



Bundesverband e.V.

Stellungnahme des AWO Bundesverbandes

zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen eines Gesetzes zur Erhöhung des Wohngeldes (Wohngeld-Plus-Gesetz)

Eingang des Entwurfes: 22. September 2022 16:55 Uhr

Stand: 23.09.2022

Einleitung

Die AWO bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme und nimmt im Folgenden zu den wesentlichen Inhalten des Referentenentwurfs Stellung.

Gleichzeitig sei an dieser Stelle auf die deutlich zu kurze Frist zur Stellungnahme von weniger als 24 Stunden hingewiesen. Die AWO fordert das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen daher mit Nachdruck dazu auf, in Zukunft angemessene Fristen im Rahmen des Verbändebeteiligungsverfahrens zu gewährleisten und behält sich vor, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu einzelnen Gesetzesänderungen erneut Stellung zu beziehen.

Wesentlicher Inhalt des Referentenentwurfs

Ziel des Wohngeldes ist die wirtschaftliche Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens. Dieses Ziel kann vor dem Hintergrund der Erfordernisse zur umfassenden energetischen Sanierung des Gebäudebestandes und angesichts der stark steigenden Energiepreise aktuell auch mit dem durch die Fortschreibung (Dynamisierung) des Wohngeldes zum 1. Januar 2020 festgelegten Leistungsniveau und der Reichweite des Wohngeldes nicht erreicht werden. Die Wohnkostenbelastung an den Einkommensgrenzen des Wohngeldes ist aktuell erheblich und betrug im Jahre 2020 trotz Wohngeld in der Spitze über 50 Prozent des verfügbaren Einkommens. Angesichts dieser hohen Wohnkostenbelastungen an den Einkommensgrenzen des Wohngeldes und bei Haushalten, die knapp oberhalb der Wohngeldgrenze liegen, besteht dringender struktureller Anpassungsbedarf. Die Mehrbelastung dieser Haushalte bei den Wohnkosten wird durch den gegenwärtig starken Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten (Inflation) und insbesondere durch die drastischen Preissteigerungen bei den Energiekosten massiv verstärkt.

Angesichts dieser geänderten Rahmenbedingungen hat sich die Bundesregierung darauf verständigt, das Wohngeldrecht zum 1. Januar 2023 zu novellieren mit dem Ziel, das Leistungsniveau zielgerichtet und angemessen anzuheben und die Reichweite des Wohngeldes auf Haushalte auszudehnen, die diese Unterstützung dringend benötigen, aber bislang nicht berechtigt waren, Wohngeld zu beziehen. Die mit dem Wohngeld-Plus-Gesetz vorgelegte Wohngeldreform enthält folgende drei Komponenten, die die strukturellen Mehrbelastungen der Wohngeldempfänger abfedern sollen:

Die erheblichen Mehrbelastungen durch die seit 2021/22 stark steigenden Heizkosten sollen durch eine dauerhafte Heizkostenkomponente abgedeckt werden, die als Zuschlag auf die zu berücksichtigende Miete oder Belastung in die Wohngeldberechnung eingeht.

Im Zuge der Einführung einer Klimakomponente beim Wohngeld soll ein Zuschlag auf die Höchstbeträge der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung in der Wohngeldberechnung erfolgen, so dass strukturelle Mieterhöhungen aufgrund energetischer Maßnahmen im Gebäudebereich im gesamten Wohnungsbestand oberhalb der bisherigen Höchstbeträge beim Wohngeld berücksichtigt werden können.

Zudem soll eine ergänzende Anpassung der Wohngeldformel auch an den Einkommensrändern des Wohngeldes eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von rund 40 Prozent gewährleisten und zusätzlichen Haushalten einen Anspruch auf Wohngeld

Darüber hinaus soll durch das Wohngeld-Plus-Gesetz eine Neuordnung der Gemeinden und Kreise zu den Mietenstufen des Wohngeldes erfolgen, um veränderte regionale Mietenniveaus berücksichtigen zu können.

Schließlich enthält die Wohngeldreform folgende Elemente, die sowohl dem vereinfachten und beschleunigten Bezug des Wohngeldes als auch der Entlastung der Verwaltung dienen sollen:

- Vorgesehen ist die Möglichkeit einer vorläufigen Zahlung, um in Einzelfällen oder bei erhöhtem Geschäftsgang in den Wohngeldbehörden eine zügige Auszahlung der erhöhten Wohngeldbeträge zugunsten der Wohngeldhaushalte zu ermöglichen. Diese vorläufige Zahlung steht bei Nichtbestehen des Wohngeldanspruchs unter dem Vorbehalt der Rückforderung.
- Es soll insbesondere bei gleichbleibenden Verhältnissen die Möglichkeit eröffnet werden, den Bewilligungszeitraum auf bis zu achtzehn Monate zu verlängern, um den Wohngeldbehörden in Bezug auf die Bemessung des Bewilligungszeitraumes mehr Flexibilität einzuräumen und die betroffenen Wohngeldhaushalte auch von bürokratischen Verpflichtungen zu entlasten.
- Zur Erleichterung der Antragstellung und zur Verbesserung der Leistungsbeurteilung in Einzelfällen soll bei der Zurechnung einmaligen Einkommens der Zurechnungszeitraum zukünftig von drei Jahren auf ein Jahr verkürzt werden.

Bewertung der AWO

Vor dem Hintergrund der aktuellen Mehrbelastung der Haushalte nicht nur durch die steigenden Wohnkosten, sondern auch durch drastische Preissteigerungen bei den Energiekosten und den gegenwärtig starken Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten (Inflation) begrüßt der AWO-Bundesverband grundsätzlich das mit dem Referentenentwurf zum Wohngeld-Plus-Gesetz verfolgte Ziel, das Leistungsniveau zielgerichtet und angemessen anzuheben und die Reichweite des Wohngeldes auf Haushalte auszudehnen, die diese Unterstüt-

zung dringend benötigen, aber bislang nicht berechtigt waren, Wohngeld zu beziehen.

Die Abfederung der steigenden Heizkosten durch eine dauerhafte Heizkostenkomponente, die als Zuschlag auf die zu berücksichtigende Miete oder Belastung in die Wohngeldberechnung eingeht, wird grundsätzlich ebenfalls begrüßt, da ein solcher Zuschlag dynamisch an die Entwicklung der Heizkosten angepasst werden kann. Entscheidend ist hier jedoch, dass diese Dynamisierung zukünftig auch zeitnah zur Entwicklung der Heizkosten erfolgt, zumal die Preisentwicklung derzeit auch nicht voraussehbar ist.

Die Einführung einer Klimakomponente wird dem Grunde nach begrüßt, allerdings bleibt abzuwarten, ob die vom Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) auf Grundlage eines investitionskostenbasierten Ansatzes hergeleitete Höhe der Wohngeld-Klimakomponente im Hinblick auf die aktuellen Preissteigerungen insbesondere auch im Bereich des Bausektors ab dem geplanten Inkrafttreten des Gesetzes zum 1. Januar 2023 ausreichen werden, um die aus der klimagerechten Sanierung des Mietwohnungsbestandes resultierenden Kosten tatsächlich zu decken.

Der AWO-Bundesverband begrüßt zudem, dass aufgrund der vorgesehenen Wohngeld-Novelle mehr Haushalte einen Anspruch auf Wohngeld erhalten sollen, allerdings: Das Wohngeld gehört zu den Leistungen, die von den potentiell berechtigten Personen häufig nicht in Anspruch genommen werden, weil die Leistung nicht hinreichend bekannt ist. Deshalb wäre über eine entsprechende Informationsverpflichtung durch eine geeignete Stelle (z.B. Sozialversicherung, Finanzbehörde o.ä.) nachzudenken, damit die Leistung auch bei den berechtigten Haushalten ankommt.

Der AWO-Bundesverband befürwortet zudem die im Referentenentwurf vorgesehene Möglichkeit einer vorläufigen Zahlung des Wohngeldes, einer Verlängerung des Bewilligungszeitraumes auf bis zu achtzehn Monate und die Verkürzung des Zurechnungszeitraums von drei Jahren auf ein Jahr.

FAQ „Wohngeld Plus“ - Reform

Häufig gestellte Fragen

Wohngeldreform

Zwei Millionen

Haushalte profitieren ab 2023

Eine dauerhafte Heizkosten-
komponente dämpft
steigende Heizkosten



Abbildung 1: „Wohngeld Plus“ - Reform

Inhaltsübersicht

Abbildungsverzeichnis	3
Dokumenten- und Autoreninformationen.....	4
1 Allgemeine Fragen	6
1.1 Warum muss das Wohngeld angepasst werden?	6
1.2 Was ist das Neue am "Wohngeld Plus"?	6
1.3 Wer profitiert von der Reform des Wohngeldes?	6
1.4 Warum wird nun eine dauerhafte Heizkostenkomponente im "Wohngeld Plus" eingeführt?	6
1.5 Warum wurde eine Klimakomponente im "Wohngeld Plus" eingeführt?.....	7
1.6 Ab wann können Bürgerinnen und Bürger „Wohngeld Plus“ beantragen?	7
1.7 Wie erhalten die Berechtigten "Wohngeld Plus"? Ist ein Antrag erforderlich?	7
1.8 Gibt es eine Möglichkeit, einen vereinfachten Antrag zur Wahrung der Antragsfrist zu stellen?	8
1.9 Ich habe ab 1. Januar 2023 aufgrund des Wohngeld-Plus-Gesetzes erstmalig einen Antrag auf Wohngeld gestellt. Wann kann ich mit einer Entscheidung rechnen?	8
1.10 Wird es Neuerungen beim Antrags- und Bewilligungsverfahren geben?.....	8
1.11 Ich bekomme bereits Wohngeld, mein Bewilligungszeitraum umfasst auch einen Zeitraum in 2023. Was ändert sich ab 2023 für mich?	9
Quellenverzeichnis.....	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: „Wohngeld Plus“ - Reform 1

Dokumenten- und Autoreninformationen

Speicherdatum:	07.03.2023
Version dieses Dokuments:	1.3
Mitgeltende Dokumente:	-
Zustand:	<input checked="" type="checkbox"/> in Bearbeitung seit: März 2023 <input checked="" type="checkbox"/> im Review, vorgelegt am: 07.03.2023 <input checked="" type="checkbox"/> abgenommen durch Rückmeldungen am: 07.03.2023
Verfasser:	Timo Benker, MaPu
Projektleiter:	MaPu
Auftraggeber:	Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Name	Änderung
1.0	23.11.2022	Nortal	Aufsetzen der Struktur und Erstellung der Inhalte
1.1	05.12.2022	Nortal	Inhaltliche Aktualisierung
1.2	05.01.2023	MaPu	Inhaltliche Aktualisierung
1.3	07.03.2023	MaPu	Inhaltliche Aktualisierung

1 Allgemeine Fragen

1.1 Warum muss das Wohngeld angepasst werden?

Bereits jetzt ist die Belastung durch die Wohnkosten bei vielen Menschen hoch. Neben den in einigen Regionen stark gestiegenen Mieten schlagen nun noch die stark gestiegenen Heizkosten bei den Menschen durch. Das macht es nicht nur für Rentnerhaushalte immer schwieriger, die Wohnkosten aus dem eigenen Einkommen vollständig bezahlen zu können, sondern mittlerweile auch für diejenigen, die zu geringen Löhnen – und oftmals auch in Vollzeit – tagtäglich arbeiten gehen. Die Bundesregierung hat sich deshalb dafür entschieden, mit dem "Wohngeld Plus" eine starke Entlastung bei den Wohnkosten auf den Weg zu bringen.

1.2 Was ist das Neue am "Wohngeld Plus"?

Mit dem neuen Wohngeld werden erstmals auch die Heizkosten bezuschusst. Damit die Verwaltung keine Heizkostenabrechnungen prüfen muss, geschieht dies in Form eines Pauschalzuschlags, der in der Wohngeldberechnung berücksichtigt wird. Im Durchschnitt eines Ein-Personen-Haushalts im Wohngeld führt dies allein zu rund 60,00 EUR und im Durchschnitt eines 4-Personen-Haushalts zu rund 100,00 EUR mehr Wohngeld pro Monat. Aber auch die Bruttokaltmiete wird wesentlich stärker als bisher bezuschusst. Insgesamt wird erwartet, dass sich das Wohngeld im Durchschnitt für alle bisherigen Wohngeldempfänger in etwa verdoppelt. Zudem werden die Einkommensgrenzen des Wohngeldes deutlich angehoben und mehr als eine Million zusätzliche Haushalte, deren Einkommen für den Bezug der Leistung bislang zu hoch waren, werden erstmals einen Anspruch auf Wohngeld haben.

1.3 Wer profitiert von der Reform des Wohngeldes?

Derzeit haben in Deutschland rund 1,3 Millionen Personen in 600.000 Haushalten Anspruch auf Wohngeld. Darunter sind in etwa die Hälfte Rentnerinnen und Rentner und weitere 40 Prozent Familienhaushalte. Ziel der Reform ist es, dass mehr Menschen als je zuvor Wohngeld erhalten können. Der Empfängerkreis wird zukünftig auf zwei Millionen Wohngeldhaushalte ausgeweitet. Dies bedeutet mehr als eine Verdreifachung der Empfängerzahlen. Wenn man also wenig Einkommen hat, dann lohnt es sich, seinen Anspruch auf Wohngeld prüfen zu lassen. Denn das Wohngeld hilft vielen Menschen, die deutlich gestiegenen Wohnkosten zu bewältigen.

1.4 Warum wird nun eine dauerhafte Heizkostenkomponente im "Wohngeld Plus" eingeführt?

Die Heizkosten sind in den letzten Monaten stark gestiegen. Um die hohen Heizkosten zukünftig abfedern zu können, wird eine dauerhafte Heizkostenkomponente im Wohngeld eingeführt.

Diese wird als Heizkostenpauschale pro qm durchschnittlicher Wohnfläche (sog. Richtfläche) ausgestaltet. Die Richtfläche in der Systematik des Wohngeldes beträgt in Abhängigkeit der Anzahl der Haushaltsmitglieder für einen Ein-Personen-Haushalt 48 qm, für einen Zwei-Personen-Haushalt 62 qm und für jedes weitere Haushaltsmitglied 12 qm. Richtfläche. Die Höhe der Heizkostenkomponente beträgt 2,00 EUR je qm Richtfläche als Zuschlag auf die in der Wohngeldberechnung zu berücksichtigende Miete. Im Rahmen der Dynamisierung des Wohngeldes wird die Höhe der Komponente erstmalig am 1. Januar 2025 überprüft werden.

1.5 Warum wurde eine Klimakomponente im "Wohngeld Plus" eingeführt?

Den derzeitigen Gebäudebestand in Deutschland klimaneutral zu machen, ist ein wichtiges Ziel. Dazu bedarf es vieler Modernisierungsleistungen in der Wohnung oder am Wohngebäude. Diese führen aber oftmals zu Mieterhöhungen, was dazu führen kann, dass die Mieten dann oberhalb der gegenwärtigen Höchstbeträge des Wohngeldes liegen, so dass eine Berücksichtigung dieser Mieterhöhungen in der Wohngeldberechnung nicht oder nur teilweise möglich ist. Daher werden mit der Klimakomponente die Miethöchstbeträge um einen Zuschlag von 0,40 EUR je qm durchschnittlicher Wohnfläche (sog. Richtfläche, Erläuterung siehe unter 1.4) erhöht. Dieses Verfahren ist bürokratiearm und verwaltungspraktikabel. Damit wird Sorge getragen, dass Klimaschutz sozial gerecht gestaltet wird.

1.6 Ab wann können Bürgerinnen und Bürger „Wohngeld Plus“ beantragen?

Damit die Entlastung schnell greift und anspruchsberechtigte Bürgerinnen und Bürger nicht befürchten müssen, ihre Wohnkosten nicht mehr zahlen zu können, ist das Gesetz bereits zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt kann das "Wohngeld Plus" bei der jeweiligen Behörde beantragt werden. Hierfür ist der normale Wohngeldantrag zu nutzen. Eine Auszahlung erfolgt nach Prüfung des Antrags. Durch die Vielzahl der zu bearbeitenden Vorgänge wird die Prüfung des Antrags deutlich länger dauern, als dies bislang der Fall war. Es muss damit gerechnet werden, dass eine Entscheidung der Wohngeldbehörde mehrere Monate in Anspruch nimmt.

1.7 Wie erhalten die Berechtigten "Wohngeld Plus"? Ist ein Antrag erforderlich?

Es ist ein schriftlicher Antrag bei der zuständigen örtlichen Behörde notwendig. Sie finden den Onlineantrag oder den Papierantrag im [Amt24](#). Auch für Erstanträge aufgrund des Wohngeld-Plus-Gesetzes sind die regulären Wohngeldanträge zu verwenden. Haushalte, die bereits wohngeldberechtigt sind, bekommen das verbesserte Wohngeld im Rahmen des laufenden Bewilligungszeitraums automatisch ohne gesonderten Antrag. Die automatische Anpassung und Neubescheidung erfolgte im Regelfall am 10. Februar 2023 bzw. 11. Februar 2023. Der neue Wohngeldanspruch wurde erstmals für März 2023 ausgezahlt und ging Ende Februar bzw. Anfang März 2023 auf dem Konto der Berechtigten ein. Zusammen mit dieser Auszahlung erfolgte auch die Nachzahlung des Differenzbetrages für Januar und Februar 2023. In

den Fällen der automatischen Überleitung ist ein Antrag erst wieder nach Ablauf des laufenden Bewilligungszeitraums erforderlich.

1.8 Gibt es eine Möglichkeit, einen vereinfachten Antrag zur Wahrung der Antragsfrist zu stellen?

Ja. Bitte beachten Sie, dass Wohngeld erst ab dem Monat gewährt wird, in dem der Antrag bei der Wohngeldbehörde eingegangen ist. Zur Fristwahrung reicht es aus, wenn der Wohngeldantrag formlos bei der Wohngeldbehörde vorliegt. Die fristwahrende Antragstellung kann man schriftlich per Post, telefonisch oder per E-Mail erledigen.

Wichtig ist dabei die Angaben von:

- Datum
- Name und Vorname
- aktuelle Wohnanschrift (ggf. Etage) sowie
- die Angaben, dass für den Wohnraum Wohngeld beantragt werden soll

Wichtig: Nach einer zunächst nur fristwahrenden Antragstellung muss der vollständig ausgefüllte Wohngeldantrag mit den erforderlichen Unterlagen in jedem Fall nachgereicht werden. Ohne die Angaben zum Gesamteinkommen des Wohngeldhaushaltes, der Anzahl der Haushaltsmitglieder und der zu berücksichtigenden Miete kann die Wohngeldbehörde nicht klären, ob ein Anspruch auf Wohngeld besteht.

1.9 Ich habe ab 1. Januar 2023 aufgrund des Wohngeld-Plus-Gesetzes erstmalig einen Antrag auf Wohngeld gestellt. Wann kann ich mit einer Entscheidung rechnen?

Technisch sind die Wohngeldbehörden in der Lage, Anträge ab 1. Januar 2023 nach der neuen Rechtsgrundlage zu entscheiden. Aufgrund der massiv gestiegenen Antragszahlen ist jedoch mit einer erheblichen Verzögerung bei der Bearbeitung zu rechnen. Bitte sehen Sie möglichst von Nachfragen zum Bearbeitungsstand ab. Ihre Wohngeldbehörde wird sich im Rahmen der Bearbeitungskapazitäten bemühen, Ihren Antrag so schnell wie möglich zu bearbeiten.

1.10 Wird es Neuerungen beim Antrags- und Bewilligungsverfahren geben?

Der Bewilligungszeitraum kann nunmehr von zwölf auf 24 Monate verlängert werden. Zudem wird neu geregelt, dass eine Änderung des Wohngeldes im Bezugszeitraum bereits dann möglich sein soll, wenn sich die Miete oder Belastung um mehr als zehn Prozent erhöht. Der Zurechnungszeitraum bei einmaligen Einkommen (z. B. bei Abfindung) wird von 36 auf zwölf Monate verkürzt.

1.11 Ich bekomme bereits Wohngeld, mein Bewilligungszeitraum umfasst auch einen Zeitraum in 2023. Was ändert sich ab 2023 für mich?

Sie müssen nichts tun. Sie brauchen keinen Antrag zu stellen, weder für den zweiten Heizkostenzuschuss noch für die Neuberechnung des Wohngeldes ab Januar 2023. Ihre Ansprüche werden automatisch überprüft und die Höhe gegebenenfalls neu berechnet. Dies erfolgte im Regelfall mit Bescheid vom 10. Februar 2023 bzw. 11. Februar 2023. Der neue Wohngeldanspruch ab März 2023 sowie die Nachzahlung des Differenzbetrages für Januar und Februar 2023 wurde Ende Februar/Anfang März 2023 ausgezahlt. Die Auszahlung des zweiten Heizkostenzuschusses steht noch aus (näheres dazu siehe unter [FAQ Heizkostenzuschuss](#)).

Quellenverzeichnis

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2022, 25. November). Häufig nachgefragt. FAQs zur „Wohngeld Plus“ – Reform. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. https://www.bmwsb.bund.de/Shared-Docs/faqs/Webs/BMWSB/DE/wohnen/wohngeld-plus-gesetz/wohngeld-plus-liste.html;jsessionid=788868F5939F67104CF04131B0DE8F64.1_cid332.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2022). Artikel. Bauen, Stadt & Wohnen. Wohngeld. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeld-artikel.html>.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2022). Artikel. Wohngeldrechner (gültig ab 01. Januar 2022). Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeldrechner-2022-artikel.html>.

Bundesregierung (2022, 10. November). Wohngeldreform. Mehr Wohngeld für mehr Menschen. Die Bundesregierung. <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/wohngeldreform-2130068>.

Freie und Hansestadt Hamburg (2022, November). Wohngeld – auf einen Blick. Was ist Wohngeld, wie und wo kann ich Wohngeld beantragen? Hamburg.de. www.hamburg.de/contentblob/16677484/ac65d86aaa7b52c1e8666b7ae4687e58/data/dl-onepager-fhh-wohngeld-deutsch.pdf.

Wohngeld

Antworten auf häufig gestellte Fragen (FAQ) zum Wohngeld und dem Wohngeld-Plus-Gesetz finden Sie hier auf dieser Seite unter der Rubrik Infos auf der rechten Seite.

Wohngeld ist ein vom Bund und dem Freistaat Sachsen jeweils zur Hälfte getragener Zuschuss zu den **Wohnkosten einkommensschwacher Haushalte**. Das Wohngeld wird auf Antrag als Miet- oder Lastenzuschuss gezahlt. Einen Mietzuschuss erhalten Mieter einer Wohnung, Untermieter oder Heimbewohner. Eigentümer eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung können Wohngeld als Lastenzuschuss für den selbstgenutzten Wohnraum beantragen.

In den letzten Jahren sind mehrere Änderungen des Bundeswohngeldgesetzes erfolgt. Zum 1. Januar 2020 haben Bund und Länder mit einer Wohngeldreform das Leistungsniveau und die Reichweite des Wohngeldes gestärkt. Dabei sind u.a. die Einkommensgrenzen angehoben worden, bis zu denen Wohngeld gezahlt werden kann. Ebenso wurden die Höchstbeträge, bis zu denen die Miete einer Wohnung bzw. die Belastung bei einem Eigenheim bezuschusst werden, angehoben.

Eine weitere Erhöhung des Wohngeldes ist zum 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Damit sollen höhere Heizkosten ausgeglichen werden, die durch die Einführung der CO₂-Bepreisung entstehen. Weitere Informationen siehe im Kasten Publikationen.

Zum 1. Januar 2022 erfolgte erstmalig eine Dynamisierung des Leistungsniveaus des Wohngeldes. Diese Anpassung des Wohngeldes an die allgemeine Entwicklung der Mieten und Verbraucherpreise sorgte für die weitere Entlastung von steigenden Wohnkosten für einkommensschwächere Haushalte.

Am 1. Januar 2023 trat das Wohngeld-Plus-Gesetz des Bundes in Kraft. Durch dieses Gesetz wird die Anzahl der Haushalte, die einen Anspruch auf Wohngeld haben, erheblich ausgeweitet. Weitere Angaben dazu finden Sie in den "FAQ Wohngeld-Plus-Reform".

Voraussetzungen

Ob ein Anspruch auf Wohngeld besteht und wenn ja, in welcher Höhe, bestimmt sich nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder, der Höhe des Gesamteinkommens und der Höhe der Miete beziehungsweise Belastung. Empfänger von Arbeitslosengeld II, von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder von Sozialhilfe erhalten kein Wohngeld, wenn sie die Kosten der Unterkunft mit dieser Leistung erstattet bekommen.

Antrag

Wohngeld wird nur auf Antrag mit Beginn des Monats geleistet, in dem dieser bei der Wohngeldbehörde eingegangen ist. Die Formulare für die Antragstellung sind bei der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung erhältlich und im Internet unter [Amt24 \(https://amt24.sachsen.de/zufi/leistungen/6000071\)](https://amt24.sachsen.de/zufi/leistungen/6000071) zum Ausfüllen oder als Online-Antrag eingestellt.

Zur Wahrung der Antragsfrist kann der Antrag auch formlos per E-Mail oder Telefon gestellt werden. Dabei ist in jedem Fall anzugeben:

- Datum der Antragstellung
- Name, Vorname und aktuelle Anschrift des Antragstellers
- Angabe, dass Wohngeld für einen bestimmten Wohnraum beantragt wird.

Das vollständig ausgefüllte Formular ist dann nachzureichen.

Bewilligt wird Wohngeld im Regelfall für zwölf Monate. Im Anschluss ist ein neuer Antrag erforderlich (Weiterleistungsantrag).

Wohngeldbehörden in Sachsen (Stand 10/2022)

Landkreise:

Landkreis Erzgebirgskreis, Landkreis Mittelsachsen, Landkreis Zwickau,
Landkreis Vogtlandkreis, Landkreis Bautzen, Landkreis Meißen, Landkreis Görlitz,
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Landkreis Leipzig, Landkreis Nordsachsen

Kreisfreie Städte:

Stadt Chemnitz, Landeshauptstadt Dresden, Stadt Leipzig

Große Kreisstädte:

Stadt Döbeln, Universitätsstadt Freiberg, Stadt Plauen, Stadt Reichenbach im Vogtland,
Stadt Glauchau, Stadt Werdau, Stadt Zwickau, Stadt Limbach-Oberfrohna, Stadt Görlitz
Stadt Hoyerswerda, Stadt Bautzen, Stadt Zittau, Stadt Pirna, Stadt Freital, Stadt Radebeul
Stadt Coswig, Stadt Grimma, Stadt Delitzsch

Datenabgleich

Zur Vermeidung rechtswidriger Inanspruchnahme von Wohngeld ist die Wohngeldbehörde seit dem 1. Januar 2013 berechtigt, die Angaben aller Haushaltsmitglieder durch einen automatischen Datenabgleich zu überprüfen. Dabei geht es insbesondere darum, zu ermitteln, ob Wohngeld mehrfach bezogen wird, ob zum Ausschluss von Wohngeld führende Transferleistungen bezogen werden, und ob die Angaben zum Einkommen (auch zu den Kapitalerträgen und Minijobs) zutreffend sind.

Sonstiges

Seit dem 1. Januar 2011 gibt es für Kinder, welche bei der Wohngeldbewilligung berücksichtigt worden sind und für die Kindergeld bezogen wird, Leistungen für Bildung und Teilhabe nach dem Bundeskindergeldgesetz. Nähere Informationen ebenfalls bei [Amt24 \(https://amt24.sachsen.de/zufi/leistungen/6000071\)](https://amt24.sachsen.de/zufi/leistungen/6000071).

Aktuelle Information

[Informationen des Bundes zu den aktuellen Gesetzgebungsverfahren Heizkostenzuschuss II und Wohngeld-Plus-Gesetz \(https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/entlastungen-im-ueberblick/wohngeld-heizkostenzuschuss-2125018\)](https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/entlastungen-im-ueberblick/wohngeld-heizkostenzuschuss-2125018).

Zum Wohngeldantrag

[Hier entlang direkt zur Antragstellung \(https://amt24.sachsen.de/web/guest/leistung/-/sbw/Wohngeld+beantragen-6000071-leistung-0\)](https://amt24.sachsen.de/web/guest/leistung/-/sbw/Wohngeld+beantragen-6000071-leistung-0)
(Amt 24)

Infos

[Hinweise zum Datenschutz bei der Beantragung von Wohngeld \(*.pdf, 0,27 MB\)](#)
[\(/download/SN_neue_Hinweise_zur_DSGVO_Stand_05-03-2020_barrierefrei.pdf\)](#)

[Hinweisblatt - Allgemein zum Wohngeldantrag benötigte Unterlagen \(*.pdf, 0,10 MB\)](#)
[\(/download/Hinweisblatt_Benoetigte_Unterlagen_Wohngeldantrag_barrierefrei.pdf\)](#)

[Wohngeldrechner des Bundes \(https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeldrechner-2022-artikel.html\)](https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeldrechner-2022-artikel.html)

[vorläufiger Wohngeldrechner des Bundes für Ansprüche ab 2023](https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeldrechner-2023-artikel.html)
[\(/https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeldrechner-2023-artikel.html\)](https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeldrechner-2023-artikel.html)

[Wohngeldrechner Land Berlin \(https://ssl.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwoformular.shtml\)](https://ssl.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwoformular.shtml)

[Broschüre "Wohngeld 2020 Ratschläge und Hinweise" \(*.pdf, 1,00 MB\)](#)
[\(/download/wohngeld-2020-ratschlaege-und-hinweise.pdf\)](#)

[Mietenstufen ab 2020 Grafik \(*.jpg, 2,12 MB\)](#)
[\(/download/Mietenstufen_ab_2020.jpg\)](#)

[Mietenstufen Wohngeld Sachsen 2020 Tabelle \(*.pdf, 0,18 MB\)](#)
[\(/download/MietenstufenWohngeldSachsen_2020.pdf\)](#)

[FAQ zur Wohngeld-Plus-Reform \(*.pdf, 0,56 MB\)](#)
[\(/download/FAQ_Wohngeld_Plus_Reform.pdf\)](#)
Antworten auf häufig gestellte Fragen

[FAQ Wohngeld Allgemein \(*.pdf, 0,39 MB\)](#)
[\(/download/FAQ_Wohngeld_Allgemein.pdf\)](#)
Antworten auf häufig gestellte Fragen

Herausgeber



Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung (<https://www.smr.sachsen.de/>)

Archivstraße 1

01097 Dresden

Telefon: [+49 351 564-0 \(tel:+493515640\)](tel:+493515640)

Telefax: +49 351 564-52901

E-Mail: [poststelle@smr.sachsen.de \(mailto:poststelle@smr.sachsen.de\)](mailto:poststelle@smr.sachsen.de)

Das Wohngeld als Instrument zur sozialen Absicherung des Wohnens

Tim Clamor
Ralph Henger
Nicole Horschel
Michael Voigtländer

1 Einleitung

Das Wohngeld ist ein wichtiges Instrument der deutschen Wohnungs- und Sozialpolitik. Es hat den Zweck, einkommensschwachen Haushalten ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen zu ermöglichen¹, da insbesondere diese Haushalte zum Teil vor großen Problemen stehen, sich am freien Markt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Darüber hinaus soll es stabile Bewohnerstrukturen schaffen und erhalten, um so wohnungspolitisch unerwünschte Spaltungen des Wohnungsmarkts zu vermeiden. Grundsätzlich sind im Wohnungsmarkt zwei wesentliche sozialpolitische Probleme zu unterscheiden: das Zugangsproblem und das Problem der Zahlungsfähigkeit. Das Zugangsproblem entsteht, weil bestimmte Gruppen für Vermieter Risikomerkmale aufweisen, die es ihnen schwer machen, einen Mietvertrag zu erhalten. Diese Risikomerkmale können zum Beispiel in der Haushaltsstruktur oder dem sozialen Hintergrund begründet sein. Das Problem der Zahlungsfähigkeit der Haushalte ist hingegen vor allem ihrem geringen Einkommen geschuldet. Hier setzt das Instrument des Wohngeldes mit seinen subjektbezogenen Eigenschaften an. Es ist ein Einkommenstransfer, der das Haushaltseinkommen direkt erhöht und damit positiv auf die Wohnkaufkraft der Haushalte wirkt.² Beide Probleme verstärken sich in Ballungsräumen mit einem hohen Mietniveau. Die soziale Absicherung des Wohnens zielt demnach grundsätzlich darauf, Probleme der Zahlungsfähigkeit, der Verteilung und des Zugangs der einkommensschwachen Haushalte zu angemessenem Wohnraum aufzulösen.³ Damit soll allen Bevölkerungsschichten eine ausreichende Wohnungsver-sorgung ermöglicht werden.

Neben dem Wohngeld existieren weitere Instrumente der sozialen Absicherung des Wohnens, die zum Teil unterschiedliche Ziele, Effizienzen, Kosten oder Verzerrungen hervorrufen. Im Vergleich zu diesen Instrumenten gilt das Wohngeld als sehr effizient und zielsicher, da es zu weniger Marktverzerrungen in Form von Fehlbe-

legungen oder dem Aussetzen wichtiger Signal- und Lenkungenfunktionen der Marktmieten führt.⁴ Um seine Effizienz und Zielsicherheit zu behalten, muss das Wohngeld in regelmäßigen Abständen überprüft und an Marktänderungen angepasst werden. Andernfalls würden einerseits Einkommenssteigerungen dazu führen, dass immer mehr Haushalte aus dem Wohngeldbezug herausfallen, andererseits Mietsteigerungen die Entlastungswirkungen reduzieren.⁵ Eine solche Anpassung erfolgte letztmalig mit der Wohngeldreform 2009.

Bedingt durch die Hartz-IV-Reform im Jahr 2005 nimmt das Wohngeld heute eine Sonderstellung in der Sozialpolitik ein. Schließlich können es grundsätzlich nur diejenigen Haushalte beziehen, die keine Leistungen der Grundsicherung in Anspruch nehmen. Das Wohngeld bietet daher ein soziales Netz vor dem eigentlichen sozialen Netz. Diese Konstruktion aus zwei Transfersystemen mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen ist nicht friktionslos. Die zunehmende Zahl der Mischhaushalte und der damit verbundene Koordinationsaufwand der Arbeitsagenturen und der Wohngeldstellen verdeutlichen diese Problematik.

In diesem Beitrag wird in Kapitel 2 eine kurze grundlegende Bewertung des Instruments Wohngeld vorgenommen, bevor in Kapitel 3 die verschiedenen Ausgestaltungsformen dargestellt werden. Anschließend folgt in Kapitel 4 eine Darstellung der Bedeutung des Wohngelds anhand der Wohngeldausgaben und der Empfängerstruktur. Kapitel 5 geht auf die sehr umfangreiche letzte Wohngeldreform im Allgemeinen und deren Wirkungen auf die Mietbelastung im Speziellen ein.⁶

2 Das Wohngeld als sozial- und wohnungspolitisches Instrument

Die gesetzliche Grundlage des Wohngelds trat mit dem Wohngeldgesetz (WoGG) 1965 in Kraft. Nach § 1 WoGG widmet sich das Wohngeld vor allem einem primären Ziel:

Tim Clamor
Dr. Ralph Henger
Nicole Horschel
Prof. Dr. Michael Voigtländer
Institut der Deutschen
Wirtschaft Köln
Forschungsstelle
Immobilienökonomik
50549 Köln
E-Mail:
clamor@iwkoein.de
henger@iwkoein.de
horschel@iwkoein.de
voigtlaender@iwkoein.de

„(1) Das Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens.“⁷

Die Betonung der „wirtschaftlichen Sicherung“ weist direkt auf die subjektbezogenen Eigenschaften des Wohngelds und seine Funktion als Einkommenstransfer hin. Im Gegensatz dazu stehen objektbezogene Instrumente, die sich auf das Angebot von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte konzentrieren. Zu nennen sind hier der soziale Wohnungsbau oder die öffentliche Förderung der Bautätigkeit. Bis in die 1990er Jahre lag der Fokus gemessen an den Ausgaben auf den objektbezogenen Instrumenten. Dieser hat sich inzwischen stark verschoben. Dies erkennt man vor allem an den Ausgaben, die auf die beiden Instrumente entfielen. Diese lagen 2009 bei den Einkommenstransfers (Kosten der Unterkunft, Wohngeld und andere) bei rund 17 Mrd. €, während für die objektbezogenen nur 1 Mrd. € ausgegeben wurden.⁸

Mit seiner nachfrageorientierten Anbindung versucht das Wohngeld in erster Linie verteilungspolitische Ziele zu verfolgen und gilt als sozial sehr treffsicher. Der Bewilligungszeitraum beträgt in den meisten Fällen ein Jahr, bevor der Antragsteller seinen Anspruch erneut nachweisen muss. Durch die kurzen Bewilligungszeiträume können die Wohngeldzahlungen relativ flexibel zum Beispiel an Einkommensveränderungen angepasst werden. Diese Flexibilität ist auch erforderlich, um der hohen Fluktuation von geringfügig Beschäftigten zwischen den Instrumenten der sozialen Sicherung Rechnung zu tragen. Darüber hinaus werden regionalspezifische Aspekte des Wohnungsmarkts miteinbezogen, da bei der Berechnung des Wohngelds auch regionale Mietstufen berücksichtigt werden. Hierin liegt ein großer Vorteil des Wohngelds gegenüber angebotsorientierten Instrumenten, wie z. B. dem sozialen Wohnungsbau, die oft nur mit großer zeitlicher Verzögerung wirken. Hierzu gehören ein Informations-, ein Entscheidungs- und ein Ausführungszeitraum.⁹ Diese zeitlichen Verzögerungen erhöhen die Gefahr von Fehlsubventionen und Fehlinvestitionen.

Zusätzlich berücksichtigt das Wohngeld vertikale und horizontale Gerechtigkeitsaspekte. Vertikale Gerechtigkeit wird dadurch erlangt, dass der Wohngeldanspruch an der individuellen Bedürftigkeit des An-

tragstellers ansetzt.¹⁰ Er steigt für niedrigere Einkommen und mit zunehmender Haushaltsgröße. Weiterhin ist er mit einem Rechtsanspruch ausgestattet. Dadurch wird eine horizontale Gerechtigkeit erreicht, so dass jeder Haushalt, der einen Anspruch besitzt, auch in den Genuss der Förderung kommen kann.¹¹ Dem Zugangsproblem einkommensschwacher Haushalte kann das Wohngeld hingegen nur in einem sehr begrenzten Rahmen entgegenwirken. Haushalte, die unabhängig von ihrem Einkommen, zum Beispiel aufgrund einer kinderreichen Haushaltsstruktur, aus Vermietersicht ein zu großes Risiko darstellen und bei der Mieterauswahl nicht berücksichtigt werden, können folglich kein Wohngeld in Anspruch nehmen.

Das Wohngeld ist per Gesetz als Zuschuss zu den Unterkunftskosten definiert und damit deutlich abzugrenzen von den Leistungen des SGB (Sozialgesetzbuch) II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) und SGB XII (Sozialhilfe) seit der Reform der Grundsicherungsleistung mit der Einführung des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt (Hartz IV). Bei diesen werden die gesamten als angemessen anerkannten Kosten der Unterkunft KdU und Heizung (KdU) übernommen, womit ein Wohngeldanspruch entfällt.¹² Durch diesen Ausschluss entstanden im Wohngeldsystem neben den reinen Wohngeldhaushalten die sog. Mischhaushalte.¹³ In diesen Haushalten leben wohngeldberechtigte Personen mit nicht wohngeldberechtigten zusammen.

3 Die Ausgestaltung des Wohngelds

Das Wohngeld ist in zwei Transferarten aufgeteilt. Es wird entweder in Form eines Mietzuschusses oder eines Lastenzuschusses gezahlt. Der Mietzuschuss wird an Mieter gezahlt, während der Lastenzuschuss für Belastungen aus selbstgenutztem Wohneigentum vorgesehen ist. Beide Leistungen werden auf Basis der Haushaltsgröße, des Einkommens und der zu berücksichtigenden Miete (Belastung) des Antragstellers berechnet. Zu diesen Belastungen zählen bei Mietern die Miete auf Grundlage der Bruttokaltmiete¹⁴ und bei Eigentümern der Kapitaleinkommensteuer und die Kosten der Bewirtschaftung.¹⁵

Die Einkommensberechnung für den Wohngeldanspruch regelt Kapitel 4 WoGG. Es setzt sich aus dem jährlichen Bruttoeinkommen abzüglich pauschaler Beträge für Steuern und Sozialversicherungsbeiträge (§ 16 WoGG) sowie Freibeträgen (§ 17 WoGG) und Abzugsbeträgen für Unterhaltsleistungen (§ 18 WoGG) zusammen. Die Haushaltsgröße fließt in Form fest definierter Parameter in die Berechnung ein.

Mit den so errechneten Größen für das vorhandene Einkommen, der Miete und der Haushaltsgröße wird der Wohngeldanspruch seit 2009 mit folgender Formel berechnet¹⁶:

$$WG = 1,08 * (M - (a + b * M + c * Y) * Y)$$

WG = Wohngeldanspruch

M = zu berücksichtigende Miete oder Belastung

Y = Einkommen

a,b,c = spezifische Parameter für die Berücksichtigung der Haushaltsgröße.

Für das Wohngeld gelten nach Haushaltsgröße und Mietstufe gestaffelte Höchstbeträge für Miete und Belastung, die den maximalen Anspruch bestimmen. Diese Höchstbeträge sind abhängig von den Mietstufen und der jeweiligen Haushaltsgröße.¹⁷

Darüber hinaus existiert aufgrund der Ausgestaltung als Miet- oder Lastenzuschuss neben den Miethöchstbeträgen faktisch eine Mindesteinkommensgrenze. Ein Antragsteller muss plausibel darlegen, wie er nach Abzug seiner laufenden Ausgaben seinen Lebensunterhalt finanziert, um sicherzustellen, dass das Wohngeld allein als Zuschuss zu den Wohnkosten genutzt wird. Das vom Antragsteller nachzuweisende Einkommen und verfügbare Vermögen muss zusammen mit dem zu erwartenden Wohngeld mindestens den sozialhilferechtlichen Bedarf decken.

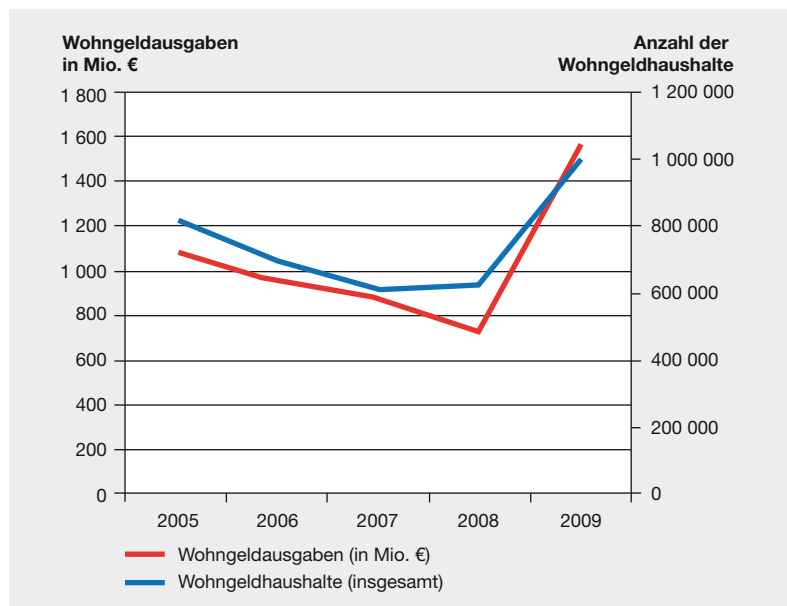
Mit der Wohngeldreform 2009 kam es bei der Ausgestaltung des Wohngelds zu wesentlichen Veränderungen. Diese betrafen die Miethöchstbeträge, die Baualterklassen und den Wohngeldanspruch insgesamt. Darüber hinaus wurden eine Heizkostenpauschale eingeführt und ein einmaliger Wohngeldbetrag gezahlt. Diese Veränderungen werden im fünften Kapitel genauer beschrieben. Dort wird auch auf die Folgen dieser Reformschritte für die Mietbelastung der Haushalte eingegangen.

4 Ausgaben und Empfängerstruktur

Mit der Einführung der Hartz-IV-Gesetze kam es 2005 zu einem starken Rückgang der Empfängerzahlen und Wohngeldausgaben. Seitdem erhalten Empfängerinnen und Empfänger von Transferleistungen nach dem SGB II und XII kein Wohngeld mehr, da ihre Kosten der Unterkunft im Rahmen ihrer Transferleistung erstattet werden. Die Zahl der Wohngeldhaushalte sank im entsprechenden Jahr sprunghaft auf 810 000. Diese Zahl beinhaltet reine Wohngeldhaushalte und die seit 2005 entstandenen Mischhaushalte. Zum Vergleich: In den Jahren 2002 bis 2004 bezogen jedes Jahr rund 2 Mio. Haushalte allgemeines Wohngeld. Im Zuge des Rückgangs der Wohngeldempfängerhaushalte sanken auch die Ausgaben auf gut 1 Mrd. €. Dieser Rückgang setzte sich in den folgenden Jahren fort, so dass es 2008 nur noch rund 639 000 Empfängerhaushalte gab und die Ausgaben gut 720 Mio. € betragen.

Ein Anstieg erfolgte erst wieder mit der Wohngeldreform 2009 und den damit verbundenen Leistungsverbesserungen und Anpassungen der Miethöchstbeträge. So empfingen 2009 rund 1 Mio. Haushalte Wohngeld und die Ausgaben betrugen 1,5 Mrd. € und damit mehr als doppelt so viel wie im Jahr 2008 (vgl. Abb. 1). Die Finanzierung des Wohngelds erfolgt je zur Hälfte durch den Bund und die Länder.

Abbildung 1
Wohngeldausgaben und -empfänger 2005 bis 2009



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohngeldstatistik

Tabelle 1
Anzahl der Personen in Wohngeldhaushalten 2009

Personen in reinen Wohngeldhaushalten	Personen in Mischhaushalten	Personen insgesamt
in 1 000		
1 848	210	2 058

Quelle: Berechnung auf Basis der Wohngeldstatistik 2009 des Statistischen Bundesamts

In den Wohngeldhaushalten bezogen 2009 2,1 Mio. Personen Wohngeld. Davon lebten 1,85 Mio. in reinen Wohngeldhaushalten und 210 000 in Mischhaushalten (s. Tab. 1).

Reine Wohngeldhaushalte

Die Struktur der Empfängerhaushalte entspricht der politischen Zielsetzung, vor allem die einkommensschwächeren Haushalte zu unterstützen. So sind 55% aller Haushalte Einpersonenhaushalte. Ebenso viele Haushalte haben ein Gesamteinkommen von unter 750 €. Mit Blick auf die soziale Struktur ist zu erkennen, dass Rentner mit 45% den Hauptteil der Empfänger stellen. Hierbei unterscheiden sich die Anteile in Bezug auf Lasten- und Mietzuschuss geringfügig. Der Lastenzuschuss wird vor allem von der Gruppe der erwerbstätigen Wohngeldempfänger in Anspruch genommen, während den Mietzuschuss überwiegend Rentner erhalten. Der Unterschied lässt sich mit der Finanzierungshilfe für selbstgenutzten Wohnraum erklären, der wichtigsten Funktion des Lastenzuschusses. Beispiele sind Zuschüsse zu Zinsen und Tilgung für aufgenommenes Fremdkapital. Aufgrund ihres höheren Alters haben Rentner und Pensionäre im Gegensatz zu jüngeren Arbeitnehmern die Finanzierung ihres Eigenheims meist bereits abgeschlossen. Dies führt durch eine geringere Berechnungsgrundlage bei den kalten Nebenkosten zu einem verringerten Wohngeldanspruch. Der Anteil der Arbeitslosen und sonstigen Nichterwerbspersonen an beiden Zuschussarten ist ähnlich hoch. Dieser liegt beim Mietzuschuss bei 18% und beim Lastenzuschuss bei 15%.

Der durchschnittliche Wohngeldbetrag lag 2008 bei 88 € und stieg reformbedingt 2009 auf 125 €. Die Spanne reicht von 91 € für einen Einpersonenhaushalt bis 287 € für einen Haushalt mit sechs oder mehr Mitgliedern.

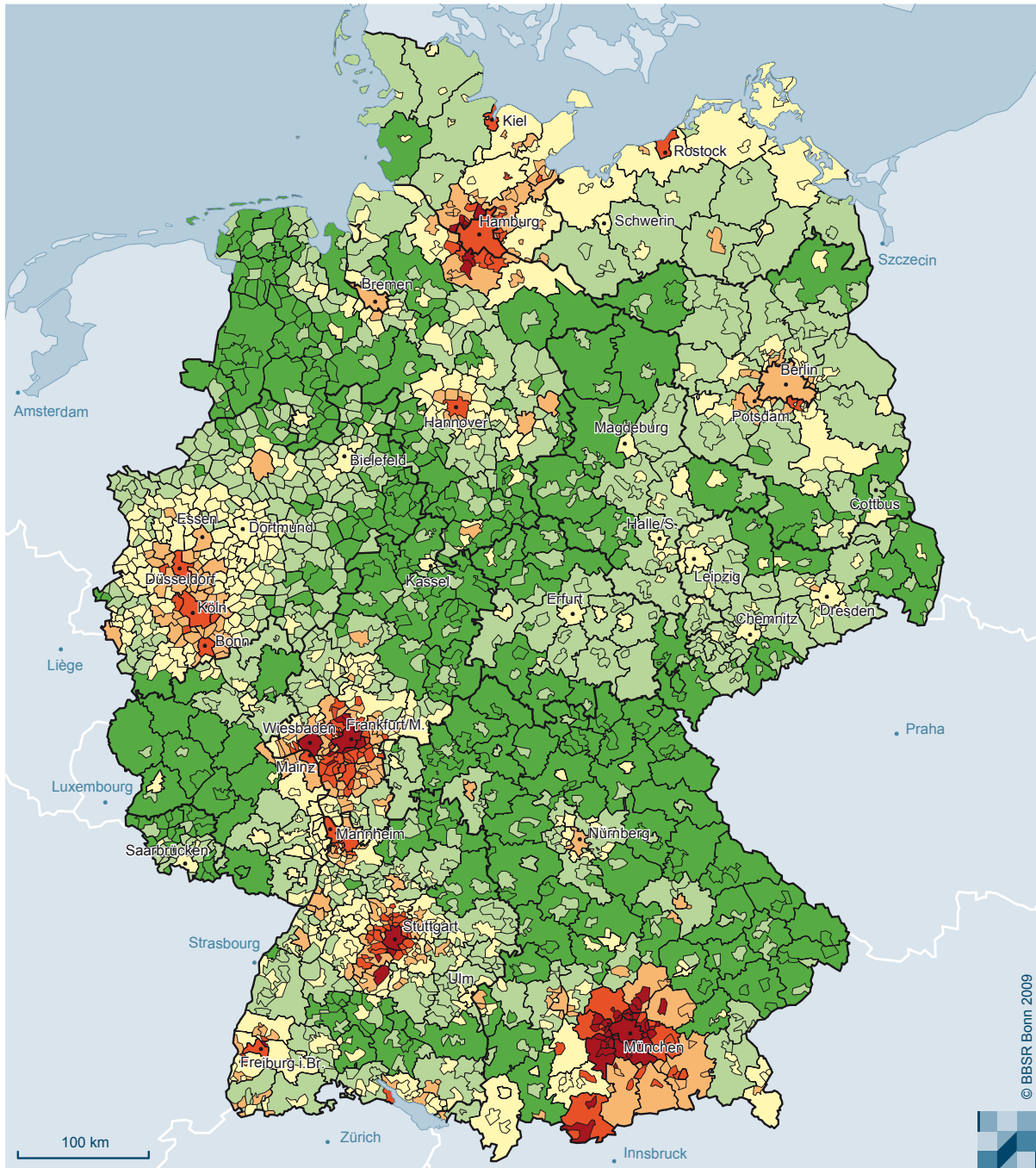
Mischhaushalte

Mit der Einführung der Hartz-IV-Gesetzgebung entstanden die Mischhaushalte, denen seitdem eine immer stärkere Bedeutung zukommt. Ihr Anteil an allen Wohngeldhaushalten stieg zwischen 2005 und 2009 von knapp 4% auf gut 14%. Den größten Teil der wohngeldrechtlichen Haushalte in Mischhaushalten bilden mit 69% die Einpersonenhaushalte. Ihr durchschnittlicher Wohngeldanspruch lag 2009 bei 122 € und über alle Haushaltsgrößen gesehen bei 152 €. Dabei ist auffällig, dass der Anteil der Haushalte mit einem nicht wohngeldberechtigten Antragsteller bis 2009 auf 55% zunahm. Dies deutet auf die Bedeutungszunahme des Kinderwohngelds hin. In diesen Sonderfällen sind Kinder durch ihre Einkommen, zum Beispiel aus Unterhaltsvorschüssen, nicht mehr bedürftig. Aus ihrer anteiligen Miete und ihrem Einkommen kann sich für solche Fälle ein Wohngeldanspruch ergeben. Kann so ein Bezug von Leistungen des SGB II verhindert werden, besteht die Verpflichtung, einen Wohngeldantrag zu stellen. Sofern die Eltern nun SGB-II-Leistungen beziehen und sie für ihre Kinder in einer gemeinsamen Wohnung Wohngeld beantragen, entsteht ein Mischhaushalt.

Die Bedeutungszunahme des Kinderwohngelds bestätigt sich, wenn man die wohngeldberechtigten Teilhaushalte betrachtet, die ausschließlich Kinder nach dem Kindergeldgesetz als Mitglieder zählen. Zwischen 2007 und 2009 ist die Anzahl dieser Haushalte von 9 500 auf etwa 92 000 gestiegen, gleichzeitig auch ihr Anteil an allen Mischhaushalten von 1,6% im Jahr 2007 auf 9% im Jahr 2009. Die Antragsteller der Kinderwohngeldhaushalte gehören in 82% der Fälle zur Gruppe der Arbeitslosen und sonstigen Nichterwerbspersonen, wobei davon 90% Transferleistungen im Rahmen von ALG II beziehen. Hier zeigt sich die grundlegende Struktur dieser Haushalte, in denen nicht wohngeldberechtigten Eltern Wohngeld für ihre Kinder beantragen.

Gründe für die Zunahme des Kinderwohngelds werden vor allem in stärkeren Wechselwirkungen zwischen den beiden Sozialsystemen gesehen. Seit 2008 verweisen die JobCenter vermehrt Familien an die zuständigen Wohngeldstellen, um dort einen Wohngeldanspruch prüfen zu lassen. Darüber hinaus gab es seit der Durchführung

Abbildung 2
Mietenstufen in Deutschland ab 1. Januar 2009



Mietenstufen	Mietenniveaus in %
I	bis unter -15
II	-15 bis unter -5
III	-5 bis unter 5
IV	5 bis unter 15
V	15 bis unter 25
VI	25 und mehr
—	Landesgrenzen
—	Kreisgrenzen
—	Gemeindegrenzen

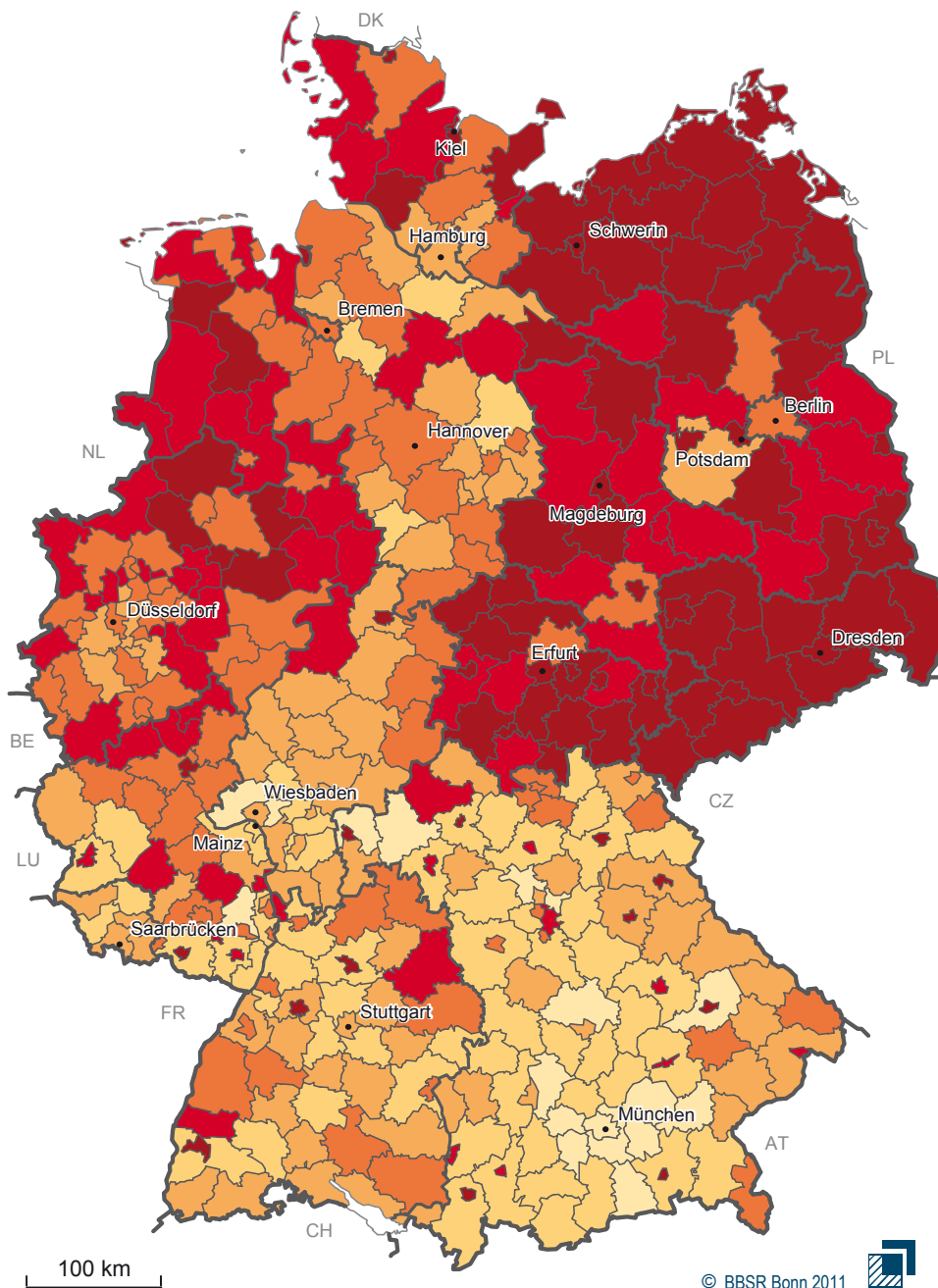
Auswertung der Wohngeldstatistik des Statistischen Bundesamts zum 31.12.2006 einschließlich der bis zum 31.03.2007 erfolgten rückwirkenden Bewilligungen

Die Mietenniveaus geben die durchschnittliche prozentuale Abweichung der Quadratmetermieten von Wohnraum der Hauptmieter und Hauptmieterinnen sowie der gleichzustellenden zur mietähnlichen Nutzung berechtigten Personen unter den Wohngeldempfängern und Wohngeldempfängerinnen in Gemeinden vom Bundesdurchschnitt an. Sie wurden nach Maßgabe des § 38 WoGG festgestellt

- für einzelne Gemeinden mit 10.000 und mehr Einwohnern (§ 12 Abs. 3 WoGG) - Stand 30.09.2007,
- für Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern und gemeindefreie Gebiete nach Kreisen zusammengefasst (§ 12 Abs. 3 WoGG) - Stand 30.09.2007

Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Abbildung 3
Anteil der Wohngeldhaushalte an den Privathaushalten am 31. Dezember 2009



Anteil Wohngeldhaushalte an den Privathaushalten am 31.12.2009 in %

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

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Wohngeldstatistik 2009 des Statistischen Bundesamtes, reine Wohngeldhaushalte
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2009

Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

der Wohngeldreform zahlreiche öffentliche Informationskampagnen, die sich unter anderem gezielt an Familien mit geringerem Einkommen richteten und damit zu einer stärkeren Wahrnehmung und Inanspruchnahme des Wohngelds beitrugen.

Regionale Verteilung

Bei der Berechnung des Wohngeldanspruchs wird die Miete bis zu einer bestimmten Höchstgrenze berücksichtigt. Diese Höchstgrenze ist nicht nur von der Haushaltsgröße, sondern ebenso von regionalen Mietenstufen abhängig. Der Grund für die regionale Staffelung liegt in den sich stark unterscheidenden Unterkunftskosten. Durch räumliche Präferenzen der Haushalte wie etwa die Nähe zum Arbeitsplatz existiert kein einheitlicher Immobilienmarkt. Es entstehen zahlreiche regionale Teilmärkte mit verschiedenen Preis- und Mietniveaus. 1985 wurden daher für das Wohngeld fünf regional unterschiedliche Mietenstufen eingeführt, die 1990 um eine weitere für besonders hohe Mieten in Ballungszentren ergänzt wurden.

Die Mietenstufen werden für zwei verschiedene kommunale Größenklassen gebildet: für Gemeinden mit mehr als 10000 und solche mit weniger Einwohnern und gemeindefreien Gebieten, die nach Kreisen zusammengefasst werden. Die Gemeinden werden einer der sechs Mietenstufen in Abhängigkeit der prozentualen Abweichung der Quadratmetermiete der Gemeinde von der bundesdurchschnittlichen Quadratmetermiete zugeordnet. Als Basis dienen dabei nur die Mieten der Wohngeldempfänger. Wie die Verteilung der Mietenstufen in Deutschland in Abbildung 2 zeigt, existieren starke interregionale Unterschiede. So liegen die Mieten in den Ballungszentren des Ruhrgebiets, des Rhein-Main-Gebiets sowie Stuttgart, Hamburg und München in den Mietenstufen 5 und 6, während ländliche Gebiete vorrangig einer niedrigen Mietstufe zugeordnet sind.

Wie Abbildung 3 zeigt, liegt der Anteil der reinen Wohngeldhaushalte an den privaten Haushalten in den neuen Bundesländern flächendeckend deutlich höher als in Westdeutschland. In fast jedem neuen Bundesland liegt die Quote bei über 2%, in den alten Bundesländern hingegen überwiegend unter 2%. Nur im nordwestlichen Teil und in einigen südlichen kreisfreien Städten

wird das Niveau der neuen Bundesländer erreicht.

Für einen hohen Anteil von Wohngeldhaushalten sind geringere durchschnittliche Haushaltseinkommen verantwortlich, wie sie eher in den neuen Bundesländern anzutreffen sind. Zwar sind dort die Mieten ebenfalls niedriger und dementsprechend, wie Abbildung 2 zeigt, vorrangig niedrige Mietstufen zu finden. Allerdings scheint der Unterschied in den Mieten die Einkommensunterschiede nicht kompensieren zu können. Diese Konstellation führt zu einer höheren Wohnkostenbelastung der Haushalte, die durch das Wohngeld abgedeckt werden soll.

5 Die Wohngeldreform 2009

Das Wohngeld muss aufgrund von Miet- und Einkommensentwicklungen in regelmäßigen Abständen angepasst werden, damit seine Wirksamkeit und Zielgenauigkeit weiterhin gesichert ist. Nach Reformen in den Jahren 1991 und 2002 trat zum 1. Januar 2009 eine umfassende Wohngeldnovelle in Kraft, die zu deutlichen Leistungsverbesserungen führte.

Im Einzelnen beinhaltet die Reform die folgenden Elemente:

- Erstmals wurden die Heizkosten in pauschalierter Form einbezogen. Sie flossen mit 50 Cent pro m² in die zu berücksichtigende Miete ein. Dabei wurde von einer Richtfläche von 48 m² für eine Person, 62 m² für zwei Personen und je 12 m² für jedes weitere Haushaltsmitglied ausgegangen. Die zu berücksichtigende Miete erhöhte sich durch die Heizkostenkomponente um 24 € für eine Person, 31 € für zwei Personen und um je 6 € für jedes weitere Haushaltsmitglied. Allerdings wurde dieser Reformbestandteil zum 1. Januar 2011 gestrichen.
- Die bisherigen vier Baualtersklassen und ihre unterschiedlichen Miethöchstbeträge werden in einer Kategorie auf dem höchsten Niveau zusammengefasst. Sie gliederten sich vor der Reform in Baualtersklassen mit Wohnungen, die bis Ende 1965, zwischen 1966 und 1991 sowie seit 1992 fertig gestellt wurden.
- Die Miethöchstbeträge wurden um 10% erhöht. Damit wurde berücksichtigt, dass

vor der Reform fast 60% der Wohngeldhaushalte die Miethöchstbeträge überschritten hatten.

- Zur Berücksichtigung der durchschnittlichen Mietpreisentwicklung wurden die Wohngeldtabellenwerte um 8% erhöht, indem die Wohngeldformel mit dem Faktor 1,08 multipliziert wird.
- Außerdem erhielten Haushalte, die in mindestens einem der Monate Oktober 2008 bis März 2009 Wohngeld bezogen hatten, einen einmaligen zusätzlichen Wohngeldbetrag.

Wohngeldempfänger, die bereits vor der Reform wohngeldberechtigt waren und deren Mieten nicht über den Höchstgrenzen lagen, profitierten von einer Erhöhung ihres Wohngeldanspruchs durch drei Reformschritte: Hierzu zählen die pauschale achtprozentige Erhöhung ihrer Leistungen, die Einführung der Heizkostenpauschale sowie die Zahlung des einmaligen Wohngeldbetrags.

Daneben zogen folgende weitere Empfängergruppen Vorteile aus der Wohngeldreform:

Die erste ist die Gruppe der sog. „Überschreiter“. Zu ihr gehören Haushalte, die mit ihren Mieten vor der Reform über den Höchstgrenzen für die zu berücksichtigende Miete lagen. Die berücksichtigungsfähige Miete zur Berechnung des Wohngeldanspruchs entspricht bei dieser Gruppe dem Miethöchstbetrag für diese Haushaltsgröße laut § 12 Abs.1 Satz 1 WoGG. Reformbedingt wurden die Miethöchstbeträge angehoben, und zwar durch

- die Zusammenfassung der Baualtersklassen auf Neubauniveau, wodurch für Überschreiter der älteren Baualtersklassen die Höchstbeträge und somit ihre zu berücksichtigende Miete anstieg, und
- die generelle Anhebung der Miethöchstbeträge um 10%.

Die zweite Gruppe ist die Gruppe der sog. „Hereinwacher“. Hierbei handelt es sich um Haushalte, deren Einkommen vor der Wohngeldreform für einen Wohngeldtransfer zu hoch waren. Durch die Erhöhung der Miethöchstbeträge und die Einführung der Heizkostenpauschale resultiert für diese Haushalte eine Erhöhung der zu berücksichtigenden Miete. Mit der Erhöhung ist es möglich, dass ihr Einkommen nach der Re-

form für die erhöhte zu berücksichtigende Miete nicht mehr zu hoch ist und sie in den Empfängerkreis hereinwachsen.

Die dritte Gruppe ist die der sog. „Wechsler“. Dies sind Haushalte, die aufgrund der Leistungsverbesserungen aus anderen sozialen Sicherungssystemen (wie z. B. aus dem Rechtskreis des SGB II) in den Bezug von Wohngeld wechseln. Durch die Leistungsverbesserungen des Wohngelds plus dem Kinderzuschlag bei Familien ist es möglich, dass diese Haushalte mit ihrem dann zur Verfügung stehenden Einkommen (inkl. Wohngeld) nach der Wohngeldreform nicht mehr auf den Bezug von ALG II angewiesen sind und somit das Sozialsystem wechseln.

Wie schon zuvor beschrieben, kam es im Zuge der Reform zu einem starken Anstieg der Wohngeldempfänger und -ausgaben. Die Empfängerzahl stieg zum Ende des Jahres 2009 sprunghaft um 364000 Haushalte an, die Leistungshöhe gleichzeitig um 37 € auf 125 €. Mit dieser Leistungsverbesserung und den Mehrempfängern stiegen die Wohngeldausgaben um 116%. Währenddessen blieb die Struktur der Empfängerhaushalte durch die Reform weitgehend unverändert.

Durch die Zusammenlegung der Baualtersklassen und die Anhebung der Miethöchstbeträge konnten aber Anpassungen an veränderte Marktstrukturen vorgenommen werden. So lagen 2008 56% der Haushalte mit ihrer Miete über den Höchstgrenzen. Diese Quote konnte durch die Reform fast halbiert werden und liegt nun bei 29%.

Mietbelastung

Ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Wirksamkeit des Wohngelds ist die Mietbelastung der Empfängerhaushalte. Sie berechnet sich aus der Relation der (Bruttokalt-)Miete zum verfügbaren Haushaltseinkommen. Tabelle 2 zeigt die Mietbelastung nach Gewährung des Wohngelds für die verschiedenen Haushaltsgrößen.

Deutlich zu erkennen sind die Leistungsanhebungen der Reform: Die Mietentlastung stieg von 2008 zu 2009 reformbedingt insgesamt um 6 Prozentpunkte. Hiervon profitierten absolut gesehen besonders die kleineren Haushalte mit ein bis drei Personen. Ihre Entlastungen beliefen sich auf 5 bis 7 Prozentpunkte, wohingegen größere Haushalte nur um 3 bis 4 Prozentpunkte entlastet wurden.

Tabelle 2
Mietbelastung 2007 bis 2009

Haushalte...	2009		2008		2007		Mietentlastung durch Reform 2009 ggü. 2008 (in%)
	Mietbelastung nach Wohngeld (in %)	Entlastung durch Wohngeld (in %)	Mietbelastung nach Wohngeld (in %)	Entlastung durch Wohngeld (in%)	Mietbelastung nach Wohngeld (in %)	Entlastung durch Wohngeld (in%)	
mit 1 Person	32	12	39	5	38	6	7
mit 2 Personen	28	11	32	6	31	7	5
mit 3 Personen	23	12	28	7	27	7	5
mit 4 Personen	20	11	23	8	23	8	3
mit 5 Personen	18	13	21	9	21	9	4
mit 6 Personen	15	15	19	11	18	10	4
insgesamt	28	12	33	6	32	7	6

Quelle: Statistisches Bundesamt; Wohngeldstichprobe

6 Ausblick

Dem Wohngeld kommt eine wichtige Bedeutung als Instrument sozialer Wohnungspolitik zu. Das subjektbezogene Instrument ist dabei staatlichen Eingriffen auf der Angebotsseite (objektbezogen) in Effizienzpunkten und sozialer Treffsicherheit überlegen.

Um diese Überlegenheit zu gewährleisten, muss das Wohngeld in regelmäßigen Abständen an die sich ändernden Marktgegebenheiten angepasst werden. Dies geschah letztmalig im Zuge der Wohngeldreform 2009. Die Wirkungen der Reform zeigen einen starken Anstieg der Wohngeldausgaben und der Empfängerzahlen. Die neu hinzugekommenen Empfänger stammen zum größten Teil aus der Gruppe der Haushalte, die mit ihrer Miete bisher über den Miethöchstbeträgen lagen.

Das Wohngeldsystem hat sich in den letzten Jahrzehnten als wichtiger Baustein der Sozialpolitik etabliert. Dennoch erscheint seine

Zukunft fraglich. Das Nebeneinander von Wohngeldzahlungen und der vollständigen Übernahme der Wohnkosten im Rahmen der Grundsicherung ist erklärungsbedürftig. Hiermit verbunden sind nicht nur erhöhte Koordinierungs- und Verwaltungsaufwendungen auf Seiten der Sozialverwaltungen, sondern auch Unsicherheiten und Fehlanreize auf Seiten der Empfänger. Die zunehmende Zahl der Mischhaushalte verdeutlicht überdies, dass es keine klaren Abgrenzungen der Systeme gibt. Sinnvoll wäre daher eine grundlegende Reform, die die Systeme besser aufeinander abstimmt oder sogar zusammenführt. Dabei sollten die positiven Erfahrungen mit dem Wohngeldsystem unbedingt beachtet werden. Insbesondere die Idee, lediglich Zuschüsse zur Miete anstatt einer vollständigen Übernahme zu gewähren, sollte aufgrund ihrer Anreize für einen wirtschaftlich angemessenen Wohnkonsum beibehalten werden.

Anmerkungen

- (1) Vgl. § 1 Abs. 1 Wohngeldgesetz (WoGG) vom 24.9.2008 (BGBl. I S. 1856), zuletzt geändert durch Art. 7 Abs. 8 des Gesetzes vom 7.7.2009 (in seiner jetzigen Fassung vom 01.01.2009, § 1 Abs. 1) ??
- (2) Vgl. Kirchner, J.: Der Wohnungsmarkt: Effizienz und Wirkungen wohnungspolitischer Instrumente. – Regensburg 1986, S. 305
- (3) Vgl. Nolte, R.: Soziale Wohnungspolitik und Arbeitskräftemobilität. – Münster 2000. =Beiträge zur Raumplanung und zum Siedlungs- und Wohnungswesen, Bd. 193, S. 78
- (4) Vgl. Mayer, A.: Theorie und Politik des Wohnungsmarktes. – Berlin 1998. =Volkswirtschaftliche Schriften, Heft 484, S. 238; Voigtländer, M.: Der öffentliche Wohnungsmarkt in Deutschland. – Köln 2007. = IW-Positionen, Nr. 27
- (5) Vgl. Behring, K.; Goldrian, G.: Evaluierung wohnungspolitischer Instrumente. – Berlin/München 1991.= Schriftenreihe des Ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung, Nr. 129, S. 69
- (6) In den Beitrag fließen Zwischenergebnisse eines laufenden, vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beauftragten Ressortforschungsprojekts ein.
- (7) Vgl. § 1 Abs. 1 WoGG
- (8) Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. – Bonn 2009. =Forschungen, Heft 142, S. 14
- (9) Vgl. Mayer, A.: Theorie und Politik, a.a.O., S. 40
- (10) Vgl. Nolte, R.: Soziale Wohnungspolitik, a.a.O., S. 85
- (11) Vgl. Mayer, A.: Theorie und Politik, a.a.O., S. 238
- (12) Vgl. § 7 Abs. 1 (1) WoGG
- (13) Bis 2004 wurde für Sozialhilfeempfänger der sog. besondere Mietzuschuss gezahlt.
- (14) Vgl. § 9 Abs. 1 und 2 WoGG
- (15) Vgl. § 10 Abs. 1 WoGG
- (16) Vgl. § 19 Abs. 1 WoGG
- (17) Bis 2008 waren sie zudem nach Baualterklassen unterteilt.

Weitere Literatur

Duschek, K.-J. et al.: Wohngeld in Deutschland 2009. Ergebnisse der Wohngeldstatistik. Wirtschaft u. Statistik (2001) H. 1, S. 27–35 (27)



Wohngeld & Wohnraumförderung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Eine gute Wohnraumversorgung und intakte Städte sind für die Lebensqualität des Einzelnen von hoher Bedeutung. Sie tragen darüber hinaus zu einem guten sozialen Klima in unserer Gesellschaft bei.

Die insgesamt gute Wohnungsversorgung ist das Ergebnis des Zusammenwirkens von Wohnungsmarkt und der Wohnungspolitik, das heißt der Investitionstätigkeit von privaten Investoren und Unternehmen sowie der Wohnungspolitik von Bund, Ländern und Gemeinden.

Zur Sicherung einer angemessenen Wohnungsversorgung bedarf es - neben den ordnungspolitischen Rahmenbedingungen für die Wohnungsmärkte - verschiedener Instrumente der Wohnungspolitik. Diese dienen der sozialen Absicherung des Wohnens, der Unterstützung der Wohneigentumsbildung und Altersvorsorge sowie der Verbesserung der ökologischen Bilanz des Wohnens.

Vor allem das selbstgenutzte Wohneigentum ist eine wichtige Säule der Vermögensbildung, der Altersvorsorge und nicht zuletzt vieler Lebensentwürfe. Etwa die Hälfte der Mieterhaushalte strebt Wohneigentum an oder kann sich den Erwerb vorstellen. Die Bundesregierung unterstützt dieses Ziel.

Gesetz zur Erhöhung des Wohngeldes (Wohngeld-Plus-Gesetz)

Ziel des Gesetzes ist eine historische Wohngeldreform, mit der zwei Millionen Haushalte dauerhaft, zielgenau und verlässlich unterstützt werden.

Aufgrund der steigenden Energiekosten soll mit dem "Wohngeld-Plus-Gesetz" eine historische Wohngeldreform umgesetzt werden. Neben der Wohngeldreform wird mit dem Gesetzentwurf der "Heizkostenzuschuss II" auf den Weg gebracht, der Millionen Bürgerinnen und Bürger, gezielt und unbürokratisch bei der Bewältigung der Heizkosten unterstützen soll.

Die "Wohngeld Plus"-Reform setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

1. Wohngeldkomponente:

Die Reform sieht eine Erhöhung der Anzahl der Wohngeldhaushalte von rund 600.000 Haushalte auf zwei Millionen Haushalte vor. Das wird möglich durch eine Anhebung des allgemeinen Leistungsniveaus (u. a. durch Anpassung der Wohngeldformel).

2. Heizkostenkomponente

Die Heizkostenkomponente ist ab dem 01.01.2023 ein fortlaufender Leistungsbaustein im Wohngeld. Die Höhe der Heizkostenkomponente ist so gewählt, dass im Durchschnitt aller Empfängerinnen und Empfänger die durch eine Preisverdoppelung gegenüber 2020 entstehenden Mehrbelastungen ausgeglichen werden. Dies führt in der Wohngeldberechnung im Schnitt zu 1,20 Euro je qm mehr Wohngeld. Als Pauschale angelegt setzt die Komponente Anreize zur Sparsamkeit. Die Fortschreibung zum 01.01.2025 erfolgt im Rahmen der Wohngeld-Dynamisierung (Bezug Heizkostenkomponente: Preisindex Heizenergie Statistisches Bundesamt).

3. Klimakomponente

Die Klimakomponente soll höhere Mieten durch energetische Sanierungen des Gebäudebestands und energieeffiziente Neubauten zur Erreichung der Klimaschutzziele pauschal abfedern. Es wird ein Zuschlag auf die Miethöchstbeträge des Wohngeldes von 0,40 Euro je qm vorgesehen. Die bürokratiearme Lösung sieht einen gesamtwirtschaftlichen Pauschalansatz ohne Nachweiserfordernis in der Wohngeld-Administration vor.

Weitere Informationen zum Stand des Gesetzgebungsverfahrens finden Sie hier:

Bundesrat: <https://www.bundesrat.de/SharedDocs/beratungsvorgaenge/2022/0401-0500/0483-22.html>

Das Wohngeld-Plus-Gesetz ist am 8. Dezember 2022 im Bundesgesetzblatt verkündet worden und tritt am 1. Januar 2023 in Kraft.

Referentenentwurf

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Wohngeldes (Wohngeld-Plus-Gesetz)

311KB, Datei ist barrierefrei/barrierearm

Stellungnahmen

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

255KB, Datei ist nicht barrierefrei

Bundesverband Freier immobilien- und

Wohnungsunternehmen e.V.

99KB, Datei ist

barrierefrei/barrierearm

Deutscher Caritasverband e.V.

182KB, Datei ist

barrierefrei/barrierearm

Bundesverband privater

Anbieter sozialer Dienste e.V.

74KB, Datei ist nicht barrierefrei

Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände

177KB, Datei ist nicht barrierefrei

Deutscher Mieterbund

256KB, Datei ist

barrierefrei/barrierearm

Der Paritätische

Gesamtverband

101KB, Datei ist nicht barrierefrei

Sozialverband VdK Deutschland e.V.

185KB, Datei ist

barrierefrei/barrierearm

Sozialverband Deutschland

110KB, Datei ist

barrierefrei/barrierearm

Kabinettfassung

Wohngeld-Plus-Gesetz

320KB, Datei ist nicht barrierefrei

← Das Lexikon der Wirtschaft [Link: <https://www.bpb.de/kurzknapp/lexika/lexikon-der-wirtschaft/>]

Nominallohn

das tatsächlich in € gezahlte Entgelt für geleistete Arbeit (Gegensatz: Reallohn). Der Nominallohn lässt keine Aussagen über die Kaufkraft zu, da die Preisentwicklung nicht berücksichtigt wird. Werden in einem Tarifvertrag z. B. Lohnsteigerungen von 3 % vereinbart, und die Inflationsrate beträgt gleichzeitig 2 %, so steigen die Löhne nominal um 3 %, tatsächlich (real) aber nur um 1 %.

Duden Wirtschaft von A bis Z: Grundlagenwissen für Schule und Studium, Beruf und Alltag. 6. Aufl. Mannheim: Bibliographisches Institut 2016. Lizenzausgabe Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung 2016.

◀ Das Lexikon der Wirtschaft [Link: <https://www.bpb.de/kurzknapp/lexika/lexikon-der-wirtschaft/>]

Reallohn

das Entgelt für geleistete Arbeit unter Berücksichtigung der Inflationsrate (Gegensatz: Nominallohn) und damit ein Maßstab für die Kaufkraft der Löhne und Gehälter. Lohnerhöhungen führen für die Arbeitnehmer nur zu einer Steigerung der Kaufkraft, wenn der Preisanstieg geringer ist als der gleichzeitige Anstieg der Güterpreise. Beträgt z. B. eine Lohnerhöhung 5 % und die Preise steigen im gleichen Zeitraum um 3 %, bedeutet das eine Reallohnsteigerung von 2 %.

Duden Wirtschaft von A bis Z: Grundlagenwissen für Schule und Studium, Beruf und Alltag. 6. Aufl. Mannheim: Bibliographisches Institut 2016. Lizenzausgabe Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung 2016.

03.01.20

Wo - AIS - Fz - In - U

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Entlastung bei den Heizkosten im Wohngeld im Kontext der CO₂-Bepreisung (Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz - WoGCO₂BepreEntlG)

A. Problem und Ziel

Durch das Wohngeld werden Haushalte mit geringem Einkommen bei den Wohnkosten entlastet. Im Vergleich zu Haushalten mit mittleren und hohen Einkommen ist bei Haushalten mit niedrigem Einkommen der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen zum Teil deutlich höher. Preisentwicklungen bei den Heizkosten belasten daher diese Haushalte durchschnittlich stärker als Haushalte mit mittlerem oder hohem Einkommen.

Die Bundesregierung hat am 9. Oktober 2019 das Klimaschutzprogramm 2030 zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050 beschlossen. Danach wird ab 2021 eine CO₂-Bepreisung für die Sektoren Verkehr und Wärme eingeführt.

Alle zusätzlichen Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung sollen in Klimaschutzfördermaßnahmen reinvestiert oder in Form einer Entlastung an die Bürgerinnen und Bürger zurückgegeben werden.

Mit dem Einstieg in die CO₂-Bepreisung soll das Wohngeldvolumen um 10 Prozent erhöht werden, um Wohngeldempfängerinnen und -empfänger gezielt bei den Heizkosten zu entlasten. Damit wird Vorsorge getroffen, im Kontext der CO₂-Bepreisung das Entstehen sozialer Härten zu vermeiden.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf sieht die Einführung einer nach der Haushaltsgröße gestaffelten CO₂-Komponente im Wohngeld vor. Der sich danach ergebende Betrag soll in die bei der Wohngeldberechnung zu berücksichtigende Miete oder Belastung einbezogen werden und so zu einem höheren Wohngeld führen. Mit dem Beginn der CO₂-Bepreisung für die Sektoren Verkehr und Wärme soll die Entlastung der Wohngeldhaushalte ab dem 1. Januar 2021 erfolgen. Zu diesem Zweck werden die Mittel für Wohngeld, die von Bund und Ländern jeweils zur Hälfte getragen werden, aufgestockt. Ab 2021 stehen hierfür jährlich 120 Millionen Euro zusätzlich zur Verfügung.

Fristablauf: 14.02.20

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Durch die Erhöhung des Wohngeldes sind folgende Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand zu erwarten:

Maßnahme	Gebietskörperschaft	Haushaltsbelastung (+) beziehungsweise -entlastung (-) - in Millionen Euro -			
		2021	2022	2023	2024*
Wohngeld	Bund	60	60	60	60
	Länder	60	60	60	60
Grundsicherung SGB II / SGB XII	Bund	-15	-13	-14	-13
	Kommunen	-12	-11	-12	-11
Kinderzuschlag	Bund	7,5	7,5	7,5	7,5
Gesamt		100,5	103,5	101,5	103,5

*Annahme einer identischen Situation wie 2022. Eine empirisch fundierte Schätzung ist erst im Zusammenhang mit der Vorbereitung der ersten Dynamisierung des Wohngeldes zum 1. Januar 2022 gemäß § 43 des Wohngeldgesetzes möglich.

Mehrbedarfe durch den nachfolgend dargestellten Erfüllungsaufwand im Bereich des Bundes sind finanziell und stellenplanmäßig in den jeweiligen Einzelplänen zu erwirtschaften.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Von der Wohngelderhöhung profitieren im Jahr 2021 rund 665 000 Haushalte. Diese Zahl setzt sich zusammen aus den bisherigen Wohngeldhaushalten und rund 35 000 Haushalten, die erstmals oder erneut einen Anspruch auf Wohngeld erhalten. Hiervon sind rund 10 000 Haushalte vormalige Beziehende von Grundsicherungsleistungen nach dem Zweiten beziehungsweise Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (sogenannte Wechsler) und rund 25 000 Haushalte ohne Ansprüche auf vergleichbare Sozialleistungen (sogenannte Hereinwachser). Dieser Anstieg von rund 35 000 Haushalten geht auf die Einführung einer Entlastung der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger im Kontext einer CO₂-Bepreisung zurück.

Für die Bürgerinnen und Bürger wird keine Vorgabe eingeführt, abgeschafft oder vereinfacht.

Im Ergebnis entsteht für die Bürgerinnen und Bürger in den Jahren 2021 bis 2024 ein laufender Erfüllungsaufwand pro Jahr von durchschnittlich 60 000 Stunden.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Durch den Gesetzentwurf wird für die Wirtschaft keine Informationspflicht eingeführt, abgeschafft oder geändert.

Es wird in den Jahren 2021 bis 2024 von einem laufenden Erfüllungsaufwand in Form von Personalkosten pro Jahr von rund 71 000 Euro ausgegangen. Dieser Betrag wird durch geeignete Entlastungsmaßnahmen kompensiert.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Bund

Für die Bundesverwaltung wird keine Vorgabe eingeführt, geändert oder abgeschafft.

Es entsteht ein laufender Erfüllungsaufwand von rund 960 000 Euro.

Länder und Kommunen

Durch den Gesetzentwurf wird eine Vorgabe (Berücksichtigung der neuen CO₂-Komponente bei der Wohngeldberechnung) eingeführt.

Der Verwaltungsaufwand für die Länder und die Kommunen beträgt einmalig rund 965 000 Euro. Der jährliche Erfüllungsaufwand beträgt in den Jahren 2021 bis 2024 bei den Ländern und den Kommunen durchschnittlich rund 1,7 Millionen Euro.

F. Weitere Kosten

Auswirkungen auf Einzelpreise und das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

03.01.20

Wo - AIS - Fz - In - U

**Gesetzentwurf
der Bundesregierung**

Entwurf eines Gesetzes zur Entlastung bei den Heizkosten im Wohngeld im Kontext der CO₂-Bepreisung (Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz - WoGCO₂BeprEntlG)Bundesrepublik Deutschland
Die Bundeskanzlerin

Berlin, 3. Januar 2020

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Ministerpräsidenten
Dr. Dietmar Woidke

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Entlastung bei den Heizkosten im Wohngeld
im Kontext der CO₂-Bepreisung
(Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz - WoGCO₂BeprEntlG)

mit Begründung und Vorblatt.

Federführend ist das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat.

Die Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gemäß § 6 Absatz 1 NKRG ist als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Angela Merkel

Entwurf eines Gesetzes zur Entlastung bei den Heizkosten im Wohngeld im Kontext der CO₂-Bepreisung

(Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz – WoGCO₂BepEntlG)

Vom ...

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Wohngeldgesetzes

Das Wohngeldgesetz vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), das zuletzt durch Artikel 43 des Gesetzes vom 15. August 2019 (BGBl. I S. 1307) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird die Angabe zu § 12 wie folgt gefasst:

„§ 12 Höchstbeträge für Miete und Belastung, Beträge zur Entlastung bei den Heizkosten“.

2. § 11 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Die bei der Berechnung des Wohngeldes zu berücksichtigende Miete oder Belastung ist die Summe aus

1. der Miete oder Belastung, die sich nach § 9 oder § 10 ergibt, soweit sie nicht nach den Absätzen 2 und 3 in dieser Berechnungsreihenfolge außer Betracht bleibt, jedoch nur bis zum Höchstbetrag nach § 12 Absatz 1, und
2. dem Betrag zur Entlastung bei den Heizkosten nach § 12 Absatz 6.

Im Fall des § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 ist die Summe aus dem Höchstbetrag nach § 12 Absatz 1 und dem Betrag zur Entlastung bei den Heizkosten nach § 12 Absatz 6 zu berücksichtigen.“

- b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

- aa) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„In diesem Fall sind nur der Anteil des Höchstbetrages nach § 12 Absatz 1 und der Anteil des Betrages zur Entlastung bei den Heizkosten nach § 12 Absatz 6 zu berücksichtigen, der dem Anteil der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder an der Gesamtzahl der Haushaltsmitglieder entspricht.“

- bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Für die Ermittlung des Höchstbetrages und des Betrages zur Entlastung bei den Heizkosten ist die Gesamtzahl der Haushaltsmitglieder maßgebend.“

3. § 12 wird wie folgt geändert:

- a) In der Überschrift werden nach dem Wort „Belastung“ die Wörter „, Beträge zur Entlastung bei den Heizkosten“ angefügt.
- b) In Absatz 4a Satz 1 wird nach dem Wort „Oevenum,“ das Wort „Oldsum,“ eingefügt.
- c) Absatz 6 wird wie folgt gefasst:

„(6) Die folgenden monatlichen Beträge zur Entlastung bei den Heizkosten sind vorbehaltlich des § 11 Absatz 3 nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder zu berücksichtigen:

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Betrag zur Entlastung bei den Heizkosten in Euro
1	14,40
2	18,60
3	22,20
4	25,80
5	29,40
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	3,60“.

4. In § 27 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und Satz 2 sowie in Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und Satz 2 werden jeweils nach dem Wort „Belastung“ die Wörter „abzüglich der Beträge zur Entlastung bei den Heizkosten“ eingefügt.
5. Nach § 42b wird folgender § 42c eingefügt:

„§ 42c

Übergangsregelung aus Anlass des Gesetzes zur Entlastung bei den Heizkosten im Wohngeld im Kontext der CO₂-Bepreisung

(1) Ist Wohngeld vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach Artikel 2 Absatz 2] bewilligt worden und liegt mindestens ein Teil des Bewilligungszeitraums nach dem ... [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach Artikel 2 Absatz 2], so ist abweichend von § 41 Absatz 2 von Amts wegen über die Leistung des Wohngeldes für den Zeitraum vom ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach Artikel 2 Absatz 2] bis zum Ende des bisherigen Bewilligungszeitraums neu zu entscheiden. Bei der Entscheidung nach Satz 1 sind die §§ 11 und 12 dieses Gesetzes in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach Artikel 2 Absatz 2] geltenden Fassung anzuwenden.

(2) Ist bei der Entscheidung nach Absatz 1 Satz 1 nicht berücksichtigt worden, dass

1. sich die Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, die zu berücksichtigende Miete oder Belastung oder das Gesamteinkommen geändert hat oder
2. das Wohngeld zweckwidrig verwendet wird,

so ist diese Entscheidung nur rechtswidrig, wenn gleichzeitig die Voraussetzungen der §§ 27 oder 28 Absatz 2 dieses Gesetzes vorliegen; im Übrigen bleibt § 45 des Zehnten Buches Sozialgesetzbuch unberührt. Wird die Entscheidung nach Absatz 1 Satz 1 unter den Voraussetzungen des § 45 des Zehnten Buches Sozialgesetzbuch zurückgenommen, so wird der bisherige Bewilligungsbescheid wieder wirksam; die §§ 27 und 28 bleiben unberührt.

(3) Ist Wohngeld vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach Artikel 2 Absatz 2] bewilligt worden und liegt mindestens ein Teil des Bewilligungszeitraums nach dem ... [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach Artikel 2 Absatz 2] und ist über einen Antrag nach § 27 Absatz 1 oder in einem Verfahren nach § 27 Absatz 2 neu zu entscheiden, so ist für die Zeit bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach Artikel 2 Absatz 2] nach dem bis dahin geltenden Recht und ab dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach Artikel 2 Absatz 2] nach neuem Recht zu entscheiden.

(4) Der Bewilligungsbescheid nach Absatz 1 Satz 1 muss auf die besonderen Entscheidungsgrundlagen der Absätze 1 und 2 hinweisen, insbesondere darauf, dass eine Entscheidung nach den §§ 27 oder 28 Absatz 2 oder die Mitteilung über die Unwirksamkeit nach § 28 Absatz 1 oder 3 dem Bewilligungsbescheid noch folgen kann und dass ab dem Zeitpunkt der Änderung der Verhältnisse, der auch vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach Artikel 2 Absatz 2] liegen kann, das Wohngeld wegfallen oder sich verringern kann.

(5) Ist bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach Artikel 2 Absatz 2] über einen Wohngeldantrag nach § 22 noch nicht entschieden, so ist für die Zeit bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach Artikel 2 Absatz 2] nach dem bis dahin geltenden Recht und für die darauf folgende Zeit nach dem neuen Recht zu entscheiden.

(6) Ist über einen nach dem ... [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach Artikel 2 Absatz 2] gestellten Wohngeldantrag nach § 22 zu entscheiden und beginnt der Bewilligungszeitraum vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach Artikel 2 Absatz 2], so ist Absatz 5 entsprechend anzuwenden. § 24 Absatz 2 und § 27 bleiben unberührt.“

Artikel 2

Inkrafttreten

- (1) Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe b tritt am 1. Januar 2020 in Kraft.
- (2) Im Übrigen tritt dieses Gesetz am 1. Januar 2021 in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Zur Erreichung der mit dem Klimaschutzplan 2050 angelegten notwendigen CO₂-Einsparung sind weitere nationale Anstrengungen im Klimaschutz notwendig. Diese wurden durch das am 9. Oktober 2019 beschlossene Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050 konkretisiert.

Wie im Klimaschutzprogramm 2030 ausgeführt, besteht ein wesentliches Element in der CO₂-Bepreisung (vergleiche S. 20 ff.). Entsprechend des bestehenden Emissionshandels für die Energiewirtschaft und die energieintensive Industrie wird CO₂ nun auch in den Bereichen Verkehr und Wärme einen Preis erhalten.

Die Bundesregierung wird ab dem Jahr 2021 eine CO₂-Bepreisung für die Sektoren Verkehr und Wärme einführen. Das nationale Emissionshandelssystem erfasst die Emissionen aus der Verbrennung fossiler Brenn- und Kraftstoffe (insbesondere Heizöl, Flüssiggas, Erdgas, Kohle, Benzin, Diesel). Dabei umfasst das System im Sektor Wärme die Emissionen der Wärmeerzeugung des Gebäudesektors und der Energie- und Industrieanlagen außerhalb des EU-Emissionshandelssystems. Zunächst wird ein Festpreissystem eingeführt, bei dem Zertifikate auf der vorgelagerten Handelsebene an die Unternehmen, die Heiz- und Kraftstoffe in den Verkehr bringen, verkauft werden. Dadurch entsteht ein verlässlicher Preispfad, der es Bürgerinnen und Bürgern sowie der Wirtschaft ermöglicht, sich auf die Entwicklung einzustellen. Im Jahr 2021 werden Zertifikate zu einem Festpreis von 10 Euro pro Tonne ausgegeben. Bis zum Jahr 2025 werden die Festpreise der Zertifikate auf 35 Euro pro Tonne CO₂ steigen.

Das Klimaschutzprogramm 2030 sieht vor, dass alle zusätzlichen Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung in Klimaschutzfördermaßnahmen reinvestiert oder in Form einer Entlastung an die Bürgerinnen und Bürger zurückgegeben werden. Mit dem Einstieg in die CO₂-Bepreisung soll das Wohngeldvolumen um 10 Prozent erhöht werden, um Wohngeldhaushalte gezielt bei den Heizkosten zu entlasten. Damit wird Vorsorge getroffen, im Kontext der CO₂-Bepreisung das Entstehen sozialer Härten zu vermeiden.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

1. Einführung einer CO₂-Komponente im Wohngeld

Das Wohngeld soll für Haushalte mit niedrigem Einkommen die Wohnkostenbelastung mindern und angemessenes und familiengerechtes Wohnen sichern. Durch die geringere Belastung sind die begünstigten Haushalte nicht nur auf ein besonders mietgünstiges und deshalb enges Marktsegment im Wohnungsbestand beschränkt. Das Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte mit selbst erwirtschaftetem, eigenem Einkommen. Seine Höhe ist abhängig von der Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, von der monatlichen Miete beziehungsweise Belastung und vom Gesamteinkommen der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder.

Im Vergleich zu Haushalten mit mittlerem oder hohem Einkommen ist bei Haushalten mit niedrigem Einkommen der Anteil der Wohnkosten am verfügbarem Einkommen zum Teil deutlich höher. Preisentwicklungen bei den Heizkosten belasten daher diese Haushalte durchschnittlich stärker als Haushalte mit mittlerem oder hohem Einkommen.

Mit der Einführung einer pauschalen CO₂-Komponente im Wohngeld wird Vorsorge getroffen, im Kontext der CO₂-Bepreisung das Entstehen sozialer Härten für Wohngeldhaushalte zu vermeiden.

Die Unterstützung der Wohngeldhaushalte erfolgt pauschal und nicht auf Basis der tatsächlichen Heizkosten, zumal keine Informationen über die Heizungsart und den Energieverbrauch der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger vorliegen.

2. Ausgestaltung der CO₂-Komponente im Wohngeld

Die CO₂-Komponente 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 0,30 Euro je Quadratmeter (qm) Richtfläche pro Monat, um mit dem im Klimaschutzprogramm vorgesehenen Volumen von 120 Millionen Euro Wohngeldhaushalte pauschal bei den Heizkosten im Kontext mit der CO₂-Bepreisung zu unterstützen. Die Berücksichtigung der CO₂-Komponente erfolgt im Rahmen des § 11 und des § 12 des Wohngeldgesetzes (WoGG) bei der Miete oder Belastung (und nicht beim Einkommen).

Die Aufstockung der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung um eine CO₂-Komponente erfolgt, indem zunächst – wie bisher – die berücksichtigungsfähige (Bruttokalt-)Miete oder Belastung berechnet wird. Soweit erforderlich, ist der so ermittelte Betrag durch die Höchstbeträge für Miete und Belastung zu begrenzen. Erst im letzten Schritt ist die CO₂-Komponente hinzuzurechnen.

Die CO₂-Komponente unterliegt keiner Begrenzung durch die Höchstbeträge nach § 12 Absatz 1 WoGG, damit sie zur Entlastung ihre volle Wirkung entfalten kann.

Auch nach Fortschreibung des Wohngeldes gemäß § 43 WoGG stockt die CO₂-Komponente von 0,30 Euro je qm Richtfläche die zu berücksichtigende Miete oder Belastung auf.

Dieses Konzept knüpft unmittelbar an die Heizkostenkomponente der Jahre 2009 und 2010 an, ist für die Verwaltung einfach zu handhaben und setzt keine Fehlanreize für die Empfängerhaushalte, da die Heizkosten nicht vollständig übernommen werden.

Insgesamt liegt damit ein transparentes Konzept vor.

3. Wirkungen der Wohngelderhöhung

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 2013 des Statistischen Bundesamtes (StBA) geschätzt worden. Die entsprechenden Berechnungen hat das Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln (IW Köln) im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat vorgenommen.

Die Einführung der CO₂-Komponente im Wohngeld führt im Jahr 2021 für einen Zwei-Personenhaushalt voraussichtlich zu einer durchschnittlichen Erhöhung des Wohngeldes um rund 12 Euro pro Monat. Im Durchschnitt aller Wohngeldhaushalte führt die CO₂-Komponente im Jahr 2021 voraussichtlich zu einem um rund 15 Euro höheren Wohngeld pro Monat.

Von der Wohngelderhöhung profitieren laut diesen Berechnungen im Jahr 2021 rund 665 000 Haushalte. Darunter sind rund 35 000 Haushalte, die durch die CO₂-Komponente erstmals oder wieder einen Wohngeldanspruch erhalten.

Insgesamt profitieren drei Gruppen von der Wohngelderhöhung durch die CO₂-Komponente:

- Die bisherigen Wohngeldhaushalte, die im Jahr 2021 auch ohne Anpassung Wohngeld bezogen hätten:

Ende 2021 sind das nach den Simulationsrechnungen des IW Köln rund 630 000 Haushalte. Darunter sind auch Mischhaushalte, bei denen einzelne Haushaltsmitglieder eine Unterstützung bei den Wohnkosten durch das Wohngeld erhalten und dadurch nicht mehr hilfebedürftig sind, während die übrigen Haushaltsmitglieder Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) oder Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beziehungsweise Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) beziehen.

- So genannte Hereinwachserhaushalte, deren Einkommen bislang die Grenzen für einen Wohngeldanspruch überschritten haben und die aufgrund der CO₂-Komponente im Jahr 2021 erstmals oder wieder mit Wohngeld bei den Wohnkosten entlastet werden:

Ende des Jahres 2021 sind das nach den Simulationsrechnungen des IW Köln voraussichtlich rund 25 000 Haushalte.

- So genannte Wechslerhaushalte, die zuvor Leistungen nach dem SGB II oder nach dem SGB XII bezogen haben, bei denen insbesondere der tatsächliche Anstieg der Heizkosten geringer ist, als die Wohngelderhöhung infolge der künftigen CO₂-Komponente:

Bis Ende des Jahres 2021 werden nach den Simulationsrechnungen des IW Köln voraussichtlich rund 10 000 Haushalte aus dem SGB II oder aus dem SGB XII in das Wohngeld wechseln.

Tabelle: Wohngeldhaushalte Ende 2021*

Haushalte	Anzahl
bisherige Wohngeldhaushalte	630 000
Hereinwachser	25 000
Wechsler aus dem SGB II/ XII	10 000
Insgesamt	665 000

Quelle: IW Köln, BMI

III. Sonstige Änderungen des Wohngeldrechts

§ 12 Absatz 4a WoGG soll durch das Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz noch um die Gemeinde Oldsum auf Föhr ergänzt werden. Die Regelung, die ein eigenes gemeinsames Mietenniveau für die Gemeinden auf den Inseln ohne Festlandanschluss vorsieht, wird durch das Wohngeldstärkungsgesetz (BT-Drs. 19/10816 und 19/14135, BR-Drs. 511/19) zum 1. Januar 2020 neu in das WoGG eingefügt. In der Aufzählung der Gemeinden (vergleiche § 12 Absatz 4a Satz 1) war die Gemeinde Oldsum auf Föhr noch nicht aufgeführt worden.

IV. Alternativen

Keine.

V. Gesetzgebungskompetenz

Die Zuständigkeit des Bundes für die Änderungen des WoGG (Artikel 1) folgt aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 Grundgesetz (GG).

VI. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Gesetzentwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

VII. Gesetzesfolgen

1. Wohngelderhöhung

Durch den Gesetzentwurf wird die Entscheidung zur Entlastung der Wohngeldempfänger aus dem Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung vom 9. Oktober 2019 umgesetzt. Damit wird Vorsorge getroffen, im Kontext der CO₂-Bepreisung das Entstehen sozialer Härten zu vermeiden.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Die Änderungen des WoGG tragen zu einer nachhaltigen Entwicklung bei. Das Managementkonzept der Nachhaltigkeit wurde geprüft. Betroffen ist das Prinzip Nummer 5 „Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“. Die Einführung einer CO₂-Komponente im Wohngeld kommt gezielt einkommensschwachen Haushalten zugute, indem diese bei den Heizkosten entlastet werden. Durch Wohngeld sind die begünstigten Haushalte nicht nur auf ein ganz besonders mietgünstiges und deshalb enges Wohnungsmarktsegment beschränkt. Dies unterstützt die Erhaltung und Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen in den Wohnquartieren und vermeidet eine unerwünschte Spaltung des Wohnungsmarktes.

Demografische Auswirkungen

Zugleich tragen die Leistungsverbesserungen des Wohngeldes zur Umsetzung der sich aus der weiterentwickelten Demografiestrategie der Bundesregierung ergebenden Absicht bei, Rahmenbedingungen zu schaffen, die den Wohlstand für die Menschen aller Generationen in Deutschland erhöhen und die Lebensqualität weiter verbessern. Von der Wohngeldverbesserung profitieren – nach den Mikrosimulationsrechnungen des IW Köln – damit alle Wohngeldhaushalte, insbesondere Rentnerhaushalte und Familien.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Durch die CO₂-Komponente im Wohngeld werden die Wohngeldausgaben auf rund 1,31 Milliarden Euro (Bund und Länder je zur Hälfte) im Jahr 2021 steigen. Berücksichtigt ist dabei im Vorfeld das Wohngeldstärkungsgesetz, das am 1. Januar 2020 in Kraft treten soll, sowie ein senkender Effekt im Jahr 2021 auf die Wohngeldausgaben, da durch Einkommenssteigerungen (sogenannte Herauswachser) und Regelsatzerhöhungen (Wechsler in die Grundsicherung nach dem SGB II beziehungsweise SGB XII) ein Teil der Haushalte wieder ihren Wohngeldanspruch verliert beziehungsweise der Wohngeldanspruch der Empfängerhaushalte sinkt.

Mit der gemäß Wohngeldstärkungsgesetz (BT-Drs. 19/10816, 19/14135, BR-Drs. 511/19) vorgesehenen Dynamisierung des Leistungsniveaus beim Wohngeld im Jahr 2022 (Anpassung an die allgemeine Entwicklung der Mieten und Verbraucherpreise) geht voraussichtlich ein Anstieg der Wohngeldausgaben auf rund 1,36 Milliarden Euro bis zum Jahr 2024 einher. Dieser ist auf Haushalte, die aus der Grundsicherung ins Wohngeld wechseln, und auf Haushalte ohne vorherigen Wohngeldanspruch durch das gestiegene Leistungsniveau des Wohngeldes zurückzuführen. Die CO₂-Komponente stockt auch nach Fortschreibung des Wohngeldes gemäß § 43 WoGG in Höhe von 0,30 Euro je qm Richtfläche die zu berücksichtigende Miete oder Belastung auf.

Jahr	Ausgaben in Millionen Euro (Bund und Länder)
2021	1 310
2022	1 360
2023	1 320
2024*	1 360

*Annahme einer identischen Situation wie im Jahr 2022. Eine empirisch fundierte Schätzung ist erst im Zusammenhang mit der Vorbereitung der ersten Dynamisierung des Wohngeldes zum 1. Januar 2022 möglich.

Hieraus ergibt sich folgende Kostenverteilung auf die Gebietskörperschaften:

Maßnahme	Gebietskörperschaft	Haushaltsbelastung (+) beziehungsweise -entlastung (-) - in Millionen Euro -			
		2021	2022	2023	2024*
Wohngeld	Bund	60	60	60	60
	Länder	60	60	60	60
Grundsicherung SGB II / SGB XII	Bund	-15	-13	-14	-13
	Kommunen	-12	-11	-12	-11
Kinderzuschlag	Bund	7,5	7,5	7,5	7,5
Gesamt		100,5	103,5	101,5	103,5

*Annahme einer identischen Situation wie im Jahr 2022. Eine empirisch fundierte Schätzung ist erst im Zusammenhang mit der Vorbereitung der ersten Dynamisierung des Wohngeldes zum 1. Januar 2022 möglich.

Daraus ergibt sich folgendes Finanztableau unter Berücksichtigung der Folgewirkungen auf andere Leistungen:

Maßnahme	Gebiets- körper- schaft	Haushaltsbelastung (+) beziehungsweise - entlastung (-)			
		- in Millionen Euro -			
Wohngelderhöhung		2021	2022	2023	2024*
	Bund	52,5	54,5	53,5	54,5
	Länder	60	60	60	60
	Kommunen	-12	-11	-12	-11
	Gesamt	100,5	103,5	101,5	103,5

*Annahme einer identischen Situation wie 2022. Eine empirisch fundierte Schätzung ist erst im Zusammenhang mit der Vorbereitung der ersten Dynamisierung des Wohngeldes zum 1. Januar 2022 möglich.

Mehrbedarfe durch den nachfolgend dargestellten Erfüllungsaufwand im Bereich des Bundes sind finanziell und stellenplanmäßig in den jeweiligen Einzelplänen zu erwirtschaften.

4. Erfüllungsaufwand

a) Erfüllungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger

Durch die Änderungen des WoGG wird keine Vorgabe für die Bürgerinnen und Bürger eingeführt, geändert oder abgeschafft.

In den Jahren 2021 bis 2024 wird ein laufender Erfüllungsaufwand pro Jahr von rund 60 000 Stunden ausgelöst. Dieser wird durch die zusätzlichen Wohngeldanträge (die durchschnittliche jährliche Anzahl beträgt in den Jahren 2021 bis 2024 rund 39 000) ausgelöst, die als Folge der Wohngelderhöhung erwartet werden. Nur so kann die im Klimaschutzprogramm 2030 vorgesehene Unterstützung der Bürgerinnen und Bürger erreicht werden.

Die hierbei zugrundeliegende Zeit pro Erstantrag für Wohngeld von 93 Minuten ergibt sich aus der Gewichtung der Zeiten für den Mietzuschuss (92 Prozent mit 88 Minuten) und Lastenzuschuss (8 Prozent mit 153 Minuten). Hierfür sind die Kennzahlen aus dem Projektbericht „Einfacher zum Wohngeld“ entnommen und enthalten auch die Wegezeiten.

Die Höhe der zu erwartenden Sachkosten ist vernachlässigbar, insbesondere aufgrund der kostenlosen Bereitstellung der Wohngeldanträge durch die Kommunen.

b) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Durch den Gesetzentwurf wird keine Informationspflicht eingeführt, geändert oder abgeschafft.

Durch die steigende Zahl der Erstanträge entstehen sowohl bei den Arbeitgebern als auch bei den Vermietern zusätzliche Kosten in Form von Personalaufwand.

Es wird davon ausgegangen, dass in rund 40 Prozent aller gestellten Wohngeldanträge Auskünfte nach § 23 Absatz 2 WoGG vom Arbeitgeber benötigt werden. Bei einer Zahl von rund 39 000 zu erwartenden zusätzlichen Wohngeldanträgen pro Jahr in den Jahren

2021 bis 2024 entspricht dies durchschnittlich rund 15 500 Fälle. Bei einer Gesamtzeit pro Fall von 7 Minuten und einem durchschnittlichen Lohnsatz von 32,20 Euro (Quelle: Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands, Stand Dezember 2018; Lohnkosten Arbeitgeber (Gesamtwirtschaft): 32,20 Euro je Stunde) betragen die laufenden Mehrkosten rund 58 000 Euro.

Durch die steigende Zahl der Wohngeldanträge wird sich auch die Fallzahl der von der Empfängerin oder dem Empfänger der Miete nach § 23 Absatz 3 WoGG zu leistenden Informationspflicht erhöhen. Es wird davon ausgegangen, dass in rund 10 Prozent aller Wohngeldanträge Auskünfte der Vermieterin beziehungsweise des Vermieters benötigt werden. Ausgehend von einer Fallzahl von rund 39 000 neu zu erwartender Wohngeldanträge pro Jahr in den Jahren 2021 bis 2024 und einem Anteil der Anträge auf Mietzuschuss von 92 Prozent entspricht dies rund 3 500 Fälle.

Bei einer Gesamtzeit pro Fall von 7 Minuten und einem durchschnittlichen Lohnsatz von 31,60 Euro (Quelle: Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands, Stand Dezember 2018; Lohnkosten Vermieter (Grundstücks- und Wohnungswesen): 31,60 Euro je Stunde) beträgt der laufende Erfüllungsaufwand rund 13 000 Euro.

Bei der Wirtschaft entsteht somit im Jahr 2021 ein laufender Erfüllungsaufwand in Form von Personalkosten von rund 71 000 Euro. Dies ist gerechtfertigt, da nur so die im Klimaschutzprogramm vorgesehene Entlastung bei den Bürgerinnen und Bürger ankommen kann.

Es entsteht kein zusätzlicher Sachaufwand bei der Wirtschaft. Für die Weitergabe der Informationen werden überwiegend kostenlos bereitgestellte Formulare genutzt.

Der durch das Regelungsvorhaben für die Wirtschaft in den Jahren 2021 bis 2024 pro Jahr entstehende zusätzliche laufende Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 71 000 Euro wird durch geeignete Entlastungsmaßnahmen kompensiert.

c) Erfüllungsaufwand der Verwaltung

aa) Bund

Beim Bund entsteht in den Jahren 2021 bis 2024 ein jährlicher laufender Erfüllungsaufwand von durchschnittlich rund 960 000 Euro.

aaa) Kinderzuschlag

Durch die Erhöhung der Zahl der Empfängerinnen und Empfänger von Kinderzuschlag um 6 000 Kinder entsteht in den Jahren 2021 bis 2024 ein zusätzlicher jährlicher Erfüllungsaufwand bei den für diese Leistung zuständigen Familienkassen der Bundesagentur für Arbeit bei einer Fallpauschale von 160 Euro pro Kind pro Jahr von rund 960 000 Euro.

bbb) SGB II

Der Verwaltungsaufwand für den Vollzug des SGB II wird sich aufgrund der Bedarfsgemeinschaften, die in den Wohngeldbezug wechseln, vermindern. Dieser Minderung steht teilweise ein höherer Beratungsaufwand gegenüber.

bb) Länder und Kommunen

aaa) Wohngeld

Durch den Gesetzentwurf wird eine Vorgabe eingeführt. Diese besteht in der Einführung einer CO₂-Komponente im Wohngeld, die bei der Berechnung des Wohngeldes zu berücksichtigen ist.

In den Jahren 2021 bis 2024 wird ein laufender Erfüllungsaufwand in den Wohngeldbehörden pro Jahr von rund 1,7 Millionen Euro ausgelöst. Dieser wird durch die zusätzlichen Erst- und Weiterleistungsanträge ausgelöst, die als Folge der Wohngelderhöhung erwartet werden. Nur so kann die im Klimaschutzprogramm 2030 vorgesehene Entlastung der Bürgerinnen und Bürger erreicht werden.

Hierbei wurde eine durchschnittliche Bearbeitungszeit pro Wohngeldantrag in Höhe von 82 Minuten zugrunde gelegt (Gewichtung des Anteils an Erstanträgen von 31 Prozent mit 97 Minuten und an Weiterleistungsanträgen von 69 Prozent mit 75 Minuten). Es wurde ein durchschnittlicher Lohnsatz von 31,50 Euro zugrunde gelegt (Quelle: Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands, Stand Dezember 2018; Lohnkosten für die Verwaltung (mittlerer Dienst-Kommune): 31,50 Euro pro Stunde).

Die Zeit pro Erstantrag von 97 Minuten ergibt sich aus der Gewichtung der Zeiten für den Mietzuschuss von 92 Prozent mit 94 Minuten und für den Lastenzuschuss von 8 Prozent mit 128 Minuten.

Für die Weiterleistungsanträge ergeben sich 75 Minuten durch die Gewichtung der Zeiten für den Mietzuschuss von 92 Prozent mit 73 Minuten und für den Lastenzuschuss von 8 Prozent mit 94 Minuten.

Die zugrunde gelegten Werte sind den Kennzahlen aus dem Projektbericht „Einfacher zum Wohngeld“ entnommen und enthalten auch die Wegezeiten.

Im Hinblick auf die Sachausgaben ergibt sich ein einmaliger Erfüllungsaufwand von rund 800 000 Euro. Dieser wird im Wesentlichen durch Druck und Versand der nach § 42c Absatz 1 WoGG-E automatisch erzeugten Wohngeldbescheide verursacht. In den Folgejahren 2021 bis 2024 wird der laufende Erfüllungsaufwand an Sachausgaben rund 45 000 Euro betragen. Laufende Mehrkosten entstehen durch die für die steigende Zahl der Wohngeldanträge erforderliche Mehrzahl an Wohngeldantragsformularen und Sachkosten für die Erstellung der Wohngeldbescheide.

Es entstehen einmalige Umstellungskosten bei den Datenverarbeitungsverfahren (für die automatisierte Bescheiderteilung und Umstellung auf das neue Recht) von rund 165 000 Euro.

In den Jahren 2021 bis 2024 betragen damit der einmalige Erfüllungsaufwand insgesamt rund 965 000 Euro und der laufende Erfüllungsaufwand rund 1,7 Millionen Euro.

bbb) Bildung und Teilhabe

Das Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz hat keine neuen Anspruchsberechtigten auf Leistungen für Bildung und Teilhabe zur Folge, da davon ausgegangen werden kann, dass die zusätzlichen Wohngeldempfängerhaushalte mit Kindern bereits durch das Starke-Familien-Gesetz vom 29. April 2019 (BGBl I S. 530) einen Anspruch auf Leistungen für Bildung und Teilhabe haben werden.

ccc) SGB XII

Der Verwaltungsaufwand für den Vollzug des SGB XII wird sich aufgrund der Haushalte, die in den Wohngeldbezug wechseln, vermindern. Dieser Minderung steht teilweise ein höherer Beratungsaufwand gegenüber.

5. Weitere Kosten

Auswirkungen auf Einzelpreise und das allgemeine Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Lebenssituationen von Frauen und Männern sind keine Auswirkungen erkennbar, die gleichstellungspolitischen Zielen gemäß § 2 der Gemeinsamen Geschäftsordnung der Bundesministerien zuwiderlaufen.

VIII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung der Regelungen ist nicht vorgesehen.

Die Folgen der neuen CO₂-Komponente im Wohngeld werden in Bezug auf Zweck und Wirkung evaluiert werden. Darüber wird im Wohngeld- und Mietenbericht 2024 der Bundesregierung im Jahr 2025 berichtet werden (vergleiche § 39 WoGG).

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Wohngeldgesetzes)

Zu Nummer 1

(Änderung der Inhaltsübersicht)

Die Änderung der Inhaltsübersicht folgt aus der geänderten Überschrift des § 12 WoGG.

Zu Nummer 2

(Änderung des § 11 WoGG – Zu berücksichtigende Miete und Belastung)

Zu Buchstabe a

(Neufassung des § 11 Absatz 1 WoGG)

Flankierend zur Einführung einer CO₂-Bepreisung soll eine Unterstützung für Wohngeldhaushalte vorgesehen werden, um diese bei den Heizkosten zu entlasten. Die zu berücksichtigende Miete oder Belastung soll künftig um eine CO₂-Komponente nach § 12 Absatz 6 WoGG aufgestockt werden. Das heißt, zunächst wird – wie bisher – die (Bruttokalt-)Miete oder Belastung nach den §§ 9 und 10 WoGG berechnet. Etwaige Mietanteile nach § 11 Absatz 2 und 3 WoGG sind abzuziehen. Soweit erforderlich, ist der so ermittelte Betrag durch die Höchstbeträge nach § 12 Absatz 1 WoGG zu begrenzen. Im Fall des § 11 Absatz 3 Satz 2 WoGG-E ist lediglich der dort festgelegte Anteil des Höchstbetrages nach § 12 Absatz 1 WoGG zu berücksichtigen. Erst im letzten Schritt soll eine CO₂-Komponente hinzugerechnet werden, gegebenenfalls nur ein anteiliger Betrag (vergleiche § 11 Absatz 3 Satz 2 WoGG-E). Die CO₂-Komponente unterliegt somit keiner Begrenzung durch die Höchstbeträge nach § 12 Absatz 1, weil in den nach Richtflächen berechneten Beträgen bereits eine Begrenzung zum Ausdruck kommt (vergleiche Begründung zu § 12 Absatz 6 WoGG).

Zu Buchstabe b

(Neufassung des § 11 Absatz 3 Satz 2 und neuer Satz 3 WoGG)

Wie bei der anteiligen Kürzung des Höchstbetrages sollen auch die Beträge zur Entlastung bei den Heizkosten nach § 12 Absatz 6 WoGG anteilig unter den in § 11 Absatz 3 Satz 2 WoGG genannten Voraussetzungen gekürzt werden. Damit wird vermieden, dass vom Wohngeld ausgeschlossene Haushaltsmitglieder den der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung hinzuzurechnenden Betrag zur Entlastung bei den Heizkosten erhöhen.

Zu Nummer 3

(Änderung des § 12 WoGG – Höchstbeträge für Miete und Belastung, Beträge zur Entlastung bei den Heizkosten)

Zu Buchstabe a

Die Änderung der Überschrift folgt aus der Neufassung des § 12 Absatz 6 WoGG.

Zu Buchstabe b

(Ergänzung in § 12 Absatz 4a Satz 1 WoGG)

§ 12 Absatz 4a, der ein eigenes gemeinsames Mietenniveau für die Gemeinden auf den Inseln ohne Festlandanschluss vorsieht, wird durch das Wohngeldstärkungsgesetz (BT-Drs. 19/10816 und 19/11696, BR-Drs. 511/19) neu in das WoGG eingefügt. In der Aufzählung der hiervon betroffenen Gemeinden (Satz 1) war die Gemeinde Oldsum auf Föhr versehentlich nicht genannt und ist daher in § 12 Absatz 4a zu ergänzen.

Zu Buchstabe c

(Neufassung des § 12 Absatz 6 WoGG)

§ 12 Absatz 6 WoGG weist die Beträge zur Entlastung bei den Heizkosten aus, die pauschal nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder gestaffelt sind. Sie orientieren sich an der für den jeweiligen Haushalt maßgeblichen Richtfläche. Dadurch bedarf es keiner zusätzlichen Begrenzung durch einen Höchstbetrag. Als Richtflächen sind dieselben Flächen zugrunde gelegt, die auch den Höchstbeträgen zugrunde liegen, das heißt

für eine Person 48 qm,

für zwei Personen 62 qm

und für jede weitere Person weitere 12 qm.

Je Quadratmeter Richtfläche wird ein Betrag von 0,30 Euro angesetzt.

Die Entlastung bei den Heizkosten soll die bisherigen Rechenschritte zur Berechnung der Miete beziehungsweise Belastung unberührt lassen, indem die bisherige zu berücksichtigende Miete beziehungsweise Belastung um die in § 12 Absatz 6 WoGG genannten Beträge aufgestockt wird. Dadurch kann sich im Einzelfall die anrechenbare Miete oder Belastung über den Höchstbetrag hinaus erhöhen.

Auch nach Fortschreibung des Wohngeldes gemäß § 43 WoGG stockt die CO₂-Komponente von 0,30 Euro je qm Richtfläche die zu berücksichtigende Miete oder Belastung auf (vergleiche Artikel 1 Nummer 16 des Wohngeldstärkungsgesetzes, BT-Drs. 19/10816, 19/14135, BR-Drs. 511/19).

Zu Nummer 4

(Änderung des § 27 WoGG – Änderung des Wohngeldes)

(Änderung des § 27 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und Satz 2 WoGG)

Die jeweilige Einfügung „abzüglich der Beträge zur Entlastung bei den Heizkosten“ soll gewährleisten, dass sich die Voraussetzungen für eine Erhöhung nach § 27 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 WoGG allein an der Erhöhung der Miete oder Belastung ohne Berücksichtigung des Betrages zur Entlastung bei den Heizkosten orientieren.

(Änderung des § 27 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und Satz 2 WoGG)

Entsprechend der Änderung des § 27 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und Satz 2 WoGG soll in Fällen des § 27 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und Satz 2 WoGG eine Entscheidung von Amts wegen infolge einer Änderung der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung nicht über Gebühr erschwert werden; maßgeblich ist daher ebenso wie bei § 27 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und Satz 2 die verringerte zu berücksichtigende Miete oder Belastung abzüglich der Beträge zur Entlastung bei den Heizkosten.

Zu Nummer 5

(Einfügung des § 42c WoGG – Übergangsregelung aus Anlass des Gesetzes zur Entlastung bei den Heizkosten im Wohngeld im Kontext der CO₂-Bepreisung)

Der neue § 42c enthält eine ähnliche Übergangsregelung wie § 42b WoGG bei der Wohngeldreform im Jahr 2020 (vergleiche Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Wohngeldes, BT-Drs. 19/10816, S. 84 ff.). Auch bei der diesem Gesetzentwurf zugrundeliegenden Entlastung bei den Heizkosten im Wohngeld soll sichergestellt werden, dass die Entlastung abweichend von der allgemeinen Regelung des § 41 WoGG unmittelbar nach Inkrafttreten des Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetzes nach Artikel 2 Absatz 2 (im Folgenden abgekürzt: Inkrafttreten) Wirkung entfalten kann und alle Wohngeldempfängerinnen und -empfänger die verbesserten Leistungen zeitnah erhalten können.

(§ 42c Absatz 1)

Wie auch § 42b für die Wohngeldanpassung 2020 regelt § 42c Absatz 1 die Voraussetzungen für den Erlass eines neuen Bescheides von Amts wegen, wenn vor dem Inkrafttreten ein Bewilligungsbescheid ergangen ist und mindestens ein Teil des Bewilligungszeitraums nach Inkrafttreten andauert. Mit der Regelung in Absatz 1 soll erreicht werden, dass auch alle derzeitigen Wohngeldempfängerinnen und -empfänger mit Wirkung ab dem Inkrafttreten von Amts wegen, das heißt ohne Antrag, von der CO₂-Komponente profitieren können. Dazu soll ein vereinfachtes Verfahren gewählt und das Wohngeld automatisiert auf Basis der im Fachverfahren hinterlegten Daten berechnet werden. Dabei werden die für die CO₂-Entlastung wesentlichen Paragraphen angewandt. Das vereinfachte Verfahren soll einen geordneten Verwaltungsvollzug gewährleisten. Ein Antragsbeziehungsweise Bearbeitungsstau in den Wohngeldbehörden wird vermieden. Über die Anträge von sogenannten Wechslern, die aufgrund der Leistungsverbesserung nunmehr aus dem SGB II und SGB XII ins Wohngeld als vorrangige Leistung wechseln, und über Anträge von sogenannten Hereinwachsern, für die erstmalig ein Wohngeldanspruch in Betracht kommt, kann so zügig entschieden werden.

(Satz 1)

Nach Satz 1 soll die Wohngeldbehörde in den Fällen, in denen über einen Wohngeldantrag nach § 22 WoGG zum Zeitpunkt des Inkrafttretens mittels Bescheid schon entschieden worden ist und bei denen mindestens ein Teil des Bewilligungszeitraums ab Inkrafttreten liegt, von Amts wegen über die Leistung des Wohngeldes für den Zeitraum von dem Inkrafttreten bis zum Ende des bisherigen Bewilligungszeitraums neu entscheiden. Ein Antrag der derzeitigen Wohngeldempfängerinnen und -empfänger ist nicht erforderlich.

Die Entscheidung nach Satz 1 soll in einem automatisierten Verfahren auf Basis der im Fachverfahren hinterlegten Daten erfolgen. Die für den bisherigen Bescheid maßgebenden Berechnungsgrößen nach § 4 WoGG, das heißt die zu berücksichtigende Miete oder Belastung, das zugrunde gelegte Gesamteinkommen sowie die Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, werden der Entscheidung zugrunde gelegt. Das heißt, das Wohngeld wird zunächst mit der bisher zugrunde gelegten Miete oder Belastung berechnet und anschließend wird die Miete oder Belastung um die CO₂-Komponente erhöht und auf dieser Basis neu berechnet. Dadurch wird gewährleistet, dass die betroffenen Wohngeldhaushalte ein um die CO₂-Komponente erhöhtes Wohngeld möglichst zeitnah und nicht erst nach Ablauf des bisherigen Bewilligungszeitraums erhalten. Aus diesem Grund kann die Wohngeldbehörde auch im Interesse einer bürgernahen Verwaltung zunächst eine Entscheidung nach Satz 1 für alle in Betracht kommenden Fälle treffen. Diese Entscheidung wird die überwiegende Zahl der Fälle betreffen. Verfahren nach § 27 können danach durchgeführt werden.

Die Entscheidung nach Satz 1 erfordert in jedem Fall einen schriftlichen oder elektronischen Bescheid an die Wohngeldempfängerin oder den -empfänger. Mit diesem wird ein höheres Wohngeld bewilligt.

Wird zuerst ein Verfahren nach § 27 durchgeführt und führt dieses nicht zu einer Änderung des Wohngeldes (weil etwa keine erhebliche Änderung vorliegt), erfolgt immer eine automatisierte Entscheidung nach Satz 1.

Satz 1 stellt eine abweichende Regelung zu § 41 Absatz 2 dar, wonach es für die Zeit nach dem Inkrafttreten bei dem bis zur Entscheidung geltenden, bisherigen Recht verbleiben würde. Danach wäre erst bei einem Weiterleistungsantrag nach Ablauf des in der Regel zwölfmonatigen Bewilligungszeitraums eine Wohngelderhöhung für den nächsten Bewilligungszeitraum denkbar.

(Satz 2)

Bei der Entscheidung nach Satz 1 sollen mit den §§ 11 und 12 die Vorschriften des neuen Rechts Anwendung finden, die für die Berechnung des Wohngeldes unter Berücksichtigung der CO₂-Komponente maßgebend und ohne Einzelfallprüfung durch die Wohngeldbehörde möglich sind.

Die automatisierte Neuberechnung des Wohngeldes umfasst die Miete oder Belastung, die sich als Summe aus § 9 oder § 10 sowie § 12 Absatz 1 und der sich aus § 12 Absatz 6 ergebenden monatlichen Beträge zur Entlastung bei den Heizkosten ergibt.

(§ 42c Absatz 2)

(Satz 1)

Ergibt die Prüfung der Wohngeldbehörde nach Erlass einer Entscheidung nach Absatz 1 Satz 1, dass die Entscheidung rechtswidrig war, kann die Entscheidung unter den Voraussetzungen des § 45 des Zehnten Buches Sozialgesetzbuch (SGB X) zurückgenommen werden. Die Entscheidung ist entsprechend der Systematik des § 27 WoGG nicht schon dann rechtswidrig, weil Änderungen unterhalb der Schwelle des § 27 bei Erlass der Entscheidung vorlagen. So soll zum Beispiel allein eine Erhöhung des Gesamteinkommens um weniger als 15 Prozent (vergleiche § 27 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3), die vor Inkrafttreten eingetreten ist, nicht dazu führen, dass die Entscheidung rechtswidrig wird. Im Übrigen bleibt § 45 SGB X unberührt.

(Satz 2)

(erster Halbsatz)

Ist die Entscheidung nach § 45 SGB X rechtswidrig und wird sie daher zurückgenommen, lebt der ursprüngliche Bewilligungsbescheid wieder auf. So kann eine abschließende Entscheidung nach § 27 oder § 28 WoGG getroffen werden.

(zweiter Halbsatz)

Ungeachtet dessen kann der Bewilligungsbescheid jedoch nach § 28 Absatz 1 oder 3 unwirksam werden.

Änderungen der Verhältnisse sind nach den §§ 27 und 28 Absatz 2 WoGG nach Maßgabe des § 42c Absatz 3 zu prüfen und können zu einer Neuentscheidung führen, auch wenn zunächst eine Entscheidung nach Absatz 1 Satz 1 ergangen ist. In diesem Fall erfolgt die Prüfung der Voraussetzungen des § 27 Absatz 1 oder Absatz 2 für den Zeitraum ab Inkrafttreten durch Gegenüberstellung der geänderten Verhältnisse mit den im wieder aufgelebten ursprünglichen Bewilligungsbescheid zu Grunde gelegten Verhältnissen.

(§ 42c Absatz 3)

Hat die Wohngeldbehörde in den Fällen, in denen Wohngeld vor dem Inkrafttreten bewilligt wurde und bei denen mindestens ein Teil des Bewilligungszeitraums ab Inkrafttreten liegt, über einen Erhöhungsantrag nach § 27 Absatz 1 oder in einem Verfahren nach § 27 Absatz 2 neu zu entscheiden, soll eine Anwendung des alten und neuen Rechts nach allgemeinen Grundsätzen erfolgen:

Für die Zeit bis zum Inkrafttreten soll nach dem bis dahin geltenden Recht entschieden werden. Für die Zeit ab dem Inkrafttreten soll nach neuem Recht entschieden werden.

Eine Neuentscheidung von Amts wegen nach § 27 oder eine Entscheidung nach § 28 Absatz 2 ist selbst dann möglich, wenn ihre Voraussetzungen der Wohngeldbehörde im Zeitpunkt einer automatisierten Entscheidung nach Absatz 1 Satz 1 bekannt waren. Dies gilt erst recht dann, wenn diese Änderungen der Wohngeldbehörde danach bekannt werden.

(§ 42c Absatz 4)

Um einen Tatbestand auszuschließen, der insbesondere im Fall des § 45 SGB X eine Berufung auf Vertrauensschutz rechtfertigen könnte, ist in dem im automatisierten Verfahren ergangenen Bescheid nach Absatz 1 Satz 1 in geeigneter Form darauf hinzuweisen, dass dieser im automatisierten Verfahren auf der Grundlage der Absätze 1 und 2 ergangen ist. Es ist ferner darauf hinzuweisen, dass Änderungen nach den §§ 27 oder 28 Absatz 2 ab dem Zeitpunkt der Änderung der Verhältnisse, der auch vor dem Inkrafttreten liegen kann, zu einem geringeren Wohngeld oder zum Wegfall des Wohngeldes führen können und die Entscheidung nach Absatz 1 Satz 1 nach § 28 Absatz 1 oder 3 WoGG unwirksam werden kann.

(§ 42c Absatz 5 und 6)

Die Absätze 5 und 6 regeln die Anwendung von altem und neuem Recht für bei Inkrafttreten der Wohngelderhöhung noch nicht entschiedene Wohngeldanträge nach § 22.

(§ 42c Absatz 5)

Absatz 5 entspricht dem Rechtsgedanken des § 41 Absatz 1. In den Fällen eines vor Inkrafttreten eingegangenen Wohngeldantrages, in denen vor dem Inkrafttreten noch nicht entschieden worden ist, soll nach Inkrafttreten für die Zeit bis zum Inkrafttreten nach dem

bis dahin geltenden Recht, für die Zeit ab dem Inkrafttreten nach neuem Recht entschieden werden.

(§ 42c Absatz 6)

(Satz 1)

Der Grundsatz des Absatzes 5 soll auch in Fällen gelten, in denen Wohngeldanträge gemäß § 22 nach Inkrafttreten der Wohngelderhöhung gestellt wurden, der maßgebende Bewilligungszeitraum jedoch vor Inkrafttreten der Wohngelderhöhung beginnt. Dies ist in den Fällen des § 25 Absatz 3 bis 5 möglich. Auch hier gilt es, bisheriges und neues Recht anzuwenden.

(Satz 2)

Satz 2 stellt klar, dass § 24 Absatz 2 und § 27 anwendbar bleiben.

Der Verweis auf § 24 Absatz 2 soll klarstellen, dass auch – gegebenenfalls nur zu erwartende – erhebliche Änderungen der Verhältnisse zwischen Antragstellung und Entscheidung zu berücksichtigen sind (vergleiche § 24 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz und Satz 3).

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift bestimmt gemäß Artikel 82 Absatz 2 Satz 1 GG jeweils den Tag des Inkrafttretens.

Zu Absatz 1

Die Änderung in Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe b (§ 12 Absatz 4a Satz 1 WoGG) tritt – wie auch der durch das Wohngeldstärkungsgesetz neu eingefügte § 12 Absatz 4a WoGG – zum 1. Januar 2020 in Kraft. Damit wird sichergestellt, dass auch die Gemeinde Oldsum auf Föhr bei der Feststellung des eigenen gemeinsamen Mietenniveaus aller Gemeinden auf Inseln ohne Festlandanschluss berücksichtigt werden kann.

Zu Absatz 2

Die übrigen Regelungen dieses Gesetzes treten zum 1. Januar 2021 in Kraft.

Anlage

Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gem. § 6 Absatz 1 NKRG**Entwurf eines Gesetzes zur Entlastung bei den Heizkosten im Wohngeld im Kontext der CO₂-Bepreisung (NKR-Nummer 5036, BMI)**

Der Nationale Normenkontrollrat hat den Entwurf des oben genannten Regelungsvorhabens geprüft.

I. Zusammenfassung

Bürgerinnen und Bürger Jährlicher Zeitaufwand:	60.000 Stunden (1,5 Mio. Euro)
Wirtschaft Jährlicher Erfüllungsaufwand aus Informationspflichten:	71.000 Euro
Verwaltung Bund Jährlicher Erfüllungsaufwand:	960.000 Euro
Länder Jährlicher Erfüllungsaufwand:	1,7 Mio. Euro
Einmaliger Erfüllungsaufwand:	965.000 Euro
‘One in one out’-Regel	Im Sinne der ‚One in one out‘-Regel der Bundesregierung stellt der jährliche Erfüllungsaufwand der Wirtschaft in diesem Regelungsvorhaben ein „In“ von 71.000 Euro dar.
Evaluierung Ziele: Kriterien: Datengrundlage:	Das Regelungsvorhaben wird im Rahmen des Wohngeld- und Mietenberichts 2024 evaluiert. Der Bericht wird dem Bundestag vorgelegt. Leistungsverbesserungen im Wohngeld sowie Ausweitung des Empfängerkreises z.B. Höhe der Leistungen sowie Antrags- und Empfängerzahlen z.B. amtliche Statistiken, Sozio-oekonomisches Panel, Gutachten von Verbänden, wissenschaftliche Publikationen
Das Ressort hat den Erfüllungsaufwand methodengerecht ermittelt und nachvollziehbar dargestellt. Der Nationale Normenkontrollrat erhebt im Rahmen seines gesetzlichen Auftrags keine Einwände gegen die Darstellung der Gesetzesfolgen in dem vorliegenden Regelungsentwurf.	

II. Im Einzelnen

Ein wesentliches Element des Klimaschutzprogramms 2030 ist die CO₂-Bepreisung. Da steigende Heizkosten überproportional niedrige Einkommen belasten, sollen Wohngeldempfänger entlastet werden. Dies strebt das vorliegende Regelungsvorhaben durch die Einführung einer nach der Haushaltsgröße gestaffelten CO₂-Komponente an. Der sich danach ergebende Betrag soll in die bei der Wohngeldberechnung zu berücksichtigenden Miete oder Belastung einbezogen werden. Für die bisherigen Wohngeldhaushalte erhöht sich dadurch die Leistung. Zusätzlich werden Haushalte nun erstmals Wohngeld erhalten, deren Einkommen bislang für einen Wohngeldanspruch zu hoch war oder die aus Leistungen nach SGB II oder SGB XII zum Wohngeld wechseln. Insgesamt geht das Ressort basierend auf Berechnungen des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW Köln) nachvollziehbar von durchschnittlich 39.000 zusätzlichen Anträgen aus.

II.1. Erfüllungsaufwand

Das Ressort hat den Erfüllungsaufwand methodengerecht ermittelt und nachvollziehbar dargestellt. Die Schätzungen basieren u.a. auf Erkenntnissen des Projektes „Einfacher zum Wohngeld“.

Bürgerinnen und Bürger

Bürgerinnen und Bürgern entsteht laufender Erfüllungsaufwand durch jährlich 39.000 zusätzliche Anträge. Bei durchschnittlich 93 Minuten pro Antrag sind dies 60.000 Stunden (1,5 Mio. Euro) jährlich.

Wirtschaft

Bescheinigung des Arbeitsverdiensts durch Arbeitgeber

Bei rund 40 Prozent (15.500 Fälle) der Wohngeldanträge müssen Antragssteller Auskünfte zum Arbeitsverdienst ihrem Wohngeldantrag beifügen. Dadurch entsteht laufender Erfüllungsaufwand durch Personalkosten von 58.000 Euro (7 Minuten / Fall, Lohnsatz 32,20 Euro / Stunde).

Auskünfte des Vermieters

In rund zehn Prozent der Fälle sind Auskünfte des Vermieters über die Höhe und Zusammensetzung der Miete im Rahmen eines Wohngeldantrags notwendig. Bei einem Anteil der Anträge auf Mietzuschuss von 92 Prozent sind dies 3.500 Fälle. Der laufende

Erfüllungsaufwand durch Personalkosten beträgt damit 13.000 Euro (7 Minuten / Fall, Lohnsatz 31,60 Euro / Stunde).

Verwaltung (Bund, Länder/Kommunen)

Bund

Kinderzuschlag

Durch 6.000 zusätzliche Empfänger von Kinderzuschlag entsteht jährlicher Erfüllungsaufwand bei den für diese Leistung zuständigen Familienkassen der Bundesagentur für Arbeit von rund 960.000 Euro. Grundlage ist eine Pauschale von 160 Euro pro Fall.

Länder

Wohngeld

Den Wohngeldbehörden entsteht durch zusätzliche Erst- und Weiterleistungsanträge laufender Erfüllungsaufwand von rund 1,7 Mio. Euro (82 Minuten / Fall, Lohnsatz 31,50 Euro / Stunde).

Durch Druck und Versand der Wohngeldbescheide wird einmaliger Erfüllungsaufwand von 800.000 Euro verursacht. In den Folgejahren wird der zusätzliche laufende Erfüllungsaufwand an Sachausgaben rund 45.000 Euro für die höhere Anzahl von Wohngeldformularen und Kosten für Bescheiderteilung betragen.

Es entsteht ferner einmaliger Erfüllungsaufwand bei den Datenverarbeitungsverfahren (automatisierte Bescheiderteilung sowie Umstellung auf das neue Recht) von rund 165.000 Euro.

II.2. ‚One in one Out‘-Regel

Im Sinne der ‚One in one out‘-Regel der Bundesregierung stellt der jährliche Erfüllungsaufwand der Wirtschaft in diesem Regelungsvorhaben ein „In“ von 71.000 Euro dar.

II.3. Evaluierung

Das Regelungsvorhaben wird im Rahmen des Wohngeld- und Mietenbericht 2024 evaluiert. Der Bericht wird gemäß § 39 WoGG dem Bundestag vorgelegt. Ziel des Regelungsvorhabens sind u.a. Leistungsverbesserungen im Wohngeld sowie Ausweitung des Empfängerkreises. Indikatoren zur Messung der Zielerreichung sind z.B. die Höhe der Leistungen sowie Antrags- und Empfängerzahlen. Datengrundlage können u.a. amtliche Statistiken, das Sozio-oekonomische Panel (SOEP), Daten von Verbänden oder wissenschaftliche Gutachten sein.

III. Ergebnis

Das Ressort hat den Erfüllungsaufwand methodengerecht ermittelt und nachvollziehbar dargestellt. Der Nationale Normenkontrollrat erhebt im Rahmen seines gesetzlichen Auftrags keine Einwände gegen die Darstellung der Gesetzesfolgen in dem vorliegenden Regelungsentwurf.

Dr. Ludewig
Vorsitzender

Prof. Dr. Kuhlmann
Berichterstatterin

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Vierter Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland

und

Wohngeld- und Mietenbericht 2020

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Einleitung	13
Kurzfassung	14
Teil A	
Vierter Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland	21
1 Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland	21
1.1 Aktuelle Trends und Herausforderungen für die Wohnungs- und Immobilienmärkte.....	21
1.2 Die Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für den Standort Deutschland.....	23
2 Wohnimmobilienmärkte – Kapitalanlage und Finanzierung	26
2.1 Kapitalanlage in Immobilien	26
2.1.1 Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien	26
2.1.2 Entwicklung der indirekten Immobilienanlageformen in Deutschland	26
2.1.3 Transaktionen von Wohnungsbeständen	28
2.2 Finanzmärkte und Immobilienmärkte.....	30
2.2.1 Veränderte Anforderungen an die Immobilienfinanzierung	30

	Seite
2.2.2	Erweiterte Befugnisse der Finanzdienstleistungsaufsicht bei drohenden Immobilienblasen..... 30
2.2.3	Neue Anforderungen des Baseler Ausschusses 31
3	Wohnungsmärkte – Entwicklung und Strukturen..... 32
3.1	Wohnungsversorgung..... 32
3.2	Struktur des Wohnungsmarkts..... 33
3.2.1	Selbstgenutztes Wohneigentum..... 33
3.2.2	Mietwohnungsmarkt..... 38
3.2.2.1	Private Kleinanbieter von Mietwohnungen 40
3.2.2.2	Private professionelle Anbieter von Mietwohnungen 41
3.2.2.3	Kommunale Wohnungsanbieter 45
3.2.2.4	Wohnungsgenossenschaften..... 47
3.3	Wohnkosten..... 48
3.3.1	Höhe der Wohnkosten 48
3.3.2	Entwicklung der Mieten 49
3.3.3	Entwicklung der Wohnnebenkosten..... 51
3.3.4	Entwicklung der Wohnimmobilienpreise 52
3.3.5	Baulandmärkte und Baulandpreise 55
3.4	Neubautätigkeit..... 57
3.5	Zukünftige Wohnungsnachfrage 61
4	Politik für die Wohnungs- und Immobilienmärkte..... 62
4.1	Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen 62
4.1.1	Investive Impulse für den Wohnungsbau 62
4.1.1.1	Impulse zur Wohneigentumsbildung..... 63
4.1.1.2	Stärkung des sozialen Wohnungsbaus..... 64
4.1.1.3	Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau..... 65
4.1.1.4	Stärkung des Mitarbeiterwohnungsbaus..... 66
4.1.1.5	Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudebereich..... 66
4.1.1.6	Investive Impulse für altersgerechtes Wohnen..... 67
4.1.1.7	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)..... 67
4.1.2	Bezahlbarkeit des Wohnens sichern 68
4.1.2.1	Weiterentwicklung des mietrechtlichen Rahmens..... 68
4.1.2.2	Reform des Mietspiegelrechts 69
4.1.2.3	Wohngelderhöhungen..... 70
4.1.2.4	Baulandmobilisierung und Bodenpolitik..... 71
4.1.2.5	Umwandlung Miet- in Eigentumswohnungen – Reduzierung der Möglichkeiten 71
4.1.2.6	Unterstützung bei der Gründung kommunaler Wohnungsunternehmen 71
4.1.2.7	Förderung genossenschaftlichen Wohnens..... 72

	Seite
4.1.2.8	Grundsteuerreform 72
4.1.2.9	Share Deals..... 72
4.1.3	Maßnahmenpaket Baukostensenkung und Fachkräftesicherung 72
4.1.3.1	Baukostensenkung..... 73
4.1.3.1.1	Bauordnungsrecht weiterentwickeln und harmonisieren 73
4.1.3.1.2	Serielles und modulares Bauen weiter vorantreiben..... 73
4.1.3.1.3	Verfahren vereinfachen, Chancen der Digitalisierung nutzen 74
4.1.3.1.4	Folgekosten von Regulierung und Normung begrenzen 75
4.1.3.1.5	Kostengünstige technische Gebäudeausrüstung schaffen 75
4.1.3.2	Fachkräftesicherung und Ausbau Baukapazitäten..... 75
4.1.4	Marktwirkung der umgesetzten Maßnahmen 76
4.2	Baulandmobilisierung und Bodenpolitik..... 76
4.2.1	Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ 76
4.2.1.1	Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik des Bundes..... 77
4.2.1.2	Verbilligte Abgabe von öffentlichen Liegenschaften..... 77
4.2.1.3	Verbesserung der Anwendung und Wirksamkeit der Instrumente zur Baulandmobilisierung für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik..... 78
4.2.1.4	Verbesserung des Prozessmanagements bei der Baulandbereitstellung 79
4.2.1.5	Verbesserung des Datenbestands für Analyse und Markttransparenz..... 80
4.2.2	Baulandmobilisierungsgesetz 80
4.2.3	Grundsteuer C..... 81
4.3	Stadtentwicklungspolitik und Städtebauförderung..... 81
4.3.1	Nationale Stadtentwicklungspolitik..... 81
4.3.2	Städtebauförderung..... 82
4.3.3	Ressortübergreifende Strategie Soziale Stadt..... 84
4.4	Gleichwertige Lebensverhältnisse und Raumordnungspolitik 84
4.5	Immobilienwirtschaftlicher Dialog..... 86
5	Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich 87
5.1	Rechtliche und klimapolitische Rahmenbedingungen..... 87
5.1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen auf nationaler Ebene 87
5.1.2	Rechtliche Rahmenbedingungen auf europäischer Ebene und Green Deal..... 87

	Seite
5.2	Energiewende und Klimaschutz im Gebäudesektor 88
5.2.1	Klimaschutzprogramm 2030 88
5.2.1.1	Steuerliche Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen 89
5.2.1.2	Erhöhung der Fördersätze bei den investiven Gebäuförderprogrammen und Austauschprämie für Ölheizungen 89
5.2.1.3	Bundesförderung für effiziente Gebäude 90
5.2.1.4	Förderung der seriellen Sanierung 90
5.2.1.5	Energetische Stadtsanierung 90
5.2.1.6	Weiterentwicklung der Städtebauförderung 93
5.2.1.7	Energieberatung und Öffentlichkeitsarbeit 93
5.2.1.8	Maßnahmen in Bezug auf das Energieeinsparrecht für Gebäude 93
5.2.1.9	Fortentwicklung des Innovationsprogramms Zukunft Bau 93
5.2.1.10	Vorbildfunktion Bundesgebäude 94
5.2.1.11	CO ₂ -Bepreisung in den Bereichen Wärme und Verkehr 94
5.2.1.12	Maßnahmen zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger 94
5.2.2	Weitere Maßnahmen zur Beschleunigung der Energiewende und des Klimaschutzes 95
5.2.2.1	Energieeffizienzstrategie 2050 95
5.2.2.2	Mieterstrom 95
6	Maßnahmen zur Abfederung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie 97
6.1	Zivilrechtliche Maßnahmen 97
6.2	Finanzielle Hilfen für Mieter und selbstnutzende Eigentümer 98
6.3	Finanzielle Hilfen für Vermieter 98
6.4	Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Wohnungsmärkte 99
6.5	Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Innenstädte 99
Teil B	Mietenbericht 101
I.	Niveau, Struktur und Entwicklung der Mieten, der Nebenkosten und der Mietbelastung 101
1	Mietenbegriffe 101
2	Niveau und Struktur der Mieten 102
2.1	Niveau und Struktur der Bestandsmieten im Bundesgebiet 102

	Seite	
2.2	Niveau und Struktur der Erst- und Wiedervermietungsmiten..... 103	103
2.2.1	Niveau und Struktur der Erst- und Wiedervermietungsmiten im Bundesgebiet..... 103	103
2.2.2	Niveau und Struktur der Erst- und Wiedervermietungsmiten in regionalen Teilräumen und Städten 106	106
2.3.	Mieten im sozialen Wohnungsbau..... 112	112
3	Entwicklung der Mieten 114	114
3.1	Entwicklung der Bestandsmieten im Bundesgebiet..... 114	114
3.2	Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmiten..... 115	115
3.2.1	Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmiten im Bundesgebiet 115	115
3.2.2	Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmiten in regionalen Teilräumen und Städten..... 116	116
4	Niveau, Struktur und Entwicklung der Wohnnebenkosten 121	121
4.1	Kalte Betriebskosten..... 121	121
4.2	Warme Betriebskosten..... 122	122
5	Niveau und Struktur der Mietbelastung..... 124	124
II.	Mietrecht 125	125
Teil C	Wohngeldbericht 127	127
I.	Aufgaben des Wohngeldes und der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU)..... 127	127
II.	Überblick über die Entwicklungen im Berichtszeitraum 2017 bis 2019 133	133
1	Gesamtwirtschaftliche Einflüsse: Konjunktur, Arbeitslosigkeit und Wohnungsmarktentwicklung 133	133
2	Entwicklungen der Ausgaben und Empfängerhaushalte bei Wohngeld und KdU..... 134	134
2.1	Wohngeld 134	134
2.2	Kosten der Unterkunft (KdU) im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe (SGB II und SGB XII) 138	138
III.	Differenzierte Betrachtung der Entwicklung von Wohngeldleistungen und Empfängerhaushalten 142	142
1	Entwicklung und Struktur der Empfängerhaushalte 142	142
2	Einkommen, Wohnkosten und Wohngeldansprüche..... 144	144
3	Regionale Aspekte..... 145	145
4	Auswirkung rechtlicher Änderungen auf Leistungen und Empfängerstrukturen im Berichtszeitraum..... 149	149

	Seite
IV.	Erhöhungen des Leistungsniveaus beim Wohngeld ab 2020 150
1	Entwicklung des Wohngeldes nach der Wohngeldreform 2020..... 150
1.1	Ausgangslage vor der Wohngeldreform..... 150
1.2	Wohngeldreform 2020..... 151
1.2.1	Elemente der Wohngeldreform 2020..... 151
1.2.2	Erwartete Wirkung der Wohngeldreform 2020..... 153
2	Entwicklung des Wohngeldes nach dem Wohngeld- CO ₂ -Bepreisungsentlastungsgesetz (ab 2021)..... 155
2.1	Klimaschutzprogramm der Bundesregierung 155
2.2	Elemente und Wirkung des WoGCO ₂ BeprEntlG..... 155
3	Erstmalige Dynamisierung des Wohngeldes (ab 2022)..... 156
V.	Forschung zum Wohngeld..... 158
1	Evaluierung der Wohngeldreform 2016 158
2	Mögliche Erweiterung der Datengrundlagen für die Mietenniveauberechnung..... 158
3	Klimakomponente im Wohngeld..... 159
VI.	Entwicklungen im Wohngeldrecht und im Verwaltungsvollzug des Wohngeldes im Berichtszeitraum 2019 bis 2020 160
1	Geänderte Vorschriften des Wohngeldrechts 160
1.1	Vor dem Berichtszeitraum geänderte Vorschriften 160
1.2	Innerhalb des Berichtszeitraums geänderte Vorschriften..... 160
1.3	Änderungen anderer Gesetze mit Auswirkung auf das Wohngeld (-recht) 163
2	Begleitende Arbeitsgruppen und Untersuchungen zum Wohngeldrecht und -verwaltungsvollzug..... 163
2.1	Datenabruf und Datenabgleich 163
2.2	Digitalisierung von Verwaltungsleistungen: Pilotprojekt digitaler Wohngeldantrag im Kontext des Onlinezugangsgesetzes (OZG)..... 164
3	Erfahrungen der Länder und der kommunalen Spitzenverbände, Geschäftslage bei den Wohngeldbehörden..... 165
3.1	Erfahrungen der Länder und der kommunalen Spitzenverbände 165
3.2	Geschäftslage bei den Wohngeldbehörden..... 166

Verzeichnis der Tabellen

	Seite
Tabelle 1: Erwerbstätige, Arbeitnehmer und Selbständige im Grundstücks- und Wohnungswesen in 1.000	25
Tabelle 2: Aktuelle Grunderwerbsteuersätze.....	37
Tabelle 3: Anzahl der fertiggestellten Wohnungen 2013 bis 2019.....	59
Tabelle 4: Fertiggestellte Wohnungen; Veränderung zum Vorjahr in Prozent; 2014 bis 2019	59
Tabelle 5: Ergebnisse der Wohnraumförderung der Länder 2016 bis 2019	65
Tabelle 6: Angebotsmieten inserierter Wohnungen nach Stadt- und Gemeindetypen und Baujahren 2020.....	104
Tabelle 7: Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2018 bis 2020	106
Tabelle 8: Entwicklung der Mieten und der Verbraucherpreise in Deutschland 2015 bis 2020.....	114
Tabelle 9: Entwicklung der Mieten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2015 bis 2020	115
Tabelle 10: Entwicklung der Angebotsmieten inserierter Wohnungen nach Baujahren 2018 bis 2020	115
Tabelle 11: Jährliche Entwicklung der Angebotsmieten inserierter Wohnungen im Bestand und Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen und Wohnlagen 2018 bis 2020	116
Tabelle 12: Entwicklung von Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2018 bis 2020	117
Tabelle 13: Jährliche Entwicklung der Angebotsmieten inserierter Wohnungen im Bestand und Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen 2018 bis 2020	120
Tabelle 14: Kalte Betriebskosten 2018.....	121
Tabelle 15: Entwicklung der Betriebskosten, insbesondere der kommunalen Gebühren 2015 – 2020.....	122
Tabelle 16: Entwicklung der warmen Nebenkosten 2015 bis 2020	122
Tabelle 17: Wohngeldausgaben von Bund und Ländern in Mio. Euro	137
Tabelle 18: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im Rechtskreis des SGB II mit Anspruch auf laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung 2008 bis 2019.....	139
Tabelle 19: Ausgaben für die KdU gemäß SGB II in Mio. Euro	140
Tabelle 20: Ausgaben für KdU nach dem SGB XII in Mio. Euro (außerhalb von Einrichtungen)	141
Tabelle 21: Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte nach Empfängergruppen	142
Tabelle 22: Mietbelastung vor und nach Leistung von Wohngeld.....	145

	Seite
Tabelle 23: Anpassung der Höchstbeträge in den bisherigen Wohngeld-Mietenstufen I bis VI.....	152
Tabelle 24: Herab- und Heraufstufungen der Mietenstufen 2020	153
Tabelle 25: Durchschnittliches monatliches Wohngeld bisheriger Wohngeldhaushalte	154
Tabelle 26: Wohngeld-CO ₂ -Komponente – Anstieg des durchschnittlichen monatlichen Wohngeldes bisheriger Wohngeldhaushalte	156
Tabelle 27: Dynamisierung 2022 – Anstieg des durchschnittlichen monatlichen Wohngeldes bisheriger Wohngeldhaushalte	157

Verzeichnis der Abbildungen

	Seite
Abbildung 1: Entwicklung der Bruttowertschöpfung im Grundstücks- und Wohnungswesen, Kettenindex (2015 = 100, preisbereinigt)	24
Abbildung 2: Verkaufte Wohnungen nach Portfoliogröße und Anzahl der Verkaufsfälle, 1999 bis 2019	28
Abbildung 3: Phasen des Handelsgeschehens auf dem deutschen Transaktionsmarkt von 1999 bis 2019	29
Abbildung 4: Preisentwicklung und Zinsen für Wohneigentum 2003 bis 2017	34
Abbildung 5: Hauspreis-/Einkommensverhältnisse nach Regionstypen 2008 bis 2017	34
Abbildung 6: Verteilung erworbener Objektarten zur Selbstnutzung 2012 bis 2017	36
Abbildung 7: Verteilung der Erwerbsarten nach Wohneigentum 1998 bis 2017	36
Abbildung 8: Anbieterstruktur auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt 2011 (in 1.000 Wohneinheiten)	39
Abbildung 9: Der Mietwohnungsmarkt nach Größe des Gemeindeverbandes	40
Abbildung 10: Der Mietwohnungsmarkt nach Eigentümerstruktur und Bundesland	42
Abbildung 11: Die größten Wohnungsunternehmen in Deutschland, Stand 2019	43
Abbildung 12: Marktaktiver Leerstand in den befragten Unternehmen nach Leerstandsklassen	44
Abbildung 13: Mietniveau für freien und gebundenen kommunalen Wohnungsbestand	45
Abbildung 14: Neubau kommunaler Mietwohnungen 2015 bis 2017	46
Abbildung 15: Entwicklung der Mieten und der Verbraucherpreise 2015 bis 2020	49
Abbildung 16: Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2010 bis 2020	50
Abbildung 17: Entwicklung der Verbraucherpreise, der Mieten und der kalten und warmen Nebenkosten	51
Abbildung 18: Häuserpreisindizes des Statistischen Bundesamts und Immobilienpreisindizes der Deutschen Bundesbank (2010 = 100)	52
Abbildung 19: Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2018	53
Abbildung 20: Immobilienpreisindizes der Deutschen Bundesbank nach Städtegruppen (2010 = 100)	54

	Seite
Abbildung 21: Baulandpreise für Eigenheime 2018	56
Abbildung 22: Preisniveau und Entwicklung von Eigenheimgrundstücken zwischen 2013 und 2018 nach siedlungsstrukturellen Kreistypen	57
Abbildung 23: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang 2002 bis 2020	58
Abbildung 24: Wohnungsbautätigkeit nach Gebäudeart in den Stadt- und Landkreisen Deutschlands 2019	60
Abbildung 25: Konzepte und Sanierungsmanagements im KfW-Programm Energetische Stadtsanierung 2011 bis 2020	91
Abbildung 26: Entwicklung der Förderquartiere 2011 bis 2020	92
Abbildung 27: Angebotsmieten inserierter Wohnungen im Bestand und im Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen und Wohnlagen 2020	105
Abbildung 28: Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2010 – 2020	107
Abbildung 29: Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen 2020	109
Abbildung 30: Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen 2020 im unteren Mietdrittel	110
Abbildung 31: Angebotsmieten inserierter Wohnungen im Bestand und Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen 2018 und 2020	111
Abbildung 32: Veränderungen der Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2011 bis 2020	117
Abbildung 33: Jährliche Entwicklung der Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen 2018 bis 2020	119
Abbildung 34: Soziale Sicherung des Wohnens	128
Abbildung 35: Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Privathaushalten	130
Abbildung 36: SGB II Bedarfsgemeinschaften mit KdU	132
Abbildung 37: Entwicklung der Anzahl der Wohngeldhaushalte	136
Abbildung 38: Entwicklung der Wohngeldempfängerhaushalte ab Januar 2009	137
Abbildung 39: Empfänger im Rechtskreis des SGB XII außerhalb von Einrichtungen mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung 2008 bis 2019	139
Abbildung 40: Mietbelastung nach Wohngeldmietenstufen	146

	Seite
Abbildung 41: Anteil Wohngeldhaushalte an allen Privathaushalten / verfügbares Einkommen je Einwohner	147
Abbildung 42: Zugehörigkeit von Gemeinden und Kreisen zu Mietenstufen im Wohngeld.....	148
Abbildung 43: Anteil der Überschreiter an den Wohngeldhaushalten nach Mietenstufen	151

Verzeichnis der Anlagen

	Seite
Anlage 1 Erläuterungen zu den Datengrundlagen für den Mietenteil.....	167
Anlage 2 Verteilung der Nettokaltmieten	170
Anlage 3 Mieten nach Wohnungs- und Haushaltsmerkmalen	172
Anlage 4 Mietbelastungsquoten (Housing Cost Burden), Medianwerte 2019 in Prozent.....	174
Anlage 5 Mietbelastung nach siedlungsstrukturellen Kreistypen	175
Anlage 6 Bisherige Wohngeld- und/oder Mietenberichte.....	176
Anlage 7 Bisherige Berichte über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und/oder Berichte über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenberichte.....	177
Anlage 8 Bruttokaltmiete der Wohngeldempfängerhaushalte 2019	178
Anlage 9 Bruttokaltmiete der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II 2019.....	179
Anlage 10 Entwicklung der Bruttokaltmiete der Wohngeldempfänger 2019 gegenüber 2016.....	180
Anlage 11 Durchschnittlicher Wohngeldanspruch 2019	181
Anlage 12 Höhe der Leistungen für Unterkunft und Heizung je Bedarfsgemeinschaft nach dem SGB II 2019.....	182
Anlage 13 Entwicklung der Bruttokaltmiete der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II 2019 gegenüber 2016	183
Anlage 14 Größenstruktur der reinen Wohngeldempfängerhaushalte und aller Haushalte 2015 bis 2019	184
Anlage 15 Reine Wohngeldhaushalte nach sozialer Stellung und Haushaltsgröße 2017 bis 2019.....	184
Anlage 16 Haushalte mit Kindern 2017 bis 2019 – alle Wohngeldempfängerhaushalte.....	186
Anlage 17 Wohngeld 2017 bis 2019 – reine Wohngeldhaushalte	187
Anlage 18 Wohngeld 2017 bis 2019 – Mischhaushalte.....	188
Anlage 19 Wohngeldempfänger nach Mietenstufen 2017 bis 2019	189
Anlage 20 Wohngeldempfängerhaushalte nach Ländern – reine Wohngeldhaushalte und Mischhaushalte 2019.....	189
Anlage 21 Wohngeldleistungen in den Bundesländern 2017 bis 2019.....	191

Einleitung

1. Dieses Jahr wird der Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland gemeinsam mit dem Wohngeld- und Mietenbericht als Vierter Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2020 vorgelegt.
2. Die Bundesregierung hat dem Deutschen Bundestag nach § 39 Absatz 2 des Wohngeldgesetzes (WoGG) alle vier Jahre bis zum 30. Juni über die Lage und Entwicklung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland zu berichten.
3. Die Bundesregierung hat dem Deutschen Bundestag nach § 39 Absatz 1 WoGG alle zwei Jahre bis zum 30. Juni über die Durchführung des Wohngeldgesetzes und über die Entwicklung der Mieten für Wohnraum sowie über die Höchstbeträge für Miete und Belastung, die Mietstufen 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.
4. Der Vierte Bericht über Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland berichtet über den Zeitraum seit dem dritten Bericht und damit über den Zeitraum 2017 bis 2020. Der vorliegende Wohngeld- und Mietenbericht berichtet über den Zeitraum von 2018 bis 2020. Soweit für 2020 keine Daten verfügbar sind, wird auf Zahlen des Jahres 2019 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 2017 bis 2019 ab. Eine Zusammenstellung der bisherigen Wohngeld- und Mietenberichte und Berichte über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland enthalten die Anlagen 6 und 7.
5. Neben der amtlichen Statistik beruht der Wohngeld- und Mietenbericht teilweise auf nicht amtlichen Quellen, Daten von Verbänden oder Daten aus wissenschaftlichen Gutachten. Insbesondere wurde für die Analyse der Wirkungen des Wohngeldes auf Mikrosimulationsrechnungen aus dem Ressortforschungsprojekt „Mikrosimulation und Vorschläge zur Leistungsverbesserung des Wohngeldes“ zurückgegriffen, die das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) durchgeführt hat.
6. Im Wohngeldbericht werden auch Beiträge der für die Durchführung des Wohngeldgesetzes zuständigen obersten Landesbehörden berücksichtigt.
7. 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. Der Vierte Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland baut auf Vorarbeiten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung mit dem Titel „Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020“ auf. Die darin enthaltenen Statistiken und empirischen Auswertungen liegen den Schlussfolgerungen des Regierungsberichts zu Grunde.
8. Die Arbeiten am Bericht wurden am 25. Mai 2021 abgeschlossen.

Kurzfassung

Teil A: Vierter Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland

Im Berichtszeitraum hat sich die seit 2012 zu beobachtende angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten in einer Vielzahl von Städten und Regionen weiter fortgesetzt. Insbesondere in den Großstädten, vielen Universitätsstädten und städtisch geprägten Regionen ist eine hohe Wohnraumnachfrage zu verzeichnen, die weiterhin mit steigenden Mieten und Preisen einhergeht, wobei der Anstieg der Mieten durchschnittlich geringer ausfällt als der Anstieg der Kaufpreise.

Seit 2019 ist eine spürbar abnehmende Dynamik bei den bundesweiten Angebotsmieten festzustellen. Die deutlichste Abschwächung der Steigerungen ergab sich dabei in den Großstädten. Dort wirkt eine erhöhte Neubautätigkeit dämpfend auf die Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsflächen.

Denn die Wohnungsmärkte haben auf die hohe Nachfrage bereits in erheblichem Umfang reagiert. Im Jahr 2020 hat sich die Anzahl der Baugenehmigungen um 2,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf rund 368.000 erhöht. Dies ist mehr als das Doppelte im Vergleich zu 2009. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2019 hat sich im Vergleich zu 2018 um zwei Prozent auf rund 293.000 erhöht. Im Vergleich zum Jahr 2009 entspricht dies einer Steigerung von rund 84 Prozent. Im Jahr 2020 wurden geschätzte rund 300.000 Wohnungen fertiggestellt.

Die verstetigte positive Entwicklung der Bautätigkeit verdeutlicht, dass die guten Rahmenbedingungen, die mit der Wohnraumoffensive geschaffen wurden, auf den Wohnungsmärkten angenommen werden. Auf dem Wohnungsgipfel am 21. September 2018 vereinbarte die Bundesregierung mit Ländern und Kommunen eine gemeinsame Wohnraumoffensive zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum. Das breite Maßnahmenpaket umfasst neben investiven Impulsen für den Wohnungsbau und die Sicherung der Bezahlbarkeit auch den Bereich der Baukosten und der Fachkräftesicherung. Alle zentralen Maßnahmen der Wohnraumoffensive sind umgesetzt oder in Umsetzung befindlich.

Der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Großstadtregionen, wird mit einem steigenden Wohnraumangebot begegnet. Die Ursachen für die hohe Nachfrage sind dabei vielfältig. Zu einem wesentlichen Teil haben Bevölkerungszuwächse in Folge von Wanderungen aus dem In- und Ausland zur Wohnraumverknappung der letzten Jahre beigetragen. Ein ebenso wichtiger Nachfrageimpuls geht von der bis 2019 guten konjunkturellen Lage und den damit einhergehenden Einkommenssteigerungen aus. Das niedrige Zinsniveau und mangelnde Anlagealternativen machen deutsche Wohnimmobilien bei deutschen und internationalen Kapitalanlegern zu einer attraktiven Anlageform. Die günstigen Finanzierungsbedingungen verstärken auch die Nachfrage privater Haushalte nach Immobilien zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungsmarktlage weiterhin regional sehr unterschiedlich ist. Den wachstumsstarken Regionen mit Wohnungsknappheiten stehen Regionen mit ausgeglichenen Wohnungsmärkten in ländlichen, peripheren oder strukturschwachen Regionen gegenüber, in denen die Mieten und Preise stagnieren oder zum Beispiel aufgrund von Bevölkerungsrückgang und Leerstand sogar sinken.

Eine älter werdende Bevölkerung entwickelt andere Präferenzen und stellt unterschiedliche Anforderungen an Wohnstandorte sowie Gebäude- und Wohnungsqualitäten. Die Anpassung von Wohnungsbestand und Wohnumfeld an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung ist notwendig. Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen nimmt stetig zu.

Darüber hinaus wird eine umfassende qualitative Anpassung des Wohnungsbestandes auch zur Bewältigung der Herausforderungen des Klimawandels und der Energiewende erforderlich. Für die Akzeptanz der zur Erreichung der langfristigen Klimaschutzziele erforderlichen Maßnahmen ist die Gewährleistung der Bezahlbarkeit und Sozialverträglichkeit im Bereich des Wohnens notwendig.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine tragende Säule der Volkswirtschaft in der Corona-Krise

Die Corona-Krise hat im Jahr 2020 dazu geführt, dass die jährliche Wirtschaftsleistung um 5 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken ist. Die Wohnungsmärkte haben sich demgegenüber sehr stabil gezeigt. Die Entwicklungen des Wohnungsbaus, von Mieten und Preisen verzeichnen bislang keine nachhaltig negativen Effekte. Die von der Bundesregierung beschlossenen weitreichenden Unterstützungsmaßnahmen, die seit Jahrzehnten eingespielten Sozialsysteme und die dafür auf den Weg gebrachten Vereinfachungs- und Beschleunigungsmaßnahmen ha-

ben zusammen mit dem umfassendsten Konjunkturpaket in der Geschichte Deutschlands und sozial verantwortlichen Kooperationen zwischen Vermieterinnen bzw. Vermietern und Mieterinnen bzw. Mietern dazu geführt, dass die Auswirkungen der Pandemie auf die Wohnungsmärkte moderat ausfallen.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist eine tragende Säule für die Wirtschaftskraft Deutschlands. Zusammen mit Grund und Boden macht das Immobilienvermögen knapp 88 Prozent des gesamten Sachvermögens der deutschen Volkswirtschaft aus. Von der Verwendung des Bruttoinlandsprodukts entfielen 2020 mit rund 805 Mrd. Euro 24 Prozent auf Immobilien. Für die privaten Haushalte sind die Ausgaben für das Wohnen der größte Einzelposten ihrer Konsumausgaben.

Die Wohnimmobilie als Kapitalanlage erweist sich auch in der Corona-Pandemie bislang stabil, auch wenn es zu Krisenbeginn kurzfristig zu einer Verringerung von Angebot und Nachfrage kam. Der seit Jahren anhaltende Aufwärtstrend am Wohnimmobilienmarkt ist weiterhin ungebrochen, auch wenn sich derzeit die langfristigen Folgen der Pandemie auf die Immobilienmärkte nur schwer abschätzen lassen.

Die Auswirkungen der Pandemie auf die Gewerbeimmobilienmärkte sind dagegen ungleich stärker. Ziel der Bundesregierung ist es hier, den Städten und Gemeinden dabei zu helfen, ihre Innenstädte bzw. Zentren als lebenswerte, identitätsstiftende Räume für die Bürgerinnen und Bürger zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Indikatoren der Wohnungsversorgung

Entsprechend der Zusatzerhebung des Mikrozensus standen im Jahr 2018 in Deutschland insgesamt etwa 42 Mio. Wohnungen zur Verfügung. Von den rund 40,1 Mio. Wohnungen in Wohngebäuden wurden 17,2 Mio. Wohnungen von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt (46,5 Prozent). Mietwohnungen sind mit einem Anteil von 53,5 Prozent bundesweit in der Überzahl.

Bei einer mittleren Wohnungsfläche von 94,1 m² standen jeder Wohnungsbewohnerin bzw. jedem Wohnungsbewohner in Deutschland im Jahr 2018 durchschnittlich 45,1 m² Wohnraum zur Verfügung. Der Unterschied der durchschnittlichen Wohnungsgröße zwischen den Bundesländern korreliert dabei zu einem erheblichen Teil mit unterschiedlichen Wohneigentumsquoten.

Die Ausgaben für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung sind der größte Ausgabenblock der privaten Haushalte. Im Schnitt verwendeten sie im Jahr 2018 dafür 10.900 Euro bzw. knapp 34 Prozent ihrer privaten Konsumausgaben. Der Median der Wohnkostenbelastungsquote lag im Berichtsjahr 2019 bei rund 21 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens. Bei Mieterhaushalten lag der Median der Wohnkosten- bzw. der Mietbelastungsquote in 2019 mit 28 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens höher als im Durchschnitt aller Haushalte. Im Berichtszeitraum ist die Belastung der Mieterhaushalte aber um einen Prozentpunkt gesunken. Bei diesen Daten wurde bereits berücksichtigt, dass die Leistungen der sozialen Sicherung des Wohnens in beträchtlichem Maße von den Wohnkosten entlasten.

Eigentümerstruktur

Der Wohnungsbestand in Deutschland ist im Unterschied zu den meisten anderen Ländern durch eine kleinteilige Eigentümerstruktur mit einem hohen Anteil von Privateigentümerinnen und Privateigentümern gekennzeichnet.

Private Kleinanbieterinnen und Kleinanbieter sind in Deutschland die mit Abstand größte Anbietergruppe von Mietwohnungen. Im Jahr 2011 waren laut Zensus knapp 14,5 Mio. Wohnungen im Eigentum privater Eigentümerinnen und Eigentümer. Damit gehören Privatvermieterinnen bzw. Privatvermieter ca. 65 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland. Die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen sowie andere privatwirtschaftliche Unternehmen verfügen laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011 mit insgesamt 2,86 Mio. Wohnungen über rund 13 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland. Rund 2,3 Mio. Wohnungen und damit etwa 10 Prozent befinden sich in kommunaler Hand. Auch Wohnungsgenossenschaften leisten mit rund 2,1 Mio. Wohnungen – 9 Prozent des Mietwohnungsbestands – einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie zur Bildung stabiler Nachbarschaften.

Seit Ende der 1990er Jahre wurden vermehrt große Wohnungspakete und ganze Wohnungsunternehmen veräußert. Dies hat zu Veränderungen in der Eigentümerstruktur auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt geführt. Das Transaktionsgeschehen lässt sich dabei in fünf verschiedene Zeitabschnitte einteilen, in denen unterschiedliche Akteursgruppen am Markt auftraten. Ab 2016 kam es zu einer merklichen Beruhigung der Marktaktivitäten. Ursache der gegenwärtigen Tiefphase ist die fehlende Verfügbarkeit von Mietwohnungsbeständen auf dem Transaktionsmarkt.

Wohnungspolitische Schwerpunkte

Mit dem Wohngipfel am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt hat die Bundesregierung entscheidende wohnungspolitische Weichenstellungen vorgenommen. Bund, Länder und Kommunen haben mit der gemeinsamen Wohnraumoffensive ein Maßnahmenpaket aus investiven Impulsen für den Wohnungsbau, Maßnahmen zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens und zur Baukostensenkung und Fachkräftesicherung vereinbart.

Ziel ist eine angemessene und bezahlbare Wohnraumversorgung für die gesamte Bevölkerung. Das Paket basiert auf den Prinzipien der sozialen Marktwirtschaft. Es werden gute und verlässliche Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau von verschiedenen Vermieter- und Investorengruppen sowie selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern geschaffen. Gleichzeitig werden Haushalte mit niedrigem Einkommen unterstützt, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Neben der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum adressiert das umfassende Maßnahmenpaket auch die Herausforderungen des Klimaschutzes und der Digitalisierung im Gebäudesektor.

Kern der Wohnraumoffensive sind investive Impulse für den Wohnungsbau. Die so angereizten zusätzlichen Investitionen erhöhen das Angebot an Wohnraum und wirken der Anspannung auf vielen Wohnungsmärkten effektiv entgegen. Mit verschiedenen Förderinstrumenten werden die unterschiedlichen Investorengruppen auf dem Mietwohnungsmarkt sowie selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer gezielt unterstützt. Damit werden auch die verschiedenen Segmente des Wohnungsmarktes gleichermaßen gestärkt.

Der soziale Wohnungsbau wird in dieser Legislaturperiode bundesseitig mit 5 Mrd. Euro auf Rekordniveau direkt unterstützt. Gemeinsam mit den Mitteln von Ländern und Kommunen können damit über 100.000 zusätzliche Sozialwohnungen geschaffen werden. So wird die Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte und Menschen, die sich nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können, gezielt unterstützt. Gleichzeitig wurde eine steuerliche Förderung des frei finanzierten Mietwohnungsneubaus eingeführt. Bei der Wohneigentumsbildung werden insbesondere Familien mit Kindern unterstützt. Für das Baukindergeld sind bis Ende März 2021 rund 350.000 Anträge mit einem Volumen von insgesamt rund 7,4 Mrd. Euro eingegangen. Auch das trägt beim Erwerb von Neubauten zur Ausweitung des Wohnraumangebotes bei. Vor allem aber wird die Wohneigentumsbildung durch junge Familien gefördert. Dazu trägt auch die in ihrer Wirksamkeit gestärkte Wohnungsbauprämie bei.

Neben dem Wohnungsneubau werden auch investive Impulse für die Modernisierung des Gebäudebestands gegeben. Mit der Förderung von energetischen Gebäudesanierungen und des altersgerechten Umbaus wird die Entwicklung zu einem zukunftsfesten Gebäudebestand vorangetrieben.

Flankierend adressiert die weiterentwickelte Städtebauförderung mit jährlichen Bundesfinanzhilfen (Veranschlagung 2021 in Höhe von insgesamt 790 Mio. Euro Programmmittel) die städtebaulichen Herausforderungen des Klimawandels und setzt Schwerpunkte auf die Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen und die Nutzung innerörtlicher Brachflächen für den Wohnungsbau.

Die investiven Impulse für den Wohnungsbau werden um Maßnahmen zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens ergänzt.

In dieser Legislaturperiode wurden drei Wohngeldverbesserungen initiiert und damit zielgenau die Bezahlbarkeit des Wohnens für einkommensschwache Haushalte gesichert. Mit der Wohngeldreform zum 1. Januar 2020 ist das durchschnittliche Wohngeld eines 2-Personen-Haushalts um rund 30 Prozent von 145 Euro auf 190 Euro pro Monat gestiegen. Mit der Wohngeld-CO₂-Komponente steigt das durchschnittliche Wohngeld für diesen Haushaltstyp in 2021 um weitere 12 Euro pro Monat und mit der erstmaligen Dynamisierung in 2022 um zusätzliche 11 Euro pro Monat.

Die Weiterentwicklung des mietrechtlichen Rahmens führt darüber hinaus zu einer direkten Dämpfung der Mietendynamik. Ein fairer Ausgleich der Interessen von Mieterinnen bzw. Mietern und Vermieterinnen bzw. Vermietern wurde dabei gewahrt.

Auch die Baulandpolitik der Bundesregierung hat das Ziel, die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern. Denn Voraussetzung für die Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum ist die Verfügbarkeit von bezahlbarem Bauland. Der Koalitionsvertrag betont daher vor dem Hintergrund des Nachfrageüberhangs auf angespannten Wohnungsmärkten die Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau als ein zentrales Ziel. Die zur Umsetzung dieser Aufgabe eingesetzte Baulandkommission hat einen konkreten Maßnahmenkatalog zur Verbesserung rechtlicher Rahmenbedingungen sowie zu spezifischen Instrumenten der Baulandbereitstellung erarbeitet. Die Ergebnisse der Baulandkommission dienen zugleich als Grundlage für das neue Baulandmobilisierungsgesetz. Das neue Baulandmobilisierungsgesetz erleichtert den Kommunen mit der Bereitstellung zusätzlicher Instrumente die

Schaffung von notwendigen Wohnbauflächen. Der Bund leistet ebenfalls seinen Beitrag und hat die verbilligte Abgabe von Liegenschaften der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus spürbar ausgeweitet und verbessert. Diese Konditionen finden inzwischen auch Anwendung auf entbehrliche Liegenschaften des Bundeseisenbahnvermögens.

Auch moderate Baukosten und ausreichend Kapazitäten in der Bauwirtschaft sind zentrale Voraussetzungen für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu bezahlbaren Preisen. Die Wohnraumoffensive wird deshalb durch die dritte Säule mit Maßnahmen zur Baukostensenkung und Fachkräftesicherung komplettiert.

Verstetigung der Politik für die Wohnungs- und Immobilienmärkte

Trotz der Erfolge der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen bestehen weiterhin große Herausforderungen auf den angespannten Wohnungsmärkten. Eine Überwindung von Marktanspannungen setzt wohnungspolitische Kontinuität voraus.

In der nächsten Legislaturperiode muss die erfolgreiche Politik für die Wohnungs- und Immobilienmärkte auf der Grundlage der geschaffenen verlässlichen Rahmenbedingungen weiter verstetigt werden. Nur so kann die erforderliche Planungssicherheit für alle Akteure auf den Wohnungsmärkten gewährleistet werden. Daher ist die Fortsetzung und Weiterentwicklung zentraler Elemente der Wohnraumoffensive im Sinne eines wohnungspolitischen Gesamtkonzeptes erforderlich.

Teil B: Mietenbericht

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 Markt-konstellationen 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 2018 auf 6,90 Euro/m² und Monat. Unter Berücksichtigung der kalten Betriebskosten ergibt sich eine durchschnittliche Bruttokaltmiete im Jahr 2018 von 7,90 Euro/m² und Monat. Berücksichtigt man den Anstieg der Bruttokaltmieten laut Mietenindex des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2019 und im Jahr 2020 von 1,4 bzw. 1,3 Prozent, so ergibt sich mit den Daten des Mikrozensus für das Jahr 2020 eine fortgeschriebene durchschnittliche Bruttokaltmiete von 8,11 Euro/m².

Der Mietenindex des Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes, der im Wesentlichen die Änderungsraten der Mieten von bestehenden Mietverträgen wiedergibt, zeigt für den Berichtszeitraum 2018 bis 2020 eine jährliche Steigerungsrate der Nettokaltmieten von 1,5 Prozent. Die Inflationsrate lag im gleichen Zeitraum im Durchschnitt bei 1,2 Prozent pro Jahr. Die gemäßigte Entwicklung der Bestandsmieten in den letzten Jahren hat sich somit fortgesetzt und steht in Kontrast zu den Steigerungen bei den Erst- und Wiedervermietungen.

Erst- und Wiedervermietungs-mieten

Die durchschnittlichen Angebotsmieten inserierter Wohnungen bei Wiedervermietung betragen im Jahr 2020 8,97 Euro/m² nettokalt. In Westdeutschland lagen die Angebotsmieten bei Wiedervermietung im Schnitt bei 9,45 Euro/m², in Ostdeutschland bei 7,66 Euro/m². In Ostdeutschland hat die Bundeshauptstadt Berlin mit dem großen Geschosswohnungsbestand und einem bis zum 1. Halbjahr 2019 stark gestiegenen Angebotsmieten-niveau ein hohes Gewicht auf den Durchschnittswert. Ohne Berlin lag der Durchschnitt der Wiedervermietungs-mieten in Ostdeutschland bei 6,27 Euro/m². Die Niveaus von Wiedervermietungs-mieten sind ebenso wie die Immobilienpreise stark von der Siedlungsstruktur abhängig. Die Angebotsmieten der großen kreisfreien Großstädte heben sich im Mietenniveau und in der Entwicklung deutlich von den weiteren kreisfreien Städten und den Landkreisen ab. So betrug 2020 die Durchschnittsmiete der großen Großstädte bei Wiedervermietung 11,47 Euro/m². In den

weiteren kreisfreien Großstädten ebenso wie in den städtischen Kreisen lag das mittlere Niveau der Wiedervermietungsmieten ungefähr 3 Euro/m² niedriger. In ländlichen Kreisen wurden Wohnungen verbreitet günstig im Schnitt für unter 7 Euro/m² angeboten.

Die Erstbezugsmieten haben ein deutlich höheres Niveau als die Wiedervermietungsmieten. Wohnungen im Erstbezug wurden bundesweit im Schnitt für knapp 11,30 Euro/m² angeboten. Dabei heben sich die Großstädte mit durchschnittlich 13,25 Euro/m² deutlich von den weiteren Stadttypen und Landgemeinden ab. Wie auch bei den Wiedervermietungsmieten verringern sich die Angebotsmieten bei Erstvermietung hin zu kleineren Kommunen. Neubauinserte bildeten zwischen 2017 und 2020 ca. 11 Prozent des veröffentlichten Angebots.

Der Anstieg der Angebotsmieten inserierter Wohnungen hat sich seit 2019 merklich verringert – bei Wiedervermietungen noch deutlicher als bei Erstvermietungen. 2018 stiegen die Wiedervermietungsmieten gegenüber dem Vorjahr noch um 5,4 Prozent, 2019 bereits nur noch um 3,6 Prozent und im Jahr 2020 um 2,7 Prozent. Bei den Wiedervermietungsmieten sind damit zunehmende Marktentspannungstendenzen erkennbar. Auch die Erstvermietungsmieten neu gebauter Wohnungen zeigen rückläufige Steigerungsraten. Im Jahr 2019 sind die Erstvermietungsmieten im Vergleich zum Vorjahr um 7,6 Prozent gestiegen. Der Anstieg hat sich im Jahr 2020 auf 5,4 Prozent verringert.

Für Wiedervermietungen lassen sich die Mietenentwicklungen nach Regionen und Städten differenziert betrachten. Der Rückgang der Mietensteigerungen ab dem Jahr 2019 findet sich in allen Kreistypen wieder. Die stärksten Rückgänge sind bei den großen Großstädten zu erkennen, von 7,1 Prozent im Jahr 2018 auf 1,8 Prozent im Jahr 2020. Sie erreichen damit im Vergleich der Kreistypen die niedrigsten Anstiege. Die Ausweitung des Wohnungsangebots durch Neubau ist hier ein wichtiger Impuls für die Dämpfung der Mietensteigerungen. Seit 2010 hat sich die jährliche Neubauleistung in diesen 14 Städten verdreifacht. Die höchsten durchschnittlichen Mietenanstiege sind mit 3,8 Prozent im Jahr 2020 in den städtischen Kreisen zu verzeichnen. Dabei handelt es sich vielfach um Umlandkreise der wachsenden Großstädte. Auswertungen zu Binnenwanderungen und Baugenehmigungen zeigen eine wachsende Wohnungsnachfrage im Umland, die sich mit Angebotsknappheit und daraus resultierenden hohen Immobilienpreisen und Wohnungsmieten in Wachstumsstädten erklären lässt.

Nebenkosten

Die kalten Betriebskosten betragen laut Daten des Mikrozensus im Jahr 2018 1,00 Euro/m² und sind laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2019 um 1,5 Prozent und im Jahr 2020 um 1,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Damit ergeben sich kalte Betriebskosten für das Jahr 2020 von 1,03 Euro/m².

Die warmen Betriebskosten werden für diesen Bericht aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen 2018 abgeleitet. Dort betrug der Unterschiedsbetrag zwischen Bruttokalt- und Bruttowarmmiete 1,20 Euro/m². Unter Berücksichtigung der Teuerungsrate der warmen Nebenkosten im Verbraucherpreisindex für 2019 von 2,9 Prozent und für 2020 von - 2,2 Prozent ergeben sich warme Nebenkosten von 1,21 Euro/m² im Jahr 2020. Im Durchschnitt ist der Preisindex der warmen Nebenkosten des Verbraucherpreisindex in den Jahren 2018 bis 2020 um 1,2 Prozent p. a. gestiegen. Der Anteil der warmen Nebenkosten an der Bruttowarmmiete liegt im Berichtszeitraum bei ca. 13 Prozent und damit im langjährigen Vergleich eher niedrig.

Mietbelastung

Im Jahr 2019 betrug die durchschnittliche bruttowarme Mietbelastung 28 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens und war damit um einen Prozentpunkt niedriger als im Jahr 2017. Kleinere Haushalte mit einer Person weisen mit 33 Prozent eine höhere Mietbelastung als größere Haushalte auf. Die Quote liegt bei Haushalten mit 4 und mehr Personen bei 24 Prozent. Die niedrigere Mietbelastungsquote von größeren Haushalten korrespondiert mit niedrigeren Quoten für größere Wohnungen. So weisen Mieterhaushalte in Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen mit 29 Prozent niedrigere Mietbelastungsquoten auf als solche in kleineren Wohnungen (1 bis 2 Räume) mit 31 Prozent. Trotz in der Regel höherer Mieten in größeren Wohnungen sind aufgrund höherer Haushaltseinkommen bei diesen Haushalten geringere Belastungsquoten vorzufinden.

Teil C: Wohngeld

Unterstützung von Haushalten mit geringen Einkommen bei den Wohnkosten

Stand Ende 2019 entlastete die öffentliche Hand mit Wohngeld und KdU rund 3,9 Mio. Haushalte wirkungsvoll bei den Wohnkosten. Davon erhielten 3,5 Mio. Haushalte Leistungen für Unterkunft und Heizung (hiervon 2,64 Mio. Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und 0,84 Mio. Haushalte nach dem SGB XII außerhalb von Einrichtungen) und 0,4 Mio. Haushalte Wohngeld außerhalb von Einrichtungen. Damit profitierten 9 Prozent aller privaten Haushalte von einer vollständigen oder teilweisen Entlastung bei den Wohnkosten.¹ Die Ausgaben für Wohngeld und KdU betragen insgesamt 17,2 Mrd. Euro in 2019.

Reformen beim Wohngeld

Die Reichweite des Wohngeldes ist in den letzten Jahren zurückgegangen. Für diesen Rückgang waren insbesondere die günstige Arbeitsmarktentwicklung, die allgemeinen nominalen und realen Einkommenssteigerungen verantwortlich, aber auch die jährlichen Regelbedarfserhöhungen im Leistungsbereich nach dem SGB II / SGB XII, die zu einem Wechsel von Wohngeldhaushalten in die Grundsicherung führten. Seit der Wohngeldreform 2016 ist die Anzahl der Wohngeldhaushalte von rund 631.000 in 2016 um 20 Prozent auf rund 504.000 in 2019 gesunken. Von 2016 bis 2019 sind entsprechend der rückläufigen Zahl der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger auch die Gesamtausgaben des Bundes und der Länder für das Wohngeld zurückgegangen. Während die Wohngeldausgaben 2016 noch 1,15 Mrd. Euro betragen, waren es 2019 rund 950 Mio. Euro.

Bund und Länder hatten auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 eine Verbesserung des Wohngeldes zum 1. Januar 2020 vereinbart, um das Leistungsniveau und die Reichweite des Wohngeldes zu stärken. Dies griff auch die Vorgabe des Koalitionsvertrages auf, wonach das Wohngeld an die jeweiligen allgemeinen und individuellen Lebensbedingungen angepasst werden sollte. Zu diesem Zweck wurden die Mittel für Wohngeld durch Bund und Länder aufgestockt. Für die Wohngeldreform 2020 standen Gesamtausgaben von 1,2 Mrd. Euro (Bund und Länder) für das Wohngeld bereit.

Mit der Wohngeldreform zum 1. Januar 2020 wurde das Wohngeld an die jeweiligen allgemeinen und individuellen Lebensbedingungen angepasst. Zentrale Reformelemente waren die Stärkung des Leistungsniveaus über eine reine Anpassung an die Entwicklung von Mieten und Verbraucherpreisen hinaus, die Erhöhung der Einkommensschwelle, bis zu der ein Wohngeldanspruch besteht, die regional gestaffelte Anhebung der Höchstbeträge bei Miete und Belastung, die Neuordnung der Gemeinden zu Mietenstufen sowie die Einführung einer neuen Mietenstufe VII im Hinblick auf Gemeinden in besonders angespannten Wohnungsmärkten.

Nach den Berechnungen des Instituts der Deutschen Wirtschaft in Köln (IW Köln) im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt, und Raumforschung (BBSR) haben rund 660.000 Haushalte von der Wohngeldreform 2020 profitiert. Darunter waren 180.000 Haushalte, die erstmals oder wieder mit Wohngeld bei den Wohnkosten entlastet wurden. Das Wohngeld eines Zwei-Personen-Haushalts ist im Durchschnitt von monatlich 145 Euro auf 190 Euro gestiegen.

Im Zusammenhang mit dem Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung wurde eine CO₂-Bepreisung in den Sektoren Wärme und Verkehr in Deutschland eingeführt. Im Jahr 2021 werden Zertifikate zu einem Festpreis von 25 Euro pro Tonne ausgegeben. Bis zum Jahr 2025 werden die Festpreise der Zertifikate auf 55 Euro pro Tonne CO₂ steigen. Mit dem Einstieg in die CO₂-Bepreisung wurde das Wohngeldvolumen erhöht, um Wohngeldempfängerinnen und -empfänger gezielt bei den Heizkosten zu entlasten. Damit wird Vorsorge getroffen, im Kontext der CO₂-Bepreisung das Entstehen sozialer Härten zu vermeiden. Ab 2021 stehen hierfür jährlich 120 Mio. Euro zusätzlich (Bund und Länder) zur Verfügung. Die sogenannte CO₂-Komponente beim Wohngeld ist zum 1. Januar 2021 wirksam geworden. Hierdurch steigt das Wohngeld für einen Zwei-Personen-Haushalt im Durchschnitt um weitere 12 Euro pro Monat. Mit der CO₂-Komponente werden durchschnittliche Mehrkosten der Wohngeldhaushalte durch die CO₂-Bepreisung bis zu einem CO₂-Preis von 55 Euro je Tonne CO₂ abgedeckt.

¹ Privathaushalte ohne Heimbewohnerinnen und Heimbewohner (Wohngeld) bzw. ohne Empfängerinnen und Empfänger in Einrichtungen wie Alters- oder Pflegeheimen (SGB XII). Rund 60.000 Heimbewohnerinnen und Heimbewohner erhielten im Jahr 2019 Wohngeld. Rund 180.000 Heimbewohnerinnen und Heimbewohner erhielten KdU-Leistungen im Rahmen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII). Rund 230.000 Heimbewohnerinnen und Heimbewohner erhielten Leistungen im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII), darunter waren auch Empfängerinnen und Empfänger von KdU-Leistungen.

Das Wohngeld wird künftig dynamisiert, das heißt alle zwei Jahre an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung angepasst werden, erstmals im Jahr 2022. Eine regelmäßige Fortschreibung des Wohngeldes stellt sicher, dass die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes als sozialpolitisches Instrument der Wohnungspolitik erhalten wird, da die mit der Wohngeldreform 2020 erreichte Entlastungswirkung bestehen bleibt. Die Dynamisierung führt in 2022 zu einem weiteren Wohngeldanstieg um durchschnittlich 11 Euro pro Monat für einen Zwei-Personen-Haushalt.

Neben der Dynamisierung wird das Wohngeld künftig auch durch die – gemeinsam mit den Ländern zu erarbeitende – flächendeckende Digitalisierung der Wohngeldantragstellung gestärkt.

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. Die durchschnittlichen wohngeldrechtlichen Einkommen der reinen Wohngeldempfängerhaushalte sind von 970 Euro in 2017 auf 987 Euro in 2018 und 1.013 Euro je Haushalt im Jahr 2019 gestiegen. Dies ist ein Anstieg von gut 4 Prozent zwischen 2017 und 2019 und entspricht einer jährlichen Steigerung von 2 Prozent in diesem Zeitraum. Auch die Mieten der Wohngeldhaushalte steigen im Zeitablauf. Die Mieten der Wohngeldhaushalte sind zwischen 2017 und 2019 mit einer durchschnittlichen Änderungsrate von 2,5 Prozent gewachsen. 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 seit dem Jahr 2017 kaum verändert. Der durchschnittliche Wohngeldanspruch lag seit dem Jahr 2017 unverändert bei 153 Euro. 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 Haushalte mit Mietzuschuss, bezogen auf die für das Wohngeld maßgebliche Bruttokaltmiete, lag vor Berücksichtigung von Wohngeld 2019 bei 39 Prozent. Mit Wohngeld reduzierte sich die Belastung um 12 Prozentpunkte auf 27 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. 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 Bundesländern dort zu einem höheren Anteil an Wohngeldhaushalten (1,6 Prozent aller Privathaushalte in 2019), verglichen mit dem früheren Bundesgebiet (1,1 Prozent). Zum anderen bilden die Mietstufen im Wohngeld das regional unterschiedliche Niveau der Wohnkosten bei der Berechnung des Wohngeldes ab. 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. Der Anteil der Wohngeldhaushalte, deren Wohnkosten höher waren als die Höchstbeträge (Überschreiterquote), stieg von 2017 bis 2019 von 23 Prozent auf 27 Prozent, da die Höchstbeträge nur bei einer Wohngeldreform angepasst werden, während die Mieten der Wohngeldhaushalte jährlich steigen. Für die kommenden Jahre nach 2019 kann angenommen werden, dass es ohne Wohngeldreform 2020 und ohne erneute Anhebung der Höchstbeträge entsprechend zu einem weiteren Anstieg der Überschreiterquoten gekommen wäre.

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 2019 Ein-Personen-Haushalte 53 Prozent der Wohngeldhaushalte, aber nur 42 Prozent aller Haushalte aus. Während der Anteil der Vier-Personen-Haushalte im Wohngeld bei 11 Prozent lag, waren es in der Gesamtbevölkerung 9 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 12 bzw. 7 Prozent deutlich geringer als in der Gesamtbevölkerung mit 33 bzw. 12 Prozent.

Teil A Vierter Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland

1 Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland

1.1 Aktuelle Trends und Herausforderungen für die Wohnungs- und Immobilienmärkte

Die seit 2012 zu beobachtende dynamische Entwicklung auf den Wohnungsmärkten in einer Vielzahl von Städten und Regionen in Deutschland hat sich weiter fortgesetzt. Die insbesondere in den Großstädten, vielen Universitätsstädten und städtisch geprägten Regionen zu verzeichnende hohe Wohnraumnachfrage geht weiterhin mit steigenden Mieten und Preisen einher, wobei der Anstieg der Mieten durchschnittlich geringer ausfällt als der Anstieg der Kaufpreise. Seit 2019 ist jedoch eine abnehmende Dynamik bei den bundesweiten Angebotsmieten festzustellen.

Diese Entwicklung führt weiterhin zu Versorgungsengpässen nicht nur von einkommensschwachen Haushalten, sondern auch von Haushalten mit mittleren Einkommen.

Die Wohnungsmarktlage ist weiterhin regional sehr unterschiedlich. Den wachstumsstarken Regionen mit Wohnungsknappheiten stehen Regionen mit ausgeglichenen Wohnungsmärkten in ländlichen, peripheren oder strukturschwachen Regionen gegenüber, in denen die Mieten und Preise stagnieren oder zum Beispiel aufgrund von Bevölkerungsrückgang und Leerstand sogar sinken.

Die durchschnittlichen Wiedervermietungsrenten sind bundesweit zwischen 2017 und 2020 jährlich um 3,9 Prozent, die durchschnittlichen Erstvermietungsrenten im Neubau jährlich um 6,5 Prozent angestiegen. Die höchsten Steigerungen der Wiedervermietungsrenten gab es im Berichtszeitraum in den großen kreisfreien Großstädten und städtischen Kreisen.

Mit der erfolgreichen Umsetzung der Maßnahmen der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen wurde durch die deutliche Steigerung des Neubauniveaus ein positiver Effekt auf die Wohnungsmärkte erzielt. Dieser Effekt schlägt sich bereits seit dem Jahr 2019 in einer spürbaren Dämpfung der Steigerungen der Wiedervermietungsrenten nieder. So haben sich die Angebotsrenten inserierter Wohnungen bei Wiedervermietung nach einem Anstieg von 4,9 Prozent bzw. 5,4 Prozent in den Jahren 2017 und 2018 im Jahr 2019 nur noch um 3,6 Prozent und im Jahr 2020 lediglich um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr verteuert. Dabei zeigten die 14 größten Städte die stärkste Dämpfung bei den Steigerungen der Wiedervermietungsrenten, von 6,5 Prozent im Jahr 2017 auf 1,8 Prozent im Jahr 2020.

Die Wohnkostenbelastung insgesamt war im Berichtszeitraum stabil (s. Kap. 3.3.1).

Die hohe Wohnungsnachfrage in den Städten und städtisch geprägten Regionen ist durch verschiedene Ursachen bedingt.

Bevölkerungszuwächse in Folge von Binnenwanderungen und Außenwanderungen haben zu einem wesentlichen Teil zur Wohnraumverknappung der letzten Jahre beigetragen.

Hierzu zählen im Berichtszeitraum vor allem Zuzüge in die Groß-, Universitäts- und Mittelstädte, deren Attraktivität vor allem junge Menschen schätzen. So hatten die Großstädte sowohl bei den 18- bis unter 25-Jährigen als auch bei den 25- bis 30-Jährigen in den Jahren 2016-2019 einen positiven Binnenwanderungssaldo von 350.486 Personen bzw. 51.204 Personen. Auch die Universitätsstädte und die Mittelstädte wiesen in diesem Zeitraum bei den 18- bis unter 25-Jährigen einen positiven Binnenwanderungssaldo auf.

Mittlere Altersklassen zwischen 30 und 50 Jahren weichen aufgrund der hohen Mieten und Preise und aufgrund fehlender zur Lebenssituation passender Wohnungstypen in den Städten zunehmend in das Umland der Städte aus. Das direkte Umland der Großstädte weist oftmals stark negative Pendlersalden aus. Entsprechend sind die Preise im Umland von Berlin, München, Köln, Hamburg und Stuttgart seit 2017 stärker gestiegen als in den Metropolen selbst.

Die Einwohnerzahlen der größten Städte steigen zusätzlich aufgrund der Außenwanderungsgewinne. In den Jahren 2016 bis 2019 hatte Deutschland insgesamt einen Wanderungsgewinn gegenüber dem Ausland von 1,64 Mio. Personen. Zuzügen in Höhe von 6,56 Mio. Personen standen Fortzüge von 4,92 Mio. Personen gegenüber. Hierbei spielt die Freizügigkeit der EU-Bürgerinnen und Bürger eine große Rolle. Der größte Teil des Zuwanderungsgewinns resultierte aus Europäischen Wanderungsbewegungen (0,99 Mio. Personen), die wiederum überwiegend innerhalb der Europäischen Union stattfanden (0,76 Mio. Personen).

Die hohe Flüchtlingszuwanderung aus dem Jahr 2015, welche im Jahr 2015 allein zu einem Außenwanderungssaldo von 1,14 Mio. Personen führte, hat in den Folgejahren ebenfalls zu einer Nachfrageerhöhung auf den Wohnungsmärkten geführt. Diese Nachfrage wurde mittlerweile zu einem Großteil bedient. Aus einer aktuellen Studie

des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge geht hervor, dass immer mehr Geflüchteten der Übergang von einer Gemeinschafts- in eine private Unterkunft gelingt. So hat sich der Anteil an Geflüchteten in privaten Wohnungen deutschlandweit von 2016 zu 2018 von 54 Prozent auf 75 Prozent erhöht.

Ein weiterer Nachfrageimpuls ging im Berichtszeitraum von der bis 2019 guten konjunkturellen Lage und den damit einhergehenden Einkommenssteigerungen aus. Die Arbeitslosenquote sank von 6,1 Prozent im Jahr 2016 auf 5 Prozent im Jahr 2019. Das Jahr 2020 weist pandemiebedingt einen starken konjunkturellen Einbruch und eine auf 5,9 Prozent gestiegene Arbeitslosenquote aus.

Trotz der vielerorts angespannten Wohnungsmärkte ist die Pro-Kopf-Wohnflächennachfrage weiter gestiegen. Höhere Kaufkraft aufgrund gestiegener Einkommen und der zunehmende Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten vor allem in den Städten erhöhen die Pro-Kopf-Wohnflächennachfrage.

Die Immobilienpreise sind in den letzten Jahren in den nachfragestarken Regionen stark angestiegen. Die Steigerungsraten der Immobilienpreise liegen in vielen Regionen dabei deutlich über den Mietpreissteigerungen.

Die hohe Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien wird einerseits von deutschen und internationalen Kapitalanlegern, andererseits von privaten Haushalten zur Selbstnutzung gespeist. Das niedrige Zinsniveau, die hohe Marktliquidität und mangelnde Anlagealternativen machen deutsche Wohnimmobilien bei deutschen und internationalen Kapitalanlegern zu einer attraktiven Anlageform.

Die günstigen Finanzierungsbedingungen verstärken auch die Nachfrage privater Haushalte nach Immobilien zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage. Die niedrigen Zinsen und steigenden Einkommen können die Preissteigerungen in den stark nachgefragten Regionen jedoch nur teilweise kompensieren.

Die Bundesregierung hat sich seit Beginn der Legislaturperiode der wohnungspolitischen Herausforderungen angenommen. Mit der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen wurde ein umfangreiches Maßnahmenpaket mit investiven Impulsen für den Wohnungsbau, Maßnahmen zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens und zur Baukostensenkung und Fachkräftesicherung vereinbart.

Die Wohnungsmärkte haben auf die hohe Nachfrage bereits in erheblichem Umfang reagiert. Im Jahr 2020 hat sich die Anzahl der Baugenehmigungen um 2,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf rund 368.000 erhöht. Dies ist mehr als das Doppelte im Vergleich zu 2009. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2019 hat sich im Vergleich zu 2018 um zwei Prozent auf rund 293.000 erhöht. Im Vergleich zum Jahr 2009 entspricht dies einer Steigerung von rund 84 Prozent. Diese positive Entwicklung ist auch zurückzuführen auf die guten und verlässlichen Rahmenbedingungen, die durch die Maßnahmen der gemeinsamen Wohnraumoffensive geschaffen wurden. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend anhalten wird. Unter Berücksichtigung des erheblichen Bauüberhangs wird bis zum Ende der Legislaturperiode der Bau von mehr als 1,5 Mio. Wohnungen fertiggestellt bzw. angestoßen worden sein.

Infolge der Corona-Krise ist die jährliche Wirtschaftsleistung um 5 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wohnungsmärkte haben sich demgegenüber sehr stabil gezeigt. Die von der Bundesregierung beschlossenen weitreichenden Unterstützungsmaßnahmen, die seit Jahrzehnten eingespielten Sozialsysteme und die dafür auf den Weg gebrachten Vereinfachungs- und Beschleunigungsmaßnahmen haben zusammen mit dem umfassendsten Konjunkturpaket in der Geschichte Deutschlands und sozial verantwortlichen Kooperationen zwischen Vermieterinnen bzw. Vermietern und Mieterinnen bzw. Mietern dazu geführt, dass die Auswirkungen der Pandemie auf die Wohnungsmärkte moderat ausfallen.

Der sich beschleunigende demografische Wandel beeinflusst auch die sektoralen und regionalen Teilmärkte. Regionale Disparitäten verstärken sich. Während in den Wachstumsregionen steigende Mieten und Preise verstärkt Neubauinvestitionen erfordern, ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in schrumpfenden Gebieten mit Leerständen sowie Preis- und Mietrückgängen konfrontiert.

Eine älter werdende Bevölkerung entwickelt andere Präferenzen und stellt unterschiedliche Anforderungen an Wohnstandorte sowie Gebäude- und Wohnungsqualitäten. Die Anpassung von Wohnungsbestand und Wohnumfeld an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung ist notwendig, da der Bedarf an alters- und behinderungsgerechten Wohnungen stetig zunimmt. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus 2018 sind lediglich rund 600.000 Wohneinheiten, d. h. 1,5 Prozent des Wohnungsbestandes, barrierefrei bzw. barrierearm. Eine auf dieser Basis erstellte Studie des IWU (2020) ermittelt aktuell eine Versorgungslücke von 2,5 Millionen barriere-reduzierten Wohnungen. Es besteht daher weiterhin ein Handlungsbedarf für eine Ausweitung des Angebots sowohl im Neubau als auch im Bestand. Notwendig sind gleichzeitig auch Anpassungen im Wohnumfeld.

Eine umfassende qualitative Anpassung des Wohnungsbestandes wird auch zur Bewältigung der Herausforderungen des Klimawandels und der Energiewende erforderlich. Mit der Energiewende hat die Bundesrepublik Deutschland eine umfassende und tiefgreifende Transformation ihrer Energieversorgung und Energienutzung eingeleitet. Die Bundesregierung hat sich das Ziel gesetzt, in Deutschland bis 2030 die Treibhausgasemissionen um mindestens 65 Prozent gegenüber dem Basisjahr 1990 zu mindern. Im Gebäudesektor dürfen nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz im Jahr 2030 noch höchstens 67 Mio. t CO₂ emittiert werden. Dies entspricht einem Rückgang um 67 Prozent gegenüber 1990. Zudem verfolgt Deutschland das langfristige Ziel der Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2050. Für die Akzeptanz der zur Erreichung dieser ambitionierten Ziele erforderlichen Maßnahmen ist ein breiter gesellschaftlicher Konsens notwendig. Mit dem Klimaschutzprogramm 2030 wird die Bundesregierung daher nicht nur der Verantwortung für den Klimaschutz gerecht, sondern sorgt auch dafür, dass dieser sozialverträglich umgesetzt wird und das Wohnen und Bauen bezahlbar bleibt.

1.2 Die Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für den Standort Deutschland

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist eine tragende Säule für die Wirtschaftskraft Deutschlands. Wohn- und Nichtwohnbauten (inkl. Tiefbau) machten 2019 rund 81 Prozent des deutschen Brutto-Anlagevermögens aus.² Zusammen mit Grund und Boden (rund 5,3 Billionen Euro) betrug das Immobilienvermögen 14,7 Billionen Euro in 2019. Dies entsprach knapp 88 Prozent des gesamten Sachvermögens der deutschen Volkswirtschaft. Etwa 56 Prozent des Vermögens der privaten Haushalte war 2019 in Immobilien investiert.³

Von der Verwendung des Bruttoinlandsprodukts in 2020 (etwa 3.332,23 Mrd. Euro) entfielen rund 805 Mrd. Euro bzw. 24 Prozent auf Immobilien (inkl. Tiefbau). Das sind zum einen Investitionen in Wohn- und Nichtwohngebäude und zum anderen Konsumausgaben der privaten Haushalte für das Wohnen. Für die privaten Haushalte sind die Ausgaben für das Wohnen der größte Einzelposten ihrer Konsumausgaben. Im Jahr 2020 gaben die privaten Haushalte rund 418 Mrd. Euro für das Wohnen aus.

2020 erreichten die Investitionen in Wohn- und Nichtwohngebäude (inkl. Tiefbau) mit insgesamt 387 Mrd. Euro knapp 12 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtleistung und knapp 53 Prozent der gesamten Bruttoanlageinvestitionen. Davon entfallen etwa 61 Prozent auf Wohnbauten und knapp 39 Prozent auf Nichtwohnbauten.

Das Wohnungsbauvolumen lag 2020 bei 255 Mrd. Euro. Das entspricht einer Steigerung von knapp 5 Prozent gegenüber 2019. Das Bauvolumen insgesamt betrug 2020 rund 444 Mrd. Euro. Seit 2010 hat sich der Schwerpunkt der Maßnahmen deutlich in Richtung Neubau verschoben. So machten 2010 Bestandsmaßnahmen 78 Prozent des Wohnungsbauvolumens aus. 2020 betrug die Quote knapp 69 Prozent. Damit entfielen in 2020 rund 31 Prozent des Wohnungsbauvolumens auf den Neubau gegenüber 22 Prozent in 2010. In realer Betrachtung ist das Wohnungsbauvolumen seit 2010, mit Ausnahme des Jahres 2013, stetig gestiegen und lag 2020 um knapp 28 Prozent über dem Niveau von 2010.⁴

Hier zeigt sich, dass der Wohnungsbau nicht nur die größte Bauparte ist, sondern auch für einen Großteil des Wachstums in der Bauwirtschaft verantwortlich ist. In diesem Rahmen gehen auch deutliche Effekte auf die Gesamtwirtschaft aus. Aus einer Studie des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung geht hervor, dass Bauinvestitionen nicht nur zu der unmittelbaren Produktion dieser Bauinvestitionen führen, sondern darüber hinaus zu Produktionen in anderen Sektoren führen (bspw. Vorleistungen wie Metallerzeugnisse oder unternehmensbezogene Dienstleistungen) führen. So löst eine Bauinvestition von 1 Mrd. Euro insgesamt eine Produktion von 1,78 Mrd. Euro bis 1,91 Mrd. Euro aus (je nach Sparte, bspw. Ein- und Zweifamilienhausbau oder Mehrfamilienhausbau). Ähnliches gilt für die Beschäftigung, denn auch hier führen Bauinvestitionen nicht nur zu Beschäftigung, die mit der unmittelbaren Produktion dieser Investition verbunden ist, sondern auch zu Beschäftigung in anderen Bereichen wie bspw. der Holzproduktion oder auch Dienstleistungen der Kreditinstitute. Diese Multiplikatoreffekte zeigen, wie wichtig die Bauwirtschaft und insbesondere der Wohnungsbau für den Standort Deutschland ist.⁵

² Die Angaben in Kap. 1.2 stammen im Wesentlichen aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) des Statistischen Bundesamtes. Weitere Quellen sind an den entsprechenden Stellen gesondert angegeben.

³ Vgl. Statistisches Bundesamt 2020: Vermögensbilanzen – Sektorale und gesamtwirtschaftliche Vermögensbilanzen 1999 – 2019; Hinweis: Vermögen in Form von Wohn- und Nichtwohnbauten sowie Grund und Boden.

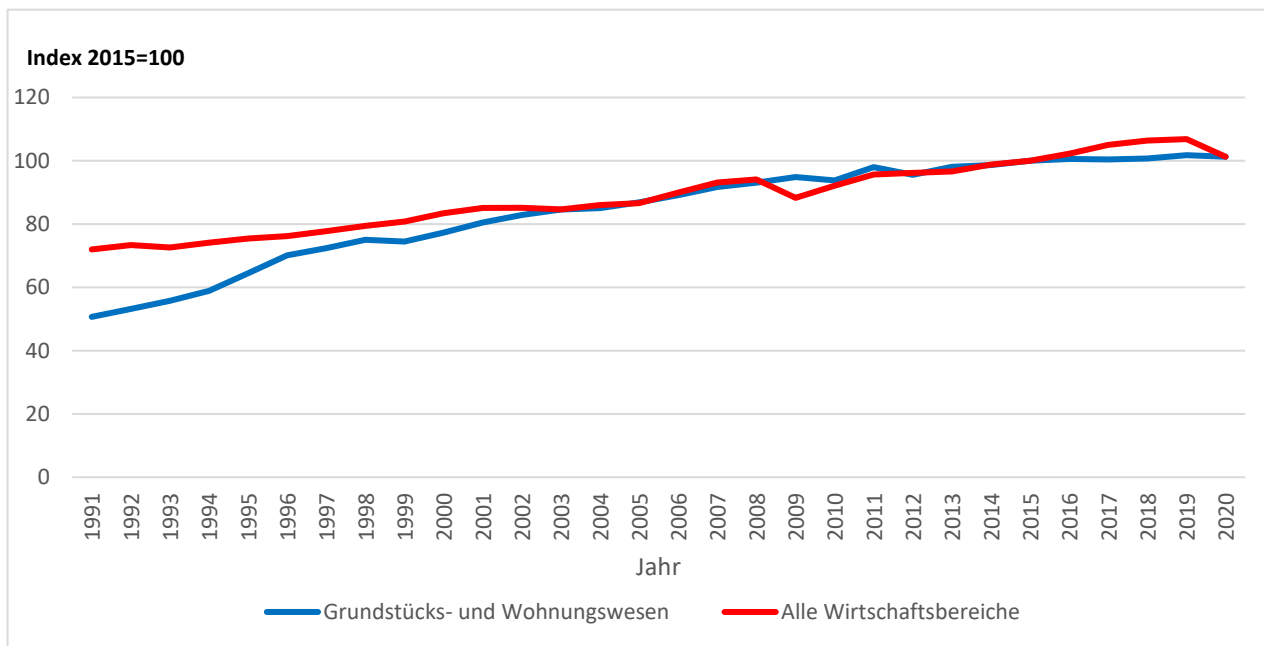
⁴ Für Angaben zum Jahr 2020 vgl. Gornig, Michelsen, Pagenhardt: Bauwirtschaft trotz der Corona-Krise – dennoch ruhigeres Geschäft im Jahr 2021, DIW Wochenbericht Nr. 1+2/2021; für Angaben zu den Jahren 2010 und 2013 vgl. DIW: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Sonderauswertungen zu langen Reihen der Entwicklung des Bauvolumens in Deutschland, Berlin, Juli 2018.

⁵ Vgl. BMVBS (Hrsg.): Multiplikator- und Beschäftigungseffekte von Bauinvestitionen. BMVBS-Online-Publikation 20/2011.

Der Erwerb vorhandener Immobilien wird nicht in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung erfasst, da die Umsätze keine Wertschöpfung darstellen. Diese Umsätze umfassen aber einen nennenswerten Anteil der Ausgaben von Haushalten und Unternehmen. Im Jahr 2018 sind deutschlandweit rund 990.000 Immobilien im Wert von 269 Mrd. Euro gehandelt worden.⁶

Der vorliegende Bericht bezieht sich bei der Betrachtung des Wirtschaftszweiges „Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ ausschließlich auf die Bewirtschaftung von Immobilien.⁷ Das sind insbesondere die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und Vermittlung von Immobilien. Diese Begriffsfassung entspricht weitgehend dem Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswesen gemäß Wirtschaftszweigklassifikation des Statistischen Bundesamts.

Abbildung 1: Entwicklung der Bruttowertschöpfung im Grundstücks- und Wohnungswesen, Kettenindex (2015 = 100, preisbereinigt)



Quelle: Statistisches Bundesamt (GENESIS-Online)

Das Grundstücks- und Wohnungswesen ist eine der größten Branchen in Deutschland. Insgesamt wurde hier 2020 eine Bruttowertschöpfung von 334 Mrd. Euro erwirtschaftet. Das waren rund 11 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung. Zum Vergleich: Die Bruttowertschöpfung des gesamten produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe) betrug 690 Mrd. Euro. Seit 2015 konnte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft preisbereinigt um gut 1 Prozent zulegen. Die gesamte Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche ist in gleichem Ausmaß gewachsen. Bis 2019 war der Zuwachs allerdings deutlich größer (vgl. Abbildung 1). Das Baugewerbe wuchs im Zeitraum 2015 – 2020 um mehr als 10 Prozent.

2019 waren rund 481.000 Erwerbstätige im Grundstücks- und Wohnungswesen beschäftigt. Damit steigt die Beschäftigung im Grundstücks- und Wohnungswesen seit 2012 – mit Ausnahme des Jahres 2016 – kontinuierlich an (vgl. Tabelle 1). Die traditionell hohe Zahl an Selbstständigen unter den Erwerbstätigen im Grundstücks- und Wohnungswesen ging in diesem Zeitraum um knapp 24 Prozent auf rund 52.000 zurück, die Zahl der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer hingegen stieg um gut 8 Prozent auf etwa 429.000.

⁶ Vgl. Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland: Immobilienmarktbericht Deutschland 2019, Oldenburg 2019.

⁷ W/Uni Mannheim/ZEW verwendete eine breitere Definition der Immobilienwirtschaft (vgl. IW/Uni Mannheim/ZEW: Wirtschaftsfaktor Immobilien: Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive, Berlin/Wiesbaden 2009).

Tabelle 1: Erwerbstätige, Arbeitnehmer und Selbständige im Grundstücks- und Wohnungswesen in 1.000

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Veränderung 2012 – 2019 in Prozent
	in 1.000								
Erwerbstätige	464	465	468	468	467	473	477	481	3,66
Darunter Arbeitnehmer/-innen	396	400	407	411	413	418	422	429	8,33
Darunter Selbständige	68	65	61	57	54	55	55	52	-23,53
Anteil der Selbständigen an den Erwerbstätigen in Prozent	14,7	14,0	13,0	12,2	11,6	11,6	11,5	10,8	

Quelle: Statistisches Bundesamt (VGR des Bundes), Berechnungen des BMI

Im Grundstücks- und Wohnungswesen waren 2018 insgesamt knapp 174.000 Unternehmen am Markt tätig. In 2014 waren es noch insgesamt rund 258.000 Unternehmen. Dieser Rückgang ist insbesondere auf den Rückgang der Einzelunternehmer und Personengesellschaften mit unter 250.000 Euro Jahresumsatz zurückzuführen. Im Gegensatz dazu hat die Zahl der Kapitalgesellschaften zugenommen. Rund 238 Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen hatten 2018 mehr als 50 Mio. Euro Umsatz im Jahr, 71 Unternehmen hatten mehr als 250 Beschäftigte. Die Unternehmen erzielten dabei insgesamt einen Umsatz von gut 142 Mrd. Euro und investierten knapp 62 Mrd. Euro in Sachanlagen. Das entspricht einer Steigerung von rund 75 Prozent im Vergleich zu 2014.

2 Wohnimmobilienmärkte – Kapitalanlage und Finanzierung

2.1 Kapitalanlage in Immobilien

Die Immobilie gilt nach wie vor als eine der sichersten Anlageformen in Deutschland und hat angesichts günstiger Rahmenbedingungen und der an den Finanzmärkten coronabedingten Volatilitäten weiter an Bedeutung gewonnen. Durch die anhaltend hohe Nachfrage sind auch im Berichtszeitraum die Umsätze mit Wohnimmobilien deutlich gestiegen.

Allerdings bewegt sich das Transaktionsgeschehen mit großen Wohnungsportfolios weiterhin auf niedrigem Niveau. Grund ist das fehlende Angebot an zum Verkauf stehenden Mietwohnungsbeständen.

Die Wohnimmobilie als Kapitalanlage erweist sich auch in der Corona-Pandemie bislang⁸ stabil, auch wenn es zu Krisenbeginn kurzfristig zu einer Verringerung von Angebot und Nachfrage kam. Der seit Jahren anhaltende Aufwärtstrend am Wohnimmobilienmarkt ist weiterhin ungebrochen, auch wenn sich derzeit die langfristigen Folgen der Pandemie auf die Immobilienmärkte nur schwer abschätzen lassen.⁹

2.1.1 Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland war im Zeitraum 2016 bis 2019 weiterhin hoch. Dies spiegelt sich auch in der anhaltend hohen Dynamik bei den Preisen für Wohnimmobilien wider. Grund sind die nach wie vor günstigen Finanzierungsbedingungen, eine niedrige Arbeitslosigkeit, die weiter gestiegenen Einkommen und der Mangel an wertstabilen Investmentalternativen angesichts des anhaltenden Niedrigzinsniveaus. Wie sich die Corona-Pandemie langfristig auf diese Parameter – insbesondere auf Arbeitslosigkeit und Einkommen – auswirken wird, kann gegenwärtig noch nicht abgeschätzt werden.

Infolge der anhaltend hohen Nachfrage zogen die Umsätze für Wohnimmobilien weiter deutlich an. Der Geldumsatz stieg von 155,7 Mrd. Euro im Jahr 2016¹⁰ auf 180,5 Mrd. Euro im Jahr 2018.¹¹ Damit hat sich der seit 2009 bestehende Trend von kontinuierlich steigenden Investitionssummen für den Kauf von Wohnimmobilien weiter fortgesetzt. Die Zahl der Transaktionen bewegt sich hingegen seit 2016 etwa auf gleichem Niveau und betrug im Jahr 2018 726.600 Transaktionen (2016: 723.000). Diese Entwicklung weist auf eine allgemeine Verteuerung der Wohnimmobilien hin.¹²

Die Marktdynamik beim Handel mit größeren Mietwohnungsbeständen (ab 800 Einheiten) hat sich im Berichtszeitraum von 95.000 Wohneinheiten im Jahr 2016¹³ auf 70.900 Wohneinheiten im Jahr 2019¹⁴ verringert. Wichtigste Verkäufer- und Käufergruppe waren im Zeitraum 2016 bis 2019 private Wohnungsmarktinvestorinnen und -investoren.¹⁵ Siehe hierzu Kap. 2.1.3.

2.1.2 Entwicklung der indirekten Immobilienanlageformen in Deutschland

Zu den in Deutschland verfügbaren indirekten Immobilienanlageformen zählen insbesondere offene und geschlossene Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften sowie seit 2007 auch deutsche Real Estate Investment Trusts (REITs).

⁸ Stand 1. Halbjahr 2020

⁹ Vgl. Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2020, S. 49.

¹⁰ Vgl. Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und oberen Gutachterausschüsse in Deutschland: Immobilienmarktbericht Deutschland 2017, Oldenburg 2017, S. 28 ff.

¹¹ Vgl. Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und oberen Gutachterausschüsse in Deutschland: Immobilienmarktbericht Deutschland 2019, Oldenburg 2019, S. 28 ff.

¹² Vgl. Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und oberen Gutachterausschüsse in Deutschland: Immobilienmarktbericht Deutschland 2019, Oldenburg 2019, S. 28 ff.

¹³ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen, in: BBSR-Analysen KOMPAKT 04/2017, Bonn 2017, S. 4 ff.

¹⁴ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen, in: BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2020, Bonn 2020, S. 3 ff.

¹⁵ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen, in: BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2020, S. 8, S. 6; 04/2019, S. 6; 05/2018, S. 5; 04/2017, S. .8, Bonn 2017 bis 2020.

Offene und geschlossene bzw. alternative Immobilienfonds

Bei offenen Immobilienfonds handelt es sich um Produkte mit diversifizierten Immobilienportfolien. Grundsätzlich können Anleger ihre Anteile an offenen Immobilienfonds kaufen bzw. verkaufen. Es besteht aber eine 24-monatige Mindesthaltedauer und eine 12-monatige Rückgabefrist für Anteilsrückgaben (d. h. Anteile werden erst 12 Monate nach Rückgabeerklärung zurückgenommen).

In den letzten Jahren erfreuten sich die offenen Immobilienfonds als Alternative zu einem Direktinvestment in Immobilien einer großen Beliebtheit. Während sich die Anleger aus Aktienfonds und Rentenfonds tendenziell zurückzogen, stieg das Mittelaufkommen¹⁶ bei den offenen Immobilienfonds von 7,4 Mrd. Euro im Jahr 2016 auf 10,6 Mrd. Euro im Jahr 2019.¹⁷ Inwieweit die Corona-Pandemie und die damit eingeschränkte Geschäftstätigkeit von Hotels und Einzelhandel auf offene Immobilienfonds durchschlagen werden, bleibt abzuwarten.

Bei den geschlossenen Immobilienfonds wird Kapital mehrerer Anleger zum Erwerb einer oder mehrerer Immobilien zusammengeführt. Die meisten Fonds investieren in Gewerbeimmobilien, einzelne auch in Wohnimmobilien. Hierbei sind die Gelder langfristig gebunden, da es für emittierte Fondsanteile in der Regel keinen hinreichend liquiden Zweitmarkt gibt. Verglichen mit anderen Anlageprodukten sind geschlossene Immobilienfonds nur schlecht handelbar.

Die geschlossenen Immobilienfonds entwickelten sich im Berichtszeitraum weitestgehend stabil. Zwar sank die Zahl der geschlossenen Immobilienfonds von 1.519 Fonds im Jahr 2016 auf 1.446 im Jahr 2020. Allerdings stieg das hier anfänglich platzierte Eigenkapital geringfügig um rund 4 Prozent von rund 44,7 Mrd. Euro (2016)¹⁸ auf 46,6 Mrd. Euro (2019)¹⁹.

Immobilienaktiengesellschaften und Real Estate Investment Trusts (REITs)

Bei den Immobilienaktiengesellschaften handelt es sich um Aktiengesellschaften, deren Geschäftsschwerpunkte im Immobilienbereich liegen. Sie genießen im Unterschied zur Sonderform des REITs auch keine besondere steuerliche Behandlung und unterliegen daher auch keiner gesetzlichen Beschränkung ihrer Geschäftstätigkeit. Im Unterschied zu den geschlossenen bzw. alternativen oder offenen Fonds können sie sich das notwendige Eigenkapital zum Immobilienerwerb am Kapitalmarkt beschaffen. Die Bewertung erfolgt durch die Marktteilnehmer.

Auch die Entwicklung des Aktienindex für deutsche Immobiliengesellschaften (DIMAX) spiegelt die hohe Nachfrage nach Immobilieninvestments wider. So ist der DIMAX im Zeitraum 2016 bis 2019 deutlich von 104 auf 150 Punkte gestiegen²⁰. Allerdings gab es im Jahr 2020 temporäre Kurseinbrüche infolge der pandemiebedingten Lockdowns in Deutschland.

REITs sind eine Sonderform börsennotierter Aktiengesellschaften, die mindestens 75 Prozent ihrer Umsatzerlöse und sonstigen Erträge aus Immobilien erzielen und deren Aktiva zu mindestens 75 Prozent aus Immobilien bestehen. Der Schwerpunkt ihrer unternehmerischen Tätigkeit liegt auf der Immobilienbewirtschaftung. Der reine Immobilienhandel wurde als Unternehmenszweck gesetzlich ausgeschlossen. Um negative Auswirkungen auf den Mieterschutz und die Stadtentwicklung zu vermeiden, gehören so genannte Bestandsmietwohnungen (Bestand vor dem 1. Januar 2007) nicht zu den zulässigen Anlagegegenständen von REITs. Im Unterschied zu Immobilienaktiengesellschaften sind REITs von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit, eine Besteuerung erfolgt ausschließlich auf der Ebene der Anleger. REITs sind allerdings verpflichtet, mindestens 90 Prozent des Jahresüberschusses an die Anteilseigner auszuschütten.

REITs spielen in Deutschland seit ihrem Start im Jahr 2007 nur eine untergeordnete Rolle. So besitzen in Deutschland lediglich 5 Unternehmen den REIT-Status.

¹⁶ Mittelzuflüsse aus Verkäufen von Anteilen abzüglich der Mittelabflüsse durch Rücknahmen von Anteilen

¹⁷ Vgl. Deutsche Bundesbank: Kapitalmarktstatistik Februar 2020, S. 48.

¹⁸ Vgl. Deutsche Bundesbank: Kapitalmarktstatistik September 2018, S. 76.

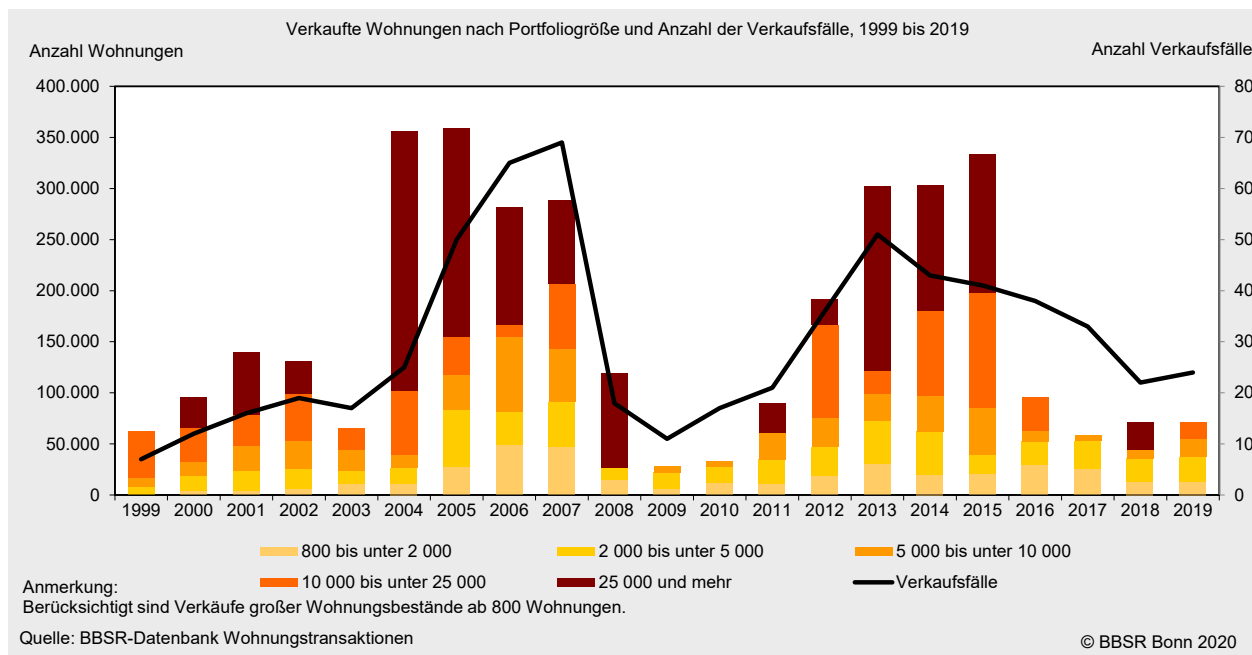
¹⁹ Vgl. Deutsche Bundesbank: Kapitalmarktstatistik Februar 2020, S. 76.

²⁰ Vgl. <https://www.finanzen.net/index/dimax>

2.1.3 Transaktionen von Wohnungsbeständen

Das Transaktionsgeschehen am deutschen Markt mit großen Wohnungsportfolios befindet sich seit fünf Jahren auf einem niedrigen Niveau. Nachdem in den Jahren 2013 bis 2015 jährlich zwischen 300.000 und 350.000 Wohnungen gehandelt wurden, bewegt sich das Transaktionsvolumen seit 2016 zwischen 50.000 und 100.000 Wohneinheiten. Auch die Anzahl der Verkaufsfälle hat deutlich abgenommen (s. Abbildung 2).

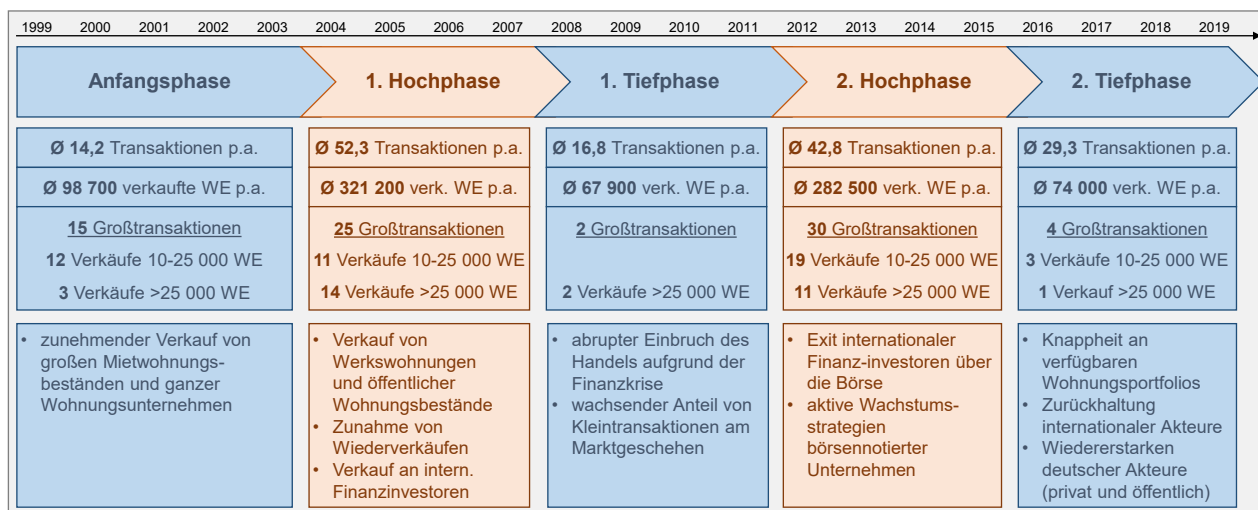
Abbildung 2: Verkaufte Wohnungen nach Portfoliogröße und Anzahl der Verkaufsfälle, 1999 bis 2019



Seit Ende der 1990er Jahre wurden vermehrt große Wohnungspakete und ganze Wohnungsunternehmen veräußert, die zu Veränderungen in der Eigentümerstruktur auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt geführt haben. Das Transaktionsgeschehen lässt sich dabei in fünf verschiedene Zeitabschnitte einteilen, in denen unterschiedliche Akteursgruppen am Markt auftraten (s. Abbildung 3). Während in der Anfangsphase bis 2003 noch eine geringe Anzahl an Transaktionen stattfand, gewann das Handelsgeschehen schnell an Dynamik: In der ersten Hochphase zwischen 2004 und 2007 wurden jährlich zwischen 300.000 und 360.000 Einheiten verkauft. Insbesondere Eigentümer der öffentlichen Hand sowie industrieverbundene deutsche Unternehmen traten als Verkäufer von Wohnungsbeständen in Erscheinung. Erworben wurden diese wiederum häufig von internationalen Finanzinvestorinnen und -investoren aus dem angelsächsischen Raum. Aufgrund der 2008 einsetzenden globalen Wirtschaftskrise wurden diese Investorinnen und Investoren vorübergehend unfreiwillig zu Bestandhaltern. In dieser Zeit kam es nur vereinzelt zum Verkauf von größeren Wohnungsbeständen mit mehr als 800 Einheiten.

Erst nach Erholung der Märkte ab 2012 konnten die internationalen Käuferinnen und Käufer aus ihren Investitionen aussteigen, wozu sie in erster Linie Börsengänge nutzten. Diese zweite Hochphase des Transaktionsgeschehens wurde durch einen Konzentrationsprozess der neu an der Börse gelisteten Wohnungsgesellschaften maßgeblich dominiert. Zahlreiche Zusammenschlüsse und Übernahmen durch börsengelistede Wohnungsunternehmen fanden in dieser Periode statt. Darüber hinaus weiteten diese Unternehmen ihre Portfolios durch weitere Zukäufe aus. Ab 2016 kam es zu einer merklichen Beruhigung der Marktaktivitäten. Ursache der gegenwärtigen Tiefphase ist die fehlende Verfügbarkeit von Mietwohnungsbeständen auf dem Transaktionsmarkt. Der aktuelle Zeitabschnitt mit einem hohen Nachfrageüberhang steht damit im deutlichen Gegensatz zu den verkaufssarmen Jahren von 2008 bis 2011, als die Nachfrage nach Mietwohnungsportfolios massiv einbrach.

Abbildung 3: Phasen des Handelsgeschehens auf dem deutschen Transaktionsmarkt von 1999 bis 2019



Das Handelsgeschehen wird seit 2016 von kleinen Größenklassen bestimmt, zu Großtransaktionen mit mehr als 10.000 verkauften Einheiten kam es nur vereinzelt. Mit 60 Prozent fanden zwischen 2016 und 2019 mehr als die Hälfte der Veräußerungen in der Größenklasse zwischen 800 bis 2.000 Wohnungen statt. Insgesamt wurden 70 Transaktionen zwischen 800 und 2.000 gehandelten Einheiten erfasst. Die Portfolios der nächstgrößeren Gruppe zwischen 2.000 und 5.000 Wohneinheiten machen in diesem Zeitraum weitere 31 Prozent aus, sodass diese beiden Größenkategorien mehr als 90 Prozent der Verkaufsfälle ausmachen. Großtransaktionen fanden in den vier Jahren nur viermal statt, was einem Marktanteil von 3 Prozent entspricht. Die letzte Großtransaktion erfolgte im Jahr 2019, als die BGP Investment 16.000 Wohnungen an die Zentrale Boden Immobilien AG veräußert hat. Bezogen auf das Transaktionsvolumen stellen die beiden kleinsten Größenklassen (800 bis 2.000 und 2.000 bis 5.000 Einheiten) 60 Prozent des Handelsumfanges, die Großtransaktionen ab 10.000 Einheiten insgesamt rund ein Viertel der gehandelten Wohnungen.

Privatakteure bestimmten das Marktgeschehen zwischen 2016 und 2019 sowohl auf der Verkäufer- als auch auf der Käuferseite: Diese haben einen Anteil von insgesamt 76 Prozent des Transaktionsvolumens bzw. 226.000 Wohnungen in diesem Zeitraum verkauft. Privateigentümerinnen bzw. Privateigentümer ohne Zuordnung²¹ sowie die kontinentaleuropäischen Unternehmen veräußerten 21 bzw. 20 Prozent der verkauften Wohnungen, Publikums-AGs ohne kontrollierende Mehrheitseigentümerin bzw. kontrollierenden Mehrheitseigentümer 14 Prozent (42.000 Wohnungen) und deutsche Privateigentümerinnen und Privateigentümer rund 28.000 Wohnungen, was einem Anteil von 10 Prozent entspricht.

Dass die börsennotierten Unternehmen weiterhin zu den aktivsten Akteuren auf dem Markt gehören, zeigt die Analyse der Zukaufaktivitäten. Mit 36 Prozent haben sie mehr als ein Drittel der Wohnungen erworben. Insgesamt kauften sie im Zeitraum von 2016 bis 2019 rund 108.000 Einheiten. Mit einem Viertel der in diesem Zeitraum erworbenen Wohnungen stellen die deutschen Privatakteure den zweitbedeutendsten Akteurstyp dar. Insgesamt stellen Privatakteure rund 92 Prozent der Käuferinnen und Käufer.

Auch die öffentliche Hand ist in den letzten Jahren verstärkt als Käufer am deutschen Transaktionsmarkt in Erscheinung getreten. Die Zahlen bleiben zwar weit hinter denen der Privatakteure zurück, zeigen aber eine klare Tendenz auf. 4 Prozent der Verkäufe und 8 Prozent der Zukäufe am deutschen Transaktionsmarkt gehen auf das Konto der öffentlichen Hand. Im Jahr 2019 machten die Zukäufe der öffentlichen Hand rund ein Viertel des Transaktionsumfangs aus. Dieser Marktanteil stellt die mit Abstand höchste Beteiligung am Verkaufsgeschehen in den letzten zehn Jahren dar. Insbesondere die kommunalen Wohnungsunternehmen aus Berlin vergrößern ihre Bestände durch Zukäufe von Bestandsportfolios, alleine im Jahr 2019 um knapp 10.000 Wohnungen.

²¹ Unter Privateigentümerinnen bzw. Privateigentümer ohne Zuordnung werden verschiedene Akteurskonstellationen zusammengefasst: Es kann sich um Zusammenschlüsse von mehreren Unternehmen verschiedener Privatakteursgruppen oder um Akteure handeln, zu denen unzureichende Informationen vorliegen.

2.2 Finanzmärkte und Immobilienmärkte

2.2.1 Veränderte Anforderungen an die Immobilienfinanzierung

In den Jahren ab 2016 sind mit Blick auf die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 weitere Maßnahmen umgesetzt worden. Den Immobilienmarkt in Deutschland betrifft dabei insbesondere das Finanzaufsichtsergänzungsgesetz, das die Beeinträchtigung der Finanzstabilität durch kreditgetriebene Blasen am Wohnimmobilienmarkt verhindern soll. In Umsetzung des Baseler Regelwerks („Basel III“) wurde zudem ein antizyklischer Kapitalpuffer eingeführt, der insbesondere aus Preisblasen resultierende Kreditrisiken abfedern soll.

Bedingt durch die Frühjahr 2020 sich ausbreitende Corona-Pandemie reagierte die Bankenaufsicht mit entsprechenden Anpassungen der Kapitalpufferanforderungen. Bereits im März/April 2020 beobachtete die Deutsche Bundesbank, dass sich die Kreditinstitute pandemiebedingt mit einer erhöhten Liquiditätsnachfrage aus der Privatwirtschaft, schwer einzuschätzenden Unternehmensaussichten und einem erhöhten Kreditrisiko konfrontiert sahen. Hinzu kamen Wertverluste bei den Finanzanlagen der Banken, so dass sich ihr Liquiditätsbedarf erhöhte. Um einer Kreditklemme vorzubeugen, wurden neben umfangreichen fiskalpolitischen Maßnahmen für den Unternehmenssektor und die privaten Haushalte aufsichtsrechtliche Erleichterungen für die Banken eingeführt. Zum Beispiel wurden die Anforderungen an Sicherheiten vorübergehend gelockert, vorübergehende Unterschreitungen des Kapitalerhaltungspuffers und der Eigenmittelkennziffer gestattet und der antizyklische Kapitalpuffer auf Null gesetzt.²² Zudem sind punktuell regulatorische Anpassungen durch die Verordnung (EU) 2020/873 geschaffen worden, um die Kreditversorgung sicherzustellen.

2.2.2 Erweiterte Befugnisse der Finanzdienstleistungsaufsicht bei drohenden Immobilienblasen

Immobilienpreisblasen haben in anderen Ländern erheblich zum Ausbruch der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise ab 2008 beigetragen. Daher ist es sinnvoll, Vorsorge zu treffen, auch wenn sich der deutsche Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmarkt in der letzten Krise stabil gezeigt hat. So hat der Ausschuss für Finanzstabilität am 30. Juni 2015 empfohlen, zusätzliche Eingriffsrechte für die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) zu schaffen, um eine kreditgetriebene Überhitzung am Immobilienmarkt in Deutschland zu verhindern. Daraufhin hat der Gesetzgeber mit dem im Jahr 2017 verabschiedeten „Gesetz zur Ergänzung des Finanzdienstleistungsaufsichtsrechts im Bereich der Maßnahmen bei Gefahren für die Stabilität des Finanzsystems und zur Änderung der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Finanzaufsichtsergänzungsgesetz)“ entsprechende Regelungen eingeführt.

Mit dem Gesetz erhält die BaFin präventive Befugnisse zur Einschränkung der Darlehensvergabe für Wohnimmobilien. Die BaFin kann im Wege einer Allgemeinverfügung Beschränkungen bei der Vergabe von Darlehen zum Bau oder zum Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien festlegen, wenn und soweit dies erforderlich ist, um einer Störung der Funktionsfähigkeit des inländischen Finanzsystems oder einer Gefährdung der Finanzstabilität im Inland entgegenzuwirken. Folgende Beschränkungen kann die BaFin unter dieser Voraussetzung erlassen:

- Vorgaben zur maximalen Darlehenshöhe im Verhältnis zum Immobilienwert,
- Vorgaben zur minimalen Tilgungshöhe oder bei endfälligen Darlehen zur maximalen Laufzeit.

Die Maßnahmen gelten nicht nur für Kreditinstitute, sondern auch für Versicherungsunternehmen und Kapitalverwaltungsgesellschaften, die als Darlehensgeber die Wohnimmobilienfinanzierungen vergeben. Kredite unter anderem zum Aus- und Umbau und zur Sanierung (damit auch energetische Modernisierung), für den sozialen Wohnungsbau sowie Anschlussfinanzierungen sind aus dem Anwendungsbereich ausgeschlossen. Damit sollen unerwünschte Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung vermieden werden.

Sollte die Finanzaufsicht diese Instrumente anwenden, wird sie zugleich folgende Festsetzungen vornehmen:

- Festlegung eines Anteils am Neugeschäft des jeweiligen Kreditgebers, der von der Anwendung der Beschränkungen ausgenommen ist (Freikontingent),
- Festlegung eines Höchstbetrages für Darlehen, bis zu dem einzelne oder mehrere Beschränkungen nicht gelten (Bagatellgrenze, Minimum 50.000 Euro),

²² Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2020, S. 56 ff.

- Festlegung von zwei Schwellenwerten von mindestens 200.000 Euro bzw. 400.000 Euro bis zu denen bei Erfüllung bestimmter Besicherungsanforderungen die Instrumente keine Anwendung finden. Dabei wird an den Beleihungswert der Immobilie und einen maximalen Beleihungsauslauf von 80 Prozent bzw. 60 Prozent angeknüpft.

Durch die mit dem Gesetz eingeführten Instrumente wird insgesamt Vorsorge getroffen, um kreditgetriebenen Immobilienpreisblasen und damit einer Gefährdung der Finanzstabilität entgegenzuwirken.

Nähere Einzelheiten sind in der Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung vom 28. Januar 2021 geregelt. Sie gilt für die Anordnung von Maßnahmen der BaFin im Wege von Allgemeinverfügungen nach den Vorschriften des Kreditwesengesetzes, des Kapitalanlagegesetzbuches bzw. des Versicherungsaufsichtsgesetzes. Die Finanzstabilitätsdatenerhebungsverordnung (FinStabDEV) stützt sich auf das Finanzstabilitätsgesetz. Sie regelt die Datenerhebung durch die Bundesbank, um Gefahren für die Finanzstabilität auf dem Immobilienmarkt erkennen zu können.

2.2.3 Neue Anforderungen des Baseler Ausschusses

Als Lehre aus der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 hat der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht im Jahr 2010 das Regelwerk „Basel III“ veröffentlicht, um den Bankensektor weltweit weniger krisenanfällig zu machen, die stabile Kreditversorgung der Realwirtschaft zu gewährleisten und Belastungen der Staaten durch Rettungsmaßnahmen für Kreditinstitute zu vermeiden. Inhalt waren vor allem strengere Anforderungen für eine grundlegende Verbesserung der Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung für Banken. Der Aufbau des notwendigen Eigenkapitals in Banken erfolgte in Europa sukzessive mit mehrjährigen Übergangszeiträumen bis zum Jahr 2019 entsprechend einer EU-Richtlinie (Capital Requirements Directive – CRD IV) und einer EU-Verordnung (Capital Requirements Regulation – CRR).

Der Baseler Ausschuss hat sich Ende 2017 über die Regelungen zur Finalisierung von „Basel III“ geeinigt. Demnach soll zur Verbesserung der Vergleichbarkeit und zur Reduzierung der Variabilität der internen Modelle von Kreditinstituten ein „Output – Floor“ von 72,5 Prozent der Standardansätze eingeführt werden. Kreditinstitute müssen somit bei der Eigenkapitalunterlegung von Krediten mindestens 72,5 Prozent des Standardansatzes berücksichtigen. Darüber hinaus wurde auch der Standardansatz selbst für Immobilienkredite verändert.

Die Finalisierung von „Basel III“ sollte ursprünglich 2022 eingeführt werden. Wegen der Corona-Pandemie hat der Baseler Ausschuss eine Verschiebung um ein Jahr auf 2023 beschlossen. Der „Output – Floor“ soll in vollem Umfang erst ab 2028 gelten.

Die Empfehlungen des Baseler Ausschusses gelten nicht unmittelbar. Sie müssen erst in europäisches und deutsches Recht übernommen werden. Diese Umsetzung steht noch aus.

3 Wohnungsmärkte – Entwicklung und Strukturen

3.1 Wohnungsversorgung

Entsprechend der Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus standen im Jahr 2018 in Deutschland insgesamt etwa 42 Mio. Wohnungen zur Verfügung.²³ Das waren etwa 940.000 Wohnungen oder 2,3 Prozent mehr als 2014. Rund 40,1 Mio. aller Wohnungen befanden sich in Wohngebäuden (95,5 Prozent), 1,4 Mio. in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum (3,3 Prozent), 478.000 in Wohnheimen (1,1 Prozent) und 12.000 in bewohnten Unterküften (0,03 Prozent). Von den Wohnungen in Wohngebäuden wurden 17,2 Mio. Wohnungen von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt. Das entspricht einem Anteil von 46,5 Prozent an allen bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden. Mietwohnungen sind mit einem Anteil von 53,5 Prozent bundesweit in der Überzahl. Insgesamt waren 36,9 Mio. der Wohnungen in Wohngebäuden bewohnt und 3,2 Mio. unbewohnt.

Eine Wohnung gilt im Mikrozensus als unbewohnt bzw. leerstehend, wenn sie zum Zeitpunkt der Erhebung vom Interviewer vor Ort als unbewohnt bzw. leerstehend identifiziert wurde. Die Zusatzerhebung zum Mikrozensus zur Wohnsituation überschätzt den Leerstand allerdings erheblich. Ursachen für eine Fehlschätzung sind zum Beispiel lange Abwesenheit der Bewohnerinnen bzw. Bewohner (Urlaub, Krankheit) sowie umzugsbedingter vermeintlicher Leerstand. Darüber hinaus ist nicht jede unbewohnte Wohnung ein Leerstand. Das gilt vor allem, wenn noch Miete bezahlt oder die Wohnung als Ferien- oder Freizeitwohnung genutzt wird. Amtliche Referenzwerte für den Wohnungsleerstand in Deutschland liefern die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011, der letzten flächendeckenden, vollzähligen und aktuellen Erfassung aller Gebäude mit Wohnraum und bewohnten Unterküften sowie der darin befindlichen Wohnungen. Demnach standen am 9. Mai 2011 rund 1,7 Mio. Wohnungen in Wohngebäuden leer.²⁴ Dies entspricht einer Leerstandquote von 4,4 Prozent. Aktuelle Daten, die in der Qualität mit den Daten aus dem Zensus 2011 vergleichbar sind, liegen nicht vor und werden erst im Rahmen des Zensus 2022 erhoben. Der Zensus-Leerstand umfasst allerdings sowohl marktaktive als auch nicht mehr marktgängige Leerstände und berücksichtigt alle Wohnungen, weshalb er deutlich höher als der marktaktive (nutzbare) Geschosswohnungsleerstand ausfällt. Dieser belief sich Ende 2018 nach Schätzungen des CBRE-empirica-Leerstandsindex auf etwa 602.000 Wohnungen.²⁵ Das entspricht einer Leerstandquote von 2,8 Prozent. Den größten Leerstand gab es in Sachsen-Anhalt (7,7 Prozent), den niedrigsten in Hamburg (0,5 Prozent). Die Leerstandquote in den neuen Ländern (ohne Berlin) lag mit 6,1 Prozent weiterhin über dem Niveau im früheren Bundesgebiet (2,2 Prozent).

Bei einer mittleren Wohnungsfläche von 94,1 m² standen jeder Bewohnerin bzw. jedem Bewohner in Deutschland im Jahr 2018 entsprechend der Zusatzerhebung zum Mikrozensus zur Wohnsituation durchschnittlich 45,1 m² Wohnraum zur Verfügung. Im Jahr 2014 hatte die mittlere Wohnungsfläche insgesamt 92,9 m² und je Bewohnerin bzw. Bewohner 44,6 m² betragen. Somit ist sowohl die durchschnittliche Größe einer Wohnung als auch die Wohnfläche je Person gestiegen. Der Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche ist auch eine Folge des demografischen Wandels. Durch die Alterung der Bevölkerung gibt es immer mehr ältere Menschen, die nach dem Tod des Partners oder dem Auszug der Kinder in ihren Wohnungen bleiben (Remanenzeffekt). Dadurch konsumieren sie mehr Wohnfläche pro Kopf. Deutschlandweit sind die Wohnungen im Saarland mit 108,7 m² am größten und in Berlin mit 74,7 m² am kleinsten. Pro Person standen im Saarland 53,5 m² und in Berlin 39,1 m² zur Verfügung. Diese deutlichen Unterschiede in den Wohnflächen lassen sich, neben der durchschnittlichen Haushaltsgröße, auch mit den unterschiedlichen Eigentümerquoten in den Bundesländern erklären. So waren in 2018 64,7 Prozent der Wohnungen im Saarland Eigentümerwohnungen, wohingegen in Berlin lediglich 17,4 Prozent der Wohnungen Eigentümerwohnungen waren. Dabei betrug die durchschnittliche Wohnfläche von Eigentümerwohnungen in Deutschland 120,5 m², während Mietwohnungen eine durchschnittliche Wohnfläche von 72,3 m² aufwiesen.

²³ Laut der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 standen zum Stichtag 9. Mai 2011 rd. 40,58 Mio. Wohnungen (einschl. bewohnte Unterküften) zur Verfügung.

²⁴ Wohnungen, die am 9. Mai 2011 weder vermietet waren, noch selbst genutzt wurden und auch keine Ferien- oder Freizeitwohnung waren. Gründe und/ oder Dauer des Leerstands finden keine Berücksichtigung.

²⁵ Leerstehende Geschosswohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leerstehende Geschosswohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (<6 Monate).

3.2 Struktur des Wohnungsmarkts

3.2.1 Selbstgenutztes Wohneigentum

Neben den Daten der Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen 2018 liegen diesem Kapitel Analysen für den Zeitraum 2012 bis 2017 zugrunde. Die Analysezeiträume können daher nicht dem Berichtszeitraum entsprechen.

Das selbstgenutzte Wohneigentum ist mit einem Marktanteil am Gesamtbestand von 46,5 Prozent (2018) eine wichtige Säule des Wohnungsmarktes. Trotz erheblicher Preissteigerungen haben zwischen 2012 und 2017 in Deutschland jährlich über 400.000 Haushalte selbstgenutztes Wohneigentum gebildet. So wird die wachsende Wohnungsbautätigkeit auch vom Eigentumssegment getragen. Im Vergleich zu 2014 ist die Eigentümerquote um einen Prozentpunkt gestiegen.

Wohneigentumsbildung ist unbestritten ein wesentlicher Teil der Vermögensbildung. Zudem soll die Bildung von Wohneigentum die Altersvorsorge stärken. Sie stärkt zugleich die regionale Verbundenheit, fordert und fördert die Eigenverantwortung und trägt zu einer guten und qualitätsvollen Wohnungsversorgung bei.

Selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer tragen entscheidend dazu bei, attraktive und sozial ausgewogene Städte und Gemeinden zu schaffen. Bestehende Stadtstrukturen werden durch Wohneigentum stabilisiert. Gerade in strukturschwachen Regionen wirken Investitionen in den Wohnungsbestand, Neubau auf Brachflächen, in die Belebung der Ortskerne und die Umnutzung von nicht mehr benötigten Gewerbe- oder Infrastrukturbauten positiv auf das städtische und dörfliche Gesamtgefüge.

Die Eigentümerquote bezeichnet den Anteil der von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden.²⁶ Sie steigt mit dem Einkommen und dem Alter des Haupteinkommensbeziehers an. Dabei nimmt die Eigentümerquote in der Altersphase zwischen 35 und 45 Jahren stark zu. Große Unterschiede in der Eigentümerquote bestehen auch nach Haushaltsgröße. Dies schlägt sich jedoch nicht in einem entsprechenden Anstieg der gesamtwirtschaftlichen Eigentumsquote nieder, weil der Anteil kleiner Haushalte mit ihren relativ niedrigen Eigentumsquoten an der Gesamtheit aller Haushalte steigt.

Für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen und für Haushalte mit Kindern ist die Erschwinglichkeit von Wohneigentum in vielen Städten trotz günstiger Finanzierungsmöglichkeiten geringer geworden.

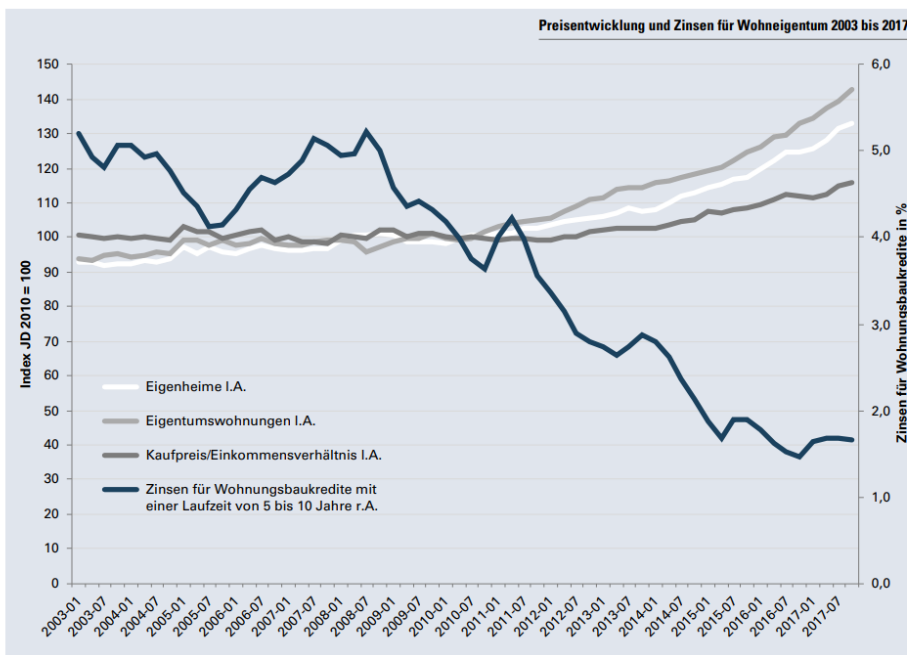
Im europäischen Vergleich scheint die Eigentümerquote in Deutschland niedrig. Doch ist dies kein Hinweis auf eine schlechtere Wohnraumversorgung. Das Gegenteil ist der Fall. Deutschland verfügt zusätzlich zu einem hohen Anteil von selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern über einen attraktiven Mietwohnungsmarkt mit einem ausgewogenen Mietrecht. Auch der hohe Anteil der Mietwohnungen ist in einem guten Zustand. Er wird überwiegend von privaten Vermieterinnen und Vermietern angeboten und kann damit ebenfalls ein wichtiger Bestandteil der privaten Altersvorsorge sein. Die Zahl der Haushalte mit Grundbesitz in Deutschland ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen, auch im Bereich der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

Sehr dynamische Preisentwicklung erschwert Eigenkapitalbildung und Eigentumsbildung

Im derzeitigen Finanzumfeld gelten Immobilien und damit auch das selbstgenutzte Wohneigentum aufgrund fehlender Alternativen weiterhin als attraktive Finanzanlage. Insbesondere auf angespannten und zunehmend auch benachbarten Märkten müssen die Erwerber von selbstgenutztem Wohneigentum mit Finanzanlegern konkurrieren, die in Immobilien zur Vermietung investieren. Seit 2010 sind die Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen nach einer langen Phase der Stagnation kontinuierlich und deutlich gestiegen – bei Eigenheimen um ca. 30 Prozent, bei Eigentumswohnungen und in angespannten Wohnungsmärkten deutlich stärker. Die Kaufpreise haben auch im Verhältnis zum Einkommen deutlich zugelegt. Andererseits sind im selben Zeitraum die Zinsen für Wohnungsbaukredite stark gesunken, von über 5 Prozent im Jahr 2003 auf einen historisch niedrigen Zinssatz von unter 2 Prozent in den Jahren 2017 bis 2019.

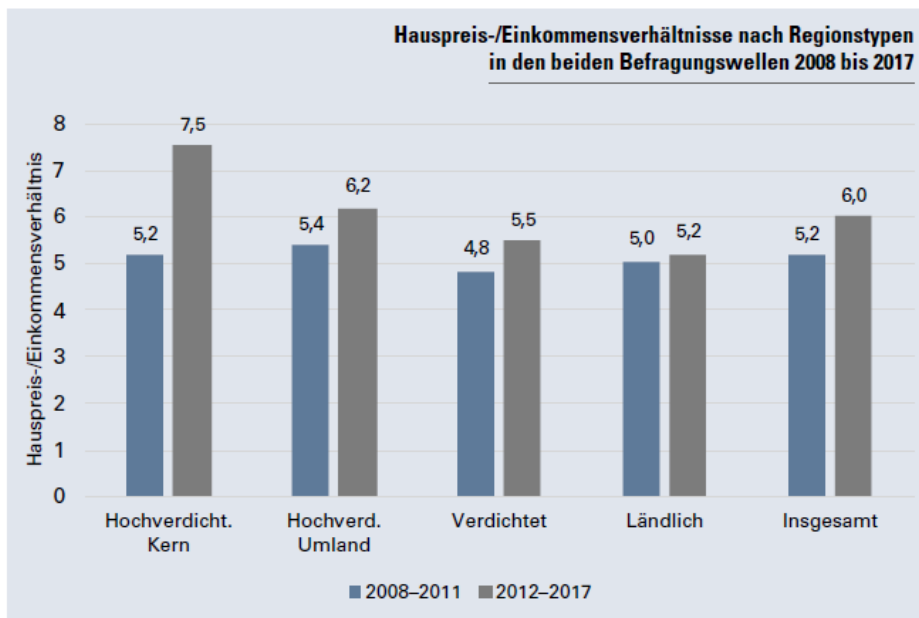
²⁶ Dies entspricht der Definition des Statistischen Bundesamtes. Im dritten Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland wurde der Begriff „Wohneigentumsquote“ synonym verwendet.

Abbildung 4: Preisentwicklung und Zinsen für Wohneigentum 2003 bis 2017



Quelle: vdp Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum, Bundesbank auf Basis von Werten des Statistischen Bundesamts und Angaben der vdpResearch

Abbildung 5: Hauspreis-/Einkommensverhältnisse nach Regionstypen 2008 bis 2017



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2008–2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017

BMI hat gemeinsam mit BBSR eine umfangreiche Befragung zur Wohneigentumsbildung in den Jahren 2012-2017 durchgeführt. Im Fokus standen Erwerbsverhalten und Erwerbsmotive, aber auch Stadt-Umland-Wanderung und Finanzierungsstrategien.

Die Befragung zur Wohneigentumsbildung in Deutschland untersuchte das Erwerbsverhalten und die Erwerbsmotive von 20.000 privaten Haushalten, die in den Jahren 2012 bis 2017 in Deutschland Wohneigentum zur Selbst-

nutzung erworben haben. Auch Haushalte, die das Wohneigentum zu 100 Prozent aus eigener Liquidität finanzierten, sowie Wohneigentumsbildung durch Erbschaften bzw. Schenkungen von Immobilien wurden befragt. Durch diese umfassende Betrachtung sind die Ergebnisse von hohem Informationsgehalt. Die Befragung wurde vom Marktforschungsinstitut Kantar im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) durchgeführt.

Erschwinglichkeit: Einkommenszuwächse können Preisentwicklung nicht kompensieren

Niedrige Zinsen und steigende Einkommen konnten die Preissteigerungen in den Jahren 2012 bis 2017 nur zum Teil kompensieren. Gegenüber den Vorjahren mussten Erwerber in der Zeit von 2012 – 2017 deutlich mehr Einkommen aufwenden: durchschnittlich das sechsfache Haushaltsnettoeinkommen gegenüber dem 5,2-fachen in den Vorjahren. Es zeigt sich insbesondere, dass in allen Regionstypen das Verhältnis der Hauspreise zu den Einkommensverhältnissen deutlich gestiegen ist. Im Schnitt sind 0,8 Haushaltseinkommen mehr aufzuwenden als im vorherigen Betrachtungszeitraum, in hochverdichteten Kernregionen liegt der Anstieg deutlich höher, und zwar bei mehr als 2 Jahreseinkommen. Eine deutliche Mehrbelastung zeigt sich bei unteren und mittleren Einkommen.

Die Preisstreuung zeigt sich darüber hinaus in den regionalen Belastungsquoten. Die regionale unterschiedliche Preisentwicklung wirkt sich nachteilig auf die Eigentumsbildung in den verdichteten Regionen aus. Für Neubauten wurde das 8-fache des Jahresnettoeinkommens benötigt. Gebrauchte Immobilien sind zwar deutlich günstiger, erfordern im Schnitt aber immer noch das 5,8-fache des Einkommens.

Finanzierungsstrategien der Eigentumserwerber

Eigene Ersparnisse spielen weiterhin eine zentrale Rolle bei der Zusammensetzung des Eigenkapitals. Angesichts der deutlich gestiegenen Erwerbspreise reichen Ersparnisse allein für die Finanzierung des selbstgenutzten Wohneigentums nicht mehr aus. Insbesondere Wertpapiere und andere Wertgegenstände und der Verkauf von geerbten oder geschenkten Immobilien wurden deutlich stärker als in der Vergangenheit eingesetzt.

Eigentumsbildung im Bestand, in kleineren Immobilien und im Umland nimmt zu

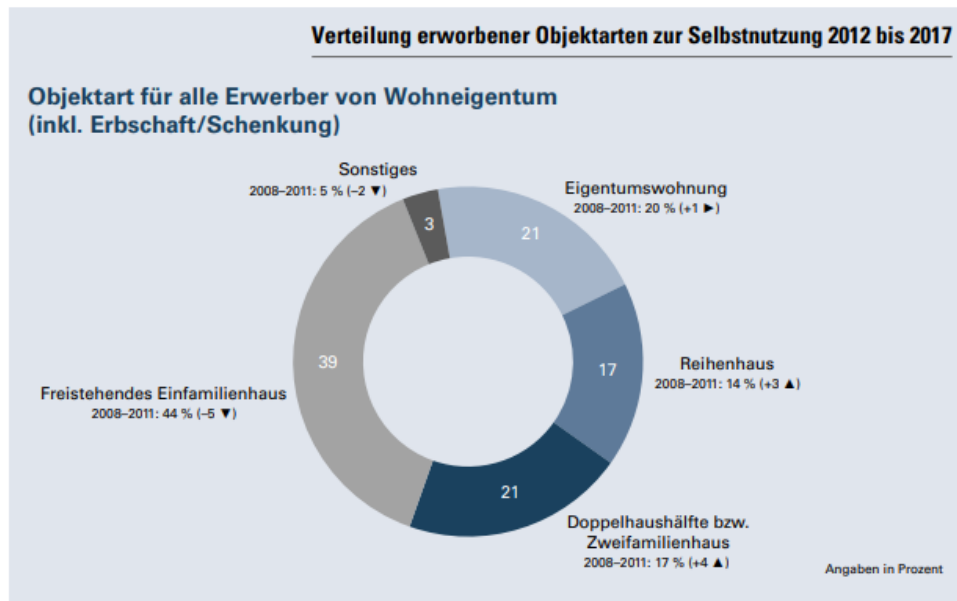
Angesichts steigender Preise weichen viele Erwerber aus – auf gebrauchte Immobilien, aber auch auf kleinere Objektarten und günstigere Haustypen statt freistehender Einfamilienhäuser. Wohnungseigentum spielt dabei jedoch mit 20 Prozent eine untergeordnete Rolle. 80 Prozent der Erwerber realisieren ein eigenes Haus (Ein-, Zweifamilienhaus oder Reihenhaus), zu ca. 30 Prozent im Neubau. Dieser geringe Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern im Neubau bildet sich auch in den Baufertigstellungen für dieses Segment ab. Trotz insgesamt steigender Baufertigstellungen blieb die Zahl neugebauter Ein- und Zweifamilienhäuser mit ca. 100.000 pro Jahr relativ konstant, während der Geschosswohnungsbau in dieser Zeit mit 4 Prozent pro Jahr deutlich gewachsen ist.

Mit den Preisen steigt der Anteil der Erwerbe in den Umlandregionen. Insbesondere erwerbsinteressierte Haushalte aus hochverdichteten Kernstädten verlassen angesichts der dynamischen Preisentwicklung die Städte.

Es ist davon auszugehen, dass angesichts weiterer Preisanstiege für Bauland und Immobilien in den Metropolen diese Ausweichstrategien in den nächsten Jahren an Dynamik gewinnen. Insbesondere die Erfahrungen der Corona-Pandemie und die Notwendigkeit, zusätzliche Arbeitsplätze in den Wohnungen einzurichten, könnten als Beschleuniger wirken. Mit Blick auf veränderte Wohnwünsche der jüngeren Generationen zeichnet sich ein Trend zur Eigentumsbildung auch im weiteren Umland der Städte ab. Voraussetzung für die Annahme dortiger Baulandangebote ist der Ausbau attraktiver ÖPNV-Anbindungen an die Metropolen.

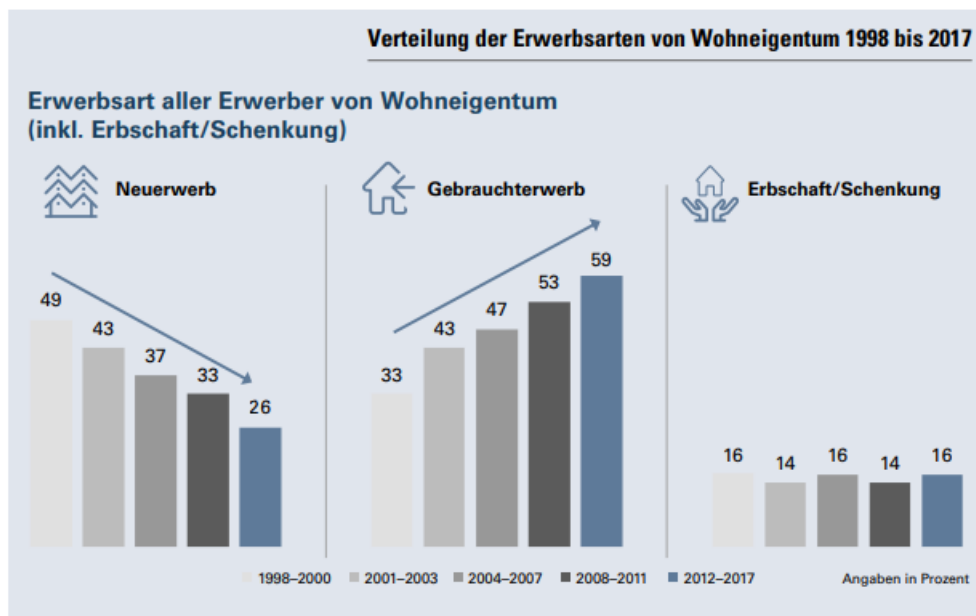
Die Kommunen stellen im Rahmen der Bauleitplanung die notwendigen Grundstücke für eine Neubebauung zur Verfügung. Dies erfolgt zunehmend im Rahmen der Innenentwicklung. Erwartet werden zusätzliche Stabilisierungseffekte für die Entwicklung der inneren Stadtgebiete durch Eigentumsbildung. Umnutzung, Dachausbau, Anbauten, Bebauung von Baulücken spielen ebenfalls eine Rolle bei der Eigentumsbildung. Zudem findet Eigentumsbildung vorwiegend in Bestandsimmobilien statt, die im Rahmen des Kaufs häufig energetisch ertüchtigt werden. Die Eigentumsbildung trägt daher weniger zum Flächenverbrauch bei als vielfach behauptet. Hier zeigt sich zum einen ein verstärktes Umweltbewusstsein, zum anderen befinden sich Bestandsimmobilien häufiger als Neubauten in gewachsenen Quartieren, zentraleren Lagen und verfügen oft über eine gute ÖPNV-Anbindung.

Abbildung 6: Verteilung erworbener Objektarten zur Selbstnutzung 2012 bis 2017



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2008–2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017

Abbildung 7: Verteilung der Erwerbsarten nach Wohneigentum 1998 bis 2017



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: verschiedene Studien zur Wohneigentumsbildung in Deutschland, 1998–2000, 2001–2003, 2004–2007, 2008–2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017

Selbstgenutztes Wohneigentum für Familien

Eigentumsbildung ist insbesondere für Familien mit Kindern wichtig, da Wohneigentum eine gute Möglichkeit zur Realisierung familiengerechten Wohnraums darstellt. Darüber hinaus ist das selbstgenutzte Wohneigentum ein guter Weg zum Vermögensaufbau und besitzt einen hohen Stellenwert in der privaten Altersvorsorge. Hierzu benötigen Familien gezielte Unterstützung. Für Familien ist die Eigentumsbildung angesichts steigender Preise eine besondere Herausforderung, ersterwerbende Familien lagen mit 6,6 Jahreseinkommen für den Ersterwerb einer Immobilie deutlich über dem gesamtdeutschen Durchschnitt. Im Vorteil waren und sind solche Haushalte, die bereits über Wohneigentum verfügen und durch Verkauf einer eigenen oder geerbten Immobilie einen höheren Anteil an Eigenkapital einsetzen konnten. Dies macht deutlich, dass auch eine kleinere Immobilie als Grundstock für den Immobilienerwerb eine zentrale Rolle spielen kann. Die Unterstützung der frühen Eigentumsbildung bietet einen wichtigen Impuls für eine Verbesserung der Wohnsituation und Vermögensbildung (sog. Property Ladder) im Lebenslauf.

Transaktionskosten als Hemmnis beim Eigentumserwerb

Verschiedene Hemmnisse erschweren die Eigentumsbildung. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Vor allem steigende Baulandpreise, steigende Baukosten und höhere energetische Anforderungen verteuern den Immobilienerwerb. Aufgrund der steigenden Immobilienpreise steigen auch die Erwerbsnebenkosten erheblich. Mit bis zu 15 Prozent des Kaufpreises erhöhen die Erwerbsnebenkosten die Gesamtkosten beim Immobilienerwerb. Da diese Kosten in der Regel aus dem Eigenkapital finanziert werden müssen, stellen die Erwerbsnebenkosten eine erhebliche Hürde für die Eigentumsbildung dar. Das angesparte Eigenkapital reicht häufig nicht mehr aus, um den notwendigen Eigenkapitalanteil und die Erwerbsnebenkosten zu tragen. Die Nebenkosten sind daher für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums eine maßgebliche Belastung.

Im Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) sind die Gebühren für die Tätigkeiten der Notare und für Grundbucheintragungen festgelegt. Der Notar ist nach § 17 Absatz 1 der Bundesnotarordnung (BNotO) verpflichtet, die gesetzlich vorgeschriebenen Gebühren zu erheben. Die Notar- und Grundbuchkosten sind bundesweit einheitlich und im Wesentlichen abhängig vom Kaufpreis der Immobilie. Beim Eigentumserwerb mit Fremdfinanzierung kann von einer durchschnittlichen Höhe dieser Kosten von ca. 1,5 Prozent des Kaufpreises ausgegangen werden.

Ein weiterer Kostenpunkt beim Immobilienerwerb ist die Maklercourtage mit bis zu 7,14 Prozent in Berlin. Die Zahlung wird durch Nachweis oder Vermittlung eines Kaufvertrages begründet. Höhe und Verteilung des Provisionsanspruches auf Käuferin bzw. Käufer und Verkäuferin bzw. Verkäufer waren bis zum Jahr 2020 regional sehr unterschiedlich.

Ein weiterer Kostenfaktor ist die Grunderwerbsteuer. Nach § 11 Absatz 1 des Grunderwerbsteuergesetzes beträgt die Grunderwerbsteuer 3,5 Prozent. Im Zuge der Föderalismusreform von 2006 wurde den Länder die Befugnis zur Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer erteilt. Von dieser Befugnis hat die überwiegende Mehrheit der Länder inzwischen Gebrauch gemacht. Die Grunderwerbsteuersätze variieren derzeit von 3,5 Prozent bis 6,5 Prozent (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Aktuelle Grunderwerbsteuersätze

Bundesland	GrEStSatz	Inkrafttreten
Baden-Württemberg	5 Prozent	ab 5.11.2011
Bayern	3,5 Prozent	
Berlin	6 Prozent	ab 01.01.2014
Brandenburg	6,5 Prozent	ab 1.7.2015
Bremen	5 Prozent	ab 1.1.2014
Hamburg	4,5 Prozent	ab 1.1.2009
Hessen	6 Prozent	ab 1.8.2014
Mecklenburg-Vorpommern	6 Prozent	ab 1.7.2019
Niedersachsen	5 Prozent	ab 1.1.2014

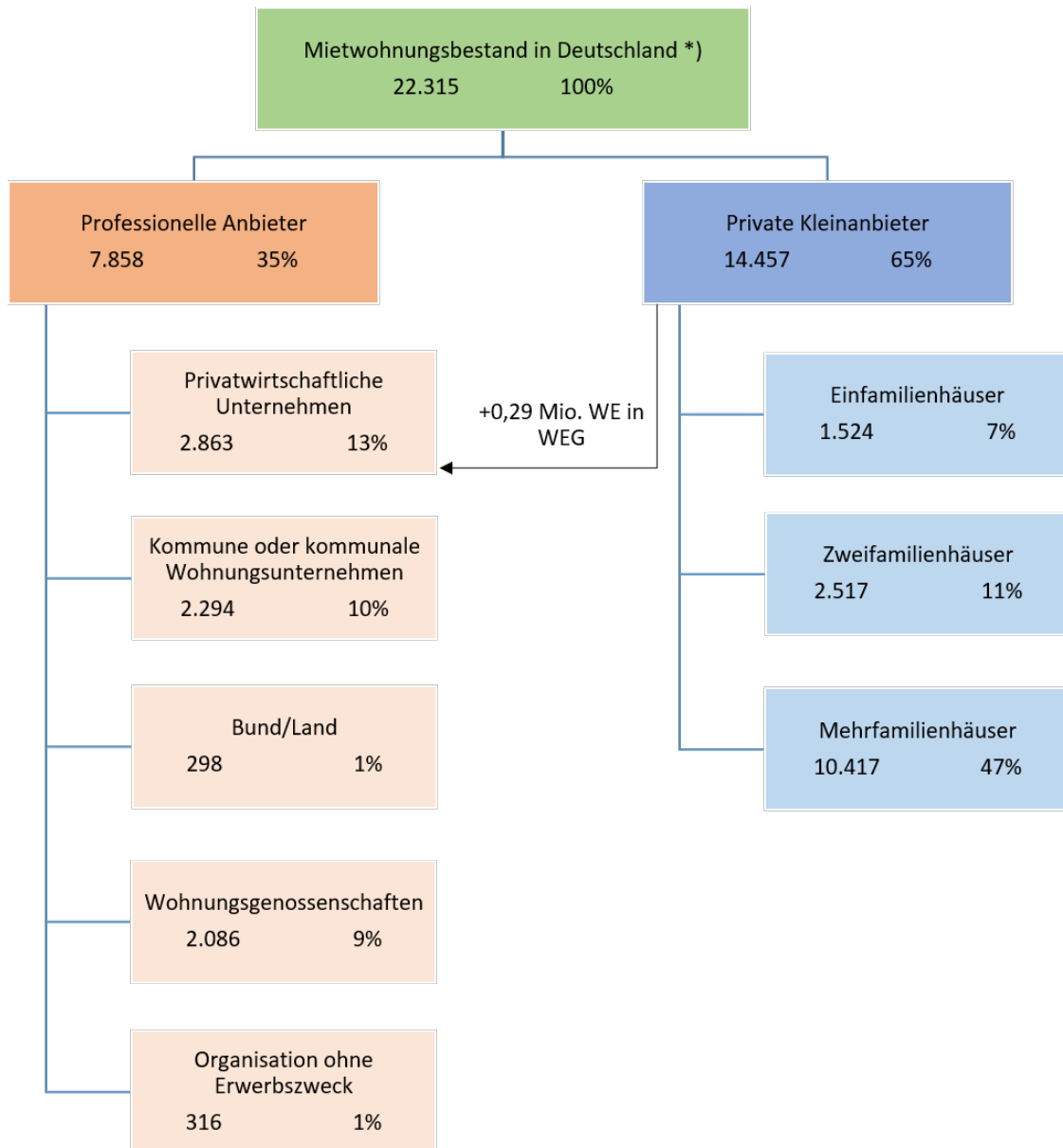
Bundesland	GrESTsatz	Inkrafttreten
Nordrhein-Westfalen	6,5 Prozent	ab 1.1.2015
Rheinland-Pfalz	5 Prozent	ab 1.3.2012
Saarland	6,5 Prozent	ab 1.1.2015
Sachsen	3,5 Prozent	
Sachsen-Anhalt	5 Prozent	ab 1.3.2012
Schleswig-Holstein	6,5 Prozent	ab 1.1.2014
Thüringen	6,5 Prozent	ab 1.1.2017

3.2.2 Mietwohnungsmarkt

In Deutschland gab es 2011 insgesamt 40,58 Mio. Wohnungen. Davon sind gut 22 Mio. Mietwohnungen (s. Abbildung 8).²⁷ Der Mietwohnungsbestand in Deutschland ist im Unterschied zu den meisten anderen Ländern durch eine kleinteilige Struktur gekennzeichnet. 65 Prozent der Mietwohnungen (rund 14,5 Mio. Wohnungen) befinden sich im Eigentum privater Kleinanbieterinnen und Kleinanbieter (s. Kap. 3.2.2.1). Die restlichen 35 Prozent (rund 7,9 Mio. Wohnungen) befinden sich im Eigentum professioneller Anbieterinnen und Anbieter. Sie verteilen sich hauptsächlich auf privatwirtschaftliche Unternehmen mit 2,9 Mio. Wohnungen (s. Kap. 3.2.2.2), öffentliche, vor allem kommunale Anbieter (s. Kap. 3.2.2.3), mit 2,6 Mio. Wohnungen und Genossenschaften mit 2,1 Mio. Wohnungen.

²⁷ Die Angaben zur Eigentümerstruktur von Mietwohnungen wurden auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 errechnet.

Abbildung 8: Anbieterstruktur auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt 2011 (in 1.000 Wohneinheiten)



* Wohneinheiten (WE) in 1.000 zum Stand 9. Mai 2011. Inklusive Leerstand. Für knapp 1,3 Mio. leerstehende Wohnungen privater Eigentümerinnen und Eigentümer kann aus methodischen Gründen nicht eindeutig unterschieden werden, ob es sich um eine leerstehende Mietwohnung oder um eine für die Selbstnutzung vorgesehene Wohnung handelt. Die Zuordnung zu privaten Kleinanbieterinnen und Kleinanbietern erfolgte daher auf einer ihrem Marktanteil entsprechenden Schätzung. Da diese Schätzung nicht für alle in diesem Bericht dargestellten Analysen vorgenommen werden konnte, können Abweichungen zu den hier genannten Zahlen auftreten. Für das Segment Professioneller Anbieterinnen und Anbieter besteht diese Unschärfe nicht. Durch Runden der Zahlen können sich Abweichungen in den Summen ergeben.

Ohne Ferien- und Freizeitwohnungen von Privatpersonen. Bei den Privatpersonen werden u. a. die Wohnungen berücksichtigt, die sich im Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) befinden. Dabei handelt es sich in einem geringen Umfang (0,29 Mio. WE) um Wohnungen im Besitz professioneller Anbieterinnen und Anbieter.

Hinweise: Mit der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 wurden erstmals bundesweit einheitliche und flächendeckende Daten zur Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt erhoben. Die mit der GWZ 2011 ermittelten Bestandszahlen bilden die neue Grundlage für die laufende Fortschreibung der Gebäude und Wohnungen und sind mit den in früheren Berichten über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland dargestellten Berechnungen aus methodischen Gründen nicht vergleichbar.

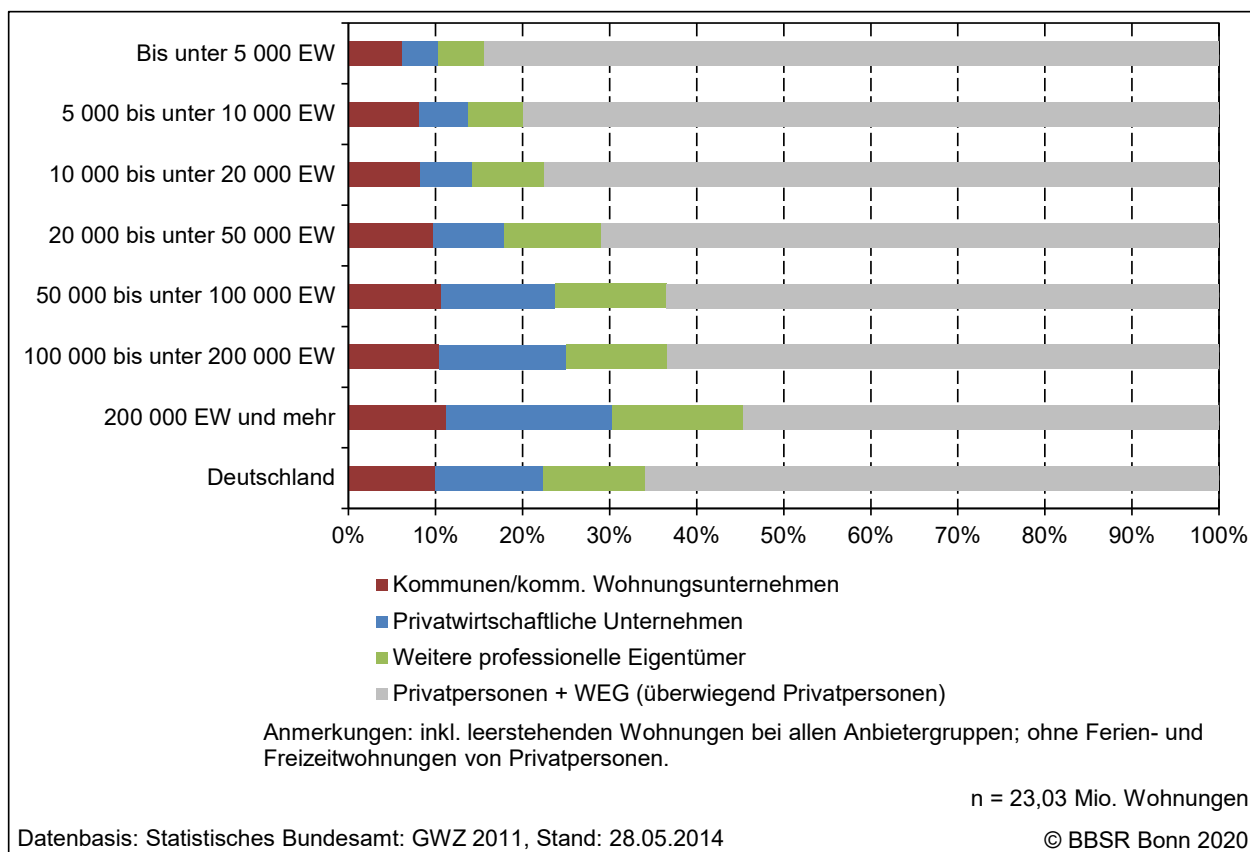
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014 (Zensus 9. Mai 2011); Eigene Berechnung.

3.2.2.1 Private Kleinanbieter von Mietwohnungen

Private Kleinanbieterinnen und Kleinanbieter sind in Deutschland die mit Abstand größte Anbietergruppe von Mietwohnungen. Bei privaten Kleinanbieterinnen und Kleinanbietern handelt es sich um natürliche (Einzel-) Personen, die eine kleine Anzahl an Wohnungen vermieten. Im Jahr 2011 waren laut Zensus knapp 14,5 Mio. Wohnungen im Eigentum privater Eigentümerinnen und Eigentümer (vermietet oder leerstehend). Damit gehören Privatvermieterinnen und Privatvermietern ca. 65 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland. Bei diesen vermieteten bzw. zur Vermietung vorgesehenen Wohnungen handelt es sich zu etwa 28 Prozent um Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und zu rund 72 Prozent um Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Von den Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Hand von privaten Kleinvermieterinnen bzw. Kleinvermietern befinden sich 60 Prozent im Gebäudeeigentum²⁸ und 40 Prozent im Wohnungseigentum²⁹.

Besonders ausgeprägt hohe Anteile dieser Vermietergruppe werden mit knapp 85 Prozent in den kleinsten Gemeinden erreicht (s. Abbildung 9). Der Anteil sinkt konstant mit der Größe der Gemeinden. Allerdings werden selbst in den Großstädten mit mehr als 200.000 Einwohnerinnen und Einwohnern durchschnittlich deutlich über die Hälfte der Mietwohnungen von Privatpersonen vermietet.

Abbildung 9: Der Mietwohnungsmarkt nach Größe des Gemeindeverbandes



Die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden 2011 in einem Forschungsprojekt zu ihren Gebäuden, Wohnungen und ihrer eigenen Situation in einer deutschlandweiten, repräsentativen Erhebung befragt.³⁰ Dabei wurden zwei Zielgruppen berücksichtigt: Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer sowie private Vermieterinnen und Vermieter von Eigentumswohnungen. Die Auswertungen ergeben, dass die rund 10 Mio. Mehrfamilienhausmietwohnungen gut 4,9 Mio. Privateigentümerinnen und

²⁸ Das Eigentum erstreckt sich auf das gesamte Gebäude und damit auf alle darin liegenden Wohnungen. Das Gebäude ist nicht in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.

²⁹ Das Eigentum erstreckt sich als Sondereigentum auf eine im Gebäude liegende Eigentumswohnung. Das Gebäude ist in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.

³⁰ Vgl. BBSR (Hrsg.): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, BBSR-Online-Publikation 02/2015.

Privateigentümern gehören.³¹ Sie offenbaren darüber hinaus sehr kleinteilige Eigentumsverhältnisse. 57 Prozent der Privatvermieterinnen und Privatvermieter haben nur eine einzige Mietwohnung. Größere Bestände mit mehr als 15 Mietwohnungen halten nur rund 2 Prozent aller privaten Kleineigentümerinnen und Kleineigentümer.

Privateigentümerinnen und Privateigentümer sind im Durchschnitt fast 60 Jahre alt und verfügen über ein im Vergleich zur Gesamtbevölkerung überdurchschnittliches Einkommen. Korrespondierend zu den überwiegend kleinteiligen Beständen haben drei Viertel der Eigentümerinnen und Eigentümer Einnahmen aus der Vermietungstätigkeit von weniger als 1.000 Euro je Monat.

10 Prozent der Mietverträge privater Vermieterinnen und Vermieter enthalten Staffel- oder Indexmietvereinbarungen. Für die anderen 90 Prozent der Mietverträge zeigt die Analyse, dass eine Anpassung der Miete nicht häufig stattfindet. In zwei Jahren wurden die Mieten für nur 7 Prozent der Wohnungen angehoben.³²

Zur Aktualisierung der Informationen über die Privatvermieterinnen und Privatvermieter von Mehrfamilienhäusern haben das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung eine erneute Befragung im Jahr 2021 in Auftrag gegeben.

3.2.2.2 Private professionelle Anbieter von Mietwohnungen

Laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011 verfügen die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen sowie andere privatwirtschaftliche Unternehmen über insgesamt 2,86 Mio. Wohneinheiten in eigenen Gebäuden. Darüber hinaus sind die privatwirtschaftlichen Unternehmen im Besitz von ca. 288.000 Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften.³³ Bei der Betrachtung dieser 3,15 Mio. Wohnungen werden deutliche regionale Unterschiede auf den Mietwohnungsmärkten erkennbar (s. Abbildung 10). In den Stadtstaaten sowie in Nordrhein-Westfalen und Sachsen sind die Anteile privatwirtschaftlicher Wohnungseigentümer am gesamten Mietwohnungsmarkt an höchsten. Spitzenreiter ist hierbei Berlin mit einem Anteil von 32 Prozent. Geringe Werte unter 10 Prozent werden insbesondere im Südwesten Deutschlands erzielt. Das Saarland, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz sowie Hessen weisen Werte von unter 10 Prozent auf.

Ein weiteres Muster regionaler Differenzierung lässt sich zudem bei der Analyse des Anteils der privatwirtschaftlichen Eigentümer nach Gemeindegrößenklasse erkennen. Je größer die Gemeinde ist, desto höher der Anteil an privatwirtschaftlichen Mietwohnungen. Während der Marktanteil auf dem Mietwohnungsmarkt in Kleingemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bei rund 4 Prozent liegt, fällt er in Großstädten ab 200.000 Einwohnerinnen und Einwohnern mit etwa 20 Prozent deutlich höher aus.³⁴

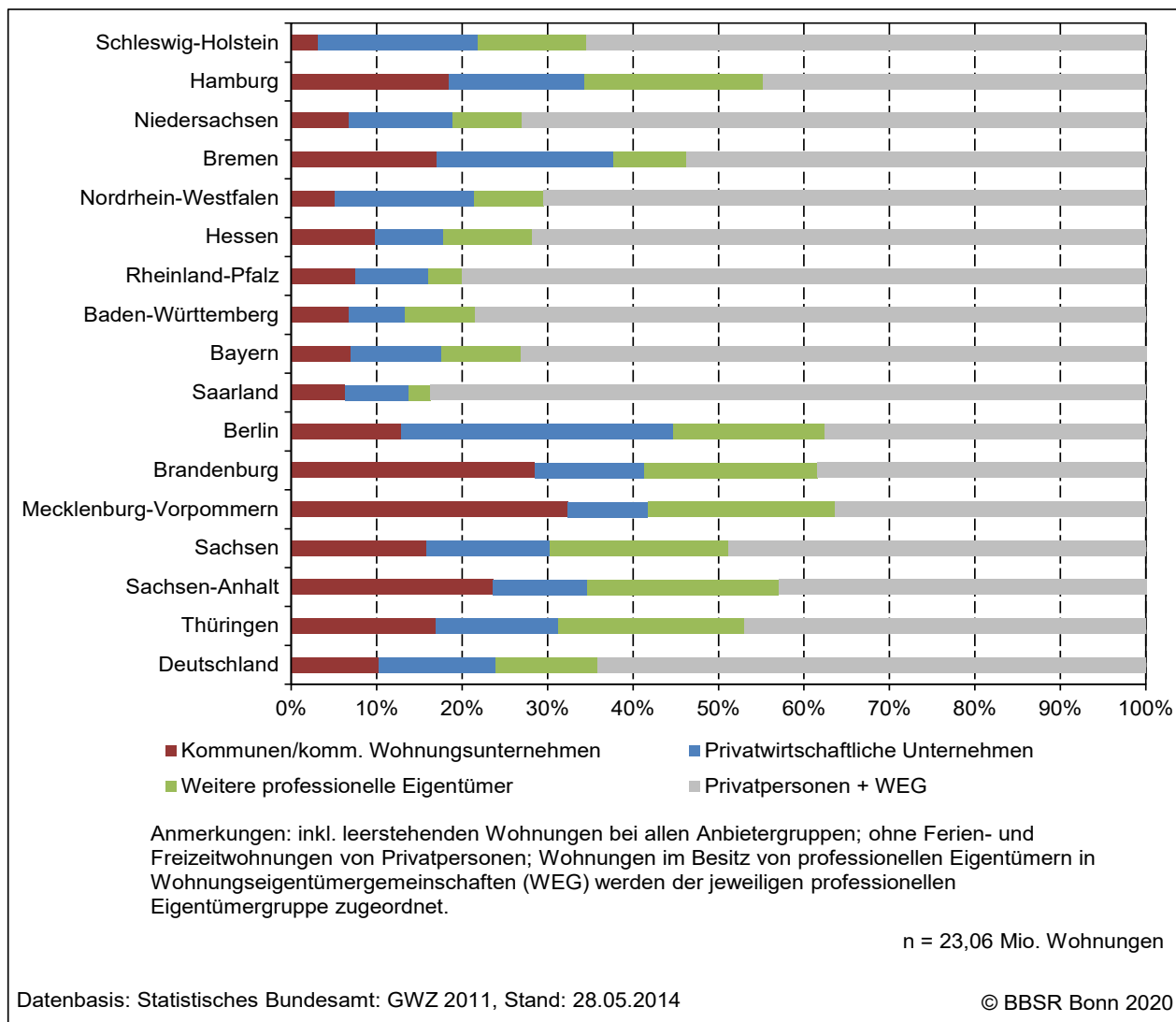
³¹ Zu beachten ist dabei, dass einzelne Wohnungen auch mehreren Personen gemeinsam gehören können.

³² Mieterhöhung nach § 558 BGB, ohne modernisierungsbedingte Mieterhöhungen.

³³ Nach einer Sonderauswertung des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2014 basierend auf Daten des Zensus 2011.

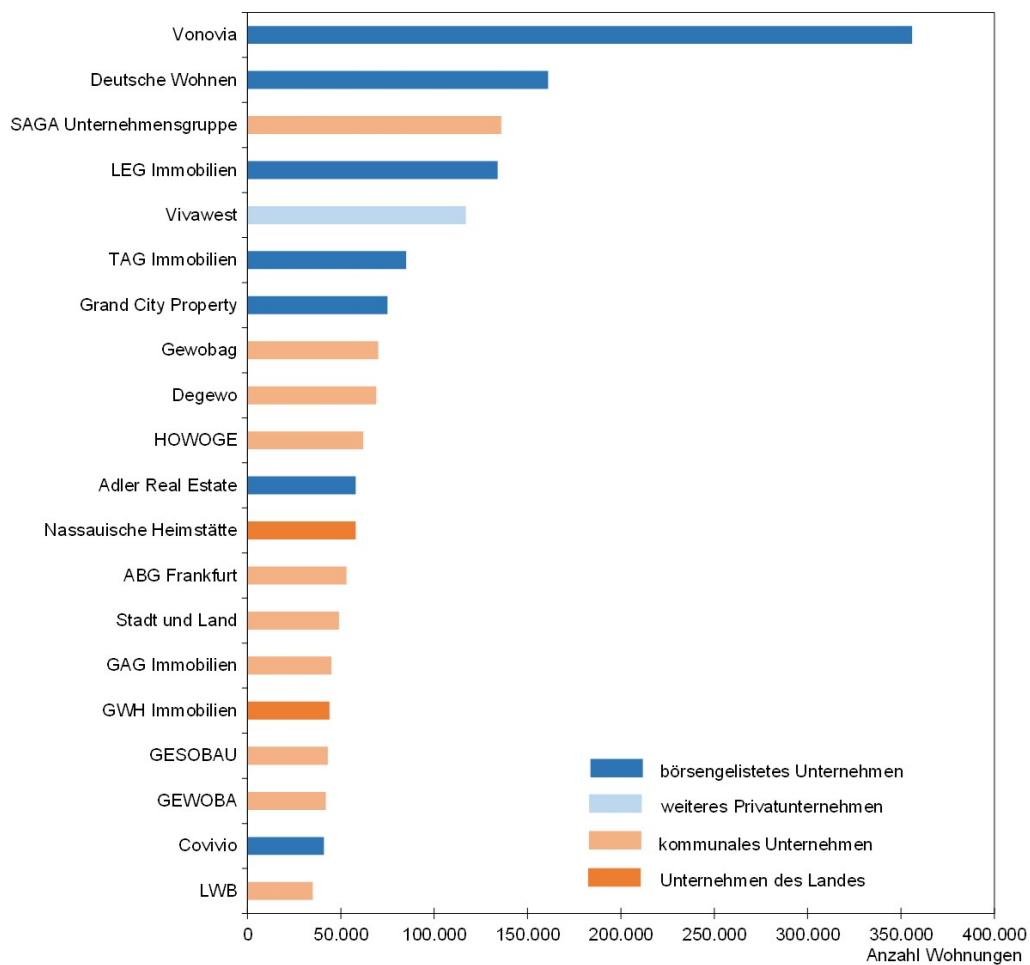
³⁴ Die 288.000 Wohnungen im Besitz der privatwirtschaftlichen Unternehmen in Wohnungseigentümergeinschaften können bei einer detaillierten und kleinräumigen Analyse nicht einbezogen werden. Daher beziehen sich die Aussagen zur Gemeindegrößenklasse lediglich auf die 2,86 Mio. Wohnungen in ungeteilten Gebäuden im Besitz von privatwirtschaftlichen Unternehmen.

Abbildung 10: Der Mietwohnungsmarkt nach Eigentümerstruktur und Bundesland



In den letzten Jahren entbrannte eine Diskussion über einige große privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Geschäftspraktiken. Es handelt sich dabei um eine kleine Gruppe an Unternehmen, die durch aktive Wachstumsstrategien in den letzten rund 10 Jahren stark gewachsen sind. In der Dekade von 2000 bis 2010 waren öffentliche und industrieverbundene Wohnungsbestände in einem größeren Umfang verkauft worden. In zahlreichen Fällen wurden die Wohnungen bzw. Wohnungsunternehmen von Private Equity Fonds gekauft und insbesondere zu Anfang des letzten Jahrzehnts über einen Börsengang wieder veräußert. Nach den Börsennotierungen kam es zu mehreren Zusammenschlüssen und Übernahmen, so dass einige sehr große börsennotierte Wohnungsgesellschaften entstanden. Diese nutzen die Finanzierungsmöglichkeiten am Kapitalmarkt und bauen ihre Portfolios weiter aus.

Bei der Betrachtung der zwanzig größten Wohnungsunternehmens Deutschlands wird deutlich, dass die börsennotierten Wohnungsanbieter mittlerweile zu den größten Wohnungsanbietern in Deutschland zählen. Es handelt sich allerdings um eine kleine Anzahl an Gesellschaften. Auf den Folgeplätzen rangieren viele kommunale Wohnungsunternehmen (s. Abbildung 11). Die Vonovia ist mit über 350.000 Wohneinheiten mit deutlichem Abstand das größte Wohnungsunternehmen Deutschlands. Unter den zehn größten Unternehmen befinden sich noch vier weitere börsengelistede Unternehmen, die meisten großen Wohnungsunternehmen befinden sich allerdings in kommunaler Hand. Große privatwirtschaftliche Unternehmen, die nicht an der Börse notiert sind, gibt es kaum: Die Vivawest mit einem Bestand von ca. 117.000 Wohnungen stellt den einzigen Vertreter dieses Unternehmens typs unter den größten zwanzig Wohnungsunternehmen dar.

Abbildung 11: Die größten Wohnungsunternehmen in Deutschland, Stand 2019

Datenbasis: Unternehmensberichte und Angaben der jeweiligen Unternehmen

© BBSR Bonn 2020

Bei den professionellen Anbieterinnen und Anbietern stellen die privatwirtschaftlichen Unternehmen die größte Eigentümergruppe. Im Jahr 2018 befragte das BBSR erstmals diese Vermietergruppe zu ihren Wohnungsbeständen.³⁵ Insgesamt konnten Erkenntnisse zu 173 Unternehmen mit knapp 700.000 Wohnungen in ihrem Bestand gewonnen werden. Die Befragungsergebnisse zeigen die Vielseitigkeit der privatwirtschaftlichen Anbieterinnen und Anbieter auf und eignen sich, erste Tendenzen und grundlegende Entwicklungen für die Vermietergruppe zu veranschaulichen.

Als ein Befragungsergebnis lässt sich feststellen, dass die privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieterinnen und Wohnungsanbieter eine große Heterogenität aufweisen, die sich unter anderem bei den Merkmalen Unternehmensgröße, Betriebsform, räumlichem Aktionsradius und Unternehmenszielen zeigt. Pauschale Aussagen zur Anbietergruppe der privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieterinnen und Wohnungsanbieter greifen daher in der Regel zu kurz. Prägendes Unterscheidungsmerkmal der teilnehmenden Unternehmen ist die Anzahl der Wohnungen, die zur Miete angeboten werden. So gibt es hoch professionalisierte Vertreter mit über 100.000 eigenen Wohnungen, die deutschlandweit agieren und in mehreren Geschäftsfeldern aktiv sind. Im Gegensatz dazu stehen kleinere Unternehmen, die lokal agieren und sich auf die Wohnungsvermietung als Kerntätigkeit fokussieren. Nur rund jedes zehnte teilnehmende Unternehmen verfügt über mehr als 1.000 Wohnungen im eigenen Bestand. Ein Großteil der Unternehmen ist neben der Vermietung von Wohnungen zudem in anderen Geschäftsbereichen aktiv. Insbesondere die Projektentwicklung sowie die Vermietung und der Verkauf von Gewerbeeinheiten spielen hierbei eine übergeordnete Rolle.

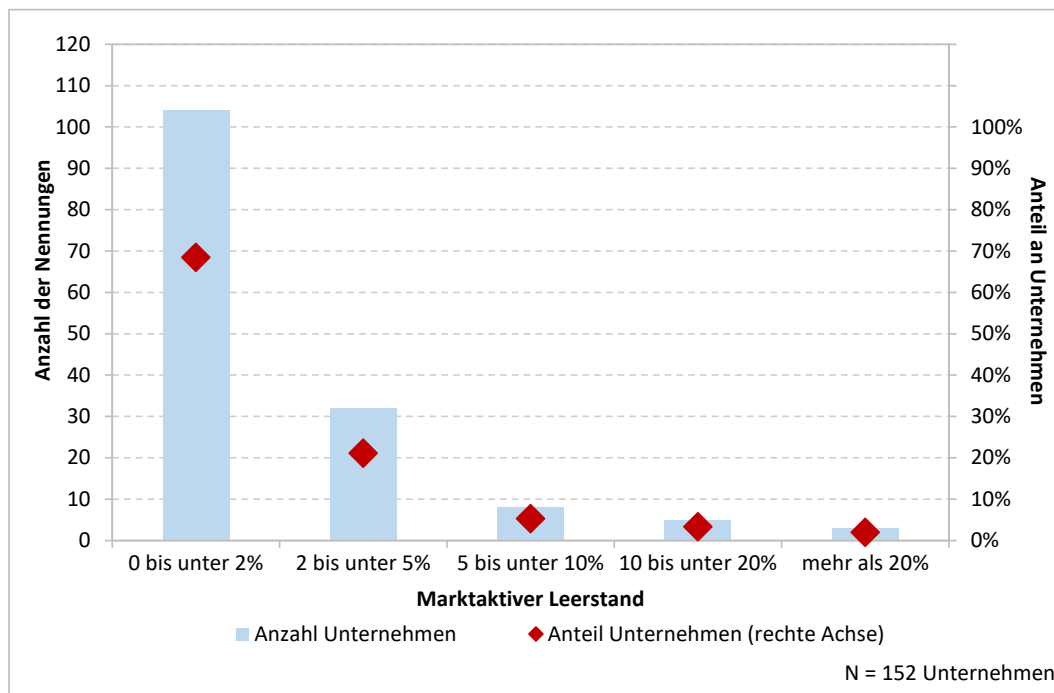
³⁵ Die Ergebnisse der Befragung wurden als BBSR-Publikation veröffentlicht [BBSR (2021): Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland. BBSR-Einzelpublikation. Bonn.].

Dass auch die privatwirtschaftlichen Unternehmen einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum leisten, unterstreichen die Ergebnisse zum gebundenen Wohnungsbestand. Insgesamt weisen rund 15 Prozent des erfassten privatwirtschaftlichen Wohnungsbestandes eine Mietpreisbindung und/oder Belegungsbindung auf. 43 Prozent der teilnehmenden Unternehmen verfügen über Wohnraum mit Bindungen in ihrem Wohnungsbestand. Mit 95 Prozent sind Wohnungen mit Bindungen auf rechtlicher Grundlage (Zweites Wohnungsbaugesetz, Wohnraumförderungsgesetz bzw. nachfolgende Gesetze) dabei wesentlich bedeutender als Wohnungen mit einer vertraglich vereinbarten Mietpreis- und/oder Belegungsbindung.

Die Betrachtung der Miethöhe illustriert die Diversität der privatwirtschaftlichen Wohnungsvermieterinnen und Wohnungsvermieter. Der Wohnraum im freifinanzierten Bereich kostet im Median bei den befragten Unternehmen 6,65 Euro/m² nettokalt. Die Streuung der Bestandsmieten ist mit 7 Euro/m² zwischen Minimal- und Maximalwert äußerst breit. Insbesondere bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieterinnen und Wohnungsanbietern, die laut eigener Angabe Wohnraum im gehobenen Segment anbieten, ist das Mietniveau entsprechend hoch. Bei gebundenen Wohnungen fällt die Miete deutlich niedriger aus: Mit 5,40 Euro/m² nettokalt liegt der Median 1,25 Euro unter dem Preisniveau des freifinanzierten Wohnraums. Und auch die Streuung ist mit 4 Euro/m² erwartungsgemäß deutlich geringer.

Leerstehende Wohnungen sind lediglich für einen kleinen Teil der teilnehmenden Unternehmen derzeit eine relevante Herausforderung (s. Abbildung 12). Mehr als zwei Drittel der Unternehmen, die Angaben zu dieser Frage gemacht haben, weisen einen marktaktiven Leerstand von weniger als 2 Prozent auf. Lediglich 5 Prozent der Unternehmen verfügen über einen Leerstand von mindestens jeder zehnten Wohnung im eigenen Bestand. Auf den gesamten erhobenen Wohnungsbestand von 698.000 Wohnungen bezogen beträgt die gewichtete Leerstandsquote 2,4 Prozent und ist äußerst gering.

Abbildung 12: Marktaktiver Leerstand in den befragten Unternehmen nach Leerstandsklassen



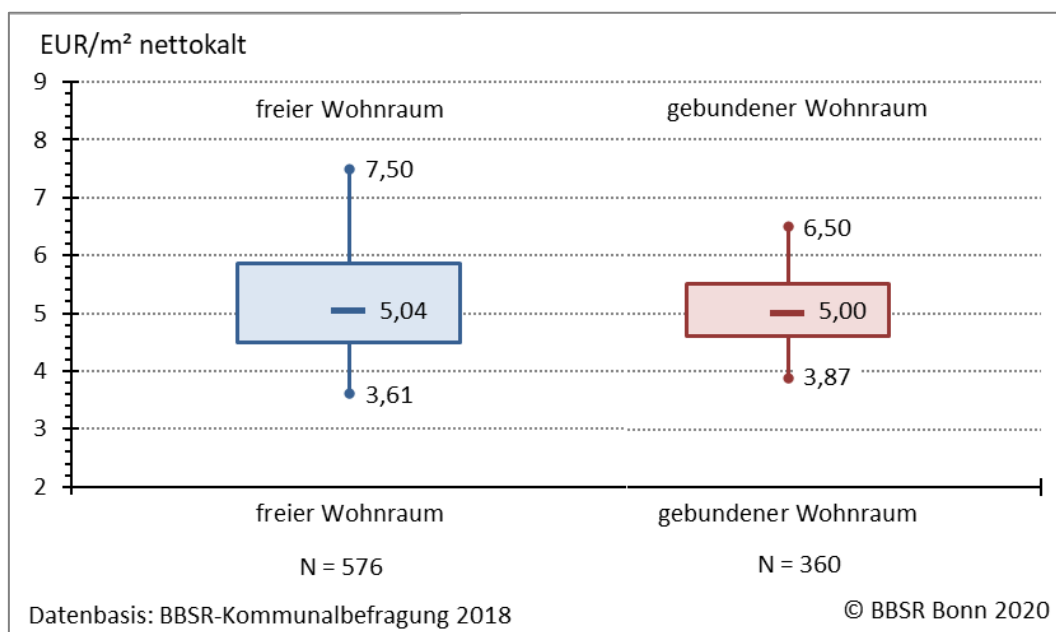
3.2.2.3 Kommunale Wohnungsanbieter

In Deutschland befinden sich mit rund 2,3 Mio. Wohnungen ungefähr 10 Prozent des Gesamtmietwohnungsbestands in kommunaler Hand. Ihr Anteil variiert regional stark: Hohe Anteile kommunaler Wohnungen finden sich in den Stadtstaaten (Hamburg 18 Prozent, Bremen 17 Prozent, Berlin 13 Prozent) sowie in den östlichen Bundesländern mit besonders hohen Anteilen in Mecklenburg-Vorpommern (32 Prozent) und Brandenburg (29 Prozent). Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen weisen hingegen mit 3 bzw. 5 Prozent die niedrigsten Anteile kommunaler Wohnungen auf (s. Abbildung 10). Der Marktanteil kommunaler Wohnungen unterscheidet auch nach Gemeindegrößenklassen: Während ihr Anteil in kleineren Gebietskörperschaften mit bis zu 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern durchschnittlich bei etwa 6 Prozent liegt, steigt dieser mit wachsender Gemeindegröße bis auf 11 Prozent in großen Städten mit 200.000 und mehr Einwohnerinnen und Einwohnern an (s. Abbildung 9).

Das BBSR erhebt seit 2009 im regelmäßigen Turnus von drei Jahren Informationen zur Eigentümergruppe der Kommunen und zu ihren Wohnungsbeständen. Dank der hohen Rücklaufquoten wird im Rahmen der Befragungen jeweils ein Großteil des kommunalen Wohnungsbestandes erfasst. 2018 waren es gut 75 Prozent. In den Befragungen werden jeweils Schwerpunkte zu aktuellen wohnungspolitischen Themen gesetzt. Die jüngste Erhebung aus dem Jahr 2018 nimmt insbesondere die Mietgestaltung und die Bestandsausweitung in den Blick.

Der kommunale Wohnungsbestand weist einen recht hohen Anteil an Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen auf, die allerdings mehr und mehr auslaufen. Knapp ein Viertel der mit der Befragung 2018 erfassten kommunalen Wohnungen sind mietpreis- und/oder belegungsgebunden. Davon wurden rund zwei Drittel auf rechtlicher Grundlage gefördert (Zweites Wohnungsbaugesetz, Wohnraumfördergesetz bzw. nachfolgende Gesetze), für ein Drittel besteht eine vertraglich vereinbarte Mietpreis- und/oder Belegungsbindung. Von Anfang 2015 bis Ende 2017 ist der Bestand an gebundenen Wohnungen mit einer Abnahme um 86.400 Einheiten deutlich gesunken. Im Zeitraum 2018 bis 2020 laufen für weitere 15 Prozent der Wohnungen die Bindungen aus.

Abbildung 13: Mietniveau für freien und gebundenen kommunalen Wohnungsbestand

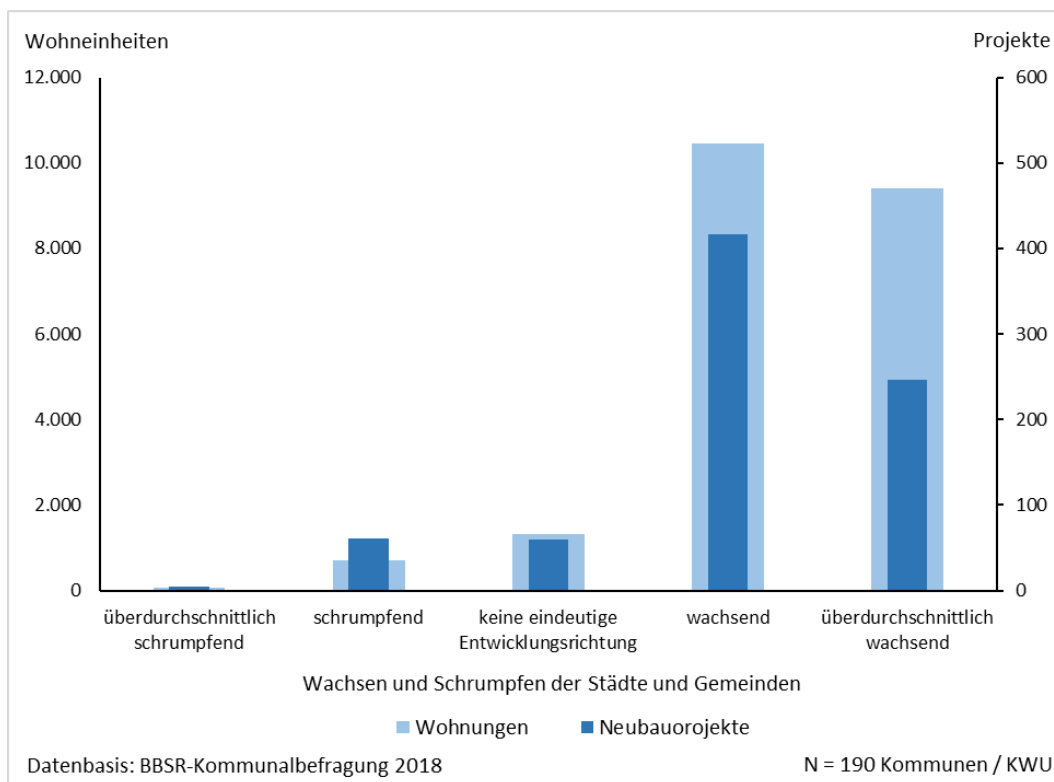


Kommunale Wohnungen entfalten aber auch über die mietpreisgebundenen Wohnungen hinaus häufig eine mietpreissenkende Wirkung. Die Nettokaltmiete dieser Anbietergruppe betrug Ende 2017 für freien Wohnraum im Median 5,04 Euro/m² und für gebundene Wohnungen 5,00 Euro/m². Im Vergleich dazu lag die Nettokaltmiete im Bundesdurchschnitt laut einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2018 im Median bei 6,30 Euro/m². Die Preisspanne zwischen dem 5 Prozent-Minimal- und dem 95 Prozent-Maximalwert fällt für freien Wohnraum der kommunalen Mieten größer aus als für gebundenen, wobei insbesondere der Maximalwert nach oben abweicht. Der zeitliche Vergleich zwischen 2015 und 2018 zeigt insgesamt eher moderate Mietpreissteigerungen von 5,9 Prozent für freien Wohnraum und 3,6 Prozent für gebundene Wohnungen in drei Jahren.

Viele Kommunen messen ihren Wohnungsbeständen vor allem für die Versorgung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen mit preiswertem Wohnraum eine immer größere Bedeutung bei. Darüber hinaus setzen Kommunen ihren kommunalen Wohnraum als Instrument für Stadtentwicklungsziele ein, die über die reine Wohnraumversorgung hinausgehen wie z.B. zur Schaffung attraktiver Stadtquartiere.

Entsprechend der hohen Bedeutung kommunaler Wohnungen weiten zahlreiche Städte und Gemeinden ihren Wohnungsbestand aus. Dies erfolgt auf mehreren Wegen. Die weitaus bedeutendste Form der Ausweitung ist der Neubau kommunaler Wohnungen. Laut BBSR-Kommunalbefragung 2018 hat im Dreijahreszeitraum von Anfang 2015 bis Ende 2017 jeder dritte kommunale Wohnungsanbieter Neubau betrieben. Dabei wurden in 885 Neubaugruppen knapp 22.900 Mietwohnungen errichtet. 82 Prozent der Neubaugruppen und 69 Prozent der Wohnungen wurden in Westdeutschland realisiert. Der Neubau konzentriert sich dabei insbesondere auf wachsende Städte und Gemeinden. 84 Prozent der Projekte und 90 Prozent der neu errichteten Wohnungen werden in wachsenden und überdurchschnittlich wachsenden Regionen geschaffen, und zwar in West- und Ostdeutschland gleichermaßen. Ungefähr die Hälfte der neuen Wohneinheiten sind sozial gebunden. Maßgeblicher Beweggrund der kommunalen Wohnungsanbieter für Neubau, ist die Motivation, mit der Ausweitung des eigenen Wohnungsbestandes zur Wohnraumversorgung auf dem lokalen Markt beizutragen.

Abbildung 14: Neubau kommunaler Mietwohnungen 2015 bis 2017



Darüber hinaus weiten Städte und Gemeinden ihren kommunalen Wohnungsbestand auch über den Erwerb von Bestandswohnungen aus. Diese Form der Bestandsvergrößerung besitzt allerdings eine deutlich geringere Bedeutung als der Neubau. Im Saldo haben die Kommunen und ihre Unternehmen im gleichen Zeitraum 6.117 Wohnungen mehr erworben als verkauft.

Mit dem Forschungsprojekt „Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes als wohnungspolitische Strategie“ wurden zu diesem aktuell sehr bedeutsamen Thema in 20 Fallstädten mit unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen die Problemlagen und Strategien vertieft untersucht. Die Leitfragen der Studie richteten sich einerseits auf die Rahmenbedingungen, unter denen Ausweitungen kommunaler Wohnungsbestände stattfinden, und deren konzeptionelle Einbettung. Vor diesem Hintergrund wurden für die Kommunen mit Bestandsausweitungen neben den Charakteristika und Rahmenbedingungen auch die Ziele, Motivationen und Strategien der kommunalen Wohnungsunternehmen herausgearbeitet. Andererseits wurden die konkreten Ausweitungsprozesse untersucht, wobei die Dimension und die Umsetzungspraxis der Bestandsausweitung betrachtet wurden.

Im Ergebnis zeigt sich eine hohe Relevanz langfristiger Strategien und Planungszyklen für eine nachhaltig stabile Entwicklungsstrategie. Zugleich ist das städtische Wohnungsunternehmen für die Kommunen der „natürliche“ Ansprechpartner für alle Probleme rund um das Thema Wohnen. Unabhängig davon, wie leistungsfähig ein kommunales Wohnungsunternehmen aufgestellt ist, kann einer Anspannung auf einem lokalen Wohnungsmarkt aber nur dann effektiv entgegengewirkt werden, wenn möglichst viele Akteure an einem Strang ziehen. Dazu gehören neben der Kommune und ihrem kommunalen Wohnungsunternehmen auch weitere Akteure wie Privatvermieterinnen und Privatvermieter, privatwirtschaftliche Unternehmen und Genossenschaften, die in der Regel für den größeren Teil des Marktes stehen. Viele kommunale Konzepte und lokale Bündnisse für den Wohnungsmarkt setzen daher auf den Beitrag mehrerer Marktakteure.

3.2.2.4 Wohnungsgenossenschaften

Seit deutlich mehr als 100 Jahren prägen Wohnungsgenossenschaften die Wohnungsmärkte in Deutschland. Sie leisten mit rund 2,1 Mio. Wohnungen³⁶ (9,5 Prozent des Mietwohnungsbestandes) einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie zur Bildung stabiler Nachbarschaften. Insbesondere in Krisenzeiten, erneut seit dem Beginn der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020, haben sich Wohnungsgenossenschaften als sichere Wohnform bewährt.

Maßnahmen zur Energieeinsparung, zum altersgerechten Wohnen, aber auch soziale Angebote für Mitglieder sind Themen, derer sich die Wohnungsgenossenschaften annehmen und entsprechende Handlungsstrategien entwickeln. Die Bundesregierung sieht die Wohnungsgenossenschaften als starken Partner, der insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten einen Beitrag zum bezahlbaren, sicheren und krisenfesten Wohnen leisten kann.

Neue Stadtquartiere werden zunehmend unter Beteiligung von Wohnungsgenossenschaften geschaffen bzw. aufgewertet. Ziele sind möglichst gute städtebauliche Qualitäten sowie eine soziale Mischung mit einem angemessenen Anteil bezahlbaren und geförderten Wohnraums. Zudem gewinnen Mehrgenerationen-Wohnprojekte und gemeinschaftliche Wohnprojekte seit einigen Jahren zunehmend an Beliebtheit und werden vielfach auch in genossenschaftlicher Rechtsform umgesetzt.³⁷ Dies erfolgt oft mit Unterstützung einer Bestands- oder „Dachgenossenschaft“.

In einem aktuellen Forschungsprojekt werden derzeit weitere Potenziale zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens identifiziert.

Die Tätigkeit und auch die Neugründung von Wohnungsgenossenschaften wurden durch die im Jahr 2020 auch Pandemie bedingten, beschlossenen Verbesserungen und Erleichterungen, insbesondere für kleine Genossenschaften, begünstigt.³⁸ Die Bundesregierung setzt sich weiterhin für eine Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens ein. Zu der ab 2021 geplanten Förderung des Erwerbs von Anteilen an einer Genossenschaft für selbstgenutzten Wohnraum vgl. Kap. 4.1.2.7.

³⁶ Vgl. dazu auch Daten des letzten Zensus: Zensus, Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte, 9. Mai 2011

³⁷ Beispielhaft: Abschlussbericht des Modellprogramms „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) http://wohnprogramm.fgw-ev.de/media/2020-02b_forum_broschuere_abschlussdoku_modellprogramm_pdf-ua.pdf (Forum gemeinschaftliches Wohnen e. V.) sowie Schmidt, Birgit und Kiehle, Wolfgang (2010, 3. Überarbeitete Neuauflage 2017): Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte, Stiftung trias.

³⁸ Vgl. auch „Gesetz zum Bürokratieabbau und zur Förderung der Transparenz bei Genossenschaften“ vom 17. Juli 2017 und „Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie“ vom 27. März 2020.

3.3 Wohnkosten

3.3.1 Höhe der Wohnkosten

Die Ausgaben für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung sind der größte Ausgabenblock der privaten Haushalte. Im Schnitt verwendeten sie im Jahr 2018 dafür 10.900 Euro bzw. knapp 34 Prozent ihrer privaten Konsumausgaben³⁹.

Die Wohnkostenbelastungsquote ergibt sich aus dem Verhältnis der Ausgaben für Wohnkosten zum Haushaltsnettoeinkommen und wird in diesem Berichtskapitel dargestellt auf Basis des Anteils der das Wohnen betreffenden Kosten⁴⁰ abzüglich Sozialleistungen beim Wohnen (Wohngeld, Kosten der Unterkunft (KdU)) am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen. Sie bezieht sich auf alle Haushalte, das heißt Mieterinnen und Mieter und selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer⁴¹. Nach Daten der Statistik der Europäischen Union über Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC) war die Wohnkostenbelastung insgesamt im Zeitraum 2011 bis 2018 rückläufig. Der Median der Wohnkostenbelastungsquote lag im Berichtsjahr 2019 bei rund 21 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens⁴² und damit geringfügig über dem Vorjahreswert (+0,3 Prozentpunkte).

Bei Mieterhaushalten lag der Median der Wohnkosten- bzw. der Mietbelastungsquote in 2019⁴³ mit 28 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens höher als im Durchschnitt aller Haushalte. Im Berichtszeitraum ist die Belastung der Mieterhaushalte damit um einen Prozentpunkt gesunken (2017: 29 Prozent). Mit 33 Prozent hatten dabei insbesondere 1-Personen-Haushalte sowie mit 30 Prozent die Alleinerziehenden unter den Mieterhaushalten eine überdurchschnittliche Belastung, während diese bei 3- und 4-Personen-Haushalten mit 23 Prozent bzw. 24 Prozent vergleichsweise niedriger lag. Mieterhaushalte mit besonders niedrigen Einkommen haben eine entsprechend hohe Wohnkostenbelastung. Diese lag 2019 im Falle der nach der EU-Definition armutsgefährdeten Haushalte bei 41 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens, während die Wohnkostenbelastung der nicht armutsgefährdeten Mieterhaushalte im Durchschnitt bei 24 Prozent lag.

Die in den vergangenen Jahren rückläufige Wohnkostenbelastung der Haushalte insgesamt geht einher mit einer rückläufigen subjektiv wahrgenommenen wirtschaftlichen Belastung durch Wohnkosten. Nach Daten von EU-SILC empfanden im Jahr 2008 noch fast 24 Prozent der Gesamtbevölkerung die monatlichen Wohnkosten als „eine große Belastung“, im Jahr 2019 waren es mit rund 12 Prozent deutlich weniger. Entsprechend stieg umgekehrt der Anteil derjenigen, die die monatlichen Wohnkosten als „keine Belastung“ empfanden von 16 Prozent (2008) auf fast 31 Prozent (2019)⁴⁴.

Von einer Überbelastung durch Wohnkosten wird nach EU-Definition ab einer Wohnkostenbelastung von 40 Prozent ausgegangen. Der Anteil der Personen in Haushalten, die mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnkosten ausgeben, lag im Berichtsjahr 2019 bei 14 Prozent (EU-SILC). Damit war die sog. Quote der Überlastung gegenüber den letzten Jahren leicht rückläufig. Im Jahr 2014 hatte die Quote noch bei rund 16 Prozent gelegen. In der am 10. März 2021 vom Kabinett beschlossenen weiterentwickelten Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie wird in Indikator 11.3 das Ziel festgelegt, den Anteil der durch Wohnkosten überlasteten Personen an der Bevölkerung bis 2030 auf 13 Prozent zu senken. Erhebliche Unterschiede bestehen zwischen verschiedenen Einkommensgruppen: während im untersten Quintil der verfügbaren Einkommen eine Wohnkostenüberlastung im Jahr 2019 bei 41 Prozent der Haushalte vorlag, waren es im zweiten Quintil der verfügbaren Einkommen nur noch 12 Prozent⁴⁵.

Im Berichtsmonat Dezember 2019 entlastete die öffentliche Hand mit Wohngeld und KdU rund 3,9 Mio. Haushalte bei den Wohnkosten. Davon erhielten 3,5 Mio. Haushalte Leistungen für Unterkunft und Heizung (hiervon 2,64 Mio. Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und 0,84 Mio. Haushalte nach dem SGB XII außerhalb von Einrichtungen) und 0,4 Mio. Haushalte Wohngeld (außerhalb von Einrichtungen). Damit profitierten 9 Prozent

³⁹ Einkommens- und Verbrauchsstichprobe EVS 2018.

⁴⁰ Miete einschließlich Wasser- und Abwasser, Energie- und Heizkosten, laufende Kosten für Instandhaltung der Wohnung, Versicherungsbeiträge, Grundsteuer, etc. (jeweils sofern für Mieterinnen und Mieter relevant), Hypothekenzinsen (bei selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern).

⁴¹ Zur Berechnung der Wohnkostenbelastung s. Anlage 1 im Anhang.

⁴² EU-SILC 2019, Eurostat Datenbank (Indikator ilc_lvho08a).

⁴³ BBSR-Sonderauswertung auf Basis von EU-SILC 2019, vgl. auch Anlage 4 im Anhang.

⁴⁴ EU-SILC 2019.

⁴⁵ EU-SILC 2019.

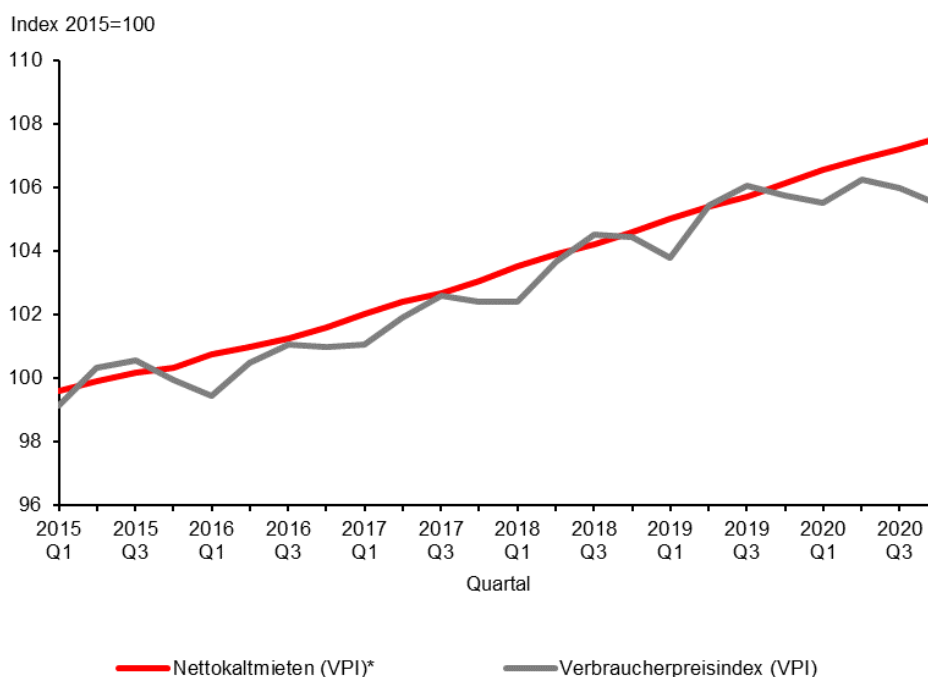
aller privaten Haushalte von einer vollständigen oder teilweisen Entlastung bei den Wohnkosten⁴⁶. Die Ausgaben für Wohngeld und KdU betragen insgesamt 17,2 Mrd. Euro in 2019.

Wohngeld ist ein Zuschuss zur Miete oder Belastung für Haushalte mit geringen Einkommen, die keinen Anspruch auf Leistungen des SGB haben. Im Jahr 2019 senkte das Wohngeld die Mietbelastung von Wohngeldhaushalten von 39 Prozent (vor Wohngeld) auf 27 Prozent (nach Wohngeld)⁴⁷.

3.3.2 Entwicklung der Mieten

Die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen sind in den letzten Jahren im Gegensatz zu den Erst- und Wiedervermietungsrenten nur moderat gestiegen. Die jährlichen Steigerungsraten des Nettokaltmietenindex des Statistischen Bundesamts, der im Wesentlichen die Entwicklung der Bestandsmieten abbildet, lagen im Zeitraum von 2016 bis 2020 zwischen 1,1 und 1,6 Prozent. Im Jahr 2020 erfolgte ein Anstieg um 1,4 Prozent. Die Dynamik des Verbraucherpreisindex hat sich nach mehrjähriger Parallelentwicklung zum Nettokaltmietenindex im Jahr 2020 abgeschwächt (s. Abbildung 15).

Abbildung 15: Entwicklung der Mieten und der Verbraucherpreise 2015 bis 2020



*v.a. Bestandsmieten
 Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex (VPI) © BBSR Bonn 2021

Die Bestandsmieten reagieren nicht auf die Änderung der Marktverhältnisse, sondern folgen im Wesentlichen der allgemeinen Preisentwicklung. Ein Teil der vereinbarten Wohnungsmieten bleibt über Jahre unverändert. Anpassungen erfolgen häufig bei Mieterwechseln oder in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen. So zeigt der Mikrozensus 2018, dass Bestandsmieten bei kurzer Wohndauer im Schnitt höher sind als bei längeren Mietverhältnissen. Wohnungsknappheit lässt sich besonders bei Erst- und Wiedervermietungsrenten erkennen, da diese

⁴⁶ Privathaushalte ohne Heimbewohnerinnen und Heimbewohner (Wohngeld) bzw. ohne Empfängerinnen und Empfänger in Einrichtungen wie Alters- oder Pflegeheimen (SGB XII). Rund 60.000 Heimbewohnerinnen und Heimbewohner erhielten im Jahr 2019 Wohngeld. Rund 180.000 Heimbewohnerinnen und Heimbewohner erhielten KdU-Leistungen im Rahmen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII). 230.000 Heimbewohnerinnen und Heimbewohner erhielten Leistungen im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII), darunter waren auch Empfängerinnen und Empfänger von KdU-Leistungen.

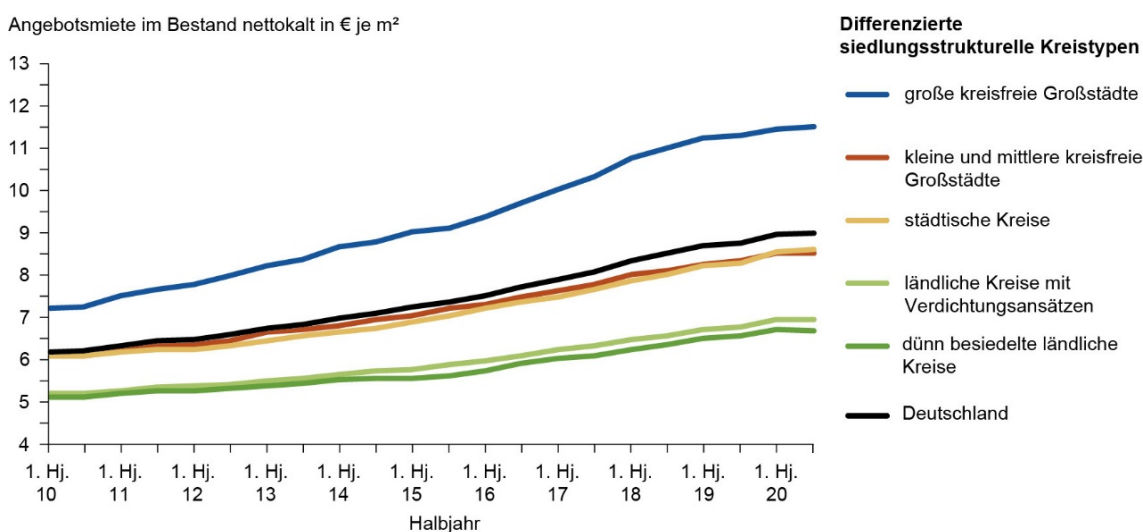
⁴⁷ Amtliche Wohngeldstatistik 2019, Berechnungen BBSR.

unter direktem Einfluss der Wohnungsmarktsituation stehen. Diese Angebotsmieten lassen sich über die Zusammenstellung von veröffentlichten Wohnungsinseraten aus Immobilienportalen und Zeitungen ermitteln.⁴⁸

Seit 2010 haben sich die Angebotsmieten bei Erst- und Wiedervermietungen deutlich und verbreitet erhöht, nachdem die Wohnungsmieten in den 2000er Jahren über längere Zeit stabil oder sogar rückläufig waren. Bundesweit sind die Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen zwischen 2017 und 2020 jährlich um 3,9 Prozent angestiegen. Die durchschnittlichen Erstvermietungs-mieten im Neubau haben in diesem Zeitraum jährlich um 6,5 Prozent zugelegt. Neubauinserate bildeten zwischen 2017 und 2020 ca. 11 Prozent des veröffentlichten Angebots. Die stark wachsende Nachfrage nach Wohnungen und Immobilien durch Wanderungsgewinne in den boomenden Städten und Regionen sorgte dort für Angebotsengpässe, die sich in steigenden Immobilienpreisen und Wohnungsmieten niederschlugen.

Seit 2019 ist aber eine spürbare Dämpfung der Steigerungen insbesondere bei den Wiedervermietungs-mieten zu erkennen. So sind die Angebotsmieten inserierter Wohnungen bei Wiedervermietung im Jahr 2019 nur noch um 3,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Jahr 2020 nur noch um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Zum Vergleich: Im Jahr 2018 sind die Wiedervermietungs-mieten noch um 5,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Steigerungen der Erstvermietungs-mieten sind im Jahr 2020 mit 5,4 Prozent im Vergleich zu den Vorjahren auch zurückgegangen. Im Berichtszeitraum erhöhten sich die Wiedervermietungs-mieten in den großen kreisfreien Großstädten⁴⁹ jährlich um 5,5 Prozent. Sie lagen damit deutlich über den weiteren Städten und Landkreisen (s. Abbildung 16). Die 14 größten Städte zeigen aber auch die stärkste Dämpfung bei den Steigerungen der Wiedervermietungs-mieten – von 6,5 Prozent im Jahr 2017 auf 1,8 Prozent im Jahr 2020. Die Steigerungsraten der weiteren Großstädte und der ländlichen Kreise lagen im Schnitt zwischen 2 und 3 Prozent. Die geringste Dämpfung der Steigerungen der Wiedervermietungs-mieten ist in den städtischen Kreisen mit 3,8 Prozent zu erkennen. Dabei handelt es sich vor allem um Umlandkreise wachsender Großstädte, in denen die Wohnungsnachfrage in den letzten Jahren noch stärker zugelegt hat.

Abbildung 16: Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2010 bis 2020



Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmobilierte 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

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

© BBSR Bonn 2021

In den Großstädten haben sich die Angebotsmieten inserierter Wohnungen bei Wiedervermietung sehr unterschiedlich entwickelt. Einige große Wachstumszentren wie Düsseldorf, München und Köln hatten im Jahr 2020 bei anhaltenden Wohnungsmarktengpässen stabile Steigerungsraten zwischen 3 und 4 Prozent. In Hamburg und

⁴⁸ Es werden nicht alle zur Vermietung bereitstehenden Wohnungen in den über 100 einbezogenen Quellen erfasst. Gerade in Großstädten vermitteln insbesondere große Wohnungsunternehmen und Makler ihre Wohnungen vielfach über andere Vertriebswege. Dadurch können vor allem günstige Wohnungen unterrepräsentiert sein. In ländlichen Räumen werden Wohnungen teilweise nur über Gemeindezeitungen oder Aushänge angeboten.

⁴⁹ Städte mit mindestens 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Frankfurt am Main haben sich die Mietenzuwächse nochmals um gut 1,5 Prozentpunkte erhöht. In Großstädten wie Stuttgart, Leipzig und Mainz konnten sich die Wiedervermietungsmieten auf rund 2 Prozent deutlich verringern. Einige kleinere Großstädte, bspw. Solingen, Mülheim an der Ruhr und Salzgitter, zeigten kaum Veränderungen der Mietenniveaus bei den Wiedervermietungsmieten im Vergleich zum Jahr 2019, in dem sie noch deutlich höhere Anstiege hatten. In Potsdam, Remscheid oder Erlangen waren die Steigerungsraten wie auch schon 2019 zum Teil deutlich unter 2 Prozent.

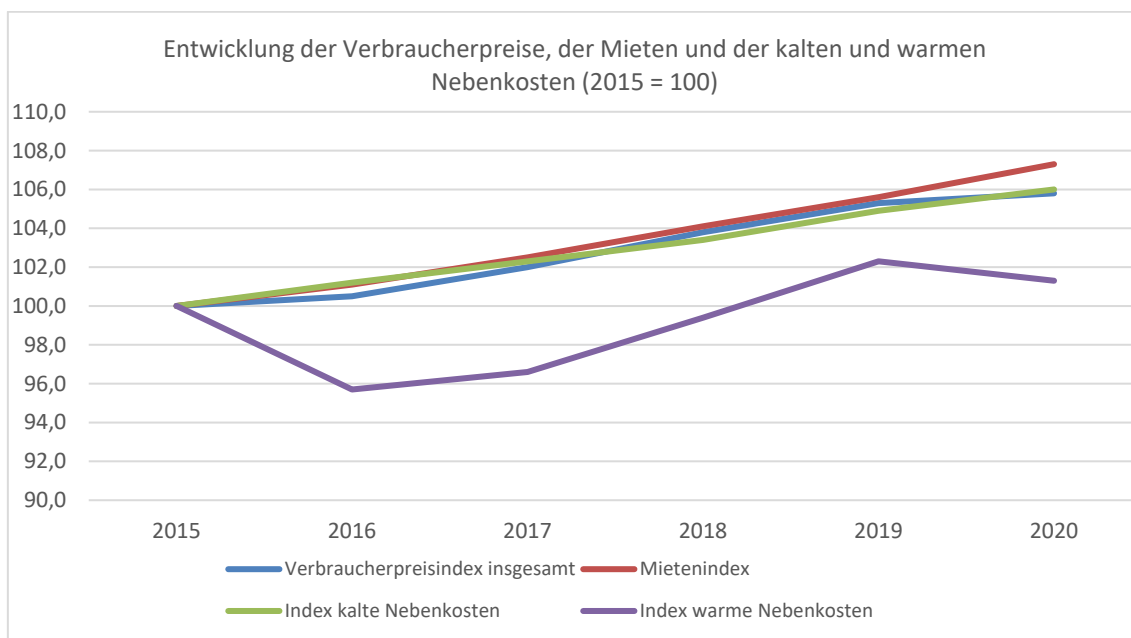
3.3.3 Entwicklung der Wohnnebenkosten

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).

Die kalten Nebenkosten, also alle auf die Mieterin bzw. den Mieter umlegbaren Kosten, die mit dem Betrieb des Gebäudes bzw. Grundstückes anfallen, sind im Berichtszeitraum 2017 bis 2020 um 1,1 Prozent p. a. und damit schwächer als die Nettokaltmieten (+1,4 Prozent p. a.) und die Verbraucherpreise insgesamt (+1,5 Prozent p. a.) gestiegen. Die Verbraucherpreisstatistik zeigt somit, dass sich die kalten Betriebskosten im Berichtszeitraum weiterhin sehr moderat entwickelten (s. Teil B, Kap. 4.1).

Der Preisindex der warmen Nebenkosten des Verbraucherpreisindex ist in den Jahren 2017 bis 2020 um durchschnittlich 1,4 Prozent p. a. gestiegen (s. Teil B, Kap. 4.2). Die Preissteigerung war am aktuellen Rand in 2020 mit -1,0 Prozent sogar rückläufig. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Preisrückgang der einzelnen Energieträger unter anderem infolge sinkender Weltmarktpreise zurückzuführen.

Abbildung 17: Entwicklung der Verbraucherpreise, der Mieten und der kalten und warmen Nebenkosten



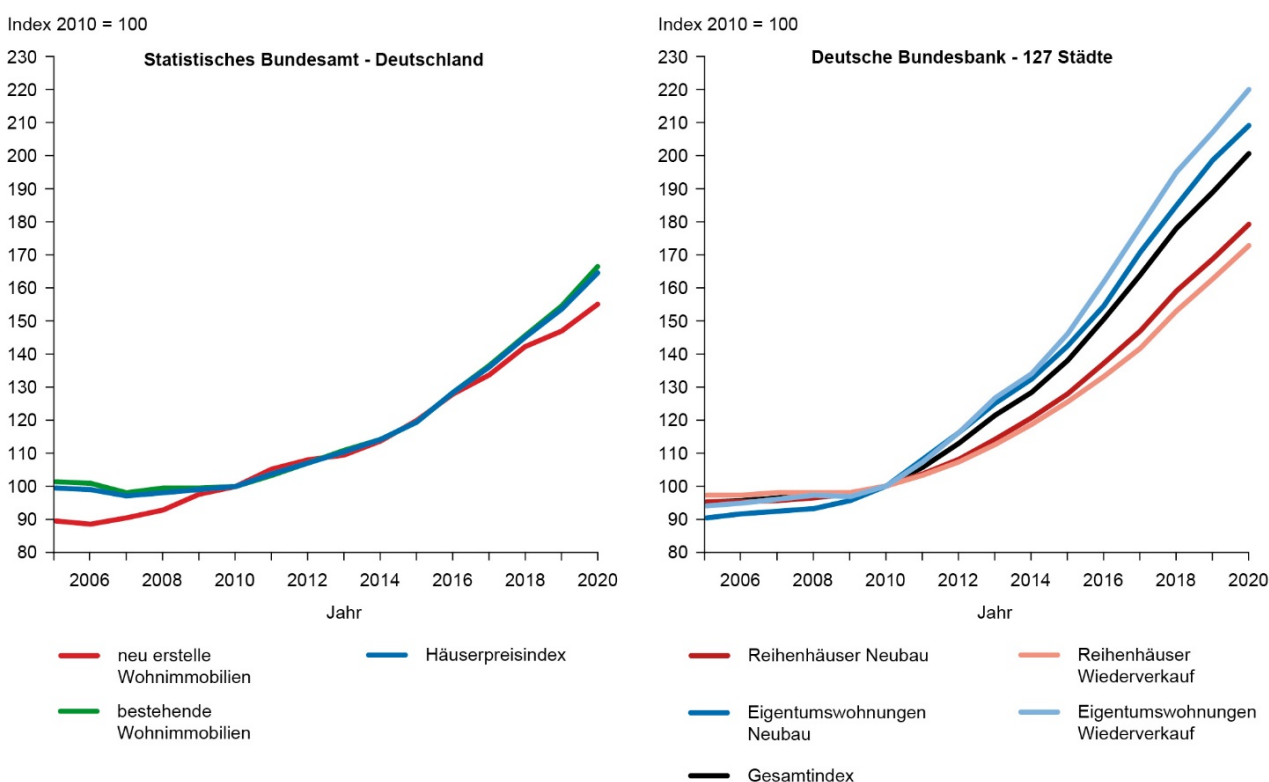
Datenbasis: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindizes.

3.3.4 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind auch im aktuellen Berichtszeitraum weiter stark angestiegen. Nach wie vor ist die Preisdynamik in den Großstädten am größten. In den Jahren 2000 bis 2010 entwickelten sich die Preise für Wohnimmobilien – mit regionalen Unterschieden – weitgehend stabil bis leicht sinkend. Die Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 blieb ohne nennenswerte Auswirkungen auf die Immobilienpreise. Während bei neu erstellten Immobilien schon ab 2007 ein Anstieg zu erkennen war, ist seit 2010 ein starker Anstieg der Preise auch im Bestand zu verzeichnen. In den Jahren 2017 bis 2020 stiegen die Preisindizes des Statistischen Bundesamtes für bestehende Wohnimmobilien um jährlich knapp 7 Prozent, für neu erstellte Wohnimmobilien um durchschnittlich 5 Prozent pro Jahr (s. Abbildung 18, Darstellung links).

Abbildung 18: Häuserpreisindizes des Statistischen Bundesamtes und Immobilienpreisindizes der Deutschen Bundesbank (2010 = 100)

Verläufe ausgewählter Immobilienpreisindizes 2005 bis 2020



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes, Immobilienpreisindizes der Deutschen Bundesbank

© BBSR Bonn 2021

Die Immobilienpreisindizes der Deutschen Bundesbank (s. Abbildung 18 rechts) zeigen mit ihren nach Marktsegmenten differenzierten Werten für eine Auswahl von 127 Städten ebenfalls deutliche Preissteigerungen. In allen Segmenten von Reihenhäusern und Eigentumswohnungen sind die Preise auf den städtischen Immobilienmärkten im Zeitraum 2017 und 2020 jährlich um 6 bis 7 Prozent gestiegen.

Unterschiede bestehen in Preisniveau und Preisentwicklung, abhängig vom regionalen Standort. Nach Daten der Gutachterausschüsse kostete ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 2018 in den Großstädten durchschnittlich 407.000 Euro und in den ländlichen Kreisen durchschnittlich 195.000 Euro. In den Metropolkernen wie München, Stuttgart, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf und Hamburg wurden durchschnittliche Kaufpreise von über 600.000 Euro erzielt, in ländlichen Teilen von Brandenburg, Thüringen und Sachsen-Anhalt hingegen nur rund 100.000 Euro.

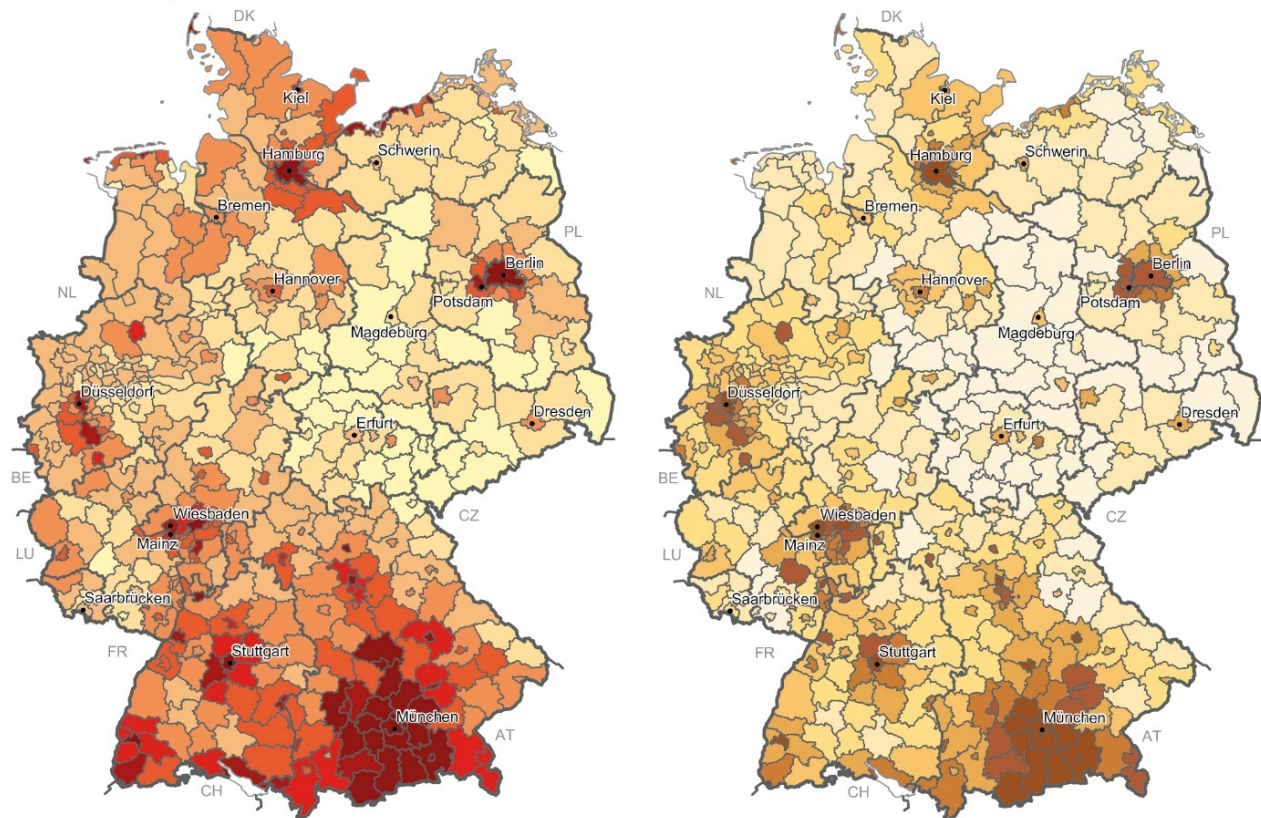
Das regionale Preisniveau mit einem Preisgefälle von Süd nach Nord und von West nach Ost, das nur von einzelnen großstädtischen Kreisen durchbrochen wird, zeigen die nachfolgenden Karten für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Abbildung 19: Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2018

Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2018

Eigentumswohnungen

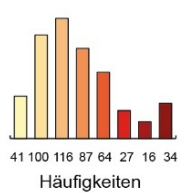
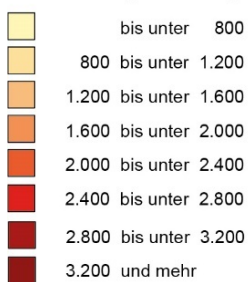
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



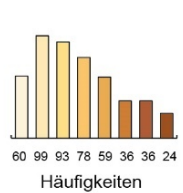
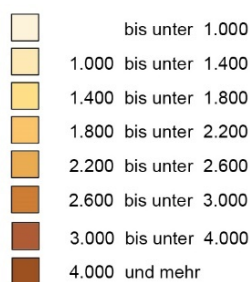
100km

© BBSR Bonn 2020

Durchschnittliche Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in mittlerer Lage 2018 in € je m² Wohnfläche



Durchschnittliche Kaufpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage 2018 in € je m² Wohnfläche



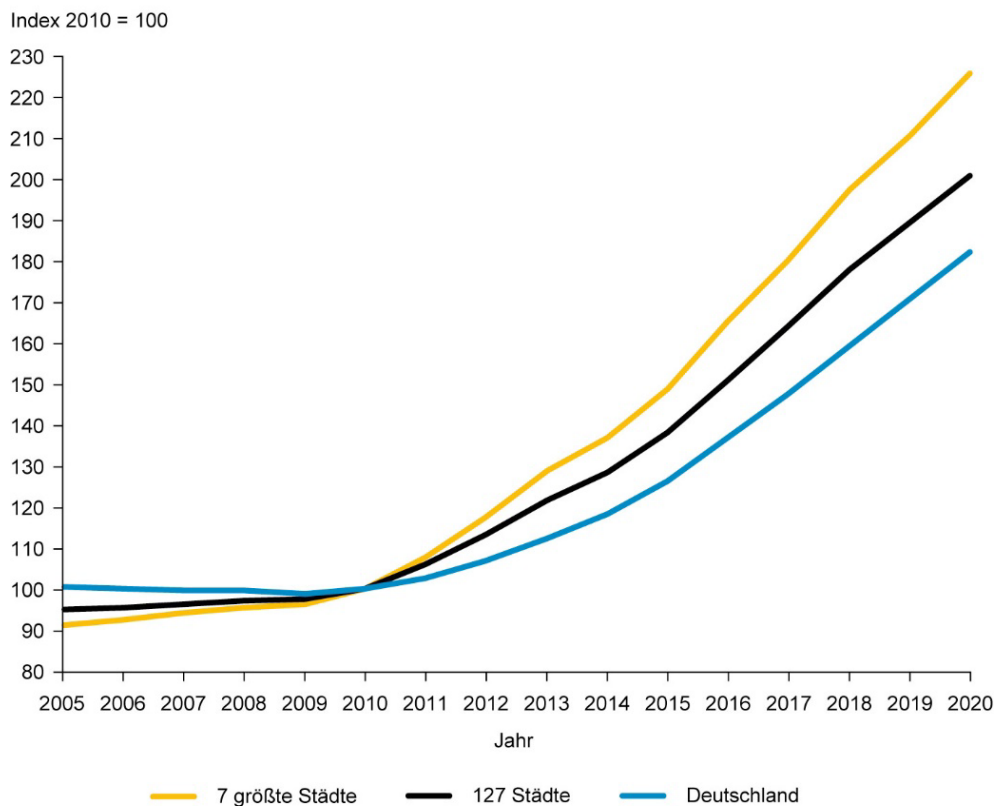
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Gutachterbefragung des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)
Geometrische Grundlage: Kreise und Subkreise basierend auf Gemeinden (generalisiert), 31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG

Bearbeitung: C. Zander, J. Nielsen

In den Großstädten sind auch die höchsten Preiszuwächse zu verzeichnen. Wie die Bundesbank auf Basis von Daten der BulwienGesa AG ausweist, stiegen die Preise in 127 Städten im Jahr 2020 etwas moderater um gut 6 Prozent, nachdem sie im Jahr 2018 um knapp 9 Prozent und 2019 um gut 6 Prozent angezogen haben.

Die Preise in den sieben größten Städten stiegen 2020 um gut 7 Prozent, nach durchschnittlich gut 8 Prozent im Vergleichszeitraum 2017 bis 2019. Nach einer Abschwächung der Steigerungsrate im Jahr 2019 von knapp 10 Prozent im Vorjahr auf 6,6 Prozent haben die Wohnimmobilienpreise 2020 in den größten Städten wieder etwas stärker zugelegt. Insgesamt haben die Preise für Wohnimmobilien in den sieben größten Städten zwischen 2010 und 2020 mit +125 Prozent bzw. 8,5 Prozent p. a. deutlich stärker angezogen als in Deutschland insgesamt (+82 Prozent bzw. 6,2 Prozent p. a.).

Abbildung 20: Immobilienpreisindizes der Deutschen Bundesbank nach Städtegruppen 2005 bis 2010 (2010 = 100)



Anmerkung: 127 Städte nach BulwienGesa
 Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Immobilienpreisindizes der Deutschen Bundesbank © BBSR Bonn 2021

Gemessen an den preisbestimmenden Fundamentalfaktoren sind Wohnimmobilien in den städtischen Regionen weiterhin sehr hoch bewertet. Die Überbewertungen in den städtischen Gebieten betragen nach Schätzungen der Bundesbank – abhängig vom zugrunde liegenden fundamentalen Zinsniveau – 15 bis 30 Prozent. Dabei ginge die hohe Preisdynamik über die durch soziodemografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren bedingte Entwicklung hinaus. Indikatoren, wie das Kaufpreis-Jahresmiete-Verhältnis, deuteten darauf hin, dass die Überwertungen auf den städtischen Wohnungsmärkten während der Corona-Pandemie etwas zunahmen.⁵⁰

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob die derzeit geforderten Kaufpreise fundamental noch in angemessenen Relationen zu den Rahmenbedingungen stehen. Aufgrund des Zyklusverlaufs der Immobilienkonjunktur sind nach einer Phase des starken Anstiegs der Preise in der Regel Wertkorrekturen zu erwarten. Ein deutlicher Rückgang der Immobilienpreise ist kurz- bis mittelfristig jedoch kaum zu erwarten. Gesamtwirtschaftlich stehen die Immobilienpreise weitgehend im Einklang mit den angebots- und nachfrageseitigen Bestimmungsfaktoren, wie den gestiegenen Einkommen und Beschäftigtenzahlen sowie den seit Jahren niedrigen Zinsen.

Auch ist eine finanzstabilitätsgefährdende Entwicklung der Immobilienpreise aufgrund des Fehlens einer starken Ausweitung des Kreditvolumens und aufgrund hoher Standards bei der Kreditvergabe aus heutiger Sicht nicht festzustellen. Von einer bundesweiten Überhitzung am Immobilienmarkt ist deswegen nicht auszugehen.

Diese Einschätzung wurde durch die Ergebnisse des von BMI und BBSR in Auftrag gegebenen Forschungsprojektes „Immobilienpreisentwicklungen – Übertreibungen oder Normalität“ untermauert. Vor dem Hintergrund der seit 2009 stark gestiegenen Wohnimmobilienpreise untersuchte das Projekt die Immobilienpreisentwicklung aus volkswirtschaftlicher und stabilitätspolitischer Perspektive. Zur Bewertung der Entwicklung wurde ein empiri-

⁵⁰ Vgl. Deutsche Bundesbank: Konjunktur in Deutschland, in: Monatsbericht Februar 2021, S. 61ff.

sches Referenz- und Analysesystem zum frühzeitigen Erkennen von Überhitzungen auf dem Wohnimmobilienmarkt entwickelt. Das Analysesystem, mit der über mehrere Indikatoren und statistische Verfahren entwickelten Wohnungspreisampel, schätzt die Entwicklungen bis 2020 bundesweit als fundamental gerechtfertigt ein.⁵¹

3.3.5 Baulandmärkte und Baulandpreise

Insbesondere in den Wachstumsregionen besteht ein Mangel an Bauland. Nicht selten scheitern dort konkrete Bauvorhaben an nicht verfügbaren Flächen oder Baurechten und weniger an fehlenden bauwilligen Investorinnen bzw. Investoren und ausreichendem Kapital.

In den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse sind im Berichtszeitraum in den Segmenten Grundstücke für Einfamilienhäuser und für Mehrfamilienhäuser stagnierende bis rückläufige Transaktionszahlen (Verkäufe) und Flächenumsätze erkennbar. Das deutet auf den bestehenden Mangel an verfügbaren Grundstücken hin.⁵²

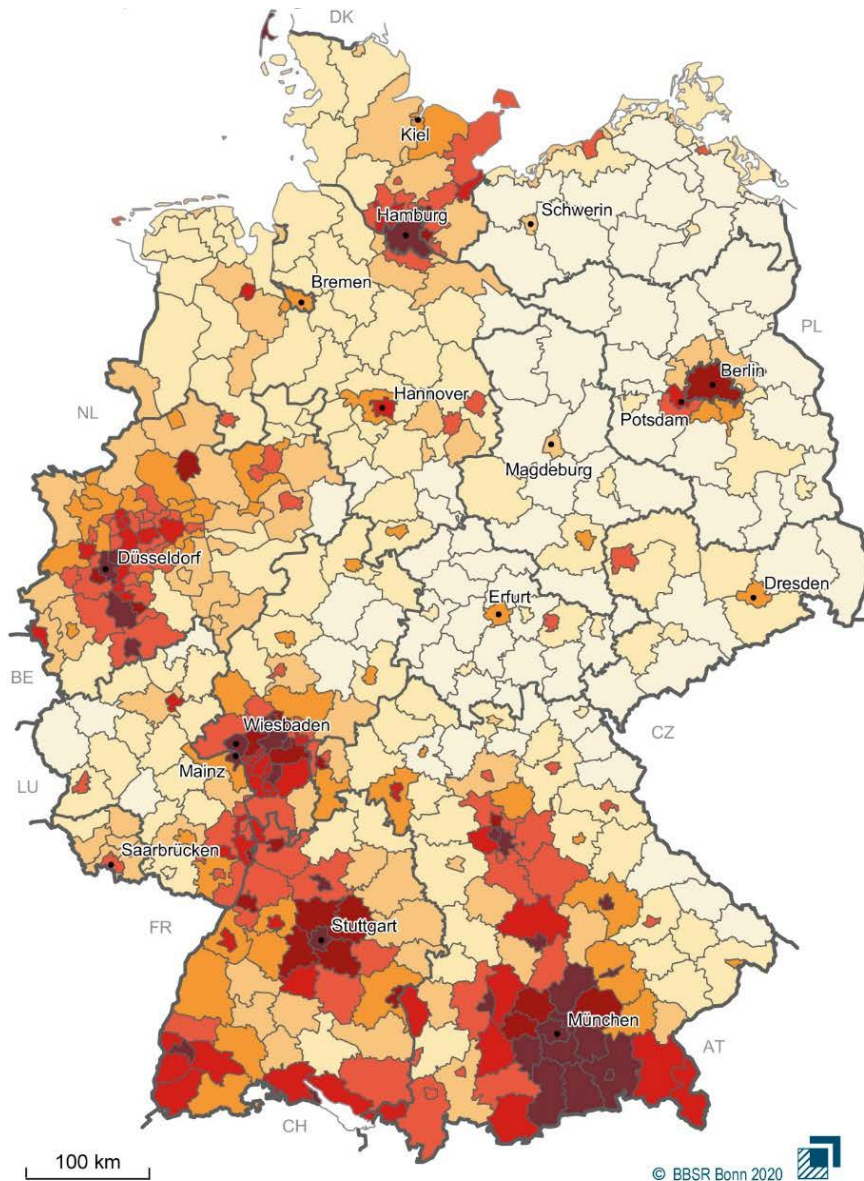
Die weiter steigenden Grundstückspreise bestimmen vor allem in den Wachstumsregionen in zunehmenden Maß die Gesamtkosten für Immobilien. Die Steigerungsraten des Baulandpreisindex des Statistischen Bundesamtes übertreffen diejenigen des Häuserpreisindex (HPI) in den letzten Jahren deutlich (s. Abbildung 20). Besonders in den städtischen Wachstumsräumen mit angespannten Wohnungsmärkten können die stark gestiegenen Baulandpreise ein Hemmnis für den bezahlbaren Wohnungsbau darstellen. In den Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sind die Grundstückspreise für den Geschosswohnungsbau zwischen 2013 und 2018 nach Zahlen der Oberen Gutachterausschüsse um 97 Prozent gestiegen, in den übrigen kleinen und mittleren Großstädten immerhin noch um rund 36 Prozent. Der Berliner Grundstücksmarkt verzeichnete von 2016 bis Anfang 2020 Bodenpreissteigerungen von jährlich jeweils über 30 Prozent für Mehrfamilienhausgrundstücke. Im Jahr 2018 kostete ein Quadratmeter Baugrundstück für Mehrfamilienhäuser in Großstädten mit über 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Durchschnitt 1.100 Euro. Die Engpässe in den Wachstumsregionen verstärken sich zunehmend.

Hinsichtlich des Preisniveaus gibt es für Grundstücke im Eigenheimsegment ebenfalls starke regionale Unterschiede, wie die folgenden Abbildungen zeigen.

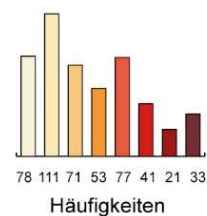
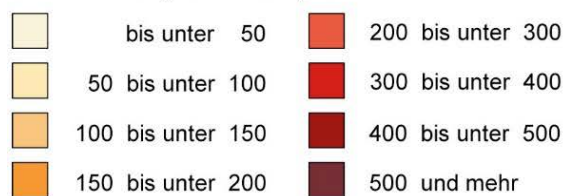
⁵¹ Vgl. Veröffentlichung unter <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-16-2020.html>.

⁵² Vgl. Immobilienmarktbericht Deutschland 2019.

Abbildung 21: Baulandpreise für Eigenheime 2018



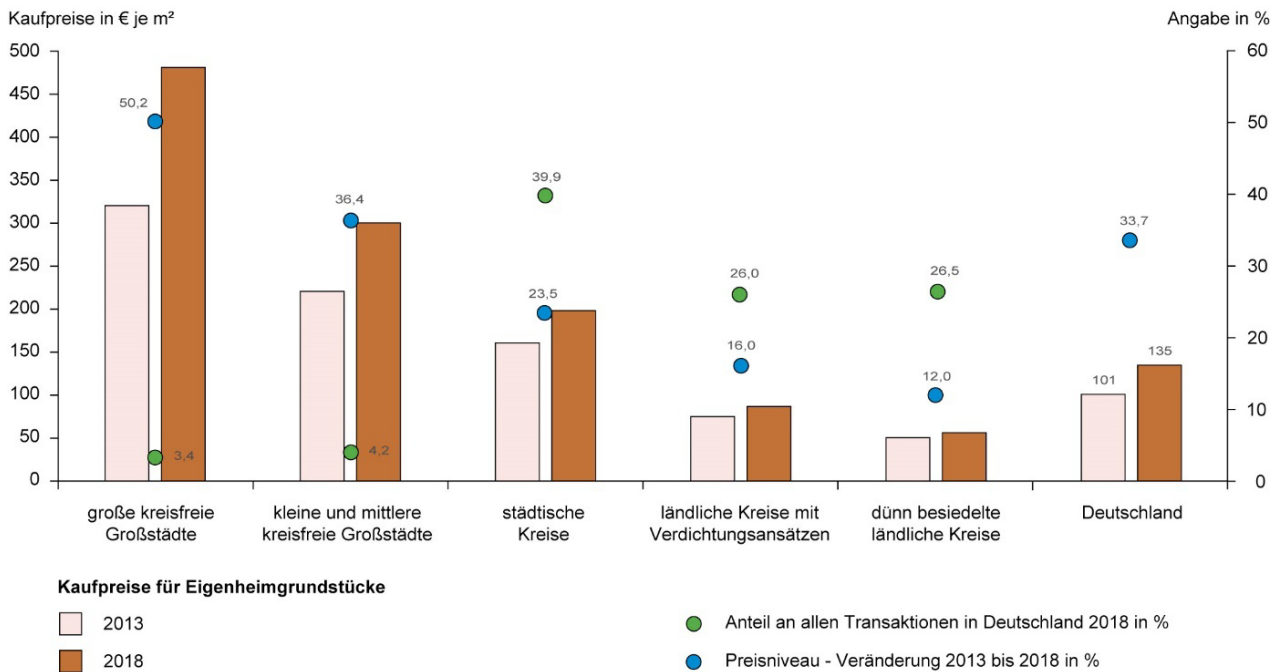
**Baulandpreise für Eigenheime
in mittlerer Lage 2018 in € je m²**



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Gutachterbefragung des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)
Geometrische Grundlage: Kreise und Subkreise basierend auf Gemeinden (generalisiert),
31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: C. Zander, J. Nielsen

Die Preisentwicklung korreliert mit der der Siedlungsstruktur und spiegelt so die unterschiedlichen Knappheiten von Bauland wider. Nachfolgende Grafik macht deutlich, dass die stärksten Preissteigerungen und die mit Abstand höchsten Preisniveaus in den Kreisen mit stark verdichteten Siedlungsstrukturen zu beobachten sind.

Abbildung 22: Preisniveau und Entwicklung von Eigenheimgrundstücken zwischen 2013 und 2018 nach siedlungsstrukturellen Kreistypen



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Gutachterbefragungen des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

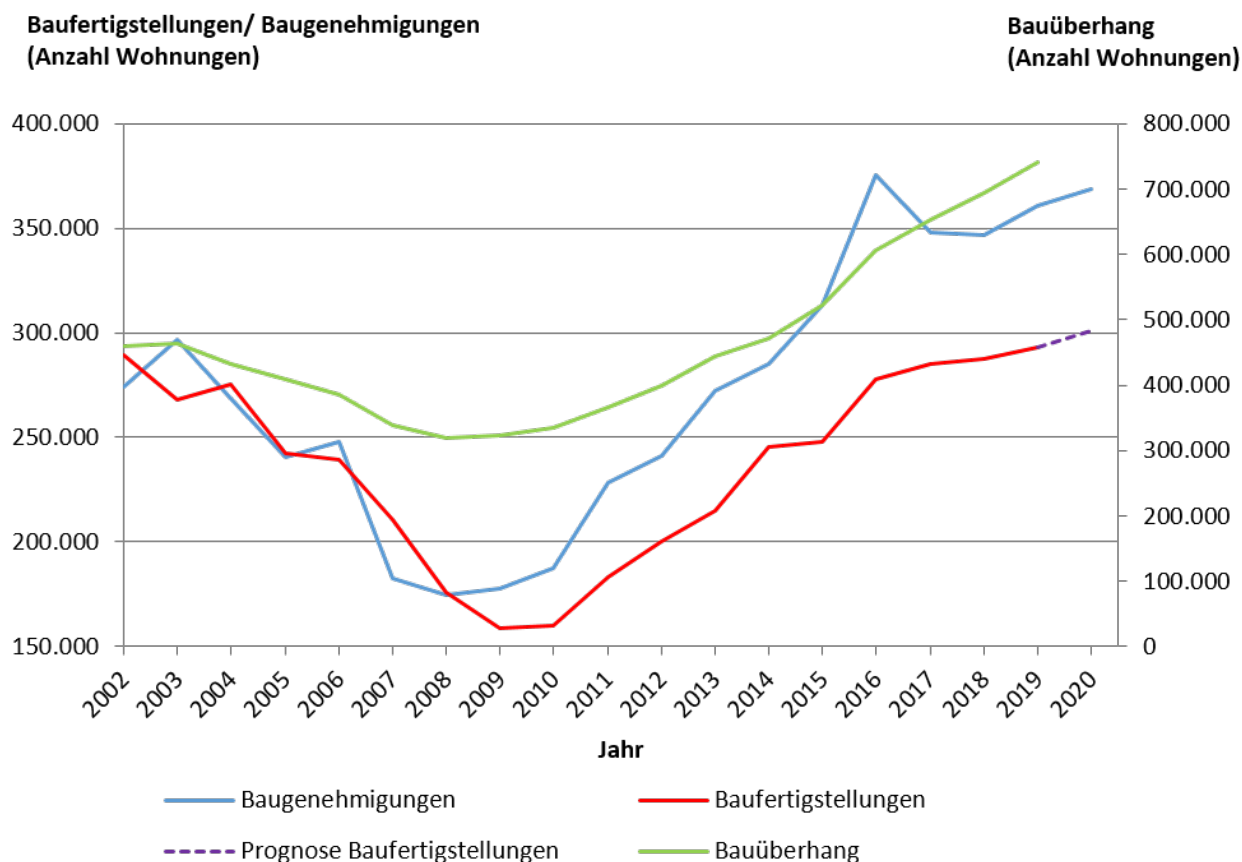
© BBSR Bonn 2020

Im Gesamtbild der Analyse der Baulandmärkte zeigt sich, dass in Deutschland aufgrund des Angebots und resultierenden Preisgefüges Mehrfamilienhäuser weiterhin mehrheitlich in Städten gebaut werden, während neue Eigenheime vor allem in suburbanen und ländlichen Räumen verwirklicht werden (vgl. Kap. 3.4 Neubautätigkeit). Städtische und insbesondere zentrale Lagen weisen im Mittel deutlich höhere Grundstückspreise als ländliche Regionen auf. Gleichzeitig werden in den Städten im Rahmen des Baurechts höhere Bebauungsdichten realisiert. Außerdem werden die Preisunterschiede zwischen den Regionen größer: In den letzten Jahren sind die Preise für Eigenheim- und für Mehrfamiliengrundstücke in Großstädten deutlich stärker gestiegen als in den übrigen Regionen.

3.4 Neubautätigkeit

Als Reaktion auf die erhöhte Nachfrage und steigende Mieten ist die Wohnungsbautätigkeit, unterstützt durch die Maßnahmen der Wohnungspolitik, deutlich angestiegen. Seit dem Tiefpunkt 2009 mit nur 159.000 neu gebauten Wohnungen steigt die Wohnungsneubautätigkeit stetig an. 2017 wurden 348.000 Wohnungen genehmigt und 285.000 Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2018 blieb die Zahl der Genehmigungen mit 347.000 Wohnungen mehr oder weniger unverändert, während die Zahl der Fertigstellungen um 1 Prozent auf 287.000 Wohnungen anstieg. Die Zahl der Fertigstellungen stieg 2019 noch einmal um 2 Prozent auf 293.000 Wohnungen, während die Zahl der Baugenehmigungen um knapp 4 Prozent auf 360.000 Wohnungen anstieg. Im Jahr 2020 konnte die Zahl der Baugenehmigungen mit +2,2 Prozent im Vergleich zu 2019 nochmal auf rund 368.000 gesteigert werden. Außerdem wurden im Jahr 2020 geschätzte rund 300.000 Wohnungen fertiggestellt.

Abbildung 23: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang 2002 bis 2020



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung,
Statistisches Bundesamt - Fachserie 5 Reihe 1, empirica AG

Die Zahl der Baufertigstellungen war somit in den letzten Jahren gegenüber der Zahl der Baugenehmigungen stets niedriger. Genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Baumaßnahmen werden durch die Statistik der Bauüberhänge erfasst. Der Bauüberhang steigt seit 2011 stetig an; im Berichtszeitraum im Jahr 2017 von 650.000 Wohnungen auf 740.000 Wohnungen im Jahr 2019. Erklärungsansätze für den aktuell hohen Bauüberhang gibt es viele, nicht zuletzt die hohe Kapazitätsauslastung im Bauwirtschaft. Die Gründe für den hohen Bauüberhang sowie dessen Struktur werden zurzeit in einem BBSR-Forschungsprojekt näher untersucht.

Die Wohnungsbautätigkeit wird in den letzten Jahren immer stärker vom Geschosswohnungsbau geprägt. So lag 2017 die Wachstumsrate im Geschosswohnungsbau (ohne Wohnheime) mit 6,7 Prozent deutlich über der Wachstumsrate für alle neugebauten Wohnungen. 2018 stieg die Zahl der Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau (ohne Wohnheime) weiter um 9,9 Prozent und erreicht mit einem Plus von 6 Prozent 2019 das Niveau von 143.000 Wohnungen. Im Eigenheimsektor stagnierte die Zahl der Fertigstellungen in den Jahren 2017 bis 2019 und beläuft sich auf 103.000 Wohnungen (2019). Damit ist der Anteil fertiggestellter Wohnungen in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern an allen neu errichteten Wohnungen in Wohngebäuden weiter gesunken und liegt im Jahr 2019 bei 40 Prozent.

Eigentumswohnungen haben im Geschosswohnungsbau nach wie vor eine hohe Bedeutung. Sie machten 2017 knapp 52 Prozent des Geschosswohnungsbaus aus, 2018 und 2019 ging ihr Anteil mit 48 bzw. 46 Prozent jedoch leicht zurück. Die hohen Fertigstellungszahlen im Eigentumswohnungssegment sind im Zeitraum 2017 bis 2019 noch einmal um knapp 2 Prozent pro Jahr gestiegen.

Die Fertigstellungszahlen haben sich in den kreisfreien Großstädten von 2010 bis 2019 fast verdoppelt und sind somit dort am stärksten gestiegen. Zwar nimmt die Dynamik insgesamt seit 2016 etwas ab, jedoch lag die Bautätigkeit der kreisfreien Großstädte 2017 und 2018 deutlich höher als im bundesweiten Durchschnitt. In den großen Großstädten mit 500.000 und mehr Einwohnerinnen und Einwohnern betrug die Zahl der Fertigstellungen im

Geschosswohnungsbestand von 2017 bis 2019 im Durchschnitt 43.000 Wohnungen p. a. und lag damit um ein gutes Drittel höher als im Durchschnitt der vorhergehenden drei Jahre. In den großen Großstädten wurden 2019 ca. 30 Prozent aller bundesweiten Geschosswohnungen fertiggestellt.

Tabelle 3: Anzahl der fertiggestellten Wohnungen 2013 bis 2019

Gebäudeart	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Anzahl Wohnungen						
Wohn- und Nichtwohngebäude	214.817	245.325	247.722	277.691	284.816	287.352	293.002
darunter: neu errichtete Gebäude							
Wohngebäude	188.397	216.120	216.727	235.658	245.304	251.338	255.925
davon mit 1 oder 2 Wohnung/en	102.246	106.846	102.713	106.301	105.948	103.363	103.110
3 oder mehr Wohnungen	78.910	101.021	105.095	115.150	122.841	134.954	143.053
Wohnheime	7.241	8.253	8.919	14.207	16.515	13.021	9.762
Eigentumswohnungen	44.411	55.954	58.962	61.910	63.809	64.932	65.298
Nichtwohngebäude	3.879	4.173	3.470	4.597	4.134	4.467	4.866
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	22.541	25.032	27.525	37.436	35.378	31.547	32.211

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder

Tabelle 4: Fertiggestellte Wohnungen; Veränderung zum Vorjahr in Prozent; 2014 bis 2019

Gebäudeart	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Veränderung zum Vorjahr in Prozent						
Wohn- und Nichtwohngebäude		14,2	1,0	12,1	2,6	0,9	2,0
darunter: neu errichtete Gebäude							
Wohngebäude		14,7	0,3	8,7	4,1	2,5	1,8
davon mit 1 oder 2 Wohnung/en		4,5	-3,9	3,5	-0,3	-2,4	-0,2
3 oder mehr Wohnungen		28,0	4,0	9,6	6,7	9,9	6,0
Wohnheime		14,0	8,1	59,3	16,2	-21,2	-25,0
Eigentumswohnungen		26,0	5,4	5,0	3,1	1,8	0,6
Nichtwohngebäude		7,6	-16,8	32,5	-10,1	8,1	8,9
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden		11,1	10,0	36,0	-5,5	-10,8	2,1

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder

Ähnlich dynamisch verlief die Bautätigkeit in den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen, die häufig das Umland der großen Städte bilden. Sie ist dort vor allem 2019 gegenüber den anderen Kreistypen deutlich gestiegen. In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen ist der Wohnungsbau durch den Eigenheimbau geprägt, der sich stabil entwickelt hat.

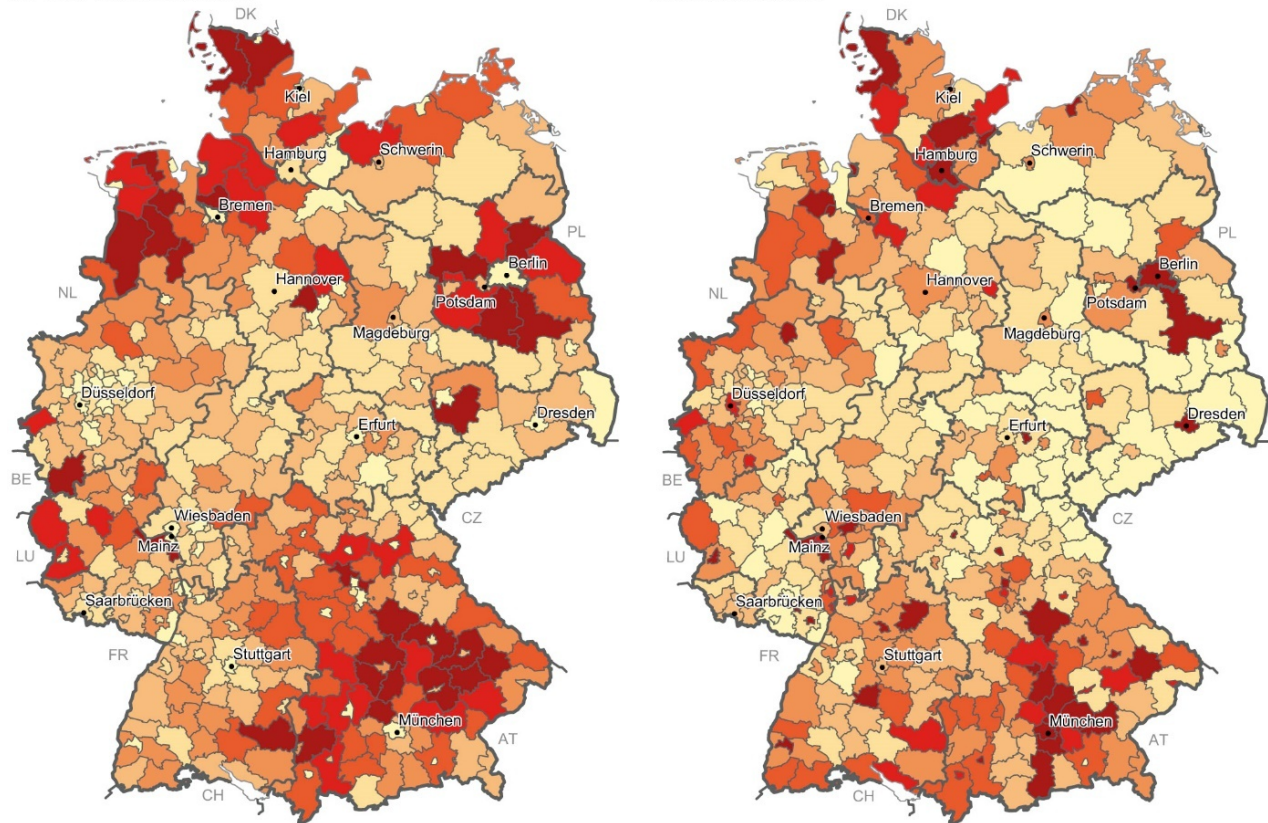
Die Bautätigkeit ist in den stärker wachsenden Kreisen und Städten deutlicher angestiegen als in den schwächer wachsenden bzw. stagnierenden und schrumpfenden Kreisen und Städten. Stark wachsende Kreise und Städte weisen mittlerweile eine Bautätigkeit von 50 Wohnungen je 10.000 Einwohner auf (2019) und unterscheiden sich erheblich von den weniger dynamischen Gebietseinheiten. Schrumpfende bzw. in der Bevölkerungszahl stagnierende Städte und Kreise weisen dagegen eine Bautätigkeit von 22 Wohnungen je 10.000 Einwohner auf.

Kurz- bis mittelfristig ist es realistisch, dass die Bautätigkeit weiter zunimmt und dass die Wohnungsknappheiten weiter abgebaut werden können. Dafür spricht neben der kontinuierlich gestiegenen Anzahl fertiggestellter Wohnungen auch die hohe Zahl an Bauüberhängen, deren Abbau zu mehr Wohnungen führen wird.

Abbildung 24: Wohnungsbautätigkeit nach Gebäudeart in den Stadt- und Landkreisen Deutschlands 2019

Ein- und Zweifamilienhäuser

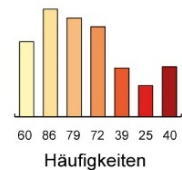
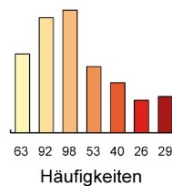
Mehrfamilienhäuser



100km

© BBSR Bonn 2020

Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 10.000 Einwohner* 2019



*Bevölkerung: Stand 2018

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen und Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG

Bearbeitung: J. Nielsen

3.5 Zukünftige Wohnungsnachfrage

Die zukünftige Wohnungsnachfrage wird im Wesentlichen aus der zukünftigen Zahl der Haushalte und deren Inanspruchnahme von Wohnungen und Wohnflächen resultieren. Die Zahl der Haushalte und deren Struktur wird bestimmt durch die demografische Entwicklung der nächsten Jahre. In den letzten Jahren stieg die Bevölkerungszahl in Deutschland und hat 2018 erstmals die 83 Mio. überschritten. Im Jahr 2019 betrug die Bevölkerungszahl 83,2 Mio. In den Jahren 2017 bis 2019 wuchs sie im Durchschnitt um 0,26 Prozent pro Jahr. In den drei Jahren zuvor betrug die Zunahme noch im Durchschnitt 0,72 Prozent pro Jahr.

Ursächlich für diesen im langjährigen Mittel liegenden Bevölkerungsanstieg sind Wanderungsüberschüsse mit dem Ausland. Der Wanderungssaldo mit dem Ausland betrug 2019 ca. 327.000 Personen mit einer deutlich zurückgehenden Tendenz.

Die Auswirkungen der Zunahme der Bevölkerungszahl auf die Wohnungsnachfrage werden durch einen darüber hinaus gehenden Anstieg der Haushaltszahlen noch verstärkt. Im Jahr 2018 gab es 41,4 Mio. private Haushalte in Deutschland. Bei einer Bevölkerungszahl von 83 Mio. bedeutet das eine durchschnittliche Haushaltsgröße von zwei Personen. Diese ist allerdings in den letzten Jahrzehnten ständig gesunken: Sie ging zwischen 1991 und 2018 von 2,27 Personen auf zwei Personen zurück. Einpersonenhaushalte haben mit 42 Prozent den größten Anteil an allen Haushalten. 34 Prozent der Haushalte sind Zweipersonenhaushalte. Dreipersonenhaushalte (12 Prozent), Vierpersonenhaushalte (9 Prozent) und Fünf-und-mehr-Personenhaushalte (3 Prozent) haben eher geringe Anteile an allen Haushalten. Der Trend zu kleineren Haushalten bedingt durch Individualisierung, geringe Kinderzahl und Alterung der Bevölkerung hat sich somit weiter fortgesetzt und ist ein wichtiger Faktor für die Wohnungsnachfrage.

Zusätzlich fragen die einzelnen Haushalte immer mehr Wohnfläche nach und orientieren sich stärker an selbstgenutztem Wohnraum. Der stabile Trend der Haushalte zu mehr Pro-Kopf-Wohnflächen und zum Wohneigentum ist weiterhin gültig. Berechnungen des BBSR zeigen, dass die Eigentümerquote in Deutschland bis 2030 vermutlich auf rund 50 Prozent ansteigen wird. Im Jahr 2018 betrug sie etwa 46,5 Prozent. Die Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere in den Großstädten im Geschoss, wird aufgrund der Verhaltenstrends der Haushalte weiter zunehmen. Auch die nachgefragten Pro-Kopf-Wohnflächen liegen im selbstgenutzten Wohneigentum deutlich höher als bei Mietwohnungen. Bundesweit wird die Pro-Kopf-Wohnfläche von 45 m² (2018) voraussichtlich auf 48,5 m² (2030) steigen.

Geht man von einer Fortführung und Stabilisierung der demografischen Trends und des Nachfrageverhaltens der Haushalte aus, ist in den nächsten Jahren eine weitere Erhöhung der Wohnungsnachfrage wahrscheinlich.

Diese Einschätzung wird auch durch die Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes unterstrichen. Diese zeigen eine Spannweite der möglichen zukünftigen Entwicklungen ausgehend von der gegenwärtigen Struktur der Bevölkerung und getroffenen Annahmen zur Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung und des Saldos der Wanderungen. Die 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2019 reicht bis zum Jahr 2060 und stellt ein System aus vielen Varianten und Modellrechnungen dar. Die Berechnungen ergeben einen Anstieg der Bevölkerungszahl mindestens bis 2024 und einen Rückgang spätestens ab 2040. Die Alterung der Bevölkerung wird sich trotz höherer Nettozuwanderung und gesteigerter Geburtenzahlen weiter verstärken.

Die 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung geht davon aus, dass sich die regionalen Unterschiede weiter verstärken werden. Dünn besiedelte Bundesländer werden früher einen Bevölkerungsrückgang erfahren, die Stadtstaaten beispielsweise werden zunächst noch weiter an Bevölkerung zunehmen. Die Bevölkerungsvorausberechnung ist keine regionalisierte Vorausschätzung auf Kreisebene. Eine solche wird mit der Veröffentlichung der BBSR-Bevölkerungsprognose umgesetzt, die bei der Erstellung dieses Berichtes noch nicht vorlag.

Die aktuelle positive demografische Entwicklung und die Vorausberechnungen lassen erwarten, dass die Zahl der Haushalte in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird und der Höhepunkt der Haushaltszahlen vermutlich erst nach 2030 erreicht wird. Es ist also davon auszugehen, dass die Wohnungsnachfrage weiterhin auf einem hohen Niveau bleibt.

Außerdem wird die Regionalisierung der Wohnungsmärkte im Zuge der demografischen Entwicklung weiter zunehmen. Wachstums- und Schrumpfungstendenzen werden sich vermutlich noch verstärken und finden zum Teil räumlich eng nebeneinander statt. In wirtschaftlich dynamischen Regionen wird die Wohnungsnachfrage weiter zunehmen, während es in Abwanderungsregionen zu einem steigenden Überangebot an Wohnraum und Leerstand kommen dürfte.

4 Politik für die Wohnungs- und Immobilienmärkte

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln empirische Analysen, Strukturen und Entwicklung der Wohnungsmärkte und Wohnimmobilienmärkte im Mittelpunkt standen, werden in diesem Kapitel die Schwerpunkte der Politik für die Wohnungs- und Immobilienmärkte dargestellt.

4.1 Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen

Die Wohnungsfrage ist eine der sozialen Fragen unserer Zeit. Viele Menschen sorgen sich um steigende Mieten und Wohnkosten. Während die Mieten in bestehenden Verträgen seit Jahren real stagnieren, sind die Angebotsmieten und Kaufpreise in vielen Ballungsregionen und Universitätsstädten deutlich angestiegen (vgl. Kap. 3). Die Bundesregierung nimmt die Sorgen der Bürgerinnen und Bürger ernst und hat mit dem Wohngipfel am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt entscheidende wohnungspolitische Weichenstellungen vorgenommen. Bund, Länder und Kommunen haben mit der gemeinsamen Wohnraumoffensive folgendes Maßnahmenpaket vereinbart:

- Investive Impulse für den Wohnungsbau
- Bezahlbarkeit des Wohnens sichern
- Baukostensenkung und Fachkräftesicherung.

Ziel ist eine angemessene und bezahlbare Wohnraumversorgung für die gesamte Bevölkerung. Das Paket basiert auf den Prinzipien der sozialen Marktwirtschaft. Es werden gute und verlässliche Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau von verschiedenen Vermieter- und Investorengruppen sowie selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern geschaffen. Gleichzeitig werden Haushalte mit niedrigem Einkommen unterstützt, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Neben der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum adressiert das umfassende Maßnahmenpaket auch Herausforderungen des Klimaschutzes und der Digitalisierung im Gebäudesektor.

Mit der Wohnraumoffensive wurde ein Investitionsschwerpunkt im Bundeshaushalt gesetzt. In dieser Legislaturperiode stellt die Bundesregierung allein für den sozialen Wohnungsbau, das Baukindergeld, das Wohngeld und die auf Rekordniveau fortgeführte Städtebauförderung mehr als 13 Mrd. Euro zur Verfügung.

Auf Bundesebene wurde zur Koordinierung der Umsetzung der Vereinbarungen am 23. Oktober 2018 ein Staatssekretärsausschuss unter Federführung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat eingesetzt. Ständige Mitglieder sind das Bundeskanzleramt, das Bundesministerium der Finanzen, das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. Auf Länderebene befasst sich insbesondere die Bauministerkonferenz intensiv mit der Umsetzung der Maßnahmen der gemeinsamen Wohnraumoffensive. Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen begleitet aktiv den Umsetzungsprozess, z. B. in der Baulandkommission, bei Maßnahmen zum kostengünstigen Bauen und in verschiedenen Dialogplattformen.

Der einmalige Schulterschluss von Bund, Ländern und Kommunen über Ressortgrenzen hinweg und die enge Einbindung aller Bündnispartner hat eine außergewöhnlich erfolgreiche und rasche Umsetzung ermöglicht. Alle zentralen Beschlüsse des Wohngipfels sind umgesetzt oder auf den Weg gebracht. Die Einzelmaßnahmen und ihr Umsetzungsstand werden in den Kapiteln 4.1.1, 4.1.2 und 4.1.3 dargestellt.

4.1.1 Investive Impulse für den Wohnungsbau

Kern der Wohnraumoffensive sind investive Impulse für den Wohnungsbau. Die so angereizten zusätzlichen Investitionen erhöhen das Angebot an Wohnraum. Nur dadurch kann der Anspannung auf vielen Wohnungsmärkten effektiv entgegengewirkt werden. Die investiven Impulse gehen von verschiedenen Förderinstrumenten aus, die die verschiedenen Investorengruppen auf dem Mietwohnungsmarkt sowie selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer gezielt unterstützen. Die verschiedenen Segmente des Wohnungsmarktes werden so gleichermaßen gestärkt.

Der soziale Wohnungsbau wird in dieser Legislaturperiode bundesseitig auf Rekordniveau unterstützt. Gleichzeitig wurde eine steuerliche Förderung des frei finanzierten Mietwohnungsneubaus eingeführt. Auch Unternehmen anderer Sektoren sollen für den Wohnungsbau, vorwiegend für ihre Mitarbeiter, gewonnen werden. Bei der Wohneigentumsbildung werden insbesondere Familien mit Kindern unterstützt. Auch das trägt zur Ausweitung des Wohnraumangebotes bei. Das Instrumentenset setzt mit der Wohnungsbauprämie bereits bei der Ansparphase an und bietet mit dem Baukindergeld und einer Senkung der Erwerbsnebenkosten Unterstützung in allen Phasen der Wohneigentumsbildung.

Neben dem Wohnungsneubau werden auch investive Impulse für die Modernisierung des Gebäudebestands gegeben. Mit der Förderung von energetischen Gebäudesanierungen und des altersgerechten Umbaus wird die Entwicklung zu einem zukunftsfesten Gebäudebestand vorangetrieben.

Flankierend adressiert die weiterentwickelte und mit Bundesfinanzhilfen in Höhe von insgesamt 790 Mio. Euro Programmmittel in 2021 ausgestattete Städtebauförderung die städtebaulichen Herausforderungen des Klimawandels und setzt Schwerpunkte auf die Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen und die Nutzung innerörtlicher Brachflächen für den Wohnungsbau. Für Details vgl. Kapitel 4.3.

Insgesamt bildet der Wohnungsbau damit einen wichtigen Investitionsschwerpunkt im Bundeshaushalt.

4.1.1.1 Impulse zur Wohneigentumsbildung

Die Wohneigentumsbildung ist ein zentrales Ziel der Wohnraumoffensive. Mit der fiskalisch bedeutsamsten Maßnahme, dem Baukindergeld, wird es Familien mit Kindern und geringem oder mittlerem Einkommen ermöglicht, Wohneigentum zu erwerben. Das Baukindergeld ist dabei Teil eines Instrumentenmixes, der alle Phasen der Wohneigentumsbildung umfasst. Um die Vorsparförderung zu stärken, wurde im Rahmen der Wohnraumoffensive die Wohnungsbauprämie verbessert, aber auch Arbeitnehmer-Sparzulage und Eigenheimrente (sog. Wohn-Riester) unterstützen Sparprozesse für selbstgenutztes Wohneigentum. Zudem sind die Konditionen des KfW-Wohneigentumsprogramms deutlich verbessert worden. Dieses Programm ermöglicht die Vergabe von nachrangig besicherten Krediten für den Eigentumserwerb. Auch im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung und durch den Lastenzuschuss beim Wohngeld wird die Bildung von Wohneigentum gefördert. Mit diesem Gesamtkonzept wird insbesondere Familien mit Kindern eine realistische Chance auf Wohneigentumsbildung eröffnet.

Baukindergeld

Zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum hat die Bundesregierung am 18. September 2018 das Baukindergeld gestartet. Mit dem Baukindergeld werden gezielt Familien mit Kindern unter 18 Jahren bei der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum sowohl auf dem Land als auch in den Städten unterstützt. Ziel ist dabei auch, das bezahlbare Wohnen und die Altersvorsorge von Familien zu fördern.

Pro Jahr wird ein Zuschuss in Höhe von 1.200 Euro pro Kind über 10 Jahre – bei Erfüllung der Fördervoraussetzungen über den gesamten Zeitraum – gewährt. Einen Antrag auf Baukindergeld können Familien stellen, die zwischen dem 1. Januar 2018 und ursprünglich dem 31. Dezember 2020 ihren Kaufvertrag unterzeichnet bzw. eine Baugenehmigung erhalten haben oder der frühestmögliche Baubeginn für das nicht genehmigungspflichtige Vorhaben in diesen Zeitraum fällt. Die Bundesregierung hat auf pandemiebedingte Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigungen und dem Abschluss von Kaufverträgen reagiert und den Förderzeitraum bis zum 31. März 2021 verlängert. Dies bedeutet, dass die Baugenehmigungen bzw. Kaufverträge bis Ende März 2021 erteilt beziehungsweise abgeschlossen werden konnten. Die Antragsfrist bis zum 31. Dezember 2023 bleibt fortbestehen. Das zu versteuernde Haushaltseinkommen darf 90.000 Euro pro Jahr bei einem Kind sowie 15.000 Euro für jedes weitere Kind nicht überschreiten.

Bis Ende März 2021 sind bei der KfW rund 350.000 Anträge auf Baukindergeld mit einem Zuschussvolumen von insgesamt rund 7,4 Mrd. Euro eingegangen. Das Baukindergeld stellt einen großen Anreiz für Familien mit Kindern dar, Wohneigentum zu erwerben. Die geförderten Familien mit Kindern verfügen über ein zu versteuerndes Einkommen von durchschnittlich 45.000 Euro pro Jahr. Daran wird deutlich, dass mit dem Baukindergeld vor allem geringe bis mittlere Einkommen unterstützt werden. Die Neubauquote hat sich mit den zunehmenden Baufertigstellungen erhöht und lag im Jahr 2020 bei rund 34 Prozent. Über 50 Prozent aller geförderten Kinder sind bis 4 Jahre alt. Das zeigt, dass Familien mit Kleinkindern am stärksten die Förderung in Anspruch nehmen.

Wohnungsbauprämie

Fehlendes Eigenkapital kann ein erhebliches Hemmnis für den Erwerb von Wohneigentum sein. Die Wohnungsbauprämie schafft einen Anreiz insbesondere für jüngere Menschen, frühzeitig mit dem Ansparen von Eigenkapital zu beginnen. Daher sieht der Koalitionsvertrag vor, die Wohnungsbauprämie als Anreizinstrument beizubehalten und zu verbessern. Dazu sollten die Einkommensgrenzen an die allgemeine Einkommens- und Preisentwicklung angepasst werden, insbesondere da Einkommensgrenzen seit 1996 nicht erhöht wurden. Zudem sollte der Prämiensatz erhöht werden.

Dieser Auftrag wurde mit dem am 17. Dezember 2019 verkündeten Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften umgesetzt. Die aktuelle Änderung des Wohnungsbauprämiengesetzes sieht nicht nur eine Anpassung der Einkommensgrenzen vor, sondern auch eine Erhöhung des Prämiensatzes von 8,8 auf 10 Prozent und eine Erhöhung der förderfähigen Aufwendungen von 512 Euro/ 1.024 Euro auf 700 Euro/ 1.400 Euro (Alleinstehende/ Verheiratete). Dadurch kommen nicht nur deutlich mehr Bürgerinnen und Bürger in den Genuss der Wohnungsbauprämie, sie entfaltet auch stärkere Anreize.

Verteilung der Maklerkosten

Auch durch das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser werden Impulse zur Wohneigentumsbildung gesetzt. Durch das neue Gesetz werden die Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch zur Maklerprovision neu gefasst und private Käuferinnen und Käufer von Kaufnebenkosten entlastet. Es sieht vor, dass bei einem durch eine Maklerin bzw. einen Makler vermittelten Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses die Käuferin bzw. der Käufer, wenn sie bzw. er nicht die alleinige Auftraggeberin bzw. der alleinige Auftraggeber der Maklerin bzw. des Maklers ist, maximal die Hälfte der Provision zahlen soll. Hat die Verkäuferin bzw. der Verkäufer die Maklerin bzw. den Makler beauftragt und mit der Käuferin bzw. dem Käufer vereinbart, dass dieser einen Teil der Maklerkosten übernimmt, ist die Käuferin bzw. der Käufer zur Zahlung erst verpflichtet, wenn die Verkäuferin bzw. der Verkäufer nachweist, dass sie bzw. er ihren bzw. seinen Anteil an der Maklerprovision gezahlt hat.

Das Gesetz ist am 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

4.1.1.2 Stärkung des sozialen Wohnungsbaus

Die soziale Wohnraumförderung hat in Deutschland eine unentbehrliche Versorgungsfunktion für einkommensschwächere Haushalte und für Menschen, die sich nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Zusammen mit der Gewährung von Wohngeld zur Stärkung der Mietzahlungsfähigkeit stellt die soziale Wohnraumförderung eine wichtige Säule der sozialstaatlichen Verantwortungübernahme im Bereich der Wohnraumversorgung dar.

Mit Hilfe des sozialen Wohnungsbaus ist es in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg gelungen, Millionen von Familien ein Dach über dem Kopf zu verschaffen. Mit Blick auf den rückläufigen Bestand an miet- und belegungsgebundenen Wohnungen müssen wieder deutlich mehr Sozialwohnungen gebaut werden, um Versorgungsschwierigkeiten gerade von Haushalten unter bestimmten Einkommensgrenzen und sonstigen bedürftigen Haushalten entgegenzuwirken. Eine qualitätsvolle, sichere und bezahlbare Wohnungsversorgung ist für die soziale Stabilität von entscheidender Bedeutung. Gerade vor dem Hintergrund der die Jahre 2020 und 2021 prägenden Corona-Pandemie und deren sozialen Auswirkungen gilt dies noch in verstärktem Maße.

Die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung liegt seit der Föderalismusreform I aus dem Jahr 2006 ausschließlich bei den Ländern.

Der Bund unternahm in den vergangenen Jahren enorme finanzielle Anstrengungen, um die Länder bei der Bewältigung der ihnen von der Verfassung zugewiesenen Aufgaben bis einschließlich 2019 zu unterstützen. Zum Ausgleich für den Wegfall der Bundesfinanzhilfen für die soziale Wohnraumförderung gewährte der Bund den Ländern seit 2007 bis einschließlich 2019 sogenannte Kompensationsmittel, die 2016 auf 1.018,2 Mio. Euro sowie in den Jahren 2017 bis 2019 jeweils auf 1.518,2 Mio. Euro aufgestockt wurden. Nach 2019 wäre der Bund verfassungsrechtlich nicht mehr zur Gewährung von Finanzmitteln befugt gewesen. Im Jahr 2019 wurde ein neuer Artikel 104d in das Grundgesetz eingefügt, der es dem Bund gestattet, den Ländern Finanzhilfen für gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden (Gemeindeverbände) im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zu gewähren. Im Jahr 2020 wurden den Ländern Finanzhilfen in Höhe von 1 Mrd. Euro als Programm-mittel gewährt. Die zum Berichtszeitpunkt aktuelle Finanzplanung sieht vor, dass der Bund den Ländern im Zeitraum von 2021 bis 2024 jährlich Programmmittel in Höhe von 1 Mrd. Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellt, welche von den Ländern durch eigene Mittel komplementiert werden müssen. Darüber hinaus wurde der Wegfall der Entflechtungsmittel ab dem Jahr 2020 bereits im Kontext der Neuregelung der Bundesländer-Finanzbeziehungen kompensiert, u. a. durch zusätzliche Umsatzsteueranteile zugunsten der Länder. Die Länder entscheiden in eigener Verantwortung, wie sie diese Einnahmen zur Erfüllung ihrer Aufgaben, zu denen auch die soziale Wohnraumförderung gehört, nutzen.

Die Förderprogramme der Länder im sozialen Wohnungsbau unterscheiden sich je nach politischer Schwerpunktsetzung und Entwicklung der regionalen Wohnungsmärkte. In Wachstumsregionen wird primär der Neubau preiswerter Wohnungen gefördert. Mietwohnungen haben hier eine besonders wichtige Versorgungsfunktion für Haushalte, die sich insbesondere aufgrund ihres Einkommens am Markt nicht angemessen versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Zielgruppe sind insbesondere Alleinerziehende, sonstige Haushalte mit Kindern, Studierende und Haushalte, in denen Menschen mit Behinderungen leben. Im Gegenzug zur Förderung erwirbt die zuständige Stelle Mietpreis- und Belegungsbindungen zu Gunsten der beschriebenen Zielgruppe. In Regionen mit ausgeglichenen Wohnungsmärkten wird überwiegend die Anpassung von Wohnungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse gefördert. Durch diese bauliche Aufwertung trägt die Wohnraumförderung auch dazu bei, Wohnquartiere sozial zu stabilisieren. Zudem wird mit der sozialen Wohnraumförderung gezielt die Bildung von Wohneigentum unterstützt. Die Förderung der Länder erfolgt in Form von Darlehen zu Vorzugsbedingungen oder Zuschüssen.

Im Zeitraum von 2016–2019 wurden mit der sozialen Wohnraumförderung knapp 240.000 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen oder anderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung gebaut oder an zeitgemäße Erfordernisse angepasst.

Tabelle 5: Ergebnisse der Wohnraumförderung der Länder 2016 – 2019

Länder gesamt	2016	2017	2018	2019	Summe 2016 – 2019	
Wohneinheiten						Prozent
geförderte Wohnungen insgesamt, davon	61.832	57.550	58.500	59.743	237.625	100,0
Neubau	27.298	28.374	29.810	28.463	113.945	48,0
Bestandsförderung*	34.534	29.176	28.690	31.280	123.680	52,0
geförderte Mietwohnungen, davon	47.202	45.590	46.434	45.846	185.072	77,9
Neubau	24.550	26.231	27.040	25.565	103.386	43,5
Bestandsinvestitionen	22.066	18.102	17.968	17.775	75.911	31,9
Erwerb von Belegungsbindungen	586	1.257	1.426	2.506	5.775	2,4
geförderte Eigentumswohnungen, davon	14.630	11.960	12.066	13.897	52.553	22,1
Neubau	2.748	2.143	2.770	2.898	10.559	4,4
Bestandserwerb	2.365	2.367	3.713	3.945	12.390	5,2
Bestandsinvestitionen	9.517	7.450	5.583	7.045	29.604	12,5

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

Quelle: Erhebungen der Fachkommission Wohnungsbauförderung/SUBVE Bremen bei den Landesförderinstituten; eigene Daten

4.1.1.3 Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau

Sozialwohnungen sind nur ein Teil der Wohnraumversorgung zu bezahlbaren Preisen. Auch frei finanzierte Mietwohnungen tragen zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen bei. Im Rahmen der Wohnraumoffensive hat die Bundesregierung auch steuerliche Anreize für den Mietwohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment gesetzt. Mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vom 4. August 2019 wurde mit § 7b des Einkommensteuergesetzes eine Sonderabschreibung für die Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohnungen eingeführt. Die Maßnahme soll vorwiegend private Investorinnen und Investoren dazu anreizen, sich verstärkt im bezahlbaren Mietwohnungsneubau zu engagieren. Zudem werden mit einer steuerlichen Förderung die Maßnahmen der Länder im sozialen Mietwohnungsneubau ergänzt und unterstützt.

Nach § 7b des Einkommensteuergesetzes kann für neue Mietwohnungen über einen Begünstigungszeitraum von 4 Jahren ab der Fertigstellung oder Anschaffung – zusätzlich zur linearen Abschreibung von jährlich 2 Prozent – eine Sonderabschreibung in Höhe von bis zu jährlich 5 Prozent der förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten in Anspruch genommen werden (Wahlrecht zur Inanspruchnahme). Förderfähig sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis zu einem Betrag von 2.000 Euro/m² Wohnfläche. Voraussetzung ist jedoch, dass die Baukosten den Betrag von 3.000 Euro/m² Wohnfläche nicht übersteigen, der Bauantrag oder die Bauanzeige für die neue Wohnung nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt wird und die begünstigten Wohnungen mindestens zehn Jahre fremden Wohnzwecken dienen. Darüber hinaus sind die beihilferechtlich relevanten Vorgaben insbesondere der sog. De-minimis Verordnung einzuhalten.

Die Sonderabschreibung hat zum Ziel, durch den Bau von neuen Wohnungen den Mietwohnungsmarkt deutlich zu entlasten. Daher wird bei der Förderung darauf abgestellt, dass tatsächlich neue Wohnungen geschaffen werden, die bisher nicht vorhanden waren. Hierzu zählen insbesondere der Dachgeschossausbau und die Aufstockung bestehender Gebäude, aber auch der Umbau von bisher gewerblich genutzter Fläche (z. B. Büros) in Wohnungen. Damit wirkt die Maßnahme insbesondere effektiv in Gebieten mit Flächenknappheit.

4.1.1.4 Stärkung des Mitarbeiterwohnungsbaus

Angesichts des bestehenden Fachkräfte- und Wohnungsmangels in vielen Regionen Deutschlands ist es hilfreich, die Anwerbung von Fachkräften auch durch die Vermittlung von langfristigem Wohnraum zu unterstützen.

Vor diesem Hintergrund wurde – neben der Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau, die auch für Unternehmen anderer Sektoren einen Anreiz schaffen kann, in den Mietwohnungsneubau für die eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einzusteigen und so zur Ausweitung des Wohnraumangebots beizutragen – die verbilligte Überlassung von Mitarbeiterwohnungen steuerlich begünstigt. Eine Arbeitnehmerin bzw. ein Arbeitnehmer muss seit Beginn des Jahres 2020 den Vorteil aus der verbilligten Überlassung nicht versteuern, wenn die Miete mindestens 2/3 der ortsüblichen Miete beträgt und die ortsübliche Miete für diese Wohnung 25 Euro/m² (ohne Nebenkosten) nicht übersteigt.

Im Rahmen der Wohnraumoffensive ist zudem eine Stärkung der Wohnungsfürsorge des Bundes vorgesehen. Damit soll Bundesbediensteten, insbesondere der unteren und mittleren Einkommensklassen vorwiegend in Regionen und Großstädten mit angespannter Wohnungsmarktsituation, erschwinglicher Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. In diesem Kontext ermöglicht der Haushaltsvermerk Nr. 60.4 zu Kapitel 6004 Titel 121 des Bundeshaushaltsplans der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die Bestands-, Erst- und Neumieten auf maximal 10 Euro pro m²/nettokalt zu begrenzen. Ziel dabei ist es, die Bezahlbarkeit der Mieten, insbesondere für Beschäftigte mit geringem bis mittlerem Einkommen, sicherzustellen sowie zur Entspannung des Wohnungsmarkts beizutragen.

Die BImA verfügt derzeit bundesweit über rund 39.000 Wohnungen, die sie dauerhaft im Bestand halten wird. Im Rahmen der Umsetzung der Ergebnisse des Wohngipfels hat die BImA auf der Grundlage einer Potenzialanalyse ermittelt, auf ihren Grundstücken bundesweit insgesamt 6.000 bis 8.000 neue Wohnungen zu errichten. Mit ihrem 2020 aufgelegten Wohnungsneubauprogramm hat sich die BImA das Ziel gesetzt, für Zwecke der Wohnungsfürsorge des Bundes 3.000 Wohnungen bis zum Ablauf des Jahres 2024 zu errichten und hierfür 800 Millionen Euro veranschlagt. Die Fertigstellung weiterer 1.000 Wohnungen ist für das Jahr 2025 mit zusätzlichen 250 Millionen Euro eingeplant. Die BImA plant, diese Wohnungen teils in serieller und modularer Bauweise zu erstellen und dafür die Rahmenvereinbarung „Seriell und Modular Bauen für Geschosswohnungsbau“ des GdW zu nutzen (vgl. Kap. 4.1.3.1.2).

4.1.1.5 Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudebereich

Neben dem Wohnungsneubau werden auch investive Impulse für die Modernisierung des Gebäudebestands gegeben. Ein zentrales Ziel dabei ist es, den Klimaschutz im Gebäudebereich weiter voranzubringen. Siehe hierzu Kap. 5.

Die zentralen Maßnahmen zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor sind die Steigerung der Energieeffizienz, der Ausbau des Einsatzes erneuerbarer Energien und die Sektorkopplung für Beheizung, Warmwasser, Kühlung und Beleuchtung. Zur weiteren Einordnung und zu einzelnen Maßnahmen siehe Kap. 5.2.

4.1.1.6 Investive Impulse für altersgerechtes Wohnen

Neben dem Klimawandel ist der demografische Wandel eine weitere gesellschaftliche Herausforderung, die hohe Investitionen in den Gebäudebestand erfordert. Die Statistik zeigt: Der Anteil der älteren Bevölkerung steigt in ganz Deutschland und ist mittlerweile höher als der Anteil der Kinder und Jugendlichen. Zunehmend mehr Menschen leben mit Mobilitätseinschränkungen oder Behinderungen. Im Jahr 2019 waren rund 22 Prozent der Menschen in Deutschland 65 Jahre oder älter. Regional gibt es allerdings Unterschiede, hohe Anteile älterer Menschen leben vor allem in ländlichen Regionen im Norden und im Osten Deutschlands.

Diese Entwicklung wirkt sich auch auf die Wohnungsmärkte aus, denn die meisten Menschen wünschen sich ein selbstbestimmtes Leben in ihrer vertrauten Umgebung bis ins hohe Alter. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die Altersgerechtigkeit des Wohnungsbestands daher von hoher gesellschaftlicher Relevanz. Und gerade in Zeiten der Corona-Pandemie zeigt sich zudem, dass die Wohnung wichtiger Lebensmittelpunkt, Rückzugs- und Schutzraum ist. Aktuell sind lediglich 1,5 Prozent der Wohnungen in Deutschland barrierearm (Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 2018). Der Bund fördert daher gemeinsam mit der KfW im Rahmen des Programms „Altersgerecht Umbauen“ private Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter, die – unabhängig von Einkommen und Alter – Zuschüsse oder Darlehen beantragen können, um Barrieren in Wohngebäuden abzubauen und bauliche Maßnahmen zur Einbruchssicherung vorzunehmen. Mit der Darlehensvariante können auch Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Bauträger, Körperschaften, Anstalten des öffentlichen Rechts oder Privatpersonen (Selbstnutzer von Wohnimmobilien oder Mieterinnen bzw. Mieter) bei Umbaumaßnahmen unterstützt werden. Förderfähig ist hier beispielsweise auch die Umgestaltung oder Schaffung von Gemeinschaftsräumen in bestehenden Wohngebäuden ab drei Wohneinheiten, die u. a. für Angebote der Pflege genutzt werden. Im Jahr 2021 stellt der Bund 130 Mio. Euro Programmmittel für den Barriereabbau und 50 Mio. Euro für den Einbruchschutz zur Verfügung.

Seit Programmbeginn am 01.04.2009 wurden in der Darlehensvariante ca. 53.000 Anträge mit einem Volumen von mehr als 3,75 Mrd. Euro zugesagt, was der Förderung von Maßnahmen in mehr als 225.000 Wohneinheiten entspricht. In der Zuschussvariante mit Programmbeginn am 01.10.2010 wurden rund 556.000 Anträge mit einem Volumen von ca. 705 Mio. Euro zugesagt, d. h. in rund 677.000 Wohneinheiten wurden Maßnahmen gefördert (Stand: 31.03.2021).

Davon wurden im Teilprogramm Einbruchschutz seit Programmstart im Jahr 2015 Maßnahmen in rund 346.000 Wohnungen mit einem Volumen von 170 Mio. Euro gefördert.

Bis zum Jahr 2035 prognostiziert eine Evaluationsstudie des Programms eine Versorgungslücke von rund zwei Millionen altersgerechten Wohnungen. Durch den barrierefreien Umbau von Wohnungen, aufgrund der Möglichkeit des Verbleibs in der eigenen Wohnung, wurden nach Berechnungen der Studie stationäre Pflegekosten von jährlich ca. 100 Mio. Euro gespart. Darüber hinaus wurden mit den Fördermitteln im Evaluationszeitraum von 2014-2018 insgesamt rd. 6,8 Mrd. Euro Investitionen in den Gebäudebestand angestoßen.

4.1.1.7 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde grundlegend reformiert. Mit dem Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentums-modernisierungsgesetz – WEMoG) soll Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern flankierend zu den vorhandenen Förderprogrammen auch ein rechtliches Instrumentarium bereitgestellt werden, mit dem die aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen – wie der demografische Wandel und Klimaveränderungen – besser bewältigt werden können. Das WEMoG ist am 1. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Dabei werden auch Vorgaben des Koalitionsvertrages bezüglich der Erleichterung des Einbaus von Ladestellen für Elektrofahrzeuge von Mieterinnen und Mietern sowie Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern und der Harmonisierung von Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht umgesetzt. So soll die Wohnungseigentümerin bzw. der Wohnungseigentümer im Grundsatz einen Anspruch darauf haben, dass ihm der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, der barriere-reduzierende Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchsschutzes und zum Glasfaseranschluss gestattet werden. Auch Mieterinnen und Mieter sollen einen Anspruch darauf haben, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, den barriere-reduzierenden Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchsschutzes auf ihre Kosten

gestattet. Als Basis für die Reform diente der Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, der im August 2019 veröffentlicht wurde.⁵³

4.1.2 Bezahlbarkeit des Wohnens sichern

Die investiven Impulse für den Wohnungsbau werden um Maßnahmen zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens ergänzt. Auch hier setzt die Bundesregierung auf einen ausgewogenen Maßnahmenmix.

Mit Leistungsverbesserungen des Wohngeldes werden gezielt Haushalte mit niedrigen Einkommen unterstützt. Die Weiterentwicklung des mietrechtlichen Rahmens führt darüber hinaus zu einer direkten Dämpfung der Mietdynamik. Die Interessen von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern wurden dabei in einen angemessenen Ausgleich gebracht.

Durch diese Maßnahmen wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass die investiven Impulse und die Ausweitung des Wohnraumangebots schon allein aufgrund der erforderlichen Planungs- und Bauzeit von Wohnungen erst zeitverzögert ihre volle Wirkung auf die Wohnungsmärkte entfalten können.

Auch die Baulandpolitik der Bundesregierung hat das Ziel, die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern. Denn Voraussetzung für die Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum ist die Verfügbarkeit von bezahlbarem Bauland. Das am 07.05.2021 vom Bundestag verabschiedete neue Baulandmobilisierungsgesetz soll den Kommunen mit der Bereitstellung zusätzlicher Instrumente die Schaffung von neuen Wohnbauflächen erleichtern. Der Bund leistet ebenfalls seinen Beitrag und hat die verbilligte Abgabe von Liegenschaften der BImA für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus spürbar verbessert. Diese Konditionen wurden zwischenzeitlich auf entbehrliche Liegenschaften des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) übertragen.

4.1.2.1 Weiterentwicklung des mietrechtlichen Rahmens

Dem Mietrecht kommt eine zentrale Bedeutung für die soziale Wohnraumvermietung zu. Mit einem Anteil von 53,5 Prozent an allen bewohnten Wohnungen sind Mietwohnungen bundesweit in der Überzahl. Für das Funktionieren dieses Marktes im Sinne einer guten Wohnungsversorgung sind soziale und ökonomische Anforderungen gleichermaßen von Bedeutung. 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. Ausgewogene rechtliche Regelungen leisten einen wichtigen Beitrag zum sozialen Frieden in Deutschland. Die gegenwärtige Situation auf den Wohnungsmärkten stellt auch das Mietrecht vor veränderte Anforderungen.

Im Koalitionsvertrag vom März 2018 wurde eine Reihe von mietrechtlichen Änderungen vereinbart, die zu einem wesentlichen Teil durch das am 1. Januar 2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz umgesetzt worden sind. Um die Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (sogenannte Mietpreisbremse) wirksamer zu gestalten, ist eine neue vorvertragliche Auskunftspflicht der Vermieterin bzw. des Vermieters über die Ausnahmen von der Mietpreisbremse eingeführt und die Rüge der Mieterin bzw. des Mieters wegen der Nichteinhaltung der Mietpreisbegrenzung erleichtert worden. Zur Entlastung der Mieterin bzw. des Mieters nach Modernisierung sind der Satz, mit dem die Modernisierungskosten durch eine Mieterhöhung an die Mieterin bzw. den Mieter weitergegeben werden können, von 11 auf 8 Prozent gesenkt und eine betragsmäßige Kappung bei der Modernisierungsmieterhöhung eingeführt worden. Für kleinere Modernisierungsmaßnahmen bis zu einem Umfang von 10.000 Euro pro Wohnung ist ein vereinfachtes Verfahren eingeführt worden, mit dem Vermieterinnen und Vermieter eine Modernisierung ankündigen und im Anschluss eine Mieterhöhung geltend machen können. Insbesondere für private Vermieterinnen und Vermieter ist es hierdurch einfacher, kleine Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

Zudem kann die Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise, um die Mieterin bzw. den Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen, mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

Das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete ist am 1. Januar 2020 in Kraft getreten.

⁵³ Abrufbar unter https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Downloads/DE/News/PM/082719_Abschlussbericht_Reform_WEG.pdf;jsessionid=460E7C7DA2A2CF45C19D1EC0801A1CF7.1_cid324?__blob=publicationFile&v=3.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist Maßstab für Mieterhöhungen im Rahmen bestehender Mietverhältnisse und für die zulässige Neuvertragsmiete im Geltungsbereich der „Mietpreisbremse“. Sie wurde gebildet aus den üblichen Entgelten, die in einer Gemeinde für vergleichbaren Wohnraum in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren insbesondere in Ballungsräumen stark gestiegenen Mieten wurde zunehmend kritisiert, dass lediglich die besonders hohen Mieten der letzten vier Jahre Eingang in die ortsübliche Vergleichsmiete finden.

Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete wurde daher auf sechs Jahre verlängert. Dadurch werden einerseits kurzfristige Schwankungen des Mietwohnungsmarktes geringere Auswirkungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben. Auf Wohnungsmärkten mit stark steigenden Neuvertragsmieten wird dies zu einem gedämpften Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete führen. Die Begrenzung der Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf die letzten sechs Jahre sorgt andererseits dafür, dass die ortsübliche Vergleichsmiete einen Marktbezug behält.

Das wichtigste Instrument für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete, der Mietspiegel, wird durch eine Reform gestärkt (s. hierzu Kap. 4.1.2.2).

Des Weiteren ist das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn am 1. April 2020 in Kraft getreten. Der Gesetzentwurf zum Mietrechtsnovellierungsgesetz sah vor, die Folgen der eingeführten Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn zu evaluieren. Eine zu diesem Zweck vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) in Auftrag gegebene Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung Berlin (DIW Berlin) zur „Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten“ hat ergeben, dass bis zu einer spürbaren Entspannung der regionalen Wohnungsmärkte eine Verlängerung der Regelungen der Mietpreisbremse weiterhin ein geeignetes Mittel zur Flankierung von Maßnahmen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist.

Zu den wesentlichen Inhalten des Gesetzes gehört, dass den Bundesländern ermöglicht wird, ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erneut durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Deren Geltungsdauer soll höchstens fünf Jahre betragen. Spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 werden alle Rechtsverordnungen außer Kraft treten. Darüber hinaus können Mieterinnen bzw. Mieter zukünftig die gesamte ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlte Miete zurückfordern, wenn sie den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in den ersten 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügen. Bei einer späteren Rüge hat die Mieterin bzw. der Mieter – wie bislang – nur einen Anspruch auf Rückzahlung der nach Zugang der Rüge fällig gewordenen überzahlten Miete. Dies gilt auch, wenn das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet war.

4.1.2.2 Reform des Mietspiegelrechts

Mietspiegel sind in Deutschland Referenzpunkt für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie dienen als Begründungsmittel für Mieterhöhungen und zur Bestimmung der zulässigen Neuvertragsmiete im Geltungsbereich der Mietpreisbremse. Das Vergleichsmietensystem gewährleistet einen gerechten Ausgleich zwischen den Mieter- und Vermieterinteressen. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass die Erstellung eines Mietspiegels für die Kommunen mit Herausforderungen verbunden ist.

Mit der gemeinsam von BMJV und BMI erarbeiteten Reform des Mietspiegelrechts werden Vorgaben aus dem Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD für die 19. Legislaturperiode umgesetzt. Dort wurde vereinbart, eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel zu sichern. Ziel der Reform ist es, eine repräsentative und differenzierte Qualität dieses Instruments zur rechtssicheren und zuverlässigen Abbildung der Vergleichsmiete zu gewährleisten. Auch einfache Mietspiegel sollen gestärkt werden.

Das Reformvorhaben umfasst zwei Elemente:

- das Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) sowie
- die Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV).

Mit dem Mietspiegelreformgesetz wird die Bedeutung der mit hohem Aufwand erstellten qualifizierten Mietspiegel gestärkt und die Bedingungen für die Mietspiegelerstellung verbessert. Damit die für die Erstellung und Fortschreibung des Mietspiegels anfallenden Kosten möglichst gering bleiben, wird die Frist für die Anpassung von Mietspiegeln von zwei auf drei Jahre verlängert. Qualifizierte Mietspiegel sind nach spätestens fünf Jahren neu zu erstellen. Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter können zudem verpflichtet werden,

zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels Auskunft über ihr Mietverhältnis und die Merkmale ihrer Wohnung zu erteilen. Auch das senkt die Erstellungskosten und erhöht gleichzeitig die Repräsentativität der Mietspiegelwerte. Zudem wird die Nutzung bereits vorhandener Datensätze für die Mietspiegelerstellung erleichtert.

Mit der Mietspiegelverordnung werden Mindeststandards für qualifizierte Mietspiegel festgelegt. Zugleich wird klargestellt, welche Standards für einen qualifizierten Mietspiegel als ausreichend angesehen werden können. Entsprechen Mietspiegel diesen Anforderungen, wird vermutet, dass sie nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurden. Hierdurch wird ein erhöhtes Maß an Rechtssicherheit geschaffen. Für einfache Mietspiegel werden niedrigschwellige Anforderungen bezüglich Dokumentation und Veröffentlichung festgelegt. Hierdurch sollen die Transparenz und Aussagekraft eines einfachen Mietspiegels verbessert werden.

Insgesamt soll mit dem Reformvorhaben ein Impuls für die Erstellung von qualifizierten und einfachen Mietspiegeln gesetzt werden. Das zeitlich versetzte Inkrafttreten nach Artikel 5 Absatz 2 des Mietspiegelreformgesetzes soll den Ländern ermöglichen, Regelungen zu erlassen, um die für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln zuständige Behörde zu bestimmen und andere erforderliche Anpassungen vorzunehmen. Beide Regelungsentwürfe befinden sich im parlamentarischen Verfahren.

4.1.2.3 Wohngelderhöhungen

Wohngeld wird gezahlt, damit Haushalte mit geringen Einkommen oberhalb der Grundsicherung die Wohnkosten für angemessenen und familiengerechten Wohnraum tragen können. Das Wohngeld ist daher ein unverzichtbarer und integraler Bestandteil einer grundsätzlich marktwirtschaftlich ausgerichteten Wohnungs- und Mietenpolitik. Es ist eingebettet in ein Gesamtsystem einer umfassenden sozialen Sicherung des Wohnens, zu dem auch Leistungen für das Wohnen im Rahmen der Grundsicherung sowie die soziale Wohnraumförderung gehören.

Das Wohngeld soll die Wohnkostenbelastung der wohngeldberechtigten Haushalte senken und damit auch deren Zahlungsfähigkeit für die Wohnraumnutzung gewährleisten. Es ist ein einkommensabhängiger Zuschuss zur Miete oder Belastung. Diese wird in der Wohngeldberechnung bis zu bestimmten Höchstbeträgen berücksichtigt. Aus Sicht der Wohngeldhaushalte bestehen damit gewisse Wahlmöglichkeiten im Hinblick auf die Ausgaben für das Wohnen und die anspruchsberechtigten Haushalte sind nicht nur auf ein ganz besonders mietgünstiges und deshalb enges Wohnungsmarktsegment beschränkt. Dies unterstützt die Erhaltung und Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen in den Wohnquartieren und wirkt einer unerwünschten Spaltung des Wohnungsmarktes entgegen. Das Wohngeld ist sehr treffsicher, da es in der Leistungsbemessung nach der Höhe der Einkommen, der Anzahl der Personen im Haushalt und nach dem regional unterschiedlichen Mietniveau differenziert. Auch selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer sind anspruchsberechtigt.

Bund und Länder haben auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 eine Verbesserung des Wohngeldes zum 1. Januar 2020 vereinbart, um das Leistungsniveau und die Reichweite des Wohngeldes zu stärken. Dabei wird auch die Vorgabe des Koalitionsvertrages aufgegriffen, wonach das Wohngeld an die jeweiligen allgemeinen und individuellen Lebensbedingungen angepasst werden soll. Zu diesem Zweck wurden die Mittel für Wohngeld durch Bund und Länder aufgestockt. Neben der Anhebung des allgemeinen Leistungsniveaus wurden die Höchstbeträge für Miete oder Belastung regional gestaffelt angehoben sowie eine neue Mietenstufe VII für Gemeinden oder Kreise in besonders angespannten Wohnungsmärkten eingeführt. Nach Berechnungen des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) in Köln werden von der Leistungsverbesserung in 2020 voraussichtlich 660.000 Haushalte profitieren. Darunter sind rund 180.000 Haushalte, die durch die Reform erstmals oder wieder einen Wohngeldanspruch erhalten. Die Berechnungen gehen davon aus, dass sich das durchschnittliche Wohngeld eines 2-Personen-Haushalts von 145 Euro auf 190 Euro pro Monat erhöht.

Erstmals in 2022 erfolgt eine Anpassung des Leistungsniveaus beim Wohngeld alle 2 Jahre an die allgemeine Entwicklung der Verbraucherpreise und an die Entwicklung des allgemeinen Mietenniveaus (VPI Teilindex Miete) im Rahmen der sogenannten Dynamisierung des Wohngeldes als Teil der am 1. Januar 2020 in Kraft getretenen Wohngeldreform. Damit wird die Reichweite des Wohngeldes auch dauerhaft gestärkt.

Das Bundeskabinett hat am 9. Oktober 2019 das Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung beschlossen. Neben spezifischen Maßnahmen in den einzelnen Sektoren erfolgt auch die Einführung einer CO₂-Bepreisung in den Sektoren Wärme und Verkehr in Deutschland ab 2021. Mit dem Einstieg in die CO₂-Bepreisung wird das Wohngeldvolumen um 10 Prozent erhöht, um Wohngeldempfängerinnen und -empfänger gezielt bei den Heizkosten zu entlasten. Damit wird Vorsorge getroffen, im Kontext der CO₂-Bepreisung das Entstehen sozialer Härten zu vermeiden. Ab 2021 stehen hierfür jährlich 120 Millionen Euro zusätzlich (Bund und Länder) für das Wohngeld zur Verfügung. Das Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz (WoG CO₂BeprEntlG) sieht die Einführung einer nach der Haushaltsgröße gestaffelten CO₂-Komponente im Wohngeld vor. Der Zuschlag auf die

zu berücksichtigende Miete oder Belastung beträgt 0,30 Euro/m² Richtfläche pro Monat für alle Wohngeldempfängerinnen und -empfänger. Der sich danach ergebende Betrag wird in die bei der Wohngeldberechnung zu berücksichtigende Miete oder Belastung einbezogen und führt so zu einem höheren Wohngeld.

Detailliertere Ausführungen zu den Wohngelderhöhungen finden sich im Abschnitt VI.1 des Wohngeld- und Mietenberichts 2020.

4.1.2.4 Baulandmobilisierung und Bodenpolitik

Voraussetzung für die Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum ist die Verfügbarkeit von bezahlbarem Bauland. Der Koalitionsvertrag betont daher vor dem Hintergrund des Nachfrageüberhangs auf angespannten Wohnungsmärkten die Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau als ein zentrales Ziel. Für die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik wurden Maßnahmen zur Verbesserung der boden- und baulandpolitischen Rahmenbedingungen für eine vermehrte, erleichterte und beschleunigte Bereitstellung und Mobilisierung von Bauland vereinbart. Sie sollen Kommunen dabei unterstützen, ausreichend Bauland vorzuhalten, für den Wohnungsbau bedarfsgerecht zu planen und vorhandenes Baurecht effektiv zu nutzen. Zur Umsetzung dieser Aufgaben hat das BMI im September 2018 die Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) eingesetzt. Dabei wurden Empfehlungen zur Verbesserung rechtlicher Rahmenbedingungen sowie zu spezifischen Instrumenten der Baulandbereitstellung und Überlegungen zur Bodenpolitik erarbeitet, die am 2. Juli 2019 veröffentlicht wurden. Die auf der Grundlage der Beratungen in der Baulandkommission getroffenen Empfehlungen waren auch Grundlage für das neue Baulandmobilisierungsgesetz, das am 7. Mai 2021 vom Bundestag verabschiedet wurde. Es wird auf die Ausführungen zu 4.2 verwiesen.

4.1.2.5 Umwandlung Miet- in Eigentumswohnungen – Reduzierung der Möglichkeiten

In Umsetzung der Beschlüsse des Wohngipfels soll mit dem Baulandmobilisierungsgesetz im BauGB durch den neu eingeführten § 250 auch eine Regelung geschaffen werden, die die Möglichkeiten, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln, reduzieren soll. Danach werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt festzulegen, in denen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen der Genehmigung bedarf. Zur Wahrung berechtigter Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer sind Ansprüche auf Genehmigung vorgesehen. Die Regelung ist in Anlehnung an die Regelung zur Mietpreisbremse bis zum 31.12.2025 befristet. Zum Baulandmobilisierungsgesetz vgl. Kap. 4.2.2.

4.1.2.6 Unterstützung bei der Gründung kommunaler Wohnungsunternehmen

Viele Kommunen stehen angesichts der gestiegenen Anspannung auf den Wohnungsmärkten vor großen Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund wird auch kommunalen Wohnungsbeständen wieder eine wachsende Bedeutung bei der Wohnraumversorgung der Bevölkerung zugemessen. Durch das Angebot von bezahlbarem Wohnraum in kommunaler Hand und dessen preisdämpfende Wirkung am Wohnungsmarkt sollen die Auswirkungen der Entwicklungen abgemildert werden.

Um die Kommunen bei der Konzeption ihrer Wohnungspolitik beratend zu unterstützen, hat der Bund den Investitionstitel „Investitionsberatung lebenszyklus- und wirkungsorientierter Beschaffungen“ um eine Million Euro aufgestockt. Als Beratungsunternehmen steht den Kommunen die Partnerschaft Deutschland – Berater der öffentlichen Hand GmbH (PD) zur Verfügung. Ein mögliches Beratungsziel ist dabei die Erarbeitung eines Konzepts und eines wirtschaftlichen Modells für die Deckung des Wohnungsbedarfs durch eine neu zu gründende Wohnungsbaugesellschaft.

Die Beratungen erfolgen zweistufig. Die Stufe 1 (Frühphasenberatung) umfasst erste Abstimmungen mit den Kommunen zur Klärung der Zielstellung, des festgestellten Bedarfes und der Herausforderungen sowie des Ist-Zustandes. In Stufe 2 (Beratung weiterer projektbezogener Verfahrensschritte) erfolgen vertiefende Untersuchungen sowie die Erarbeitung der organisatorischen Modelle. Am Ende der Stufe 2 soll den Verwaltungen eine Entscheidung über das weitere Vorgehen ermöglicht werden.

Zum 30. März 2021 befanden sich 39 Projekte in Stufe 1 und 18 Projekte in Stufe 2. In sieben Fällen wurde bislang die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft begleitet. Dabei wurden in sechs Fällen Kommunen separat beraten und in einem Fall eine interkommunale Kooperation bestehend aus vier Kommunen.

4.1.2.7 Förderung genossenschaftlichen Wohnens

Wohnungsgenossenschaften bieten ihren Mitgliedern die Möglichkeit, sich auf Dauer bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Weiterhin können durch bestehende und neu gegründete Wohnungsgenossenschaften Potentiale für den Wohnungsneubau bzw. die Sanierung und Modernisierung bestehenden Wohnraums erschlossen werden. Dabei beschreiten Wohnungsgenossenschaften oft innovative Wege bei der Wohnraumschaffung/ -nutzung und sprechen Menschen in allen Lebensphasen an – Familien ebenso wie Senioren. Die Bundesregierung unterstützt daher nachdrücklich das genossenschaftliche Engagement und hat dies im Koalitionsvertrag und in den Beschlüssen zum Wohngipfel bekräftigt. Künftig soll über einen neuen Programmteil des KfW-Wohneigentumsprogramms der Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum gefördert werden. Die Bundesregierung stellt hierfür 6 Mio. Euro bereit. Mit dieser Förderung soll ein gezielter Anreiz sowohl für die Neugründung einer Genossenschaft als auch die Beteiligung an einer bestehenden Genossenschaft gesetzt werden.

4.1.2.8 Grundsteuerreform

Am 2. Dezember 2019 wurde mit der Verkündung des Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts die Grundsteuerreform verabschiedet. Ziel der Neuregelung ist es, das Grundsteuer- und Bewertungsrecht verfassungskonform, sozial gerecht und möglichst unbürokratisch umsetzbar auszugestalten. Der dreistufige Aufbau des grundsteuerlichen Besteuerungsverfahrens (Feststellung der Grundsteuerwerte, Steuermessbetragsverfahren und Steuerfestsetzungsverfahren unter Berücksichtigung des von den Gemeinden bestimmten Hebesatzes) bleibt erhalten. Die heutigen Steuermesszahlen werden so abgesenkt, dass die Reform auf gesamtstaatlicher Ebene aufkommensneutral ausfallen soll. Die einzelnen Kommunen können durch eine geeignete Anpassung ihrer Hebesätze einer Veränderung ihres Grundsteueraufkommens entgegenwirken.

Die Bewertung des Grundbesitzes nach neuem Recht erfolgt erstmals zum 1. Januar 2022, die Grundsteuer wird ab 2025 nach dem neuen Recht erhoben. Mit dem am 20. November 2019 verkündeten Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b) wurde einerseits die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer auf den Bund übertragen, ohne dass für deren Ausübung die Voraussetzungen des Artikel 72 Absatz 2 des Grundgesetzes vorliegen müssen, und andererseits den Ländern für die Grundsteuer das Recht zu abweichenden landesrechtlichen Regelungen eingeräumt.

Als erstes Bundesland hat Baden-Württemberg von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und ein eigenes Landesgrundsteuergesetz erlassen.⁵⁴ Baden-Württemberg hat sich im Bereich des Grundvermögens für eine sog. modifizierte Bodenwertsteuer entschieden, bei der allein der Grund und Boden den Steuergegenstand darstellt und auf Steuermessbetragsebene insbesondere bei überwiegender Nutzung zu Wohnzwecken eine Ermäßigung der Steuermesszahl vorgesehen ist. Auch andere Länder prüfen eigene Grundsteuermodelle. In der Diskussion sind dabei z. B. das Flächenmodell (Grundsteuer orientiert sich an den Grundstücks- und Gebäudeflächen, keine Wertkomponente), modifizierte Flächenmodelle (neben den physikalischen Flächengrößen soll auch die Lage des Grundstücks berücksichtigt werden) oder Modelle, die zur Berücksichtigung regionaler Besonderheiten abweichende Steuermesszahlen vorsehen.

4.1.2.9 Share Deals

Der Koalitionsvertrag sah vor, nach Abschluss der Prüfarbeiten durch Bund und Länder eine effektive und rechts-sichere gesetzliche Regelung umzusetzen, um missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu beenden. Dieses Ziel wurde in die Wohnraumoffensive aufgenommen. Die Baulandkommission hat ebenfalls eine entsprechende Empfehlung ausgesprochen. Die Bundesregierung hat diesen Auftrag umgesetzt und – am 31. Juli 2019 einen entsprechenden Gesetzentwurf beschlossen, der dem Vorschlag der Länder entspricht. Das Gesetzgebungsverfahren wurde im Mai 2021 abgeschlossen. Die Änderungen treten am 1. Juli 2021 in Kraft (Gesetz vom 12. Mai 2021, BGBl 2021, Teil 1 Seite 986ff).

4.1.3 Maßnahmenpaket Baukostensenkung und Fachkräftesicherung

Neben bezahlbarem Bauland sind moderate Baukosten und ausreichend Kapazitäten in der Bauwirtschaft zentrale Voraussetzungen für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu bezahlbaren Preisen. Die Wohnraum-offensive wird deshalb durch die dritte Säule mit Maßnahmen zur Baukostensenkung und Fachkräftesicherung komplettiert.

⁵⁴ Gesetzblatt für Baden-Württemberg vom 13. November 2020, Seite 974ff.

Die Baukosten fließen als einer der wichtigsten Faktoren in die Gesamtkalkulation eines Bauvorhabens ein. Die Höhe der Baukosten nimmt daher maßgeblich Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete, die eine Gebäudeeigentümerin bzw. ein Gebäudeeigentümer oder eine Investorin bzw. ein Investor unter Berücksichtigung seiner Renditeanforderungen am Markt dauerhaft erzielen muss, damit sich die Investition für sie bzw. ihn als wirtschaftlich tragfähig darstellt. Maßnahmen zur Baukostensenkung, wie die Unterstützung des seriellen und modularen Bauens oder die Begrenzung der Folgekosten von Regulierung und Normung, tragen damit zur Bezahlbarkeit des Wohnens bei.

Gleichzeitig haben viele dieser Maßnahmen das Ziel, die Planungs- und Bauprozesse zu beschleunigen. Hierfür werden insbesondere die Möglichkeiten der Digitalisierung ausgenutzt. Das senkt nicht nur die Baukosten, sondern ermöglicht im Zusammenspiel mit den investiven Impulsen eine schnellere Ausweitung des Wohnraumbauangebots.

Mit Blick auf die historisch hohe Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft ist die Erhöhung dieser Kapazitäten eine weitere notwendige Voraussetzung für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Hier setzen die Maßnahmen zur Fachkräftesicherung an.

4.1.3.1 Baukostensenkung

Aufbauend auf den Ergebnissen der „Baukostensenkungskommission“ aus der 18. Legislaturperiode wurden folgende Maßnahmen im „Maßnahmenpaket Baukostensenkung“ festgelegt:

- Bauordnungsrecht weiterentwickeln und harmonisieren
- Serielles und modulares Bauen weiter vorantreiben
- Verfahren vereinfachen, Chancen der Digitalisierung nutzen
- Folgekosten von Regulierung und Normung begrenzen
- Kostengünstige technische Gebäudeausrüstung schaffen
- Fachkräftesicherung und Ausbau von Baukapazitäten.

Mit diesen Aktivitäten wurden bzw. werden wesentliche Rahmenbedingungen zur Begrenzung der Baukosten geschaffen.

4.1.3.1.1 Bauordnungsrecht weiterentwickeln und harmonisieren

Ziel dieser Maßnahme ist die Harmonisierung der Vorschriften im Bauordnungsrecht durch weitgehend übereinstimmende Vorschriften in den jeweiligen Landesbauordnungen.

Die Harmonisierung der Landesbauordnungen mit der Musterbauordnung war Gegenstand der Bauministerkonferenz im Oktober 2018 und im Februar 2019. Danach streben alle Länder eine weitestgehende Harmonisierung der Landesbauordnungen mit der Musterbauordnung an oder haben diese bereits vollzogen. Zur Erleichterung des seriellen und modularen Bauens hat die Bauministerkonferenz außerdem im Februar 2019 eine Regelung zur Aufnahme der Typengenehmigung in die Musterbauordnung beschlossen. In zahlreichen Ländern wurde die Typengenehmigung bereits eingeführt. Weitere werden folgen.

Für baurechtliche Genehmigungsverfahren soll eine digitale Antragstellung ermöglicht werden. Dazu wurden mit XPlanung und XBau öffentliche Standards länderübergreifend vom IT-Planungsrat vereinbart. Um die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat die 136. Bauministerkonferenz entsprechende Änderungen der Musterbauordnung beschlossen. Auch hier ist die Umsetzung in das jeweilige Landesrecht in einigen Ländern bereits erfolgt, in anderen Ländern in Vorbereitung bzw. in Planung.

4.1.3.1.2 Serielles und modulares Bauen weiter vorantreiben

Um serielle und modulare Bauweisen zu fördern, unterstützt BMI gemeinsam mit der Bundesarchitektenkammer (BAK) und dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) ein Ende Juni 2017 gestartetes Europaweites Ausschreibungsverfahren für seriellen und modularen Wohnungsbau des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW). Aus der im Mai 2018 zwischen GdW und neun Bietern bzw. Bietergemeinschaften abgeschlossenen Rahmenvereinbarung „Serielles und Modulares Bauen für Geschosswohnungsbau“ können die Mitgliedsunternehmen des GdW in einem zweiten, vereinfachten Vergabeverfahren die Erstellung von Wohngebäuden abrufen.

Die Wohnungswirtschaft nimmt die Möglichkeiten an. Nur wenige Monate nach Abschluss der Vereinbarung wurde das erste Projekt fertig gestellt. Aktuell befinden sich laut Aussage des GdW rund 2.500 Wohneinheiten in Arbeit (Stand: 04/2021).

Zu den Bauherren zählt auch die BImA. Diese beabsichtigt, im Rahmen ihres Wohnungsneubauprogramms Wohnungen auch in serieller und modularer Bauweise zu erstellen. Mit Unterstützung des BMI konnte die BImA ebenfalls in den Rahmenvertrag aufgenommen werden. In Aschaffenburg erfolgte der Start zum Bau von 26 neuen Wohnungen in modularer Bauweise im August 2020.

Insgesamt konnte die BImA zum gegenwärtigen Stand (April 2021) mit dem Bau von 256 Wohnungen beginnen.

Die GdW-Rahmenvereinbarung stellt eine wirtschaftliche Grundlage dar, um die Bedingungen für Anbieter solcher Bauweisen zu verbessern und Anreize zu setzen, serielle und modulare Baukonzepte neu zu konzipieren oder bestehende Ansätze weiter zu entwickeln, sowie Produktionskapazitäten aufzubauen oder vorhandene Kapazitäten auszuweiten. Die Umsetzung des Rahmenvertrags wird durch aktive Kommunikation mit den Wohnungsbau-gesellschaften, den Kommunen und der breiten Öffentlichkeit unterstützt und durch Expertengremien flankiert. So bringt sich BMI in den Expertengremien des GdW und der BAK ein.

Darüber hinaus wird die Umsetzung durch eine Begleitforschung evaluiert, die am 21. Januar 2020 beauftragt wurde. Infolge der Evaluierung sollen die Erfahrungen und Ergebnisse für die Übertragung zum Beispiel auf den bundeseigenen Wohnungsbau oder auch kommunalen Wohnungsbau genutzt werden können. Aus diesem Grund fand beispielsweise am 21. September 2020 ein Workshop mit Vertreterinnen und Vertretern der Herstellerbranche statt.

Erste Ergebnisse der Evaluierung wurden auf der Zwischenbilanz zur Förderung „Serieller und modularer Bauweisen“ im Rahmen der Wohnraumoffensive am 19.3.2021 vorgestellt. Mit dem GdW-Rahmenvertrag wurde ein erster und auch erfolgreicher Schritt gegangen, um das serielle Bauen zu einem dem klassischen Bauverfahren ebenbürtigen Bauverfahren zu entwickeln. Insbesondere wurde deutlich, dass die gewählten technischen Lösungen geeignet sind, die Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum mit sehr kurzen Baustellenzeiten zu verbinden

4.1.3.1.3 Verfahren vereinfachen, Chancen der Digitalisierung nutzen

Der Bund unterstützt die Herstellung eines einheitlichen digitalen Zugangs für den Nutzer zu Verwaltungsleistungen. Im Rahmen der Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) werden die wichtigsten Verwaltungsleistungen (575) für den Bürger digital zugänglich gemacht. Eine prioritäre Verwaltungsleistung ist der digitale Bauantrag im OZG Themenfeld „Bauen & Wohnen“. Für eine Beschleunigung der Erteilung von Baugenehmigungen fördert der Bund die Einführung eines durchgängigen digitalen Baugenehmigungsverfahrens.

Das Baugenehmigungsverfahren ist ein wichtiger Schlüssel für die schnelle Schaffung von Wohnraum. In einem gemeinsamen Digitalisierungslabor haben BMI, die Länder Mecklenburg-Vorpommern (federführend), Bayern und Baden-Württemberg, interessierte Kommunen und die Leitstelle XPlanung/XBau in Hamburg gemeinsam mit den Nutzern die Grundlagen für einen digitalen Bauantrag erarbeitet. Basis hierfür ist die Musterbauordnung der Länder. Die im Digitalisierungslabor erarbeiteten Ergebnisse (Standardprozesse, FIM-Artefakte (FIM = Föderales Informationsmanagement) und Frontend-Entwurf (Portaloberfläche)) werden allen Ländern und Kommunen für die weitere Umsetzung kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Aktuell erfolgen Referenzimplementierungen, u. a. in Mecklenburg-Vorpommern. Diese sollen zeigen, dass der im Rahmen des Digitalisierungslabors erarbeitete Referenzprozess in einem realen Prozess umgesetzt werden kann. Das BMI wird den Prozess weiter begleiten und fördern. Aufgrund der Zuständigkeit im Bauordnungsrecht obliegt den Ländern die Umsetzung des digitalen Baugenehmigungsverfahrens. Um die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass zukünftig die elektronische Verfahrensführung die Regel wird, hat die 136. Bauministerkonferenz entsprechende Änderungen der Musterbauordnung beschlossen. Die Umsetzung in das jeweilige Landesrecht in einigen Ländern bereits erfolgt, in anderen Ländern in Vorbereitung bzw. in Planung.

Die von BMI und BMVI gemeinsame Initiative „BIM Deutschland – Zentrum für die Digitalisierung des Bauwesens“ – vormals: Nationales BIM-Kompetenzzentrum – bündelt und koordiniert die Aktivitäten zur Digitalisierung im Bundesbau. Die Geschäftsstelle von BIM Deutschland wurde am 29. Januar 2020 eröffnet. Sie unterstützt öffentliche und private Bauherren im digitalen Transformationsprozess. Das Kompetenzzentrum betrachtet alle Bereiche des Planens, Bauens und Betriebens von Bauwerken im Hoch- und Infrastrukturbau und ist zentrale

Anlaufstelle für BIM-relevante Informationen. Die Bundesregierung setzt sich dabei klar für die Etablierung herstellerneutraler, offener Standards ein. Die erstellten Produkte werden der gesamten Wertschöpfungskette Bau zur Verfügung gestellt.

Das BMI hat gemeinsam mit den am Bauvergaberecht Beteiligten die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB/A), 1. Abschnitt (Unterschwellenbereich) anwenderorientiert weiterentwickelt. Bereits zum 1. März 2019 waren für den Wohnungsbau befristet vergaberechtliche Wertgrenzen angehoben und flexiblere Möglichkeiten bei der Vergabe öffentlicher Bauaufträge eröffnet worden; mittlerweile gelten diese Erleichterungen für alle Bauaufträge. Die Befristung läuft zunächst bis zum 31. Dezember 2021.

4.1.3.1.4 Folgekosten von Regulierung und Normung begrenzen

Eine „temporäre Expertengruppe Baunormung“ hat auf Initiative des BMI ein Machbarkeitskonzept zur Einrichtung einer unabhängigen Stelle zur Begrenzung der Folgekosten von Regulierung und Normung im Gebäudebereich erstellt. Die Expertengruppe stand unter gemeinsamer Bund-Länder-Federführung. Weiterhin gehörten Vertreter der Fachkommission Bauaufsicht, des Deutschen Städtetags, des Nationalen Normenkontrollrats, des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie und des DIN e. V. der Expertengruppe an. Die Ergebnisse der temporären Expertengruppe Baunormung wurden von der Bauministerkonferenz begrüßt und im Bauausschuss des Deutschen Bundestages zur Kenntnis genommen.

Normen und Standards im Wohngebäudebereich sollen hinsichtlich ihrer Kostenrelevanz bewertet, ein Wirtschaftlichkeitsvotum abgeben und insbesondere Bund, Länder und Kommunen fachlich beraten werden. In einer Pilotphase sollen weitere Erkenntnisse gewonnen und in den parallel laufenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess zur Einrichtung der unabhängigen Stelle aufgenommen werden.

Bund und Länder werden die Einführung der Folgekostenabschätzung beim DIN, wie in der „Normungsroadmap Bauwerke“ beschrieben, aktiv vorantreiben. So hat sich die Bauministerkonferenz dafür ausgesprochen, notwendige technische Mindestanforderungen von weitergehenden Anforderungen deutlich zu trennen. Mit dem Deutschen Institut für Normung (DIN) wird derzeit über einen neuen DIN-Länder-Vertrag verhandelt.

Derzeit wird, vom Forschungsvorhaben „Prüfung der Kostenauswirkungen von Baunormen auf den Wohnungsbau und Einsparpotentiale“ begleitet, an einem Verfahren zur Prüfung der Kostenauswirkungen von Baunormen auf den Wohnungsbau gearbeitet. Das Konzept zur Einrichtung einer zentralen unabhängigen Stelle, die die von den Normungsgremien aufgestellte Folgekostenabschätzungen auf Plausibilität prüft, wird derzeit entwickelt und erprobt.

Begleitet von einem Forschungsvorhaben werden die Methodik für eine nachvollziehbare Folgekostenabschätzung beim DIN e. V. sowie eine Plausibilitätsprüfung durch eine zentrale unabhängige Stelle entwickelt und anschließend angewendet.

4.1.3.1.5 Kostengünstige technische Gebäudeausrüstung schaffen

Zur Entwicklung kostengünstiger und zuverlässiger Gebäudetechnik sind Gespräche mit einschlägigen Verbänden erfolgt, insbesondere mit dem Ziel, Potenziale von Betriebsoptimierungen zu evaluieren und hierfür geeignete Pilotprojekte bzw. Modellvorhaben zu initiieren. Zu den Möglichkeiten der Schaffung kostengünstiger technischer Gebäudeausrüstung ergibt sich bisher ein uneinheitliches Bild.

4.1.3.2 Fachkräftesicherung und Ausbau Baukapazitäten

Auf der Basis der durch die Bundesregierung deutlich verbesserten Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau wird die Bauwirtschaft ihre positiven Ausbildungs- und Einstellungsaktivitäten der vergangenen Jahre fortsetzen und verstärken. Die Bundesregierung unterstützt dies weiterhin mit ihrer im Dezember 2018 beschlossenen branchenübergreifenden Fachkräftestrategie, denn auch im Verlauf der Corona-Pandemie verstetigten sich Fachkräftengpässe in vielen Bau- und Handwerksberufen. Hierbei sind das Fachkräfteeinwanderungsgesetz, das am 1. März 2020 in Kraft getreten ist, sowie der Ausbau von „Make-it-in-Germany“ zum Dachportal der Bundesregierung für Fachkräfte aus dem Ausland wichtige Bestandteile.

Aktuell wird die Verordnung über die Berufsausbildung in der Bauwirtschaft überarbeitet. Die bestehenden Ausbildungsordnungen sind technikoffen und geben den Betrieben jede Freiheit zur Ausbildung nach neuestem Stand. Im August 2019 hat BMWi mit den Sozialpartnern die Eckwerte für eine Modernisierung der Ausbildungsinhalte und Prüfungen besprochen. BMWi hat die rechtliche Umsetzung eingeleitet. Die neue Verordnung soll im August 2022 in Kraft treten.

4.1.4 Marktwirkung der umgesetzten Maßnahmen

Die positive Entwicklung der Bautätigkeit verdeutlicht, dass die guten Rahmenbedingungen, die mit der Wohnraumoffensive geschaffen wurden, auf den Wohnungsmärkten angenommen werden. Die Anzahl fertiggestellter Wohnungen ist im Jahr 2019 um weitere 2 Prozent auf 293.000 gestiegen. Im Jahr 2020 wurden geschätzte rund 300.000 Wohnungen fertiggestellt.

Auch das seit Jahren hohe Niveau der Baugenehmigungszahlen konnte in den Jahren 2019 und 2020 trotz der volkswirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie nochmal deutlich gesteigert werden (+3,9 bzw. +2,2 Prozent). Baugenehmigungszahlen sind ein wichtiger Frühindikator für die künftige Bautätigkeit. Aufgrund der hohen Anzahl genehmigter, aber noch nicht fertiggestellter Wohnungen (rd. 740.000 zum 31. Dezember 2019) sind weiter ansteigende Fertigstellungszahlen zu erwarten. Unter Berücksichtigung dieses Bauüberhangs wird bis zum Ende der Legislaturperiode der Bau von mehr als 1,5 Mio. Wohnungen fertiggestellt bzw. angestoßen worden sein (vgl. Kap. 3.4).

Die erhöhte Neubautätigkeit wirkt dämpfend auf die Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsrenten. Seit 2019 ist eine bundesweite deutliche Verlangsamung der Mietenanstiege zu erkennen. Die deutlichste Abschwächung der Steigerungen ergab sich dabei in den Großstädten. In den 14 größten Städten reduzierte sich die Steigerungsrate der Wiedervermietungsrenten von 6,5 Prozent im Jahr 2017 auf 1,8 Prozent im Jahr 2020. Allerdings können nicht alle verfügbaren Wohnungen über Wohnungsinserate erfasst werden. Daher bilden Erst- und Wiedervermietungen nur einen kleinen Teil des gesamten Mietwohnungsmarktes ab. Das zusätzliche Angebot an Wohnraum wirkt aber Mietsteigerungen auf dem gesamten Wohnungsmarkt entgegen. So sind die Nettokaltmieten insgesamt laut Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes zwischen 2015 und 2020 mit bundesweit 7,1 Prozent nur leicht über dem Niveau der Inflation (5,8 Prozent) gestiegen. In kreisfreien Großstädten war der Anstieg mit 8 Prozent etwas stärker ausgeprägt (vgl. Kap. 3.3.2).

Auch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus hat die Bereitstellung von insgesamt fünf Milliarden Euro im Zeitraum 2018 bis 2021 durch den Bund dazu geführt, dass gemeinsam mit den Mitteln der Länder und Gemeinden der Neubau von geschätzten über 100.000 Sozialmietwohnungen bewilligt werden wird. Allein damit wird die Vereinbarung des Wohngipfels von September 2018 übertroffen. Hinzu kommen rund 11.500 Wohneinheiten im Bereich Neubau – Sozialwohnungen für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer, insbesondere Familien mit mehreren Kindern, knapp 80.000 Modernisierungsmaßnahmen (Miete und Eigentum) sowie rund 32.000 Maßnahmen im Rahmen des Erwerbs von Belegungsbindungen, des Erwerbs von bestehendem Wohnraum für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer und der Förderung von Wohnheimen.

4.2 Baulandmobilisierung und Bodenpolitik

Als ein zentrales Ziel sieht der Koalitionsvertrag die verstärkte Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau vor. Aus diesem Grund wurden zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der bodenrechtlichen Rahmenbedingungen zur Bereitstellung und Mobilisierung von Bauland vereinbart, die die Kommunen bei der Vorhaltung ausreichenden Baulandes, der bedarfsgerechten Planung von Wohnungsbau sowie der effektiven Nutzung vorhandenen Baurechts unterstützen sollen.

4.2.1 Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“

Nur durch das Zusammenwirken vieler Bausteine und aller Akteure kann die Mobilisierung von Bauland und eine stärkere Gemeinwohlorientierung des Eigentums wirkungsvoll befördert werden.

Mit dem Ziel, u. a. konkrete Handlungsoptionen für eine bessere und schnellere Aktivierung von Grundstücken für den Wohnungsbau zu erarbeiten, hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) im September 2018 die Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) eingesetzt. Mitglieder der Baulandkommission waren Vertreter und Vertreterinnen der Regierungsfractionen, der Länder, der kommunalen Spitzenverbände, Verbände der Wohnungs-, Immobilien-, Bau- und Stadtentwicklungspolitik, der Deutsche Mieterbund sowie Experten und Expertinnen aus Wissenschaft und kommunaler Praxis.

Das Arbeitsprogramm der Baulandkommission umfasste ein breites Themenspektrum. Die Kommission beschäftigte sich u. a. mit der Liegenschaftspolitik aller föderalen Ebenen, der Prüfung der Erforderlichkeit von Anpassungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Immissionsschutzrechtes sowie der Unterstützung der Anwendung bereits bestehender städtebaulicher Instrumente (z. B. städtebaulicher

Vertrag, Konzeptvergaben, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen). Sie bearbeitete zudem u. a. die Themenkomplexe Wertermittlung, Förderung von Kommunen, Steuerrecht, Digitalisierung der Prozesse der Baulandmobilisierung, Personalausstattung und Fortbildungserfordernisse sowie die Verbesserung der Datengrundlagen.

Auf Grundlage der Beratungen in der Baulandkommission wurde ein konkreter Maßnahmenkatalog zur Verbesserung rechtlicher Rahmenbedingungen sowie zu spezifischen Instrumenten der Baulandbereitstellung und Überlegungen zur Bodenpolitik erarbeitet, der am 2. Juli 2019 veröffentlicht wurde.

Durch die COVID-19-Pandemie haben sich zwar die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Kommissionsempfehlungen – nicht zuletzt für die kommunale Ebene – verändert. Insbesondere zahlreiche Kommunen verzeichnen stark rückläufige Steuereinnahmen infolge der pandemiebedingt rückläufigen wirtschaftlichen Entwicklung. Der Bund hat jedoch rasch gehandelt und Länder und Kommunen im Rahmen seines aktuellen Konjunktur- und Krisenbewältigungspaketes massiv unterstützt, z.B. durch Entlastungen bei den Kosten der Unterkunft und einen kommunalen Solidarpakt 2020, der die aktuellen krisenbedingten Ausfälle der Gewerbesteuererinnahmen kompensiert. Dazu gewährt der Bund für 2020 den Gemeinden gemeinsam mit den zuständigen Ländern hälftig finanziert einen pauschalierten Ausgleich. Hierdurch leistet der Bund einen Beitrag zur Mobilisierung auch von mehr Wohnbauland außerhalb seiner unmittelbaren Zuständigkeit für einzelne Maßnahmen.

Am 28. September 2020 hat eine Konferenz zur Zwischenbilanz der Umsetzung der Empfehlungen vom 2. Juli 2019 stattgefunden, die die vielfältigen Fortschritte von Bund, Ländern und Kommunen dokumentiert hat.⁵⁵ Maßnahmen der Länder sind in einem von der Bauministerkonferenz am 25.09.2020 gebilligten Bericht veröffentlicht.⁵⁶

Nachfolgend werden die wichtigsten Maßnahmen und ihr Umsetzungsstand dargestellt.

4.2.1.1 Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik des Bundes

Der Bund intensiviert seine bauland- und liegenschaftspolitischen Aktivitäten.

Bereits im Koalitionsvertrag 2018 wurden für die BImA Ziele zur Neuausrichtung der Boden- und Liegenschaftspolitik vereinbart, die zum Teil auf dem Wohngipfel im September 2018 weiter konkretisiert wurden. In der Folge wurden im November 2018 „Leitplanken für die Weiterentwicklung der BImA“ formuliert. Diese haben unter anderem die Optimierung des bisherigen Instrumentariums der Wohnungsfürsorge des Bundes zum Inhalt.

4.2.1.2 Verbilligte Abgabe von öffentlichen Liegenschaften

Die mit dem Haushaltsgesetz 2015 geschaffenen haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für eine verbilligte Abgabe entbehrlicher Liegenschaften der BImA an Länder und Kommunen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus und öffentliche Aufgaben wurden mit dem Haushaltsgesetz 2018 erweitert.

Die „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken“ wurde entsprechend überarbeitet und am 26. September 2018 durch den Haushaltsausschuss gebilligt. Damit wurde der Erstzugriff der Länder und Kommunen auf alle entbehrlichen BImA-Liegenschaften ausgedehnt und eine Möglichkeit zur Weiterveräußerung auch an private Dritte für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus geschaffen. Darüber hinaus wurden die Anspruchsvoraussetzungen vereinfacht und Verbilligungen bis zu 100 Prozent ermöglicht.

Zur Beschleunigung der Verkaufsprozesse und ihrer effizienten Ausgestaltung hat die BImA zusammen mit den kommunalen Spitzenverbänden im Januar 2019 in einem gemeinsamen Schreiben Informationen zu Verfahrens- und Wertermittlungsgrundsätzen herausgegeben.

Die überarbeitete Verbilligungsrichtlinie 2018 wurde in der aktuellen Fassung von den Ländern und Kommunen stark nachgefragt. Die verbilligte Abgabe von BImA-Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus wurde dadurch spürbar verbessert. Für den Gesamtzeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2020 konnten bisher in 333 Verkaufs- und Nachverhandlungsfällen Verbilligungen mit einem Volumen von insgesamt rd. 183,1 Mio. Euro gewährt werden. Davon wurden allein in 61 Verkaufs- und Nachverhandlungsfällen Verbilligungen von insgesamt rd. 120,1 Mio. Euro für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus zur Schaffung von rund

⁵⁵ Vgl. Bericht des BMI zur Zwischenbilanzkonferenz am 28. September 2020, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/blk-bericht-20200924.pdf?__blob=publicationFile&v=2.

⁵⁶ Abrufbar unter: <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/blk-umsetzung-zusammenfassung.html>.

5.100 Wohnungen gewährt. Im Vergleich zu den Vorjahren ist die Inanspruchnahme der Verbilligung seit Inkrafttreten der verbesserten Verbilligungsrichtlinie deutlich gestiegen und insbesondere für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus wird nun in hohem Maße von der Verbilligung Gebrauch gemacht. So wurden von 2015 bis 2017 in 11 Fällen Verbilligungen i. H. v. 11,4 Mio. Euro für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus zur Schaffung von rd. 500 Wohnungen gewährt. Seit Inkrafttreten der neuen Verbilligungsrichtlinie rückwirkend zum 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2020 wurden in 50 Fällen Verbilligungen i. H. v. 108,7 Mio. Euro für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus zur Schaffung von rd. 4.600 Wohnungen gewährt.

Nachdem vor allem die Kommunen im Vorfeld von Kaufvertragsabschlüssen zunächst Bauplanungsrecht für die Wohnungsbauprojekte schaffen mussten, konnten durch die BImA mehrere bedeutsame Kaufverträge mit erheblichen Verbilligungen abgeschlossen werden. Die Verbesserungen der Verbilligungsrichtlinie im Jahr 2018, insbesondere die Möglichkeit des Weiterverkaufs, der Wegfall von Kappungsgrenzen und die vereinfachten Anspruchsvoraussetzungen haben maßgeblich zu dieser Steigerung beigetragen. Die zur Verfügung stehenden Instrumente des Erstzugriffs/Direktverkaufs und der Verbilligung haben sich insgesamt als erfolgreich erwiesen.

Durch eine enge und partnerschaftliche Zusammenarbeit unterstützt die BImA weiterhin die kommunalen Interessen. Sie informiert die Kommunen über Potenzialflächen für den Wohnungsbau, erläutert die verschiedenen Verbilligungsmöglichkeiten und gibt insbesondere Anreize zum Abschluss von Grundstückskaufverträgen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus.

Auch das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) hat die nach seinem gesetzlichen Auftrag geforderte Verwertung seiner Liegenschaften stärker auf den sozialen Wohnungsbau ausgerichtet. Die Richtlinie der BImA zur verbilligten Abgabe von entbehrlichen Grundstücken ist mit Wirkung zum 1. Januar 2020 in entsprechender Anwendung auf das BEV übertragen worden, soweit der Grundstückserwerb Zwecken des sozialen Wohnungsbaus dient.

Im Januar 2020 hat das BEV alle Kommunen informiert, in denen BEV-Liegenschaften vorhanden sind und konkrete Anfragen erhalten. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 wurden 2 Verkäufe nach der BEV-Verbilligungsrichtlinie beurkundet. In 19 weiteren Fällen lagen die Zweckerklärungen der Kommunen bzw. kommunalen Unternehmen vor.

Eine im Sommer 2020 durchgeführte externe Studie des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur ist unter anderem zu dem Ergebnis gekommen, dass bundesweit neue Wohnungen auf BEV-Liegenschaften entstehen könnten, wenn vor Ort entsprechende Bedarfe bestehen und die Kommunen entsprechendes Baurecht schaffen. Derzeit wird der Liegenschaftsbestand des BEV diesbezüglich einer eingehenden Analyse unterzogen.

4.2.1.3 Verbesserung der Anwendung und Wirksamkeit der Instrumente zur Baulandmobilisierung für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik

Auf Grundlage der Beratungen der Baulandkommission sind nachfolgende Empfehlungen zur Verbesserung der Anwendung und Wirksamkeit der Instrumente zur Baulandmobilisierung für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik umgesetzt worden.

Gesetzlicher Rahmen und kooperative Baulandentwicklung

Die an die Gemeinden gerichteten Empfehlungen zur Nutzung bestehender städtebaulicher Instrumente und kooperativer Baulandentwicklung werden vom Bund durch Schulungsmaßnahmen und Forschungsvorhaben unterstützt. Hierzu zählen insb. folgende BBSR-Projekte:

- „Schulungsoffensive zu Strategien und Instrumenten des BauGB“ (gerichtet v.a. an kommunale Praktiker),
- „Instrumente der Bauland-Bereitstellung und Bodenpolitik“ (u. a. zur bundesweiten Ermittlung von best practices von Konzeptvergaben) und
- „Baugebote in der kommunalen Praxis“ (zur Ermittlung bestehender Anwendungshindernisse und Abhilfemöglichkeiten).

Nutzung des Instrumentes Erbbaurecht

Die Baulandkommission hat das Erbbaurecht als ergänzendes Instrument zur Bereitstellung von bezahlbarem Bauland, insbesondere auch für den Geschosswohnungsbau, empfohlen. Denn Erbbaurecht kann ein Baustein für eine nachhaltige Bodenpolitik sein. Dies gilt für Kommunen, aber z. B. mangels anderer Anlagemöglichkeiten auch für private Akteure.

Der Bund hat einen umfangreichen Fachdialog durchgeführt. Es zeigte sich ein erheblicher Informationsbedarf zur Anwendung dieses Instrumentes. Der Bund hat deshalb das Erbbaurecht als Instrument der Baulandbereitstellung in die „Schulungsoffensive zu Strategien und Instrumenten des BauGB“ aufgenommen.

Die BImA ist grundsätzlich berechtigt, an ihren Grundstücken Erbbaurechte zu bestellen. Eine kommunale Nachfrage besteht jedoch zurzeit nicht. Diese Alternative erweist sich angesichts der guten Konditionen für die Verbilligung als nicht praxisrelevant. Die Kommunen zeigen regelmäßig größeres Interesse, die Liegenschaften in ihr Eigentum zu überführen. Denn der preiswerte Ankauf der Flächen eröffnet den Kommunen umfangreiche Gestaltungsmöglichkeiten für die Baulandbereitstellung und die kommunale Bodenpolitik, auch im Erbbaurecht.

Wertermittlung und bezahlbarer Wohnraum

Entsprechend der Empfehlung zur einheitlichen Ermittlung des Werteeinflusses von Miet- und Belegungsbindungen auf Grundstücke mit gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum hat der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) auf Veranlassung des BMI eine Projektgruppe unter Beteiligung des BMI eingesetzt. Dazu wurden bei ausgewählten Ländern Daten zu gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum erhoben. Zum Teil wurden von den Förderbanken jedoch Bedenken im Hinblick auf den Datenschutz erhoben, so dass die Datenerhebung noch nicht abgeschlossen werden konnte. Die bereits übermittelten Daten werden derzeit von den betreffenden Gutachterausschüssen mit den Daten der Kaufpreissammlung zusammengeführt, um auf dieser Basis die bestehenden Auswirkungen von Sozialbindungen auf die erzielten Kaufpreise zu ermitteln. Auf dieser Grundlage wird geprüft, ob ggf. allgemeine Verfahrensweisen zur Berücksichtigung von Sozialbindungen bei der Wertermittlung entwickelt werden können.

Die ergänzende Empfehlung der Baulandkommission, dass die Gutachterausschüsse Kaufpreise und sonstige Daten für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau systematisch erfassen und in der Kaufpreissammlung kennzeichnen sollten, wird im Rahmen der Novellierung des Wertermittlungsrechts in den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertverordnung (ImmoWertA) aufgegriffen werden. Die weitere Empfehlung, dass im Rahmen der Novellierung der ImmoWertV auch verbindlich Vorgaben für das automatisierte Führen der Bodenrichtwerte gemacht werden, soll mit Anhang 4 des Entwurfs zur ImmoWertA umgesetzt werden. Der Entwurf der ImmoWertA war gemeinsam mit dem Entwurf der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung Gegenstand einer intensiven, zweistufigen Beteiligung: In einer ersten Phase im Sommer waren nicht nur Länder, kommunale Spitzenverbände und Fachverbände, sondern die gesamte Fachöffentlichkeit zur Stellungnahme eingeladen. Die zweite Beteiligungsphase fand im Februar/März 2021 statt. Das Bundeskabinett hat die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 am 12. Mai 2021 beschlossen. Die Bundesratsbefassung ist für den 25. Juni 2021 vorgesehen. Die Verordnung soll am 1. Januar 2022 Inkrafttreten.

Förderprogramme

Der Bund engagiert sich auch finanziell zugunsten einer intensivierten Mobilisierung von Bauland. So werden die Städte und Gemeinden mit den Programmen der Städtebauförderung unterstützt, um brachgefallene Flächen zu entwickeln – insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus. Im Bundeshaushalt 2021 und Finanzplan sind Mittel zur Revitalisierung von Brachflächen in allen Programmen der Städtebauförderung vorgesehen. Die Umsetzung erfolgt auf Grundlage eines Haushaltsvermerks.

Mit der Weiterentwicklung der Städtebauförderung im Jahr 2020 wurden die bisherigen Förderinhalte auf drei neue Programme konzentriert: „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Neben der Brachenentwicklung setzt die Städtebauförderung Schwerpunkte bei der Förderung von Stadt- und Ortskernen sowie der interkommunalen Zusammenarbeit.

Insgesamt wird das Förderniveau entsprechend dem Koalitionsvertrag auf dem Niveau der vergangenen Jahre auch 2021 fortgeführt.

4.2.1.4 Verbesserung des Prozessmanagements bei der Baulandbereitstellung

Der Bund fördert das Prozessmanagement bei der Baulandbereitstellung auf vielfältige Weise.

Planungsprozesssteuerung in Kommunen

Der Bund unterstützt mit Forschungs- und Modellvorhaben Verbesserungen bei der Steuerung von Planungsprozessen. In Berichten und Veranstaltungen werden neben den jeweiligen Ergebnissen auch gute Beispiele (best

practice) vorgestellt, z.B. in den Regionalveranstaltungen zur Neubauakzeptanz und durch Projektdaten auf der Internetseite der Wohnraumoffensive. Auch in einem Forschungsvorhaben zum Innenentwicklungsmanagement wurden Best-Practice-Wege für eine Verbesserung des Projektmanagements, der Prozesssteuerung und der Aktivierung von Grundstücken im Rahmen der Innenentwicklung erarbeitet, erprobt sowie fachöffentlich vorgestellt und diskutiert.

Digitalisierung

Das digitale Baugenehmigungsverfahren wird im Rahmen des Onlinezugangsgesetzes (OZG) durch Mecklenburg-Vorpommern als federführendes Land für das Themenfeld Bauen & Wohnen entwickelt. Vgl. dazu Kap. 4.1.3.1.3.

Weitere wichtige Verwaltungsleistungen mit Bezug auf die Baulandbereitstellung sind die „Beteiligungsverfahren in der Bauleitplanung, Planfeststellung und Raumordnung“ und das „Einstellen von raumbezogenen Planwerken“ im OZG-Themenfeld Bauen & Wohnen. Die Beteiligungsverfahren sind ein grundlegendes Element der Bürgerpartizipation. Pläne zur Bauleitplanung und Raumordnung betreffen grundsätzlich alle Bürgerinnen und Bürger in Deutschland. Aufgrund der hohen Relevanz der Leistungen wurden sie als Laborkandidaten eingestuft. Die Auftaktveranstaltung zur Umsetzung der OZG-Leistungen hat im September 2020 stattgefunden. Das BMI wird die Umsetzung weiterhin unterstützen.

Personalausstattung und Fortbildungsoffensive

Der Bund unterstützt die von der Baulandkommission empfohlene Aus- und Fortbildungsoffensive durch vielfältige Forschungsvorhaben und Schulungsveranstaltungen (s. o.).

4.2.1.5 Verbesserung des Datenbestands für Analyse und Markttransparenz

Eine gute Datengrundlage schafft Rechtssicherheit für wohnungspolitische Instrumente und fördert die Markttransparenz, die wiederum dazu beiträgt, Fehlinvestitionen zu vermeiden und marktgerechte Entscheidungen zu treffen.

Vor diesem Hintergrund wird bis 2021 im Auftrag des Bundes eine Baulandumfrage durchgeführt. Ziel ist es, bundesweit die Bauland- und Innenentwicklungspotenziale von Städten und Gemeinden zu erheben. Erfasst werden auch Informationen zu Flächenerfassung und -management sowie zur Aktivierung von Bauland- und Innenentwicklungspotenzialen.

Zudem wird die beschlossene Erfassung der Miete im nächsten Zensus die Datenlage verbessern. Damit stehen den Kommunen relevante Mietdaten aller Haushalte zur Verfügung, die mit anderen Informationen (z.B. Bodenpreise) verknüpft werden können.

4.2.2 Baulandmobilisierungsgesetz

Die Baulandkommission hat insbesondere den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung als grundlegendes Prinzip der städtebaulichen Entwicklung bekräftigt. Folgende Änderungen des BauGB wurden vorgeschlagen, die im Rahmen des „Baulandmobilisierungsgesetzes“ umgesetzt werden sollen. Der Bundestag hat das Baulandmobilisierungsgesetz am 7. Mai 2021 verabschiedet.

Wesentliche Inhalte:

- Befristete Einführung eines sektoralen Bebauungsplans „Wohnraumversorgung“, der gezielt auf den Wohnungsbau ausgerichtet ist;
- Schaffung von Erleichterungen für die Innenentwicklung bezüglich Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und beim Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung sowie durch die Einführung von Orientierungswerten statt Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in der Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- Stärkung der Innenentwicklung, indem Gemeinden städtebauliche Entwicklungskonzepte beschließen können, die zur Nutzbarmachung von ohne Zusammenhang verteilt im Gemeindegebiet liegenden Grundstücken herangezogen werden können;
- Erweiterung des Baugebots mit der Möglichkeit der Verpflichtung zur Wohnbebauung in durch die Landesregierungen per Verordnung festgelegten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten;

- Änderungen bei den Regelungen der Vorkaufsrechte zur Erleichterung des Zugriffs auf Grundstücke:
 - Verlängerung der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts um einen Monat
 - Einführung eines Vorkaufsrechts auch im Falle von sog. „Schrott“- oder „Problemimmobilien“
 - Klarstellung, dass zum Wohl der Allgemeinheit als Grund für die Ausübung des Vorkaufsrechts auch die Wohnbedürfnisse in der Gemeinde zählen
 - Schaffung eines Vorkaufsrechts durch Satzung für unbebaute und brachliegende Grundstücke bei (durch die Landesregierungen per Verordnung festgelegten) Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in der Gemeinde,
- Einführung einer neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ in die BauNVO;
- Punktuelle Änderungen des § 35 Absatz 4 BauGB bei der Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohnzwecken und der Neuerrichtung von Ersatz-Wohngebäuden sowie die befristete Wiedereinführung von § 13b BauGB (Einbeziehung von kleineren Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).
- In Umsetzung der Beschlüsse des Wohngipfels, Einführung der Regelung des § 250 BauGB, die die Möglichkeiten, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln, reduzieren soll. § 250 BauGB ermächtigt die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt festzulegen, in denen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen der Genehmigung bedarf. Entsprechende Verordnungen müssen spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Die Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer werden dadurch gewahrt, dass in bestimmten Fällen eine Genehmigung zu erteilen ist. Das ist beispielsweise der Fall, wenn ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zumutbar ist. Das Genehmigungserfordernis soll in der Regel erst dann greifen, wenn sich in dem Wohngebäude mehr als fünf Wohnungen befinden. Mit dieser Ausnahme sollen Kleineigentümerinnen und Kleineigentümer geschützt werden. Die Umwandlungsregelung zielt in erster Linie auf Wohnungsunternehmen. Dagegen sollen Privatpersonen, die etwa zum Zweck der Altersvorsorge nur in geringem Umfang Immobilienvermögen erworben haben, in ihrer Verfügungsgewalt nicht eingeschränkt werden.

In der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) soll die von der Baulandkommission begrüßte sogenannte Experimentierklausel Lärmschutz eingeführt werden. Eine gemeinsame Arbeitsgruppe von Bauministerkonferenz (BMK) und Umweltministerkonferenz (UMK) hat hierzu einen Vorschlag erarbeitet, um im Wege einer befristeten Ausnahmeregelung in der TA Lärm für die nach Ansicht der Arbeitsgruppe wenigen Konfliktlagen, die nicht mit den bestehenden rechtlichen und planerischen Instrumenten gelöst werden können, zusätzliche Lösungsoptionen zu eröffnen.

4.2.3 Grundsteuer C

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30. November 2019 (BGBl I S. 1875) wurde den Gemeinden für Kalenderjahre ab 2025 in § 25 Absatz 5 GrStG die Möglichkeit eingeräumt, eine sogenannte Grundsteuer C zu erheben. Die Kommunen können dann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke bestimmen und hierfür einen gesonderten – höheren – Hebesatz festsetzen. Dies soll den Gemeinden ermöglichen, steuerliche Anreize bei der Grundsteuer zu setzen, um baureife unbebaute Grundstücke für eine Bebauung zu mobilisieren und die Spekulation mit Baugrundstücken unattraktiver zu machen.

4.3 Stadtentwicklungspolitik und Städtebauförderung

4.3.1 Nationale Stadtentwicklungspolitik

Im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik verfolgt die Bundesregierung das Ziel, eine nachhaltige, gemeinwohlorientierte und integrierte Entwicklung in unseren Städten und Gemeinden zu fördern. Sie unterstützt die Kommunen bei der Bewältigung sozialer, ökologischer und ökonomischer Herausforderungen, um lebenswerte Orte und Quartiere für Bürgerinnen und Bürger zu schaffen und somit einen wesentlichen Beitrag für ein attraktives Wohnumfeld zu leisten.

Die Stadtentwicklungspolitik der Bundesregierung basiert auf den Grundsätzen und Prinzipien der „Leipzig-Charta zur nachhaltigen Europäischen Stadt“ von 2007. Nach wie vor sind die Ziele der Leipzig-Charta von 2007 gültig und ihre Instrumente aktuell. Aber die Komplexität der Herausforderungen sowie die gesellschaftliche und

ökonomische Dynamik erforderten eine Bewertung und Überarbeitung der Charta. In einem zweijährigen intensiven Beteiligungsprozess auf der nationalen und Europäischen Ebene wurden die Inhalte einer modernen Stadtentwicklungspolitik neu akzentuiert und die Charta grundlegend neu gefasst. Mit der „Neuen Leipzig-Charta – Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl“ wurde beim informellen Treffen der für Stadtentwicklung zuständigen Ministerinnen und Minister am 30. November 2020 ein zeitgemäßes – rechtlich nicht verbindliches – Dokument zur integrierten und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklungspolitik beschlossen. Sie knüpft dabei an bewährte Grundsätze der Stadtentwicklung an, erweitert diese jedoch und setzt neue Schwerpunkte.

Auf dieser Basis bietet die nationale Stadtentwicklungspolitik seit mehr als zehn Jahren eine erfolgreiche Plattform zu aktuellen Fragen der Stadtentwicklung. Ein wichtiger Baustein ist die „Projektreihe für Stadt und Urbanität“, in deren Rahmen außergewöhnliche und innovative Projekte und Verfahren gefördert werden. Außerdem werden mit diversen Formaten von wissenschaftlichen Runden Tischen bis zu den jährlichen Bundeskongressen der direkte Austausch aller Stakeholder der Stadtentwicklungspolitik ermöglicht sowie Kooperationen intensiviert.

Die nationale Stadtentwicklungspolitik wird von Bund, Ländern und kommunalen Spitzenverbänden gemeinsam getragen und verantwortet.

Mit der Städtebauförderung des Bundes werden die Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik lokal umgesetzt.

4.3.2 Städtebauförderung

Die Städtebauförderung ist das erfolgreichste Instrument des Bundes für eine nachhaltige Stadtentwicklung und damit die gelebte gute Praxis der nationalen Stadtentwicklungspolitik. Seit 50 Jahren unterstützt der Bund gemeinsam mit den Ländern die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung städtebaulicher Missstände, um sie als Wirtschafts- und Wohnstandorte zu stärken. Dafür hat der Bund Finanzhilfen in Höhe von bislang rund 19 Mrd. Euro zur Verfügung gestellt. In den vergangenen Jahren konnte die Förderung auf hohem Niveau mit Programmmitteln von 790 Mio. Euro p. a. gehalten werden. Für die Städte und Gemeinde ist damit eine solide und verlässliche Basis zur städtebaulichen Erneuerung geschaffen.

Gutes Wohnen ist in den Städten und Gemeinden nur möglich, wenn sich nicht nur die Wohnung und das Wohngebäude, sondern auch das umliegende Wohnumfeld und das Quartier mit seiner sozialen und technischen Infrastruktur positiv entwickelt und vielfältige Möglichkeiten der Begegnung und der Kommunikation bieten. Durch qualitative und energetische Aufwertung des Gebäudebestandes sowie den Bau neuer Wohnungen bei der Aktivierung von Brachflächen und Baulücken kann attraktives innerstädtisches Wohnen entstehen. Hier bietet die Städtebauförderung den Städten und Gemeinden ein umfassendes Instrumentarium, um die verschiedenen konkurrierende Nutzungsanforderungen und Möglichkeiten zu einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklungsstrategie zu bündeln. Weil Fläche nur begrenzt zur Verfügung steht, müssen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, die miteinander in Konkurrenz stehen, stadtentwicklungspolitisch abgewogen werden.

Ein wesentliches Erfolgsmerkmal ist die Flexibilität der Städtebauförderung: Bund und Länder schließen jährlich eine Verwaltungsvereinbarung auf der Grundlage von Art. 104b GG in Verbindung mit dem BauGB. Dort werden übergeordnete Förderziele und förderfähige Maßnahmen beispielhaft benannt. Als Bundesfinanzhilfe ausgestaltet wird die Städtebauförderung von den Ländern umgesetzt, denen mit konkretisierenden Förderrichtlinien eine hohe Gestaltungskompetenz zukommt. Die Kommunen sind als Zuwendungsempfänger und im Rahmen ihrer Planungshoheit für die Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung der städtebaulichen Maßnahmen zuständig. Dieses Zusammenspiel von Bund, Ländern und Kommunen ermöglicht passgenaue Strategien für eine Vielzahl städtebaulicher Problemlagen vor Ort.

Bewährt hat sich zudem der Gebietsbezug und der integrierte Ansatz in der Städtebauförderung. Anders als andere Förderprogramme werden keine Einzelvorhaben, sondern sogenannte Gesamtmaßnahmen gefördert. Die Kommune legt dazu ein Fördergebiet fest und erarbeitet unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept. Aus diesem übergeordneten Gesamtkonzept leiten sich dann die konkreten Einzelvorhaben im Fördergebiet ab.

Als lernendes Programm steht die Städtebauförderung stets in Wechselwirkung zu Wissenschaft und städtebaulicher Praxis. Sie setzt Impulse, reagiert aber auch auf veränderte Rahmenbedingungen und Problemlagen. Aktuell stehen die Kommunen aufgrund des demografischen Wandels und veränderter Nutzungsbedingungen und -interessen vor großen Anpassungsbedarfen und städtebaulichen Transformationsprozessen. 2020 wurde die Städtebauförderung daher neu strukturiert und mit Blick auf die aktuellen städtebaulichen Herausforderungen weiterentwickelt. Dabei wurden die bisherigen Förderinhalte auf drei neue Programme konzentriert:

- „Lebendige Zentren“ zur Stärkung von Innenstädte und Ortsteilzentren unter besonderer Berücksichtigung der Belange des städtebaulichen Denkmalschutzes,
- „Sozialer Zusammenhalt“ zur Stabilisierung und Entwicklung benachteiligter Quartiere und Behebung sozialer Missstände,
- „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ zur Anpassung baulicher Strukturen und öffentlicher Räume an neue und sich ändernde Bedarfe und durch Revitalisierung brachgefallener Flächen insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus.

Um im Sinne ökologischer Nachhaltigkeit die Stadtstrukturen klimagerecht weiterzuentwickeln, sind künftig zudem Maßnahmen des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel Fördervoraussetzung und als Querschnittsaufgabe in allen drei Programmen förderfähig. Wesentlich neu ist zudem die Einbettung der Städtebauförderung in das neue gesamtdeutsche Fördersystem, mit dem Ziel strukturschwache Regionen besser zu unterstützen. In allen drei neuen Städtebauförderungsprogrammen wird die Revitalisierung von Brachflächen gefördert. Dazu gehört insbesondere die Baulandvorbereitung wie der Grund- oder Zwischenerwerb von Flächen, das Freilegen der Grundstücke und die Erschließung. Dies begünstigt preiswerten Wohnungsbau.

Die Städtebauförderung stellt damit einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Ziele der Leipzig-Charta, der Nationalen Stadtentwicklungspolitik sowie der Erklärung von Davos für eine hohe Baukultur in Europa dar. Ihre Umsetzung erfolgt bestandsorientiert, baukulturell hochwertig sowie unter Einbeziehung einer breiten Öffentlichkeit.

Mit der Weiterentwicklung 2020 wurde auch die interkommunale Zusammenarbeit gestärkt. Diese hat sich als wichtiges Instrument erwiesen, um Lösungsstrategien für verschiedene Problemlagen gerade in mittleren und kleineren Städten und Gemeinden zu realisieren. Eine Kooperation über administrative Grenzen hinweg ermöglicht es, kooperative Strukturen der Daseinsvorsorge trotz knapper Haushaltsmittel so zu entwickeln, dass auch in dünn besiedelten Räumen die Menschen Zugang zu Kinderbetreuung, ärztlicher Versorgung oder Dienstleistungen des täglichen Lebens haben. Ebenso kann eine Stadt-Umland-Kooperation dabei helfen, Ballungszentren zu entlasten und den Wegzug aus umliegenden Regionen zu begrenzen. Vor diesem Hintergrund können interkommunale Kooperationen nunmehr als Querschnittsaufgabe in allen Programmen der Städtebauförderung unterstützt werden. Um die Qualität interkommunaler Maßnahmen zu verbessern, wurden zugleich die Anforderungen für die Förderung erhöht. Erforderlich ist eine Gesamtstrategie, die sichtbar macht, welche Vorteile die Zusammenarbeit für die beteiligten Kommunen hat. Zudem soll die Möglichkeit einer erhöhten Bundesbeteiligung an den förderfähigen Kosten weitere Förderanreize setzen.

Ergänzend zur Städtebauförderung wird mit den Maßnahmen des Investitionspakts „Soziale Integration im Quartier“ ein wichtiger Beitrag zum sozialen Zusammenhalt in der Nachbarschaft und im Wohnquartier geleistet. Gefördert werden bauliche Maßnahmen wie die Sanierung und der Ausbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wie Bildungseinrichtungen, Kindertagesstätten, Bürgerhäuser, Stadtteilzentren, Sportanlagen, Schwimmbäder und die Qualifizierung von Grün- und Freiflächen. Im Rahmen des Investitionspakts wurden von 2017 bis 2020 Programmmittel als Bundesfinanzhilfen von jährlich 200 Millionen Euro zur Verfügung gestellt; in den bisherigen Programmjahren 2017 bis 2019 wurden bereits 618 Maßnahmen in 487 Kommunen in die Förderung aufgenommen. Die Projekte werden vor Ort bis zum Jahr 2027 umgesetzt. Der Investitionspakt wird vorrangig in Gebieten der Bund-Länder-Städtebauförderung eingesetzt und bildet damit im Sinne einer Mittelbündelung in besonders städtebaulich, funktional und sozial belasteten Gebieten der Städte und Gemeinden einen wichtigen Ergänzungsbaustein für Maßnahmen der sozialen Infrastruktur.

Zur Verstärkung der Förderung von Sportstätten wurde mit dem 2. Nachtrag zum Bundeshaushalt 2020 der „Investitionspakt Sportstätten“ (Goldener Plan) aufgelegt. Der Investitionspakt Sportstätten ergänzt als neues Programm die Städtebauförderung. Gemäß Artikel 104b Grundgesetz erfolgt die Förderung als Bundesfinanzhilfe an die Länder zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft im Bundesgebiet und zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums. Der „Investitionspakt Sportstätten“ zielt auf die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse, die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der sozialen Integration aller Bevölkerungsgruppen sowie der Förderung der Gesundheit der Bevölkerung. Er unterstützt Städte und Gemeinden bei einer zukunftsfähigen, nachhaltigen und modernen Entwicklung von Sportstätten unter Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Klimaschutzes, vorrangig in Gebietskulissen der Städtebauförderung. Der Bund stellte für den „Investitionspakt Sportstätten 2020“ Bundesfinanzhilfen in Höhe von 150 Millionen Euro (Verpflichtungsrahmen) für die Sanierung von 234 Sportstätten bereit. Der Bund beteiligte sich mit einem Finanzierungsanteil von 75 Prozent, Länder und Kommunen mit insgesamt 25 Prozent. Mit dem Förderprogramm 2021 setzt der Bund die Förderung des Investitionspakts Sportstätten fort; es beinhaltet einen Bundesanteil von 110 Millionen Euro.

Mit den Modellvorhaben zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung unter dem Dach der Nationalen Stadtentwicklungspolitik sollen beispielhaft Modernisierungs- und Anpassungsstrategien für den klimagerechten Umbau, Infrastruktur für neue Mobilitätsformen, für Nachverdichtung und Nebeneinander von Sport, Wohnen, Freizeit und Gewerbe und den sozialen Zusammenhalt entwickelt werden. Ziel ist es, aus den Ergebnissen, Rückschlüsse für die Weiterentwicklung der Bund-Länder-Städtebauförderung nach Artikel 104b des Grundgesetzes zu ziehen.

Mit den Bundesförderprogrammen „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ unterstützt der Bund seit 2016 Städte und Gemeinden beim Erhalt ihrer sozialen Infrastruktur. Gefördert werden investive Maßnahmen – Sanierung und in Ausnahmefällen auch Ersatzneubaut – bei Sport-, Jugend und Kultureinrichtungen mit besonderer regionaler Bedeutung und mit hoher Qualität im Hinblick auf ihre Wirkungen für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und soziale Integration in der Kommune sowie für die Stadtentwicklungspolitik. Die Programm volumina kumulieren sich inzwischen (Stand Januar 2021) auf rd. 1,54 Mrd. Euro, mit dem bundesweit rund 700 Projekte umgesetzt werden.

Die 2019 gestarteten Modellprojekte Smart Cities erproben in den nächsten zehn Jahren die Erarbeitung und Umsetzung von raumbezogenen Smart City Strategien. Ein Schwerpunkt der Förderung liegt auf dem Wissenstransfer in die Breite der kommunalen Landschaft. Für die Modellprojekte stellt die Bundesregierung – inklusive der Aufstockung im Konjunktur- und Zukunftspaket – zusätzlich zur Städtebauförderung insgesamt rd. 820 Mio. Euro als Programmmittel zur Verfügung.

4.3.3 Ressortübergreifende Strategie Soziale Stadt

Als Baustein des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ (bis 2019 „Soziale Stadt“) hat das Bundeskabinett 2016 die ressortübergreifende Strategie „Soziale Stadt – Nachbarschaften stärken, Miteinander im Quartier“ verabschiedet. Die Strategie ist von der Idee geleitet, dass es entsprechend der vielschichtigen Problemlagen der Menschen in benachteiligten Gebieten über die städtebaulichen Maßnahmen hinausreichender Angebote zum Beispiel aus den Bereichen Bildung, Kultur, Beschäftigung, Wirtschaft, Umwelt, Ernährung, Gesundheit und Pflege, Sport und Verbraucherschutz bedarf. Deshalb soll auch auf Bundesebene die Abstimmung verschiedener Fachpolitiken und die Bündelung von fachpolitischen Programmen in Gebieten des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ unterstützt werden. Zur Erprobung der ressortübergreifenden Zusammenarbeit hat das BMI in den Jahren 2017 bis 2020 jährlich 10 Millionen Euro für fachpolitisch übergreifende Modellprogramme bereitgestellt. Mit den Mitteln wurden seit 2017 sechs Modellprogramme mit den Schwerpunkten Integration, Soziokultur, Verbraucherinformation, Ernährungsbildung für Kinder und Jugendliche, Sport, politische Bildung und interkultureller Dialog eingerichtet, die zeitlich gestaffelt bis zum Jahr 2024 andauern.

4.4 Gleichwertige Lebensverhältnisse und Raumordnungspolitik

Deutschland ist – nicht zuletzt aufgrund seiner historischen Wurzeln – wirtschaftlich, politisch und kulturell dezentral geprägt und gewinnt daraus eine besondere Stärke. Es verfügt über eine Vielfalt an Städten, Gemeinden und Regionen, Kultur- und Naturlandschaften mit hoher Lebensqualität. Ziel der Politik der Bundesregierung für gleichwertige Lebensverhältnisse ist es, bestehende regionale Disparitäten zu verringern und die Lebensverhältnisse vor allem in strukturschwachen Regionen weiter zu verbessern. Dies gilt auch für die Grenzregionen, die die Bundesregierung durch eine grenzüberschreitende regionale Zusammenarbeit unterstützt. Wichtige Aufgabe ist hierbei unter anderem, Nachteilen, die sich aus der Grenzlage einer Region ergeben können, entgegenzuwirken, indem Potenziale genutzt werden, die grenzüberschreitende Kooperationen bieten.

Im Juli 2019 beschloss das Bundeskabinett zwölf prioritäre Maßnahmen des Bundes zur Umsetzung der Ergebnisse der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“. Mit der Umsetzung der Maßnahmen wurde unmittelbar begonnen, so dass schon heute wichtige Weichen gestellt und zum Teil erste Ergebnisse für mehr Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse sichtbar sind. Regionen mit Strukturschwächen sollen durch die verschiedenen Maßnahmen einer aktiven Regional- und Strukturpolitik aufschließen können. Dazu gehören verschiedene Maßnahmen einer aktiven Regional- und Strukturpolitik z.B. durch Schaffung von Infrastrukturen, gezielte Förderung und Dezentralisierung.

Mit einer umfassenden Raumentwicklungspolitik, die auf demografische wie wirtschaftliche Veränderungen und zunehmend auf Folgen des Klimawandels reagiert – dazu gehört auch der zurzeit in Aufstellung befindliche länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz – nimmt Raumordnungspolitik von EU, Bund und Ländern ihre Verantwortung wahr.

Auf Europäischer Ebene verfolgt sie unter anderem das Ziel, die zunehmenden Ungleichheiten zwischen Orten und Menschen zu verringern sowie die Lebensbedingungen zu verbessern. Die jüngst verabschiedete territoriale Agenda 2030 fördert den Abbau regionaler Disparitäten und setzt sich in diesem Zusammenhang nachhaltig für eine Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts zwischen den Menschen, Gemeinschaften und Orten in Europa ein. Dafür definiert sie für die zukünftige Entwicklung zwei übergeordnete Ziele: Ein „gerechtes Europa“ und ein „grünes Europa“.

In Deutschland trägt die Raumordnungspolitik durch differenzierte Planungsvorgaben auf Landes- und Regional-ebene, die von den Trägern öffentlicher Belange bei ihren Planungen und Maßnahmen zur nachhaltigen Nutzung von Flächen – auch für bedarfsgerechten Wohnungsbau oder für Gewerbeansiedlungen – zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind, zu einer ausgewogenen Entwicklung und damit zur Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in den Teilregionen des Landes bei.

Die Ministerkonferenz für Raumordnung trägt mit ihren Beschlüssen dazu bei, Regionen und Kommunen in ganz Deutschland in ihrer Entwicklung zu stärken, um ein attraktives Wohnen, Arbeiten und Lernen zu ermöglichen und die Daseinsvorsorge sowohl in den Städten als auch in dünn besiedelten, peripheren Regionen sicherzustellen. Insbesondere durch die Entwicklung der als „zentralen Orte“ benannten Gemeinden als Versorgungszentren einer Region stärkt die Raumordnung eine ausgewogene Entwicklung.

Die Lebensverhältnisse in Deutschland sind regional teils sehr unterschiedlich. Sie sollen nicht identisch sein, aber zu große Unterschiede können zu sozialen Verwerfungen führen. Insbesondere große Differenzen bei Mieten und Immobilienpreisen sowie der Quantität und Qualität der öffentlichen Infrastruktur – Straßen, Schienen, Schulen, Kindertageseinrichtungen, Institutionen der Gesundheitsversorgung, Kultur usw. – können zur Abwanderung der Bevölkerung in einer Region und Zuwanderung in einer anderen beitragen. So sind insbesondere in Regionen mit sinkender oder stagnierender Bevölkerung besonders viele der bundesweit auf 1,7 Mio. geschätzten Wohnungsleerstände vorzufinden, wohingegen sich in Regionen mit hohem Zuzug der Mangel an Wohnraum forciert. Ziele der Politik für gleichwertige Lebensverhältnisse sind, die traditionelle Stärke Deutschlands mit seiner dezentralen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur auch in Zeiten des Wandels zu erhalten sowie den Wegzug aus vielen Regionen und den Druck auf die Ballungsräume mit seinen volkswirtschaftlichen Kosten und sozialen Folgen zu dämpfen. Deshalb sollen Dörfer und insbesondere strukturschwache ländlicher Räume gezielt gestärkt werden, um ihre Attraktivität zu steigern und ihre Entwicklungsdynamik zu befördern. Deshalb unterstützt die Bundesraumordnung die Kooperation von Ballungszentren und umgebenden Regionen, u. a. im Metropolregion-Netzwerk und (neu) dem Regiopolenetzwerk, in dem sich Städte von mittlerer Größe und ihr Umland vernetzen. Als Datengrundlage für Maßnahmen der Länder und Kommunen, die regionalen Disparitäten abzubauen, hat der Bund den Deutschlandatlas erarbeitet und dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht: www.deutschlandatlas.bund.de

Der Bau von Wohnungen und öffentlicher Infrastruktur hat einen zeitlichen Vorlauf, von der Planung über die Genehmigung bis zum Bau vergehen oft viele Jahre. Deshalb kommt verlässlichen Entwicklungsprognosen eine große Bedeutung zu. Die Bevölkerung in Deutschland ist entgegen allen Prognosen in den letzten Jahren nicht geschrumpft, sondern – vor allem durch EU-Binnenwanderung – auf nunmehr über 83 Millionen Menschen angewachsen. Dem gewachsenen Bedarf an Wohnraum, Verkehrsfläche und öffentlicher Infrastruktur steht ein begrenztes Flächenpotential sowie das Ziel, den Flächenverbrauch auf weniger als 30 ha pro Tag bis 2030 zu begrenzen, gegenüber. Flächenschonendes Wachstum ist nur mit kluger, vorausschauender Planung möglich. Die Raumordnung trägt durch planerische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung entsprechend des regionalen Bedarfs sowie räumlich konzentriert entlang bestehender und geplanter Verkehrsachsen zum Flächenschutz bei. Der Neu- und Ersatzbedarf an Flächen für den Wohnungsbau und für Gewerbeflächen wird durch die Raumordnungsbehörden methodisch ermittelt sowie um die systematische Erfassung der bereits planerisch gesicherten Flächenreserven ergänzt, wobei belegte und begründete regionale Besonderheiten berücksichtigt werden. Am 9. März 2021 hat das BBSR die regionalisierte Bevölkerungsprognose 2040 veröffentlicht. Die Bevölkerungszahl wird sich bis 2040 insgesamt kaum verändern und nur leicht auf 81,9 Mio. Personen zurückgehen (- 1 Prozent). Das Bevölkerungsmaximum wird 2024 mit 83,2 Mio. Personen erreicht. Regional wird die Entwicklung aber nach wie vor sehr unterschiedlich ausfallen.⁵⁷ Grundlagen für die Bedarfsprognosen bilden beispielsweise die auf der Ebene der kreisfreien Städte und Kreise verfügbaren Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen der statistischen Landesämter, die Entwicklung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) und der regionalen Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar). Angesichts der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung, der Entkopplung vieler Tätigkeiten vom Standort durch digitale Technik (mobiles Arbeiten, online-shopping u. a.) werden sich die

⁵⁷ Vgl. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/bevoelkerungsprognose-bbsr-2040.html>.

Beziehungen zwischen Ballungsräumen und ihrem Umland stark verändern. Die Raumordnung wird die interkommunale und regionale Zusammenarbeit stärken und mit passgenauen, praxisorientierten Forschungs- und Förderprogrammen und neuen, digitalen Plattformen die Regionalentwicklung unterstützen.

4.5 Immobilienwirtschaftlicher Dialog

Die Bundesregierung hat in der 19. Legislaturperiode den Immobilienwirtschaftlichen Dialog neben der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen weitergeführt.

Der seit 2007 regelmäßig mit den Akteuren der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie seit der 18. Legislaturperiode auch mit den kommunalen Spitzenverbänden und der Bauministerkonferenz stattfindende Immobilienwirtschaftliche Dialog hat sich als wichtiges institutionalisiertes Forum für den Austausch zwischen Politik und Immobilienwirtschaft etabliert. Ziel des Dialogs ist es, die Branchenverbände frühzeitig in den politischen Prozess einzubinden und bei der Weiterentwicklung von Rahmenbedingungen und Fördermaßnahmen die Berücksichtigung möglichst vielseitiger Aspekte sicherzustellen.

Mit seinen 26 Partnernverbänden deckt der Immobilienwirtschaftliche Dialog ein breites Spektrum der Branche ab. Über die große Themenvielfalt gewährleistet er auch die Behandlung von Themen, die keine unmittelbaren Schwerpunkte der Wohnraumoffensive darstellen, für die Immobilienbranche jedoch von großer Bedeutung sind.

Thematische Schwerpunkte der Werkstattgespräche seit der letzten Berichtslegung waren: Perspektiven einer zukunftsfähigen Wohnungspolitik – Gemeinwohlorientierung, Grundsteuer, Grunderwerbsteuer, Wohneigentumsförderung und Eigentumsbildung sowie Wohnen im Alter.

Der Immobilienwirtschaftliche Dialog wird auch künftig für alle Themen und politischen Anliegen der Immobilienbranche offen sein.

Zudem wurde für einen regelmäßigen Austausch ein Runder Tisch mit der Immobilienwirtschaft im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie eingerichtet.

5 Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich

Eine wirksame Klimaschutzpolitik im Gebäudesektor hat für das Erreichen der Klima- und Energieziele eine hohe Bedeutung. Der Gebäudesektor, bestehend aus Wohn- und Nichtwohngebäuden, ist für circa 14 Prozent der Gesamtemissionen in Deutschland direkt verantwortlich. Berücksichtigt man darüber hinaus die indirekten Emissionen, die im Energiesektor für die Bereitstellung von Energie im Gebäudesektor anfallen, liegt der Anteil an den Gesamtemissionen bei circa einem Viertel. Hinzu kommen indirekte Emissionen, die durch die Produktion von Baustoffen, Bauteilen, Anlagentechnik etc. im Industriesektor anfallen. Auf den Gebäudebereich entfallen außerdem rund 35 Prozent des Endenergieverbrauchs.

Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich haben hierbei eine wichtige wohnungspolitische Dimension. Sie haben unmittelbare Auswirkungen auf die Wohnkosten privater Haushalte und prägen entscheidend die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau. Eine enge Abstimmung von Wohnungs- und Klimapolitik gewährleistet, dass die Bundesregierung nicht nur ihrer Verantwortung für den Klimaschutz gerecht wird, sondern auch dafür sorgt, dass dieser sozialverträglich erfolgt und das Wohnen und Bauen bezahlbar bleibt.

5.1 Rechtliche und klimapolitische Rahmenbedingungen

Abgesteckt wird die Klimapolitik der Bundesrepublik auf internationaler Ebene durch die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter zwei Grad Celsius und möglichst auf 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen.

5.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen auf nationaler Ebene

Diese Verpflichtung bildet auch die Grundlage für das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG). Seit dessen Inkrafttreten im Dezember 2019 besitzt Deutschland erstmals auf nationaler Ebene ein rechtlich verbindliches Rahmenwerk, welches Emissionsgrenzen für die einzelnen Sektoren zunächst bis zum Jahr 2030 jahresscharf festschreibt. Es soll außerdem die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben gewährleisten. Die Bundesregierung hat mit Kabinettsbeschluss am 12. Mai 2021 eine Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes verabschiedet. Bis zum Jahr 2045 werden die Treibhausgasemissionen so weit gemindert, dass Netto-Treibhausgasneutralität erreicht wird. Nach dem Jahr 2050 sollen negative Treibhausgasemissionen erreicht werden. Gemäß dieser Novelle darf der Gebäudesektor im Jahr 2030 noch 67 Mio. t CO₂-Äquivalente ausstoßen, was bis dahin eine Minderung der derzeitigen Emissionen um rund 40 Prozent bedeutet. Für das vergangene Jahr 2020 ist für den Gebäudesektor ein Emissionsmaximum von 118 Mio. t CO₂-Äquivalenten festgelegt. Dieses Ziel wurde nach den Emissionsdaten des Umweltbundesamtes nur knapp um 2 Mio. t verfehlt, was vom Expertenrat für Klimafragen bestätigt wurde. BMI und BMWi werden als für den Gebäudesektor zuständige Bundesministerien auf der Basis des Bundes-Klimaschutzgesetzes bis spätestens 15. Juli 2021 ein Sofortprogramm vorlegen, das die Einhaltung der Jahresemissionen des Gebäudesektors sicherstellt.

5.1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen auf europäischer Ebene und Green Deal

Neben den ambitionierten nationalen Klimazielen kommt der Verschärfung des EU-2030-Klimaziels als Teil des Europäischen Green Deal große Bedeutung zu. Der Europäische Rat beschloss im Dezember 2020 die Anhebung von derzeit mindestens 40 Prozent Treibhausgasminderung ggü. dem Basisjahr 1990 auf mindestens 55 Prozent. Der genaue Beitrag Deutschlands zur Erreichung dieses Ziels steht noch nicht abschließend fest. Der Expertenrat für Klimafragen geht in seinem Bericht davon aus, dass das Klimaziel für 2030 von derzeit mindestens 55 Prozent auf eine Minderung von 62-68 Prozent gegenüber 1990 angehoben werden muss. Mit dem vom Kabinett am 12. Mai 2021 beschlossenen Entwurf einer Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) setzt die Bundesregierung nicht nur die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts um, sondern antizipiert vor allem auch die Ambitionssteigerung in Hinblick auf das neue europäische Klimaziel. Die KSG-Novelle beinhaltet u. a. eine Anhebung des Klimaziels für 2030 von mindestens 55 auf mindestens 65 Prozent Minderung gegenüber 1990, ein neues Klimaziel für 2040 von mindestens 88 Prozent Minderung sowie das Ziel der Netto-Treibhausgasneutralität in 2045. Die Ambitionssteigerung im Rahmen der KSG-Novelle wird in allen Sektoren zu Zielverschärfungen bis 2030 führen.

Wichtig ist, dass auch bei der Erreichung ambitionierter Klimaschutzziele die Bezahlbarkeit und Sozialverträglichkeit im Bereich des Wohnens und Bauens weiterhin gewährleistet bleibt.

Im Gebäudebereich flankiert die von der Kommission am 14. Oktober 2020 vorgelegte Initiative für eine Europäische Renovierungswelle die Verschärfung des EU-Klimaziels für das Jahr 2030. Die Renovierungswelle ist ebenfalls Teil des Europäischen Green Deal. Mit Hilfe der vorgeschlagenen Maßnahmen will die Kommission umfassende energetische Sanierungen des Gebäudebestands der Europäischen Union anstoßen und die jährliche Sanierungsrate von Wohn- und Nichtwohngebäuden bis 2030 mindestens verdoppeln, um somit zur Erreichung der Klimaneutralität 2050 beizutragen. Zur Umsetzung ihres Vorhabens kündigt die Kommission an, in den kommenden Monaten ein „umfassendes Paket an politischen und regulatorischen Maßnahmen“ vorzulegen, mit dem bestehende Hindernisse für die Gebäuderenovierung abgebaut werden sollen.

Die Kommission prüft in diesem Zusammenhang Vorschläge zur Änderung des Europäischen Regelwerks betreffend die Energieeffizienz von Gebäuden und den Einsatz von Erneuerbaren Energien. Davon werden sowohl die Energieeffizienzrichtlinie (EED), als auch die Erneuerbare-Energien-Richtlinie (RED), sowie bis Ende 2021 die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) betroffen sein. Neben den regulatorischen Maßnahmen sollen insbesondere Maßnahmen zur gezielten Förderung und Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen implementiert und der Ausbau von Sanierungskapazitäten vorangetrieben werden.

5.2 Energiewende und Klimaschutz im Gebäudesektor

Unabhängig von den aktuellen europäischen Entwicklungen hat die Bundesrepublik Deutschland mit der Energiewende bereits eine umfassende und tiefgreifende Transformation ihrer Energieversorgung und Energienutzung eingeleitet. Neben dem Ziel, bis 2030 die Treibhausgasemissionen um mindestens 65 Prozent gegenüber dem Basisjahr 1990 zu mindern, hat sich die Bundesregierung das Ziel gesetzt, den Primärenergieverbrauch um 30 Prozent gegenüber 2008 zu reduzieren sowie bis zum Jahr 2050 um 50 Prozent.

Im Gebäudebereich konnten mit den bisher umgesetzten Maßnahmen bereits deutliche Fortschritte beim Klimaschutz und der Gesamtenergieeffizienz erzielt werden. Die Gesamtenergieeffizienz im Gebäudebereich ist zwischen 2008 und 2018 um über 25 Prozent gestiegen. Die Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich wurden zwischen 1990 und 2019 um rund 42 Prozent gesenkt. Der Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte betrug 2019 über 15 Prozent. Das Ziel Deutschlands von 14 Prozent für 2020 nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, welches der Erneuerbaren Energien Richtlinie (2009/28/EG) vorgriff, wurde bereits im Jahr 2018 erfüllt.

Am 20. März 2019 wurde von der Bundesregierung ein Kabinettausschuss Klimaschutz eingesetzt (sog. „Klimakabinet“), dem u. a. die Bundeskanzlerin sowie die jeweils für die Umsetzung zuständigen Fachminister angehören. Dieser Ausschuss soll gewährleisten, dass die Klimaschutzziele eingehalten werden.

5.2.1 Klimaschutzprogramm 2030

Das Bundeskabinett hat am 9. Oktober 2019 das Klimaschutzprogramm 2030 zur Umsetzung des bis dahin geltenden nationalen Klimaschutzziels (mind. – 55 Prozent ggü. 1990 bis 2030) beschlossen. Gesamtschätzungen des Programms im Auftrag von BMWi und BMU ergaben, dass bei vollständiger Umsetzung eine Gesamtminderwirkung der Treibhausgasemissionen um 51 bis 52 Prozent erreicht werden kann.

Das bezahlbare Bauen und Wohnen ist im Klimaschutzprogramm 2030 als gleichwertiges Ziel angemessen berücksichtigt. Insbesondere mit der Kombination aus einer attraktiven Förderung (jeweils vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel), CO₂-Bepreisung und der Weiterentwicklung des mietrechtlichen Rahmens wurde in dieser Legislaturperiode eine gute Grundlage für eine faire Lastenverteilung zwischen Mieterinnen und Mietern, Vermieterinnen und Vermietern, selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern und Staat geschaffen. Die Verteilung der Heizkostensteigerung durch den CO₂-Preis für fossile Heizstoffe zwischen Mietern und Vermietern soll laut Kabinettsbeschluss vom 12. Mai 2021 zu gleichen Teilen erfolgen.

Im Gebäudebereich sind bereits nahezu alle Maßnahmen des Klimaschutzprogramms 2030 erfolgreich umgesetzt worden. Durch die geplante Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes und die Erhöhung der Ambition sowie der Treibhausgas-Minderungsziele sind zusätzliche Maßnahmen notwendig. Hierzu plant die Bundesregierung noch ein der laufenden Legislaturperiode ein Sofortprogramm 2022 vorzulegen. Im Folgenden wird auf einzelne Maßnahmen des Klimaschutzprogramms 2030 näher eingegangen.

5.2.1.1 Steuerliche Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen

Zum Jahresbeginn 2020 wurde die steuerliche Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen für selbstnutzende Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer alternativ zu den ebenfalls angepassten investiven Gebädeförderprogrammen des Bundes eingeführt, d. h. Eigentümerinnen und Eigentümer von zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden können sich seither entscheiden, welche Fördermöglichkeit sie in Anspruch nehmen möchten.

Die steuerliche Förderung erfolgt in Form eines progressionsunabhängigen Abzugs von der Steuerschuld (unabhängig vom Einkommen) über einen Zeitraum von drei Jahren. Abzugsfähig sind einheitlich 20 Prozent der Aufwendungen für die energetischen Maßnahmen, maximal 40.000 Euro je begünstigtem Objekt. Aufwendungen für einen Energieberater können mit 50 Prozent begünstigt werden. Voraussetzung für die Förderung ist, dass die jeweilige energetische Maßnahme von einem entsprechenden Fachunternehmen durchgeführt wurde und die Anforderungen aus der jeweils gültigen Rechtsverordnung zu § 35c des Einkommensteuergesetzes (EstG) erfüllt sind. Das Vorliegen der Voraussetzungen ist durch eine entsprechende Bescheinigung nach § 35c Absatz 1 EstG nachzuweisen.

Förderfähig sind Einzelmaßnahmen wie z. B. der Heizungs- oder Fenstertausch oder die Dämmung einzelner Bauteile der Gebäudehülle, als auch die Möglichkeit einer ggf. schrittweisen, durch mehrere Einzelmaßnahmen verwirklichten umfassenden Sanierung.

5.2.1.2 Erhöhung der Fördersätze bei den investiven Gebädeförderprogrammen und Austauschprämie für Ölheizungen

Zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 hat die Bundesregierung die Gebädeförderung zum Jahresbeginn 2020 novelliert, unter anderem durch eine Erhöhung der Fördersätze im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und im Marktanreizprogramm (MAP), sowie durch die Einführung einer Austauschprämie für Ölheizungen.

Aus den Mitteln des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms werden die KfW-Förderprogramme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren (EBS-Programme) finanziert. Die KfW-Förderung zum energieeffizienten Bauen und Sanieren ist ein Motor für Energieeffizienz im Gebäudebereich und zentrales Instrument der Energiewende. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, Unternehmen, Kommunen oder soziale Einrichtungen können von zinsgünstigen Krediten und attraktiven Zuschüssen in Höhe von bis zu 40 Prozent der Kosten für die energetische Sanierung oder den Neubau energieeffizienter Gebäude profitieren.

Im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm bei der KfW gab es 2020 eine knappe Verdoppelung der Zusagen für Komplett-sanierungen zum Effizienzhaus auf 20.000 (2019: 11.000); die bewilligten Einzelmaßnahmen stiegen auf 105.000 (2019: 81.000). Die geförderten Neubauprojekte haben sich deutlich auf 93.000 erhöht (2019: 44.000).

Dieser Anstieg ist insbesondere auf die Erhöhung der Fördersätze zurückzuführen. Das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm wird zum 1. Juli 2021 vollständig von der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) abgelöst (vgl. Kap. 5.2.1.3).

Mit dem Marktanreizprogramm (MAP) wurden Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärme- und Kältebereitstellung sowie bestimmte Wärmespeicher und Nahwärmenetze gefördert, sowohl in Wohn- als auch in Nichtwohngebäuden. Wer seine alte Ölheizung gegen eine neue, energieeffizientere und klimafreundlichere Heizung austauschen wollte, konnte 2020 von der MAP-Förderung besonders profitieren: Mit der Austauschprämie für Ölheizungen stiegen die Fördersätze um 10 Prozentpunkte. Die Anträge für den Einbau von Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien sind aufgrund der verbesserten Fördersätze von ca. 76.000 Anträgen in 2019 auf über 280.000 Anträge in 2020 gestiegen. Dieser Teil des MAP wird seit dem 01. Januar 2021 in der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEM EM) fortgeführt (vgl. Kap. 5.2.1.3).

Mit dem Anreizprogramm Energieeffizienz (APEE) wurden zusätzliche Innovations- und Investitionsimpulse für die Wärmewende gesetzt, beispielsweise durch zusätzliche Anreize für besonders energieeffiziente Heizungs- und Lüftungsanlagen. Die APEE-Zusatzförderung wurde im Zuge der Anpassungen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms und des Marktanreizprogramms 2020 auf Basis der Beschlüsse des Klimaschutzprogramms 2030 novelliert und teilweise direkt in die genannten Programme integriert.

Das Heizungsoptimierungsprogramm (HZO) hatte zum Ziel, die Heizungseigentümerinnen und Heizungseigentümer durch attraktive, nicht rückzahlbare Zuschüsse zu motivieren, Optimierungsmaßnahmen am gesamten Heizsystem durchzuführen. Dieses Programm wird ebenfalls seit dem 01. Januar 2021 in der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) beim BAFA fortgeführt (vgl. Kap. 5.2.1.3).

5.2.1.3 Bundesförderung für effiziente Gebäude

Mit der neu konzipierten Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wurden die bestehenden investiven Förderprogramme im Gebäudebereich zu einem einzigen, umfassenden und modernisierten Förderangebot gebündelt und inhaltlich optimiert (vgl. dazu Kap. 5.2.1.2). Dabei wurde die Adressatenfreundlichkeit und Attraktivität der Förderung deutlich gesteigert, diese noch stärker auf ambitioniertere Maßnahmen gelenkt, die Antragsverfahren deutlich vereinfacht und die Mittelausstattung des Programms erhöht.

Die BEG ersetzt die zuvor beschriebenen Programme CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, MAP, APEE und HZO. Bewährte Elemente aus diesen Programmen wurden übernommen, weiterentwickelt und gebündelt. Durch die Integration der vier bisherigen Bundesförderprogramme wurden die Förderung von Effizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich erstmals zusammengeführt. Die BEG reduziert die inhaltliche Komplexität der bisherigen Förderprogramme und macht sie damit zugänglicher und verständlicher für die Bürger, Unternehmen und Kommunen.

Die BEG besteht aus drei Teilprogrammen:

- BEG WG (Wohngebäude) – Vollsanierung oder Neubau von Wohngebäuden
- BEG NWG (Nichtwohngebäude) – Vollsanierung oder Neubau von Nichtwohngebäuden
- BEG EM (Einzelmaßnahmen) – Einzelmaßnahmen an Wohn- und Nichtwohngebäuden

Antragsberechtigt sind Privatpersonen, kommunale und soziale Einrichtungen sowie Unternehmen. Der Start der BEG erfolgt dabei in Stufen, wobei diese zum 01. Januar 2021 mit der Zuschussförderung für Einzelmaßnahmen im Teilprogramm BEG EM durch das BAFA begonnen hat. Gefördert werden hierin Maßnahmen an der Gebäudehülle, der Anlagentechnik, Erneuerbare Energien für Heizungen, Heizungsoptimierung sowie Fachplanung und Baubegleitung im Zusammenhang mit einer Einzelmaßnahme. Zum 1. Juli 2021 gehen sodann BEG WG und BEG NWG – jeweils als Zuschuss- und Kreditförderung – sowie die Kreditförderung für die Einzelmaßnahmen (BEG EM) bei der KfW an den Start. Ab 2023 erfolgt die Förderung in jedem Fördertatbestand wahlweise als direkter Investitionszuschuss des BAFA, oder als zinsgünstiger Förderkredit mit Tilgungszuschuss der KfW.

Mit der BEG werden die Förderbedingungen für Wohn- und Nichtwohngebäude angeglichen, einschließlich der Förderung der energetischen Fachplanung und späteren Baubegleitung. Durch die Wahlmöglichkeit zwischen Zuschuss- und Kreditförderung erhalten beispielsweise auch institutionelle Vermieterinnen und Vermieter von mehr als zwei Wohnungen Zugang zu einer Zuschussförderung. Bisher war die Zuschussförderung im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms auf selbstnutzende Eigentümerinnen bzw. Eigentümer und Vermieterinnen bzw. Vermieter von bis zu zwei Wohnungen beschränkt.

5.2.1.4 Förderung der seriellen Sanierung

Mit der neu zu konzipierenden Bundesförderung Serielle Sanierung soll die industrielle Vorfertigung von Fassaden- und Dachelementen und eine standardisierte Installation von Anlagentechnik im Rahmen von seriellen Gesamtsanierungslösungen gefördert und dadurch die Markteinführung der Seriellen Sanierung in Deutschland beschleunigt werden.

Angereizt durch das Förderprogramm sollen technische und konzeptionelle Innovationen zur Seriellen Sanierung entstehen, indem Bau- und Zulieferunternehmen, handwerkliche Betriebe oder das Baugewerbe neue Lösungen anbieten, weiterentwickeln und eine Kostendegression u. a. durch größere Stückzahlen und automatisierte Vorfertigung erzielen. Das Ergebnis soll ein serielles, skalierbares Gesamtprodukt sein, mit dem die Unternehmen, Betriebe oder das Baugewerbe systemische Sanierung beschleunigen und mit geringerem Zeitaufwand vor Ort als bei herkömmlichen Sanierungen anbieten können.

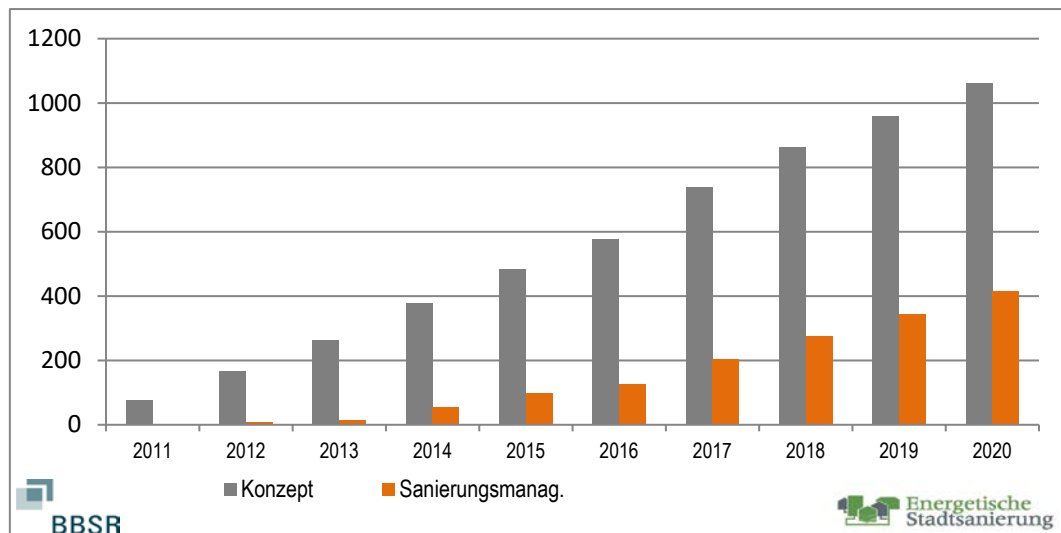
Die Förderung der seriellen Sanierung soll ab 2021 den Weg zu beschleunigten, umfassenden Sanierungen ebnen und die Bau- und Immobilienwirtschaft, Betriebe oder das Baugewerbe dabei unterstützen, umfassende energetische Sanierungen wirtschaftlicher zu gestalten und einen Beitrag zu Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudebestand zu leisten.

5.2.1.5 Energetische Stadtsanierung

Mit dem KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ werden umfassende Maßnahmen im Quartier geplant, angestoßen und umgesetzt. Gefördert wird die Erstellung und die Begleitung von integrierten Quartierskonzepten (Zuschussförderung) sowie energetische Investitionen in die Quartiersversorgung (Kreditförderung).

Für das Programm „Energetische Stadtsanierung“ wurden neue Fördertatbestände entwickelt. Das Programm wird aus dem Energie- und Klimafonds finanziert. Ab Frühjahr 2021 erfolgt die zusätzliche Förderung der Themenfelder grüne Infrastruktur, Wassersensibilität und klimafreundliche Mobilität im Quartier und es gelten attraktivere Fördersätze. 70 Mio. Euro stehen dafür insgesamt in 2021 zur Verfügung. Das Förderprogramm wird damit einen verstärkten Beitrag für energetische Maßnahmen und Klimaanpassungsmaßnahmen auf Quartiersebene leisten.⁵⁸

Abbildung 25: Konzepte und Sanierungsmanagements im KfW-Programm Energetische Stadtsanierung 2011 bis 2020

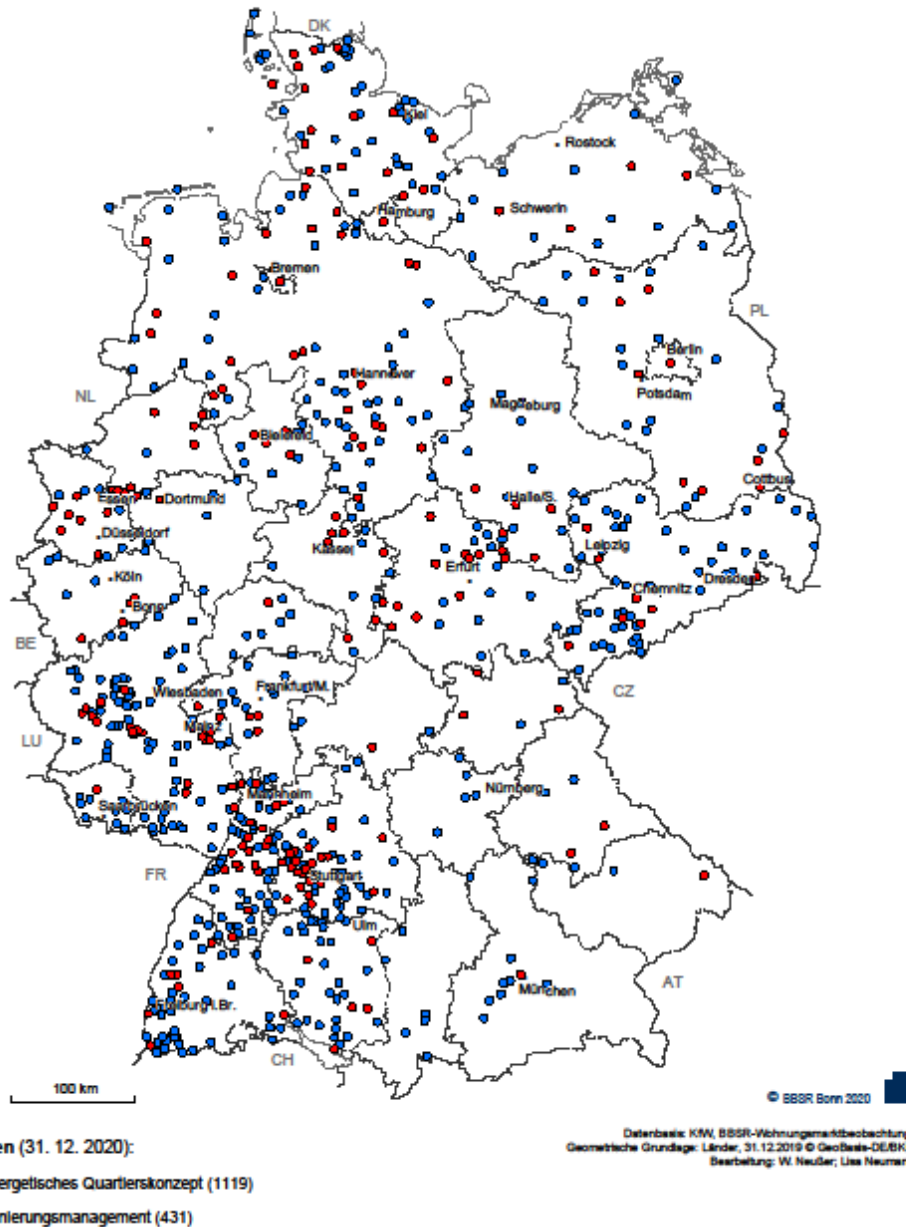


Quelle: BBSR Wohnungsmarktbeobachtung 2020

Das Fördervolumen für den Zeitraum 2011 bis 12/2020 lag bei 101 Mio. Euro für die Zuschussförderung von Quartierskonzepten und Sanierungsmanagements. Förderkredite für investive Maßnahmen beliefen sich auf 1,22 Mrd. Euro. Die investiven Programmtile der KfW (201/202) fördern Maßnahmen an der Quartiersversorgungsinfrastruktur. Insgesamt konnten bisher 2.602 Einzelmaßnahmen gefördert werden.

⁵⁸ Vgl. www.energetische-stadtsanierung.info.

Abbildung 26: Entwicklung der Förderquartiere 2011 bis 2020



Quelle: KfW-Förderreport 12/2020

Im Zusammenhang mit dem verbleibenden 35 Prozent Eigenanteil haben einige Bundesländer ergänzende Förderbausteine entwickelt. Die bisher geförderten Quartierskonzepte betrachteten Aspekte wie energieeffiziente Quartiersversorgung, nachhaltige Mobilität, erneuerbare Energien und Anpassung an den Klimawandel im Zusammenspiel von Kommunalverwaltung, Energieversorger, Wohnungswirtschaft und auch Einzeleigentümerinnen bzw. Einzeleigentümern sowie lokalen Initiativen. Die Struktur der geförderten Quartiere reicht von mehreren kooperierenden kleinen Dorfgemeinden über Quartiere in Mittelstädten bis hin zu Großstadtquartieren auch mit

baukulturell wertvollen Ensembles. Jenseits der überwiegend durch die Kommunen initiierten Konzept- und Sanierungsmanagementförderungen engagieren sich insbesondere Energieversorger und Wohnungsunternehmen.

5.2.1.6 Weiterentwicklung der Städtebauförderung

Die Bund-Länder-Städtebauförderung unterstützt die Städte und Gemeinden seit 50 Jahren bei der Bewältigung städtebaulicher Missstände, um sie nachhaltig als Wohn- und Wirtschaftsstandorte zu stärken. Dazu stellt der Bund in den Jahren 2017 bis 2024 Finanzhilfen in Höhe von 790 Mio. Euro Programmmittel p. a. zur Verfügung. Vgl. dazu Kap. 4.3.2.

Die Städtebauförderung ist das erfolgreichste Instrument des Bundes zur Unterstützung der Kommunen bei ihren städtebaulichen Anpassungsbedarfen. Der Klimawandel ist dabei ein zentrales Thema. Im Rahmen der Weiterentwicklung 2020 sind die städtebaulichen Herausforderungen des Klimawandels in der Städtebauförderung besser adressiert und Klima- und Grünmaßnahmen gestärkt worden. Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel sind nunmehr Fördervoraussetzung und zugleich als Querschnittsaufgabe in allen Programmen förderfähig (zuvor v.a. im ehemaligen Programm „Zukunft Stadtgrün“). Bei der städtebaulichen Erneuerung sind ganz unterschiedliche Bereiche angesprochen, bspw. Verbesserung der grünen Infrastruktur, energetische Gebäudesanierung, klimafreundliche Mobilität, Bodenentsiegelung, Flächenrecycling oder Nutzung klimafreundlicher Baustoffe, Fassadenbegrünung, Maßnahmen der wassersensiblen Stadt- und Freiraumplanung, bessere Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Arbeiten, Kultur oder Daseinsvorsorge („Stadt der kurzen Wege“). Eine starke Städtebauförderung ist ein wichtiger Baustein, um die negativen Auswirkungen des Klimawandels durch städtebaulich angepasste Strukturen zu begrenzen.

5.2.1.7 Energieberatung und Öffentlichkeitsarbeit

Die Attraktivität der Energieberatung für Wohngebäude wurde gemäß Klimaschutzprogramm 2030 seit Februar 2020 verbessert. Sie wird nun mit 80 Prozent (statt zuvor 60 Prozent) des „zuwendungsfähigen“ Beratungshonorars gefördert, maximal jedoch mit 1.300 Euro (zuvor 800 Euro) bei Ein- oder Zweifamilienhäusern und maximal mit 1.700 Euro (zuvor 1.100 Euro) bei Wohngebäuden ab drei Wohneinheiten. Bisher konnte die Förderung für Wohngebäude beantragt werden, für die der Bauantrag oder die Bauanzeige bis zum 31. Januar 2002 gestellt wurde. Nach der neuen Richtlinie müssen Bauantrag oder Bauanzeige mindestens zehn Jahre zurückliegen.

Daneben informiert die Bundesregierung mit der Kampagne „Deutschland machts effizient“ alle Endverbrauchergruppen, um somit Potenziale bei energetischen Sanierungsmaßnahmen zu heben.

5.2.1.8 Maßnahmen in Bezug auf das Energieeinsparrecht für Gebäude

Mit dem am 1. November 2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Bundesregierung das Energieeinsparrecht vereinheitlicht und vereinfacht. Das Gesetz führt das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) zusammen. Damit wird ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Die aktuellen energetischen Anforderungen an Neubauten und Sanierung bleiben unverändert und werden nicht verschärft. Gleichzeitig werden zusätzliche Impulse für die Nutzung erneuerbarer Energien gesetzt.

Entsprechend den Beschlüssen im Klimaschutzprogramm 2030 wurde im GEG eine Überprüfungsklausel verankert. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat werden die Anforderungen an zu errichtende Gebäude und die Anforderungen an bestehende Gebäude nach Maßgabe des Wirtschaftlichkeitsgebots und unter Wahrung des Grundsatzes der Technologieoffenheit im Jahr 2023 überprüfen und nach Maßgabe der Ergebnisse der Überprüfung innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der Überprüfung einen Gesetzgebungsvorschlag für eine Weiterentwicklung der Anforderungen an zu errichtende und bestehende Gebäude vorlegen. Die Bezahlbarkeit des Bauens und Wohnens ist ein zu beachtender wesentlicher Eckpunkt.

5.2.1.9 Fortentwicklung des Innovationsprogramms Zukunft Bau

Die Zukunft Bau Forschungsförderung hat im Februar 2020 mit einem Förderaufruf die Förderung von Forschungs- und Entwicklungsvorhaben zur „Etablierung klima- und umweltfreundliche Bauweisen“ in Aussicht gestellt. Mehr als 60 Förderanträge wurden hierzu eingereicht. Die Förderbescheide für förderwürdige Anträge

werden sukzessive in 2021 erteilt. Im Rahmen der Zukunft Bau Ressortforschung laufen derzeit etwa 30 Forschungsvorhaben mit Bezug zum Klimaschutz im Gebäudebereich. Ziel aller Vorhaben der Ressortforschung und Forschungsförderung ist es, konkrete Maßnahmen zu entwickeln und in der Praxis zu etablieren, die geeignet sind, eine Senkung der Treibhausgasemissionen des Gebäudebereichs herbeizuführen. Darauf zielt auch das Zukunft Bau Modellvorhaben für experimentelles Bauen des Klimaschutzprogramms. Dieses soll die praktische Erprobung von Innovationen bei konkreten Baumaßnahmen ermöglichen und so deren Transfer in die allgemeine Planungs- und Baupraxis unterstützen. Die Entwicklung der Förderrichtlinie wird im 1. Halbjahr 2021 abgeschlossen.

5.2.1.10 Vorbildfunktion Bundesgebäude

Zum Erreichen eines klimaneutralen Gebäudebestands der vom Bund genutzten Liegenschaften bis zum Jahr 2050, ist es notwendig, die geltenden gesetzlichen energetischen Anforderungen bei Neubau- und Sanierungsmaßnahmen deutlich zu unterschreiten. Die im Klimaschutzprogramm unter der Vorbildfunktion Bundesgebäude formulierten Energieeffizienzziele für die Gebäude des Bundes sollen in einem Gebäudeeffizienzerlass (Arbeitstitel) bzw. in den „Energieeffizienzfestlegungen für klimaneutrale Neu-/Erweiterungsbauten und Gebäudesanierungen“ vom Bundeskabinett verbindlich vorgegeben werden.

Neue Gebäude des Bundes sollen ab 2022 mindestens einem sogenannten EffizienzgebäudeBund 40 (60 Prozent besser als der gesetzliche Neubaustandard) und Sanierungsmaßnahmen vorhandener Bestandsgebäude mindestens einem sogenannten EffizienzgebäudeBund 55 (45 Prozent besser als der gesetzliche Neubaustandard) entsprechen. Zudem werden vorbildliche Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz der Bundesgebäude vorgegeben. Hierdurch werden die Gebäude des Bundes einen Impuls für mehr Klimaschutz und Energieeffizienz setzen und eine Vorbildfunktion des Bundes demonstrieren.

5.2.1.11 CO₂-Bepreisung für die Bereiche Wärme und Verkehr

Zudem wurde als zentrale und übergeordnete Maßnahme aus dem Klimaschutzprogramm 2030 eine CO₂-Bepreisung für die Bereiche Wärme und Verkehr beschlossen.

Im Dezember 2019 ist das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) in Kraft getreten, mit dem zum 1. Januar 2021 ein nationales Emissionshandelssystem für die nicht vom Europäischen Emissionshandel erfassten Sektoren, namentlich den Gebäude- und den Verkehrssektor eingeführt wurde. Der vorgesehene Emissionshandel ist ein Mengensteuerungssystem, bei dem sich der Zertifikatspreis grundsätzlich am Markt bildet. Wegen der hohen Unsicherheiten über das Preisniveau, das bei der Einführung dieses Instruments zu erwarten war, ist eine fünfjährige Einführungsphase (2021-2025) vorgesehen. In dieser Einführungsphase wurde ein jährlich ansteigender Zertifikats-Festpreis festgelegt, beginnend mit 25 Euro pro Tonne CO₂ für das Startjahr 2021. Bis 2025 steigt dieser dann schrittweise auf 55 Euro pro Tonne an. Im Jahr 2026 erfolgt die Auktionierung der Zertifikate in einem Korridor zwischen einem Mindestpreis von 55 Euro pro Tonne CO₂ und einem Höchstpreis von 65 Euro pro Tonne CO₂. Anschließend sollen die Zertifikate voraussichtlich frei am Markt gehandelt werden.

5.2.1.12 Maßnahmen zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger

Die Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung werden neben der Finanzierung von Maßnahmen zur Vermeidung von Carbon Leakage in Klimaschutzfördermaßnahmen reinvestiert oder in Form einer Entlastung an die Bürgerinnen und Bürger und Unternehmen zurückgegeben. Maßnahmen zur Entlastung sind insbesondere eine Senkung der Stromkosten durch Absenkung der EEG-Umlage sowie Verbesserungen beim Wohngeld und der Pendlerpauschale. Die Bundesregierung hat zudem zusammen mit dem Entwurf zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen, dass die Kosten des nationalen CO₂-Preises zu 50 Prozent von den Vermieterinnen und Vermietern getragen werden sollen. Sie setzt damit einen Prüfauftrag aus dem Klimaschutzprogramm 2030 um. Mit einer Begrenzung der Umlagefähigkeit des CO₂-Preises soll eine doppelte Anreizwirkung gesetzt werden: für Mieterinnen und Mieter zu energieeffizientem Verhalten und für Vermieterinnen und Vermieter zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme bzw. energetische Sanierungen.

CO₂-Komponente beim Wohngeld

Mit dem Gesetz zur Entlastung bei den Heizkosten im Wohngeld im Kontext der CO₂-Bepreisung (Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz), das zum 1. Januar 2021 in Kraft getreten ist, wurde ein Punkt aus dem Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung umgesetzt. Mit dem Einstieg in die CO₂-Bepreisung wird das Wohngeldvolumen um 10 Prozent erhöht, um Wohngeldhaushalte gezielt bei den Heizkosten zu entlasten. Damit

wird Vorsorge getroffen, im Kontext der CO₂-Bepreisung das Entstehen sozialer Härten zu vermeiden. Vgl. dazu auch Kap. 4.1.2.3.

Senkung der Stromkosten

Im Zuge der Einführung einer nationalen CO₂-Bepreisung hat die Bundesregierung einen Zuschuss von Haushaltsmitteln zur Senkung der EEG-Umlage beschlossen, um die Strompreise über diesen Preisbestandteil zu entlasten.

Für die Umlagejahre 2021 und 2022 wurde anschließend beschlossen, die Umlage auf höchstens 6,5 ct/kWh in 2021 und 6,0 ct/kWh in 2022 zu begrenzen.

Zu diesem Zweck wird ein großer Teil der Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung seit dem 1. Januar 2021 und in den Folgejahren auch für die Senkung der EEG-Umlage verwendet. Überdies hat der Haushaltsgesetzgeber im Jahr 2020 im Rahmen des zweiten Nachtrags zum Haushaltsgesetz 2020 im Zuge der COVID-19-Pandemie einen weiteren Sonderzuschuss in Höhe von 11 Mrd. Euro bereitgestellt, um insbesondere die vorgenannte Deckelung der Umlage in den Jahren 2021 und 2022 zu gewährleisten.

5.2.2 Weitere Maßnahmen zur Beschleunigung der Energiewende und des Klimaschutzes

Für eine erfolgreiche Energiewende ist es unabdingbar, die Energieeffizienz weiter zu steigern und durch gezielte Maßnahmen den Energieverbrauch weiter zu reduzieren.

5.2.2.1 Energieeffizienzstrategie 2050

Ende 2019 hat die Bundesregierung die Energieeffizienzstrategie 2050 beschlossen. In der Strategie werden konkrete Effizienzmaßnahmen im Rahmen des Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE 2.0) für die Dekade 2021-2030 festgelegt. Darüber hinaus gibt die Effizienzstrategie den Rahmen zur Durchführung des Stakeholder-Prozesses „Roadmap Energieeffizienz 2050“ vor. Der Roadmap-Prozess ist das zentrale Dialogforum der Bundesregierung, um dringend erforderlichen Fortschritte bei der Energieeffizienz voranzutreiben. Mit der Roadmap Energieeffizienz 2050 sollen nicht nur die Entwicklungspfade der Energieeffizienz bis 2050 beschrieben, sondern auch konkrete Maßnahmen im Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern aus Wissenschaft, Wirtschaft und Zivilgesellschaft zur Senkung des Energieverbrauchs beschlossen werden. Dieser Dialogprozess soll im Herbst 2022 mit einem programmatischen Strategiepapier zur Energieeffizienz bis 2050 abgeschlossen werden.

5.2.2.2 Mieterstrom

Um die Akzeptanz der Energiewende zu erhöhen, diese in der Gesellschaft noch umfassender zu verankern und mehr Akteure daran zu beteiligen, ist mit dem am 25. Juli 2017 in Kraft getretenen „Gesetz zur Förderung von Mieterstrom und zur Änderung weiterer Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Gesetzes“ eine Förderung bestimmter Mieterstrommodelle im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verankert worden. Mit den Änderungen im EEG 2021 wurden die Förderbedingungen verbessert.

Als Mieterstrom wird Strom bezeichnet, der in Solaranlagen auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und an Letztverbraucher (insbesondere Mieterinnen und Mieter) in diesem Gebäude oder im selben Quartier ohne Netzdurchleitung geliefert wird. Der von den Mieterinnen und Mietern nicht verbrauchte Strom wird ins Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist und vergütet.

Anders als beim Strombezug aus dem Netz entfallen beim in der Solaranlage erzeugten Strom einige Kostenbestandteile wie Netzentgelte, netzseitige Umlagen, Stromsteuer und Konzessionsabgaben. Zusätzlich wird eine Förderung für jede Kilowattstunde Mieterstrom gewährt – der sogenannte Mieterstromzuschlag. Die Betreiber von Solaranlagen bis 100 Kilowatt auf Wohngebäuden oder die Mieterstromlieferanten können den Zuschlag für den von den Mieterinnen und Mietern verbrauchten Mieterstrom geltend machen.

Bis zur Einführung des Mieterstromzuschlages konnten vor allem Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer aufgrund des Eigenversorgungsprivilegs von auf dem eigenen Hausdach erzeugten Solarstrom profitieren, da Mieterstrommodelle in der Regel unter anderem wegen erheblicher Kosten für Abrechnung, Vertrieb und Messungen nicht wirtschaftlich waren. Der Mieterstromzuschlag trat als neue Veräußerungsform neben die bereits bestehenden Fördermechanismen Marktprämie und Einspeisevergütung. Als wesentlichen Unterschied zu den beiden letztgenannten Veräußerungsformen setzt der Mieterstromzuschlag keine Einspeisung in das Netz voraus. Mieterstrom wird damit sowohl direkt über den Mieterstromzuschlag als auch indirekt über die oben genannten

Befreiungstatbestände gefördert. Zudem wurden mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus auch die steuerlichen Rahmenbedingungen für den Mieterstrom verbessert. Entsprechend dem Auftrag aus dem Koalitionsvertrag können steuerbefreite Wohnungsgenossenschaften nun einfacher Mieterstrommodelle ohne steuerliche Nachteile umsetzen. Auch sonstige Wohnungsunternehmen sollen in Zukunft einfacher Mieterstrommodelle anbieten können, ohne die sogenannte erweiterte Gewerbesteuerkürzung nach § 9 Nummer 1 Satz 2ff des Gewerbesteuergesetzes zu verlieren. Eine entsprechende Regelung wurde in das Fondsstandortgesetz aufgenommen, das der Bundestag am 22. April 2021 verabschiedet hat. Die erforderliche Zustimmung des Bundesrates steht noch aus, voraussichtlich wird der Bundesrat am 28. Mai 2021 über das Gesetz beraten.

Weil die geförderten Mieterstromprojekte seit Einführung des Mieterstromzuschlags im EEG bislang hinter den Erwartungen zurückgeblieben sind, sind die Rahmenbedingungen für Mieterstromprojekte im EEG 2021 auf Grundlage des Mieterstromberichts der Bundesregierung verbessert worden. So wurde der Mieterstromzuschlag mit dem am 1. Januar 2021 in Kraft getretenen EEG 2021 deutlich erhöht und es wurden Quartierslösungen im EEG ermöglicht.

6 Maßnahmen zur Abfederung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

Seit dem Jahr 2020 prägt die Abmilderung der kurz- und langfristigen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auch die Wohnungspolitik. In kurzer Zeit wurden weitreichende zivilrechtliche, finanzielle, steuerrechtliche und weitere Unterstützungsmaßnahmen für alle Akteure des Wohnungsmarkts beschlossen. Gleichzeitig bewähren sich die seit Jahrzehnten eingespielten Sozialsysteme für das Wohnen und die dafür auf den Weg gebrachten Vereinfachungs- und Beschleunigungsmaßnahmen in der Krise. Finanzaufsichtsrechtliche Erleichterungen zielten darauf ab, einer krisenbedingten Kreditklemme auch für Immobilienfinanzierungen vorzubeugen (vgl. Kap. 2.2.1).

Darüber hinaus wurde ein großes Konjunkturpaket vereinbart mit Maßnahmen, die die Bürgerinnen und Bürger entlasten, die Investitionsfähigkeit auch der Bau- und Wohnungswirtschaft stärken und den Fokus auf Zukunftsfelder wie Klimaschutz und Digitalisierung setzen.

Entscheidend zur Stabilität des Wohnungsmarkts haben auch sozial verantwortliche Kooperationen zwischen Mieterinnen bzw. Mietern und Vermieterinnen bzw. Vermietern beigetragen. Die Bundesregierung steht hier in intensivem Austausch mit den Akteuren des Wohnungsmarkts.

Zusammengenommen haben diese Maßnahmen dazu geführt, dass die Auswirkungen der Pandemie auf die Wohnungsmärkte moderat ausfallen. Mietrückstände und Zahlungsschwierigkeiten von selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern in bedrohlichem Ausmaß sind bisher ebenso wenig festzustellen wie eine deutliche Dämpfung der Miet- und Preisdynamik sowie der Bautätigkeit (vgl. Kap. 6.4).

Die Auswirkungen der Pandemie auf die Gewerbeimmobilienmärkte sind dagegen ungleich stärker. Die Folgen für Einzelhandel, Gastronomie und Kultur, aber auch für den Büroimmobilienmarkt, können sich dabei erheblich auf die Lebendigkeit und Funktionsfähigkeit unserer Städte und Gemeinden auswirken. Vor diesem Hintergrund wird das BMI bis Sommer 2021 eine Innenstadt-Strategie erarbeiten, in der aufgezeigt wird, wie die Innenstädte stadtentwicklungspolitisch u. a. auf Umsatzrückgänge, Leerstand und eine sich verändernde Arbeitswelt reagieren können. Ziel ist es, den Städten und Gemeinden dabei zu helfen, ihre Innenstädte bzw. Zentren als lebenswerte, identitätsstiftende Räume für die Bürgerinnen und Bürger zu erhalten bzw. zu entwickeln (vgl. Kap. 6.5).

6.1 Zivilrechtliche Maßnahmen

Mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID 19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 wurden mehrere zivilrechtliche Hilfsmaßnahmen eingeführt. Diese haben Mieterinnen und Mieter sowie Verbraucher, die Vermieterin bzw. Vermieter oder selbstnutzende Eigentümerinnen bzw. Eigentümer sind, für eine Übergangszeit in existenziellen Notlagen unterstützt, für den Fall, dass die Sozialsysteme für das Wohnen und die Hilfsmaßnahmen für Unternehmen nicht ausreichend schnell greifen.

Das Kündigungsmoratorium für Miet- und Pachtverhältnisse schloss die Kündigung wegen Zahlungsverzugs von Mieterinnen und Mietern für mehr als zwei Jahre aus, sofern sie im Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 aufgrund der COVID-19-Pandemie ihre Miete nicht mehr bezahlen konnten.

Bei Verbraucherdarlehensverträgen, die vor dem 15. März 2020 abgeschlossen wurden, wurde geregelt, dass Ansprüche des Darlehensgebers auf Rückzahlung, Zins- oder Tilgungsleistungen, die zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 fällig werden, mit Eintritt der Fälligkeit für die Dauer von drei Monaten gestundet werden, wenn der Verbraucher pandemiebedingt Einnahmeausfälle hat, die dazu führen, dass ihm die Erbringung der geschuldeten Leistung nicht zumutbar ist. Die Regelung wird flankiert durch eine Kündigungsschutzregelung und umfasst auch (Immobilien-) Verbraucherdarlehen, die Verbraucher – als selbstnutzende Eigentümerinnen bzw. Eigentümer oder vermietende Privatpersonen – beispielsweise zur Finanzierung des Immobilienkaufs oder von Modernisierungsmaßnahmen, abgeschlossen haben.

Zudem konnten Verbraucher und Kleinunternehmen die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen aus wesentlichen Dauerschuldverhältnissen, die zur Eindeckung mit Leistungen der angemessenen Daseinsvorsorge bzw. zur Eindeckung mit Leistungen zur angemessenen Fortsetzung des Erwerbsbetriebs erforderlich sind (z. B. Verträge über die Lieferung von Strom oder Gas) bei pandemiebedingten Liquiditätsproblemen im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 vorübergehend verweigern.

6.2 Finanzielle Hilfen für Mieter und selbstnutzende Eigentümer

Parallel zu den zivilrechtlichen Maßnahmen wurden finanzielle Hilfen für private Haushalte beschlossen, damit pandemiebedingte Liquiditätsprobleme erst gar nicht entstehen. Sie haben zum Ziel, die Haushaltseinkommen zu stabilisieren und die Mietzahlungsfähigkeit bzw. die Tragbarkeit der Wohnkostenbelastung zu sichern sowie negative Folgeeffekte beispielsweise auf Vermieterinnen und Vermieter zu verhindern.

Zu nennen ist hier insbesondere das Kurzarbeitergeld und dessen starke Ausweitung, wodurch Einkommensausfälle von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern größtenteils ausgeglichen werden können.

Darüber hinaus bestehen mit der Grundsicherung und dem Wohngeld zwischen Bund, Ländern und Kommunen seit Jahrzehnten eingespielte Sozialsysteme für das Wohnen, damit Mieten und Wohnkosten auch von einkommensschwächeren Haushalten weiter bezahlt werden können. Diese Sozialleistungen wirken dabei als automatische Stabilisatoren, da der Leistungsanspruch mit sinkendem Einkommen steigt.

Falls ohne eigenes Einkommen oder mit einem geringeren eigenen Einkommen nicht mehr der Bedarf zur Sicherung des Lebensunterhalts gedeckt werden kann, greift die Grundsicherung und die damit einhergehende Übernahme der Kosten der Unterkunft.

Vor dem Hintergrund der Pandemie wurden mit dem Sozialschutzpaket der Bundesregierung u. a. für selbständig Tätige einige Verfahrenserleichterungen eingeführt, die nach Verlängerung für Bewilligungszeiträume gelten, die bis 31. Dezember 2021 beginnen. Die Erleichterungen umfassen insbesondere die befristete Einschränkung der Vermögensprüfung und die befristete Anerkennung der tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung.

Wohngeld ist ein staatlicher Zuschuss zur Miete (für Mieterinnen und Mieter) oder zur Belastung (für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer) und hilft so Bürgerinnen und Bürgern mit geringem Einkommen bei ihren Wohnkosten.

Die Leistungsverbesserung beim Wohngeld von Anfang des Jahres 2020 (vgl. Kap. 4.1.2.3) trägt in der Krisenzeit auch dazu bei, dass mit Wohngeld die Mietzahlungsfähigkeit bzw. die Tragbarkeit der Wohnkostenbelastung einkommensschwächerer Haushalte gesichert werden kann.

Von zentraler Bedeutung in der Corona-Krise ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit der Wohngeldbehörden, damit Neuansträge und Weiterbewilligungen zeitnah bearbeitet werden können. BMI hat daher gemeinsam mit den Ländern erarbeitete Hinweise für die Wohngeldbehörden zur Verwaltungsvereinfachung erlassen. Diese beinhalten u. a. die Zulässigkeit formloser Antragstellungen per Email oder per Telefon – auch ohne ausgefüllten Vordruck – zur Fristwahrung. Insgesamt wird die Antragsbearbeitung auf ein möglichst zügiges Verfahren ausgerichtet, zu erbringende Nachweise werden auf das zwingend Notwendige beschränkt. Im Zweifel soll zugunsten des Antragstellers entschieden werden. Auch die Zahlung von Vorschüssen auf das Wohngeld wird erleichtert.

Im Rahmen einer im Mai und wiederholt im August 2020 durchgeführten Umfrage wurden die Länder um Mitteilung ihrer Erfahrungen mit den Verwaltungsvereinfachungen gebeten. Die Auswertung der Ergebnisse der Umfragen hat ergeben, dass die Verwaltungsvereinfachungen in unterschiedlichem Umfang zum Einsatz kommen und zur Entlastung sowohl bei den Antragstellenden als auch bei den Wohngeldbehörden beitragen.

6.3 Finanzielle Hilfen für Vermieter

Soweit temporäre Mietausfälle trotz dieser finanziellen Hilfen für private Haushalte nicht vollständig vermieden werden können, stehen für einen Großteil der gewerblichen Vermieterinnen und Vermieter die Hilfsangebote für Unternehmen, Betriebe, Vereine und Einrichtungen bereit. Existenzielle Schieflagen konnten so insbesondere durch die Unterstützung bei der Finanzierung von Betriebsmitteln vermieden werden.

Die Hilfsangebote umfassen beispielsweise das KfW-Sonderprogramm 2020 inkl. KfW-Schnellkredit, den Wirtschaftsstabilisierungsfonds, die Bürgschaftsprogramme des Bundes, der Länder und der Bürgschaftsbanken und die Überbrückungshilfe. Für Unternehmen und Selbständige, für die die bisherigen Unternehmenshilfen nicht greifen konnten, stehen zudem die neuen Härtefallhilfen zur Verfügung. Bund und Länder stellen je zur Hälfte bis zu 1,5 Mrd. Euro zur Verfügung; Anträge werden bei den Ländern gestellt und auch von den Ländern bewilligt.

Für kommunale und andere gemeinwohlorientierte Wohnungsanbieter hat die KfW den Anwendungsbereich des Programms „IKU – Investitionskredit Kommunale und Soziale Unternehmen“ um die Finanzierung von Betriebsmitteln verbreitert.

Unternehmen erhalten zudem steuerliche Hilfen, um ihre Ausstattung mit Liquidität zu verbessern. Die Sofortmaßnahmen zu Stundungen, zum Vollstreckungsaufschub und zur vereinfachten Herabsetzung von Vorauszahlungen wurden entsprechend der Pandemiedauer befristet verlängert. Steuerpflichtige, die nachweislich unmittelbar und nicht unerheblich wirtschaftlich negativ von der aktuellen Corona-Krise betroffen sind, können längstens bis zum 30. Juni 2021 Anträge auf eine – im Regelfall zinsfreie – Stundung von bereits fälligen oder bis zum 30. Juni 2021 fällig werdenden Steuern stellen. Die Steuern können im vereinfachten Verfahren bis zum 30. September 2021 gestundet werden. Eine darüberhinausgehende Stundung im vereinfachten Verfahren ist nur in Zusammenhang mit einer angemessenen längstens bis zum 31. Dezember 2021 dauernden Ratenzahlungsvereinbarung möglich. Auch vollstreckungsrechtliche Erleichterungen können längstens bis zum 30. Juni 2021 beantragt werden. Der Vollstreckungsaufschub erfolgt längstens bis zum 30. September 2021. Ein darüberhinausgehender Vollstreckungsaufschub im vereinfachten Verfahren ist ebenfalls nur in Zusammenhang mit einer angemessenen, längstens bis 31. Dezember 2021 dauernden Ratenzahlungsvereinbarung möglich. Darüber hinaus ist bis zum 31. Dezember 2021 eine Anpassung der Vorauszahlungen auf die Einkommen- und Körperschaftsteuer 2021 auf Antrag im erleichterten verfahren möglich. Außerdem wurden Zuschüsse des Arbeitgebers zum Kurzarbeitergeld für Lohnzahlungszeiträume, die nach dem 29. Februar 2020 beginnen und vor dem 1. Januar 2022 enden, steuerfrei gestellt. Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber können ihren Beschäftigten zudem bis zum 31. März 2022 Corona-Sonderzahlungen bis zu einem Betrag von 1.500 Euro steuerfrei auszahlen oder als Sachlohn gewähren. Der steuerliche Verlustrücktrag wurde auf 10 Mio. Euro bzw. 20 Mio. Euro bei Zusammenveranlagung erweitert. Zudem wurde ein Mechanismus eingeführt, um den Verlustrücktrag unmittelbar finanzwirksam schon mit der Steuererklärung für das Jahr 2019 bzw. 2020 nutzbar zu machen. Das heißt bereits mit der Steuererklärung kann die finanzwirksame Berücksichtigung eines vorläufigen Verlustrücktrags beantragt werden. Mit der Jahressteuerfestsetzung für das jeweilige Verlustjahr wird der Verlustrücktrag abschließend vorgenommen.

6.4 Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Wohnungsmärkte

Insgesamt sind nur moderate Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Wohnungsmärkte zu konstatieren. Insbesondere sind Mietrückstände bei Wohnraummieten pandemiebedingt nur geringfügig angestiegen. Dies zeigen Umfragen von Vermieterverbänden. So ergab beispielsweise eine Umfrage des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW), dass zwischen April und Juni 2020 0,62 Prozent der Wohnraummietverhältnisse von Mietrückständen betroffen waren; im gleichen Zeitraum wurden für zusätzlich 0,33 Prozent der Mietverhältnisse Stundungen beantragt.

Für einen vergleichbar großen Anteil der Immobiliendarlehen selbstnutzender Eigentümerinnen und Eigentümer – je nach Bank zwischen 1 und 2 Prozent – wurden im März und April 2020 die gesetzlichen Stundungsmöglichkeiten in Anspruch genommen. Bereits im Mai 2020 war der Umfang eingehender Stundungsanträge deutlich geringer. Weitere Informationen zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Immobilienfinanzierung finden sich in Kap. 2.2.1.

Die Stabilisierung der Haushaltseinkommen durch die in Kap. 6.2 beschriebenen finanziellen Hilfen und Sozialsysteme für das Wohnen wirkt.

Entsprechend hat die Bundesregierung – auch nach Rückkopplung mit den Verbänden der Vermieterinnen und Vermieter – keine Kenntnis über pandemiebedingte Notlagen bei Vermieterinnen und Vermietern von Wohnraum.

Mit Blick auf die relevanten Kennzahlen zur Entwicklung der Wohnungsmärkte zeigt sich bisher zudem kein nennenswerter Einfluss der Pandemie auf die Dynamik von Preisen, Mieten und Bautätigkeit (vgl. dazu Kap. 3).

Dennoch sind mittel- bis langfristige Auswirkungen der Pandemie auf Angebot und Nachfrage nach Wohnraum denkbar. Dies gilt insbesondere, da die Pandemie bereits bestehende strukturelle Trends, wie beispielsweise die Digitalisierung im Arbeitsleben und im Handel, verstärken könnte. Die daraus resultierenden Nachfrageveränderungen und Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar und bedürfen einer genauen Beobachtung.

6.5 Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Innenstädte

Die Innenstadtentwicklung ist eines der Schwerpunktthemen in der Stadtentwicklung.

Die Zentren unserer Städte und Gemeinden sind neben ihrer existenziellen wirtschaftlichen Bedeutung auch soziale, politische und kulturelle Zentren des Gemeinwesens. Die Innenstädte und Stadt- und Gemeindezentren

werden seit geraumer Zeit durch Strukturwandel im Einzelhandel und Funktionsverluste zentraler Versorgungsbereiche geprägt. Durch die Corona-Pandemie werden diese Herausforderungen weiter verstärkt.

Vor diesem Hintergrund hat das BMI mit Vertretern aus Handel, Gastronomie, Handwerk und Immobilienwirtschaft sowie aus den Kommunen bereits 2020 einen „Beirat Innenstadt“ gegründet.

Bis Sommer 2021 wird mit Begleitung des „Beirates Innenstadt“ eine Innenstadtstrategie erarbeitet, in der aufgezeigt wird, wie Innenstädte und Zentren stadtentwicklungspolitisch u. a. auf neue Nutzungsanforderungen, Leerstände oder eine sich verändernde Arbeitswelt reagieren können. Ziel ist es, den Städten und Gemeinden dabei zu helfen, ihre Innenstädte bzw. Zentren als attraktive und lebenswerte Räume für die Bürgerinnen und Bürger zu erhalten und weiter zu entwickeln. Ein wichtiger Baustein dabei ist die Nutzung der Chancen im Bereich der Umwandlung von ehemals gewerblicher Nutzung in Wohnnutzung in den Innenstädten. Die Funktion Wohnen mit bedarfsgerechten Angeboten für alle Nachfragergruppen kann zur Stärkung attraktiver Innenstädte und Zentren beitragen.

Die Innenstadtstrategie soll durch ein neues Bundesförderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ mit einem Volumen von 25 Mio. Euro Programmmittel ergänzt werden. BMI ist derzeit in der Abstimmung des Förderauftrages. Mit dem Förderprogramm sollen Städte und Gemeinden bei der Gestaltung der Transformationsprozesse ihrer Zentren zu multifunktionalen Orten unterstützt werden.

Bereits an den Start gegangen ist das Programm „Kultursommer 2021“ der Kulturstiftung des Bundes, für das über 30 Millionen Euro aus dem Rettungs- und Zukunftsprogramm NEUSTART KULTUR der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM) bereitstehen. Der „Kultursommer 2021“ soll einen wesentlichen Beitrag zur kulturellen Wiederbelebung in den Städten leisten und bundesweit mehr als 100 kreisfreie Städte und Landkreise bei der Gestaltung eines neu entwickelten, vielfältigen Kulturprogramms unterstützen. Profitieren sollen insbesondere freischaffende Künstlerinnen und Künstler, die Freie Szene, lokale Kulturakteure und Bündnisse sowie die lokale Kultur- und Veranstaltungsbranche. Anträge konnten bis zum 22. April 2021 bei der Kulturstiftung des Bundes gestellt werden.

Das BMWi hat mit einem Runden Tisch und einer Workshopreihe zum Thema „Ladensterben verhindern – Innenstädte beleben“ Stakeholder aus den Bereichen Handel, Kommunen, Immobilien- und Kreativwirtschaft zusammengebracht, um innovative Konzepte für die Revitalisierung der Innenstädte, insbesondere in den Bereichen Leerstandsnutzung und Digitalisierung, zu erörtern und bekannt zu machen.

Teil B Mietenbericht**I. Niveau, Struktur und Entwicklung der Mieten, der Nebenkosten und der Mietbelastung****1 Mietenbegriffe**

Zum Begriff Miete gibt es je nach Fragestellungen unterschiedliche Abgrenzungen. Die Nettokaltmiete ist für eine vergleichende Marktbeobachtung besonders gut geeignet, da sie das reine Entgelt für die Gebrauchsüberlassung einer Wohnung darstellt. Die Bruttokaltmiete enthält zusätzlich zur Nettokaltmiete umlagefähige so genannte kalte Nebenkosten wie 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 Wiedervermietungsmieten 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, etwa von Angebotsüberhängen oder Angebotsknappheiten, deutlicher. Diese Mieten werden als Erstvermietungsmieten und Wiedervermietungsmieten 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

Angaben zum Mietenniveau in Deutschland liefert in vierjährigen Abständen die Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus, zuletzt für das Jahr 2018 (zur Darstellung der Informations- und Datenquellen s. Anlage 1).

Die durchschnittliche Bruttokaltmiete belief sich im Jahr 2018 auf 7,90 Euro/m² und Monat bzw. 553 Euro gesamt (bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 70 m²).

Berücksichtigt man den Anstieg der Bruttokaltmieten laut Mietenindex des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2019 und im Jahr 2020 von 1,4 bzw. 1,3 Prozent, so ergibt sich mit den Daten des Mikrozensus für das Jahr 2020 eine fortgeschriebene durchschnittliche Bruttokaltmiete von 8,11 Euro/m² bzw. knapp 570 Euro gesamt.

Die kalten Betriebskosten betragen laut Daten des Mikrozensus im Jahr 2018 1,00 Euro/m². Die Preissteigerung der kalten Betriebskosten laut Statistischem Bundesamt betragen im Jahr 2019 1,5 Prozent und im Jahr 2020 1,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit ergeben sich kalte Betriebskosten für das Jahr 2020 von 1,03 Euro/m².

Unter Zugrundelegung von Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 1,21 Euro/m² (Fortschreibung der warmen Nebenkosten aus dem Mikrozensus 2018) ergibt sich im Jahr 2020 eine durchschnittliche Bruttowarmmiete von 9,32 Euro/m² bzw. gut 650 Euro je Wohnung.

Kalte Betriebskosten und warme Nebenkosten haben an der Bruttowarmmiete einen Anteil von 24 Prozent. Je nach Gebäudetyp, Heizungsart, technischem Standard der Heizanlage, Grad der Wärmedämmung, individuellem Heizverhalten und Witterungsverlauf können die warmen Nebenkosten im Einzelfall deutlich abweichen.

Neben der Durchschnittsmiete einer Mietwohnung ist auch die Verteilung der Mieten auf verschiedene Miethöheklassen von Relevanz. Ein knappes Viertel der Mieterhaushalte (23,7 Prozent) wies 2018 eine Nettokaltmiete von unter 5 Euro/m² auf (s. Anlage 2). In Ostdeutschland liegt dieser Werte bei 31,5 Prozent. Etwa die Hälfte der Mieterhaushalte zahlen Nettokaltmieten von 5 bis unter 8 Euro/m². Somit weisen knapp 75 Prozent aller Mieterhaushalte eine Nettokaltmiete von unter 8 Euro/m² auf. In Ostdeutschland liegt dieser Anteilswert sogar bei knapp 85 Prozent. Nettokaltmieten von 9 und mehr Euro/m² zahlen 2018 knapp 18 Prozent aller Mieterhaushalte, in Ostdeutschland knapp 9 Prozent.

Die bundesweite Nettokaltmiete 2018 von 6,90 Euro je m² unterscheidet sich in den verschiedenen Wohnungs-marktregionen. In strukturschwachen und peripheren, dünnbesiedelten Räumen mit schrumpfender Bevölkerung liegt der Durchschnitt der Mieten deutlich niedriger als in wirtschaftsstarken Regionen mit großen Städten. Nach der BBSR-Kreistypisierung liegen die durchschnittlichen Nettokaltmieten in den kreisfreien Großstädten bei 7,70 Euro/m², in den verstädterten Kreisen mit kleineren Städten bei 6,60 Euro/m². Ländliche Kreise weisen eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,70 Euro/m² auf (Sonderauswertung der Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2018).

Auch bei der Verteilung der Mieten nach verschiedenen Miethöheklassen 2018 zeigen sich deutliche Unterschiede. In den kreisfreien Großstädten liegen nur 14 Prozent der Nettokaltmieten unter 5 Euro, während dieser Anteilswert in den ländlichen Kreisen bei knapp 40 Prozent liegt (s. Anlage 2). Nettokaltmieten von 8 Euro und mehr je Quadratmeter zahlen in den kreisfreien Großstädten gut 37 Prozent der Haushalte, 24 Prozent der Haushalte in den städtischen Kreisen und 13 Prozent bzw. 11 Prozent in den beiden ländlichen Kreistypen.

Die Miethöhe weicht somit regional deutlich vom Bundesdurchschnitt ab. Sie unterscheidet sich weiterhin nach bestimmten Wohnungs- und Gebäudemerkmalen und nach Merkmalen des Haushaltes (s. Anlage 3). Diese sind zum Beispiel das Gebäudealter, die Größe der Wohnung, das Einzugsjahr und die Größe des Haushaltes. Daneben bestimmt das Einkommen des Haushaltes seine Mietzahlungsfähigkeit und die Wahl der entsprechenden Wohnungen. Häufig bestehen zwischen den Merkmalen weitere gegenseitige 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.

Kleinere Haushalte zahlen im Durchschnitt etwas höhere Quadratmetermieten, da ihre Mietwohnungen häufig kleiner sind als die größeren Haushalte. Kleinere Wohnungen haben zumeist höhere Quadratmetermieten als größere Wohnungen. 2018 zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen bis unter 40 m² Größe mit 9,90 Euro/m² eine deutlich höhere Nettokaltmiete als die Haushalte in größeren Wohnungen. Bei Mietwohnungen mit 120 m² und mehr Wohnfläche liegt die Nettokaltmiete bei 6,00 Euro/m².

Bei der Betrachtung bestimmter Baualtersklassen zeigt sich, dass Wohnungen in Gebäuden mit Baualter bis 1990 eine unterdurchschnittlich Nettokaltmiete aufwiesen (s. Anlage 3). Dagegen waren Wohnungen in neueren Gebäuden mit Baualter von 2011 bis 2015 bzw. ab 2016 mit ihren Quadratmetermieten von 9,70 Euro bis 10,80 Euro um 41 bzw. 56 Prozent teurer als der Durchschnitt.

Deutliche Unterschiede in der Miethöhe ergeben sich durch die Dauer des Mietverhältnisses. Lag der Einzug in die Mietwohnung zum Beispiel vor 1991, war die Miethöhe mit 5,80 Euro/m² etwa 16 Prozent niedriger als das allgemeine Mietniveau. Umgekehrt waren die Quadratmetermieten bei kürzeren Mietverhältnissen (seit 2015) mit 7,70 Euro/m² knapp 12 Prozent höher als das allgemeine Mietniveau. Ältere Mietverträge entfernen sich immer weiter vom allgemeinen Bestandsmietenniveau, weil die Mieterhöhungsspielräume teilweise nicht ausgeschöpft werden. Jüngere Mietverträge liegen dagegen im Niveau häufig näher an den Wiedervermietungsmiten.

Die Miethöhe steht in deutlichem Zusammenhang mit dem Einkommen. Haushalte beispielsweise ab 3200 Euro Nettoeinkommen im Monat zahlten 2018 deutlich mehr Miete als die geringer verdienenden Haushalte. Haushalte mit sehr hohen Einkommen (Haushaltsnettoeinkommen 6 000 Euro und mehr) zahlten mit 9,30 Euro nettokalt im Durchschnitt eine um 35 Prozent höhere Quadratmetermiete als der Durchschnitt.

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 nutzen. Neubauinserate bildeten zwischen 2017 und 2020 ca. 11 Prozent des veröffentlichten Angebots.

Die durchschnittlichen Angebotsmiten inserierter Wohnungen bei Wiedervermietung betragen im Jahr 2020 8,97 Euro/m² nettokalt. In Westdeutschland lagen die Angebotsmiten bei Wiedervermietung im Schnitt bei 9,45 Euro/m², in Ostdeutschland bei 7,66 Euro/m². In Ostdeutschland hat die Bundeshauptstadt Berlin mit dem großen Geschosswohnungsbestand und einem bis zum 1. Halbjahr 2019 stark gestiegenen Angebotsmietenniveau ein hohes Gewicht auf den Durchschnittswert. Ohne Berlin lag der Durchschnitt der Wiedervermietungsmiten in Ostdeutschland bei 6,27 Euro/m².

Hinweise zum Niveau der Angebotsmiten

Angebotsmiten können das realisierte Mietenniveau bei Erst- und Wiedervermietungen 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. Ein Teil der freien Mietwohnungen (gerade günstige Wohnungen von großen Wohnungsunternehmen) können über andere Vertriebswege (bspw. über Freunde/ Bekannte, Vorschläge von Vormietern oder Aushänge) vermittelt werden. Hierzu liegen allerdings nur in Ausnahmefällen Informationen vor. Daher geben die Angebotsmiten die Verteilung von inserierten Mieten wieder, auf die Haushalte treffen, wenn sie über digitale Wohnungsannoncen eine Mietwohnung suchen. So erfassen die Angebotsmiten nur einen Teil der tatsächlichen Erst- und Wiedervermietungsmiten. Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen (Bestandsmiten) werden mit dieser Datenquelle nicht erfasst.

Die Berechnung der BBSR-Angebotsmiten wurde zum Berichtsjahr 2020 methodisch weiterentwickelt und rückwirkend neu berechnet, so dass Abweichungen der Mietangaben zu früheren Veröffentlichungen bestehen. Im Wesentlichen wurden für die Standarddarstellungen die betrachteten Wohnungssegmente stärker eingegrenzt, um noch besser vergleichbare Wohnungen zu betrachten:

- unmöblierte Wohnungen mit 40 bis 100 m² Wohnfläche
- mittlere Wohnungsausstattung
- mittlere bis gute Wohnlage.

Darüber hinaus erfolgen weitere Auswertungen nach differenzierten Gebäudemerkmale wie Baualter oder Wohnlage. (weitere Informationen s. Anlage 1).

Ergänzender Hinweis:

In einer Wohnungsmarktbefragung für den Mietspiegel in Stuttgart 2019/2020 von Juli 2019 stellte sich heraus, dass 36 Prozent der Mieterinnen und Mieter, deren Mietverhältnis innerhalb der zwei Jahre zuvor begonnen hat, über Freunde, Bekannte, Kollegen, Nachbarn oder Verwandte auf ihre Wohnung aufmerksam wurden. Entsprechend gaben 33 Prozent der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer an, dass sie sich bei der Wohnungsvergabe auf Tipps von Freunden, Bekannten, Kollegen, Nachbarn oder Verwandten bzw. auf Vorschläge der Vormieterin bzw. des Vormieters verlassen. Basierend auf den Ergebnissen dieser Befragung zeigt sich bei den Mietverhältnissen, die innerhalb der zwei Jahre vor 2019 begonnen wurden und deren Miete sich seitdem nicht erhöht hat, eine deutliche Differenz zwischen den Mieten inserierter Wohnungen und denjenigen, die „unter der Hand“ vergeben wurden. Eine Wohnung, die über ein Immobilienportal gefunden wurde war im Durchschnitt knapp 1,30 Euro/m² teurer als eine Wohnung, die privat (über Freunde, Bekannte etc.) vermittelt wurde.

Die Höhe der Wohnungsmieten bestimmt sich über eine Vielzahl von Eigenschaften der Immobilien. Neben Lage, Größe, Ausstattung und Nachfrage ist das Alter der Gebäude ein wichtiger preisbestimmender Faktor. So unterscheiden sich bundesweit die Angebotsmieten zwischen Neubauten und bestehenden Gebäuden deutlich. Das zeigt die Tabelle 6 der Angebotsmieten mit einer Differenzierung von Wiedervermietungs- und Neubausmieten im Bestand nach Baujahresklassen und Erstbezugs- und Neubausmieten im Neubau.

Tabelle 6: Angebotsmieten inserierter Wohnungen nach Stadt- und Gemeindetypen und Baujahren 2020

Baujahr	bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1999	ab 2000	Neubau (Erstbezug)
Stadt- und Gemeindetypen	Angebotsmiete in Euro/m² nettokalt				
Großstädte	10,73	9,82	9,82	11,81	13,25
Mittelstädte	7,98	7,83	7,90	8,88	9,95
Kleinstädte	7,50	7,44	7,69	8,59	9,41
Landgemeinden	7,00	6,80	7,02	7,85	8,33
Deutschland	9,46	8,71	8,61	10,24	11,29

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

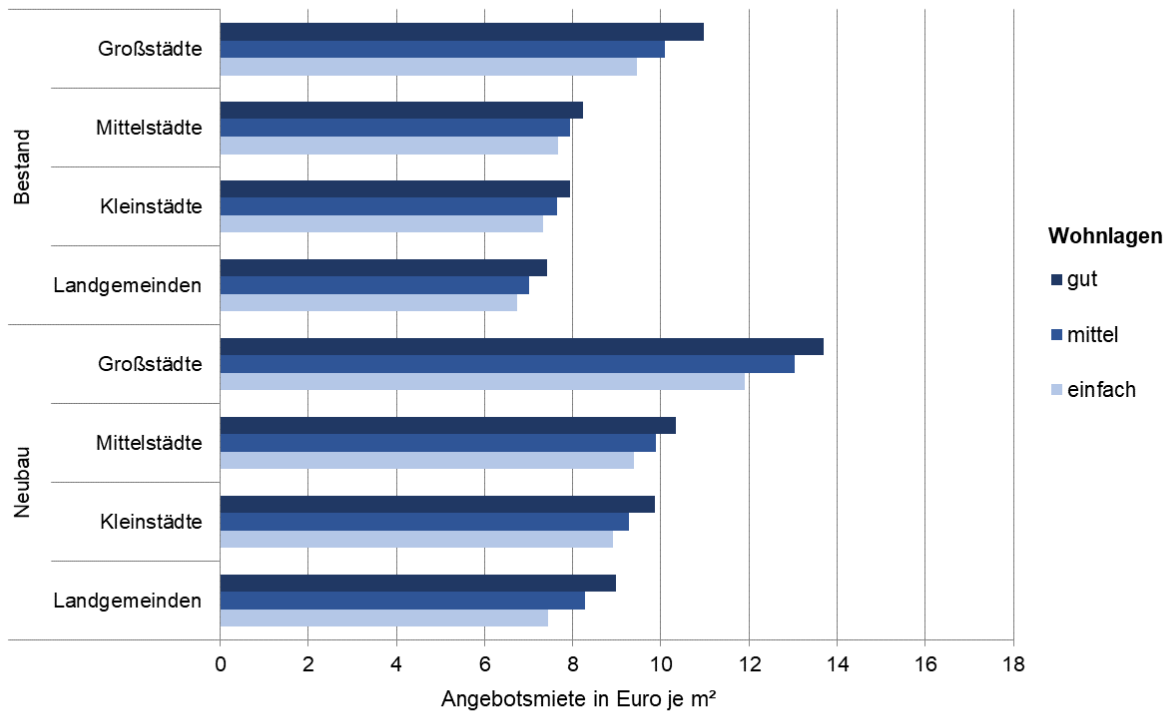
Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Die Erstbezugs- und Neubausmieten heben sich deutlich von den Wiedervermietungs- und Bestandsmieten ab. Wohnungen im Erstbezug wurden bundesweit im Schnitt für knapp 11,30 Euro/m² angeboten. Dabei heben sich die Großstädte mit durchschnittlich 13,25 Euro/m² deutlich von den weiteren Stadttypen und Landgemeinden ab. Wie auch bei den Wiedervermietungs- und Bestandsmieten verringern sich die Angebotsmieten bei Erstvermietung hin zu kleineren Kommunen. Durch bspw. höhere Arbeitsmarktzentralität und die vielfältige Infrastrukturausstattung in Großstädten resultiert eine hohe Wohnungsnachfrage, welche sich in den Angebotsmieten niederschlägt.

Die jüngeren Bestandswohnungen ab Baujahr 2000 zeigen ebenfalls hohe durchschnittliche Angebotsmieten bei Wiedervermietung – von 11,81 Euro/m² in Großstädten bis 7,85 Euro/m² in Landgemeinden. Wohnungen der Baujahrsklassen der 1950er bis 1990er Jahre werden innerhalb der jeweiligen Stadt- und Gemeindetypen mit vergleichbaren Mietenniveaus angeboten. Die Baujahrsklasse bis 1948 ist vor allem von Vorkriegsbauten geprägt. Hier zeigt sich bei den Großstädten ein merklich 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 einkommensstarken Haushalten besteht.

Abbildung 27: Angebotsmieten inserierter Wohnungen im Bestand und im Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen und Wohnlagen 2020

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 2021

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

Die Abbildung 27 verdeutlicht den mietspreisbildenden 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 2020 mit 11,00 Euro/m² bis hin zu den einfachen Wohnlagen in Landgemeinden mit 6,75 Euro/m² auf. Die mittleren Erstvermietungs-mieten sind entsprechend höher – von knapp 13,70 Euro/m² bis 7,44 Euro/m² – mit einer überproportionalen Spanne von 6,25 Euro/m² im Vergleich zu den Wiedervermietungs-mieten mit 4,25 Euro/m².

Die relativen Abweichungen zwischen den einfachen und den guten Wohnlagen sind in den Großstädten im Bestand (gute Wohnlagen 16 Prozent teurer als einfache Wohnlagen) vergleichbar mit den Abweichungen im Neubau (+15 Prozent) und damit vergleichsweise hoch. Nur in den Landgemeinden sind die Abweichungen beim Neubau mit 20 Prozent noch höher. 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 1,79 Euro/m² teurer angeboten als in einfachen Wohnlagen. Das entspricht bei einer 60-Quadratmeter-Wohnung einem durchschnittlichen monatlichen Unterschied von 107 Euro nettokalt. Im Bestand belief sich die Differenz auf 1,52 Euro/m² (91 Euro bei 60 Quadratmetern). In den Mittel- und Kleinstädten bewegte sich der Unterschied im Neubau bei 0,95 Euro/m² (57 Euro je Wohnung), im Bestand bei 0,60 Euro/m² (36 Euro je Wohnung).

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. Dabei hängen die Mietenniveaus stark von der Siedlungsstruktur ab. Anhand der siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR lassen sich deutliche Niveauunterschiede von den Großstädten über die städtischen Kreise bis hin zu ländlichen Kreisen ausmachen (s. Tabelle 7). Die Angebotsrenten der großen kreisfreien Großstädte heben sich im Mietenniveau und in der Entwicklung deutlich von den weiteren kreisfreien Städten und den Landkreisen ab. So betrug bereits 2018 die Durchschnittsmiete der großen Großstädte bei Wiedervermietung 10,89 Euro/m². 2020 erreichten diese Städte 11,47 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. Abbildung 28). In ländlichen Kreisen wurden Wohnungen verbreitet günstig im Schnitt für unter 7 Euro/m² angeboten.

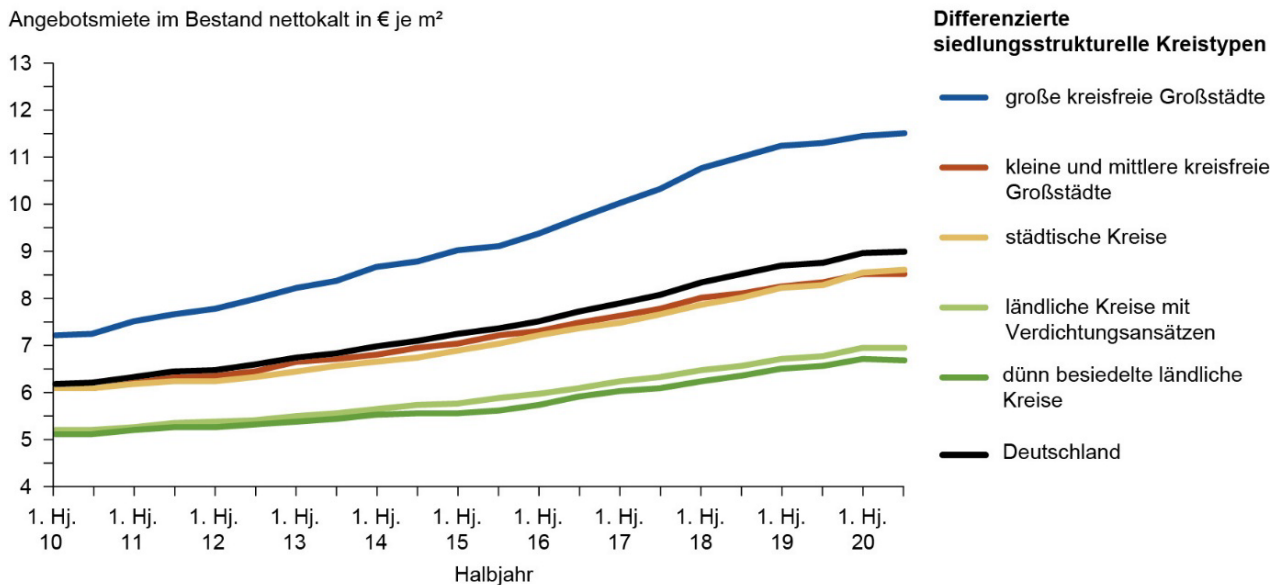
Tabelle 7: Wiedervermietungsrenten inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2018 bis 2020

differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen	2018	2019	2020
	Wiedervermietungsrente nettokalt in Euro/m ²		
große kreisfreie Großstädte	10,89	11,28	11,47
kleine und mittlere kreisfreie Großstädte	8,06	8,29	8,52
städtische Kreise	7,95	8,27	8,58
ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	6,53	6,76	6,96
dünn besiedelte ländliche Kreise	6,30	6,54	6,70
Deutschland	8,44	8,74	8,97

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

Abbildung 28: Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2010 bis 2020



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 2021

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

Neben der Siedlungsstruktur wirken aber auch die Marktconstellationen in den regionalen Teilräumen sehr stark auf die Mietpreise. Ein größerer Teil der Regionen war in den letzten Jahren von Wohnungsmarktanspannungen geprägt. Binnen- und Außenwanderungsgewinne sorgten in Wachstumsregionen trotz steigender Neubauzahlen für Wohnungseingänge. Vor allem die Preise für Bauland, Häuser und Wohnungen stiegen und steigen hier noch weiter an. Andere Regionen sind mit Rückgängen der Wohnungsnachfrage durch Abwanderungen und Alterung konfrontiert. Eine weitere Zunahme von Wohnungsleerständen ist dort zu erwarten.

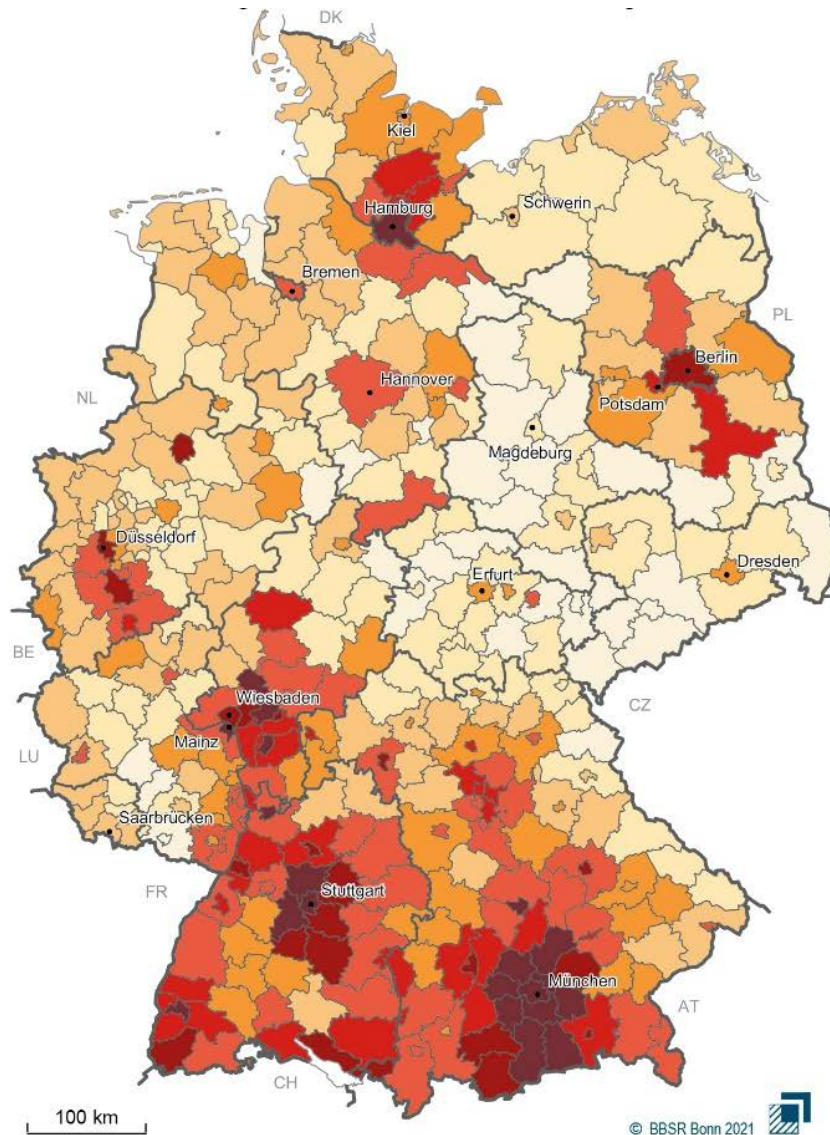
Entsprechend dieser Bandbreite an Wohnungsmarktconstellationen spannen sich auch die durchschnittlichen Wiedervermietungsmieten weit auf – von 4,65 Euro/m² im Jahr 2020 im Landkreis Lüchow-Dannenberg bis zu 18,81 Euro/m² nettokalt in der Stadt München (s. Abbildung 29). Die bayerische Landeshauptstadt ist damit die mit Abstand teuerste Mieterstadt in Deutschland. Es folgen die Städte Stuttgart und Frankfurt am Main (jeweils 14,44 Euro/m²), Heidelberg (12,70 Euro/m²), Freiburg im Breisgau (12,67 Euro/m²), Darmstadt (12,11 Euro/m²) und Hamburg (11,93 Euro/m²). Die teuersten Landkreise liegen allesamt im Umland von München und erreichen durchschnittliche Wiedervermietungsmieten von gut 12 bis knapp 15,60 Euro/m². Weitere großräumige teure Regionen sind Stuttgart und der Rhein-Main-Raum (s. Abbildung 29). 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 Angebotsmieten an.

Die niedrigsten Angebotsmieten werden in peripher gelegenen, dünn besiedelten und ländlich geprägten Landkreisen in Ost- wie in Westdeutschland erzielt. Die günstigsten Landkreise neben Lüchow-Dannenberg waren 2020 der Vogtlandkreis sowie die Kreise Greiz, Görlitz, Höxter und Birkenfeld mit Wiedervermietungsmieten unter 5,10 Euro/m².









Die Verteilung der Wiedervermietungsmieten 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 können allerdings bei dieser Datenquelle untererfasst sein, da bspw. große Wohnungsunternehmen oder Makler weitere Vertriebswege haben, deren Wohnungsangebote nicht über die gängigen Medien verfügbar und somit auswertbar sind. Immerhin in einem Drittel der Landkreise und kreisfreien Städte sind die Medianmieten der günstigen Wohnungsangebote unter 5,50 Euro/m² (s. Abbildung 30). In diesen Regionen zeigt sich ein breites preiswertes Wohnungsangebot. Auf der anderen Seite lagen die Wiedervermietungsmieten des unteren Mietdrittels in 51 Städten und Umlandkreisen (13 Prozent der Kreise) über 8,50 Euro/m². In diesen

Städten und Landkreisen wird die Knappheit des preiswerten Wohnungsangebotes besonders deutlich. In den Landkreisen München und Starnberg sowie den Städten München, Frankfurt a. M. und Stuttgart überstiegen die Mediane der günstigen Angebote 11 Euro/m².

Abbildung 29: Wiedervermietungsrenten inserierter Wohnungen 2020



Angebotsrenten von Wohnungen bei Wiedervermietung in mittlerer/guter Wohnlage 2020 in € je m² nettokalt

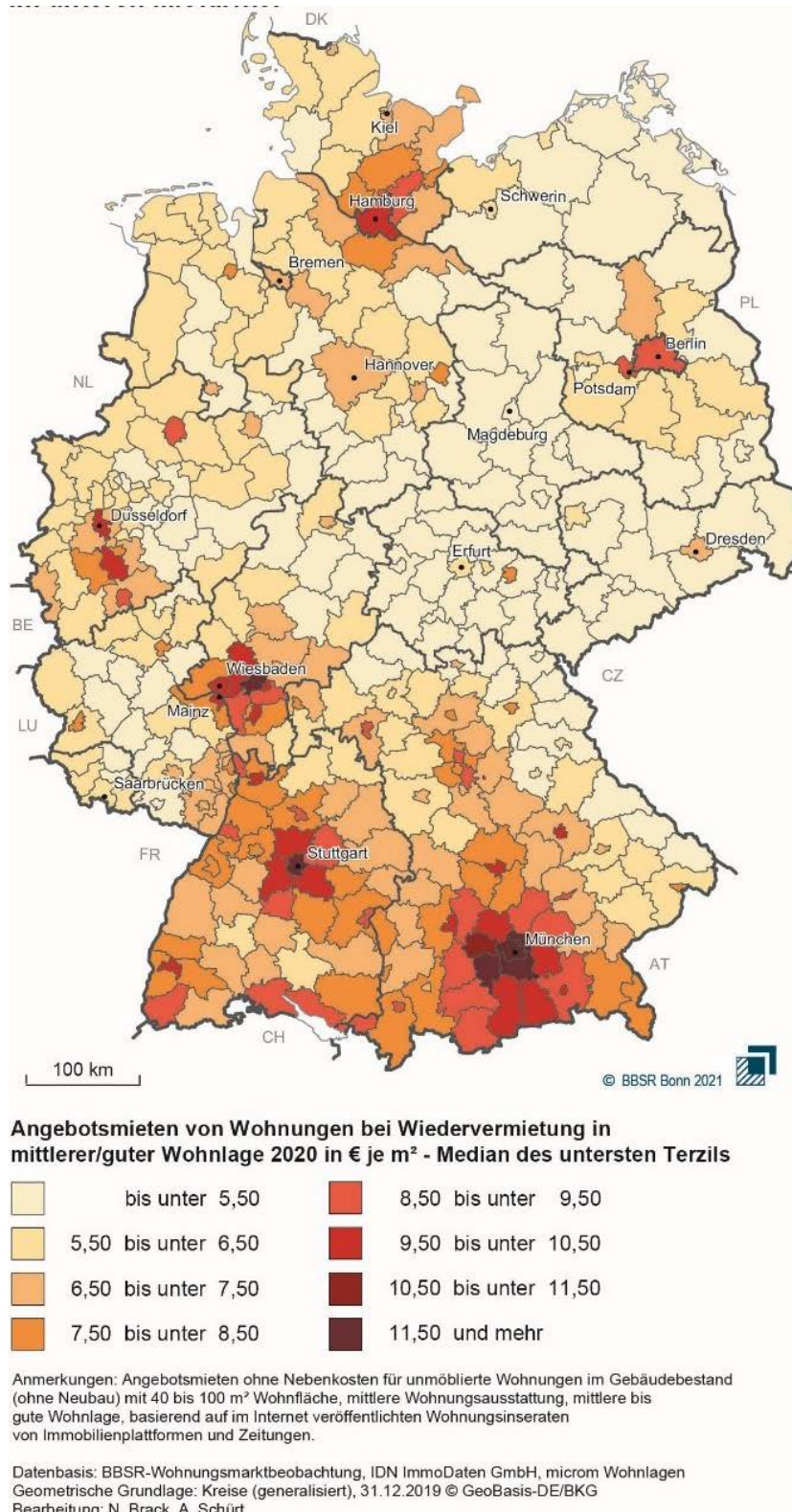
	bis unter 5,50		8,50 bis unter 9,50
	5,50 bis unter 6,50		9,50 bis unter 10,50
	6,50 bis unter 7,50		10,50 bis unter 11,50
	7,50 bis unter 8,50		11,50 und mehr

Anmerkungen: Angebotsrenten ohne Nebenkosten für unmöblierte 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), 31.12.2019 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: N. Brack, A. Schürf

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

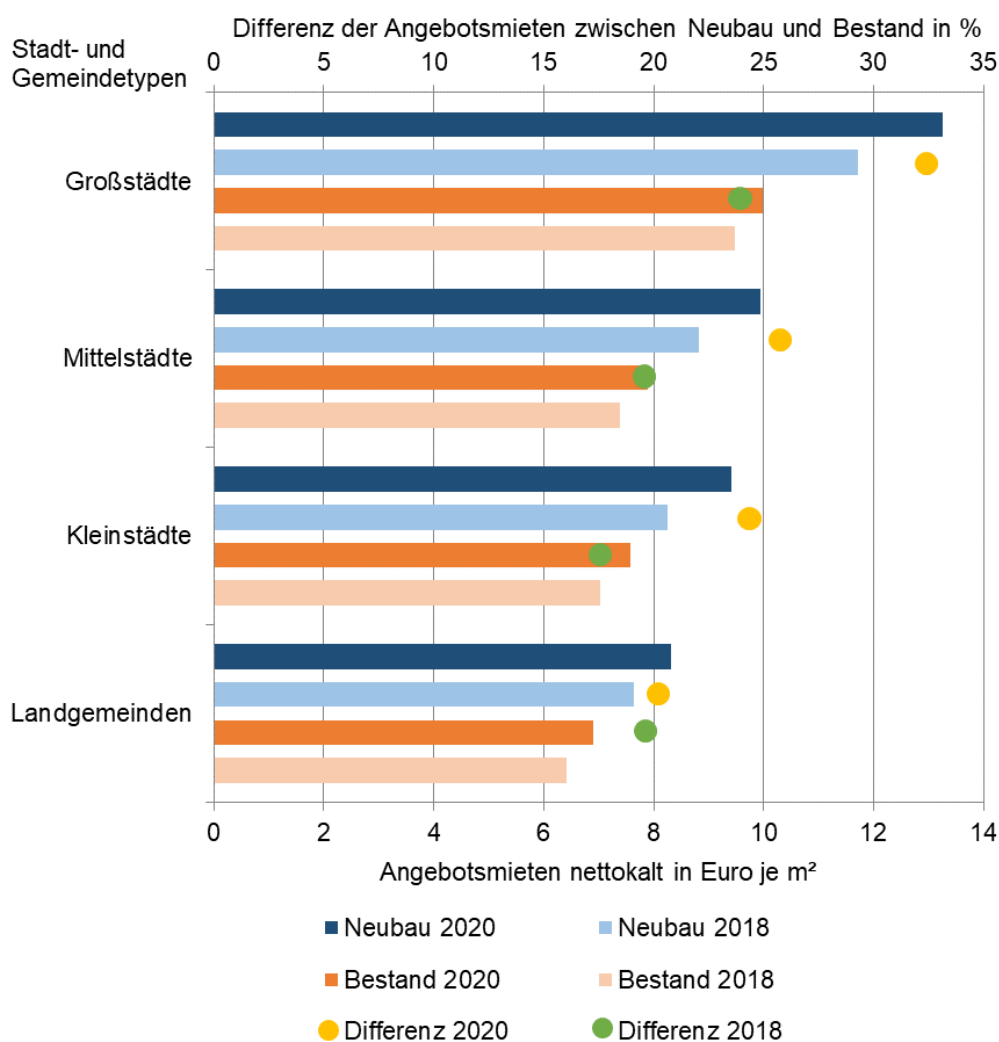
Abbildung 30: Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen 2020 im unteren Mietdrittel



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

Eine Unterscheidung zwischen Erstvermietungen im Neubau und Wiedervermietungen im Bestand verdeutlicht den Unterschied der Angebotsmieten bei diesen beiden Gebäudearten. Der Neubau erscheint in allen Stadt- und Gemeindetypen deutlich teurer als Wohnungen in bestehenden Mehrfamilienhäusern. Dieser Unterschied ist in den Großstädten am größten. Hier erreichten die durchschnittlichen Erstvermietungsmieten 2020 ein Niveau von 13,12 Euro/m², Wiedervermietungsmieten im Schnitt 9,98 Euro/m² (vgl. Abbildung 31). Damit waren Bestandsimmobilien in den Großstädten ein Drittel günstiger als Neubauwohnungen. Und entsprachen damit dem Niveau von Erstvermietungsmieten in Mittelstädten. In den Mittelstädten und Kleinstädten waren die Erstvermietungen ungefähr ein Viertel teurer als Bestandsmieten (+2,06 bzw. +1,83 Euro/m²). In den Landgemeinden waren die Mietenschiede mit 1,42 Euro/m² bei niedrigem Niveau der Angebotsmieten am niedrigsten. Hier wurden Neubauwohnungen durchschnittlich für gut 8,30 Euro/m² angeboten, Bestandswohnungen für 6,90 Euro/m². Neubauserate bildeten zwischen 2017 und 2020 ca. 11 Prozent des veröffentlichten Angebots.

Abbildung 31: Angebotsmieten inserierter Wohnungen im Bestand und Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen 2018 und 2020



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 2021

Der Neubau erfolgt meistens mit guten Objektausstattungen und –qualitäten und bevorzugt in sehr guten bis guten und mittleren Wohnlagen. Dadurch können höhere Angebotsmieten am Markt erzielt werden. Das liegt einerseits an Präferenzen der Investorinnen und Investoren für entsprechende Marktsegmente – zur Sicherung von Renditen und zur Reduzierung von Investitionsrisiken. Darüber hinaus führen die allgemein gestiegenen Bau- und Baunebenkosten sowie hohe Baulandpreise unter angespannten Marktbedingungen zu höheren Neubaumieten.

2.3. Mieten im sozialen Wohnungsbau

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung werden Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zugunsten von Haushalten bereitgestellt, die sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können und bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Die Mietpreisbildung von geförderten Wohnungen unterliegt im Wesentlichen nicht dem Marktmechanismus, sondern hängt von den zur Bauzeit gültigen Förderbestimmungen der Länder und den Bau- und Finanzierungskosten ab. Die Mieten geförderter Wohnungen werden auch nicht zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen. Mit der Wohnraumförderung der Länder werden

- bezahlbare Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen geschaffen, die auch in nachgefragten Stadtlagen einkommensschwächeren Haushalten zur Verfügung stehen. Dies ist für die soziale Mischung von hoher Bedeutung.
- vorhandene Wohnungsbestände angepasst, modernisiert und altersgerecht umgebaut. Dies ist für ein gutes Zusammenleben vor allem deshalb wichtig, weil es der Entstehung benachteiligter Wohnstandorte und benachteiligender Wohnungsbestände für Haushalte mit geringerem Einkommen entgegenwirkt. Insbesondere in den Städten mit geringerem Wachstum oder in Schrumpfungsregionen ist diese stabilisierende Funktion der Wohnraumförderung wichtig.
- die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums einkommensschwächerer Haushalte unterstützt und damit auch die soziale Durchmischung in der Stadt gefördert.

Das Segment der geförderten Wohnungen hatte lange Jahre eine erhebliche Relevanz für die Wohnraumversorgung. Seit der Föderalismusreform I im Jahr 2006 ist der Bestand gebundener Wohnungen nach Angaben der Länder auf 1,14 Mio. Wohnungen im Jahr 2019 gesunken, 1990 waren noch ca. 3 Mio. Wohnungen in der Bindung. Der Bau von Sozialmietwohnungen hat mit der zweimaligen Aufstockung der Zahlungen des Bundes an die Länder auf rund eine Milliarde Euro im Jahr 2016 und 1,5 Milliarden Euro pro Jahr im Zeitraum 2017 bis 2019 an Fahrt aufgenommen. Im Jahr 2019 wurden nach Angaben der Länder insgesamt knapp 26 Tsd. Neubau-Fördermaßnahmen für Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt.

Zu den Mieten geförderter Wohnungen gibt es keine bundesweite repräsentative Statistik. Die Förderbestimmungen im Hinblick auf die Einkommen der begünstigten Haushalte und die Mieten der geförderten Wohnungen in den Ländern haben sich 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. Aus einer BBSR-Befragung 2018 geht hervor, dass privatwirtschaftliche Wohnungsanbieterinnen und Wohnungsanbieter freifinanzierten Mietwohnraum im Median für 6,65 Euro/m² nettokalt anbieten. Gebundene Wohnungen werden mit 5,40 Euro/m² im Median deutlich günstiger angeboten (vgl. hierzu Kap. 3.2.2.2 aus Teil A). Bei den kommunalen Wohnungsanbietern gibt es nahezu keinen Unterschied bei dem Vergleich der Mediane der Mietniveaus von freifinanzierten Wohnungen (5,04 Euro/m² nettokalt) und gebundenen Wohnungen (5,00 Euro/m² nettokalt). Allerdings ist die Preisspanne bei freifinanzierten Wohnungen größer als bei gebundenen Wohnungen (vgl. hierzu Kap. 3.2.2.3 aus Teil A).

Analysen der NRW.BANK für Nordrhein-Westfalen, dem Land mit dem höchsten Bestand an geförderten Wohnungen, zeigen, dass der Abstand zwischen den Marktmieten und den preisgebundenen Mieten und damit der Mietvorteil für preisgebundene Wohnungen umso größer ausfällt, je höher das Mietniveau ist. Zu beachten ist, dass bei geförderten Wohnungen sich der zunächst hohe Mietvorteil mit der Zeit verringert. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass die Mieten älterer Wohnungen im Lauf der Zeit gegenüber der allgemeinen Entwicklung zurückbleiben und sich dem Preisniveau geförderter Wohnungen annähern. Dennoch bleibt ein spürbarer Mietvorteil auch im Durchschnitt aller geförderten Wohnungen im Vergleich zum Angebotsmietenniveau bestehen.

Wie die NRW-Bank für das Förderjahr 2018 analysiert hat, liegen preisgebundene Wohnungen, für die also ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist, landesweit am unteren Rand der Preisskala: Im Median liegen preisgebundene Mietwohnungen rund 2,11 Euro/m² unter dem Preisniveau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau insgesamt. In angespannten Wohnungsmärkten fällt diese Differenz noch deutlich höher aus: So liegen

die Mieten pro Quadratmeter in Köln rund 4,95 Euro/m² unter dem Durchschnittspreis, in Düsseldorf 4,11 Euro, in Münster 4,47 Euro und in Bonn 4,40 Euro. Die Spanne der Mieten für angebotene geförderte Wohnungen reichte auf Ebene der Gemeinden im Jahr 2018 von 4,60 Euro/m² bis 6,80 Euro/m². Freifinanzierte Wohnungen sind in diesem Preissegment auf angespannten Märkten kaum vorhanden, und wenn doch, sind sie oft alt und/oder sanierungsbedürftig (NRW-Bank: Preisgebundener Wohnungsbestand 2018. Düsseldorf 2019).

3 Entwicklung der Mieten

3.1 Entwicklung der Bestandsmieten im Bundesgebiet

Der Mietenindex des Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes gibt Auskunft über die Änderung der Mieten im Gesamtbestand aller Wohnungen. Er gibt im Wesentlichen die Änderungsraten der Mieten (nettokalt) von bestehenden Mietverträgen wieder. Der Mietenindex zeigt für den Berichtszeitraum 2018 bis 2020 eine jährliche Steigerungsrate der Nettokaltmieten von 1,5 Prozent. Die Inflationsrate lag im gleichen Zeitraum im Durchschnitt bei 1,2 Prozent pro Jahr. Allerdings lag sie in 2020 mit einem Wert von 0,5 Prozent deutlich unterhalb der Werte aus 2018 (1,8 Prozent) und 2019 (1,4 Prozent). Der Mietenindex liegt somit in den Jahren 2018 und 2019 auf dem Niveau der Inflationsrate. Im Jahr 2020 liegt der Mietenindex mit einem Wert von 1,4 Prozent zwar über der sehr niedrigen Inflationsrate, befindet sich aber noch immer auf dem Niveau der letzten Jahre.

Die gemäßigte Entwicklung der Bestandsmieten in den letzten Jahren hat sich somit fortgesetzt (s. Tabelle 8) und steht in Kontrast zu den deutlichen Steigerungen bei Erst- und Wiedervermietungen. Die insbesondere in den wirtschaftlich dynamischen Ballungsgebieten erkennbaren Wohnungsknappheiten, die sich in Mietanstiegen niederschlagen, sind in erster Linie bei den Erst- und Wiedervermietungsmieten erkennbar. Die Bestandsmieten reagieren dagegen nicht auf die Änderung der Marktverhältnisse, sondern folgen im Wesentlichen der allgemeinen Preisentwicklung. Die aktuell neu am Markt vereinbarten Mieten haben 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 8: Entwicklung der Mieten und der Verbraucherpreise in Deutschland 2015 bis 2020

Jahr	Mieten (nettokalt)		Verbraucherpreisindex insgesamt	
	Index 2015 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent	Index 2015 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent
2015	100,0	1,2	100,0	0,3
2016	101,1	1,1	100,5	0,5
2017	102,5	1,4	102,0	1,5
2018	104,1	1,6	103,8	1,8
2019	105,6	1,4	105,3	1,4
2020	107,1	1,4	105,8	0,5

Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland

Regional sind die Mieten in den kreisfreien Großstädten im Berichtszeitraum mit 1,6 Prozent p. a. geringfügig stärker gestiegen als in den städtischen Kreisen und den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen (jeweils 1,4 Prozent p. a. im Zeitraum 2018 bis 2020). In den dünnbesiedelten ländlichen Kreisen sind die Mieten im Verbraucherpreisindex um 1,3 Prozent p. a. gestiegen. Da die Mieten in den kreisfreien Großstädten bereits in den Vorjahren 2016 und 2017 etwas stärker gestiegen sind, liegen sie 2020 um 8,0 Prozent höher als 2015 (städtische Kreise 6,8 Prozent, ländliche Kreise 6,4 bzw. 5,9 Prozent).

Tabelle 9: Entwicklung der Mieten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2015 bis 2020

Jahr	Kreisfreie Großstädte		Städtische Kreise		Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen		Dünnbesiedelte ländliche Kreise	
	Index 2015 = 100	Veränderungen gegenüber Vorjahr in Prozent	Index 2015 = 100	Veränderungen gegenüber Vorjahr in Prozent	Index 2015 = 100	Veränderungen gegenüber Vorjahr in Prozent	Index 2015 = 100	Veränderungen gegenüber Vorjahr in Prozent
2015	100,0		100,0		100,0		100,0	
2016	101,4	1,4	101,1	1,1	101,0	1,0	100,7	0,7
2017	103,2	1,8	102,3	1,2	101,9	1,0	101,9	1,1
2018	105,0	1,7	103,8	1,5	103,3	1,3	103,1	1,2
2019	106,5	1,5	105,2	1,4	104,9	1,5	104,6	1,5
2020	108,0	1,5	106,8	1,4	106,4	1,5	105,9	1,2

Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland

3.2 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsrenten

3.2.1 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsrenten im Bundesgebiet

Der Anstieg der Angebotsrenten inserierter Wohnungen hat sich seit 2019 merklich verringert – bei Wiedervermietungen noch deutlicher als bei Erstvermietungen. 2018 stiegen die Wiedervermietungsrenten gegenüber dem Vorjahr noch um 5,4 Prozent, 2019 bereits nur noch um 3,6 Prozent und im Jahr 2020 um 2,7 Prozent. Bei den Wiedervermietungsrenten sind zunehmende Marktentspannungstendenzen erkennbar. Die geringsten Steigerungen waren 2020 mit 1,8 Prozent in den Altbaubeständen vor 1949 festzustellen. Die jungen Bestandswohnungen ab 2000 wurden im Schnitt 3,6 Prozent teurer angeboten als im Vorjahr (s. Tabelle 10).

Die Erstvermietungsrenten neu gebauter Wohnungen zeigen zwar hohe, aber auch rückläufige Steigerungsraten. Im Jahr 2018 sind die Erstvermietungsrenten im Vergleich zum Vorjahr um 6,5 Prozent gestiegen. Nach einem Anstieg um 7,6 Prozent im Jahr 2019 hat sich dieser im Jahr 2020 auf 5,4 Prozent verringert. Dabei bilden Neubauserate mit ca. 11 Prozent nur einen kleinen Teil des veröffentlichten Wohnungsangebots ab.

Tabelle 10: Entwicklung der Angebotsrenten inserierter Wohnungen nach Baujahren 2018 bis 2020

Baujahr	bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1999	ab 2000	Neubau
Jahr	jährliche Entwicklung in Prozent				
2018	5,2	5,4	4,5	6,3	6,5
2019	3,7	3,2	3,2	4,8	7,6
2020	1,8	2,5	2,6	3,6	5,4
2018 bis 2020	2,8	2,9	2,9	4,2	6,5

Anmerkungen: Angebotsrenten ohne Nebenkosten für unmobilierte 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

In Westdeutschland haben sich die Mietensteigerungen bei Wiedervermietung von 5,3 Prozent im Jahr 2018 auf 3,6 Prozent 2020 verringert. In Ostdeutschland erfolgte insgesamt ein Rückgang der Wiedervermietungsrenten um -0,4 Prozent. Dabei ist dieser Durchschnittswert vom Rückgang in Berlin (-2,7 Prozent) geprägt, da die Bundeshauptstadt aufgrund des großen Mietwohnungsbestands einen dominierenden Einfluss auf das ostdeutsche Ergebnis hat. Ohne Berlin zogen die Angebotsrenten in Ostdeutschland 2020 moderat um 1,3 Prozent an (2018: +2,7 Prozent).

Die jährlichen Entwicklungen der Erst- und Wiedervermietungsrenten im Berichtszeitraum 2018 bis 2020 zeigen tendenziell höhere Steigerungen der Angebotsrenten in besseren Wohnlagen, wobei sich Unterschiede zwischen den Stadt- und Gemeindetypen und zwischen Bestand und Neubau herauskristallisieren (s. Tabelle 11). So liegen die relativen Mietensteigerungen im Bestand nach Stadt- und Gemeindetypen und Wohnlagen differenziert jeweils dicht beisammen mit leicht höheren Steigerungen in guten Wohnlagen (mit Ausnahme der Mittelstädte). Beim Neubau zeigt sich eine stärkere Differenzierung zwischen den Wohnlagen mit niedrigeren Steigerungsraten in einfachen Lagen und deutlich höheren Mietenanstiegen in guten Wohnlagen. Die höchsten Steigerungsraten sind mit gut 8 Prozent bei den Erstvermietungen in guten Wohnlagen der Kleinstädte zu erkennen, wobei diese aber im Vergleich zu den Großstädten im Basisjahr von einem deutlich niedrigeren Mietenniveau ausgingen. Der Abstand der Erstvermietungsrenten zwischen Kleinstädten und Großstädten betrug im Jahr 2018 3,70 Euro/m².

Tabelle 11: Jährliche Entwicklung der Angebotsrenten inserierter Wohnungen im Bestand und Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen und Wohnlagen 2018 bis 2020

Gebäude	Wohnlagen	einfach	mittel	gut
	Stadt- und Gemeindetypen	jährliche Entwicklung in Prozent		
Bestand	Großstädte	2,8	2,7	3,1
	Mittelstädte	3,9	3,6	3,6
	Kleinstädte	3,4	3,9	4,6
	Landgemeinden	4,0	3,7	4,2
Neubau	Großstädte	4,4	6,2	6,2
	Mittelstädte	4,9	6,3	7,4
	Kleinstädte	5,3	6,5	8,2
	Landgemeinden	1,8	3,6	6,8

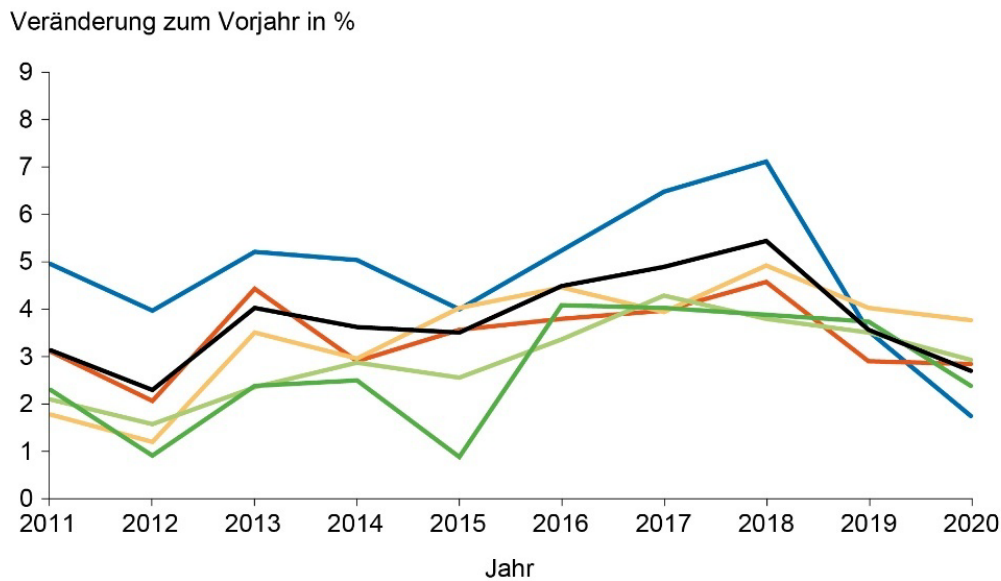
Anmerkungen: Angebotsrenten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

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

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

Für Wiedervermietungen lassen sich die Mietenentwicklungen nach Regionen und Städten differenziert betrachten. In der Abbildung 32 wird der Rückgang der Mietensteigerungen bereits ab dem Jahr 2019 deutlich und findet sich in allen Kreistypen wieder. Die stärksten Rückgänge sind bei den großen Großstädten zu erkennen, von 7,1 Prozent im Jahr 2018 auf 1,8 Prozent im Jahr 2020. Sie erreichen damit im Vergleich der Kreistypen die niedrigsten Anstiege. Die Ausweitung des Wohnungsangebots durch Neubau ist hier ein wichtiger Impuls für die Dämpfung der Mietensteigerungen. Seit 2010 hat sich die jährliche Neubauleistung in diesen 14 Städten verdreifacht. In den kleinen und mittleren Großstädten war die Dämpfung vor allem im Jahr 2019 zu erkennen und hat sich 2020 verfestigt. Die höchsten durchschnittlichen Mietenanstiege sind mit 3,8 Prozent im Jahr 2020 in den städtischen Kreisen zu finden (s. Tabelle 12). Dabei handelt es sich vielfach um Umlandkreise der wachsenden Großstädte. Auswertungen zu Binnenwanderungen und Baugenehmigungen zeigen eine wachsende Wohnungsnachfrage im Umland, welche sich mit Angebotsknappheit und den daraus resultierenden hohen Immobilienpreisen und Wohnungsmieten in Wachstumsstädten erklären lassen. Ausweichbewegungen ins Umland sind zu erkennen.

Abbildung 32: Veränderungen der Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2011 bis 2020



Differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen

- große kreisfreie Großstädte
- kleine und mittlere kreisfreie Großstädte
- städtische Kreise
- ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen
- dünn besiedelte ländliche Kreise
- Deutschland

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

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

© BBSR Bonn 2021

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

Tabelle 12: Entwicklung von Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2018 bis 2020

Stadt- und Gemeindetypen	2020	2018-2019	2019-2020	2018-2020
	Angebotsmieten in Euro/m ²	jährliche Entwicklung in Prozent		
große kreisfreie Großstädte	11,47	3,5	1,8	2,5
kleine und mittlere kreisfreie Großstädte	8,52	2,9	2,8	2,8
städtische Kreise	8,58	4,0	3,8	3,7
ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	6,96	3,5	2,9	3,1
dünn besiedelte ländliche Kreise	6,70	3,7	2,4	2,9
Deutschland	8,97	3,6	2,7	3,0

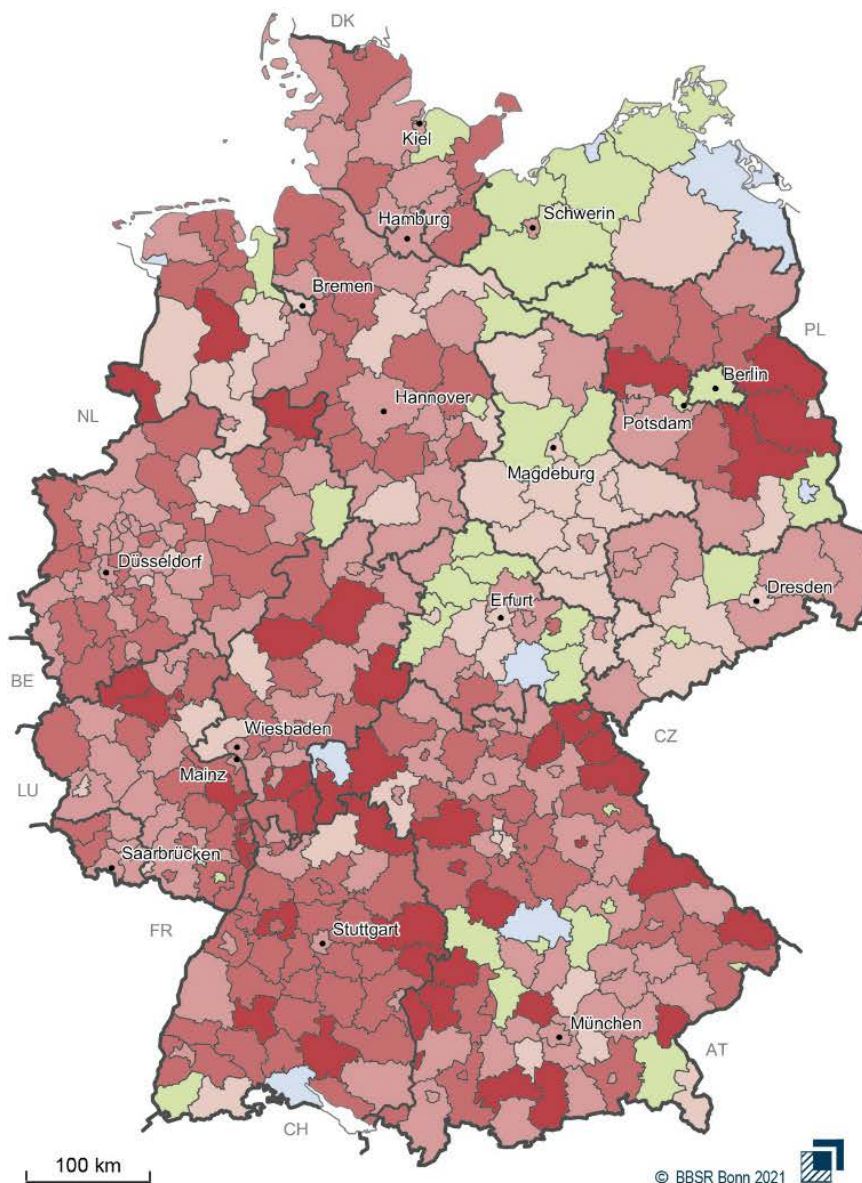
Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen bei Wiedervermietung im Gebäudebestand (ohne Neubau) mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und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

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

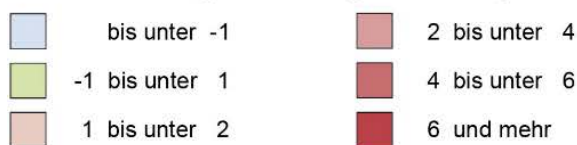
Bei den einzelnen Großstädten bestehen deutliche Unterschiede in der Mietendynamik und den Entwicklungsverläufen. Das resultiert aus den sehr unterschiedlichen lokalen und regionalen Wohnungsmarktsituationen, den Verhältnissen von Angebot und Nachfrage und deren Veränderungen. In einigen Großstädten wie Stuttgart, Leipzig und Mainz haben sich im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr die Steigerungen der Wiedervermietungsrenten auf rund 2 Prozent deutlich verringert. In Wachstumsmetropolen mit anhaltenden Wohnungsmarktingpässen wie Düsseldorf, München und Köln blieben die Steigerungsraten im Vergleich zum Vorjahr stabil zwischen 3 und 4 Prozent. In Hamburg und Frankfurt am Main haben die Mietenanstiege sogar nochmal um gut 1,5 Prozentpunkte zugelegt. Städte wie Dresden, Solingen, Mülheim an der Ruhr oder Salzgitter zeigten kaum Veränderungen der Mietenniveaus im Vergleich zum Vorjahr. Die Bundeshauptstadt Berlin stellt sich im Berichtszeitraum als Sonderfall dar. Hier zeigen sich die Auswirkungen des Gesetzes zur Mietenebegrenzung im Wohnungswesen und die Ausweitung des Wohnungsangebots durch Neubau. Bereits im 2. Halbjahr 2019 waren Rückgänge der Wiedervermietungsrenten erkennbar. Im Jahr 2020 zeigt sich ein starker Einbruch bei der Anzahl der veröffentlichten Wohnungsinserate, vor allem bei Wiedervermietungen. Gleichzeitig sind die Angebotsrenten bei Wiedervermietungen deutlich gesunken – im Vergleich zum Vorjahr um 2,7 Prozent auf 10,93 Euro/m².

Die in Abbildung 33 erkennbaren überdurchschnittlichen Mietensteigerungen in ländlichen Regionen im Zeitraum 2018 bis 2020 gehen vielfach von sehr niedrigen Mietenniveaus aus. Im Berichtszeitraum haben sich die Mietensteigerungen in diesen Landkreisen vielfach ebenfalls verringert. Die Brandenburger Landkreise stehen im Einfluss von Umlandwanderungen aus Berlin.

Abbildung 33: Jährliche Entwicklung der Wiedervermietungsrenten inserierter Wohnungen 2018 bis 2020



Jährliche Entwicklung der Angebotsrenten von Wohnungen bei Wiedervermietung in mittlerer/guter Wohnlage 2018 bis 2020 in %



Anmerkungen: Angebotsrenten ohne Nebenkosten für unmöblierte 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), 31.12.2019 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: N. Brack, A. Schürt

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

Die Unterscheidung der Mietentwicklungen zwischen Wiedervermietungen und Erstvermietungen im Berichtszeitraum 2018 bis 2020 zeigen deutliche Unterschiede auf. Neben den wesentlich niedrigeren Mietensteigerungen im Bestand bestätigt sich bei der Unterscheidung von Stadt- und Gemeindetypen, dass sich die Dämpfung der Mietentwicklungen vor allem in den Großstädten bemerkbar macht. Hier sind in diesem Zeitraum die Wiedervermietungsmieten nur noch um 2,7 Prozent pro Jahr gestiegen (s. Tabelle 13). In den weiteren Stadt- und Gemeindetypen lagen die Zuwächse zwischen 3,3 und 3,8 Prozent. Im Neubau sind die niedrigsten Steigerungsraten erwartungsgemäß mit gut 4 Prozent pro Jahr in den Landgemeinden zu erkennen. In den Städten lagen diese im Schnitt über 6 Prozent.

Tabelle 13: Jährliche Entwicklung der Angebotsmieten inserierter Wohnungen im Bestand und Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen 2018 bis 2020

Gebäude	Bestand	Neubau
Stadt- und Gemeindetypen	jährliche Entwicklung in Prozent	
Großstädte	2,7	6,3
Mittelstädte	3,3	6,2
Kleinstädte	3,8	6,7
Landgemeinden	3,7	4,4

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

4 Niveau, Struktur und Entwicklung der Wohnnebenkosten

4.1 Kalte Betriebskosten

Der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes, der aktuell bis zum Jahr 2018 vorliegt, enthält eine genaue Differenzierung der einzelnen Posten der kalten Betriebskosten (s. Tabelle 14). Rechnet man alle möglichen Betriebskostenarten zusammen, ergeben sich für 2018 durchschnittliche kalte Betriebskosten von bis zu 1,99 Euro pro/m². Viele Mietverhältnisse beinhalten jedoch nicht alle denkbaren Betriebskostenkomponenten wie beispielsweise die Betriebskosten für einen Aufzug oder für Gartenpflege. Somit bestehen gebäudebezogene Unterschiede, die sich regional und lokal noch weiter ausdifferenzieren.

Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern weisen beispielsweise deutlich niedrigere kalte Betriebskosten auf als Wohnungen in größeren Gebäuden oder Hochhäusern. Der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes basiert stärker auf den Betriebskosten städtischer Wohnungsmärkte und weniger von ländlich geprägten Regionen. Damit ist auch erklärbar, dass die Eckwerte zu den kalten Betriebskosten aus der Erhebung des Mikrozensus 2018 insgesamt (s. Kap. 2.1) niedriger liegen als die Werte des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes.

Tabelle 14: Kalte Betriebskosten 2018

	Mittelwert in Euro je m ²
Öffentliche Laster / Grundsteuer	0,19
Wasser, Abwasser	0,34
Schornsteinfeger	0,03
Straßenreinigung	0,03
Müllentsorgung	0,18
Hauswartdienste	0,30
Gartenpflege	0,11
Hausreinigung	0,19
Allgemeinstrom	0,05
Versicherungen	0,21
Kabel/Antenne	0,13
Aufzug	0,19
Sonstige Betriebskosten	0,04
Summe	1,99
Summe ohne Aufzug und Hauswart	1,50
Mittlere Summe (Aufzug und Hauswart anteilig)	1,60

Quelle: Deutscher Mieterbund 2020, Erfassung der Daten 2018, Berechnungen des BBSR

Die Ausgaben für Wasserversorgung und -entsorgung stellen im Durchschnitt die größten Posten der kalten Betriebskosten dar (0,34 Euro/m² Wohnfläche; s. Tabelle 14). Es folgen die Posten Hauswartdienste (0,16 bis 0,30 Euro/m²), Öffentliche Lasten/Grundsteuer mit 0,19 Euro/m² sowie Versicherungen mit 0,21 Euro/m². Erstere gehen genauso wie die Kosten für einen Aufzug (0,19 Euro/m²) nur anteilig in die Gesamtaufstellung ein, da nur für einen Teil der Mietwohnungen entsprechende Leistungen in Anspruch genommen werden.

Im Berichtszeitraum 2018 bis 2020 stiegen die kalten Betriebskosten laut Statistischem Bundesamt um 1,3 Prozent p. a. und damit etwas schwächer als die Nettokaltmieten (+1,5 Prozent p. a.) und in ähnlicher Höhe wie die Verbraucherpreise (ebenfalls +1,2 Prozent p. a.). Die Verbraucherpreisstatistik zeigt, dass sich die kalten Betriebskosten im Berichtszeitraum weiterhin sehr moderat entwickelten (s. Tabelle 15).

Tabelle 15: Entwicklung der Betriebskosten, insbesondere der kommunalen Gebühren 2015 bis 2020

Jahr	Wohnnebenkosten		darunter					
			Wasserversorgung		Abwasserentsorgung		Müllabfuhr	
	Index 2015=100	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent	Index 2015=100	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent	Index 2015=100	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent	Index 2015=100	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent
2015	100,0	1,0	100,0	1,6	100,0	0,2	100,0	-0,6
2016	101,2	1,2	101,9	1,9	100,1	0,1	100,4	0,4
2017	102,3	1,1	103,0	1,1	100,2	0,1	100,5	0,1
2018	103,4	1,1	104,3	1,3	100,1	-0,1	100,7	0,2
2019	104,9	1,5	106,5	2,1	100,9	0,8	101,7	1,0
2020	106,2	1,2	106,6	0,1	101,3	0,4	104,5	2,8

Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland

Eine etwas stärkere Preisentwicklung erfuhren die Gebühren für die Müllabfuhr (1,3 Prozent p. a. 2018 bis 2020), während die Gebühren für Abwasserentsorgung (+0,4 Prozent p. a.) deutlich unterdurchschnittlich stiegen, während die Gebühren für die Wasserversorgung (+1,2 Prozent p. a.) durchschnittlich gestiegen sind.

4.2 Warme Betriebskosten

Die warmen Betriebskosten werden für diesen Bericht aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen 2018 abgeleitet. Dort betrug der Unterschiedsbetrag zwischen Bruttokalt- und Bruttowarmmiete 1,20 Euro/m². Bei einer typischen 70 m²-Mietwohnung ergeben sich somit insgesamt durchschnittliche monatliche warme Nebenkosten in Höhe von 84 Euro. Unter Berücksichtigung der Teuerungsrate der warmen Nebenkosten im Verbraucherpreisindex für 2019 von 2,9 Prozent und für 2020 von -2,2 Prozent ergeben sich warme Nebenkosten von 1,21 Euro/m² im Jahr 2020 (s. Kap. 2.1).

Je nach Gebäudetyp, Heizungsart, technischem Standard der Heizanlage, Grad der Wärmedämmung sowie dem individuellen Heizverhalten und den Witterungsverhältnissen unterscheidet sich die Höhe der warmen Nebenkosten deutlich. Im langjährigen Vergleich sind die warmen Nebenkosten damit weiterhin recht niedrig. Der Preisindex der warmen Nebenkosten des Verbraucherpreisindex ist in den Jahren 2018 bis 2020 um durchschnittlich 1,2 Prozent p. a. gestiegen (s. Tabelle 16). Die Preissteigerung war am aktuellen Rand in 2020 mit -2,2 Prozent sogar rückläufig.

Tabelle 16: Entwicklung der warmen Nebenkosten 2015 bis 2020

	Warme Nebenkosten	
	Index (2015 = 100)	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
2015	100,0	0,2
2016	95,7	-4,3
2017	96,6	0,9
2018	99,4	2,9
2019	102,3	2,9
2020	100,1	-2,2

Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland

Der Anteil der warmen Nebenkosten an der Bruttowarmmiete liegt im Berichtszeitraum bei ca. 13 Prozent und damit im langjährigen Vergleich eher niedrig. Die Entwicklung ist zum einen auf die Wetterkomponente zurückzuführen. Die letzten Winter waren im langjährigen Mittel eher als mild zu bezeichnen und die Heizperiode eher kurz. Zum anderen hat die Preisentwicklung der einzelnen Energieträger (Weltmarktpreisentwicklung) Einfluss auf die warmen Nebenkosten.

Die Preise für die einzelnen Energieträger entwickelten sich im Berichtszeitraum 2018 bis 2020 unterschiedlich. Der Rückgang der Preise für leichtes Heizöl in den Vorjahren hat sich 2017 bis 2019 nicht mehr fortgesetzt. 2018 stieg der Preis auf ca. 58 Euro je Hektoliter und stagnierte im Jahr 2019 bei 57 Euro je Hektoliter. Im Jahr 2020 fiel der Preis im Jahresdurchschnitt wiederum auf knapp 40 Euro. Damit ist das hohe Preisniveau der Jahre 2011 bis 2014 um 50 Prozent unterschritten.

Der Gaspreis ist im Berichtszeitraum im Durchschnitt um 0,7 Prozent p. a. geringfügig gestiegen. Nach einem leichten Rückgang zu Beginn des Berichtszeitraumes 2018 hat sich der Gaspreis wieder erhöht. Die Strompreise sind zwischen 2018 und 2020 etwas stärker gestiegen (2,6 Prozent Steigerung p. a.).

5 Niveau und Struktur der Mietbelastung

In diesem Bericht werden die Mietbelastungsquoten aus einer Sonderauswertung des EU-SILC für Mieterhaushalte für das Jahr 2019 berechnet (Housing Cost Burden: Medianwerte der bruttowarmen Mietbelastung; zur Erklärung s. Anlage 1). Die Mietbelastungsquote beschreibt das Verhältnis der Mietausgaben bruttowarm zum Haushaltsnettoeinkommen. Das Nettoeinkommen umfasst das monatliche Einkommen aller Haushaltsmitglieder inklusive Sozialleistungen abzüglich Steuern und Sozialabgaben. Sollte ein Haushalt Wohngeld oder vergleichbare Sozialleistungen wie Leistungen für Unterkunft und Heizung der Grundsicherung erhalten, werden diese Leistungen nicht dem Einkommen zugeschlagen, sondern von den Wohnkosten abgezogen.

Im Jahr 2019 betrug die durchschnittliche bruttowarme Mietbelastung 28 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens (s. Anlage 4). Die durchschnittliche Mietbelastung (bruttowarm) betrug im letzten Berichtszeitpunkt 2017 29 Prozent. Damit ist die Mietbelastungsquote seit dem letzten Bericht um einen Prozentpunkt gesunken.

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote ist im Wesentlichen von der Haushaltsgröße, dem Einkommen und von den entrichteten Mieten abhängig. Da es sich um Nettoeinkommen von Haushalten handelt, ist nicht nur die Höhe der individuellen Einkommen, sondern auch die Zahl der Einkommensbezieher im Verhältnis zur Haushaltsgröße ausschlaggebend. Doppelt verdienende Paare beispielsweise sind bei der Mietbelastung deutlich besser gestellt als Haushalte mit Alleinverdienenden.

Auch die Präferenzen der einzelnen Haushalte, zum Beispiel bezüglich der Wohnungsgröße oder -ausstattung, haben einen wesentlichen Einfluss auf die Mietbelastungsquote. Gleichhohe Mietbelastungsquoten können unterschiedliche Wirkungen haben: Verdient ein Haushalt überdurchschnittlich, ist nach Abzug der Miete das Resteinkommen häufig hoch genug. Bei gleicher Mietbelastung und niedrigeren Einkommen kann das Resteinkommen vergleichsweise niedrig ausfallen. Eine durchschnittliche Mietbelastung kann bei niedrigen Einkommen zu einer höheren Belastung werden, da das Resteinkommen zu niedrig ausfällt.

Kleinere Haushalte mit einer Person weisen mit 33 Prozent eine höhere Mietbelastung als größere Haushalte auf. Die Quote liegt bei Haushalten mit vier und mehr Personen bei 24 Prozent. Mehrere Personen im Haushalt verringern die Wohnkostenbelastung somit, da u. a. die Kosten für die Flächen, die nicht zu Zimmern zählen wie Abstellkammern, Flure etc. und die festen Kosten wie Anschlussgebühren, Grundgebühren etc. bei einem Ein-Personen-Haushalte alleine getragen werden müssen.

Haushalte ohne abhängige Kinder weisen im Durchschnitt eine Mietbelastung von 29 Prozent auf, Haushalte mit abhängigen Kindern von 25 Prozent. Bei Haushalten mit Kindern sind häufiger Doppelverdiener-Situationen vorzufinden, so dass die Mietbelastung mit Kindern geringer ist als ohne Kinder. Dabei haben Paarhaushalte mit Kindern mit 23 Prozent vergleichsweise niedrigere Mietbelastungsquoten, während Alleinerziehenden-Haushalte mit 30 Prozent überdurchschnittliche Mietbelastungen aufweisen.

Die niedrigere Mietbelastungsquote von größeren Haushalten korrespondiert mit niedrigeren Quoten für größere Wohnungen. So weisen Mieterhaushalte in Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen mit 29 Prozent niedrigere Mietbelastungsquoten auf als solche in kleineren Wohnungen (1 bis 2 Räume) mit 31 Prozent. Trotz in der Regel höherer Mieten in größeren Wohnungen sind aufgrund höherer Haushaltseinkommen bei diesen Haushalten geringere Belastungsquoten vorzufinden.

Die Höhe der Mietbelastungsquote variiert mit dem Einzugsdatum. So weisen Mieterhaushalte mit einem Einzugsdatum vor 1981 mit 31 Prozent einen höheren Wert auf als solche mit einem jüngeren Einzugsdatum. Am niedrigsten sind die Mietbelastungsquoten von Haushalten, die zwischen 2008 und 2012 eingezogen sind (28 Prozent).

Die Mietbelastung nimmt mit steigenden Einkommen ab. Haushalte mit einem Nettoeinkommen von unter 1.300 Euro weisen überdurchschnittliche Mietbelastungen von 46 Prozent auf, Haushalte mit Einkommen über 4.500 Euro dagegen unterdurchschnittliche Anteile der Mietausgaben in Höhe von 18 Prozent. Im Bereich der häufig auftretenden Einkommensklassen von 1.300 bis 2.000 Euro bzw. 2.000 bis unter 3.200 Euro liegen Mietbelastungsquoten von 33 Prozent bzw. 27 Prozent vor.

Personen in armutsgefährdeten Haushalten weisen mit 41 Prozent Mietbelastung deutlich höhere Quoten auf als solche in nicht-armutsgefährdeten Haushalten (24 Prozent). Dabei gelten Personen in Haushalten als armutsgefährdet, deren Einkommen unterhalb der 60-Prozent-Schwelle des Medians aller Nettoäquivalenzeinkommen liegen.

II. Mietrecht

Mit einem Anteil von 53,5 Prozent an allen bewohnten Wohnungen sind Mietwohnungen bundesweit in der Überzahl. Dem Wohnraummietrecht kommt daher eine zentrale Bedeutung zu. Ausgewogene mietrechtliche Regelungen, die die Interessen von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern 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 Vermietern von Mietwohnungen einerseits und denen der Mieterinnen und Mieter andererseits zu schaffen. Zwar gilt auch bei der Wohnraummiete grundsätzlich Vertragsfreiheit, aber soweit die Mieterin bzw. der Mieter schutzbedürftig ist, ist diese eingeschränkt. 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.

Auf Grund der Heterogenität der Mietwohnungsmärkte in Deutschland haben sich jedoch auch die Anforderungen an das Mietrecht geändert. Zur Sicherung der Bezahlbarkeit der Mieten wurden im Koalitionsvertrag eine Reihe von mietrechtlichen Änderungen vereinbart, die zu einem wesentlichen Teil durch das am 1. Januar 2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz umgesetzt worden sind. Danach wurden die Regelungen zur sog. Mietpreisbremse wirksamer gestaltet. Mieterinnen und Mieter erfahren aufgrund einer neuen vorvertraglichen Auskunftspflichtung der Vermieterinnen bzw. der Vermieter bereits bei Begründung des Mietverhältnisses, ob die Vermieterin bzw. der Vermieter sich auf eine Ausnahme, insbesondere eine über der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn liegende Vormiete beruft bzw. später berufen kann. Eine nach Ansicht der Mieterin bzw. des Mieters zu hohe Miete muss der Vermieterin bzw. dem Vermieter nur noch in einfacher Weise mitgeteilt werden („rügen“); Tatsachen, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht, muss die Mieterin bzw. der Mieter dazu nicht vortragen. Damit Mieterinnen und Mieter sich auch nach einer umfangreicheren Modernisierung die Miete noch leisten können, wurde zur Entlastung der Mieterinnen und Mieter bei den Wohnkosten der Satz der Modernisierungsmieterhöhung auf acht Prozent gesenkt und eine betragsmäßige Kappung eingeführt. Zudem wurde für kleinere Modernisierungsmaßnahmen bis zu einem Umfang von 10.000 Euro pro Wohnung zur Entlastung von Vermieterinnen und Vermietern ein vereinfachtes Verfahren eingeführt. Eine wesentliche Erleichterung für Vermieterinnen und Vermieter stellt die Pauschale für den Abzug des Instandhaltungskostenanteils dar. Zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor dem sogenannten Herausmodernisieren und zur Eindämmung der (weiteren) Gentrifizierung von Quartieren wurde ein neuer Ordnungswidrigkeitstatbestand über die Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise in das Wirtschaftsstrafgesetz eingefügt. Neue gesetzliche Vermutungstatbestände erleichtern Mieterinnen und Mietern von Vermieterinnen und Vermietern bei Pflichtverletzungen, die als „bewusstes Herausmodernisieren“ angesehen werden können, Schadensersatz zu verlangen.

Mit dem am 1. Januar 2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete wurde der Betrachtungszeit von vier auf sechs Jahre verlängert. Dadurch werden einerseits kurzfristige Schwankungen des Mietwohnungsmarktes geringere Auswirkungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben. Auf Wohnungsmärkten mit stark steigenden Neuvertragsmieten wird dies zu einem gedämpften Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete führen.

Da die für die Einführung der Regelungen der Mietpreisbremse maßgebliche Ausgangslage im Wesentlichen fortbesteht, wurde die Mietpreisbremse durch das am 1. April 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn verlängert. Wesentlicher Inhalt des Gesetzes ist, dass den Bundesländern ermöglicht wird, ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erneut durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Deren Geltungsdauer soll höchstens fünf Jahre betragen. Spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 werden alle Rechtsverordnungen außer Kraft treten. Darüber hinaus können Mieterinnen und Mieter zukünftig die gesamte ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlte Miete zurückfordern, wenn sie den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in den ersten 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügen. Bei einer späteren Rüge haben Mieterinnen und Mieter – wie bislang – nur einen Anspruch auf Rückzahlung der nach Zugang der Rüge fällig gewordenen überzahlten Miete. Dies gilt auch, wenn das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet war. Die vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz in Auftrag gegebene Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung Berlin (DIW Berlin) zur „Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten hat ergeben, dass bis zu einer spürbaren Entspannung der regionalen Wohnungsmärkte eine Verlängerung der Regelungen der Mietpreisbremse weiterhin ein geeignetes Mittel zur Flankierung von Maßnahmen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist.

Zudem soll mit einer Reform des Mietspiegelrechts die Rechtssicherheit und Qualität von qualifizierten Mietspiegeln gestärkt und gleichzeitig der Aufwand für die Mietspiegelerstellung gesenkt werden. Erreicht werden soll eine stärkere Verbreitung qualifizierter Mietspiegel. Auch einfache Mietspiegel sollen gestärkt werden. Das parlamentarische Verfahren zu den vom Bundeskabinett am 16. Dezember 2020 beschlossenen Entwürfen eines Mietspiegelreformgesetzes und einer Mietspiegelverordnung ist noch nicht abgeschlossen.

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.

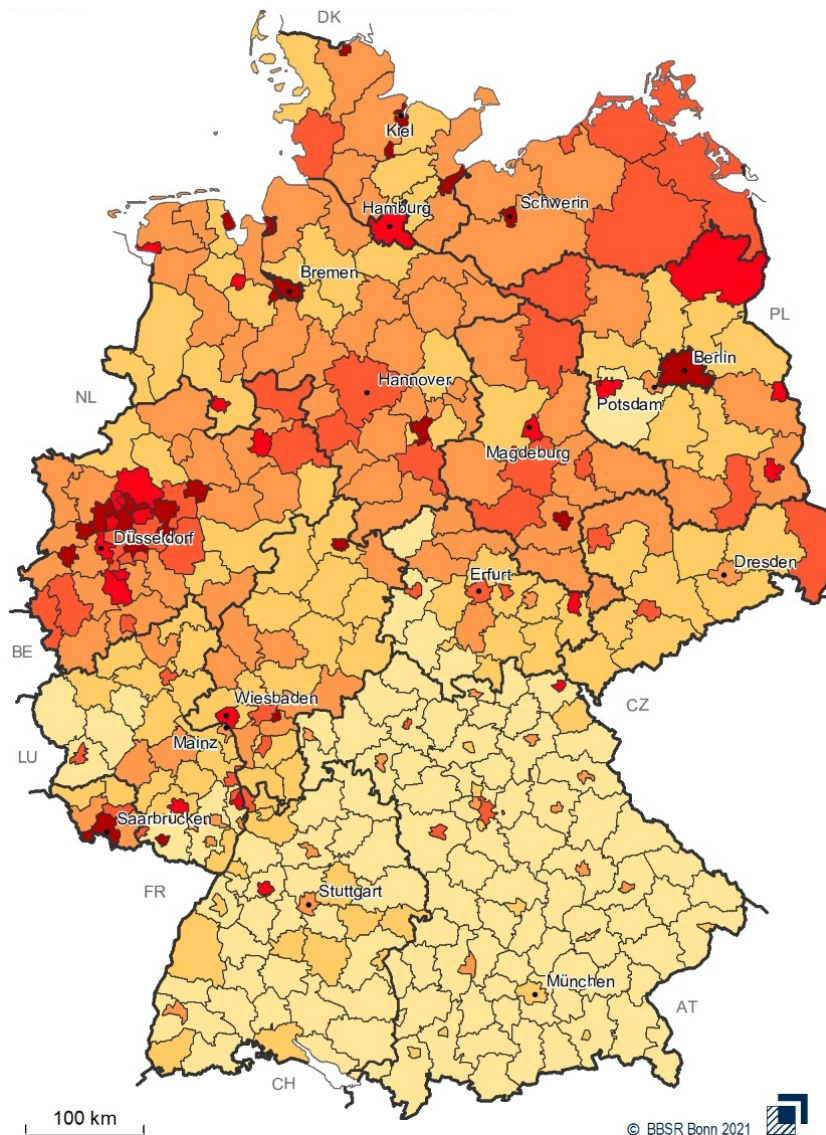
Im Berichtsmonat Dezember 2019 entlastete die öffentliche Hand mit Wohngeld und KdU rund 3,9 Mio. Haushalte wirkungsvoll bei den Wohnkosten. Davon erhielten 3,5 Mio. Haushalte Leistungen für Unterkunft und Heizung (hiervon 2,64 Mio. Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und 0,84 Mio. Haushalte nach dem SGB XII außerhalb von Einrichtungen) und 0,4 Mio. Haushalte Wohngeld außerhalb von Einrichtungen. Damit profitierten 9 Prozent aller privaten Haushalte von einer vollständigen oder teilweisen Entlastung bei den Wohnkosten⁵⁹. Die Ausgaben für Wohngeld und KdU betragen insgesamt 17,2 Mrd. Euro in 2019.

Die große Mehrheit der Leistungsberechtigten sind Mieterhaushalte. Rund ein Fünftel aller Mietwohnungen werden von Haushalten bewohnt, die mit Wohngeld oder KdU unterstützt werden.

Insgesamt verfügen rund 15 Prozent der Bevölkerung über ein Nettoäquivalenzeinkommen unterhalb von 60 Prozent des Median (EU-SILC 2019). 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 Mietniveau, an älteren Bestandmietverträgen oder der Nutzung einer Sozialwohnung liegen.

⁵⁹ Privathaushalte ohne Heimbewohnerinnen und Heimbewohner (Wohngeld) bzw. ohne Empfängerinnen und Empfänger in Einrichtungen wie Alters- oder Pflegeheimen (SGB XII). Rund 60.000 Heimbewohnerinnen und Heimbewohner erhielten im Jahr 2019 Wohngeld. Rund 180.000 Heimbewohnerinnen und Heimbewohner erhielten KdU-Leistungen im Rahmen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII). 230.000 Heimbewohnerinnen und Heimbewohner erhielten Leistungen im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII), darunter waren auch Empfängerinnen und Empfänger von KdU-Leistungen.

Abbildung 34: Soziale Sicherung des Wohnens



Anteil der Personen in Privathaushalten mit wohnkostenbezogenen sozialen Sicherungsleistungen* an der Gesamtbevölkerung 2019 in %

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

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2019 und Sozialhilfestatistik 2019; Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II 2019

Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. Oettgen

* Wohngeld: wohngeldberechtigte Personen in Privathaushalten.
Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II): Personen in Bedarfsgemeinschaften mit laufenden anerkannten Kosten der Unterkunft.
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII): Empfänger/-innen mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung außerhalb von Einrichtungen.
Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII): Empfänger/-innen mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung außerhalb von Einrichtungen.

Wohngeld

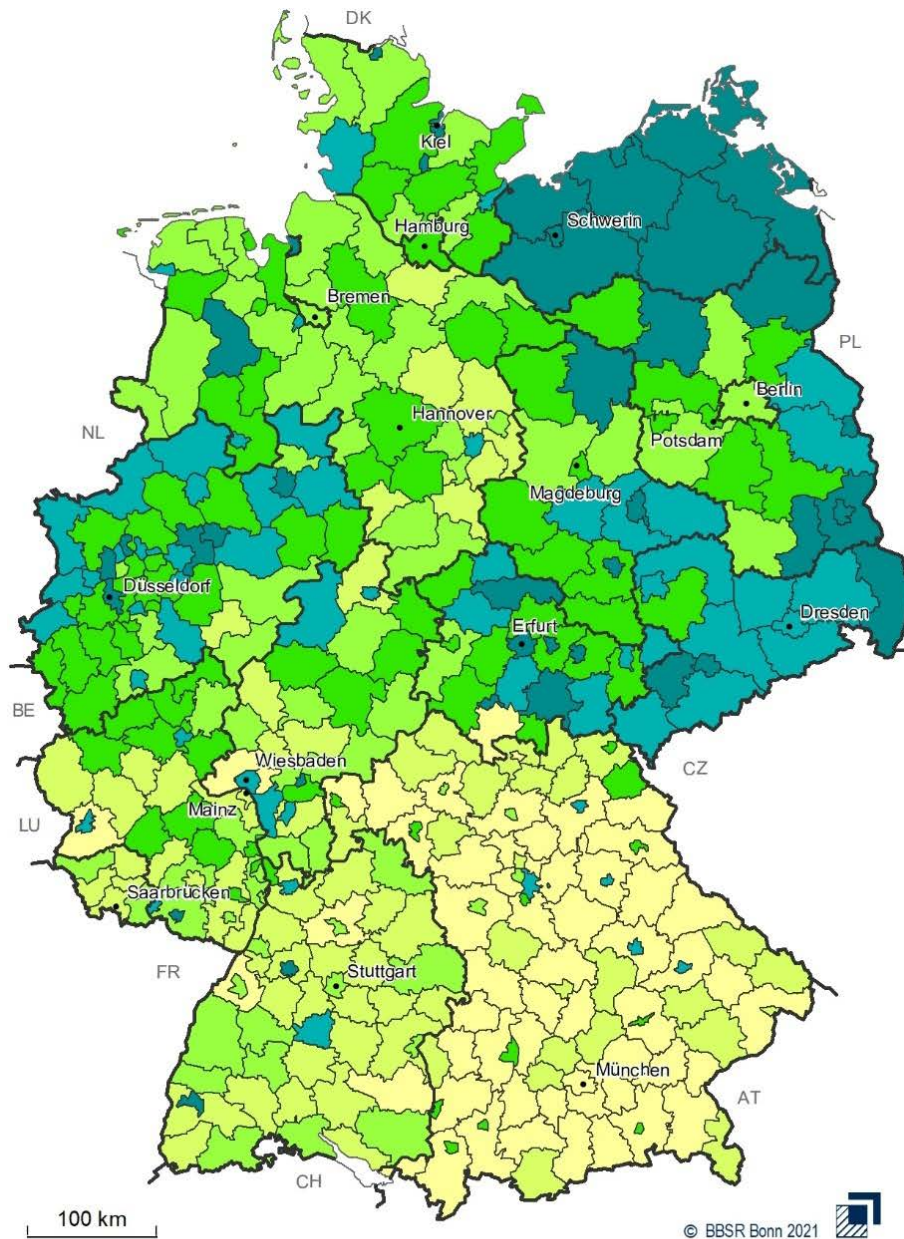
Das Wohngeld soll für Haushalte mit niedrigem Einkommen die Wohnkostenbelastung mindern. Durch die geringere Belastung sind die begünstigten Haushalte nicht nur auf ein ganz besonders mietgünstiges und deshalb enges Marktsegment im Wohnungsbestand beschränkt. Dies unterstützt die Erhaltung und Schaffung 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 seinen Zweck nur dann erfüllen, wenn es in gewissen Zeitabständen an die Miet- und Verbraucherpreisentwicklung angepasst wird. In der Vergangenheit wurde das Wohngeld nur in unregelmäßigen Abständen angepasst (1990, 2001, 2009 und 2016). Die letzte Anpassung im Sinne einer turnusgemäßen Anpassung des Leistungsniveaus erfolgte mit der Wohngeldreform 2020 (Gesetz zur Stärkung des Wohngeldes vom 30. November 2019, BGBl. I S. 1877). Darüber hinaus wurde im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 der Bundesregierung eine sogenannte CO₂-Komponente beim Wohngeld eingeführt, die zum 1. Januar 2021 in Kraft getreten ist.

Das Wohngeld wird künftig dynamisiert, das heißt alle zwei Jahre an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung angepasst werden, erstmals im Jahr 2022. Eine regelmäßige Fortschreibung des Wohngeldes stellt sicher, dass die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes als sozialpolitisches Instrument der Wohnungspolitik erhalten wird, da die mit der Wohngeldreform 2020 erreichte Entlastungswirkung bestehen bleibt.

Die Auswirkungen der genannten Wohngeldanpassungen werden im Folgenden im Detail unter Abschnitt IV erläutert.

Abbildung 35: Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Privathaushalten



Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Privathaushalten 2019 in %



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung;
 Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2019,
 reine Wohngeldhaushalte ohne Heimbewohner;
 Nexiga GmbH: Private Haushalte 2018

Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert),
 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: E. Degener, N. Oettgen

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. Die KdU-Leistungen können dabei 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).

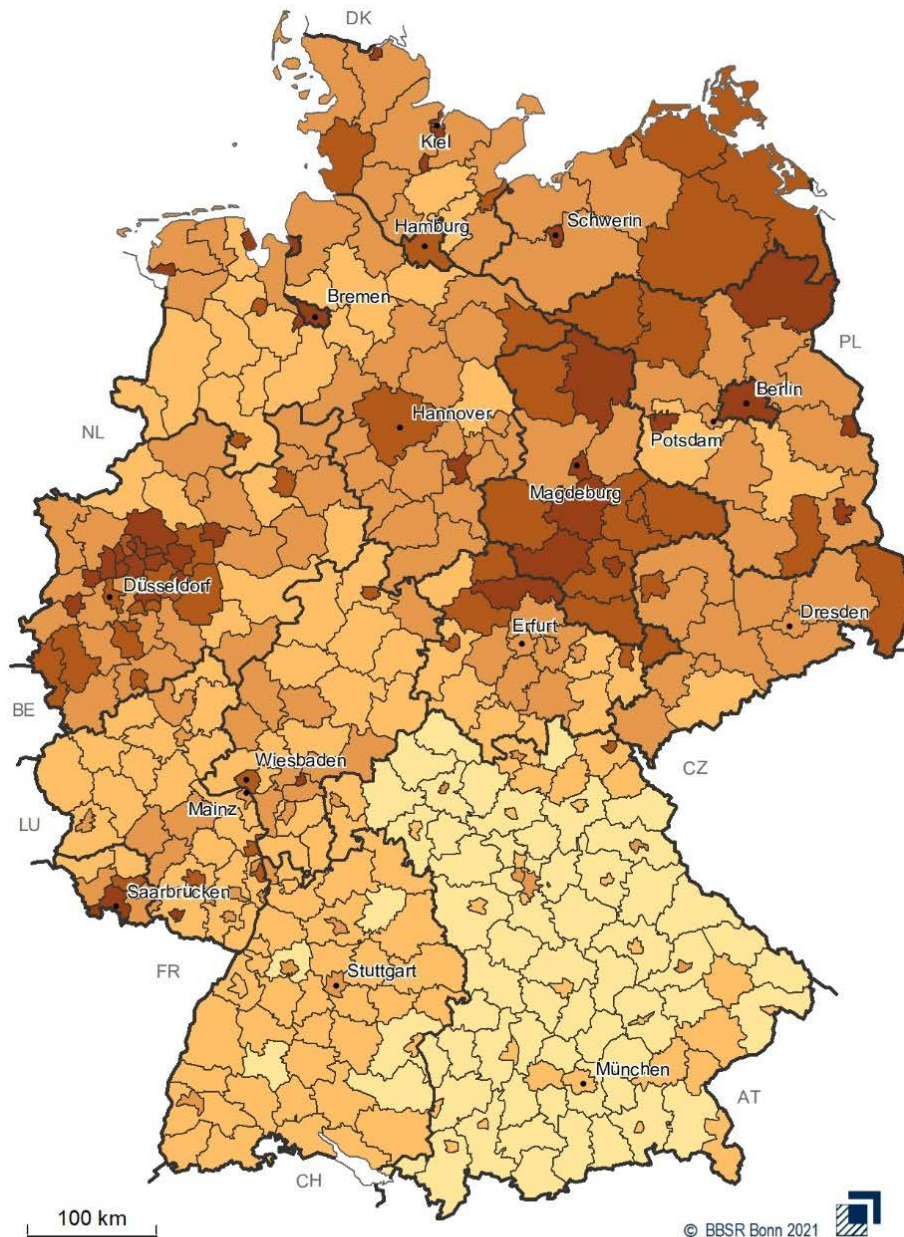
Zu berücksichtigen ist bei der Festlegung von Angemessenheitsgrenzen, dass diese neben anderen Faktoren zu steigenden Mieten im preiswerten Segment beitragen können. Dies wirkt sich potentiell auch zu Lasten einkommensschwächerer Haushalte aus, die keine staatliche Unterstützung bei den Wohnkosten erhalten. 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 unverändert vor große Probleme. Deshalb hatte das Bundesministerium für Arbeit und Soziales ein Forschungsprojekt durchgeführt, um Wege für eine verbesserte und vor allem auch rechtssichere Ermittlung der Angemessenheitsgrenze aufzuzeigen⁶⁰. Seit September 2017 gibt es eine Arbeitsgruppe der Arbeits- und Sozialministerkonferenz, die sich mit diesem Thema beschäftigt. Die wichtigste Grundlage für die Bestimmung der Angemessenheit ist eine verlässliche Datengrundlage. Mit der Reform des Mietspiegelrechts soll daher auch die Nutzung der für die Mietspiegelerstellung erhobenen Daten für die Bestimmung der Angemessenheit im erforderlichen Umfang ermöglicht werden. Das vom Bundeskabinett beschlossene Mietspiegelreformgesetz befindet sich derzeit im parlamentarischen Verfahren.

Der Wohngeldbericht 2020 stellt die Entwicklung der Wohngeldleistungen und -haushalte zwischen 2017 und 2019 dar und gibt einen Ausblick auf die Entwicklung im Jahr 2020 und damit auch auf die Entwicklung des Wohngeldes nach der Wohngeldreform 2020. 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 2017 bis 2019 dargestellt.

⁶⁰ BMAS (2017): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), BMAS Forschungsbericht 478

Abbildung 36: SGB II-Bedarfsgemeinschaften mit KdU



Bedarfsgemeinschaften mit laufenden anerkannten Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem SGB II je 100 Privathaushalte 2019

- bis unter 2,5
- 2,5 bis unter 5,0
- 5,0 bis unter 7,5
- 7,5 bis unter 10,0
- 10,0 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung;
Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung
für Arbeitsuchende nach SGB II, Dez. 2019;
Nexiga GmbH: Private Haushalte 2018

Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert),
31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: E. Degener, N. Oettgen

II. Überblick über die Entwicklungen im Berichtszeitraum 2017 bis 2019

1 Gesamtwirtschaftliche Einflüsse: Konjunktur, Arbeitslosigkeit und Wohnungsmarktentwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum 2017 bis 2019 war von einem soliden wirtschaftlichen Wachstum gekennzeichnet. Im Frühjahr 2020 wurde diese Entwicklung vom Beginn der COVID-19 Pandemie jedoch abrupt gestoppt. In Folge des wirtschaftlichen Lockdowns im März/April 2020 kam es zu einem Einbruch der wirtschaftlichen Leistung und einem Anstieg von Kurzarbeit und Erwerbslosigkeit.

Berichtszeitraum 2017 bis 2019

Das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts betrug im Zeitraum 2017 bis 2019 in jeweiligen Preisen 5,8 Prozent und preisbereinigt 1,8 Prozent. Die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer stiegen von 2017 bis 2019 preisbereinigt um insgesamt 2,9 Prozent, der Reallohnindex stieg in diesem Zeitraum um 2,4 Prozent.

Neben der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung spielt für das Wohngeld die Entwicklung der Anzahl der Niedrigeinkommensbezieher und deren Einkommen eine entscheidende Rolle. Während der Anteil der Niedrigeinkommensbezieher seit 2015 stagniert, sind die preisbereinigten verfügbaren Haushaltseinkommen gerade auch in den untersten Einkommensdezilen deutlich gestiegen⁶¹. Dabei dürften sowohl starke Rentenerhöhungen wie auch die Einführung des gesetzlichen Mindestlohns im Jahr 2015 eine Rolle gespielt haben. Nachdem sie sich bereits in den Vorjahren positiv entwickelt hatten, stiegen die Renten 2018 und 2019 in den alten Ländern jährlich um 3,2 Prozent und in den neuen Ländern um 3,4 Prozent (2018) sowie 3,9 Prozent (2019). Zum 1. Juli 2020 fand eine weitere Anpassung um 3,5 Prozent in den alten Ländern bzw. 4,2 Prozent in den neuen Ländern statt. Der gesetzliche Mindestlohn wurde gegenüber dem Stand 2015 zum 1. Januar 2017 um 4 Prozent (von 8,50 Euro auf 8,84 Euro je Stunde) sowie zum 1. Januar 2019 um weitere 4 Prozent angehoben (von 8,84 Euro auf 9,19 Euro).

Auch die Arbeitsmarktentwicklung verlief im Berichtszeitraum sehr positiv. Die Zahl der erwerbstätigen Inländer stieg von 2017 bis 2019 um 2,2 Prozent auf 45,1 Mio. Personen, während gleichzeitig die Zahl der Erwerbslosen (ILO-Konzept) um rund 15 Prozent auf 1,4 Mio. Personen sank.

Wie der langjährige Verlauf der Wohngeldausgaben und der Empfängerzahlen zeigt, reagiert das Wohngeld sehr sensibel auf die Entwicklung gesamtwirtschaftlicher Einflüsse. Die dargestellte insgesamt positive konjunkturelle Entwicklung hatte im Berichtszeitraum einen starken Einfluss auch auf die Inanspruchnahme von Wohngeld und anderer Sozialleistungen wie etwa der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der Sozialhilfe. So haben in den letzten Jahren der Anstieg sowohl der Erwerbseinkommen als auch der Renten und Pensionen sowie der deutliche Rückgang der Arbeitslosigkeit dazu geführt, dass weniger Haushalte auf Wohngeld und Transferleistungen angewiesen waren. So ist die Zahl der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger 2019 – von rund 631.000 Haushalten nach der Wohngeldreform 2016 – auf rund 504.000 Haushalte zurückgegangen. Für das Jahr 2020 wird nach Simulationsrechnungen des IW Köln davon ausgegangen, dass im Zusammenhang mit der Wohngeldreform 2020 die Zahl der Wohngeldhaushalte auf rund 660.000 gestiegen ist. Eventuelle Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sind in diesen Zahlen noch nicht enthalten.

Einbruch der konjunkturellen Lage in 2020

Die COVID-19-Pandemie und die damit einhergehenden Beschränkungen des öffentlichen Lebens haben zu einem erheblichen Einbruch der wirtschaftlichen Leistung von preisbereinigt 4,8 Prozent im Durchschnitt des Jahres 2020 gegenüber dem Vorjahr geführt. Die Zahl der Erwerbstätigen ging gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Prozent bzw. 487.000 zurück. Nach Daten der Bundesagentur für Arbeit waren im April 2020 rund 6 Mio. Personen in Kurzarbeit. Im Verlaufe des Jahres 2020 ging die Zahl der Personen in Kurzarbeit wieder zurück. Im November 2020 kam es aufgrund der Pandemiebeschränkungen wieder zu einem Anstieg. Zum Jahresende 2020 waren wieder mehr als 2 Mio. Personen in Kurzarbeit. Bis zum Februar 2021 erhöhte sich die Kurzarbeit laut Hochrechnungen der Bundesagentur für Arbeit auf rund 3,3 Mio. Personen. Die Anzeigen für Kurzarbeit deuten jedoch darauf hin, dass die Kurzarbeit damit ihren Höhepunkt erreicht haben könnte. Nach dem wirtschaftlichen Lock-Down im Frühjahr 2020 setzte bereits ein langsamer wirtschaftlicher Erholungsprozess ein, der durch die Verschärfung der Pandemielage im Herbst 2020 und die damit einhergehenden Einschränkungen jedoch wieder gebremst wurde. Nachdem das preis-, saison- und kalenderbereinigte BIP im zweiten Quartal gegenüber dem Vorquartal um

⁶¹ Vgl. Grabka/Goebel (2020) in DIW Wochenbericht 18/2020.

9,7 Prozent zurückgegangen war, stieg es im dritten Quartal wieder um 8,7 Prozent an und legte dann im vierten Quartal nur leicht zu (+0,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal).

Einkommensrückgänge etwa in Folge von Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit wirken sich 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 aus. Ein Teil der Haushalte in Deutschland wird voraussichtlich – trotz ergriffener Kompensationsmaßnahmen wie dem Kurzarbeitergeld – auf Grund von Einkommenseinbußen im Zuge der COVID-19 Pandemie wohngeldberechtigt werden und ein Teil der bestehenden Wohngeldhaushalte wird Anspruch auf ein höheres Wohngeld als bisher haben. Für die Anzahl der Wohngeldempfänger 2020 liegen endgültige Daten gegen Ende 2021 vor. Da die Pandemie zeitlich mit der Wohngeldreform 2020 zusammenfällt, wird eine Differenzierung der Ursachen steigender Fallzahlen jedoch nicht möglich sein.

2 Entwicklungen der Ausgaben und Empfängerhaushalte bei Wohngeld und KdU

Insgesamt profitierten im Jahr 2019 rund 9 Prozent aller privaten Haushalte in Deutschland von einer vollständigen oder teilweisen Entlastung bei den Wohnkosten. Insgesamt wurden von der öffentlichen Hand für die Kosten der Unterkunft der Leistungsberechtigten der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe außerhalb von Einrichtungen im Jahr 2019 16,3 Mrd. Euro gezahlt. Mit Wohngeld betragen die Ausgaben für Privathaushalte im Jahr 2019 damit 17,2 Mrd. Euro. Gegenüber 2017 bedeutet dies einen Rückgang des Gesamtleistungsvolumens um rund 4 Prozent.

2.1 Wohngeld

Mit der Wohngeldreform 2009 und auch als Folge des Konjunktur einbruchs 2008/2009⁶² kam es zu einem deutlichen Anstieg der Empfängerhaushalte auf 1,01 Mio. (s. ausführlich Wohngeld- und Mietenbericht 2010, Bundestagsdrucksache 17/6280, S. 30; s. Tabelle 12 und Abbildung 9), die Wohngeldausgaben 2009 stiegen gegenüber dem Vorjahr auf mehr als das Doppelte an (s. Wohngeld- und Mietenbericht 2010, S. 27ff. und Abbildung 8). 2010 stieg die Zahl der Wohngeldhaushalte nochmals aufgrund der Zunahme der sogenannten Kinderwohngeldhaushalte⁶³ an, um 5 Prozent gegenüber dem Vorjahr, auf 1,06 Mio. Haushalte. Die Wohngeldausgaben stiegen von rund 1,6 Mrd. Euro in 2009 auf rund 1,8 Mrd. Euro in 2010 an.

In den Folgejahren waren die Ausgaben wieder deutlich rückläufig. Sie sanken insgesamt zwischen 2010 und 2015 um 61 Prozent auf 681 Mio. Euro. Dies war zum einen auf eine positive Konjunktorentwicklung zurückzuführen, die einen langjährigen positiven Trend am Arbeitsmarkt nach sich gezogen hat. Für den Rückgang der Zahl der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger waren darüber hinaus rechtliche Änderungen wie die Streichung der Heizkostenkomponente (volle Jahreswirkung ca. 230 Mio. Euro) und die Änderung des § 12a SGB II verantwortlich, die nach dem Anstieg im Jahr 2010 bereits im Jahr 2011 wieder zu einem deutlichen Rückgang der Kinderwohngeldhaushalte führte⁶⁴. Zum anderen führen nominal steigende Einkommen im Wohngeld dazu, dass die durchschnittliche Höhe des Wohngeldes im Zeitverlauf sinkt und bei einem Teil der bislang wohngeldberechtigten Haushalte kein Anspruch auf Wohngeld mehr besteht. Diese Haushalte „wachsen“ aus dem Wohngeldsystem heraus. Nominal steigende Mieten bewirken, dass ein Teil der Haushalte seinen existenzsichernden Bedarf gemäß den Bestimmungen der Grundsicherung mit dem Wohngeld nicht mehr decken kann, die entsprechenden Haushalte wechseln in das Leistungssystem der Grundsicherung. Diese Dynamik wird dadurch verstärkt, dass die SGB-Regelsätze jährlich angehoben werden. Aus diesen Gründen gehen die Zahl der Wohngeldhaushalte und die Höhe der Wohngeldausgaben im Zeitverlauf nach einer Wohngeldreform zurück und steigen erst mit einer erneuten Anhebung des Leistungsniveaus des Wohngeldes im Zuge einer neuen Wohngeldreform wieder

⁶² Bei der Evaluierung der Reform 2009 durch das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln wurde die hohe Bedeutung des konjunkturellen Effekts deutlich: Während rund 140.000 zusätzliche Wohngeldhaushalte auf die Wirkung der Reform zurückgeführt wurden, sind weitere 220.000 zusätzliche Wohngeldhaushalte der Wirkung der Rezession 2008/2009 zugeschrieben worden. Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Bestandsaufnahme und Wirkungsanalyse des Wohngeldes.

⁶³ Sogenannte „Kinderwohngeldhaushalte“ sind unverheiratete Kinder unter 25 Jahren, die im Haushalt eines erwerbsfähigen Hilfebedürftigen nach dem SGB II wohnen und über eigenes Einkommen verfügen. Diese gehören grundsätzlich nicht zur Bedarfsgemeinschaft und können stattdessen Wohngeld beziehen (vgl. § 12a Satz 2 Nummer 2 SGB II), wenn sie ihren Bedarf mit eigenem Einkommen (zum Beispiel Kindergeld, Unterhalt, Erwerbseinkommen) oder Vermögen und mit Wohngeld decken können. Gleiches gilt für minderjährige Kinder im Haushalt von Hilfebedürftigen nach dem SGB XII.

⁶⁴ Durch die Änderung von § 12a Satz 2 Nummer 2 SGB II im Jahr 2011 entfiel für Kinderwohngeldhaushalte die Pflicht einen Wohngeldantrag zu stellen, sofern nicht mit Wohngeld die Hilfebedürftigkeit für alle Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft für einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens drei Monaten beseitigt wird, wodurch die Größe dieser Gruppe reduziert werden sollte.

an. So ist die Anzahl der Wohngeldhaushalte seit dem Jahr 2009 um 54 Prozent auf rund 460.000 Haushalte im Jahr 2015 gesunken.

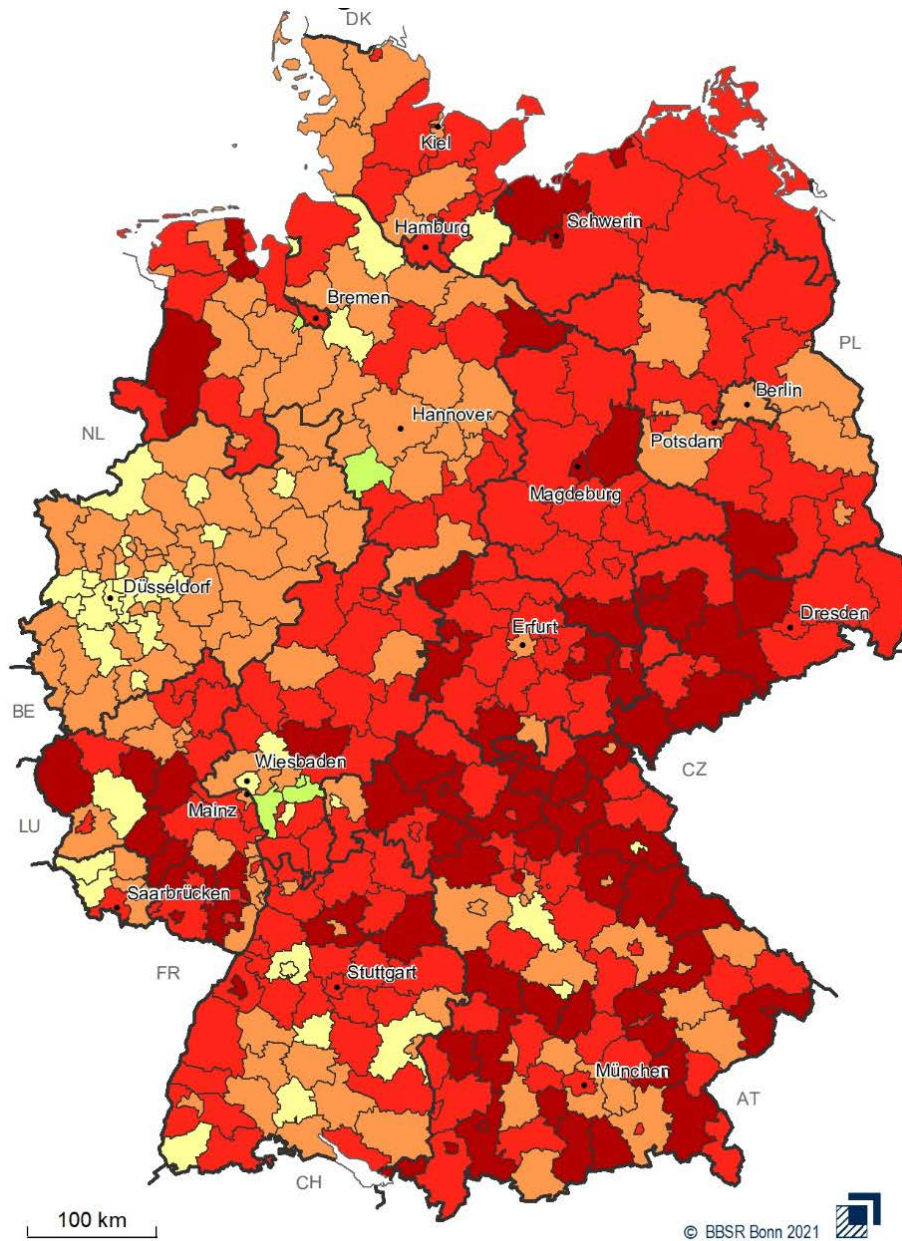
Die Wohngeldreform 2016 führte dann wieder zu einem Anstieg der Empfängerzahlen und der Wohngeldausgaben. Im Jahr 2016 bezogen insgesamt rund 631.000 Haushalte Wohngeld, die Ausgaben lagen bei 1,147 Mrd. Euro und damit rund 470 Mio. Euro bzw. 68 Prozent über den Ausgaben im Jahr 2015. Vor dem Hintergrund der beschriebenen Dynamiken und auch aufgrund der weiterhin günstigen Entwicklung am Arbeitsmarkt und bei den Einkommen der privaten Haushalte hat sich die Reichweite des Wohngeldes seit der Reform im Jahr 2016 wieder zunehmend verringert. Seit der Wohngeldreform 2016 bis 2019 ist die Anzahl der Wohngeldhaushalte von rund 631.000 um 20 Prozent auf rund 504.000 gesunken. Von 2016 bis 2019 sind entsprechend der rückläufigen Zahl der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger auch die Gesamtausgaben des Bundes und der Länder für das Wohngeld zurückgegangen. Während die Wohngeldausgaben 2016 noch 1,15 Mrd. Euro betragen, waren es 2019 rund 950 Mio. Euro.

Für die Wohngeldreform 2020 standen Gesamtausgaben von 1,2 Mrd. Euro (Bund und Länder) für das Wohngeld bereit. Auf dieser Grundlage wurde eine Anhebung des Leistungsniveaus vorgenommen (s. Abschnitt IV.1). Nach den Berechnungen des Instituts der Deutschen Wirtschaft in Köln (IW Köln) im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt, und Raumforschung (BBSR) haben rund 660.000 Haushalte von der Wohngeldreform 2020 profitiert⁶⁵. Die möglichen Auswirkungen der COVID-19 Pandemie, die im Frühjahr 2020 begann, sind in diesen geschätzten Fallzahlen noch nicht enthalten (s. Abschnitt IV.1).

Mit der Dynamisierung des Wohngeldes und der Anpassung des Leistungsniveaus alle 2 Jahre an die Entwicklung des Niveaus der Verbraucherpreise und des allgemeinen Mietenniveaus, erstmals im Jahr 2022, wird es in Zukunft nur noch in geringem Umfang zu einem Rückgang der Zahl der Wohngeldhaushalte allein aufgrund nominaler Einkommens- und Mietpreisentwicklungen kommen. Die Empfängerzahlen werden dann zukünftig im Wesentlichen von Realeinkommensänderungen beeinflusst. Damit werden auch Wechselbewegungen zwischen dem Wohngeldsystem und dem System der Grundsicherung auf ein Minimum reduziert.

⁶⁵ Das IW Köln schätzt die Effekte von Rechtsänderungen im Wohngeld auf die Ausgaben und Empfängerzahlen auf Basis eines Mikrosimulationsmodells. Grundlage hierfür sind Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamtes, die auf Basis von Indikatoren im Zeitverlauf fortgeschrieben und mit Daten der amtlichen Wohngeldstatistik an die Zielpopulation der Wohngeldhaushalte angepasst werden.

Abbildung 37: Entwicklung der Anzahl der Wohngeldhaushalte



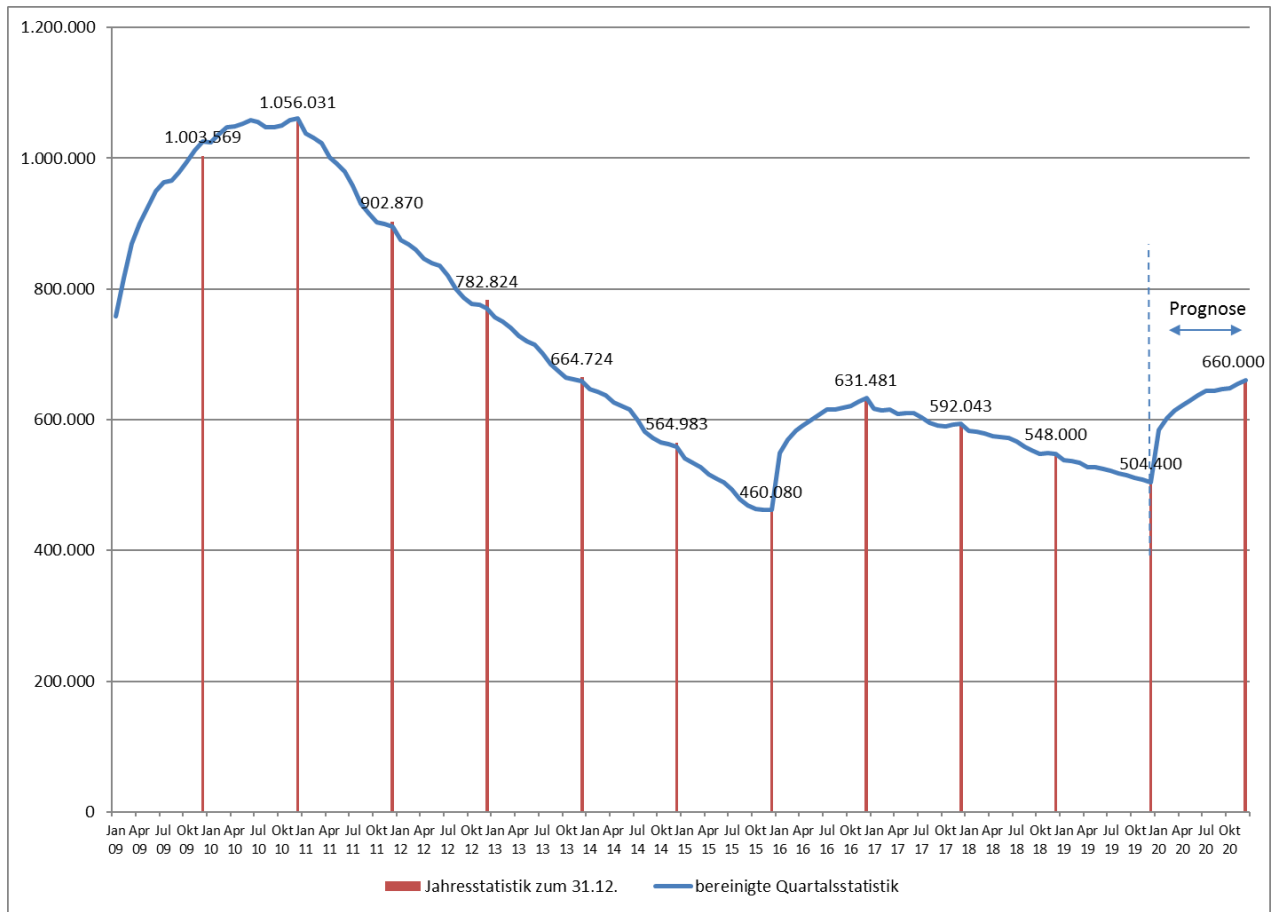
Entwicklung der Anzahl der Wohngeldhaushalte von 2016 bis 2019 in %

- Rückgang von -30% und mehr
- Rückgang von -20% bis unter -30%
- Rückgang von -10% bis unter -20%
- Rückgang von 0% bis unter -10%
- Zunahme bis unter 10%

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2016 und 2019, reine Wohngeldhaushalte

Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2018
 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: E. Degener, N. Oettgen

Abbildung 38: Entwicklung der Wohngeldempfängerhaushalte ab Januar 2009



Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik), Berechnungen des BMI

Tabelle 17: 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

Quelle: BMI

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

Im Berichtsmonat Dezember 2019 bezogen 2,8 Mio. Bedarfsgemeinschaften Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II). Davon machten 2,6 Mio. Bedarfsgemeinschaften Aufwendungen für Unterkunft und Heizung geltend. Dies entspricht rund 94 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften. Deren Zahl stieg 2009 konjunkturbedingt auf 3,4 Mio. Bedarfsgemeinschaften an und reduzierte sich danach wieder von Jahr zu Jahr. Seitdem sank die Zahl der Bedarfsgemeinschaften mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Berichtszeitraum bis 2019 um insgesamt 23,0 Prozent. Dies ist insbesondere auf den anhaltenden konjunkturellen Abbau der Arbeitslosigkeit seit der Finanzkrise und die steigenden Beschäftigungszahlen zurückzuführen. Insgesamt bezogen 2019 6,4 Prozent der Privathaushalte in Deutschland Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen des SGB II.

Ende des Jahres 2019 bezogen 903.000 Personen außerhalb von Einrichtungen Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII). Bei 98 Prozent dieser Personen wurden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarf für die Höhe des Leistungsanspruchs berücksichtigt.

Die Zahl der Leistungsberechtigten für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen mit Aufwendungen für Kosten der Unterkunft und Heizung stieg seit 2008 von 557.000 auf 881.000 Personen im Jahr 2019 kontinuierlich an (s. Abbildung 39). Lediglich von 2008 auf 2009 sowie von 2015 auf 2016 kam der Anstieg fast zum Stillstand, da infolge der Wohngeldreformen einige tausend Haushalte aus der Grundsicherung in das Wohngeld wechselten. Im Jahr 2019 erhielt etwa 1 Prozent der Gesamtbevölkerung Deutschlands Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und in diesem Zusammenhang Erstattungen für Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Bezogen auf die über 65-Jährigen war der Anteil etwas höher: Von diesen erhielten rund 3 Prozent Leistungen der Grundsicherung im Alter, bei denen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung berücksichtigt wurden.

Nur 0,3 Prozent aller Privathaushalte in Deutschland oder rund 106.000 Personengemeinschaften außerhalb von Einrichtungen bezogen 2019 laufende Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem 3. Kapitel SGB XII. Davon wurden bei 92 Prozent oder 98.000 Haushalts- und Einsatzgemeinschaften Bedarfe für Unterkunft und Heizung beim Leistungsanspruch berücksichtigt. Außerhalb von Einrichtungen sind etwa vorübergehend Erwerbsunfähige oder längerfristig erkrankte Personen leistungsberechtigt.

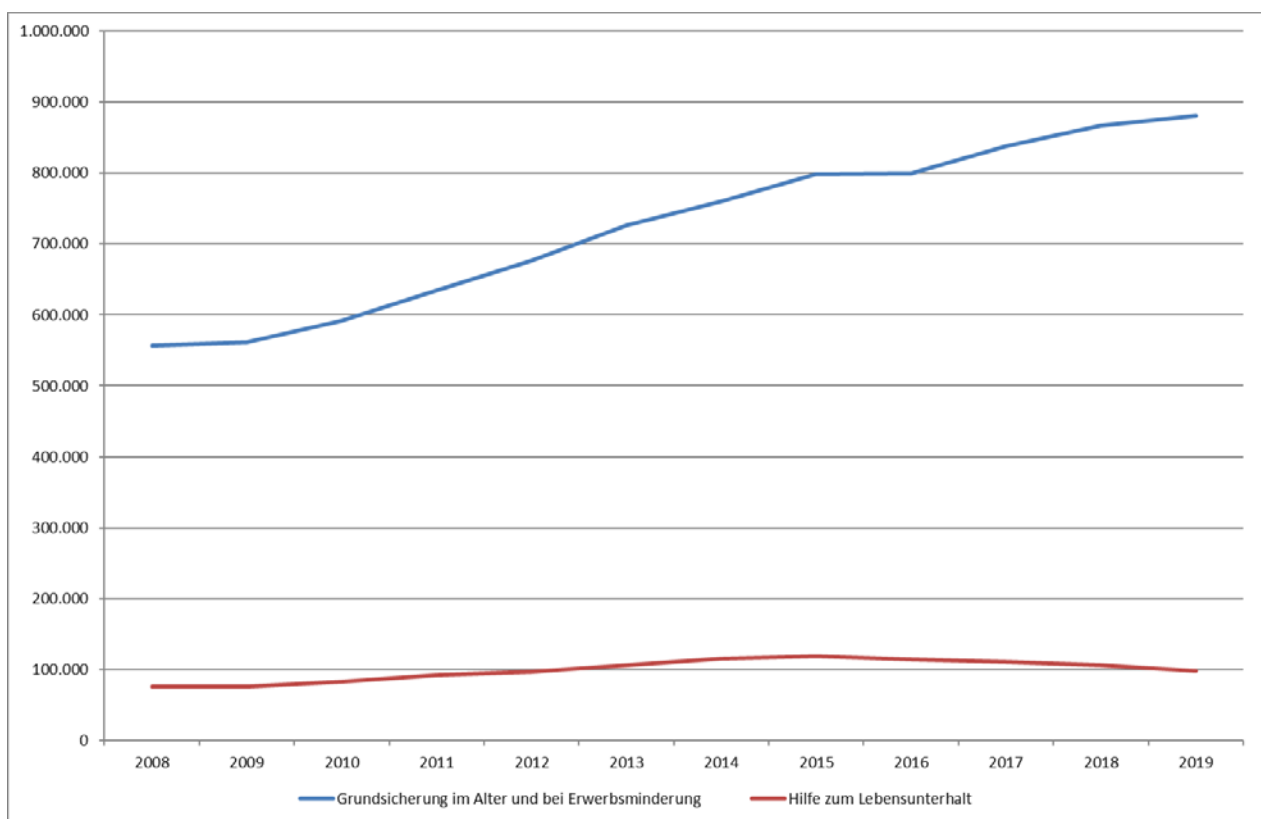
Die Zahl aller Haushalte, die Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe (SGB II und SGB XII) oder Wohngeldleistungen bezogen, sinkt seit dem Jahr 2009 kontinuierlich. Dies ist im Wesentlichen durch die positive konjunkturelle Entwicklung zu erklären, welche sowohl zu einer Abnahme der Wohngeldhaushalte als auch zu einer Abnahme der SGB II Bedarfsgemeinschaften führte. Zwischen 2009 und 2015 ist die Zahl der Haushalte, die Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe (SGB II und SGB XII) oder Wohngeldleistungen bezogen, um 12 Prozent auf 4,2 Mio. gesunken. Darauf folgte ein leichter Anstieg von 2,2 Prozent auf 4,3 Mio. Empfängerhaushalte 2017. Seitdem ist die Anzahl der Empfängerhaushalte bis 2019 um 9,2 Prozent auf 3,9 Mio. gesunken.

Tabelle 18: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im Rechtskreis des SGB II mit Anspruch auf laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung 2008 bis 2019

	Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Mio.
2008	3,33
2009	3,43
2010	3,33
2011	3,16
2012	3,13
2013	3,12
2014	3,09
2015	3,04
2016	3,05
2017	3,00
2018	2,81
2019	2,64

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abbildung 39: Empfänger im Rechtskreis des SGB XII außerhalb von Einrichtungen mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung 2008 bis 2019



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Leistungen für Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) werden von den Kommunen getragen. Nach § 46 Absatz 5 SGB II beteiligt sich der Bund an diesen Ausgaben. Die Höhe der Bundesbeteiligung wird jährlich angepasst. Von den Leistungen für Unterkunft und Heizung von 13,6 Mrd. Euro im Jahr 2019 übernahm der Bund 6,4 Mrd. Euro. Im zeitlichen Vergleich war die Ausgabenentwicklung einerseits von sinkenden Empfängerzahlen und andererseits von steigenden Wohnkosten geprägt.

Tabelle 19: 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

Quelle: BMAS

Im Bereich der Sozialhilfe (SGB XII) werden die Ausgaben für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt und der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung in der Ausgabenstatistik des Statistischen Bundesamts nicht gesondert erfasst. In der Statistik der Leistungsempfänger wird aber der gesamte (Brutto-) Bedarf der Leistungsberechtigten ausgewiesen und nach KdU, den Regelbedarfen und den Mehrbedarfen differenziert. Zudem wird der Leistungsanspruch (Nettoanspruch) erfasst, der sich aus dem Bruttoanspruch abzüglich anrechenbarer Einkünfte ergibt. Auf Basis dieser Daten der Empfängerstatistik hat das BBSR die Ausgaben für Unterkunft und Heizung abgeschätzt.

Die im Bruttobedarf berücksichtigten tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung der Leistungsberechtigten von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beliefen sich demnach 2019 auf 3,7 Mrd. Euro und diejenigen der Leistungsberechtigten von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt auf 437 Mio. Euro. Rechnerisch ergaben sich für das Jahr 2019 damit Ausgaben (Nettoansprüche) für die KdU von 2,4 Mrd. Euro für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und 291 Mio. Euro für die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (Tabelle 20).

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 2013 sind die Nettoansprüche für die KdU bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung um 42 Prozent und bei der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt um 9 Prozent gestiegen. Das lag zum einen an deutlich steigenden Zahlen der Leistungsberechtigten und zum anderen an steigenden Wohnkosten.

Tabelle 20: Ausgaben für KdU nach dem SGB XII in Mio. Euro (außerhalb von Einrichtungen)

	Bruttobedarf	Nettoanspruch
Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung		
2008	1.885,4	1.157,6
2009	1.939,2	1.210,1
2010	2.052,1	1.290,8
2011	2.284,8	1.425,7
2012	2.493,5	1.533,5
2013	2.761,6	1.687,3
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
Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei laufender 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	460,1	298,6
2019	436,9	291,0

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 21 ist die Entwicklung der jeweiligen Empfängergruppen dargestellt.

Tabelle 21: 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

Quelle: Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik

Die folgenden detaillierten Angaben beziehen sich auf reine Wohngeldempfängerhaushalte. Dies sind Haushalte, in denen alle Personen Wohngeld erhalten. Im Jahr 2019 waren das 95 Prozent aller Wohngeldhaushalte. Die übrigen 5 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 548.000 Haushalten im Jahr 2017 auf rund 470.000 Haushalte im Jahr 2019 zurückgegangen. Dies sind 93 Prozent aller Wohngeldhaushalte. Die Zahl der Lastenzuschussempfängerinnen und -empfänger ist im Jahr 2019 auf rund 35.000 gesunken. Der Anteil der Haushalte mit Lastenzuschuss an allen Wohngeldhaushalten betrug 2019 damit rund 7 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 2019 Ein-Personen-Haushalte 53 Prozent

der Wohngeldhaushalte, aber nur 42 Prozent aller Haushalte aus. Während der Anteil der Vier-Personen-Haushalte im Wohngeld bei 11 Prozent lag, waren es in der Gesamtbevölkerung 9 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 12 bzw. 7 Prozent geringer als gesamtgesellschaftlich mit 33 bzw. 12 Prozent.

2019 waren rund 40 Prozent der Haupteinkommensbezieherinnen und -bezieher in Wohngeldhaushalten erwerbstätig, 4 Prozent arbeitslos, 47 Prozent Rentner, 5 Prozent Studierende und Auszubildende. Die soziale Struktur hing dabei stark von der Haushaltsgröße ab. 79 Prozent der Ein-Personen-Haushalte waren Rentnerhaushalte. Bei Zwei-Personen-Haushalten betrug der Anteil der Rentnerinnen und Rentner 30 Prozent. Der Anteil der Erwerbstätigen unter den Haupteinkommensbezieherinnen und -bezieher stieg mit der Haushaltsgröße. Bei Ein-Personen-Haushalten waren 9 Prozent der Haushalte erwerbstätig, bei Zwei-Personen-Haushalten 51 Prozent, bei Drei-Personen-Haushalten 71 Prozent und ab vier Personen über 85 Prozent.

Das Wohngeld dient insbesondere dazu, dass sich Familien mit geringem Einkommen angemessenen und familiengerechten Wohnraum leisten können. 2019 bezogen rund 215.000 reine Wohngeldhaushalte von Familien mit rund 523.000 Kindern unter 25 Jahren Wohngeld. Das waren 48 Prozent der reinen Wohngeldhaushalte. Von 2017 bis 2019 sank die Zahl der Wohngeldhaushalte mit Kindern unter 25 Jahren von rund 239.000 Haushalten um 26 Prozent. Ihr Anteil sank von 52 auf 47 Prozent. Unter den rund 200.000 Wohngeldhaushalten mit Kindern unter 18 Jahren waren 2019 67.000 Haushalte von Alleinerziehenden, die den Alleinerziehendenfreibetrag nach § 17 Nummer 4 WoGG geltend machen konnten.

Empfängerinnen und Empfänger von Lastenzuschuss

Neben Empfängerinnen und Empfängern eines Zuschusses zur Miete sind im Wohngeld auch selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer vertreten, die im Rahmen der Anspruchsberechtigung einen Zuschuss zu ihrer Kreditbelastung (Zins- und Tilgungsbelastung) erhalten. Der Anteil der Lastenzuschussempfängerhaushalte an den reinen Wohngeldhaushalten lag in den Jahren 2017 bis 2019 zwischen 7,7 und 7,1 Prozent. Die Haushalte mit Lastenzuschuss unterscheiden sich in einigen Punkten vom Durchschnitt der Wohngeldempfängerhaushalte. Ihre Haushaltsgröße ist überdurchschnittlich; der Anteil der Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (2019: 57 Prozent) ist eineinhalbmal so hoch wie der Durchschnitt der Wohngeldhaushalte insgesamt; rund die Hälfte der Haushalte hat 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 52 Prozent dieser Haushalte waren 2019 deutlich mehr erwerbstätig. Mit 37 Prozent sind Rentnerinnen und Rentner nur unterdurchschnittlich vertreten. Eigentümerhaushalte haben in der Regel bei Rentnereintritt ihre Immobilie abbezahlt, so dass bei diesen Haushalten beim Wohngeld häufig nur 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 Wohnkosten 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 Absatz 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 2017 auf 2019 um 22 Prozent von rund 31.000 auf rund 25.000 Haushalte ab. Ihr Anteil an allen Wohngeldhaushalten betrug im Berichtszeitraum 5 Prozent. Im Jahr 2019 lebten in den rund 25.000 Mischhaushalten rund 74.000 Personen. Von diesen bezogen rund 42.000 Personen Wohngeld, rund

32.000 Personen bezogen eine Transferleistung (vor allem SGB II-Leistungen). Die soziale Struktur der Mischhaushalte wich deutlich von den reinen Wohngeldhaushalten ab.

Die anteiligen durchschnittlichen bruttokalten Wohnkosten der Mischhaushalte betragen 2019 276 Euro. Davon wurden im Durchschnitt 262 Euro in der Wohngeldberechnung berücksichtigt. Die Mischhaushalte erhielten im Durchschnitt 158 Euro Wohngeld pro Monat und damit 5 Euro mehr als der Durchschnitt aller Wohngeldhaushalte.

Rund 60 Prozent der Mischhaushalte machten 2019 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 Absatz 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 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 2017 und 2019 sind die wohngeldrechtlichen Einkommen der reinen Wohngeldhaushalte im Durchschnitt von 970 Euro in 2017 auf 987 Euro in 2018 und 1.013 Euro je Haushalt im Jahr 2019 gestiegen. Dies ist ein Anstieg von gut 4 Prozent zwischen 2017 und 2019 und entspricht einer jährlichen Steigerung von 2 Prozent in diesem Zeitraum. Unterschiede in der durchschnittlichen Höhe der Einkommen bestehen zwischen den Haushaltstypen. Die höchsten Einkommen hatten 2019 Erwerbstätige mit 1.370 Euro, die geringsten Studierende mit 618 Euro. Das Einkommensniveau der Lastenzuschussempfängerinnen und -empfänger ist mit 1.207 Euro deutlich höher als das der Mietzuschussempfängerinnen und -empfänger mit 998 Euro.

Auch die Mieten der Wohngeldhaushalte steigen im Zeitablauf. Die Mieten der Wohngeldhaushalte sind zwischen 2017 und 2019 mit einer durchschnittlichen Änderungsrate von 2,5 Prozent gewachsen.

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 seit dem Jahr 2017 kaum verändert. Der durchschnittliche Wohngeldanspruch lag seit dem Jahr 2017 unverändert bei 153 Euro. Der durchschnittliche Mietzuschuss betrug im Jahr 2019 149 Euro (2017: 148 Euro). Der durchschnittliche Lastenzuschuss verringerte sich von 215 Euro im Jahr 2017 leicht auf 205 im Jahr 2019.

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 Haushalte mit Mietzuschuss, bezogen auf die für das Wohngeld maßgebliche Bruttokaltmiete, lag vor Berücksichtigung von Wohngeld 2019 bei 39 Prozent (vgl. Tabelle 22). Mit Wohngeld reduzierte sich die Belastung um 12 Prozentpunkte auf 27 Prozent des Einkommens.

Tabelle 22: Mietbelastung vor und nach Leistung von Wohngeld⁶⁶

	2017		2018		2019	
	Mietbelastung		Mietbelastung		Mietbelastung	
Haushaltsgröße	vor Wohngeld	nach Wohngeld	vor Wohngeld	nach Wohngeld	vor Wohngeld	nach Wohngeld
1	46,0	32,8	46,2	33,4	46,4	34,2
2	38,4	25,1	38,5	25,6	38,5	26,1
3	33,3	22,1	33,7	22,9	33,3	23,0
4	29,4	18,9	29,4	19,4	29,4	19,6
5	28,0	16,6	28,2	16,9	28,1	17,2
6 und mehr	26,9	13,5	27,0	13,9	26,9	14,0
Gesamt	39,2	26,7	39,3	27,1	39,0	27,3

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 2017 auf 2019 ist die Zuschussquote im Durchschnitt aller Wohngeldhaushalte von 33 Prozent auf 32 Prozent gesunken. Bei Differenzierung nach dem sozialen Status lag die Zuschussquote 2019 zwischen 26 Prozent bei Rentnerhaushalten und 51 Prozent bei Studierenden. Die Zuschussquote beträgt bei Ein-Personen-Haushalten rund 28 Prozent, bei Haushalten mit zwei, drei oder vier Personen liegt sie zwischen 30 und 32 Prozent. Bei den größeren Haushalten mit fünf Personen ist die Quote mit 36 Prozent höher, Haushalte mit sechs oder mehr Personen haben eine durchschnittliche Zuschussquote von 44 Prozent. Beim Mietzuschuss liegt sie bei 32 Prozent und beim Lastenzuschuss bei 31 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 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 Bundesländern dort zu einem höheren Anteil an Wohngeldhaushalten, verglichen mit dem früheren Bundesgebiet (Abbildung 41). 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 Mietenstufen berücksichtigt. Den einzelnen Mietenstufen 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 Mietenstufen im Wohngeld finden sich typischerweise in den angespannteren Wohnungsmärkten in Ballungszentren und Universitätsstädten, während in vielen ländlichen Kreisen eine niedrige Mietenstufe zur Anwendung kommt (vgl. Abbildung 41).

⁶⁶ Die hier dargestellte Wohnkostenbelastung ist aufgrund methodischer Unterschiede nicht mit dem Wohngeld- und Mietenbericht 2018 vergleichbar.

Der Anteil der Wohngeldhaushalte, deren Wohnkosten höher waren als die Höchstbeträge (Überschreiterquote), stieg von 2017 bis 2019 von 23 Prozent auf 27 Prozent. Im Zuge der Wohngeldreform 2016 waren die Höchstbeträge erhöht worden und die Überschreiterquote in Folge dessen zunächst gesunken. Danach stieg die Überschreiterquote an, da die Wohnkosten in der Regel nominal steigen, während die Höchstbeträge zwischen 2016 und 2020 unverändert blieben.

Abbildung 40: Mietbelastung nach Wohngeldmietenstufen

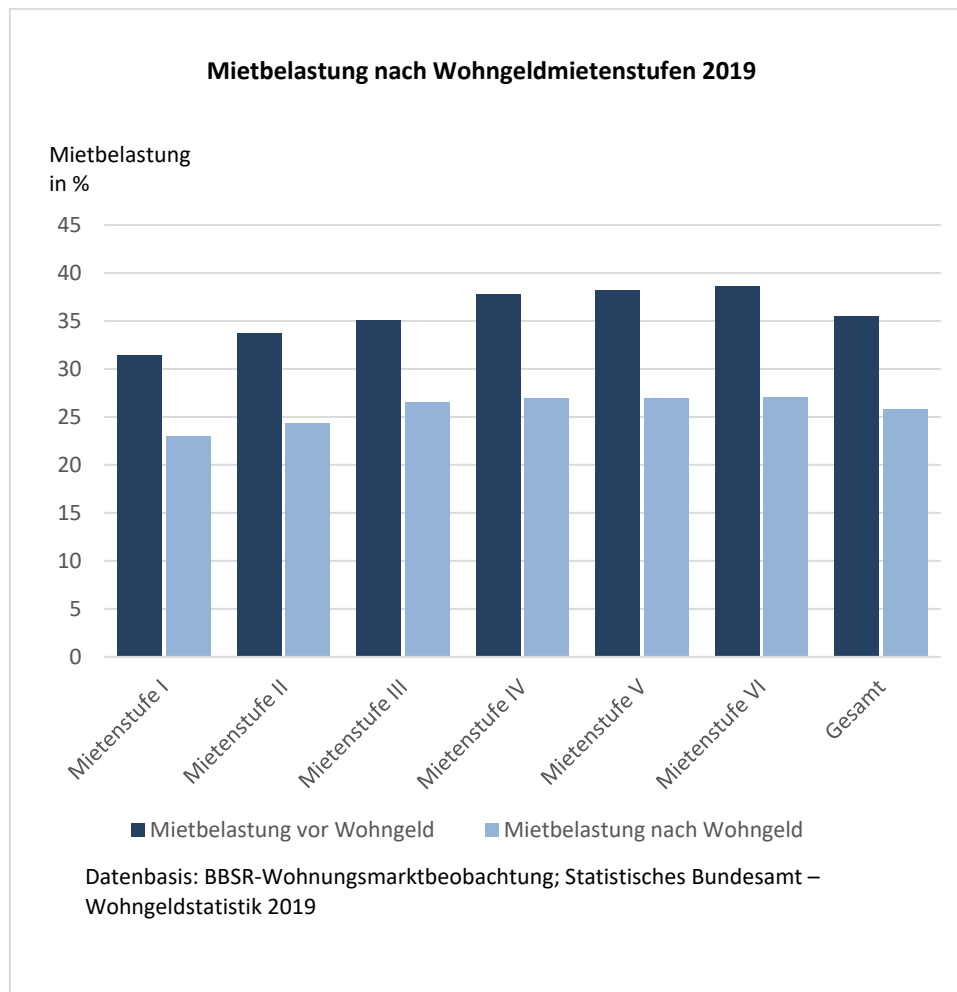
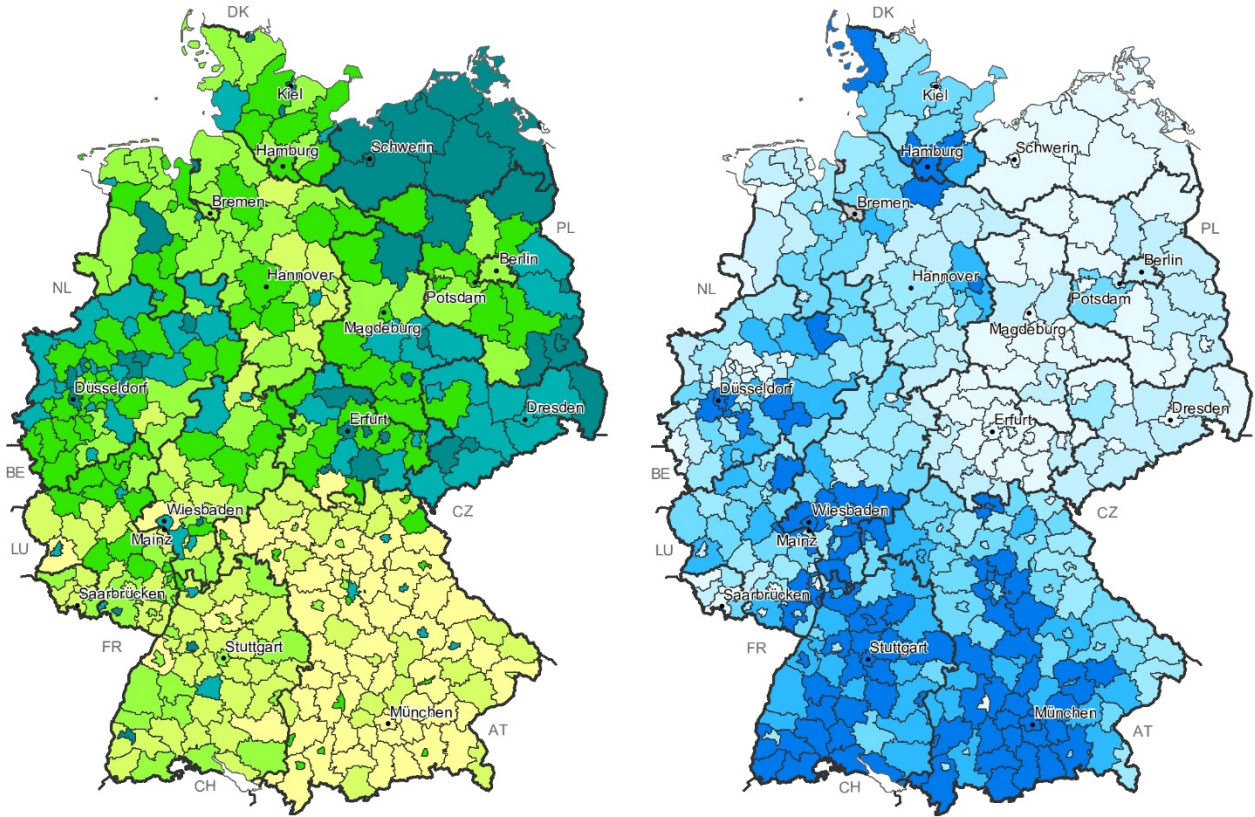


Abbildung 41: Anteil Wohngeldhaushalte an allen Privathaushalten / verfügbares Einkommen je Einwohner

Wohngeldbezug und verfügbares Einkommen



100 km

© BBSR Bonn 2021

Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Privathaushalten 2019 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

Verfügbares Einkommen je Einwohner 2018 in Euro

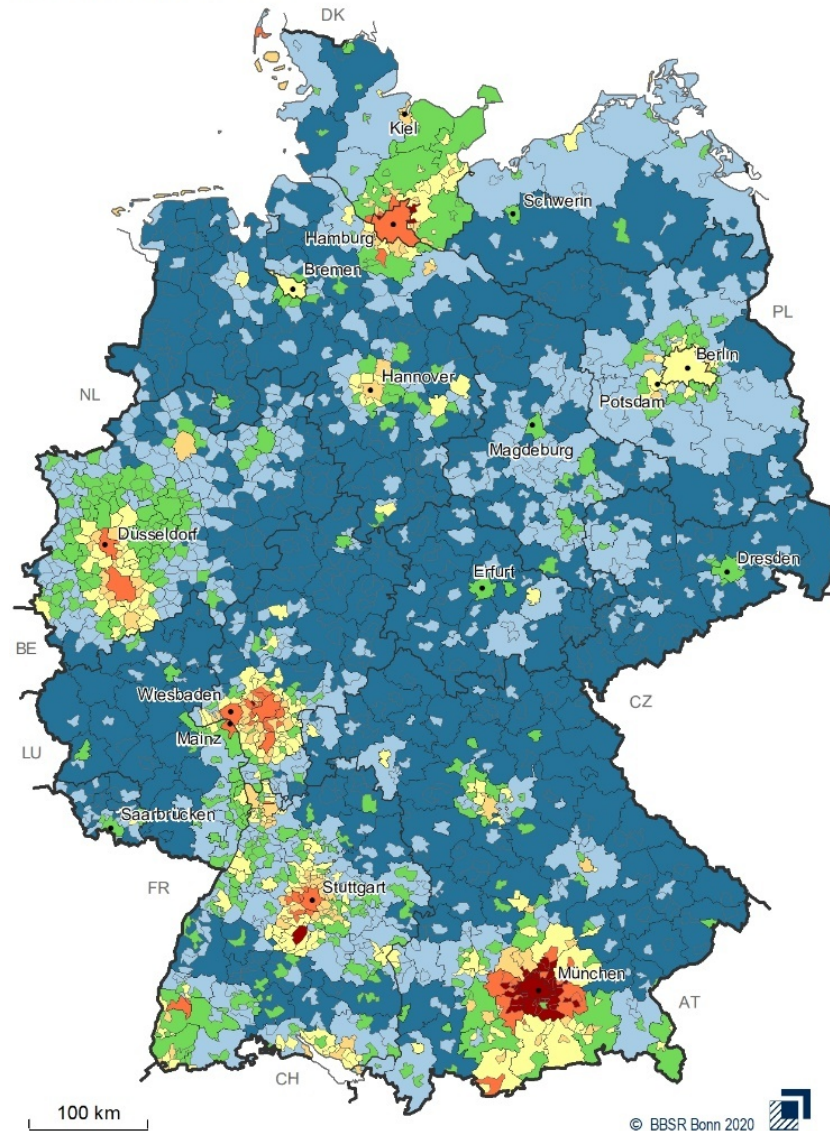
- bis unter 20.500
- 20.500 bis unter 21.500
- 21.500 bis unter 22.500
- 22.500 bis unter 23.500
- 23.500 bis unter 24.500
- 24.500 und mehr
- keine Daten

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2019, reine Wohngeldhaushalte ohne Heimbewohner; Nexiga GmbH: Private Haushalte 2018; Statistik von Bund und Ländern, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder 2018

Bearbeitung: E. Degener, N. Oettgen
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2018
© GeoBasis-DE/BKG
Die Farben stammen von www.ColorBrewer.org

Abbildung 42: Zugehörigkeit von Gemeinden und Kreisen zu Mietenstufen im Wohngeld

**Wohngeld
Mietenstufen ab 2020**



Mietenstufe	Mietenniveau Abweichung in %
I	bis unter -15
II	-15 bis unter -5
III	-5 bis unter 5
IV	5 bis unter 15
V	15 bis unter 25
VI	25 bis unter 35
VII	35 und mehr

—	Landesgrenzen
—	Kreisgrenzen
—	Grenzen Gemeinden mit 10 000 und mehr Ew.

Die Zugehörigkeit einer Gemeinde zu einer Mietenstufe richtet sich nach dem Mietenniveau von Wohnraum der Hauptmieter und Hauptmieterinnen sowie der gleichzustellenden zur mietähnlichen Nutzung berechtigten Personen, für den Mietzuschuss geleistet wird (§ 12 Abs. 3 WoGG). Das Mietenniveau ist die durchschnittliche prozentuale Abweichung der Quadratmetermieten von Wohnraum in Gemeinden vom Durchschnitt der Quadratmetermieten des Wohnraums im Bundesgebiet. Das Mietenniveau wird festgestellt für Gemeinden mit einer Einwohnerzahl - von 10 000 und mehr gesondert - von weniger als 10 000 und gemeindefreie Gebiete nach Kreisen zusammengefasst. Für Gemeinden, die auf Inseln ohne Festlandanschluss liegen, wird ein gemeinsames Mietenniveau festgestellt. Sie erhalten eine eigene gemeinsame Mietenstufenzuordnung.

Datenbasis: Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik. Zu Grunde liegen Daten der Wohngeldstatistik zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2017 einschließlich der bis zum 31. März 2018 erfolgten rückwirkenden Bewilligungen.

Geometrische Grundlage: Kreise, Gemeinden (generalisiert), 31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: E. Degener, N. Oettgen

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 Leistungen, die ebenfalls an den Wohnkosten ansetzen, wie etwa die KdU im Rahmen des SGB II und SGB XII, sondern generell einkommensbezogene Sozialleistungen. Wechselwirkungen treten auf zu Renten, Unterhaltsvorschuss, Kindergeld und Kinderzuschlag. Leistungsanpassungen in diesen Bereichen können erhebliche Effekte auf Leistungshöhe, Empfängerzahlen und damit die Gesamtausgaben für das Wohngeld haben. Dabei kommt es beim Wohngeld zu zwei gegenläufigen Effekten: Bisherige Wohngeldempfängerinnen und -empfänger erhalten wegen höherer einkommensbezogener Leistungen (zum Beispiel Renten) weniger Wohngeld oder kein Wohngeld mehr. Gleichzeitig wechseln Empfängerinnen und Empfänger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der Sozialhilfe wegen höherer Einkommen in das Wohngeld. Die Gesamtwirkung auf das Wohngeld hängt von der relativen Stärke beider Effekte ab.

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) wechselten pro Jahr rund 10.000 Wohngeldhaushalte in die Grundsicherung für Arbeitsuchende oder die Sozialhilfe, wodurch sich die Wohngeldausgaben insgesamt pro Jahr um etwa 20 Mio. Euro verringerten.

Mit den Rentenwertbestimmungsverordnungen werden die gesetzlich vorgegebenen jährlichen Anpassungen der Renten umgesetzt. Zwischen 2018 und 2020 wurden die Rentenwerte im früheren Bundesgebiet um 6,7 Prozent und in den Neuen Ländern sogar um 8,3 Prozent erhöht. Insgesamt reduzierte sich im Berichtszeitraum per Saldo die Anzahl der Wohngeldhaushalte hierdurch um einige Tausend und entsprechend auch die Wohngeldausgaben.

Mit dem Starke-Familien-Gesetz vom 29.04.2019 (BGBl. I S. 530) werden Familien und insbesondere Kinder durch die Neugestaltung des Kinderzuschlags (KiZ) und die Verbesserungen der Leistungen des Bildungs- und Teilhabepakets (BuT) zielgenau in zwei Stufen, zum 1. Juli 2019 und zum 1. Januar 2020, gestärkt. Es wird insbesondere der Kinderzuschlag neugestaltet. Durch die Leistungserhöhung und Neugestaltung des Kinderzuschlags wechseln Familien mit Kindern aus der Grundsicherung ins Wohngeldsystem, die ihre Hilfebedürftigkeit mit dem höheren Kinderzuschlag und Wohngeld überwinden können. Dies führt zu einer Erhöhung der jährlichen Wohngeldausgaben um schätzungsweise 15 Mio. Euro ab dem Jahr 2020.

IV. Erhöhungen des Leistungsniveaus beim Wohngeld ab 2020

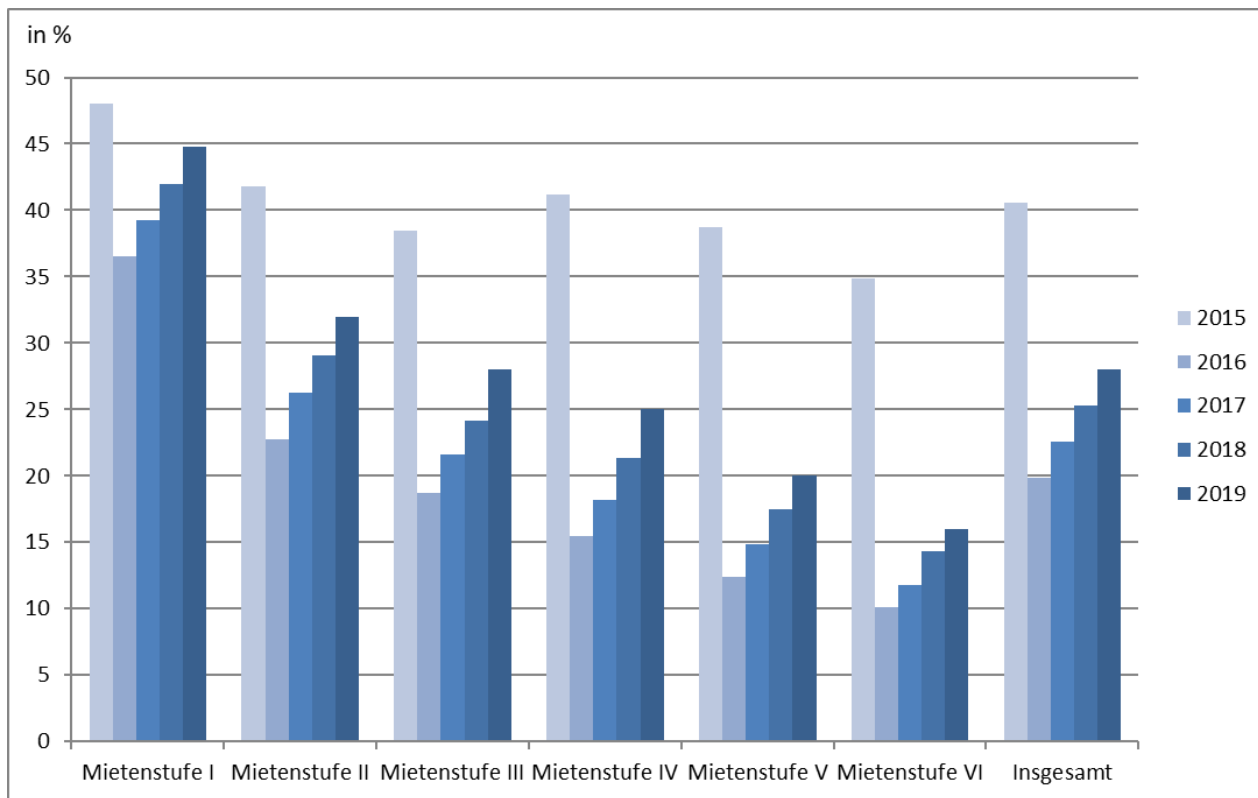
1 Entwicklung des Wohngeldes nach der Wohngeldreform 2020

1.1 Ausgangslage vor der Wohngeldreform

Die Reichweite des Wohngeldes hat sich seit der letzten Reform im Jahr 2016 zunehmend verringert. Dies wird insbesondere anhand der rückläufigen Anzahl der Wohngeldhaushalte deutlich: Seit der Wohngeldreform 2016 ist die Anzahl der Wohngeldhaushalte von rund 631.000 um 20 Prozent auf rund 504.000 in 2019 gesunken. Die Zahl der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger ist seit der letzten Wohngeldreform 2016 zurückgegangen, da das Leistungsniveau bislang im Wohngeldsystem nicht regelmäßig an die nominale Entwicklung von Mieten und Einkommen angepasst wurde. Auch die insgesamt positive konjunkturelle Entwicklung und steigende Realeinkommen in den unteren Einkommensschichten (vgl. Abschnitt II.1) haben im Berichtszeitraum zu einer sinkenden Zahl an Wohngeldhaushalten beigetragen. Gemäß der Systematik des Wohngeldes führt ein höheres Einkommen zu einem niedrigeren Wohngeld. Dadurch fielen im Zeitverlauf seit 2016 ein Teil der Haushalte im oberen Einkommensbereich des Wohngeldes aus dem Wohngeldsystem, da der Leistungsanspruch dieser Haushalte aufgrund des gestiegenen nominalen Einkommens erloschen ist. Im unteren Einkommensbereich des Wohngeldes wechselten Haushalte vom Wohngeld in das Leistungssystem der Grundsicherung nach SGB II oder SGB XII. Steigende Mieten und auch die jährliche Anhebung des Leistungsniveaus der Grundsicherung (Regelbedarfe) bewirkten hier, dass ein Teil der Haushalte im Einkommensbereich an der Grenze der Leistungssysteme Wohngeld und Grundsicherung seinen Bedarf im Sinne der Grundsicherung nicht mehr wie bislang mit eigenem Einkommen und Wohngeld decken konnte und vom Wohngeld in die Grundsicherung gewechselt ist. Von 2016 bis 2019 sind entsprechend der rückläufigen Zahl der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger auch die Gesamtausgaben des Bundes und der Länder für das Wohngeld zurückgegangen. Während die Wohngeldausgaben 2016 noch 1,1 Mrd. Euro betragen, waren es 2019 rund 950 Mio. Euro.

Auch die Zuschussquote – der Anteil der Bruttokaltmiete oder der Belastung, der durch das Wohngeld bezuschusst wird – ist seit der Wohngeldreform 2016 gesunken. 2016 deckte der Mietzuschuss noch 35,3 Prozent der Wohnkosten von Hauptmieterhaushalten ab, 2019 waren es noch 32,2 Prozent. Gleichzeitig ist der Anteil der Haushalte gestiegen, deren Wohnkosten die Höchstbeträge für die berücksichtigungsfähige Miete oder Belastung übersteigen. Die Miete oder Belastung dieser sogenannten „Überschreiterhaushalte“ können nicht vollständig in die Berechnung der Wohngeldhöhe einfließen. Damit hat die Unterstützungsfunktion des Wohngeldes im Zeitverlauf abgenommen. Da der Zweck der Höchstbeträge im Wohngeld auch darin besteht, den Wohnkonsum zu begrenzen, sind Mieten jenseits der Höchstbeträge auch ein mögliches Ergebnis freier Wahlentscheidungen der Haushalte beim Anmieten einer Wohnung. Insbesondere in den niedrigen Mietenstufen zeichnen sich jedoch in 2019 zum Teil sehr hohe Überschreiterquoten ab, die darauf hinweisen, dass die Treffsicherheit der Höchstbeträge abgenommen hat.

Die Abbildung 43 verdeutlicht, dass die Überschreiterquote der Hauptmieterhaushalte durch die Anhebung der Miethöchstbeträge im Zuge der Wohngeldreform 2016 deutlich zurückging. Nach der Wohngeldreform 2016 ist die Überschreiterquote jedoch in allen Mietenstufen wieder kontinuierlich angestiegen und lag Ende 2019 im Durchschnitt aller Mietenstufen bei 27 Prozent. Für die kommenden Jahre nach 2019 kann angenommen werden, dass es ohne Wohngeldreform 2020 und ohne erneute Anhebung der Höchstbeträge entsprechend zu einem weiteren Anstieg der Überschreiterquoten gekommen wäre.

Abbildung 43: Anteil der Überschreiter an den Wohngeldhaushalten nach Mietenstufen

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohngeldstatistik

1.2 Wohngeldreform 2020

1.2.1 Elemente der Wohngeldreform 2020

Bund und Länder hatten auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 eine Verbesserung des Wohngeldes zum 1. Januar 2020 vereinbart, um das Leistungsniveau und die Reichweite des Wohngeldes zu stärken. Dies griff auch die Vorgabe des Koalitionsvertrages auf, wonach das Wohngeld an die jeweiligen allgemeinen und individuellen Lebensbedingungen angepasst werden sollte (vgl. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 14. März 2018, Zeilen 5200-5202). Zu diesem Zweck wurden die Mittel für Wohngeld durch Bund und Länder aufgestockt. Für die Wohngeldreform 2020 standen Gesamtausgaben von 1,2 Mrd. Euro (Bund und Länder) für das Wohngeld bereit.

Folgende Leistungsverbesserungen stellen sicher, dass die wohnungs- und sozialpolitische Leistungsfähigkeit des Wohngeldes ab dem 1. Januar 2020 deutlich gestärkt wurde:

Anpassungen der Wohngeldformel

Mit der Anpassung der Parameter der Wohngeldformel wurde das Leistungsniveau des Wohngeldes über die reine Entwicklung des Niveaus der nominalen Einkommen und des nominalen Mietenniveaus seit der letzten Wohngeldreform hinaus angepasst. Damit wurden die Leistungen über eine reine Realwertsicherung hinaus verbessert und die Reichweite des Wohngeldes deutlich erhöht. Dadurch konnte ein Teil der Haushalte durch die Reform aus dem Leistungsbereich des SGB II / SGB XII in den Leistungsbereich des Wohngeldes wechseln und Haushalte, die bislang aufgrund ihres Einkommens keinen Wohngeldanspruch hatten, erstmals oder wieder Wohngeld beziehen (sogenannte Hereinwachser). Gleichzeitig wurden mit der Anpassung der Wohngeldformel die Arbeitsanreize für Erwerbstätige im Wohngeld verbessert. Vor der Wohngeldnovelle konnte eine Wohngeldempfängerin bzw. ein Wohngeldempfänger von 100 Euro zusätzlichem Einkommen im Durchschnitt rund 55 Euro behalten, nach der Novelle sind es rund 60 Euro, die nach Anrechnung zusätzlichen Einkommens auf das Wohngeld bei der Empfängerin bzw. beim Empfänger verbleiben.

Anhebung der Höchstbeträge für Miete und Belastung

Die Höchstbeträge für die zu berücksichtigende Miete oder Belastung, abhängig von der Mietstufe und der Anzahl der Personen im Haushalt, wurden im Zuge der Reform 2020 regional gestaffelt angehoben. Durch die Anpassung an die regional differenzierte Mietentwicklung seit der letzten Wohngeldreform 2016 wurde der regional unterschiedlichen Entwicklung der Wohnkosten Rechnung getragen. Als Datengrundlage wurde die Mietentwicklung gemäß Daten des Anbieters Forschung und Beratung (F+B) verwendet. Für alle Regionen wurden im Durchschnitt signifikante Mietanstiege beobachtet. Auch wenn die Anstiege des Mietpreisniveaus in höheren Mietstufen tendenziell überproportional waren, halten sich die Unterschiede zwischen den Mietstufen dennoch in Grenzen. In Mietstufe V wurde sogar eine niedrigere Steigerung als in Mietstufe IV festgestellt.

Tabelle 23: Anpassung der Höchstbeträge in den bisherigen Wohngeld-Mietstufen I bis VI

Mietstufe	Anhebung Höchstbeträge 2020 gegenüber 2016
I	+ 8,2 Prozent
II	+ 8,5 Prozent
III	+ 8,9 Prozent
IV	+ 10,0 Prozent
V	+ 9,0 Prozent
VI	+ 10,2 Prozent

Quelle: Wohngeldstärkungsgesetz

Freibetragsregelungen

Mit der Reform wurde auch der Einkommensfreibetrag für Personen mit einer Schwerbehinderung von bislang 1.500 Euro auf nunmehr 1.800 Euro pro Jahr erhöht. Dieser Betrag bleibt für die anspruchsberechtigten Personen von der Einkommensanrechnung beim Wohngeld ausgenommen. Weiterhin wurde der bisher schon bestehende Einkommensfreibetrag, der einer pflegebedürftigen Person gewährt wird, wenn sie den von ihren Angehörigen erhaltenen Unterhalt für eine Pflegeperson oder eine Pflegekraft aufwendet, von 4.800 Euro auf 6.540 Euro pro Jahr angehoben.

Dynamisierung

Das Wohngeld wird durch die Regelungen der Wohngeldreform 2020 erstmals in seiner Geschichte zukünftig dynamisiert werden, indem es alle zwei Jahre an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung angepasst wird (vgl. hierzu ausführlich Abschnitt IV.4).

Mietstufenzuordnung

Grundlage für die Zuordnung der Mietstufen im Wohngeld ist die Abweichung des durchschnittlichen Mietniveaus der Wohngeldhaushalte in der betreffenden Gemeinde (mit mehr als 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern) oder in dem betreffenden Landkreis (für Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern) vom bundesdurchschnittlichen Mietniveau gemäß der amtlichen Wohngeldstatistik. In der Vergangenheit war auf Ebene einzelner Gemeinden oder Kreise Verbesserungsbedarf bei der Datengrundlage der Wohngeldmietstufen identifiziert worden⁶⁷. Mit der Wohngeldreform 2016 war daher eine Verbreiterung der Datenbasis durch erstmalige Verwendung von zwei kombinierten Jahren in der Wohngeldstatistik geregelt worden. Diese Umstellung hat zu einer deutlichen Verbreiterung der Datenbasis für die Mietstufen im Wohngeld geführt

⁶⁷ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Bestandsaufnahme und Wirkungsanalyse des Wohngeldes.

und ist in der Mietenstufenneuordnung 2020 erstmals zur Anwendung gekommen. Hierfür wurde die kombinierte Wohngeldstatistik 2016/2017 verwendet⁶⁸.

Die Entwicklung des regionalen Mietenniveaus seit der letzten Wohngeldreform 2016 wurde durch die Neuordnung der Gemeinden (ab 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner) und Kreise (mit Gemeinden unter 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern) zu den Mietenstufen im Wohngeld berücksichtigt. Zudem wurde eine neue Mietenstufe VII eingeführt, um Haushalte in Regionen mit besonders angespannten Wohnungsmärkten gezielter bei den Wohnkosten zu entlasten. Die neue Mietenstufe VII kam bei denjenigen Gemeinden und Kreisen erstmals zur Anwendung, in denen das durchschnittliche Mietenniveau der Wohngeldhaushalte um 35 Prozent oder mehr vom bundesdurchschnittlichen Mietenniveau abweicht.

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 1.595 Gemeinden, die in den für die Zuordnung maßgeblichen Jahren 2016/2017 mehr als 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner hatten, wurden bei der Reform 164 Gemeinden in der Mietenstufe heraufgestuft (10 Prozent), davon wurden 38 Gemeinden der neuen Mietenstufe VII zugeordnet. 288 Gemeinden wurden in der Mietenstufe herabgestuft (18 Prozent). Bei 1.143 Gemeinden (72 Prozent) blieb die Mietenstufe unverändert. Bei den 279 Landkreisen mit Gemeinden unter 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern wurden 7 Kreise heraufgestuft (3 Prozent) und 45 Kreise herabgestuft (16 Prozent). Bei 227 Kreisen (81 Prozent) blieb die Mietenstufe unverändert.

Für Inseln ohne Festlandanbindung, die im Kontext touristischer Aktivität von einem höheren Wohnkostenniveau betroffen sind, wurde im Zuge der Reform eine separate Mietenstufenzuordnung vorgenommen. Hierbei wurde für die betreffenden Gemeinden, die bislang aufgrund einer Einwohnerzahl von unter 10.000 den umliegenden Kreisen zugeordnet worden waren, nunmehr separat das Mietenniveau ermittelt und diese Gemeinden in Folge dessen der Mietenstufe V im Wohngeld zugeordnet.

Tabelle 24: Herab- und Heraufstufungen der Mietenstufen 2020

	Anzahl insgesamt	davon Herabstufungen	davon Heraufstufungen	davon Mietenstufe unverändert
Gemeinden	1.595	288	164	1.143
Kreise	279	45	7	227

Quelle: Wohngeldstärkungsgesetz

1.2.2 Erwartete Wirkung der Wohngeldreform 2020

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 2013 des Statistischen Bundesamtes geschätzt worden. Die entsprechenden Berechnungen für die Wohngeldreform hat das Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln (IW Köln) im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgenommen.

Von der Wohngelderhöhung in 2020 profitierten laut diesen Berechnungen rund 660.000 Haushalte. Darunter waren rund 180.000 Haushalte, die durch die Reform erstmals oder wieder einen Wohngeldanspruch erhalten haben.

Insgesamt profitierten drei Gruppen von der Wohngeldreform:

- Die bisherigen Wohngeldhaushalte, die im Jahr 2020 auch ohne Anpassung Wohngeld bezogen hätten: Ende 2020 waren das nach den Simulationsrechnungen rund 480.000 Wohngeldhaushalte. Die Reform hat den durchschnittlichen, monatlichen Wohngeldbetrag eines Zwei-Personen-Haushalts, der auch ohne Reform Wohngeld bekommen hätte, von 145 Euro im Jahr 2020 ohne Reform auf 190 Euro erhöht. Dies entsprach einer Steigerung von rund 30 Prozent. Das durchschnittliche monatliche Wohngeld eines Ein-Personen-

⁶⁸ Die Datengrundlagen für die Mietenstufen des Wohngeldes sollen trotz dieser Verbesserung auch weiterhin im Hinblick auf mögliche Weiterentwicklungen geprüft werden. Hierzu führt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ein Forschungsprojekt durch (vgl. dazu Abschnitt V.2).

Haushalts ist von 100 Euro auf 130 Euro, das eines Drei-Personen-Haushalts von 165 Euro auf 220 Euro und das eines Vier-Personen-Haushalts von 190 Euro auf 245 Euro gestiegen.

- So genannte Hereinwachserhaushalte, deren Einkommen bislang die Grenzen für einen Wohngeldanspruch überschritten hatten und die 2020 erstmals oder wieder mit Wohngeld bei den Wohnkosten entlastet wurden: Ende 2020 waren dies nach den Simulationsrechnungen rund 155.000 Haushalte. Zwei-Personen-Haushalte unter den Hereinwachsern erhielten nach den Berechnungen im Durchschnitt monatlich rund 40 Euro Wohngeld.
- So genannte Wechslerhaushalte, die zuvor Leistungen nach dem SGB II oder nach dem SGB XII bezogen hatten. Rund 20.000 Wohngeldhaushalte hätten nach den Simulationsrechnungen ohne Reform Ende 2020 weiterhin Leistungen des SGB II bezogen. 2-Personenhaushalte unter den SGB II-Wechslern haben den Berechnungen zufolge nach der Reform im Jahr 2020 im Durchschnitt rund 185 Euro Wohngeld pro Monat erhalten. Weitere rund 5.000 Haushalte wechselten aus dem SGB XII in das Wohngeld. Dabei handelt es sich zum überwiegenden Teil um Ein-Personen-Rentnerhaushalte. Diese haben den Berechnungen zufolge nach der Reform monatlich im Durchschnitt 85 Euro Wohngeld erhalten.

Tabelle 25: Durchschnittliches monatliches Wohngeld bisheriger Wohngeldhaushalte

	ohne Wohngeldreform	mit Wohngeldreform	Steigerung
1-Personen-Haushalt	100 Euro	130 Euro	+30 Prozent
2-Personen-Haushalt	145 Euro	190 Euro	+31 Prozent
3-Personen-Haushalt	165 Euro	220 Euro	+33 Prozent
4-Personen-Haushalt	190 Euro	245 Euro	+29 Prozent

Quelle: Berechnungen IW Köln, BMI

In den dargestellten erwarteten Wirkungen der Wohngeldreform 2020 sind mögliche Auswirkungen der COVID-19-Pandemie noch nicht enthalten.

Exkurs: Beginn der COVID 19 Pandemie in 2020

Der Einbruch der wirtschaftlichen Leistung und der Anstieg von Kurzarbeit und Erwerbslosigkeit aufgrund der Pandemie haben die zentrale Rolle der Sozialschutzsysteme verdeutlicht. Entsprechend der Wohngeldsystematik führt eine verschlechterte Einkommenslage der privaten Haushalte dazu, dass die Fallzahlen der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger und auch die Höhe der Wohngeldansprüche von alleine steigen. Dadurch wirkt das Wohngeld in der Krise als Stabilisator und trägt dazu bei, die Mietzahlungsfähigkeit der leistungsberechtigten Haushalte zu erhalten. Die betreffenden Haushalte konnten zudem unmittelbar von dem durch die Reform 2020 gestärkten Wohngeld profitieren. Auch in Folge dessen sind Mietrückstände bei Wohnraummieten pandemiebedingt nur geringfügig angestiegen. Dies zeigen Umfragen von Vermieterverbänden. So ergab beispielsweise eine Umfrage des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW), dass zwischen April und Juni 2020 lediglich 0,62 Prozent der Wohnraummietverhältnisse von Mietrückständen betroffen waren.

Mit Beginn der COVID-19 Pandemie war es beim Wohngeld ein vorrangiges Ziel der Bundesregierung, die Arbeitsfähigkeit der Wohngeldbehörden auch unter erschwerten Bedingungen aufrecht zu erhalten. Die Antragsbearbeitung in der Krisenzeit sollte darauf ausgerichtet werden, eine zu erwartende hohe Anzahl an Wohngeldanträgen auch unter den gegebenen Umständen schnell zu bescheiden und unnötige Verzögerungen bei der Gewährung von Wohngeld zu vermeiden. Hierfür wurden vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat eine Reihe von vorübergehenden Verwaltungsvereinfachungen erlassen – zur Anwendung in Wohngeldbehörden, in denen ein geregeltes Bearbeiten der Wohngeldanträge sehr eingeschränkt bzw. zeitweilig nicht mehr möglich ist. Zu den Verwaltungsvereinfachungen gehört beispielsweise die formlose Antragstellung per E-Mail oder Telefon zur Fristwahrung in Bezug auf die Festsetzung des Bewilligungszeitraumes oder die vorübergehende Bewilligung von Weiterleistungsanträgen für bis zu 18 Monate bei Wohngeldempfängerinnen und -empfängern, die weiterhin ein vergleichsweise konstantes Einkommen haben (z. B. Rentnerinnen und Rentner).

Die vom Bund erlassenen vorübergehenden Verwaltungsvereinfachungen wurden von den Ländern hinsichtlich der Wirkung sehr positiv bewertet. Diese hätten nach Einschätzung der Länder insbesondere dazu beigetragen, dass ein hohes Antragsaufkommen ohne nennenswerte Rückstände bearbeitet werden konnte (Details s. unter VI.3).

2 Entwicklung des Wohngeldes nach dem Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz (ab 2021)

2.1 Klimaschutzprogramm der Bundesregierung

Das Bundeskabinett hat am 9. Oktober 2019 das Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung beschlossen. Damit wird ein zentrales Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag realisiert. Der Klimaschutzplan 2030 mit den für alle Sektoren vereinbarten Zielen wird umgesetzt, um damit insbesondere das Minderungsziel 2030 – ein Absenken der Treibhausgasemissionen in Deutschland um mindestens 55 Prozent gegenüber dem Niveau von 1990 – erreichen zu können.

Das Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2030 sieht – neben spezifischen Maßnahmen in den einzelnen Sektoren – auch die Einführung einer CO₂-Bepreisung in den Sektoren Wärme und Verkehr in Deutschland vor, um Anreize für mehr Klimaschutz in Wirtschaft und Gesellschaft zu setzen. Zunächst wird ein Festpreissystem eingeführt, bei dem Zertifikate auf der vorgelagerten Handelsebene an die Unternehmen, die Heiz- und Kraftstoffe in den Verkehr bringen, verkauft werden. Dadurch entsteht ein verlässlicher Preispfad, der es Bürgerinnen und Bürger sowie der Wirtschaft ermöglicht, sich auf die Entwicklung einzustellen. Im Jahr 2021 werden Zertifikate zu einem Festpreis von 25 Euro pro Tonne ausgegeben. Bis zum Jahr 2025 werden die Festpreise der Zertifikate auf 55 Euro pro Tonne CO₂ steigen. Die Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung werden neben der Finanzierung von Maßnahmen zur Vermeidung von Carbon Leakage in Klimaschutzfördermaßnahmen reinvestiert oder in Form einer Entlastung an die Bürgerinnen und Bürger und Unternehmen zurückgegeben.

2.2 Elemente und Wirkung des WoGCO₂BepreEntlG

Mit dem Einstieg in die CO₂-Bepreisung wurde das Wohngeldvolumen um 10 Prozent erhöht, um Wohngeldempfängerinnen und -empfänger gezielt bei den Heizkosten zu entlasten. Damit wird Vorsorge getroffen, im Kontext der CO₂-Bepreisung das Entstehen sozialer Härten zu vermeiden. Ab 2021 stehen hierfür jährlich 120 Mio. Euro zusätzlich (Bund und Länder) für das Wohngeld zur Verfügung.

Mit dem Wohngeld- CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz (WoGCO₂BepreEntlG) ist eine nach der Haushaltsgröße gestaffelte CO₂-Komponente im Wohngeld eingeführt worden. Der Zuschlag auf die zu berücksichtigende Miete oder Belastung beträgt 0,30 Euro/m² Richtfläche pro Monat für alle Wohngeldempfängerinnen und -empfänger. Der sich danach ergebende Betrag wird in die bei der Wohngeldberechnung zu berücksichtigende Miete oder Belastung einbezogen und führt so zu einem höheren Wohngeld. Die CO₂-Komponente unterliegt keiner Begrenzung durch die Höchstbeträge nach § 12 Absatz 1 WoGG, damit sie zur Entlastung ihre volle Wirkung entfalten kann.

Die Wirkung der CO₂-Komponente ist in Mikrosimulationsrechnungen abgeschätzt worden. Die Einführung der CO₂-Komponente im Wohngeld führt im Jahr 2021 für einen Zwei-Personenhaushalt zu einer durchschnittlichen Erhöhung des Wohngeldes um rund 12 Euro pro Monat. Das durchschnittliche monatliche Wohngeld eines 1-Personen-Haushalts steigt um rund 10 Euro, das eines 3-Personen-Haushalts um 16 Euro und das eines 4- und mehr-Personen-Haushalts um 19 Euro. Im Durchschnitt aller Wohngeldhaushalte führt die CO₂-Komponente im Jahr 2021 zu einem um rund 15 Euro höheren Wohngeld pro Monat. Von der Wohngelderhöhung profitieren laut den Berechnungen rund 665 000 Haushalte im Jahr 2021. Darunter sind nach den Simulationsrechnungen rund 25 000 so genannte Hereinwachserhaushalte, deren Einkommen bislang die Grenzen für einen Wohngeldanspruch überschritten haben und die aufgrund der CO₂-Komponente im Jahr 2021 erstmals oder wieder mit Wohngeld bei den Wohnkosten entlastet werden. Weiterhin sind darunter rund 10 000 so genannte Wechslerhaushalte, die zuvor Leistungen nach dem SGB II oder nach dem SGB XII bezogen haben.

Tabelle 26: Wohngeld-CO₂-Komponente – Anstieg des durchschnittlichen monatlichen Wohngeldes bisheriger Wohngeldhaushalte

	Anstieg monatliches Wohngeld
1-Personen-Haushalt	+ 10 Euro
2-Personen-Haushalt	+ 12 Euro
3-Personen-Haushalt	+ 16 Euro
4-Personen-Haushalt	+ 19 Euro
insgesamt	+ 15 Euro

Quelle: Berechnungen IW Köln, BMI

Mit der CO₂-Komponente werden durchschnittliche Mehrkosten der Wohngeldhaushalte durch die CO₂-Bepreisung bis zu einem CO₂-Preis von 55 Euro je Tonne CO₂ abgedeckt.

3 Erstmalige Dynamisierung des Wohngeldes (ab 2022)

Beginnend mit dem Jahr 2022 erfolgt eine Anpassung des Leistungsniveaus beim Wohngeld alle zwei Jahre an die allgemeine Entwicklung der Verbraucherpreise und an die Entwicklung des allgemeinen Mietenniveaus (sog. Dynamisierung). Damit hat das nach Wohnkosten verbleibende verfügbare Einkommen der Wohngeldhaushalte dieselbe reale Kaufkraft wie zum Zeitpunkt der letzten Wohngeldanpassung. Hierdurch wird ein Rückgang der Zahl der Wohngeldhaushalte allein aufgrund der Entwicklung der nominalen Einkommen vermieden. Die Empfängerzahlen werden dann zukünftig im Wesentlichen von Realeinkommensänderungen beeinflusst. Damit werden auch Wechselbewegungen des Wohngeldsystems mit dem System der Grundsicherung auf ein Minimum begrenzt.

Die Fortschreibung des Wohngeldes betrifft die Höchstbeträge für Miete und Belastung und die Wohngeldformel. Der Umfang der Fortschreibung wird an die Entwicklung amtlicher Indikatoren gebunden. Bei der Fortschreibung ist nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten zu berücksichtigen, sondern auch die Entwicklung der Verbraucherpreise insgesamt. Grundlage der Anpassung des Leistungsniveaus ist die Entwicklung der entsprechenden amtlichen Indizes im zeitlichen Vergleich des Jahresdurchschnitts des zweiten Jahres vor Inkrafttreten der Fortschreibung des Wohngeldes gegenüber dem jeweiligen Jahresdurchschnittswert des vierten Jahres vor Inkrafttreten der Fortschreibung. Der hierfür nach § 43 WoGG maßgebliche amtliche Index der Verbraucherpreise (VPI) des Statistischen Bundesamtes (StBA) ist im Jahresdurchschnitt 2020 gegenüber 2018 um rund 3 Prozent und der ebenfalls maßgebliche Index von Nettokaltmiete und Wohnungsnebenkosten des StBA um rund 2 Prozent gestiegen.

Anpassungen der Mietenstufen sind nicht Bestandteil der Fortschreibung, da es hierbei auch zu Herabstufungen von Gemeinden und Kreisen kommt, die aufgrund eines niedrigeren Miethöchstbetrages ein geringeres Wohngeld zur Folge haben. § 12 Absatz 4 Satz 1 WoGG findet daher bei einer Fortschreibung keine Anwendung. Eine Neuordnung der Gemeinden zu den Mietenstufen erfolgt künftig nur noch bei strukturellen Wohngeldreformen.

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 Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte wird nach diesen Berechnungen im Jahr 2022, anstatt aufgrund rein nominaler Einkommensentwicklungen zu sinken, auf rund 640.000 Haushalte steigen. Darunter sind rund 30 000 Haushalte, die durch die Fortschreibung des Wohngeldes erstmals oder wieder einen Wohngeldanspruch erhalten.

Die Fortschreibung des Wohngeldes führt im Jahr 2022 für die bestehenden Wohngeldhaushalte zu einer durchschnittlichen Erhöhung des Wohngeldes um rund 13 Euro pro Monat.

Tabelle 27: Dynamisierung 2022 – Anstieg des durchschnittlichen monatlichen Wohngeldes bisheriger Wohngeldhaushalte

	Anstieg monatliches Wohngeld
1-Personen-Haushalt	+9 Euro
2-Personen-Haushalt	+11 Euro
3-Personen-Haushalt	+14 Euro
4-Personen-Haushalt	+17 Euro
5-Personen-Haushalt	+18 Euro
6 und mehr-Personen-Haushalt	+23 Euro
insgesamt	+13 Euro

Quelle: Berechnungen IW Köln, BMI

Insgesamt profitieren drei Gruppen von der Wohngelderhöhung durch die Fortschreibung des Wohngeldes:

- Die bisherigen Wohngeldhaushalte, die im Jahr 2022 auch ohne Anpassung Wohngeld bezogen hätten: Im Jahr 2022 sind das nach den Simulationsrechnungen rund 610.000 Haushalte.
- So genannte Hereinwachserhaushalte, deren Einkommen bislang die Grenzen für einen Wohngeldanspruch überschritten haben und die aufgrund der Fortschreibung des Wohngeldes 2022 erstmals oder wieder mit Wohngeld bei den Wohnkosten entlastet werden: Im Jahr 2022 sind dies rund 20 000 Haushalte.
- So genannte Wechslerhaushalte, die zuvor Leistungen nach dem SGB II oder nach dem SGB XII bezogen haben: Im Jahr 2022 werden rund 10 000 Haushalte aus dem SGB II oder aus dem SGB XII in das Wohngeld wechseln.

Die Kosten der Fortschreibung des Wohngeldes belaufen sich auf rund 110 Mio. Euro im Jahr 2022 (Bund und Länder je zur Hälfte)

V. Forschung zum Wohngeld

1 Evaluierung der Wohngeldreform 2016

Gemäß dem Gesetz zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG) erfolgt ein Bericht über die Evaluierung der Wohngeldreform 2016 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 2016“⁶⁹.

Zentrales Element der Wohngeldreform zum 1. Januar 2016 war die Anpassung des allgemeinen Leistungsniveaus an die Entwicklung der nominalen Einkommen und Mieten seit der Wohngeldreform 2009. Weiterhin wurden die Höchstbeträge für Miete oder Belastung regional differenziert angehoben und außerdem Verbesserungen bzw. Neuregelungen bei den Freibeträgen, Abzugsbeträgen und Pauschbeträgen vorgenommen. Zudem wurden die Mietenstufen neu festgelegt.

Im Zuge des Gesetzgebungsvorhabens für die Reform 2016 waren die Erwartungen hinsichtlich der quantitativen Wirkung vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln auf Grundlage von Mikrosimulationsrechnungen beziffert worden. Dabei wurde von einer Empfängerzahl von 660.000 Haushalten aufgrund der Wohngeldreform 2016 ausgegangen⁷⁰. Nach der amtlichen Wohngeldstatistik haben 631.000 Haushalte im Jahr 2016 von der Reform profitiert. Somit waren die Einschätzungen des IW bezüglich der zu erwartenden Empfängerzahl erfreulich zutreffend, verglichen mit der tatsächlichen Empfängerzahl.

In der Evaluierungsstudie zur Reform 2016 wurden insbesondere die regelmäßige Anpassung der Höchstbeträge und der Wohngeldformel im Rahmen einer Dynamisierung des Wohngeldes sowie die Einführung einer weiteren Mietenstufe empfohlen. Vor allem von der Dynamisierung des Wohngeldes sei zu erwarten, dass der bisherige „zyklische“ Rückgang der Empfängerzahlen zwischen den Wohngeldreformen in dem bisherigen Ausmaß künftig nur noch in geringem Umfang stattfinden wird. Mit der inzwischen in Kraft getretenen Wohngeldreform 2020 sind diese zentralen Anregungen umgesetzt worden.

2 Mögliche Erweiterung der Datengrundlagen für die Mietenniveauberechnung

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 abhängen. Die Mietenstufen 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 vom Statistischen Bundesamt im Zuge einer strukturellen Wohngeldreform ermittelt – zuletzt im Zuge der Wohngeldreform 2020⁷¹. Derzeit ist die Wohngeldstatistik des Statistischen Bundesamtes die einzige verfügbare amtliche Statistik mit flächendeckenden gemeindeschaffen Angaben zum Mietenniveau.

Bereits im Rahmen eines Forschungsgutachtens zur Evaluierung der Wohngeldreform 2009⁷² wurden Verbesserungsmöglichkeiten hinsichtlich der angemessenen Berücksichtigung des regionalen Mietenniveaus der Wohngeldhaushalte diskutiert. Die Empfehlung des Forschungsgutachtens 2013, die Datenbasis durch die Verwendung der kombinierten Wohngeldstatistiken aus zwei aufeinander folgenden Berichtsjahren zu verbreitern, wurde im Zuge der Gesetzgebung zur Wohngeldreform 2016 berücksichtigt. Diese Methode kam bei der Reform 2020 erstmals bei der Neuordnung der Gemeinden zu Mietenstufen zur Anwendung.

Eine Überprüfung der hierdurch erreichten Verbesserungen bleibt einer künftigen Evaluierung der Wohngeldreform 2020 vorbehalten. Hiervon unabhängig werden Möglichkeiten zu einer weiteren Verbesserung der Datengrundlagen für die Zuordnung der Gemeinden zu den Wohngeld-Mietenstufen im Rahmen eines Forschungsprojektes geprüft.

Die Studie soll sowohl Empfehlungen zur Verbesserung bestehender – insbesondere amtlicher – Datengrundlagen als auch hinsichtlich der Möglichkeiten zur Nutzung weiterer Datenquellen entwickeln.

⁶⁹ BBSR (2020): Evaluierung der Wohngeldreform 2016, BBSR-Online-Publikation 13/2020.

⁷⁰ Bundesregierung (2017): Wohngeld- und Mietenbericht 2016, S.132.

⁷¹ Bei den jeweiligen Fortschreibungen des Wohngeldes (Dynamisierung) wird keine Neufestlegung der Mietenstufen vorgenommen (s. Abschnitt IV.3).

⁷² Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Bestandsaufnahme und Wirkungsanalyse des Wohngeldes.

3 Klimakomponente im Wohngeld

Gemäß den Vereinbarungen im Koalitionsvertrag soll eine Klimakomponente beim Wohngeld nach Vorlage eines mit den Ländern inhaltlich und finanziell abgestimmten Modells eingeführt werden. Ziel einer Klimakomponente im Wohngeld ist es, tragbare Wohnkostenbelastungen für Wohnungen mit einem energieeffizienten Standard auch für Haushalte mit geringen Einkommen zu ermöglichen. In Machbarkeits- und Umsetzungsstudien aus den Jahren 2017 und 2019 zur Klimakomponente im Wohngeld wurde bisher kein rechtlich tragfähiges, praktikables und verwaltungseinfaches Verfahren für den Nachweis des Energiestandards gefunden – auch nicht unter Hinzuziehung externer Energieexperten und einiger beteiligter Länder. Die vorgeschlagenen Nachweisverfahren würden die Wohngeldbehörden sowie Mieterinnen/ Mieter und Vermieterinnen/ Vermieter bzw. Eigentümerinnen/ Eigentümer aufgrund der erforderlichen technischen Expertise in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes überfordern.

Vor diesem Hintergrund hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) das Ressortforschungsprojekt „Praktikabler Nachweis des Energiestandards bei einer Klimakomponente im Wohngeld“ in Auftrag gegeben. In diesem Projekt sollen pragmatische Lösungsalternativen entwickelt werden, die sowohl für die Wohngeld-beantragenden Bürgerinnen und Bürger wie auch für die bewilligenden kommunalen Wohngeldbehörden in der Praxis gut handhabbar sind. Eine identifizierte Option besteht darin, Mieterhöhungen im Zusammenhang mit energetischen Modernisierungen für Wohngeldhaushalte abzufedern, damit Haushalte mit geringem Einkommen nach einer Mieterhöhung in einer solchen Wohnung wohnen bleiben können. Bei Gewährung der Klimakomponente würden die Höchstbeträge für Miete und Belastung der betroffenen Haushalte angehoben werden, was zu einem höheren Wohngeld führt. Die Arbeiten und Abstimmungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen.

VI. Entwicklungen im Wohngeldrecht und im Verwaltungsvollzug des Wohngeldes im Berichtszeitraum 2019 bis 2020

1 Geänderte Vorschriften des Wohngeldrechts

1.1 Vor dem Berichtszeitraum geänderte Vorschriften

Hinsichtlich der vor dem Berichtszeitraum 2019 bis 2020 geänderten Vorschriften wird auf den Wohngeld- und Mietenbericht 2018 der Bundesregierung vom 11. Juli 2019 (Bundestagsdrucksache 19/11750, Teil C, VIII. Seite 59-61) verwiesen.

1.2 Innerhalb des Berichtszeitraums geänderte Vorschriften

Gesetz zur Stärkung des Wohngeldes (Wohngeldstärkungsgesetz – WoGSärkG) vom 30. November 2019 (BGBl. I. S. 1877)

Seit der letzten Anpassung des Wohngeldes zum 1. Januar 2016 sind die Wohnkosten und die Verbraucherpreise deutlich gestiegen. Daher wurde mit dem Wohngeldstärkungsgesetz zum 1. Januar 2020 das Wohngeld an die allgemeine Mieten- und Einkommensentwicklung seit der letzten Wohngeldreform 2016 angepasst. Hiervon profitierten insgesamt rund 660.000 Haushalte. Die durchschnittliche Wohngeldleistung für bestehende Wohngeldempfängerinnen und -empfänger erhöhte sich um rund 30 Prozent. Dies beruht insbesondere auf folgenden Leistungsverbesserungen des Wohngeldstärkungsgesetzes:

- Erhöhung des allgemeinen Leistungsniveaus zum 1. Januar 2020 über die allgemeine Entwicklung von Mieten und der nominalen Einkommen in Höhe der Inflation seit der letzten Reform 2016 (Realwertsicherung) hinaus: Die Reichweite des Wohngeldes wurde vergrößert und die Anreize – bezogen auf eine Erhöhung des Erwerbseinkommens – wurden gestärkt.
- Einführung einer neuen Mietenstufe VII, um Haushalte in Gemeinden und Kreisen mit hohen Mieten gezielter bei den Wohnkosten zu entlasten.
- Regional gestaffelte Anhebung der Miethöchstbeträge: Je nach regionalem Mietenniveau der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger wird die Miete unterschiedlich hoch bezuschusst. Für Regionen mit besonders angespannten Wohnungsmärkten wurden die Miethöchstbeträge überdurchschnittlich angehoben.
- Einführung einer Dynamisierung des Wohngeldes: Das Wohngeld wird erstmals ab 2022 alle zwei Jahre an die Entwicklung des Niveaus der allgemeinen Verbraucherpreise und des allgemeinen Mietenniveaus angepasst. Dadurch bleibt die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes auch zukünftig erhalten. Das Ausmaß an Wechseln in den Leistungsbereich der Grundsicherung sowie an Herauswachsern aus dem Leistungsbereich des Wohngeldes aufgrund gestiegener Einkommen wird auf ein Minimum reduziert.

Darüber hinaus wurden die Freibeträge für Personen mit einer Schwerbehinderung angehoben.

Gesetz zur Entlastung bei den Heizkosten im Wohngeld im Kontext der CO₂-Bepreisung (Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz – WoGCO₂BepEntlG) vom 15. Mai 2020 (BGBl. I. S. 1015)

Das Gesetz sieht die Einführung einer nach der Haushaltsgröße gestaffelten CO₂-Komponente im Wohngeld vor. Diese beruht auf dem Beschluss des Klimaschutzprogramms 2030 der Bundesregierung vom 9. Oktober 2019 zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050. Danach wird ab 2021 eine CO₂-Bepreisung für die Sektoren Verkehr und Wärme eingeführt. Mit der Einführung einer pauschalen CO₂-Komponente im Wohngeld wird Vorsorge getroffen, im Kontext der CO₂-Bepreisung das Entstehen sozialer Härten für Wohngeldhaushalte zu vermeiden. Alle Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung sollen in Klimaschutzfördermaßnahmen reinvestiert oder in Form einer Entlastung an Bürgerinnen und Bürger zurückgegeben werden.

Mit dem Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz wird das Wohngeldvolumen um 10 Prozent erhöht, um Wohngeldempfängerinnen und -empfänger gezielt bei den Heizkosten zu entlasten. Denn im Vergleich zu Haushalten mit mittlerem oder hohem Einkommen ist bei Haushalten mit niedrigem Einkommen der Anteil der Wohnkosten am verfügbarem Einkommen zum Teil deutlich höher.

Die CO₂-Komponente wird bei der Wohngeldberechnung als Zuschlag auf die berücksichtigungsfähige Miete oder Belastung einbezogen und führt so zu einem höheren Wohngeld, jedoch in der Regel nicht in derselben Höhe wie die CO₂-Komponente. Die CO₂-Komponente 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 0,30 Euro/m² Richtfläche pro Monat.

Die Aufstockung der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung um eine CO₂-Komponente erfolgt, indem zunächst – wie bisher – die berücksichtigungsfähige (Bruttokalt-)Miete oder Belastung berechnet wird. Soweit erforderlich, ist der so ermittelte Betrag durch die Höchstbeträge für Miete und Belastung zu begrenzen. Erst im letzten Schritt ist die CO₂-Komponente hinzuzurechnen. Die CO₂-Komponente unterliegt somit keiner Begrenzung durch die Höchstbeträge nach § 12 Absatz 1 WoGG, damit sie zur Entlastung ihre volle Wirkung entfalten kann.

Auch nach Fortschreibung des Wohngeldes gemäß § 43 WoGG stockt die CO₂-Komponente von 0,30 Euro/m² Richtfläche die zu berücksichtigende Miete oder Belastung auf.

Dieses Konzept knüpft unmittelbar an die Heizkostenkomponente der Jahre 2009 und 2010 an, ist für die Verwaltung einfach zu handhaben und setzt keine Fehlanreize für die Empfängerhaushalte, da die Heizkosten nicht vollständig übernommen werden.

Zwölfte Verordnung zur Änderung der Wohngeldverordnung (12.WoGVÄndV) vom 6. Juli 2020 (BGBl. I, S. 1594)

Die Zwölfte Verordnung zur Änderung der Wohngeldverordnung (12. WoGVÄndV) setzt als Regierungsverordnung die neue gemeinsame Mietstufe der Gemeinden auf Inseln ohne Festlandanschluss um, die durch das Wohngeldstärkungsgesetz zum 1. Januar 2020 eingeführt worden ist. Dadurch können Haushalte mit geringem Einkommen, die auf diesen Inseln wohnen und die im Kontext touristischer Aktivität von einem höheren Wohnkostenniveau betroffen sind, ein höheres Wohngeld erhalten (s. auch Abschnitt IV.1.2.1).

Fachkräfteeinwanderungsgesetz vom 15. August 2019 (BGBl. I S. 1307)

Durch Art. 43 des Fachkräfteeinwanderungsgesetzes wurde die Regelung der Wohngeldberechtigung für Ausländer in § 3 Absatz 5 WoGG erweitert. Danach sind Ausländer mit (neuen) Aufenthaltstiteln nach §§ 17 Absatz 1, 20, 16e und 19e AufenthG in der Regel nicht wohngeldberechtigt.

Bei den genannten Aufenthaltstiteln handelt es sich um solche, die jeweils nur temporär (maximal bis zu 1 Jahr) zum Aufenthalt in Deutschland berechtigen.

Damit soll eine Zuwanderung in die Sozialsysteme in Fällen eines Aufenthalts zu Ausbildungszwecken verhindert werden.

2. Gesetz zur Anpassung des Datenschutzrechts an die VO 2016/679 und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/680 vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626)

In Artikel 134 wurden im Wohngeldrecht lediglich redaktionelle Anpassungen an die Begriffsbestimmungen aus Artikel 4 der Verordnung (EU) 2016/679 vorgenommenen.

Gesetz zur Regelung des Sozialen Entschädigungsrechts vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2652)

Mit dem Gesetz zur Regelung des Sozialen Entschädigungsrechts (SER) wird ein neues SER geschaffen. Wesentlicher Inhalt ist das neue Vierzehnte Buch Sozialgesetzbuch (SGB XIV). Im SGB XIV ist die Soziale Entschädigung der Gewaltopfer einschließlich Terroropfern, der künftigen Opfer von Kriegsauswirkungen beider Weltkriege, der Geschädigten durch Ereignisse im Zusammenhang mit der Ableistung des Zivildienstes und der durch Schutzimpfungen Geschädigten sowie ihrer Angehörigen und Hinterbliebenen geregelt. Mit dem neuen SGB XIV gibt die Bundesregierung auch eine Antwort auf die Terroranschläge vom Breitscheidplatz am 19. Dezember 2016 und verbessert – einem Auftrag aus der Koalitionsvereinbarung entsprechend – die Situation der Opfer sexueller Gewalt.

In Artikel 55 wurden die sich mit der Einführung des SGB XIV und aus der Aufhebung des BVG ergebenden Folgeänderungen im Wohngeldgesetz nachvollzogen. Diese treten zum 1. Januar 2024 in Kraft.

Gesetz zur Einführung der Grundrente für langjährige Versicherung in der gesetzlichen Rentenversicherung mit unterdurchschnittlichem Einkommen und für weitere Maßnahmen zur Erhöhung der Alterseinkommen (Grundrentengesetz) vom 12. August 2020 (BGBl. I S. 1879)

Das Gesetz sieht die Einführung einer Grundrente für langjährige Versicherung mit unterdurchschnittlichem Einkommen in der gesetzlichen Rentenversicherung vor. Auch für Personen mit hohen Wohnkosten soll ein Alterseinkommen oberhalb des Grundsicherungsbedarfes gewährleistet werden.

Unter anderem wegen individuell sehr unterschiedlicher Bedarfe werden nicht alle Rentnerinnen und Rentner ein Einkommen oberhalb des Grundsicherungsniveaus haben können. Deshalb wird die Grundrente durch neue Freibeträge für langjährige Versicherung in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, der Grundsicherung für Erwerbstätige, dem sozialen Entschädigungsrecht und im Wohngeld flankiert.

Durch die Gewährung von nahezu identischen Freibeträgen in den Fürsorgesystemen und auch im Wohngeld wird die Anzahl der Wechsler aus dem Wohngeld in die Grundsicherung im Alter reduziert. Auch werden die Verbesserungen durch die Grundrente nicht durch eine Kürzung des Wohngeldes aufgehoben und das systematische „Herauswachsen“ aus dem Wohngeld durch die Grundrente wird reduziert.

Der neue Freibetrag in § 17a WoGG ergänzt die bestehenden wohngeldrechtlichen Freibeträge in § 17 WoGG. Damit wird eine Gruppe von Rentnerinnen und Rentnern auch im Wohngeld so gestellt, dass sie den Vorteil des Grundrentenzuschlags nicht über eine Anrechnung als wohngeldrechtliches Einkommen verliert.

§ 17a Absatz 2 WoGG erstreckt den Freibetrag aus Absatz 1 – wie § 82a Absatz 2 SGB XII – auch auf solches Alterseinkommen, welches nicht aus einer gesetzlichen Rente folgt, sondern welches aus anderen verpflichtenden Systemen der Alterssicherung sowie zum Beispiel aus der Beamtenversorgung stammt (vergleiche § 5 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 SGB VI).

Wer mindestens 33 Jahre lang in der gesetzlichen Rentenversicherung versichert war oder vergleichbare Zeiten in verpflichtenden Alterssicherungssystemen erworben hat, soll bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen einen Freibetrag von mindestens 100 Euro und maximal 223 Euro (50 Prozent der Regelbedarfsstufe 1, Stand 2021) erhalten.

Gesetz zur Ermittlung der Regelbedarfe und zur Änderung des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch sowie weiterer Gesetze vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2855)

Der neu gefasste § 17a Absatz 3 Satz 3 WoGG ermöglicht es den Wohngeldbehörden, über die Wohngeldleistungen auch nach Inkrafttreten des in § 17a Absatz 1 und Absatz 2 WoGG geregelten Freibetrags ohne Verzögerungen zu entscheiden. Satz 3 erlaubt es den Wohngeldbehörden über Wohngeldleistungen zu entscheiden, ohne den Freibetrag vom Einkommen abzusetzen. Dies gilt solange, bis ihnen im jeweiligen Einzelfall ein Nachweis des Trägers der Rentenversicherung oder der sich aus § 17a Absatz 2 Satz 1 WoGG ergebenden Träger über das Vorliegen der erforderlichen Grundrentenzeiten oder vergleichbaren Zeiten vorliegt. Zudem wird klargestellt, dass allein die Mitteilung der sachlich zuständigen Rentenversicherung oder der sich aus § 17a Absatz 2 Satz 1 WoGG ergebenden Träger als Nachweis für das Erfüllen der Grundrentenzeiten oder vergleichbarer Zeiten maßgeblich ist.

Sobald der Nachweis des Rentenversicherungsträgers oder der sich aus § 17a Absatz 2 Satz 1 WoGG ergebenden Träger über erfüllte Grundrentenzeiten oder vergleichbare Zeiten vorliegt, ist von Amts wegen ggf. rückwirkend über die Wohngeldleistung unter Berücksichtigung des Freibetrages sowie aller Umstände, die der Wohngeldbehörde bekannt sind, neu zu entscheiden.

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

Im Nachfolgenden werden Vorschriften aufgeführt, deren Erlass oder deren Änderungen Auswirkungen auf das Wohngeld hatten und haben. In der Auflistung nicht enthalten sind die jährliche Fortschreibung der Regelbedarfe für die Grundsicherung nach SGB II und XII, die jährliche Erhöhung der Rentenwerte (s. hierzu Abschnitt II.4) sowie die jährliche Erhöhung der Versorgungsbezüge aufgrund des Bundesversorgungsgesetzes.

26. Gesetz zur Änderung des Bundesausbildungsförderungsgesetzes vom 8. Juli 2019, BGBl. I S. 1048

Mit dem 26. Änderungsgesetz zur Änderung des Bundesausbildungsförderungsgesetzes (BAföG) wurde das BAföG bedarfsgerecht an aktuelle Entwicklungen angepasst. Die förderungsbedürftigen Auszubildenden sollten wieder besser erreicht werden, gezielt die Mittelschicht entlastet und die Chancengerechtigkeit bei der individuellen Bildungsfinanzierung nachhaltig gestärkt werden. In der Folge ergeben sich daraus geringfügige, nicht quantifizierbare Minderausgaben im Wohngeld.

Zweites Gesetzes zur steuerlichen Entlastung von Familien sowie zur Anpassung weiterer steuerlicher Regelungen vom 1. Dezember 2020, BGBl. I 2626

Durch die Erhöhung des Kindergeldes und der steuerlichen Freibeträge für Kinder wechseln Haushalte aus dem SGB II-Bezug in das Wohngeld. Dadurch ergeben sich jährliche Mehrausgaben im Wohngeld denen Minderausgaben im SGB II gegenüberstehen.

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 Bundesländer 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 2019 und 2020

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 2019 wurden pro Quartal von ca. 1,2 bis 2,2 Mio. personenbezogene Datensätze von der DSRV abgeglichen. Hierbei stellte sich heraus, dass in 2019 19.000 Haushalte Angaben zum Teil mehrfach verschwiegen und daher rechtswidrig Wohngeld bezogen haben. Es sind deshalb Rückforderungsbescheide ergangen. Das waren bezogen auf durchschnittlich 500.000 Wohngeldhaushalte etwa 3,7 Prozent der Wohngeldhaushalte. Infolge des bundesweiten Datenabgleichs wurden 2019 Rückforderungsansprüche von insgesamt 10 Mio. Euro an zu Unrecht gezahltem Wohngeld geltend gemacht. In 2019 wurden hauptsächlich Einkünfte aus geringfügiger Beschäftigung (Mini-Job, 9476, 1,8 Prozent der Haushalte) sowie Einkünfte aus einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung (7779, 1,5 Prozent der Haushalte) verschwiegen.

Insgesamt stellten die Wohngeldbehörden als Folge des Datenabgleichs 2019 1.643 Strafanzeigen, leiteten 5.875 Ordnungswidrigkeitsverfahren ein und gaben 938 Fälle an die Staatsanwaltschaft ab.

In 2020 werden die Quoten bei der missbräuchlichen Inanspruchnahme nach jetziger Datenlage denen von 2019 entsprechen. Da jedoch die exakten Zahlen für 2020 noch nicht vorliegen, ist eine genaue Berechnung nicht möglich.

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. Darüber hinaus lässt die im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum leichte Reduzierung der Fälle rechtswidriger Inanspruchnahme von Wohngeld im Berichtszeitraum erkennen, dass der automatisierte Datenabgleich auch präventiv wirkt.

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.

Zur Vorbereitung der länderübergreifenden Implementierung wurde ein sog. Beta-Test entwickelt für den Schleswig-Holstein die Rolle als erstentwickelndes Land übernommen hat. Der Beta-Test läuft seit dem 18. Dezember 2019 in sechs Kommunen in Schleswig-Holstein.

Anfang Januar 2020 wurde das Digitalisierungslabor Wohngeld in das Themenfeld „Arbeit und Ruhestand“ überleitet, 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.

In Nordrhein-Westfalen wird in ausgewählten Kommunen die Fachverfahrensanbindung pilotiert, anschließend sollen sich weitere Kommunen der Onlinelösung anschließen können. Zukünftige Anträge im Wohngeld werden geplant, um sowohl Länder anbinden zu können, die bereits ein Onlineverfahren Wohngeld nutzen, aber auch für Länder nutzbar sind, die ein solches noch nicht anbieten.

Für die Fortführung des Projektes können auf Grundlage eines Beschlusses des IT-Rates (Beschluss vom 1. September 2020) nunmehr auch Mittel des Konjunkturpaketes eingesetzt werden⁷³.

⁷³ https://www.onlinezugangsgesetz.de/SharedDocs/downloads/Webs/OZG/DE/_config/beschluss-konjunkturpaket.pdf?__blob=publicationFile&v=1.

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 beschäftigten sich schwerpunktmäßig mit den Rückmeldungen aus der Praxis infolge der wohngeldrechtlichen Änderungen im Zuge des am 1. Januar 2020 in Kraft getretenen Wohngeldstärkungsgesetzes (WoGStärkG) sowie der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Wohngeldanträge sowie den Verwaltungsvollzug.

Länder

Die Länder betonten einheitlich, dass das Wohngeldstärkungsgesetz erforderlich war und den Empfängerkreis sowie die Beträge des bewilligten Wohngeldes signifikant erhöht habe. Damit leiste das Wohngeld auch weiterhin einen entscheidenden Beitrag zur Sicherung der Mietzahlungsfähigkeit. Die auch mit dem Inkrafttreten des Wohngeldstärkungsgesetzes einhergegangene automatisierte Bescheiderteilung habe sichergestellt, dass die betroffenen Wohngeldhaushalte zeitnah von der Wohngeldreform profitiert hätten. Die Umsetzung sei überwiegend reibungslos verlaufen.

Die mit dem Wohngeldstärkungsgesetz vorgenommenen Erhöhungen der Höchstbeträge für Miete und Belastung sowie die Anpassungen der Mietenstufen inkl. Einführung der neuen Mietenstufe VII wurden von der überwiegenden Mehrheit der Länder positiv bewertet, einige Länder hielten die Anpassungen jedoch für nicht ausreichend. Für den Berichtszeitraum wurde von den Ländern auch festgestellt, dass andere Gesetze, die Auswirkungen auf das Wohngeld haben (z. B. Gute Kita Gesetz, Starke-Familien-Gesetz) zu positiven Effekten geführt hätten. Diese Rechtsänderungen hätten insbesondere Wohngeldhaushalte mit Kindern unterstützt.

Große Zustimmung signalisieren die Länder zur nunmehr gesetzlich verankerten Dynamisierung des Wohngeldes. Dies werde nach Einschätzung der Länder dazu führen, dass die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes als sozialpolitisches Instrument kontinuierlich erhalten bleibe.

Es wurde wie schon in den letzten Jahren wiederholt darauf hingewiesen, dass sich die Wohngeldbearbeitung sehr komplex gestalte und hierfür in den Wohngeldbehörden ein hohes Fachwissen erforderlich sei, auch über das Wohngeldrecht hinaus.

Umfassend beschreiben die Länder die im Jahr 2020 im Zuge der COVID-19-Pandemie erforderlichen reaktiven Vorkehrungen im Vollzug des Wohngeldes: In den meisten Wohngeldbehörden seien entsprechende Maßnahmen ergriffen worden wie beispielsweise Schichtbetrieb, Homeoffice, Einschränkung des Besucherverkehrs, überwiegende Kommunikation per Post, Telefon und E-Mail. Gegenüber diesen veränderten Umständen hätten sich die antragstellenden Personen sehr aufgeschlossen gezeigt. Die Mitarbeitenden in den Wohngeldbehörden hätten die Einstufung als systemrelevanter Bereich als wohlwollende Wertschätzung ihrer Arbeit wahrgenommen.

Einheitlich berichten die Länder, dass mit den im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie erlassenen Verwaltungsvereinfachungen die Zahl der Wohngeldanträge gestiegen sei. Die vom BMI mit Schreiben vom 06.04.2020 herausgegebenen Hinweise hierzu wurden von der Mehrheit der Länder äußerst positiv bewertet. Zum einen seien sie sehr hilfreich bei der Bearbeitung der besonderen Fallkonstellationen gewesen und zum anderen sei es damit möglich gewesen, die hohe Anzahl an Wohngeldanträgen ohne nennenswerte Rückstände zu bearbeiten.

Im Ergebnis habe den anspruchsberechtigten Haushalten zeitnah Wohngeld bewilligt werden können. Gleichwohl hätten insbesondere verkürzte Bewilligungszeiträume zu erneuten Entscheidungen geführt, die oftmals mit rückwirkenden Aufhebungen und Rückforderungen von Wohngeld verbunden gewesen seien. Es wurde seitens der Länder festgestellt, dass zahlreiche Wohngeldanträge abzulehnen gewesen seien.

Kommunale Spitzenverbände

Zu den Erfahrungen mit dem Wohngeldrecht und seinem Vollzug im Berichtszeitraum haben sich der Deutsche Städtetag zusammen mit dem Deutschen Städte- und Gemeindebund, der Deutsche Landkreistag sowie der Verband Haus & Grund Deutschland geäußert.

Einheitlich wurde hervorgehoben, dass die Wohngeldnovelle 2020 ein wichtiger Schritt gewesen sei, um die Leistungsfähigkeit und Wirksamkeit des Wohngeldes zielgenau zu stärken. In diesem Zusammenhang wurde besonders positiv hervorgehoben, dass – basierend auf der gesetzlichen Regelung – das Wohngeld nunmehr in einem Rhythmus von zwei Jahren dynamisiert wird.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie seien neben einem Anstieg der Wohngeldanträge besonders in einem erhöhten Beratungsbedarf sichtbar gewesen. In diesem Zusammenhang wurden die vom BMI herausgegebenen Verwaltungsvereinfachungen als sehr hilfreich und entlastend eingeschätzt. Zudem hätten die umgesetzten organisatorischen Anpassungen gezeigt, dass es erforderlich sei, die Digitalisierung der Verwaltungsarbeit weiter voranzubringen.

3.2 Geschäftslage bei den Wohngeldbehörden

Nach den Erfahrungsberichten der Länder hat sich der Verwaltungsaufwand pro Wohngeldbescheid im Jahr 2020 gegenüber dem im Vorbericht 2018 ausgewiesenen Aufwand durchschnittlich von 167 Euro auf 134 Euro gemindert. Dies entspricht einer durchschnittlichen Minderung um rund 14 Prozent. Dieser Verwaltungsaufwand beinhaltet sowohl die Kosten für das Personal als auch die Sach- und EDV-Kosten. Hierfür wurde zur Gewährleistung einer einheitlichen Berechnung der Personalkosten, den Ländern jeweils das aktuelle Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) zu den Personalkosten in der Bundesverwaltung für Kostenberechnungen/Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zur Verfügung gestellt.

Das Verhältnis des Verwaltungsaufwandes zum ausgezahlten Wohngeld betrug im Jahr 2020 nach den vorliegenden Länderberichten durchschnittlich rund 21 Prozent. Das bedeutet gegenüber den rund 24 Prozent aus dem Vorbericht im Jahr 2018 eine Minderung um gut 3 Prozentpunkte. Die Änderung war in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich.

Anlage 1

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:

Mikrozensus Zusatzprogramm Wohnen

Die Mikrozensuserhebung mit dem Zusatzprogramm Wohnen des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Länder liefert Informationen über Gebäude und Wohnungen hinsichtlich Art und Größe, Nutzung, Baualter sowie weiterer Wohnungsmerkmale insbesondere über die Miete und die anteiligen warmen und kalten Nebenkosten. Zur Erfassung der Mietenbestandteile wird zunächst der zu zahlende Gesamtbetrag an die Vermieterin bzw. den Vermieter erfragt und im Anschluss die darin enthaltenen Nebenkosten (kalt und warm) sowie weitere Kosten an Dritte. Somit kann die Bruttowarmmiete als Gesamtzahlung an Vermieterin bzw. Vermieter und Dritte, die Bruttokaltmiete als Bruttowarmmiete abzgl. warmer Nebenkosten und die Nettokaltmiete als Bruttokaltmiete abzgl. kalter Nebenkosten ausgewiesen werden.

Der Stichprobenumfang des Mikrozensus beträgt ca. 1 Prozent der Bevölkerung in Deutschland. Es werden rund 810 000 Personen in ca. 370 000 privaten Haushalten und Gemeinschaftsunterkünften jährlich zu ihren Arbeits- und Lebensbedingungen befragt. Alle vier Jahre erfolgt zusätzlich eine Befragung zur Wohnsituation. Die letzte Erhebung des Zusatzprogramms Wohnen wurde im Jahr 2018 durchgeführt. Neben den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Tabellen basieren die Angaben in diesem Bericht auf Sonderauswertungen des Zusatzprogramms Wohnen.

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 die bedeutendste Einzelposition dar. Ihre Entwicklung fließt mit einem Gewicht von knapp 20 Prozent in den monatlich von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder berechneten und veröffentlichten Verbraucherpreisindex ein. Die Statistischen Landesämter haben Erhebungsgemeinden ausgewählt, in denen insgesamt für ungefähr 20.000 Wohnungen Mieten abgefragt werden. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind in der Stichprobe 90 Prozent Bestandsmieten und 10 Prozent Wiedervermietungsmieten enthalten. Somit gibt der Mietenindex im Wesentlichen die Bestandsmietenentwicklung wieder.

Die Ergebnisse werden monatlich aufbereitet und ermöglichen Aussagen und Berechnungen zur Entwicklung der Nettokalt-, Bruttokalt- und Bruttowarmmieten. Zusätzlich erfolgen Berechnungen von Indizes für verschiedene Komponenten der kalten Betriebskosten und der warmen Nebenkosten. Mietenniveaus werden nicht berechnet. In diesem Bericht konnte erstmals der Mietenindex nach den vier siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR unterschieden werden.

Angebotsmieten aus Wohnungsannoncen

Zeitungs- und Internetannoncen sind eine wichtige Quelle für aktuelle Informationen zu Angebotsmieten von Wohnungen. Sie stehen zeitnah zur Verfügung und können aufgrund der hohen Fallzahlen und der Ortsangaben besonders für die regionalisierte Marktbeobachtung verwendet werden. Dabei sind auch unterjährige Aufbereitungen möglich. Die angebotenen Miethöhen können sich von den tatsächlichen Vertragsmieten unterscheiden – beispielsweise weil Mieterinnen bzw. Mieter und Vermieterinnen und Vermieter vor Vertragsabschluss verhandeln. Die verwendeten Daten umfassen nettokalte Angebotsmieten, also ohne kalte und warme Nebenkosten. Sie liefern somit die reinen Wohnkosten. Als Quelle werden die Datenbanken der IDN ImmoDaten GmbH mit Inseraten aus über 100 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. Inserate aus lokalen Zeitungen, Mieter- oder Unternehmenspublikationen oder von Aushängen können nicht mit einfließen. Wohnungsvermittlungen über Kunden- und Wartelisten von Woh-

nungsunternehmen oder Maklern können ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Daher können gerade Wohnungen im günstigen Mietsegment mit dieser Datenquelle unterrepräsentiert sein. Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen lassen sich mit dieser Datengrundlage ebenfalls nicht darstellen.

Mit dem Berichtsjahr 2020 wurde die Methode der Datenaufbereitung weiterentwickelt und die Zeitreihen rückwirkend bis 2010 neu berechnet. Die betrachteten Wohnungssegmente wurden stärker eingegrenzt, so dass besser vergleichbare Wohnungen in die Auswertungen eingehen. Zur Standardaufbereitung bis auf die Ebene der Kreise erfolgte eine Eingrenzung der betrachteten Wohnungen auf bestehende Wohnungen (Wiedervermietungsmieten) ohne Neubau mit einer Wohnfläche von 40 bis 100 m² mit mittlerer Wohnungsausstattung in mittlerer bis guter Wohnlage. Darüber hinaus erfolgen weitere Auswertungen nach differenzierten Gebäudemerkmalen wie Baualter (Baualtersklassen im Bestand sowie Neubau [Erstvermietungsmieten]) oder Wohnlage.

Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes

Der Deutsche Mieterbund (DMB) und seine Landesverbände haben seit dem Jahr 2004 Betriebskostenspiegel für die Bundesrepublik Deutschland und für die einzelnen Bundesländer veröffentlicht. Die Auswertung wird jährlich neu erstellt. Der aktuelle Betriebskostenspiegel für das Abrechnungsjahr 2018 ist der 14. Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund vorlegt. Dem neuen Betriebskostenspiegel liegen bundesweite Betriebskostenabrechnungen zugrunde. Die Daten aus diesen Abrechnungen beziehen sich laut Mieterbund auf rund 15 Mio. Quadratmeter Mietwohnungsfläche. Neben dem Betriebskostenspiegel 2018 für Deutschland wird aufgrund der regionalen Unterschiede gleichzeitig ein Betriebskostenspiegel mit getrennten Werten für Ost- und Westdeutschland vorgelegt. Mit den Zahlen des Deutschen Mieterbundes sind die einzelnen Betriebskosten informatorisch aufbereitet und können im langfristigen Zeitvergleich helfen, die Entwicklung der kalten und warmen Nebenkosten besser einzuschätzen.

Mietbelastungsquote nach EU-SILC (EU Statistics on Income and Living Conditions)

Die Mietbelastungsquote wurde auf Basis der Eurostat-Definition des Housing Cost Burden berechnet. Sie beschreibt das Verhältnis der Mietausgaben zum verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen. Das Nettoeinkommen umfasst das Einkommen aller Haushaltsmitglieder inklusive Sozialleistungen abzüglich Steuern und Sozialabgaben. Bei den Mietausgaben handelt es sich um die bruttowarmen Wohnkosten.

Sollte ein Haushalt Wohngeld oder vergleichbare Sozialleistungen wie Leistungen für Unterkunft und Heizung der Grundsicherung erhalten, werden diese bei der Berechnung folgendermaßen berücksichtigt: Da diese Leistungen der Reduzierung der Wohnkosten dienen, werden sie nicht dem Einkommen zugeschlagen, sondern von den Wohnkosten abgezogen. Auf diese Weise wird die Mietbelastungsquote von Haushalten, die auf wohnungsbezogene Leistungen angewiesen sind, reduziert bzw. geht bei bis zu vollständiger Übernahme der Wohnkosten (Kosten der Unterkunft) gegen Null. Der Indikator basiert auf dem EU-SILC, einer europaweit harmonisierten und jährlich erscheinenden Statistik über Einkommen und Lebensbedingungen von Privathaushalten. Das Statistische Bundesamt hat für den vorliegenden Wohngeld- und Mietenbericht eine Sonderauswertung durchgeführt, so dass der Housing Cost Burden bezogen auf Mieter- und auf Haushaltsebene, differenziert nach Gebäude- und Haushaltsmerkmalen, vorliegt. In die Auswertung eingegangen sind damit die Angaben von knapp 6.100 Mieterhaushalten. In Anlehnung an die Eurostat-Definition wurde der Medianwert ausgewiesen.

Unterschiedliche Konzepte zur Darstellung der Wohnkostenbelastungsquote

Die Berechnung der Wohnkostenbelastung wie in diesem Berichtskapitel dargestellt wird nach Eurostat auf Basis von EU-SILC wie folgt durchgeführt: Die Belastung durch Wohnkosten abzüglich der Sozialleistungen beim Wohnen (entspricht EU-SILC Zielvariablen HH070 und HY070G) wird in Relation zum verfügbaren Haushaltseinkommen gesetzt (Bezugsgröße Haushaltseinkommen zur Berechnung der Wohnkostenbelastung ohne Sozialleistungen beim Wohnen). Die Wohnkosten umfassen die Miete einschließlich Wasser- und Abwasser, Energie- und Heizkosten, laufende Kosten für Instandhaltung der Wohnung, Versicherungsbeiträge, Grundsteuer, etc. (jeweils sofern für Mieterinnen und Mieter relevant), Hypothekenzinsen (bei selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern).

Der entsprechende Eurostat Indikator zur durchschnittlichen Wohnkostenbelastung (ilc_lvho08a) wird auf Basis des Medians der Verteilung der Wohnkostenbelastung dargestellt. Der für das Berichtsjahr 2019 resultierende Median der Verteilung der Wohnkostenbelastung beträgt 21 Prozent.

$$\text{Wohnkostenbelastung}_{\text{ilc_lvho08a}} = \frac{\text{Wohnkosten} - \text{KdU/Wohngeld}}{\text{verfügbares Einkommen (ohne KdU/Wohngeld)}} = 21 \% (2019)$$

Darüber hinaus stellt Eurostat die wirtschaftliche Belastung im Zusammenhang mit der Wohnung im Rahmen der materiellen Deprivation auch als arithmetisches Mittel auf Basis von EU-SILC nach einer anderen Berechnungslogik dar (entspricht dem Eurostat EU-SILC Indikator `ilc_mded01`). Danach werden die Sozialleistungen beim Wohnen als Einkommen berücksichtigt. Somit werden die Wohnkosten (EU-SILC Zielvariable `HH070`) in Relation zum verfügbaren Einkommen einschließlich Sozialleistungen beim Wohnen gesetzt (EU-SILC Zielvariable `HY020`). Die für das Berichtsjahr 2019 resultierende durchschnittliche Wohnkostenbelastung beträgt 26 Prozent.

$$\text{Wohnkostenbelastung}_{\text{ilc_mded01}} = \frac{\text{Wohnkosten}}{\text{verfügbares Einkommen (inkl. KdU/Wohngeld)}} = 26 \% (2019)$$

Im Ergebnis führt die Berücksichtigung der Sozialleistungen beim Wohnen als Bestandteil des verfügbaren Einkommens für den gleichen Haushalt zu einer signifikant höheren Wohnkostenbelastung. Allerdings sprechen zentrale Argumente gegen diese Berechnungsmethode. So sind beispielsweise im Rahmen der Grundsicherung angemessene Kosten für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zusätzlich zum Regelsatz zu gewähren. In diesem Fall eine hohe Wohnkostenbelastung zu attestieren, wäre nicht sachgerecht. Die im vorliegenden Bericht dargestellte Wohnkostenbelastung basiert daher auf der erstgenannten Berechnungsmethode, bei der die Sozialleistungen beim Wohnen von den Wohnkosten abgezogen werden.

Anlage 2

Verteilung der Nettokaltmieten

Verteilung der Nettokaltmiete nach Mietklassen 2018

	Deutschland	alte Länder	neue Länder
unter 5	23,7	21,1	31,5
5 - 6	19,5	17,8	24,7
6 - 7	17,1	16,9	17,6
7 - 8	12,9	13,5	10,9
8 - 9	9,3	10,2	6,5
9 - 10	5,6	6,2	3,6
10 oder mehr	11,9	14,2	5,1

Quelle: Mikrozensus Zusatzprogramm Wohnen 2018. BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung

Verteilung der Nettokaltmiete nach Mietklassen und siedlungsstrukturellen Kreistypen 2018

	kreisfreie Großstädte	städtische Kreise	ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	dünn besiedelte ländliche Kreise
unter 5	14,2	24,3	37,7	42,4
5 - 6	16,9	19,9	23,8	23,4
6 - 7	17,3	18,1	15,7	14,8
7 - 8	14,6	13,6	9,5	8,5
8 - 9	11,2	9,7	5,8	4,9
9 - 10	7,5	5,2	2,9	2,6
10 oder mehr	18,4	9,2	4,6	3,4

Quelle: Mikrozensus Zusatzprogramm Wohnen 2018. BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung

Anteil Mieterhaushalte mit 9 und mehr Euro Nettokaltmiete nach Bundesländern

	Anteil in %
Schleswig-Holstein	16,2
Hamburg	45,2
Niedersachsen	8,5
Bremen	15,7
Nordrhein-Westfalen	13,2
Hessen	26,7
Rheinland-Pfalz	10,4
Baden-Württemberg	23,0
Bayern	33,2
Saarland	11,2
Berlin	19,9
Brandenburg	6,3
Mecklenburg-Vorpommern	6,2
Sachsen	3,1
Sachsen-Anhalt	2,6
Thüringen	2,8
Deutschland	17,5

Anlage 3

Mieten nach Wohnungs- und Haushaltsmerkmalen

	Nettokaltmiete in Euro	Bruttokaltmiete in Euro	Warmmiete in Euro
	je m ²	je m ²	je m ²
Haushaltsgröße			
mit 1 Person	7,1	8,1	9,3
mit 2 Personen	6,7	7,7	9,0
mit 3 und mehr Personen	6,6	7,6	8,9
Insgesamt	6,9	7,9	9,1
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen von ... bis unter ... Euro			
unter 900	6,7	7,6	8,9
900 – 1.500	6,5	7,5	8,8
1.500 – 2.000	6,6	7,6	8,9
2.000 – 3.200	6,8	7,8	9,1
3.200 – 4.500	7,2	8,2	9,5
4.500 – 6.000	7,9	8,9	10,2
6.000 und mehr	9,3	10,3	11,6
Einzugsjahr des Haushalts			
vor 1991	5,8	6,7	7,9
1991 - 2004	6,2	7,2	8,5
2005 - 2014	6,7	7,8	9,0
2015 und später	7,7	8,7	9,9
Gebäudeart			
Gebäude mit 1- oder 2 Wohnungen	5,9	6,6	7,8
Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	7,0	8,1	9,3
Baujahr des Gebäudes			
bis 1918	6,6	7,6	8,8
1919-1948	6,4	7,4	8,7
1949-1978	6,8	7,8	9,1
1979-1990	6,7	7,7	8,9

	Nettokaltmiete in Euro	Bruttokaltmiete in Euro	Warmmiete in Euro
	je m ²	je m ²	je m ²
1991-2000	7,2	8,2	9,5
2001-2010	8,1	9,1	10,3
2011-2015	9,7	10,7	11,9
2016 oder später	10,8	11,8	13,1
Wohnfläche			
bis unter 40 m ²	9,9	11,1	12,5
40 bis unter 60 m ²	7,0	8,1	9,4
60 bis unter 80 m ²	6,6	7,6	8,8
80 bis unter 100 m ²	6,5	7,4	8,7
100 bis unter 120 m ²	6,3	7,1	8,3
120 m ² oder mehr	6,0	6,7	7,8
Eigentümer der Mietwohnung ist/sind			
Privatperson(en)	7,0	7,9	9,2
privatwirtschaftliches Unternehmen	7,3	8,5	9,7
öffentliche Einrichtung	6,6	7,7	8,9
Wohnungs-/ Baugenossenschaft	6,4	7,5	8,7

Quelle: Mikrozensus Zusatzprogramm Wohnen 2018. BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung.

Anlage 4

Mietbelastungsquoten (Housing Cost Burden), Medianwerte 2019 in Prozent

	Housing Cost Burden (Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten) in Prozent vom Haushaltsnettoeinkommen
Mieterhaushalte insgesamt	28
Zahl der Personen im Haushalt	
1 Person	33
2 Personen	25
3 Personen	23
4 Personen und mehr	24
Haushaltstyp	
Haushalte ohne abhängige Kinder	29
Haushalte mit abhängigen Kindern	25
Alleinerziehendenhaushalt	30
Paarhaushalt mit Kindern/sonstiger HH mit Kindern	23
Zahl der Räume	
1 bis 2 Räume	31
3 Räume	27
4 Räume	26
5 und mehr Räume	29
Einzugsdatum	
vor 1981	31
1981 bis 1990	28
1991 bis 2007	28
2008 bis 2012	26
2013 und später	29
Monatliches Haushalts-Nettoeinkommen	
unter 1.300 Euro	46
1.300 bis unter 2.000 Euro	33
2.000 bis unter 3.200 Euro	27
3.200 bis unter 4.500 Euro	21
4.500 und mehr Euro	18
Armutsgefährdung (Personenebene)	
ohne Armutsgefährdung	24
mit Armutsgefährdung	41

Quelle: EU-SILC 2019, Sonderauswertung

Anlage 5

Mietbelastung nach siedlungsstrukturellen Kreistypen

	Davon mit einer monatlichen Mietbelastung von .. bis unter ... Prozent des Haushaltsnettoeinkommens						Durchschnittliche Mietbelastungsquote
	unter 10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 und mehr	
Kreisfreie Großstädte	2,5	25,4	33,6	20,8	10,6	7,1	28,5
Städtische Kreise	3,6	28,0	33,6	19,5	9,2	6,0	27,2
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	4,5	32,8	34,2	17,4	7,1	3,9	25,1
Dünn besiedelte ländliche Kreise	4,3	32,9	34,6	17,7	7,1	3,5	24,9
Insgesamt	3,3	28,1	33,8	19,6	9,3	5,9	27,2
Ostdeutschland	3,3	32,4	35,0	18,3	7,4	3,6	25,2
Westdeutschland	3,4	26,6	33,4	20,1	10,0	6,7	27,8

Quelle: Mikrozensus Zusatzprogramm Wohnen 2018, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung

Anteile von hohen Mietbelastungsquoten nach Bundesländern

	Mietbelastung 40 und mehr Prozent
Schleswig-Holstein	17,9
Hamburg	21,7
Niedersachsen	15
Bremen	19,3
Nordrhein-Westfalen	16,9
Hessen	17,3
Rheinland-Pfalz	15,5
Baden-Württemberg	15,8
Bayern	15,9
Saarland	18,3
Berlin	17,2
Brandenburg	8,6
Mecklenburg Vorpommern	11,4
Sachsen	6,5
Sachsen-Anhalt	10,7
Thüringen	7,6
Deutschland	15,2

Quelle: Mikrozensus Zusatzprogramm Wohnen 2018, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung

Anlage 6

Bisherige Wohngeld- und/oder Mietenberichte

Jahr	Drucksache	Tag der abschließenden Behandlung im Plenum des Deutschen Bundestages
1966	V /796	11. Mai 1967
1697	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 7

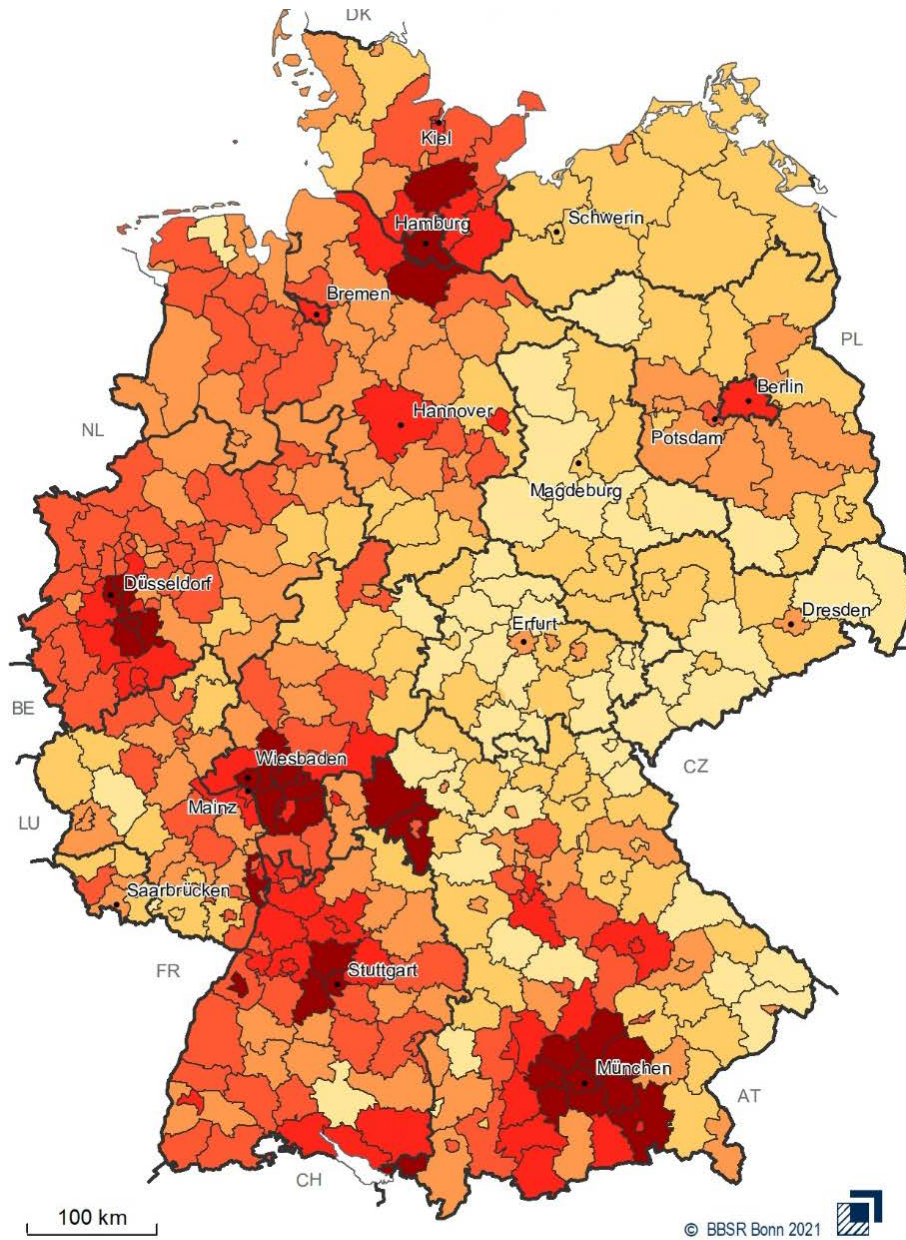
Bisherige Berichte über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und/oder Berichte über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenberichte⁷⁴

Jahr/Bericht	Bundestagsdrucksache	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 (im Plenum nicht behandelt)

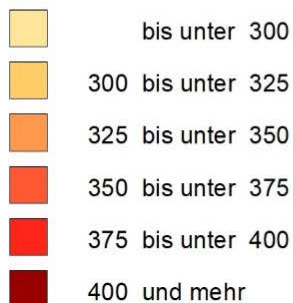
⁷⁴ Im Jahr 2017 wurde erstmalig der Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland gemeinsam mit dem Wohngeld- und Mietenbericht als Dritter Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016 vorgelegt. Mit der Wohngeldnovelle, 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 8

Bruttokaltmiete der Wohngeldempfängerhaushalte 2019



Durchschnittliche monatliche Bruttokaltmiete je 1-Personenhaushalt 2019 in Euro

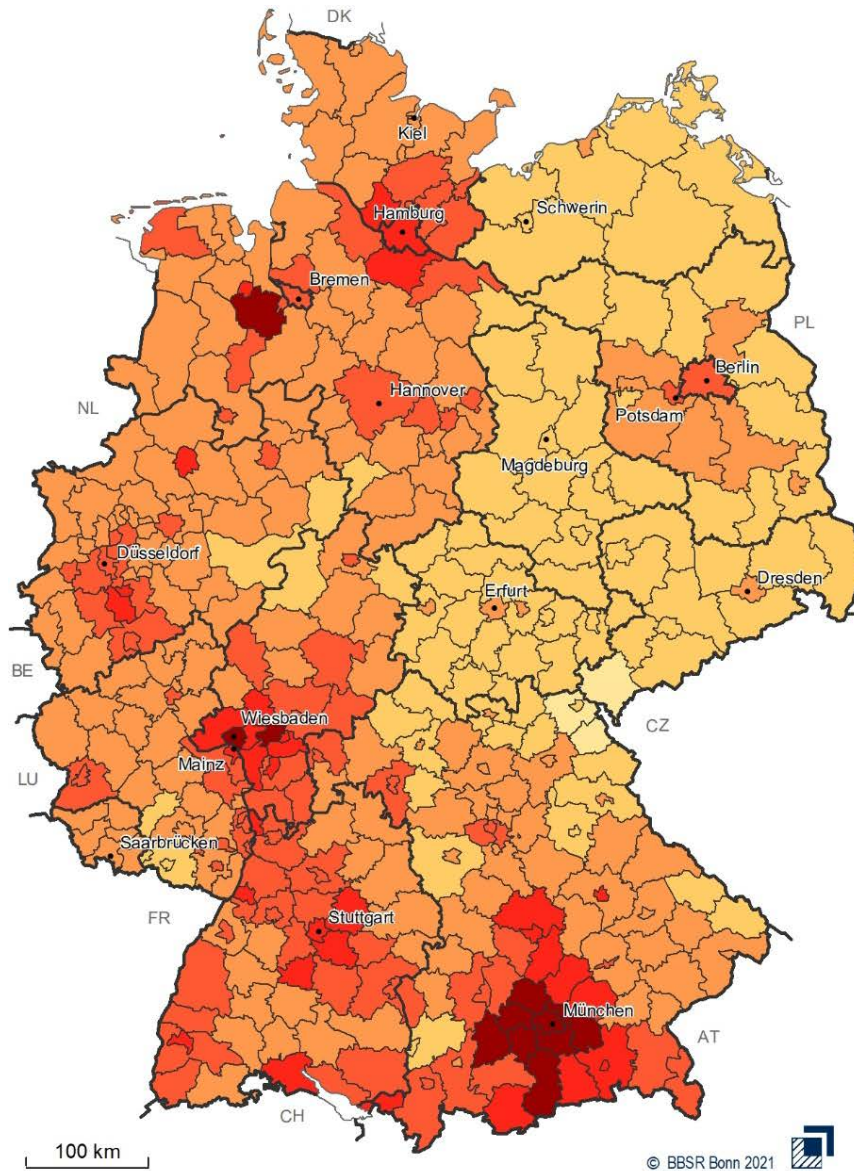


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2019, reine Wohngeldhaushalte, Hauptmieter

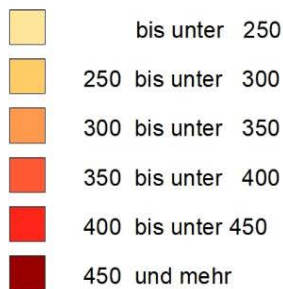
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2019 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: E. Degener, N. Oettgen

Anlage 9

Bruttokaltmiete der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II 2019



Durchschnittliche tatsächliche monatliche Bruttokaltmiete je Bedarfsgemeinschaft in 1-Personenhaushalten 2019 in Euro

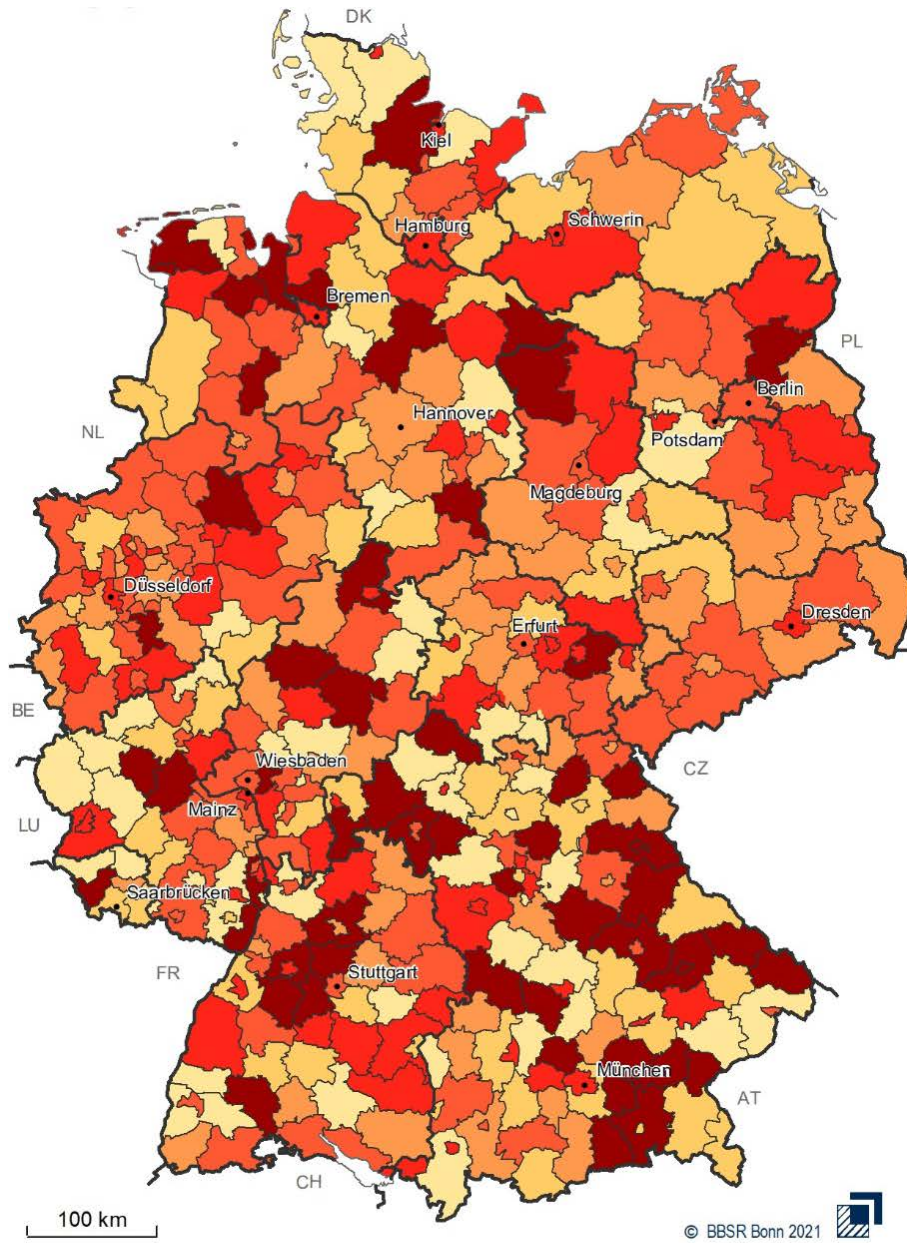


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II, Dez. 2019

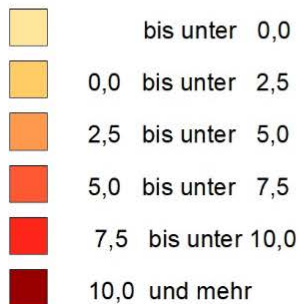
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2019 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: E. Degener, N. Oeltgen

Anlage 10

Entwicklung der Bruttokaltmiete der Wohngeldempfänger 2019 gegenüber 2016



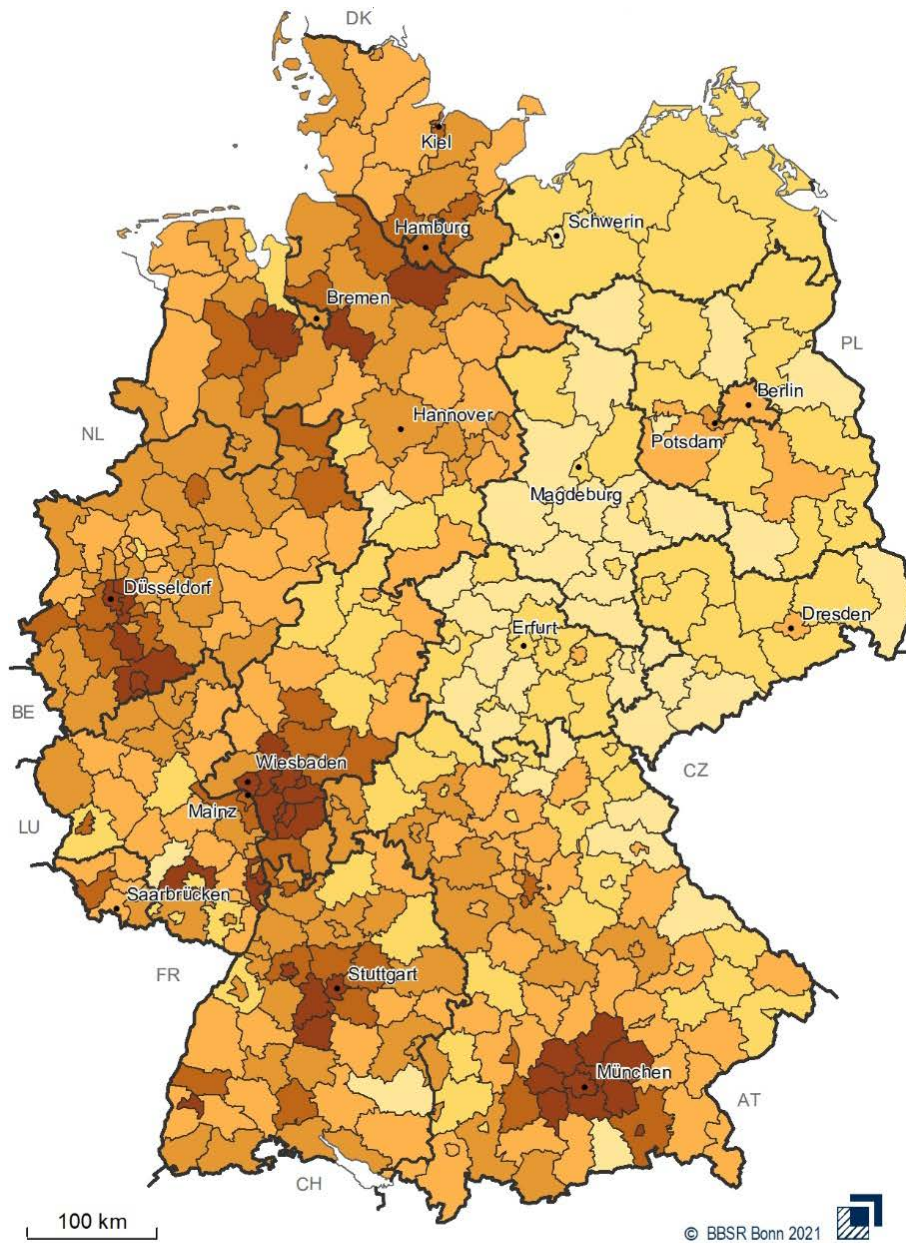
Veränderung der monatlichen Bruttokaltmiete je 1-Personenhaushalt 2019 gegenüber 2016 in %



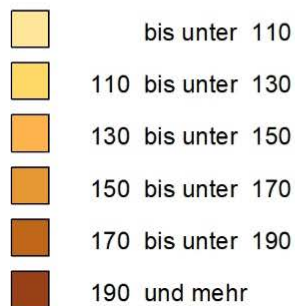
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2019 und 2016, reine Wohngeldhaushalte, Hauptmieter

Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2019 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: E. Degener, N. Oettgen

Durchschnittlicher Wohngeldanspruch 2019



Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch der reinen Wohngeldhaushalte 2019 in Euro

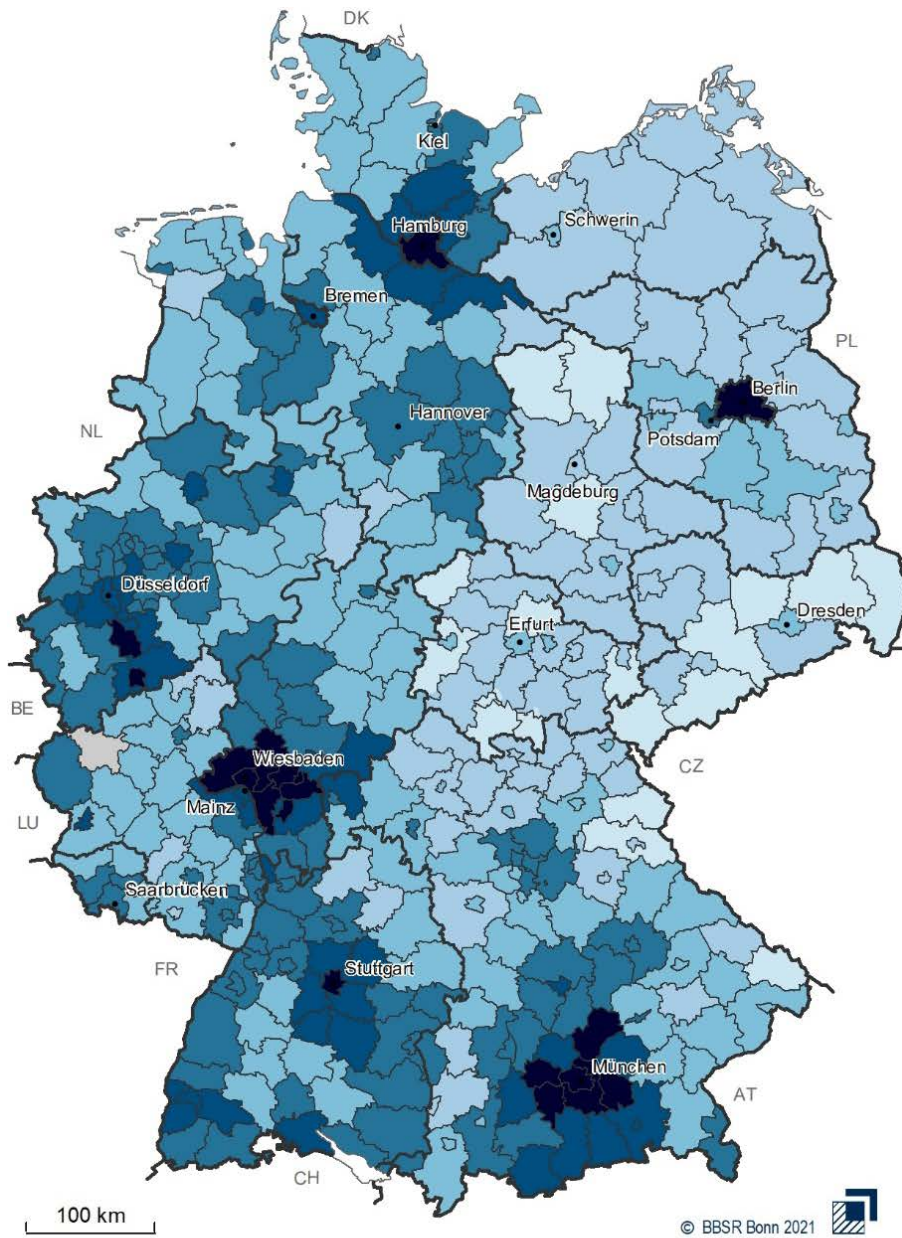


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung;
Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2019,
reine Wohngeldhaushalte

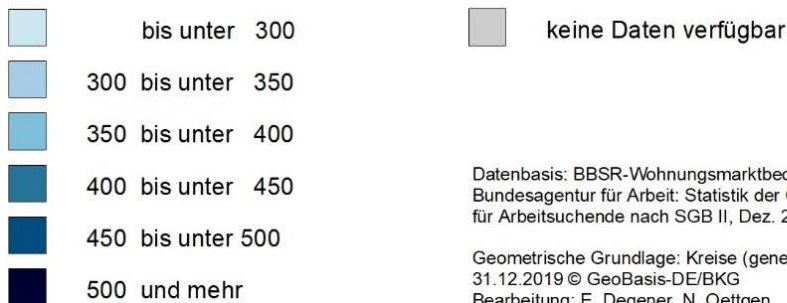
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert),
31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: E. Degener, N. Oettgen

Anlage 12

Höhe der Leistungen für Unterkunft und Heizung je Bedarfsgemeinschaft nach dem SGB II 2019



Durchschnittlicher monatlicher Zahlungsanspruch auf laufende und einmalige Kosten der Unterkunft und Heizung je Bedarfsgemeinschaft 2019 in Euro

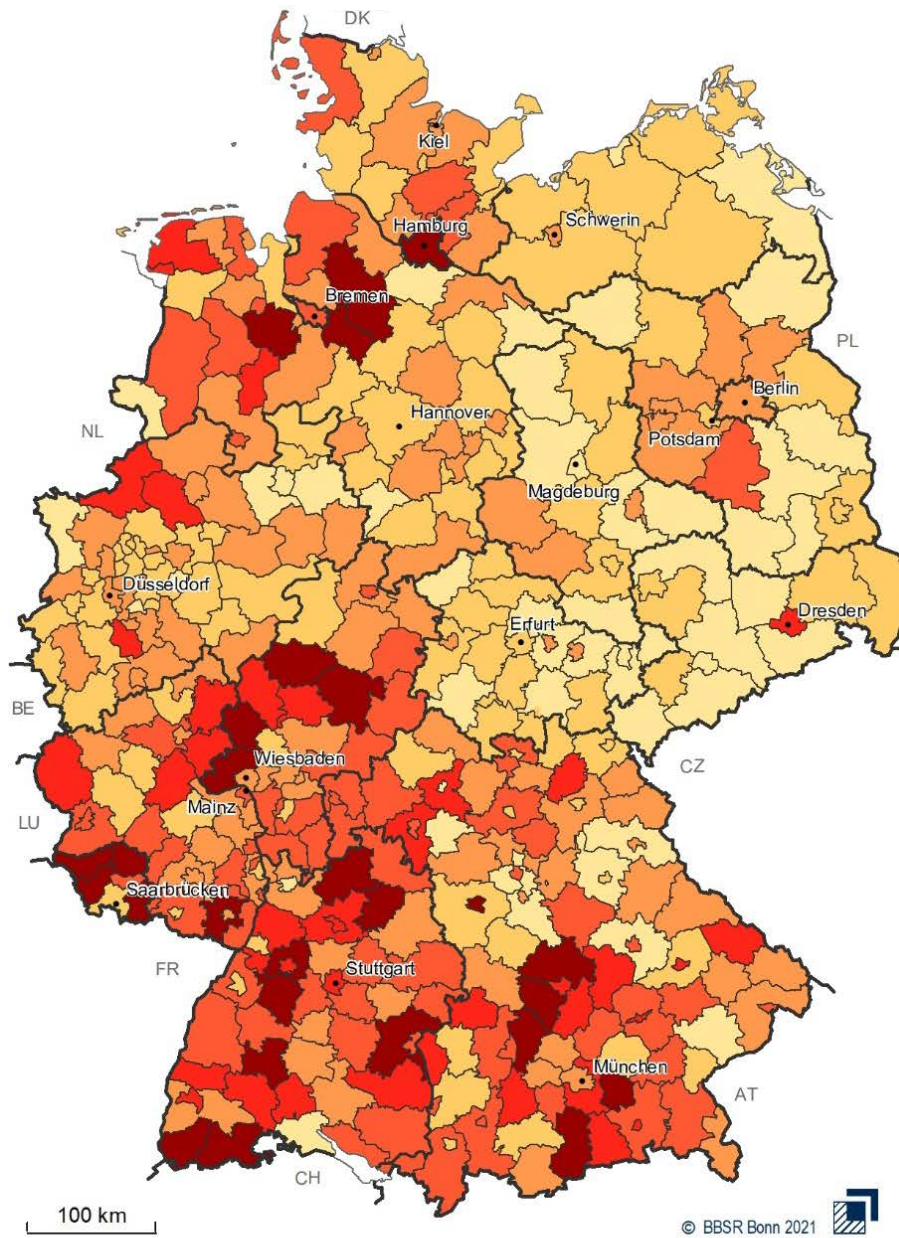


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung;
Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung
für Arbeitsuchende nach SGB II, Dez. 2019

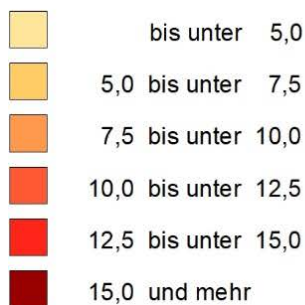
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert),
31.12.2019 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: E. Degener, N. Oettgen

Anlage 13

Entwicklung der Bruttokaltmiete der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II 2019 gegenüber 2016



Veränderung der monatlichen Bruttokaltmiete je Bedarfsgemeinschaft in 1-Personenhaushalten 2019 gegenüber 2016 in %



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung;
Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung
für Arbeitsuchende nach SGB II, Dez. 2019, Dez. 2016

Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert),
31.12.2019 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: E. Degener, N. Oettgen

Anlage 14

Größenstruktur der reinen Wohngeldempfängerhaushalte und aller Haushalte 2015 bis 2019

Wohngeldempfängerhaushalte – Deutschland insgesamt					
Haushalte mit ... Personen	Anzahl				
	2015	2016	2017	2018	2019
1	218.355	335.087	309.264	284.770	255.725
2	49.317	73.491	69.150	62.445	56.940
3	33.159	44.956	41.679	37.360	34.700
4	51.765	64.412	62.710	58.125	54.715
5 und mehr	66.519	77.204	77.878	76.885	77.165
insgesamt	419.115	595.150	560.681	519.585	479.245
Haushalte mit ... Personen					
Haushalte mit ... Personen	Anteil an insgesamt in %				
	2015	2016	2017	2018	2019
1	52,1	56,3	55,2	54,8	53,4
2	11,8	12,3	12,3	12,0	11,9
3	7,9	7,6	7,4	7,2	7,2
4	12,4	10,8	11,2	11,2	11,4
5 und mehr	15,9	13,0	13,9	14,8	16,1
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				
	2015	2016	2017	2018	2019
1	16.875	16.832	17.263	17.333	17.557
2	13.956	13.915	13.850	13.983	13.781
3	4.940	5.028	4.972	4.923	4.952
4	3.679	3.807	3.823	3.748	3.783
5 und mehr	1.323	1.377	1.397	1.391	1.434
insgesamt	40.773	40.959	41.305	41.378	41.506
Haushalte mit ... Personen					
Haushalte mit ... Personen	Anteil an insgesamt in %				
	2015	2016	2017	2018	2019
1	41,4	41,1	41,8	41,9	42,3
2	34,2	34,0	33,5	33,8	33,2
3	12,1	12,3	12,0	11,9	11,9
4	9,0	9,3	9,3	9,1	9,1
5 und mehr	3,2	3,4	3,4	3,4	3,5
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Statistisches Bundesamt (Mikrozensus)

Anlage 15

Reine Wohngeldhaushalte nach sozialer Stellung und Haushaltsgröße 2017 bis 2019

Haushalte mit ... Personen	Haushalte insgesamt	davon								
		Erwerbstätige				Arbeitslose	Nichterwerbstätige			
		insgesamt	davon		insgesamt		davon			
			Selbstständige	Arbeitnehmer			Rentner/ Pensionäre	Studenten	Sonstige	
Anzahl										
2017										
1	309.264	27.022	2.482	24.540	11.216	271.026	243.250	20.525	7.251	
2	69.150	34.947	1.388	33.559	3.791	30.412	20.852	4.657	4.893	
3	41.679	30.048	1.232	28.816	2.382	9.249	3.177	2.373	3.699	
4	62.710	53.129	1.547	51.582	3.152	6.429	2.057	1.169	3.203	
5	45.526	40.618	1.005	39.613	1.953	2.955	881	369	1.705	
6 o. mehr	32.352	29.354	857	28.497	1.083	1.915	539	189	1.187	
Insgesamt	560.681	215.118	8.511	206.607	23.577	321.986	270.766	29.282	21.938	
Anteil Gruppe an insg.		38,4%	1,5%	36,8%	4,2%	57,4%	48,3%	5,2%	3,9%	
Anzahl										
2018										
1	284.770	24.275	2.420	21.855	9.445	251.050	225.460	18.885	6.705	
2	62.445	31.455	1.310	30.145	3.415	27.570	19.045	3.835	4.690	
3	37.360	26.545	1.120	25.425	2.135	8.680	3.010	1.995	3.675	
4	58.125	49.185	1.350	47.835	2.870	6.070	1.915	1.140	3.015	
5	44.325	39.650	940	38.710	1.765	2.905	845	350	1.710	
6 o. mehr	32.560	29.630	785	28.845	980	1.950	495	205	1.250	
Insgesamt	519.585	200.740	7.920	192.805	20.615	298.225	250.775	26.415	21.050	
Anteil Gruppe an insg.		38,6%	1,5%	37,1%	4,0%	57,4%	48,3%	5,1%	4,1%	
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%	

Anlage 16

Haushalte mit Kindern 2017 bis 2019 – alle Wohngeldempfängerhaushalte

Haushalte insgesamt		davon Haushalte mit Kindern		Haushalte insgesamt		davon Haushalte mit Kindern		Haushalte insgesamt		davon Haushalte mit Kindern	
2017				2018				2019			
Mietzuschussempfänger											
Anzahl		Anteil in %		Anzahl		Anteil in %		Anzahl		Anteil in %	
548.162	215.222	39,3%	508.800	204.925	40,3%	469.850	198.165	42,2%			
Lastenzuschussempfänger											
Anzahl		Anteil in %		Anzahl		Anteil in %		Anzahl		Anteil in %	
43.881	26.630	60,7%	39.250	23.165	59,0%	34.560	19.655	56,9%			
Wohngeld insgesamt											
Anzahl		Anteil in %		Anzahl		Anteil in %		Anzahl		Anteil in %	
592.043	241.852	40,9%	548.045	228.085	41,6%	504.410	217.825	43,2%			

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Anlage 17

Wohngeld 2017 bis 2019 – reine Wohngeldhaushalte

	2017		2018		2019		
	Anzahl	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %		Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	
Anzahl Haushalte	560.681	519.585	-7,3%		479.245	-7,8%	
durchschnittliche tatsächliche Miete/Belastung in Euro	459	468	2,0%		481	2,8%	
durchschnittliche tatsächliche Miete/Belastung in Euro je m ²	7,22	7,34	1,7%		7,45	1,5%	
durchschnittliche Wohnfläche in m ²	64	64	0,0%		65	1,6%	
durchschnittliches Gesamteinkommen in Euro	970	987	1,8%		1.013	2,6%	
durchschnittliches Wohngeld in Euro	153	152	-0,7%		153	0,7%	
durchschnittlicher Abdeckungsgrad der Miete/Belastung in Prozent	33,3	32,5	-2,5%		31,8	-2,1%	
Anzahl Überschreiter Höchstbeträge	127.138	128.055	0,7%		128.980	0,7%	
Überschreiterquote in %	22,7	24,6	8,6%		26,9	9,2%	

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Anlage 18

Wohngeld 2017 bis 2019 – Mischhaushalte

	2017	2018		2019	
	Anzahl	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %
Anzahl Haushalte	31.362	28.465	-9,2%	25.165	-11,6%
durchschnittliche tatsächliche Miete/Belastung in Euro	251	266	6,0%	276	3,8%
durchschnittliche tatsächliche Miete/Belastung in Euro je m ²	6,13	6,27	2,3%	6,41	2,2%
durchschnittliche Wohnfläche in m ²	41	42	2,4%	43	2,4%
durchschnittliches Gesamteinkommen in Euro	463	489	5,6%	508	3,9%
durchschnittliches Wohngeld in Euro	150	157	4,7%	158	0,6%
durchschnittlicher Abdeckungsgrad der Miete/Belastung in Prozent	59,8	59,0	-1,3%	57,2	-3,0%
Anzahl Überschreiter Höchstbeträge	7.142	7.335	2,7%	7.460	1,7%
Überschreiterquote in %	22,8	25,8	13,0%	29,6	15,0%

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Anlage 19

Wohngeldempfänger nach Mietenstufen 2017 bis 2019

Mietenstufen	Mietenniveau in % (Abweichung vom Bundesdurchschnitt)*	2017			2018			2019		
		insgesamt	davon		insgesamt	davon		insgesamt	davon	
			reine Wohngeldhaushalte	Mischhaushalte		reine Wohngeldhaushalte	Mischhaushalte		reine Wohngeldhaushalte	Mischhaushalte
Anzahl										
I	unter -15	82.903	77.562	5.341	74.685	69.960	4.725	65.040	60.980	4.065
II	-15 bis unter -5	156.494	146.431	10.063	142.915	133.605	9.310	129.310	121.225	8.085
III	-5 bis unter 5	144.813	136.552	8.261	135.595	127.980	7.615	130.085	122.925	7.160
IV	5 bis unter 15	117.687	113.031	4.656	109.415	105.310	4.105	99.420	95.880	3.540
V	15 bis unter 25	32.783	31.470	1.313	30.805	29.655	1.150	28.890	27.895	995
VI	25 und mehr	57.363	55.635	1.728	54.630	53.075	1.555	51.670	50.340	1.325
Zusammen		592.043	560.681	31.362	548.050	519.585	28.465	504.410	479.245	25.165
Anteil in %										
I	unter -15	14,0	13,8	17,0	13,6	13,5	16,6	12,9	12,7	16,2
II	-15 bis unter -5	26,4	26,1	32,1	26,1	25,7	32,7	25,6	25,3	32,1
III	-5 bis unter 5	24,5	24,4	26,3	24,7	24,6	26,8	25,8	25,6	28,5
IV	5 bis unter 15	19,9	20,2	14,8	20,0	20,3	14,4	19,7	20,0	14,1
V	15 bis unter 25	5,5	5,6	4,2	5,6	5,7	4,0	5,7	5,8	4,0
VI	25 und mehr	9,7	9,9	5,5	10,0	10,2	5,5	10,2	10,5	5,3
Zusammen		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Anlage 20

Wohngeldempängerhaushalte nach Ländern – reine Wohngeldhaushalte und Mischhaushalte 2019

Land	Anzahl Privathaushalte (Jahresdurchschnitt 2017 lt. Mikrozensus)	Anteil aller Wohngeldempängerhaushalte an allen Haushalten	Anzahl der Wohngeldempängerhaushalte insgesamt	Anzahl der Wohngeldempängerhaushalte insgesamt		durchschnittliches monatliches Wohngeld	
				reine Wohngeldhaushalte	wohngeldrechtliche Teilhaushalte in Mischhaushalten	reine Wohngeldhaushalte	wohngeldrechtliche Teilhaushalte in Mischhaushalten
	In 1.000	%	Anzahl	Anzahl		in Euro	
Baden-Württemberg	5.357	1,0%	52.133	50.380	1.753	168	140
Bayern	6.479	0,6%	41.347	39.843	1.504	155	152
Berlin	2.034	1,0%	20.986	20.449	537	144	109
Brandenburg	1.264	1,6%	20.052	19.465	587	120	127
Bremen	373	1,2%	4.538	4.398	140	154	130
Hamburg	993	1,1%	10.701	10.477	224	185	135
Hessen	3.091	1,1%	32.975	31.692	1.283	185	142
Mecklenburg-Vorpommern	837	2,4%	20.023	18.294	1.729	115	159
Niedersachsen	4.000	1,3%	50.634	46.652	3.982	156	173
Nordrhein-Westfalen	8.752	1,5%	131.655	123.606	8.049	167	173
Rheinland-Pfalz	1.946	1,1%	21.546	20.666	880	155	130
Saarland	492	0,9%	4.350	4.212	138	148	123
Sachsen	2.159	1,8%	37.832	36.604	1.228	116	133
Sachsen-Anhalt	1.153	1,6%	18.344	17.229	1.115	107	147
Schleswig-Holstein	1.470	1,3%	19.417	18.275	1.142	158	177
Thüringen	1.107	1,6%	17.878	7.003	875	114	142
Deutschland insgesamt	41.506	1,2%	504.411	479.245	25.166	153	158
davon							
alte Länder	32.952	1,1%	369.296	360.201	19.095	163	148
neue Länder (inkl. Berlin)	8.553	1,6%	135.115	119.044	6.071	119	136

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik, Mikrozensus)

Anlage 21

Wohngeldleistungen in den Bundesländern 2017 bis 2019

Land	Wohngeldausgaben in Mio. Euro			Anteil des Landes an den Wohngeldleistungen in Prozent		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Baden-Württemberg	131,0	117,2	107,0	11,6	11,2	11,2
Bayern	98,9	89,2	82,3	8,7	8,5	8,6
Berlin	45,3	40,9	38,1	4,0	3,9	4,0
Brandenburg	36,8	32,8	30,3	3,2	3,1	3,2
Bremen	11,1	9,9	10,5	1,0	0,9	1,1
Hamburg	26,4	28,3	24,7	2,3	2,7	2,6
Hessen	80,6	75,3	66,9	7,1	7,2	7,0
Mecklenburg-Vorpommern	38,6	33,1	29,7	3,4	3,2	3,1
Niedersachsen	114,8	109,9	99,3	10,1	10,5	10,4
Nordrhein-Westfalen	304,4	288,7	271,9	26,9	27,6	28,5
Rheinland-Pfalz	48,1	43,6	39,0	4,2	4,2	4,1
Saarland	8,6	7,9	7,4	0,8	0,8	0,8
Sachsen	74,2	62,8	55,3	6,5	6,0	5,8
Sachsen-Anhalt	33,1	29,1	25,5	2,9	2,8	2,7
Schleswig-Holstein	48,5	45,1	41,5	4,3	4,3	4,4
Thüringen	33,3	31,4	24,2	2,9	3,0	2,5
Deutschland	1.133,7	1.045,2	953,6	100,0	100,0	100,0

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Wohngeldes (Wohngeld-Plus-Gesetz)

A. Problem und Ziel

Das Wohngeld soll Haushalte mit niedrigeren Einkommen bei der Bewältigung der Wohnkostenbelastung unterstützen. Durch diese finanzielle Unterstützungsleistung können sich die begünstigten Haushalte besser mit angemessenem und familiengerechtem Wohnraum versorgen und sind nicht auf ein ganz besonders günstiges und deshalb eingeschränktes Marktsegment im Wohnungsbestand begrenzt. Das Wohngeld ist sozialpolitisch sehr treffsicher, da es die Leistungshöhe nach den individuellen Lebensbedingungen der Haushalte und den regional unterschiedlichen Miethöhen differenziert.

Das Ziel des Wohngeldes ist die wirtschaftliche Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens. Dieses Ziel kann vor dem Hintergrund der Erfordernisse zur umfassenden energetischen Sanierung des Gebäudebestandes und angesichts der stark steigenden Energiepreise aktuell auch mit dem durch die Fortschreibung (Dynamisierung) des Wohngeldes zum 1. Januar 2020 festgelegten Leistungsniveau und der Reichweite des Wohngeldes nicht erreicht werden. Die Wohnkostenbelastung an den Einkommensgrenzen des Wohngeldes ist aktuell erheblich und betrug im Jahre 2020 trotz Wohngeld in der Spitze über 50 Prozent des verfügbaren Einkommens. Angesichts dieser hohen Wohnkostenbelastungen an den Einkommensgrenzen des Wohngeldes und bei Haushalten, die knapp oberhalb der Wohngeldgrenze liegen, besteht dringender struktureller Anpassungsbedarf. Die Mehrbelastung dieser Haushalte bei den Wohnkosten wird durch den gegenwärtig starken Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten (Inflation) und insbesondere durch die drastischen Preissteigerungen bei den Energiekosten massiv verstärkt.

Bemessungsgrundlage des Wohngeldes ist die Bruttokaltmiete. Kosten für Heizung und Warmwasser werden bei den Belastungen nicht berücksichtigt. Angesichts der sehr stark steigenden Preise für Heizenergie ist es erforderlich, auch die Heizkostenbelastungen der Haushalte im Wohngeld zu berücksichtigen. Auf diese Weise soll im Durchschnitt über alle Haushalte eine finanzielle Mehrbelastung der einkommensschwächeren Haushalte verhindert werden, die auch verstärkt Wechsel in die Grundsicherung auslösen könnte. Innerhalb der Grundsicherung werden Heizkosten im Rahmen der Angemessenheit bei den Kosten der Unterkunft übernommen.

Steigende Wohnkosten aufgrund von Maßnahmen, die die Energiebilanz von Wohngebäuden verbessern, belasten einkommensschwächere Haushalte bereits jetzt. Die zusätzliche Wohnkostenbelastung infolge der Transformation des Gebäudebestandes hin zu einem energieeffizienten Bestand wird in der Zukunft weiter zunehmen. Die sich hieraus ergebenden strukturellen Mieterhöhungen im gesamten Wohnungsbestand werden im derzeitigen Wohngeldsystem nicht ausreichend berücksichtigt.

Angesichts dieser geänderten Rahmenbedingungen hat sich die Koalition zwischen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP darauf verständigt, das Wohngeldrecht zum 1. Januar 2023 zu novellieren mit dem Ziel, das Leistungsniveau zielgerichtet und angemessen anzuheben und die Reichweite des Wohngeldes auf Haushalte auszudehnen, die diese Unterstützung dringend benötigen, aber bislang nicht berechtigt waren, Wohngeld zu beziehen.

B. Lösung

Die Wohngeldreform enthält folgende drei Komponenten, die die strukturellen Mehrbelastungen der Wohngeldempfänger abfedern sollen:

Um die erheblichen Mehrbelastungen durch die seit 2021/2022 stark steigenden Heizkosten zu berücksichtigen, wird eine dauerhafte Heizkostenkomponente eingeführt, die als Zuschlag auf die zu berücksichtigende Miete oder Belastung in die Wohngeldberechnung eingeht.

Durch die Einführung einer Klimakomponente im Wohngeld erfolgt ein Zuschlag auf die Höchstbeträge der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung in der Wohngeldberechnung. Damit können strukturelle Mieterhöhungen im Wohngeld aufgrund energetischer Maßnahmen im Gebäudebereich im gesamten Wohnungsbestand oberhalb der bisherigen Höchstbeträge berücksichtigt werden.

Eine ergänzende Anpassung der Wohngeldformel wird auch an den Einkommensrändern des Wohngeldes eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von rund 40 Prozent gewährleisten und zusätzlichen Haushalten einen Anspruch auf Wohngeld ermöglichen.

Wie bei jeder strukturellen Wohngeldreform erfolgt auch bei dieser Reform aufgrund des Wohngeld-Plus-Gesetzes eine Neuordnung der Gemeinden und Kreise zu den Mietenstufen des Wohngeldes, um zwischenzeitlich veränderte regionale Mietenniveaus berücksichtigen zu können.

Über die Erhöhung des Wohngeldes hinaus enthält die Wohngeldreform folgende Elemente, die sowohl dem vereinfachten und beschleunigten Bezug des Wohngeldes als auch der Entlastung der Verwaltung dienen sollen:

- Um in Einzelfällen oder bei erhöhtem Geschäftsgang in den Wohngeldbehörden eine zügige Auszahlung der erhöhten Wohngeldbeträge zugunsten der Wohngeldhaushalte zu ermöglichen, ist die Möglichkeit einer vorläufigen Zahlung vorgesehen. Diese vorläufige Zahlung steht für den Fall, dass kein Wohngeldanspruch bestanden hat, unter dem Vorbehalt der Rückforderung.
- Um den Wohngeldbehörden in Bezug auf die Bemessung des Bewilligungszeitraumes mehr Flexibilität einzuräumen und die betroffenen Wohngeldhaushalte auch von bürokratischen Verpflichtungen zu entlasten, wurde insbesondere bei gleichbleibenden Verhältnissen die Möglichkeit eröffnet, den Bewilligungszeitraum auf bis zu achtzehn Monate zu verlängern.

- Bei der Zurechnung einmaligen Einkommens wird der Zurechnungszeitraum zukünftig von drei Jahren auf ein Jahr verkürzt. Dies soll zu Erleichterungen bei der Antragstellung führen und den betroffenen Einzelfällen gerecht werden.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Durch die Erhöhung des allgemeinen Wohngeldes sind folgende Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand zu erwarten:

Maßnahme		Gebietskörper-schaft	Haushaltsbelastung (+) beziehungsweise -entlastung (-)			
			– in Millionen Euro –			
			2023	2024	2025	2026
Wohngeld		Bund	1 850	1 710	1 930	1 710
		Länder	1 850	1 710	1 930	1 710
Grundsicherung	SGB II	Bund	-368	-448	-490	-448
		Kommunen	-158	-192	-210	-192
	SGB XII	Bund	-330	-300	-330	-300
Kinderzuschlag		Bund	195	260	260	260
Gesamt			3 039	2 740	3 090	2 740

Die jährlichen Mehrausgaben beim Kinderzuschlag in Höhe 195 Millionen Euro im Jahr 2023 und 260 Millionen Euro ab dem Jahr 2024 entstehen aufgrund der Berücksichtigung von rund 65 000 Familienhaushalten mit rund 130 000 Kindern, die durch den Bezug von Wohngeld und Kinderzuschlag die Hilfebedürftigkeit nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) überwinden und in den Bezug der vorrangigen Leistungen wechseln. Für das Jahr 2023 entstehen gegenüber den Folgejahren geringere Mehrausgaben in Höhe von 195 Millionen, da aufgrund der Übergangsregelung in § 85 SGB II zu erwarten ist, dass im Jahr 2023 zunächst lediglich rund 49 000 Familien mit rund 98 000 Kindern vom SGB II in den Kinderzuschlag wechseln.

Aufgrund der Übergangsregelung in § 85 SGB II wechseln rund die Hälfte der betreffenden SGB-II-Haushalte zeitverzögert im Jahr 2023 in das Wohngeld. Dadurch fallen für diese Haushalte die Mehr- und Minderausgaben nur für einen Teil des Jahres 2023 an.

Die Erhöhung des Wohngeldes kann darüber hinaus auch zu geringen, nicht näher quantifizierbaren Minderausgaben im Rahmen der ergänzenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundesversorgungsgesetz führen, die lediglich eine geringe Personenzahl betreffen.

Mehrbedarfe durch den nachfolgend dargestellten Erfüllungsaufwand im Bereich des Bundes sind finanziell und stellenplanmäßig in den jeweiligen Einzelplänen zu erwirtschaften.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Von der Verbesserung des Wohngeldes profitieren im Jahr 2023 insgesamt rund 2 Millionen Haushalte. Darunter sind rund 1,42 Millionen Haushalte, die durch die Wohngeldverbesserung einen erstmaligen oder erneuten Anspruch auf Wohngeld erhalten.

Für die Bürgerinnen und Bürger wird keine Vorgabe eingeführt, abgeschafft oder vereinfacht.

Im Ergebnis entsteht für die Bürgerinnen und Bürger in den Jahren 2023 bis 2026 ein laufender Erfüllungsaufwand pro Jahr von durchschnittlich 2,595 Millionen Stunden. Hinzu kommen Sachkosten in Höhe von 1,4 Millionen Euro jährlich.

Durch die rund 49 000 zusätzlich erreichten Familien im Kinderzuschlag im Jahr 2023 entsteht durch die zusätzlichen Anträge ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand von 105 000 Stunden im Jahr 2023. Durch die ab dem Jahr 2024 65 000 zusätzlich erreichten Familien im Kinderzuschlag entsteht ab dem Jahr 2024 ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand von 140 000 Stunden pro Jahr.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Durch den Gesetzentwurf wird für die Wirtschaft keine Informationspflicht eingeführt, abgeschafft oder geändert.

Es wird in den Jahren 2023 und 2026 pro Jahr von einem laufenden Erfüllungsaufwand in Form von Personalkosten von rund 3,2 Millionen Euro ausgegangen. Dieser durch das Regelungsvorhaben (One-in-Regelung) für die Wirtschaft in den Jahren 2023 und 2026 pro Jahr entstehende zusätzliche laufende Erfüllungsaufwand wird durch geeignete Entlastungsmaßnahmen kompensiert.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Bund

Durch die rund 49 000 zusätzlich erreichten Familien im Jahr 2023 entsteht im Jahr 2023 im Kinderzuschlag ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand bei den für diese Leistung zuständigen Familienkassen der Bundesagentur für Arbeit in Höhe von 13,5 Millionen Euro. Durch die 65 000 zusätzlich erreichten Familien ab dem Jahr 2024 entsteht ab dem Jahr 2024 im Kinderzuschlag ein zusätzlicher jährlicher Erfüllungsaufwand bei den Familienkassen der Bundesagentur für Arbeit in Höhe von 18 Millionen Euro.

Länder und Kommunen

Durch den Gesetzentwurf wird keine Vorgabe eingeführt; es werden drei Vorgaben geändert, die dauerhafte Heizkostenkomponente, die Klimakomponente sowie die Anpassung der Wohngeldformel.

Der Verwaltungsaufwand für die Länder und die Kommunen beträgt einmalig rund 80 000 Euro. Der jährliche Erfüllungsaufwand beträgt in den Jahren 2023 bis 2026 bei den Ländern und den Kommunen pro Jahr durchschnittlich rund 90,5 Millionen Euro.

F. Weitere Kosten

Auswirkungen auf Einzelpreise und das allgemeine Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

**BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DER BUNDESKANZLER**



Berlin, 2. November 2022

An die
Präsidentin des
Deutschen Bundestages
Frau Bärbel Bas
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Wohngeldes
(Wohngeld-Plus-Gesetz)

mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

Die Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gemäß § 6 Absatz 1 NKRG ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Stellungnahme der Bundesregierung zur Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates ist als Anlage 3 beigefügt.

Der Bundesrat hat in seiner 1026. Sitzung am 28. Oktober 2022 gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus Anlage 4 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der als Anlage 5 beigefügten Gegenäußerung dargelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Olaf Scholz

Anlage 1

**Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Wohngeldes
(Wohngeld-Plus-Gesetz)**

Der Text des Gesetzentwurfs und der Begründung ist gleichlautend mit der Bundestagsdrucksache 20/3936.

Anlage 2

Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gem. § 6 Abs. 1 NKRG

Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Wohngeldes (NKR-Nr. 6456, BMWSB)

Der Nationale Normenkontrollrat hat den Regelungsentwurf mit folgendem Ergebnis geprüft:

I Zusammenfassung

Bürgerinnen und Bürger	
Jährlicher Zeitaufwand:	rund 2,7 Mio. Stunden
Jährliche Sachkosten:	rund 1,4 Mio. Euro
Wirtschaft	
Jährlicher Erfüllungsaufwand:	rund 3,2 Mio. Euro
davon aus Bürokratiekosten:	Keine.
Verwaltung	
Bund	
Jährlicher Erfüllungsaufwand (ab 2024):	rund 16,3 Mio. Euro
Einmaliger Erfüllungsaufwand (2023)	rund 11,8 Mio. Euro
Länder (einschl. Kommunen)	
Jährlicher Erfüllungsaufwand:	rund 89 Mio. Euro
Einmaliger Erfüllungsaufwand:	80.000 Euro
'One in one out'-Regel	Im Sinne der ‚One in one out‘-Regel der Bundesregierung stellt der jährliche Erfüllungsaufwand der Wirtschaft in diesem Regelungsvorhaben ein „In“ von 3,2 Mio. Euro dar.
Evaluierung	Im Rahmen der Wohngeld- und Mietenberichte nach § 39 Abs. 1 WoGG soll über die Folgen der Leistungserhöhung einschließlich der neu eingeführten Klimakomponente berichtet werden.
Ziel:	Mit dem Regelungsvorhaben sollen die strukturellen Mehrbelastungen der Wohngeldempfänger abgefedert werden.
Kriterien bzw. Datengrundlage:	Das Ressort verweist hinsichtlich der Kriterien und der Datengrundlage auf die gesetzliche Berichtspflicht nach § 39 Abs. 1 WoGG. Dies entspricht jedoch nicht den vom St-Ausschuss Bessere Rechtsetzung und Bürokratieabbau am 23.01.2019 für die Evaluierung beschlossenen Anforderungen.

Nutzen des Vorhabens	Die Beschreibung des Nutzens durch das Ressort ist identisch mit dem Ziel des Gesetzes.
<p>Die Darstellung der Regelungsfolgen ist zwar weitgehend nachvollziehbar und methodengerecht, jedoch weist der Nationale Normenkontrollrat im Rahmen seines gesetzlichen Auftrages darauf hin,</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass er in Folge der extrem kurzen Prüfungszeit nicht in allen Fällen die geforderten Angaben für die Herleitung des Erfüllungsaufwands vom Ressort erhalten hat und • dass eine Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwandes für zusätzliche Anspruchsberechtigte auf Leistungen für Bildung und Teilhabe nicht erfolgte. <p>Zudem sind die vom Staatssekretärsausschuss festgelegten Anforderungen an eine Evaluierung nicht erfüllt.</p> <p>Der NKR erhebt deshalb in diesen Punkten Einwände gegen die Vorlage des Ressorts.</p>	

II Regelungsvorhaben

Mit dem Vorhaben soll ab 2023 das Wohngeld von durchschnittlich bisher rund 180 Euro auf durchschnittlich rund 370 Euro pro Monat und Haushalt steigen. Außerdem soll der Kreis der Berechtigten deutlich ausgeweitet werden, deren Einkommen künftig unter die neue Wohngeld-Schwelle fällt. So sollen auch Menschen Wohngeld bekommen, die Mindestlohn verdienen oder eine Rente in vergleichbarer Höhe erhalten.

Die Wohngeldanpassung 2023 umfasst folgende Bausteine:

1. Aufgrund der 2021 und 2022 stark gestiegenen Heizkosten soll eine dauerhafte Heizkostenkomponente als Zuschlag im Wohngeld eingeführt werden.
2. Im Rahmen einer Klimakomponente soll ein Zuschlag auf die Höchstbeträge der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung in der Wohngeldberechnung erfolgen, um strukturelle Mieterhöhungen im gesamten Wohnungsbestand zu berücksichtigen.
3. Eine ergänzende Anpassung der Wohngeldformel soll auch Haushalten an den Einkommensrändern des Wohngeldes Anspruch auf Wohngeld geben und damit eine Absenkung der durchschnittlichen Wohnkostenbelastung ermöglichen.

Von der Verbesserung des Wohngeldes sollen im Jahr 2023 insgesamt rund 2 Mio. Haushalte profitieren. Darunter sind rund 1,4 Mio. Haushalte, die einen erstmaligen oder erneuten Anspruch auf Wohngeld erhalten.

III Bewertung

III.1. Erfüllungsaufwand

Bürgerinnen und Bürgern

Durch die zusätzlich zu stellenden Wohngeldanträge wird ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 2,6 Mio. Stunden ausgelöst.

Der Zeitaufwand pro Erstantrag für Wohngeld beträgt 92 Minuten und ergibt sich aus der Gewichtung der Zeiten für Mietzuschuss (94 Prozent mit 88 Minuten) und Lastenzuschuss (6 Prozent mit 153 Minuten). In geschätzt 15 % der Fälle vorläufig ausgezahlter Wohngeldzahlungen kommt hinzu, dass nach Feststellung der tatsächlichen Höhe, Zahlungen erstattet werden müssen. Hierfür wird angenommen, dass den Bürgern je Fall ein Zeitaufwand von 3 Minuten entsteht.

Die Kennzahlen sind dem Projektbericht „Einfacher zum Wohngeld“ entnommen. Diese enthalten auch die Wegezeiten.

Hinzu kommt jährlicher Erfüllungsaufwand durch Sachkosten für die Antragstellung in Höhe von rund 1,4 Mio. Euro für die postalische Übersendung von Anträgen.

Für die 65.000 zusätzlich anspruchsberechtigten Familien entsteht für die zusätzlichen Anträge auf Kinderzuschlag ferner ein jährlicher Erfüllungsaufwand von 140.000 Stunden.

Wirtschaft

Durch die steigende Zahl der Erstanträge entstehen sowohl bei den Arbeitgebern als auch bei den Vermietern zusätzliche Kosten in Form von Personalaufwand.

Es wird davon ausgegangen, dass in jährlich rund 650.000 Fällen Auskünfte vom Arbeitgeber (nach § 23 Absatz 2 WoGG) benötigt werden. Bei einer Gesamtzeit pro Fall von 7 Minuten und einem durchschnittlichen Lohnsatz von 34,00 Euro betragen die jährlichen Mehrkosten rund 2,6 Mio. Euro.

Es wird davon ausgegangen, dass in jährlich rund 150.000 Fällen Auskünfte der Vermieter (nach § 23 Absatz 3 WoGG) benötigt werden. Bei einer Gesamtzeit pro Fall von 7 Minuten und einem durchschnittlichen Lohnsatz von 34,10 Euro betragen die jährlichen Mehrkosten rund 600.000 Euro.

Verwaltung

Auf Bundesebene entsteht aufgrund der zusätzlich anspruchsberechtigten Familien im Kinderzuschlag ein Erfüllungsaufwand bei den für diese Leistung zuständigen Familienkassen der Bundesagentur für Arbeit in Höhe von 13,5 Mio. Euro im Jahr 2023 und durchschnittlich rund 18 Mio. Euro jährlich ab 2024. Diese Summen ergeben sich im Rahmen des Abrechnungsverfahrens zwischen dem BMFSFJ und den Familienkassen aus einer Fallpauschale in Höhe von rund 277 Euro.

Der jährliche Verwaltungsaufwand für den Vollzug des SGB II wird sich aufgrund der Bedarfsgemeinschaften, die in den Wohngeldbezug wechseln, in 200.000 Fällen um 15 Minuten vermindern. Mit einem Lohnsatz für die Verwaltung von 33,80 Euro (mD, Bund) ergibt sich eine Verminderung des Erfüllungsaufwandes um rund 1,7 Mio. Euro.

Länder und Kommunen

a) Wohngeld

Der zusätzliche jährliche Erfüllungsaufwand in den Wohngeldbehörden wird rund 90,5 Mio. Euro betragen.

Hierbei wurde für die Ermittlung der laufenden Personalkosten eine durchschnittliche Bearbeitungszeit pro Antrag in Höhe von 89 Minuten zugrunde gelegt (Gewichtung des Anteils an Erstanträgen an Mietzuschuss mit 94 Prozent mit 87 Minuten und an Lastenzuschuss von 6 Prozent mit 123 Minuten). Voraussichtlich wird für einen Teil von schätzungsweise 280.000 der Wohngeldanträge eine vorläufige Auszahlung bewilligt. Bei diesen vorläufigen Bewilligungen wird angenommen, dass sich die Bearbeitungszeit auf 70 Minuten Bearbeitungszeit pro Antrag verringert. Es wurde ein durchschnittlicher Lohnsatz von 33,40 Euro zugrunde gelegt. Die zugrunde gelegten Werte sind den Kennzahlen aus dem Projektbericht „Einfacher zum Wohngeld“ entnommen.

Hinzu kommt ein jährlicher Erfüllungsaufwand für Sachkosten für den Versand von Bescheiden und die steigende Zahl der Antragsformulare in Höhe von 3,4 Mio. Euro, da angenommen

wird, dass weiterhin ein Großteil der Antragsteller nicht von der Möglichkeit Gebrauch macht, diese online herunterzuladen.

Der einmalige Erfüllungsaufwand beträgt rund 80.000 Euro für Umstellungskosten bei den Datenverarbeitungsverfahren für die automatisierte Bescheiderteilung.

b) Bildung und Teilhabe

Das Vorhaben führt auch zu neuen Anspruchsberechtigten, die erstmals einen Antrag auf Leistungen für Bildung und Teilhabe stellen können.

Eine Ermittlung und Darstellung dieses Erfüllungsaufwandes erfolgte nicht.

c) SGB XII

Der Verwaltungsaufwand für den Vollzug des SGB XII wird sich aufgrund der Haushalte, die in den Wohngeldbezug wechseln, in 180.000 Fällen um 15 Minuten vermindern. Mit einem durchschnittlichen Lohnsatz von 33,40 Euro (mD, Länder) ergibt sich eine jährliche Verminderung des Erfüllungsaufwandes um rund 1,5 Mio. Euro.

III.2. Evaluierung

Die Folgen der Leistungsverbesserung im Wohngeld einschließlich der neu eingeführten Klimakomponente sollen in Bezug auf Zweck und Wirkung evaluiert werden. Darüber soll im Rahmen der Wohngeld- und Mietenberichte der Bundesregierung berichtet werden. Das Ressort verweist hinsichtlich der Kriterien und der Datengrundlage auf die Berichtspflicht nach § 39 Abs. 1 des Wohngeldgesetzes (WoGG).

Dies entspricht jedoch nicht den vom St-Ausschuss Bessere Rechtsetzung und Bürokratieabbau am 23.01.2019 für die Evaluierung beschlossenen Anforderungen.

IV Ergebnis

Die Darstellung der Regelungsfolgen ist zwar weitgehend nachvollziehbar und methodengerecht, jedoch weist der Nationale Normenkontrollrat im Rahmen seines gesetzlichen Auftrages darauf hin,

- dass er in Folge der extrem kurzen Prüfungszeit nicht in allen Fällen die geforderten Angaben für die Herleitung des Erfüllungsaufwands vom Ressort erhalten hat und
- dass eine Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwandes für zusätzliche Anspruchsberechtigte auf Leistungen für Bildung und Teilhabe nicht erfolgte.

Zudem sind die vom Staatssekretärsausschuss festgelegten Anforderungen an eine Evaluierung nicht erfüllt.

Der NKR erhebt deshalb in diesen Punkten Einwände gegen die Vorlage des Ressorts.

Lutz Goebel
Vorsitzender

Gudrun Grieser
Berichterstatlerin

Anlage 3

Stellungnahme der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrats

Die Bundesregierung nimmt die Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrats zum Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Wohngeldes (Wohngeld-Plus-Gesetz) zur Kenntnis.

Für den Bereich „Bildung und Teilhabe“ nimmt die Bundesregierung folgende ergänzende Darstellung des Erfüllungsaufwandes vor:

Gemäß Koalitionsvertrag sollen bisherige finanzielle Unterstützungen –darunter Teile des Bildungs- und Teilhabepakets – in einer Kindergrundsicherung gebündelt werden. Bis zur für spätestens 2025 vorgesehenen Einführung der Kindergrundsicherung ist deshalb noch nicht vollständig absehbar, wie und in welchem Umfang das Bildungs- und Teilhabepaket angepasst wird und welche Kosten in der Kindergrundsicherung aufgehen werden. Bis zur Einführung der Kindergrundsicherung ergeben sich allerdings folgende Berechnungen:

a. Erfüllungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger

Als sog. Hereinwachser werden weitere 400.000 Kinder einen Anspruch auf Leistungen für Bildung und Teilhabe haben. Hier gibt es unterschiedliche Leistungen, die Eltern für ihre Kinder beantragen können, beispielsweise Leistungen für Schulausflüge und Klassenfahrten, Lernförderung oder Mittagsverpflegung. Wie viele Anträge auf die unterschiedlichen Leistungen pro Jahr gestellt werden, ist nicht abzusehen. Es wäre unplausibel anzunehmen, dass jährlich zusätzlich 400.000 Anträge pro Leistung gestellt werden, nur weil tendenziell ein Anspruch besteht. Es wird die Annahme getroffen, dass auf alle Leistungen für Bildung und Teilhabe verteilt, insgesamt jährlich rund 400.000 Anträge zusätzlich gestellt werden.

Die Nachmessung des Statistischen Bundesamtes ergab, dass die Anträge, je nach Leistung, unterschiedlich umfangreich sind. Bürgerinnen und Bürger brauchen für die Beantragung von Leistungen in der Mittagsverpflegung im Schnitt 19 Minuten. Die Beantragung von Leistungen für Klassenfahrten dauert im Schnitt 25 Minuten. Zur Vereinfachung wurde für den Zeitwert der Median über alle Leistungen berechnet. Dieser beträgt 21 Minuten. Hinzu kommen Portokosten, um den Antrag an die zuständige Stelle zu versenden von 1 Euro pro Antrag. Dadurch ergibt sich ein gesamter Zeitaufwand von 140 Tsd. Stunden. Sachkosten entstehen in Höhe von 400.000 Euro.

b. Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Aufgrund des erwarteten Anstiegs der Antragsberechtigten im Bereich Bildung und Teilhabe entsteht in der Folge auch der Wirtschaft zusätzlicher jährlicher Erfüllungsaufwand, z. B. in den Bereichen Lernförderung, Mittagsverpflegung und Leistungen in der Teilhabe an Sport, Kultur, Kunst und Freizeit die Leistungsanbieter mit den Leistungsstellen abrechnen müssen. Wird weiterhin von 400.000 zusätzlichen Anträgen auf Leistungen im Bereich Bildung und Teilhabe pro Jahr ausgegangen, ist zusätzlich von mindestens 400.000 Abrechnungen auszugehen. Hinzu kommt beispielsweise bei der Mittagsverpflegung das Einsammeln von Eigenanteilen oder bei Lerninstituten die Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen. Individuelle Zeitwerte können aus der Evaluation der bundesweiten Inanspruchnahme und Umsetzung der Leistungen für Bildung und Teilhabe entnommen werden. Die Zeitaufwände variieren hier stark. Deshalb wurde für die Abrechnungen der Medianwert für die Zeitwerte bei allen Leistungen mittels Daten des Statistischen Bundesamtes gebildet, welcher 21 Minuten beträgt. Für die Bearbeitung eines Antrags durch die Leistungserbringer ist für den Zeitaufwand ebenfalls der Median über alle Leistungen gebildet worden, welcher 3 Minuten beträgt. Addiert ergibt sich dann ein Zeitaufwand pro zusätzlichen Antrag von 24 Minuten. Multipliziert mit den durchschnittlichen Lohnkosten für die Gesamtwirtschaft in Höhe von 36,30 Euro (Quelle: Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands, Stand September 2022; Lohnkosten für die Wirtschaft (Gesamtwirtschaft): 36,30 Euro pro Stunde) sowie der Fallzahl von 400.000 ergibt sich ein jährlicher Erfüllungsaufwand von 5,8 Millionen Euro. Hinzu kommt 1 Euro Portokosten pro Fall. Dadurch ergibt sich für die Leistungsanbieter ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand von 6,2 Millionen Euro.

c. Erfüllungsaufwand für die Verwaltung /Länder und Kommunen

Das Wohngeld-Plus-Gesetz führt auch zu 400.000 neuen Anspruchsberechtigten auf Leistungen für Bildung und Teilhabe.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Wohngeldempfängerhaushalte mit Kindern, die Kinderzuschlag beziehen, bereits einen Anspruch auf Leistungen für Bildung und Teilhabe haben werden.

Wie beim Erfüllungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger wird angenommen, dass jährlich insgesamt 400.000 Anträge zusätzlich, über alle Leistungen verteilt, gestellt werden. Für die Bearbeitung werden aufgrund von Daten des Statistischen Bundesamtes 4 Minuten und für die Abrechnung 19 Minuten angesetzt. Insgesamt entsteht ein Zeitaufwand von 23 Minuten. Da die Anträge in der Regel in Papierform den Antragstellenden zur Verfügung gestellt werden und auch die Abrechnung durch die zuständigen Stellen verschickt werden, sind pro Fall Sachkosten von 3 Euro veranschlagt worden. Für die Berechnung der Lohnkosten wird ein durchschnittlicher Lohnsatz von 33,40 Euro zugrunde gelegt (Quelle: Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands, Stand September 2022; Lohnkosten für die Verwaltung (mittlerer Dienst-Kommune): 33,40 Euro pro Stunde). Dadurch ergibt sich ein zusätzlicher jährlicher Erfüllungsaufwand 6,3 Millionen Euro.

Im Ergebnis ändert sich der laufende Erfüllungsaufwand

a. für Bürgerinnen und Bürger

von 2,595 Millionen Stunden auf 2,735 Millionen Stunden; hinzu kommen Sachkosten in Höhe von 1,8 Millionen Euro jährlich,

b. für die Wirtschaft von 3,2 Millionen Euro auf 9,4 Millionen Euro,

c. für die Verwaltung (Länder und Kommunen) von 90,5 Millionen Euro auf 96,8 Millionen Euro.

Zu den Anforderungen an die geplante Evaluierung der Wohngeldreform 2023 führt die Bundesregierung Folgendes aus:

Ziel einer Evaluierung der Wohngeldreform 2023 ist die ökonomische und empirische Betrachtung der einzelnen Reformkomponenten, einschließlich der neu eingeführten Klima- und Heizkostenkomponente, mit ihren Wirkungen und die Frage, ob die Wirkungen den Erwartungen entsprechend eingetroffen sind.

Anhand der Entwicklung von Empfängerzahlen, Leistungshöhe, Reichweite für unterschiedliche Zielgruppen sowie Gesamtausgaben für das Wohngeld seit 2023 soll analysiert werden, ob die angestrebten Ziele erreicht wurden. Von Bedeutung ist dabei auch der Wechsel von Haushalten zwischen den Leistungssystemen der Grundversicherung für Arbeitsuchende bzw. im Alter und bei Erwerbsminderung und dem Wohngeld. Darzustellen sind zudem die Effekte der Reform bezüglich der Wohnkostenbelastung der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger sowie die regionalen Effekte (insb. Mietenstufen und Miethöchstbeträge).

Maßgebliche Datengrundlagen sind die amtliche Wohngeldstatistik und Haushaltsbefragungsdaten wie beispielsweise die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes oder das Sozioökonomische Panel des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung.

Anlage 4

Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat hat in seiner 1026. Sitzung am 28. Oktober 2022 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zu Artikel 1 Nummer 10 (§ 26a WoGG)

Artikel 1 Nummer 10 ist zu streichen.

Begründung:

Vorläufige Zahlungen bedeuten für die Wohngeldbehörden einen doppelten Aufwand bei der Bearbeitung der Wohngeldanträge. Zunächst muss eine Entscheidung über eine vorläufige Zahlung vorgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt in jedem Fall eine abschließende Entscheidung getroffen werden. Vor dem Hintergrund der angespannten Personalsituation ist diese zusätzliche Arbeit – verbunden mit einer Verdreifachung der Zahl der Anspruchsberechtigten – nicht leistbar.

Im Übrigen sind vorläufige Zahlungen in den im Land eingesetzten Fachverfahren bislang nicht vorgesehen und – im Zusammenspiel mit den endgültigen Entscheidungen und der Ermittlung etwaiger Nachzahlungen oder Rückforderungen – bis zum Inkrafttreten des Wohngeld-Plus-Gesetzes keinesfalls programmtechnisch umsetzbar.

Bei der vorläufigen Auszahlung des Wohngeldes sollen ausschließlich die Berechnungsgrößen nach § 4 WoGG zugrunde gelegt werden. Diese wären demnach die Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder (§§ 5 bis 8 WoGG), die zu berücksichtigende Miete oder Belastung (§§ 9 bis 12 WoGG) und das Gesamteinkommen (§§ 13 bis 18 WoGG). Wenn zunächst ohnehin die maßgeblichen Berechnungsgrößen ermittelt werden müssen, dann kann auch bei Vorliegen aller maßgeblichen Daten eine endgültige Wohngeldbewilligung erfolgen.

Die Praxis zeigt, dass gerade die Ermittlung der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung oder auch das zu berücksichtigende Einkommen einen hohen Verwaltungsaufwand verursachen. Demnach stellt die vorläufige Zahlung, wie sie in § 26a WoGG vorgesehen ist, weder eine maßgebliche Verfahrenserleichterung noch eine Verkürzung in der Bearbeitungsdauer dar.

2. Zu Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb (§ 27 Absatz 1 Satz 4 WoGG)

Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb ist zu streichen.

Begründung:

Die vorgeschlagene Regelung ist als Schutzvorschrift für die Wohngeldbeziehenden nachvollziehbar, aber in der Umsetzung in den Fachverfahren nur mit entsprechendem Aufwand zu realisieren, da eine völlig neue Prüfung zu integrieren ist. Dadurch wird die mit der Verlängerung des Bewilligungszeitraums angestrebte Vereinfachung letztlich konterkariert. Im Übrigen kann der Bewilligungszeitraum im Einzelfall bereits seit geraumer Zeit auf bis zu 18 Monate verlängert werden, ohne dass es einer solchen Regelung bedurfte. Die Festlegung und Einführung eines neuen Schwellenwerts (10 Prozent) entspricht zudem nicht der Regelungssystematik in § 27 WoGG.

3. Zu Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe c – neu – (§ 27 Absatz 2 und 3 WoGG)

Dem Artikel 1 Nummer 11 ist folgender Buchstabe c anzufügen:

„c) In den Absätzen 2 und 3 wird jeweils die Angabe „15 Prozent“ durch die Angabe „30 Prozent“ ersetzt.“

Begründung:

Bei den aktuell geltenden Schwellenwerten in § 27 Absatz 2 und 3 WoGG für Neuberechnungen von Amts wegen und Mitteilungspflichten bei Änderungen (die zu einem geringeren Wohngeld führen) stand der Gedanke einer möglichst hohen Einzelfallgerechtigkeit im Vordergrund. Die hier vorgeschlagene Anhebung des Schwellenwertes ist eine Hinwendung zu einer stärkeren Generalisierung und zu verwaltungsökonomischem Handeln. Bei den Wohngeldbehörden entfällt dadurch eine arbeitsintensive Überprüfung laufender Fälle bei relativ geringen Änderungen (zwischen 15 und 30 Prozent) wie auch die sich daran anschließenden Rückforderungen von eher geringen Überzahlungsbeträgen. Für die Wohngeldberechtigten ist diese Regelung ebenfalls von Vorteil. Technisch ist sie leicht umzusetzen.

4. Zu Artikel 1 Nummer 11a – neu – (§ 32 WoGG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 11 folgende Nummer 11a einzufügen:

„11a. In § 32 werden die Wörter „zur Hälfte“ gestrichen.“

Begründung:

Mit der vorgeschlagenen Änderung wird die vollständige Übernahme der Kosten des Wohngeldes durch den Bund erreicht. Die geplante Reform führt dauerhaft zu erheblichen Mehrkosten, die angesichts der bereits bestehenden hohen Belastungen für die Länderhaushalte nicht zu verkraften sind. Das Wohngeldgesetz wird von den Ländern im Rahmen der Bundesauftragsverwaltung ausgeführt. Der Bund kann daher ohne Änderung der Zuständigkeiten einen höheren Anteil am Wohngeld übernehmen.

5. Zu Artikel 3 (Anlage (zu § 1 Absatz 3) WoGV)

Artikel 3 ist zu streichen.

Begründung:

Durch Artikel 3 des Entwurfs zum Wohngeld-Plus-Gesetz erfolgt eine Anpassung der Mietenstufen. Maßgeblich für die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietenstufen ist das vom Statistischen Bundesamt festgestellte Mietenniveau. Die jeweilige Mietenstufe ergibt dann nach § 12 Absatz 1 WoGG die Höchstbeträge für Miete und Belastung, die zu berücksichtigen sind.

In § 12 Absatz 4 WoGG ist festgelegt, dass eine Anpassung des Mietenniveaus (und damit eine Neuordnung der Mietenstufen) nur bei einer Anpassung der Höchstbeträge nach Absatz 1 erfolgt. Die Höchstbeträge sind festgeschrieben in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 1) zum Wohngeldgesetz. Im Wohngeld-Plus-Gesetz bleiben die Höchstbeträge nach § 12 Absatz 1 WoGG unangetastet. Ein Automatismus für eine Anpassung der Mietenstufen entsprechend § 12 Absatz 4 WoGG wird hier daher nicht ausgelöst.

Es ist dabei unerheblich, dass im Entwurf zum Wohngeld-Plus-Gesetz durch eine Änderung des § 11 WoGG die „zu berücksichtigenden Miete“ nunmehr als Summe aus Miete und Belastung (maximal bis zum Höchstbetrag nach § 12 Absatz 1), dem Betrag zur Entlastung bei den Heizkosten nach § 12 Absatz 6 WoGG und der Klimakomponente nach § 12 Absatz 7 WoGG definiert wird. Diese Änderung betrifft ausschließlich Zahlenwerte, die Miete und Belastung hinzuzurechnen sind.

6. Zum Gesetzentwurf allgemein

Der Bundesrat begrüßt die mit der Wohngeldreform geplante Verbesserung der Leistungen an Haushalte mit geringem Einkommen. In der derzeitigen Situation stark ansteigender allgemeiner Lebenshaltungskosten und drastischer Preissteigerungen bei den Energiekosten sind diese Haushalte dringend auf eine zeitnahe Auszahlung des Wohngeldes zur Unterstützung bei ihren Wohnkosten angewiesen. Um eine möglichst schnelle und unbürokratische Auszahlung des Wohngeldes zu ermöglichen, muss zeitgleich mit den geplanten Verbesserungen ein vereinfachtes Verfahren mit einer Begrenzung des Überprüfungsumfangs und vereinfachten Nachweispflichten eingeführt werden. Der Bundesrat fordert die Bundesregierung daher auf, gravierende und umfassende Vereinfachungen und Nachweiserleichterungen im Wohngeldrecht umzusetzen. Dabei ist auch eine schnelle und unbürokratische Vollzugslösung für pauschale Vorauszahlungen zu finden, die den Interessen der Bürgerinnen und Bürger Rechnung trägt, jedoch nicht zugleich zu einer Verdoppelung des Aufwands in den Wohngeldbehörden führt.

Begründung

Haushalte mit geringem Einkommen sind in der derzeitigen Situation stark ansteigender allgemeiner Lebenshaltungskosten und drastischer Preissteigerungen bei den Energiekosten dringend auf eine schnelle Gewährung des verbesserten Wohngeldes zur Unterstützung bei ihren Wohnkosten angewiesen. Bereits der Vollzug des derzeitigen Wohngeldrechts ist zu kompliziert und aufwendig. Kommt nun noch die durch den Gesetzentwurf beabsichtigte Verdreifachung des Empfängerkreises und die damit einhergehende Antragsflut hinzu, sind die Wohngeldbehörden personell nicht annähernd in der Lage, diese zu bewältigen. Das dafür erforderliche Personal wird auch nicht in der Kürze der Zeit gewonnen und eingearbeitet werden können.

Selbst in den Wohngeldbehörden, in denen keine Bearbeitungsrückstände bestehen, kann nach dem Inkrafttreten des Gesetzes das Wohngeld nicht zeitnah an alle Anspruchsberechtigten ausgezahlt werden. Viele Wohngeldbehörden sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt stark belastet und weisen hohe Bearbeitungsrückstände auf. In diesen Wohngeldbehörden wird die Umsetzung daher noch wesentlich mehr Zeit in Anspruch nehmen.

Um das Ziel einer zeitnahen Entlastung der Bürgerinnen und Bürger daher ansatzweise erreichen zu können, sind gravierende Vereinfachungen des Wohngeldrechts sowie des Antragsverfahrens erforderlich, die zeitgleich mit der Reform umgesetzt werden müssen. Es bedarf massiver gesetzlicher und untergesetzlicher Verfahrensvereinfachungen und Nachweiserleichterungen, die über die von den Ländern dem Bund bereits unterbreiteten Vorschläge hinausgehen. Vor allem bedarf es auch einer Regelung für pauschale Vorauszahlungen an Neuantragsteller sowie Antragsteller von Weiterleistungsanträgen, die eine schnelle Hilfe sicherstellt, jedoch nicht zugleich zu einer Verdoppelung des Aufwands in den Wohngeldbehörden führt. Die im Gesetzentwurf vorgesehene Regelung des § 26a des Wohngeldgesetzes zur Ermöglichung einer vorläufigen Zahlung des Wohngeldes gewährleistet diese Ziele in keiner Weise. Die Bundesregierung ist aufgerufen, hier – gegebenenfalls unter Verzicht auf spätere Rückforderungen – eine unbürokratische und schnelle Vollzugslösung zu finden, die sowohl den Interessen der Bürgerinnen und Bürger als auch der Wohngeldbehörden Rechnung trägt.

7. Zum Gesetzentwurf allgemein

- a) Der Bundesrat begrüßt, dass mit dem Gesetzentwurf zur Erhöhung des Wohngeldes (Wohngeld-Plus-Gesetz) Vereinfachungen in der Antragstellung vorgesehen sind. Die Praxis zeigt, dass die Beantragung und Bearbeitung des Wohngeldes in den letzten Jahren stets komplexer und umfangreicher geworden sind. Mit jeder Änderung stieg der Verwaltungsaufwand und die Komplexität für die Antragstellenden.
- b) Um die mit der Wohngeldreform einhergehenden Chancen für eine sachgerechte und bürgerfreundliche Vereinfachung zu nutzen, sieht der Bundesrat im Einzelnen unter anderem mit den nachfolgenden Maßnahmen Potenzial zur Entbürokratisierung und bittet die Bundesregierung diese zu prüfen:
 - aa) Herausnahme der Heimfälle aus dem Wohngeld und komplette Finanzierung aus dem § 42 SGB XII (mit Ausnahme der Selbstzahler).
 - bb) Abschaffung des Kataloges des § 14 Absatz 2 WoGG, stattdessen allgemeine und umfassende Definition von Einkommen und Überprüfung, welche Einkünfte nicht angerechnet werden (§ 14

Absatz 3 WoGG).

- cc) Die Möglichkeit den Bewilligungszeitraum auf mindestens 18 Monate ausdehnen zu können, bei Haushalten mit gleichbleibendem Einkommen wie zum Beispiel Rentnerinnen und Rentner (§ 25 Absatz 1 Satz 2 WoGG).
- dd) Für die Ermittlung der Jahreseinkommen, Miete und Belastung sollte der Bund bei komplexen Bedarfsberechnungen allen Ländern eine einheitliche Arbeitshilfe zur Verfügung stellen, um eine vergleichbare Handhabung der Fälle zu gewährleisten.
- ee) Einführung einer Bagatellgrenze von mindestens 500 Euro. Hiermit entfällt das umfangreiche Forderungsmanagement. So würden neben den Wohngeldstellen möglicherweise auch weitere Stellen entlastet werden (zum Beispiel Haushaltsstelle, Vollstreckungsstelle).
- ff) Streichung des Freibetrages für 33 Jahre Grundrentenzeiten, dafür Einführung eines möglichst festen Freibetrages (zum Beispiel 200 Euro) für alle Rentnerinnen und Rentner. Die Ermittlungen des Freibetrages für Grundrente führt unter Umständen zu sehr hohem Verwaltungsaufwand. Ein einheitlicher fester Freibetrag für alle Rentnerinnen und Rentner, die Altersrente, Witwer/Witwenrente und EU-Rente beziehen, wird für angemessener und vor allem für einfacher in der praktischen Umsetzung gehalten.

8. Zum Gesetzentwurf allgemein

Der Bundesrat weist darauf hin, dass das dritte Entlastungspaket des Bundes zu hohen strukturellen Belastungen der Länder führt. Die Länder sehen sich in der Mitverantwortung, einen angemessenen Beitrag zur Abmilderung der Folgen der hohen Energiepreise zu leisten. Ohne eine nachhaltige Beeinträchtigung bei der Finanzierung der übrigen notwendigen Aufgaben in ihren Haushalten können die Länder einen solchen Beitrag allerdings nur leisten, wenn eine Verständigung über die Höhe einer tragbaren Länderbelastung erfolgt und es zu einer deutlichen Reduzierung der Belastung der Länder durch den Bund kommt. Im Rahmen eines Gesamtvorschlages ist insbesondere erforderlich, dass neben einer Nachfolgeregelung für das sogenannte 9-Euro-Ticket die Mittel für die Länder nach dem Regionalisierungsgesetz zur Qualitätsverbesserung sowie im Hinblick auf die massiven Energiepreissteigerungen erhöht werden, die vollständige Übernahme der Ausgaben nach dem Wohngeldgesetz durch den Bund erfolgt, die außerordentlich steigenden Energie- und Sachkosten bei den Krankenhäusern einschließlich der Krankenversorgung der Universitätskliniken sowie Pflegeeinrichtungen zeitnah durch Zuweisungen des Bundes gegenfinanziert werden, sowie die Bundesbeteiligung an den Kosten für die Unterbringung, Betreuung und Integration von geflüchteten Menschen wieder aufgenommen beziehungsweise intensiviert wird.

Anlage 5

Gegenäußerung der Bundesregierung

Die Bundesregierung äußert sich zu der Stellungnahme des Bundesrates zum Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Wohngeldes (Wohngeld-Plus-Gesetz) wie folgt:

Zu Nummer 1 (Artikel 1 Nummer 10 [§ 26a WoGG])

Der Bundesrat schlägt vor, die Regelung zur vorläufigen Zahlung des Wohngeldes in § 26a WoGG zu streichen. Die Bundesregierung lehnt diesen Vorschlag ab.

Bei der vorläufigen Zahlung handelt es sich um eine „Kann“-Vorschrift, deren Anwendung in das Ermessen der jeweiligen Behörde gestellt ist. Damit wird den zuständigen Behörden die Möglichkeit eingeräumt, auch in komplexeren und noch nicht abschließend geprüften Wohngeldfällen zügig Auszahlungen vorzunehmen. Im Unterschied zur Vorschussregelung des § 42 Sozialgesetzbuches Erstes Buch (SGB I) ist vorgesehen, dass die Leistungen bereits dann erbracht werden können, wenn der Grund des Anspruchs noch nicht feststeht. Es genügt, wenn die Voraussetzungen des Anspruchs mit hinreichender Wahrscheinlichkeit vorliegen. Dies umfasst auch die Nachweispflichten zu den maßgeblichen Berechnungsgrößen des § 4 WoGG. Dadurch sollen weiterreichende Prüfungen vermieden werden.

Um eine weitere Erleichterung herbeizuführen und eine praxisgerechte Bearbeitung der vorläufigen Zahlungen zu ermöglichen, sollte § 26a Absatz 3 in Anlehnung an die Regelung des § 41a Absatz 5 Sozialgesetzbuches Zweites Buch um eine nach Ablauf eines Jahres von Gesetzes wegen erfolgende Umwandlung der vorläufigen in eine endgültige Entscheidung sowie von Ausnahmetatbeständen dieser gesetzlich angeordneten Umwandlung ergänzt werden.

Zu Nummer 2 (Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb [§ 27b Absatz 1 Satz 4 WoGG])

Die Bundesregierung hält an ihrem Vorschlag fest. Die Möglichkeit, im Falle eines bis auf 18 Monate verlängerten Bewilligungszeitraums, die Bewilligung eines höheren Wohngeldes nach 12 Monaten zu beantragen, ist zur Vermeidung von Benachteiligungen der von der Verlängerung des Bewilligungszeitraums betroffenen Wohngeldhaushalte erforderlich. Anderenfalls müssten diese Wohngeldhaushalte im Falle einer Erhöhung der Miete oder Belastung überobligationsmäßig lange auf die Möglichkeit warten, einen Antrag auf Erhöhung des Wohngeldes stellen zu können.

Zu Nummer 3 (Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe c – neu – [§ 27 Absatz 2 und 3 WoGG])

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag des Bundesrates ab. Die 15-Prozent-Schwelle entspricht dem Grundgedanken des Wohngeldes, die maßgeblichen Verhältnisse möglichst realistisch abzubilden. Eine Verdoppelung dieses Schwellenwertes würde der zielgenauen Systematik des Wohngeldes widersprechen.

Zu Nummer 4 (Artikel 1 Nummer 11a – neu – [§ 32 WoGG])

Der Vorschlag des Bundesrates zur Änderung des § 32 WoGG führt im Ergebnis zu einer vollständigen Erstattung des gezahlten Wohngeldes durch den Bund und wird abgelehnt.

Für eine dauerhafte zusätzliche Entlastung im Rahmen des laufenden Wohngeldes über eine Heizkostenkomponente, Klimakomponente und eine Anhebung des allgemeinen Leistungsniveaus soll nach § 32 Wohngeldgesetz die bewährte hälftige Aufteilung der Wohngeldausgaben zwischen Bund und Ländern gelten.

Der Bund hat bereits beim ersten und zweiten Heizkostenzuschuss kurzfristig die vollständige finanzielle Verantwortung übernommen.

Bei der Entlastung von Haushalten mit geringen Einkommen trägt der Bund darüber hinaus bereits die finanzielle Hauptlast im Bereich der Grundsicherung. Dort werden die Heizkosten im Rahmen der Angemessenheit bei den Kosten der Unterkunft vollständig übernommen und das wirtschaftliche Existenzminimum zahlreicher Bürgerinnen und Bürger auch in den gegenwärtigen besonders schwierigen Zeiten abgesichert. Im Bereich der Grundsicherung im Alter (SGB XII) trägt der Bund bereits jetzt die Kosten in vollem Umfang, im Bereich der Grundsicherung für Arbeitsuchende und beim Sozialgeld (SGB II) hat der Bund seinen Kostenanteil sukzessive erhöht und trägt mittlerweile im Durchschnitt über alle Länder einen Anteil von 70 Prozent. Auch bei der vorrangigen Leistung des Kinderzuschlags trägt der Bund die Kosten bereits in vollem Umfang.

Daher sind Forderungen nach einer Erhöhung des Bundesanteils bei den Wohngeldausgaben nicht gerechtfertigt.

Zu Nummer 5 (Artikel 3 [Anlage (zu § 1 Absatz 3) WoGV])

Die Bundesregierung hält an ihrem Vorschlag fest. Das Mietenniveau wird vom Statistischen Bundesamt bei einer Anpassung der Höchstbeträge festgestellt. Mit der Einführung der Klimakomponente wird die höchstens zu berücksichtigende Miete oder Belastung nicht mehr allein durch die Beträge nach § 12 Absatz 1 WoGG, sondern durch die Summe dieser Beträge und der Klimakomponente nach § 12 Absatz 7 WoGG begrenzt. Die Klimakomponente erhöht damit die höchstens zu berücksichtigenden Beträge für Miete oder Belastung und verändert auch die Relationen der höchstens zu berücksichtigenden Mieten oder Belastungen in den verschiedenen Mietenstufen zueinander. Aufgrund dieser strukturellen Änderungen ergibt sich die Notwendigkeit einer Neuordnung der Gemeinden zu den Mietenstufen.

Die Bundesregierung nimmt die vom Bundesrat geltend gemachten Bedenken zum Anlass, die Regelung in § 12 Absatz 4 WoGG im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen.

Zu Nummer 6 (Zum Gesetzentwurf allgemein)

Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf, die schnelle und unbürokratische Auszahlung des Wohngeldes zu ermöglichen. Hierfür seien umfassende Vereinfachungen und Nachweiserleichterungen im Wohngeldrecht umzusetzen.

Die Bundesregierung hat die im Rahmen dieses Verfahrens umsetzbaren gesetzlichen Möglichkeiten zur Beschleunigung der Auszahlung des Wohngeldes in ihrem Gesetzentwurf weitgehend ausgeschöpft. Der Gesetzentwurf sieht deshalb unter anderem herabgesetzte Nachweispflichten für eine vorläufige Zahlung (§ 26a WoGG neu) vor.

Die Gewährung von Wohngeld zeichnet sich neben der genauen Prüfung der Einkommens- und Belastungssituation eines Haushaltes durch eine hohe Zielgenauigkeit und die Vermeidung von Fehlsubventionierungen aus. Diese Zielgenauigkeit soll auch beim deutlich ausgeweiteten „Wohngeld-Plus“ erhalten bleiben, was jedoch die Notwendigkeit eines entsprechenden Antrags- und Prüfungsaufwandes mit sich bringt.

Zudem bestünde bei den geforderten pauschalen Vorauszahlungen das Risiko, dass nach erfolgter Antragsprüfung festgestellte Rückforderungsansprüche nicht mehr realisiert werden können. Nach den Erfahrungen aus dem Beginn der Covid19-Krise besteht bei derart leicht verfügbaren Finanzmitteln ein erhebliches Missbrauchsrisiko.

Zu Nummer 7 Buchstabe a (Zum Gesetzentwurf allgemein)

Die Bundesregierung sieht sich durch die Stellungnahme des Bundesrates in ihrem grundsätzlichen Bestreben, Verwaltungsverfahren zu vereinfachen, bestätigt. Auch über dieses Gesetzgebungsverfahren hinaus wird die Bundesregierung in enger Abstimmung mit den Ländern weitere mögliche Verwaltungsvereinfachungen ausloten und – soweit möglich – auf untergesetzlicher Ebene umsetzen.

Zu Nummer 7 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa (Herausnahme der Heimfälle aus dem Wohngeld)

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag zur Herausnahme der Heimfälle aus dem Wohngeld und komplette Finanzierung aus dem § 42 SGB XII (mit Ausnahme der Selbstzahler) ab.

Wohngeld ist eine vorrangige Leistung gegenüber der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, die als Teil der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) gewährt wird. Je nach Einkommenssituation besteht daher entweder Anspruch auf Wohngeld oder ein Anspruch auf Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie alternativ auf Hilfe zum Lebensunterhalt oder es besteht aufgrund der Einkommenshöhe auf keine dieser Leistungen ein Anspruch.

Wohngeld erhält, wer mit eigenem Einkommen und Wohngeld mindestens so viel Finanzmittel zur Verfügung hat als mit eigenem Einkommen und den lebensunterhaltsichernden Leistungen der Sozialhilfe. Wenn mit dem eigenen Einkommen und dem Wohngeld die (Sozial-)Hilfebedürftigkeit überwunden wird, ist das Wohngeld als vorrangige Leistung gegenüber der Grundsicherung zu zahlen.

Wohngeldbeziehende Personen in Heimen sind daher nicht hilfebedürftig im Sinne des SGB XII. Vielmehr sind Personen in Heimen mit Bezug von Wohngeld nach Auffassung der Bundesregierung grundsätzlich Selbstzahler. Nichtselbstzahler wiederum beziehen bereits Leistungen der Grundsicherung oder Hilfe zum Lebensunterhalt, da ihr eigenes Einkommen zusammen mit dem Wohngeld nicht zur Finanzierung der von ihnen zu tragenden Heimkosten ausreicht. Der Vorschlag, mit Ausnahme der Selbstzahler alle Heimfälle aus dem Wohngeld herauszunehmen, zielt folglich darauf ab, für alle Heimbewohner ohne ausreichendes eigenes Einkommen ausschließlich einen Anspruch auf Lebensunterhaltsleistungen nach dem SGB XII (eingeschlossen Barbetrag und Bekleidungs-pauschale) vorzusehen. Angesichts der unterschiedlichen Vermögensheranziehung in SGB XII und Wohngeldgesetz würde sich für die Betroffenen daraus zumindest kein Vorteil ergeben.

Zu Nummer 7 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb (Abschaffung des Katalogs des § 14 Absatz 2 WoGG)

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag des Bundesrates ab, den Einkommenskatalog des § 14 Absatz 2 WoGG abzuschaffen. Zum einen ist fraglich, ob die Abschaffung des Einkommenskatalogs die erwartete Vereinfachung zur Folge hätte. Zum anderen würde dies die Systematik der Einkommensberücksichtigung beim Wohngeld grundsätzlich ändern, mit derzeit nicht absehbaren Folgen für den Leistungsumfang.

Zu Nummer 7 Buchstabe b Doppelbuchstabe cc (Verlängerung des Bewilligungszeitraums auf mindestens 18 Monate)

Die Bundesregierung steht dem Vorschlag des Bundesrats insoweit offen gegenüber, den Bewilligungszeitraum für Haushalte mit gleichbleibendem Einkommen auf bis zu 24 Monate auszuweiten.

Zu Nummer 7 Buchstabe b Doppelbuchstabe dd (Einheitliche Arbeitshilfe)

Der Antrag des Bundesrates betrifft die Forderung nach einer einheitlichen Arbeitshilfe zur Unterstützung bei komplexen Bedarfsberechnungen, um eine vergleichbare Handhabung der Fälle zu gewährleisten. Für die Wohngeldbearbeitung besteht eine umfangreiche Verwaltungsvorschrift. Für einzelne Fallgestaltungen gibt der Bund in Abstimmung mit den Ländern regelmäßig Hinweise, etwa zu der Berechnung bei Selbständigen, zur Grundrente, zum Datenschutz sowie anderen Einzelfragen. Sollte darüber hinaus Bedarf für die Klärung weiterer konkreter Fragestellungen bestehen, wird der Bund in Abstimmung mit den Ländern den Vollzug des Wohngeldes durch ergänzende Arbeitshilfen weiterhin unterstützen.

Zu Nummer 7 Buchstabe b Doppelbuchstabe ee (Einführung einer Bagatellgrenze für Rückforderungen)

Den Vorschlag des Bundesrates, eine (Ausschluss-)Bagatellgrenze von mindestens 500 Euro für Rückforderungen des Wohngeldes einzuführen, lehnt die Bundesregierung ab. Eine Bagatellgrenze in dieser Größenordnung

ist bisher in der staatlichen Leistungsverwaltung nicht bekannt und wird als zu hoch angesehen. Es entstünde ein deutliches Missverhältnis zur Rückforderung bei anderen sozialen Leistungen.

Zu Nummer 7 Buchstabe b Doppelbuchstabe ff (Streichung des Freibetrages für 33 Jahre Grundrentenzeiten)

Die Bundesregierung lehnt den Antrag des Bundesrates ab. Der Grundrentenfreibetrag wurde eingeführt, damit Verbesserungen bei der Rente mittels des Grundrentenzuschlags nicht durch eine Einkommensanrechnung beim Wohngeld aufgezehrt werden. Ein Einkommensfreibetrag für alle Rentnerinnen und Rentner ist nicht sachgerecht, da es keinen Grund für eine Bevorzugung dieser Empfängergruppe gegenüber anderen Empfängergruppen (z. B. Familien) gibt.

Zu Nummer 8 (Zum Gesetzentwurf allgemein)

Es wird auf die Stellungnahme zu Nummer 4 (Artikel 1 Nummer 11a – neu – [§ 32 WoGG]) verwiesen.



Die
Bundesregierung

Mehr Chancen und mehr Respekt

Seit dem 1. Januar 2023 ist das Bürgergeld-Gesetz in Kraft. Unter anderem sind die Regelbedarfe für Menschen in der Grundsicherung erheblich angestiegen. Arbeitslose und Menschen in der Grundsicherung haben im Juli 2022 eine Einmalzahlung bekommen.

**Bürgergeld
und Einmal-
zahlungen**

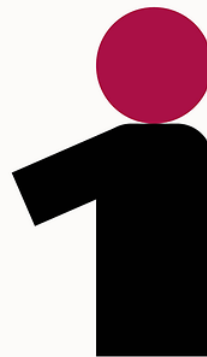


Foto: Bundesregierung

Bürgergeld

Was ist das Bürgergeld?

Mit dem Bürgergeld hat die Bundesregierung eine große Sozialreform auf den Weg gebracht. Zum 1. Januar 2023 hat es das Arbeitslosengeld II abgelöst. Die staatliche Hilfe ist nun bürgernäher, unbürokratischer und zielgerichteter. Menschen in der Grundsicherung werden besser qualifiziert und damit in dauerhafte Jobs vermittelt. Außerdem wurde die Berechnung der Regelbedarfe auf eine neue Grundlage gestellt.

Was hat sich bei den Regelbedarfen zum 1. Januar 2023 geändert?

Die Bedarfe werden nun nicht mehr rückwirkend, sondern vorausschauend an die Teuerungsraten angepasst. Dazu werden zusätzlich die aktuellsten verfügbaren Daten über die regelbedarfsrelevante Preisentwicklung berücksichtigt. Seit dem 1. Januar 2023 erhält etwa ein alleinstehender Erwachsener 502 Euro – 53 Euro mehr als bisher.

Welche zentralen Neuerungen bringt das Bürgergeld?

- Damit die Leistungsberechtigten sich auf die Arbeitsuche konzentrieren können, gilt im ersten Jahr des Bürgergeldbezugs nun eine sogenannte **Karenzzeit**: Die Kosten für Unterkunft werden in tatsächlicher Höhe, die Heizkosten in angemessener Höhe anerkannt und übernommen.
- Wer auf Bürgergeld angewiesen ist, darf in der Karenzzeit das Ersparte behalten. So darf **Vermögen** erst ab 40.000 Euro angetastet werden, für jede weitere Person in der Bedarfsgemeinschaft ab 15.000 Euro.
- Wer zwischen 520 und 1.000 Euro verdient, kann jetzt mehr von seinem Einkommen behalten. Die **Freibeträge** in diesem Bereich werden auf 30 Prozent angehoben. Zudem erhöhen sich die Freibeträge für Einkommen von Schülerinnen und Schülern sowie Studierenden auf 520 Euro. Auch für Auszubildende gelten höhere Freibeträge für die Ausbildungsvergütung.

- Die bisherige Eingliederungsvereinbarung wird durch einen **Kooperationsplan** abgelöst. Dieser wird von den Leistungsberechtigten und Integrationsfachkräften gemeinsam erarbeitet.
- Der sogenannte Vermittlungsvorrang in Arbeit wird abgeschafft. Stattdessen werden Geringqualifizierte auf dem Weg zu einer **beruflichen Weiterbildung** unterstützt, um ihnen den Zugang zum Fachkräftearbeitsmarkt zu öffnen. Eine umfassende Betreuung (Coaching) hilft Leistungsberechtigten, die aufgrund vielfältiger individueller Probleme besondere Schwierigkeiten haben, Arbeit aufzunehmen.
- **Sanktionen** erfolgen jetzt nach einem dreistufigen System: Bei der ersten Pflichtverletzung mindert sich das Bürgergeld für einen Monat um zehn Prozent, bei der zweiten für zwei Monate um 20 Prozent und bei der dritten für drei Monate um 30 Prozent. Eine Leistungsminderung darf nicht erfolgen, sollte sie im konkreten Einzelfall zu einer außergewöhnlichen Härte führen.

Das [↩ Bundesarbeitsministerium](#) beantwortet häufige Fragen zum Bürgergeld.

Einmalzahlungen

Welche Unterstützung haben Arbeitslose bekommen?

Zusätzlich zu ihrem Arbeitslosengeld haben Empfangsberechtigte von Arbeitslosengeld I eine Einmalzahlung von 100 Euro erhalten. Voraussetzung war, dass im Juli 2022 an mindestens einem Tag Anspruch auf Arbeitslosengeld I bestand.

Welche Unterstützung haben Menschen in der Grundsicherung erhalten?

Erwachsene Bezieherinnen und Bezieher von Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Grundsicherung haben im Juli 2022 eine Einmalzahlung in Höhe von 200 Euro erhalten.

Wir entlasten Deutschland

Die Bundesregierung hat umfangreiche Entlastungspakete geschnürt. Gemeinsam umfassen sie nun mehr als 95 Milliarden Euro. Zusätzlich soll ein Abwehrschirm über 200 Milliarden Euro die Energiekosten dämpfen. Das Ziel: Bürgerinnen und Bürger sollen in dieser Zeit unterstützt und Arbeitsplätze gesichert werden. [Hier finden Sie die Maßnahmen im Überblick.](#)

Sonntag, 1. Januar 2023



Die
Bundesregierung

Für Haushalte mit kleinem Einkommen

Heizkostenzuschuss II kommt

Mit einem zweiten Heizkostenzuschuss entlastet die Bundesregierung zielgerichtet rund zwei Millionen Menschen mit kleinem Einkommen. Dazu gehören rund 1,5 Millionen Wohngeldberechtigte – also viele Familien, Alleinerziehende, Seniorinnen und Senioren. Auch Azubis und Studierende mit BAföG (Bundesausbildungsförderungsgesetz) sollen den Zuschuss jetzt schnell erhalten. Das Gesetz dafür ist am 16. November in Kraft getreten.



Der zweite Heizkostenzuschuss entlastet insgesamt rund zwei Millionen Menschen.

Foto: picture alliance/Geisler-Fotopress

Die starken Preissteigerungen bei den Heizkosten treffen alle – aber Bürgerinnen und Bürger mit kleineren Einkommen besonders. Denn der Anteil der Wohnkosten an ihrem Einkommen ist besonders hoch. Einen ersten Heizkostenzuschuss haben diese Menschen bereits erhalten. Um sie finanziell weiter zu entlasten, stockt die Bundesregierung ihre Unterstützung nun durch einen zweiten Heizkostenzuschuss auf.

Wer hat Anspruch auf einen Zuschuss für seine Heizkosten?

Der zweite Heizkostenzuschuss entlastet insgesamt rund zwei Millionen Menschen – davon rund 660.000 Haushalte mit Wohngeld, in denen rund 1,5 Millionen Personen leben. Der Zuschuss hilft vielen Familien und Alleinerziehenden, vielen Seniorinnen und Senioren mit kleinen Einkommen oder Renten. Den zweiten Heizkostenzuschuss bekommen außerdem gut 553.000 Studierende und Azubis mit BAföG (Bundesausbildungsförderungsgesetz), Menschen in Aufstiegsfortbildung und Azubis mit Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld.

Wie viel Geld bekommen Anspruchsberechtigte?

Für Wohngeldhaushalte beträgt der einmalige Zuschuss – nach Personenzahl gestaffelt bei einem Ein-Personen-Haushalt 415 Euro, bei einem Zwei-Personen-Haushalt 540 Euro, sowie 100 Euro für jede weitere Person.

Zuschussberechtigte Azubis, Schülerinnen und Schüler und Studierende erhalten jeweils einen Heizkostenzuschuss in Höhe von 345 Euro.

Entscheidend für den Anspruch auf einen Heizkostenzuschuss ist, dass die Anspruchsberechtigten bereits für mindestens einen der Monate von September bis Dezember 2022 ihre Förderung – zum Beispiel BAföG (Bundesausbildungsförderungsgesetz) oder Wohngeld – beziehen.

Muss ich den Heizkostenzuschuss extra beantragen?

Der **Zuschuss muss nicht beantragt werden**. Er wird von Amts wegen ausgezahlt. Angestrebt wird, dass die Länder den Zuschuss noch in diesem Jahr auszahlen.

Das Gesetz für den zweiten Heizkostenzuschuss ist am 16. November 2022 in Kraft getreten.

Wie wird der Zuschuss ausgezahlt?

Der Zuschuss wird auf das eigene Konto überwiesen.

Muss ich eine Nachweise für meine Heizkosten und Miete vorlegen?

Nein, der Zuschuss wird pauschal gewährt.

Wer finanziert den Heizkostenzuschuss?

Die Kosten für den Heizkostenzuschuss werden vollständig vom Bund getragen.

Mit der ebenfalls von der Bundesregierung beschlossenen Wohngeldreform sollen die steigenden Heizkosten künftig dauerhaft durch eine Heizkostenkomponente gedämpft werden.

Mittwoch, 16. November 2022

WEITERE INFORMATIONEN

↩ Heizkostenzuschuss II



Die
Bundesregierung

Wohngeld Plus für zwei Millionen Haushalte

Ab 2023 bekommen zwei Millionen Haushalte mit kleinen Einkommen Anspruch auf Wohngeld – heute sind es 600.000. Das neue „Wohngeld Plus“ wird deutlich höher sein: Im Schnitt wird das Wohngeld verdoppelt. Mit einer dauerhaften Heizkostenkomponente sorgt die Bundesregierung zudem dafür, dass die Menschen die steigenden Heizkosten bezahlen können.

**Wohngeld-
reform**



Foto: Bundesregierung

Höheres Wohngeld für mehr Berechtigte: Zwei Millionen Haushalte profitieren

Zum 1. Januar 2023 kommt die größte Wohngeldreform in der Geschichte Deutschlands. Damit können rund zwei Millionen Haushalte das neue

„Wohngeld Plus“ bekommen. Bisher erhalten rund 600.000 Haushalte Wohngeld.

Allein rund 1,4 Million Haushalte erhalten durch die Reform erstmals oder wieder einen Anspruch auf Wohngeld.

Wer hat Anspruch auf das „Wohngeld Plus“?

Hierzu zählen Haushalte mit einem geringen Einkommen – dazu zählen vor allem Familien und Alleinerziehende sowie Seniorinnen und Senioren. Wohngeld wird als Zuschuss an Haushalte gezahlt, deren Einkommen knapp oberhalb der Grundsicherungsgrenze liegt.

Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens. Daher können Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer mit geringeren Einkommen Wohngeld erhalten.

- Das sind die rund 600.000 Haushalte, die im Jahr 2023 auch ohne Anpassung Wohngeld bezogen hätten.
- Dazu kommen etwa 1,04 Millionen Haushalte, deren Einkommen bislang die Grenzen für einen Wohngeldanspruch überschritten haben. Sie können aufgrund der Verbesserungen im Jahr 2023 erstmals oder wieder mit Wohngeld entlastet werden.
- Außerdem können weitere rund 380.000 Haushalte Wohngeld bekommen. Damit sind sie nicht mehr auf Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe angewiesen.

Wieviel Geld bekommt ein Wohngeldhaushalt?

Der Wohngeldbetrag wird sich 2023 voraussichtlich um durchschnittlich rund 190 Euro pro Monat erhöhen. Das bedeutet mehr als eine

Verdoppelung des bisherigen Wohngeldes. Es steigt von durchschnittlich rund 180 Euro pro Monat (ohne Reform) auf rund 370 Euro pro Monat.

Die Höhe des Wohngeldes berechnet sich nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der zu berücksichtigenden Miete des Wohnraums oder der Belastung bei selbstgenutztem Wohneigentum sowie dem Gesamteinkommen der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder. Die genaue Wohngeldhöhe wird vom örtlichen Wohngeldamt geprüft und festgelegt.

Eine erste Orientierung bietet der vorläufige [↩ WohngeldPlus-Rechner des BMWWSB \(Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen\)](#).

Wir entlasten Deutschland

Die Bundesregierung hat umfangreiche Entlastungspakete geschnürt. Gemeinsam umfassen sie nun mehr als 95 Milliarden Euro. Zusätzlich soll ein Abwehrschirm über 200 Milliarden Euro die Energiekosten dämpfen. Das Ziel: Bürgerinnen und Bürger sollen in dieser Zeit unterstützt und Arbeitsplätze gesichert werden. [Hier finden Sie die Maßnahmen im Überblick.](#)

Wie werden Wohngeldhaushalte bei den steigenden Heizkosten entlastet?

Eine dauerhafte Heizkostenkomponente soll die steigenden Energiekosten abfedern, eine Klimakomponente soll erstmals Kosten, etwa für energetische Gebäudesanierung, dämpfen.

Die neue Heizkostenkomponente wird zum fortlaufenden Bestandteil im Wohngeld. Sie wird nach der Anzahl der Personen gestaffelt. Im Durchschnitt aller Empfängerinnen und Empfänger werden damit die durch eine Preisverdoppelung gegenüber 2020 entstehenden Mehrbelastungen ausgeglichen.

Um schnell zu helfen, erhalten die bisher rund 600.000 Wohngeldhaushalte für die Heizperiode von September bis Dezember 2022 einen [↩ zweiten Heizkostenzuschuss](#). Einen erster, einmaliger Heizkostenzuschuss haben sie bereits im Sommer diesen Jahres erhalten.

Wo kann ich Wohngeld beantragen?

Wohngeld kann bei den örtlich zuständigen Wohngeldämtern der Gemeinde-, Stadt-, Amts- oder Kreisverwaltungen beantragt werden. Dort gibt es die Antragsformulare und umfassende Beratung. Die neuen Regelungen sollen am 1. Januar 2023 in Kraft treten.

Wer trägt die Kosten der Wohngeldreform?

Die Kosten der Wohngeldreform werden je zur Hälfte von Bund und Ländern getragen.

FAQ: Beim Bundesbauministerium finden Sie weitere Informationen zur [↩ Wohngeld-Plus-Reform](#).

Um die Webseite optimal gestalten und fortlaufend verbessern zu können, verwenden wir Cookies. Durch die weitere Nutzung der Webseite stimmen Sie der Verwendung von Cookies zu. Weitere Informationen erhalten Sie in der [Datenschutzerklärung](#).



Sie sind hier: [Immobilien](#) > [Markt & Preise](#) > [Leipzig](#) > mietspiegel

Mietspiegel in Leipzig

Wo?

Preisinformationen zu:

von

[943 Objekte auf Liste anzeigen](#)

- [Übersicht](#)
- [Informationen für Kapitalanleger](#)
- [Individuelle Auswertung](#)

Preisentwicklung pro m²

Die Daten zeigen den mittleren Preis der ausgewerteten Angebote ([Medianwerte](#)).

Wohnungsmiete pro m²

Jahr bis 40 m² bis 80 m² bis 120 m²

2019	7,50 €	6,60 €	7,90 €
2020	7,80 €	7,00 €	8,10 €
2021	8,00 €	7,20 €	8,50 €

Kaufpreis pro m²

Jahr Wohnungen Häuser

2019	2.130 €	2.850 €
2020	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.

Sie sind Journalist und in der Recherche nach Mietpreise für Ihre Region? Dann wenden Sie sich gerne per E-Mail an presse@immowelt.de. Wir werden Ihnen nach Möglichkeit die gewünschten Daten zur Verfügung stellen.

Mietpreisrechner

Straße und Hausnummer

Ort oder PLZ

Auf der Suche nach einem realistischen Verkaufspreis für deine eigene Immobilie?

Nutze jetzt die kostenlose Immobilienbewertung von immowelt.

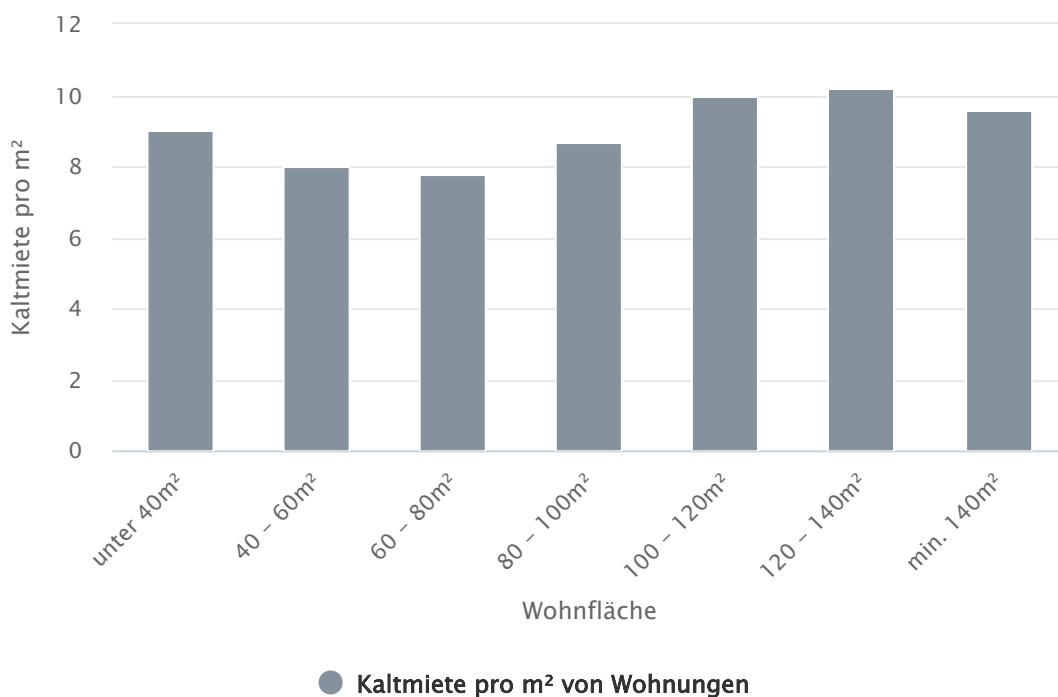
Online-Rechner

Immobilienbewertung von immowelt



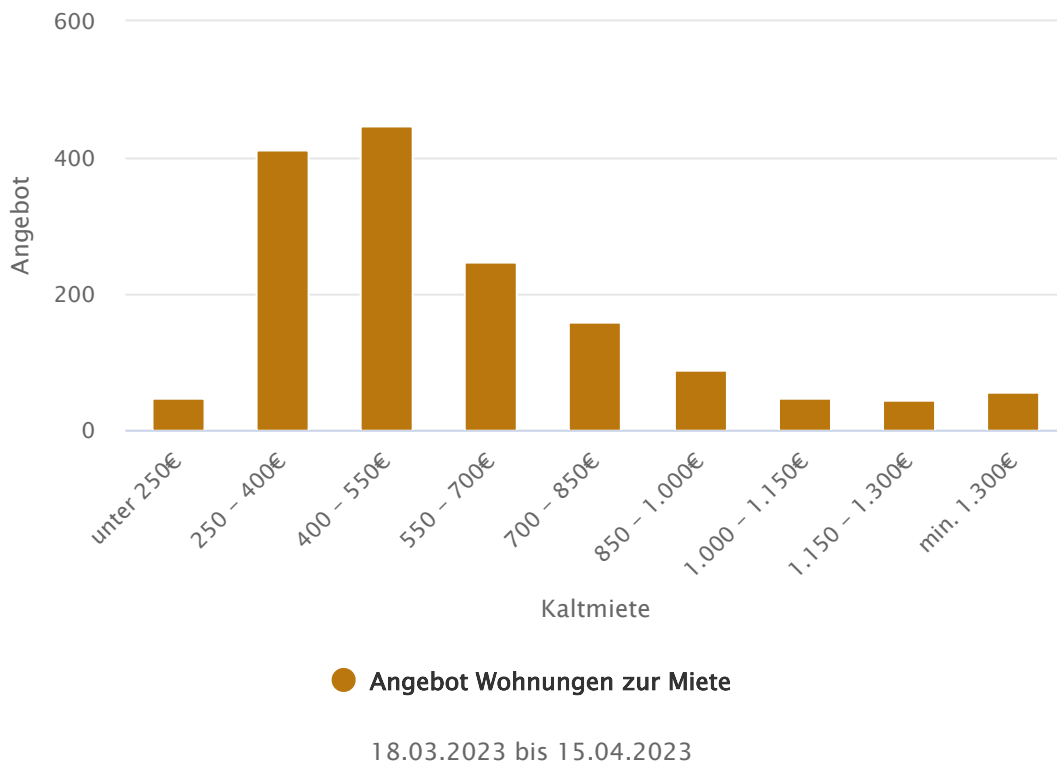
Preis-Leistungs-verhältnis nach Wohnungsgröße sortiert

Die Daten zeigen den mittleren Preis der ausgewerteten Angebote ([Medianwerte](#)).



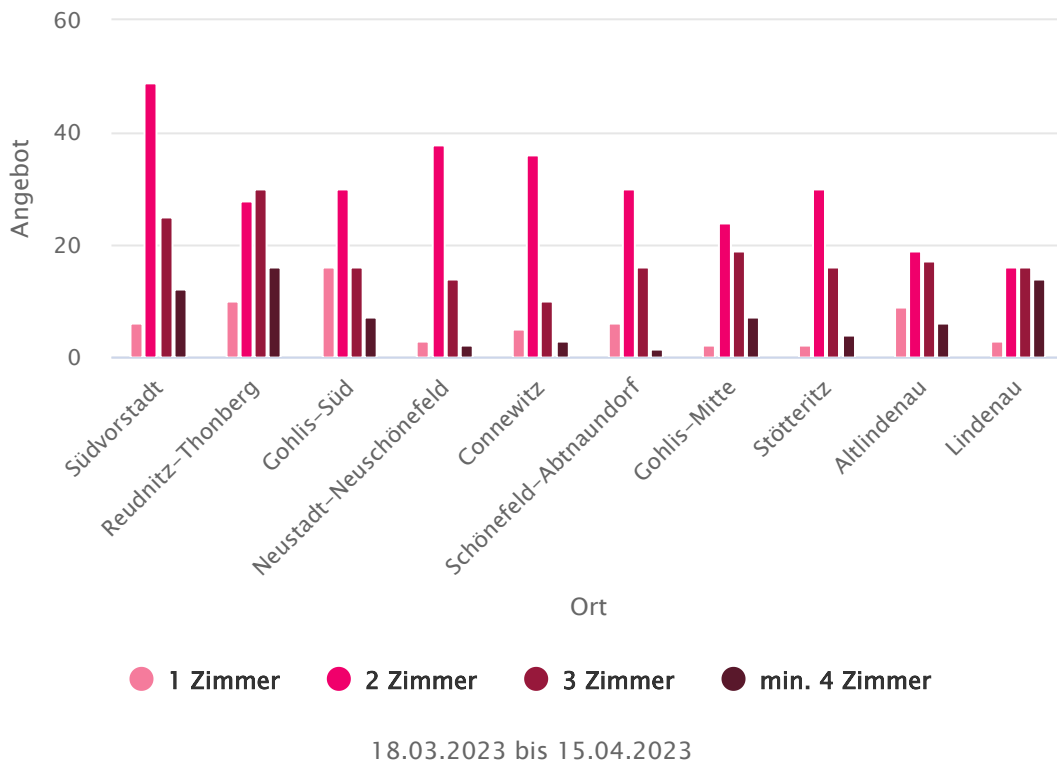
18.03.2023 bis 15.04.2023

Aktuelle Angebote nach Kaltmiete sortiert



Bitte beachte, dass in der Darstellung sowohl Neubau- als auch gebrauchte Immobilien inbegriffen sind. Einfach die Auswahl der Angebote durch [weitere Kriterien](#), verändern, wie das Baujahr oder die Wohnfläche.

Anzahl Angebote nach Zimmerzahl & Stadtteil sortiert



Verändere die Auswahl der Angebote durch [weitere Kriterien](#).

Weitere Marktdaten

Jetzt von unserem Datenbestand profitieren und kostenlos deine individuelle Auswertung erstellen.

Zeige mir folgende Werte an

- ▼

unterteilt in

- ▼

Auswahl nicht möglich

Auswahl leider nicht möglich.

[Auswertung erstellen](#)

Begriffserklärung

Medianwert: Der Median spiegelt den mittleren Preis der ausgewerteten Angebote wider. Medianwerte sind weniger anfällig für Extremwerte, z.B. sehr teure oder sehr günstige Angebote.

Kaltmiete: Hier handelt es sich um Nettokaltmiete bei Neuvermietung.

Kaufpreis: Bei Kaufpreisen handelt es sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Angebot: Anzahl von Immobilien, die auf immowelt.de in einem bestimmten Zeitraum angeboten wurden.

Der zugrunde gelegte Zeitraum wird jeweils unter der Grafik eingeblendet.

Für die statistischen Auswertungen wird das Immobilienangebot bereinigt, z.B. um Fehleingaben oder unvollständige Angebote.

Bei kleineren Orten oder bei der Kombination von Filtern kann die Datenbasis für die Berechnung der Medianwerte im Einzelfall geringer ausfallen. In diesen Fällen wird die Beschriftung des entsprechenden Balkens rot dargestellt. Zur besseren Einordnung werden mit einer eingezeichneten Linie ggf. die Minimal- und Maximalwerte angezeigt.

Wenn du Fragen zur Bedeutung der Auswertungen oder einzelnen Werten hast, nutze bitte unser Feedback-Formular.

Leipzig: Das Angebot in den Stadtteilen/Orten

[Leipzig_\(943\)](#)

[Leipzig_\(Möckern\)](#)

[Leipzig_\(Mölkau\)](#)

[Leipzig_\(Neulindenau\)](#)

[Leipzig_\(Neustadt-Neuschönefeld\)](#)

[Leipzig_\(Paunsdorf\)](#)

[Leipzig_\(Plagwitz\)](#)

[Leipzig_\(Plaußig-Portitz\)](#)

[Leipzig_\(Probstheida\)](#)

[Leipzig_\(Reudnitz-Thonberg\)](#)

[Leipzig_\(Schleußig\)](#)

[Leipzig_\(Schönau\)](#)

[Leipzig_\(Schönefeld\)](#)

[Leipzig_\(Schönefeld-Abtnaundorf\)](#)
[Leipzig_\(Schönefeld-Ost\)](#)
[Leipzig_\(Seehausen\)](#)
[Leipzig_\(Sellerhausen-Stünz\)](#)
[Leipzig_\(Stötteritz\)](#)
[Leipzig_\(Südvorstadt\)](#)
[Leipzig_\(Thekla\)](#)
[Leipzig_\(Volkmarsdorf\)](#)
[Leipzig_\(Wahren\)](#)
[Leipzig_\(Wiederitzsch\)](#)
[Leipzig_\(Zentrum\)](#)
[Leipzig_\(Zentrum-Nord\)](#)
[Leipzig_\(Zentrum-Nordwest\)](#)
[Leipzig_\(Zentrum-Ost\)](#)
[Leipzig_\(Zentrum-Süd\)](#)
[Leipzig_\(Zentrum-Südost\)](#)
[Leipzig_\(Zentrum-West\)](#)

Wohnungen in Leipzig

[1-Zimmer Wohnungen Leipzig](#)
[2-Zimmer Wohnungen Leipzig](#)
[3-Zimmer Wohnungen Leipzig](#)
[4-Zimmer Wohnungen Leipzig](#)
[5-Zimmer Wohnungen Leipzig](#)

Immobilienmarkt Leipzig

[Wohnung kaufen Leipzig](#)
[Wohnung mieten Leipzig](#)
[Grundstück kaufen Leipzig](#)
[Haus kaufen Leipzig](#)
[Haus mieten Leipzig](#)

Preisstatistiken Leipzig

[Wohnungspreise Leipzig](#)
[Mietspiegel Leipzig für Wohnungen](#)
[Grundstückspreise Leipzig](#)
[Hauspreise Leipzig](#)
[Mieten Leipzig für Häuser](#)

Wie können wir helfen?

Hilfe gefällig?

[Support kontaktieren](#)

Gibt's Anregungen?

Meinung zu immowelt sagen

In den letzten 4 Wochen wurden Mietwohnungen zu den dargestellten Quadratmeterpreisen (Kaltmiete) angeboten.

Bitte beachte, dass Bestandsmieten bei der Darstellung nicht berücksichtigt werden können. Es handelt sich ausschließlich um angebotene Kaltmieten bei Neuvermietungen.

Mietmultiplikator: Der Mietmultiplikator (auch x-fache Miete genannt) zeigt, auf wie vielen Jahreskaltmieten beläuft sich der Kaufpreis. Beim Kaufpreis von 120.000€ und einer monatlichen Kaltmiete von 400€ (entspricht der Jahreskaltmiete von 4.800€) beträgt der Mietmultiplikator also 25. Beim Mietmultiplikator werden nur Bruttozahlen herangezogen: Beim Kaufpreis werden keine Kaufnebenkosten und bei den Mieten nur Kaltmieten und keine Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Damit sagt der Mietmultiplikator noch nichts über die tatsächliche Nettorendite aus. Er ist aber eine einfach zu berechnende Kennzahl, um einen ersten Überblick zu erhalten.

Der von uns gezeigte **durchschnittliche Mietmultiplikator** wird als Quotient des medianen Kaufpreises und der medianen Jahreskaltmiete berechnet. Somit ist er lediglich als ein erster Anhaltspunkt geeignet, denn es kann im Einzelfall passieren, dass Anlageobjekte mit dem dargestellten durchschnittlichen Mietmultiplikator nicht tatsächlich angeboten werden.

Medianwert: Der Median spiegelt den mittleren Preis der ausgewerteten Angebote wider. Medianwerte sind weniger anfällig für Extremwerte, z.B. sehr teure oder sehr günstige Angebote.

Kaltmiete: Hier handelt es sich um Nettokaltmiete bei Neuvermietung.

Kaufpreis: Bei Kaufpreisen handelt es sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Angebot: Anzahl von Immobilien, die auf immowelt.de in einem bestimmten Zeitraum angeboten wurden.

Der zugrunde gelegte Zeitraum wird jeweils unter der Grafik eingeblendet.

Für die statistischen Auswertungen wird das Immobilienangebot bereinigt, z.B. um Fehleingaben oder unvollständige Angebote.

Bei kleineren Orten oder bei der Kombination von Filtern kann die Datenbasis für die Berechnung der Medianwerte im Einzelfall geringer ausfallen. In diesen Fällen wird die Beschriftung des entsprechenden Balkens rot dargestellt. Zur besseren Einordnung werden mit einer eingezeichneten Linie ggf. die Minimal- und Maximalwerte angezeigt.

Einkommen und Preise

Nettoeinkommen: Einkommen der privaten Haushalte

Ortsteil / Stadtbezirk	2017	2019	2021
	Median in Euro pro Monat		
00 Zentrum	1 796	1 823	2 500
01 Zentrum-Ost	2 349	2 108	2 600
02 Zentrum-Südost	1 193	1 493	1 500
03 Zentrum-Süd	2 043	2 201	2 600
04 Zentrum-West	2 283	2 470	2 400
05 Zentrum-Nordwest	2 376	3 670	2 750
06 Zentrum-Nord	2 382	2 335	2 390
0 Mitte	1 917	2 034	2 085
10 Schönefeld- Abtnaundorf	1 685	1 511	2 000
11 Schönefeld-Ost	1 353	1 644	2 000
12 Mockau-Süd	1 666	2 040	2 000
13 Mockau-Nord	1 727	1 831	2 050
14 Thekla	1 688	2 086	2 100
15 Plaußig-Portitz	2 248	2 290	3 500
1 Nordost	1 611	1 659	1 874

20 Neustadt-Neuschönefeld	1 653	1 876	1 800
21 Volkmarsdorf	1 284	1 492	2 000
22 Anger-Crottendorf	1 496	1 751	2 000
23 Sellerhausen-Stünz	1 574	1 741	2 200
24 Paunsdorf	1 388	1 475	1 500
25 Heiterblick	2 047	2 230	3 000
26 Mölkau	2 242	2 765	3 000
27 Engelsdorf	2 275	2 177	3 000
28 Baalsdorf	3 319	3 113	3 620
29 Althen-Kleinpösna	2 209	2 585	2 700
2 Ost	1 604	1 640	1 963
30 Reudnitz-Thonberg	2 038	1 896	2 009
31 Stötteritz	2 088	2 235	2 340
32 Probstheida	1 596	2 093	2 500
33 Meusdorf	2 277	2 030	2 100
34 Liebertwolkwitz	1 906	2 211	2 500
35 Holzhausen	1 941	2 778	2 500
3 Südost	1 872	1 841	2 240
40 Südvorstadt	2 457	2 190	2 500
41 Connewitz	1 697	1 980	2 200
42 Marienbrunn	2 017	1 882	2 000
43 Löbnig	1 629	1 546	2 100
44 Dölitz-Dösen	2 117	2 240	2 300
4 Süd	1 831	2 013	2 090
50 Schleußig	2 269	2 595	2 800
51 Plagwitz	1 674	2 257	2 500
52 Kleinzschocher	1 957	2 058	1 840
53 Großzschocher	1 885	1 880	2 265

54 Knautkleeberg-Knauthain	2 636	2 912	3 200
55 Hartmannsdorf-Knautnaundorf	2 595	2 353	3 400
5 Südwest	1 964	2 168	2 355
60 Schönau	1 506	2 025	2 200
61 Grünau-Ost	1 396	1 355	1 900
62 Grünau-Mitte	1 540	1 618	2 000
63 Grünau-Siedlung	1 912	2 547	3 000
64 Lausen-Grünau	1 630	1 521	2 100
65 Grünau-Nord	1 539	1 758	2 000
66 Miltitz	2 201	2 231	2 830
6 West	1 581	1 438	1 824
70 Lindenau	1 387	2 038	2 000
71 Altlindenau	1 670	1 701	2 000
72 Neulindenau	1 676	1 807	2 100
73 Leutzsch	1 819	1 839	2 300
74 Böhlitz-Ehrenberg	2 193	2 116	2 400
75 Burghausen-Rückmarsdorf	2 265	2 573	3 000
7 Alt-West	1 713	1 942	2 184
80 Möckern	1 561	2 336	2 155
81 Wahren	1 861	2 190	2 360
82 Lützschena-Stahmeln	2 623	2 963	3 000
83 Lindenthal	2 148	1 972	2 200
8 Nordwest	1 829	2 060	2 131
90 Gohlis-Süd	2 251	2 503	2 200
91 Gohlis-Mitte	2 210	2 224	2 500
92 Gohlis-Nord	1 950	1 988	2 250
93 Eutritzsch	1 772	1 963	2 000

94 Seehausen	2 386	2 677	3 000
95 Wiederitzsch	2 696	3 061	2 500
9 Nord	2 043	2 217	2 266
Stadt Leipzig	1 767	1 891	2 065

Quelle: [Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Kommunale Bürgerumfrage](#). Stand: jeweils Oktober

Entsprechende Daten für die Ortschafts- und Stadtbezirksbeiratsgebiete sind [an dieser Stelle](#) zu finden.

Darstellungsform

- Tabelle
 Karte

Sachbezug

Sachmerkmal

Haushaltseinkommen ▼

Zeitbezug

- 2021 2019 2017 2015
 2013 2011

Aktualisieren

OFFENE DATEN

Die Daten sind auch über das [Open Data Portal](#) der Stadt Leipzig abrufbar:



Daten im CSV-Format speichern



Daten im JSON-Format speichern

Die Altersrenten

Zahl und durchschnittliche Höhe der gesetzlichen Bruttobezüge (im Rentenbestand Ende 2021, nach Bundesländern)

● Zahl der Altersrenten

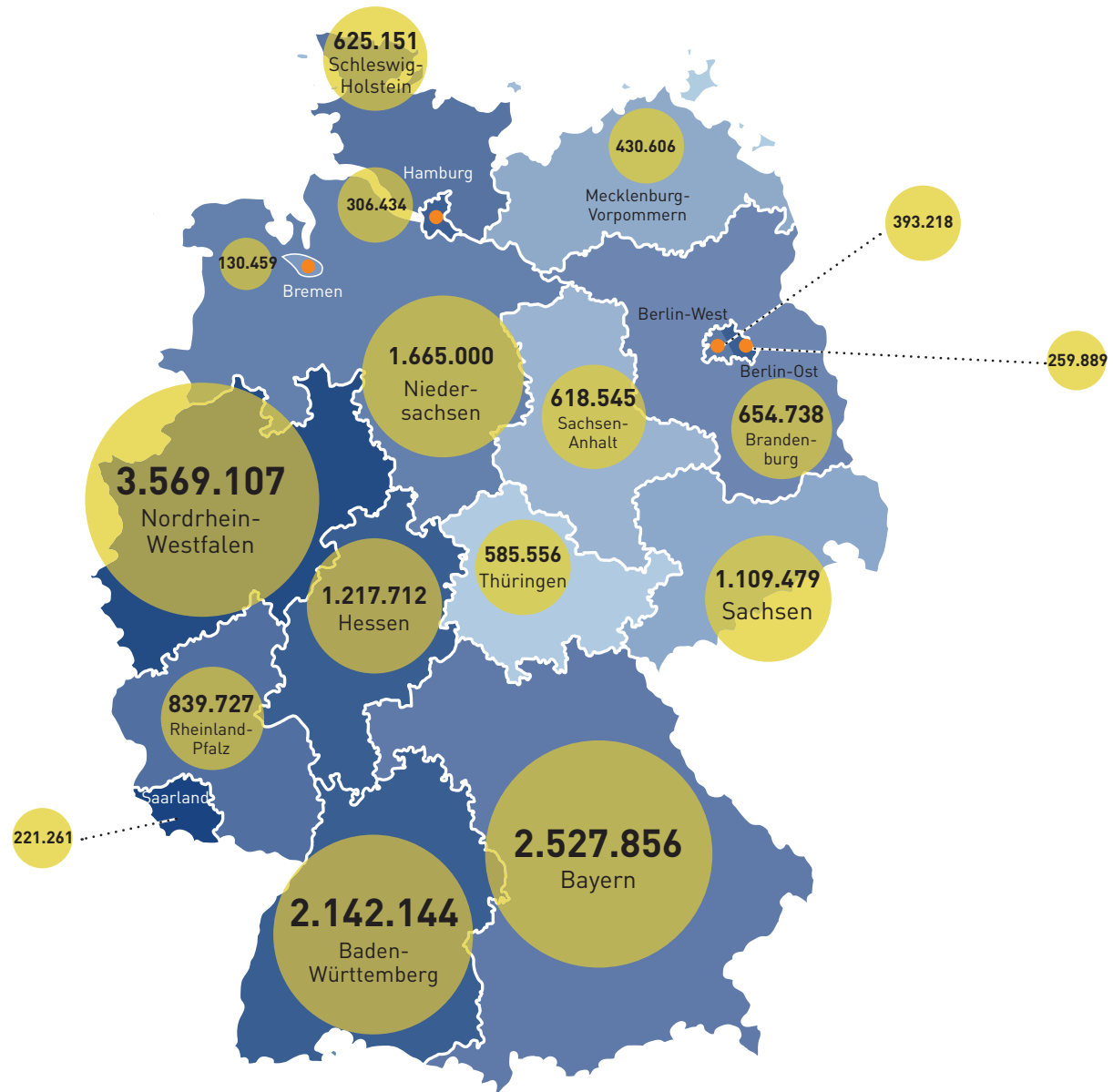
● Durchschnittlicher Bruttobetrag der Altersrenten nach mindestens 35 Versicherungsjahren in Euro



	Männer	Frauen
1.593 Saarland	1.744	1.226
1.564 Nordrhein-Westfalen	1.752	1.242
1.531 Hamburg	1.698	1.316
1.524 Hessen	1.689	1.247
1.521 Baden-Württemberg	1.730	1.213
1.515 Berlin-Ost	1.618	1.413
1.492 Rheinland-Pfalz	1.648	1.197
1.483 Schleswig-Holstein	1.641	1.218
1.471 Niedersachsen	1.632	1.187
1.466 Bremen	1.631	1.213
1.458 Bayern	1.634	1.196
1.426 Berlin-West	1.575	1.273
1.402 Brandenburg	1.516	1.287
1.364 Sachsen	1.499	1.235
1.363 Mecklenburg-Vorpommern	1.457	1.267
1.353 Sachsen-Anhalt	1.477	1.233
1.346 Thüringen	1.469	1.226

1.467 Durchschnittliche Bruttorente im Bundesgebiet

1.310 Durchschnittlicher Zahlbetrag im Bundesgebiet



Ergebnisbericht

Sachsen-Monitor 2021/22

Für die Sächsische Staatskanzlei



Ansprechpartner:

Simon Schlinkert | Dr. Susanne Klaus | Michael Mertes | Max Voss | Reinhard Schlinkert |
Stefan Krüger | Dr. Robert Mühle

dimap – das Institut für Markt- und Politikforschung GmbH
Konstantinstraße 42
53179 Bonn

Telefon: +49 228 329693

E-Mail: bonn@dimap.de



Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen.....	6
1.1 Das neue politisch-gesellschaftliche Umfeld.....	6
1.2 Erhebungszeitraum, Erhebungsgebiete, Fallzahlen	7
1.2.1 Erhebungszeitraum.....	7
1.2.2 Erhebungsgebiete	7
1.2.3 Fallzahlen.....	8
1.3 Face-to-Face-Befragungen unter Corona-Bedingungen.....	8
1.4 Redaktionelle Hinweise	9
2 Ergebnisse.....	9
2.1 Zukunftserwartungen.....	9
2.1.1 Bewertung der wirtschaftlichen Lage.....	10
2.1.2 Zukünftige Entwicklung (Zukunftserwartungen).....	11
2.2 Leben in Sachsen / Deutsche Einheit.....	13
2.3 Gerechtigkeit und sozialer Aufstieg / Bewertung der persönl. Lebensumstände.....	17
2.3.1 Gerechtigkeit.....	17
2.3.2 Soziale Unterschiede.....	20
2.3.3 Subjektive Schichtzugehörigkeit.....	21
2.3.4 Bewertung der sozialen Mobilität.....	23
2.3.5 Bewertung der persönlichen Lebensumstände.....	25
2.4 Politisches Interesse / Politische Partizipation.....	30
2.5 Zufriedenheit mit der Demokratie/Institutionenvertrauen	39
2.5.1 Bewertung der Demokratie.....	39
2.5.2 Wichtige und erfüllbare Erwartungen an die Demokratie.....	40
2.6 Schutz der demokratischen Ordnung / Messung von Ressentiments und von Toleranz.....	44
2.7 Mediennutzung und Medienvertrauen.....	47
2.8 Zusatzteil: Klimaschutz und gesellschaftlich-sozialer Zusammenhalt.....	50
2.9 Fazit	54
3 Methodenbericht.....	57



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1- Zukunftsperspektiven.....	9
Abbildung 2 - Bewertung der wirtschaftlichen Lage.....	10
Abbildung 3 - Zukunftserwartungen.....	13
Abbildung 4 - Entwicklung Sachsens nach der Wiedervereinigung.....	14
Abbildung 5 - Gespräche über die Erfahrungen nach der Wiedervereinigung.....	15
Abbildung 6 - Leben in Ostdeutschland.....	16
Abbildung 7 – Gerechtigkeit in Deutschland I.....	17
Abbildung 8 - Gerechtigkeit in Deutschland II.....	18
Abbildung 9 – Gerechter Anteil I.....	19
Abbildung 10 – Gerechter Anteil II.....	19
Abbildung 11 – Soziale Unterschiede in Deutschland.....	21
Abbildung 12- Subjektive Schichtzugehörigkeit I.....	22
Abbildung 13- Subjektive Schichtzugehörigkeit II.....	22
Abbildung 14 – Chance auf sozialen Aufstieg.....	23
Abbildung 15 – Persönliche Chancen für sozialen Aufstieg.....	24
Abbildung 16 – Chancen der Kinder für sozialen Aufstieg.....	24
Abbildung 17 – Soziales Vertrauen.....	25
Abbildung 18 – Zufriedenheit mit den persönlichen Lebensumständen.....	27
Abbildung 19 – Wichtigste Probleme in Sachsen.....	28
Abbildung 20 - Chancen in Sachsen.....	28
Abbildung 21 - Zukunftssorgen.....	29
Abbildung 22 - Parteipräferenz.....	30
Abbildung 23 - Politikinteresse.....	31
Abbildung 24 - Meinungen.....	32
Abbildung 25 – Politische Einflussnahme I.....	34
Abbildung 26 - Politische Einflussnahme II.....	34
Abbildung 27 - Bürgerbeteiligung.....	37
Abbildung 28 – Direkte Demokratie.....	38
Abbildung 29 – Zufriedenheit mit der Demokratie.....	40
Abbildung 30 - Demokratiekriterien.....	41



Abbildung 31 – Vertrauen in Institutionen I.....	42
Abbildung 32 - Vertrauen in Institutionen II.....	42
Abbildung 33 – Aussagen I.....	43
Abbildung 34 - Aussagen II.....	44
Abbildung 35 – Schutz der demokratischen Ordnung.....	45
Abbildung 36 – Indikatoren für Ressentiments gegenüber bestimmten Bevölkerungsgruppen	47
Abbildung 37 – Glaubwürdigkeit der Medien I.....	48
Abbildung 38 - Glaubwürdigkeit der Medien II.....	49
Abbildung 39 – Hauptinformationsquellen zum politischen Geschehen.....	49
Abbildung 40 – Berücksichtigung der Personengruppen beim Klimaschutz.....	51
Abbildung 41 – Akteure für den Klimaschutz.....	52
Abbildung 42 – Meinungen zum Klimaschutz I.....	53
Abbildung 43 - Meinungen zum Klimaschutz II.....	53
Abbildung 44 – Aussagen zum Klimaschutz.....	54



1 Vorbemerkungen

dimap wurde nach den Jahren 2016 bis 2018 auch 2021 von der Sächsischen Staatskanzlei mit der Durchführung einer repräsentativen Face-to-face-Befragung mittels CAPI (Computer-Assisted Personal Interviews) im Rahmen einer wiederkehrenden Befragung über Einstellungen und Meinungen der sächsischen Bevölkerung beauftragt.

Begleitet wird die Studie von einem mehrköpfigen Beirat, der sich aus Vertretern der Wissenschaft und Zivilgesellschaft zusammensetzt.

1.1 Das neue politisch-gesellschaftliche Umfeld

Bisher wurde der Sachsen-Monitor jährlich erstellt, zuletzt 2018. Diesen Rhythmus hat jetzt eine Pause von vier Jahren unterbrochen. Verschiedene Umstände haben dazu beigetragen – nicht zuletzt die Tatsache, dass ab Frühjahr 2020, nach der Wahl zum 7. Sächsischen Landtag 2019, Face-to-face-Befragungen durch die Corona-Pandemie zunächst unmöglich gemacht und später erheblich erschwert wurden.

Der Sachsen-Monitor 2022 erscheint jetzt in einem stark veränderten politisch-gesellschaftlichen Umfeld. Die Befragungen erfolgten nach dem Machtwechsel im Bund von der „Großen“ zur „Ampel“-Koalition im Dezember 2021 und weitestgehend vor dem Beginn des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine im Februar 2022. Zwischen dem 24. Februar (Kriegsbeginn) und dem 14. März 2022 (letzte Befragungen) fanden 321 von insgesamt 2013 Interviews statt, also gut 15 Prozent aller Befragungen.¹ Angesichts dieser vergleichsweise geringen Zahl dürften Verzerrungen des Gesamtbildes – vor allem im Hinblick auf Zukunftserwartungen – kaum messbar sein. Für diese Feststellung spricht auch, dass gegen Ende der Befragungen die Debatte über Waffenlieferungen an die Ukraine noch in ihren Anfängen stand, während die Debatte über den enormen Anstieg der Energiekosten schon seit Ende 2021 geführt worden war.

Zwei politisch höchst relevante Entwicklungen haben Veränderungen am Fragebogen von 2018 notwendig gemacht: die neue Qualität und Intensität der Debatte über den Klimaschutz und die Corona-Pandemie.

Mit dem neuen Thema „Klimaschutz und gesellschaftlicher-sozialer Zusammenhalt“ befasst sich das Kapitel 2.8 des vorliegenden Sachsen-Monitors. Dieses Kapitel erlangt zusätzliche Aktualität dadurch, dass die Preise für fossile Energieträger infolge des Ukraine-Krieges erheblich gestiegen sind, so dass sich auch die Fragen des gesellschaftlichen-sozialen Zusammenhalts mit neuer Dringlichkeit stellen.

Die Auswirkungen der Pandemie auf das Meinungsklima wurden nicht in einem eigenen Kapitel untersucht; sie lassen sich durch die bisherigen Fragen nach dem Vertrauen der sächsischen Bevölkerung in demokratische Institutionen und Entscheidungsprozesse erfassen. Allerdings sind mit dem Kapitel 2.7 „Mediennutzung und Medienvertrauen“ neue Fragen hinzugekommen, die sich auf das Vertrauen der Bevölkerung in die Medien beziehen – ein Thema von bleibender Dringlichkeit angesichts neuer Formen von Desinformation und inflationärer „Fake News“-Vorwürfe.

¹ Diese 321 Fälle verteilen sich unterschiedlich auf die fünf Regionen: Region 1 = Vogtland/Zwickau: 97; Region 2 = Chemnitz/Erzgebirge: 48; Region 3 = Leipzig/Nordsachsen: 55; Region 4 = Dresden/Sächsische Schweiz: 10; Region 5 = Oberlausitz: 111.



Auch der Sachsen-Monitor 2022 untersucht die Zufriedenheit mit den Lebensumständen im Freistaat Sachsen und die Zukunftserwartungen der Menschen in Sachsen. Sodann steht die subjektive Bewertung der Folgen der Wiedervereinigung im Fokus der Erhebung (Kapitel 2.2); sie ist diesmal deshalb von besonderem Interesse, weil zwischenzeitlich – am 3. Oktober 2020 – der 30. Jahrestag der deutschen Einheit begangen wurde und neue Debatten über Erfolge und Misserfolge auf dem Weg zur inneren Einheit auslöste.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet die soziale Lage in Sachsen. Hier zielt das Erkenntnisinteresse u.a. darauf ab, wie die Sachsen die soziale Durchlässigkeit der Gesellschaft und soziale Ungleichheit bewerten (Kapitel 2.3).

Ferner stehen die Evaluierung der politischen Kultur in Sachsen und die Messung der Stabilität und Akzeptanz der Demokratie und der demokratischen Institutionen in Sachsen im Mittelpunkt der vorliegenden Erhebung (Kapitel 2.5). In diesem Zusammenhang befasst sich der Monitor auch mit dem politischen Interesse und der politischen Partizipation der Sachsen (Kapitel 2.4).

Ein weiteres Ziel des Sachsen-Monitors bleibt die Messung besonderer Gefährdungsmomente der Demokratie innerhalb der sächsischen Bevölkerung sowie die Messung von Ressentiments in Sachsen (Kapitel 2.5).

Der besondere Wert eines sich wiederholenden Monitors ergibt sich aus der Möglichkeit, die gewonnenen Erkenntnisse mit denen des Vorgängers zu vergleichen und zu beobachten, ob sich Einstellungen und Meinungen der sächsischen Bevölkerung verändert haben oder gleichgeblieben sind. Deshalb wird in diesem Ergebnisbericht – sowohl in den Grafiken als auch im Text – auf Veränderungen gegenüber dem Sachsen-Monitor 2018 hingewiesen.

1.2 Erhebungszeitraum, Erhebungsgebiete, Fallzahlen

1.2.1 Erhebungszeitraum

Die Erhebung fand vom 3. November 2021 bis 14. März 2022 statt, befragt wurden dabei 2013 zufällig ausgewählte Personen ab 18 Jahren in ganz Sachsen.

1.2.2 Erhebungsgebiete

Im Vergleich zu früheren Sachsen-Monitoren, in denen das Territorium des Freistaates Sachsen in die Gebiete der drei ehemaligen Direktionsbezirke Chemnitz, Dresden und Leipzig unterteilt wurde, verwendet der Sachsen-Monitor 2020 folgende regionale Gliederung mit je 400 Befragten (für eine grafische Darstellung siehe Kapitel 3.1):

Region 1 = Vogtland / Zwickau

Region 2 = Chemnitz / Erzgebirge

Region 3 = Leipzig / Nordsachsen

Region 4 = Dresden / Sächsische Schweiz

Region 5 = Oberlausitz



Neben den Befunden in den Regionen 2, 3 und 4 standen für die Auswertung der Befragungsergebnisse auch die Befunde in den regional jeweils dominierenden Städten Chemnitz, Leipzig und Dresden zur Verfügung.

1.2.3 Fallzahlen

Im Vergleich zu früheren Sachsen-Monitoren, für die 1.000 Personen befragt wurden, stützt sich der Sachsen-Monitor 2022 auf Interviews mit 2.013 Befragten.

Bei der Auswertung konnten einige soziodemographische Gruppen nicht berücksichtigt werden, weil deren Fallzahlen für valide Aussagen viel zu niedrig waren oder müssen unter Vorbehalt betrachtet werden, wie die Gruppen Erwerbssituation: „Vorübergehend arbeitslos“ (n=54), „In der Ausbildung“ (n=59), „Nicht berufstätig“ (n=46) und Beruf: „Beamter“ (n=47).

1.3 Face-to-Face-Befragungen unter Corona-Bedingungen

Beim Start des diesjährigen Sachsen-Monitors standen Überlegungen im Raum, ob – und wenn ja, wie – unter den Bedingungen der Pandemie und den damit verbundenen gesetzlichen und administrativen Schutzvorschriften diese Studie durchführbar sei. Der wellenartige Verlauf der Pandemie erschwerte die Vorhersagen über den Ablauf der Feldarbeit erheblich; schwer kalkulierbar war vor allem der Einfluss der Pandemie-Situation auf die Anzahl der täglich realisierbaren Befragungen, auf die Chancen, ausreichend Interviewer/innen einsetzen zu können, und insgesamt auf die Dauer des Feldeinsatzes.

Seit Sommer 2021 war die besonders ansteckende Delta-Variante des Corona-Virus vorherrschend. Im September waren die Inzidenzen dann rückläufig und die Impfquoten stiegen. Im November baute sich die 4. Welle mit der sich schnell ausbreitenden Omikron-Variante auf; insbesondere in Sachsen wurden sehr hohe Inzidenzwerte gemeldet, verbunden mit einem hohen Maß an Impfskeptikern.

Ausgestattet mit Erfahrungen aus früheren Befragungen während der Corona-Zeit, einem umfangreichen Hygienekonzept und wöchentlichen Feedbackrunden konnten die Interviewerinnen und Interviewer diese außergewöhnliche Herausforderung bewältigen. Daher kann der Gesamtverlauf der Befragungen für den Sachsen-Motor 2022 als zwar schleppend, aber zuletzt doch erfolgreich bezeichnet werden.

Einfluss auf die Befragten: Die Verweigerungsquote war unter den Corona-Bedingungen nicht anders als vor der Pandemie, es lagen keine negativen Rückmeldungen oder gar Zielpersonen-Beschwerden vor.

Einfluss auf Interviewer/innen: Die Rekrutierung gestaltete sich infolge der hohen Inzidenzen schwierig, hinzu kam ein Beherbergungsverbot, welches die Situation für die Interviewer/innen noch verschärfte. (Eine Lösung: Die Übernachtung im polnischen Grenzgebiet.) Auch die Befragungssituationen gestalteten sich schwierig: Selbst bei winterlichen Temperaturen wurde häufig auf Terrasse, Balkon oder im Garten befragt. Und der frühe Sonnenuntergang sorgte für ein kleineres Zeitfenster für tägliche Befragungen im Vergleich zu den Sommermonaten.



1.4 Redaktionelle Hinweise

Aus Gründen der besseren Verständlichkeit wird im Bericht i.d.R. verallgemeinernd die männliche Form verwendet. Diese Formulierungen umfassen gleichermaßen weibliche und männliche Personen – an dieser Stelle soll darauf hingewiesen werden, dass sich von den Befragten niemand als divers eingestuft hat.

Sämtliche grafisch dargestellten Ergebnisse in diesem Bericht werden in Prozent angegeben. Eventuell fehlende Werte zu 100 Prozent ergeben sich durch die Antwortmöglichkeiten „keine Angaben“ und „weiß nicht“ bzw. durch Rundungen.

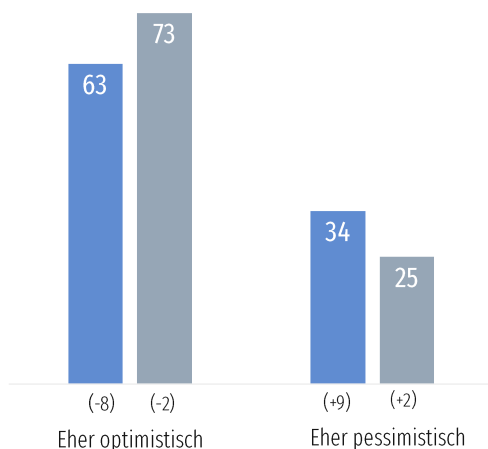
2 Ergebnisse

2.1 Zukunftserwartungen

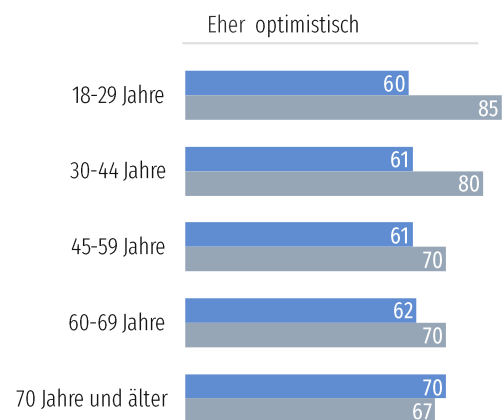
Die sächsische Bevölkerung blickt mit großer Mehrheit optimistisch in die Zukunft (73 Prozent, 2018: 75 Prozent). Vor allem die jungen Menschen sehen ihrer Zukunft mit Zuversicht entgegen (18-29 Jahre: 85 Prozent, 30-44 Jahre: 80 Prozent). In den Altersgruppen der 60-69-Jährigen sowie der über 70-Jährigen ist der Optimismus dagegen zurückgegangen, noch gut zwei Drittel sind von einer positiven Zukunft für sich überzeugt (67 bzw. 68 Prozent, 2018: 74 bzw. 73). Das formale Bildungsniveau spielt bei der Einschätzung ebenfalls eine Rolle. Während unter den Hauptschulabsolventen mit sechs von zehn Befragten die Zuversicht im Vergleich zu 2018 rückläufig ist (60 Prozent, 2018: 65 Prozent), blicken mit 87 Prozent derzeit mehr Hochschulabsolventen optimistisch in die Zukunft als 2018 (78 Prozent).

Wenn Sie in die Zukunft blicken: Sehen Sie der Zukunft Sachsens eher optimistisch oder eher pessimistisch entgegen?

Wenn Sie in die Zukunft blicken: Sehen Sie Ihrer persönlichen Zukunft eher optimistisch oder eher pessimistisch entgegen?



Veränderungen in Prozentpunkten zu 2018



■ Zukunftsperspektive Sachsens

■ Persönliche Zukunftsperspektive

Abbildung 1- Zukunftsperspektiven



Im Vergleich zur Bewertung der persönlichen Aussichten hat sich der Blick der Bürgerinnen und Bürger auf die Zukunft Sachsens gegenüber 2018 insgesamt deutlich eingetrübt. Sechs von zehn Befragten geben sich in dieser Frage optimistisch (63 Prozent). Im Jahr 2018 waren noch 71 Prozent der sächsischen Bevölkerung von einer guten Zukunftsperspektive ihres Freistaates überzeugt. Die über 70-Jährigen zeigen sich deutlich optimistischer (70 Prozent) als die Befragten der übrigen Altersgruppen (nach Altersgruppen aufsteigend: 60, 61, 61, 62 Prozent). Anders als 2018 spielt derzeit die Ortsgröße bei der Einschätzung kaum eine Rolle. Eine Veränderung zeigt sich eher in den drei großen Städten. Waren die Zukunftserwartungen 2018 in Dresden im Vergleich zu Leipzig und Chemnitz eher unterdurchschnittlich ausgeprägt (63 Prozent), so liegt der Anteil in Dresden mit 60 Prozent derzeit deutlich über dem in Chemnitz (49 Prozent, Chemnitz 2018: 75 Prozent). Der größte Optimismus ist bei der Leipziger Bevölkerung zu erkennen (68 Prozent). Aber auch hier bleibt der Wert unter dem von 2018 (75 Prozent).

2.1.1 Bewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Bewertung der wirtschaftlichen Lage Sachsens hat sich im Vergleich zu 2018 gleichfalls verschlechtert. Derzeit stufen 64 Prozent der sächsischen Bevölkerung sie als sehr gut oder gut ein (2018: 80 Prozent). Unterschiede in der Einschätzung zeigen sich in Abhängigkeit vom formalen Bildungsabschluss der Befragten. Während in den Gruppen der Befragten ohne Hochschulabschluss jeweils sechs von zehn Befragten eine positive Bewertung abgeben (nach Bildungsabschluss aufsteigend: 61, 63, 63 Prozent), zeigen sich bei den Hochschulabsolventen drei Viertel in dieser Hinsicht optimistisch (74 Prozent). In Dresden und Leipzig beurteilen jeweils sieben von zehn Befragten die wirtschaftliche Lage Sachsens positiv (69 bzw. 72 Prozent), in Chemnitz sind es mit sechs von zehn Befragten erkennbar weniger (58 Prozent). Zurückhaltend ist auch die Einschätzung der sächsischen Bevölkerung in den Städten zwischen 20.000 und 100.000 Einwohnern, nur gut die Hälfte sieht hier die Wirtschaftslage in Sachsen als sehr gut oder gut an (53 Prozent).

Wie beurteilen Sie ganz allgemein die gegenwärtige wirtschaftliche Lage in Sachsen? Ist sie Ihrer Meinung nach sehr gut, eher gut, eher schlecht oder sehr schlecht?

Wenn Sie jetzt an Ihre eigene wirtschaftliche Situation denken, ist Ihre persönliche wirtschaftliche Situation sehr gut, eher gut, eher schlecht oder sehr schlecht?

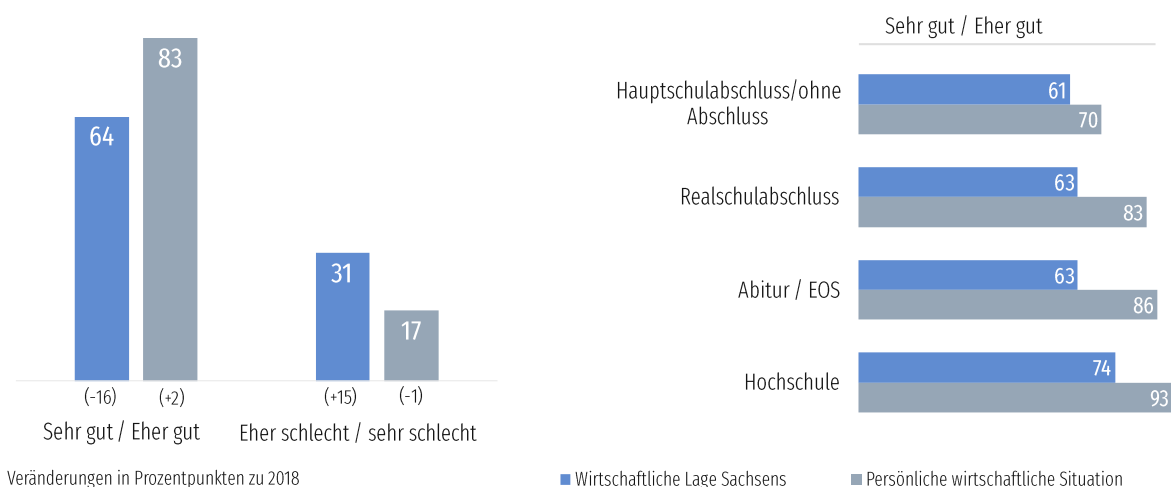


Abbildung 2 - Bewertung der wirtschaftlichen Lage



Die positive Beurteilung der persönlichen wirtschaftlichen Situation hingegen hat in der sächsischen Bevölkerung insgesamt leicht zugenommen (83 Prozent, 2018: 81 Prozent). Unter den Befragten, die mit einem Partner zusammenleben, schätzen neun von zehn Befragten ihre eigene wirtschaftliche Situation als sehr gut oder gut ein (jeweils 88 Prozent). Ähnlich äußern sich verwitwete Personen (89 Prozent). Weniger gut aufgestellt sehen sich Singles mit Kindern und Geschiedene, die zu 65 bzw. 68 Prozent positiv antworten. Auch das formale Bildungsniveau hat Einfluss darauf, wie die Menschen in dieser Hinsicht urteilen. Unter den Hauptschulabsolventen stufen sieben von zehn Befragten ihre wirtschaftliche Situation als sehr gut oder gut ein (70 Prozent), bei den Hochschulabsolventen liegt der Anteil bei 93 Prozent. Deutlich öfter als Befragte mit Hauptschulabschluss sehen Realschulabsolventen und Abiturienten sich wirtschaftlich in einer sehr guten oder guten Lage (83 bzw. 86 Prozent).

2.1.2 Zukünftige Entwicklung (Zukunftserwartungen)

Selbstbewusst antworten die Menschen in Sachsen mit Blick auf ihre Eigenständigkeit. 92 Prozent der Befragten geben an, dass sie ihr Leben selbst in der Hand haben. Ausnahmslos zieht sich diese Überzeugung durch alle Bevölkerungsgruppen und Regionen.

Die sächsischen Bürgerinnen und Bürger sind mit überwiegender Mehrheit davon überzeugt, dass ihr persönlicher Erfolg von der eigenen Anstrengung abhängt (83 Prozent). Vor allem die jungen Menschen folgen dieser Auffassung nahezu einstimmig (18-29 Jahre: 90 Prozent, 30-44 Jahre: 92 Prozent). In der Gruppe der über 70-Jährigen sehen sieben von zehn Befragten in ihrem eigenen Zutun den Schlüssel zum Erfolg (73 Prozent). In allen formalen Bildungsniveaus sind die Befragten mehrheitlich von dem Erfolg durch eigenen Einsatz überzeugt, 73 Prozent der Hauptschulabsolventen äußert sich dahingehend. Ebenso teilen 83 Prozent der Realschulabsolventen diese Ansicht und jeweils neun von zehn befragten Abiturienten und Hochschulabsolventen (87 bzw. 89 Prozent).

68 Prozent der Befragten betrachten ihren Wohnort als attraktiv für junge Menschen. In den einzelnen Bevölkerungsgruppen fallen kaum Abweichungen vom Gesamtbild auf. Sehr deutliche Unterschiede werden dagegen in den einzelnen Regionen sichtbar. Am deutlichsten drücken die Bewohner der Region Dresden/Sächsische Schweiz ihre Zuversicht in die Attraktivität des Wohnortes aus (81 Prozent), ähnlich deutlich fällt das Urteil in der Region Leipzig/Nordsachsen aus (77 Prozent). Weniger groß ist diese Überzeugung in den Regionen Chemnitz/Erzgebirge (65 Prozent) sowie Vogtland/Zwickau (60 Prozent). Pessimistisch sehen die Befragten die eigene Region in der Oberlausitz - nur 40 Prozent betrachten sie als attraktiv für junge Menschen. Im Vergleich der großen Städte sind in Dresden und Leipzig neun von zehn Befragten davon überzeugt, dass ihr Wohnort attraktiv für junge Menschen bleibt (88 bzw. 89 Prozent), in Chemnitz vertreten noch zwei Drittel diese Auffassung (65 Prozent). Mit deutlicher Mehrheit sehen die Menschen in Städten über 100.000 Einwohner ihren Wohnort als Zukunftsort für junge Menschen an (84 Prozent). In den kleinen Gemeinden unter 5.000 Einwohnern sind gerade noch 56 Prozent der Befragten davon überzeugt, dass ihr Wohnort für junge Menschen in Zukunft attraktiv sein wird.

Mehr als drei Viertel der sächsischen Bürgerinnen und Bürger sind davon überzeugt, dass sich der Freistaat in der Zukunft wirtschaftlich positiv entwickeln wird (77 Prozent). Überwiegende Zuversicht zieht sich in ähnlicher Weise durch alle Gruppen der Bevölkerung. Die Region Oberlausitz allerdings fällt deutlich hinter die übrigen Regionen zurück und liegt mit 67 Prozent positiven Bewertungen deutlich unter dem Durchschnitt, während sich in den übrigen Regionen jeweils acht von zehn Befragten zuversichtlich äußern (Vogtland/Zwickau: 77 Prozent, Chemnitz/Erzgebirge: 75 Prozent, Leipzig/Nordsachsen sowie Dresden/Sächsische Schweiz jeweils 80 Prozent).



Die Hälfte der sächsischen Bevölkerung ist davon überzeugt, dass in ihrer Region zukünftig mehr Menschen zuziehen als wegziehen werden (53 Prozent). Diese Frage wird nicht in den einzelnen Bevölkerungsgruppen wohl aber in den Regionen, Städten und im Vergleich Stadt-Land sehr unterschiedlich gesehen. In der Region Leipzig/Nordsachsen rechnen drei Viertel der Bewohner mit einem überwiegenen Zuzug (77 Prozent), in der Region Dresden/Sächsische Schweiz gehen knapp zwei Drittel der Befragten ebenfalls davon aus (62 Prozent). In den anderen Regionen geht die Mehrheit der Befragten von einem Wegzug aus: Die Menschen in der Region Vogtland/Zwickau sehen zu 39 Prozent zukünftig mehr Menschen zu- als wegziehen, in der Region Chemnitz/Erzgebirge zu 36 Prozent, in der Region Oberlausitz rechnen damit langfristig drei von zehn Befragten (31 Prozent). In den Gemeinden unter 5.000 Einwohnern sowie in den Städten zwischen 20.000 und 100.000 Einwohnern gehen jeweils vier von zehn Befragten davon aus, dass in ihren Gemeinden der Zuzug überwiegt (36 bzw. 38 Prozent). In den Gemeinden von 5.000 bis 20.000 Einwohnern ist die Hälfte der Befragten dieser Ansicht (50 Prozent). Allein in den Städten über 100.000 Einwohnern sehen die Befragten langfristig eine Zunahme der Bevölkerung (71 Prozent).

Sachsen wird die Herausforderungen der Zukunft meistern, davon sind drei Viertel der Menschen im Freistaat überzeugt (76 Prozent). Diese Einschätzung wird durchweg in allen Bevölkerungsgruppen und Regionen in ähnlicher Weise von einer großen Mehrheit vertreten.

Von einer guten wirtschaftlichen Entwicklung ihrer Region sind sieben von zehn Bürgerinnen und Bürgern in Sachsen überzeugt (69 Prozent). Insbesondere Befragte mit Hochschulabschluss drücken in dieser Hinsicht ihre Zuversicht aus (81 Prozent). Unter den Abiturienten sehen 67 Prozent gute wirtschaftliche Perspektiven für ihre Region, bei den Realschul- und Hauptschulabsolventen beurteilen 65 bzw. 66 Prozent der Befragten ihre Region als wirtschaftlich gut aufgestellt. Auch in vier der fünf Regionen wird die wirtschaftliche Zukunft mehrheitlich positiv eingeschätzt: in der Region Vogtland/Zwickau äußern sich 63 Prozent der Befragten entsprechend, in der Region Chemnitz/Erzgebirge 68 Prozent, in der Region Leipzig/Nordsachsen 75 Prozent sowie in der Region Dresden/Sächsische Schweiz 78 Prozent. In der Region Oberlausitz halten sich positive und skeptische Urteile annähernd die Waage: 47 Prozent sind nicht davon überzeugt, dass sich ihre Region wirtschaftlich positiv entwickeln wird, 45 Prozent hingegen sehen die wirtschaftliche Entwicklung optimistisch. Zudem wird in dieser Frage ein deutliches Stadt-Land-Gefälle erkennbar. Während sich in den Großstädten über 100.000 Einwohnern 80 Prozent der Befragten positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region äußern, sind es in den kleinen Gemeinden unter 5.000 Einwohner noch knapp sechs von zehn Befragten (57 Prozent).

Zuversichtlich mit Blick auf einen wachsenden gesellschaftlichen Zusammenhalt in Sachsen äußern sich 35 Prozent der Befragten, während 62 Prozent der Bevölkerung sich diesbezüglich skeptisch zeigen. Wenig Zuversicht gibt es vor allem in Chemnitz, wo sich nur ein Viertel der Befragten positiv mit Blick auf den zukünftigen gesellschaftlichen Zusammenhalt äußert (25 Prozent). Optimistischer urteilen die Bürgerinnen und Bürger in Dresden, wo drei von zehn Befragten einen wachsenden Zusammenhalt annehmen (34 Prozent), in Leipzig sind es vier von zehn (38 Prozent). Mehrheitlich überwiegt jedoch in allen Bevölkerungsgruppen bezüglich des gesellschaftlichen Zusammenhalts in der Zukunft eine eher skeptische Prognose.



Nun lese ich Ihnen einige Aussagen über die Zukunft vor. Stimmen Sie folgender Aussage zu?

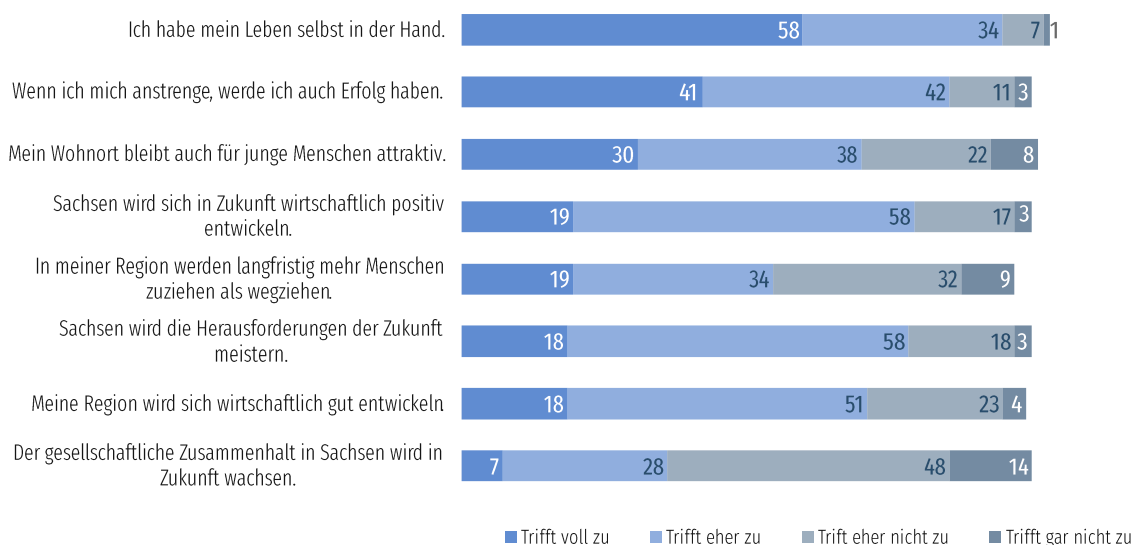


Abbildung 3 - Zukunftserwartungen

Insgesamt sehen drei Viertel der sächsischen Bevölkerung ihren Wohnort nicht als abgehängt an (76 Prozent). Ein Viertel hingegen stimmt der Sichtweise zu, dass ihr Wohnort als abgehängt zu bezeichnen ist (24 Prozent). In der Region Oberlausitz sieht das die Hälfte der Befragten als gegeben an (49 Prozent). In den übrigen Regionen liegt der Prozentsatz der pessimistischen Urteile deutlich darunter (Vogtland/Zwickau: 25 Prozent, Chemnitz/Erzgebirge: 23 Prozent, Leipzig/Nordsachsen: 22 Prozent). Für die Region Dresden/Sächsische Schweiz findet diese Sichtweise 12 Prozent befürwortende Stimmen. Auch im Vergleich der drei großen Städte sind die negativen Urteile in Dresden am geringsten. 7 Prozent der Befragten geben hier an, ihren Wohnort als „abgehängt“ anzusehen. Erkennbar höher ist der Anteil in Leipzig (22 Prozent) und Chemnitz (25 Prozent).

2.2 Leben in Sachsen / Deutsche Einheit

Mit zeitlich wachsendem Abstand verstärkt sich das Anliegen, die Erinnerung an die Friedliche Revolution von 1989 in Sachsen aufrecht zu erhalten. 88 Prozent der sächsischen Bevölkerung stufen dies, mehr noch als 2018, als sehr wichtig ein (2018: 84 Prozent). In dieser Frage haben sich die Sichtweisen der Altersgruppen angenähert. Während 2018 unter den 18-29-Jährigen 63 Prozent zustimmend geantwortet haben, halten es derzeit in dieser Altersgruppe 78 Prozent für sehr wichtig, diese Erinnerung aufrecht zu erhalten. Auch in den höheren Altersgruppen wird darauf sehr großen Wert gelegt (nach Altersgruppen aufsteigend: 86, 91, 89, 91 Prozent, 2018: 81, 89, 88, 95 Prozent).

Einig sind sich die Menschen in Sachsen darüber, dass sie stolz sind auf das, was in ihrem Freistaat seit 1990 erreicht wurde (88 Prozent). In dieser Hinsicht herrscht Einverständnis in allen Bevölkerungsgruppen und Regionen. Auch im Vergleich zum Jahr 2018 hat sich an diesem Meinungsbild nichts verändert.



Die sächsische Bevölkerung sieht das eigene Bundesland im Vergleich zu den westdeutschen Bundesländern als durchaus gleichwertig an. 82 Prozent der Befragten vertreten die Auffassung, dass Sachsen den Vergleich mit vielen westdeutschen Bundesländern nicht zu scheuen braucht (2018: 80 Prozent). In der jüngsten Altersgruppe vertreten mehr Menschen als 2018 diese Einschätzung (71 Prozent, 2018: 67 Prozent), während die 30-44-Jährigen zurückhaltender antworten als 2018 (78 Prozent; 2018: 83 Prozent). Die Befragten ab 45 Jahren sind in höherem Maße noch als 2018 der Ansicht, dass Sachsen den Vergleich mit vielen westdeutschen Bundesländern nicht zu scheuen brauche (nach Altersgruppen aufsteigend: 85, 85, 86 Prozent, 2018: 83, 82, 84).

In den Augen einer großen Mehrheit der Bevölkerung geht es Sachsen wirtschaftlich besser als den anderen ostdeutschen Bundesländern (71 Prozent). Im Vergleich zu 2018 ist bei der Bewertung in dieser Frage ein Rückgang um 4 Prozentpunkte zu verzeichnen (2018: 75 Prozent). Zu jeweils drei Vierteln äußern sich die Befragten ab 45 Jahren in dieser Hinsicht positiv (nach Altersgruppen aufsteigend: 77, 75, 73 Prozent), deutlicher unter dem Durchschnitt fallen die Antworten der 30-44-Jährigen, vor allem aber die der 18-29-Jährigen aus (64 bzw. 59 Prozent). Während von den Hauptschulabsolventen ähnlich viele Bürgerinnen und Bürger wie 2018 die wirtschaftliche Lage Sachsens gegenüber den übrigen ostdeutschen Bundesländern als besser einstufen (63 Prozent, 2018: 65 Prozent), äußern sich die übrigen Gruppen zurückhaltender als im Jahr 2018 (Realschulabsolventen: 70 Prozent, Abiturienten: 73 Prozent, Hochschulabsolventen: 78 Prozent; 2018: 75, 76, 84 Prozent). In den Regionen Chemnitz/Erzgebirge, Leipzig/Nordsachsen und Dresden/Sächsische Schweiz halten jeweils sieben von zehn Befragten die wirtschaftliche Lage in Sachsen für besser als in anderen ostdeutschen Bundesländern (jeweils 74 Prozent), in der Region Vogtland/Zwickau sind 69 Prozent davon überzeugt. Deutlich restriktiver wird der Vergleich in der Region Oberlausitz gesehen, wo noch 56 Prozent dieser Ansicht sind.

Ich lese Ihnen nun einige Aussagen zu Sachsen vor. Bitte sagen Sie mir jeweils, ob Sie der Aussage voll zustimmen, eher zustimmen, eher nicht zustimmen oder gar nicht zustimmen.

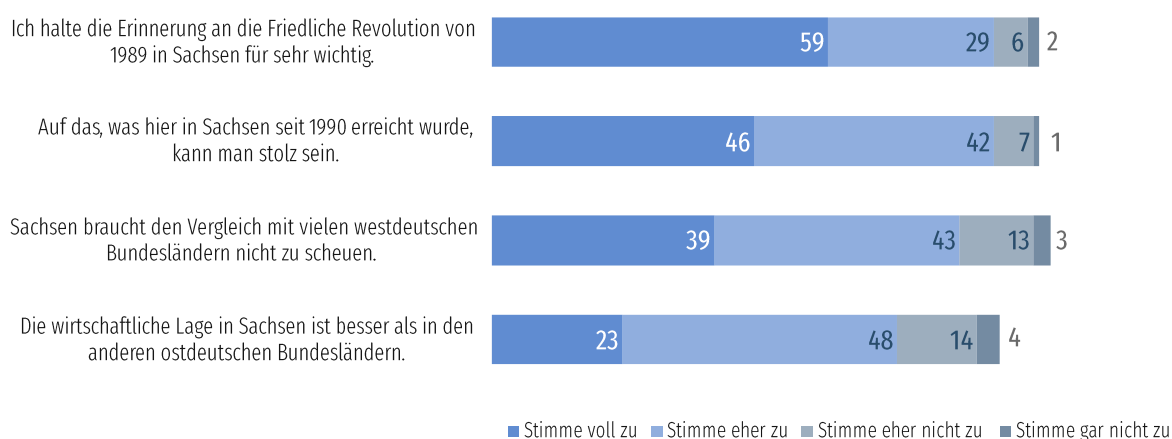


Abbildung 4 - Entwicklung Sachsens nach der Wiedervereinigung

In der Frage, ob in Deutschland ausreichend über die Umbrüche und Erfahrungen in der Zeit nach der Wiedervereinigung gesprochen wird, ist die Bevölkerung in Sachsen gespalten. Gut die Hälfte ist der Auffassung, dass mehr über dieses Thema gesprochen werden sollte (53 Prozent). Sowohl innerhalb der einzelnen Bevölkerungsgruppen als auch in der regionalen Betrachtung lassen sich keine signifikanten Unterschiede



erkennen. Gespräche über die Umbrüche und Erfahrungen nach der Wiedervereinigung finden für 72 Prozent der Befragten in der eigenen Familie und mit Freunden ausreichend statt. Vor allem in den Altersgruppen ab 45 Jahren sind die Menschen mit dem gegebenen Austausch in ihrem persönlichen Umfeld zufrieden (nach Altersgruppen aufsteigend: 77, 77, 75 Prozent). Die 18-29-Jährigen sowie die 30-44-Jährigen sind zu 59 bzw. 64 Prozent diesbezüglich ebenfalls mehrheitlich zufrieden. Jeweils zwei Drittel der Hauptschulabsolventen sowie der Abiturienten geben an, dass innerhalb der Familien und im Freundeskreis genug über die Friedliche Revolution gesprochen wird (63 bzw. 66 Prozent), bei Realschul- und Hochschulabsolventen liegt die Zufriedenheit mit dem Austausch mit 73 bzw. 78 Prozent etwas darüber.

Und nun einige Fragen zu den Jahren nach der Friedlichen Revolution: Würden Sie sagen, dass in Deutschland genug über die Umbrüche und Erfahrungen in der Zeit nach der Wiedervereinigung gesprochen wird?

Und wie ist das in ihrem persönlichen Umfeld (Familie und Freunde)?

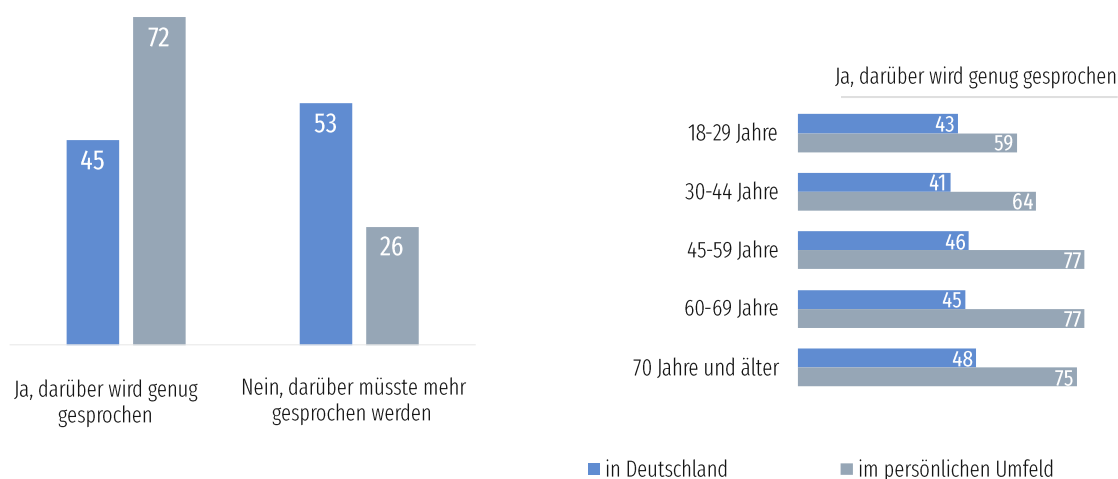


Abbildung 5 - Gespräche über die Erfahrungen nach der Wiedervereinigung

Mit wachsendem zeitlichem Abstand zur Wiedervereinigung wächst die Zahl der Menschen in Sachsen, die die DDR als Unrechtsstaat einstufen (55 Prozent, 2018: 39 Prozent). Entsprechend steigt auch mit abnehmendem Alter der Befragten diese Einschätzung. Allein in der Gruppe der über 70-Jährigen teilen weniger als die Hälfte diese Auffassung (48 Prozent), in der Gruppe der 18-29-Jährigen sind es 62 Prozent. Der formale Bildungsabschluss ist ebenfalls ausschlaggebend für die Positionierung in dieser Frage. Befragte mit Realschulabschluss sehen zu 51 Prozent die DDR als Unrechtsstaat an, unter den Hochschulabsolventen sind es zwei Drittel (65 Prozent). Deutlich ist auch die unterschiedliche Bewertung in den drei großen Städten. In Leipzig sind sieben von zehn Befragten der Meinung, die DDR sei ein Unrechtsstaat gewesen (71 Prozent), in Dresden stimmen dem 60 Prozent zu, in Chemnitz weniger als die Hälfte (46 Prozent).

Gut die Hälfte der Bevölkerung in Sachsen ist der Überzeugung, die Ostdeutschen würden in Deutschland als Bürger zweiter Klasse betrachtet (55 Prozent), im Vergleich zu 2018 ist hier ein leichter Anstieg zu verzeichnen (2018: 52 Prozent). Vor allem die über 60-Jährigen teilen diese Empfindung mehrheitlich (60-69 Jahre: 64 Prozent, über 70-Jährige: 61 Prozent). Unter den jüngsten Befragten ist diese Wahrnehmung mit vier von zehn Befragten wesentlich geringer ausgeprägt (42 Prozent). Auch der formale Bildungsabschluss hat Einfluss auf das Meinungsbild. Während 40 Prozent der Hochschulabsolventen davon überzeugt sind, die Ostdeutschen würden in Deutschland als Bürger zweiter Klasse gesehen, sind unter den Realschulabsolventen sechs von



zehn Befragten dieser Ansicht (62 Prozent). Auch in den Städten Leipzig, Dresden und Chemnitz sind deutliche Unterschiede zu verzeichnen. In Leipzig äußert weniger als die Hälfte der Befragten die Auffassung, die Ostdeutschen seien in Deutschland Bürger zweiter Klasse (43 Prozent). In Dresden und Chemnitz hingegen findet sich jeweils eine Mehrheit für diese Sichtweise (56 bzw. 68 Prozent).

Verändert hat sich im Vergleich zu 2018 die räumliche Einordnung der Bürgerinnen und Bürger in Sachsen. Derzeit geben 29 Prozent der Befragten an, sich den Menschen in Osteuropa näher zu fühlen als den Menschen in Westdeutschland, im Jahr 2018 sagten dies 17 Prozent. Zwei Drittel sind gegenteiliger Meinung (67 Prozent, 2018: 79 Prozent). In Altersgruppen und Regionen ist das Meinungsbild vergleichsweise einheitlich. Unterschiede sind beim formalen Bildungsabschluss der Befragten erkennbar. Vier von zehn Hauptschulabsolventen geben an, sich den Menschen in Osteuropa näher zu fühlen als denen in Westdeutschland (40 Prozent), Befragte mit Hochschulabschluss empfinden zu 19 Prozent größere Nähe zu den Menschen in Osteuropa als zu denen in Westdeutschland.

Wie bereits 2018 sehen drei von zehn Befragten die Leistungen der Ostdeutschen für den Aufbau der neuen Bundesländer angemessen gewürdigt (29 Prozent). Der Anteil derjenigen, die in dieser Hinsicht gegenteiliger Auffassung sind, hat im Vergleich um 4 Prozentpunkte zugenommen (65 Prozent, 2018: 61 Prozent). Deutlich abweichend von den übrigen Altersgruppen teilen bei den 18-29-Jährigen vier von zehn Befragten die Ansicht, dass das Verdienst der Menschen in Ostdeutschland angemessen gewürdigt wird (42 Prozent), in den älteren Gruppen sind davon noch drei von zehn Befragten überzeugt (nach Altersgruppen aufsteigend: 28, 27, 27, 29 Prozent).

Ich lese Ihnen nun einige Aussagen vor, zu denen es unterschiedliche Meinungen gibt. Bitte sagen Sie mir jeweils, ob Sie voll zustimmen, eher zustimmen, eher nicht zustimmen oder gar nicht zustimmen.

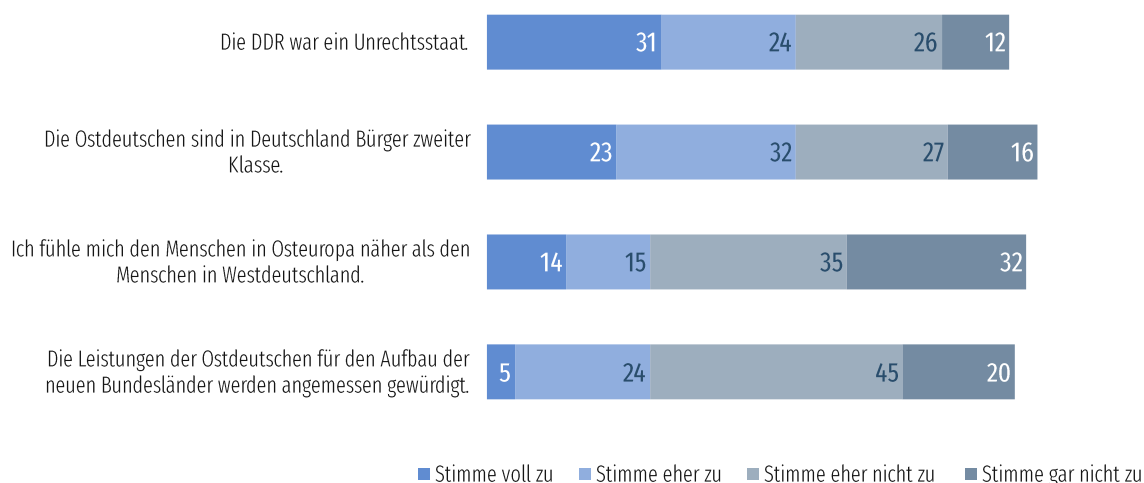


Abbildung 6 - Leben in Ostdeutschland



2.3 Gerechtigkeit und sozialer Aufstieg / Bewertung der persönl. Lebensumstände

2.3.1 Gerechtigkeit

Die sächsische Bevölkerung hat einen kritischen Blick auf Deutschland: Die Mehrheit der Befragten ist der Auffassung, dass es „eher ungerecht“ (57 Prozent gegenüber 39 Prozent „eher gerecht“) zugeht. Lediglich bei der jüngsten Altersgruppe sind die Antworten ausgeglichen. Diese Auffassung durchzieht alle Bevölkerungsgruppen, mit Ausnahme der Hochschulabsolventen und Beamten. Die Haltung der Frauen ist dabei deutlicher ausgeprägt als die der Männer. Während letztere faktisch ausgeglichen tendieren (46 Prozent „eher gerecht“, 51 Prozent „eher ungerecht“), empfinden rund zwei Drittel der Frauen (64 Prozent), dass es in Deutschland „eher ungerecht“ zugehe. Die Einstellung der Frauen dürfte auch mit Blick auf die stark ausgeprägte Einschätzung bei Singles mit Kindern zu erklären sein, worunter weit überwiegend alleinerziehende Frauen zu finden sind. Hier ist das Gefühl der Ungerechtigkeit – neben den Arbeitslosen – mit 72 Prozent mit Abstand am höchsten ausgeprägt. Auffallend ist, dass bei wenig regionalen Unterschieden die Antworten in den Großstädten auseinandergehen: Während in Chemnitz eine kritische Stimmung stark ausgeprägt ist (67 Prozent „ungerecht“), überwiegt bei den Leipzigern die Zustimmung, dass es in Deutschland gerecht zugehe (54 Prozent zu 45 Prozent „ungerecht“).

Finden Sie, dass es in Deutschland alles in allem eher gerecht oder ungerecht zugeht?

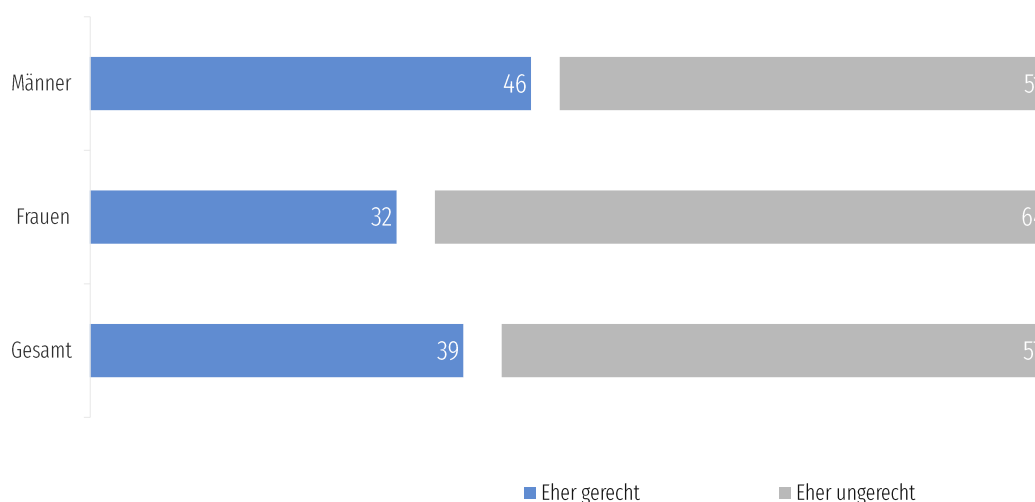


Abbildung 7 – Gerechtigkeit in Deutschland I



Finden Sie, dass es in Deutschland alles in allem eher gerecht oder ungerecht zugeht?

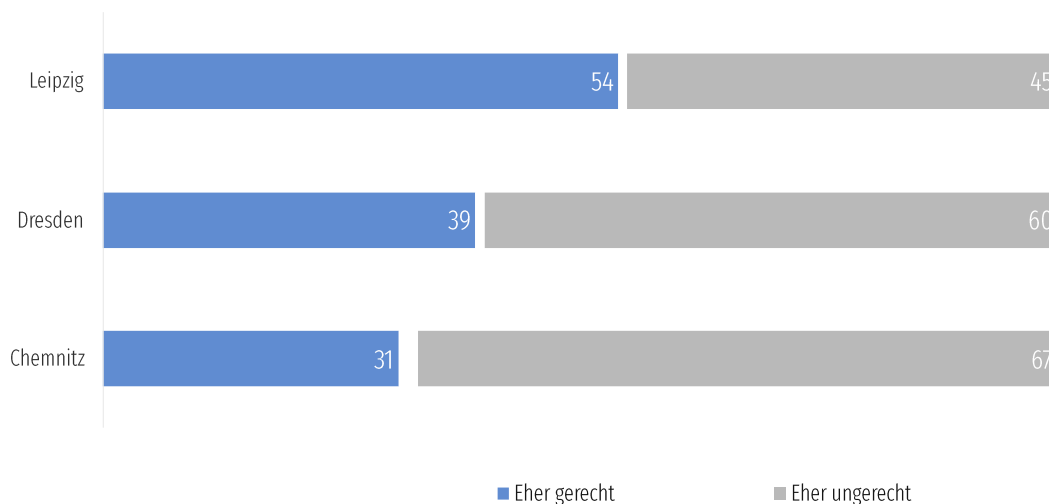
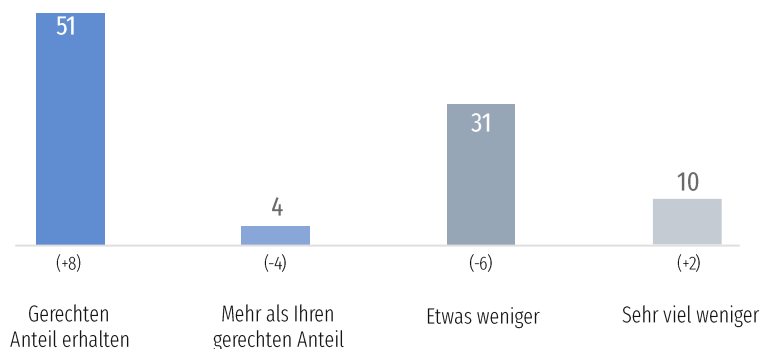


Abbildung 8 - Gerechtigkeit in Deutschland II

Die persönliche Einschätzung ist allerdings mehrheitlich positiv (55 Prozent), wenn auch viele Befragte der Auffassung sind, „etwas weniger“ bzw. „sehr viel weniger“ gerechten Anteil als andere in Deutschland zu haben (41 Prozent). Auch hier ist die Haltung der Frauen insgesamt verhaltener (50 Prozent „gerecht“, 47 Prozent „weniger gerecht“), Singles mit Kindern und Geschiedene sind weiter überproportional kritisch. Festzuhalten ist ferner, dass das ausgeglichene Gesamtergebnis sich über die sozialen Schichten und Bildungsabschlüsse und Berufe ausdifferenziert: Mit der „sozialen Leiter“ steigt die Zustimmungsrates auf beispielsweise über 90 Prozent bei Beamten und knapp 80 Prozent bei Universitätsabsolventen; spiegelverkehrt sind die Zahlen für Arbeiter. Ansonsten sind die Einschätzungen über die Regionen hinweg sachsenweit ähnlich geprägt, Unterschiede zwischen Stadt und Land nicht nennenswert differenziert. Schließlich ist das Eigenbild der Chemnitzer wesentlich positiver (61 zu 38 Prozent) als bei der allgemein gehaltenen Gerechtigkeitsfrage.



Im Vergleich dazu, wie andere hier in Deutschland leben: Glauben Sie, dass Sie Ihren...



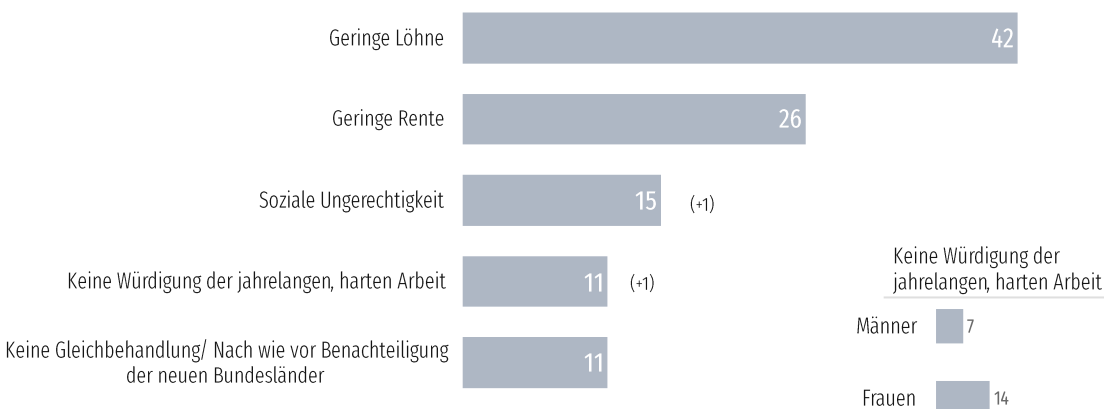
Veränderungen in Prozentpunkten zu 2018

Abbildung 9 – Gerechter Anteil I

Fragt man offen nach den konkreten Gründen, werden geringe Löhne (42 Prozent), geringe Renten (26 Prozent) sowie mit 15 Prozent das Gefühl sozialer Ungerechtigkeit genannt. Auffallend ist, dass die fehlende Würdigung jahrelanger, harter Arbeit bei Frauen mit 14 Prozent der Nennung ausgeprägt ist, bei Männern hingegen spielt dieses Thema keine Rolle.

Und warum meinen Sie, dass Sie „etwas weniger“ / „sehr viel weniger“ als Ihren gerechten Anteil erhalten?

Filter: Gerechter Anteil = „etwas weniger“ und „sehr viel weniger“



Veränderungen in Prozentpunkten zu 2018
Nennungen ab 11 Prozent

Abbildung 10 – Gerechter Anteil II



2.3.2 Soziale Unterschiede

Auch in diesem Sachsen-Monitor wurden die Einstellungen der Bevölkerung gegenüber sozialen Unterschieden gemessen. Eine deutliche Mehrheit (61 Prozent) bleibt der Auffassung, dass das Einkommen sich nicht allein nach der Leistung des Einzelnen richten sollte, sondern jeder das haben sollte, was er „für ein anständiges Leben“ brauche (2018: 64 Prozent). Diese breite, grundsätzliche Zustimmung findet sich so in allen Gruppen: bei den Bildungsabschlüssen, den Geschlechtern, Altersgruppen oder der Region. Nur in Leipzig ist der Anteil derjenigen, die der Auffassung sind, dass sich Einkommen nicht allein nach der Leistung richten sollte, noch wesentlich höher (77 Prozent).

Eine knappe Mehrheit der Befragten (53 Prozent) ist der Auffassung, dass Unterschiede beim Einkommen und die Möglichkeit eines sozialen Aufstiegs Anreiz für Leistung sind. 43 Prozent sind gegenteiliger Auffassung. Ältere stimmen eher zu (60 Prozent) als jüngere (44 Prozent der 18-29jährigen), Männer (58 Prozent) mehr als Frauen (48 Prozent). Klare Zustimmung kommt von den Arbeitern (66 Prozent), während sich die Befragten mit höheren Bildungsabschlüssen verhaltener zeigen (Abitur: 43 Prozent Zustimmung, Universitätsabschluss: 47 Prozent Zustimmung). Auffallend ist Chemnitz, wo eine ablehnende Haltung (55 Prozent stimmen der Aussage eher nicht zu bzw. nicht zu) überwiegt.

Der Aussage, dass Rangunterschiede zwischen den Menschen akzeptabel sind, weil sie im Wesentlichen ausdrücken, was man aus seinen Chancen gemacht hat, wird mehrheitlich (45 zu 52 Prozent) nicht zugestimmt - in den einzelnen Bevölkerungsgruppen gibt es hier kaum Unterschiede. Lediglich in der mittleren Mittelschicht findet sich eine knappe Zustimmung zur These (50 Prozent), gleiches gilt ausgeprägter für die Region Chemnitz/Erzgebirge (57 Prozent).

Eine deutliche Mehrheit von 69 Prozent der Befragten teilt die Auffassung, dass das, was man im Leben bekommt, nicht so sehr von den eigenen Anstrengungen abhängt, sondern von der Wirtschaftslage, der Lage auf dem Arbeitsmarkt, den Tarifabschlüssen und den Sozialleistungen des Staates. Bei den über 70jährigen ist die Zustimmung mit 78 Prozent überproportional hoch, bei den Hochschulabsolventen mit 49 Prozent am niedrigsten. Leipzig kommt auf eine vergleichsweise hohe Zustimmung von 77 Prozent (Chemnitz 63 Prozent, Dresden 63 Prozent).

Eine Abhängigkeit der Bildungschancen vom Einkommen der Eltern stößt insgesamt deutlich auf Ablehnung. 86 Prozent der Befragten stimmen der These, dass es gerecht ist, dass Menschen mit höherem Einkommen ihren Kindern eine bessere Ausbildung zukommen lassen können als Menschen mit niedrigem Einkommen „eher oder gar nicht“ zu.

Festzuhalten bleibt, dass bei der Frage zu den sozialen Unterschieden wenig Veränderungen gegenüber den letzten Ergebnissen von 2018 festzustellen sind.



Hier ist eine Liste mit verschiedenen Auffassungen darüber, wie es in der Bundesrepublik mit den sozialen Unterschieden tatsächlich aussieht und wie es sein sollte. Bitte gehen Sie die Aussagen der Reihe nach durch und sagen Sie mir, ob Sie der jeweiligen Auffassung voll zustimmen, eher zustimmen, eher nicht zustimmen oder überhaupt nicht zustimmen.

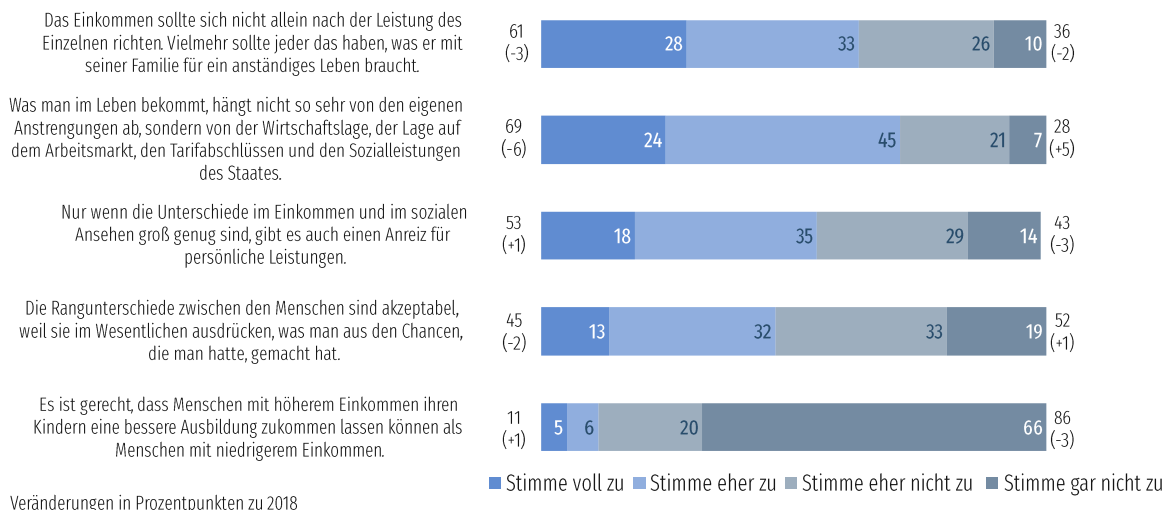


Abbildung 11 – Soziale Unterschiede in Deutschland

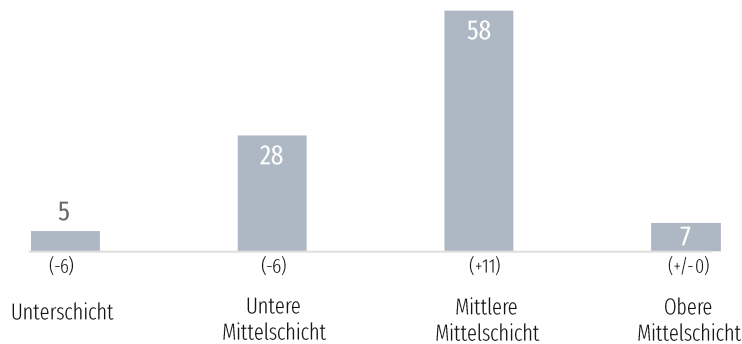
2.3.3 Subjektive Schichtzugehörigkeit

In Ergänzung zu den gesammelten Erkenntnissen über den Beschäftigtenstatus der Befragten als gängige Indikatoren für die Schichtzugehörigkeit einer Person, wurden die Befragten gebeten, eine Selbsteinschätzung hierzu vorzunehmen. Diese Selbsteinschätzung stellt einen erheblichen Erkenntnisgewinn insofern dar, als nur auf diese Weise in Erfahrung gebracht werden kann, wie die verschiedenen Bevölkerungsgruppen ihre soziale Lage im Vergleich zu anderen wahrnehmen.

Insgesamt ordnet sich eine deutliche Mehrheit der Befragten (58 Prozent) der mittleren Mittelschicht zu. Das sind 11 Prozent mehr als beim letzten Sachsen-Monitor. Der unteren Mittelschicht fühlen sich 28 Prozent zugehörig, 6 Prozent weniger als 2018. Der Anteil derjenigen, die sich bei der Unterschicht verorten, ist ebenfalls von 11 Prozent (2018) auf nunmehr 5 Prozent deutlich zurückgegangen. Arbeitslose und Menschen ohne Schulabschluss ordnen sich dabei überproportional in der Unterschicht ein.



Es wird heutzutage viel darüber gesprochen, dass es in Deutschland verschiedene Bevölkerungsschichten gibt – die Unterschicht, die untere Mittelschicht, die mittlere Mittelschicht, die obere Mittelschicht.
Was würden Sie sagen, welcher dieser Schichten rechnen sie sich selbst eher zu?



Veränderungen in Prozentpunkten zu 2018

Abbildung 12- Subjektive Schichtzugehörigkeit I

Die Selbsteinschätzung in den drei sächsischen Großstädten divergiert erkennbar: Während sich in Chemnitz 43 Prozent der unteren Mittelschicht und Unterschicht zuordnen, sind es in Leipzig rund 30 Prozent und in Dresden lediglich 23 Prozent.

Es wird heutzutage viel darüber gesprochen, dass es in Deutschland verschiedene Bevölkerungsschichten gibt – die Unterschicht, die untere Mittelschicht, die mittlere Mittelschicht, die obere Mittelschicht.
Was würden Sie sagen, welcher dieser Schichten rechnen sie sich selbst eher zu?

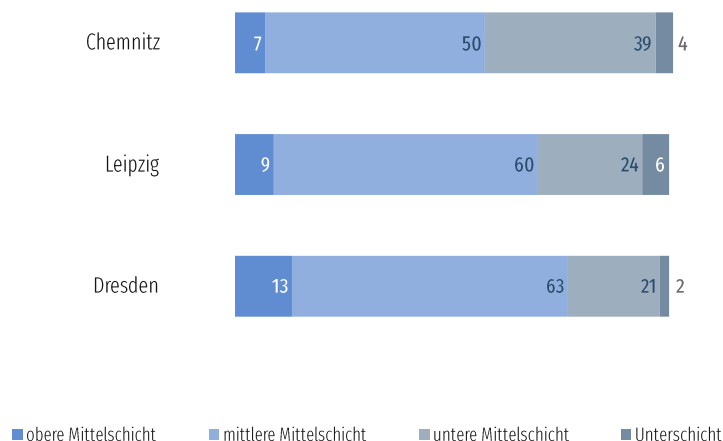


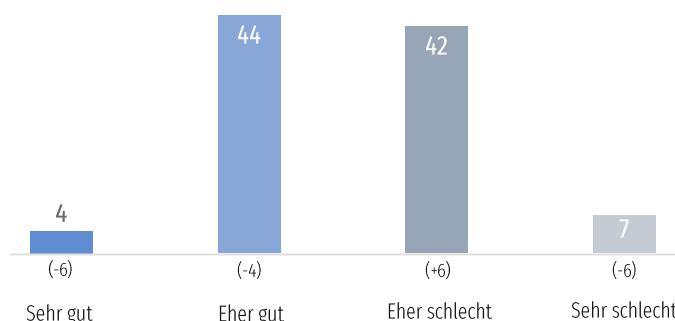
Abbildung 13- Subjektive Schichtzugehörigkeit II



2.3.4 Bewertung der sozialen Mobilität

Die soziale Durchlässigkeit – also die Chancen auf einen sozialen Aufstieg – werden von den Befragten kontrovers bewertet: 48 Prozent halten sie für „gut oder sehr gut“, 49 Prozent indes für „eher schlecht oder sehr schlecht“. Die aktuellen Werte sind verhaltener als bei der letzten Befragung 2018. Damals empfanden noch 54 Prozent die soziale Durchlässigkeit „eher gut oder sehr gut“. Je jünger die Altersgruppe, desto mehr überwiegt der Optimismus. So halten 56 Prozent der 18 bis 29jährigen die Chancen für einen sozialen Aufstieg für gut, bei den über 70jährigen sind es nur 47 Prozent. Auch steigt der Optimismus mit höherem Bildungsniveau sowie in den höheren Schichten: 58 Prozent der Hochschulabsolventen sehen bessere Aufstiegschancen, bei Absolventen mit Realschulabschluss sind es lediglich 45 Prozent. Während die obere Mittelschicht zu 62 Prozent optimistisch ist, sind es bei der unteren Mittelschicht und Unterschicht nur 36 Prozent bzw. 15 Prozent.

Wie sind Ihrer Meinung nach heutzutage die Chancen in Deutschland sozial aufzusteigen – also von einer niedrigeren Bevölkerungsschicht in eine höhere Bevölkerungsschicht aufzusteigen? Würden Sie sagen...?



Veränderungen in Prozentpunkten zu 2018

Abbildung 14 – Chance auf sozialen Aufstieg

Wird nach persönlichen Chancen gefragt, ist der Optimismus ausgeprägter: 49 Prozent sind der Auffassung, sozial aufsteigen zu können, 37 Prozent sehen die persönlichen Chancen eher schlecht. Der persönliche Aufstiegsoptimismus ist dabei bei den jüngeren deutlich ausgeprägter: 81 Prozent bei den unter 29jährigen, 72 Prozent bei den 30-44jährigen. Auffallend sind regionale Unterschiede sowie Unterschiede bei den Großstädten: der persönliche Aufstiegsoptimismus ist in der Oberlausitz mit lediglich 43 Prozent unterdurchschnittlich ausgeprägt, den Gegenpol bildet die Region Vogtland/Zwickau mit 53 Prozent. Während 72 Prozent der Dresdner zustimmen, liegt der Anteil der Chemnitzer bei 43 Prozent. Leipzig nimmt mit 50 Prozent einen Mittelplatz ein.



Und wie ist das mit Ihnen persönlich? Wie schätzen Sie Ihre persönlichen Chancen ein, sozial aufzusteigen? Würden Sie sagen...?

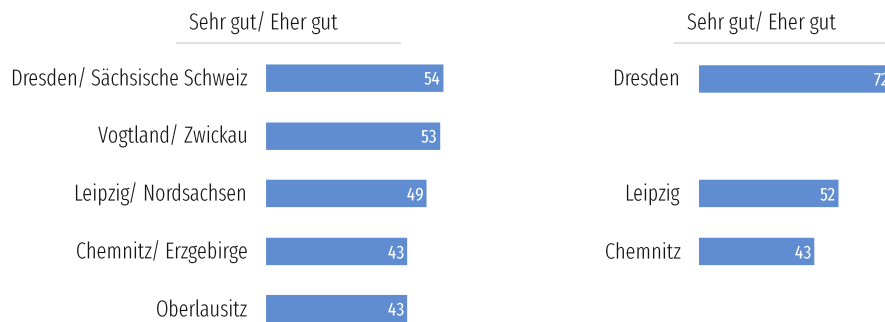


Abbildung 15 – Persönliche Chancen für sozialen Aufstieg

Mit Blick auf die Aufstiegschancen der eigenen Kinder zeigen sich die Befragten verstärkt optimistisch: 80 Prozent beurteilen die Chancen „gut oder sehr gut“. Das sind nochmals 10 Prozent mehr als 2018 und 16 Prozent mehr als 2017.

Und wie ist das mit Ihren Kindern? Wie schätzen Sie die Chancen Ihrer Kinder ein, sozial aufzusteigen? Würden Sie sagen...?



Abbildung 16 – Chancen der Kinder für sozialen Aufstieg

Die Angst vor dem sozialen Abstieg ist in Sachsen nach wie vor gering ausgeprägt. 19 Prozent der Befragten (23 Prozent 2018) schätzen diese Gefahr als „hoch oder sehr hoch“ ein. Je niedriger die soziale



Selbsteinschätzung ist, desto höher liegt der Wert: So sehen in der Unterschicht 48 Prozent diese Gefahr, während die mittlere Mittelschicht mit insgesamt 14 Prozent bereits einen unterdurchschnittlichen Wert aufweist.

Die Gefahr des sozialen Abstiegs ihrer Kinder sinkt auf lediglich noch 19 Prozent der Befragten (22 Prozent 2018, 27 Prozent 2017).

2.3.5 Bewertung der persönlichen Lebensumstände

Bei der sächsischen Bevölkerung überwiegt die Skepsis: 62 Prozent sind der Auffassung, dass man mit dem Vertrauen gegenüber anderen Menschen „nicht vorsichtig genug sein“ kann. Innerhalb der Gruppen gibt es deutliche Unterschiede: Während 76 Prozent der Menschen mit Hauptschulabschluss wenig Vertrauen in andere Menschen haben, sind Hochschulabsolventen wesentlich offener: nur 37 Prozent sind der Auffassung, nicht vorsichtig genug sein zu können, 61 Prozent sind der Meinung, dass man „den meisten Menschen vertrauen kann“. Auffällig sind die Unterschiede zwischen Konfessionslosen und Angehörigen einer christlichen Konfession: Während 65 Prozent der Konfessionslosen gegenüber anderen Menschen „nicht vorsichtig genug“ sein wollen, sind es bei den Christen wesentlich weniger (52 Prozent).

Manche Leute sagen, dass man den meisten Menschen vertrauen kann. Andere sagen, dass man im Umgang mit anderen Menschen nicht vorsichtig genug sein kann. Was ist ihre Meinung dazu?

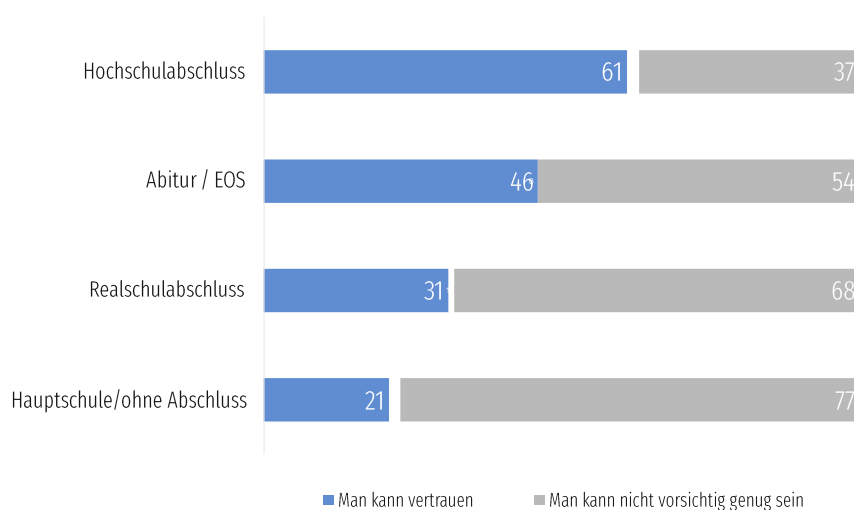


Abbildung 17 – Soziales Vertrauen

Ziel des Sachsen-Monitors ist es auch, die Zufriedenheit der Sachsen mit ihren persönlichen Lebensumständen zu erfassen. Dazu wurden den Befragten verschiedene Aspekte persönlicher Lebensumstände vorgelegt.

Insgesamt sind die Befragten mit ihrer persönlichen Lage sehr zufrieden. Ein Spitzenwert bildet dabei die Zufriedenheit mit der Wohnsituation. 93 Prozent sind mit ihrer Wohnsituation „zufrieden oder sehr zufrieden“, ein Wert, der sich grundsätzlich durch alle Gruppen trägt.



Ebenfalls sehr hoch ist die Zufriedenheit mit dem Ausmaß der Freizeit: 80 Prozent der Befragten zeigen sich zufrieden, lediglich bei der oberen Mittelschicht ist die Zustimmung mit 72 Prozent nicht ganz so ausgeprägt.

79 Prozent sind mit der Sicherheit auf Plätzen und Straßen in ihrer Umgebung zufrieden, auch hier gibt es kaum nennenswerte Abweichungen (Arbeitslose, Unterschicht).

Auch mit der gesundheitlichen Lage ist ein Großteil der Befragten zufrieden (79 Prozent), je niedriger die Schichtzugehörigkeit, desto verhaltener die Zustimmung (Unterschicht: 45 Prozent, untere Mittelschicht: 72 Prozent, mittlere Mittelschicht: 83 Prozent und obere Mittelschicht 93 Prozent Zustimmung).

Hohe Werte gibt es auch bei der Zufriedenheit mit der haus- und fachärztlichen Versorgung (78 Prozent „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“). Abstufungen finden sich zwischen Regionen und Städten: Der Anteil der Unzufriedenen liegt – bei mehrheitlich deutlichen Zufriedenheitswerten – in der Stadt Chemnitz mit 32 Prozent sowie im Vogtland bei 33 Prozent am höchsten, gefolgt von der Region Chemnitz/Erzgebirge bei 30 Prozent sowie der Oberlausitz mit 29 Prozent.

Auch bei der Beschäftigungssituation ergeben sich mit 77 Prozent „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“ hohe Zustimmungswerte. Arbeitslose, Angehörigen der Unterschicht teilen diese Zustimmung mehrheitlich nicht.

Auch bei der eigenen sozialen Absicherung sind die Zufriedenheitswerte mit 76 Prozent sehr hoch, bei der betroffenen Altersgruppe der Rentner (Altersgruppe über 70 Jahre) ist die Zustimmung nochmals signifikant höher (87 Prozent). Mit der Sauberkeit von Straßen und Plätzen sind 73 Prozent zufrieden, in der Unterschicht ist diese Zustimmung mit 54 Prozent weniger ausgeprägt.

Mit ihrer finanziellen Situation zeigen sich 77 Prozent der Befragten zufrieden.

Im Vergleich zu diesen hohen Zustimmungswerten fällt die Zufriedenheit mit den Lebenshaltungskosten deutlich ab: 50 Prozent sind „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“, 50 Prozent zeigen sich „eher oder sehr unzufrieden“. Dies sind insgesamt 8 Prozent niedriger als noch 2018. Insbesondere Frauen zeigen sich mehrheitlich unzufrieden (53 Prozent). Deutlich unzufrieden sind Singles mit Kindern (67 Prozent), Geschiedene (66 Prozent) und Arbeiter (59 Prozent). Ferner äußern sich Angehörige der Unterschicht (70 Prozent) sowie der unteren Mittelschicht (64 Prozent) unzufrieden.



Wie zufrieden sind Sie mit Ihren persönlichen Lebensumständen? Ich lese Ihnen nun einige Aspekte vor und Sie sagen mir bitte jeweils, ob Sie persönlich damit sehr zufrieden, eher zufrieden, eher unzufrieden oder sehr unzufrieden sind. Wie ist das mit...?

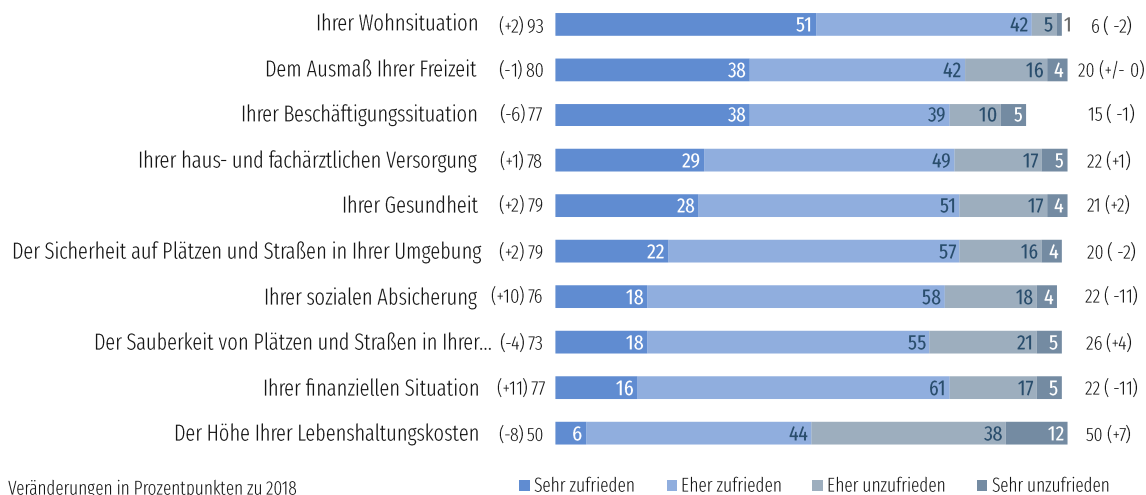


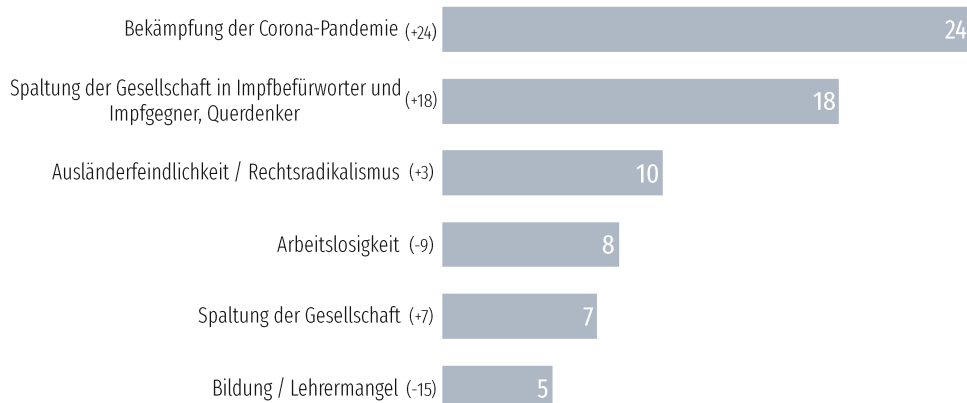
Abbildung 18 – Zufriedenheit mit den persönlichen Lebensumständen

Bei den Fragen des Sachsen-Monitors handelt es sich in der Regel um geschlossene Fragen, bei denen den Befragten Antwortmöglichkeiten zur Auswahl vorgegeben werden. Die Frage nach dem gegenwärtig wichtigsten Problem in Sachsen wurde hingegen als offene Frage formuliert. Die unterschiedlichen Antworten der Befragten wurden nach der Erhebung ausgewertet und in Themengruppen zusammengefasst.

Dominierendes Thema ist die Bekämpfung der Corona-Pandemie (24 Prozent) sowie die in diesem Zusammenhang stehenden Herausforderungen wie die Polarisierung in Impfgegner bzw. Impfbefürworter oder die Querdenker-Bewegung (18 Prozent). Danach folgen mit 10 Prozent die Sorge vor Ausländerfeindlichkeit und Rechtsextremismus, mit 8 Prozent das Thema Arbeitslosigkeit sowie mit 7 Prozent die allgemeine Sorge vor einer Spaltung der Gesellschaft. Das Thema Bildung/Lehrermangel, 2018 noch mit 20 Prozent vorne stehend, wird lediglich von 5 Prozent der Befragten benannt. In den einzelnen Bevölkerungsgruppen gibt es wenige Unterschiede bei der Wichtigkeit der einzelnen Themengruppen. Die Sorge einer gesellschaftlichen Polarisierung durch den Gegensatz zwischen Impfgegnern und Impfbefürwortern/Querdenkern beträgt bei den Hochschulabsolventen bzw. der oberen Mittelschicht 29 Prozent, in Dresden ist der Wert mit 27 Prozent höher als in den anderen Großstädten.



Was ist Ihrer Meinung nach gegenwärtig das wichtigste Problem in Sachsen?

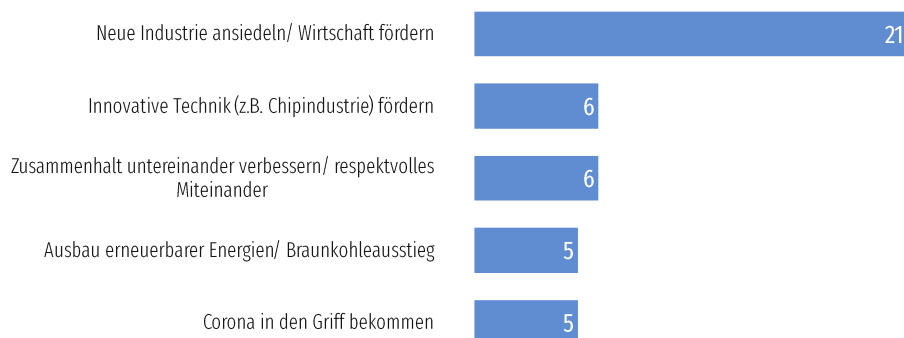


Veränderungen in Prozentpunkten zu 2018

Abbildung 19 – Wichtigste Probleme in Sachsen

Ebenfalls in einer offenen Frage wurde nach den größten Chancen für Sachsen gefragt. 21 Prozent sehen in der Ansiedlung neuer Industrien und der Förderung der Wirtschaft die größte Chance für den Freistaat, alle weiteren Nennungen liegen unter 10 Prozent. In den einzelnen Bevölkerungsgruppen gibt es keine nennenswerten Unterschiede, einzig Dresden sticht mit 16 Prozent Nennung der Förderung Innovativer Technik hervor. Rund 30 Prozent der Befragten wissen nicht, wie sie auf die Frage antworten sollen.

Was ist Ihrer Meinung nach gegenwärtig die größte Chance in Sachsen?



Nennung ab 5 Prozent

Abbildung 20 - Chancen in Sachsen



Auf die Frage nach möglichen negativen Entwicklungen in der Zukunft geben 86 Prozent der Befragten an, dass die Zunahme der Gegensätze zwischen Arm und Reich ihnen große Sorge macht. Diese sehr skeptische Einstellung ist in allen Gruppen anzutreffen. An zweiter Stelle steht die Sorge, dass der gesellschaftliche Zusammenhalt verlorengeht (79 Prozent). Lediglich die jüngste Altersgruppe teilt diese Sorgen in einem etwas geringeren Umfang. Dass es den kommenden Generationen schlechter gehen wird, nehmen 67 Prozent an. Unterschiede zwischen den verschiedenen Gruppen sind dabei marginal. Auch der Klimawandel weckt Befürchtungen: 64 Prozent der Befragten machen sich Sorgen, in Leipzig sind es gar 79 Prozent. Unterschiede zwischen den Generationen sind hier nicht auffällig. Die Sorge, dass die Rente nicht zum Leben reicht, teilen schließlich 54 Prozent der Befragten, wobei die Sorge bei den jüngeren (70 Prozent bei den 30-44jährigen), sowie bei den Arbeitern (73 Prozent) überproportional vorherrscht. Die Sorge, dass die deutsche Kultur und Eigenart verloren gehen (53 Prozent), ist schließlich bei jüngeren und Hochschulabsolventen signifikant weniger ausgeprägt.

Fragt man nach den persönlichen Zukunftsaussichten, ergibt sich hingegen ein optimistisches Bild: Lediglich 31 Prozent der sächsischen Bevölkerung machen sich „eher oder sehr große Sorgen“, dass es ihnen persönlich eher schlechter gehen wird, „eher geringe oder keine Sorgen“ machen sich 69 Prozent. Je nach Schichtzugehörigkeit variieren diese Werte indes: während sich nur 12 Prozent der oberen Mittelschicht sorgen, sind es bei der mittleren Mittelschicht 25 Prozent, bei der unteren Mittelschicht 45 Prozent und bei der Unterschicht bereits eine deutliche Mehrheit von 55 Prozent der Befragten. Die Sorge, das wieder zu verlieren, was man sich seit der Wiedervereinigung erarbeitet hat, ist hingegen wenig ausgeprägt: 24 Prozent machen sich sehr große oder eher große Sorgen, 72 Prozent teilen diese Sorgen nicht. In Großstädten und in der Oberlausitz ist der Wert mit 27 Prozent etwas höher, ebenfalls bei den vorübergehend Arbeitslosen mit 39 Prozent. Auch den möglichen Verlust des Arbeitsplatzes umtreibt nur eine Minderheit: 11 Prozent sorgen sich, 81 Prozent machen sich „geringe oder keine Sorgen“. Lediglich bei den Arbeitslosen ist der Anteil der sich Sorgenden erkennbar höher, wenn auch von einem Mehrheitsempfinden in dieser Gruppe weit entfernt (32 Prozent).

Nun lese ich Ihnen einige mögliche negative Aussagen über die Zukunft vor. Sagen Sie mir bitte jeweils, ob Sie sich deswegen sehr große, eher große, eher geringe oder keine Sorgen machen? Machen Sie sich Sorgen,...

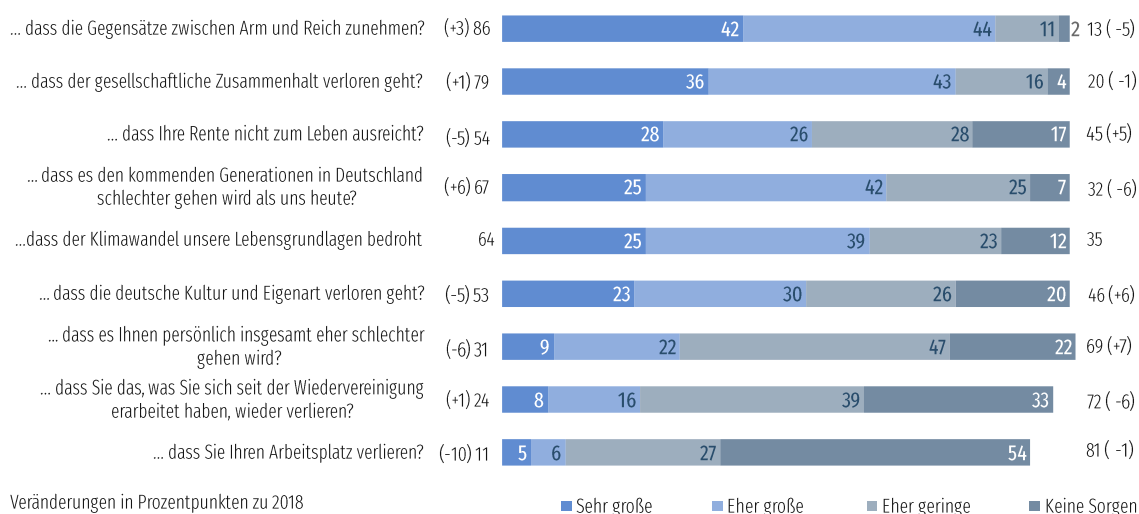


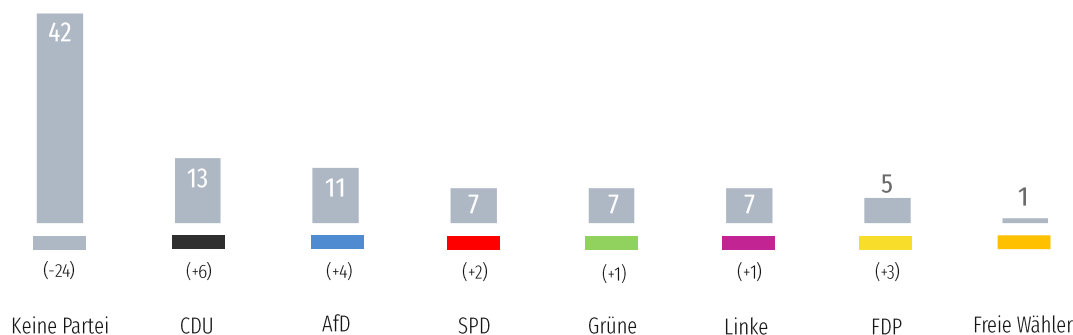
Abbildung 21 - Zukunftssorgen



2.4 Politisches Interesse / Politische Partizipation

Viele Leute in der Bundesrepublik neigen längere Zeit einer bestimmten Partei zu, obwohl sie ab und zu auch mal eine andere Partei wählen. Wie ist das bei Ihnen: Neigen Sie einer bestimmten Partei in Deutschland zu?

Wenn ja: Welcher Partei neigen Sie zu?



Veränderungen in Prozentpunkten zu 2018

Abbildung 22 - Parteipräferenz

Gegenüber dem Sachsen-Monitor 2018 hat die Zahl derjenigen, die keiner Partei zuneigen, von 66 auf 42 Prozent, das heißt um bemerkenswerte 24 Prozentpunkte abgenommen. Die Befragten wurden gebeten, ihre Neigungen spontan zu nennen. Die Befunde haben einen anderen Charakter als Antworten auf die sogenannte Sonntagsfrage.

Diese Zahl verteilt sich ziemlich gleichmäßig über alle Bevölkerungsgruppen. Auffällig ist die Differenz zwischen Verheirateten ohne Kinder (47 Prozent) und Verheirateten mit Kindern (37 Prozent). Deutlich unter dem Durchschnitt liegen Angehörige der oberen Mittelschicht (33 Prozent) sowie Personen mit Hochschulabschluss, Angehörige einer christlichen Konfession sowie Befragte aus der Region Chemnitz/Erzgebirge und der Stadt Leipzig (jeweils 31 Prozent). Deutlich über dem Durchschnitt liegen Befragte aus der Region Vogtland/Zwickau (57 Prozent), der Stadt Dresden (53 Prozent) und Orten mit einer Einwohnerzahl zwischen 20.000 und 100.000 (51 Prozent).



Wie stark interessieren Sie sich für Politik im Allgemeinen? Würden Sie sagen sehr stark, stark, wenig oder gar nicht?

Wie stark interessieren Sie sich für Politik im Freistaat Sachsen? Würden Sie sagen sehr stark, stark, wenig oder gar nicht?

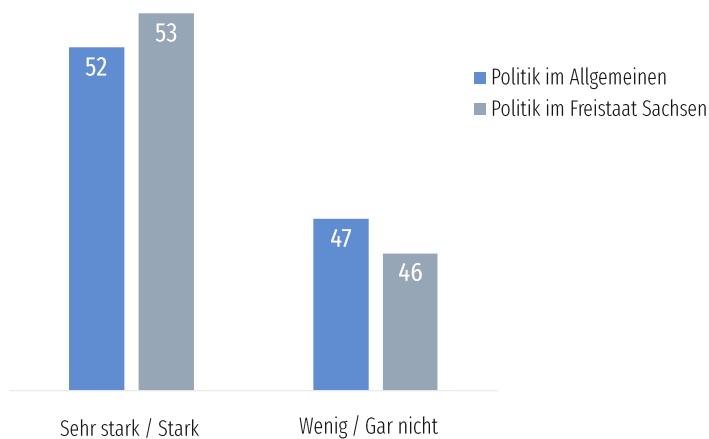


Abbildung 23 - Politikinteresse

Aufs Ganze gesehen, gibt es praktisch keinen Unterschied zwischen dem Interesse an Politik im Allgemeinen (Interesse stark/sehr stark: 52 Prozent; +11 Prozentpunkte gegenüber 2018) und an Politik im Freistaat Sachsen (53 Prozent; +10 Prozentpunkte gegenüber 2018). In beiden Bereichen steigt das Interesse mit der Höhe des Bildungsabschlusses und der subjektiven Schichtzuordnung. Bei den 18- bis 29-jährigen fällt ein unterdurchschnittliches Interesse auf. In Bezug auf Politik im Allgemeinen ist es mit 41 Prozent stärker ausgeprägt als in Bezug auf Politik in Sachsen (30 Prozent). Umgekehrt verhält es sich bei der Gruppe 70+: Dort ist das Interesse an Politik in Sachsen (61 Prozent) größer als an Politik im Allgemeinen (55 Prozent). Besonders hoch ist das politische Interesse bei Befragten mit Hochschulabschluss (75 Prozent bzw. 66 Prozent).



Sagen Sie mir bitte jeweils, ob Sie persönlich den folgenden Aussagen voll zustimmen, eher zustimmen, eher nicht zustimmen oder gar nicht zustimmen. Haben Sie das Gefühl, ...

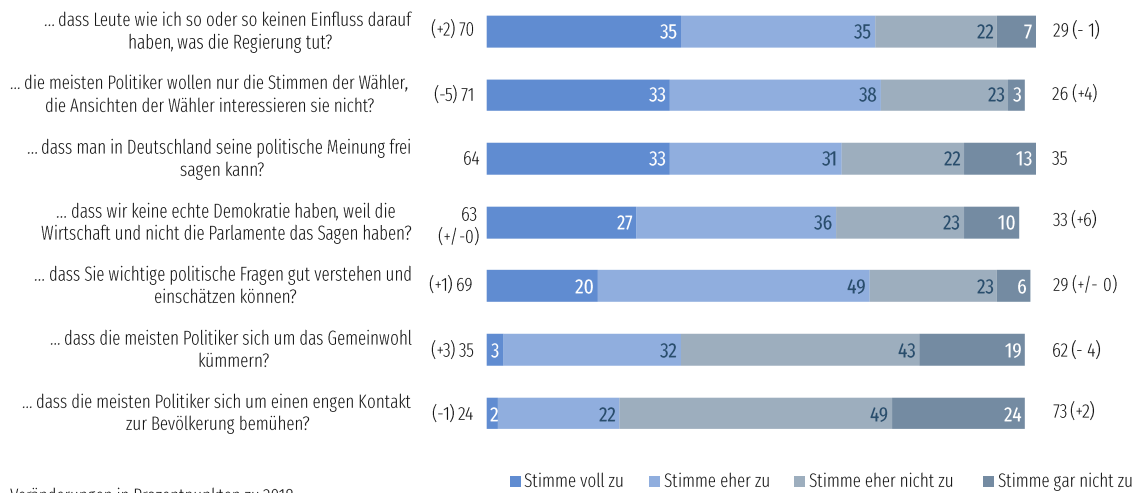


Abbildung 24 - Meinungen

Bei jüngeren Befragten (18–44 Jahre) ist das Gefühl, Politiker hätten kein Interesse an den Ansichten der Wählerin und Wähler, mit 61 bis 63 Prozent unterdurchschnittlich, bei älteren Befragten (ab 45 Jahren) mit 72 bis 77 Prozent überdurchschnittlich ausgeprägt. Überdurchschnittlich skeptisch sind Pessimisten (87 Prozent), Personen, die die Verhältnisse in Deutschland eher ungerecht finden (83 Prozent), Arbeiter (74 Prozent) und Befragte mit Hauptschulabschluss (74 Prozent). Unterdurchschnittlich ist die Skepsis dagegen bei Befragten, die die Verhältnisse in Deutschland eher gerecht finden (54 Prozent), Personen mit Hochschulabschluss (56 Prozent), Beamten (61 Prozent) und Optimisten (64 Prozent). Über dem Durchschnitt liegen skeptische Einstellungen in der Region Oberlausitz (77 Prozent).

Ein ähnliches Bild zeigt sich im Hinblick auf das Gefühl „Leute wie ich haben so oder so keinen Einfluss darauf, was die Regierung tut“. Bemerkenswert ist hier die Differenz zwischen männlichen (67 Prozent) und weiblichen Befragten (74 Prozent), auffällig auch der Unterschied zwischen konfessionslosen (74 Prozent) und christlichen (64) Befragten. Das Ohnmachtsgefühl wächst mit abnehmender Demokratiezufriedenheit (sehr Unzufriedene: 86 Prozent, sehr Zufriedene: 25 Prozent), abnehmendem Bildungsniveau (Hauptschulabschluss: 80 Prozent, Hochschulabschluss: 52 Prozent), abnehmender Schichtzuordnung (Unterschicht: 83 Prozent, obere Mittelschicht: 43 Prozent), Distanz zur Arbeitswelt (vorübergehend arbeitslos: 81 Prozent, teilweise berufstätig: 70 Prozent, voll berufstätig: 65 Prozent), zunehmendem Alter (70+ Jahre: 78 Prozent, 18–29 Jahre: 57 Prozent).

Ein gutes Verständnis und eine gute Einschätzung wichtiger politischer Fragen trauen sich 77 Prozent der Männer, aber nur 62 Prozent der Frauen zu. Auch hier fällt die Zehn-Punkte-Differenz zwischen christlichen (77 Prozent) und konfessionslosen (67 Prozent) Befragten auf. Besonders hoch ist das Vertrauen in das eigene politische Urteilsvermögen bei Befragten im Alter zwischen 45 und 69 Jahren (72 Prozent), besonders niedrig bei jungen Befragten (62 Prozent). Das Selbstvertrauen wächst mit der Integration in die Arbeitswelt, dem Bildungsniveau, steigender Schichtzuordnung und steigender Demokratiezufriedenheit. Bei Befragten, die anderen Menschen gegenüber misstrauisch sind, liegt es mit 63 Prozent sehr deutlich unter dem Wert, der bei vertrauensbereiten Befragten ermittelt wurde (80 Prozent).



Dass man in Deutschland seine politische Meinung frei sagen kann, empfinden Befragte der Altersgruppe 70+ mit 72 Prozent deutlich stärker als die 18- bis 29-Jährigen (64 Prozent). Angesichts dieses Befundes bei jüngeren Befragten fällt allerdings auf, dass Personen, die sich in Ausbildung befinden, zu 81 Prozent angeben, sie fühlen sich frei, ihre politische Meinung zu sagen. Nur 51 Prozent der vorübergehend Arbeitslosen und sogar nur 43 Prozent der Nicht-Berufstätigen teilen diese Empfindung. Deutlich über dem Durchschnitt liegt sie bei Personen, für die es in Deutschland eher gerecht zugeht (86 Prozent), bei Befragten mit Hochschulabschluss (81 Prozent), Angehörigen der oberen Mittelschicht (78 Prozent), vertrauensbereiten Personen (77 Prozent), christlichen Befragten (74 Prozent), Optimisten (71 Prozent) und Befragten ohne Kinder (Singles 71, verheiratet 70 Prozent). Auffällig ist der Unterschied zwischen den Regionen Vogtland/Zwickau (70 Prozent) und Oberlausitz (59 Prozent) sowie zwischen den Städten Leipzig (72 Prozent) und Chemnitz (49 Prozent). Extrem ist die Diskrepanz zwischen Befragten mit sehr hoher (94 Prozent) und sehr niedriger (20 Prozent) Demokratiezufriedenheit.

„Wir haben keine echte Demokratie, weil die Wirtschaft und nicht die Parlamente das Sagen haben“, meinen überdurchschnittlich viele 60- bis 69-Jährige (70 Prozent) und unterdurchschnittlich viele 18- 44-Jährige (58 Prozent). Bei den Nicht-Berufstätigen sind 77 Prozent, bei den vorübergehend Arbeitslosen 73 Prozent dieser Auffassung; doch nur 44 Prozent der in Ausbildung befindlichen Befragten meinen das. Differenziert man nach Bildungsniveau, so ist diese Auffassung besonders stark unter Personen mit Realschulabschluss vertreten (69 Prozent) und besonders schwach unter Personen mit Hochschulabschluss (51 Prozent). Dem entsprechen die Befunde im Blick auf die subjektive Schichtzuordnung: Höhere Zustimmungswerte bei Angehörigen der Unterschicht und der unteren Mittelschicht (70 bzw. 72 Prozent), deutlich niedrigere Zustimmungswerte bei Angehörigen der oberen Mittelschicht (37 Prozent). Auch hier gibt es eine enorme Diskrepanz zwischen Befragten mit sehr hoher (89 Prozent) und sehr niedriger (32 Prozent) Demokratiezufriedenheit.

Die Zahl derjenigen, deren Meinung nach die meisten Politiker sich um das Gemeinwohl kümmern (35 Prozent), verhält sich komplementär zur Zahl der Befragten, deren Ansicht nach die meisten Politiker sich nicht für die Ansichten der Wähler interessieren (71 Prozent). Relativ hoch ist diese positive Sicht bei Befragten mit Hochschulabschluss (51 Prozent), aus der oberen Mittelschicht (50 Prozent) und bei den 18- bis 29-Jährigen (44 Prozent), besonders niedrig bei Angehörigen der unteren Mittelschicht (27 Prozent) und vorübergehend Arbeitslosen (24 Prozent). Eine auffällige Diskrepanz gibt es zwischen der Region Oberlausitz (27 Prozent) und der Region Chemnitz/Erzgebirge (38 Prozent) und sowie der Stadt Chemnitz (32 Prozent) und der Stadt Leipzig (40 Prozent).

Bei der Frage, ob sich nach dem Eindruck der Befragten die meisten Politiker um einen engen Kontakt zu Bevölkerung bemühen, ergibt sich durch alle soziodemographischen Gruppen hindurch ein recht homogenes Bild. Auffällige Abweichungen zeigen sich bei Personen mit Hochschulabschluss (35 Prozent bejahend, 61 Prozent verneinend) und bei Arbeitern (18 Prozent bejahend, 77 Prozent verneinend).



Es gibt verschiedene Möglichkeiten, in einer für Sie wichtigen Sache politischen Einfluss zu nehmen. Welche der folgenden Dinge haben Sie schon getan, welche würden Sie tun und welche würden Sie nicht tun?

Politische Einflussnahme I

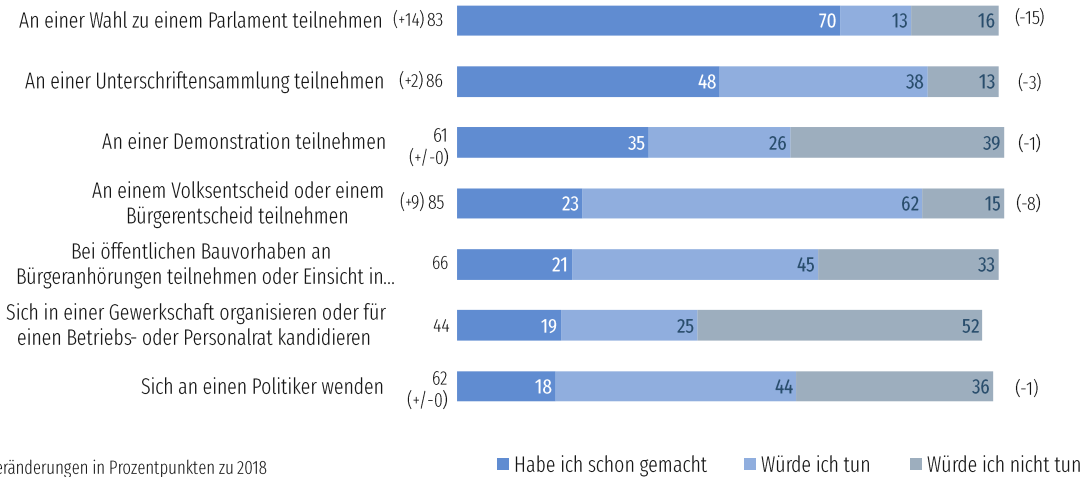


Abbildung 25 – Politische Einflussnahme I

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, in einer für Sie wichtigen Sache politischen Einfluss zu nehmen. Welche der folgenden Dinge haben Sie schon getan, welche würden Sie tun und welche würden Sie nicht tun?

Politische Einflussnahme II

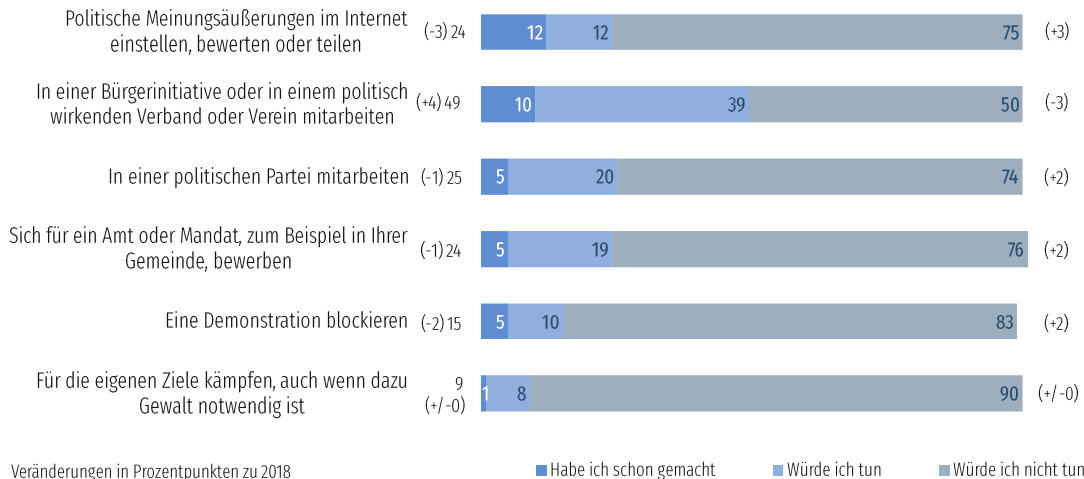


Abbildung 26 - Politische Einflussnahme II

Die Beteiligung an einer Wahl zum Parlament ist bei 18- bis 29-jährigen mit 67 Prozent leicht unterdurchschnittlich, ebenso bei alleinlebenden Personen; bei Singles ohne Kinder beträgt sie nur 58 Prozent. Während die Zahl derjenigen, die schon einmal an einer Parlamentswahl teilgenommen haben, bei den Beamten besonders hoch ist (80 Prozent), fällt sie bei den Arbeitern besonders niedrig aus (57 Prozent); knapp ein Viertel (23 Prozent) der befragten Arbeiter erklärt, gar nicht an einer Wahl teilnehmen zu wollen. Die Zahl derjenigen, die schon einmal gewählt haben, nimmt deutlich zu mit dem Bildungsniveau (Hauptschulabschluss: 50 Prozent,



Hochschulabschluss: 83 Prozent) und mit der subjektiven Schichtzuordnung (Unterschicht: 56 Prozent, obere Mittelschicht 79 Prozent). Knapp ein Drittel (31 Prozent) der Befragten mit Hauptschulabschluss würde nicht wählen gehen. Besonders niedrig ist die Zahl derjenigen, die schon einmal gewählt haben, in der Region Oberlausitz (57 Prozent) und in der Stadt Leipzig (63 Prozent), besonders hoch in der Region Dresden/Sächsische Schweiz (86 Prozent) und in der Stadt Dresden (92 Prozent).

Ihr passives Wahlrecht würden unterdurchschnittlich viele Männer (71 Prozent) und überdurchschnittlich viele Frauen (81 Prozent) nicht wahrnehmen. Für ein Amt oder Mandat würden sich jedoch überdurchschnittlich viele 30- bis 44-Jährige (30 Prozent) und 18- bis 29-Jährige (28 Prozent) bewerben. Deutlich unter den Durchschnitt derjenigen, die die Wahrnehmung des passiven Wahlrechts für sich ausschließen, liegen die voll Berufstätigen (69 Prozent); allerdings würden überdurchschnittlich viele Arbeiter (81 Prozent) sich nicht für ein Amt oder Mandat bewerben. Die Zurückhaltung sinkt mit steigendem Bildungsabschluss (Hauptschulabschluss: 85 Prozent, Hochschulabschluss: 64 Prozent) und mit steigender Schichtzuordnung (Unterschicht: 88 Prozent, obere Mittelschicht: 57 Prozent). Befragte in der Stadt Dresden sind deutlich weniger abgeneigt, ihr passives Wahlrecht wahrzunehmen (73 Prozent), als Befragte in Chemnitz (83 Prozent); höher als anderswo ist die Zurückhaltung in Orten von 20.000 bis unter 100.000 Einwohnern (82 Prozent).

An einem Volks- oder Bürgerentscheid haben sehr viel weniger Befragte (23 Prozent) schon einmal teilgenommen als an einer Wahl (70 Prozent). Deutlich unter dem Durchschnitt liegt hier die Zahl der 18- bis 29-Jährigen (10 Prozent); das dürfte daran liegen, dass sie weniger Gelegenheiten hatten, denn 68 Prozent erklären, sie würden an einem Volks- oder Bürgerentscheid teilnehmen. Niedrig sind die Teilnahmezahlen bei Personen, die nicht, noch nicht oder nicht mehr ins Berufsleben integriert sind (nicht Berufstätige: 10 Prozent; vorübergehend Arbeitslose oder in der Ausbildung: je 11 Prozent); auffallend sind auch die niedrigen Resultate bei Arbeitern (13 Prozent). In den Regionen Dresden/Sächsische Schweiz (31) und Leipzig/Nordsachsen (28 Prozent) sowie in den Städten Dresden (47 Prozent) und Leipzig (32 Prozent) liegen die Resultate weit über, in der Stadt Chemnitz (5 Prozent) extrem unter dem Durchschnitt.

Besonders häufig (57 Prozent) haben an einer Unterschriftensammlung schon einmal teilgenommen die 45- bis 59-Jährigen (57 Prozent) und die voll Berufstätigen (54), besonders selten (37 Prozent) die Befragten der Altersgruppe 70+ und die Rentner/Pensionäre (40 Prozent). Deutlich unter dem Durchschnitt (30 Prozent) liegt das Ergebnis für Befragte mit Hauptschulabschluss, deutlich darüber das Ergebnis für Befragte mit Hochschulabschluss (67 Prozent). In der Region Dresden/Sächsische Schweiz haben 55 Prozent und in der Stadt Dresden 73 Prozent schon einmal an einer Unterschriftensammlung teilgenommen, in Chemnitz sind es nur 28 Prozent gewesen.

An einer Demonstration haben überdurchschnittlich viele 45- bis 59-Jährige (45 Prozent) und teilweise Berufstätige (45 Prozent) teilgenommen, dagegen Personen der Altersgruppe 70+ (26 Prozent) und Rentner/Pensionäre (27 Prozent) besonders selten. Auch hier zeigt sich wieder eine deutliche Spreizung nach Bildungsniveau (von 24 bis 53 Prozent) und subjektiver Schichtzuordnung (32 bis 45 Prozent). In den Regionen Vogtland/Zwickau (26 Prozent) und Oberlausitz (29 Prozent) sowie in der Stadt Chemnitz (29 Prozent) haben unterdurchschnittlich viele Befragte schon einmal an einer Demonstration teilgenommen; überdurchschnittlich viele Befragte dort (42, 41 bzw. 44 Prozent) erklären, sie würden das auch künftig nicht tun. Ganz anders das Bild in der Region Leipzig/Nordsachsen und in der Stadt Leipzig: Dort haben 44 bzw. 51 Prozent der Befragten schon einmal an einer Demonstration teilgenommen.

Beteiligung an Bürgeranhörungen bei öffentlichen Bauvorhaben oder Einsicht in die Planungsunterlagen geben nur 5 Prozent der 18- bis 29-Jährigen an; wie bei der Teilnahme an einem Volks- oder



Bürgerentscheid kann auch hier vermutet werden, dass solche Handlungen noch außerhalb des Erfahrungshorizonts der meisten Angehörigen dieser Altersgruppe liegen. Deutlich über dem Durchschnitt liegt der Beteiligungswert bei Verheirateten mit Kindern (29 Prozent), Angehörigen der oberen Mittelschicht (26 Prozent) und Befragten aus der Region Dresden/Sächsische Schweiz (25 Prozent), deutlich unter dem Durchschnitt in der Stadt Chemnitz (8 Prozent).

Die Zahl derjenigen, die sich schon einmal in einer Gewerkschaft organisiert oder für einen Betriebs- oder Personalrat kandidiert haben bzw. beides in Zukunft tun würden, beträgt bei den 18- bis 29-Jährigen 54 Prozent, bei den 30- bis 44-Jährigen 55 Prozent und bei den 45-59-Jährigen 52 Prozent; bei Angestellten sind es 55, bei Arbeitern 45 Prozent.

In einer Bürgerinitiative oder in einem politisch wirkenden Verband oder Verein mitgearbeitet haben erst 3 Prozent der 18- bis 29-Jährigen, aber 45 Prozent von ihnen können sich das für die Zukunft vorstellen. Bei Personen mit Kindern – Singles oder Verheirateten – ist die Bereitschaft zur zivilgesellschaftlichen Mitarbeit überdurchschnittlich ausgeprägt: Singles 63 Prozent, Verheiratete 55 Prozent. Es fällt auf, dass überdurchschnittlich viele voll Berufstätige (58 Prozent) sich zivilgesellschaftlich engagieren oder ein solches Engagement erwägen; bei Rentnern/Pensionären ist diese Neigung gering (38 Prozent). Besonders hoch ist sie bei Angehörigen der oberen Mittelschicht (70 Prozent), Personen mit Hochschulabschluss (69 Prozent), Befragten mit Abitur (64 Prozent), Befragten mit hoher Demokratiezufriedenheit (60 Prozent) und Angehörigen einer christlichen Konfession (58 Prozent).

Wenn es um die Mitarbeit in einer politischen Partei geht, sagen 24 Prozent der männlichen und 15 Prozent der weiblichen Befragten, sie könnten sich ein solches Engagement vorstellen. Nicht vorhanden ist diese Bereitschaft bei zwei Dritteln der 18- bis 29-Jährigen und der 30- bis 44-Jährigen (66 bzw. 64 Prozent), bei rund drei Vierteln der 45- bis 59-Jährigen (73 Prozent) und gut vier Fünfteln der 60- bis 69-Jährigen sowie der Altersgruppe der über 70-Jährigen (je 83 Prozent). Die Nichtbereitschaft, eine Parteimitarbeit zu erwägen, nimmt mit wachsendem Bildungsniveau von 81 Prozent (Hauptschulabschluss) auf 62 Prozent (Hochschulabschluss) ab, ebenso mit steigender Schichtzuordnung von 84 Prozent (Unterschicht) auf 59 Prozent (obere Mittelschicht). Auch unter Befragten aus Leipzig (66 Prozent) und Personen mit hoher Demokratiezufriedenheit (59 Prozent) liegt die Abneigung gegen eine Parteimitarbeit deutlich unter dem Durchschnitt.

Unter den Befragten, die sich schon einmal an einen Politiker gewandt haben, stechen die Freiberufler/Selbstständigen mit 37 Prozent, die Inhaber eines Hochschulabschlusses und die Angehörigen der oberen Mittelschicht mit jeweils 34 Prozent hervor. Mehr als die Hälfte der Befragten mit Hauptschulabschluss (57 Prozent) und der Unterschichtangehörigen (52 Prozent) schließen einen solchen Schritt für sich aus.

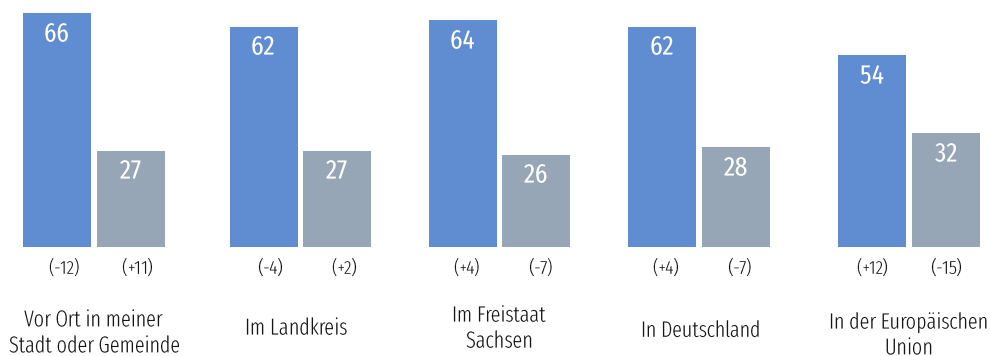
Politische Meinungsäußerungen im Internet einstellen, bewerten oder teilen ist eine Praxis, die bei den 18- bis 29-Jährigen (20 Prozent) und den 30- bis 44-Jährigen (19 Prozent) deutlich weiter verbreitet ist als bei den Älteren, ebenso bei Befragten mit höheren Bildungsabschlüssen (Abitur und Hochschulabschluss: je 19 Prozent) im Vergleich zu Befragten mit niedrigeren Bildungsabschlüssen (Hauptschule: 5 Prozent, Realschule: 11 Prozent). Personen, die sich der oberen Mittelschicht zuordnen, nutzen das Internet für politische Meinungsäußerungen häufiger (22 Prozent) als Personen aus niedrigeren Schichten. Mit 82 Prozent ist die Zahl derjenigen, die dieses Mittel nicht nutzen, in der Region Vogtland/Zwickau deutlich ausgeprägter als in anderen Gegenden; besonders hoch liegt sie auch in Städten unter 5.000 Einwohnern (84 Prozent). Im Städtevergleich liegt Dresden bei der politischen Internet-Nutzung an erster Stelle mit 23 Prozent, Chemnitz an dritter Stelle mit 15 Prozent.



Befragte im Alter zwischen 18 und 29 Jahren haben schon öfter eine Demonstration blockiert (10 Prozent) oder würden es tun (13 Prozent) als Befragte ab 45 Jahren. Sieht man von den nicht berufstätigen Befragten ab, ist die Ablehnung dieser Protestform umso höher, je stärker die Befragten in die Arbeitswelt integriert sind (voll oder teilweise Berufstätige: 81 bzw. 80 Prozent, vorübergehend Arbeitslose oder in der Ausbildung Befindliche: 77 bzw. 69 Prozent). Während 86 Prozent der Personen mit Hauptschulabschluss eine Demonstration nicht blockieren würden, wären nur 70 Prozent der Personen mit Hochschulabschluss dagegen. Bei der Schichtzugehörigkeit zeigt sich ein anderes Bild: Überdurchschnittlich viele Angehörige der Unterschicht (20 Prozent) und der oberen Mittelschicht (27 Prozent) haben schon einmal eine Demonstration blockiert oder wären bereit dies zu tun, in der unteren und mittleren Mittelschicht sind dies 12 Prozent bzw. 15 Prozent. Überdurchschnittlich hoch ist die Zahl derjenigen, die schon einmal eine Demonstration blockiert haben oder dazu bereit wären, in der Stadt Leipzig (30 Prozent); überdurchschnittlich hoch ist die Zahl der Ablehnenden in Städten mit 5.000 bis unter 20.000 Einwohnern (90 Prozent).

Für die eigenen Ziele kämpfen, auch wenn dazu Gewalt notwendig ist, haben bereits getan oder würden tun 18 Prozent der 18- bis 29-jährigen und 14 Prozent der 30- bis 44-jährigen. Mit zunehmendem Alter steigt die Ablehnung der Gewaltoption von 91 (45- bis 49-Jährige) auf 98 Prozent (70+) ab. Sie nimmt auch zu mit steigender Schichtzuordnung (Unterschicht: 77 Prozent, obere Mittelschicht: 92 Prozent). Die Ablehnung der Gewaltoption ist deutlich stärker in der Oberlausitz (93 Prozent) und der Stadt Leipzig (90 Prozent) als in den Regionen Leipzig/Nordsachsen (88 Prozent) und Chemnitz/Erzgebirge (87 Prozent) sowie der Stadt Chemnitz (84 Prozent).

Auf welcher politischen Ebene wünschen Sie sich ganz persönlich mehr Bürgerbeteiligung und auf welcher Ebene wünschen Sie sich das nicht?



Veränderungen in Prozentpunkten zu 2018

■ Wünsche ich mir mehr Beteiligung

■ Wünsche ich mir nicht mehr Beteiligung

Abbildung 27 - Bürgerbeteiligung

Bis zu zwei Dritteln der Befragten wünschen sich mehr Beteiligung auf der Kommunal-, Landes- und Bundesebene; nur im Blick auf die Europäische Union sind es gerade einmal 54 Prozent. Am stärksten ist dieser Wunsch im Blick auf die kommunale Ebene ausgeprägt. Überdurchschnittlich hoch ist die Antwort „Weiß nicht“ jeweils bei Arbeitern (11 Prozent), Befragten mit Hauptschulabschluss (12 Prozent), Unterschichtangehörigen (12 Prozent) und Personen in der Region Oberlausitz (12 Prozent), zum Teil auch in der Region Vogtland/Zwickau. Schwächer ausgeprägt ist der Wunsch nach mehr Beteiligung jeweils bei Befragten aus der Region



Vogtland/Zwickau (49 Prozent) und Personen aus Orten unter 5.000 Einwohnern (44 Prozent). Besonders stark ausgeprägt ist er hingegen in der Stadt Chemnitz (71 Prozent) und unter Befragten mit sehr niedriger Demokratiezufriedenheit (66 Prozent).

Es gibt Forderungen nach mehr direkter Demokratie. Das heißt, dass die Bürger über einzelne politische Fragen direkt abstimmen können. Ich lese Ihnen nun einige Aussagen zur Direkten Demokratie vor, zu denen es unterschiedliche Meinungen gibt. Bitte sagen Sie mir jeweils, ob Sie voll zustimmen, eher stimmen, eher nicht zustimmen oder gar nicht zu -stimmen.

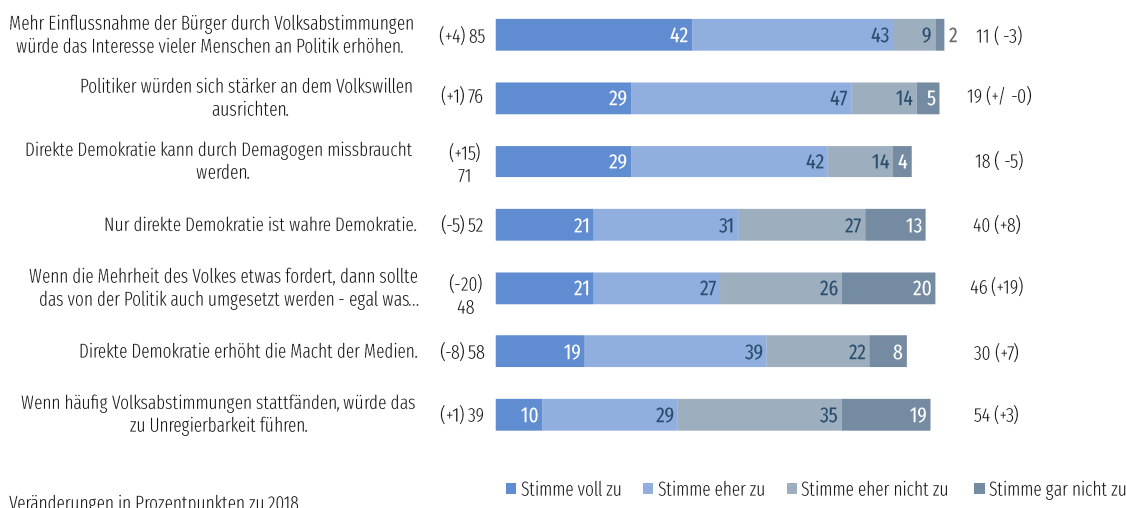


Abbildung 28 – Direkte Demokratie

Aufs Ganze gesehen ergeben die Antworten zu den Vor- und Nachteilen direkter Demokratie ein recht homogenes Bild. Es fällt auf, dass Befragte, die sich der Unterschicht zuordnen, die Vorteile der direkten Demokratie jeweils deutlich skeptischer beurteilen als der Durchschnitt. So glauben nur 67 Prozent von ihnen, dass sich dadurch das Interesse vieler Menschen an Politik erhöhen würde. 61 Prozent vertreten die Meinung, dass Politiker sich dann stärker am Volkswillen ausrichten würden und 46 Prozent, dass nur direkte Demokratie wahre Demokratie sei.

Befragte zwischen 18 und 29 Jahren meinen lediglich zu 44 Prozent, nur direkte Demokratie sei wahre Demokratie – im Gegensatz zu den 45- bis 49-Jährigen, von denen 60 Prozent das so sehen. Auch Befragte aus der oberen Mittelschicht sind lediglich zu 27 Prozent dieser Ansicht. Eine stärkere Diskrepanz zeigt sich hier zwischen den Städten Leipzig (60 Prozent) und Dresden (49 Prozent).

Deutliche Differenzen zeigen sich auch im Blick auf die Ansicht, die Politik müsse den Mehrheitswillen umsetzen – egal was Gerichte, Parlamente oder das Grundgesetz dazu meinen. Zwischen den verschiedenen Altersgruppen klappt hier ein Unterschied zwischen den jüngeren (40 Prozent) und den älteren Jahrgängen (52 Prozent). Enorm ist bei dieser Frage auch der Unterschied zwischen Angehörigen der Unterschicht und der unteren Mittelschicht (57 bzw. 54 Prozent) einerseits und der oberen Mittelschicht (17 Prozent) andererseits. Während 56 Prozent der Befragten in der Region Vogtland/Zwickau das so sehen, sind es nur 43 Prozent in der Region Chemnitz/Erzgebirge.

Die Sorge vor Unregierbarkeit als Folge häufiger Volksabstimmungen liegt deutlich über dem Durchschnitt in der oberen Mittelschicht (49 Prozent) und der Stadt Dresden (44 Prozent), deutlich darunter in der



Unterschicht (31 Prozent) und der Stadt Leipzig (27 Prozent). Weniger Sorgen (59 Prozent) als der Durchschnitt machen sich Angehörige der Unterschicht vor der Gefahr eines Missbrauchs direkter Demokratie durch Demagogen. Überdurchschnittlich stark ist diese Sorge in der Region Vogtland/Zwickau (77 Prozent) und der Stadt Chemnitz (80 Prozent). Überdurchschnittlich viele Befragte im Alter zwischen 18 und 29 Jahren (66 Prozent) und Angehörige der oberen Mittelschicht (67 Prozent) meinen, direkte Demokratie erhöhe die Macht der Medien, wobei offen bleibt, ob das als Vor- oder Nachteil gesehen wird.

2.5 Zufriedenheit mit der Demokratie/Institutionenvertrauen

2.5.1 Bewertung der Demokratie

Die Stabilität eines demokratischen Regierungssystems ist nicht allein von seinem inneren Gefüge, insbesondere seiner Verfassung, abhängig, sondern auch von der politischen Kultur im Land – also u.a. davon, wie die Bürgerinnen und Bürger die Demokratie als Staats- und Regierungsform bewerten. Deshalb lohnt es sich, die demokratischen Überzeugungen der Bevölkerung regelmäßig zu messen. Ein mittlerweile etabliertes Messinstrument dafür ist die Bewertung der Demokratie als Staats- und Regierungsform im Allgemeinen sowie die Bewertung, wie die Demokratie im eigenen Land in der Praxis funktioniert.

Im diesjährigen Sachsen-Monitor fand dieses Instrument zur Messung der Stabilität der Demokratie erneut Anwendung. Im Ergebnis halten 91 Prozent der Sachsen die Demokratie für eine gute Regierungsform, ein ähnlich hoher Wert wie 2018 (89 Prozent).

Damit, wie die Demokratie in Deutschland in der Praxis funktioniert, zeigen sich 59 Prozent „eher oder sehr zufrieden“. Der Wert ist im Vergleich zu 2018 nahezu gleichgeblieben (58 Prozent), 39 Prozent sind „eher oder sehr unzufrieden“. Damit, wie die Demokratie in der Praxis in Sachsen funktioniert, sind 61 Prozent „eher oder sehr zufrieden“, ebenfalls ein nahezu gegenüber 2018 gleichgebliebener Wert (62 Prozent)

Auffällig sind die regionalen Unterschiede innerhalb von Sachsen: In der Oberlausitz liegt der Anteil der Zufriedenen mit der Demokratie in Deutschland bei lediglich 49 Prozent (Unzufriedene: 47 Prozent). Bei der Frage nach der Zufriedenheit mit der Demokratie in Sachsen ist die Zustimmung wesentlicher ausgeprägter: 55 Prozent der Menschen in der Oberlausitz zeigen sich zufrieden. In den Großstädten variieren die Antworten auf beide Fragen deutlich: Leipzig nimmt einen Zufriedenheits-Spitzenplatz ein: 69 Prozent (bezogen auf Deutschland) bzw. 66 Prozent (bezogen auf Sachsen) zeigen sich zufrieden. Für Dresden betragen die Werte 54 Prozent (Deutschland) bzw. 59 Prozent (Sachsen), für Chemnitz schließlich 54 Prozent (Deutschland) bzw. 53 Prozent (Sachsen).

Je nach Schichtzugehörigkeit gibt es deutliche Unterschiede in der Bewertung der Art und Weise, wie die Demokratie in Deutschland (in Klammern: Sachsen) funktioniert. Während die obere Mittelschicht sich zu 74 Prozent (70 Prozent) „eher zufrieden“ oder „sehr zufrieden“ zeigt, teilt die mittlere Mittelschicht diese Wertung abgeschwächt noch mit 62 Prozent (67 Prozent). Bei der unteren Mittelschicht ist eine knappe Mehrheit von 51 Prozent dieser Auffassung (53 Prozent), bei der Unterschicht sind es nur noch 34 Prozent (30 Prozent).



Sind Sie mit der Art und Weise, wie die Demokratie in der Bundesrepublik Deutschland / in Sachsen in der Praxis funktioniert, alles in allem sehr zufrieden, eher zufrieden, eher unzufrieden oder sehr unzufrieden?

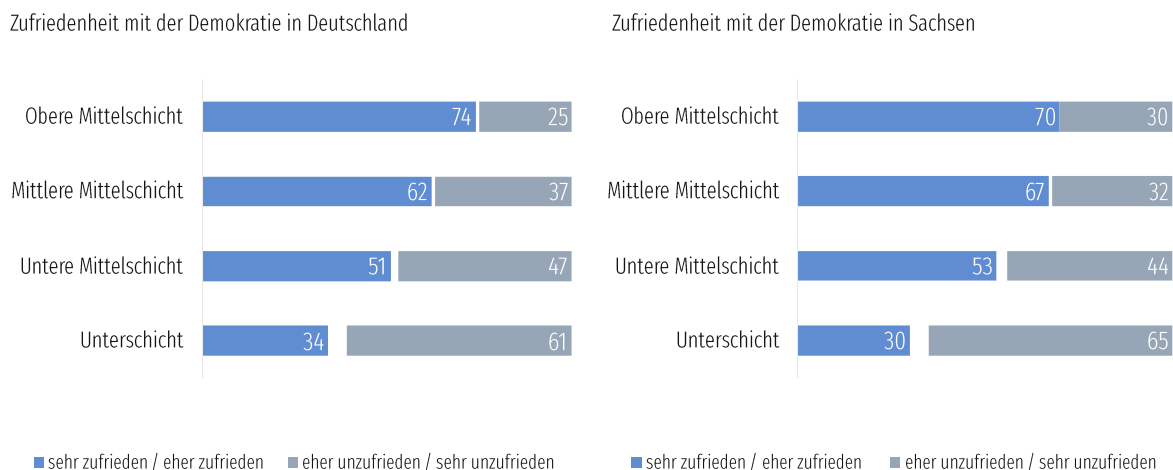


Abbildung 29 – Zufriedenheit mit der Demokratie

2.5.2 Wichtige und erfüllbare Erwartungen an die Demokratie

Um die Frage zu beantworten, warum manche Menschen mit dem Funktionieren der Demokratie zufriedener sind als andere, wurden zunächst die Erwartungen der Sachsen an die Demokratie erfragt, um anschließend zu überprüfen, ob die einzelnen Aspekte in den Augen der Sachsen in Deutschland umgesetzt werden.

Sämtliche vorgeschlagenen Aspekte sind nach der Auffassung der Befragten wichtig für eine Demokratie. Allerdings werden nicht alle Aspekte nach Meinung der Befragten in Deutschland genügend umgesetzt.



Und nun sagen Sie mir bitte, ob die genannten Aspekte in Deutschland voll umgesetzt, eher umgesetzt, eher nicht umgesetzt oder gar nicht umgesetzt sind.

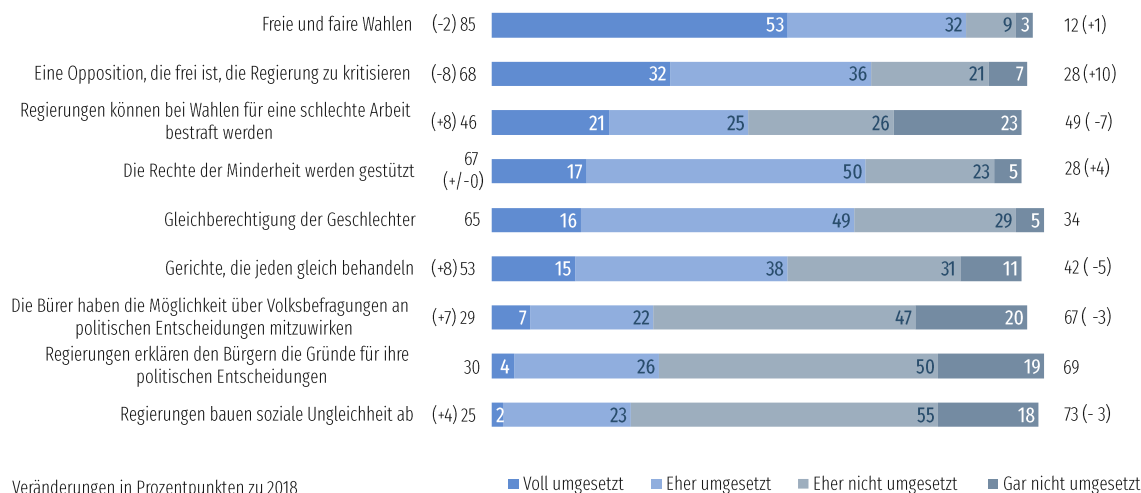


Abbildung 30 – Demokratiekriterien

Vertrauen in die Institutionen der Demokratie

Ein weiterer entscheidender Indikator für die Stabilität und Akzeptanz des demokratischen Regierungssystems ist das Vertrauen, dass die Bürgerinnen und Bürger den Institutionen der Demokratie und des Rechtsstaates entgegenbringen. Die diesjährige Erhebung des Sachsen-Monitors bestätigt wie bereits bei den vergangenen Sachsen-Monitoren die Erkenntnis: Je weiter entfernt Parlamente und Regierungen vom lokalen Umfeld sind, desto geringer ist das Vertrauen der Sachsen in sie. Dabei ist festzuhalten, dass sich die erheblichen Vertrauensverluste, die 2018 gegenüber der vorhergehenden Untersuchung zu verzeichnen waren, insgesamt wieder deutlich verbessert haben.

Am wenigsten vertrauen die Bürgerinnen und Bürger den Parteien im Allgemeinen (22 Prozent „sehr großes“ oder „großes Vertrauen“) sowie – neu abgefragt – den Kirchen (24 Prozent) und den Medien (26 Prozent). Die Werte für die Europäische Kommission (30 Prozent, +9 Prozentpunkte) und das Europäische Parlament (34 Prozent, +14 Prozentpunkte) haben sich auf niedrigem Niveau wieder erkennbar verbessert. Beim Bundestag (43 Prozent, +8 Prozentpunkte) und der Bundesregierung (40 Prozent, +6 Prozentpunkte) verbesserten sich die Zustimmungswerte ebenfalls, dennoch bringt die sächsische Bevölkerung beiden Bundesinstitutionen weiterhin mehrheitlich „wenig“ oder „gar kein Vertrauen“ entgegen.

Anders bei den sächsischen Institutionen, denen eine Mehrheit der Befragten Vertrauen entgegenbringt: 50 Prozent vertrauen dem Landrat ihres Landkreises (+ 8 Prozentpunkte), 52 Prozent dem Sächsischen Landtag (+9 Prozentpunkte) sowie 53 Prozent der sächsischen Landesregierung (+8 Prozentpunkte). Auch – neu abgefragt – den Sozialpartnern (Gewerkschaften 50 Prozent, Arbeitgeber 55 Prozent), dem Bundesverfassungsgericht (62 Prozent) sowie dem RKI (56 Prozent) wird Vertrauen entgegengebracht, ebenfalls den Gerichten (60 Prozent, +7 Prozentpunkte) sowie der Partei, der man nahesteht (53 Prozent, -22 Prozentpunkte).



Mit Blick auf die lokale Ebene ist das Vertrauen – wie bereits in den Vorjahren - am größten: dem Gemeinderat vertrauen 60 Prozent der Befragten (+5 Prozentpunkte), dem Bürgermeister 64 Prozent (+8 Prozentpunkte). Den Spitzenplatz nehmen – neu abgefragt – die Wissenschaftler mit 71 Prozent sowie die Polizei ein, der ebenfalls 71 Prozent der Befragten Vertrauen entgegenbringen (-2 Prozentpunkte)

Ich nenne Ihnen jetzt eine Reihe von Einrichtungen und Organisationen. Bitte sagen Sie mir für jede, wie viel Vertrauen Sie in sie haben: sehr großes Vertrauen, großes Vertrauen, wenig Vertrauen oder gar kein Vertrauen? Wie ist das mit..

Vertrauen in Institutionen I

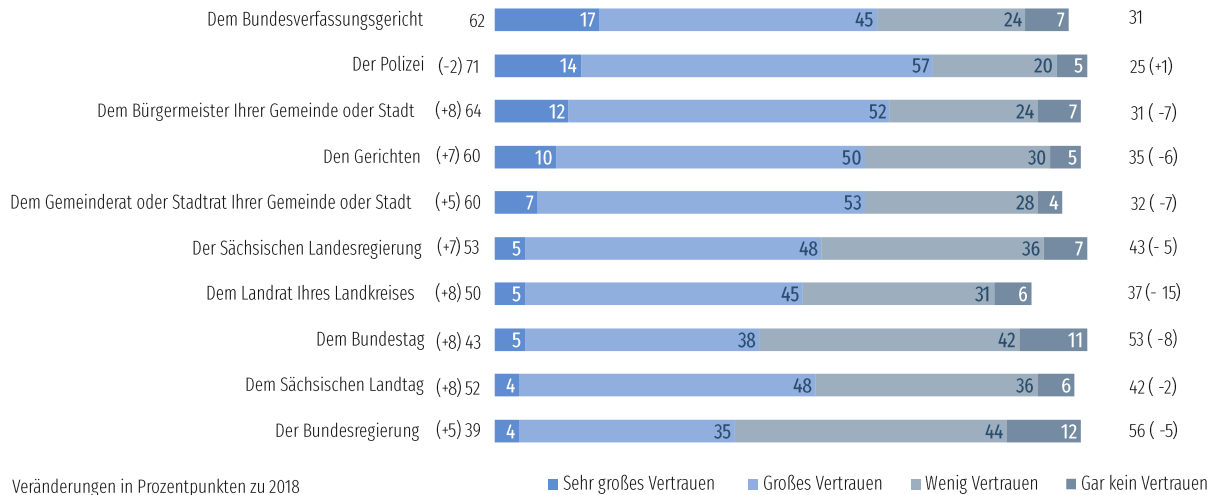


Abbildung 31 – Vertrauen in Institutionen I

Ich nenne Ihnen jetzt eine Reihe von Einrichtungen und Organisationen. Bitte sagen Sie mir für jede, wie viel Vertrauen Sie in sie haben: sehr großes Vertrauen, großes Vertrauen, wenig Vertrauen oder gar kein Vertrauen? Wie ist das mit..

Vertrauen in Institutionen II

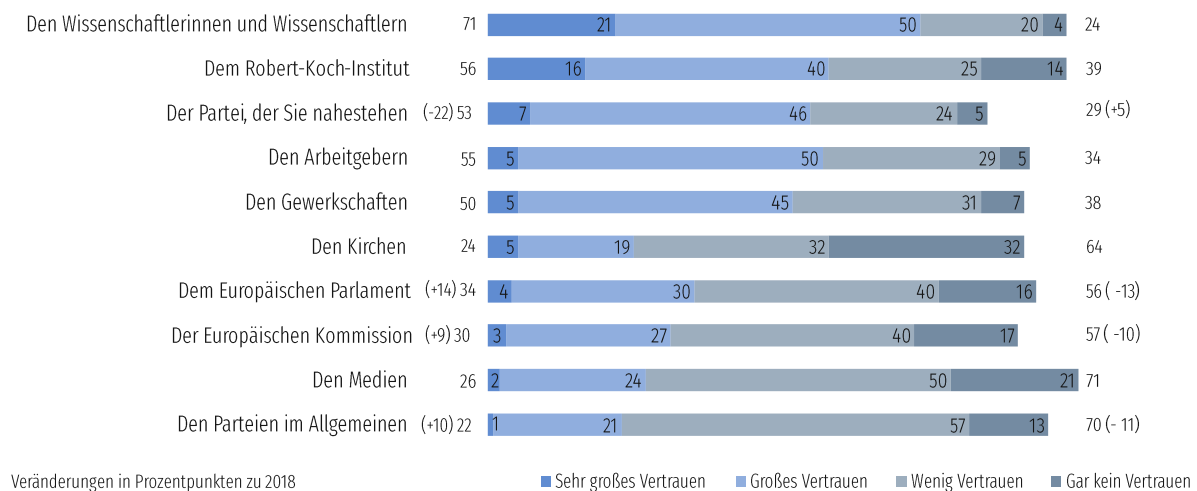


Abbildung 32 - Vertrauen in Institutionen II



Ergänzend zu der Abfrage des Vertrauens in die Institutionen oder gesellschaftlichen Gruppen hat der Sachsen-Monitor auch nach der Meinung zu diversen politischen und demokratietheoretischen Aussagen gefragt. Dabei zeigt sich einerseits ein unmissverständliches Bekenntnis zur Demokratie und Ablehnung von Diktatur, aber andererseits auch Zustimmung zu einem „stärkeren“ Staat.

Die Frage, ob im nationalen Interesse unter bestimmten Umständen eine Diktatur die bessere Staatsform sei, beantworten 85 Prozent ablehnend. Eigene Auffassungen mit Gewalt durchzusetzen, kann sich ebenfalls eine übergroße Mehrheit von 94 Prozent der Befragten nicht vorstellen. Ebenfalls stimmen 87 Prozent der Aussage zu, dass ein „eine lebensfähige Demokratie ... ohne politische Opposition nicht denkbar“ wäre.

Trotz des klaren Bekenntnisses zum Prinzip der Oppositionsfreiheit plädieren immerhin 36 Prozent der Befragten für eine „einzige starke politische Partei“, die Deutschland jetzt brauche. Darüber hinaus sind 45 Prozent der Befragten der Auffassung, dass Deutschland zu viel Rücksicht auf Minderheiten nehme. 49 Prozent lehnen diese Auffassung ab. Je nach Bildungsniveau variieren die Antworten: Sehen von den Hauptschülern 53 Prozent zu viel Rücksichtnahme, sind es bei den Hochschulabsolventen lediglich 36 Prozent, beim Ressentiment-Typ „niedrig“ sind es 43 Prozent, beim Ressentiment-Typ „hoch“ sind es 72 Prozent.

Schließlich bejahen 66 Prozent der Sachsen, dass es in diesen Zeiten „unbedingt eine starke Hand“ brauche, 10 Prozent mehr als noch 2018. Eine übergroße Mehrheit von 81 Prozent ist überdies der Auffassung, dass Verbrechen härter bestraft werden sollen. Auch befürworten 65 Prozent, „härter gegen Außenseiter und Unruhestifter vorzugehen“, um Recht und Ordnung zu bewahren (- 12 Prozentpunkte gegenüber 2018).

Ich lese Ihnen nun einige Aussagen vor, zu denen es unterschiedliche Meinungen gibt. Bitte sagen Sie mir jeweils, ob Sie voll zustimmen, eher zustimmen, eher nicht zustimmen oder gar nicht zustimmen.

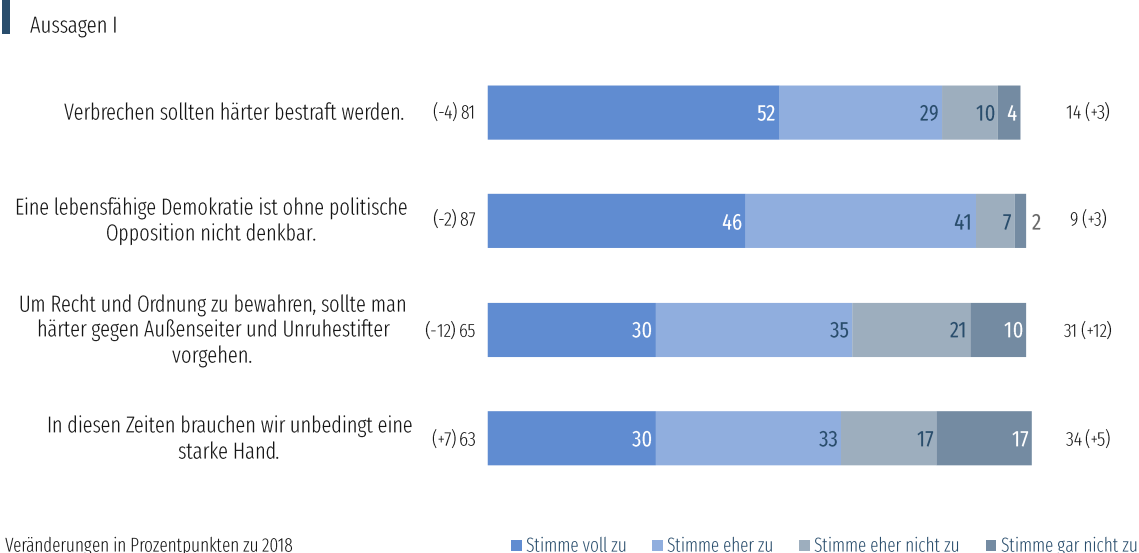


Abbildung 33 – Aussagen I



Ich lese Ihnen nun einige Aussagen vor, zu denen es unterschiedliche Meinungen gibt. Bitte sagen Sie mir jeweils, ob Sie voll zustimmen, eher zustimmen, eher nicht zustimmen oder gar nicht zustimmen.

Aussagen II

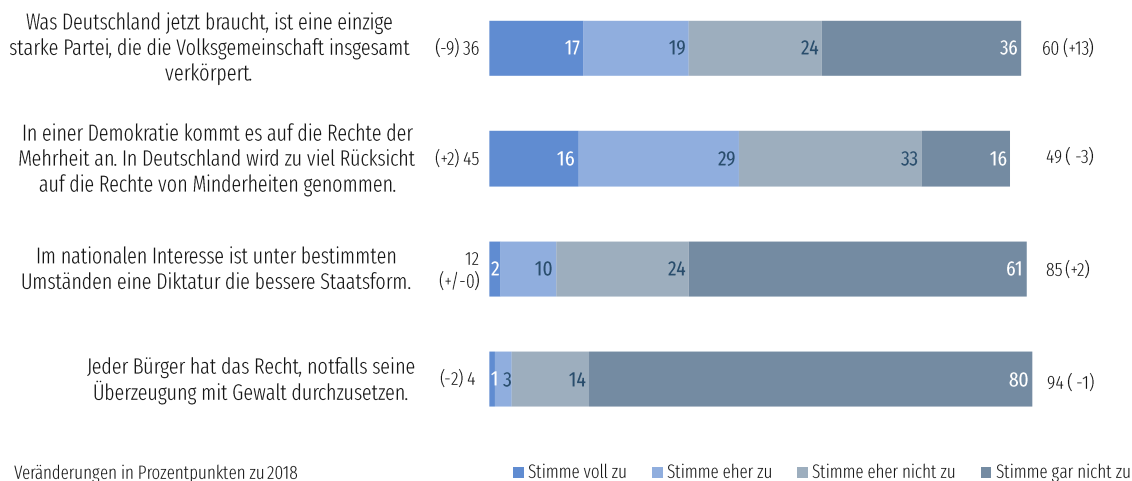


Abbildung 34 - Aussagen II

2.6 Schutz der demokratischen Ordnung / Messung von Ressentiments und von Toleranz

Die Fragen zur Einschätzung der Sachsen zu einer Reihe von Möglichkeiten zum Schutz der Demokratie zeigen, dass die Befragten vor allem auf zivilgesellschaftliches Engagement in unterschiedlichen Institutionen sowie auf Bemühungen im Rahmen der politischen Bildungsarbeit setzen. Im Einzelnen wird ein Engagement der Bürger in demokratischen Parteien mit 90 Prozent und in Vereinen, Kirchen und Gewerkschaften mit 87 Prozent als wichtig bzw. sehr wichtig eingeschätzt. Politische Bildungsarbeit wird im Rahmen der Schulen von 88 Prozent, im Rahmen der Erwachsenenbildung von 80 Prozent hervorgehoben.

Den Einsatz des Verfassungsschutzes halten ebenfalls etwa 80 Prozent für wichtig oder sehr wichtig: 82 Prozent plädieren für die Beobachtung von verdächtigen Gruppen und Personen. 78 Prozent würden verfassungswidrige Parteien vom Bundesverfassungsgericht verbieten lassen.

Im Kampf gegen extremistische Gruppen halten drei von vier Sachsen Bürgerinitiativen vor Ort (74 Prozent) und zwei von drei Sachsen die Teilnahme an Demonstrationen (65 Prozent) für sinnvoll.

Dagegen darf erwartet werden, dass ein Verbot von Demonstrationen für keine wichtige Maßnahme zum Schutz der Demokratie gehalten wird. Trotzdem ist noch jeder Fünfte anderer Meinung und hält ein solches Verbot für wichtig oder sogar sehr wichtig.

Im Allgemeinen werden hohe Zustimmungswerte zu allen vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz der Demokratie erreicht.



Natürgemäß wird es aber immer auch Abweichungen geben. Von Interesse ist, welche Gruppen die Vorschläge anders, insbesondere geringer bewerten als die Gesamtheit. Betrachtet man die Zahlen in diesem Sinne, so wird erkennbar, dass Befragte mit niedrigem Grad der Demokratiezufriedenheit, Nicht-Berufstätige, Befragte mit hohem Ressentiment und solche, die sich selbst eher der Unterschicht zuordnen, die angebotenen Maßnahmen häufig für weniger wichtig halten als die Gesamtheit der Befragten.

In der räumlichen Betrachtung fällt der Vergleich zwischen den Zustimmungswerten der Dresdener und denen der Leipziger auf: In allen Fragen erzielen die Hauptstädter die höheren Werte als die Bewohner der größten sächsischen Stadt. Diese Beobachtung lässt sich quantifizieren: Die mittleren Zustimmungswerte – wie viele Befragte haben eine Maßnahme als wichtig oder sehr wichtig bezeichnet – betragen in Leipzig etwa 86 Prozent, in Dresden dagegen nur 74 Prozent, mithin eine stattliche Differenz von 12 Prozentpunkten. Chemnitz sortiert sich bei diesem Vergleich mit 78 Prozent in der Mitte ein. Die Frage nach dem Demonstrationsverbot, die sich nicht an die Systematik der anderen Fragen hält, wurde hierbei außen vorgelassen.

In Deutschland gibt es viele Möglichkeiten, aktiv die demokratische Ordnung in Deutschland zu schützen. Sagen Sie mir bitte jeweils, ob Sie die folgenden Möglichkeiten für sehr wichtig, wichtig, weniger wichtig oder gar nicht wichtig halten.

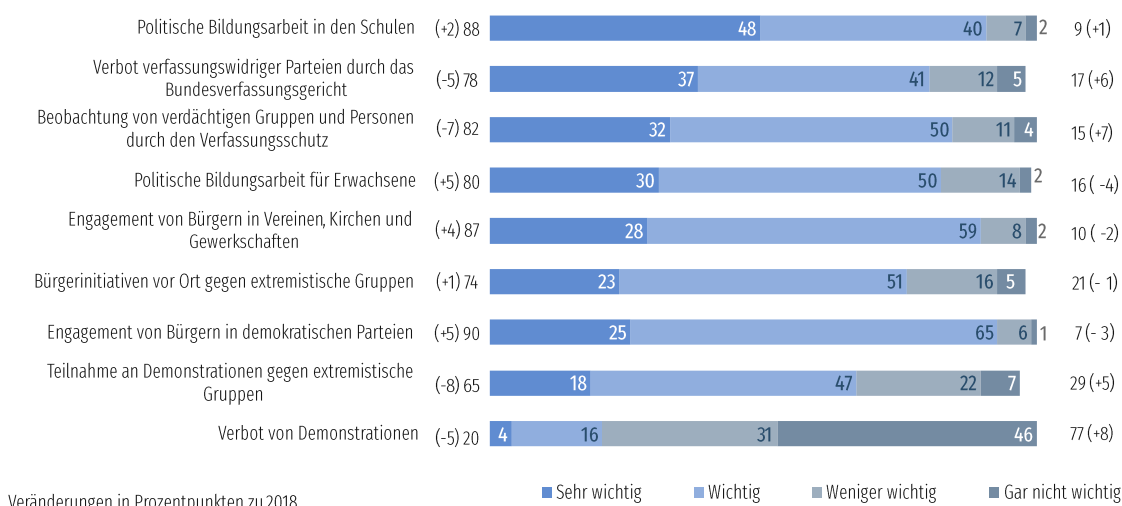


Abbildung 35 – Schutz der demokratischen Ordnung

In einem umfangreichen Komplex wurden erneut Fragen gestellt, die das Ausmaß „gruppenbezogener Menschenfeindlichkeit“ und nationalistischer Einstellungen sichtbar machen sollen. Durch die Übernahme der meisten Fragen aus dem 2018er Sachsen-Monitor in den aktuellen Sachsen-Monitor ist ein Vergleich möglich. Allerdings wurden für den Sachsenmonitor 2022 Items hinzugefügt oder herausgenommen, so dass eine vollständige Vergleichbarkeit nur im Blick auf die wiederholten Items gegeben ist.

Hinzugekommen sind die Items „Juden haben zu viel Macht in der Welt“² in der Kategorie „Antisemitismus“ und „Die Verbrechen des Nationalsozialismus werden in der Geschichtsschreibung übertrieben“ in der

² Es lehnt sich an das Item „Jews have too much control over global affairs“ im globalen Antisemitismus-Index der Anti-Defamation League an. Im Jahr 2019 wurde diese Aussage von 15 Prozent der deutschen Befragten als „wahrscheinlich wahr“ eingestuft (<https://global100.adl.org/country/germany/2019>).



Kategorie „Nationalismus“. Das zusätzliche Item in der Kategorie „Antisemitismus“ wurde im Blick auf Verschwörungserzählungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und der Impfdebatte aufgenommen. Das Item „Übertreibung des NS-Verbrechen“ wurde bislang im Rahmen des Fragekomplexes „DDR/Deutsche Einheit“ abgefragt.

Insgesamt wurden 18 Aussagen vorgelegt, die sich 11 Gruppen zuordnen lassen. Die folgende Abbildung / Tabelle gibt einen Überblick über das Antwortverhalten.

Aussagen	Zustimmung
(Indikatoren für Ressentiments)	(Stimme eher / voll zu)
Fremdenfeindlichkeit	
Die Bundesrepublik ist durch die vielen Ausländer in einem gefährlichen Maß überfremdet.	40 (-16)
Meine persönliche Wohnumgebung ist durch die vielen Ausländer in einem gefährlichen Maß überfremdet.	9 (-12)
Nationalismus	
Deutschland sollte bei der Durchsetzung seiner Interessen keine Rücksicht auf andere Länder nehmen.	23 (-4)
Die Verbrechen des Nationalsozialismus werden in der Geschichtsschreibung übertrieben.	11 (neu)
Etabliertenvorrechte	
Wer schon immer hier lebt, sollte mehr Rechte haben als die, die später zugezogen sind.	32 (-5)
Rassismus	
Eigentlich sind die Deutschen anderen Völkern von Natur aus überlegen.	10 (-6)
Die Weißen sind zurecht führend in der Welt.	14 (+2)
Sozialdarwinismus	
Wie in der Natur sollte sich in der Gesellschaft immer der Stärkere durchsetzen.	15 (+5)
Antisemitismus	
Die Juden haben einfach etwas Besonderes und Eigentümliches an sich und passen nicht so recht zu uns.	11 (+/-0)
Juden versuchen heute Vorteile daraus zu ziehen, dass sie während der Nazi-Zeit die Opfer gewesen sind.	22 (+1)
Juden haben zu viel Macht in der Welt.	16 (neu)
Homophobie	
Eine sexuelle Beziehung zwischen Personen desselben Geschlechts ist unnatürlich.	23 (-9)
Sexismus	
Frauenrechte und die Gleichstellung der Frau werden vollkommen überzogen behandelt.	26 (+3)



Diskriminierung von Frauen ist heute kein Problem mehr in Deutschland	32 (-10)
Abwertung von Langzeitarbeitslosen	
Die meisten Langzeitarbeitslosen machen sich auf Kosten der Anderen ein schönes Leben.	51 (+1)
Ressentiments gegenüber Muslimen	
Durch die vielen Muslime in Deutschland fühle ich mich manchmal wie ein Fremder im eigenen Land.	38 (-11)
Muslimen sollte die Zuwanderung nach Deutschland untersagt werden.	29 (-12)
Sinti- und Roma-Feindlichkeit	
Ich hätte Probleme damit, wenn sich Sinti und Roma in meiner Gegend aufhalten.	35 (-22)

Abbildung 36 – Indikatoren für Ressentiments gegenüber bestimmten Bevölkerungsgruppen

Besonders hohe Zustimmung zu Aussagen, die auf ein Ressentiment hinweisen, fanden mit jeweils mehr als einem Drittel Zustimmung („Stimme voll zu“ oder „Stimme eher zu“) Ressentiments gegen Langzeitarbeitslose (51 Prozent), gegen Ausländer (Angst vor Überfremdung von 40 Prozent angegeben), gegen Muslime (38 Prozent geben an, sich fremd im eigenen Land zu fühlen) und gegen Sinti und Roma in der Nachbarschaft (35 Prozent). Bei der Frage, welche Gruppen der Bevölkerung hier besonders häufig Ressentiments zu erkennen geben, fällt – wenig überraschend – eine Häufung bei solchen Probanden auf, die sich selbst am gesellschaftlichen Rand sehen oder fürchten, sich dorthin zu bewegen: Arbeiter, Arbeitslose - deren Ressentiment gegen Langzeitarbeitslose allerdings deutlich unterdurchschnittlich ausfällt -, Befragte mit geringem oder ohne Schulabschluss, Bürger, die sich selbst der Unterschicht zuordnen, die die Zukunft pessimistisch sehen oder die Zustände in Deutschland eher ungerecht finden und mit der Demokratie in Deutschland wenig zufrieden sind. Auch Singles mit Kindern – häufig vermutlich alleinerziehende Mütter – tauchen in dieser Auflistung nicht selten auf.

Aufs Ganze gesehen, ist bei den Indikatoren für Ressentiments und gruppenbezogene Menschenfeindlichkeit ein Rückgang gegenüber 2018 zu beobachten. Besonders auffällig ist dieser Rückgang bei der Fremdenfeindlichkeit, den Ressentiments gegenüber Muslimen und Sinti und Roma sowie im Hinblick auf Homophobie. Beim Antisemitismus ist weder eine Veränderung zum Besseren noch eine Veränderung zum Schlechteren feststellbar.

2.7 Mediennutzung und Medienvertrauen

Die Befragten differenzieren sehr stark bei der Glaubwürdigkeit einzelner Mediengattungen. Dabei fällt auf, dass eine Minderheit der jüngsten Altersgruppe modernen Kommunikationsmitteln wie Facebook, YouTube, Instagram und Twitter stärker positiv gegenüber eingestellt ist, wobei aber auch hier eine deutliche Mehrheit diesen Medienkanälen weniger Glaubwürdigkeit unterstellt.

Während 63 Prozent die öffentlich-rechtlichen Sender sowie 60 Prozent der Befragten Tageszeitungen für glaubwürdig halten (ein Drittel jeweils „weniger glaubwürdig“), ist die Bewertung der Boulevardpresse völlig anders: 82 Prozent der Befragten halten Sie für weniger oder gar nicht glaubwürdig. Auch die privaten Sender werden von einer Mehrheit (56 Prozent) für wenig glaubwürdig gehalten. Gleiches gilt für YouTube (57 Prozent weniger glaubwürdig), wobei viele Ältere zu diesem Informationskanal gar keine Meinung haben.



Immerhin 35 Prozent der jüngsten Altersgruppe sprechen YouTube Glaubwürdigkeit zu, wobei die Ablehnung auch in dieser Altersgruppe klar akzentuiert ist (60 Prozent wenig glaubwürdig). Facebook wird noch kritischer gesehen (64 Prozent wenig glaubwürdig), wobei auch hier viele Ältere dieses Kommunikationsinstrument nicht nutzen. Instagram halten nur 7 Prozent für glaubwürdig (jüngste Altersgruppe 18 Prozent), 60 Prozent für wenig glaubwürdig (bei den jüngsten sind es 77 Prozent). Ähnliche Zahlen bei Twitter: 7 Prozent Glaubwürdigkeit (20 Prozent bei den Jüngsten), 58 Prozent „wenig Glaubwürdigkeit“ (70 Prozent bei den Jüngeren). Bei Zeitschriften und Magazinen bietet sich ein eher uneinheitliches Bild: 51 Prozent halten sie für unglaubwürdig, 39 Prozent für glaubwürdig. Nur die jüngste Altersgruppe hält sie mehrheitlich für glaubwürdig. Bei Zeitschriften und Magazinen bietet sich ein eher uneinheitliches Bild: 51 Prozent halten sie für unglaubwürdig, 39 Prozent für glaubwürdig. Nur die jüngste Altersgruppe hält sie mehrheitlich für glaubwürdig.

Ich nenne Ihnen jetzt einige Medien. Sagen Sie mir bitte jeweils, ob Sie diese für glaubwürdig oder für weniger glaubwürdig halten.

Glaubwürdigkeit von Medien I

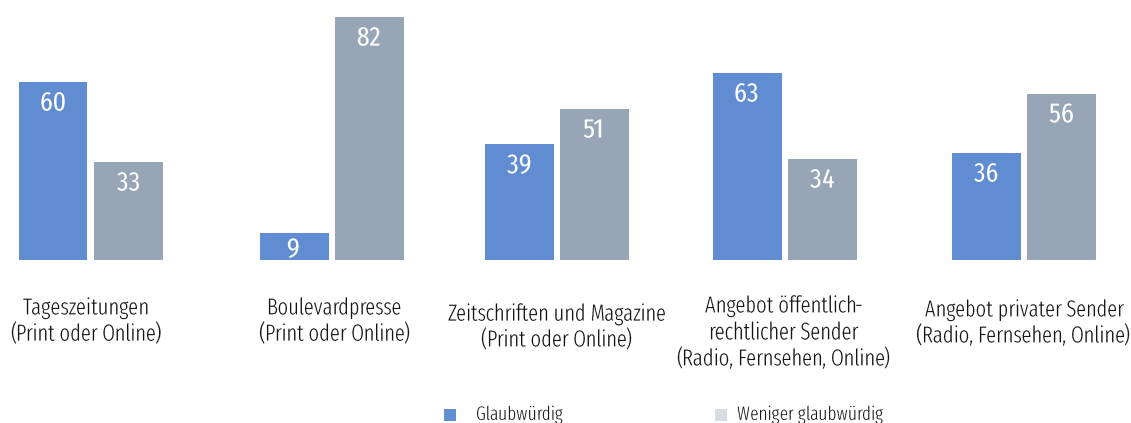


Abbildung 37 – Glaubwürdigkeit der Medien I



Ich nenne Ihnen jetzt einige Medien. Sagen Sie mir bitte jeweils, ob Sie diese für glaubwürdig oder für weniger glaubwürdig halten.

Glaubwürdigkeit von Medien II

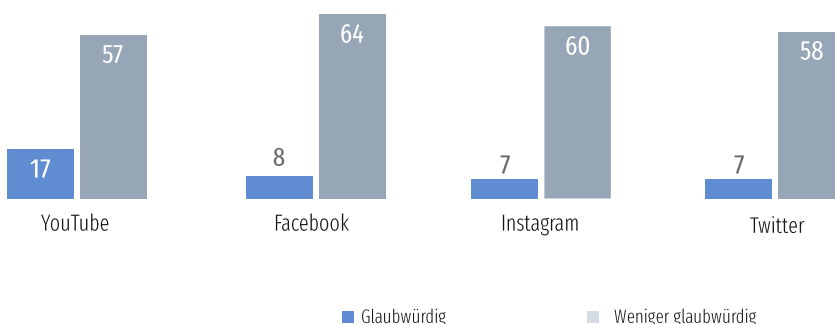


Abbildung 38 - Glaubwürdigkeit der Medien II

Die Befragten informieren sich aus Medien, die sie für besonders glaubwürdig halten: An der Spitze stehen das öffentlich-rechtliche Fernsehen (66 Prozent) und das öffentlich-rechtliche Radio (44 Prozent), gefolgt von den Tageszeitungen (42 Prozent). Das Privatfernsehen kommt auf 28 Prozent der Nennungen (etwas mehr bei unterer subjektiver Schichtzugehörigkeit), gefolgt von den Online-Angeboten der öffentlich-rechtlichen wie auch der privaten Sender. Social-Media-Kanäle werden von weniger als 10 Prozent genutzt, wobei das Mediennutzungsverhalten der unter 30jährigen sich erkennbar zugunsten von Social-Media unterscheidet.

Aus welchen der genannten Medien beziehen Sie hauptsächlich Ihre Informationen über das politische Geschehen? Bitte nennen Sie maximal drei konkrete Medien.

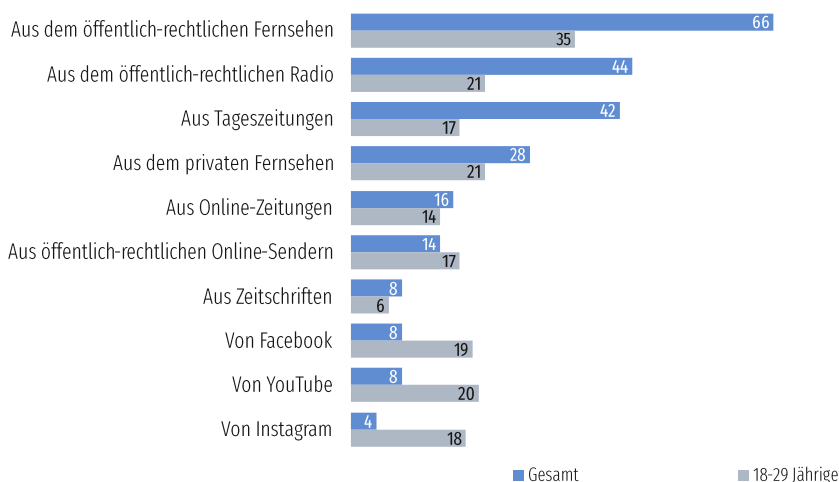


Abbildung 39 – Hauptinformationsquellen zum politischen Geschehen



Auch bei der konkreten Benennung von Medien, aus denen man seine Informationen hauptsächlich bezieht, bestätigen sich diese Präferenzen. An der Spitze der Nennungen steht das öffentlich-rechtliche Fernsehen (50 Prozent), gefolgt von den Tageszeitungen (26 Prozent) und dem öffentlich-rechtlichen Radio (26 Prozent). Mit 18 Prozent folgt das Privatfernsehen, internetbasierte Kommunikationsinstrumente spielen bei allen Befragten keine Rolle, lediglich bei den unter 29jährigen wird YouTube mit 12 Prozent genannt.

2.8 Zusatzteil: Klimaschutz und gesellschaftlich-sozialer Zusammenhalt

Um die Einstellungen der Sachsen zum Thema Klimaschutz und dessen Kontext zum gesellschaftlich-politischen Zusammenhalt besser ausdifferenzieren zu können, fragte der Sachsen-Monitor, inwieweit bestimmte Gruppen mit ihren jeweiligen Interessen und Standpunkten bei der Diskussion um den Klimaschutz berücksichtigt werden. Die Antworten weisen insgesamt darauf hin, dass Defizite bei der Interessenwahrnehmung ärmerer Menschen gesehen werden, während große Unternehmen oder Wohlhabende eher von der Diskussion um den Klimaschutz profitieren.

75 Prozent der Befragten sehen die Interessen und Standpunkte von Bewohnern ärmerer Länder in der öffentlichen Diskussion um Klimaschutz nicht berücksichtigt. Auch wenn es um arme Menschen oder die einfachen Arbeitnehmer geht, zeigen sich die Sachsen skeptisch: 75 Prozent beziehungsweise 70 Prozent der Befragten sind der Auffassung, dass deren Interessen „zu wenig oder viel zu wenig“ berücksichtigt werden. Differenziert wird die Berücksichtigung von Wirtschaftsinteressen bewertet: 64 Prozent der Befragten sehen die Interessen der Großunternehmer „zu sehr bzw. viel zu sehr“ berücksichtigt, auch profitierten Wohlhabende (54 Prozent). Kleine und mittelständische Unternehmen sehen die Befragten dagegen „eher oder viel zu wenig“ (57 Prozent) berücksichtigt. Bei der Frage, wie die Interessen von „Leuten wie sie selbst“ wahrgenommen werden, überwiegt ebenfalls Skepsis. Während in den Antworten ein Ungleichgewicht zwischen „unten“ und „oben“ klar herausgearbeitet werden kann, kann von unterschiedlichen Auffassungen der einzelnen Generationen keine Rede sein.



Inwieweit werden in der öffentlichen Diskussion um Klimaschutz in Deutschland in der Regel die Interessen und Standpunkte der folgenden Personengruppen berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt...?

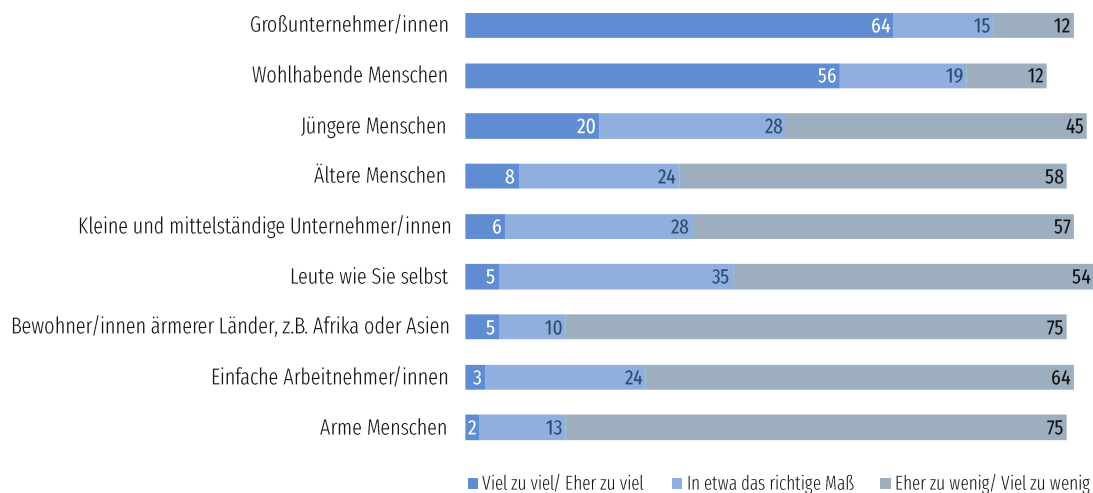


Abbildung 40 – Berücksichtigung der Personengruppen beim Klimaschutz

Fragt man nach dem Beitrag verschiedener Akteure zum Klimaschutz, ist das Gesamtbild ebenfalls skeptisch eingefärbt. Die „rote Laterne“ hält die Wirtschaft noch vor der Politik. 68 Prozent der Befragten sind der Auffassung, dass sie zu wenig für den Klimaschutz tue. Die Bundesregierung folgt mit 54 Prozent „wenig bzw. viel zu wenig“. Nicht anders ist das Urteil über die EU-Kommission (51 Prozent zu wenig). Beim Blick auf die lokale Gemeinde hellt sich das Gesamtbild etwas auf: 44 Prozent sind der Meinung, dass die Stadt/Gemeinde das „richtige Maß“ habe. Skeptisch bleiben die Befragten, wenn nach den Bürgerinnen und Bürgern gefragt wird (54 Prozent „wenig, viel zu wenig“). Einzig der Blick auf „Leute wie ich“ ist bei den Befragten in der Gesamtheit stärker positiv 1 Prozent meinen, „in etwa das richtige Maß“ für den Klimaschutz gefunden zu haben. Bei den Antworten fallen keine signifikanten Unterschiede zwischen den Generationen auf. Anders verhält es sich bei der sozialen Ausdifferenzierung. Je höher die Bildungsabschlüsse und je höher die Schichtzugehörigkeit, desto kritischer sind die Aussagen. Der Druck, mehr für den Klimaschutz zu tun, „kommt von oben“!



Wieviel wird bislang von den folgenden Akteuren für den Klimaschutz getan?

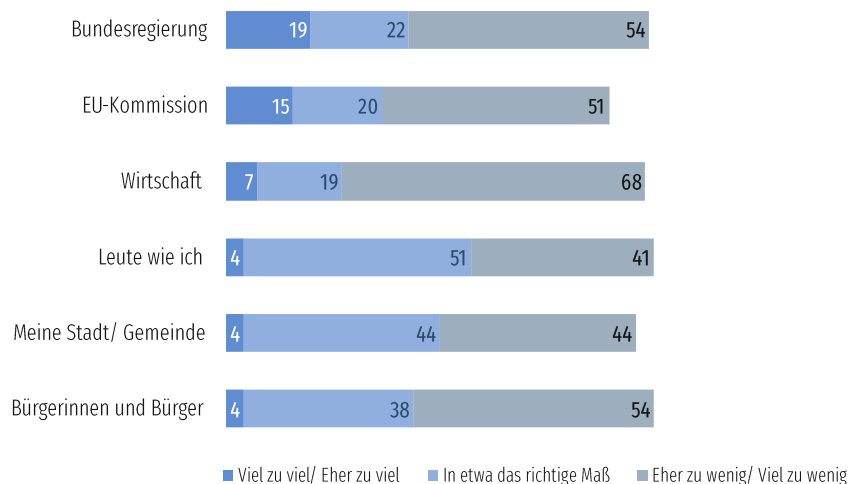


Abbildung 41 – Akteure für den Klimaschutz

85 Prozent der Befragten geben an, dass Klimaschutz ein Thema für alle sei. 85 Prozent sind der klaren Auffassung, dass das Klima sich verstärkt durch den Einfluss des Menschen verändert. Für 57 Prozent erwartet das persönliche Umfeld, dass möglichst alle etwas zum Klimaschutz beitragen. Je älter die Befragten sind, desto höher sind die Zustimmungswerte. 67 Prozent sind der Auffassung, dass es auch Vorschriften und Regeln geben sollte, damit die Einzelnen genug für den Klimaschutz tun.

Bei der Frage, ob Verhaltensweisen geändert werden sollten oder neue Technologien genutzt werden sollte, die die Beibehaltung bisheriger Gewohnheiten erlauben, zeigt sich die sächsische Bevölkerung gespalten: 49 Prozent setzen auf neue Technologien, 47 Prozent auf eine Veränderung unserer Gewohnheiten und unserer Lebensweise. Bei den Arbeitern sprechen sich 66 Prozent für neue Technologien und die Beibehaltung der bisherigen Lebensweise aus. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass bei niedrigerer Schichtzugehörigkeit auch die Bereitschaft zur Veränderung der Verhaltensweisen einhergeht. Auch die Frage, ob in kleinen Schritten vorzugehen ist oder die Politik einen umfassenden Plan aufsetzen soll, der zügig umzusetzen ist, wird uneinheitlich beantwortet: 46 Prozent plädieren für kleine Schritte, 51 Prozent für den großen Plan. Die Jüngeren setzen dabei auf den großen Plan, die unteren Schichten eher auf die kleinen Schritte.



Welcher der folgenden Aussagen stimmen Sie eher zu?

Meinungen – Klimaschutz I

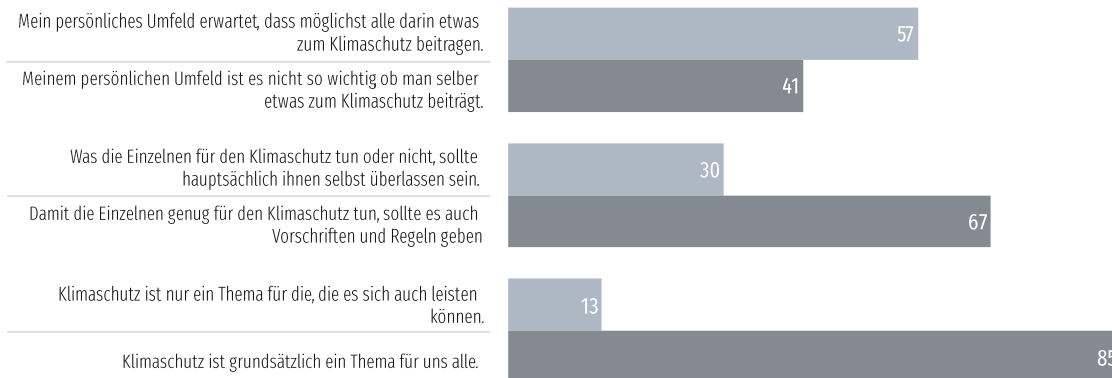


Abbildung 42 – Meinungen zum Klimaschutz I

Welcher der folgenden Aussagen stimmen Sie eher zu?

Meinungen – Klimaschutz II

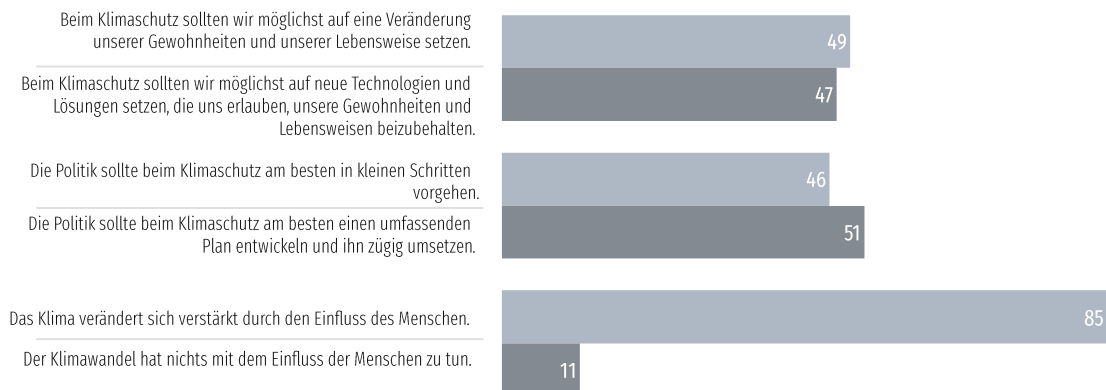


Abbildung 43 - Meinungen zum Klimaschutz II

Die sächsische Bevölkerung hält wenig davon, dass die Politik beim Klimaschutz vorgeben soll, was zu tun ist. Insgesamt sind 63 Prozent gegenteiliger Auffassung. Diese Haltung ist in allen Gruppen anzutreffen. Skeptisch sind die Befragten auch, als Privatpersonen das Klima zu schützen, solange große Unternehmen weiter die Umwelt verschmutzen. Dies bringe nichts, äußern insgesamt 73 Prozent der Befragten. Einzig bei den Hochschulabsolventen ist eine Mehrheit anderer Auffassung.



Inwiefern stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?

Antwortmöglichkeiten 1-6 (stimme gar überhaupt nicht zu – stimme voll und ganz zu)

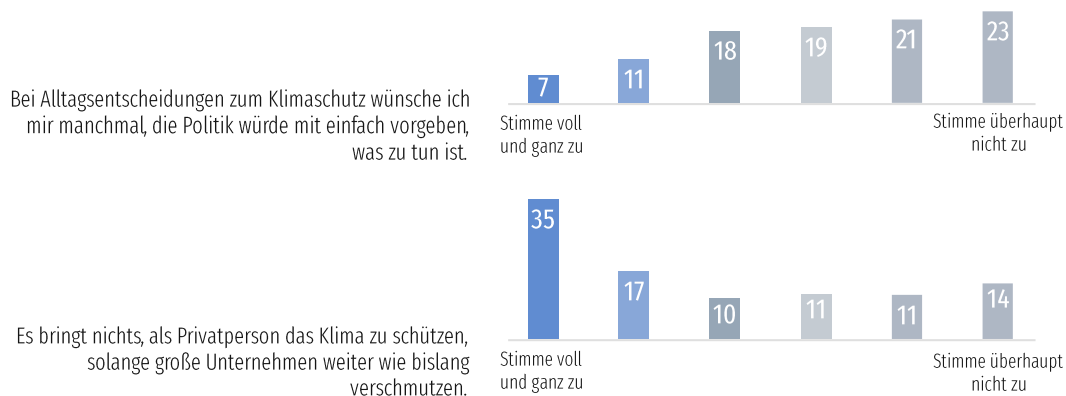


Abbildung 44 – Aussagen zum Klimaschutz

2.9 Fazit

Die Befunde des Sachsen-Monitors 2022 reflektieren das Meinungsbild Ende 2021/Anfang 2022. Das heißt, sie sind an mehreren Stellen erkennbar geprägt von den Erfahrungen während der Corona Pandemie, aber noch weitestgehend unberührt von der Ukraine-Krise 2021 und dem Beginn des Ukraine-Krieges 2022. Bei einem deutlich späteren Abschluss der Interviews hätten die Folgen dieses Krieges für Deutschland gewiss die Beantwortung bestimmter Fragen, vor allem zu den Zukunftserwartungen, beeinflusst.

Unabhängig davon weisen die Befunde des Sachsen-Monitors 2022 gegenüber den Ergebnissen des Sachsen-Monitors 2018 einige bemerkenswerte Veränderungen auf.

Nach wie vor blicken rund drei Viertel der Befragten optimistisch in die persönliche Zukunft, und mehr als vier Fünftel sehen ihre eigene wirtschaftliche Situation positiv; dagegen sind der Optimismus im Blick auf die Zukunft Sachsens etwas und die Bewertung der wirtschaftlichen Situation des Landes stark rückläufig. Die eigene Wohnsituation wird von den allermeisten Befragten als zufriedenstellend bezeichnet; besonders unzufrieden sind sie jedoch mit der Höhe der Lebenshaltungskosten. Überwiegend skeptisch wird die Aussicht auf stärkeren gesellschaftlichen Zusammenhalt bewertet.

Die Entwicklung in Sachsen seit der friedlichen Revolution von 1989 wird ganz überwiegend positiv beurteilt, aber es gibt auch einen starken Wunsch, in Deutschland möge mehr über die ostdeutschen Erfahrungen nach der Wiedereinigung gesprochen werden. Stark ausgeprägt ist auch das Gefühl, die Leistung der Ostdeutschen für den Aufbau der neuen Bundesländer werde nicht angemessen gewürdigt. Bemerkenswert



ist der Befund, dass in den vergangenen vier Jahren die Minderheit (17 Prozent) derjenigen, die sich den Menschen in Osteuropa näher fühlen als den Menschen in Westdeutschland, auf 29 Prozent angestiegen ist.

Eine Mehrheit der Sachsen findet nach wie vor, dass es in Deutschland eher ungerecht zugeht – obwohl über 50 Prozent der Befragten finden, im Vergleich dazu, wie andere in Deutschland leben, erhielten sie persönlich ihren gerechten Anteil. Bei der globalen Frage, ob es in Deutschland eher ungerecht zugehe, zeigen sich enorme Unterschiede zwischen Leipzig, Dresden und Chemnitz: In Leipzig sieht nur eine starke Minderheit das so, in Chemnitz eine Zweidrittelmehrheit.

Bei der Selbsteinordnung in eine soziale Schicht hat die Zahl derjenigen, die sich der mittleren Mittelschicht zugehörig fühlen, deutlich zugenommen, die Zahl derjenigen, die sich als Teil der Unterschicht oder der unteren Mittelschicht betrachten, dagegen abgenommen. Auch hier zeigen sich Unterschiede zwischen Dresden, Leipzig und Chemnitz: die Dresdner stufen ihre eigene Schichtzugehörigkeit etwas höher ein als die der Leipziger und deutlich höher als die der Chemnitzer.

Die Chancen auf eigenen sozialen Aufstieg werden skeptischer gesehen als 2018. Dagegen werden die Chancen der eigenen Kinder auf sozialen Aufstieg sehr viel optimistischer beurteilt (80 Prozent) als vor vier Jahren (70 Prozent) oder gar 2017 (64 Prozent).

Als wichtigstes aktuelles Problem werden die Bekämpfung der Corona Pandemie und die Spaltung der Gesellschaft in Impfbefürworter und -gegner genannt. Im Vergleich zu 2018 haben die Sorgen wegen steigender Arbeitslosigkeit und Mängeln des Bildungssystems stark abgenommen. Als größte Chance für Sachsen werden Industrieansiedlung und Wirtschaftsförderung genannt, konkret in den Bereichen innovative Technik und Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die größte Sorge gilt der Zunahme des Gegensatzes zwischen Arm und Reich und dem Verlust des gesellschaftlichen Zusammenhalts. Kaum Sorgen machen sich die meisten Befragten hingegen um den Verlust dessen, was sie sich seit der Wiedervereinigung erarbeitet haben, und um ihren eigenen Arbeitsplatz.

Das Interesse an Politik hat seit 2018 deutlich zugenommen, ebenso die Bereitschaft, den eigenen politischen Willen durch Teilnahme an einer Wahl oder einer Volksabstimmung zu bekunden. Seit 2018 deutlich zugenommen hat die Zahl derjenigen, die angeben, einer bestimmten Partei zuzuneigen; entsprechenden gesunken (von 66 auf 42 Prozent) ist die Zahl der „Neutralen“. Leicht zugenommen hat die Bereitschaft, in einer Bürgerinitiative oder einem politisch wirkenden Verband oder Verein mitzuarbeiten. Bundes- und Landespolitik interessieren die Befragten gleichermaßen. Der Wunsch nach stärkerer Bürgerbeteiligung hat im Blick auf die kommunale Ebene ab-, im Blick auf die Landes-, Bundes- und EU-Ebene zugenommen.

Eine größere Wertschätzung repräsentativ-rechtsstaatlicher Formen der Demokratie scheint darin zum Ausdruck zu kommen, dass der Satz „Nur direkte Demokratie ist wahre Demokratie“ etwas und der Satz „Wenn das Volk mehrheitlich in einer Volksbefragung etwas fordert, dann sollte das von der Politik auch umgesetzt werden – egal was Gerichte, Parlamente oder das Grundgesetz dazu meinen“ sehr stark an Zustimmung verliert.

Über 90 Prozent der Sachsen halten die Demokratie für eine gute Regierungsform. Fragt man konkret, wie die Demokratie in der deutschen und sächsischen Praxis funktioniert, sind die Werte deutlich niedriger (rund 60 Prozent). Überdurchschnittlich zufrieden sind die Leipziger, unterdurchschnittlich zufrieden die Menschen in der Oberlausitz und in den – nach eigener subjektiver Schichtzugehörigkeit – unteren sozialen Schichten.

Sehr hohe Zufriedenheit herrscht im Blick auf die Freiheit und Fairness der hiesigen Wahlen, sehr hohe Unzufriedenheit dagegen im Blick auf den Abbau sozialer Ungleichheit. Unter den staatlichen Institutionen in



Deutschland genießen Polizei und Bundesverfassungsgericht das höchste Vertrauen, gefolgt vom kommunalen Bereich sowie den übrigen Landes- und Bundesinstitutionen.

Während die Affinität für eine bestimmte Partei zugenommen hat, ist das Vertrauen in die „Partei, der ich nahestehende“, stark gesunken. Parteien allgemein genießen am wenigsten Vertrauen, aber doch deutlich mehr als 2018. In hohem Ansehen steht dagegen die Wissenschaft.

Im Vergleich zu 2018 sind autoritäre Einstellungen zurückgegangen, dennoch meinen mehr Befragte als früher, „in diesen Zeiten“ werde eine „starke Hand“ unbedingt gebraucht. (Offen bleibt, ob mit „diesen Zeiten“ die Pandemie-Situation gemeint ist.) Gleichzeitig verliert der Gedanke an Zustimmung, Deutschland brauche jetzt eine einzige starke Partei, die die Volksgemeinschaft insgesamt verkörpert.

Die Instrumente zum Schutz der demokratischen Ordnung werden im Großen und Ganzen so eingeschätzt wie 2018. Weniger Zuspruch findet inzwischen vor allem die Teilnahme an Demonstrationen gegen extremistische Gruppen, dafür mehr Zuspruch das Verbot bestimmter Demonstrationen. Politische Bildungsarbeit an den Schulen erfreut sich weiterhin sehr hoher Wertschätzung.

Bei den Indikatoren für Ressentiments und gruppenbezogene Menschenfeindlichkeit ist insgesamt ein Rückgang gegenüber 2018 zu beobachten. Besonders auffällig ist dieser Rückgang bei der Fremdenfeindlichkeit, den Ressentiments gegenüber Muslimen und Sinti und Roma sowie im Hinblick auf Homophobie. Beim Antisemitismus ist weder eine Veränderung zum Besseren noch eine Veränderung zum Schlechteren feststellbar.

Als besonders glaubwürdig gelten traditionelle Medien wie der öffentlich-rechtliche Rundfunk und die Tageszeitungen, als wenig verlässlich die Sozialen Medien. Allerdings beziehen junge Befragte ihre Informationen über das politische Geschehen deutlich weniger aus traditionellen Quellen und häufiger aus dem Internet.

Bei der Frage, wessen Interessen in der öffentlichen Diskussion um Klimaschutz berücksichtigt werden, findet eine große Mehrheit, dass arme Menschen und einfache Arbeitnehmer zu kurz kommen, während Großunternehmen und wohlhabende Menschen zu stark Gehör finden. Der kommunalen Ebene und den einzelnen Bürgerinnen und Bürgern werden größere Klimaschutzanstrengungen attestiert als der Bundesregierung, der EU-Kommission oder der Wirtschaft.

Die allermeisten Befragten teilen die Überzeugung, dass der Klimawandel von Menschen gemacht ist. Sie betrachten den Klimaschutz als ein „Thema für uns alle“, setzen aber eher auf verbindliche Regeln als auf freiwillige Verhaltensänderungen. Solange große Unternehmen Hauptverursacher des Klimawandels bleiben, sieht die Mehrheit keine Lösung darin, dass allein Privatpersonen zum Klimaschutz beitragen.

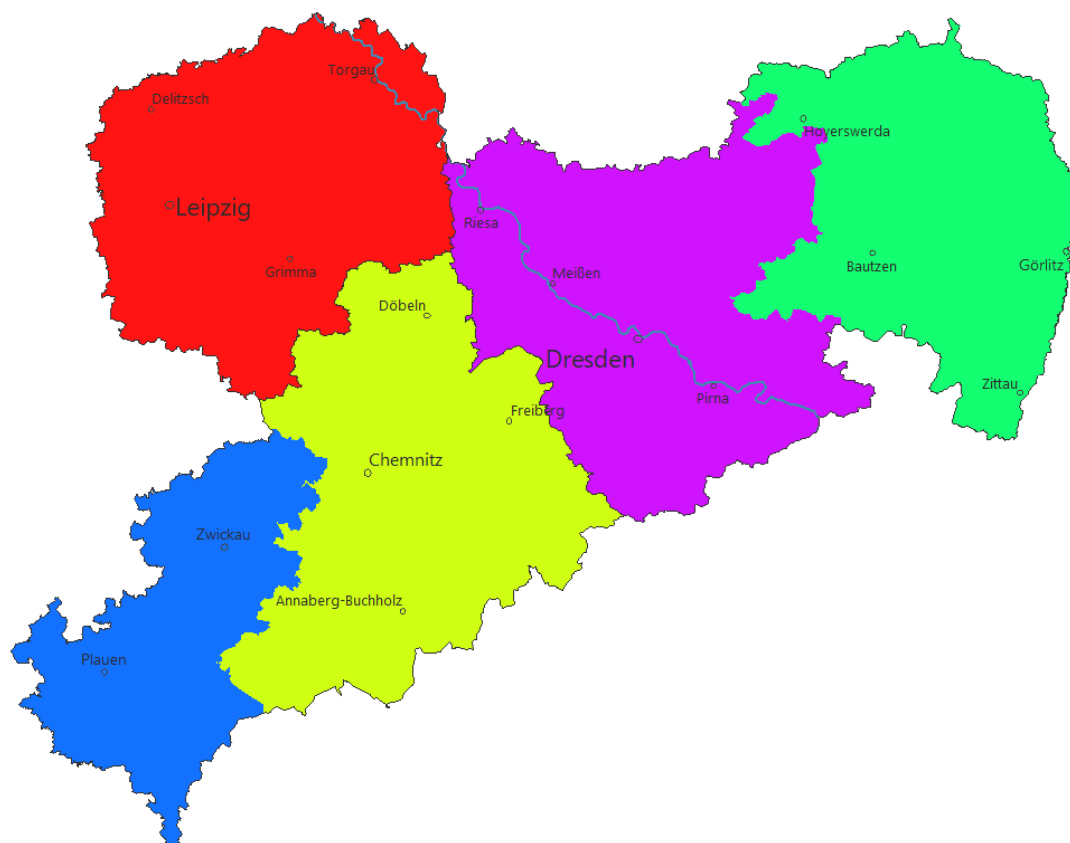


3 Methodenbericht

Der vorliegende Bericht beschreibt das methodische Vorgehen, das Stichprobenverfahren, die zentralen Feldergebnisse der Studie sowie die Gewichtung der Daten.

1. Studien-Design
2. Stichprobenziehung
3. Feldarbeit und Interviewereinsatz
4. Datenprüfung und Gewichtung
5. Hinweise zur Tabellierung

3.1 Studien-Design: Regionalisierung und Disproportionalität



Durch eine Erhöhung der Stichprobe konnten 5 Teilgebiete gebildet werden, für die jeweils allgemeingültige Aussagen getroffen werden können – z.B. können wir universelle Aussagen über die Oberlausitz dokumentieren und diese mit Nordsachsen oder den anderen Regionen vergleichen.



Jede Region basiert auf einer Zufallsstichprobe und bietet bei jeweils ca. 400 Befragten (+/- 5%) eine gut vertretbare Schwankungsbreite³:

Für den Freistaat Sachsen gehen die fünf Regionen nach ihrem jeweiligen Bevölkerungsanteil ein, die Disproportionalität wird entsprechend ausgeglichen und die Basis beträgt n=2013 Befragte.

Region 1 = Vogtland / Zwickau	13,4% der Bevölkerung
Region 2 = Chemnitz / Erzgebirge	21,8%
Region 3 = Leipzig / Nordsachsen	25,9%
Region 4 = Dresden / Sächsische Schweiz	25,4%
Region 5 = Oberlausitz	13,5%

3.2 Stichprobenziehung

In der Bundesrepublik Deutschland gibt es kein zentrales und allgemein zugängliches Verzeichnis aller Personen oder Haushalte. Die Möglichkeit, aus den Registern der Einwohnermeldeämter Stichproben von Bürgern ziehen zu lassen, besteht nur für wenige wissenschaftliche Studien im öffentlichen Interesse. Hierbei handelt es sich um Studien, die wichtige Zahlen und Zusammenhänge liefern, damit Entscheidungen in der Politik und für die Gesellschaft getroffen werden können. Es handelt sich dabei um Informationen, die nicht in den Statistiken der Statistischen Ämtern enthalten sind. Zudem sind diese Studien sehr aufwändig und benötigen eine lange Vorlaufzeit und Planung.

Darum wird zur raschen Beantwortung drängender tagesaktueller Fragen ein anderes Stichprobenverfahren eingesetzt. Ein Verfahren, welches schnell und günstig und für alle Themen geeignet ist. Das Ziel dieses Verfahrens ist es, eine Bevölkerungsbefragung als Abbild der Gesamtbevölkerung zu liefern. Für das Gelingen dieses Ziels müssen Bedingungen erfüllt sein. Damit die Bevölkerungsbefragung auf die Gesamtbevölkerung hochrechenbar ist muss sie einer Zufallsauswahl entstammen und repräsentativ sein. Repräsentativität wird hier interpretiert als die Eigenschaft, dass die Zusammensetzung der Stichprobe in wichtigen Merkmalen denen der Grundgesamtheit entspricht. Es dürfen hier keinerlei systematische Verzerrungen existieren, die größer als der Zufallsfehler sind. Dass es Abweichungen in Form eines Zufallsfehlers gibt, ist eine Eigenschaft von Zufallsstichproben und -prozessen. Bei einer Zufallsstichprobe hat jede Einheit auf jeder Auswahlstufe eine Auswahlchance größer als Null. Solche Stichproben sind Grundbedingung für die Schlussfolgerung von Stichprobenergebnissen auf die Grundgesamtheit.

Das statistische Verfahren, welches auf einer sogenannten Flächenstichprobe beruht und sich Schritt für Schritt den Befragungspersonen nähert, wurde erstmals in den 50er Jahren des vergangenen Jahrhunderts in der Bundesrepublik Deutschland angewandt und seitdem kontinuierlich verbessert und neuen Gegebenheiten angepasst.

³ Vertrauensintervall zur Bestimmung der Fehlertoleranz:

$$K(p, n) = \frac{1,96 \cdot \sqrt{p(1-p)}}{n} \text{ bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 5\%}$$



Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit der Untersuchung umfasste alle während des Befragungszeitraumes in Privathaushalten lebenden Personen ab 18 Jahren. Untersuchungsgebiet war der Freistaat Sachsen.

Auswahlverfahren

Die Auswahl der Befragungspersonen erfolgte durch eine mehrfach geschichtete, mehrstufige Zufallsstichprobe. Stufung deswegen, weil es wie oben erwähnt, kein Register aller Befragungspersonen gibt und das methodische Verfahren ist, sich Schritt für Schritt den unbekanntenen Zielpersonen zu nähern. Schichtung ist deswegen notwendig, weil es die mathematische Methode ist, durch Bildung von sogenannten homogenen Schichten zu einem Präzisionsgewinn für die errechneten Werte zu kommen.

Schichtung

Sämtliche Gemeinden des Untersuchungsgebietes wurden nach regionalen Kriterien in Schichten eingeteilt. Jede Gemeinde gehörte zu genau einer Schicht, keine Gemeinde gehörte zu keiner Schicht. Ziel einer Schichtung ist eine Verringerung der Streuung eines aus der Stichprobe geschätzten Wertes.

Schichtungsmerkmale

Als Schichtungsmerkmale dienten zwei räumliche Merkmale. Das sind zum einen die drei regionalen administrativen Einheiten, um sicherzustellen, dass alle Landesteile Sachsens in der Stichprobe enthalten sind. Zum anderen wird eine Stadt-Land-Einteilung verwendet, die ein besseres Stadt-Land-Kriterium darstellt als die politische Gemeindengrößenklasse. Es bildet in zehn Merkmalsausprägungen die Stadt-Umland-Beziehungen auf Gemeindeebene für Ballungsräume, Stadtregionen, Mittel- und Unterzentren ab. Hier fließt die oben erwähnte Bildung homogener Schichten ein, die Schichten sind so gebildet, dass sie homogen bzgl. der Region (Erzgebirge, Lausitz, Vogtland, Sächsische Schweiz, ...) wie auch ihres Verstädterungsgrades sind.

- Direktionsbezirke Chemnitz, Dresden, Leipzig
- BIK-Gemeindetypen1

Gemeindetyp (entsprechend der BIK Regionen)

0 = 500.000 und mehr Einwohner (Strukturtyp 1)

1 = 500.000 und mehr Einwohner (Strukturtyp 2,3,4)

2 = 100.000 bis unter 500.000 Einwohner (Strukturtyp 1)

3 = 100.000 bis unter 500.000 Einwohner (Strukturtyp 2,3,4)

4 = 50.000 bis unter 100.000 Einwohner (Strukturtyp 1)

5 = 50.000 bis unter 100.000 Einwohner (Strukturtyp 2,3,4)

6 = 20.000 bis unter 50.000 Einwohner

7 = 5.000 bis unter 20.000 Einwohner

8 = 2.000 bis unter 5.000 Einwohner

9 = unter 2.000 Einwohner

Strukturtyp 1 Kernbereich der BIK Region

Strukturtyp 2 Verdichtungsbereich der BIK Region

Strukturtyp 3 Übergangsbereich der BIK Region

Strukturtyp 4 Peripherer Bereich



Aufteilung auf die Schichten

Die Aufteilung der Auswahleinheiten der ersten Auswahlstufe (Sample-Points) erfolgte proportional zur Zahl der Haushalte in den Schichten (Zellen), und zwar so, dass auch die einzelnen Schichtungsmerkmale optimal die Haushaltsverteilungen der entsprechenden Randkategorien wie Direktionsbezirke und BIK-Gemeindetypen abbilden. Die Größenzuordnung bezieht sich auf die Einwohnerzahl der betreffenden BIK Region. Bei Gemeinden außerhalb dieser Regionen erfolgt die Zuordnung entsprechend der politischen Gemeindegrößenklasse

Die Schichten wurden in fünf Regionen eingeteilt und jeder dieser Regionen die gleiche Anzahl Sample-Points zugeteilt. So ergab sich eine disproportionale Stichprobenanlage.

Die Regionen wurden auf Basis der Stadt- und Landkreise gebildet:

Vogtland / Zwickau	14523 Vogtland, 14524 Zwickau
Chemnitz / Erzgebirge	14511 Chemnitz, 14521 Erzgebirgskreis, 14522 Mittelsachsen
Leipzig / Nordsachsen	14713 SK Leipzig, 14729 LK Leipzig, 14730 Nordsachsen
Dresden / Sächsische Schweiz	14612 Dresden, 14627 Meißen, 14628 Sächsische Schweiz- Osterzgebirge
Oberlausitz	14625 Bautzen, 14626 Görlitz

Auswahlstufen

Für die Auswahlverfahren auf jeder Stufe ist es wichtig, dass es sich jeweils um Zufallsauswahlen handelt, jenes ist einfach zu bewerkstelligen, wenn es sich um Auswahlen per (Zufalls-) Programm handelt, schwieriger, wenn Menschen beteiligt sind. Hier werden klare zweifelsfreie Vorschriften benötigt, die ausschließen, dass jemand befragt wird, weil er „zufällig“ vor Ort ist und Zeit und Lust dazu hat. Das ist zwar die vielleicht umgangssprachliche Verwendung des Begriffes Zufall, nicht aber die im mathematisch/statistischen Sinne.

Für die erste Auswahlstufe wurde der Freistaat Sachsen in rund 2800 Flächen aufgeteilt anhand der kommunalen, statistischen Bezirke und unter Zuhilfenahme eines geografischen Informationssystems (GIS) zur Straßeneinteilung der BRD. Diese Flächen oder Sample-Points bildeten die Auswahleinheiten der ersten Auswahlstufe.

Mit Wahrscheinlichkeiten proportional zur Zahl der Haushalte in den Sample Points wurde nun in jeder Zelle die erforderliche Anzahl von insgesamt 505 Sample-Points gezogen, also je 101 Sample-Points pro Region. Ein zusätzlicher Schichtungseffekt ergab sich dabei durch Sortierung der Auswahleinheiten nach Kreisen, Gemeinden und ggf. nach Stadtbezirken innerhalb jeder Zelle. Jedem dieser Samplepoints wurde ein darin liegender Start-Haushalt zugeordnet. Diese Start-Adressen wurden aus frei zugänglichen Telefonverzeichnissen ermittelt und sind keine Befragungshaushalte. Der Vorteil von „echten“ Adressen im Gegensatz zu reinen Koordinaten liegt zum einen darin, dass diese dort liegen, wo Haushalte und Personen wohnen und nicht in unbebauten Gebieten oder reinen Gewerbegebieten, zum anderen darin, dass im Falle von Mehrfamilienhäusern auch hier ein eindeutiger und zufällig bestimmter Haushalt als Startpunkt vorgegeben werden kann.

In der zweiten Auswahlstufe wurden durch Zufallsauswahl die für die Stichprobe pro SamplePoint sieben benötigten Haushaltsadressen erhoben. Dieses erfolgte nach einer, den Interviewern vertrauter, immer gleicher Begehungsvorschrift, die die Ermittlung der Haushalte festlegte. Darin geregelt ist das Intervall, also der wievielte Haushalt jeweils in die Stichprobe fällt, bei dieser Studie war es jeder dritte Haushalt. Ebenso festgelegt war die Richtung und Auswahl des Begehungsweges, also wann wie abzubiegen war, wann



umzukehren war, wann die Straßenseite zu wechseln war, wie die Auswahlreihenfolge in Mehrfamilienhäusern zu erfolgen hatte. Wichtig hierbei ist nicht, dass diese Begehungsvorschrift genau so ist, wie sie formuliert ist, sondern, dass sie zum einen für alle Eventualitäten eine Regel bereithält, also allgemein anwendbar ist und so dem Interviewer keinen Spielraum bei der Auswahl lässt. Nur so ist die Zufallsauswahl auch in dieser Stufe gewährleistet.

In diesen vorgegebenen Befragungshaushalten ermittelten die Interviewer in der dritten Auswahlstufe die zu befragende Zielperson. Dieses erfolgt über den sogenannten Schwedenschlüssel, ein systematischer Auswahl-schlüssel, der allen zum Haushalt gehörenden Personen ab 18 Jahren die gleiche Chance gewährleistet ausgewählt zu werden. Hierbei wird zuerst ermittelt, wieviel Personen ab 18 Jahren in dem ausgewählten Haushalt wohnen, dann wird per Programm ermittelt, die wievielt älteste Person letztlich die Befragungsperson ist. So ist die Zielperson eindeutig festgelegt. Jeder subjektive Einfluss der Interviewer auf die Auswahl der Befragungs-personen war damit ausgeschlossen.

3.3 Feldarbeit und Interviewer-Einsatz

Für die Befragungen in Sachsen kamen dabei insgesamt 45 Personen zum Einsatz, alles erfahrene Interviewerinnen und Interviewer, von denen über die Hälfte schon mehr als 10 Jahre tätig sind.

Geschlecht	24 Männer und 21 Frauen
Durchschnittsalter	62 Jahre
Bildung	16 x Hauptschule oder Mittlere Reife 10 x Abitur, Fachhochschule 19 x Hochschule

Neben einem Laptop für die persönliche CAPI-Befragung, inkl. Fragebogen, StandardRandom-Adresslisten mit Startadresse und Uploadfunktionen, standen den Interviewer/innen Listenhefte zur Verfügung, welche den Befragten bei den jeweiligen Fragen vorgelegt werden mussten. Am Ende des Interviews wurde die Bereitschaft zur Teilnahme an Tiefeninterviews oder Gruppendiskussionen (online) abgefragt. Zu diesem würden die Teilnehmer separat eingeladen werden, weshalb (bei Teilnahmebereitschaft=Ja) die Telefonnummer erhoben wurde (Frage S10). Ein studienspezifisches Datenschutzblatt sowie ein offizielles Anschreiben konnten auf Verlangen vorgelegt werden.



Das Hygienekonzept umfasste die folgenden Maßnahmen:

- Verhaltensrichtlinien für Interviewer/innen
- FFP2- oder OP-Masken
- Gesichtsschild
- Desinfektionsspray
- Impf- bzw. Testnachweis

Darüber hinaus hatten die Interviewer/innen die Möglichkeit, die Befragung auch Online (Jitsi Videokonferenz) durchzuführen. Grundvoraussetzung hierfür war jedoch die SR-Auswahl und das vorherige, persönliche Einverständnis der Zielperson - eine Abweichung der methodischen Auswahl war nicht vorgesehen. Erstaunlicherweise wurde von dem Angebot seitens der Zielpersonen kein Gebrauch gemacht.

Qualitätssicherung und Interviewerkontrolle

Bei allen F2F-Projekten wird standardmäßig ein Anteil von zehn Prozent aller Interviews überprüft. Wie bei der Gesamtstudie wird auch bei den Kontrollen eine Zufallsstichprobe gezogen, die mindestens zehn Prozent der durchgeführten Interviews umfasst. Die Befragten werden erneut kontaktiert und gebeten, einige Fragen über das Interview zu beantworten. Die beim Interview eingeholte Einwilligung umfasst ausdrücklich auch diese erneute Kontaktaufnahme

3.4 Datenprüfung und Gewichtung

Zufallsbasierte Stichproben oder Zufallsauswahlen haben den Vorteil, dass Ergebnisse der Wahrscheinlichkeitstheorie Anwendung finden und statistische Schlüsse gezogen werden können. Die Zufallsauswahl ist dadurch gekennzeichnet, dass jedes Element die identische Chance aufweist, ausgewählt zu werden - wir sprechen in diesem Fall von Repräsentativität. Die Gewichtung so gewonnener Umfragedaten stellt einen multiplikativen Faktor (kleiner, größer oder gleich 1) dar, der die relative Bedeutung der Erhebungseinheiten in Bezug auf die Schätzung verbessern hilft.

In der vorliegenden Studie kommen zwei unterschiedliche Gewichtungsverfahren zum Einsatz:

- Designgewicht: Ausgleich der disproportionalen Stichprobenanlage für das Gesamtgebiet (potenziell unterschiedliche Auswahlwahrscheinlichkeiten pro Region)
- Anpassungsgewicht: Kompensierung möglicher Verzerrungen infolge von Antwortausfällen auf Zielpersonenebene



Für die Randverteilungen (Verteilungen lt. Microzensus 2020 und regionale Bevölkerungsfortschreibungen) wurden die folgenden Merkmale verwendet:

- Schulbildung
- Anzahl Personen im Haushalt
- Erwerbstätigkeit
- Alter je Geschlecht
- BIK-Klassen in Regionen
- Anzahl Personen in Regionen

Bei der Personengewichtung erhält jede befragte Person einen Gewichtungsfaktor, sodass die gewichtete Menge aller befragten Personen im Hinblick auf ihre demographischen Merkmale die Verteilung in der Bevölkerung maximal gut widerspiegelt.

3.5 Hinweise zur Tabellenauswertung

Für die Auswertung der Fragen wurde eine umfangreiche Tabellierung vorgenommen. Es liegen ein Gesamtband für den Freistaat Sachsen und jeweils ein Tabellenband für jede Region vor.

Jede Frage wurde in Kreuztabellen mit jeweils 16 Untergruppen (verteilt auf 2 Seiten) dargestellt. Merkmalsausprägungen mit sehr geringen Fallzahlen wurden dabei nicht berücksichtigt, z.B. „Oberschicht“ mit n=3 oder jüdische, muslimische oder weitere Religionsgemeinschaften, die zusammen auf n=20 kommen.

Neu im vorliegenden Band sind die beiden Untergruppen „Region“ (wurde erst durch die Aufstockung und das neue Studien-Design möglich) und „Stadt“ (Dresden, Leipzig, Chemnitz). Letztere wurde statt der Untergruppe Bezirksdirektion aufgenommen. Mit der Abschaffung der drei Bezirksdirektionen zugunsten der Landesdirektionen Sachsen wurde auch im Freistaat der Trend fortgesetzt, Behörden der Mittelinstanz aufzugeben und bestehende Aufgaben auf unteren Behörden der Kreis- und Stadtebene oder auf Ministerien zu verlagern.



Sachsen-Monitor



© Sächsische Staatskanzlei, webit!, Designed by Freepik – www.freepik.com

Der Sachsen-Monitor enthält die Ergebnisse einer repräsentativen, von der Sächsischen Staatskanzlei in Auftrag gegebenen Umfrage sowie eine Stellungnahme durch den eigens gebildeten Beirat »Sachsen-Monitor«.

Die Umfrage richtet sich auf das allgemeine Leben im Freistaat und auf die Zukunftserwartungen der Bürger. Neben der sozialen Lage und der Bewertung der politischen Kultur im Freistaat, misst der Sachsen-Monitor auch besondere Gefährdungsmomente für die Demokratie.

Die Befragungen führt das **Institut dimap** durch. Anhand der wiederkehrenden Befragung können die Ergebnisse der Sachsen-Monitore miteinander verglichen und sich verändernde Einstellungen und Meinungen der sächsischen Bevölkerung beobachtet werden. Ebenso werden aktuelle Trends und Themen berücksichtigt.

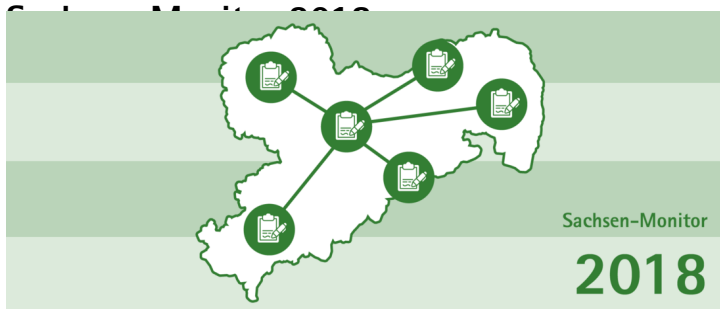
Die Arbeit wird von einem **achtköpfigen Beirat** begleitet. Das Gremium leitet Frau Prof. Constanze Geiert, Hochschule Meißen (FH), stellvertretendes Mitglied des Verfassungsgerichtshofs des Freistaates Sachsen. Die weiteren von der Staatsregierung berufenen Mitglieder sind:

- Prof. em. Dr. Beate Neuss, Technische Universität Chemnitz
- Prof. Dr. Barbara Wolf, Hochschule Mittweida
- Prof. Dr. Susanne Rippl, Technische Universität Chemnitz
- Prof. Dr. Mandy Schulze, Hochschule Zittau/Görlitz
- Dr. Roland Löffler, Direktor der Sächsischen Landeszentrale für politische Bildung
- Dr. Christian Demuth, Vorsitzender des Vereins Bürger Courage e.V.
- Sebastian Reißig, Geschäftsführer des Vereins Aktion Zivilcourage e.V.

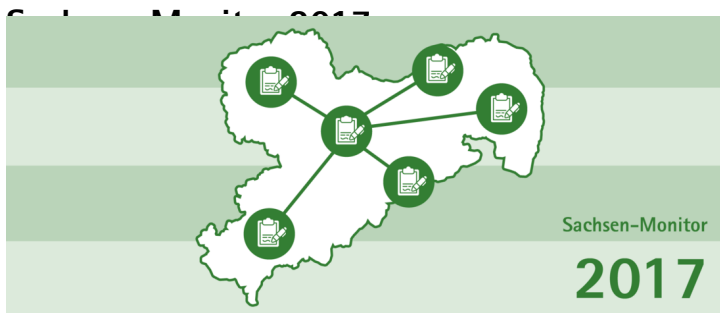
Sachsen-Monitore



Sachsen-Monitor 2021/22 (<https://www.staatsregierung.sachsen.de/sachsen-monitor-2021-22-8310.html>)



Sachsen-Monitor 2018 (<https://www.staatsregierung.sachsen.de/sachsen-monitor-2018-5616.html>)



Sachsen-Monitor 2017 (<https://www.staatsregierung.sachsen.de/sachsen-monitor-2017-4556.html>)



Sachsen-Monitor 2016 (<https://www.staatsregierung.sachsen.de/sachsen-monitor-2016-4038.html>)



Sächsische Staatskanzlei (<https://www.sk.sachsen.de/>).

Archivstraße 1

01097 Dresden

Telefon: +49 351 564-0 (*tel:+493515640*).

Telefax: +49 351 564-10999

E-Mail: info@sk.sachsen.de (*mailto:info@sk.sachsen.de*).



Einwohnerzahl und Bevölkerungsentwicklung in Leipzig



© hobbitfoot - stock.adobe.com

Auf dieser Seite finden Sie wichtige Zahlen, Daten und Statistiken zur Leipziger Bevölkerung.

Daten

Einwohner insgesamt (2022)

624.689

Zuzüge / Wegzüge (2022)

51.834 / 35.435

Saldo Geburten / Sterbefälle (2022)

-1244

Durchschnittsalter (2022)

42



weitere Statistiken verbergen

Anzahl Einwohner nach
Geschlecht

Anzahl Einwohner mit
Migrationshintergrund

Anzahl Einwohner nach
Herkunft

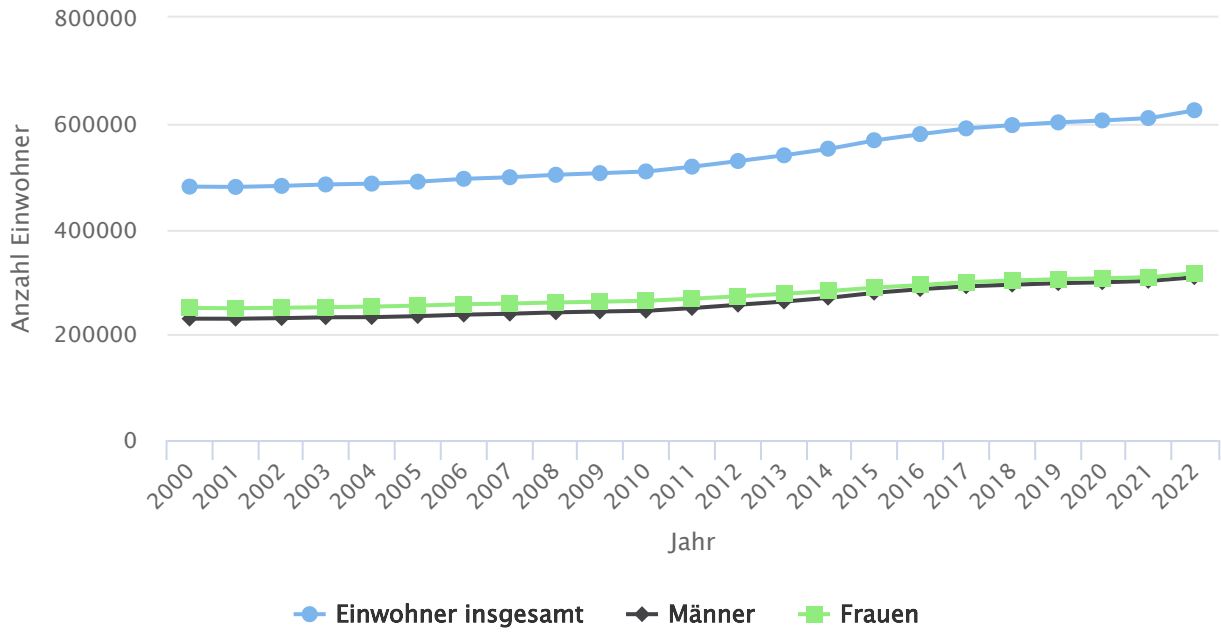
Wanderungssaldo

Geburten und Sterbefälle

Durchschnittsalter

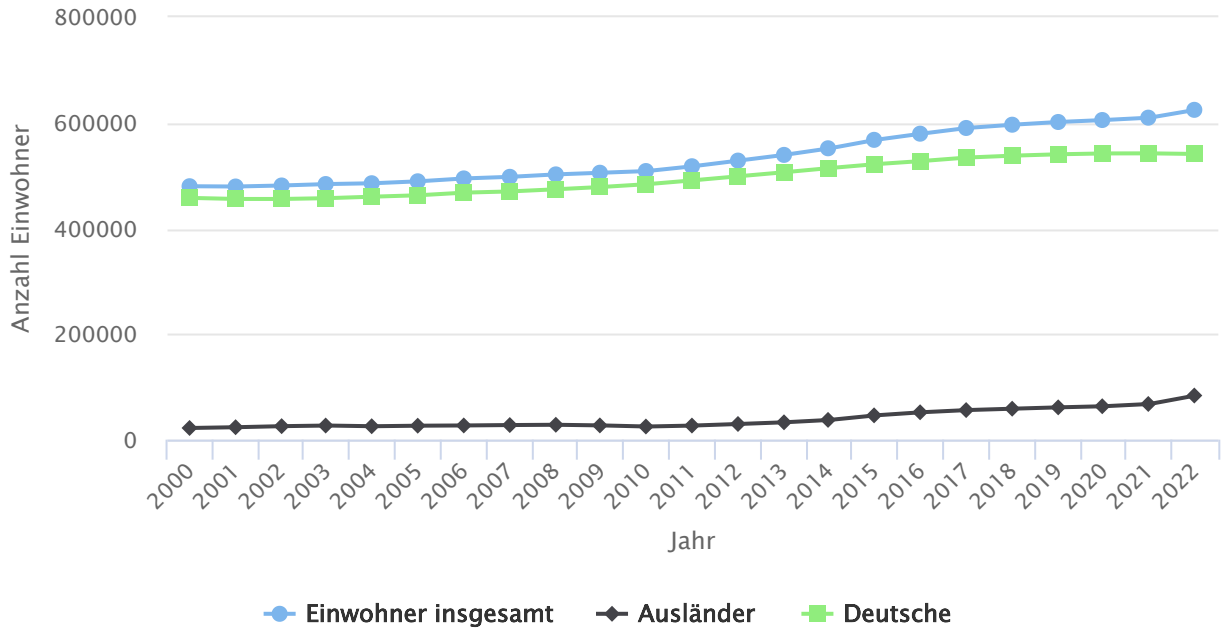
Einwohneranzahl nach Geschlecht

Quelle: Ordnungsamt Leipzig (Einwohnerregister)



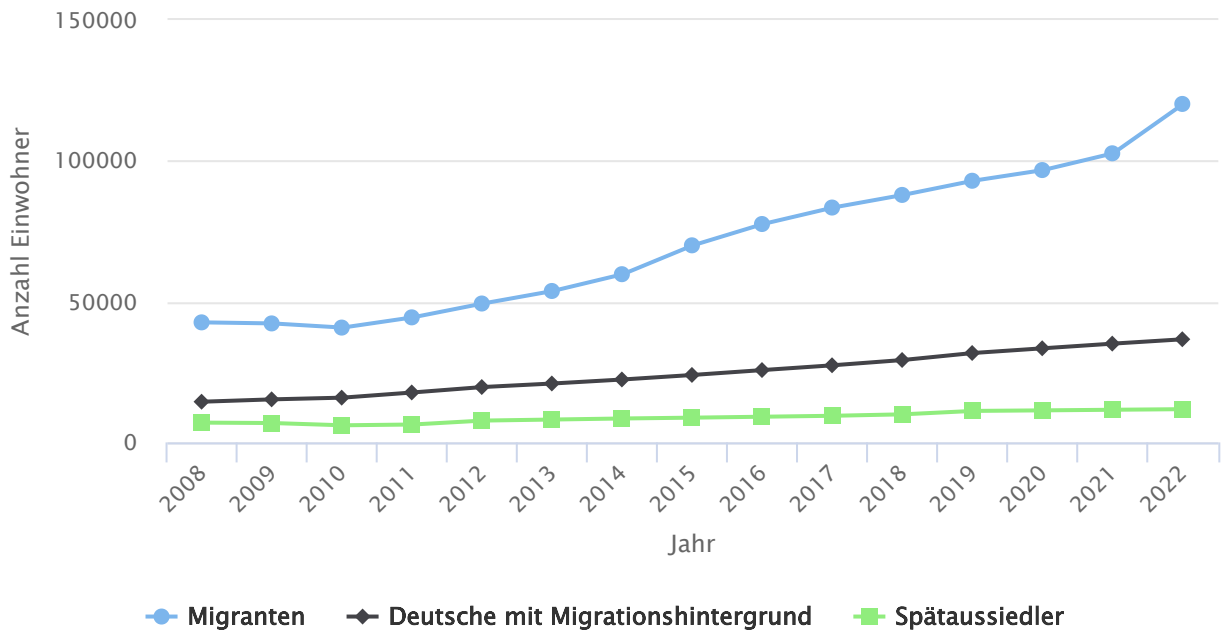
Einwohneranzahl nach Herkunft

Quelle: Ordnungsamt Leipzig (Einwohnerregister)



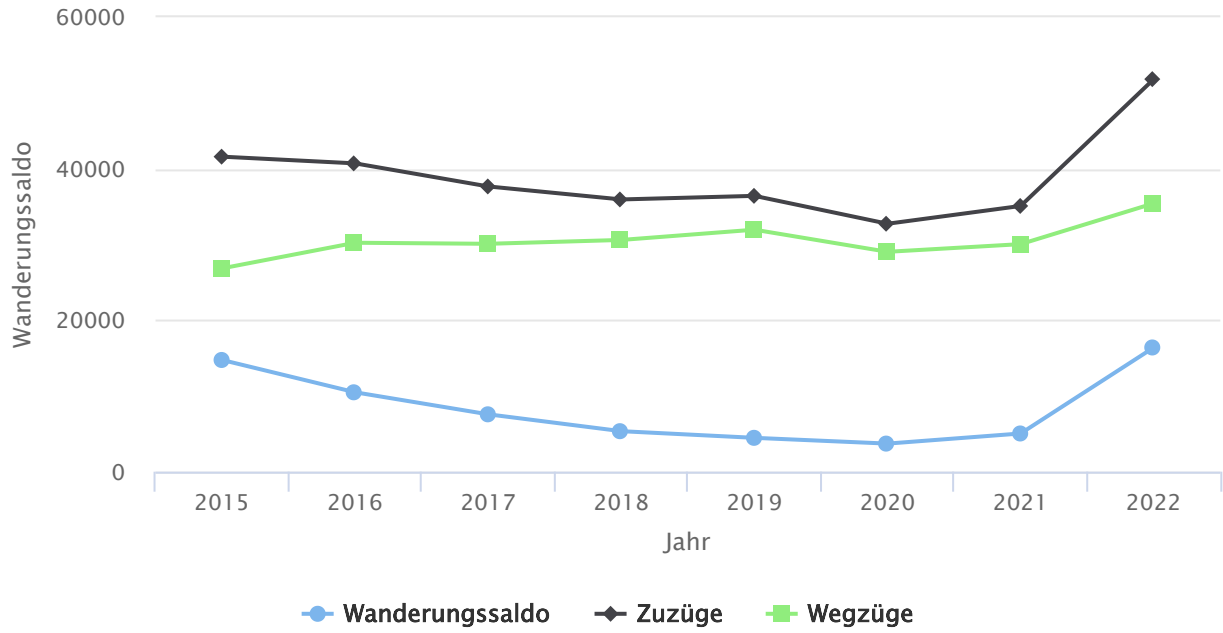
Einwohneranzahl mit Migrationshintergrund

Quelle: Ordnungsamt Leipzig (Einwohnerregister)

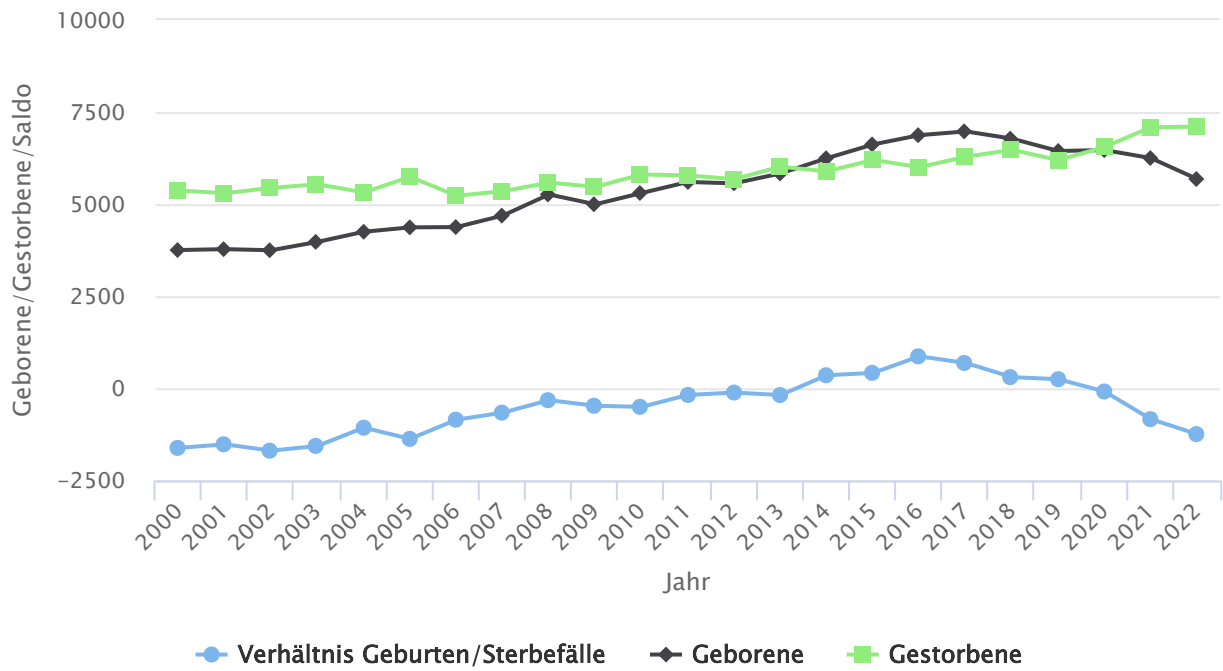


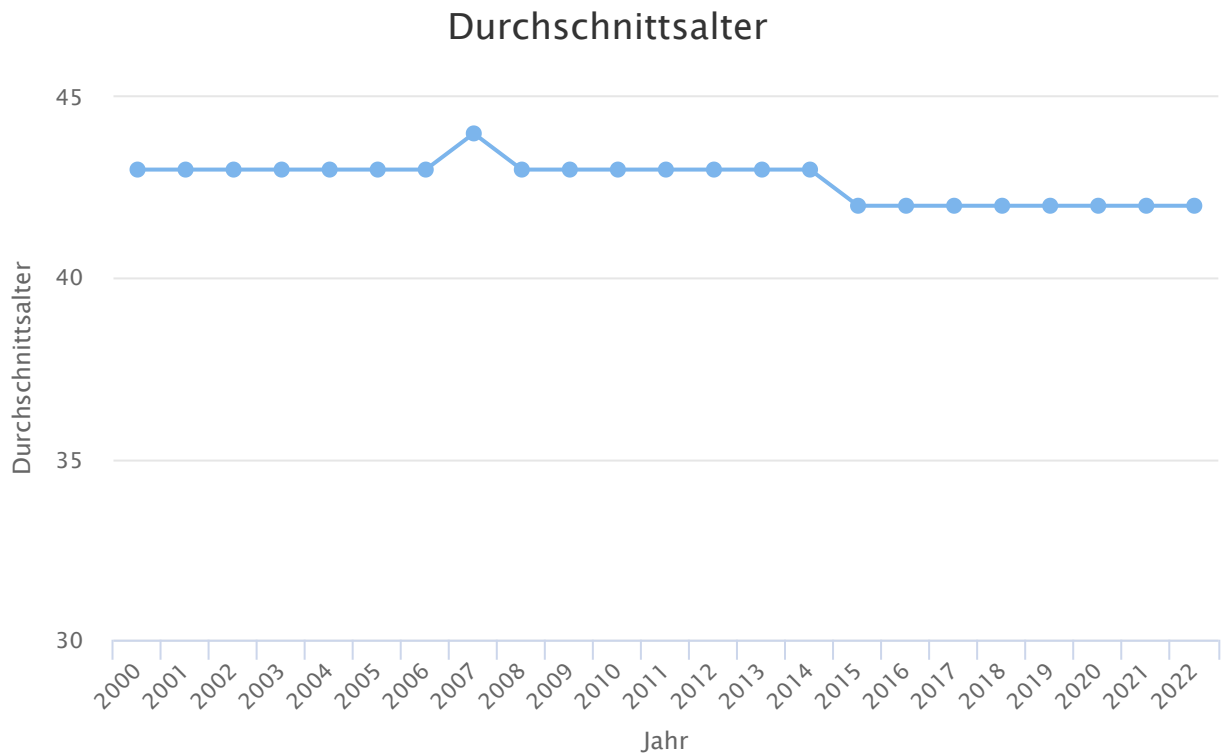
Wanderungssaldo

Bilanz aus Zu- und Wegzügen



Geburten und Sterbefälle





Quelle: [Amt für Statistik und Wahlen Leipzig](#)

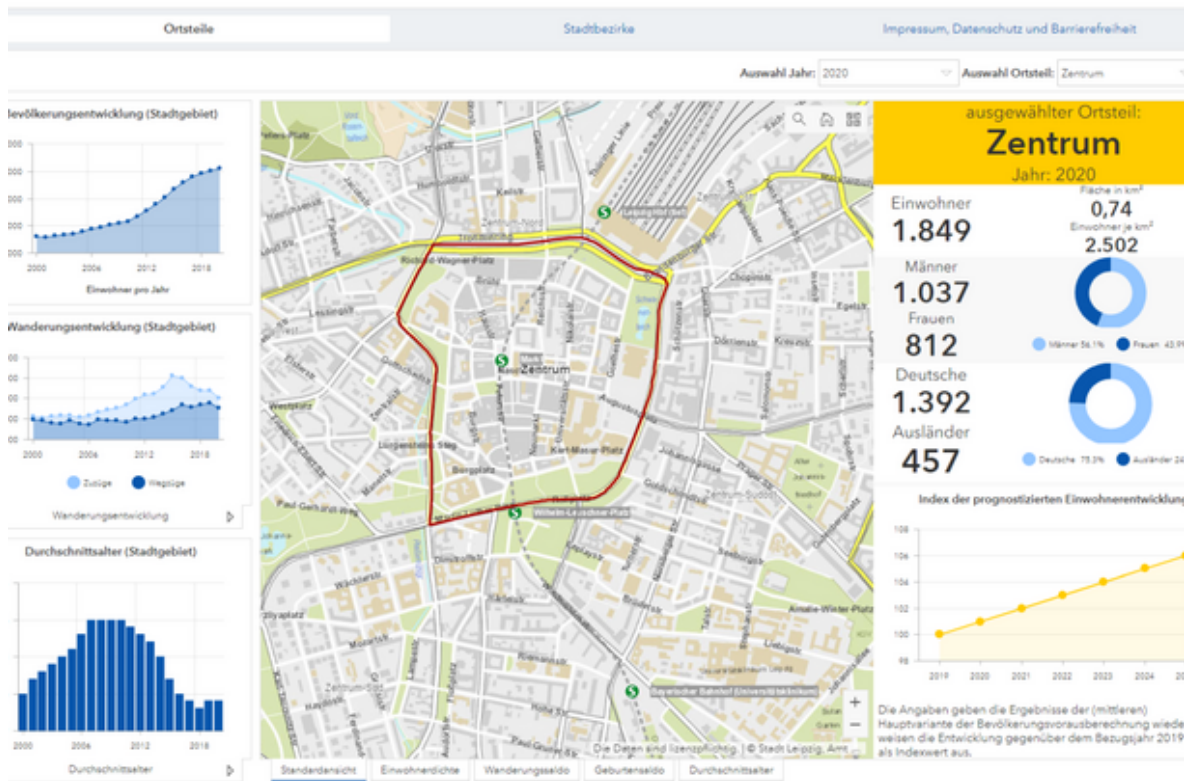
Dashboard Bevölkerungsentwicklung

- Wie viele Einwohner leben im Zentrum-Nordwest?
- Wie hoch ist die Bevölkerungsdichte in der Südvorstadt?
- Wie viele Babys wurden im Jahr 2000 in Schleußig geboren?
- Wie viele Einwohner sind 2010 nach Engelsdorf gezogen?
- Wie hoch ist das Durchschnittsalter in Böhlitz-Ehrenberg?

Dies sind nur einige Fragen, auf die das interaktive "Dashboard Bevölkerungsentwicklung" statistisch fundierte Antworten liefert. Die Darstellungen speisen sich aus Einwohnerdaten, die nach Geschlecht, Staatsangehörigkeit und Alterskennziffern sowie Geburten/ Sterbefällen und Zuzügen/ Wegzügen differenziert sind. Alle Daten sind für die 63 Leipziger Ortsteile von Althen-Kleinpösna bis Zentrum-West und die 10 Stadtbezirke sowie für die Jahre seit 2000 verfügbar.



Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Leipzig



Einen vollständigen Überblick zur Leipziger Bevölkerungsentwicklung finden Sie in unserem Dashboard. Hinweis: Die Anwendung ist für Desktop-Computer optimiert aber auch mobil nutzbar.

Dashboard Bevölkerungsentwicklung

Die Quelldaten sind über das [Leipzig Informationssystem](#) oder das [Open Data Portal](#) der Stadt Leipzig abrufbar.



Bitte beachten Sie unseren [Datenschutzhinweis](#).

ZUM THEMA

[Leipzig Informationssystem](#)
[Informationsangebot "Mein Stadtteil"](#)



TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE



WOHNUNGS- MARKTSTUDIE

DER STADT LEIPZIG
VOM 3. MÄRZ 2021

IM AUFTRAG DER STADT LEIPZIG
STADTPLANUNGSAMT

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs
Beatrice Diez
KARTOGRAPHIE: Beatrice Diez

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebnecht-Str. 141, 04275 Leipzig
Tel: 0341/92610550
E-Mail: info@timourou.de

www.timourou.de

Hinweis: Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden auf Formulierungen wie „Bürgerinnen und Bürger“ verzichtet. Bei der Verwendung der männlichen Form ist die weibliche jeweils mit eingeschlossen.

INHALT

LEIPZIG – EIN DYNAMISCHER WOHNUNGSMARKT	2
1 GANZ ALLGEMEIN: WANN IST EIN WOHNUNGSMARKT ANGESpanNT?	5
2 LANGFRISTIGE TRENDS IM ÜBERREGIONALEN VERGLEICH	8
3 GESAMTWOHNUNGSMARKT LEIPZIG	10
4 TEILMÄRKTE – BEISPIELE IM VERGLEICH	21
5 BEZAHLBARKEIT VON MIETWOHNUNGEN	25
6 ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN	38
6.1 CORONA UND DIE WIRTSCHAFTSKRISE	42
6.2 STÄRKERER HAUSHALTSVERKLEINERUNGSPROZESS	44
6.3 SZENARIEN VON NACHFRAGE UND ANGEBOT IM VERGLEICH	46
7 QUO VADIS LEIPZIGER WOHNUNGSMARKT?	50
ANHANG	53

LEIPZIG – EIN DYNAMISCHER WOHNUNGSMARKT

Der Leipziger Wohnungsmarkt war in den vergangenen drei Jahrzehnten durch drastische Wechsel zwischen Schrumpfung und Wachstum wie keine andere Stadt in Deutschland gekennzeichnet.¹ Stadtentwicklung, Wohnungspolitik und Wohnungsmarktakteure mussten mehrfach Strategien und Ziele anpassen. Aktuell sind die Perspektiven unsicher, was zu kontroversen Debatten führt: die einen warnen – basierend auf dem Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre – vor einer drohenden Wohnungsnot mit unbezahlbaren Mieten, andere befürchten, dass die durch das Wachstum induzierten Volumina an Neubauprojekten zu neuen Leerständen wie in die 1990er-Jahre führen könnten. Und dann kommt auch noch die Corona-Pandemie mit ungewissem Folgen. Ist Leipzig immer noch die „Schwarmstadt“ oder kommt plötzlich doch keiner mehr?

Der Oberbürgermeister hat die Debatten um den Neubaubedarf der Stadt aufgenommen und das „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ initiiert. Das Bündnis ist ein Forum mit Vertretern der Stadt Leipzig und verschiedenen Akteuren des Wohnungsmarktes. Intendiertes Ziel ist es, in den nächsten Jahren zusätzlich bis zu 10.000 bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Darum hat das Bündnis am 30. April 2020 einen „Letter of Intent“ mit dem Ziel unterzeichnet, „freiwillige, aber verbindliche Vereinbarungen für die Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums (zu) schließen“ sowie einen weiteren Erfahrungsaustausch vereinbart. Dazu wurde der Wunsch nach mehr Marktanalysen und -interpretationen als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage geäußert.

GRUNDLAGEN FÜR EINE VORAUSSCHAUENDE WOHNUNGSPOLITIK

Wie hoch ist der Leerstand wirklich, ist der Wohnungsmarkt angespannt oder nicht, steigt der Mietbelastung oder nicht, wie viele Wohnungen werden benötigt und gibt es genügend preiswerten Wohnraum usw.? Zu all diesen Fragen gab es in den vergangenen Jahren erhebliche Meinungsverschiedenheiten zwischen den verschiedenen Wohnungsmarktakteuren, sozialen Gruppen und politischen Parteien. Eine wichtige Rolle spielten dabei Daten zum Wohnungsmarkt. Es wurden unterschiedliche Datenquellen ins Feld geführt, die Richtigkeit von Daten angezweifelt oder ihre Bedeutung unterschiedlich interpretiert, Einzelergebnisse wurden dramatisiert und nicht ins eigene Weltbild passende ignoriert. Die vorliegende Wohnungsmarktstudie soll nun eine gemeinsame Diskussionsgrundlage bilden, dabei „... ist eine neutrale Darstellung gefordert“ (Burkhard Jung).

Darum wurde Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte als langjähriger Kenner des Leipziger Wohnungsmarktes aufgefordert, solch eine Studie zu erstellen. Den Autoren kommt es darauf an,

- nicht in ein simples Schwarz-Weiß zu verfallen, sondern die Vielfalt des Leipziger Wohnungsmarktes eines „sowohl als auch“ zu verdeutlichen,
- die unterschiedlichen Sichtweisen und Betroffenheiten zu erörtern,
- die komplexen Wirkungszusammenhänge sowie
- insbesondere den Umgang mit den Unsicherheiten bezüglich der zukünftig zu erwartenden Entwicklungen aufzuzeigen.

Zugleich kann mit den differenzierten Analysen und Bewertungen dargestellt werden, an welchen Stellen strategisch sinnvoll angesetzt werden kann. Dass allein reicht jedoch nicht, notwendig ist auch die Bereitschaft der einzelnen Akteure, sich in der Wohnungsmarktstudie nicht nur die Daten und Fakten herauszusuchen, die die eigenen Positionen bestätigen, sondern sich zu öffnen und andere Positionen als gleichwertig anzuerkennen. Das ist die Grundlage zu einem Konsens über die vielfältigen Handlungsansätze, die

¹ siehe ausführlich: Dieter Rink „Leipzig: Wohnungspolitik in einem Wohnungsmarkt mit Extremen“ in „Lokale Wohnungspolitik – Beispielen aus deutschen Städten“, Hrsg. Dieter Rink, Björn Egner von 2020

zwischen Markt und Steuerung im Sinne einer vorausschauenden Wohnungspolitik möglich sind. Der inhaltliche Schwerpunkt der Wohnungsmarktstudie liegt auf der Darstellung langfristiger Marktdynamiken (Zahl der nachfragenden Haushalte, Leerstände, Mieten) als Basis für die Einschätzung zukünftiger Entwicklungen. Um die Leipziger Situation besser einschätzen zu können, erfolgen dazu ein regionaler Vergleich und eine

theoretische Einordnung. Des Weiteren werden den Fragen, wie sich die Wohnungsmarktdynamiken auf die Bezahlbarkeit des Wohnens auswirken und welche Rolle zukünftig der Neubau spielen kann, nachgegangen. Insgesamt sollen damit sowohl die Notwendigkeiten der Wohnraumversorgung als auch die Risiken der Marktentwicklung sichtbar gemacht werden.

VON „RICHTIGEN“ UND „FALSCHEN“ DATEN

Von mehreren Akteuren des Bündnisses für Wohnen wurde angesichts kontroverser Diskussionen und scheinbar widersprüchlicher oder nicht recht zueinander passender Daten und Aussagen mit der Erstellung der Wohnungsmarktstudie der Wunsch verknüpft, die „richtigen“ und „wahren“ Zahlen darzustellen. Doch trotz zunehmender Digitalisierung und dem immer leichteren Zugang zu diversen Informationen und Daten können bestimmte Fragen zur Wohnungsnachfrage oder zum -angebot nicht immer „richtig“ oder eindeutig oder exakt beantwortet werden. Dies hat verschiedene Ursachen:

- **Definition:** Nicht alle Merkmale sind eindeutig definiert und lassen sich somit eindeutig berechnen.
- **Aktualität:** Daten haben unterschiedliche Erfassungs- und Bearbeitungsstände, diese weichen in der Regel auch noch einmal vom Zeitpunkt der Veröffentlichung ab; der Ruf nach möglichst aktuellen Daten ist verständlich, aber nur bedingt erfüllbar.
- **Datenverfügbarkeit:** Das größte Problem ist die Verfügbarkeit; nicht alle Daten sind öffentlich zugänglich und zu einigen Merkmalen werden Daten gar nicht erfasst, einige Merkmale werden nur fortgeschrieben, manche Daten werden mathematisch anhand anderer Daten berechnet oder gar nur geschätzt, wenn keine vollständigen Informationen vorliegen.
- **Datengenauigkeit:** Die Datengenauigkeit hängt entsprechend davon ab, wie die

Daten generiert wurden, aber selbst bei konkreter Erfassung kann es zu Fehlerbreiten kommen. Bei der Interpretation von Daten ist daher ein tiefes Verständnis der Generierung dieser Daten erforderlich, um die Genauigkeit einschätzen zu können. Weisen verschiedene Werte tatsächlich auf Unterschiede und Veränderungen hin oder liegen sie innerhalb einer Fehler- und Bandbreite? Bei rechnerischen Verfahren besteht schnell die Gefahr von Scheingenauigkeiten.

In der vorliegenden Wohnungsmarktstudie wird nach dem Prinzip des Zukunftsforschers Matthias Horx verfahren: „Wir arbeiten mit dem, was da ist“.² Das bedeutet, mit Lücken und Ungenauigkeiten umzugehen, indem verschiedene Werte und Ergebnisse in einen Kontext gestellt und auf Plausibilität geprüft werden. Da die Wohnungsmarktstudie als Diskussionsgrundlage für ein langfristiges, strategisches Handeln dienen soll, kommt es weniger auf die Exaktheit eines Wertes zum Zeitpunkt X an, sondern vorrangig auf die Darstellung von Dynamiken und Trends. Wohnungswirtschaftliche Trends umfassen – anders als in der Mode – allgemeine, längerfristige Grundausrichtungen, welche in Phasen oder Zyklen unterteilt werden können. Dabei gilt es, Zufallsschwankungen als solche zu identifizieren sowie zwischen Ausreißerwerten und Trendumkehrungen zu unterscheiden. Oder anders gesagt: ein abweichender Wert macht noch keinen Trend. All dies liegt Interpretationen der folgenden Daten zugrunde.

² zitiert nach brand eins, H. 12/2020, Seite 50

WIE VIEL KOSTETE 2019 EINE MIETWOHNUNG IN LEIPZIG?

Die scheinbar einfache Frage „Wie viel kostete 2019 eine Mietwohnung in Leipzig?“ kann recht unterschiedlich beantwortet werden. Beispielsweise lag der durchschnittliche Mietpreis 2019

- bei der Kommunalen Bürgerumfrage bei 6,03 €/m²,
- bei der empirica Preisdatenbank bei 7,01 €/m² und
- bei den Wohnungsunternehmen³ bei 5,44 €/m².

Wichtig ist, dass die unterschiedlichen Antworten alle „richtig“ sind, sich allerdings auf unterschiedliche Sachverhalte beziehen. So spiegeln die 6,03 €/m² die Bestandsmieten – die vertraglich vereinbarten Mieten – der im gesamten Stadtgebiet befragten Haushalte wider. Bei den 5,44 €/m² der Wohnungsunternehmen handelt es sich

ebenfalls um Bestandsmieten, wobei dabei nur der Bestand der Wohnungsunternehmen abgebildet wird, welcher nicht im gesamten Stadtgebiet gleichmäßig verteilt ist (► siehe Abb. 4). Im Gegensatz dazu werden in der empirica Preisdatenbank die Angebotsmieten – die öffentlich inserierten Mieten – ausgewertet.

Im Ergebnis kann die Frage nach den Kosten einer Mietwohnung in Leipzig nicht allein mit einer Zahl beantwortet werden. Vielmehr wird eine Analyse unterschiedlicher Quellen unter Berücksichtigung der jeweiligen Sachverhalte empfohlen. Die Schwächen bei der Datenerhebung und die Spielräume bei der Interpretation können hingegen abgeschwächt werden, indem bei der Bewertung von Wohnungsmärkten nicht nur einzelne Aspekte, sondern stets das Zusammenspiel mehrerer Aspekte berücksichtigt werden.

BEISPIEL

³ BGL, GRK, Hildebrand-Partner, Lipsia, LWB, Unitas, VLW, Vonovia, WBG-Kontakt und WOGETRA

1 GANZ ALLGEMEIN: WANN IST EIN WOHNUNGSMARKT ANGESpanNT?

Um die Wohnungsmarktentwicklung in Leipzig richtig einordnen und bewerten zu können, sollen ein paar grundlegende wohnungswirtschaftliche Überlegungen vorangestellt werden. Dabei geht es insbesondere um die Frage, was ein angespannter Wohnungsmarkt ist.

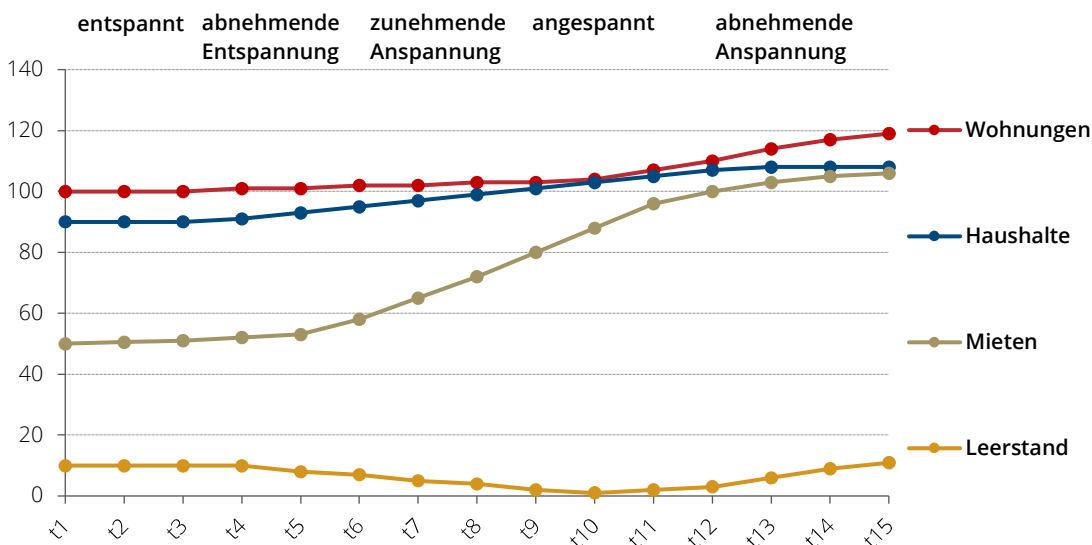
Ein Wohnungsmarkt setzt sich – wie jeder Markt – aus Angebot und Nachfrage zusammen. Kern-Indikatoren sind also die Zahl der Haushalte und die Zahl der Wohnungen, der Leerstand ist ein Unter-Indikator der Angebotsseite. Die Preise stellen ein Resultat der Relation von Angebot und Nachfrage dar, sie bilden damit einen indirekten Indikator. Allerdings kann der Preis zusätzlich noch von weiteren Faktoren wie subjektiver Wertvorstellungen, Zahlungsfähigkeit etc. abhängen.

Die Besonderheit eines Wohnungsmarktes ist jedoch, dass die Nachfrage sich in quantitativer und qualitativer Hinsicht wesentlich rascher ändern kann als das Angebot, wozu in der Regel mehr oder weniger aufwendige bauliche Investitionen erforderlich sind. Daraus entsteht eine spezifische Dynamik, die zu typischen Wohnungsmarktzyklen führen kann.

- Entspricht das Angebot der Nachfrage, so kann von einem **ausgeglichenen** Markt gesprochen werden.
- Ist das Wohnungsangebot deutlich größer als die Nachfrage, so ist der Markt **entspannt**, bei hohen Leerständen kann es sogar zu Mietpreisrückgängen kommen.
- Ist die Wohnungsnachfrage größer als das Angebot, so ist der Wohnungsmarkt **angespannt**. Ein angespannter Markt ist durch Knappheitspreise und somit durch steigende Mieten gekennzeichnet.
- Unabhängig von der Wohnungsmarktsituation muss in einem Wohnungsmarkt stets Fluktuation und Modernisierung möglich sein. Folglich wird mindestens geringfügiger Anteil von maximal 2 % leerer Wohnungen benötigt. Ein Markt ist also auch schon angespannt, wenn das Angebot noch etwas größer als die Nachfrage ist.

In der Realität bedeutend sind die Phasen dazwischen (►siehe Abb. 1).

ABB. 1
WOHNUNGSMARKTZYKLEN



Darstellung: Timourou

- Wenn die Nachfrage ausgehend von einem entspannten Wohnungsmarkt deutlich zunimmt, kann die vorhandene Leerstandsreserve diesen Nachfrageanstieg auffangen. Diese Phase kann als **abnehmende Entspannung** bezeichnet werden. In ihr nimmt der Wohnungsüberhang zwar ab, aber die noch hohe Anzahl an Leerständen verhindert Knappheitspreise, womit die Mietpreise sich weiterhin nur marginal erhöhen, zum Beispiel aufgrund von Sanierungs- und Modernisierungstätigkeiten.
- Nimmt die Nachfrage weiterhin zu, wird das frei verfügbare Angebot knapper und die Preise beginnen spürbar zu steigen. Allmählich nimmt das Neubauvolumen ebenfalls zu, wobei das Angebot weniger steigt als die Nachfrage. Der Wohnungsmarkt befindet sich in einer **zunehmenden Anspannung**.
- Hohe Nachfrage und steigende Preise bilden einen zunehmenden Anreiz für die Schaffung neuen Wohnraums vorrangig durch Neubau. Kommen mehr Wohnungen auf den Markt als die Zahl der Haushalte steigt, so entspannt sich der Markt. Steigen die Leerstände, so kann von einer **abnehmenden Anspannung** gesprochen werden. Gleichzeitig nimmt die Mietpreisdynamik ab.

Da sich die Wohnungsmarktnachfrage im Zeitverlauf aus demographischen Gründen und aufgrund sich wandelnder Wohntrends ständig ändert und mit dem Wohnungsangebot unterschiedlich reagiert wird, entstehen auf fast allen Wohnungsmärkten entsprechende Wohnungsmarktzyklen.



In den folgenden Analysen soll daher aufgezeigt werden, in welchen Zyklen sich der Leipziger Wohnungsmarkt (▶ siehe Kapitel 3) bzw. seine Teilmärkte (▶ siehe Kapitel 4) befinden. Dabei ist deutlich von angespannt und sich anspannend zu unterscheiden, auch wenn beide Phasen durch steigende

Mieten gekennzeichnet sind. Wesentlich ist dabei weniger die Zeitpunktbeurteilung – ist der Markt im Jahr 2020 angespannt oder nicht. Entscheidender ist der Trend, ob eine weitere Anspannung oder eher eine Entspannung zu erwarten ist. Denn diese Perspektive ist die ausschlaggebende Grundlage für das strategische Handeln.

ANGESPANNTER WOHNUNGSMARKT UND DIE MIETPREISBREMSE

Der Begriff des angespannten Wohnungsmarktes hat mit der Einführung der Mietpreisbremse eine neue Bedeutung und Konjunktur erfahren. So können nach § 556d BGB die Miethöhen bei Neuverträgen begrenzt werden, wenn in einem nach Rechtsverordnung festgelegten Gebiet ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, was wie folgt definiert wird: „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.“ Diese Formulierung enthält unbestimmte Rechtsbegriffe („angemessen“) und Möglichkeiten („Gemeinde oder Teil der Gemeinde“), sie bedürfen darum einer konkreten Ausgestaltung durch die Länder. Das heißt, die Ermittlung und Festlegung, ob der Leipziger Wohnungsmarkt angespannt ist, obliegt dem Freistaat und nicht der Stadt. Die vorliegende Wohnungsmarktstudie dient daher nicht der Begründung eines angespannten Marktes, zumal es sich um unterschiedliche Definitionen handelt.

So werden in § 556d Abs. 2 Satz 3 folgende Kriterien angeführt, dass ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegen kann, wenn ...

- „die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der

Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,

- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“

Hierbei handelt es sich juristisch um eine nicht abschließende Aufzählung. Das heißt, es müssen nicht alle Kriterien und es können auch andere Kriterien herangezogen werden.

Die Sinnhaftigkeit und Handhabbarkeit der aufgeführten Kriterien sind in der Fachwelt umstritten: Sind Angebots- oder Bestandsmieten gemeint? Und wenn Bestandsmieten, woher sollen bundesweite Durchschnittswerte kommen? Warum hängt der Anspannungsgrad in einer Stadt von bundesweiten Entwicklungen ab? Wieso wird auf Wohnbevölkerung abgestellt und nicht auf Haushalte, kann deren Zahl doch auch bei konstanter Einwohnerzahl zunehmen usw.

Vor diesem Hintergrund wird in der vorliegenden Wohnungsmarktstudie der Begriff der Anspannung ausschließlich im wohnungswirtschaftlichen Sinne so wie in diesem Kapitel 1 dargestellt, verwendet, um so ohne weitere Wertung Wohnungsmarktzyklen beschreiben zu können.

2 LANGFRISTIGE TRENDS IM ÜBERREGIONALEN VERGLEICH

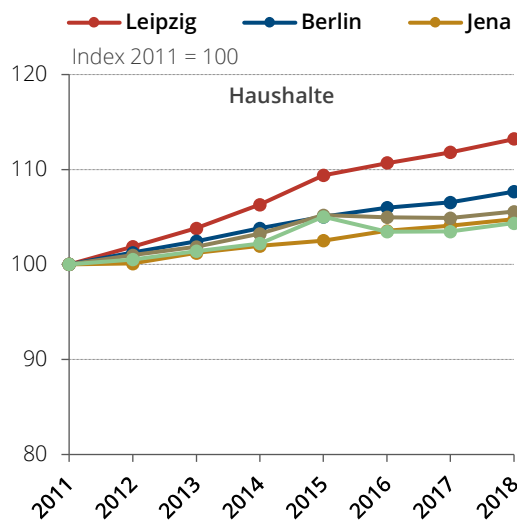
Die Diskussionen um entspannte und angespannte Wohnungsmärkte wurden in Deutschland in den letzten Jahren vielfältiger und lauter. Dabei stehen die Städte jeweils vor ganz anderen Herausforderungen; Stuttgart mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist bestrebt, das (bezahlbare) Wohnungsangebot zu erweitern, während sich Chemnitz mit einem entspannten Wohnungsmarkt in einer ganz anderen Position befindet. Hier geht es um die Frage, wie die jüngsten Wohnungsmarktentwicklungen in Leipzig im Vergleich zu anderen Städten Deutschlands zu bewerten sind und wie sich Leipzig in der Diskussion um entspannte und angespannte Wohnungsmärkte positioniert.

Für einen überregionalen Vergleich wurden sowohl Städte mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Stuttgart, Jena und inzwischen Berlin) sowie einem entspannten Wohnungsmarkt (Chemnitz) ausgewählt. Die dargestellten Entwicklungen beziehen sich jeweils auf den Zeitraum von 2011 bis 2018.⁴ Gewählt wurde eine indizierte Darstellungsweise.⁵

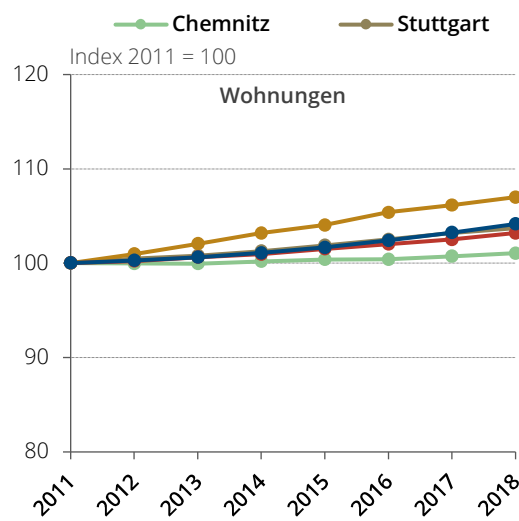
Im Vergleich entwickelte sich in Leipzig in den letzten Jahren die Nachfrage ausgesprochen dynamisch, indem von 2011 bis 2018 die Anzahl der Haushalte um ungefähr 13 % zunahm. In keiner anderen Stadt konnte ein ähnlich hoher Nachfrageanstieg beobachtet werden, wengleich alle ausgewählten Städte Einwohnerzuwächse verzeichnen konnten (► siehe Abb. 2).

ABB. 2

INDEXIERTE ENTWICKLUNG DER ANZAHL AN HAUSHALTEN UND AN WOHNUNGEN IM VERGLEICH



Datengrundlagen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Berechnungen/Darstellung: Timourou



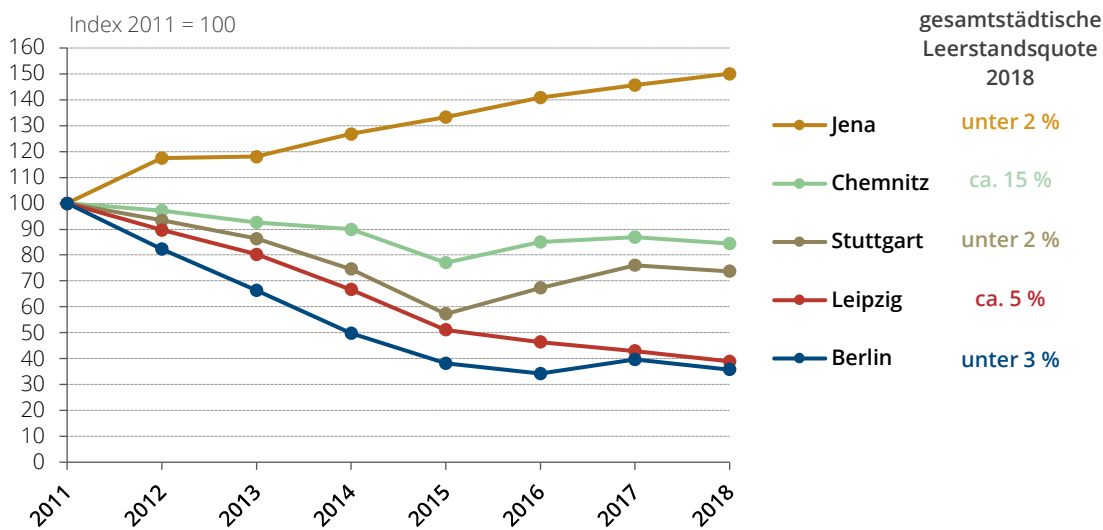
Datengrundlagen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Berechnungen/Darstellung: Timourou

⁴ Datengrundlage des überregionalen Vergleichs sind die veröffentlichten Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder. Weil die Anzahl der Haushalte statistisch nicht erfasst wird, erfolgte eine Umrechnung der Einwohneranzahl anhand der Informationen zur Haushaltsgröße laut Mikrozensus. Um die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum bestmöglich abzubilden, wurden von der Einwohnerzahl die Anzahl der Asylbewerber abgezogen, da – vor allem in angespannten Wohnungsmärkten – ein Teil der Schutzsuchenden in Gemeinschafts- und Notunterkünften untergebracht wurde. Für 2019 lagen zum Bearbeitungszeitpunkt nicht für alle Vergleichsstädte Angaben zur Anzahl der Asylbewerber vor, sodass dieses Jahr im überregionalen Vergleich unberücksichtigt bleiben muss.

⁵ Aus Gründen einer besseren Vergleichbarkeit wurde eine indizierte Darstellungsweise gewählt. Rechnerisch beginnt der Index im Jahr 2011 mit 100 und ein Anstieg auf zum Beispiel 110 entspricht einer Zunahme um 10 %. Im Ergebnis können die unterschiedlichen Dynamiken der Städte miteinander verglichen werden.

ABB. 3

INDEXIERTE ENTWICKLUNG DER ANZAHL AN LEERSTÄNDEN IM VERGLEICH



Datengrundlagen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, kommunale Angaben
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Gleichzeitig nahm die Anzahl der Wohnungen zu. Als Reaktion auf die angespannte Wohnungsmarktsituation wurden in Jena bezogen auf die Einwohnerzahl die meisten Wohnungen gebaut. So lag dort von 2011 bis 2018 die Neubauquote – die Anzahl der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner – mit 5,3 Wohnungen mit Abstand am höchsten (▶ siehe Anhang Abb. 35).

Mit Ausnahme von Jena nahm in allen ausgewählten Städten der Leerstand ab (▶ siehe Abb. 3).⁶ Obwohl in Jena aufgrund der hohen Neubauquoten der Leerstand zunehmen konnte, ist der

Wohnungsmarkt mit einer Leerstandsquote von unter 2 % noch immer angespannt. Seit mehreren Jahren ebenfalls angespannt ist die Wohnungsmarktsituation in Stuttgart mit einer Leerstandsquote von unter 2 % und in Berlin spannte sich der Wohnungsmarkt zunehmend an, sodass dort die Leerstandsquote ebenfalls auf einem niedrigen Niveau liegt. Ganz anders sieht die Situation in Chemnitz aus: Dort fielen die Dynamiken am geringsten aus und mit einer Leerstandsquote von ca. 15 % gilt der Wohnungsmarkt weiterhin als entspannt.

Im Vergleich zu den anderen ausgewählten Städten konnte in Leipzig die hochdynamische Entwicklung der Nachfrage von der ehemals hohen Leerstandsreserve aufgefangen werden. In der Folge nahm der Leerstand spürbar ab und die

Wohnungsmarktsituation ist nicht mehr so entspannt wie in Chemnitz, aber auch nicht so angespannt wie in Berlin, Jena oder Stuttgart. Die Veränderungen am Wohnungsmarkt fielen unter den Vergleichsstädten in Leipzig am stärksten aus.

⁶ Die Leerstandsquoten wurden den jeweiligen kommunalen Angaben entnommen. Die Entwicklung der Anzahl an Leerständen im Zeitverlauf wurde rechnerisch über die Differenz von Wohnungen und Haushalten ermittelt.

3 GESAMTWOHNUNGSMARKT LEIPZIG

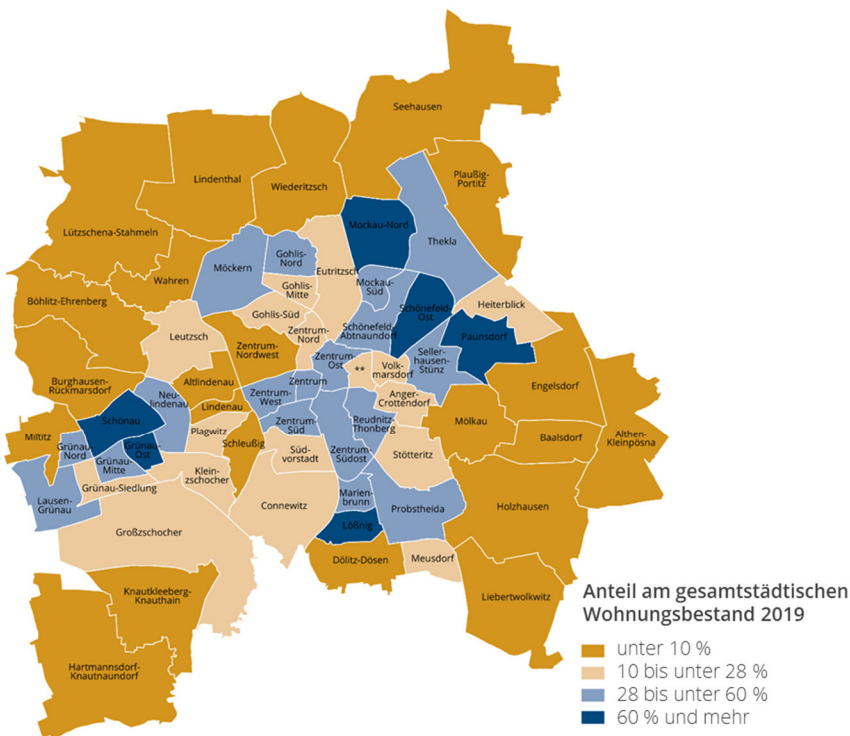
In Leipzig ist in den letzten Jahren die Nachfrage stärker angestiegen als das Angebot, womit sich die Leerstände reduzierten. Wie verliefen die Entwicklungen im Leipziger Gesamtwohnungsmarkt und wie wirken sie sich auf die Mietpreise aus?

Bei den folgenden Analysen wurden alle verfügbaren und fundierten Informationen zum Wohnungsmarkt analysiert. Im Wesentlichen wurden dabei die Daten der Stadt Leipzig – darunter die amtliche Statistik, die Kommunale Bürgerumfrage und Auswertungen der empirica Preisdatenbank – herangezogen. Weiterhin wurden zehn Wohnungsunternehmen, welche Partner des Bündnisses für bezahlbares Wohnen sind, hinsichtlich ihres Wohnungsbestandes und -leerstandes sowie der Mietpreisentwicklungen befragt.

Zu den zehn Wohnungsunternehmen zählen BGL, GRK, Hildebrand-Partner, Lipsia, LWB, Unitas,

VLW, Vonovia, WBG-Kontakt und WOGETRA. Zum Stichtag 31.12.2019 verfügten sie über einen Bestand von 96.584 Wohnungen. Davon sind 48.272 Wohnungen den Genossenschaften zuzuordnen, 35.298 Wohnungen der LWB und 13.014 Wohnungen den anderen Unternehmen (GRK, Hildebrand-Partner und Vonovia). Gemessen an einem gesamtstädtischen Bestand von 340.316 Wohnungen liegt ihr Marktanteil in Leipzig bei 28,4 %⁷, wobei die zehn Wohnungsunternehmen im Stadtgebiet unterschiedlich repräsentiert sind (▶ siehe Abb. 4). Geringe Marktanteile von unter 10 % sind vor allem in den außen gelegenen Ortsteilen, die stärker vom Eigenheimsegment geprägt sind, zu verzeichnen. Hohe Marktanteile mit 60 % und mehr weisen die Wohnungsunternehmen in weiten Teilen von Grünau sowie Löbzig, Paunsdorf, Schönefeld-Ost und Mockau-Nord auf. In diesen Ortsteilen dominieren die von 1970 bis 1990 errichteten Bestände.

ABB. 4
MARKTANTEILE DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN* 2019



Datengrundlage: Wohnungsunternehmen*
Kartengrundlage: Stadt Leipzig
Berechnungen/Darstellung: Timourou

* BGL, GRK, Hildebrand-Partner, Lipsia, LWB, Unitas, VLW, Vonovia, WBG-Kontakt und WOGETRA
** Neustadt-Neuschönefeld

⁷ Wenn die 96.584 Wohnungen der befragten Wohnungsunternehmen auf den Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern mit 294.683 Wohnungen bezogen werden, liegt der Marktanteil bei 32,8 %.

SINKENDE LEERSTÄNDE

Von den 96.584 Wohnungen standen 2019 bei den befragten Wohnungsunternehmen 5.401 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 5,6 % entspricht. Im Vergleich dazu standen 2014 bei den befragten Wohnungsunternehmen mehr Wohnungen leer. Bei einem damaligen Bestand von 89.606 Wohnungen, wurden 6.187 als leer stehend gemeldet, was einer Leerstandsquote von 6,9 % entspricht. Sowohl 2014 als auch 2019 waren von den Unternehmen die Genossenschaften am stärksten vom Leerstand betroffen (► siehe Anhang Abb. 36).

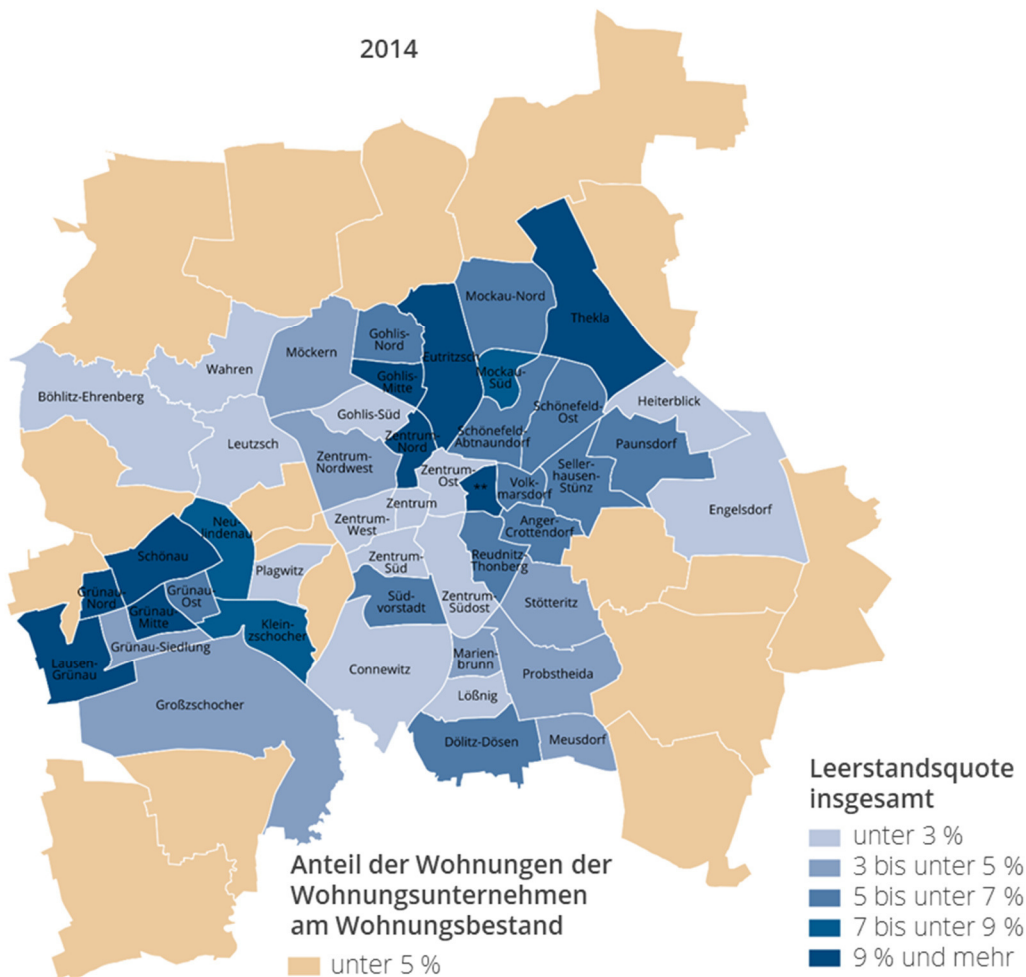
Räumlich betrachtet fielen Ende 2014 die Leerstandsquoten in Teilen von Grünau, Neustadt-Neuschönefeld, Zentrum-Nord, Gohlis-Mitte, Eutritzsch und Thekla mit 9 % und mehr am höchsten aus (► siehe Abb. 5). Von den 47 Ortsteilen, in

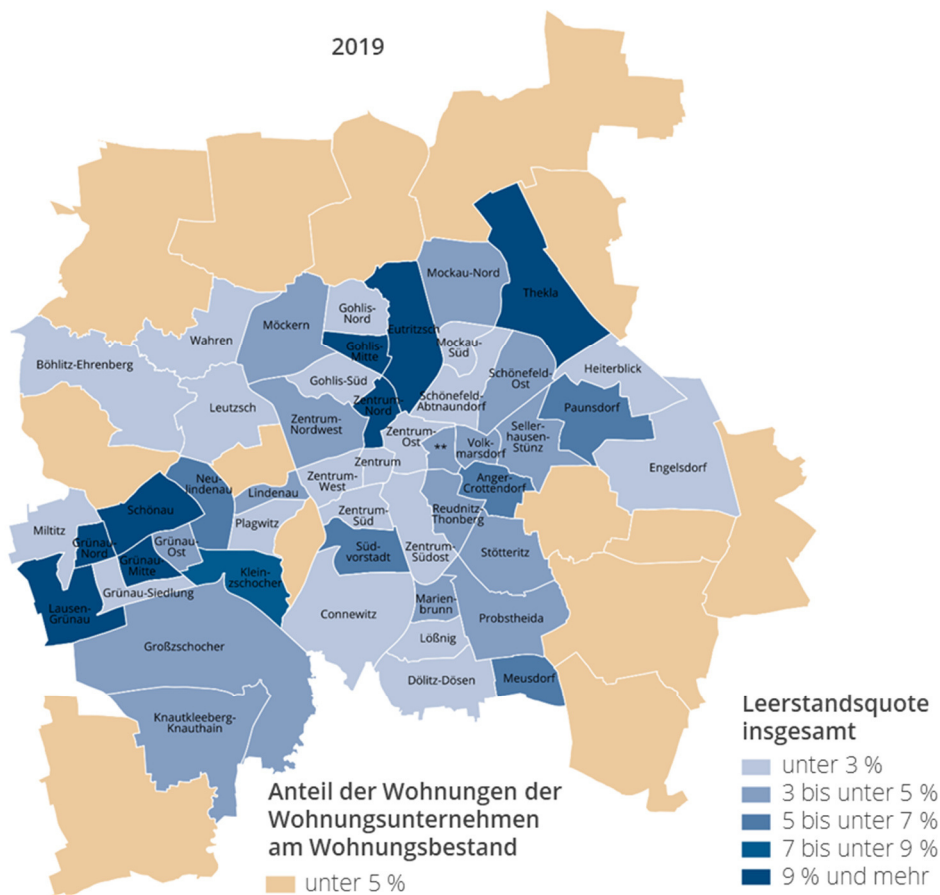
denen die Unternehmen einen Marktanteil von 5 % und mehr aufweisen, lagen in 14 Ortsteilen die Leerstandsquoten unter 3 %. Die Leerstandsquote wird aber auch von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen beeinflusst. Zum Beispiel dürfte der Anstieg der Leerstandsquote von 2014 bis 2019 um 6 Prozentpunkte in Zentrum-Nord auf geplante Baumaßnahmen im Bestand zurückzuführen sein.

Im Zeitverlauf haben sich die zuvor beschriebenen räumlichen Schwerpunkte nicht nennenswert geändert. So sind zum Beispiel die Leerstandsquoten in Gohlis-Mitte und Grünau-Nord weiterhin am höchsten, auch wenn dort mit -8 und 6 Prozentpunkten die stärksten Rückgänge verzeichnet werden konnten.

ABB. 5

ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTEN BEI DEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN* VON 2014 BIS 2019





Datengrundlage: Wohnungsunternehmen*
 Kartengrundlage: Stadt Leipzig
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

* BGL, GRK, Hildebrand-Partner, Lipsia, LWB, Unitas, VLW, Vonovia, WBG-Kontakt und WOGETRA

** Neustadt-Neuschönefeld

Bei den befragten Wohnungsunternehmen ist der Rückgang der Leerstandsquote von 6,9 % auf 5,6 % im Zeitraum von 2014 bis 2019 fast ausschließlich auf die Vermietung marktaktiver Leerstände zurückzuführen (► siehe Abb. 6).

Im Vergleich dazu nahmen die marktaktiven Wohnungsleerstände bei den anderen privaten Vermietern stärker als bei den befragten Wohnungsunternehmen ab, sodass in Leipzig insgesamt die marktaktive Leerstandsquote von 6,7 auf 2,2 % etwas stärker gesunken ist.

Ende 2019 standen im gesamten Stadtgebiet Leipzig schätzungsweise 4,9 % der Wohnungen leer, was einem Umfang von 16.700 Wohnungen entspricht.⁸ Indem der marktaktive Leerstand deutlich reduziert wurde, umfasst der nicht marktaktive Leerstand mit 9.200 Wohnungen inzwischen ein größeres Potenzial als der marktaktive Leerstand. Darüber hinaus zeigt ein Vergleich der zehn befragten Wohnungsunternehmen untereinander, dass 2019 die Leerstandsquote bei den Wohnungsgenossenschaften und der LWB mit zusammen rd. 5,6 % etwas höher als bei den drei privaten Vermietern mit 4,6 % lag.


⁸ Die befragten Wohnungsunternehmen verfügen fast ausschließlich über Geschosswohnungen. Im Unterschied dazu bezieht sich die Anzahl der Wohnungsleerstände des Gesamtmarktes von Leipzig sowohl auf den Bereich der Mehrfamilienhäuser als auch der Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Eigenheimbereich dürfte allerdings vergleichsweise niedrige Leerstandsquoten aufweisen.

ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTEN IN LEIPZIG VON 2014 BIS 2019

	2014	Tendenz	2019	
Wohnungsunternehmen*	6,9%	↓	5,6%	5.400 Wohnungen
marktaktiv	5,1%	↓	3,8%	3.650 Wohnungen
nicht marktaktiv	1,8%	→	1,8%	1.750 Wohnungen
Gesamtmarkt Leipzig (vorläufige Werte)	9,6%	↓	4,9%	16.700 Wohnungen
marktaktiv	6,7%	↓	2,2%	7.500 Wohnungen
nicht marktaktiv	2,9%	↓	2,7%	9.200 Wohnungen

Datengrundlagen: Stadt Leipzig und Wohnungsunternehmen*
Berechnungen/Darstellung: Timourou

* BGL, GRK, Hildebrand-Partner, Lipsia, LWB, Unitas, VLW, Vonovia, WBG-Kontakt und WOGETRA

 Aufgrund der gesamtstädtischen Ungenauigkeiten bei der Leerstandserhebung unterliegen die Angaben zum Leerstand stets einer Fehlerbreite. In Leipzig liegt die Spanne der marktaktiven Leerstandsquote zwischen 2 und 3 %. Trotz der Unsicherheiten stellt die Leerstandsquote einen zentralen Indikator für die Wohnungsmarktbeobachtung dar. Entscheidend für die Interpretation ist

allerdings weniger eine möglichst exakt berechnete Zahl, sondern vielmehr der Trend in den letzten Jahren. Aufgrund der hochdynamischen Entwicklungen in den letzten Jahren ist die Abnahme des Leerstandes in Leipzig eindeutig. Das Zusammenspiel eines inzwischen niedrigen Niveaus und einer deutlichen Abnahme ist für den Leipziger Wohnungsmarkt eine zunehmende Anspannung zu konstatieren.

WIE „GENAU“ ODER „RICHTIG“ SIND DIE LEERSTANDSZAHLEN?

Eine gesamtstädtische Leerstandserfassung ist aufgrund der Komplexität des Themas, oftmals mangelhafter Datengrundlagen sowie unterschiedlicher Definitionen und Ungenauigkeiten der jeweils gewählten Methodik stets mit Schwierigkeiten und Restunsicherheiten verbunden.

Die Ungenauigkeiten beginnen bei der Definition. So gilt die Aussage von Klebsch aus dem Jahr 1997 „[e]ine allseits akzeptierte Definition des Leerstands von Wohnungen gibt es bislang nicht“ noch immer.⁹ Generell und stark verallgemeinert wird unter dem Wohnungsleerstand eine zeitpunktbezogene Nichtnutzung einer Wohnung verstanden. Welche Wohnung letztendlich als nicht genutzt oder leer stehend gezählt wird, hängt von der gewählten Methodik ab. Bei den Wohnungsunternehmen zählt eine Wohnung als leer, wenn zum jeweiligen Zeitpunkt kein gültiger Mietvertrag vorliegt.

Die Leerstandserfassung der Stadt Leipzig erfolgt über den Abgleich der Fortschreibung des Gesamtwohnungsbestandes mit den im

Haushaltsgenerierungsverfahren ermittelten Haushalten. Zusätzlich wird der nicht marktaktive Leerstand über die Identifizierung von Totall leerständen – komplett leer stehende Gebäude ohne gemeldete Einwohner – ermittelt. Ungenauigkeiten bei diesem Schätzverfahren sind auf die Eingangswerte zurückzuführen: Weder die Anzahl der Wohnungen, noch die Anzahl der Haushalte können exakt benannt werden und kleine Abweichungen bei diesen Eingangswerten wirken sich spürbar beim Leerstand aus. Umso wichtiger ist die Validierung der Ergebnisse der Leerstandserfassung mit anderen Quellen und Untersuchungen, wie der jüngst erschienene Zweckentfremdungsbericht oder die Auswertungen zum Wohnungsbestand und -leerstand der zehn befragten Wohnungsunternehmen. Ebenso wird mit dem nächsten Zensus 2022 eine Überprüfung der Eingangswerte und eine genauere Leerstandsschätzung erwartet. Neu gewonnene Erkenntnisse können Anlass für eine Anpassung der ermittelten Leerstandszahlen bieten.

⁹ aufgeführt in Mändle/Galonska (Hrsg): „Wohnungs- und Immobilienlexikon“, Seite 536 von 1997

STEIGENDE MIETEN

Die Entwicklung der Mietpreise ist ein Resultat aus der Angebots- und Nachfrageentwicklung. Demzufolge können Mieten als Folge von Wohnungsknappheiten steigen. Darüber hinaus können Mietpreisanstiege auch auf Maßnahmen im Bestand wie energetische Sanierungen oder Grundrissänderungen etc. zurückgeführt werden.

Die empirische Analyse von Mietpreisentwicklungen ist komplex, in der Leipziger Debatte kursieren unterschiedlichste Angaben und Vorstellungen (► siehe Beispiel im Kapitel Einleitung). Für die Wohnungsmarktstudie wurden mehrere unterschiedliche Quellen herangezogen, die jeweils unterschiedliche Aspekte der Mietpreisverteilung abbilden:

- **Bestandsmieten** – also Ist-Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen – wurden zum einen aus den Befragungsergebnissen der Kommunalen Bürgerumfrage entnommen und zum anderen bei den Wohnungsunternehmen des Bündnisses bezahlbares Wohnen abgefragt. Bei letzteren konnten auch die **Neuvertragsmieten** – also Mieten, die im Laufe des Jahres abgeschlossen wurden – gesondert analysiert werden.¹⁰
- **Angebotsmieten** sind Mietpreise, zu denen die Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt im Internet, in Zeitungen oder anderen Medien angeboten werden. Sie entsprechen nicht immer den tatsächlich vereinbarten Mieten, wertmäßig liegen sie nahe bei den Neuvertragsmieten. Für Leipzig wurden die Angebotsmieten der empirica-Preisdatenbank entnommen. Aber nicht alle Wohnungen werden auch öffentlich angeboten, manche Wohnungseigentümer bieten nur auf Nachfrage an und insbesondere preiswerte Wohnungen gehen häufig direkt an Nachmieter oder

Personen auf Wartelisten. Angebotsmieten stellen daher immer nur einen Teil des Wohnungsmarktes dar, sie sind nie für den ganzen Wohnungsmarkt repräsentativ. Ein weiteres Problem ist, dass sich die Anbieterstruktur im Zeitverlauf ändern kann. Steigende Mieten können somit auf Marktdynamiken, aber eben auch auf Struktureffekte zurückzuführen sein. Dies ist besonders dann gegeben, wenn vermehrt Neubauten auf den Markt kommen, die dann alle gleichzeitig angeboten werden.

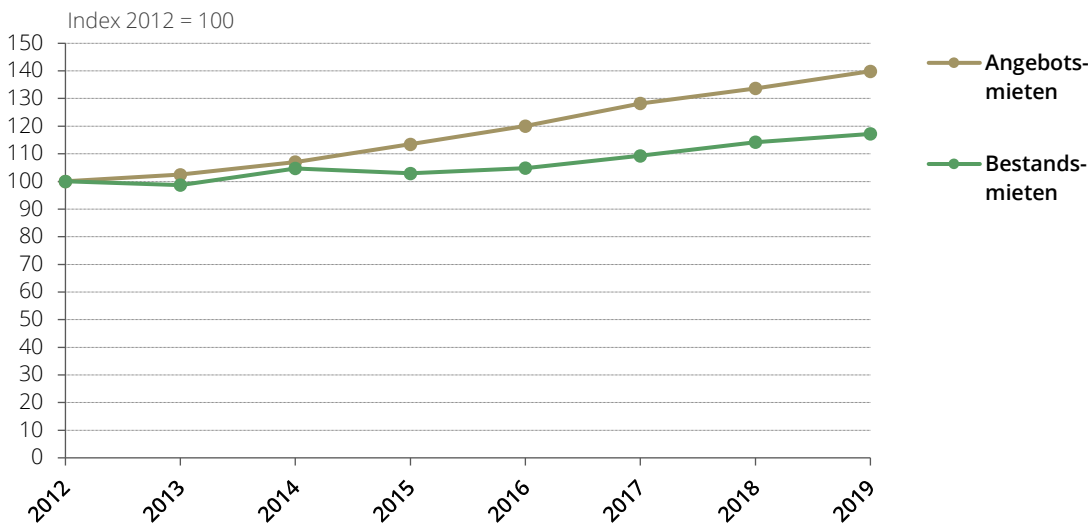
Alle Mieterhebungen sind mit gewissen Fehlern behaftet, insofern kommt es auch hier nicht auf die einzelnen Cent an, sondern auf die generellen Trends. Dabei bilden die Bestandsmieten eine Situation ab, wie die meisten Leipziger Wohnen, während die Angebotsmieten zeigen, was Wohnungssuchende bei der Neuvermietung zahlen müssten. Angebotsmieten entwickeln sich daher stets dynamischer als Bestandsmieten und können somit als Frühindikator gewertet werden. Erst das Zusammenspiel beider Daten ergibt ein stringentes Bild der Leipziger Mieten-Situation.

Im Fall von Leipzig werden bei den Bestandsmieten von 2012 bis 2016 eine geringe Dynamik und seit 2016 ein stärkerer Anstieg beobachtet. Im Vergleich dazu sind die Angebotsmieten im gleichen Zeitraum stärker als die Bestandsmieten angestiegen (► siehe Abb. 7). Als Folge dessen nimmt die Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten im Zeitverlauf zu. Diese Entwicklung wird auch in vielen weiteren Städten als ein Indikator für eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes interpretiert. Dies zeigt sich auch in der Abnahme der Angebote: Wurden 2012 noch rd. 50.500 Wohnungen inseriert, so waren es 2019 nur noch rd. 30.400 Wohnungen.

¹⁰ Eine Untergruppe der Neuvertragsmieten bilden die Erstbezugswohnungen, also Mieten, die für den erstmaligen Bezug einer Wohnung, sei es Neubau oder eine sanierte Wohnung eines lange leer stehenden Gebäudes oder eine Umnutzung gezahlt werden.

ABB. 7

ENTWICKLUNG DER BESTANDS- UND ANGEBOTSMIETEN IN LEIPZIG VON 2012 BIS 2019



Datengrundlagen: Stadt Leipzig und empirica Preisdatenbank
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

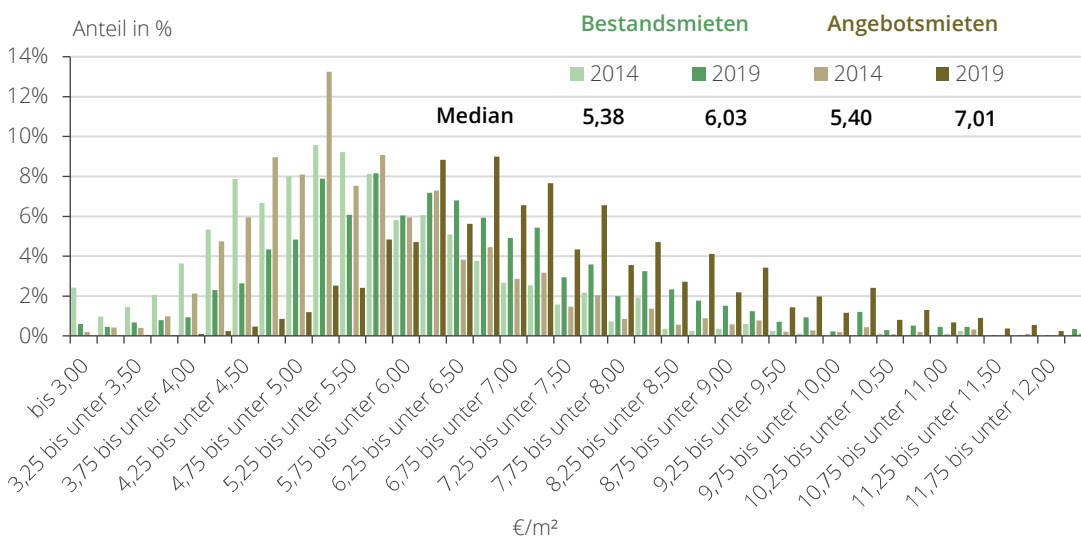
Im Jahr 2014 lagen der Median der Bestands- und der Angebotsmieten in Leipzig mit 5,38 €/m² und 5,40 €/m² annähernd auf dem gleichen Niveau. Auch die Verteilung nach Mietpreisklassen zeigt für 2014 ein ähnliches Bild. Der Großteil der Bestands- und Angebotsmieten lag im Bereich zwischen 4,00 und 6,50 €/m² (► siehe Abb. 8).

Seitdem sind die Bestands- und Angebotsmieten angestiegen und die Verteilung hat sich jeweils nach rechts in die höheren Mietpreisklassen verschoben. Wie in der vorherigen Abbildung

deutlich erkennbar, sind dabei die Angebotsmieten stärker als die Bestandsmieten angestiegen und 2019 lag der Median bei den Angebotsmieten 0,98 €/m² höher als der der Bestandsmieten. Der Median der Angebotsmieten ist dabei stärker angestiegen, weil die Anzahl der Mieten im Bereich von 4,50 bis 6,00 €/m² stärker zurückgegangen sind und die im Bereich von 6,50 bis 9,00 €/m² stärker zugenommen haben. Im Ergebnis hat sich die Verteilungskurve der Angebotsmieten stärker nach rechts verschoben als die der Bestandsmieten.

ABB. 8

ENTWICKLUNG DER MIETPREISSTRUKTUR IN LEIPZIG VON 2014 BIS 2019



Datengrundlage: Stadt Leipzig und empirica Preisdatenbank
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

In Prozenten ausgedrückt sind in Leipzig die Bestandsmieten von 2014 bis 2019 um durchschnittlich 2,4 % pro Jahr angestiegen und die Angebotsmieten um 6,0 % pro Jahr. Bei den befragten Wohnungsunternehmen fiel der Mietpreisanstieg ähnlich hoch aus: Die Bestandsmieten stiegen im gleichen Zeitraum um durchschnittlich 2,2 % pro Jahr und die Neuvertragsmieten¹¹ nahmen um durchschnittlich 5,0 % pro Jahr zu (▶ siehe Abb. 9). Im Vergleich zum Verbraucherpreisindex in Sachsen, welcher von 2014 bis 2019 um 1,2 % pro Jahr angestiegen ist, sind die Mietpreise stärker angestiegen. Demnach ist das Wohnen für die Mieter absolut und relativ teurer geworden.

Teurer geworden sind aber auch die Baupreise. So stieg der Baupreisindex für neue Wohngebäude in Sachsen im gleichen Zeitraum um 4,3 % pro Jahr. Entsprechend stärker verteuern sich die Neubaumieten. Ähnliches gilt abgeschwächt auch für umfassende Modernisierungen in Altbauten.

Weiterhin kommt zum Ausdruck, dass das Mietpreisniveau bei den befragten Wohnungsunternehmen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt und das sowohl bei den Bestands- als auch bei den Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten. Das geringere Preisniveau hängt maßgeblich mit den günstigeren Beständen aus den 1970er bis 1990er Jahren bei den Wohnungsunternehmen zusammen (▶ siehe folgender Abschnitt zur Mietenstruktur der Wohnungsunternehmen).

Um mögliche Ausreißer durch kleine oder große Wohnungen ausschließen zu können, wurden bei den Wohnungsunternehmen die Bestandsmieten von Wohnungen mit 45 bis unter 85 m² gesondert ausgewertet. Diese Ergebnisse unterscheiden sich allerdings nicht nennenswert von den Auswertungen aller Bestandsmieten.

ABB. 9

ENTWICKLUNG MIETPREISE IN LEIPZIG VON 2014 BIS 2019 IM VERGLEICH

	2014	2019	Entwicklung pro Jahr
Gesamtmarkt Leipzig			
Bestandsmieten	5,38 €/m ²	6,03 €/m ²	2,4%
Angebotsmieten	5,40 €/m ²	7,01 €/m ²	6,0%
Wohnungsunternehmen*			
Bestandsmieten	4,89 €/m ²	5,44 €/m ²	2,2%
Bestandsmieten (45 bis unter 85 m ²)	4,80 €/m ²	5,27 €/m ²	2,0%
Neuvertragsmieten	5,29 €/m ²	6,60 €/m ²	5,0%

Datengrundlagen: Stadt Leipzig und Wohnungsunternehmen*
Berechnungen/Darstellung: Timourou

* BGL, GRK, Hildebrand-Partner, Lipsia, LWB, Unitas, VLW, Vonovia, WBG-Kontakt und WOGETRA

¹¹ Neuvertragsmieten stellen einen Teilbereich der Bestandsmieten dar, bei denen ein Vertragsabschluss entweder 2014 oder 2019 erfolgte. Die tatsächlich abgeschlossene Miethöhe kann von der angebotenen Miethöhe abweichen. Neuvertrags- und Angebotsmieten sind somit nicht gleichzusetzen, auch wenn die Unterschiede in der Regel gering ausfallen.



Der im Vergleich zu den Bestandsmieten stärkere Anstieg der Angebotsmieten wird als ein weiteres Indiz für die zunehmende Anspannung interpretiert. Folglich müssen neu hinzuziehende oder innerhalb von Leipzig umziehende Haushalte im Mittel mehr Miete bezahlen.

Das knapper werdende Angebot bewirkt letztendlich auch einen Anstieg der Bestandsmieten. Die

Ausweitung des Wohnungsbestandes durch mehr Neubau kann diesem Effekt entgegenwirken. Gleichzeitig kommen die Leipziger Mietpreise von einem vergleichsweise niedrigen Niveau und ein gewisser Mietpreisanstieg ist für die Refinanzierung von Bestandsmaßnahmen, wie Instandsetzung, energetische Sanierung, altersgerechte Anpassung etc. seitens der Wohnungsanbieter notwendig. Daraus können sich Konflikte zwischen Vermieter und Mieter ergeben.

MIETENSTRUKTUR NACH BAUALTER UND WOHLNLAGE

In Leipzig variieren die Bestands- und Angebotsmieten nach dem Baualter. In Plattenbauweise errichtete Wohnungen weisen Mietpreise unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt auf, während die Mieten vor allem im Alt- und Neubau überdurchschnittlich hoch sind.

Die Mieten bei den zehn befragten Wohnungsunternehmen liegen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt, da ein großer Teil des Wohnungsbestandes zwischen 1970 und 1990 errichtet wurde und sowohl bei den Bestands- als auch Neuvertragsmieten dieser Bestände am niedrigsten

liegen. Mit Ausnahme der seit 2014 errichteten Wohnungen ist ebenfalls der Altbau bei den Wohnungsunternehmen am teuersten (► siehe Abb. 10). Die Baualterklasse seit 2014 weist die höchsten Mieten auf, was auch in dem Anstieg der Baupreise begründet liegt. Ein Aspekt ist dabei die 2014 in Kraft getretene Fassung der Energieeinsparverordnung mit ihren erhöhten Anforderungen. Relativ unabhängig von der Baualterklasse sind die Bestandsmieten um ungefähr 2,0 % pro Jahr angestiegen und die Neuvertragsmieten um ca. 4,0 %.¹²

ABB. 10

ENTWICKLUNG DER MIETPREISE BEI DEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN* VON 2014 BIS 2019

	Bestandsmieten			Neuvertragsmieten		
	2014	2019	Entwicklung pro Jahr	2014	2019	Entwicklung pro Jahr
vor 1919	5,60 €/m ²	6,18 €/m ²	2,1%	6,15 €/m ²	7,43 €/m ²	4,2%
1919 bis 1945	5,12 €/m ²	5,61 €/m ²	1,9%	5,54 €/m ²	6,48 €/m ²	3,4%
1946 bis 1969	5,16 €/m ²	5,57 €/m ²	1,6%	5,60 €/m ²	6,73 €/m ²	4,0%
1970 bis 1990	4,57 €/m ²	5,05 €/m ²	2,1%	4,92 €/m ²	5,92 €/m ²	4,1%
1991 bis 2013	5,60 €/m ²	6,27 €/m ²	2,4%	5,84 €/m ²	7,07 €/m ²	4,2%
seit 2014		9,37 €/m ²			10,33 €/m ²	
insgesamt	4,89 €/m²	5,44 €/m²		5,29 €/m²	6,60 €/m²	

Datengrundlagen: Wohnungsunternehmen*
Berechnungen/Darstellung: Timourou

* BGL, GRK, Hildebrand-Partner, Lipsia, LWB, Unitas, VLW, Vonovia, WBG-Kontakt und WOGETRA

¹² Bei der Berechnung der Mietpreisanstiege von 2014 bis 2019 insgesamt wurden die Mietpreise aller Baualterklassen berücksichtigt und so auch die seit 2014 errichteten Wohnungen. Im Ergebnis fällt der Preisanstieg insgesamt höher aus als bei den einzelnen Baualterklassen vor 2014.

Mit Blick auf die Wohnlage im Stadtgebiet fielen die Bestandsmieten 2019 nach Angaben der Stadt Leipzig in den zentral gelegenen Stadtteilen, wie Zentrum, Zentrum-Nordwest und Zentrum-Ost am höchsten aus, während beispielsweise in überwiegend vom Plattenbau geprägten Stadtteilen, wie Grünau-Mitte, Schönefeld-Ost oder Paunsdorf, die Mieten geringer ausfielen.

Bei den befragten Wohnungsunternehmen lag im Jahr 2014 der Median der Bestandsmieten in den meisten Ortsteilen zwischen 4,75 und 5,50 €/m². Günstigere Mieten prägten Grünau, Neustadt-Neuschönefeld, Volkmarsdorf und Paunsdorf, während höhere Mieten vor allem in Zentrum-



Die Höhe der Mietpreise variiert je nach Baualter und Wohnlage. Auf einem günstigeren Niveau liegen insbesondere Wohnungen der Baualterklasse 1970 bis 1990, welche vorrangig (aber nicht nur) in Teilen von Grünau sowie Lößnig, Paunsdorf, Schönefeld-Ost und Mockau-Nord vorzufinden sind.

Angesichts des günstigeren Mietpreisniveaus spielen die Bestände der befragten Wohnungsunternehmen eine wichtige Rolle bei der Versorgung einkommensschwacher Haushalte.

Nordwest und im Zentrum beobachtet werden konnten (► siehe Abb. 11).

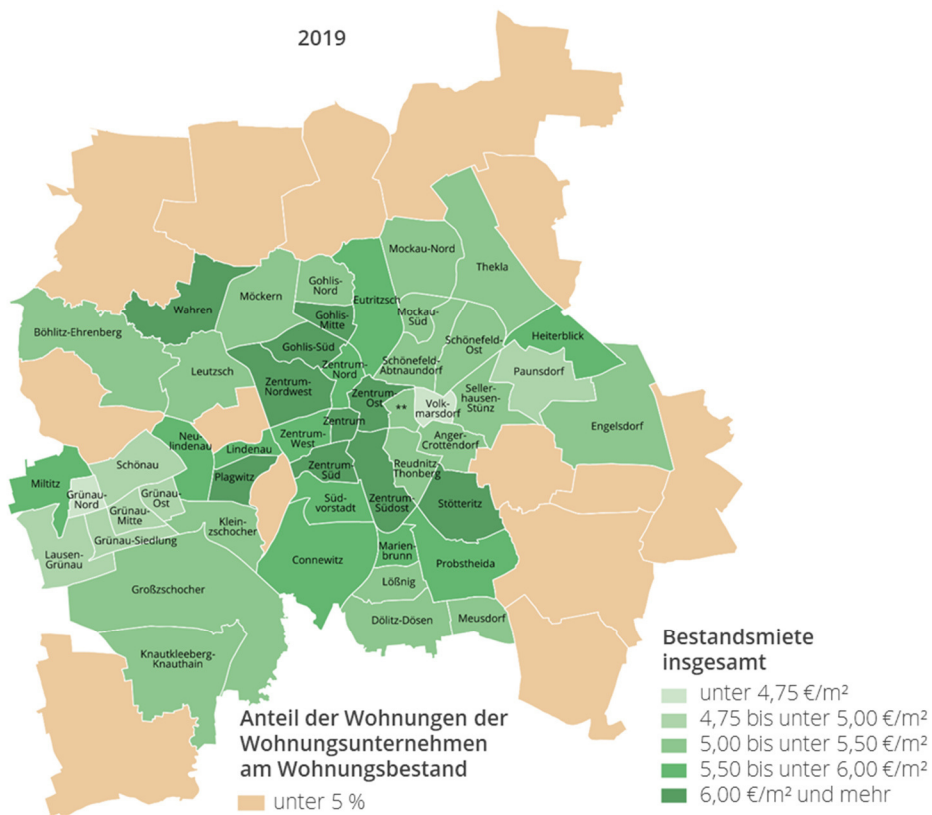
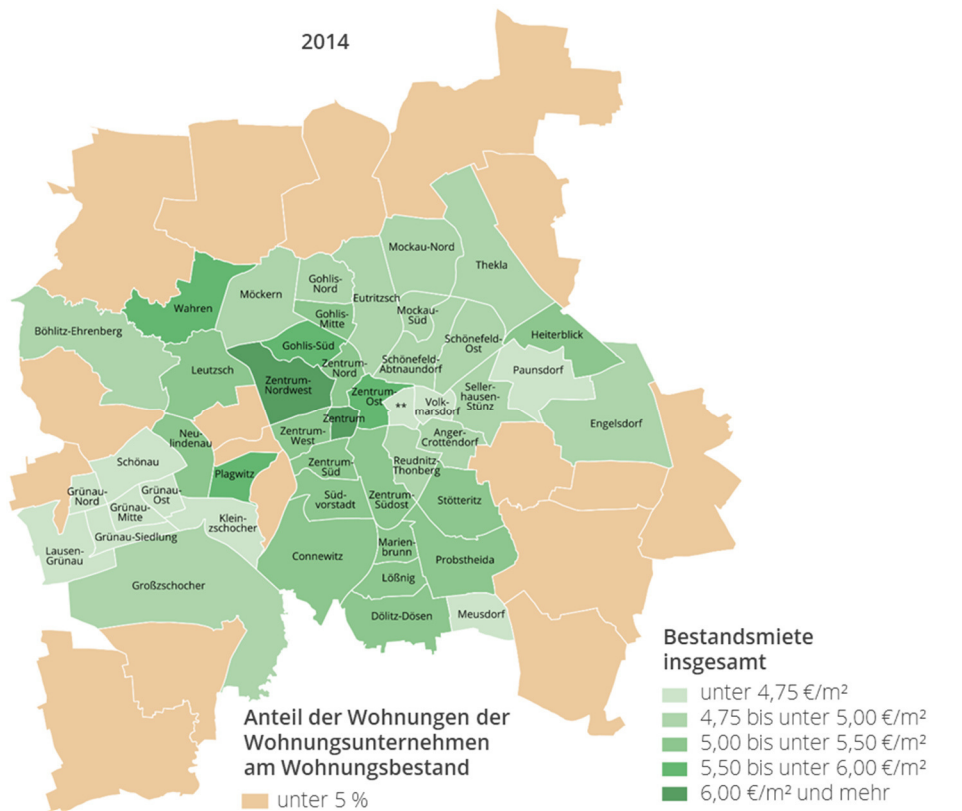
Seitdem sind im Schnitt die Bestandsmieten um 2,2 % pro Jahr angestiegen. Dieser Anstieg entspricht in den folgenden Karten in etwa einer Farbabstufung, was in den meisten Ortsteilen zu beobachten ist. Ein geringer Anstieg beziehungsweise das Ausbleiben eines Farbwechsels ist in den folgenden sieben Ortsteilen erkennbar: Grünau-Nord, Leutzsch, Zentrum-Nordwest, Zentrum, Volkmarsdorf, Lößnig und Dölitz-Dösen. Im Gegensatz dazu stiegen in Eutritzsch, Gohlis-Mitte, Neustadt-Neuschönefeld, Stötteritz, Zentrum-Südost, Zentrum-Süd, Meusdorf und Kleinzschocher die Bestandsmieten stärker an und es wurde eine Farbestufe übersprungen.

Unter den befragten Unternehmen liegen die Mieten bei der Wohnungsgesellschaft und den -genossenschaften günstiger als bei den drei privaten Vermietern.

Parallel zur gesamtstädtischen Mietpreisdynamik, bei der die Angebotsmieten stärker als die Bestandsmieten gestiegen sind, nahmen auch bei den befragten Wohnungsunternehmen die Neuvertragsmieten stärker zu als die Bestandsmieten. Diese Aussage gilt relativ unabhängig vom Baualter.

ABB. 11

ENTWICKLUNG DER BESTANDSMIETEN DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN INNERHALB VON LEIPZIG VON 2014 BIS 2019



Datengrundlage: Wohnungsunternehmen*
 Kartengrundlage: Stadt Leipzig
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

* BGL, GRK, Hildebrand-Partner, Lipsia, LWB, Unitas, VLW, Vonovia, WBG-Kontakt und WOGETRA
 ** Neustadt-Neuschönefeld



Die Nachfrageentwicklung verlief in den letzten Jahren in Leipzig ausgesprochen dynamisch. Die starke Zunahme an Haushalten konnte durch die zahlreichen Leerstandsreserven aufgefangen werden.

Inzwischen befindet sich der Leipziger Wohnungsmarkt in der Phase einer zunehmenden Anspannung, was anhand folgender Kriterien abzuleiten ist:

- Mit einer gesamtstädtischen Leerstandsquote von schätzungsweise 4,9 % und einer marktaktiven Leerstandsquote von

2,2 % nahm der Leerstand nicht nur deutlich ab, sondern liegt inzwischen auf einem niedrigen Niveau.

- Resultierend aus dem knapper werdenden Angebot nehmen die Angebotsmieten stärker als die Bestandsmieten zu.

Inwiefern sich im Leipziger Stadtgebiet der Nachfrageanstieg, Leerstandsrückgang und Mietpreisanstieg ausgewirkt haben und wie die unterschiedlichen Entwicklungen für die einzelnen Teilmärkte zu bewerten ist, wird im folgenden Kapitel 4 untersucht.

UNTERSCHIEDLICHE BEWERTUNGEN DER JÜNGSTEN ENTWICKLUNGEN – DER SUBJEKTIVE FAKTOR

Der Leipziger Wohnungsmarkt ist nicht mehr so entspannt wie 2011. Seitdem nahmen die Nachfrage spürbar zu und der Leerstand ab. Damit einher geht die Wahrnehmung, dass das frei verfügbare Angebot im Stadtgebiet knapper wird, auch wenn das Angebot im Sinne einer angespannten Wohnungsmarktsituation noch nicht knapp sein muss. Dieser Prozess eines knapper werdenden Angebotes kann von den verschiedenen Wohnungsmarktakteuren unterschiedlich stark wahrgenommen und interpretiert werden, zumal er auch in den verschiedenen Wohngebieten von Leipzig unterschiedlich stark ausgeprägt ist.

Aus Sicht der Nachfrager befindet sich das Wohnen stets im Spannungsfeld zwischen Ideal, Kompromiss und Zumutung. Beim Idealzustand stehen ausreichend Inserate für die Wohnungswahl zur Verfügung und diese sind – je nach den individuellen Wohnvorstellungen – bezahlbar und mit der passenden Größe sowie gewünschten Lage

und Ausstattung versehen. Wenn die Angebote knapper werden, müssen seitens der Mieter mehr Kompromisse eingegangen werden. Erst wenn die wenigen angebotenen Inserate zu teuer sind, die Wohnungen zu klein oder zu groß und sich in einer schlechten Lage befinden, wird das Wohnen zur Zumutung. Wann welche Grenzen überschritten werden, wird von Mieter zu Mieter unterschiedlich bewertet. Aufgrund der subjektiven Ebene kann es auch keine allgemeingültigen und messbaren Grenzen für den Wechsel vom Kompromiss zur Zumutung geben. Im Gegensatz dazu können Wohnungseigentümer und Vermieter zu anderen Einschätzungen gelangen. Aus Sicht der Anbieter wiederum werden knapper werdende Angebote positiver bewertet, da sie mit einem geringeren Leerstandsrisiko und höheren Mietpreiserwartungen einhergehen. Um die unterschiedlichen Sichtweisen und Wahrnehmungen zusammenzubringen, bedarf es eines politischen Diskussions- und Aushandlungsprozesses unter den verschiedenen Wohnungsmarktakteuren.

4 TEILMÄRKTE – BEISPIELE IM VERGLEICH

Ein Wohnungsmarkt ist nicht einheitlich, sondern er besteht aus Teilmärkten. Die Frage ist, inwieweit sich die zunehmende Anspannung des Leipziger Wohnungsmarktes sich in den Teilmärkten ausgewirkt haben. Um die unterschiedlichen Entwicklungen innerhalb der Stadt Leipzig zu verdeutlichen, sollen die Entwicklungen einzelner Teilmärkte beispielhaft dargestellt werden. Da für einige Merkmale der Teilmärkte keine ausreichenden Daten vorliegen, soll im Folgenden ersatzhalber auf die Ebene von Stadtgebieten zurückgegriffen werden, die verhältnismäßig homogen sind und somit in etwa einem Teilmarkt entsprechen. Dies bezieht sich auf

- Bestandsstrukturen (Baualter, Wohnungsgrößen, Mietpreise etc.),
- Nachfragegruppen (studentisches Wohnen, preiswertes Wohnen etc.) und
- Dynamiken (Zuzugsgebiet, Neubaugebiet etc.)

Die unterschiedlichen Entwicklungen von vier Teilmärkten werden exemplarisch anhand von ausgewählten Ortsteilen analysiert:

- Der Teilmarkt eines gehobenen Wohngebietes mit Neubau und Umnutzung wird am Beispiel von Zentrum-Ost beleuchtet,
- gefolgt vom Teilmarkt eines dynamischen Altbauquartiers des mittleren Preissegmentes am Beispiel von Lindenau sowie
- vom Teilmarkt eines gemischten Wohngebietes mit Vorstadt-Charakter am Beispiel Sellerhausen-Stünz und
- zuletzt vom Teilmarkt einer preiswerten Großwohnsiedlung am Beispiel Schönefeld-Ost.

Analog zur gesamtstädtischen Betrachtung werden die Nachfrage- und Angebotsentwicklungen auf Ebene der Teilmärkte analysiert. Die zehn befragten Wohnungsunternehmen sind in diesen Teilmärkten unterschiedlich stark vertreten. In der preiswerten Großwohnsiedlung Schönefeld-Ost lag ihr Marktanteil 2019 bei 75 % und im

dynamischen Altbauquartier des mittleren Preissegmentes Lindenau bei 9 %. In den beiden anderen Teilmärkten betrug der Anteil ungefähr 35 %.

Alle im Rahmen der Wohnungsmarktstudie untersuchten Teilmärkte konnten ein Nachfrageanstieg aufweisen. Im gehobenen Wohngebiet Zentrum-Ost ist die Anzahl der Haushalte seit 2011 am stärksten angestiegen und mit einem geringen Zeitversatz nahm dort auch die Anzahl der Wohnungen am stärksten zu. Das Angebot wurde im gehobenen Wohngebiet Zentrum-Ost durch den Neubau und durch Umnutzungen nennenswert erweitert. Da die Nachfrage trotzdem stärker anstieg als das Angebot, nahm der Leerstand ab und die marktaktive Leerstandsquote liegt seit ungefähr 2018 unter 2 % (► siehe Abb. 12).

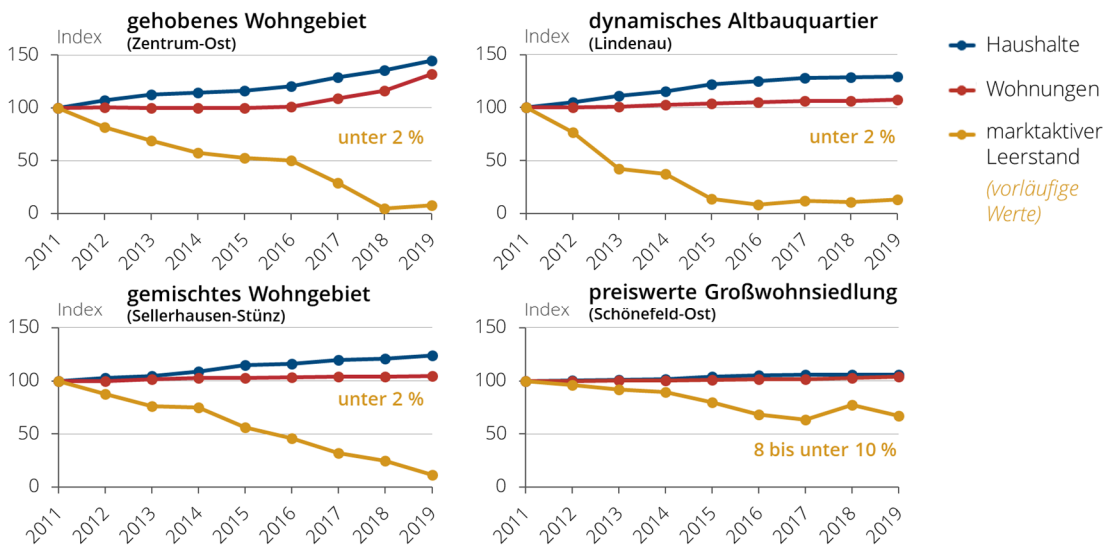
Eine niedrige marktaktive Leerstandsquote von unter 2 % kann seit 2015 ebenfalls im dynamischen Altbauquartier Lindenau beobachtet werden. Im Vergleich zum gehobenen Wohngebiet Zentrum-Ost setzte dort der Nachfrageanstieg eher ein, wobei das Angebot weniger stark zunahm. Inzwischen haben sich die Dynamiken im dynamischen Altbauquartier Lindenau verringert, was maßgeblich auch mit der geringer gewordenen Leerstandsreserve zusammenhängen dürfte.

Erneut zeitlich versetzt liegt die marktaktive Leerstandsquote im gemischten Wohngebiet Sellerhausen-Stünz 2019 ebenfalls unter 2 %. Wenn auch zu einem späteren Zeitpunkt und mit etwas weniger Dynamik, so zeichnet sich ein ähnlicher Verlauf wie im dynamischen Altbauquartier Lindenau auch im gemischten Wohngebiet Sellerhausen-Stünz ab.

Im Vergleich zu den drei beschriebenen Teilmärkten nimmt die Nachfrage in der preiswerten Großwohnsiedlung Schönefeld-Ost weniger stark zu. Dies hat zur Folge, dass sich die Leerstandsreserve deutlich weniger verringert und die marktaktive Leerstandsquote auf einem vergleichsweise hohen Niveau von 8 bis unter 10 % verbleibt.

ABB. 12

INDEXIERTE ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE, WOHNUNGEN UND LEERSTÄNDE IN DEN TEILMÄRKTEN VON LEIPZIG VON 2011 BIS 2019



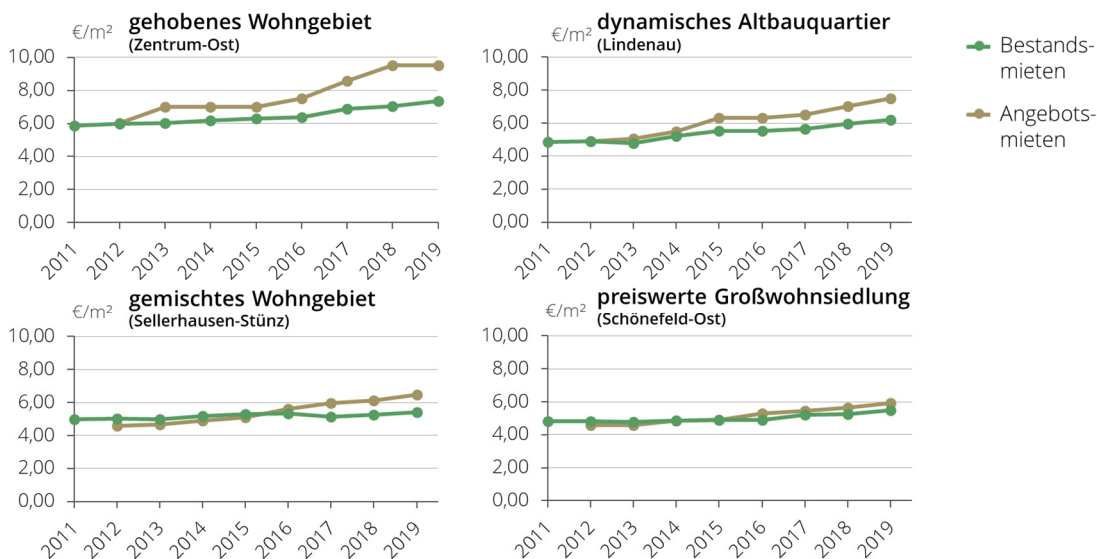
Datengrundlage: Stadt Leipzig
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Sowohl die Bestands- als auch die Angebotsmieten sind seit 2011 in allen Teilmärkten angestiegen, wenn auch mit unterschiedlicher Dynamik (► siehe Abb. 13). Aufgrund der zahlreichen Neubau- und Umnutzungsprojekte im gehobenen Wohngebiet Zentrum-Ost sind dort vor allem die Angebotsmieten am stärksten angestiegen und die

Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten fällt dort 2019 mit 2,16 €/m² am höchsten aus. Darüber hinaus liegen auch die Mietpreinsniveaus im gehobenen Wohngebiet Zentrum-Ost mit 9,54 €/m² bei den Angebotsmieten und mit 7,38 €/m² bei den Bestandsmieten im Vergleich zu den anderen Teilmärkten am höchsten.

ABB. 13

ENTWICKLUNG DER BESTANDS- UND ANGEBOTSMIETEN IN DEN TEILMÄRKTEN VON 2011 BIS 2019



Datengrundlage: Stadt Leipzig
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Die Mietpreisentwicklungen im dynamischen Altbauquartier Lindenau und im gemischten Wohngebiet Sellerhausen-Stünz sind relativ ähnlich, wobei das Mietpreinsniveau im dynamischen Altbauquartier Lindenau etwas höher ausfällt.

Die geringsten Dynamiken und Mietpreise können in der preiswerten Großwohnsiedlung Schönefeld-Ost beobachtet werden. Darüber hinaus lagen 2019 die Bestandsmieten mit 5,48 €/m² und die Angebotsmieten mit 5,91 €/m² annähernd auf dem gleichen Niveau.

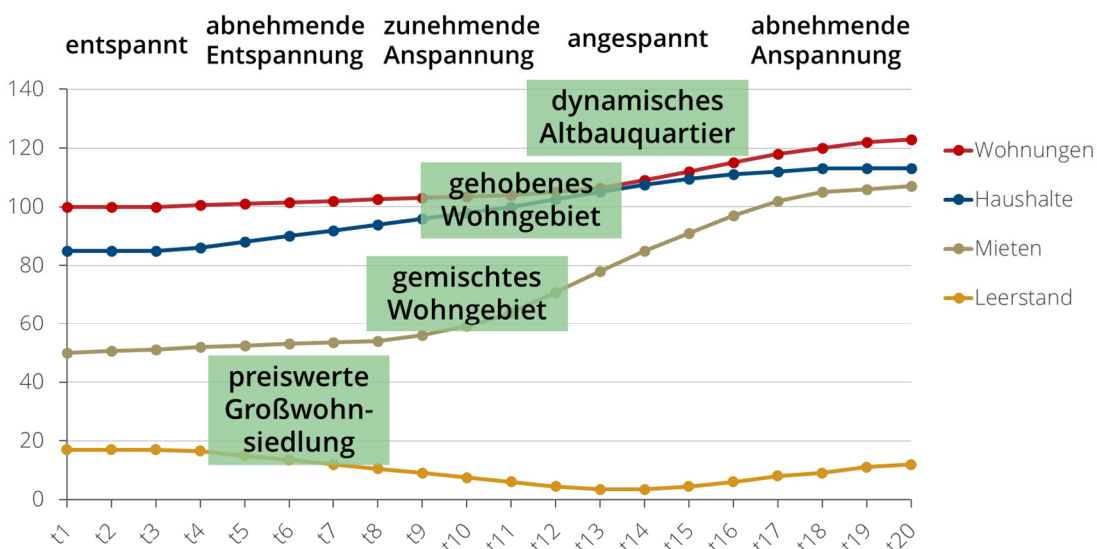
Im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt liegen im gemischten Wohngebiet Sellerhausen-Stünz und in der preiswerten Großwohnsiedlung die Bestandsmieten unter dem Durchschnitt und in den anderen beiden Teilmärkten über dem Durchschnitt der Gesamtstadt.

Die für den gesamten Wohnungsmarkt von Leipzig festgestellten Anspannungstendenzen treffen grundsätzlich auf alle vier dargestellten Teilmärkte zu, jedoch in unterschiedlichem Maße, sodass sie verschiedenen Phasen zugeordnet werden können (► siehe Kapitel 1 und Abb. 14).

- In der preiswerten Großwohnsiedlung Schönefeld-Ost ist der marktaktive Leerstand mit 8 bis unter 10 % nach wie vor hoch, der im Zeitverlauf abnehmende Leerstand sowie die leichte Mietpreisdynamik verweisen jedoch insgesamt auf eine Phase der abnehmenden Entspannung.
- Im gemischten Wohngebiet Sellerhausen-Stünz sind insbesondere bei den Angebotsmieten steigende Mietpreise und ein Rückgang der marktaktiven Leerstandsquote auf inzwischen 2 % zu beobachten, was in der Summe als eine zunehmende Anspannung interpretiert werden kann.
- Das gehobene Wohngebiet Zentrum-Ost befindet sich kurz vor der Anspannung, da jüngst trotz Neubau die marktaktive Leerstandsquote unter 2 % sank und deutliche Mietpreisdynamiken beobachtet werden können.
- Angespannt ist die Wohnungsmarktsituation im dynamischen Altbauquartier Lindenau, der starke Nachfrageanstieg hat zu einem massiven Rückgang der Leerstände geführt, sodass seit ungefähr 2015 die marktaktive Leerstandsquote unter 2 % liegt und darüber hinaus die Mietpreise weiterhin steigen.

ABB. 14

ZUORDNUNG DER TEILMÄRKTE ZU DEN WOHNUNGSMARKTZYKLEN 2019



Darstellung: Timourou



Der Leipziger Wohnungsmarkt war in den letzten Jahren hochdynamisch, was sich allerdings innerhalb der Stadt in unterschiedlicher Art und Weise in den einzelnen Teilmärkten ausgewirkt hat. Beispielsweise befindet sich die preiswerte Großwohnsiedlung Schönefeld-Ost in der Phase einer abnehmenden Entspannung, während das dynamische Altbauquartier Lindenau als angespannt interpretiert wird. Insgesamt war der Leipziger Wohnungsmarkt 2019 in Teilen angespannt, aber nicht in Gänze.

Darin liegt auch eine Ursache in den unterschiedlichen und teilweise sogar konträren Bewertungen der vergangenen Entwicklungen seitens der verschiedenen Wohnungsmarktakeure (► siehe Kapitel Einleitung). Je nachdem in welchem Teilmarkt sich die Akteure vorrangig bewegen, dominieren die jeweiligen Sichtweisen

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung ist jedoch wesentlich, dass sich alle Teilmärkte auf dem gleichen Weg hin einer zunehmenden Anspannung befinden, wenn auch nicht in gleichem Tempo.

5 BEZAHLBARKEIT VON MIETWOHNUNGEN

Die vorangehenden Analysen ergaben eine dynamische Entwicklung am Leipziger Wohnungsmarkt in den letzten Jahren und verdeutlichten ein knapper werdendes Wohnungsangebot. In diesem Kapitel wird der Frage nachgegangen, ob und wenn ja welche Probleme aus den Wohnungsmarktdynamiken für die Bezahlbarkeit des Wohnens resultieren.

Bevor auch in diesem Kontext eine Analyse von verschiedenen Daten folgt, wird zuvor das Themenfeld der Bezahlbarkeit inhaltlich ab- und eingegrenzt. Denn auf die Frage, was eine bezahlbare Wohnung ist, gibt es keine allgemein gültige Antwort.

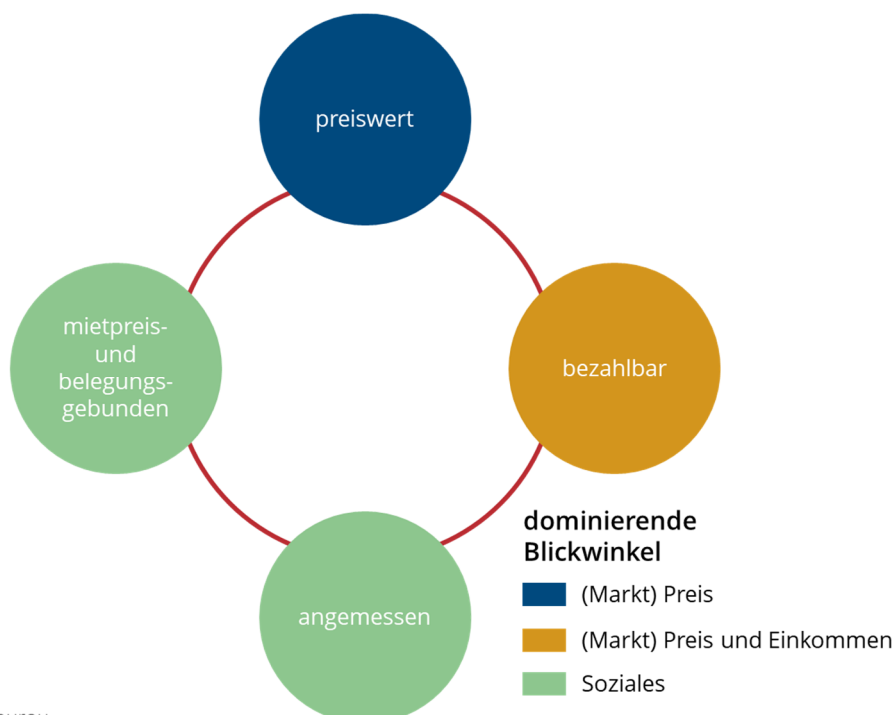
In diesem Zusammenhang werden unterschiedliche Begriffe – von preiswert, bezahlbar, angemessen, sozial, bedarfsgerecht etc. – verwendet, wobei alle etwas anderes meinen und auch alle in

unterschiedlicher Art und Weise methodisch hergeleitet werden können. Nicht zuletzt verwässert dadurch nicht selten die ursprüngliche Fragestellung nach den passenden wohnungspolitischen Instrumenten; die Diskussionen verlaufen kontrovers und wenig konstruktiv.

Auch wenn es nicht die eine Definition gibt, so können doch die wichtigsten Strukturen und Fakten aufgezeigt werden. So wurde bereits im wohnungspolitischen Konzept der Stadt Leipzig 2015 diese Problematik aufgegriffen und beispielsweise das preiswerte Segment als Obergrenze der Kosten der Unterkunft (KdU) zuzüglich 10 % und bezahlbare Wohnungen als eine Relation von Einkommen zur Miete definiert.¹³ Diese Ansätze werden im Folgenden aufgenommen und systematisch weiterentwickelt. Im Wesentlichen sind die folgenden vier zentralen Begrifflichkeiten zu unterscheiden (► siehe Abb. 15):

ABB. 15

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BEGRIFFE ZUM THEMA BEZAHLBARKEIT



Darstellung: Timourou

¹³ siehe Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig, Fortschreibung 2015, Anhang E

PREISWERTER WOHNRAUM

Von preiswertem Wohnraum wird in der Regel dann gesprochen, wenn der Mietpreis auf einem niedrigen Niveau liegt und den unteren Teil einer Mietpreisverteilung bildet. Dieser wird häufig, aber nicht einheitlich als unteres Drittel oder Viertel abgegrenzt.

BEZAHLBARER WOHNRAUM

Während sich die Bezeichnung „preiswert“ ausschließlich auf den (Markt-)Preis bezieht, wird mit dem Ausdruck „bezahlbarer Wohnraum“ (unbewusst) eine weitere ökonomische Komponente hinzugefügt. Denn ob man eine Wohnung bezahlen kann, hängt nicht nur von der Miete, sondern ganz maßgeblich vom Einkommen ab. Es handelt sich beim Begriff des bezahlbaren Wohnraums also um eine relative Miethöhe, die häufig in der sogenannten Mietbelastungsquote Ausdruck findet.

ANGEMESSENER WOHNRAUM

Im Zuge der sozialen Existenzsicherung werden für einkommensschwache Haushalte nach dem Sozialgesetzbuch SGB II und SGB XII (darin vor allem Grundsicherung im Alter) für sogenannte Bedarfsgemeinschaften die Wohnkosten als „Bedarfe für Unterkunft und Heizung“ (KdU) vollständig übernommen, soweit sie angemessen sind. Die Angemessenheit ist ein relativer Begriff und muss für jeden lokalen Wohnungsmarkt gesondert berechnet werden, sie darf nicht willkürlich

oder durch politischen Beschluss festgelegt werden. Ermittelt werden Obergrenzen für eine bruttolocalte Gesamtmiete jeweils für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen. Der angemessene Wohnraum bezieht sich – wie der preiswerte Wohnraum – auf einen unteren Teil der Mietpreisverteilung. Die Abgrenzung wird so gezogen, dass alle Bedarfsgemeinschaften sowohl als Bestandsmieter als auch bei der Neuanmietung mit Wohnraum versorgt werden können. Die Grenze, bis zu welchem Mietpreis eine Wohnung als angemessen gilt, wird im Rahmen eines „Schlüssigen Konzeptes“ regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst. In Leipzig wurde die entsprechende KdU-Richtlinie 2019 aktualisiert.¹⁴

MIETPREIS- UND BELEGUNGSBUNDENER WOHNRAUM


Mit der sozialen Wohnraumförderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) erfolgt eine Objektförderung in Form von zinsgünstigen Darlehen oder Zuschüssen. Im Gegenzug werden Mietpreis- und Belegungsbindungen vereinbart mit Mieten, die niedriger sind, als sie am freien Markt gewesen wären, wobei die Bindung nur für einen bestimmten Zeitraum – in Sachsen mindestens 15 Jahre¹⁵ – gilt. Dieser Wohnraum kann von einkommensschwachen Haushalten angemietet werden. Für den Bezug einer mietpreisgebundenen Wohnung ist in der Regel ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Diesen erhält ein Haushalt, wenn sein Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen gemäß WoFG liegt.

¹⁴ siehe Schlüssiges Konzept der Stadt Leipzig von 2019

¹⁵ siehe RL gebundener Mietwohnraum vom 22. November 2016

Ab wann gilt eine Wohnung in Leipzig als preiswert und wie hat sich die Anzahl an **preiswerten Wohnungen** in den letzten Jahren entwickelt? Um Antworten auf diese Frage geben zu können, werden die Bestands- und Angebotsmieten hinsichtlich ihrer Verteilung 2014 und 2019 genauer analysiert. Bis zu welchem Mietpreisniveau eine Wohnung als preiswert gilt, wird dabei über das **untere Viertel** der Mietpreisverteilung ermittelt.

Beginnend mit den **Bestandsmieten** reichte das untere Viertel im Jahr 2014 in Leipzig bis ungefähr 4,50 €/m² (► siehe Abb. 16). Wird diese Grenze bis 2019 konstant gelassen (nominale Betrachtung), so sank der Anteil der Mieten unterhalb von 4,50 €/m² von 24 % auf 8 %. Dies würde einer Abnahme um ca. 45.000 preiswerten Wohnungen von 2014 bis 2019 entsprechen.¹⁶ Unter Berücksichtigung der im Zeitverlauf stattgefundenen Inflation (reale Betrachtung) wird die Grenze auf 4,75 €/m² angepasst. 2019 lag in Leipzig der Anteil der Bestandsmieten unterhalb von 4,75 €/m² bei 13 %. Dies würde zwar einer geringeren, aber weiterhin spürbaren Abnahme von ca. 30.000 preiswerten Wohnungen entsprechen.

 Neben dem spürbaren Verlust an preiswerten Wohnungen und dem stärkeren Anstieg der Angebotsmieten im Vergleich zu den Bestandsmieten ermöglicht der Vergleich mit den Eckwerten der KdU¹⁷ und der Richtlinie für Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Wesentlichen zwei zentrale Schlussfolgerungen:

Mit Blick auf die **Angebotsmieten** reichte das untere Viertel 2014 in Leipzig bis ungefähr 4,70 €/m² (► siehe Abb. 17). Diese Grenze liegt nur etwas höher als bei den Bestandsmieten, wobei im Zeitverlauf die Angebotsmieten stärker als die Bestandsmieten angestiegen sind und das auch zulasten der preiswerten Angebote: Von 2014 bis 2019 nahm der Anteil der preiswerten Angebotsmieten unterhalb von 4,70 €/m² von 24 auf 2 % ab. Auch an dieser Stelle ändert der reale Rechenansatz an der Kernaussage nichts Grundlegendes: Unter Berücksichtigung der Inflation wird für 2019 die Grenze auf 5,00 €/m² angepasst; 2019 lagen nur 3 % der Angebotsmieten unter diesem Wert.

Werden für 2019 jeweils das preiswerte Wohnungsangebot über das untere Viertel definiert, so liegt die Grenze bei den Bestandsmieten bei 5,25 €/m² und bei den Angebotsmieten bei 6,25 €/m². Auch bei dieser Rechnung wird deutlich, dass im preiswerten Segment die Angebotsmieten deutlich stärker als die Bestandsmieten angestiegen sind.

- Bei den Bestandsmieten liegen die Eckwerte der KdU in etwa auf dem Niveau der preiswerten Wohnungen, ermittelt über das Abgrenzen des unteren Viertels und
- bei mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen handelt es sich entsprechend dieser Definition nicht um preiswerte Wohnungen, da ihre Werte deutlich höher liegen.¹⁸

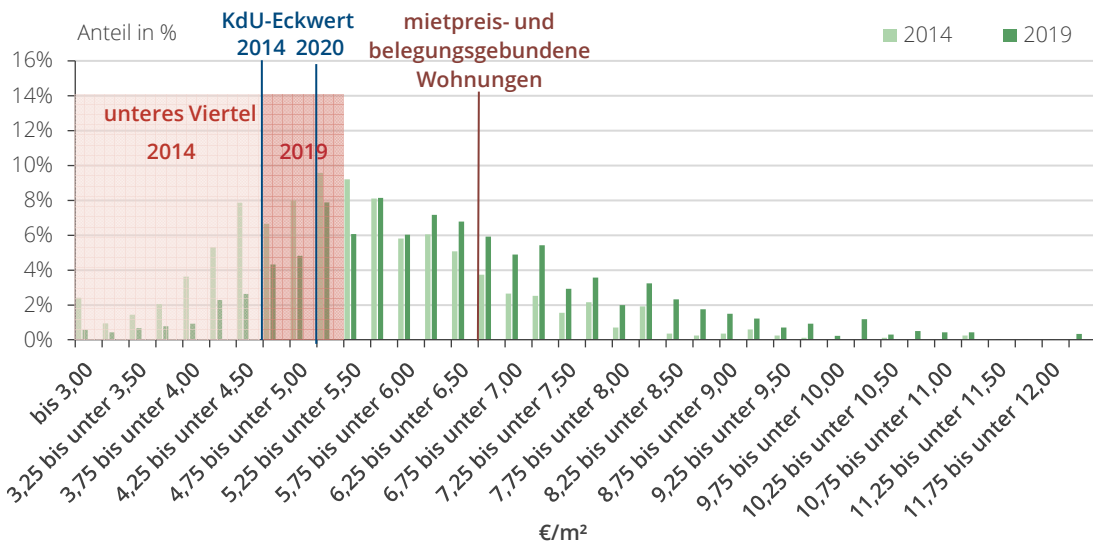
¹⁶ Bei dieser Übersichtsrechnung werden die jeweiligen Anteile auf die von der Stadt Leipzig erfassten Geschosswohnungen bezogen. Leerstehende Geschosswohnungen werden dabei nicht berücksichtigt und bei den ausgewiesenen Werten handelt es sich um gerundete Zahlen.

¹⁷ Da sich die KdU-Obergrenzen auf Gesamtmieten beziehen, können keine exakten m²-Werte angegeben werden. In den beiden folgenden Abbildungen werden darum zur Orientierung die zur Ableitung der Obergrenzen verwendeten Eckwerte für 2-Personen-Haushalte beispielhaft abgebildet. Der KdU-Eckwert 2014 lag bei 4,51 €/m² und 2020 bei 5,00 €/m².

¹⁸ Angesichts der aktuellen Förderrichtlinien liegt derzeit die zulässige Miethöhe mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen bei 6,50 €/m².

ABB. 16

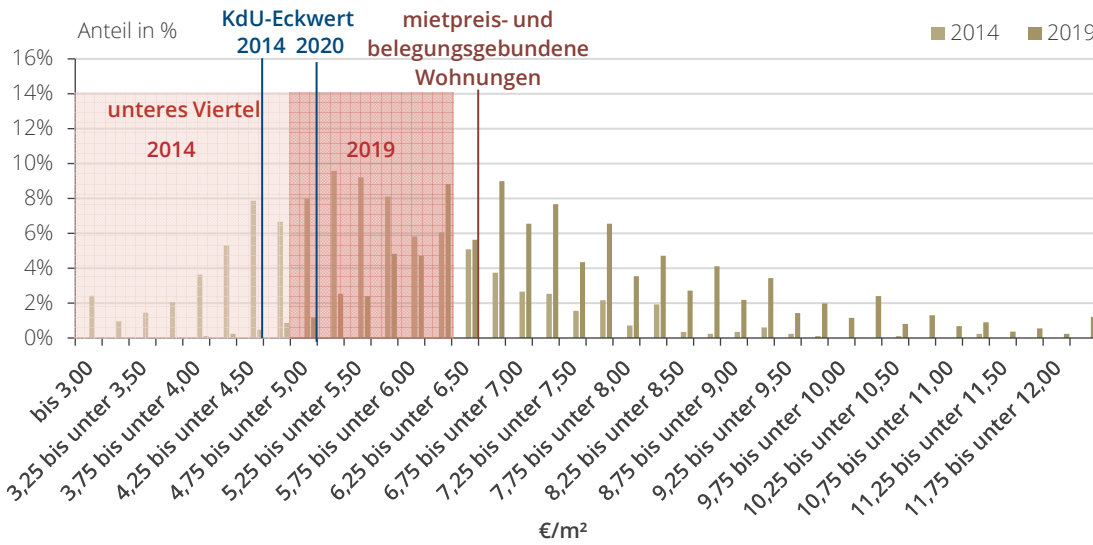
PREISWERTE WOHNUNGEN – ANALYSE DER BESTANDSMIETEN IN LEIPZIG



Datengrundlage: Stadt Leipzig
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 17

PREISWERTE WOHNUNGEN – ANALYSE DER ANGEBOTSMIETEN IN LEIPZIG



Datengrundlage: Stadt Leipzig und empirica Preisdatenbank
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

STEIGENDE EINKOMMEN

Steigende Mieten sind für die Haushalte dann gut verkraftbar, wenn ihr Haushaltsnettoeinkommen wenigstens genauso zunimmt. Die Ergebnisse der Kommunalen Bürgerumfrage der Stadt Leipzig (KBU) zeigen, dass das erhobene Haushaltsnettoeinkommen der Leipziger Bürger in den letzten Jahren angestiegen ist, und zwar

- bis ungefähr 2014 etwas stärker und seitdem genauso stark wie die Bestandsmieten, aber
- seit ungefähr 2014 weniger stark als die Angebotsmieten (▶ siehe Abb. 18).

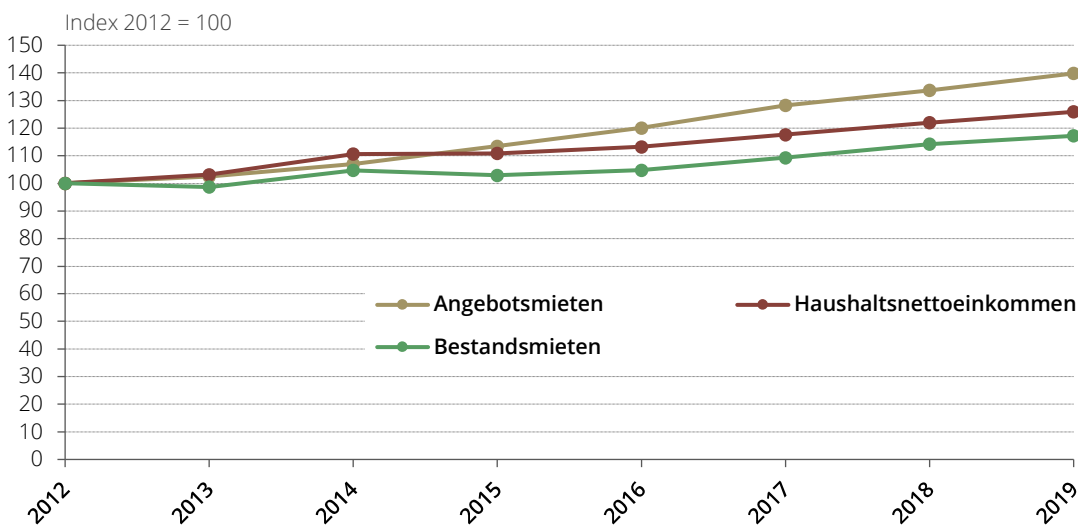
Die Relation von Mietpreis und Haushaltsnettoeinkommen kann mit der Mietbelastungsquote

abgebildet werden. Dieser Wert muss allerdings kritisch betrachtet werden, zum einen hinsichtlich der Datenqualität des angegebenen Haushaltsnettoeinkommens in Leipzig als Berechnungsgrundlage der Mietbelastungsquote (▶ siehe Kasten „Wie ist die Einkommenssituation in Leipzig zu beurteilen?“).

Zum anderen ist die Interpretation der Mietbelastungsquoten an sich nicht eindeutig möglich (▶ siehe Kasten von „Was sagt die Mietbelastungsquote aus und was nicht?“). Von daher dienen die folgenden weiteren Analysen der Ermittlung von Strukturen und Trends sowie Größenordnungen, aber nicht der Ableitung von exakten Werten, denn dies wären nur Scheingenauigkeiten.

ABB. 18

ENTWICKLUNG DER BESTANDS- UND ANGEBOTSMIETEN SOWIE DES HAUSHALTSNETTOEINKOMMENS IN LEIPZIG VON 2012 BIS 2019



Datengrundlagen: Stadt Leipzig und empirica Preisdatenbank
Berechnungen/Darstellung: Timourou

WIE IST DIE EINKOMMENSITUATION IN LEIPZIG ZU BEURTEILEN?

Für die Thematik der Bezahlbarkeit des Wohnens ist das Einkommen ein zentraler Indikator. Eine einheitliche und umfassende Erfassung von Einkommensdaten gibt es in Deutschland nicht. Zur Verfügung stehen verschiedene Quellen, wie zum Beispiel die Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder (VGR), die das verfügbare Haushaltseinkommen aus verschiedenen Parametern berechnen und für 2017 für Leipzig mit 18.379 € je Einwohner angeben. Es ist seit 2008 durchschnittlich um +1,6 % pro Jahr gestiegen. Zu nennen ist auch das Bruttomonatsentgelt sozialversicherungspflichtig Beschäftigter, das durch die Bundesagentur für Arbeit erfasst wird. Es verdeutlicht, dass die Arbeitseinkommen in den letzten Jahren deutlich angestiegen sind, so auch in Leipzig, und zwar von 2014 mit 2.549 € auf 3.050 € im Jahr 2019, was +3,9 % pro Jahr entspricht.

Diese Quellen bilden jedoch nur Durchschnittswerte ab, differenziertere Informationen können in der Regel nur durch Befragungen gewonnen werden, wie zum Beispiel der jährlich stattfindenden Kommunalen Bürgerumfrage der Stadt Leipzig (KBU). Befragungen haben allerdings generell das Problem, dass nicht alle Befragten das Einkommen angeben oder es nicht ganz korrekt angeben und auch nicht alle Bevölkerungsgruppen in gleicher Weise teilnehmen, insbesondere Haushalte der unteren Einkommensgruppe sowie Personen mit Migrationshintergrund sind tendenziell unterrepräsentiert. Des Weiteren wird das Einkommen zumeist klassifiziert erfasst. Das heißt, Einkommensangaben aus Befragungen sollten nicht als exakte Werte, sondern als Größenordnungen aufgefasst werden und Mittelwerte sind mit Vorsicht zu interpretieren. Mit der KBU können aufgrund einer konstant angewendeten Methodik sowie einer relativ großen Befragungsstichprobe differenzierte Aussagen getroffen werden. Dabei sind zwei Befunde im Kontext der Bezahlbarkeit von Bedeutung:

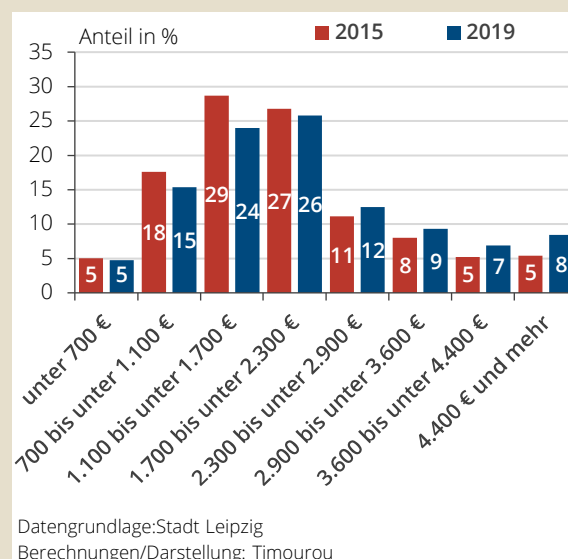
- So ist der Median des Haushaltsnettoeinkommens in Leipzig von 2015 von 1.665 € bis 2019 auf 1.891 € angestiegen. Prozentual entspricht dies im Durchschnitt einem

jährlichen nominalen Anstieg um +3,4 %. Die Einkommensverteilung verdeutlicht, dass sich die Situation in allen Einkommensklassen verbessert hat: Die Anteile an Haushalten mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen nahmen ab und die mit einem überdurchschnittlichen zu (► siehe Abb. 19). Höhere Verdienste, stärkere Beschäftigung und gestiegene Transferleistungen sind also vielen Haushalten zugute gekommen.

- Und dennoch gibt es Gruppen mit deutlich geringeren Einkommen und Einkommenszuwächsen. So liegt laut KBU (2019) der Median des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens
 - bei Mietern bei 1.760 € und bei Wohneigentümern bei 3.146 €,
 - bei 1-Personen-Haushalten bei 1.391 € und darunter bei alleinstehenden Rentnern¹⁹ bei 1.294 €,
 - bei Paaren ohne Kind(er) bei 3.199 € und bei Alleinerziehenden bei 1.830 €.

Diese strukturellen Unterschiede müssen bei der Bewertung der Mietbelastung mit berücksichtigt werden.

ABB. 19
ENTWICKLUNG DES EINKOMMENS IN LEIPZIG
NACH EINKOMMENSKLASSEN



¹⁹ Alleinstehende Rentner verfügen im Durchschnitt nicht nur über weniger Einkommen, sondern verzeichnen seit 2015 auch einen unterdurchschnittlichen Einkommensanstieg (+2,6 % pro Jahr).

WAS SAGT DIE MIETBELASTUNGSQUOTE AUS UND WAS NICHT?

In Deutschland hat sich eine historisch gewachsene Faustregel etabliert, nach welcher die Mietbelastungsquote nicht mehr als 30 % betragen sollte, also nicht mehr als 30 % des Haushaltseinkommens für die Mietzahlung aufgebracht werden sollten.²⁰ Letztendlich handelt es sich dabei um eine Faustregel, welche weder empirisch hergeleitet noch wissenschaftlich begründet wurde. Trotzdem oder aufgrund mangelnder Alternativen hat sich diese gesellschaftlich und politisch etabliert.

Der dahinterstehende Grundgedanke – das Verhältnis aus Einkommen und Mietpreis näher zu beleuchten – hat durchaus seine Berechtigung, wobei in der Praxis die Mietbelastungsquote an sich und vor allem die Entwicklung nicht leicht zu interpretieren sind.

Im Folgenden werden zentrale Herausforderungen bei der Interpretation der Mietbelastungsquote aufgezeigt.²¹ Einerseits kann eine Ab- oder Zunahme der Mietbelastungsquote tatsächlich auf ein günstiger oder ungünstiger gewordenes Verhältnis zwischen dem Einkommen und Mietpreis zurückzuführen sein. Andererseits können aber auch andere Faktoren eine Veränderung bewirken, wie

- eine veränderte Einkommensverteilung,
- ein verändertes Durchschnittsalter des Haushaltsvorstandes,
- eine veränderte Verteilung nach Haushaltstypen,
- eine veränderte Einwohnerstruktur durch Zu- oder Fortzug,
- ein veränderter Anteil an Transferleistungsempfängern,
- ein verändertes Beschäftigungsverhältnis,
- ein veränderter Wohnflächenkonsum oder
- eine veränderte Wohndauer.

Als ein weiterer und vor allem nicht exakt messbarer Faktor kann eine sich verändernde subjektive Bewertung der Mietbelastungsquote eine Rolle spielen. Denkbar ist zum Beispiel, dass das Wohnen im gesellschaftlichen Durchschnitt an Bedeutung gewinnt und damit einhergehend ein höherer Wohnkostenanteil als angemessen wahrgenommen werden kann.

Wenn die Mietbelastungsquote auf die Gesamtmiete bezogen wird, beeinflussen die Entwicklungen der Nebenkosten aufgrund steigender Energiekosten oder sich ändernden Nutzerverhalten ebenfalls die Höhe der Mietbelastungsquote.

²⁰ In der Praxis lässt sich beobachten, dass die Faustregel von 30 % sowohl auf die Kalt-, Bruttowarm oder Bruttokaltmiete bezogen wird. Eine einheitliche Definition existiert an dieser Stelle nicht.

²¹ weitere Informationen siehe u.a. „Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten“ der Hans-Böckler-Stiftung von 2017

Laut den Ergebnissen der KBU lag 2019 die durchschnittliche Mietbelastungsquote (kalt) in Leipzig bei 23 % (Mittelwert) bzw. 20 % (Median).²² Wird die Gesamtmiete inklusive Heiz- und Betriebskosten auf das Nettoeinkommen bezogen, so lag 2019 die durchschnittliche Mietbelastungsquote (warm) bei 30 % (Mittelwert).²³ Bei der Berechnung der Mietbelastungsquote werden alle befragten Mieterhaushalte berücksichtigt, darunter auch Haushalte mit Transferleistungsbezug. Bezogen wird dabei das Einkommen auf die Bestandsmieten und nicht auf die Angebotsmieten.

Wie sich das Einkommen im Vergleich zu den Bestandsmieten in den letzten Jahren entwickelt hat, wurde jüngst vom Leipziger Amt für Statistik und Wahlen untersucht.²⁴ Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich die Einkommenssituation seit 2009 bei einkommensstarken und -schwachen Haushalten „unter Berücksichtigung der Leipziger Mietpreisentwicklung und der sonstigen Teuerung verbessern“ konnte. Demnach trifft das in der Abb. 18 aufgezeigte Bild, wonach das Einkommen in etwa so stark angestiegen ist wie die Bestandsmieten, auch auf unterschiedliche Einkommensklassen zu.

Trotz einer verbesserten Einkommenssituation unterscheiden sich die aktuellen Mietbelastungen der Leipziger Haushalte nach Einkommensklassen, Haushaltsgrößen und -typen voneinander. Hinzu kommt die Bedeutung der Angebotsmieten bei der Neuvermietung. Folgende Aspekte werden dabei deutlich:

Höhere Mietbelastungsquoten bei Haushalten mit einem geringeren Einkommen

Einkommensschwächere Haushalte mit weniger als 1.100 € pro Monat müssen 30 % und mehr ihres Einkommens für die Grundmiete sowie 40 % und mehr für die Gesamtmiete aufwenden. Ein Teil der einkommensschwächeren Haushalte ist

dabei auf den Erhalt von Transferleistungen angewiesen.

Mit steigendem Einkommen sinkt die Mietbelastungsquote. Ungefähr ab einem Haushaltsnettoeinkommen von 3.000 € pro Monat und mehr nehmen die Mietbelastungsquoten kaum ab, sondern bleiben in etwa bei 15 % (kalt) und 20 % (warm) (► siehe Abb. 20).

Teilweise höhere Mietbelastungsquoten bei Rentnerhaushalten

Obwohl Rentnerhaushalte im Mittel weniger Miete als zum Beispiel Haushalte mit erwerbstätigen Personen bezahlen, fällt die bei ihnen die Mietbelastungsquote tendenziell höher aus. Im Detail weisen allerdings Rentnerpaare eine unterdurchschnittliche Mietbelastungsquote aufweisen, während alleinstehende Rentner von einer überdurchschnittlichen Mietbelastungsquote betroffen sind (► siehe Abb. 21). Für diese Gruppe ist vor allem relevant, dass sie ihre Einkommen kaum noch verbessern können.

Höhere Mietbelastungsquoten bei kleineren Haushalten

Nicht nur alleinstehende Rentner, sondern allgemein 1-Personen-Haushalte sind im Mittel von einer höheren Mietbelastungsquote betroffen (► siehe Abb. 21). Bei ihnen fällt der individuelle Wohnflächenverbrauch höher aus, da Kosten von Gemeinschaftsflächen, wie zum Beispiel Bad oder Küche, alleine getragen werden müssen.

Höhere Mietbelastungsquoten bei Haushalten mit Kind(ern)

Wenn in einem Haushalt mehrere Erwachsene im erwerbsfähigen Alter leben, fällt die Mietbelastungsquote tendenziell geringer aus, da zumeist mehrere Einkommen vorhanden sind. Haben diese ein Kind oder mehrere Kinder, so liegen in

²² Die Hans-Böckler-Stiftung kommt für 2014 auf Basis des Mikrozensus mit einer Mietbelastungsquote von 22,6 % zu ähnlichen Ergebnissen. Laut „Datenblatt Mietbelastungsquoten“ aus dem Forschungsprojekt: „Wohnverhältnisse, sozialer Versorgungsbedarf und Instrumente der Wohnungspolitik“ (gefördert durch die Hans-Böckler-Stiftung) von 2017

²³ Wie hoch die Warmmietbelastungsquote ausfällt, hängt neben der Grundmiete auch vom Energieverbrauch ab, welcher wiederum vom energetischen Standard des Gebäudes und vom Verhalten des Mieters beeinflusst wird. Angesichts des Verhaltenseffektes ist eine Veränderung der Warmmietbelastungsquote schwer zu interpretieren, weshalb sich die Auswertungen zur Mietbelastungsquote auf die Grundmiete (kalt) beziehen.

²⁴ siehe Quartalsbericht II & III/2020 der Stadt Leipzig

der Regel der Wohnflächenkonsum und die Mietbelastungsquoten auf einem höheren Niveau, wobei sich im Mittel die Mietbelastungsquote (kalt) bei Paaren ohne und mit Kind(ern) nicht erheblich voneinander unterscheiden. Alleinerziehende hingegen tragen die finanzielle Belastung alleine und weisen als Folge dessen eine höhere Mietbelastungsquote als Paare mit Kind(ern) auf (▶ siehe Abb. 21).

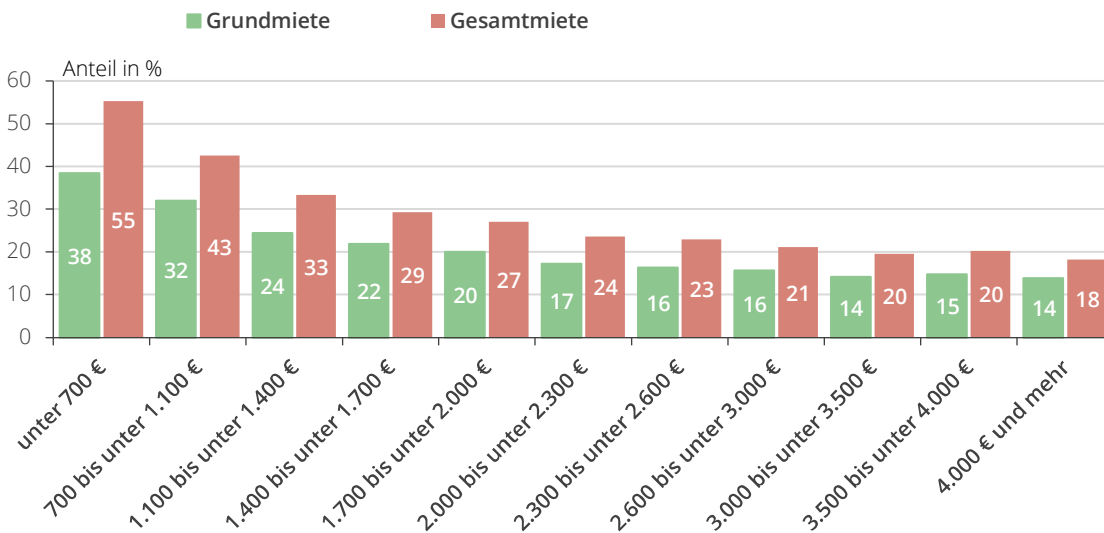
Höhere Mietbelastungsquoten bei umziehenden/zuziehenden Haushalten

Indem die Spanne zwischen Angebots- und Bestandsmieten zunimmt, hängt die Höhe der

Mietbelastungsquote zunehmend von der Wohndauer ab. Aufgrund fehlender Daten soll dies anhand einer Beispielsrechnung verdeutlicht werden: Ausgegangen wird von einem 1-Personen-Haushalt mit einem Haushaltsnettoeinkommen von 1.500 € pro Monat. Wohnt diese Person in einer 50 m² großen Wohnung mit einer Bestandsmiete (kalt) von 5,50 €/m², so liegt die Mietbelastungsquote bei 18 %. Ein Umzug in eine neue Wohnung mit 7,00 €/m² würde eine deutliche Erhöhung der Mietbelastungsquote auf 23 % bewirken. Demnach sind im Mittel um- und zuziehende Haushalte stärker von dem Mietpreisanstieg betroffen als Haushalte mit einer längeren Wohndauer.

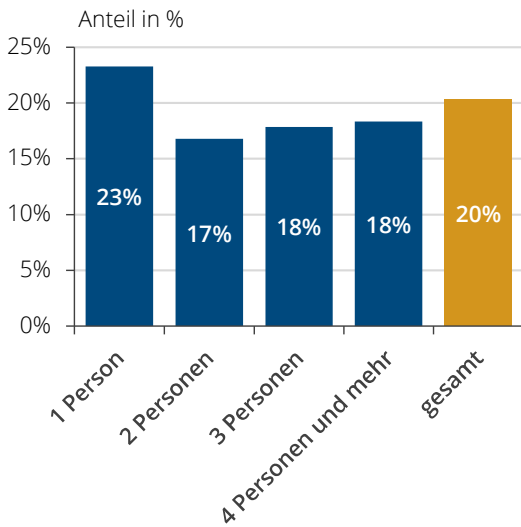
ABB. 20

MIETBELASTUNGSQUOTE (KALT UND WARM) IN LEIPZIG 2019 NACH EINKOMMENSKLASSEN DER HAUSHALTE



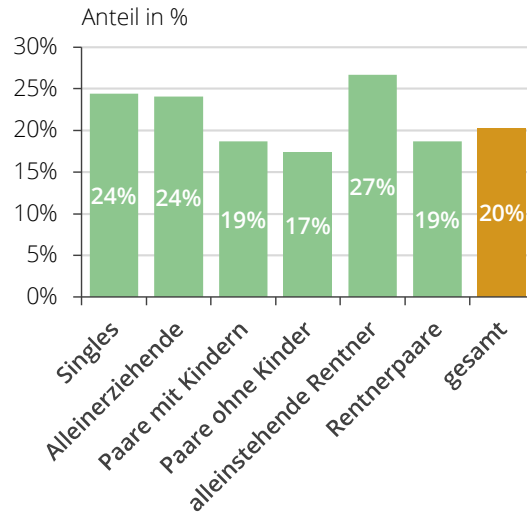
Datengrundlage: Stadt Leipzig
Berechnungen/Darstellung: Timourou

MIETBELASTUNGSQUOTE (KALT) IN LEIPZIG 2019 (MEDIAN)²⁵
 NACH HAUSHALTSGRÖÖE



Datengrundlage: Stadt Leipzig
 Darstellung: Timourou

NACH HAUSHALTSTYP



Datengrundlage: Stadt Leipzig
 Darstellung: Timourou

Wie sich die Beschäftigungsverhältnisse und folglich das Einkommen sowie die Wohnkosten in Leipzig zukünftig entwickeln werden, ist mit der Wohnungsmarktstudie nicht ermittelbar. Es können aber einige grundsätzliche Überlegungen angestellt werden:

- So ist ein stärkerer Anstieg der Wohnkosten als Folge der 2021 eingeführten CO₂-Steuer, gefolgt von einer weiteren Erhöhung voraussichtlich im Jahr 2023 zu erwarten.
- Angesichts der coronabedingten Wirtschaftskrise ist eher ein geringerer Anstieg der Haushaltsnettoeinkommen als in den Vorjahren wahrscheinlich.

- Sollte die Zahl der Wohnungen nicht stärker steigen als die der Haushalte (▶ siehe Kapitel 1), so ist mit einer weiteren zunehmenden Anspannung und deshalb mit steigenden Mieten zu rechnen.

Für eine entgegengesetzte Entwicklung – deutlich steigende Einkommen und Abflachung des Mietpreisanstieges – gibt es zum derzeitigen Bearbeitungsstand keine fundierten und evidenzbasierten Argumente. Im Ergebnis ist es wahrscheinlich, dass zukünftig mehr Haushalte Probleme bei der Bezahlbarkeit des Wohnens haben.

²⁵ Die Mietbelastungsquoten der 1-Personen-Haushalte und Singles weichen geringfügig aufgrund stichprobenbedingter Auswertungsunterschiede leicht voneinander ab.



Auch wenn aus einer Vielzahl an Gründen die Interpretation der Mietbelastungsquote schwierig ist (▶ siehe Kasten von „Was sagt die Mietbelastungsquote aus und was nicht?“) lassen sich für den Leipziger Durchschnitt zwei Erkenntnisse ableiten:

- Im Vergleich zu anderen Großstädten liegt die durchschnittliche Mietbelastungsquote in Leipzig auf einem relativ niedrigen Niveau.
- Aufgrund der steigenden Einkommen nahm die Mietbelastungsquote in Leipzig im Durchschnitt nicht zu.

Zu betonen ist, dass sich diese beiden Aussagen auf den Leipziger Durchschnitt beziehen. Im Detail sind die Leipziger Haushalte von den Problemen bei der Bezahlbarkeit des Wohnens unterschiedlich stark betroffen. Höhere Mietbelastungsquoten weisen hingegen einzelne Nachfragegruppen, wie Alleinerziehende, alleinstehende Rentner bzw. allgemein Singles oder Paare mit Kindern auf. Weiterhin wird zukünftig eine ungünstigere Entwicklung erwartet, wenn im Mittel die Mietpreise weiterhin steigen und das Einkommen aufgrund der aktuellen Krise kaum noch steigen wird. Deutlich höher liegen die Mietbelastungen bei Neuvermietungen.

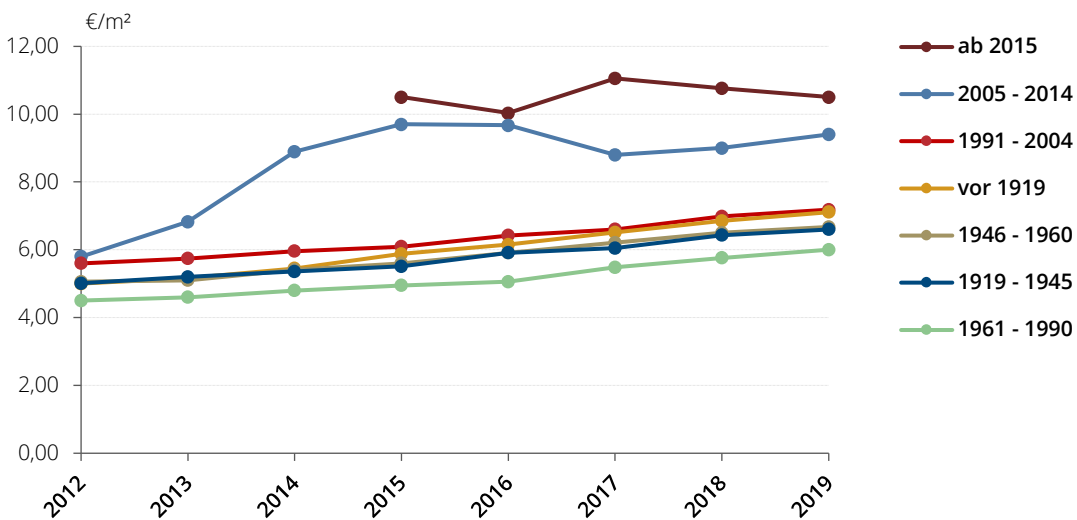
NEUBAU UND GEFÖRDERTER NEUBAU

Vergleicht man die Mietpreisentwicklung in Leipzig nach Baualtersklassen, kommen zwei wesentliche Aspekte zum Ausdruck: Zum einen bewegen sich die Angebotsmieten für Neubauten (Baujahr ab 2015) in einem von älteren Wohnungsbeständen klar abgetrennten und deutlich höheren Preissegment. Dies ist vor allem auf die

hohen Grundstücks- und Neubaukosten zurückzuführen. Zum anderen verdeutlicht der Mietpreisanstieg von 2013 bis 2014 den Einfluss bundespolitischer Maßnahmen (in dem Fall die 2014 in Kraft getretene Energieeinsparverordnung) (▶ siehe Abb. 22).

ABB. 22

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN NAUCH BAUALTERSKLASSEN IN LEIPZIG



Datengrundlage: empirica Preisdatenbank
Darstellung: Timourou

Um die Diskrepanz zwischen den Mietpreisen von Neubauten und Bestandswohnungen zu verringern sowie mehr für einkommensschwache Haushalte bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, stellt die soziale Wohnraumförderung ein Instrument dar. Diese wird in der Sächsischen Richtlinie gebundener Mietwohnraum vom 22. November 2016 (letzte Änderung 27. November 2019) geregelt. Um die Marktwirkung der Wohnraumförderung zu verdeutlichen, soll folgende Grenzwertbetrachtung differenziert nach Haushaltstyp und den jeweils geltenden Wohnflächengrenzen durchgeführt werden (► siehe Abb. 23). Der Richtlinie ermöglicht einen Zuschuss von maximal 3,50 €/m² Wohnfläche, damit verbunden ist die Festlegung einer Netto-Kaltmiete für eine geförderte Wohnung von 6,50 €/m². Basierend auf diesen Kennwerten lässt sich nach Haushaltstyp die Netto-Kaltmiete berechnen. Diese ist als eine obere Grenze zu bewerten, denn praktisch kann die Wohnfläche geringer ausfallen, womit auch die Netto-Kaltmiete sinkt.

Für den Bezug einer geförderten Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein notwendig, den man

erhält, wenn das Haushaltsnettoeinkommen unter den im § 1 der Sächsischen Einkommensgrenzen-Verordnung vorgegebenen Werten liegt. Auch beim Einkommen handelt es sich um eine obere Grenze.

Basierend auf beiden Grenzen ergeben sich je nach Haushaltstyp unterschiedlich hohe Mietbelastungsquoten. Wesentliche Erkenntnisse sind

- trotz der Objektförderung relativ hohe Mietbelastungsquoten im Vergleich zum Leipziger Durchschnitt und
- hohe Mietbelastungsquoten vor allem bei Alleinerziehenden und Paaren mit Kind(ern), gefolgt von 1-Personen-Haushalten.

Diese Mietbelastungsquoten fallen niedriger aus, wenn die Wohnfläche unterhalb der Grenze liegt und im Gegensatz entstehen höhere Mietbelastungsquoten, wenn das Haushaltsnettoeinkommen deutlich unterhalb der Einkommensgrenze liegt.

ABB. 23

MIETBELASTUNGSQUOTE (KALT) – EINE GRENZWERTBETRACHTUNG

	Wohnfläche	Netto-Kaltmiete je m ²	Netto-Kaltmiete gesamt in €	Haushaltsnettoeinkommen in €	Mietbelastung (kalt)
1 Erwachsener	45 m ²	6,50 €/m ²	293	1.150	25%
1 Erwachsener, 1 Kind	60 m ²	6,50 €/m ²	390	1.198	33%
2 Erwachsene	60 m ²	6,50 €/m ²	390	1.725	23%
2 Erwachsene, 1 Kind	75 m ²	6,50 €/m ²	488	1.773	27%
2 Erwachsene, 2 Kinder	85 m ²	6,50 €/m ²	553	1.821	30%
3 Erwachsene	75 m ²	6,50 €/m ²	488	2.118	23%
4 Erwachsene	85 m ²	6,50 €/m ²	553	2.511	22%

Datengrundlage: Richtlinie gebundener Mietwohnraum, § 1 Sächsische Einkommensgrenzen-Verordnung

Berechnungen/Darstellung: Timourou

Weiterhin kommt anhand der Grenzwertbetrachtung zum Ausdruck, dass sich die im Neubau zulässige Miethöhe von 6,50 €/m² deutlich über den Obergrenzen für angemessenen Wohnraum von Bedarfsgemeinschaften (KdU) liegt. Der geförderte Neubau ist also nur für Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen zugänglich. Diese Gruppe kann aber auch in günstigere Bestandswohnungen ziehen, um ihre Mietbelastung zu senken, sodass letztendlich der geförderte Neubau derzeit eher ein Nischenprodukt bildet.

An dieser Stelle wäre eine Diskussion zur Weiterentwicklung der Förderrichtlinie, die auch bereits im Sächsischen Landtag erfolgt, notwendig. So sollten

- die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein (regelmäßig) erhöht werden und
- die Zuschussermittlung nicht über die Angebotsmieten, sondern über die Kostenmieten²⁶ erfolgen.

Weitere Ansätze sind

- die mittelbare Bindung, bei der für den geförderten Neubau die Mietpreisbindungen auf Bestandswohnungen übertragen werden können, wodurch die Mietobergrenze niedriger ausfallen könnte;
- die Verbesserung der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand, um so den vorhandenen preiswerten Bestand zu erhalten.



„Damit bezahlbarer Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung angeboten werden kann, ist eine Kombination aus einer starken Objektförderung – der sozialen Wohnraumförderung – und einem

dynamisch angepassten Wohngeld als Subjektförderung unerlässlich.“ (Vorsitzender der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Axel Gedaschko)²⁷

²⁶ Mit Kostenmiete wird diejenige rechnerische Miete bezeichnet, die für die Refinanzierung der Bau- und Finanzierungskosten erforderlich ist.

²⁷ siehe „Wohnungswirtschaftliche Informationen“ H. 46/2018, Seite 4

6 ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN

Eine wesentliche Grundlage für eine vorausschauende Wohnungspolitik bilden Bevölkerungsvorausberechnungen. Denn die zu erwartende Einwohner- und Haushaltszahl sowie die Altersstruktur beeinflussen die zukünftige Wohnungsnachfrage. Indem Prognosen als empirische Entscheidungs- und Handlungsgrundlage dienen, wird bei der Erstellung das Ziel verfolgt, die zukünftigen Entwicklungen möglichst präzise vorauszuberechnen. Die Vorausberechnungen basieren auf getroffene Annahmen nach dem „Wenn-Dann-Prinzip“. Bei der Interpretation von Ergebnissen einer Bevölkerungsvorausberechnung sind somit Kenntnisse über die getroffenen Annahmen notwendig. Werden darüber hinaus die vorausberechneten mit den tatsächlichen Werten miteinander abgeglichen, so muss es sich bei Abweichungen nicht zwingend um eine nachhaltige oder gar grundlegende Trendumkehr handeln; teilweise können Abweichungen auch nur auf einen einmaligen Sondereffekt zurückzuführen sein. So stellen Ergebnisse einer Prognose – trotz des hochgesteckten Ziels größtmöglicher Genauigkeit – stets nur gemittelte Werte eines Trends dar und nie exakte Werte.

2019 veröffentlichte die Stadt Leipzig die aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung, wonach in den Jahren von 2019 bis 2040 die Einwohnerzahl in der Hauptvariante um 68.951 Personen auf 665.468 Personen ansteigt. Im Vergleich dazu fällt der Anstieg in der unteren Variante mit 48.753 Personen geringer und in der oberen Variante mit 116.273 Personen stärker aus (► siehe Abb. 24). Die Ergebnisse der Hauptvariante und oberen Variante entsprechen in etwa dem Verlauf der vom Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen bis 2035 berechneten Varianten der 7. regionalen Bevölkerungsvorausberechnung (► siehe Anhang Abb. 37).

Mit Blick auf das erste Prognosejahr 2019 lag die tatsächliche Einwohnerzahl mit einer Differenz von 2.630 Einwohnern unter der Linie der unteren Variante. Deshalb wird dieses Jahr hinsichtlich möglicher Abweichungen genauer betrachtet: Im Vergleich zum Vorjahr wurden 2019

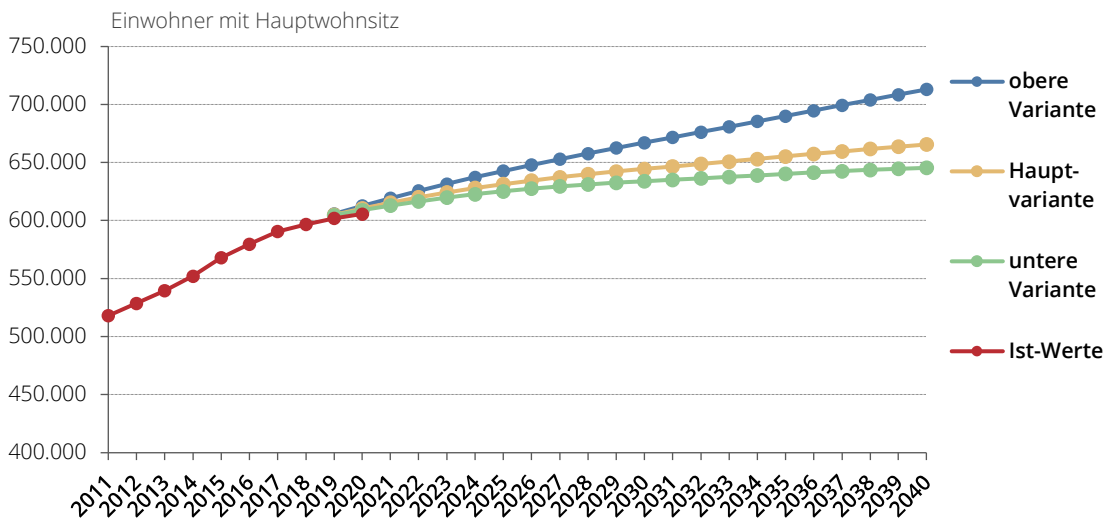
- etwas weniger Kinder geboren (Differenz 335 Geburten),
- starben etwas weniger Einwohner (Differenz 279 Sterbefälle),
- zogen in etwa gleich viele Personen nach Leipzig (Differenz 76 Zuzüge), aber
- es zogen deutlich mehr Personen aus Leipzig weg (Differenz 937 Wegzüge).

Folglich ist die ungünstigere Entwicklung 2019 fast ausschließlich ein Resultat der stärker als erwartet ausgefallenen Wegzüge, darunter insbesondere ins Umland. Die Umlandwanderung bzw. zunehmende Suburbanisierung wiederum hängt maßgeblich mit der Wohnungsmarktsituation und dem knapper gewordenen Angebot vor allem für junge Familien im Stadtgebiet zusammen (► siehe Kasten „Zunahme der Suburbanisierung von Leipzig“).

Während in den Vorjahren in Leipzig ein Geburtenüberschuss verzeichnet werden konnte (2018 + 304 und 2019 + 248 Personen), lag im Jahr 2020 der Sterbeüberschuss bei -86 Personen. Der negative natürliche Saldo ist auf höhere Sterbefallzahlen zurückzuführen. Gleichzeitig nahmen 2020 die Wanderungsgewinne ab (► siehe Kapitel 6.1), wobei trotzdem die Einwohnerzahl insgesamt in Leipzig angestiegen ist. Aufgrund der Registerbereinigungen lag am Ende des Jahres die Einwohnerzahl unter der Linie der unteren Variante und die Differenz stieg um 635 Personen auf 3.264 an.

ABB. 24

ERGEBNISSE DER KOMMUNALEN BEVÖLKERUNGSVORAUSSCHÄTZUNG 2019 UND IST-WERTE VON LEIPZIG



Datengrundlage: Stadt Leipzig
Darstellung: Timourou



Je nach Variante der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung wird für Leipzig eine unterschiedlich starke Zunahme der Einwohnerzahl bis 2040 erwartet.

Tatsächlich lag in den ersten beiden Prognosejahren 2019 und 2020 die Einwohnerzahl unter der unteren Variante; die Differenz umfasst 3.264 Personen. Ausschlaggebend für die ungünstigere Entwicklung sind insbesondere die zunehmende Suburbanisierung als Folge der

knapper werdenden Angebote im Stadtgebiet sowie 2020 die höheren Sterbefallzahlen als Folge der corona-bedingten Pandemie. Trotz einer abnehmenden Wanderungsdynamik hat Leipzig immer noch deutliche Wanderungsgewinne aufzuweisen. Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt lassen sich daraus nur bedingt ableiten, da letztendlich nicht Einwohner, sondern Haushalte Wohnraum nachfragen.

ZUNAHME DER SUBURBANISIERUNG VON LEIPZIG

Leipzig verliert zunehmend Einwohner an das Umland, was in erster Linie eine Folge des knapper gewordenen Wohnungsangebotes ist. Bei Zielgruppen im Eigenheimbereich wird neben der Verfügbarkeit auch das Gefälle der Grundstückspreise eine ausschlaggebende Rolle spielen. Haushalte der oberen Einkommensgruppe können dieses Preisgefälle besser abfedern, sodass im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser insbesondere die mittleren Einkommensgruppen ins Umland ziehen.

In den Jahren von 2015 bis 2019 zogen jährlich rd. 7.000 Personen in die nahe gelegenen Landkreise Leipzig, Nordsachsen und Saalekreis; Tendenz steigend. Mehrheitlich sind unter den Wegziehenden junge Familien, welche ein Eigenheim im Umland nachfragen. Diese These stützt sich auf Untersuchungen der Wegzüge nach Altersgruppen und der Baufertigstellungen im Umland.

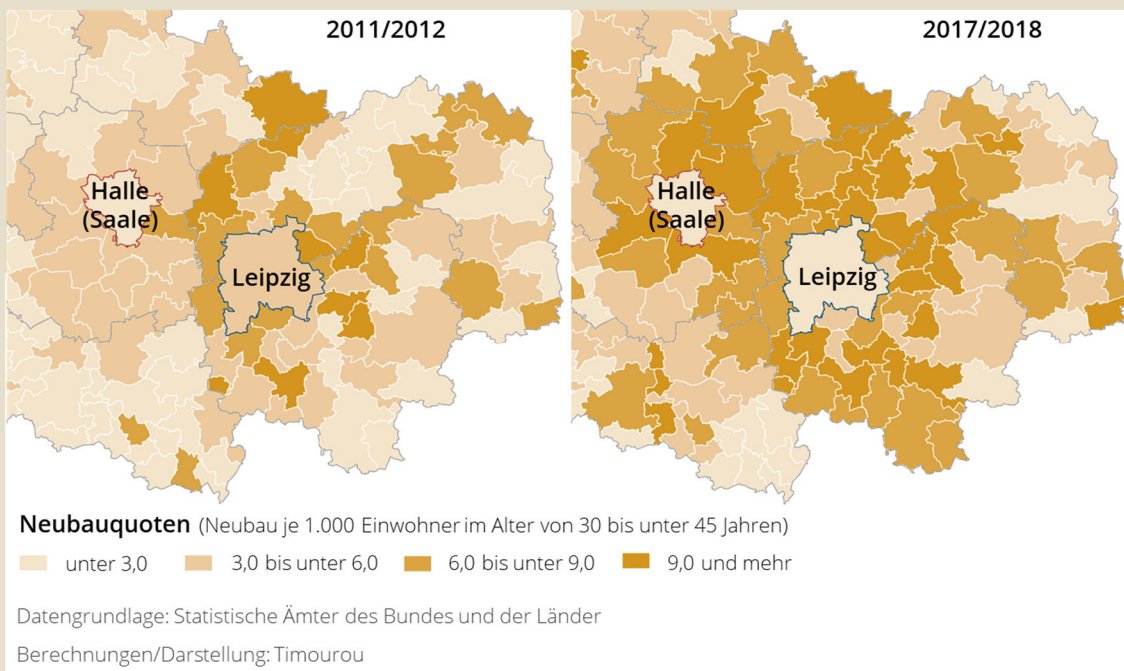
In Leipzig nahmen die Neubauquoten im Eigenheimbereich – definiert über die Anzahl der neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner im Alter von 30 bis unter 45 Jahren – im Zeitraum von 2011/2012 bis 2017/2018 von 3,2 auf 2,2 Wohnungen ab. Gleichzeitig stiegen die Quoten in den benannten

Landkreisen (2017/2018 Nordsachsen 9,2 Wohnungen, Landkreis Leipzig 7,9 Wohnungen und Saalekreis 7,4 Wohnungen). Die in der folgenden Abbildung dargestellten Entwicklungen der Neubauquoten auf Gemeindeebene untermauern die aufgestellte These.

Die Nachfrage nach Geschosswohnungen im Umland wird im Vergleich zum Eigenheimbereich eine geringere Rolle spielen. Die Motivation, eine Mietwohnung im Umland zu beziehen, dürfte im Vergleich zu einkommensschwachen Haushalten bei Haushalten der mittleren Einkommensgruppe höher ausfallen. Sie können zwar steigende Mietkosten besser abfedern, aber ein besseres Preis-Leistungsverhältnis von Angeboten im Umland kann sie zu einem Wegzug bewegen. Bei einkommensschwachen Haushalten könnten hingegen Gesamtkostenbilanz – bei der die niedrigeren Mietpreise unter Umständen die steigenden Mobilitätskosten nicht ausgleichen können – den Wegzug ins Umland unwahrscheinlicher machen. Im Ergebnis wirkt sich die zunehmende Suburbanisierung vor allem auf den Eigenheimbereich und weniger auf den Bereich der Geschosswohnungen aus und betrifft einkommensschwache Haushalte kaum.

ABB. 25

ENTWICKLUNG DER NEUBAUQUOTE IM EIGENHEIMBEREICH AUF GEMEINDEEBENE



ZAHL DER HAUSHALTE WÄCHST

Für den Wohnungsmarkt ausschlaggebend ist weniger die Einwohnerzahl, sondern vielmehr die Anzahl an Haushalten. Auf Basis der kommunalen Bevölkerungsvorausschätzung wurde die kommunale Haushaltsprognose 2019 berechnet. Bei der Berechnung flossen die vorausgeschätzte Anzahl der Einwohner, die Entwicklung der Altersstruktur und Informationen zu tatsächlichen Haushaltstrukturen ein.

Im Ergebnis nimmt die Wohnraumnachfrage in den Jahren von 2019 bis 2040 in der Hauptvariante um 34.464 Haushalte zu. In der unteren Variante fällt der Nachfrageanstieg mit einem Plus von 22.543 Haushalten geringer und in der oberen Variante mit einem Plus von 59.550 Haushalten stärker aus (► siehe Abb. 26).

Im Zeitverlauf wächst den Ergebnissen der kommunalen Haushaltsprognose nach die Wohnraumnachfrage in den Jahren von 2021 bis 2025 stärker und im späteren Prognosezeitraum ab 2025 weniger stark (► siehe Anhang Abb. 38).

Gegenüber der Bevölkerungsvorausschätzung fällt bei der Haushaltsprognose mit Blick auf die ersten Prognosejahre 2019 und 2020 ein konträres Bild auf: Während die tatsächliche Einwohnerzahl unterhalb der unteren Variante lag (Differenz 3.264 Personen), liegt die Anzahl der Haushalte

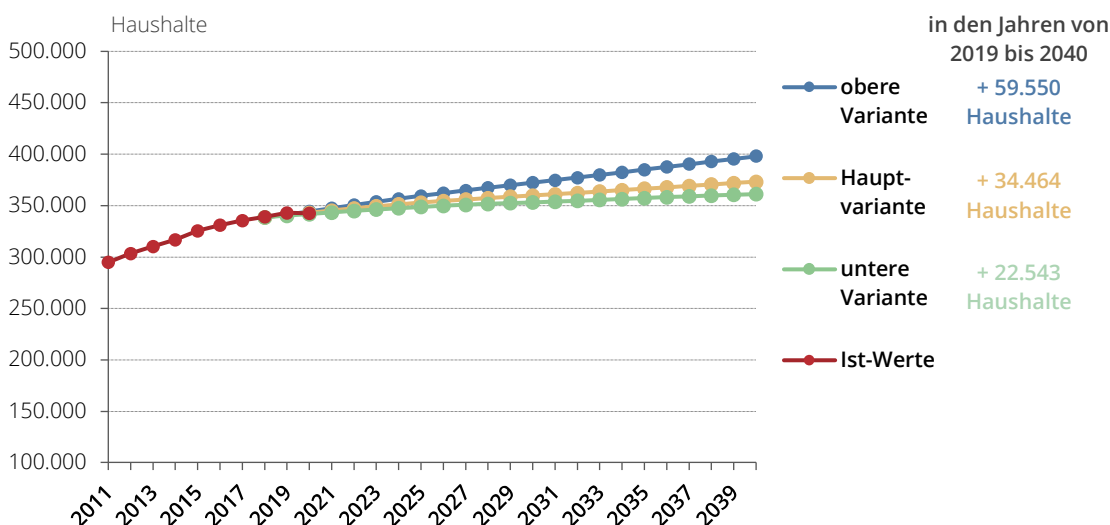
oberhalb der unteren Variante (Differenz 677 Haushalte). Dies könnte auf den sogenannten Verhaltenseffekt zurückzuführen sein, der zunehmenden Singularisierung aufgrund sich ändernder individueller Wohn- und Lebensvorstellungen, der stärker ausgefallen ist als ursprünglich prognostiziert.

Da die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für verschiedene Akteure des Wohnungsmarktes handlungsleitend sind und eine ausschlaggebende Orientierungsgröße bilden, werden im Folgenden die beiden Abweichungen und sich daraus möglicherweise ergebende Konsequenzen näher beleuchtet:

- Angesichts der ungünstiger verlaufenden Einwohnerentwicklung wird einerseits der Frage nachgegangen, ob über den gesamten Prognosezeitraum eine ungünstigere Einwohnerentwicklung denkbar ist. Im Fokus stehen dabei mögliche Auswirkungen der aktuellen coronabedingten Krise (► siehe Kapitel 6.1).
- Andererseits gilt es die Möglichkeit einer stärker ansteigenden Wohnraumnachfrage abzuklopfen, indem ein stärkerer Haushaltsverkleinerungsprozess angenommen wird (► siehe Kapitel 6.2).

ABB. 26

ERGEBNISSE DER KOMMUNALEN HAUSHALTSPROGNOSE 2019 UND IST-WERTE VON LEIPZIG



Datengrundlage: Stadt Leipzig
Darstellung: Timourou



Die für den Wohnungsmarkt ausschlaggebende Anzahl der Haushalte bzw. Wohnraumnachfrage nahm in den ersten beiden Prognosejahren 2019 und

2020 stärker zu als prognostiziert. Im Ergebnis lag die generierte Haushaltszahl 2020 über der Linie der unteren Variante.

6.1 CORONA UND DIE WIRTSCHAFTSKRISE

Die Ausbreitung des Coronavirus und die vor allem durch den Lockdown verursachte Wirtschaftskrise haben auch Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte. Nicht zuletzt wirkte sich der Lockdown auch auf die Einwohnerentwicklung aus, was vom Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig 2020 wie folgt beschrieben wurde:

„Leipzig nahm in den letzten Jahren eine sehr dynamische demografische Entwicklung. Zuletzt stieg die Einwohnerzahl jedoch weniger stark. Aktuelle Daten des Melderegisters zeigen, dass die Stadt in den ersten sechs Monaten des aktuellen Jahres keine Einwohnergewinne verbucht hat, sondern sogar um 585 Personen geschrumpft ist. Zum Vergleich: 2019 wuchs die Stadt in den ersten sechs Monaten noch um +976 Personen (2018: +1.349).“²⁸

Den Zusammenhang zwischen dem Lockdown und der geringeren Einwohnerdynamik verdeutlichen beide nachstehenden Abbildungen. So gingen die Zuzüge nach Leipzig ab der 11. Kalenderwoche bzw. ab Mitte März deutlich zurück. Dies hängt mit einer verringerten Umzugsdynamik im Allgemeinen und verringerten Zuzugsmöglichkeiten von Ausländern im Speziellen sowie mit den

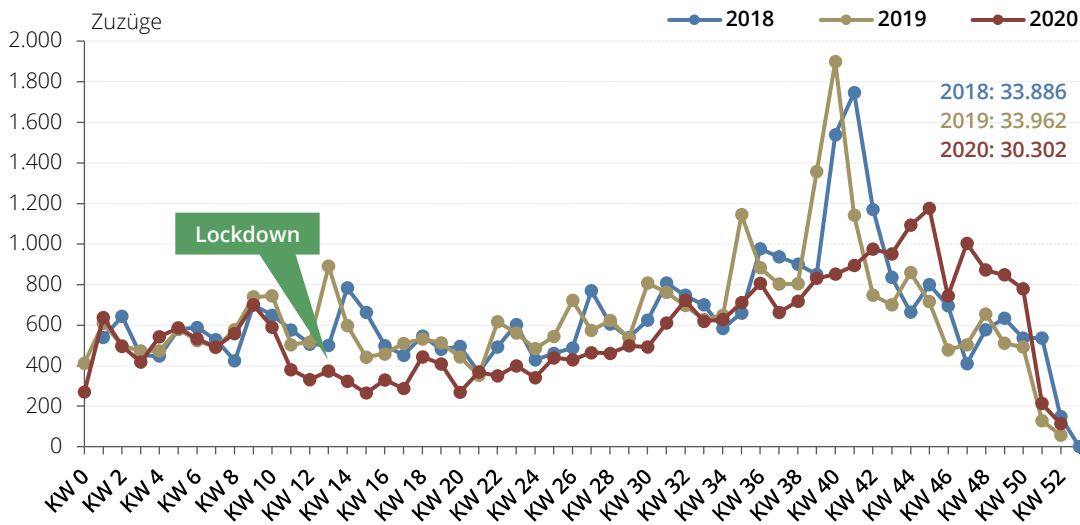
eingeschränkt möglichen Behördengängen zusammen. Am Ende des Jahres kam es zu einem gewissen Nachholeffekt und die Anzahl der Zuzüge lag vergleichsweise hoch (ob tatsächlich durch Zugezogene oder durch nachträgliche Meldungen kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden). Gleichzeitig nahmen aber auch die Wegzüge ab, allerdings nicht in gleichem Maße. In der Summe lagen 2020 die Zu- und Wegzüge jeweils unter dem Niveau der beiden Vorjahre. Dies hat zur Folge, dass der Wanderungssaldo in diesem Zeitraum bei 4.935 Personen lag (2018: 6.974 Personen und 2019: 6.113 Personen).

Die in Zusammenhang mit einer Covid-19-Erkrankung Verstorbenen haben zu einer Zunahme der Sterbefälle insgesamt geführt (Übersterblichkeit). Diese haben vor allem ab Oktober deutlich zugenommen, gleichzeitig ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Frühjahr 2020 die Sterbefälle unter denen der Vorjahre lagen und andere Sterbeursachen wie zum Beispiel Grippe sich leicht verringert haben. Nach derzeitigem Stand dürften sich diese gegenläufigen Prozesse auch Anfang 2021 fortsetzen, dann dürften die Schutzimpfungen zu einem Rückgang der Covid-19-Verstorbenen führen.

²⁸ siehe Statistischer Quartalsbericht I/2020 der Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

ABB. 27

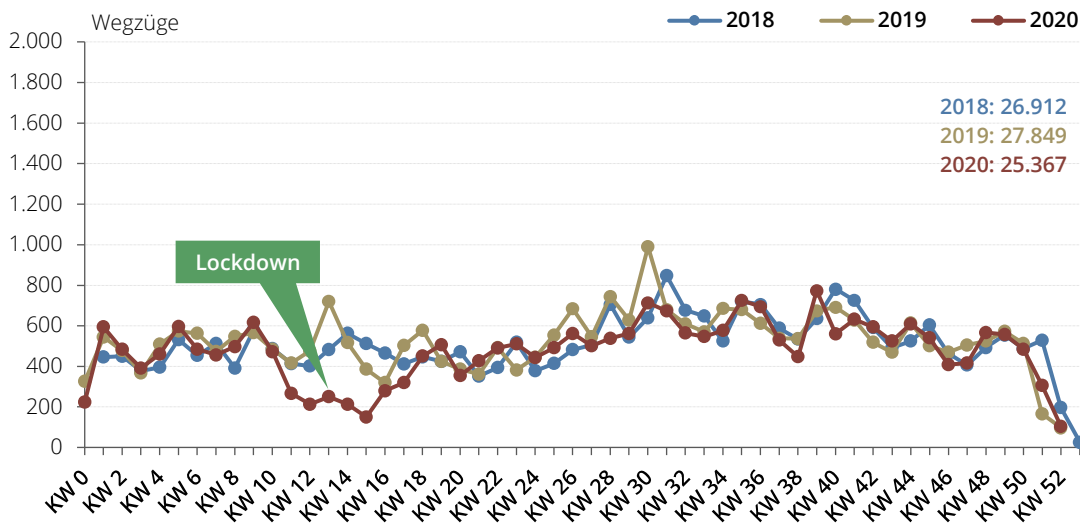
ZUZÜGE NACH LEIPZIG NACH KALENDERWOCHE



Datengrundlage: Stadt Leipzig
Darstellung: Timourou

ABB. 28

WEGZÜGE AUS LEIPZIG NACH KALENDERWOCHE

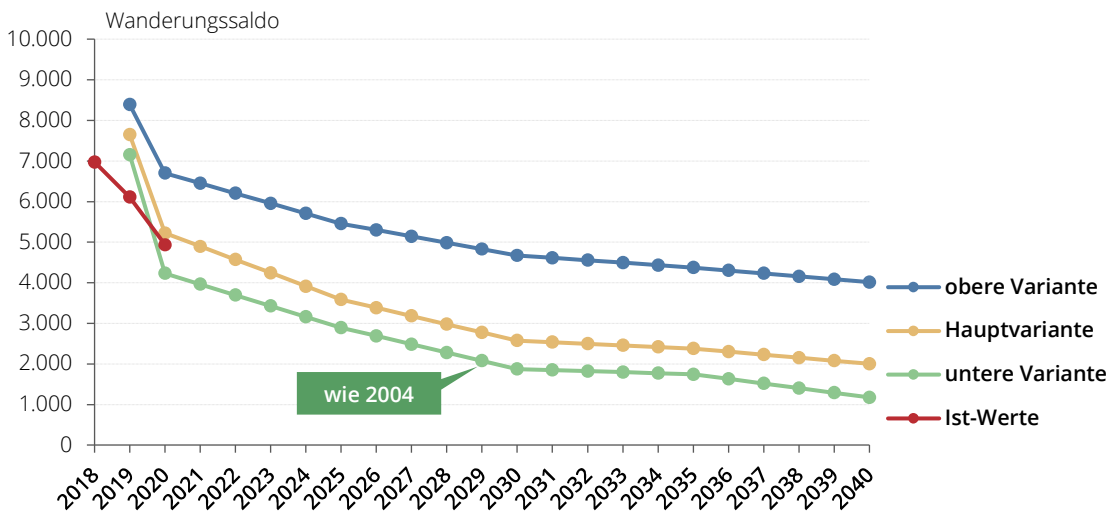


Datengrundlage: Stadt Leipzig
Darstellung: Timourou

Als Folge des Lockdowns sank das Niveau der Wanderungsgewinne in Leipzig. Der Wanderungsüberschuss von 4.935 Personen im Jahr 2020 liegt zwischen dem Niveau des vorausgerechneten Wanderungssaldos der unteren und mittleren Variante (▶ siehe Abb. 29). Grund hierfür sind die

ohnehin niedrig angesetzten Wanderungssalden in der unteren Variante der Bevölkerungsvorausschätzung. So entspricht der prognostizierte Wanderungsgewinn Ende der 2020er-Jahre dem Niveau von 2004, als in Leipzig noch die Themen des Stadtumbaus dominierten.

IN DER KOMMUNALEN BEVÖLKERUNGSVORAUSSCHÄTZUNG 2019 VON LEIPZIG ANGENOMMENE WANDERUNGSSALDEN UND IST-WERTE IM ZEITVERLAUF



Datengrundlage: Stadt Leipzig
Berechnungen/Darstellung: Timourou

2019 haben die Wanderungsgewinne in Leipzig abgenommen und die Suburbanisierung hat zugenommen. Als Folge fiel die tatsächliche Einwohnerzahl 2019 um 2.630 Personen geringer aus als in der unteren Variante vorausgeschätzt.

Im Folgejahr 2020 führte die Pandemie, ausgelöst durch das Coronavirus, zu einem erneuten Rückgang der Wanderungsgewinne. Zusätzlich

bewirkte der Sterbeüberschuss die im Vergleich zur unteren Variante ungünstigere Einwohnerentwicklung. Da in der unteren Variante von noch geringeren Wanderungsgewinnen ausgegangen wird, gibt es derzeit kein Anlass für eine Berechnung einer Variante unterhalb der unteren Variante. Vielmehr gilt die Aussage, dass die untere Variante bereits eine ungünstige Entwicklung abbildet.

6.2 STÄRKERER HAUSHALTSVERKLEINERUNGSPROZESS

Die Nachfrage entwickelte sich in Leipzig in den letzten Jahren sehr dynamisch und von 2011 bis 2016 stieg die Anzahl jährlich um mehr als 5.000 Haushalte an. Seitdem nahm das Wachstum ab, liegt aber noch immer auf einem relativ hohen Niveau. Für die Jahre von 2019 bis 2040 werden in der unteren Variante Zunahmen um ca. 1.000 Haushalte pro Jahr und in der Hauptvariante um ca. 1.600 Haushalte pro Jahr angenommen (siehe Anhang Abb. 39). Bei der Berechnung der Haushaltsprognose fanden die vorausgeschätzte Einwohnerentwicklung und Altersstruktur sowie die aktuelle Haushaltsstruktur Berücksichtigung; der Verhaltenseffekt wurde bewusst nicht berücksichtigt. Aufgrund individueller Wohn- und Lebensvorstellungen ist ein lang anhaltender Trend erkennbar,

bei dem Personen länger alleine leben. Die zunehmende Singularisierung konnte auch in Leipzig in den letzten Jahren beobachtet werden; sie trug dazu bei, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in den letzten elf Jahren um 0,04 pro Jahr gesunken und der Anteil der 1-Personen-Haushalte um 0,05 Prozentpunkte pro Jahr angestiegen ist (siehe Abb. 30). Obwohl eindeutig ist, dass dieser Prozess stattgefunden hat, so ist es nicht möglich, das zukünftige Ausmaß der Singularisierung zu prognostizieren. Weil die relativ konstante Haushaltsgröße und der relativ konstante Anteil an 1-Personen-Haushalten bei beiden Varianten im Rahmen der aktuellen Untersuchung als unwahrscheinlich eingeschätzt werden, soll anhand einer groben

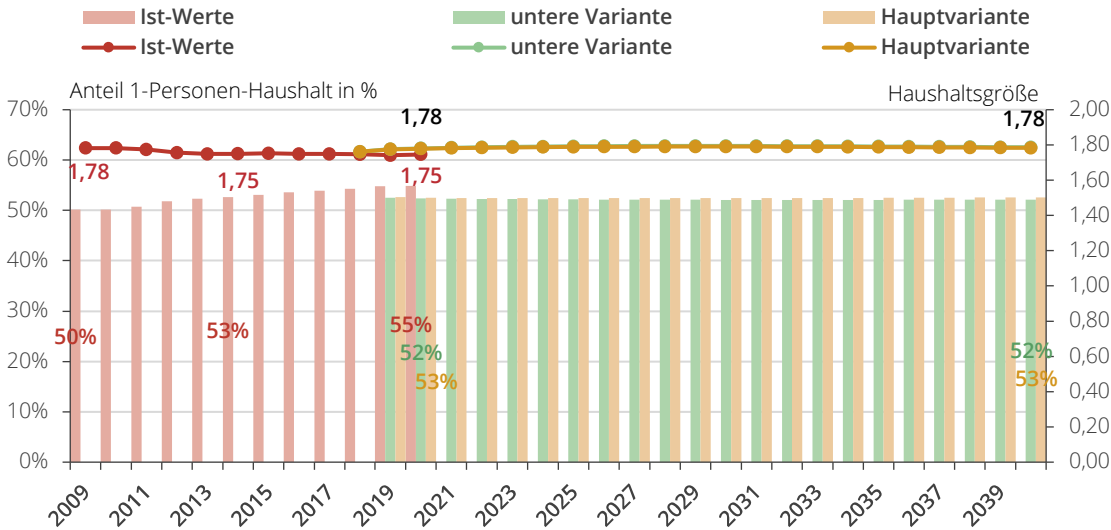
Abschätzung des Ausmaßes eines Verhaltenseffektes verdeutlicht werden.

Für die Abschätzung eines Verhaltenseffektes wird eine Reduzierung der durchschnittlichen

Haushaltsgröße bis 2040 auf 1,74 angenommen. Diese Abnahme um 0,04 in 21 Jahren zeigt eine moderate Abnahme auf, denn allein in den letzten 11 Jahren nahm die durchschnittliche Haushaltsgröße bereits um 0,04 ab.

ABB. 30

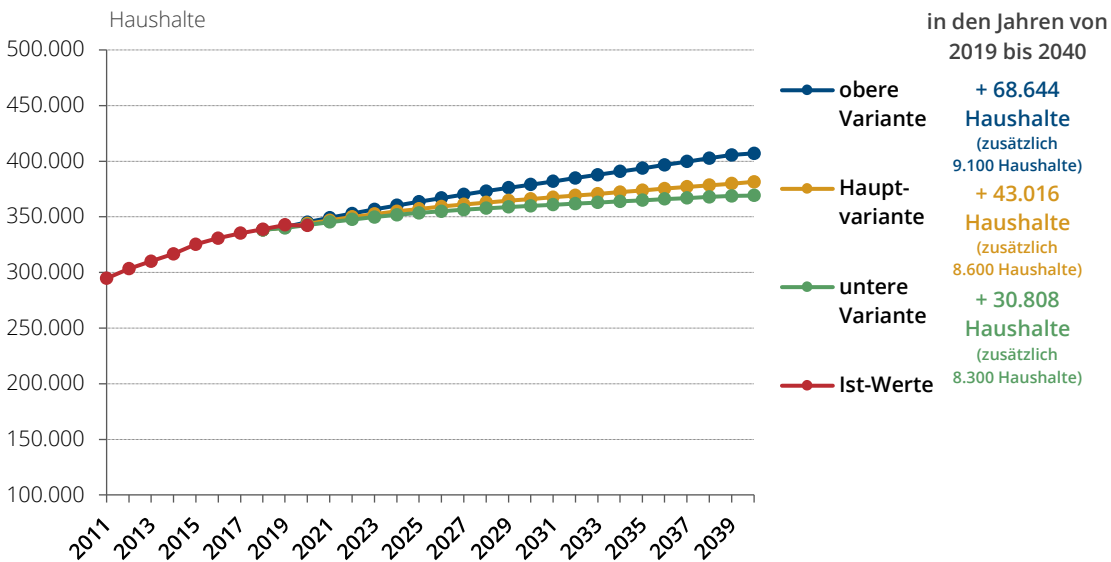
ENTWICKLUNG DES ANTEILS AN 1-PERSONEN-HAUSHALTEN UND DER HAUSHALTSGRÖßE IN LEIPZIG



Datengrundlage: Stadt Leipzig
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 31

ERGEBNISSE DER KOMMUNALEN HAUSHALTSPROGNOSE 2019 VON LEIPZIG MIT ABSCHÄTZUNG EINES VERHALTENSEFFEKTES



Datengrundlage: Stadt Leipzig
Berechnungen/Darstellung: Timourou



Würde der Haushaltsverkleinerungsprozess als Folge der sich ändernden Wohn- und Lebensvorstellungen etwas stärker ausfallen als prognostiziert – was nicht unwahrscheinlich ist – würde die Wohnraumnachfrage in der Hauptvariante um zusätzlich 8.600 Haushalte in den Jahren von 2019 bis

2040 steigern. In der unteren Variante um weitere 8.300 Haushalte und in der unteren Variante um 9.100 Haushalte (► siehe Abb. 31). Im Zeitverlauf würde in den ersten Prognosejahren von 2021 bis 2025 die Wohnraumnachfrage stärker steigen als in den späteren Prognosejahren ab 2025 (► siehe Anhang Abb. 40).

6.3 SZENARIEN VON NACHFRAGE UND ANGEBOT IM VERGLEICH

Abschließend werden basierend auf den Ergebnissen der kommunalen Haushaltsprognose Szenarien der Nachfrage- und Angebotsentwicklung abgeleitet.

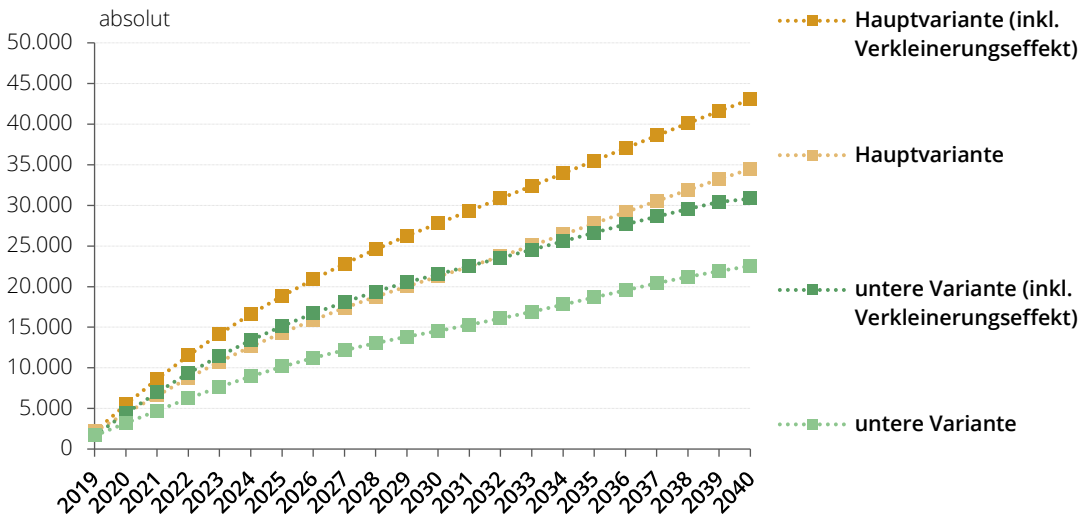
Im Hinblick auf die **Nachfrageentwicklung** werden die Abschätzungen der unteren Variante und Hauptvariante jeweils ohne und inklusive eines Haushaltsverkleinerungsprozesses herangezogen. Eine noch positivere Entwicklung wird im Rahmen der oberen Variante abgeschätzt, soll jedoch nicht Gegenstand der folgenden Überlegungen sein. Für die Visualisierung wurde eine kumulierte Darstellungsweise ausgewählt. Dies bedeutet zum Beispiel, dass in den Jahren von 2019 bis 2040 die

Anzahl der Haushalte bei der Hauptvariante um fast 45.000 ansteigt (► siehe Abb. 32).

Bezüglich der **Angebotsentwicklung** müssen für eine Gegenüberstellung erst Annahmen getroffen werden. Berücksichtigt werden dabei der Neubau von Wohngebäuden, Maßnahmen im Bestand und die Aktivierung von Totalleerständen bzw. nicht marktaktiven Leerständen. Unberücksichtigt bleiben der Abriss von Wohngebäuden, die Reduzierung marktaktiver Leerstände, der Neubau von Wohnungen in Nichtwohngebäuden und die Umnutzung bzw. Zweckentfremdung von Wohnraum.

ABB. 32

SZENARIEN DER NACHFRAGEENTWICKLUNG



Datengrundlage: Stadt Leipzig
Berechnungen/Darstellung: Timourou

NEUBAU 1.000 WOHNUNGEN PRO JAHR

In dem langen Zeitraum von 2011 bis 2019 wurden in Leipzig im Mittel ca. 1.000 Wohnungen in neuen Wohngebäuden gebaut (► siehe Anhang Abb. 41).²⁹ Wenn dieses Niveau zukünftig konstant bleibt, nimmt der Wohnungsbestand in den Jahren von 2019 bis 2040 um fast 23.000 Wohnungen zu. Vom Ende her gedacht entspricht diese Zunahme in etwa dem Nachfrageanstieg laut der unteren Variante (ohne Verkleinerungseffekt). In den ersten Prognosejahren bis ungefähr 2030 würde die Nachfrage allerdings stärker als das Angebot zunehmen (► siehe Abb. 33).

BAUFERTIGSTELLUNGEN (NEUBAU UND BESTAND)

Neben dem Neubau wurde der Wohnungsbestand bisher jedoch auch durch Maßnahmen im Bestand ausgeweitet. Die Baufertigstellungen insgesamt (Neubau und Bestand) umfassten bisher ein Niveau von ca. 1.600 Wohnungen pro Jahr (► siehe Anhang Abb. 42). Analog zum Neubau wird auch diese Zahl bis 2040 konstant gehalten und im Ergebnis entspricht bis 2040 der Angebotsanstieg in etwa dem der Nachfrage laut der unteren Variante inklusive Verhaltenseffekt sowie Hauptvariante (► siehe Abb. 33). In Zeiträumen gedacht, wird hingegen deutlich, dass mit dieser Bautätigkeit kurzfristig bis ca. 2025 ein Nachfrageanstieg im Rahmen der unteren Variante ohne Verhaltenseffekt möglich ist; bis ca. 2030 würde die Nachfrage bei der unteren Variante mit Verhaltenseffekt und

bei der Hauptvariante jedoch stärker ansteigen als das Angebot.

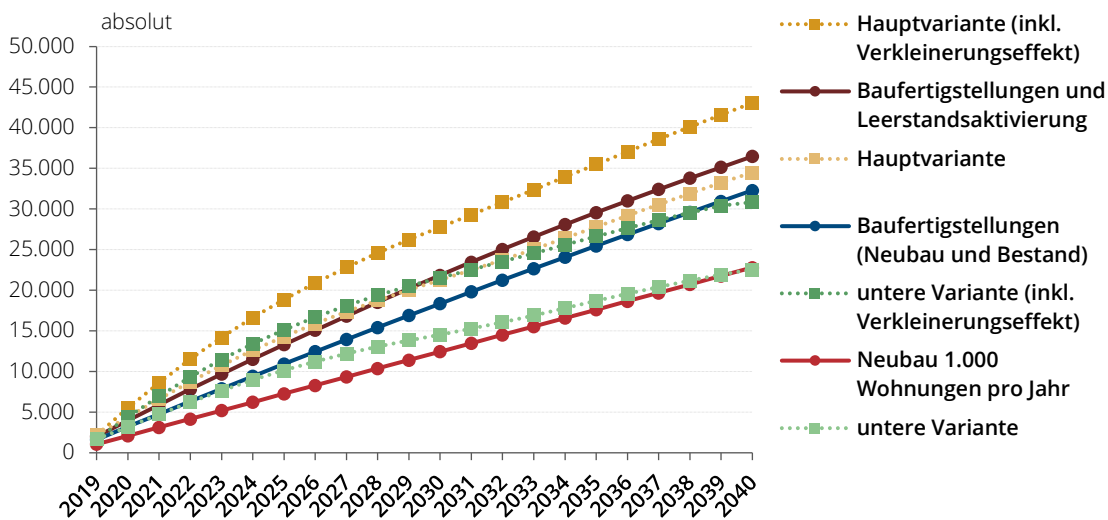
Schlussfolgernd ist festzuhalten: Ohne Leerstandsaktivierung und mit einer hohen Neubautätigkeit von ca. 1.600 Wohnungen pro Jahr ist kurzfristig bis 2025 das Erreichen der unteren Variante ohne Verhaltenseffekt möglich. Nimmt die Nachfrage allerdings stärker zu, sind weitere Baufertigstellungen oder/und Aktivierungen nicht marktaktiver Leerstände notwendig.

BAUFERTIGSTELLUNGEN UND LEERSTANDS-AKTIVIERUNG

Von 2011 bis 2019 nahm die Anzahl der nicht marktaktiven Leerstände von ungefähr 12.000 Wohnungen auf 9.200 Wohnungen ab, was in etwa einer Reduzierung um ca. 400 Wohnungen pro Jahr entspricht. Zukünftig ist davon auszugehen, dass weiterhin Totaleerstände aktiviert werden, allerdings mit einer geringeren Dynamik. Angenommen wird eine jährliche Abnahme der Aktivierung von Totaleerständen um ca. 200 Wohnungen. Insgesamt würden bis 2040 in diesem Fall weitere 4.200 nicht marktaktive Leerstände zur Verfügung stehen. Zusammen mit den Baufertigstellungen ergibt dies einer Angebotsausweitung bis 2040 um etwas mehr als 36.000 Wohnungen (► siehe Abb. 33). In diesem Fall wäre das Erreichen der Hauptvariante ohne Verkleinerungseffekt auch im Zeitverlauf bis 2040 möglich. Zur Hauptvariante inklusive eines Verkleinerungseffektes beträgt 2040 die Differenz rd. 6.500 Wohnungen.

²⁹ Der Neubau von Wohnungen in Nichtwohngebäuden spielt keine nennenswerte Rolle und wird aus diesem Grund bei den Szenarien nicht berücksichtigt.

SZENARIEN DER NACHFRAGE- UND ANGEBOTSENTWICKLUNG IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Leipzig
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

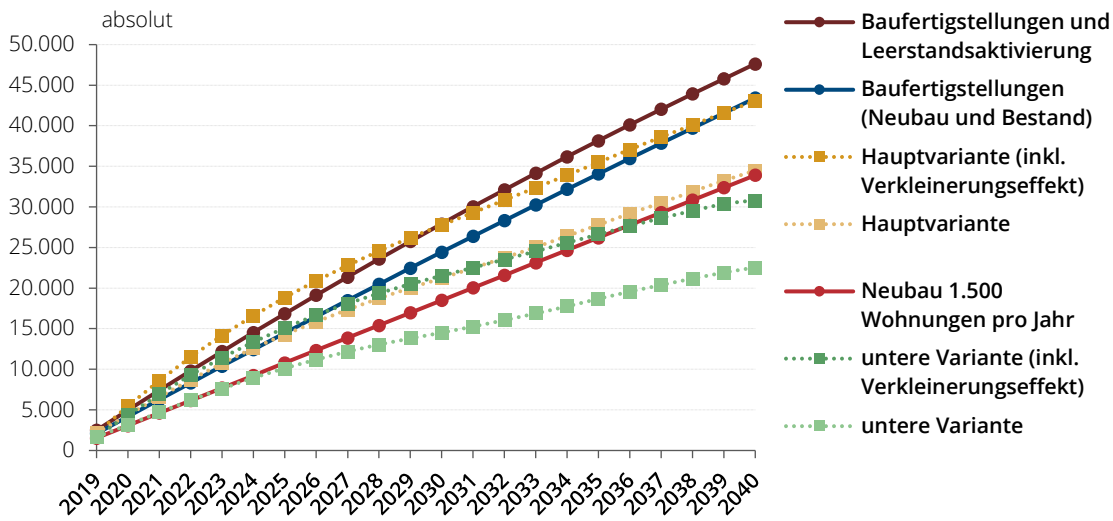
NEUBAU 1.500 WOHNUNGEN PRO JAHR

Die Entwicklung der Baufertigstellungen in jüngster Zeit war in Leipzig dynamischer und von 2017 bis 2019 wurden im Mittel 1.500 Wohnungen in Wohngebäuden pro Jahr gebaut. Daher wird die Frage gestellt, welche Auswirkungen solch eine hohe Neubautätigkeit haben würde, wenn die Annahmen hinsichtlich der Maßnahmen im Bestand und der Aktivierungen von nicht marktaktiven Leerständen konstant bleiben?

Den Berechnungen nach würde dann das Angebot kurzfristig bis 2025 in etwa so stark steigen wie die Nachfrage im Rahmen der unteren

Variante inklusive Verkleinerungseffekt sowie der Hauptvariante vorausberechnet (▶ siehe Abb. 34). Mittelfristig von 2026 bis 2030 steigt das Angebot dann stärker als die Nachfrage, außer die Anzahl der Haushalte steigt wie in der Hauptvariante inklusive eines Verkleinerungseffektes vorausberechnet. Erst ab 2031 ist das Bauen in den Überhang denkbar, sofern die Nachfrage nicht positiver als vorausberechnet ansteigt. In diesem Fall wäre mittelfristig eine Anpassung notwendig, sodass weitere Beobachtungen und Diskussionen der Entwicklungen am Leipziger Wohnungsmarkt fortgeführt werden müssen.

SZENARIEN VON NACHFRAGE UND ANGEBOT IM VERGLEICH – ZUZÜGLICH 500 NEUE WOHNUNGEN PRO JAHR



Datengrundlage: Stadt Leipzig
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Die Entwicklungen am Leipziger Wohnungsmarkt sind komplex, das vorliegende Datenmaterial vielfältig und die verschiedenen Sichtweisen und Argumente ernstzunehmen. Die zunehmende Anspannung in den letzten Jahren wird teilweise unterschiedlich wahrgenommen und bewertet, nicht zuletzt, weil die jeweiligen Entwicklungen in den einzelnen Teilmärkten mit unterschiedlicher Dynamik verlaufen sind. Inwiefern die Wohnungsmarktdynamiken zu Problemen bei der Bezahlbarkeit des Wohnens führen, lässt sich nicht mit einem einzigen Satz beantworten. Auch an dieser Stelle verdeutlicht ein differenzierter Blick auf unterschiedliche Nachfragegruppen die Unterschiede.

Gleichzeitig erscheint der Blick in die Zukunft ungewisser denn je: Zuerst riefen die Abweichung zwischen der tatsächlichen und vorausgeschätzten Einwohnerzahl im Jahr 2019 Zweifel an der Nachhaltigkeit des Wachstums hervor und nicht zuletzt wurden diese mit der corona-bedingten Wirtschaftskrise verstärkt. Im Ergebnis der Analysen zeigt die untere Variante allerdings eine ungünstige Entwicklung auf und es gibt kein Anlass

für eine noch ungünstigere Variante. Entscheidend ist es jedoch, sich von den Ergebnissen der Haushaltsentwicklung und -prognose leiten zu lassen: Diesbezüglich ist die Anzahl der Haushalte stärker als prognostiziert angestiegen.

Neben der Abnahme der Wanderungsgewinne auf der einen Seite können die Zunahme der Singularisierung bzw. die Haushaltsverkleinerung auf der anderen Seite zu einem stärker als erwarteten Nachfrageanstieg führen.

Die Szenarien der Nachfrage- und Angebotsentwicklung zeigen die Bandbreite wahrscheinlicher Entwicklungen auf. So werden in jedem Fall mindestens 20.000 neue Wohnungen benötigt, die Frage ist nur wie schnell. Die Fortsetzung des aktuellen Neubau-Niveaus und weitere Bestandsaktivierung sind in den nächsten ca. 5 Jahren zielführend. Sollte die Nachfrageentwicklung wie in der Hauptvariante prognostiziert verlaufen, ist eine weitere Verstetigung erforderlich; steigt die Nachfrage weniger stark muss mittel- und langfristig nachjustiert werden und es würde weniger Neubau ausreichen.

7 QUO VADIS LEIPZIGER WOHNUNGSMARKT?

Grundlagen für eine vorausschauende Wohnungspolitik

Die Entwicklungen am Leipziger Wohnungsmarkt sind komplex, das vorliegende Datenmaterial vielfältig und die verschiedenen Sichtweisen und Argumente ernst zunehmen. Die Dynamik des Wohnungsmarktes in den letzten Jahren wird teilweise verschieden wahrgenommen und bewertet, nicht zuletzt, weil die jeweiligen Entwicklungen in den einzelnen Teilmärkten unterschiedlich verlaufen sind. Inwiefern die Wohnungsmarktdynamiken zu Problemen bei der Bezahlbarkeit des Wohnens führen, lässt sich nicht mit einem einzigen Satz beantworten.

Vor diesem Hintergrund war es Aufgabe der Wohnungsmarktstudie, Strukturen und Dynamiken des Leipziger Wohnungsmarktes

- fundiert zu analysieren,
- neutral zu bewerten,
- differenziert die unterschiedlichen Sichtweisen und Betroffenheiten herauszuarbeiten und
- den Umgang mit ungenauen oder fehlenden Daten aufzuzeigen.

Im Vordergrund steht dabei das Aufzeigen von langfristigen Trends. Diese sollen als Diskussionsgrundlage für eine vorausschauende Wohnungspolitik in Leipzig dienen.

Zunehmende Anspannung

Der Begriff Anspannung wird in der vorliegenden Wohnungsmarktstudie ausschließlich im wohnungswirtschaftlichen Sinne verwendet. Diese Phase des Wohnungsmarktzyklus ist geprägt von einer im Vergleich zum Angebot größeren Wohnraumnachfrage. Charakteristisch sind Knappheitspreise und somit steigende Mieten. Anspannung kann sowohl als Zustand (ist angespannt) als auch als Prozesse (spannt sich an) aufgefasst werden.³⁰ Der Leipziger Wohnungsmarkt insgesamt ist noch

nicht angespannt, befindet sich aber inzwischen in der Phase einer zunehmenden Anspannung. Dies kann anhand folgender Kriterien verdeutlicht werden:

- Die Zahl der Haushalte stieg von 2014 bis 2019 um rd. 26.000 an.
- Gleichzeitig nahm der Wohnungsbestand mit einem Plus von rd. 8.500 Wohnungen deutlich weniger zu.
- Dafür hat der Leerstand um rd. 15.000 Wohnungen abgenommen. Die gesamtstädtische Leerstandsquote liegt 2019 schätzungsweise bei 4,9 % und die marktaktive Leerstandsquote bei 2,2 %.
- Die Bestandsmieten sind um 12 % und die Angebotsmieten um 30 % angestiegen.

Wenn sich die jeweiligen Prozesse in gleicher Weise fortsetzen, würde der Wohnungsmarkt immer mehr anspannen.

Differenzierte Teilmärkte

Die Wohnungsmarktdynamik hat sich allerdings innerhalb der Stadt in unterschiedlicher Art und Weise in den einzelnen Teilmärkten ausgewirkt. Beispielsweise befinden sich

- die preiswerten Großwohnsiedlungen in der Phase einer abnehmenden Entspannung,
- während der Teilmarkt der dynamischen Altbauquartiere angespannt sind und
- andere Teilmärkte analog zum gesamtstädtischen Trend als zunehmend angespannt bezeichnet werden können.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung ist jedoch wesentlich, dass sich alle Teilmärkte auf dem gleichen Weg hin einer zunehmenden Anspannung befinden, wenn auch nicht in gleichem Tempo.

³⁰ Nach § 556d BGB liegt ein angespannter Wohnungsmarkt vor, wenn „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“. Diese Formulierung bedarf einer konkreten Ausgestaltung durch die Länder, sodass die Ermittlung und Festlegung, ob der Leipziger Wohnungsmarkt angespannt ist, in diesem Kontext dem Freistaat Sachsen und nicht der Stadt obliegt.

Stellung der organisierten Wohnungswirtschaft

Der Wohnungsmarkt wird durch die drei großen Gruppen geprägt: selbstnutzende Eigentümer, private Einzeleigentümer und Kapitalanleger sowie Wohnungsunternehmen. Von letzteren sind zehn Unternehmen Mitglied im Bündnis für Wohnen.

- Diese haben einen Marktanteil von 28,4 % aller Wohnungen.
- LWB und Genossenschaften sind stark in den Quartieren mit industrieller Wohnungsbauweise vertreten und gering in den Altbauquartieren.
- Ihre Bestands- und Neuvertragsmieten liegen unter dem städtischen Durchschnitt, nahmen aber in gleicher Weise zu.
- Die Leerstände hingegen liegen 2019 mit 5,6 % über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

LWB und Genossenschaften haben trotz Mietpreissteigerungen eine große Stellung im unteren und mittleren Preissegment. Bei einer Marktentspannung unterliegen Teile dieser Bestände einer erhöhten Leerstandsgefährdung.

Steigende Mieten – steigende Einkommen

Ausgehend von einem günstigen Mietpreisniveau führt der Anstieg der Mieten zu einer unterschiedlichen Belastung der Haushalte:

- Aufgrund der gestiegenen Einkommen nahm die Mietbelastungsquote (kalt) in Leipzig im Durchschnitt nicht zu (2019 Mittelwert 23 %, Median 20 %). Sie liegt im Vergleich zu anderen Großstädten auf einem relativ niedrigen Niveau.
- Höhere Mietbelastungsquoten weisen hingegen einzelne Nachfragegruppen wie Alleinerziehende, alleinstehende Rentner oder allgemein einkommensschwache Singles oder Paare mit Kindern auf.
- Deutlich höher fallen die Mietbelastungen bei Neuvermietungen aus, da die Angebotsmieten wesentlich höher liegen.
- Insgesamt führt der Anstieg der Mieten zu einem spürbaren Verlust an preiswerten Wohnungen, so hat die Zahl der Wohnungen unter 4,75 €/m² seit 2014 um ca. 30.000 abgenommen.

Auch wenn für große Gruppen der Leipziger Bevölkerung die Bezahlbarkeit des Wohnens im Bestand weiterhin gegeben ist, nimmt aufgrund der hohen Neuvermietungsmieten die Zahl der Haushalte mit hohen Mietbelastungen zu.

Zukünftige Trends

Die neue Haushaltsprognose der Stadt Leipzig mit dem Basisjahr 2018 geht von einem weiteren Wachstum aus, und zwar

- in den Jahren von 2019 bis 2040 in der Hauptvariante um + 34.464 und in der unteren Variante um + 22.543 Haushalten.
- Tatsächlich lag in den ersten beiden Prognosejahren 2019 und 2020 die Einwohnerzahl unter der unteren Variante; die Differenz umfasst 3.264 Personen. Ausschlaggebend für die ungünstigere Entwicklung sind insbesondere die zunehmende Suburbanisierung als Folge der knapper werdenden Angebote im Stadtgebiet sowie 2020 die höheren Sterbefallzahlen als Folge der corona-bedingten Pandemie.
- Trotz einer abnehmenden Wanderungsdynamik hat Leipzig immer noch deutliche Wanderungsgewinne aufzuweisen.
- Die für die Nachfrage am Wohnungsmarkt ausschlaggebende Anzahl der Haushalte nahm in den ersten beiden Prognosejahren 2019 und 2020 stärker zu als prognostiziert. Eine Ursache ist der Haushaltsverkleinerungsprozess. Im Ergebnis lag die generierte Haushaltszahl 2020 über der Linie der unteren Variante.
- Im Ergebnis der Analysen zeigt die untere Variante allerdings eine ungünstige Entwicklung auf.

Die Hauptvariante und die untere Variante der Haushaltsprognose bilden einen plausiblen Korridor zukünftiger Entwicklungen ab. Die untere Variante bildet eine ungünstige Entwicklung ab, die selbst durch die Corona-Pandemie bisher nicht unterschritten wurde. Insgesamt wird damit auch zukünftig die Wohnungsnachfrage steigen und der Wohnungsmarkt weiter anspannen, wenn nicht zusätzliche Wohnungen auf den Markt kommen.

Wie viele zusätzlichen Wohnungen werden benötigt?

In diesem Spannungsfeld zwischen einer ungünstigeren und günstigeren Entwicklung müssen nun strategische Entscheidungen getroffen werden. Die Szenarien der Nachfrage- und Angebotsentwicklung zeigen die Bandbreite wahrscheinlicher Entwicklungen auf. **So werden in beiden Varianten mindestens 20.000 zusätzliche Wohnungen benötigt, die Frage ist nur, wie schnell.**

- Die Fortsetzung des aktuellen Neubau-Niveaus und weitere Bestandsaktivierung sind in den nächsten ca. 5 Jahren zielführend.
- Sollte die Nachfrageentwicklung wie in der Hauptvariante prognostiziert verlaufen, ist

eine weitere Verstärkung erforderlich.

- Steigt die Nachfrage weniger stark, muss mittel- und langfristig nachjustiert werden und weniger Neubau oder Bestandsaktivierungen würden ausreichen.

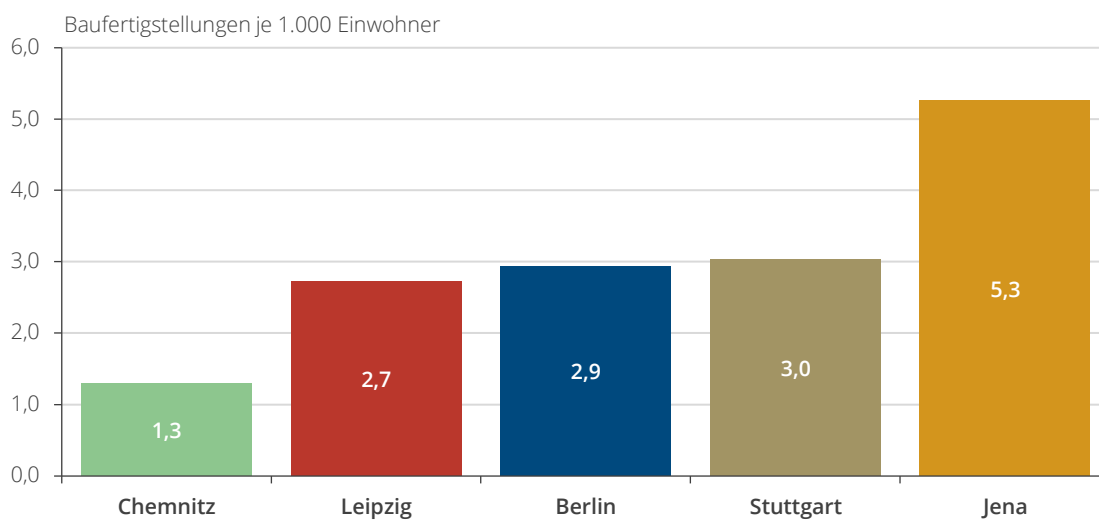
Des Weiteren gilt es wohnungspolitisch zu diskutieren, in welchem Umfang der Leipziger Wohnungsmarkt entspannt werden soll. Im Ergebnis wird auch zukünftig der Wohnungsmarkt in Wellen verlaufen.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, einen Teil des Neubaus im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zu errichten, um neuen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Entscheidender ist jedoch, den vorhandenen preiswerten Bestand als solchen zu erhalten.

ANHANG

ABB. 35

DURCHSCHNITTLICHE NEUBAUQUOTEN VON 2011 BIS 2018 IM VERGLEICH



Datengrundlagen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES UND -LEERSTANDES BEI DEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN* VON 2014 BIS 2019

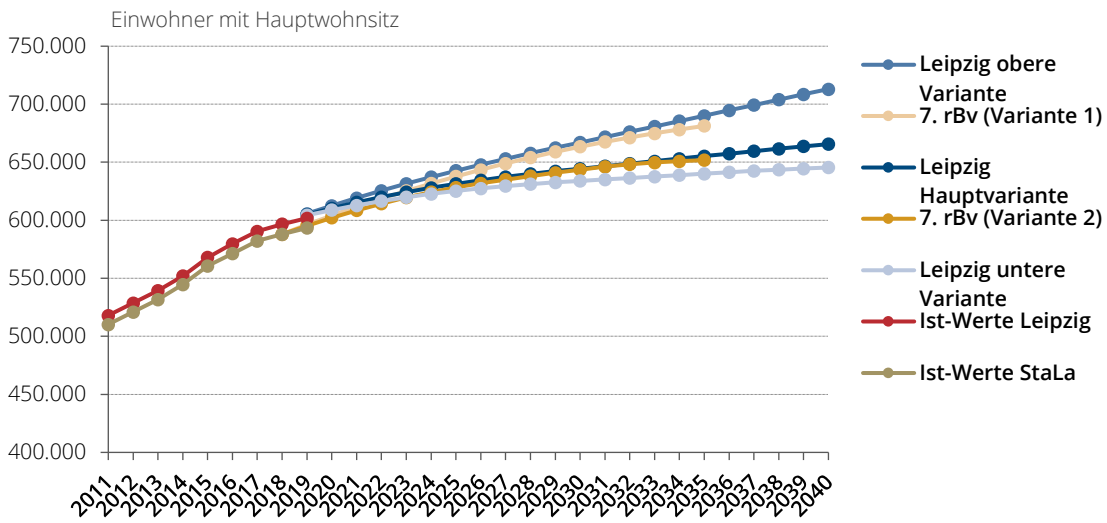
	Wohnungen		Leerstand		Leerstands- quote		marktkativer Leerstand		nicht marktkativer Leerstand	
	2014	2019	2014	2019	2014	2019	2014	2019	2014	2019
Wohnungsunternehmen*	89.606	96.584	6.187	5.401	6,9%	5,6%	4.579	3.647	1.608	1.754
LWB	35.094	35.298	1.787	1.690	5,1%	4,8%	1.405	1.153	382	537
Genossenschaften	48.178	48.272	4.094	3.280	8,5%	6,8%	2.887	2.148	1.207	1.132
andere	6.334	13.014	306	431	4,8%	3,3%	287	346	19	85

Datengrundlage: Wohnungsunternehmen*
Berechnungen/Darstellung: Timourou

* BGL, GRK, Hildebrand-Partner, Lipsia, LWB, Unitas, VLW,
Vonovia, WBG-Kontakt und WOGETRA

ABB. 37

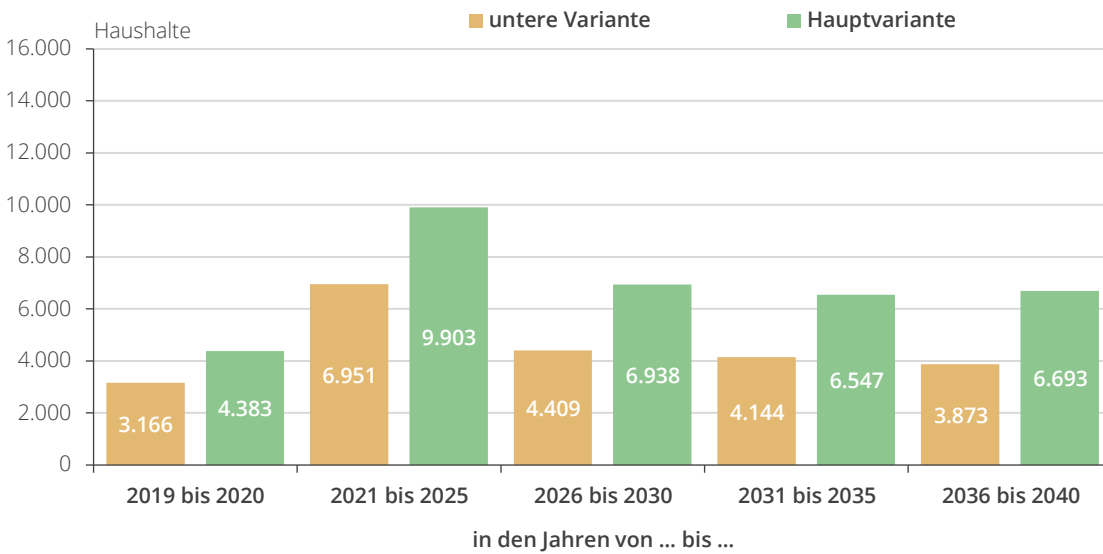
ERGEBNISSE DER KOMMUNALEN BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNGEN IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Leipzig und Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen
Darstellung: Timourou

ABB. 38

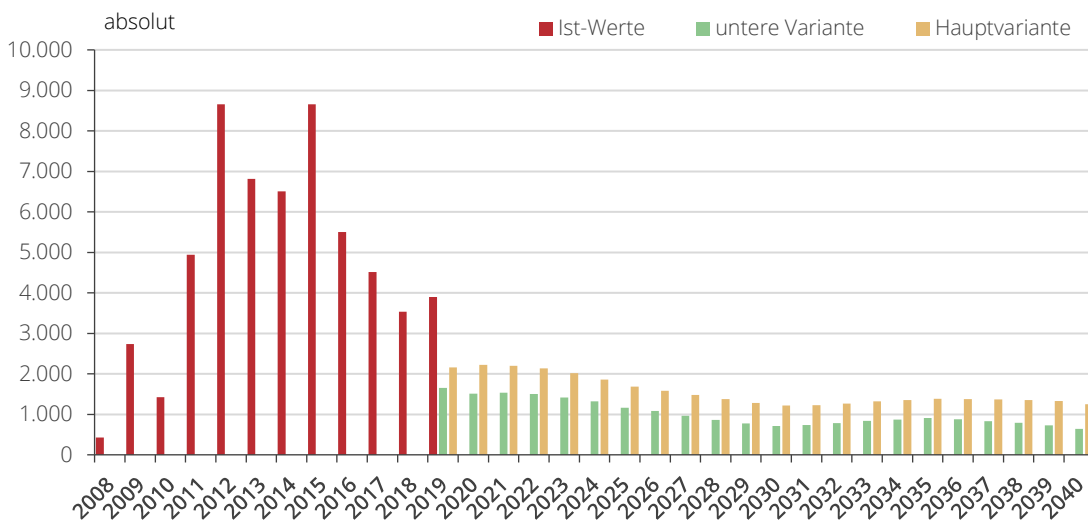
ERGEBNISSE DER KOMMUNALEN HAUSHALTSPROGNOSE 2019 VON LEIZPIG IM ZEITVERLAUF



Datengrundlage: Stadt Leipzig
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 39

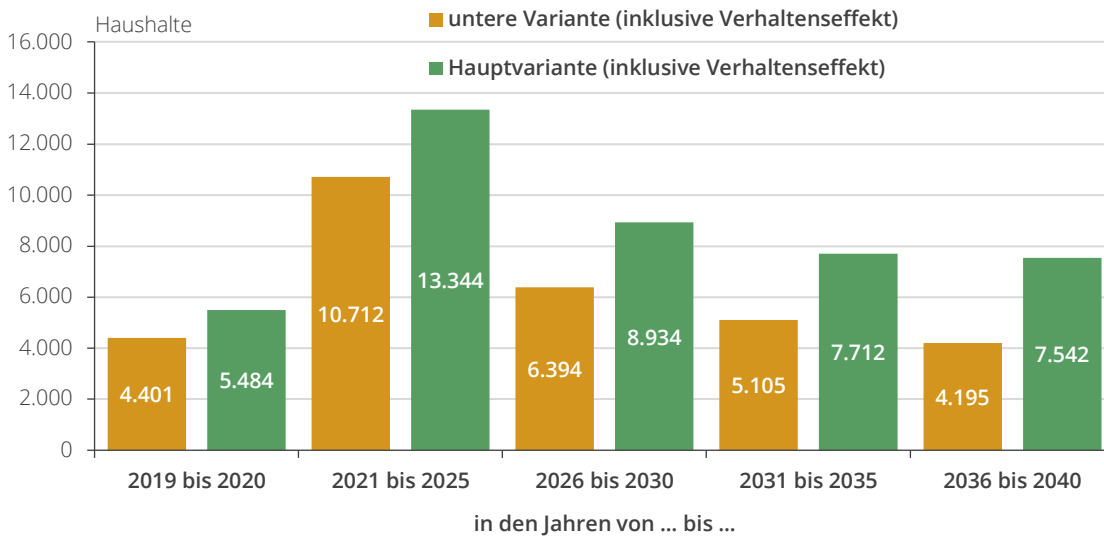
ENTWICKLUNG DER ANZAHL AN HAUSHALTEN IN LEIPZIG GEGENÜBER DEM VORJAHR



Datengrundlage: Stadt Leipzig
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 40

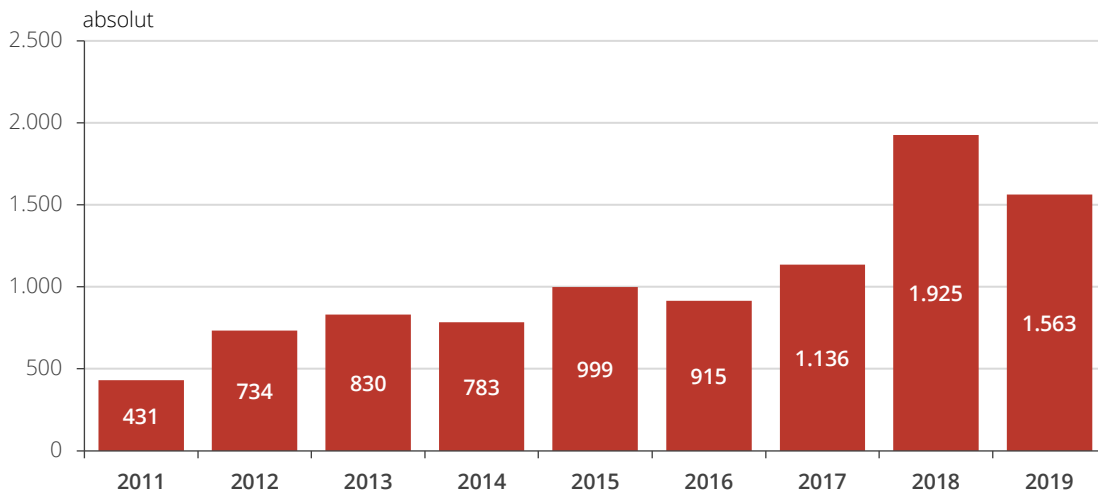
ERGEBNISSE DER KOMMUNALEN HAUSHALTSPROGNOSE 2019 VON LEIPZIG MIT ABSCHÄTZUNG EINES VERHALTENSEFFEKTES IM ZEITVERLAUF



Datengrundlage: Stadt Leipzig
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 41

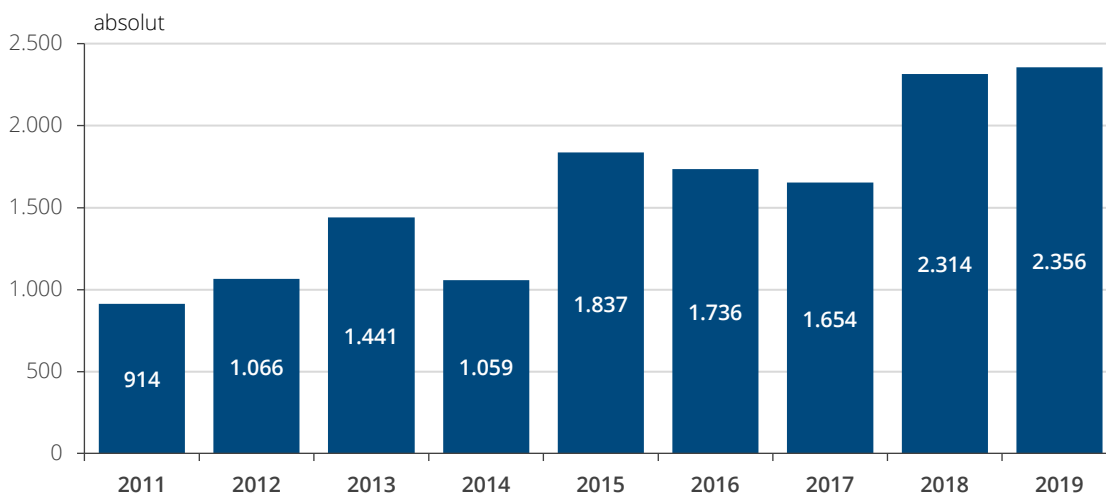
BAUFERTIGSTELLUNG VON NEUEN WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN IN LEIPZIG VON 2011 BIS 2019



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 42

BAUFERTIGSTELLUNG VON WOHNUNGEN IN WOHN- UND NICHTWOHNGEBÄUDEN (INKLUSIVE MAßNAHMEN IM BESTAND) IN LEIPZIG VON 2011 BIS 2019



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Berechnungen/Darstellung: Timourou

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

www.timourou.de

GENESIS-ONLINE

Ergebnis 62321-025

Datenbank durchsuchen

[Startseite](#) [Themen / Statistiken](#) [Statistik \(Tabellen\)](#) [Tabellenaufbau](#) [Ergebnis](#)

Tabelle

DIAGRAMM

KARTE

Downloads:

Optionen:

Verdiensterhebung (Prod.Gewerbe, Dienstleistungen)
Beschäftigungsumfang: Vollzeitbeschäftigte
Durchschn. Bruttojahresverdienst 1) (EUR)
Berichtsjahr: 2021

WZ2008: ausgewählte Wirtschaftszweige Betriebsgrößenklasse
Bundesland unter 50

B-S Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbereich



**Verdiensterhebung (WZ08): Bruttojahresverdienst,
Arbeitnehmer (Vollzeit), Geschlecht, Leistungsgruppen,
Betr.-GKL, Sachsen, Jahr (ab 2007)**

Beschäftigungsumfang:		(EUR)		
Berichtsjahr: 2021				
WZ2008: ausgewählte Wirtschaftszweige	Betriebsgrößenklasse			
Bundesland	unter 50			
Freistaat Sachsen	männlich	LG1	83 028	
		LG2	48 780	
		LG3	32 592	
		LG4	27 000	
		LG5	23 316	
		Insgesamt	38 856	
	weiblich	LG1	61 476	
		LG2	40 860	
		LG3	30 012	
		LG4	23 712	
		LG5	21 312	
		Insgesamt	33 732	
	Freistaat Sachsen			37 500
	B-F Produzierendes Gewerbe			

1) ohne Öffentliche Verwaltung, Verteidigung,
ohne Sozialversicherung und Erziehung und Unterricht

KONTAKT

BARRIEREFREIHEIT

LINKS

IMPRESSUM

GENESIS V4.4.2 - 2022

© Statistisches Landesamt Sachsen, 2023

Wohngeld

Eckdaten für Sachsen

31.12.2021

Merkmal	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr in % (Prozent)
Wohngeldhaushalte insgesamt	42 635	-4,7
Reine Wohngeldhaushalte zusammen	41 585	-4,7
Reine Wohngeldhaushalte mit Mietzuschuss	39 125	-4,6
Reine Wohngeldhaushalte mit Lastenzuschuss	2 460	-7,5
Wohngeldrechtliche Teilhaushalte	1 050	-5,0
Wohngeldhaushalte je 1 000 Haushalte	19,7	x

(#header)

Letzte Aktualisierung: 16.09.2022

.....(Fußnote zur Eckdatentabelle)

Wohngeldhaushalte je 1 000 Haushalte: Auf Basis der privaten Haushalte 2019.

Datenbank GENESIS

Über nachfolgende Links erfolgt eine Weiterleitung zur GENESIS-Online Datenbank. Diese Datenbank enthält Ergebnisse der amtlichen Statistik für den Freistaat Sachsen. Die Daten sind je nach Thema »tief«, das heißt nach verfügbaren regionalen Ebenen und/oder zugehörigen Merkmalen, gegliedert.

.....
[Haushalte mit allgemeinem Wohngeld, wohngeldrechtliche Teilhaushalte, Wohngeldanspruch](https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online?language=de&sequenz=tabellen&selectionname=22311)
[\(https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online?language=de&sequenz=tabellen&selectionname=22311\)](https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online?language=de&sequenz=tabellen&selectionname=22311)
.....

Weitere Tabellendownloads

Jahresergebnisse

.....
[Haushalte mit Wohngeldbezug nach Wohnkreis \(*.xlsx, 18,51 KB\)](#) [\(/download/soziales/statistik-sachsen_kvii_wohngeld_kreise.xlsx\)](#)

Letzte Aktualisierung: 16.09.2022

.....
[Haushalte mit Wohngeldbezug nach Status des/der Haupteinkommensbeziehenden \(*.xlsx, 17,72 KB\)](#)
[\(/download/soziales/statistik-sachsen_kvii_wohngeld_haupteinkommensbeziehende.xlsx\)](#)

Letzte Aktualisierung: 16.09.2022

(#header)

Zeitreihen

[Haushalte mit Wohngeld \(*.xlsx, 18,10 KB\)](#) ([/download/soziales/statistik-sachsen_zr_kVII_wohngeld.xlsx](#)).

Letzte Aktualisierung: 16.09.2022

Statistische Berichte

Wohngeld (K VII 1)

Aktueller Berichtsstand: 2021

Nächster Berichtsstand: 2022, voraussichtlich verfügbar: Dezember 2024

[Aktueller Statistischer Bericht als Excel-Arbeitsmappe, Datei ist nicht barrierefrei \(*.xlsx, 0,77 MB\)](#)

[\(/download/statistische-berichte/statistik-sachsen_kVII1_wohngeld.xlsx\)](#)

[Ältere Ausgaben Statistischer Berichte im Archiv \(Weiterleitung zur Statistischen Bibliothek\)](#)

https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/SNSerie_mods_00000893

Bund- und Ländervergleichsdaten

Statistisches Bundesamt (Destatis)

[Wohngeld \(https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Soziales/Wohngeld/_inhalt.html\)](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Soziales/Wohngeld/_inhalt.html)

Weiterleitung zum Internetangebot des Statistischen Bundesamtes

([#header](#)).

Statistikerläuterungen

Wohngeldstatistik

Erhoben werden Daten zu Empfängern von Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz. Das in der Statistik dargestellte Jahresergebnis beinhaltet die Empfänger am Jahresende einschließlich der rückwirkenden Bewilligungen aus dem 1. Quartal des Folgejahres. Auskunftspflichtig sind die für die Gewährung des Wohngeldes zuständigen Wohngeldstellen der Kreisfreien Städte und Landkreise. Seit 2005 werden in der Wohngeldstatistik reine Wohngeldhaushalte und wohngeldrechtliche Teilhaushalte in Mischhaushalten unterschieden und separat ausgewertet. Durch diese Art der Auswertung wird eine Verzerrung des Datenmaterials durch den Einfluss von anteiligen Pro-Kopf-Werten der Haushaltsmitglieder vermieden. Regelmäßige Novellierungen des Wohngeldgesetzes haben einen starken Einfluss auf die Empfängerzahlen.

Qualitätsberichte

Qualitätsberichte sind zu allen Bundesstatistiken (Bundesstatistiken können zentral vom Statistischen Bundesamt (Destatis) als zentrale Bundesstatistik oder von allen statistischen Ämtern als dezentrale Bundesstatistik durchgeführt werden.) und koordinierten Länderstatistiken (Koordinierte Länderstatistiken sind Länderstatistiken, die von allen statistischen Ämtern gemeinsam durchgeführt werden.) verfügbar. Diese Berichte sind einheitlich gegliedert. Neben allgemeinen Informationen zur Statistik werden unter anderem Methodik, Genauigkeit, Aktualität, Vergleichbarkeit und Kohärenz erläutert. Als Hintergrundinformationen dienen sie einer sachgerechten Interpretation sowie dem Einschätzen der Aussagefähigkeit unserer Daten.

Wohngeldstatistik 2017

(<https://www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/Qualitaetsberichte/Soziales/wohngeld.html>)

Weiterleitung zum Internetangebot des Statistischen Bundesamtes

(#header)

Rechtsgrundlagen

Wohngeldgesetz (WoGG) (<https://www.gesetze-im-internet.de/wogg/index.html>).

Weiterleitung zum Internetangebot www.gesetze-im-internet.de

Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz - BStatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2394), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1751) (https://www.gesetze-im-internet.de/bstatg_1987/index.html).

Weiterleitung zum Internetangebot www.gesetze-im-internet.de

Sächsisches Statistikgesetz (SächsStatG) (<https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/3412-SaechsStatG>).

Weiterleitung zum Internetangebot www.revosax.sachsen.de

Definitionen

Finanzielle Belastung

Die Belastung umfasst die finanziellen Aufwendungen des Eigentümers eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung für den Kapitaldienst (Tilgung und Zins) und die Bewirtschaftung (Instandhaltungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten).

Durchschnittliches monatliche Gesamteinkommen

Das durchschnittliche monatliche Gesamteinkommen ist der zwölfte Teil des nach den §§ (Paragrafen) 10 bis 13 WoGG (Wohngeldgesetz) ermittelten Einkommens aller zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder.

(#header).

Miete

Miete ist das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum aufgrund von Mietverträgen oder ähnlichen Nutzungsverhältnissen, einschließlich Umlagen, Zuschlägen und Vergütungen.

Reiner Wohngeldhaushalt

Sind alle Familienmitglieder wohngeldberechtigt spricht man von einem reinen Wohngeldhaushalt.

Wohngeld

Das Wohngeld ist ein staatlicher Zuschuss zu den Aufwendungen für den Wohnraum, wenn die Höhe der Miete oder Belastung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Haushaltes übersteigt. Damit soll auch einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen ermöglicht werden. Auf die Zahlung von Wohngeld besteht bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen ein Rechtsanspruch. Wohngeld wird nur auf Antrag der wohngeldberechtigten Person von den Wohngeldstellen der Kreisfreien Städte und Landkreise bewilligt.

Wohngeld wird gewährt als:

- Mietzuschuss für die Mieter von Wohnungen oder einzelner Zimmer,
- Lastenzuschuss für die Eigentümer von Wohnraum (Eigenheimen, Eigentumswohnungen).

Wohngeld wird nicht für unangemessen hohe Wohnkosten geleistet. Die Höhe des Wohngeldes richtet sich gemäß § (Paragraph)2 WoGG (Wohngeldgesetz) nach

- der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung, soweit sie den Höchstbetrag nach § (Paragraph)8 WoGG (Wohngeldgesetz) nicht übersteigt,
- dem Gesamteinkommen und
- der Anzahl der zu berücksichtigenden Familienmitglieder.

(#header)

Wohngeldrechtlicher Teilhaushalt

Ist nach §.(Paragraph)1 Abs. 2 WoGG.(Wohngeldgesetz) mindestens ein Familienmitglied vom Wohngeld ausgeschlossen, liegt ein wohngeldrechtlicher Teilhaushalt in einem Mischhaushalt vor. Für die Teilhaushalte werden Mieten und Wohnflächen kopfteilig betrachtet

Das könnte Sie auch interessieren

Sächsische Kreiszahlen: Ausgewählte Strukturdaten zu Sozialleistungen

[Sächsische Kreiszahlen: Ausgewählte Strukturdaten zu Sozialleistungen \(*.xlsx, 44,45 KB\)](#)
[\(/download/regional/statistik-sachsen_zll2_t06.1-t06.4-soziales.xlsx\)](#)

Broschüre »Statistisch betrachtet – Öffentliche Sozialleistungen in Sachsen«



Ausgabe 2018

[Download als PDF, Datei ist nicht barrierefrei \(*.pdf, 1,69 MB\)](#) [\(/download/statistisch-betrachtet/broschur_statistik-sachsen_statistisch-betrachtet_oeffentliche-sozialleistungen.pdf\)](#)

(#header).

Herausgeber



Statistisches Landesamt des
Freistaates Sachsen

(<https://www.stla.sachsen.de/Kontakt.htm>)

Macherstraße 63

01917 Kamenz

Telefon: +49 3578 33-1913 (tel:+493578331913)

info@statistik.sachsen.de

E-Mail: ([mailto:info@statistik.sachsen](mailto:info@statistik.sachsen.de)
[.de](mailto:info@statistik.sachsen.de))

Wohnsituation

Eckdaten für Sachsen

2018

Merkmal	Einheit	Wert	Veränderu zu 2014 in % (P
Wohnungen	1 000	2 358	
darunter in Wohngebäuden	1 000	2 261	
Bewohnte Wohnungen	1 000	2 057	
Fläche je Wohnung	m ² (Quadratmeter)	79,3	
Fläche je Person	m ² (Quadratmeter)	40,9	
Durchschnittliche Bruttokaltmiete (bewohnte Wohnungen)	EUR (Euro)	391	

..... (Fußnote zur Eckdatentabelle)

Datenquelle: Mikrozensus

Weitere Tabellendownloads

Jahresergebnisse

Nächste Aktualisierung voraussichtlich: August 2024

[Haus- und Grundbesitz nach Verkehrswert und Hypothekenrestschuld sowie Haushaltsgröße, Datei ist nicht barrierefrei \(*.xlsx, 14,27 KB\) \(/download/private-haushalte-wohnen/statistik-sachsen_oll_haus-grundbesitz-haushaltsgroesse.xlsx\)](#)

[Haus- und Grundbesitz in Sachsen, Deutschland und Regionen nach Verkehrswert und Hypothekenrestschuld, Datei ist nicht barrierefrei \(*.xlsx, 17,30 KB\) \(/download/private-haushalte-wohnen/statistik-sachsen_oll_haus-grundbesitz-nationaler-vergleich.xlsx\)](#)

[Heizsysteme der Hauptwohnung, Verfügbarkeit von Zweit- und Ferienwohnungen sowie Garagen/Stellplätzen in Sachsen, Deutschland und Regionen, Datei ist nicht barrierefrei \(*.xlsx, 15,74 KB\) \(/download/private-haushalte-wohnen/statistik-sachsen_oll_heizsysteme.xlsx\)](#)

[Verfügbarkeit von Zweit- und Ferienwohnungen sowie Garagen und Stellplätzen in Sachsen, Deutschland und Regionen, Datei ist nicht barrierefrei \(*.xlsx, 14,08 KB\) \(/download/private-haushalte-wohnen/statistik-sachsen_oll_zweitwohnung-ferienwohnung.xlsx\)](#)

[Wohnsituation nach Haushaltsgröße, Datei ist nicht barrierefrei \(*.xlsx, 19,62 KB\) \(/download/private-haushalte-wohnen/statistik-sachsen_oll_wohnsituation-haushaltsgroesse.xlsx\)](#)

[Wohnsituation in Sachsen, Deutschland und Regionen, Datei ist nicht barrierefrei \(*.xlsx, 19,62 KB\) \(/download/private-haushalte-wohnen/statistik-sachsen_oll_wohnsituation-nationaler-vergleich.xlsx\)](#)

Zeitreihen

[Wohnsituation privater Haushalte - Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe, Datei ist nicht barrierefrei \(*.xlsx, 17,69 KB\) \(/download/private-haushalte-wohnen/tab_statistik-sachsen_oll_zr_wohnsituation.xlsx\)](#)

Statistische Berichte

Wohnen - Ergebnisse des Mikrozensus (F I 1)

Aktueller Berichtsstand: 2018

Nächster Berichtsstand: 2022, voraussichtlich verfügbar: Juni 2024

[Aktueller Statistischer Bericht als Excel-Arbeitsmappe, Datei ist nicht barrierefrei \(*.xlsx, 0,89 MB\) \(/download/statistische-berichte/bericht_statistik-sachsen_f-i-1_mikrozensus-wohnen.xlsx\)](#)

[Ältere Ausgaben Statistischer Berichte im Archiv \(Weiterleitung zur Statistischen Bibliothek\) \(\[https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/SNSerie_mods_00000703\]\(https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/SNSerie_mods_00000703\)\)](#)

Grundvermögen und Wohnsituation privater Haushalte – Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (O II 6)

Aktueller Berichtsstand: 2018

Nächster Berichtsstand: 2023, voraussichtlich verfügbar: August 2024

[Aktueller Statistischer Bericht als Excel-Arbeitsmappe, Datei ist nicht barrierefrei \(*.xlsx, 5,26 MB\)](#)
[\(/download/statistische-berichte/bericht_statistik-sachsen_o-II-6_private-haushalte-grundvermoegen-wohnsituation.xlsx\)](#)

[Ältere Ausgaben Statistischer Berichte im Archiv \(Weiterleitung zur Statistischen Bibliothek\)](#)
 [\(https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/SNSerie_mods_00001062\)](https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/SNSerie_mods_00001062)

Bund- und Ländervergleichsdaten

Statistikportal

Über nachfolgende Links erfolgt eine Weiterleitung zum gemeinschaftlichen Internetangebot der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder www.statistikportal.de (<https://www.statistikportal.de>).
. Ergebnisse werden für alle Bundesländer und Deutschland insgesamt dargestellt.

[Wohnen in Deutschland 2018 \(https://www.statistikportal.de/de/veroeffentlichungen/wohnen-deutschland\)](https://www.statistikportal.de/de/veroeffentlichungen/wohnen-deutschland)

Gemeinschaftsveröffentlichung der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder

Statistisches Bundesamt (Destatis)

[Wohnen \(https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/inhalt.html\)](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/inhalt.html)

Weiterleitung zum gemeinschaftlichen Internetangebot von Bund und Ländern im Statistikportal

Statistikerläuterungen, Qualitätsberichte, Rechtsgrundlagen

Statistikerläuterungen

Die hier dargestellten Ergebnisse wurden aus zwei verschiedenen Erhebungen gewonnen: zum einen aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS), zum anderen aus dem Mikrozensus (MZ). Auf Grund der Unterschiede in Erhebungsmethodik und Stichprobenauswahl (Auskunftspflicht oder freiwillige Erhebung) sind die Ergebnisse beider Erhebungen jedoch nicht direkt vergleichbar bzw. (beziehungsweise) für Auswertungen kombinierbar.

Ausgewählte Merkmale werden auch jährlich im Rahmen der Europäischen Statistik über Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC) erhoben, die ab Berichtsjahr 2020 als Erhebungsteil »Einkommen und Lebensbedingungen« im Mikrozensus integriert sind.

Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS)

Nach 2013 wurde entsprechend dem fünfjährigen Erhebungsrhythmus 2018 eine neue Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) durchgeführt. Die EVS ist eine repräsentative Quotenstichprobe, an der etwa 0,2 Prozent aller privaten Haushalte in Deutschland teilnehmen. Sie stellt damit eine der wichtigsten statistischen Informationsquellen über Einkommenserzielung, -verteilung und -verwendung privater Haushalte dar. Die Ergebnisse der EVS bilden zudem eine wichtige Datenbasis für die Armuts- und Reichtumsberichterstattung.

Um zuverlässige, tief gegliederte Informationen zu gewinnen, wurden die Stichprobenumfänge zunächst anhand der Ergebnisse des Mikrozensus festgelegt. In einem zweiten Schritt erfolgte die Quotierung. Diese Quoten setzen sich aus der Kombination der Merkmale Haushaltstyp, soziale Stellung der Haupteinkommensperson und monatliches Haushaltsnettoeinkommen zusammen.

Die Teilnahme an der EVS ist freiwillig. Bei der Werbung konnte zu gleichen Teilen auf Haushalte aus der EVS 2013 und dem Pool befragungsbereiter Haushalte zurückgegriffen werden. Weitere Haushalte wurden durch umfangreiche Werbemaßnahmen, z. B. (zum Beispiel) in Form von Pressemitteilungen und Aushängen sowie über die Internetseite des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen zur EVS 2018 gewonnen. Seit der EVS 2008 können die Haushalte ihre Teilnahmebereitschaft auch online melden.

Zu Beginn des Erhebungsjahres wurden die teilnehmenden Haushalte zunächst zur Struktur des Haushalts, zum Haushaltsnettoeinkommen, zur Wohnsituation und zur Ausstattung mit ausgewählten Gebrauchsgütern sowie auch zum Vorhandensein von Versicherungen befragt. Dabei wurde den Haushalten wieder die Möglichkeit geboten, ihre Angaben auch über das Internet zu übermitteln. Ebenfalls zu Beginn des Erhebungsjahres wurden die Haushalte gebeten, über Geld- und Sachvermögen sowie zu Schulden Auskunft zu erteilen.

Das Kernstück der EVS basiert auf vollständigen Anschreibungen aller Einnahmen und Ausgaben der Haushalte in Haushaltsbüchern. Dies erfolgte jeweils durch ein Viertel der teilnehmenden Haushalte im Rotationsverfahren für einen Zeitraum von drei Monaten. Darüber hinaus führte jeder fünfte Haushalt in einem Monat seines Anschreibequartals ein Feinaufzeichnungsheft. Darin wurden alle Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren nach Menge und Preis erfasst.

Die Befragungsergebnisse wurden an den Daten des Mikrozensus 2017 hochgerechnet und hinsichtlich der Merkmale:

- Regionen (früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West, neue Länder und Berlin, Bundesländer)
- Quotierungsmerkmale (Haushaltstyp, soziale Stellung des Haupteinkommensbeziehers, monatliches Haushaltsnettoeinkommen)
- Alter des Haupteinkommensperson

an die Grundgesamtheit angepasst. Aus Gründen der Ergebniszuverlässigkeit werden unsichere Ergebnisse (bei weniger als 25 erfassten Haushalten) mit einem Schrägstrich »/.(Slash)« blockiert und eingeschränkt aussagefähige Ergebnisse (25 bis unter 100 erfasste Haushalte) in Klammern gesetzt.

Auf eine detaillierte Darstellung von Landwirten wird aufgrund zu geringer Teilnahme verzichtet. Ergebnisse dieser Gruppe sind i. d. R. (in der Regel) der Gruppe der Selbstständigen zugeordnet und somit in den Ingesamtwerten enthalten. Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 18 000 Euro und mehr wurden nicht in die Erhebung einbezogen.

Mikrozensus

Der Mikrozensus ist die amtliche Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt. Jährlich sind ein Prozent aller Haushalte in Deutschland daran beteiligt (laufende Haushaltsstichprobe). Seit 1991 wird die Erhebung auch in Sachsen durchgeführt. Der Mikrozensus dient der Bereitstellung statistischer Informationen über die wirtschaftliche und soziale Lage der Bevölkerung sowie über die Erwerbstätigkeit, den Arbeitsmarkt und die Ausbildung (Mehrzweckstichprobe). In den Mikrozensus integriert ist die Stichprobenerhebung über Arbeitskräfte in der Europäischen Union (Arbeitskräftestichprobe der Europäischen Union).

Das Frageprogramm des Mikrozensus besteht aus einem festen Grundprogramm mit jährlich wiederkehrenden Tatbeständen und aus Zusatzprogrammen in vierjährigem Rhythmus.

Grundprogramm des Mikrozensus

Das Grundprogramm des Mikrozensus, welches jährlich erhoben wird und überwiegend mit Auskunftspflicht belegt ist, enthält unter anderem Fragen zu folgenden Tatbeständen:

- Merkmale zur Person (Alter, Geschlecht, Staatsangehörigkeit, Migrationshintergrund u. a. (und andere))
- Familien- und Haushaltszusammenhang
- Erwerbstätigkeit, Arbeitssuche, Erwerbslosigkeit, Nichterwerbstätigkeit
- allgemeiner und beruflicher Ausbildungsabschluss, Besuch von Schule, Hochschule, berufliche und allgemeine Aus- und Fortbildung
- Quellen des Lebensunterhaltes und Höhe des Nettoeinkommens

Zusatzprogramm des Mikrozensus

Im Zusatzprogramm werden im Abstand von vier Jahren Fragen zu wechselnden Themenbereichen gestellt, wie z. B. (zum Beispiel)

- Angaben zur Wohnsituation
- Angaben zur Krankenversicherung
- Angaben zum Berufs- und Ausbildungspendeln (Beantwortung freiwillig)
- Angaben zur Gesundheit und Behinderteneigenschaft (Beantwortung freiwillig)

Auswahl der Haushalte

Die Auswahl der Haushalte erfolgt mittels eines komplizierten mathematisch-statistischen Zufallsverfahrens (geschichtete Klumpenauswahl). Jährlich wird ein Viertel der zu befragenden Haushalte ausgetauscht, um deren Belastungen auf maximal vier Jahre zu beschränken und dennoch Aussagen im Zeitvergleich zu ermöglichen. In Sachsen gelangen so jährlich rund 20 000 Haushalte in die Auswahl. Diese werden durch vom Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen geschulte Erhebungsbeauftragte befragt oder erteilen anhand eines Erhebungsbogens schriftlich Auskunft.

Hochrechnung der Ergebnisse

Die Hochrechnungsfaktoren für Wohnungen werden anhand der Ergebnisse der Wohnungsfortschreibung erstellt. Grundlage hierfür sind die Art und gegebenenfalls die Größe des Gebäudes, in dem eine Wohnung sich befindet.

Mit dem Ziel, die bei Stichproben unvermeidlichen zufallsbedingten sowie nicht zufällige systematische Fehler auszugleichen, wird nach Vorliegen der Befragungsergebnisse ein zweistufiges Verfahren angewandt, und zwar erfolgt zunächst ein Ausgleich der bekannten Befragungsausfälle (Kompensation) und schließlich eine schichtweise Anpassung der Stichprobenwerte an die Eckzahlen der laufenden Bevölkerungsfortschreibung (Hochrechnung). Der stichprobenbedingte Zufallsfehler ist u. a. vom Auswahlsatz und von der Streuung der Merkmale in der Grundgesamtheit abhängig.

Wenn Tabellenfelder in der Stichprobe weniger als 50 Fälle (hochgerechnet 5 000 Fälle) aufweisen, so sind diese Zahlen aufgrund der nicht ausreichenden Zuverlässigkeit durch einen Schrägstrich ersetzt.

Qualitätsberichte

Qualitätsberichte sind zu allen Bundesstatistiken (Bundesstatistiken können zentral vom Statistischen Bundesamt (Destatis) als zentrale Bundesstatistik oder von allen statistischen Ämtern als dezentrale Bundesstatistik durchgeführt werden.) und koordinierten Länderstatistiken (Koordinierte Länderstatistiken sind Länderstatistiken, die von allen statistischen Ämtern gemeinsam durchgeführt werden.) verfügbar. Diese Berichte sind einheitlich gegliedert. Neben allgemeinen Informationen zur Statistik werden unter anderem Methodik, Genauigkeit, Aktualität, Vergleichbarkeit und Kohärenz erläutert. Als Hintergrundinformationen dienen sie einer sachgerechten Interpretation sowie dem Einschätzen der Aussagefähigkeit unserer Daten.

Mikrozensus 2018

(<https://www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/Qualitaetsberichte/Bevoelkerung/mikrozensus-2018.html>).

Weiterleitung zum Internetangebot des Statistischen Bundesamtes

Rechtsgrundlagen

Mikrozensusgesetz (MZG) (<https://www.gesetze-im-internet.de/mzg/index.html>)

Weiterleitung zum Internetangebot www.gesetze-im-internet.de

Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz - BStatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2394), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1751) (https://www.gesetze-im-internet.de/bstatg_1987/index.html),
Weiterleitung zum Internetangebot www.gesetze-im-internet.de

Sächsisches Statistikgesetz (SächsStatG) (<https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/3412-SaechsStatG>)
Weiterleitung zum Internetangebot www.revosax.sachsen.de

Definitionen

Nachfolgend Definitionen aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS):

Anzahl der Räume

Alle Wohn- und Schlafräume einschließlich untervermieteter Räume (ohne Bad, Toilette, Flur und Küche). Unberücksichtigt bleiben dabei Keller-, Boden- und Wirtschaftsräume, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden sowie Räume unter 6 m².

Blockheizung bzw. Zentralheizung

Sämtliche Wohneinheiten einer Wohnanlage werden von einer zentralen Heizstelle, die sich innerhalb der Wohnanlage (in der Regel im Keller) befindet, beheizt.

Einfamilienhaus

Gebäude, welches als Wohnhaus für eine einzelne Familie dient. Dies kann ein freistehendes Einfamilienwohnhaus (auch mit Einliegerwohnung), eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus sein.

Einzel- und Mehrraumöfen

Dazu zählen auch Nachtspeicheröfen.

Etagenheizung

Hierbei werden sämtliche Räume einer Wohneinheit von einer nur für diese Wohneinheit bestimmten Heizquelle (Therme) beheizt. Diese befindet sich meist in der Wohneinheit selbst.

Fernheizung

Ganze Wohnbezirke werden von einem Heizwerk (Fernheizwerk) aus mit Fernwärme versorgt.

Freizeitwohnung

In der Freizeit genutzte Wohnungen und Häuser (auch Datschen und Lauben, sofern sie die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und eine Küche oder einen Raum mit fest installierter Kochgelegenheit, wie z. B. Kochnische/Kochschrank, haben). Nicht dazu zählen Wohnungen und Häuser, die für die Dauer des Urlaubs angemietet werden.

Grundvermögen (Haus- und Grundbesitz)

Dazu zählen Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen (unabhängig davon, ob der Eigentümer darin wohnt) sowie sonstige Gebäude, unbebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen (auch Zweit- und Freizeitwohnungen). Dabei ist es unerheblich, ob sich der Besitz im In- oder Ausland befindet. Zu den sonstigen Gebäuden zählen u. a. Wochenend- und Ferienhäuser, Lauben und Datschen in Kleingärten, kombinierte Wohn- und Geschäftsgebäude sowie Betriebsgebäude (ohne Nutzung für eigene geschäftliche Zwecke).

Haupteinkommensperson

Durch die Festlegung einer Haupteinkommensperson lassen sich Mehrpersonenhaushalte nach unterschiedlichen Merkmalen (z. B. (zum Beispiel) Alter, Geschlecht, soziale Stellung) einheitlich gliedern. Als Haupteinkommensperson gilt grundsätzlich die Person (ab 18 Jahren) mit dem höchsten Beitrag zum Haushaltsnettoeinkommen.

Hypothekenrestschuld

Die Restschuld ist die Summe der tatsächlich noch zu leistenden Gesamttilgungen für Darlehen (Hypotheken, Baudarlehen u. Ä. (und Ähnliche)), die von den Haushalten für den Erwerb bzw. die Instandsetzung des Haus- und Grundvermögens aufgenommen wurden.

Private Haushalte

Haushalte sind Personengemeinschaften, die zusammen wohnen, eine gemeinsame Hauswirtschaft führen und sowohl hinsichtlich der Einnahmen als auch des Konsums zusammengehören. Nicht dazu rechnen nur vorübergehend anwesende Besucher und Gäste sowie häusliches Personal, das nicht in der Wohnung übernachtet. Auch eine allein wohnende und wirtschaftende Person mit eigenem Einkommen kann einen eigenen Haushalt bilden. Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünfte gelten nicht als Haushalte, können aber Privathaushalte beherbergen (z. B. (zum Beispiel) Haushalt des Anstaltsleiters).

Bei der EVS (Einkommens- und Verbrauchsstichprobe) werden ausschließlich Haushalte am Ort der Hauptwohnung erfasst.

Sonstige Gebäude (mit Wohnraum)

Überwiegend für Nichtwohnzwecke, nämlich für gewerbliche, soziale, kulturelle oder Verwaltungszwecke bestimmte Gebäude mit mindestens einer Wohneinheit (z. B. Wohnungen in Geschäfts- und Bürogebäuden, Hausmeister- oder Verwalterwohnungen in Fabrik- oder Verwaltungsgebäuden, in Hotels, Krankenhäusern, Schulen).

Verkehrswert

Geschätzter Preis, der im Fall des Verkaufes des Haus- und Grundbesitzes zum Erhebungszeitpunkt unter Berücksichtigung des Kaufpreises, der Wohnlage und Investitionen erzielt werden könnte.

Wohngebäude

Gebäude, das vorwiegend Wohnzwecken dient; vereinzelt können sich in ihm Anwaltskanzleien, Arztpraxen, Geschäfte oder Ähnliches befinden.

Wohnfläche

Zur Wohnfläche zählen die Flächen von Wohn- und Schlafräumen (auch untervermieteten sowie außerhalb des Wohnungsabschlusses befindlichen Räumen, z. B. Mansarden, wenn zu Wohnzwecken genutzt), Küchen, Nebenräumen (Bad, Toilette, Flur usw.), Wohnräumen, die auch teilweise oder zeitlich begrenzt gewerblich genutzt werden (z. B. Praxis und Wartezimmer in Arzt- oder Rechtsanwaltswohnungen), Balkonen, Terrassen bzw. Loggien (ein Viertel der Grundfläche zählt zur Wohnfläche). Unberücksichtigt sind Keller-, Boden- und Wirtschaftsräume, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Wohnfläche für Kinder

Flächen von Wohn- und Schlafräumen (s. o.), die ganz oder überwiegend von Kindern und Jugendlichen (bis unter 18 Jahren) genutzt werden.

Wohnform

Dabei wird unterschieden, ob die Hauptwohnung als Eigentum oder zur Miete bzw. mietfrei genutzt wird. Mietfrei bedeutet, dass an den Vermieter bzw. die Vermieterin keine Zahlungen geleistet werden, bis auf eventuelle Nebenkosten (z. B. Strom, Wasser, Heizung, Müllabfuhr). Mietfrei trifft nicht zu, wenn die Miete für die Hauptwohnung von Dritten (z. B. Arbeitsagentur, Sozialamt, Eltern für ihre Kinder) gezahlt wird.

Zweitwohnung

Aus beruflichen Gründen oder zu Ausbildungszwecken genutzte Wohnung neben dem Hauptwohnsitz.

Nachfolgend Definitionen aus dem Mikrozensus (MZ):

Bevölkerung in (privaten) Haushalten

Personen, die allein oder zusammen mit anderen Personen eine wirtschaftliche Einheit bilden, zählen zur Bevölkerung in Haushalten. Unberücksichtigt bleiben Personen, die in Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünften leben, ausgenommen in privaten Haushalten im Bereich von Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünften. Da eine Person mehrere Wohnsitze beanspruchen kann (Nebenwohnung), sind Doppelzählungen möglich.

Gesamtwohnfläche, Fläche der gesamten Wohnung

Hierunter ist die Summe der Grundflächen aller Räume (einschl. Flur, Korridor, Diele, Vorplatz, Badezimmer, Duschaum, Toilette, Speisekammer usw.) einer Wohnung zu verstehen, gleichgültig, ob es sich um eine von der Eigentümerin, dem Eigentümer oder von einer Mieterin, einem Mieter selbstgenutzte, untervermietete oder gewerblich genutzte Wohnung handelt. Zur Wohnung zählen auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende Räume (z. B. Mansarden) sowie zu Wohnzwecken ausgebaute Keller- und Bodenräume.

Zur Ermittlung der Wohnfläche ist anzurechnen:

- voll: die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern;
- zur Hälfte: die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter, aber weniger als zwei Metern, zu einem Viertel: die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten.

Fläche je Person (Wohnfläche)

Die Wohnfläche je Person ergibt sich als Quotient aus der Wohnfläche und der Zahl der Bewohner der Wohnung.

Fläche je Wohnung (Wohnfläche)

Die Wohnfläche je Wohnung ergibt sich als Quotient aus der Wohnfläche und der Zahl der Wohnungen.

Haushalte

Haushalte sind Personengemeinschaften, die zusammen wohnen und eine gemeinsame Hauswirtschaft führen. Nicht dazu rechnen nur vorübergehend anwesende Besucher und Gäste sowie häusliches Personal, das nicht in der Wohnung übernachtet. Auch eine allein wohnende und wirtschaftende Person kann einen eigenen Haushalt bilden (z. B. (zum Beispiel) ein Untermieter). Entscheidendes Merkmal ist das

selbstständige Wirtschaften des Haushaltsmitgliedes. Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünfte gelten nicht als Haushalte, können aber Privathaushalte beherbergen (z. B. (zum Beispiel) Haushalt des Anstaltsleiters).

Miete

Unter Nettokaltmiete (häufig auch Nettomiete, Grundmiete) wird der monatliche Betrag verstanden, der mit der Vermieterin oder dem Vermieter als Entgelt für die Überlassung der ganzen Wohnung zum Zeitpunkt der Zählung vereinbart war. Dabei ist es gleichgültig, ob die Miete tatsächlich gezahlt wurde oder nicht. Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete und den kalten Nebenkosten (siehe kalte Nebenkosten) zusammen. Kosten beziehungsweise Umlagen für den Betrieb einer Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, Strom, Gas, flüssige und feste Brennstoffe, Fernwärme und so weiter zählen nicht zur Bruttokaltmiete. Diese werden als warme Nebenkosten separat ausgewiesen. Die Bruttokaltmiete und die warmen Nebenkosten ergeben zusammen die Bruttowarmmiete. Bei der Berechnung der durchschnittlichen Miete bleiben die Angaben für jene Wohnungen unberücksichtigt, in denen die Bewohnerinnen und Bewohner mietfrei wohnen.

Wohnung

Unter einer Wohnung sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammen liegende Räume in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Sie sollen einen eigenen Eingang unmittelbar vom Treppenhaus oder von einem Vorraum oder von außen aufweisen. Hierbei ist es gleichgültig, ob in dieser Wohnung ein oder mehrere Haushalte untergebracht sind oder ob die Wohnung leer steht beziehungsweise eine Freizeitwohnung ist. Es ist auch möglich, dass sich eine Arbeitsstätte in der Wohnung befindet. Die in der amtlichen Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik übliche Differenzierung nach Wohnungen (Wohneinheiten mit Küche oder Kochnische) und sonstigen Wohneinheiten (ohne Küche) wird in der Mikrozensus-Zusatzerhebung und im Zensus 2011 nicht vorgenommen.

Was wird gemeldet?

Öffentliche Institutionen, Unternehmen und Betriebe sind gesetzlich verpflichtet, statistische Auskünfte im Regelfall mittels Online-Verfahren zu melden. Gedruckte Fragebögen bzw. (beziehungsweise) Papierfragebögen werden nur noch bei wenigen Statistiken verwendet.

Hier ist eine Auswahl aktueller Mustererhebungsbögen als druckbare PDF (Portable Document Format; deutsch: transportables Dokumentenformat)-Dateien hinterlegt. Diese PDF (Portable Document Format; deutsch: transportables Dokumentenformat)-Dateien sind nicht barrierefrei. Die Fragen und zugehörigen Erläuterungen geben Einblicke in die aus den Erhebungen zu erwartenden Ergebnisse sowie die Absichten der Statistiken.

[Mikrozensus - Kernprogramm \(Mustererhebungsbogen 1\) \(*.pdf, 1,40 MB\) \(/download/online-melden/muster_statistik-sachsen_mikrozensus-kernprogramm_1.pdf\)](#)

[Mikrozensus - Kernprogramm und Erhebungsteil Einkommen und Lebensbedingungen \(Mustererhebungsbogen 5\) \(*.pdf, 1,91 MB\) \(/download/online-melden/muster_statistik-sachsen_mikrozensus-kernprogramm-einkommen-lebensbedingungen_5.pdf\)](#)

[EVS 2023 - Personenfragebogen \(Mustererhebungsbogen\) \(*.pdf, 0,42 MB\) \(/download/online-melden/muster_statistik-sachsen_evs_personenfragebogen_evspfb.pdf\)](#)

[EVS 2023 - Geld- und Sachvermögen \(Mustererhebungsbogen\) \(*.pdf, 0,49 MB\) \(/download/online-melden/muster_statistik-sachsen_evs_geld-sachvermoegen_evsgs.pdf\)](#)

Herausgeber



Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (<https://www.stla.sachsen.de/Kontakt.htm>).

Macherstraße 63

01917 Kamenz

Telefon: [+49 3578 33-1913 \(tel:+493578331913\)](tel:+493578331913)

E-Mail: [info@statistik.sachsen.de \(mailto:info@statistik.sachsen.de\)](mailto:info@statistik.sachsen.de)

Entwicklung der Reallöhne, der Nominallöhne und der Verbraucherpreise

Reallöhne und Nominallöhne

Entwicklung der Reallöhne, der Nominallöhne und der Verbraucherpreise

Jahr

ENTWICKLUNG DER REALLÖHNE, DER NOMINALLÖHNE UND DER VERBRAUCHERPREISE

Jahr	Reallohnindex ¹	Nominallohnindex ²	Verbraucherpreisindex
	Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum in %		
2022	-4,0	2,6	6,9
2021	-0,1	3,1	3,1
2020	-1,1	-0,7	0,5
2019	1,1	2,6	1,4
2018	1,4	3,1	1,8
2017	1,0	2,5	1,5
2016	1,9	2,3	0,5
2015	2,1	2,8	0,5
2014	1,8	2,7	1,0
2013	-0,2	1,4	1,5
2012	0,7	2,6	1,9
2011	0,9	3,3	2,2
2010	1,6	2,6	1,0
2009	-0,1	0,1	0,3
2008	0,3	2,9	2,6

1: Infolge einer Revision des Verbraucherpreisindex (VPI) und des Index der Nominallöhne wurde der Reallohnindex angepasst.

2: Endgültige Angaben. Ergebnisse zum Nominallohnindex wurden für das Jahr 2022 revidiert.

Quartal

Kontakt

Statistisches Bundesamt
Gustav-Stresemann-Ring 11
65189 Wiesbaden

Presse

3,7 % weniger Haushalte bezogen im Jahr 2021 Wohngeld

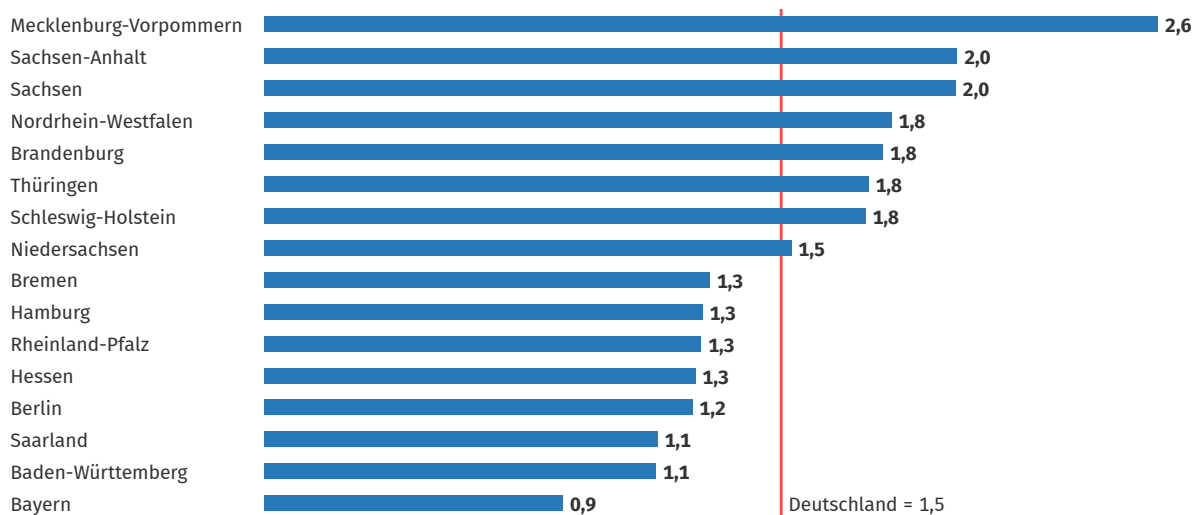
Pressemitteilung Nr. 514 vom 5. Dezember 2022

- **Rund 595 300 Haushalte bezogen am Jahresende 2021 Wohngeld, Haushalte in Mecklenburg-Vorpommern waren am häufigsten darauf angewiesen**
- **Durchschnittlicher monatlicher Anspruch bei reinen Wohngeldhaushalten im Vorjahresvergleich um 15 Euro gestiegen**
- **Ausgaben für Wohngeld um 7 % auf rund 1,4 Milliarden Euro gestiegen**

WIESBADEN – Am Jahresende 2021 haben rund 595 300 Haushalte in Deutschland Wohngeld bezogen. Das waren 1,5 % aller privaten Hauptwohnsitzhaushalte. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, ist die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte damit gegenüber dem Vorjahr um 3,7 % oder rund 22 900 gesunken. Am Jahresende 2020 hatten noch rund 618 200 Haushalte Wohngeld bezogen.

Wohngeldhaushalte 2021

Anteil an den Hauptwohnsitzhaushalten in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Wohngeld wird einkommensschwächeren Haushalten gewährt, damit diese sich angemessenen und familiengerechten Wohnraum leisten können. Die Höhe des Wohngeldanspruchs hängt von der Höhe des Einkommens, der Miete und der Zahl der Haushaltsmitglieder ab. Zum 1. Januar 2021 ist zusätzlich die sogenannte CO₂-Komponente eingeführt worden. Abhängig von

der Haushaltsgröße werden die Wohngeldbeträge um die CO₂-Komponente aufgestockt. Dies soll Wohngeldhaushalte bei den Heizkosten entlasten. Die Einführung der CO₂-Komponente hat Einfluss auf den durchschnittlichen monatlichen Wohngeldanspruch sowie die Wohngeldausgaben des Bundes und der Länder.

Mit der Anfang 2020 in Kraft getretenen Wohngeldreform wurden regelmäßige Erhöhungen entsprechend der Mieten- und Einkommensentwicklung beschlossen. Zum 1. Januar 2022 wurde das Wohngeld erstmals automatisch angepasst. Wie sich diese Anpassung sowie die kürzlich beschlossene Wohngeldreform, die am 1. Januar 2023 in Kraft tritt, in der Statistik niederschlägt, werden erst künftige Veröffentlichungen zeigen.

Ziel der Wohngeldreform 2020 war es, mehr Haushalte zum Wohngeld zu berechtigen. Dies hatte dazu geführt, dass die Zahl der Haushalte, die Ende 2020 Wohngeld bezogen, gegenüber dem Jahresende 2019 um 22,6 % anstieg. Zuvor war die Zahl der wohngeldberechtigten Haushalte seit der Wohngeldreform 2016 stetig zurückgegangen.

Haushalte in Mecklenburg-Vorpommern am häufigsten auf Wohngeld angewiesen

Im Ländervergleich waren private Haushalte mit Hauptwohnsitz in Mecklenburg-Vorpommern Ende 2021 anteilig am häufigsten auf Wohngeld angewiesen. Dort bezogen 2,6 % der Haushalte Wohngeld. In Bayern war der Anteil mit 0,9 % am geringsten.

Durchschnittlicher monatlicher Anspruch bei reinen Wohngeldhaushalten bei 192 Euro

Ende 2021 hatten in rund 96 % der Wohngeldhaushalte alle Haushaltsmitglieder einen Anspruch auf Wohngeld (sogenannte reine Wohngeldhaushalte). Rund 4 % der Wohngeldhaushalte waren sogenannte wohngeldrechtliche Teilhaushalte, in denen Personen mit und ohne Wohngeldanspruch wohnten. Der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch betrug Ende 2021 bei reinen Wohngeldhaushalten 192 Euro, bei wohngeldrechtlichen Teilhaushalten 177 Euro. Zum Vergleich: Vor Einführung der CO₂-Komponente lag Ende 2020 der Wohngeldanspruch reiner Wohngeldhaushalte bei 177 Euro und der Anspruch wohngeldrechtlicher Teilhaushalte bei 167 Euro.

Ausgaben des Bundes und der Länder für Wohngeld um 94,6 Millionen Euro gestiegen

Nach Angaben des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gaben Bund und Länder im Jahr 2021 zusammen rund 1,406 Milliarden Euro für Wohngeld aus. Das waren rund 7 % oder 94,6 Millionen Euro mehr als im Vorjahr. Im Jahr 2020 hatten die Ausgaben für Wohngeld 1,311 Milliarden Euro betragen. Dieser Anstieg der Wohngeldausgaben bei einer sinkenden Zahl an Wohngeldhaushalten lässt sich vermutlich auf die Einführung der CO₂-Komponente zurückführen.

WOHNGELDHAUSHALTE AM 31.12.2021 UND WOHNGELDAUSGABEN 2021 NACH BUNDESLÄNDERN

Land	Insgesamt	Veränderung gegenüber Vorjahr	Anteil an den Hauptwohnsitzhaushalten ¹	Im Jahr 2021 gezahlte Wohngeldbeträge insgesamt ²
		%		Millionen Euro
Baden-Württemberg	59 880	-7,0	1,1	155,3
Bayern	54 880	-3,0	0,9	134,3
Berlin	24 535	-2,5	1,2	55,6
Brandenburg	22 450	-3,8	1,8	40,4
Bremen	4 635	-8,5	1,3	12,5
Hamburg	12 505	-5,4	1,3	35,2
Hessen	38 430	-4,5	1,3	113,1
Mecklenburg-Vorpommern	21 305	-5,6	2,6	36,0
Niedersachsen	59 455	-4,5	1,5	145,7
Nordrhein-Westfalen	157 850	-2,1	1,8	402,5
Rheinland-Pfalz	24 540	-7,6	1,3	56,4
Saarland	5 450	-6,1	1,1	13,5

1: Berechnung mit der Anzahl der Hauptwohnsitzhaushalte im Jahresdurchschnitt auf Grundlage des Mikrozensus 2021. (Erstergebnisse, erschienen am 05.04.2022)

2: Datenquelle: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB).

Land	Insgesamt	Veränderung gegenüber Vorjahr	Anteil an den Hauptwohnsitzhaushalten ¹	Im Jahr 2021 gezahlte Wohngeldbeträge insgesamt ²
		%		Millionen Euro
Sachsen	42 635	-4,7	2,0	74,6
Sachsen-Anhalt	22 390	-2,1	2,0	38,0
Schleswig-Holstein	25 290	6,5	1,8	59,6
Thüringen	19 060	-6,3	1,8	33,0
Deutschland	595 290	-3,7	1,5	1 405,8
nachrichtlich:				
Westdeutschland	442 920	-3,5	1,4	1 128,2
Ostdeutschland einschl. Berlin	152 370	-4,2	1,8	277,6

1: Berechnung mit der Anzahl der Hauptwohnsitzhaushalte im Jahresdurchschnitt auf Grundlage des Mikrozensus 2021. (Erstergebnisse, erschienen am 05.04.2022)

2: Datenquelle: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB).

Weitere Informationen:

Detaillierte Informationen sind in den Tabellen zu [Haushalte mit Wohngeld \(22311\)](#) in der GENESIS-Online Datenbank und im Themenbereich [Wohngeld](#) abrufbar.

Kontakt

für weitere Auskünfte

Pressestelle

Telefon: +49 611 75 3444

Zum Thema

Wohngeld

Kontakt

Statistisches Bundesamt
Gustav-Stresemann-Ring 11
65189 Wiesbaden

Per E-Mail

An die für das Wohnungswesen
zuständigen Ministerien
(Senatsverwaltungen) der Länder

Aktenzeichen: SW II 4 – 72307/2#35
Berlin, 20.12.2022

Referat W I 4
Wohngeld
Krausenstraße 17-18
10117 Berlin

Postanschrift
11014 Berlin

Tel 030 18 681 16240

WI4@bmwsb.bund.de

Seite 1 von 18

**Betreff: Durchführung des Wohngeldgesetzes
- Verwaltungshinweise im Zusammenhang mit der Einführung des
Gesetzes zur Erhöhung des Wohngeldes (Wohngeld-Plus-Gesetz)
u. a. Festlegungen für vereinfachte Verfahren aufgrund erhöhten
Antragsaufkommens**

Übersicht

SEITE

A. Vorbemerkung	2
B. Verfahrensvereinfachungen aufgrund der Wohngeldreform 2023	2
I. Allgemeine Anfragen der Bürger zum Wohngeld	2
II. Formlose Antragstellung	3
III. Antragsbearbeitung	3
Plausibilitätsprüfung / Prüfung von Unterhaltsansprüchen / eigene Unterhaltsleistungen / Vermögensprüfungen	
IV. Bewilligungszeiträume / Weiterleistungsanträge	4
V. § 27 Absatz 2, nicht nur vorübergehende Änderung im laufenden BWZ	4
VI. Gegenprüfungen von Wohngeldbewilligungen / automatisierter	5

Datenabgleich / Bußgeldverfahren

C Verwaltungshinweise im Zusammenhang mit der Einführung des Wohngeld-Plus-Gesetzes	5
I. Gewährung von Vorschüssen / Gewährung einer vorläufigen Zahlung/ Finanzielle Notlagen der Antragsteller /	5
II. § 15 Absatz 2, verkürzte Zurechnung einmaligen Einkommens auf 1 Jahr	13
III. § 27 Absatz 1, neuer Schwellenwert von 10 %	14
IV. Bagatellgrenze gem. § 30a WoGG	14
V. SGB II und SGB XII Übergangsfristen	15

Zur Durchführung des Wohngeldgesetzes gebe ich folgende Hinweise

A. Vorbemerkung

Angesichts massiv gestiegener Energiepreise hat die Bundesregierung mit drei Entlastungspaketen umfangreiche Maßnahmen zur Entlastung und sozialen Unterstützung auf den Weg gebracht. Auch mit dem dritten Entlastungspaket sollen die Entwicklungen bei den Energiepreisen gedämpft und die Folgen für Verbraucherinnen und Verbraucher abgefedert werden. Es umfasst kurzfristige Hilfen, insbesondere aber auch eine vorgezogene Reform beim Wohngeld, um die Bürger in dieser Krise nicht allein zu lassen.

Mit dem Wohngeld-Plus-Gesetz hat der Bund eine strukturelle Reform zur Unterstützung vieler Bürger bei den Wohn- und Energiekosten vorgezogen auf den Weg gebracht. Die Umsetzung der Reform mit einer Erweiterung des Empfängerkreises auf 2 Millionen Haushalte wird die Wohngeldbehörden vor große Herausforderungen stellen. Daher sollen die folgenden Vereinfachungen für die Wohngeldbehörden **bis auf Weiteres** in den Fällen zur Anwendung kommen können, in denen ein geregelteres Bearbeiten der Wohngeldanträge in den Wohngeldbehörden möglicherweise nur eingeschränkt möglich ist. Die Bearbeitung von Wohngeldanträgen und die Auszahlung von Wohngeld stellen in dieser Situation prioritäre Aufgaben dar.

Über die Umsetzung dieser Hinweise in den Wohngeldbehörden entscheiden die zuständigen Landesministerien bzw. Senatsverwaltungen (im Folgenden: zuständige Landesministerien).

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

B. Verfahrensvereinfachungen aufgrund der Wohngeldreform 2023

I. Allgemeine Anfragen der Bürger zum Wohngeld

Für allgemeine Informationen können anfragende Bürger auf die Internetseite der Länder oder des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (www.bmwsb.bund.de) verwiesen werden.

Auf den Webseiten einiger Länder und des BMWSB finden sich Wohngeldrechner, mit denen Bürger zunächst überschlagen können, ob ihnen ein Wohngeldanspruch zustehen könnte.

II. Formlose Antragstellung

Formlose Antragstellungen per E-Mail, Fax oder Telefon ohne ausgefülltes Formular, sind zur Fristwahrung in Bezug auf die Festsetzung des Bewilligungszeitraumes (BWZ) zulässig (Teil A Nr. 22.12 WoGVwV). Diese formlose Antragstellung muss in der Wohngeldakte dokumentiert werden. Voraussetzung für eine wirksame Antragstellung ist, dass aus ihr das Datum, der Name, der Vorname und die aktuelle Anschrift der antragstellenden Person sowie der Wille, für einen bestimmten Wohnraum Wohngeld zu beantragen, hervorgeht. Die Wohngeldbehörde ist berechtigt, zur Feststellung der Urheberschaft des Antrags die Identität der antragstellenden Person, ggf. durch geeignete Fragen (z. B. zum Geburtsdatum) zu überprüfen. Eine Unterschrift ist insoweit nicht zwingend erforderlich. Dessen ungeachtet ist die Erhebung der entscheidungsrelevanten Angaben und die Abforderung von Nachweisen weiterhin erforderlich.

Bei anzunehmenden gleichbleibenden Verhältnissen kann bei Weiterleistungsanträgen ausnahmsweise ein formloser Antrag mit entsprechender Erklärung und Benennung der Eckdaten (Miethöhe, Zahl der Haushaltsmitglieder, Einkommenshöhe) als ausreichend angesehen werden und auf das Antragsformular verzichtet werden.

Ein im Dezember 2022 gestellter Antrag auf Wohngeld, der durch einen Ablehnungsbescheid beschieden wurde, kann in einen Antrag auf Wohngeld ab dem 01.01.2023 umgedeutet werden. Ein entsprechender Wille des Antragstellers kann vermutet werden.

III. Antragsbearbeitung

Da sich infolge der zur Krisenbewältigung vorgezogenen Wohngeldreform das Antragsaufkommen deutlich erhöhen wird, soll mit den folgenden Hinweisen die Antragsbearbeitung erleichtert werden.

Plausibilitätsprüfung / Prüfung von Unterhaltsansprüchen / eigene Unterhaltsleistungen / Vermögensprüfungen

Insbesondere bei Bürgern, die (aufgrund der Leistungsverbesserungen) erstmals Wohngeld beantragen, gelten die Angaben der Antragsteller hinsichtlich der

- Plausibilitätsprüfung (vgl. Hinweise des BMI vom 11. März 2020, Teil A Nr. 15.01 WoGVwV),
- Prüfung von Unterhaltsansprüchen (Teil A Nr. 21.35 WoGVwV) und
- Vermögensprüfung (Teil A Nr. 21.36 WoGVwV)

als glaubhaft, sodass für diese Antragsverfahren bis auf Weiteres auf die entsprechenden Prüfungen verzichtet werden kann, um eine schnelle Entscheidung zu ermöglichen.

Dass Antragsteller über kein erhebliches Vermögen verfügen, kann vermutet werden, wenn sie dies im Wohngeldantrag erklären bzw. eine entsprechende Wertangabe machen.

Die vorstehenden Ausführungen gelten nicht, wenn die Wohngeldbehörde bereits aus den Antragsunterlagen **begründete Hinweise** hat, die eine weitere Nachprüfung erforderlich machen (z. B. wenn die Angaben widersprüchlich sind) und daher die gemachten Angaben **offenkundig nicht glaubhaft** sind.

Abzugsbeträge für eigene Unterhaltsleistungen (§ 18 WoGG) sind zu berücksichtigen, wenn die Unterhaltsleistung aus dem Kontoauszug des Vormonats hervorgeht und die unterhaltsverpflichtete Person erklärt, auch weiterhin Unterhalt zu zahlen. Eine Belegkette ist nicht zwingend erforderlich (Abweichung von Teil A Nr. 18.04 Absatz 4 WoGVwV).

IV. Bewilligungszeiträume / Weiterleistungsanträge

§ 25 Absatz 1 Satz 2 WoGG: Möglichkeit eines BWZ von bis zu 24 Monaten:
Anträge von Wohngeldempfängern, die ein vergleichsweise konstantes Einkommen haben (z. B. Rentner), können nach § 25 Absatz 1 Satz 2 WoGG nunmehr mit einem BWZ von bis **zu 24 Monaten** bewilligt werden.

In Fällen mit nicht konstanten Einkommen greift weiterhin Teil A Nr. 25.11 Absatz 1 WoGVwV. Demnach kann der Regelbewilligungszeitraum von 12 Monaten überschritten werden, wenn dies nach den Umständen des Einzelfalls oder unter Berücksichtigung der Geschäftslage der Wohngeldbehörde erforderlich ist, wobei der Bewilligungszeitraum höchstens 18 Monaten betragen soll.

Davon unberührt gelten die Regelungen in Teil A Nr. 25.11 WoGVwV zu Verkürzungen (bei erheblichen Änderungen) und Teilung (bei im Zeitpunkt der Antragstellung bekannten erheblichen Änderungen) des BWZ weiterhin.

V. § 27 Absatz 2 WoGG; nicht nur vorübergehende Änderung im laufenden BWZ

In Übereinstimmung mit den Vorschlägen der Länderarbeitsgruppe zu möglichen Verwaltungsvereinfachungen wird der unbestimmte Rechtsbegriff der „nicht nur vorübergehenden Änderung“ angepasst.

Abweichend von der Regelung in Teil A Nr. 27.23 Absatz 1 WoGVwV ist eine Änderung im laufenden Bewilligungszeitraum nunmehr als „nicht nur vorübergehend“ im Sinne des § 27 Absatz 2 WoGG anzusehen, wenn sie **mehr als vier Monate andauert**.

Bei der Überarbeitung der WoGVwV wird diese Änderung aufgenommen.

Abweichend von § 41 Absatz 1 Satz 2 WoGG sowie Teil A Nr. 27.23 WoGVwV sollen Fälle, die bis zum 31.12.2022 noch nicht entschieden sind und die 4-Monats-Grenze nicht erreichen,

nicht mehr von Amts wegen aufgrund einer „nicht nur vorübergehenden“ Änderung der Verhältnisse neu entschieden werden.

VI. Gegenprüfungen von Wohngeldbewilligungen / automatisierter Datenabgleich / Bußgeldverfahren

Die Bearbeitung der Wohngeldanträge hat oberste Priorität.

Nur in Abstimmung mit dem zuständigen Landesministerium (bzw. der unteren Fachaufsichtsbehörde) und soweit das Landeshaushaltsrecht dies zulässt, ist es bei erheblicher Arbeitsüberlastung möglich, Gegenprüfungen von Wohngeldbewilligungen einzuschränken.

Auf die Bearbeitung von Rückläufen aus dem automatisierten Wohngelddatenabgleich sowie von Bußgeldverfahren kann in Abhängigkeit von der Geschäftslage in den Wohngeldbehörden vorübergehend verzichtet werden. In Abstimmung mit dem zuständigen Landesministerium sind die Prüfung der Antwortdatensätze aus dem automatisierten Datenabgleich und Bußgeldverfahren zu einem späteren Zeitpunkt nachzuholen. Die Verjährungsfrist ist zu beachten.

C Verwaltungshinweise im Zusammenhang mit der Einführung des Wohngeld-Plus-Gesetzes

I. Gewährung von Vorschüssen / Gewährung einer vorläufigen Zahlung/ Finanzielle Notlagen der Antragsteller /

1. Verhältnis zwischen Vorschüssen nach § 42 Absatz 1 SGB I und vorläufiger Zahlung gemäß § 26a WoGG

Neben dem Anspruch auf einen Vorschuss besteht nunmehr auch die Möglichkeit einer vorläufigen Zahlung. Diese beiden Ansprüche stehen nicht in einem Vorrang-Nachrang-Verhältnis zueinander, sondern nebeneinander. Sie unterscheiden sich in ihren Voraussetzungen. Während der Vorschuss das Bestehen eines Wohngeldanspruchs „dem Grunde nach“ voraussetzt, muss dieser bei einer vorläufigen Zahlung nur mit „hinreichender Wahrscheinlichkeit“ bestehen.

2.. Vorschüsse

Bei Erst- und Weiterleistungsanträgen kommt die Zahlung von Vorschüssen auf das Wohngeld gemäß § 42 SGB I in Betracht. Voraussetzung nach § 42 Absatz 1 SGB I ist, dass ein Wohngeldanspruch dem Grunde nach besteht und zur Feststellung der Höhe des Wohngeldanspruchs voraussichtlich längere Zeit erforderlich ist.

Die Höhe des Vorschusses wird nach pflichtgemäßem Ermessen der Wohngeldbehörde bestimmt. So kann im Ausnahmefall das bisherige Wohngeld für z. B. drei Monate als Vorschuss weitergezahlt werden. Voraussetzung für die Gewährung eines Vorschusses ist ein

Wohngeldantrag, nicht aber ein Antrag auf Zahlung eines Vorschusses (Abweichung von § 41 Absatz 1 SGB I).

Über die Zahlung von Vorschüssen ist stets ein Bescheid zu erteilen. Ein solcher Vorschussbescheid soll u. a. folgende Regelungen enthalten:

„Sehr geehrte/r Frau/Herr xyz,
aufgrund Ihres Antrages auf Wohngeld vom xy.xy.xyxy, hier eingegangen am xy.xy.xyxy, wird Ihnen nach dem Wohngeldgesetz (WoGG) der folgende Bescheid erteilt:

Wir bewilligen Ihnen nach § 42 des Ersten Buches Sozialgesetzbuch Vorschusszahlungen in Höhe von monatlich xy,00 EUR für den Zeitraum vom xy.xy.xyxy bis xy.xy.xyxy auf das zu erwartende Wohngeld.

Die Beträge werden auf die endgültigen Wohngeldzahlungen angerechnet. Soweit die Vorschussbeträge das tatsächlich zustehende Wohngeld übersteigen, sind Sie nach den Bestimmungen des § 50 SGB X zur Erstattung verpflichtet.“

Stellt sich im Nachhinein heraus, dass die Hilfebedürftigkeit mit Wohngeld nicht beseitigt werden konnte, sind die Regelungen der § 104 ff. SGB X anzuwenden.

3. Vorläufige Zahlung

Zum Abbau erhöhten Arbeitsvolumens ist mit dem Wohngeld-Plus-Gesetz in **§ 26a WoGG** die Möglichkeit einer **vorläufigen Zahlung** geschaffen worden.

Die Regelung einer vorläufigen Zahlung hat zum Ziel, eine praktikable Lösung für Wohngeldleistungen zu schaffen, wenn die Fallbearbeitung in den Wohngeldbehörden absehbar längere Zeit in Anspruch nehmen sollte. Damit soll eine Entscheidung aufgrund nur unvollständig geklärter Tatsachengrundlage ermöglicht werden. Daher wurde eine gestufte Struktur aus vorläufiger und endgültiger Entscheidung geschaffen. Sinn und Zweck der Regelung ist die Ermöglichung einer praktikablen und zügigen Form der Bescheidung. Grundlage ist die überwiegende Wahrscheinlichkeit des Bestehens eines Wohngeldanspruchs, soweit die weiteren Voraussetzungen des Absatz 1 vorliegen.

Die Entscheidung über die vorläufige Zahlung stellt als Voraussetzung für eine **Bildungs- und Teilhabeleistung** eine Wohngeldentscheidung im Sinne von § 6b des Bundeskindergeldgesetzes dar. Hierfür bedarf es nicht einer endgültigen Entscheidung oder einer Umwandlung in diese nach § 26a Absatz 3 WoGG.

Stellt sich im Nachhinein heraus, dass die Hilfebedürftigkeit mit Wohngeld nicht beseitigt werden konnte, sind die Regelungen der §§ 104 ff SGB X anzuwenden.

a) Absatz 1: Längere Dauer der Feststellung des Wohngeldanspruchs sowie hinreichende Wahrscheinlichkeit des Anspruchs

aa) Allgemeines

Bei § 26a WoGG handelt es sich um eine Ermessensentscheidung. Den Wohngeldbehörden soll damit die Möglichkeit gegeben werden, bei absehbar längeren Verfahrensdauern, eine zügige vorläufige Entscheidung und Zahlung von Wohngeld veranlassen zu können.

Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 26a WoGG ist, dass die Feststellung des Wohngeldanspruchs voraussichtlich längere Zeit in Anspruch nehmen wird. Die Definition der „längeren Zeit“ entspricht der auch im Rahmen der Leistung von Vorschüssen zugrunde zulegenden Definition. Wohngeld ist monatlich im Voraus zu erbringen. Demzufolge ist „als längere Zeit in der Regel höchstens ein Zeitraum von einem Monat anzusehen, seitdem der Wohngeldantrag gestellt wurde. Sollte dies der Fall sein, kommt eine vorläufige Zahlung in Betracht. Allerdings ist die Voraussetzung der „längeren Zeit“ für den vorliegenden Einzelfall zu prüfen. Die Voraussetzung der „längeren Zeit“ ist deshalb als gegeben anzunehmen, wenn

- die Umstände des Einzelfalles eines Antragstellers eine umgehende Entscheidung erfordern oder
- die Geschäftslage in den Wohngeldbehörden es erfordert, dass eine Vielzahl von Fällen so zügig wie möglich beschieden wird und dies längere Zeit in Anspruch nehmen wird.

Zur Begründung der Ermessensausübung kann auf diese Gründe Bezug genommen werden.

Weitere Voraussetzung hierfür ist, dass die Anspruchsvoraussetzungen für Wohngeld so weitgehend geklärt sind, dass **eine überwiegende hinreichende Wahrscheinlichkeit** für das Bestehen eines Wohngeldanspruchs gegeben ist. Eine hinreichende Wahrscheinlichkeit ist dann gegeben, wenn nach den durch den Antragsteller gemachten Angaben/Tatsachen eine überwiegende bzw. positive Annahme für das Bestehen eines Wohngeldanspruchs spricht.

Wurden dagegen Angaben gemacht, die ein widersprüchliches Bild ergeben, Nachfragen erfordern, wodurch das Bestehen eines Wohngeldanspruchs grundsätzlich in Frage gestellt wird oder begründete Zweifel daran bestehen, kommt eine vorläufige Zahlung nicht in Betracht.

Maßgeblich für die vorläufige Zahlung sind die Berechnungsgrößen des § 4 WoGG, d.h. erforderlich, aber auch ausreichend für die Gewährung einer vorläufigen Zahlung sind: die Wohngeldberechtigung der antragstellenden Person, die Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, die Höhe der Miete und die überschlägige Höhe des Gesamteinkommens.

Aufgrund der anzustrebenden möglichst zügigen Bearbeitung sind im Falle einer vorläufigen Zahlung die Nachweise auf das zwingend Notwendige zu beschränken. Insoweit ist der Maßstab anzuwenden, der auch im Rahmen der Corona-Pandemie angewendet wurde, d.h. Monatsabrechnungen können Verdienstbescheinigungen von Arbeitgebern ersetzen, Unterhalt abhängig vom Einzelfall durch maßgebliche Nachweise belegt werden (z. B. Kontoauszüge, Bescheid des Jugendamts, Scheidungsfolgenvereinbarung, Unterhaltsvorschuss) die Miete ist durch die Vorlage des Mietvertrages oder entsprechender Dokumente (z. B. Mieterhöhungsschreiben, Schreiben aus dem die Mietzusammensetzung

hervorgeht, Mietbescheinigung) nachgewiesen. Erforderlich ist, dass Nachweise für das überwiegende Bestehen eines Wohngeldanspruchs erbracht wurden. Dies bedeutet, dass die Angaben zu den genannten Berechnungsgrößen in dem Umfang nachgewiesen werden, dass die hinreichende Wahrscheinlichkeit (=überwiegendes Bestehen) eines Wohngeldanspruchs ohne begründete Zweifel nachgewiesen ist. Eine Vollständigkeit aller Nachweise ist vor dem Hintergrund einer erforderlichen zügigen Bescheidung nicht zwingend. Die Einschätzung der ausreichenden Nachweise zur Beurteilung des Vorliegens einer hinreichenden Wahrscheinlichkeit eines Wohngeldanspruchs ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall und liegt im **Beurteilungsspielraum** der Wohngeldbehörden. Der Bewilligungszeitraum kann abhängig von den Umständen des Einzelfalles längstens 12 Monate in die Zukunft umfassen.

Beispiel 1 (vorläufige Zahlung aufgrund längerer Dauer der Bescheidung in Folge Geschäftslage der Wohngeldbehörde):

Eine dreiköpfige Familie beantragt Wohngeld. Die Miete, die Zahl der Haushaltsangehörigen sowie die wohngeldberechtigte Person sind bekannt. Die Eltern haben Erwerbseinkommen sowie Kapitaleinkünfte aus einem Sparsbuch. Das 16-jährige Kind hat Einkünfte aus einem Minijob, zu denen die überschlägige Höhe angegeben wird. Nachweise liegen zunächst nur zu den Erwerbseinkommen der Eltern vor. Aufgrund dieser Angaben ergibt sich ein Wohngeldanspruch. Da eine Ermittlung des Einkommens des Jugendlichen aufgrund der Geschäftslage in der Wohngeldbehörde länger als einen Monat in Anspruch nehmen würde, kommt eine vorläufige Zahlung aufgrund der gemachten Angaben in Betracht.

Beispiel 2 (vorläufige Zahlung aufgrund persönlicher Notlage, die keinen weiteren Aufschub der Entscheidung erlaubt):

Eine alleinerziehende Mutter beantragt Wohngeld. Die Miete, die Zahl der Haushaltsangehörigen sowie die wohngeldberechtigte Person sind bekannt. Die Mutter hat Erwerbseinkommen und erhält Unterhalt, der unregelmäßig gezahlt wird. Aufgrund dieser Angaben und entsprechender Nachweise ergibt sich ein Wohngeldanspruch. Ohne Wohngeld würde die Familie ihre Wohnkosten nicht mehr bestreiten können und hilfebedürftig werden. Aufgrund der persönlichen Notlage im Einzelfall kommt eine vorläufige Zahlung aufgrund der gemachten Angaben in Betracht, insbesondere ist auch eine unverzügliche Zahlung möglich. Die Angaben zum Unterhalt sind glaubhaft, soweit keine erkennbaren Widersprüche vorliegen.

In Situationen, in denen eine Umsetzung des neuen Rechts z.B. aus technischen Gründen noch nicht oder nicht vollständig (z.B. in den Fachverfahren) möglich sein sollte, kommt auch - insbesondere unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen - die Zahlung eines vorläufigen pauschalen monatlichen Betrages in Betracht. Die Höhe des vorläufigen Wohngeldes ist auf der Grundlage der bereits bekannten Verhältnisse festzulegen. Auch hier wird die Feststellung des Wohngeldanspruchs längere Zeit in Anspruch nehmen. Weiterhin ist die hinreichende Wahrscheinlichkeit des Bestehens eines Wohngeldanspruchs nach neuem Recht Voraussetzung, die entsprechend zu ermitteln ist. In diesen Fällen ist jedoch dafür zu sorgen, dass diese vor Eintritt der Fiktionswirkung des § 26a Absatz 3 Satz 4 WoGG (s.u.cc) endgültig beschieden werden.

bb) Zeitweise Bearbeitung von Weiterleistungsanträgen

Dies gilt auch für Weiterleistungsanträge. Ist z. B. abzusehen, dass bereits bestehende Bearbeitungsrückstände sich als Folge der aktuellen Situation weiter vergrößern werden, so ist es ausnahmsweise zulässig, bisher noch nicht bearbeitete Weiterleistungsanträge auf Basis der neu vorgelegten Nachweise, andernfalls auf Basis der bisherigen Wohngeldbewilligung mit einem BWZ zu bewilligen, der ab dem Entscheidungsdatum der Wohngeldbehörde bis zu 12 Monate in die Zukunft reicht, sofern nicht sachliche Gründe entgegenstehen. In einem solchen Bescheid ist folgender Zusatz aufzunehmen:

„Die Bewilligung des Wohngeldes erfolgt ohne vollumfängliche Prüfung der Anspruchsvoraussetzungen als vorläufige Zahlung nach § 26a WoGG, um eine vereinfachte und schnelle Auszahlung von Wohngeld in der aktuellen Krisensituation zu ermöglichen. Da aus Ihrem Antrag keine erheblichen, wohngeldrelevanten Änderungen (z. B. Auszug/Zuzug einer Person oder Wegfall/Hinzukommen eines Einkommens) hervorgehen, wird Ihnen zunächst Wohngeld in der bisherigen Höhe weitergewährt. Sollte sich bei einer späteren Prüfung und ggf. auch rückwirkender Neuberechnung ergeben, dass Wohngeld zu Unrecht gezahlt wurde, ist es nach den Bestimmungen des § 50 SGB X zu erstatten.

b) Absatz 2: Vorbehalt der vorläufigen Zahlung

Die Entscheidung über die vorläufige Zahlung steht grundsätzlich unter dem Vorbehalt der endgültigen Entscheidung über den Wohngeldantrag. Insoweit wird der Vertrauensschutz der Antragsteller verfahrensrechtlich eingeschränkt.

Daher hat der Bewilligungsbescheid der vorläufigen Zahlung einen Hinweis auf eine mögliche Rückforderung oder Erstattung der vorläufigen Zahlung im Falle des Nichtbestehens eines endgültigen Anspruchs zu enthalten.

Über eine vorläufige Zahlung ist ein Bescheid zu erlassen. Dieser sollte folgenden – den Vorschüssen entsprechenden – Hinweis enthalten:

„Sehr geehrte/r Frau/Herr xyz,
aufgrund Ihres Antrages auf Wohngeld vom xy.xy.xyxy, hier eingegangen am xy.xy.xyxy, wird Ihnen nach dem Wohngeldgesetz (WoGG) der folgende Bescheid erteilt:

Wir bewilligen Ihnen nach § 26a WoGG eine vorläufige Zahlung in Höhe von monatlich xy,00 EUR für den Zeitraum vom xy.xy.xyxy bis xy.xy.xyxy.

Die vorläufige Zahlung steht unter dem Vorbehalt einer endgültigen Entscheidung. Ergibt innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes keine endgültige Entscheidung durch die Wohngeldbehörde gilt die vorläufige Zahlung als endgültige Entscheidung (§ 26a Absatz 3 Satz 4 WoGG). Bis zum Ende dieser Frist haben Sie die Möglichkeit, eine endgültige Entscheidung der Wohngeldbehörde zu beantragen.

Die Jahresfrist gilt nicht, wenn die Wohngeldbehörde Kenntnis von Tatsachen erlangt, dass der Wohngeldanspruch nicht oder nur in geringerer Höhe als die vorläufige Zahlung besteht und die Wohngeldbehörde über den Wohngeldanspruch innerhalb eines Jahres seit Kenntniserlangung von diesen Tatsachen, spätestens aber nach Ablauf von zehn Jahren

nach der Bekanntgabe der vorläufigen Zahlung endgültig entscheidet. Im Falle einer endgültigen Bescheidung von Wohngeld wird die vorläufige Zahlung auf die endgültige Wohngeldzahlung angerechnet. Sollte ein Wohngeldanspruch nicht bestehen oder die vorläufige Zahlung das tatsächlich zustehende Wohngeld übersteigen, sind Sie zur Rückzahlung/Erstattung verpflichtet.“

c) Absatz 3: endgültige Entscheidung über die vorläufige Zahlung

aa) Endgültige Entscheidung

Es bestehen drei Formen der abschließenden Bearbeitung der vorläufigen Zahlungen.

1. Eine *endgültige Entscheidung* kann zu jedem von der Wohngeldbehörde für passend erachteten Zeitpunkt nachfolgend zu der Entscheidung über die vorläufige Zahlung erfolgen.
2. Sie kann auch im Rahmen eines Weiterleistungsantrags erfolgen, soweit dann aufgrund Zeitablaufs die Fiktion der Sätze 4 und 5 noch nicht einschlägig ist. Soweit im weiteren Verlauf des Verfahrens bis zum Eintritt der Fiktion der Sätze 4 bis 5 festgestellt wird, dass die vorläufige Zahlung nicht der endgültig festzusetzenden Wohngeldleistung entspricht, ist endgültig über den Anspruch zu entscheiden.
3. Um den Antragstellern die Möglichkeit zu geben, die Bewilligung einer vorläufigen Zahlung überprüfen zu lassen, ist ihnen durch Satz 5 die Möglichkeit eingeräumt worden, auf Antrag eine endgültige Entscheidung herbeizuführen. In diesen Fällen muss *verpflichtend eine endgültige Entscheidung* ergehen, s. u. C.I.4. c) cc) „Ausnahme von der Umwandlung durch Zeitablauf“.

Ein Weiterleistungsantrag gilt nicht per se als Antrag auf endgültige Entscheidung. Sollte eine endgültige Entscheidung seitens des Antragstellers gewollt sein, so ist eine dahingehende ausdrückliche Erklärung erforderlich (s. Absatz 3 Satz 5).

Gemäß Absatz 3 Satz 2 kann die Wohngeldbehörde einen Weiterleistungsantrag aber zum Anlass nehmen, mit der Entscheidung über den Weiterleistungsantrag eine endgültige Entscheidung zu verbinden.

Der Zeitpunkt der Antragstellung für die vorläufige Zahlung gilt auch als maßgeblicher Zeitpunkt für die endgültige Entscheidung über Wohngeld.

Damit sind in Anwendung von § 24 Absatz 2 Satz 1 WoGG (neu ab 01.01.2023: von § 24 Absatz 2 Satz 2 WoGG) sowohl bei der vorläufigen als auch bei der endgültigen Entscheidung die Verhältnisse im Bewilligungszeitraum zu Grunde zu legen, die im Zeitpunkt der Wohngeld-Antragstellung zu erwarten waren.

Danach eingetretene bzw. zu erwartende Änderungen der Verhältnisse im Bewilligungszeitraum werden in Anwendung von § 24 Absatz 2 Satz 2 und 3 WoGG (neu ab 01.01.2023: § 24 Absatz 2 Satz 3 und 4 WoGG) nur berücksichtigt, wenn es sich um Änderungen im Sinne des § 27 Absatz 1 und 2 WoGG oder § 28 Absatz 1 bis 3 WoGG handelt. § 24 Absatz 2 Satz 2 WoGG (neu ab 01.01.2023: § 24 Absatz 2 Satz 3 WoGG)

spricht hier von Änderungen „bis zur Bekanntgabe des Wohngeldbescheides“. Bei der vorläufigen Zahlung ist damit die Bekanntgabe des Bescheides über die vorläufige Zahlung gemeint. Auch bei der abschließenden Entscheidung bleibt der maßgebliche Bezugspunkt die Bekanntgabe des Bescheides über die vorläufige Zahlung.

Bei der endgültigen Entscheidung ist die Wohngeldbehörde nicht an die Entscheidung über die vorläufige Zahlung gebunden. Diese Regelung entspricht dem Rechtsgedanken des § 45 Absatz 4 SGB X.

Beispiel:

- Antrag vom 15.01.2023
- Geringfügige Änderung 01.02.2023 (zunächst in der Wohngeldbehörde nicht bekannt)
- Erhebliche Änderung 01.03.2023 (zunächst in der Wohngeldbehörde nicht bekannt)
- Vorläufige Zahlung: Bescheid vom 20.03.2023 (mit den Informationen aus dem Antrag)

Endgültige Entscheidung: Bescheid vom 20.10.2023 (nun ist der Wohngeldbehörde alles bekannt):

- Als Zeitpunkt der Antragstellung gilt: 15.01.2023;
 - die geringfügige Änderung zum 01.02.2023 bleibt unberücksichtigt;
 - die erhebliche Änderung zum 01.03.2023 ist zu berücksichtigen, da sie zwischen Antragstellung und Bescheiderteilung am 20.03.2023 eingetreten ist.
- Endgültige Entscheidung: BWZ 1-2/23 und BWZ 2- 3/23-xx.

Der Widerspruch gegen die Bescheidung einer vorläufigen Zahlung ist als Antrag auf eine endgültige Entscheidung auszulegen, da er regelmäßig auf den Willen des Antragstellers nach einer umfassenden Überprüfung der Sach- und Rechtslage schließen lässt.

Die Mitwirkungspflichten der Antragsteller nach § 60 ff. SGB I bestehen auch im Rahmen einer endgültigen Entscheidung. Die Rechtsfolgen einer fehlenden Mitwirkung nach § 60 SGB I gelten allgemein im Wohngeldrecht und damit auch bei einer vorläufigen Zahlung.

Eine zeitliche Grenze, bis zu der die endgültige Festsetzung erfolgen muss, ist gesetzlich nicht vorgesehen, ergibt sich aber aus Satz 4, der eine fiktive Wandlung der vorläufigen Entscheidung in eine endgültige Entscheidung ein Jahr nach Ablauf des Bewilligungszeitraums vorsieht.

bb) Umwandlung in eine endgültige Entscheidung

Den Wohngeldbehörden wird damit in den Fällen, in denen sie nicht anderweitig positive Kenntnis von abweichenden Verhältnissen der Antragsteller erlangen (s.u.), ein Einschätzungsspielraum zugestanden. So obliegt es der Einschätzung der Wohngeldbehörde, welche Bewilligungen einer vorläufigen Zahlung aufgrund des zugrundeliegenden Sachverhalts durch eine tatsächlich abschließende Prüfung als endgültige Entscheidung ergehen soll.

Durch die in den Sätzen 4 und 5 geregelte Fiktion wird ermöglicht, dass sich die Bewilligung einer vorläufigen Zahlung ein Jahr nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes in eine endgültige Entscheidung umwandelt. D.h. in den Fällen, in denen keine endgültige Entscheidung nach § 26a Absatz 2 i.V.m. Absatz 3 Satz 1 WoGG ergangen ist, wird die vorläufige Entscheidung allein durch Zeitablauf zur endgültig festgesetzten Leistung und damit im Zeitpunkt des Zeitablaufs bestandskräftig. Der vorläufige Bescheid wird durch die endgültige Entscheidung ohne Weiteres gegenstandslos, es bedarf weder seiner Aufhebung noch einer Änderung, der Bescheid erledigt sich auf andere Weise (s. § 39 Absatz 2 SGB X).

Dadurch besteht bei Sachverhalten, bei denen aufgrund durchschnittlicher Erfahrung bzw. Kenntnis der Wohngeldbehörden keine weitergehenden tatsächlichen Erkenntnisse zu erwarten sind, die ein von der vorläufigen Zahlung maßgeblich abweichendes Ergebnis erwarten lassen, die Möglichkeit, dass sich die Entscheidung über die vorläufige Zahlung durch Zeitablauf in eine endgültige Entscheidung umwandelt.

cc) Ausnahme von der Umwandlung durch Zeitablauf

Eine Ausnahme von dieser Umwandlung regelt Satz 5: Erlangt die Wohngeldbehörde positive Kenntnis darüber, dass diese angenommenen Verhältnisse nicht zutreffend waren und deswegen die mit der vorläufigen Zahlung vorgesehene Leistung zu hoch festgesetzt wurde oder gar nicht bestand, hat innerhalb eines Jahres nach Kenntniserlangung (spätestens aber nach Ablauf von 10 Jahren nach der Bekanntgabe der vorläufigen Zahlung) im Rahmen einer endgültigen Entscheidung eine Korrektur zu erfolgen und ein Bescheid zu ergehen

d) Absatz 4: Anrechnung der vorläufigen Zahlung

Im Fall einer endgültigen Entscheidung ist die vorläufige Zahlung auf das endgültig zu leistende Wohngeld anzurechnen. Übersteigt die vorläufige Zahlung das endgültig zu leistende Wohngeld, so ist der übersteigende Betrag nach den Bestimmungen des § 50 SGB X zurückzufordern. § 30a WoGG, wonach bis zu einer Höhe von 50 € von einer Erstattung überzahlten Wohngeldes abzusehen ist, gilt entsprechend.

4. Finanzielle Notlage

Wird im Zusammenhang mit der Wohngeld-Antragstellung eine finanzielle Notlage geltend gemacht, ist vorrangig zu prüfen, ob ein Vorschuss oder eine vorläufige Zahlung des Wohngeldes in Betracht kommt.

Kann eine finanzielle Notlage auch mit einer ggf. zeitnahen (vorläufigen) Entscheidung über den Wohngeldantrag nicht überwunden werden, kann ggf. ein Anspruch auf Bürgergeld bestehen. Die betroffenen Bürger sind deshalb nur in solchen Fällen auf einen möglichen Anspruch auf Bürgergeld hinzuweisen.

Dies gilt insbesondere, wenn die geltend gemachte Notlage existenzgefährdend ist oder eine Schuldenübernahme aus dem SGB II wegen Bevorstehen einer Wohnungskündigung aufgrund nicht erfolgter Mietzahlungen erforderlich scheint.

II. § 15 Absatz 2 WoGG, verkürzte Zurechnung einmaligen Einkommens auf 1 Jahr

Durch die Änderung des § 15 Absatz 2 WoGG beträgt der Zurechnungszeitraum für einmaliges Einkommen nunmehr in Anlehnung an den Regelbewilligungszeitraum nur noch 1 Jahr. Dabei finden die folgenden Übergangsregelungen Anwendung:

1. Schon beschiedene Fälle mit BWZ-Beginn vor dem 01.01. 2023

Für Fälle, die schon vor dem 01.01.2023 unter Berücksichtigung eines einmaligen Einkommens beschieden wurden, gilt. § 41 Absatz 2 WoGG:

Beispiel:

Abfindung 36 000 € im Oktober 2022 (Zufluss), Wohngeldantrag und Entscheidung im November 2022

- BWZ 11/22 – 10/23 mit mtl. 1/36 der Abfindung

2. Noch zu entscheidende Fälle

Für Fälle, die noch in 2022 beantragt wurden, über die aber erst in 2023 entschieden wird, gilt § 42d Absatz 5 WoGG:

- Wohngeldantrag November 2022, Entscheidung in 2023:

a. Abfindung 36 000 € im Oktober 2021 (Zufluss)

- BWZ 11–12/22 mit mtl. 1/36 der Abfindung = mtl. 1000 €

- BWZ ab 1/23: keine Berücksichtigung der Abfindung, da die 12 Monate bereits im September 2022 endeten (§ 42d Absatz 5 Satz 1)

b. Abfindung 36 000 € im Oktober 2022 (Zufluss)

- BWZ 11-12/22 mit mtl. 1/36 der Abfindung = mtl. 1000 €

- BWZ 1-10/23 mit mtl. 1/12 der Abfindung = mtl. 3000 € (§ 42d Absatz 5 Satz 1 WoGG)

Aufgrund des Verschlechterungsverbot des § 42d Absatz 5 Satz 2 WoGG darf die höhere Zurechnung ab dem 01.01.2023 jedoch nicht zu einem geringeren Wohngeld führen.

3. Neuentscheidung nach § 27 WoGG

Bei Neuentscheidungen nach § 27 WoGG gilt § 42d Absatz 3 WoGG:

- BWZ – 12/22 mit mtl. 1/36 der Abfindung = mtl. 1000 €

- BWZ ab 1/23: mit mtl. 1/12 der Abfindung = mtl. 3000 € (§ 42d Absatz 3 WoGG)

III. § 27 Absatz 1 Nr. 2 und Nr. 3 WoGG: neuer Schwellenwert von 10 %

In § 25 Absatz 1 Satz 2 WoGG wurde die Möglichkeit der Verlängerung des Bewilligungszeitraum auf 24 Monate eingeführt (s.o. B. IV 1.)

Zum Schutz vor einem zu langen Zeitraum der Nichtberücksichtigung von möglichen Einkommensverringierungen oder Erhöhungen der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung wurde der Schwellenwert für einen Erhöhungsantrag nach § 27 Absatz 1 Nr. 2 und Nr. 3 WoGG von 15 % auf 10 % gesenkt.

Die neue 10% - Schwelle gilt für alle ab 01.01.2023 gestellten Erhöhungsanträge, da ab diesem Zeitpunkt das neue Recht auf alle maßgeblichen Sachverhalte anwendbar ist. Für bis zum 31.12.2022 gestellte Erhöhungsanträge gilt § 42d Absatz 3 WoGG (bis 31.12.2022 altes Recht, ab 01.01.2023 neues Recht, d.h. 10 % - Schwelle maßgeblich ab 01.01.2023).

IV. Bagatellgrenze § 30a WoGG

Mit dem neuen § 30a WoGG wurde – zunächst zur Erprobung für zwei Jahre - in Fällen der Rückforderung von Wohngeld eine Bagatellgrenze eingeführt. Daher wird ein Betrag bis zu 50,- € nicht zurückgefordert. Dies gilt auch in Fällen der Aufrechnung bzw. Verrechnung. Sollten bei mehreren Aufhebungsbescheiden gegen einen Anspruchsgegner Forderungen bestehen, gilt diese Grenze für jeden Bescheid separat. Eine Summierung der jeweiligen Beträge zu einem einzigen Betrag hat nicht zu erfolgen.

Beispiel: Rückforderungen gegenüber einer wohngeldberechtigten Person in Höhe von

Bescheid 1:	100,- €
Bescheid 2:	20,- €
<u>Bescheid 3:</u>	<u>200,- €.</u>

Gesamte Überzahlung 320,-€

Unter die Bagatellgrenze des § 30a WoGG fällt Bescheid 2, da er lediglich eine Rückforderung von 20,- € umfasst. Auch aus verwaltungsökonomischen Gründen ist keine Summierung vorzunehmen, da anderenfalls die Anwendungsfälle der Bagatellgrenze minimiert werden.

Da mit § 30a WoGG lediglich von der Rückforderung des zu Unrecht geleisteten Wohngeldes abgesehen wird, sind Aufhebungsbescheide (z.B. auch Aufhebungen nach § 45 SGB X) und Unterrichtungen über die Unwirksamkeit zum Zwecke der Kenntnis weiterhin zu versenden.

Die Landesministerien entscheiden, wie haushaltsrechtlich mit den Beträgen unterhalb der Bagatellgrenze buchungstechnisch umzugehen ist.

Die Wirkung der neuen Bagatellgrenze soll nach § 39 Absatz 3 WoGG nach Ablauf von 2 Jahren evaluiert werden. Nach diesem Zeitpunkt endet die Erprobung. Die hierfür zu

erhebenden Kennzahlen umfassen in Anlehnung an die Vereinbarung über ein Berichtswesen zum Forderungsmanagement vom 06.11.2020 folgende Kennzahlen:

- A: Höhe des Forderungsvolumens in dem Zwei-Jahres Zeitraum, das im Hinblick auf die Bagatellgrenze nach § 30a WoGG nicht erhoben wurde;
- B: Höhe der gem. § 30a WoGG in dem Zwei-Jahres-Zeitraum nicht geltend gemachten Forderungen;
- C: Anzahl der gem. § 30a WoGG nicht geltend gemachten Forderungen im Verhältnis zur Gesamtzahl der Rückforderungen.

Die Kennzahlen sind für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2024 (2-Jahreszeitraum) zu erheben.

Diese Kennzahlen sind durch das zuständige Landesministerium zu ermitteln und bis zum 31.03.2025 an das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu übermitteln.

V. SGB II und SGB XII – Übergangsfristen

Im SGB II wie auch im SGB XII wurden Einschränkungen der Verpflichtung zur Inanspruchnahme vorrangigen Wohngeldes geregelt, die eine Verpflichtung zum Wechsel der jeweiligen Leistungen in das Wohngeld für die Zeit zwischen 01.01.2023 und 30.06.2023 aussetzen.

1. SGB II

Gemäß § 12a Satz 1 SGB II sind Leistungsberechtigte verpflichtet, Sozialleistungen anderer Träger in Anspruch zu nehmen und die dafür erforderlichen Anträge zu stellen, sofern dies zur Vermeidung, Beseitigung, Verkürzung oder Verminderung der Hilfebedürftigkeit erforderlich ist.

Aufgrund der durch das Wohngeld-Plus-Gesetz eingefügten Übergangsregelung des § 85 SGB II *„sind abweichend von § 12a Satz 1 SGB II Leistungsberechtigte für am 31.12.2022 laufende Bewilligungszeiträume oder Bewilligungszeiträume, die in der Zeit vom 01.01.2023 bis 30.06.2023 beginnen, nicht verpflichtet, Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz in Anspruch zu nehmen.“*

Damit ist ein Verweis auf die verpflichtende Inanspruchnahme des Wohngeldes durch die Jobcenter nicht möglich. Die Beratungspflicht der Jobcenter (vgl. § 14 SGB I bleibt hiervon unberührt).

Für diesen Zeitraum ist durch die Jobcenter nur dann ein Erstattungsanspruch gegenüber den Wohngeldbehörden geltend zu machen, wenn die Leistungsberechtigten aus eigener Entscheidung einen Wohngeldantrag gestellt haben.

a. Bestandsfälle

Mit der Regelung soll für einen befristeten Zeitraum ein Drehtüreffekt verhindert werden, insbesondere wenn es zum Jahresanfang 2023 möglicherweise zu einer Überlastung einzelner Wohngeldbehörden kommen sollte.

Für die Jobcenter könnten sich daher folgende Fallgestaltungen ergeben:

Beispiel 1:

Einer Bedarfsgemeinschaft wurden Leistungen vom 01.07.2022 bis 30.06.2023 bewilligt. Mit der Erhöhung durch das Wohngeld-Plus-Gesetz bestünde ab dem 01.01.2023 ein nach § 12a SGB II vorrangiger Anspruch auf Wohngeld. Durch die Regelung des § 85 SGB II besteht für den Bewilligungszeitraum, der in der Zeit vom 01.01.2023 bis 30.06.2023 beginnt, keine Pflicht des Leistungsberechtigten, Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz in Anspruch zu nehmen.“

Das Jobcenter berät den Leistungsberechtigten in Fällen höherer Leistungsansprüche nach dem WoGG im Verhältnis zu den SGB II-Leistungen. Dem Leistungsberechtigten bleibt es unbenommen, freiwillig Wohngeld zu beantragen. In diesen Fällen hat das Jobcenter einen Erstattungsanspruch bei der Wohngeldstelle anzumelden.

Ab dem 01.07.2023 ist die antragstellende Person für den dann beginnenden Zeitraum nach entsprechender Aufforderung verpflichtet, Leistungen nach dem Wohngeldgesetz zu beantragen.

Beispiel 2:

Einer Bedarfsgemeinschaft wurden vorläufig Leistungen bis 31.12.2022 bewilligt. Mit der Erhöhung durch das Wohngeld-Plus-Gesetz besteht ab dem 01.01.2023 ein nach § 12a SGB II vorrangiger Anspruch auf Wohngeld.

Durch die Regelung des § 85 SGB II besteht für den Bewilligungszeitraum vom 01.01.2023 bis 30.06.2023 keine Pflicht des Leistungsberechtigten, Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz in Anspruch zu nehmen.“

Das Jobcenter kann den Leistungsberechtigten für den Bewilligungszeitraum, der vom 01.01.2023 bis 30.06.2023 beginnt, nicht auffordern, verpflichtend Wohngeld zu beantragen. Soweit ein Weiterbewilligungsantrag zum 01.01.2023 gestellt wird, sind Leistungen vom 01.01.2023 bis 30.06.2023 vorläufig zu bewilligen. Das Jobcenter berät den Leistungsberechtigten in Fällen höherer Leistungsansprüche nach dem WoGG im Verhältnis zu den SGB II-Leistungen. Dem Leistungsberechtigten bleibt es unbenommen, freiwillig Wohngeld zu beantragen. In diesen Fällen hat das Jobcenter einen Erstattungsanspruch bei der Wohngeldstelle anzumelden

Beispiel 3:

Ein Bürger stellt am 07.03.2023 einen Neuantrag auf Bürgergeld. Zuvor hat er weder Leistungen nach dem SGB II noch nach dem Wohngeldgesetz bezogen.

Es besteht ein nach § 12a SGB II vorrangiger Anspruch auf Wohngeld.

Durch die Regelung des § 85 SGB II besteht für Bewilligungsabschnitte, die in der Zeit vom 01.01.2023 bis 30.06.2023 beginnen, keine Pflicht des Leistungsberechtigten, Wohngeld in Anspruch zu nehmen. Das Jobcenter berät den Leistungsberechtigten in Fällen höherer

Leistungsansprüche nach dem WoGG im Verhältnis zu den SGB II-Leistungen. Dem Leistungsberechtigten bleibt es unbenommen, freiwillig Wohngeld zu beantragen. In diesen Fällen hat das Jobcenter einen Erstattungsanspruch bei der Wohngeldstelle anzumelden Leistungen sind ab 01.03.2023 zu bewilligen, soweit ein Leistungsanspruch nach dem SGB II besteht. Nach Ablauf des Bewilligungszeitraums ist auf die Beantragung von Wohngeld zu verweisen.

Beispiel 4:

Die antragstellende Person befindet sich im SGB II-Leistungsbezug und stellt ab dem 01.03.2023 - ohne Aufforderung durch das Jobcenter - einen Antrag auf Wohngeld. Ein Erstattungsanspruch nach § 40a SGB II in Verbindung mit § 104 SGB X ist bei der Wohngeldstelle anzuzeigen. Nach der Bewilligung von Wohngeld ist der Erstattungsanspruch abzurechnen und SGB II Leistungen sind einzustellen.

b. Neuanträge ab 01.01.2023

Sofern Personen nach dem 01.01.2023 neu Bürgergeld beantragen, kann ebenfalls kein verpflichtender Verweis auf das Wohngeld erfolgen. Es ist aber davon auszugehen, dass die Jobcenter ihrer Beratungspflicht nachkommen und auf ein gegebenenfalls höheres Wohngeld hinweisen.

Umgekehrt sollten antragstellende Personen nicht von Wohngeldbehörden an die Jobcenter für eine vorübergehende Bürgergeldzahlung verwiesen werden, sofern aus Belastungsgründen keine sofortige Bearbeitung eines Wohngeldantrages sichergestellt werden kann, es sei denn, es liegt eine existentielle Notlage vor.

Wenn die Wohngeldbehörde jedoch bereits bei der Antragstellung erkennt, dass Leistungen des Jobcenters unter Umständen höher sind als Wohngeld, können die Wohngeldbehörden ihrer Beratungspflicht nachkommen und auf ein gegebenenfalls höheres Bürgergeld hinweisen.

Wird Bürgergeld beantragt, ist ein Verweis auf höheres Wohngeld unter Ablehnung eines niedrigeren Bürgergeldanspruches nach Ablauf des Moratoriums nur möglich, wenn trotz Ablehnung der Lebensunterhalt gesichert ist. Ist der Lebensunterhalt ohne Bewilligung von Bürgergeld nicht gesichert, bewilligen die Jobcenter ggf. Bürgergeld und melden einen Erstattungsanspruch bei der zuständigen Wohngeldbehörde an.

Sollte aufgrund der Belastungssituation in den Wohngeldbehörden im Einzelfall trotz der oben genannten Möglichkeiten der vorschussweisen bzw. vorläufigen Zahlung Wohngeld zu spät gezahlt werden, gilt aber wie bisher, dass die Jobcenter helfen, wenn Menschen in einer Notlage sind und die Voraussetzungen für einen SGB II - Anspruch vorliegen, insbesondere wenn kein ausreichendes Einkommen vorhanden ist (s.o. unter C I.)

2. SGB XII

Eine entsprechende Übergangsregelung wurde in § 131 SGB XII aufgenommen. Sie dient dem Ziel, Verwaltungsaufwand zu vermeiden, der durch den aus dem Nachrangprinzip des SGB XII resultierenden Aufforderungen der Träger der Sozialhilfe, Wohngeld zu beantragen, resultieren würde.

Nach § 131 Absatz 1 SGB XII sind *„abweichend von § 2 Leistungsberechtigte für am 31. Dezember 2022 laufende Bewilligungszeiträume oder Bewilligungszeiträume, die in der Zeit vom 01.01. 2023 bis 30.06.2023 beginnen, nicht verpflichtet, Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz in Anspruch zu nehmen.“*

Nach § 131 Absatz 2 SGB XII *„findet § 95 Satz 1 in den Fällen nach Absatz 1 keine Anwendung.“*

Damit ist ein Verweis auf die verpflichtende Inanspruchnahme auf das Wohngeld durch die Träger der Sozialhilfe nicht möglich. In diesen Fällen sind die Wohngeldbehörden bis zum 30.06.2023 nicht verpflichtet, für den SGB XII-Träger Kalkulationen der Wohngeldansprüche vorzunehmen.

Durch die Regelung des § 131 Absatz 2 ist auch die Feststellung eines Wohngeldanspruchs durch den Träger der Sozialhilfe für am 31.12. 2022 laufende Bewilligungszeiträume oder Bewilligungszeiträume, die in der Zeit vom 01.01.2023 bis 30.06.2023 beginnen, nicht durchzuführen.

Die Verfahrensregelungen zum SGB II gelten ansonsten entsprechend.

Diese Hinweise bilden die Grundlage für die Umsetzung des ab 01.01.2023 geltenden Rechts und sollen - soweit erforderlich - umgehend durch weiterführende Ausführungen fortgeschrieben werden.

Ich bitte, die für die Durchführung des Wohngeldgesetzes zuständigen Behörden mit der Bitte um Beachtung zu unterrichten.

Im Auftrag
i.V.
gez. Rahmsdorf

Dieses Dokument wird elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.

Gutachten Wohnungsmärkte in Sachsen



empirica

Auftraggeber

Sächsisches Staatsministerium des Innern

Auftragnehmer

empirica ag

Büro: Berlin

Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin

Telefon (030) 88 47 95-0

Fax (030) 88 47 95-17

www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Prof. Dr. Harald Simons, Lukas Weiden

Projektnummer

2019024

Berlin, 13. September 2019

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung: Wohnungsmärkte in Sachsen.....	1
1. Entwicklung und Ausblick auf die Wohnungsmärkte in Dresden und Leipzig	1
2. Entwicklung und Ausblick auf die Wohnungsmärkte in den Landkreisen Sachsens sowie Chemnitz.....	2
3. Empfehlungen	3
Wohnungsmärkte in Sachsen.....	4
1. Entwicklungen der Wohnungsnachfrage in Sachsen	4
1.1 Entwicklung der Zahl der Einwohner	4
1.2 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung.....	7
1.3 Detaillierte Analyse der Wanderungsgewinne Dresdens und Leipzigs	12
1.3.1 Dresden	12
1.3.2 Leipzig.....	13
1.4 Entwicklung der Zahl der Haushalte und der Wohnungsnachfrage.....	15
1.5 Typisierung der Wohnungsmarktregionen	18
1.6 Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognose.....	20
1.6.1 Sachsen insgesamt	20
1.6.2 Prognosen auf Ebene der Wohnungsmarktregionen.....	22
1.6.3 Haushaltsprognose.....	24
1.6.4 Wohnungsnachfrageprognose.....	24
1.6.4.1 Quantitative Wohnungsnachfrage.....	24
1.6.4.2 Qualitative Wohnungsnachfrage	25
1.6.4.3 Erforderlicher Neubau zur Befriedung der Nachfrage.....	26
1.6.4.4 Aufteilung der Nachfrage auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser	28
2. Entwicklungen des Wohnungsangebots in Sachsen.....	31
2.1 Unterschiedliche Wohnungsbestände	31
2.2 Anziehender Geschosswohnungsbau in Dresden und Leipzig	33
2.2.1 Baufertigstellungen	33
2.2.2 Baugenehmigungen	39
3. Wohnungsleerstand	41
3.1 Bisherige Entwicklung	41
3.2 Weitere Entwicklung	45
3.2.1 Weitere Entwicklung in den Schrumpfungregionen.....	45

3.2.2	Weitere Entwicklung in Leipzig und Dresden.....	47
4.	Entwicklung der Mieten	51
4.1	Angebotsmieten	52
4.2	Bestandsmieten.....	58
4.3	Mietbelastung	61
5.	Angebot und Nachfrage nach Einkommensklassen (in Dresden und Leipzig)	66
6.	Haushalte mit Leistungsbezug.....	71
7.	Seniorengerechte Wohnungen	78
8.	Lage und weitere Entwicklung der Wohnungsmärkte in Sachsen	83
8.1	Chemnitz und alle Landkreise	83
8.2	Dresden	85
8.3	Leipzig.....	86
9.	Empfehlungen zur Wohnungs-, Stadt- und Regionalpolitik in Sachsen	88
9.1	Empfehlungen für Chemnitz und alle Landkreise	88
9.2	Empfehlungen für Leipzig und Dresden	92
9.2.1	Kappungsgrenze	93
9.2.2	Mietpreisbremse	94
9.2.3	Sozialer Wohnungsbau.....	95
Anhang	97
1.	Auslandszuwanderung nach Sachsen.....	97
2.	Annahmen und Methodik der Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognose	100
2.1	Annahmen der Bevölkerungsprognose.....	100
2.2	Methodische Erläuterungen zur Wohnungsprognose	100
2.3	Methodik der qualitativen Zusatznachfrage	104
3.	Datenbasis empirica-Preisdatenbank.....	108
4.	Übersichtstabelle Wohnungsmarktindikatoren.....	109

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN SACHSEN 1998 BIS 2018	4
ABBILDUNG 2:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN SACHSEN 2005 BIS 2018, KREISFREIE STÄDTE UND LANDKREISE, INDEX 1998=100	5
ABBILDUNG 3:	KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN SACHSEN 2005 BIS 2018	8
ABBILDUNG 4:	KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN SACHSEN 2005 BIS 2018, DRESDEN/LEIPZIG UND RESTLICHES SACHSEN	9
ABBILDUNG 5:	WANDERUNGSSALDO DER STADT DRESDEN NACH ZIEL UND HERKUNFT 2005 BIS 2017	13
ABBILDUNG 6:	WANDERUNGSSALDO DER STADT LEIPZIG NACH ZIEL UND HERKUNFT 2005 BIS 2017	14
ABBILDUNG 7:	ENTWICKLUNG DER MITTLEREN HAUSHALTSGRÖÖE IN SACHSEN UND DEUTSCHLAND 2005 BIS 2017	17
ABBILDUNG 8:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN SACHSEN 2011 BIS 2030, REGIONSTYPEN	20
ABBILDUNG 9:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -PROGNOSEN IN SACHSEN 2005 BIS 2018	21
ABBILDUNG 10:	VERTEILUNG DER BEVÖLKERUNG INNERHALB SACHSENS NACH REGIONSTYPEN 2018 UND 2030	23
ABBILDUNG 11:	ZUSÄTZLICHE WOHNUNGSNACHFRAGE, PROGNOSE 2019 BIS 2030	27
ABBILDUNG 12:	WOHNUNGSBESTAND IN SACHSEN 2018	31
ABBILDUNG 13:	ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS IN SACHSEN 2011-2018	33
ABBILDUNG 14:	BAUFERTIGSTELLUNGEN UND BAUABGÄNGE IN SACHSEN 2011 BIS 2018	34
ABBILDUNG 15:	BAUFERTIGSTELLUNGEN IN WOHN- UND NICHTWOHN- GEBÄUDEN, STÄDTEVERGLEICH 2013 BIS 2017 (MITTELWERT)	36
ABBILDUNG 16:	FERTIGSTELLUNGEN NEUER WOHNUNGEN IN DEN KREISFREIEN STÄDTEN UND LANDKREISEN IN SACHSEN 2011-2018	38
ABBILDUNG 17:	BAUGENEHMIGUNGEN* IN DEN KREISFREIEN STÄDTEN UND LANDKREISEN IN SACHSEN 2007-2018	40
ABBILDUNG 18:	BAUGENEHMIGUNGEN* IN WOHN- UND NICHTWOHN- GEBÄUDEN, STÄDTEVERGLEICH 2013 BIS 2017 (MITTELWERT)	41
ABBILDUNG 19:	ENTWICKLUNG DES TOTALEN LEERSTANDS FORTSCHREIBUNG 2011-2018 UND PROGNOSE BIS 2030, REGIONSTYPEN	46

ABBILDUNG 20:	ABGLEICH DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGEENTWICKLUNG IN DRESDEN 2012 BIS 2030	48
ABBILDUNG 21:	ABGLEICH DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGEENTWICKLUNG IN LEIPZIG 2012 BIS 2030	50
ABBILDUNG 22:	MIETNIVEAU IN SACHSEN 2012 BIS 2018, REGIONSTYPEN	54
ABBILDUNG 23:	ENTWICKLUNG DES MIETNIVEAUS IN DRESDEN UND LEIPZIG I. QUARTAL 2012 BIS II. QUARTAL 2019	55
ABBILDUNG 24:	VERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN 2018 IN SACHSEN NACH QUADRATMETERPREIS	57
ABBILDUNG 25:	ANGEBOTSMIETEN 2018 IN SACHSEN NACH FLÄCHENKLASSEN	58
ABBILDUNG 26:	VERÄNDERUNG DER MIETBELASTUNGSQUOTE IN SACHSEN 2012 BIS 2018, REGIONSTYPEN	65
ABBILDUNG 27:	EMPFÄNGER VON LEISTUNGEN ZUR SICHERUNG DES LEBENSUNTERHALTES NACH SGB II UND XII IN DEUTSCHLAND UND SACHSEN 2010 BIS 2017	72
ABBILDUNG 28:	WOHNGELDHAUSHALTE* IN DEUTSCHLAND UND SACHSEN 2008 BIS 2017	74
ABBILDUNG 29:	ENTWICKLUNG DER ZAHL DER 85-JÄHRIGEN UND ÄLTEREN IN SACHSEN	79
ABBILDUNG 30:	VERÄNDERUNG DER ZAHL DER 85-JÄHRIGEN UND ÄLTEREN 2018 BIS 2030, WOHNUNGSMARKTREGIONEN	80
ABBILDUNG 31:	ANNAHMEN DER 2. VARIANTE DER 6. RBV	100

Tabellenverzeichnis

TABELLE 1:	TYPISIERUNG DER WOHNUNGSMARKTREGIONEN IN SACHSEN, STÄDTE UND UMLAND	18
TABELLE 2:	TYPISIERUNG DER WOHNUNGSMARKTREGIONEN IN SACHSEN, WEITERE WOHNUNGSMARKTREGIONEN	19
TABELLE 3:	NEUBAUNACHFRAGE IN SACHSEN NACH REGIONSTYPEN 2019-2030	29
TABELLE 4:	MIETNIVEAU (ANGEBOTSMIETEN) 2012 UND 2018, STÄDTEVERGLEICH	56
TABELLE 5:	MIETBELASTUNG BEI ANMIETUNG EINER NEUEN WOHNUNG (INDEX DEUTSCHLAND=100) 2012 UND 2018, STÄDTEVERGLEICH	64
TABELLE 6:	HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN UND WOHNKAUFKRAFT MIETERHAUSHALTE DRESDEN, 2018	67
TABELLE 7:	HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN UND WOHNKAUFKRAFT MIETERHAUSHALTE LEIPZIG, 2018	67
TABELLE 8:	WOHNUNGSANGEBOT (MIETWOHNUNGEN, NETTOKALTMIETE) DRESDEN, 2018	68
TABELLE 9:	WOHNUNGSANGEBOT (MIETWOHNUNGEN, NETTOKALTMIETE) LEIPZIG, 2018	69

TABELLE 10:	ÜBERSICHT FÖRDERPROGRAMME DES FREISTAATES SACHSEN	96
TABELLE 11:	AUSLÄNDER NACH NATIONALITÄT IN SACHSEN GEMÄß AZR 2013-2018	98
TABELLE 12:	AUSLÄNDER NACH NATIONALITÄT IN SACHSEN 2013-2018, KREISE	99
TABELLE 13:	SCHÄTZKOEFFIZIENTEN DES ZWEISTUFIGEN REGRESSIONSMODELLS „QUALITATIVE ZUSATZNACHFRAGE“	107
TABELLE 14:	ÜBERSICHTSTABELLE ZU DEN WOHNUNGSMARKTINDIKATOREN IN DEN WOHNUNGSMARKTREGIONEN NACH WOHNUNGSMARKTYPEN	109
TABELLE 15:	ÜBERSICHTSTABELLE (FORTSETZUNG)	110
TABELLE 16:	ÜBERSICHTSTABELLE (FORTSETZUNG)	111

Kartenverzeichnis

KARTE 1:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN SACHSEN 2013 BIS 2018, WOHNUNGSMARKTREGIONEN	6
KARTE 2:	KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN SACHSEN 2013 BIS 2017, WOHNUNGSMARKTREGIONEN	11
KARTE 3:	ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG IN SACHSEN 2018 BIS 2030, WOHNUNGSMARKTREGIONEN	22
KARTE 4:	ENTWICKLUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE IN SACHSEN 2018 BIS 2030, WOHNUNGSMARKTREGIONEN	24
KARTE 5:	NEUBAUNACHFRAGE INSGESAMT IN SACHSEN 2019 BIS 2030, WOHNUNGSMARKTREGIONEN	27
KARTE 6:	NEUBAUNACHFRAGE INSGESAMT NACH GEBÄUDETYP IN SACHSEN 2019 BIS 2030, WOHNUNGSMARKTREGIONEN	30
KARTE 7:	GESCHOSSWOHNUNGSANTEIL IN SACHSEN 2018, WOHNUNGSMARKTREGIONEN	32
KARTE 8:	BAUTÄTIGKEIT INSGESAMT (SUMME EZFH- UND MFH-NEUBAU UND BAUMAßNAHMEN) IN SACHSEN 2014 BIS 2018, WOHNUNGSMARKTREGIONEN	35
KARTE 9:	TOTALE LEERSTANDSQUOTE IN SACHSEN FORTSCHREIBUNG 2018, WOHNUNGSMARKTREGIONEN	42
KARTE 10:	VERÄNDERUNG DER TOTALEN LEERSTANDSQUOTE IN SACHSEN FORTSCHREIBUNG 2013-2018, WOHNUNGSMARKTREGIONEN	44
KARTE 11:	TOTALE LEERSTANDSQUOTE IN SACHSEN FORTSCHREIBUNG 2030*, WOHNUNGSMARKTREGIONEN	47
KARTE 12:	MIETNIVEAU IN SACHSEN 2018, WOHNUNGSMARKTREGIONEN	52

KARTE 13:	VERÄNDERUNG DES MIETNIVEAUS IN SACHSEN 2012 BIS 2018, WOHNUNGSMARKTREGIONEN	53
KARTE 14:	BESTANDSMIETENNIVEAU IN SACHSEN IM DEZEMBER 2018, WOHNUNGSMARKTREGIONEN	59
KARTE 15:	VERFÜGBARES EINKOMMEN JE EINWOHNER IN SACHSEN 2018, WOHNUNGSMARKTREGIONEN	62
KARTE 16:	MIETBELASTUNG BEI ANMIETUNG EINER WOHNUNG (INDEX DEUTSCHLAND=100) IN SACHSEN 2018, WOHNUNGSMARKTREGIONEN	63
KARTE 17:	LEISTUNGSEMPFÄNGERQUOTE (SGB II UND XII) IN SACHSEN 2017	73
KARTE 18:	ANTEIL WOHNGELDHAUSHALTE IN SACHSEN 2017	75
KARTE 19:	„WOHNHILFEQUOTE“* IN SACHSEN 2017	77

ZUSAMMENFASSUNG: WOHNUNGSMÄRKTE IN SACHSEN

Sachsen Wohnungsmärkte haben sich völlig gegensätzlich entwickelt. In den letzten 15 Jahren sind die Städte Dresden, Leipzig und deren Umland erheblich gewachsen. In weiten Teilen des Freistaates hingegen geht die Zahl der Einwohner zurück. Die Städte Chemnitz, Görlitz, Meißen, Freiberg und Plauen gewinnen derzeit leicht an Einwohnern, werden aber voraussichtlich wieder schrumpfen.

Das verlangt nach einer geradezu gegensätzlichen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik.

1. Entwicklung und Ausblick auf die Wohnungsmärkte in Dresden und Leipzig

Leipzig war durch die Zuwanderung meist junger Menschen in den letzten Jahren die am schnellsten wachsende Stadt Deutschlands. Auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist positiv.

Zuletzt aber schwächte sich das Wachstum wieder ab und besonders Dresden wächst seit nunmehr drei Jahren deutlich langsamer. Die Zuwanderung aus Teilen Deutschlands nahm ab und ein positiver Saldo entsteht nur noch durch Auslandszuwanderung. Die Wohnungsnachfrage hat sich in Dresden jährlich auf rund 2.000 Wohnungen halbiert und wird sich in der zweiten Hälfte der 2020er Jahre weiter abschwächen.

Das extreme Wachstum der Stadt Leipzig in den letzten 10 Jahren hat sich im Jahr 2018 halbiert und ist auch in der 1. Hälfte 2019 nicht wieder auf die früheren Wachstumsraten angestiegen.

Die starke Wohnungsnachfrage in Leipzig und Dresden ließ seit 2012 die Angebotsmieten steigen (Leipzig: +36%, Dresden: +21%), die jedoch weiter unter dem bundesweiten Mittelwert blieben. Auch die Mietbelastung ist in Leipzig und Dresden trotz der geringeren Einkommen leicht unterdurchschnittlich.

Die Dynamik der Mieten und Kaufpreise führte zu starker Bautätigkeit. Deutlich mehr Wohnangebot in Dresden wird in Kombination mit schwächerer Wohnungsnachfrage dazu führen, dass sich dort der bisher kräftige Anstieg der Neuvertragsmieten abschwächt und kaum über der allgemeinen Inflationsrate liegen werden. Dresden ist „über den Berg“.

Der Wohnungsmarkt in Leipzig scheint sich gegenüber Dresden zeitverzögert zu entwickeln. Die Zahl der Baugenehmigungen weist auf weiterhin hohe Fertigstellungen hin. Die Bautätigkeit wird zukünftig voraussichtlich ausreichen, um die prognostizierte Wohnungsnachfrage zu decken. Im Ergebnis wird eine nach bundesweiten Kriterien definierte Anspannung des Wohnungsmarktes vermieden werden können. Auch in Leipzig dürfte sich der Anstieg der Neuvertragsmieten in Leipzig mittelfristig abflachen.

Auch wenn die Wohnungsmärkte damit in Dresden und Leipzig nicht angespannt sind und auch zukünftig die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nicht gefährdet ist, gilt dies natürlich nicht für jeden Haushalt in jedem Stadtviertel. Generell

können in Leipzig rund 25% aller öffentlich angebotenen Wohnungen zu unter 6 €/m² angemietet werden, mehr als die Hälfte aller Wohnungen zu unter 7 €/m².

Probleme, eine angemessene und bezahlbare Wohnung zu finden, bestehen in der Kombination aus hohem Flächenbedarf und niedrigem Einkommen, wie sie für Alleinerziehende und einem Teil der Familien typisch ist. Tatsächlich sind große Wohnungen besonders teuer.

2. Entwicklung und Ausblick auf die Wohnungsmärkte in den Landkreisen Sachsens sowie Chemnitz

In den Landkreisen Sachsens herrscht durch die flächendeckende negative Bevölkerungsentwicklung ein Angebotsüberhang an Wohnungen. In den nächsten Jahren ist in allen Wohnungsmarktregionen mit Ausnahme von Dresden, Leipzig und deren Umland, mit weiteren teils starken Bevölkerungsrückgängen (-5% bis -19%) zu rechnen.

Das Wohnungsangebot und insbesondere die leerstehenden Wohnungen entsprechen hinsichtlich seiner Struktur und Qualität nicht den Qualitätsansprüchen der Wohnungsnachfrager. Mit verstärkter qualitativer Zusatznachfrage (meist nach Ein- und Zweifamilienhäusern) ist trotz hoher Leerstände zu rechnen.

Dieser Neubau trotz Leerstand in Kombination mit dem Bevölkerungsrückgang wird ohne Rückbaumaßnahmen zu weiterem Anstieg der Wohnungsleerstände von heute 245.000 auf bis zu 395.000 Wohnungen im Jahr 2030 führen (von 14% auf 23% Leerstandsquote, ohne Leipzig und Dresden).

Besonders stark würde der Leerstand in allen ländlichen Regionen und den bereits heute schrumpfenden Städten zunehmen, von derzeit jeweils rund 15% auf rund 25%. Aber auch in den derzeit leicht wachsenden Städten wäre mit einem Anstieg des Leerstands von derzeit rund 12% auf rund 17% zu rechnen. Der Abriss von Wohnungen wurde dabei nicht berücksichtigt, so dass diese Zahlen keine Prognose darstellen, sondern die Handlungserfordernisse der Politik beschreiben.

Aufgrund des erheblichen Wohnungsüberschusses werden die Mieten auf niedrigem Niveau verharren. Diese aus Mietersicht erfreuliche Stagnation der Mieten verhindert jedoch größere Instandhaltungsmaßnahmen sowie Modernisierungsmaßnahmen, die sonst den Wohnungsbestand an die wachsenden Anforderungen der Mieter anpassen würden (z.B. großzügigere Grundrisse, moderne Küchen und Bäder, Datenleitungen für schnelles Internet, Klimaschutz). Dies wird sich mittelfristig im Erscheinungsbild der Gebäude, der Städte und Dörfer bemerkbar machen, die derzeit noch von der guten Substanz profitieren, die in den meisten Teilen des Freistaates in den 1990er Jahren geschaffen wurde.

Wenn erneute Investitionen unterbleiben, reduzieren heruntergekommene Gebäude die Attraktivität der schrumpfenden Regionen zusätzlich. Der Standortvorteil Ostdeutschlands – liebevoll hergerichtete Städte und zumindest zum Teil auch Dörfer – beginnt im wahrsten Sinne des Wortes zu bröckeln.

3. Empfehlungen

Die Wohnungsmärkte in Dresden und Leipzig sind nach bundesweiten Kriterien nicht angespannt und es droht auch keine Anspannung. Die Wohnraumversorgung ist gesichert, wenn auch nicht für jeden Nachfrager in jedem Stadtviertel, so doch innerhalb beider Städte.

Die Einführung einer Mietpreisbremse wird daher nicht empfohlen. Die Kappungsgrenze in Leipzig und Dresden hat aufgrund des geringen Mietniveaus keine großen materiellen Auswirkungen gehabt. Insofern ist eine Verlängerung der Kappungsgrenzenverordnung von untergeordneter Relevanz.

Das Budget für das Förderprogramm „gebundener Mietwohnraum“ (RL gMW) sollte neu justiert werden, weil es sich derzeit auf nur zwei Städte (Leipzig und Dresden) konzentriert, dafür jedoch im Barwert fast 2/3 des verfügbaren wohnungspolitischen Fördervolumens verwendet werden.

Angesichts der erheblichen wohnungs-, stadt- und regionalpolitischen Probleme der anderen Gemeinden und nicht zuletzt des Zusammenhanges zwischen der Schrumpfung der anderen Regionen und dem Wachstum der beiden Städte, scheint dieses Volumen unangemessen hoch zu sein.

Verstärken sollte die Landesregierung vielmehr ihre Anstrengungen in den schrumpfenden Regionen. Eine relative Attraktivitätssteigerung der Schrumpfungsregionen ist dabei eine Querschnittsaufgabe aller politischen Ressorts und bedarf der politischen Führung. Wir empfehlen die Gründung einer Landeskommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“, die zum einen die Handlungsempfehlungen der Bundeskommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ auf Sachsen überträgt und sie mit Maßnahmen aus anderen Ressorts (GAK und LEADER) verzahnt.

Das sächsische Staatsministerium des Innern sollte in diese Landeskommission führend eingebunden sein, da die Lebensqualität vor Ort entscheidend durch die gebaute Umwelt bestimmt wird und diese durch die steigenden Leerstände und den bröckelnden Sanierungsstand gefährdet ist.

Die Investitionsbereitschaft der Eigenheimbauer zur Erhaltung der Städte und Dörfer sollte genutzt, dabei jedoch in die Gemeindekerne gelenkt werden. Statt dem Neubau am Dorf- oder Stadtrand sollten Hemmnisse bei der Wohneigentumsbildung im Bestand in Stadt- und Dorfkernen mit einer eigens gegründeten Fachagentur analysiert und Investitionswillige Eigenheimbauer individuell unterstützt werden - von Beratungsangeboten für Fachplanung und Bauberatung über bodenordnungspolitische Maßnahmen zur Schaffung nachfragegerechterer Grundstücke in Dorfkernen bis zum aktiven Flächenmanagement.

Das Förderprogramm „Wohneigentum im Ländlichen Raum“ (RL WLR) sollte von einer Darlehensförderung auf einen verlorenen Zuschuss umgestellt werden, aber dafür auf Sanierung und Umbau vorhandener Bausubstanz konzentriert werden.

Als Vorreiter einer Bewegung zugunsten der Nutzung des Gebäudebestandes in schrumpfenden Regionen sollte das Land Sachsen die politische Aufmerksamkeit stärker auf die schrumpfenden Regionen lenken. Vergleichbare Probleme existieren in praktisch allen Bundesländern. Deutschland ist ein Land der Wohnungsleerstände. Derzeit stehen bundesweit rund 2,1 Mio. Wohnungen leer, mit steigender Tendenz.

WOHNUNGSMÄRKTE IN SACHSEN

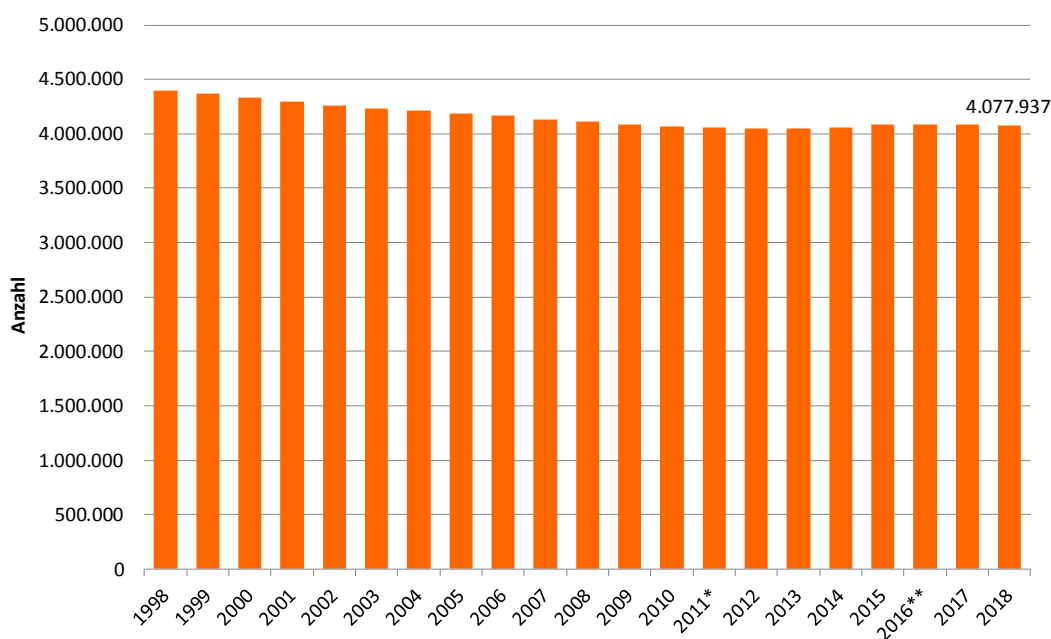
1. Entwicklungen der Wohnungsnachfrage in Sachsen

1.1 Entwicklung der Zahl der Einwohner

Zum 31.12.2018 wohnen in Sachsen 4.077.937 Menschen (Abbildung 1). Die Zahl der Einwohner war damit im Jahr 2018 rückläufig (rd. -3.400 Personen bzw. -0,2 %). Dies ist das dritte Jahr des Rückgangs in Folge und macht deutlich, dass die Jahre 2014 und 2015 mit ihrem deutlichen Einwohnerzuwachs von in der Summe +38.500 nur eine kurzfristige Abweichung vom Schrumpfungstrend waren. Zum Jahresende 2018 lag der Bevölkerungsstand damit noch 0,8 % über dem bisherigen Tiefstand von 2013.

Im Fünf-Jahresvergleich war mit +0,8 % die Bevölkerungsentwicklung in Sachsen schwächer als in Deutschland insgesamt mit +2,8 %. Noch schwächer war die Entwicklung nur im Saarland (±0 %), Thüringen und Sachsen-Anhalt (-0,8 % bzw. -1,6 %). Rheinland-Pfalz hat aufgrund eines Wachstums von +2,3 % nun Sachsen als sechsgößtes Bundesland abgelöst.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Sachsen 1998 bis 2018



jeweils zum 31.12.

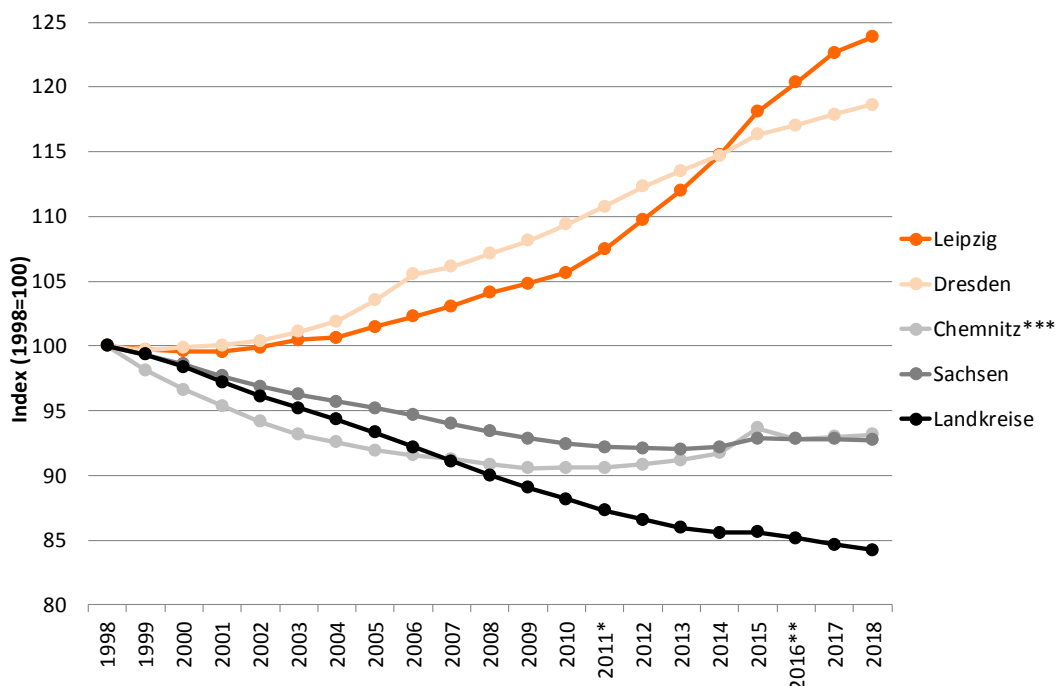
* vor 2011 eigene Rückrechnung auf Basis der Fortschreibung (Basis 1990), ab 2011 Fortschreibung (Basis Zensus 2011). ** u.a. aufgrund methodischer Änderungen nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Quelle: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes Basis 1990 und Zensus 2011; © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen **empirica**

Die Unterschiede der Entwicklungen innerhalb Sachsens sind erheblich (Abbildung 2). Die Städte Dresden und Leipzig sind seit der Jahrtausendwende deutlich gewachsen.

Allein in den Jahren 2013 bis 2018 betrug das Bevölkerungswachstum in den beiden Städten +4,5 % bzw. +10,6 % und auch Chemnitz (+2,2 %) hat – entgegen des Landestrends – seit dem Jahr 2010 den Schrumpfungspfad verlassen. In der Summe der Landkreise (-2,0 %) nimmt die Einwohnerzahl jedoch unvermindert ab. Die Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2015 und 2016 hat sich hier kaum bemerkbar gemacht. Im Jahr 2015 stagniert die Einwohnerzahl zwar, in den Jahren 2016 bis 2018 nimmt sie jedoch wieder jährlich um -0,5 % bis -0,6 % ab.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Sachsen 2005 bis 2018, kreisfreie Städte und Landkreise, Index 1998=100



jeweils zum 31.12.

* vor 2011 eigene Rückrückrechnung auf Basis der Fortschreibung (Basis 1990), ab 2011 Fortschreibung (Basis Zensus 2011). ** u.a. aufgrund methodischer Änderungen nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. *** insbes. 2015 wegen Zentraler Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber verzerrt.

Quelle: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes Basis 1990 und Zensus 2011; © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

empirica

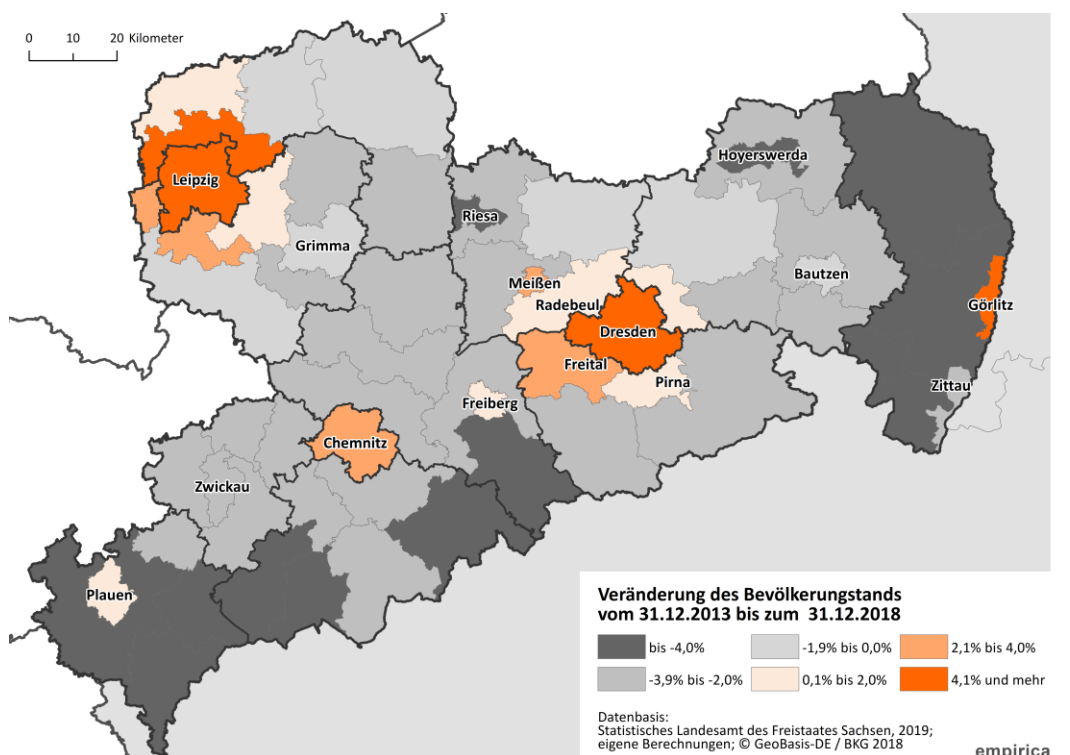
Eine einfache Aufteilung in zwei wachsende Großstädte und schrumpfende Landkreise ist gleichwohl zu grobschnitzig. Auch innerhalb der Kreise bestehen deutliche Unterschiede in der Entwicklung. Da eine Analyse der Wohnungsmärkte auf Gemeindeebene nicht sinnvoll ist – der Suchradius der Haushalte ist meist größer, zudem sind auf Gemeindeebene nicht interpretationsfähige, zufällige Ausschläge in einzelnen Kennzahlen typisch – erfolgt auftragsgemäß eine Analyse auf Ebene der 59 Wohnungsmarktregionen in der Definition der Sächsischen Aufbaubank (SAB).¹

¹ Die 419 Gemeinden in Sachsen (Gebietsstand 1.1.2019) werden 59 Wohnungsmarktregionen zugeordnet. Neben den drei kreisfreien Städten Chemnitz, Dresden und Leipzig bilden zehn kreisangehörige Städte eine eigene Wohnungsmarktregion. Dies sind die Städte Zwickau, Plauen, Görlitz, Freiberg, Bautzen, Hoyerswerda, Riesa, Grimma, Meißen und Zittau. Vgl. SAB, Wohnungsbaumonitoring 2016/2017, S.6.

Demnach ist in 15 Wohnungsmarktregionen in den letzten fünf Jahren die Zahl der Einwohner gestiegen (Karte 1). Diese wachsenden Regionen sind die drei Großstädte und ihr Umland. Am größten ist das Wachstum in den Wohnungsmarktregionen Leipzig Nord (+6,3 %)², Leipzig Süd (+3,8 %) und Dresden Südwest (+2,0 %). Aber auch außerhalb des Dresdner und Leipziger Umlandes existieren städtische Wohnungsmarktregionen, die gegen den Kreistrend wachsen. Dies sind Görlitz (+4,2 %), Meißen (+3,3 %)³, Freiberg und Plauen (beide +1,5 %).

In 44 der 59 Wohnungsmarktregionen ist hingegen in den letzten fünf Jahren die Einwohnerzahl gesunken. Dies sind neben allen ländlichen Wohnungsmarktregionen auch die Städte Hoyerswerda (-4,8 %) und Riesa (-4,4 %). In beiden Städten ist die Einwohnerentwicklung sogar negativer als in ihrem direkten Umland. Im Vergleich hierzu moderat sind die Rückgänge in Bautzen (-1,5 %) und Zwickau (-2,2 %). Die meisten weiteren Wohnungsmarktregionen haben in den letzten fünf Jahren zwischen 2 % und 5 % ihrer Einwohner verloren. Am größten waren die Einwohnerrückgänge in den Wohnungsmarktregionen Elstergebirge (-5,2 %), Zittauer Umland (-5,4 %) und Oberlausitzer Bergland (-6,0 %).

Karte 1: Bevölkerungsentwicklung in Sachsen 2013 bis 2018, Wohnungsmarktregionen



Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

empirica

² Ein Teil hiervon wird jedoch auf die Einrichtung zur Aufnahme von Asylbewerbern in Schkeuditz (Dölzig) zurückzuführen sein.

³ Eine Sonderauswertung für einen Vortrag im Rahmen des 2. Meißner Immobiliensymposiums am 21.3.2018 hat ergeben, dass die Wanderungsgewinne der Stadt Meißen nicht auf Zuzüge aus der Stadt Dresden zurückzuführen sind, sondern aus dem Landkreis Meißen. Die Stadt Meißen ist daher als Ankerstadt im ländlichen Raum und nicht als Suburbanisierungsgemeinde Dresdens zu werten.

1.2 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

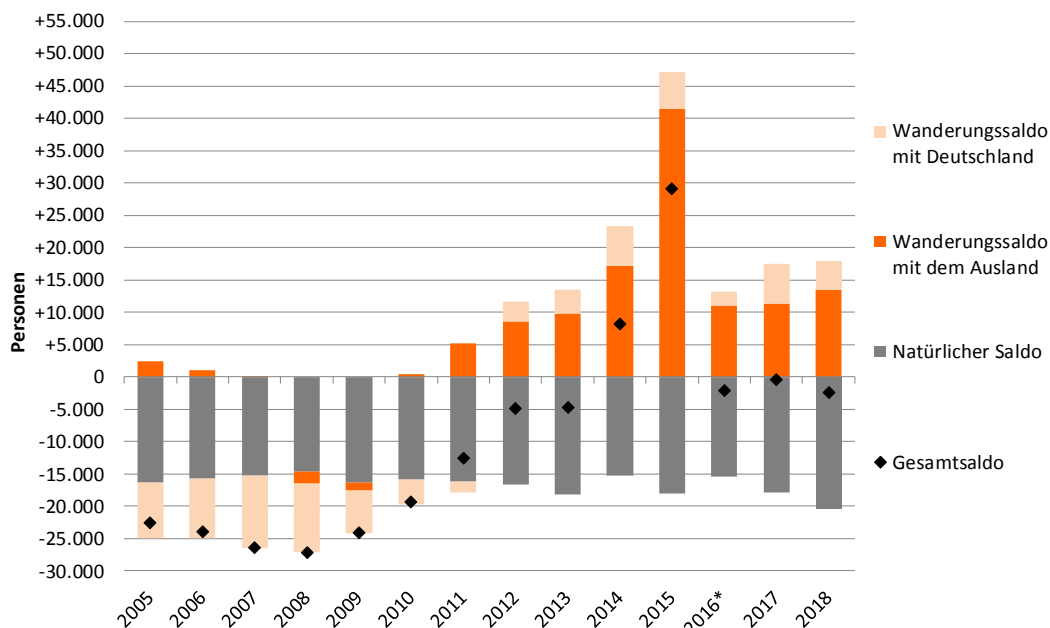
Der natürliche Bevölkerungssaldo (Anzahl Geburten abzgl. Sterbefälle) war in Sachsen in den letzten Jahren relativ gleichbleibend negativ (graue Säulen in Abbildung 3). Jedes Jahr hatte Sachsen ein Geburtendefizit von rd. -15.000 bis -18.000 Menschen. Am aktuellen Rand der Zeitreihe zeigt sich jedoch eine leicht zunehmende Tendenz. Im Jahr 2018 sind erstmals seit den 1990er Jahren wieder mehr als 20.000 Menschen mehr gestorben als geboren wurden.

Positiver ist die Bevölkerungsentwicklung durch Wanderungen (orangene Säulen in Abbildung 3). Noch in den 1990er und 2000er Jahren verlor das Land zusätzlich zum negativen natürlichen Bevölkerungssaldo durch Wanderungen. Der Wanderungssaldo nach Westdeutschland war negativ und der mit dem Ausland schwankte um die Null. Seit 2012 aber gewinnt Sachsen zum einen durch Binnenzuwanderung aus Deutschland jährlich rd. +4.500 Einwohner hinzu. Zudem hat Sachsen seit dem Jahr 2011 einen positiven Wanderungssaldo mit dem Ausland. Beides zusammen hat dazu geführt, dass die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren deutlich weniger negativ ausfiel als früher und sogar in den Jahren 2014 und 2015 zu der oben beschriebenen kurze Phase des Bevölkerungswachstums führte.

Mit einer Nettozuwanderung von +17.200 (2014) und +41.400 (2015) Personen aus dem Ausland waren dies allerdings Ausnahmejahre. Seither ist der Wanderungsgewinn wieder deutlich zurückgegangen. Im Mittel der Jahre 2016 bis 2018 betrug der jährliche Auslandssaldo Sachsens im Schnitt wieder nur noch rd. +12.000 Zuwandernde, was nicht mehr ausreicht, den negativen natürlichen Saldo auszugleichen.

Der Wanderungssaldo Sachsens mit dem restlichen Deutschland ist aber stabil positiv, sodass insgesamt die Entwicklung positiver ist, als vor 10 oder 20 Jahren noch befürchtet wurde.

Abbildung 3: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Sachsen 2005 bis 2018



* u.a. aufgrund methodischer Änderungen nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

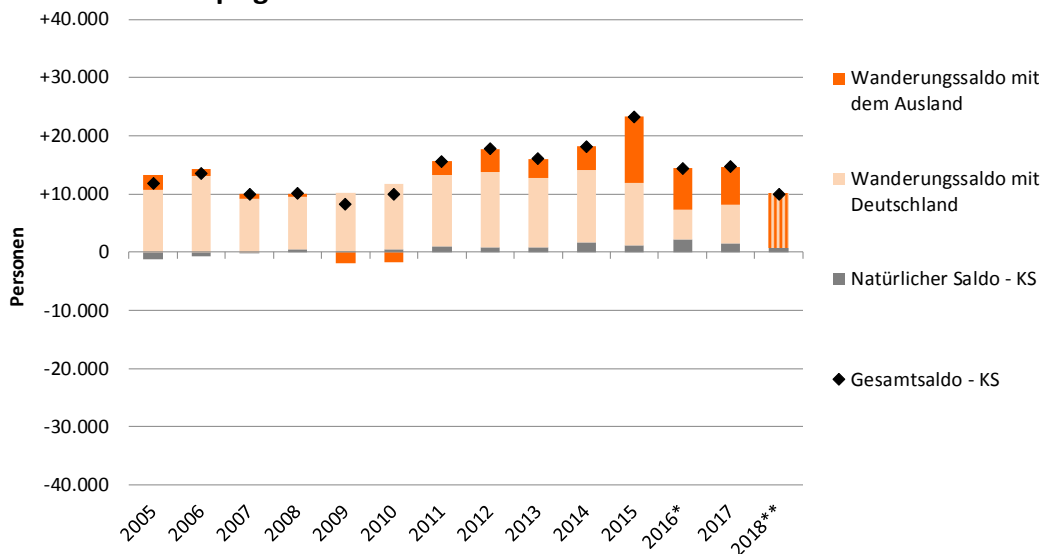
Quelle: empirica regio (Basis: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>); eigene Berechnungen **empirica**

Die vergleichsweise positive Entwicklung des Landes – insbesondere in Bezug auf den positiven Wanderungssaldo mit den anderen Bundesländern – ist vor allem auf die beiden Schwarmstädte Leipzig und Dresden zurückzuführen. In der Summe zogen jährlich zwischen +11.000 und +13.000 von Orten innerhalb Deutschlands in die beiden Städte. Am aktuellen Datenrand sind es jedoch nur noch rd. +6.000. Hinzukommt seit dem Jahr 2011 eine Nettozuwanderung aus dem Ausland. Die starke Zuwanderung meist junger Menschen hat zudem dazu geführt, dass beide Städte auch einen ausgeglichenen natürlichen Bevölkerungssaldo (Abbildung 4 oben) haben: Dresden seit dem Jahr 2006, und auch in Leipzig werden seit dem Jahr 2014 mehr Menschen geboren als sterben.

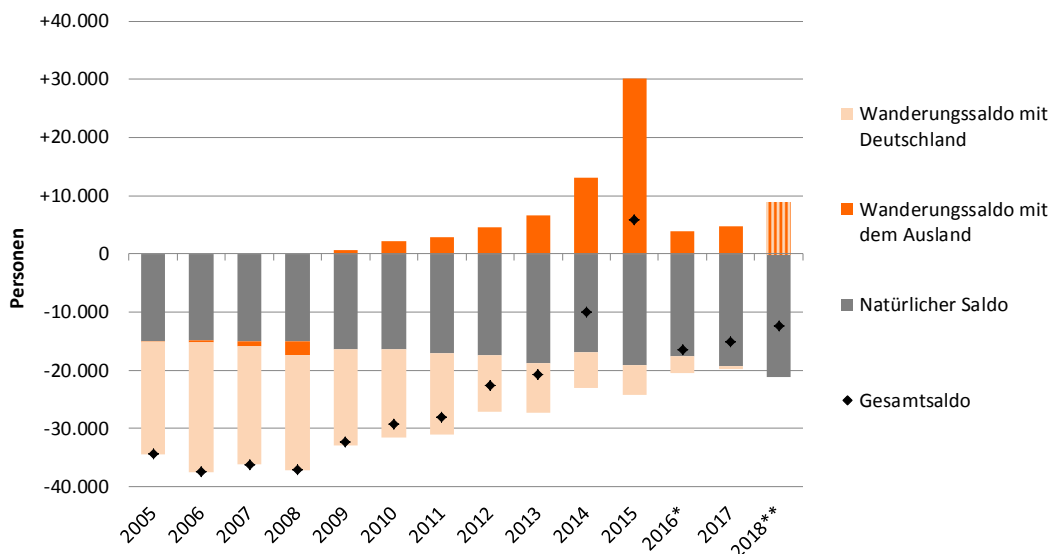
Spiegelbildlich entwickelt sich Sachsen ohne die beiden Städte deutlich negativer. Der natürliche Bevölkerungssaldo wäre deutlich unter -20.000 Personen und die Binnenwanderungssalden der Stadt Chemnitz sowie aller sächsischen Landkreise sind negativ. Allerdings ist auch hier der Trend positiv bei den Wanderungen. Verlor Sachsen ohne Leipzig und Dresden noch in den 2000er Jahren etwa 20.000 Personen pro Jahr an andere Bundesländer, so ist der Binnenwanderungssaldo nunmehr fast ausgeglichen. Gleichzeitig kommt seit dem Jahr 2010 eine Zuwanderung aus dem Ausland hinzu. In der Summe der beiden Wanderungsströme hat auch das „restliche“ Sachsen seit dem Jahr 2014 einen positiven Wanderungssaldo. Demgegenüber steht aber ein stetig zunehmendes Geburtendefizit.

Abbildung 4: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Sachsen 2005 bis 2018, Dresden/Leipzig und restliches Sachsen

Dresden und Leipzig



Restliches Sachsen



* u.a. aufgrund methodischer Änderungen nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. ** 2018 Wanderungssaldo insgesamt.

Quelle: empirica regio (Basis: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>); eigene Berechnungen **empirica**

Der positive Trend im restlichen Sachsen ist zum einen aber wieder Folge der Stärke Leipzigs und Dresdens. Dies zeigt eine Analyse auf Ebene der Wohnungsmarktregionen Jahre 2013 bis 2017.⁴

⁴ Leider ist eine Analyse auf dieser Ebene aufgrund der Datenverfügbarkeit eingeschränkt. Zum einen waren während der Bearbeitung die Daten nur bis zum Jahresende 2017 verfügbar und zum zweiten liegen keine Wanderungsdaten getrennt nach Herkunft-Ziel-Gebieten vor.

Die Suburbanisierungsgebiete rund um Dresden und Leipzig gewinnen über Wanderungen deutlich Einwohner hinzu (Karte 2 unten). Am höchsten war der Wanderungssaldo im Mittel der Jahre 2013 bis 2017 neben der Stadt Leipzig (+21,1), in der Wohnungsmarktregion Leipzig Nord (+15,2) sowie Leipzig Süd (+11,4) und Dresden Südost (9,9). Da diese Suburbanisierungswanderungen von jungen Familien dominiert werden, ist dort auch der natürliche Saldo weniger negativ als im sächsischen Durchschnitt (Karte 2 oben).

Zum anderen gelingt es neben den Suburbanisierungsgemeinden aber auch einigen weiteren Städten, über Wanderungen merklich Einwohner zu gewinnen. Deutlich gewonnen haben die Städte Görlitz (14,1), Meißen (13,5) und Freiberg (11,9). Etwas geringer ist der Wanderungssaldo von Plauen (+9,4) und Chemnitz (+9,0).

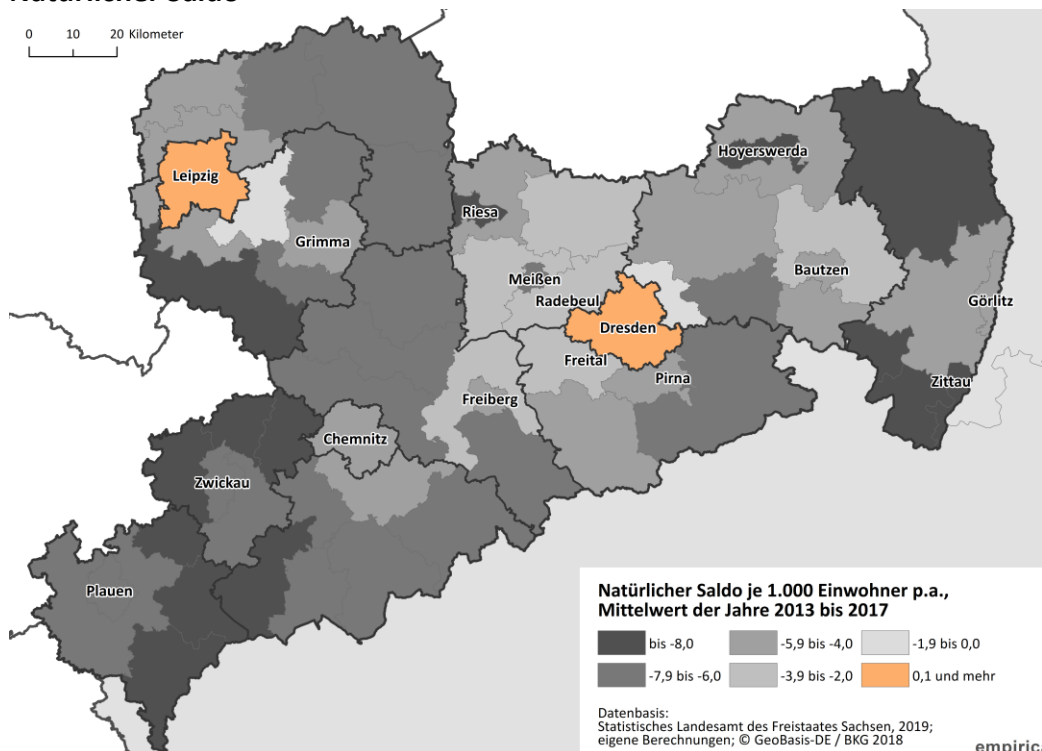
Leichte Wanderungsgewinne haben zudem auch die Städte Zittau (+3,5), Bautzen (+2,8), Zwickau (+1,5) und Riesa (+0,2) sowie eine Reihe ländlicher Wohnungsmarktregionen im weiteren Umfeld von Leipzig und Dresden sowie im Landkreis Zwickau. Die Zuwanderung wird hier jedoch durch den Sterbeüberschuss überkompensiert, sodass der Gesamtsaldo negativ ist.

Alle anderen Wohnungsmarktregionen verlieren über Wanderungen Einwohner. Die größte Abwanderung haben die Wohnungsmarktregionen Freiberg Nord und Süd (-3,7 bzw. -4,4) sowie Bautzener Land (nördlich von Bautzen; -3,9) und das Görlitzer Umland (-3,6). Hinzu kommt in allen Wohnungsmarktregionen (außer Leipzig und Dresden) ein negativer natürlicher Bevölkerungssaldo.

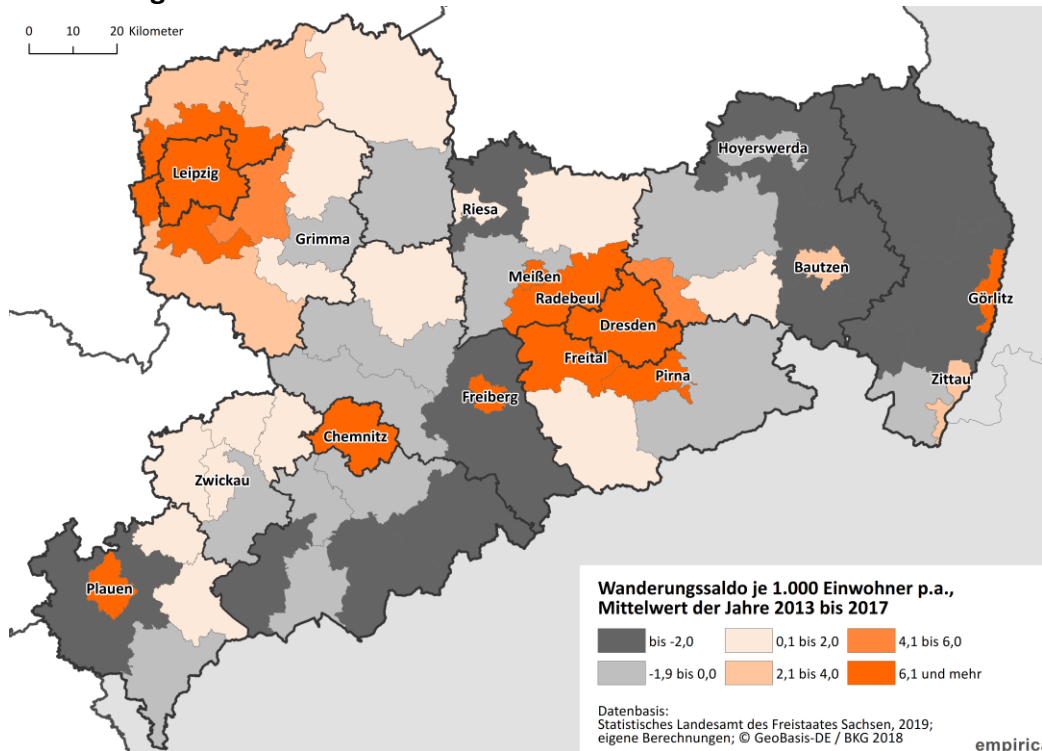
Das Durchschnittsalter ist in Sachsen seit dem Zensus 2011 von 46,3 auf 46,8 im Jahr 2018 angestiegen. Durch die Außenzuwanderung wurde der Anstieg des Durchschnittsalters jedoch etwas gebremst. Neben dem natürlichen Saldo (dort wo Kinder geboren werden, sind die Einwohner im Durchschnitt jünger, wegen der Kinder und der relativ jungen Eltern) beeinflussen auch die Binnenwanderungen die Altersstruktur (denn Wandernde sind in der Regel jung). Die Einwohner sind im Durchschnitt dort jünger, wo viele junge Menschen hingezogen sind oder viele Einfamilienhäuser gebaut wurden. Entsprechend höher ist das Durchschnittsalter wo viele junge Menschen abgewandert sind. In Sachsen reicht die Spanne des Durchschnittsalters im Jahr 2017 von unter 43 Jahren in den Städten Leipzig und Dresden bis über 53 Jahren in Jonsdorf und Oybin (beide im LK Görlitz).

Karte 2: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Sachsen 2013 bis 2017, Wohnungsmarktregionen

Natürlicher Saldo



Wanderungssaldo



Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

1.3 Detaillierte Analyse der Wanderungsgewinne Dresdens und Leipzigs

1.3.1 Dresden

Die Landeshauptstadt Dresden ist zwar eine der klassischen und frühen Schwarmstädte in Deutschland gewesen. Allerdings scheint hier in den letzten Jahren eine Veränderung stattgefunden zu haben.

Die Wanderungsgewinne, die die Stadt gegenüber ihrem Umland, gegenüber Sachsen und den anderen neuen Bundesländern noch vor 5 oder 10 Jahren erzielen konnte, sind bis zum aktuellen Datenrand kontinuierlich gesunken und haben sich zum Teil in einen Verlust verwandelt (Abbildung 5). Auch wenn es Probleme mit der Datengrundlage gibt⁵, ist die Entwicklung deutlich.

Der früher hohe Wanderungsgewinn von stets deutlich über 1000 Personen pro Jahr gegenüber den anderen sächsischen Kreisen ist nur noch leicht positiv. Die Zuwanderung aus den anderen neuen Bundesländern (ohne Sachsen und Berlin) hat sich auf nur noch +1.100 Menschen im Mittel der Jahre 2013 bis 2017 gegenüber den Vorjahren halbiert und sinkt weiter. Der leichte Wachstumsgewinn gegenüber dem früheren Bundesgebiet ist verschwunden. Gegenüber Berlin verliert Dresden im Mittel 400 Einwohner pro Jahr. Gewann Dresden früher pro Jahr deutlich über 1000 Personen aus seinem Umland, so verliert die Stadt nun in annähernd gleicher Stärke.

Die Wanderungen mit Chemnitz und dem Erzgebirgskreis wurden gesondert ausgewertet. In beiden Kreisen befinden sich Erstaufnahmeeinrichtungen von Flüchtlingen, sodass die Wanderungsströme dort überhöht und nicht interpretierbar sind.

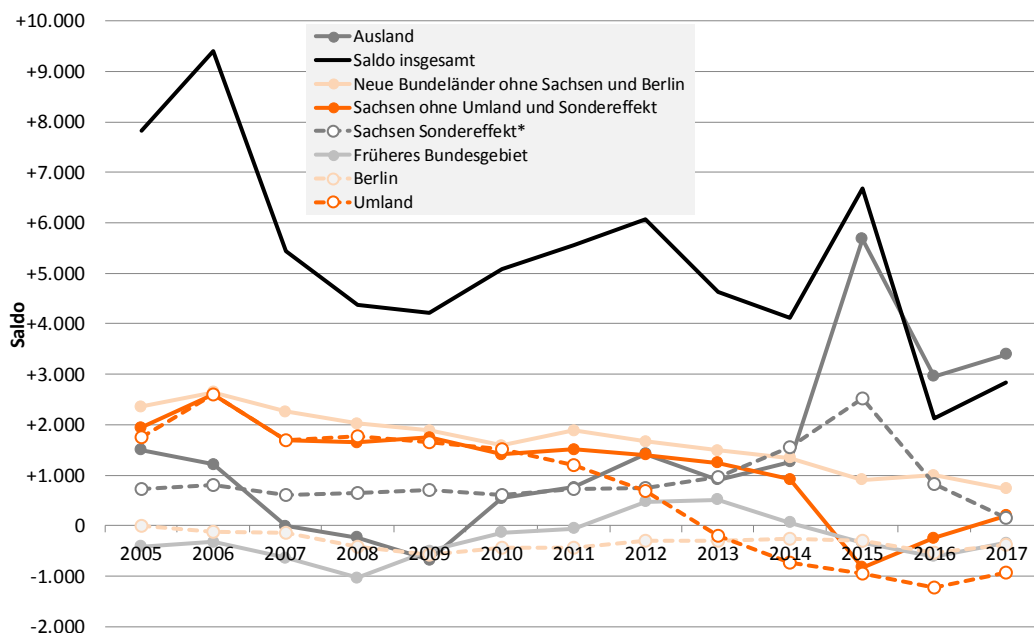
Einzig gegenüber dem Ausland gewinnt die Stadt Dresden derzeit kontinuierlich neue Einwohner hinzu, abgesehen natürlich von dem Ausreißer des Jahres 2015.

Diese Umkehrung / Abschwächung der Binnenwanderungsströme deutet darauf hin, dass die Stadt Dresden wohl nicht mehr als bevorzugter Wohnstandort angesehen wird. Vermutlich ist Dresden keine Schwarmstadt im eigentlichen Sinne mehr, d.h. nicht mehr der Ziel- und Sehnsuchtsort meist junger Menschen mit überregionaler Ausstrahlung. Zwar müssten für eine abschließende Beurteilung die einzelnen Wanderungsströme detailliert nach Alter und Nationalität untersucht werden, aber die Veränderungen haben sich zumindest stetig vollzogen und sind nicht das Ergebnis kurzfristiger Schwankungen.

Im Ergebnis könnte sich herausstellen, dass die derzeitigen Bevölkerungsprognosen zu optimistisch sind.

⁵ Hintergrund ist, dass die Erstaufnahme von Flüchtlingen in Sachsen im Jahr 2015 neu geordnet wurde. Bis dahin gab es eine zentrale Erstaufnahmeeinrichtung in Chemnitz mit Zweigstelle in Schneeberg (Erzgebirgskreis). Neben temporären und meist inzwischen wieder geschlossenen Standorten verteilt an diversen Orten werden seitdem auch in den Städten Leipzig und Dresden Erstaufnahmeeinrichtungen betrieben. In Dresden scheint dies zumindest in den Jahren 2015 und 2016 zu einer Verzerrung der Wanderungen zu führen. Der deutliche Anstieg der Auslandszuwanderung im Jahr 2015 und der gleichzeitige deutliche Rückgang des Wanderungssaldo innerhalb Sachsens (Abbildung 5) weist eine hohe Ähnlichkeit zum Wanderungsmuster der Stadt Chemnitz auf. Die Wanderungszahlen für die Stadt Leipzig (Abbildung 6) scheinen von einem solchen Effekt hingegen kaum betroffen zu sein.

Abbildung 5: Wanderungssaldo der Stadt Dresden nach Ziel und Herkunft 2005 bis 2017



* Sachsen Sondereffekt: Chemnitz und Erzgebirgskreis.⁶

Quelle: empirica regio (Basis: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>); eigene Berechnungen **empirica**

1.3.2 Leipzig

Der hohe Wanderungsgewinn Leipzigs von im Mittel der Jahre 2013 bis 2017 jährlich +11.800 Personen speist sich aus vielen Quellen (Abbildung 6) und ist – ausgenommen die Auslandswanderung – in den letzten Jahren stabil.

Aus den neuen Bundesländern (ohne Sachsen und Berlin) wanderten jährlich jeweils +3.600 im Saldo zu. Der leichte Rückgang in den letzten Jahren dürfte eine Folge der „Auszehrung“ dieser Gebiete sein, d.h. eines Masseneffekts durch den Rückgang der Zahl der dort noch lebenden, nachwachsenden jungen Menschen.

Auch aus Sachsen gewinnt Leipzig beständig +2.200 Einwohner pro Jahr hinzu – hier allerdings ohne einen Rückgang in den letzten Jahren. Wir vermuten, dass die relative, jüngste Schwäche der Stadt Dresden hier die Ursache sein könnte. Zwar nimmt auch sachsenweit die Zahl junger Menschen ab, sodass die Zuwanderung nach Leipzig eigentlich zurückgehen müsste. Aber Leipzig scheint seinen „Marktanteil“ zulasten von Dresden auszubauen, sodass hier dieser Masseneffekt nicht durchschlägt.

Ebenfalls hohe Gewinne von ebenfalls +2.200 pro Jahr kann Leipzig gegenüber den alten Bundesländern verbuchen. Ein Rückgang ist nicht zu erkennen, vielmehr eine bemerk-

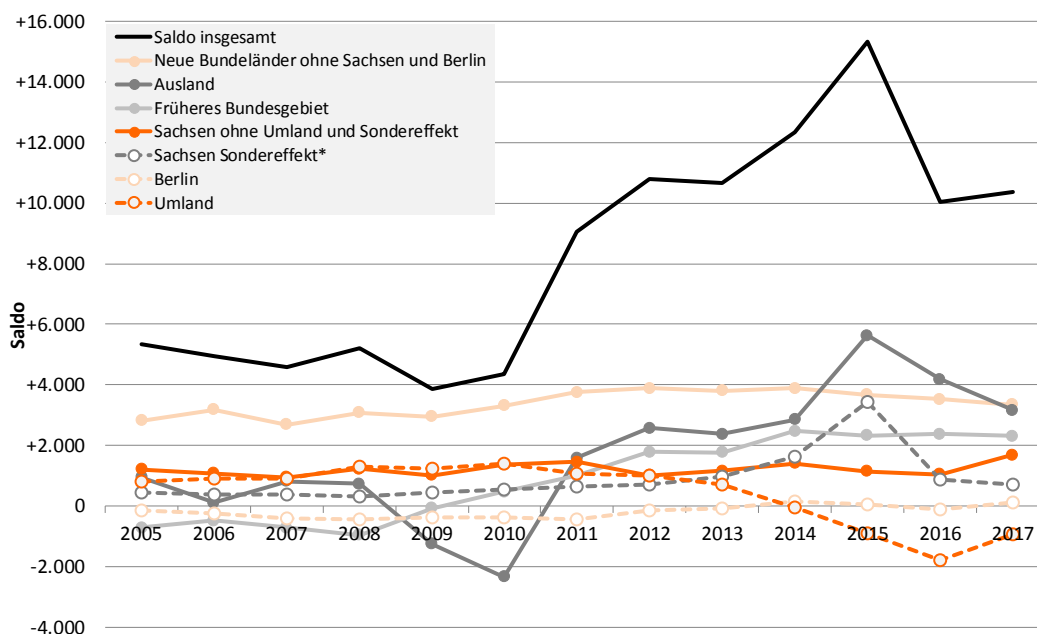
⁶ Die Binnenwanderungen (innerhalb Sachsens) mit der Stadt Chemnitz und dem Erzgebirgskreises sind wegen Erstaufnahmeeinrichtungen in der Stadt Chemnitz und in Schneeberg insbesondere in den Jahren 2014 und 2015 verzerrt und daher als „Sachsen Sondereffekt“ separat dargestellt.

kenswerte Konstanz. Aus Berlin gewinnt Leipzig nun leicht Einwohner hinzu, nachdem es früher verlor.

Die Auslandszuwanderung hingegen ist – wie üblich – sehr volatil. War sie in den 2000er Jahren noch gering, so stieg die Zuwanderung steil bis 2015 an, um danach wieder deutlich auf gut 3.000 Personen am aktuellen Datenrand abzusinken.

Deutlich verändert hat sich auch der Wanderungssaldo zwischen Leipzig und seinen Umlandkreisen. War dieser bis 2013 noch deutlich positiv, so ist er nun deutlich negativ. Diese Umkehr der Wanderungsrichtung ist nicht überraschend, sondern die normale Suburbanisierung meist junger Familien und damit Folge des starken Bevölkerungswachstums in der Stadt selbst.

Abbildung 6: Wanderungssaldo der Stadt Leipzig nach Ziel und Herkunft 2005 bis 2017



* Sachsen Sondereffekt: Chemnitz und Erzgebirgskreis (vgl. Abbildung 5).

Quelle: empirica regio (Basis: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>); eigene Berechnungen **empirica**

Insgesamt deutete mit Ausnahme des leichten Rückgangs des Wanderungsgewinns gegenüber den ostdeutschen Bundesländern (außer Berlin und Sachsen) nichts auf eine Abschwächung der extrem hohen Zuwanderung hin. Im Jahr 2018 sank aber das Bevölkerungswachstum recht deutlich von +10.900 auf 5.900 Personen. Leider liegen die Wanderungsdaten für das Jahr 2018 noch nicht vor, sodass derzeit nicht klar ist, ob dieser Rückgang vor allem von der sehr volatilen Auslandszuwanderung oder der Binnenwanderung oder beiden herrührt. Natürlich ist es gefährlich, aus diesem einmaligen Rückgang auf die weitere Zukunft zu schließen, trotzdem gehen wir davon aus, dass die Phase des extrem hohen Wachstums in Leipzig vorbei ist. Darauf deutet die Einwohnerentwicklung im ersten Halbjahr 2019 (laut Melderegister der Stadt) hin. Zudem ist eine solche Abschwächung hoch plausibel. Zum einen aus der einfachen Erfahrung, dass extrem starkes Wachstum einfach nicht über lange Zeiträume fortgeschrieben werden kann. Zum anderen, da Leipzig bislang über freie Kapazitäten in allen Bereichen verfügte,

die nun mehr oder weniger ausgeschöpft sind. Dies gilt nicht nur für Wohnungen, sondern auch z.B. für Kita-Plätze, Schulplätze, Parkplätze und Sitzplätze in den Straßenbahnen. Leipzig läuft voll und es bilden sich nun Wachstumswiderstände.

Diese Abschwächung des Wachstums sollte allerdings nicht als Trendwende interpretiert werden, die Zuwanderung schwächt sich einfach von extrem hoch auf hoch ab. Die Rahmenbedingung auf dem Wohnungsmarkt mit einer stürmisch wachsenden Wohnungsnachfrage ändert sich nicht grundlegend, die politischen Erfordernisse damit auch nicht.

1.4 Entwicklung der Zahl der Haushalte und der Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage wird nicht nur indirekt von der Zahl der Einwohner bestimmt, sondern direkt von der Zahl der Haushalte. In den letzten Jahrzehnten ist in Deutschland wie in allen Regionen die mittlere Haushaltsgröße kontinuierlich gesunken, was stets eine gewichtige, eigenständige Komponente im Wachstum der Wohnungsnachfrage war.

Hier scheint es aber seit Beginn des Jahrzehntes zu einer Trendwende gekommen zu sein. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist in einer Reihe von Bundesländern seither nicht weiter gesunken. So ist in Sachsen die mittlere Haushaltsgröße noch zwischen 2005 und 2010 von 1,97 auf 1,90 gesunken, aber seither verharrt sie auf diesem Niveau. Ein ähnliches Bild findet sich auch in den anderen neuen Bundesländern, aber auch z.B. in Rheinland-Pfalz. Auch in den ostdeutschen Großstädten stagniert die mittlere Haushaltsgröße, in manchen Großstädten wie Chemnitz scheint sie sogar zu steigen. Dies wäre eine wesentliche Änderung eines jahrzehntelangen Trends.

Allerdings ist gerade auf Ebene der Großstädte zu berücksichtigen, dass die Datengrundlage des Mikrozensus recht klein ist. Der Mikrozensus erfasst nur rund 1 % aller Haushalte, sodass der Stichprobenfehler auf kleinräumlicher Ebene hoch ist, was in zum Teil unplausiblen Sprüngen in Datenreihen sichtbar wird. empirica schätzt und glättet daher die amtlichen Daten für die unveränderten Rohdaten des Mikrozensus. Diese Glättung von empirica sichert aber nicht, dass möglicherweise falsche Werte verwendet werden.

Eine Stagnation der mittleren Haushaltsgröße ausgerechnet in Ostdeutschland und den ostdeutschen Großstädten überrascht zunächst. Schließlich sind hier die Wohnungsmieten vergleichsweise niedrig und haben sich deutlich weniger dynamisch entwickelt als z.B. in Metropolen wie München oder Berlin (vgl. Kapitel 4.1).

Trotzdem ist eine stagnierende Haushaltsgröße in Ostdeutschland durchaus plausibel. Die mittlere Haushaltsgröße ändert sich zum einen durch ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten und zum zweiten durch eine sich ändernde Altersschichtung. Zumindest der Altersschichtungseffekt führt für sich genommen zu einem Anstieg der mittleren Haushaltsgröße. So steigt die Zahl der Geburten in Sachsen seit nunmehr 25 Jahren kontinuierlich. In Dresden wurden im letzten Jahr knapp 6.400 Kinder geboren, nach nur rund 5.300 in der zweiten Hälfte der 2000er Jahre. In Leipzig waren es letztes Jahr sogar 6.800 Kinder, nach rund 4.300. Da Kinder keine eigenen Haushalte bilden, steigt entsprechend die Haushaltsgröße an. Aber auch das Haushaltsbildungsverhalten dürfte sich ändern. In den Altersklassen über 60 Jahren steigt die Haushaltsgröße bereits seit längerem, da die steigende Lebenserwartung von Männern und Frauen gleichermaßen zu einem höheren Anteil von Zwei-Personen-Haushalten im Alter führt und die „Kriegerwitwengeneration“ ablebt. Bei den unter 60-Jährigen sank die Haushaltsgröße hingegen

bislang deutlich. Hier könnte es aber zumindest zu einer Abschwächung des Rückgangs gekommen sein, da die bisherigen Treiber des Rückgangs auslaufen bzw. eine Untergrenze erreicht werden könnte. So steigt das Erstgebäralter langsamer als noch vor 10 Jahren. Auch das Auszugsalter aus dem Elternhaus dürfte sich auf niedrigem Niveau stabilisieren.

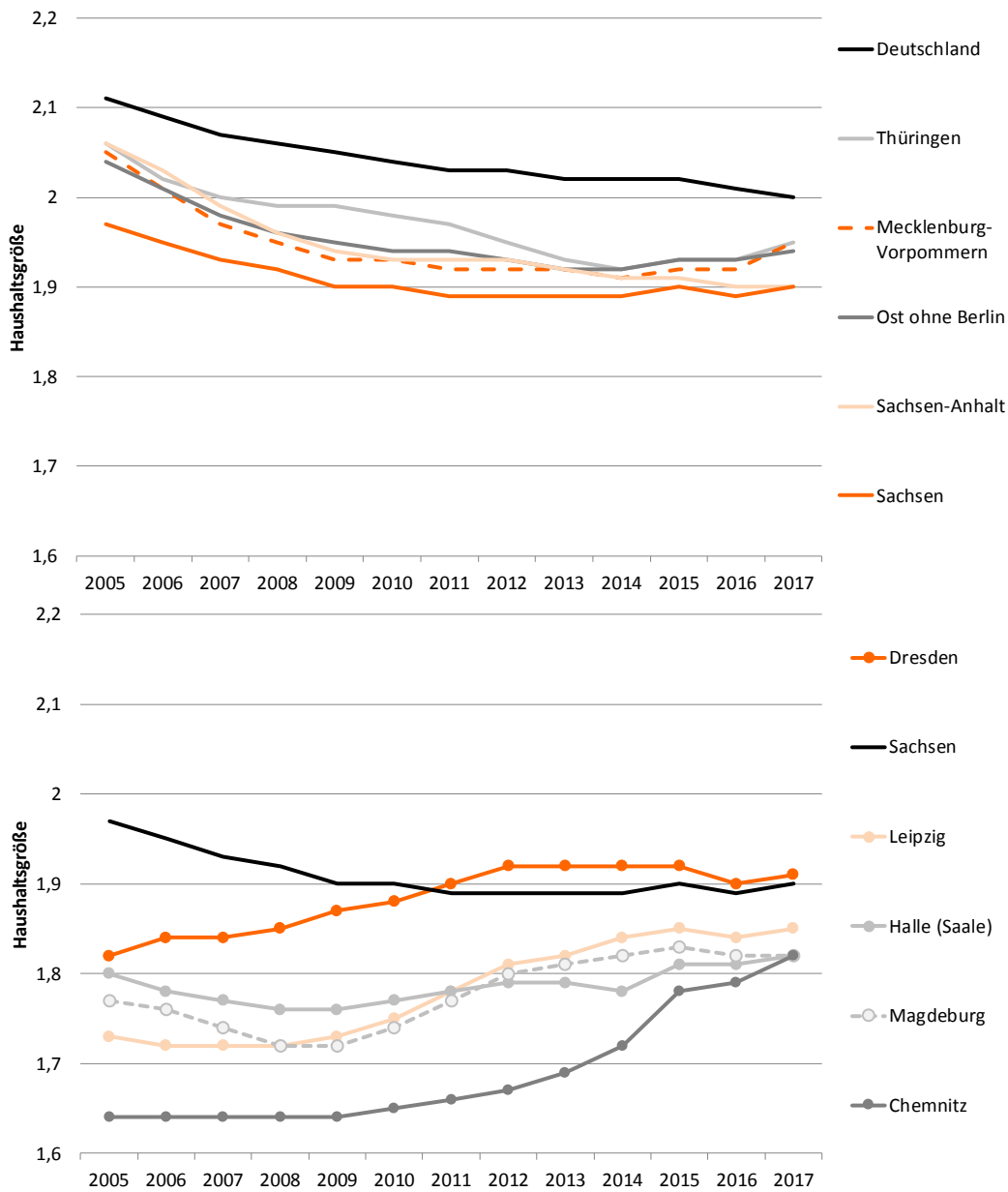
Auch die starke Zuwanderung aus dem Ausland könnte die Haushaltsgröße erhöht haben, allerdings nur begrenzt, da im Mikrozensus nur Personen in Privathaushalten erfasst werden und nicht die Bevölkerung z.B. in Flüchtlings- oder Studentenwohnheimen und anderen Institutionen (Gefängnisse, Kasernen).

Im Rahmen dieses Wohnungsmarktgutachtens können keine Grundlagenanalysen zum Haushaltsbildungs- und zum Heiratsverhalten durchgeführt werden. Dies muss weiterer Forschung vorbehalten bleiben.

In dieser Studie muss aber berücksichtigt werden, dass offensichtlich ein Trendbruch stattgefunden hat, auch wenn die tieferliegenden Ursachen unklar bleiben. Aufgrund der Schwäche der Datengrundlagen sollten aber die Ergebnisse nicht überinterpretiert werden. Dass in einigen Großstädten (vor allem Chemnitz, aber auch Leipzig) die Haushaltsgröße sogar deutlich gestiegen sein soll, erscheint uns dann doch zweifelhaft – in jedem Falle aber wäre es zu gewagt, diesen Anstieg für die Wohnungsnachfrageprognose weiter fortzuschreiben.

Im Ergebnis gehen wir daher in den weiteren Berechnungen vereinfachend von einer konstanten Haushaltsgröße über die gesamte Altersschichtung in Sachsen und seinen Städten aus. Bereits dies ist eine deutliche Änderung im Vergleich zu früheren Studien aus unserem oder aus anderen Instituten.

Abbildung 7: Entwicklung der mittleren Haushaltsgröße in Sachsen und Deutschland 2005 bis 2017



Quelle: empirica regio (© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018); eigene Berechnungen

empirica

1.5 Typisierung der Wohnungsmarktregionen

Die 59 Wohnungsmarktregionen in Sachsen können sich zu sechs verschiedenen Typen zusammenfassen lassen. Die Typenbildung erfolgt anhand des heutigen und zukünftigen Bevölkerungswachstums sowie der Siedlungsstruktur.

Die Städte Leipzig und Dresden werden aufgrund der unterschiedlichen bisherigen wie zukünftigen Entwicklung und ihres hohen Bevölkerungsanteils am Bundesland einzeln aufgeführt. Die Städte Chemnitz, Görlitz, Meißen, Freiberg und Plauen wachsen derzeit leicht, werden aber zukünftig wieder leicht schrumpfen. Die Städte Bautzen, Grimma, Zittau, Zwickau, Riesa und Hoyerswerda schrumpfen aktuell und zukünftig. Ansonsten wird noch das stark wachsende Umland von Leipzig und Dresden als eigener Typus definiert. Zu diesem Typus haben wir auch die Wohnungsmarktregionen Bad Dübener/Eilenburg sowie Delitzsch gezählt, auch wenn derzeit und nach Prognose auch zukünftig mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist. Die verbleibenden 37 Wohnungsmarktregionen verlieren aktuell wie zukünftig an Einwohnern und umfassen keine einzelne Stadt, sondern eine insgesamt ländliche Region.

Tabelle 1: Typisierung der Wohnungsmarktregionen in Sachsen, Städte und Umland

Wohnungsmarktregion	aktuelles Bevölkerungswachstum p.a. (Mittelwert 2013 - 2018)	zukünftiges Bevölkerungswachstum p.a. Bevölkerungsvorausberechnung (Mittelwert 2019 - 2030)	Charakteristik des Wachstums	Typ
Leipzig, Stadt	+2,0%	+0,5%	aktuell starkes Wachstum / zukünftig moderates Wachstum	Leipzig
Dresden, Stadt	+0,9%	+0,4%	aktuell moderates Wachstum / zukünftig moderates Wachstum	Dresden
Görlitz, Stadt	+0,8%	-0,4%	aktuell moderates Wachstum / zukünftig Stagnation und moderate Schrumpfung	wachsende Stadt
Meißen, Stadt	+0,7%	-0,0%		
Chemnitz, Stadt	+0,4%	-0,5%		
Freiberg, Stadt	+0,3%	-0,1%		
Plauen, Stadt	+0,3%	-0,3%		
Bautzen, Stadt	-0,3%	-0,8%	aktuell Schrumpfung / zukünftig Schrumpfung	schrumpfende Stadt
Grimma, Stadt	-0,3%	-0,5%		
Zittau, Stadt	-0,4%	-1,0%		
Zwickau, Stadt	-0,4%	-0,7%		
Riesa, Stadt	-0,9%	-1,2%		
Hoyerswerda, Stadt	-1,0%	-1,7%		
Leipzig (N)	+1,2%	+0,1%		
Leipzig (S)	+0,8%	+0,1%		
Dresden (SW)	+0,4%	-0,0%		
Dresden (SO)	+0,4%	-0,2%		
Leipzig (O)	+0,3%	+0,1%		
Dresden (NW)	+0,3%	-0,1%		
Dresden (NO)	+0,2%	-0,2%		
Delitzsch	+0,0%	-0,4%		
Bad Dübener/Eilenburg	-0,2%	-0,4%		

Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

empirica

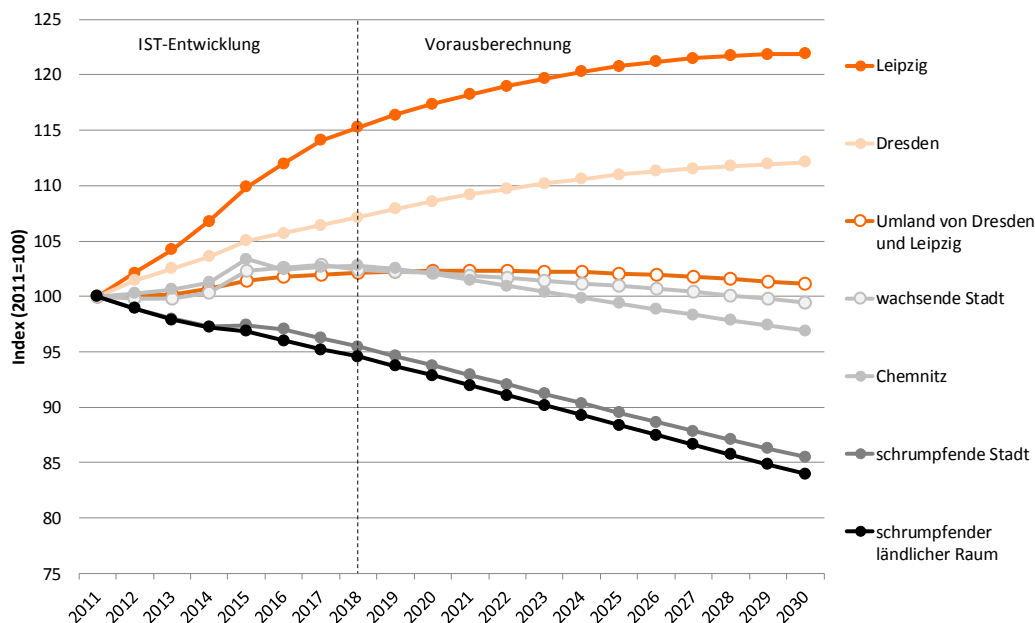
Tabelle 2: Typisierung der Wohnungsmarktregionen in Sachsen, weitere Wohnungsmarktregionen

Wohnungsmarktregion	aktuelles Bevölkerungswachstum p.a. (Mittelwert 2013 - 2018)	zukünftiges Bevölkerungswachstum p.a. Bevölkerungsvorausberechnung (Mittelwert 2019 - 2030)	Charakteristik des Wachstums	Typ
Großenhain	-0,3%	-0,8%	aktuell Schrumpfung / zukünftig Schrumpfung	schrumpfender ländlicher Raum
Kamenz	-0,3%	-0,6%		
Borna	-0,3%	-0,7%		
Torgau	-0,4%	-0,7%		
Dippoldiswalde-Altenberg	-0,4%	-0,9%		
Wurzen mit Grimmaer Umland	-0,4%	-0,7%		
Döbeln	-0,5%	-0,9%		
Chemnitz (W)	-0,5%	-1,0%		
Meißener Land	-0,5%	-0,5%		
Chemnitz (S)	-0,5%	-1,0%		
Freiberg (N)	-0,6%	-1,0%		
Zwickau (W)	-0,6%	-1,0%		
Oschatz	-0,6%	-1,1%		
Bischofswerda	-0,6%	-0,8%		
Bautzener Land	-0,6%	-1,0%		
Stollberg	-0,7%	-1,1%		
Riesaer Uml.	-0,7%	-1,1%		
Sächsische Schweiz	-0,7%	-1,0%		
Chemnitz (N)	-0,7%	-1,0%		
Mittweida	-0,7%	-0,9%		
Bautzen (S)	-0,7%	-1,1%		
Reichenbach/Vogtl.	-0,7%	-1,2%		
Annaberg-Buchholz	-0,8%	-1,1%		
Zwickau (SO)	-0,8%	-1,1%		
Hoyerswerdaer Land	-0,8%	-0,9%		
Glauchau/Meerane	-0,8%	-0,8%		
Auerbach/Vogtl.	-0,8%	-1,2%		
Plauener Uml.	-0,8%	-1,0%		
Marienberg/Olbernhau	-0,9%	-1,1%		
Schwarzenberg	-0,9%	-1,1%		
Görlitzer Uml. + VG Löbau	-0,9%	-1,1%		
Weißwasser/Niesky	-0,9%	-1,2%		
Aue/Schneeberg	-1,0%	-1,1%		
Freiberg (S)	-1,0%	-1,0%		
Elstergebirge	-1,1%	-1,2%		
Zittauer Umland	-1,1%	-1,2%		
Oberlausitzer Bergland	-1,2%	-1,2%		

Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung in Sachsen 2011 bis 2030, Regionstypen



Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

empirica

1.6 Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognose

1.6.1 Sachsen insgesamt

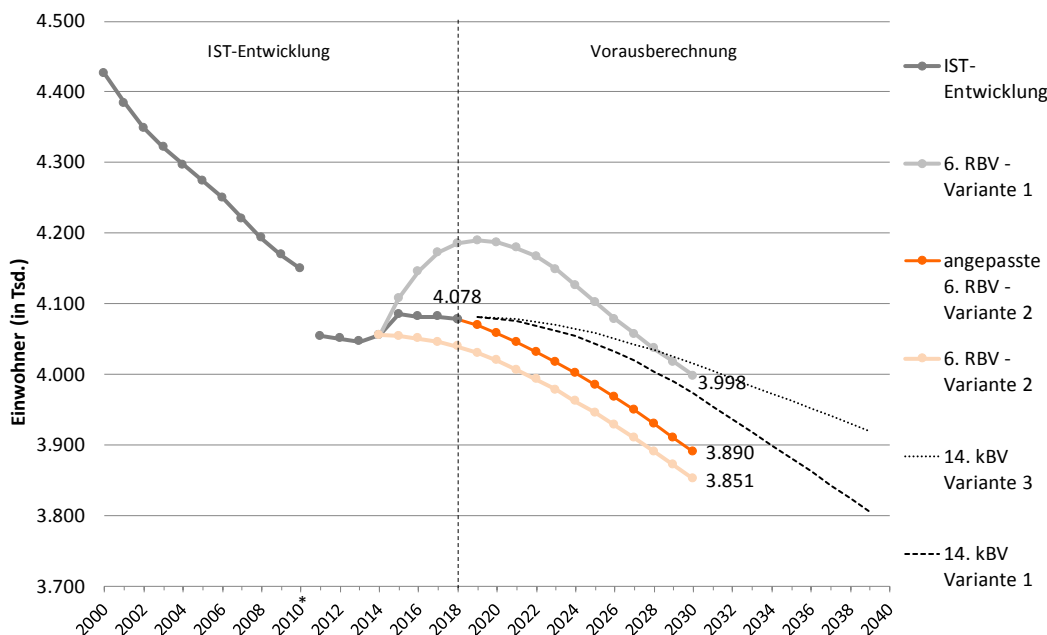
Die derzeit aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes ist die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (RBV) aus dem Jahr 2016 mit Basisjahr 2014, die in zwei Varianten vorliegt. Beide Varianten unterscheiden sich sehr deutlich, insbesondere, was die Entwicklung in den Jahren 2015 bis 2020 angeht. Die erste Variante schrieb die damalige sehr hohe Zuwanderung aus dem Ausland fort, was nach heutigem Kenntnisstand zu optimistisch war. Die zweite Variante hingegen berücksichtigte die Zuwanderungswelle insbesondere des Jahres 2015 nicht, sondern lehnte sich an die damals aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Variante V2-G1-L1-W2) an.⁷ Die 2. Variante ist daher zu niedrig ausgefallen.

In Absprache mit dem Auftraggeber wurde daher die 2. Variante zugrunde gelegt, aber an die tatsächliche Zuwanderung bzw. Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahresende 2018 angepasst.

Ausgehend vom Bevölkerungsstand zum 31.12.2018 von 4,078 Mio. sinkt die Einwohnerzahl Sachsens demnach ab sofort und kontinuierlich bis zum Prognosehorizont 2030. Im Jahr 2025 fällt die Einwohnerzahl des Landes unter 4 Mio. Einwohner. Bis 2030 beträgt der Rückgang -188 Tausend auf dann 3,890 Mio. Einwohner.

⁷ Zu den Annahmen vgl. Kap. 2 im Anhang.

Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung und -prognosen in Sachsen 2005 bis 2018



* IST-Entwicklung bis 2010 auf Basis Registerdaten 1990, ab 2011 auf Basis Zensus 2011.

RBV: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes; kBV: koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes.

Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019; eigene Berechnungen **empirica**

Zwischenzeitlich hat Ende Juni 2019 das Statistische Bundesamt eine neue Bevölkerungsprognose auf Ebene der Bundesländer vorgelegt (14. Koordinierte Bevölkerungsvorausschau). Diese liegt in mehreren Varianten vor. Alle Varianten gehen davon aus, dass die Zahl der Einwohner noch wenige Jahre bis ca. 2021 im wesentlichen konstant bleibt und erst danach merklich sinkt. Im Vergleich der hier zugrunde gelegten aktualisierten 2. Variante des Statistischen Landesamtes ist die Entwicklung laut Bundesamt gleichsam um ca. 3 Jahre verschoben. Die Verschiebung führt zu einem Prognoseunterschied von ca. 100.000 Personen im Jahr 2030.

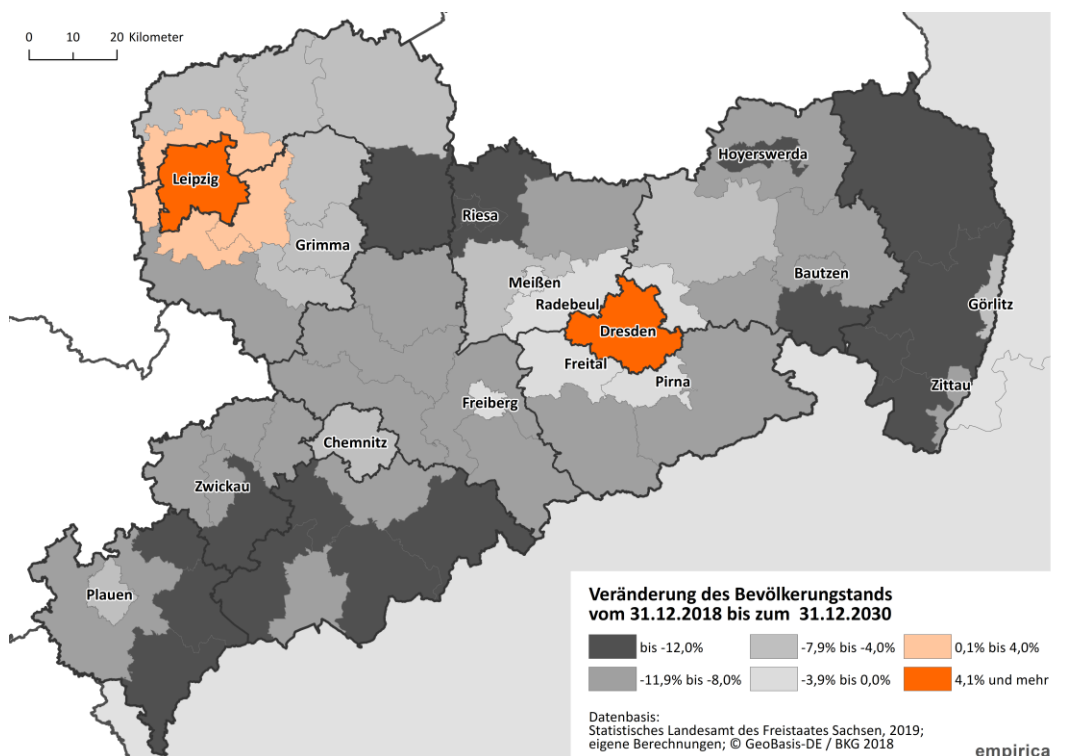
Trotz der neu vorgelegten Prognose des Statistischen Bundesamtes wird in dieser Studie weiterhin die aktualisierte 2. Variante des Statistischen Landesamtes zugrunde gelegt. Dies geschieht zum einem aus dem inhaltlichen Grund, dass die Bevölkerungszahl in Sachsen tatsächlich in den letzten drei Jahren nicht konstant blieb, sondern bereits wieder zurückging. Zum zweiten aus dem pragmatischen Grund, dass die Prognose des Statistischen Bundesamtes nur auf der Landesebene vorliegt und nicht auf der hier benötigten niedrigeren räumlichen Ebene der Gemeinden bzw. der Wohnungsmarktregionen.

1.6.2 Prognosen auf Ebene der Wohnungsmarktregionen

Grundlage der Bevölkerungsprognose auf Ebene der Wohnungsmarktregionen ist wie beschrieben die aktualisierte 2. Variante des Statistischen Landesamtes. Das Statistische Landesamt berechnet zwar die Prognose auf Ebene der Gemeinden, veröffentlicht aber aufgrund der statistischen Belastbarkeit keine differenzierten Ergebnisse nach Altersklassen auf der Gemeindeebene. Grundlage der folgenden Analysen ist daher eine Sonderauswertung des Statistischen Landesamtes auf Ebene der Wohnungsmarktregionen.

Demnach setzt sich die unterschiedliche regionale Bevölkerungsentwicklung auch in Zukunft fort. Mit Bevölkerungszuwächsen ist demnach ausschließlich in der Stadt Dresden sowie in Leipzig und seinem Umland zu rechnen (Karte 3).

Karte 3: Entwicklung der Bevölkerung in Sachsen 2018 bis 2030, Wohnungsmarktregionen



Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

empirica

Mit einem Anstieg von 587.900 (2018) auf 621.800 (2030) um +5,8 % ist der Anstieg in der Stadt Leipzig am stärksten. Im Vergleich zum extrem stürmischen Wachstum in den letzten Jahren ist dies zwar eine Abschwächung, aber Leipzig gehört damit weiterhin zu den am stärksten wachsenden Städten Deutschlands.

Das starke Wachstum der Stadt schwappt in ihr Umland über. Die Wohnungsmarktregionen rund um Leipzig wachsen daher ebenfalls mit Raten bis +5 %.

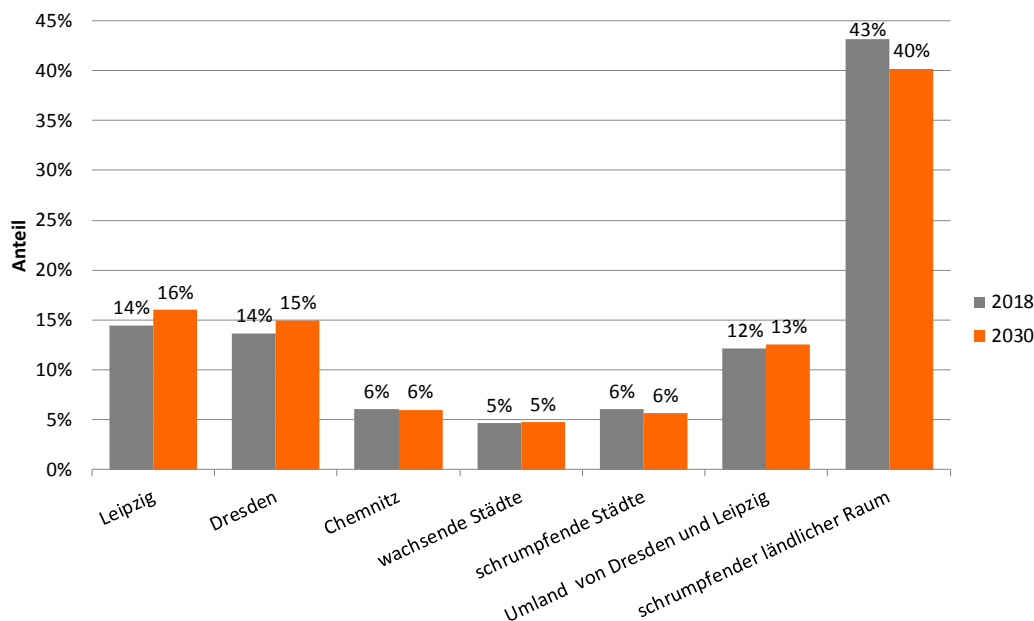
Die Stadt Dresden wächst ebenfalls, auch wenn das Wachstum mit +4,7 % etwas geringer ausfällt als in Leipzig. Gerade die Entwicklung in Dresden sollte aber kontinuierlich aufmerksam beobachtet werden. Wie in Kapitel 1.3.1 dargestellt, hat sich die Zuwanderung aus Deutschland nach Dresden bereits sehr deutlich abgeschwächt, sodass diese

Prognose sich durchaus als zu optimistisch herausstellen könnte. Ob Dresden weiter wächst, ist dabei vor allem eine Frage der Zuwanderung aus dem Ausland. Sinkt diese, könnte Dresden auch wieder schrumpfen. Da die Auslandszuwanderung sehr volatil ist, ist die Prognose für Dresden mit deutlich höherer Unsicherheit behaftet als in Leipzig, das stabile Zuwanderung aus praktisch allen Regionen Deutschlands vorweisen kann.

Alle anderen Wohnungsmarktregionen werden in den nächsten 12 Jahren Einwohner verlieren, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß. Im Grundsatz gilt dabei, dass ländliche Wohnungsmarktregionen stärker schrumpfen als Städte, wobei es nicht allen Städten gelingt, sich besser zu entwickeln als ihr Umland. Ankerstädte sind vor allem Görlitz, Meißen, Freiberg und Plauen, in denen der Bevölkerungsrückgang mit bis zu -5% überschaubar ist, während Hoyerswerda mit -18,2% den stärksten Rückgang aller Wohnungsmarktregionen erwarten muss. Auch in Chemnitz sinkt die Zahl der Einwohner bis 2030 recht deutlich um -5,7%.

Der Anteil in Sachsen der Städte Leipzig und Dresden an der Bevölkerung in Sachsen nimmt zu. Im Jahr 2030 werden 16% der Sachsen in Leipzig wohnen (+2 %-Punkte) und 15% in Dresden (+1 %-Punkt). Auch der Anteil des Dresdner und Leipziger Umlands nimmt leicht zu auf 13% (Abbildung 10). In den schrumpfenden ländlichen Räumen leben im Jahr 2030 hingegen noch 40% der Einwohner (-3 %-Punkte).

Abbildung 10: Verteilung der Bevölkerung innerhalb Sachsens nach Regionstypen 2018 und 2030



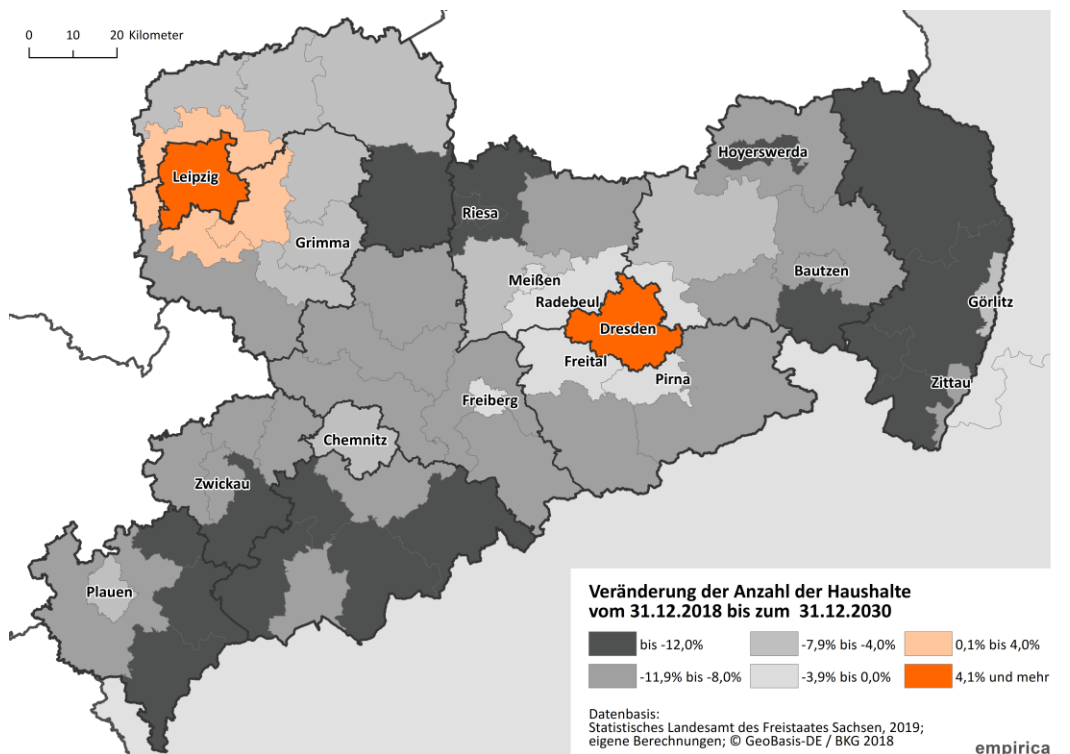
Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

1.6.3 Haushaltsprognose

Auf Basis der Bevölkerungsprognose wurde dann eine Haushaltsprognose erstellt. Die Haushaltsprognose wird durch Fortschreibung der mittleren Haushaltsgröße auf Wohnungsmarktebene ermittelt, vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 1.4. Die Prognose erfolgte dabei auf Ebene der Wohnungsmarktregionen. Die hier zunächst dargestellten Ergebnisse für das Land Sachsen wurden durch Addition der Regionen erstellt. Da annahmegemäß die mittlere Haushaltsgröße in den Wohnungsmarktregionen konstant bleibt, entspricht in jeder Wohnungsmarktregion die Veränderungsrate der Bevölkerungszahl auch der Veränderungsrate der Haushaltszahl. Auf der gesamt-sächsischen Ebene sinkt die Zahl der Haushalte etwas schwächer als die Zahl der Einwohner, da das Bevölkerungsgewicht der Großstädte mit ihren kleineren Haushalten zunimmt.

Demnach sinkt auch die Zahl der Haushalte von 2,069 Mio. bis zum Jahr 2030 auf 1,981 Mio. oder um -4,1 %, was rd. -88 Tausend Haushalten entspricht.

Karte 4: Entwicklung der Zahl der Haushalte in Sachsen 2018 bis 2030, Wohnungsmarktregionen



Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

empirica
empirica

1.6.4 Wohnungsnachfrageprognose

1.6.4.1 Quantitative Wohnungsnachfrage

Die Zahl der Haushalte entspricht noch nicht ganz der Wohnungsnachfrage. Berücksichtigt werden muss noch, dass manchmal mehrere Haushalte in einer Wohnung wohnen (Untermiete, Wohngemeinschaften) oder ein Haushalt in mehreren Wohnungen

(Zweitwohnsitze) wohnt. Dies geschieht, indem die Zahl der Haushalte mit der Summe aus Untermiet- und Zweitwohnungsquote multipliziert wird. Diese wird indirekt ermittelt indem Abweichung zwischen der Zahl der Haushalte und der Zahl der bewohnten Wohnungen⁸ berechnet wird. Diese Abweichung wurde über den Prognosehorizont konstant gehalten. Der Unterschied zwischen den Veränderungsraten der Zahl der Haushalte und der Zahl der bewohnten Wohnungen ist gering. Auf eine Ergebnisdarstellung wird verzichtet.

1.6.4.2 Qualitative Wohnungsnachfrage

Die zusätzliche quantitative Wohnungsnachfrage – also der Anstieg der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte – entspricht aber noch nicht der gesamten zusätzlichen Wohnungsnachfrage, die bedient werden muss. Neben der quantitativen besteht vielmehr eine qualitative Nachfrage.

Die Ursache für diesen zweiten Teil der Wohnungsnachfrage ist simpel. Der Anstieg der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte entspräche nur dann der zusätzlichen Wohnungsnachfrage, wenn der vorhandene Wohnungsbestand unverändert bliebe; wenn also weiterhin jede heute vorhandene Wohnung auch weiterhin bewohnt werden würde.

Davon kann aber nicht ausgegangen werden. Vielmehr fallen Wohnungen aus der Nutzung, die ersetzt werden müssen. Eine Wohnung kann umgenutzt werden in Richtung einer „höherwertigen“ Nutzung, wie z.B. Büros, einer gleichwertigen Nutzung, z.B. bei der Zusammenlegung von Wohnungen, oder einer minderwertigen Nutzung, wie z.B. als Lagerraum, bis hin zu einfachem Leerstand.

Die Relevanz des Teils der Nachfrage, der über die rein quantitative, zusätzliche Wohnungsnachfrage hinausgeht, zeigt sich bereits daran, dass auch in allen Regionen mit erheblichen Wohnungsleerständen trotzdem neue Wohnungen errichtet werden und dafür auch Bauland benötigt wird – und das, obwohl die quantitative zusätzliche Wohnungsnachfrage sogar negativ ist.

Technisch wird dieser Teil der zusätzlichen Nachfrage in vielen Prognosen durch die Zugrundelegung einer „Ersatzquote“ berücksichtigt, häufig werden z.B. pauschal Werte um 0,3 % des Bestandes als jährlicher Abgang unterstellt. Ein empirisch belastbarer Wert für die Ersatzquote ist allerdings nicht vorhanden⁹, sodass die Ersatzquote meist als „Erfahrungswert“ tituliert wird.

Diese einfache Vorgehensweise ist aus zwei Gründen unbefriedigend: Zum einen nimmt der Anteil der qualitativen Wohnungsnachfrage tendenziell zu, je schwächer der Anstieg der Zahl der Haushalte ist. Dies wird besonders deutlich in schrumpfenden Regionen, in denen dann nur noch eine qualitative Wohnungsnachfrage besteht. Diese mit einer ein-

⁸ Die Zahl der bewohnten Wohnungen ergibt sich anhand des Wohnungsbestands abzgl. des fortgeschriebenen Leerstands (vgl. Kap. 3).

⁹ Waltersbacher, M. & Scharmski, A. (2010): Wohnungsmärkte im Wandel – Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025, BBSR-Berichte KOMPAKT, 1/2010, S. 8; Download: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BerichteKompakt/2010/DL_1_2010.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Stand: 24.07.2019).

fachen pauschalen Ersatzquote zu begründen, ist dann wenig überzeugend. Zum anderen bleibt bei der Verwendung einer einfachen Ersatzquote die Qualität des Wohnungsangebots unberücksichtigt. Dabei dürfte auf Märkten mit einem hohen Anteil wenig beliebter Wohnungstypen (z.B. hoch verdichteter Geschosswohnungsbau der 1970er und 1980er Jahre) die qualitative Wohnungsnachfrage höher ausfallen als auf stark diversifizierten Märkten.

Insbesondere spielt auch die Lage auf dem Wohnungsmarkt eine Rolle – auf angespannten Wohnungsmärkten werden mehr neue Wohnungen gebaut. Der Neubau wird sich aber auf die Wohnungsqualitäten konzentrieren, die besonders knapp oder nicht vorhanden sind, da hier besonders hohe Preise erzielt werden können. Gleichzeitig fallen in angespannten Wohnungsmärkten kaum Wohnungen aus der Nutzung. So lassen sich z.B. in München bis heute Wohnungsanzeigen für Wohnungen mit Einzelöfen an lauten Straßen finden, während in Teilen Sachsen sanierte Wohnungen ohne Balkon Vermietungsschwierigkeiten haben.

Vor diesem Hintergrund hat empirica ein Verfahren entwickelt, das den qualitativen Zusatzbedarf schätzt. Dieses Regressionsmodell wird im Anhang erläutert. Hier sollen nur die Ergebnisse dargestellt werden.

Demnach liegt in der kurzen Frist die qualitative Wohnungsnachfrage in Sachsen zunächst bei 3.000 Wohnungen pro Jahr, sinkt dann etwas aufgrund einer sich abschwächenden EZFH-Nachfrage und steigt anschließend wieder auf 3.000 Wohnungen. Dieser Anstieg gegen Ende des Prognosehorizontes ist eine Folge des schwächer werdenden Anstiegs der quantitativen Wohnungsnachfrage, da – wie argumentiert und signifikant im Anhang nachgewiesen – ein schwächerer Anstieg der quantitativen Wohnungsnachfrage zu einer höheren qualitativen Wohnungsnachfrage führt.

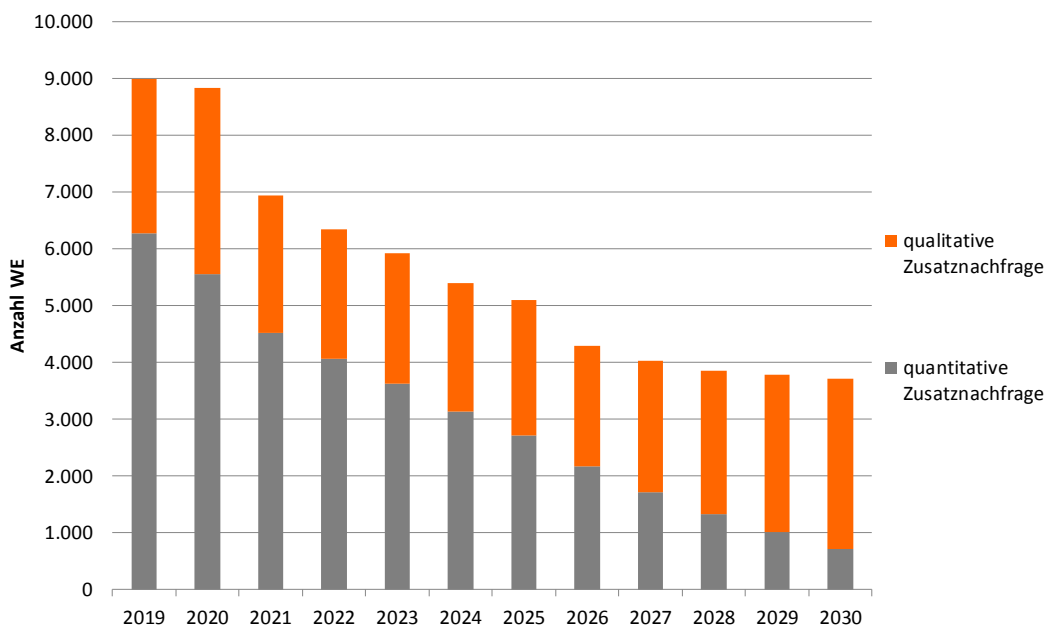
1.6.4.3 Erforderlicher Neubau zur Befriedung der Nachfrage

Die Summe aus quantitativer und qualitativer Zusatznachfrage beträgt in der kurzen Frist in Sachsen rd. 9.000 Wohnungen p.a. und sinkt dann im weiteren Prognosehorizont auf jährlich rd. 4.000 Wohnungen ab.

Diese Anzahl Wohnungen ist zu errichten, sofern die Wohnraumversorgung in Sachsen sich weder verschlechtern noch verbessern soll, sondern auf dem heutigen Niveau gehalten werden soll. Dies bedeutet auch, dass das hier ausgewiesene erforderliche Neubauvolumen keinen wie auch immer definierten „Nachholbedarf“ aus den Vorjahren enthält. Würden mehr Wohnungen errichtet, dann würde sich die Wohnraumversorgung verbessern, was sich dann in zumindest real sinkenden Mieten äußern würde.

In den Jahren bis 2030 addiert sich der erforderliche Neubau sachsenweit auf rund 67.000 Wohnungen.

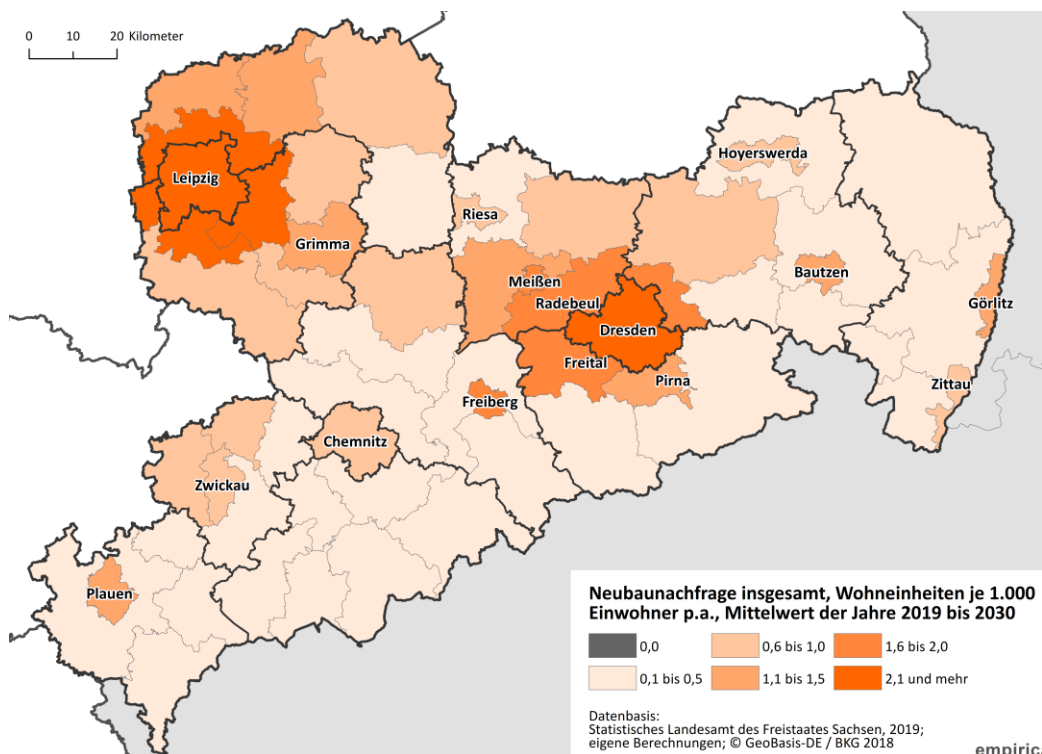
Abbildung 11: Zusätzliche Wohnungsnachfrage, Prognose 2019 bis 2030



Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

empirica

Karte 5: Neubaunachfrage insgesamt in Sachsen 2019 bis 2030, Wohnungsmarktregionen



Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

empirica

1.6.4.4 Aufteilung der Nachfrage auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser

Zur Aufteilung der quantitativen Wohnungsnachfrage in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern (MFH) wird zunächst die Ein- und Zweifamilienhausnachfrage berechnet. Der Bedarf an Geschosswohnungen ergibt sich als Differenz.

Zur Prognose der zusätzlichen quantitativen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern werden die altersspezifischen Quoten der Ein- und Zweifamilienhaus nachfragenden Haushalte in Ostdeutschland verwendet¹⁰, da entsprechende Daten für Sachsen oder in niedrigerer Regionalisierung nicht vorliegen. Diese Quoten werden in den Altersklassen über 50 Jahren ab dem Jahr 2020 bis zum Prognosehorizont 2030 fortgeschrieben, was zu einem leichten Anstieg führt. Bei den unter 50-Jährigen ist in den letzten Jahren die Quote der Einfamilienhaus-Haushalte nicht mehr gestiegen. In manchen Regionstypen Deutschlands deutet sich sogar ein leichter Rückgang an, der sich mit den dort gestiegenen Preisen begründen lässt. Insgesamt gehen wir von einer Konstanz der Einfamilienhausquoten bei den unter 50-Jährigen aus. Zum Schluss werden im Ausgangsjahr die Einfamilienhausquoten auf die Zahl der in 2018 bewohnten Ein- und Zweifamilienhäuser in den Wohnungsmarktregionen in Sachsen kalibriert. Dieser Kalibrierungsfaktor wird über den Prognosehorizont konstant gehalten.

Bei der qualitativen Zusatznachfrage gehen wir hingegen von einem EZFH-Anteil von 25 % aus. Dieser Wert erscheint mit Blick auf den Fertigstellungsanteil niedrig zu sein, dies aber wäre der falsche Vergleich. Zum einen, da die Fertigstellungen auch die quantitative Zusatznachfrage enthält. Vor allem aber aufgrund der oben vorgebrachten Überlegung, dass die qualitative Zusatznachfrage dort besonders niedrig ist, wo ohnehin wegen einer hohen quantitativen Zusatznachfrage neue Qualitäten im Neubau entstehen. Da in allen Regionen eine quantitative Nachfrage nach EZFH besteht, ist die EZFH - qualitative Neubaunachfragen entsprechend niedrig.

Demnach sind zur Befriedigung der Nachfrage in Sachsen in der kurzen Frist sachsenweit pro Jahr rund 3.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und nochmals gut 4.000 Ein- und Zweifamilienhäuser zu errichten. Danach wächst die Nachfrage immer langsamer auf zuletzt rund 2.700 EZFH und 1.800 MFH.

¹⁰ Für die drei kreisfreien Städte werden die Quoten für ostdeutsche Großstädte verwendet und für alle weiteren Wohnungsmarktregionen jene für ostdeutsche Gebiete mit weniger als 100.000 Einwohner. Quelle hierfür ist die Einkommen- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2008 und 2013 mit eigener Fortschreibung bis 2030.

Tabelle 3: Neubaunachfrage in Sachsen nach Regionstypen 2019-2030

	Wohneinheiten												WE je 1.000 Einw.		
	2019-22 p.a.			2023-30 p.a.			2019-30 p.a.			Summe 2019-30			2019-30 p.a.		
	Summe	davon:		Summe	davon:		Summe	davon:		Summe	davon:		Summe	davon:	
		EZFH	MFH		EZFH	MFH		EZFH	MFH		EZFH	MFH		EZFH	MFH
Leipzig	2.707	619	2.088	1.522	567	955	1.917	584	1.333	23.006	7.012	15.994	3,1	1,0	2,2
Dresden	1.887	534	1.352	1.258	422	835	1.467	460	1.008	17.607	5.516	12.091	2,6	0,8	1,8
Chemnitz	240	240	-	214	214	-	222	222	-	2.668	2.668	-	0,9	0,9	0,0
wachsende Städte	301	251	50	230	213	17	253	226	28	3.042	2.710	332	1,3	1,2	0,1
schrumpfende Städte	275	275	-	191	191	-	219	219	-	2.627	2.627	-	0,9	0,9	0,0
Umland von D. und L.	1.107	1.107	-	780	780	-	889	889	-	10.670	10.670	-	1,8	1,8	0,0
schrumpfender ländlicher Raum	1.262	1.262	-	317	317	-	632	632	-	7.587	7.587	-	0,4	0,4	0,0
Insgesamt	7.778	4.288	3.490	4.512	2.705	1.807	5.601	3.233	2.368	67.207	38.791	28.417	1,4	0,8	0,6

Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

empirica

Erwartungsgemäß ist die MFH-Zusatznachfrage sehr ungleich verteilt. Letztlich existiert zukünftig eine Nachfrage nach neugebauten Mehrfamilienhäusern nur in Leipzig und Dresden und in geringfügiger Menge in Freiberg und Meißen.

Erklärungsbedürftig ist vielleicht die MFH-Zusatznachfrage in Chemnitz. Das Berechnungsmodell weist hier keinerlei Nachfrage nach neugebauten Geschosswohnungen auf. Dies steht zunächst im Widerspruch zu den Fertigstellungen der letzten Jahre. In den letzten fünf Jahren wurden hier 180 neue Wohnungen p.a. in neugebauten Mehrfamilienhäusern errichtet¹¹. Mathematisch liegt die Ursache darin, dass die demographisch bedingte, quantitative Geschosswohnungsnachfrage so deutlich negativ ist, dass auch die qualitative Nachfrage nicht für ein insgesamt positives Ergebnis ausreicht. Da die Zusatznachfrage aus der vergangenen Differenz zwischen Neubau und quantitativer Nachfrage geschätzt wird, lässt das Modell kein anderes Ergebnis zu. Wenn nicht argumentiert werden soll, dass hier an der Nachfrage vorbeigebaut wurde, so liegt die Begründung wohl in einem besonders starken Mismatch zwischen nachgefragten Wohnungen und dem vorhandenen Angebot. D.h. die Schätzkoeffizienten, die auf Basis aller Kreise der Bundesrepublik berechnet wurden, unterschätzen die Neubaunachfrage, da die Qualitäten im Angebot in Chemnitz besonders deutlich von den nachgefragten Qualitäten abweichen. Ähnliches gilt vermutlich auch deutlich abgeschwächt in Hoyerswerda und anderen Städten.

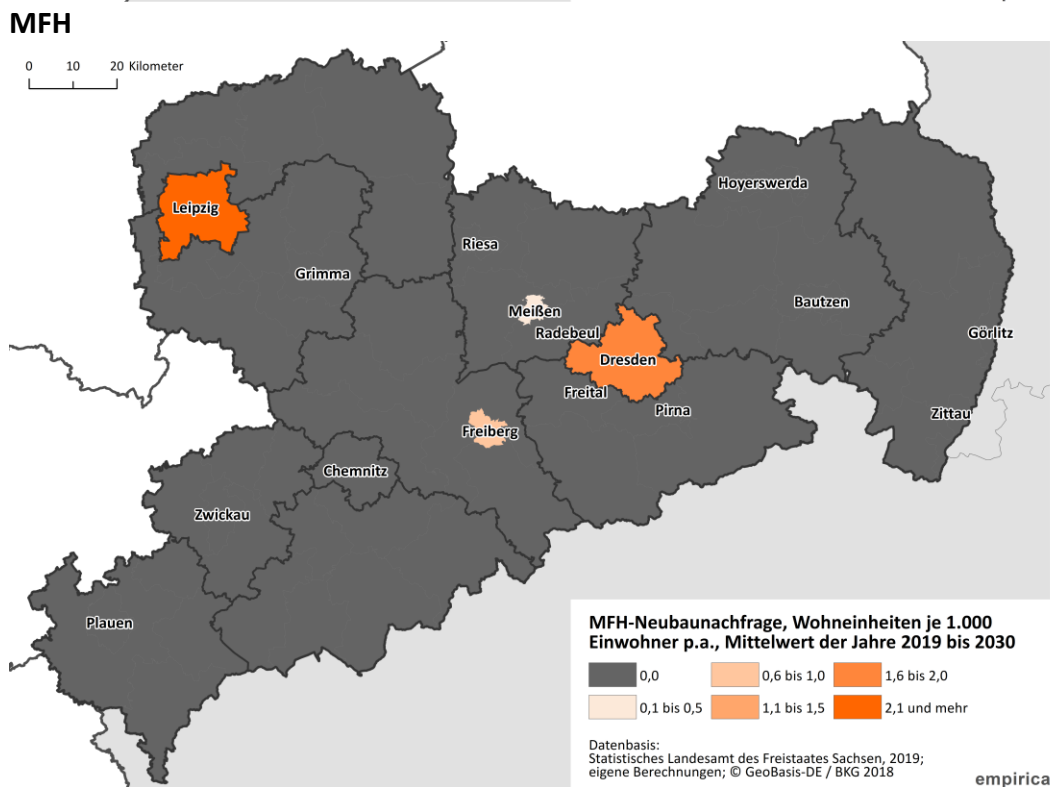
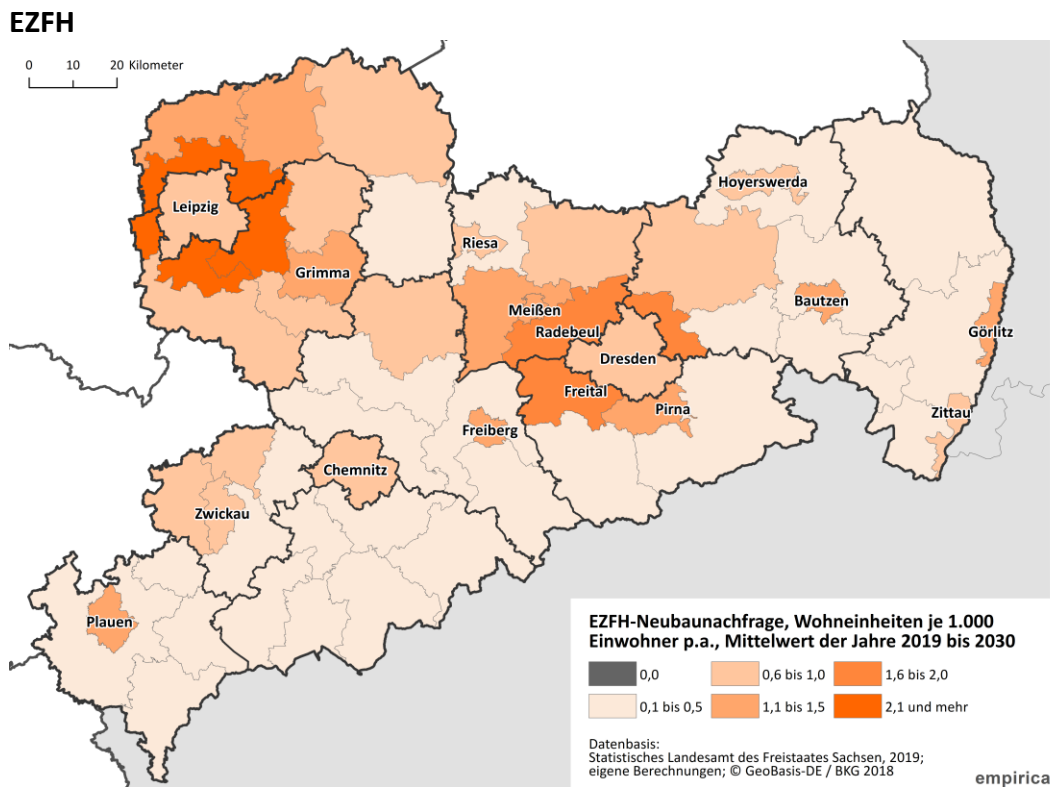
In jedem Falle aber zeigen die Berechnungen, dass in Chemnitz und den anderen, kleineren Städten mit einer Knappheit an Wohnungen in keiner Weise zu rechnen ist und dass ein Geschosswohnungsneubau mit besonderen Qualitäten trotzdem ein hoch spekulatives Vorhaben ist.

Deutlich gleichmäßiger im Land ist die Ein- und Zweifamilienhausnachfrage verteilt. In allen Wohnungsmarktregionen besteht eine Zusatznachfrage nach EZFHs. Die beiden

¹¹ Ohne Wohnheime, mit Wohnheimen 190 Einheiten p.a.

wachsenden Großstädte Leipzig und Dresden machen zusammen knapp 1/3 der Zusatznachfrage nach EZFHs aus, inklusive deren Umlandes sind es 60 %.

Karte 6: Neubaunachfrage insgesamt nach Gebäudetyp in Sachsen 2019 bis 2030, Wohnungsmarktregionen



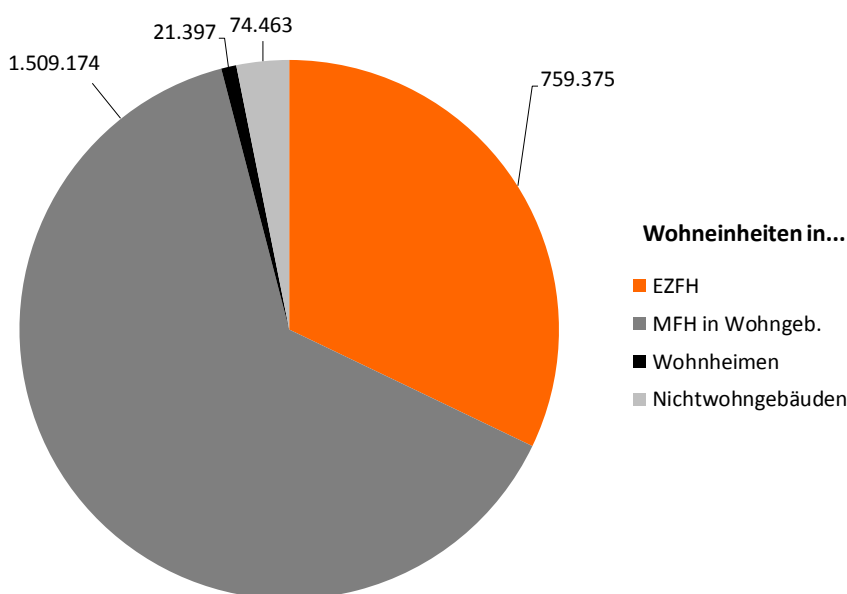
Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

2. Entwicklungen des Wohnungsangebots in Sachsen

2.1 Unterschiedliche Wohnungsbestände

Im Freistaat Sachsen gibt es aktuell laut Fortschreibung des Wohnungsbestandes zum 31.12.2018 rd. 2,36 Mio. Wohnungen.¹² Rund ein Drittel hiervon (760 Tsd.) sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH). 1,5 Mio. Wohneinheiten (WE) in Sachsen sind Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) und weitere knapp 100.000 Wohnungen befinden sich in Wohnheimen und Nichtwohngebäuden (Abbildung 12).¹³ Im Vergleich zu Deutschland mit einem Anteil von 45 % ist der EZFH-Anteil in Sachsen weiterhin deutlich niedriger.

Abbildung 12: Wohnungsbestand in Sachsen 2018



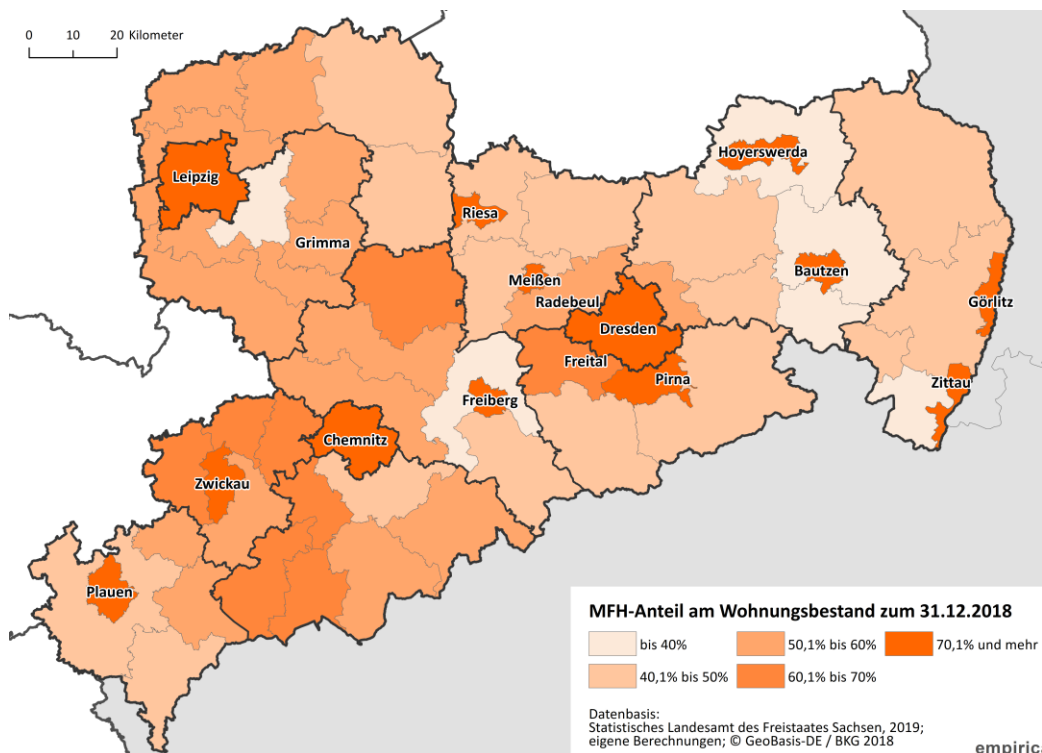
Quelle: Fortschreibung des Wohnungsbestandes zum 31.12.2018; © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019 **empirica**

Die meisten Geschosswohnungen befinden sich naturgemäß in den Städten, während außerhalb von ihnen der Wohnungsbestand von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Alleine in den drei kreisfreien Städten stehen rd. 44 % der sächsischen Geschosswohnungen. In Leipzig und Dresden machen sie 89 % bzw. 88 % des gesamten Wohnungsbestands aus (Karte 7). Auf den weiteren Plätzen mit den höchsten MFH-Anteilen folgen die Städte Heidenau (87 %) Görlitz (86 %), Chemnitz (85 %) und Freiberg (84 %).

¹² Wohnungen in Wohngebäuden inkl. Wohnheimen und in Nichtwohngebäuden.

¹³ Im Folgenden werden, wenn nicht anders erwähnt, Wohnungen in Wohnheimen und Wohnungen in Nichtwohngebäuden mit den Wohnungen in MFH zusammengefasst.

Karte 7: Geschosswohnungsanteil in Sachsen 2018, Wohnungsmarktregionen



Quelle: Fortschreibung des Wohnungsbestandes zum 31.12.2018; © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019

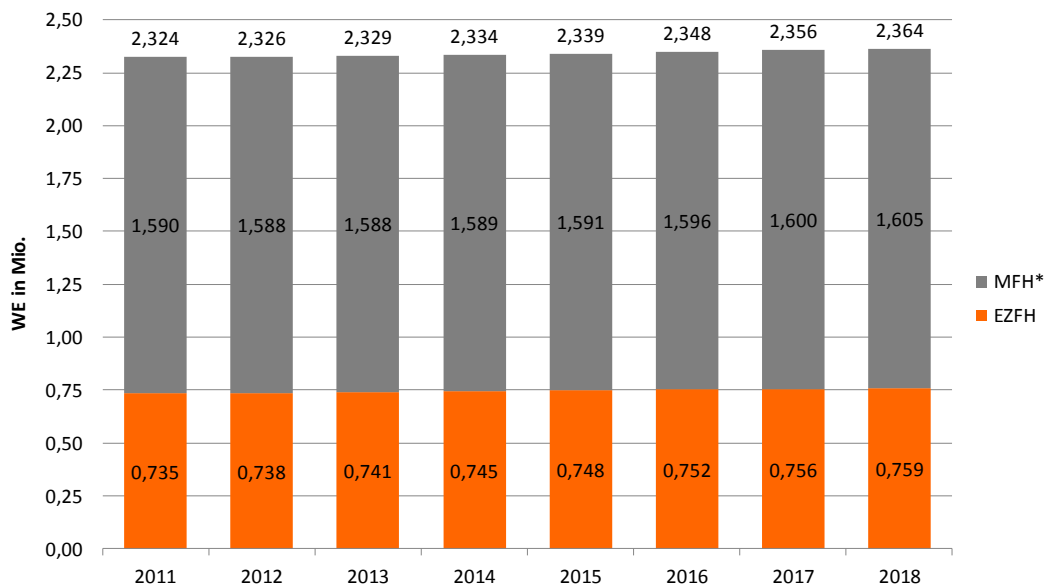
In den Suburbanisierungsgebieten der Städte und im ländlichen Raum Umland ist der Geschosswohnungsanteil deutlich geringer. In der Wohnungsmarktregion Bautzener Land sind es gerade einmal 26 % und auch in der Wohnungsmarktregion Hoyerswerdaer Land (36 %) sowie Leipzig Ost und Bautzen Süd (beide 37 %) ist der Geschosswohnungsanteil gering.¹⁴

Neuer Wohnraum in Sachsen

Seit dem Jahr 2011 ist der Wohnungsbestand in Sachsen insgesamt um +40 Tsd. Wohnungen (+1,7 %) angewachsen (Abbildung 13). Die Zahl der Wohnungen in EZFH ist dabei stärker angestiegen (+3,4 %; +24.700 WE) als die in MFH (+1,0 %; +15.500 WE).

¹⁴ In den Gemeinden Crostwitz, Trebendorf und Räckelwitz (Landkreis Bautzen bzw. Görlitz) beträgt der MFH sogar weniger als 10 %.

Abbildung 13: Entwicklung des Wohnungsbestands in Sachsen 2011-2018



Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019

empirica

2.2 Anziehender Geschosswohnungsbau in Dresden und Leipzig

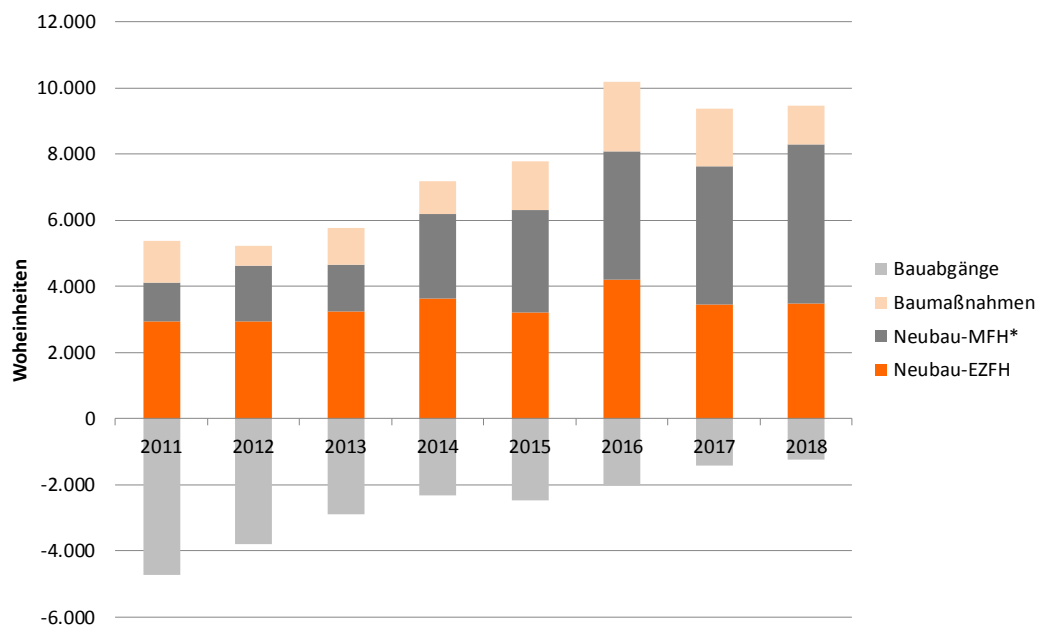
2.2.1 Baufertigstellungen

In Sachsen werden wieder mehr Wohnungen gebaut. Die Zahl der Baufertigstellungen hat sich dabei ähnlich wie im Bundestrend entwickelt und deutlich zugenommen und lag 2018 bei rd. 9.500 Wohnungen. In Deutschland wird jedoch jährlich etwa eine Wohnung je 1.000 Einwohner mehr fertiggestellt als in Sachsen. Im Mittel der Jahre 2014 bis 2018 waren es in Deutschland 3,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner und in Sachsen 2,2.

Dynamisch hat sich in den letzten Jahren vor allem der Geschosswohnungsbau entwickelt. Im Jahr 2018 wurden mit rd. 4.800 neuen Wohnungen in MFH mehr als viermal so viele Wohnungen fertiggestellt als im Jahr 2011 (Abbildung 14). Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern schwankt etwas im Zeitverlauf, ist jedoch insgesamt recht stabil bei jährlich etwa 3.500 Wohneinheiten geblieben. Hinzu kommen jährlich zwischen rd. 1.000 und 2.000 neue Wohnungen durch Baumaßnahmen im Bestand,¹⁵ die allerdings nur insofern erfasst werden, als eine Baugenehmigung erforderlich ist. Die grundlegende Sanierung von Wohnungen, die vorher sehr lange leer standen, wird nicht immer erfasst, was später beim Vergleich von Angebot und Nachfrage noch zu berücksichtigen ist.

¹⁵ Durch Baumaßnahmen kann jedoch auch Wohnraum wegfallen, z.B. durch Zusammenlegung von Wohnungen. In den letzten Jahren sind jedoch in Sachsen durch Baumaßnahmen mehr Wohnungen entstanden als weggefallen.

Abbildung 14: Baufertigstellungen und Bauabgänge in Sachsen 2011 bis 2018



* MFH inkl. Wohnheime und Nichtwohngebäude.

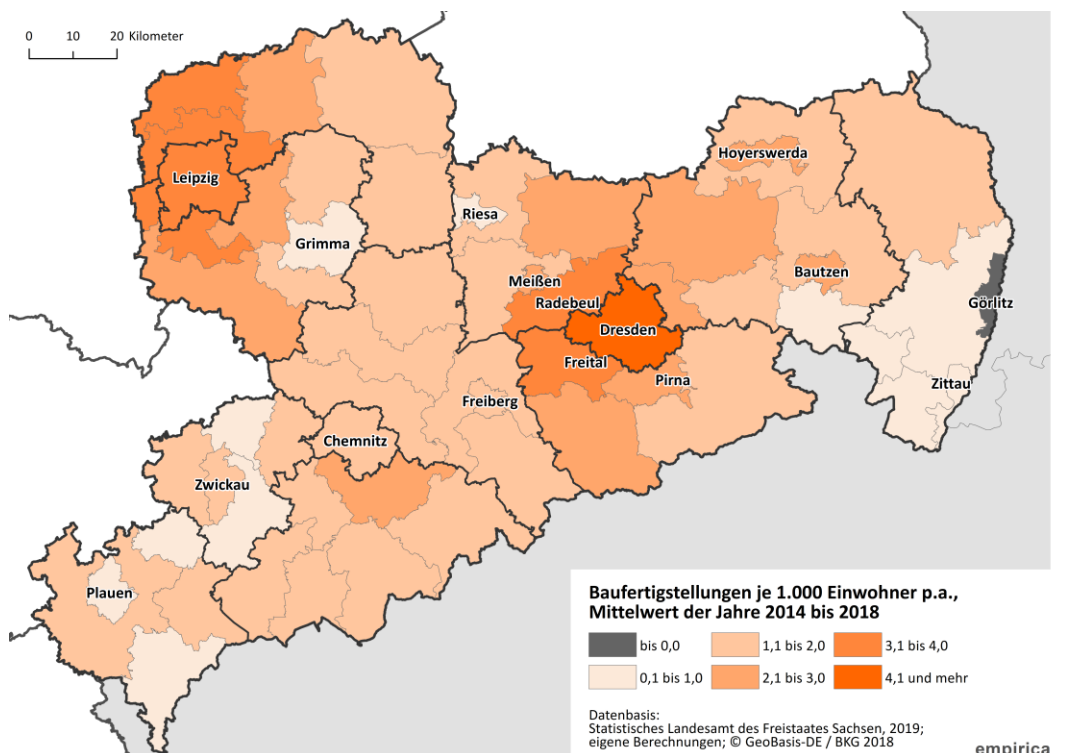
Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019

empirica

Gleichzeitig werden Wohnungen durch Abrisse dem Markt entzogen. Die Zahl der Bauabgänge ist jedoch in Sachsen seit Jahren rückläufig. Im Jahr 2018 betrug die Zahl der Bauabgänge nur noch rd. 1.000 Wohneinheiten. In den Jahren 2000 bis 2009 waren es hingegen im Durchschnitt jährlich 10.000 Wohneinheiten.

Wie der Wohnungsbestand, so unterscheidet sich auch die Neubautätigkeit innerhalb Sachsens.

Karte 8: Bautätigkeit insgesamt (Summe EZFH- und MFH-Neubau und Baumaßnahmen) in Sachsen 2014 bis 2018, Wohnungsmarktregionen

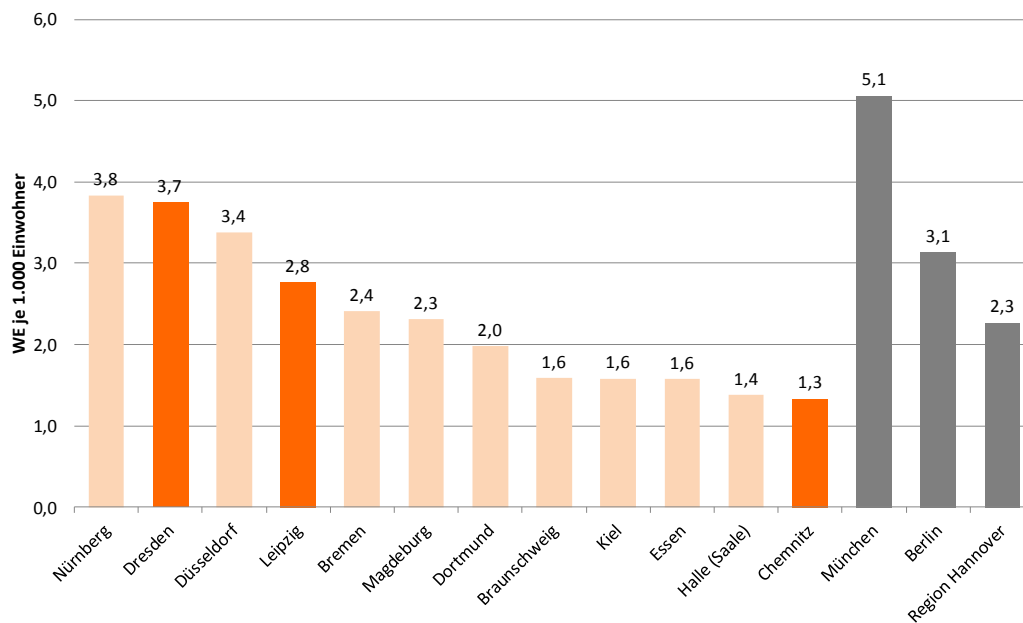


Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

empirica
empirica

Vor allem in Dresden wurde in den letzten fünf Jahren viel gebaut. Zwischen 2014 und 2018 entstanden hier insgesamt 11.200 Wohnungen oder 4,1 pro 1.000 Einwohner pro Jahr. Innerhalb der Gruppe der vergleichbaren Großstädte in Deutschland gehört die Stadt Dresden damit zur Spitzengruppe. Nur in Nürnberg (und München) wurden mehr Wohnungen fertiggestellt als in Dresden.

Abbildung 15: Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Städtevergleich 2013 bis 2017 (Mittelwert)



Quelle: empirica regio (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018) **empirica**

In Dresden entstand der größte Teil als Neubau in Geschosswohnungen, im Jahresmittel waren es 1.600 Wohnungen pro Jahr (inkl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden). Dazu kamen jährlich recht stabil rund 300 Ein- und Zweifamilienhäuser und schwankend entstanden im Mittel etwa 300 neue Wohnungen durch Baumaßnahmen im Bestand. Wie viele vormals langjährig leerstehende Wohnungen durch eine grundlegende Sanierung wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt wurden, ist unbekannt. Der hohe Leerstand im Jahr 2011 deutet darauf hin, dass damals aufgrund jahrzehntelanger Vernachlässigung auch viele unbewohnbare Wohnungen darunter waren. Nach unserer Anschauung ist diese Reserve, wenn nicht ausgeschöpft, so doch in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Darauf deutet auch der Rückgang der Zahl der neuen Wohnungen durch Baumaßnahmen im Bestand hin; der typische Fall sind hier Dachgeschossausbauten im Zuge grundlegender Sanierungen von gesamten Gebäuden.

Allerdings könnte der Bauboom sich in Dresden bereits wieder abschwächen. Darauf deutet zumindest die Entwicklung am aktuellen Rand hin – seit zwei Jahren sinken die Fertigstellungszahlen wieder. Wurden 2016 noch 2.200 Geschosswohnungen im Neubau fertiggestellt, so waren es 2017 noch 2.000 und 2018 1.850. Zwar schwanken auf städtischer Ebene die Fertigstellungen stets stark – je nachdem, ob ein größeres Bauprojekt fertiggestellt wurde oder nicht – aber da auch die Zahl der Baugenehmigungen zuletzt rückläufig war, kann dies durchaus ein Hinweis auf eine Abschwächung sein. Zumindest steigt die Zahl der Fertigstellungen nicht mehr.

Auch in Leipzig wurde in den letzten fünf Jahren (2014 bis 2018) mit insgesamt 8.600 Wohnungen (EZFH, MFH-Neubau, Baumaßnahmen im Bestand) deutlich mehr errichtet als vor 10 Jahren, als nur wenig neu gebaut wurde. Mit 3,0 Wohnungen pro 1.000 Einwohner aber liegt Leipzig noch deutlich unter dem Niveau von Dresden, allerdings mit weiterhin deutlich wachsender Tendenz. Auch in Leipzig liegt die Dynamik vor allem im Neubau von Geschosswohnungen. 2018 sprang dort die Zahl der Fertigstellungen auf

knapp 1.700 Wohnungen nach nur 800 im Jahr 2017 und 500 bis 600 in den Vorjahren. Im Vergleich zu Dresden setzte der Bauboom daher später ein, hat aber noch nicht seinen Wendepunkt erreicht.

Auch in Leipzig war zwischenzeitlich die Zahl der neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden (Dachgeschossausbau) mit über 800 in den Jahren 2015 und 2016 sehr hoch, um zuletzt aber wieder deutlich abzusinken. Auch dies deuten wir als einen Hinweis darauf, dass die Reserve an leerstehenden (unsanierten) Wohnungen langsam ausgeschöpft ist. Hinzu kamen in den letzten Jahren ziemlich stabil oder mit leicht sinkender Tendenz rund 300 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr.

In Chemnitz hingegen ist die Dynamik gering. Im Mittel wurden in den letzten fünf Jahren nur jeweils rund 200 WE in EZFH und MFH errichtet. Nimmt man die Bestandsmaßnahmen hinzu, entspricht dies jährlich 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner.

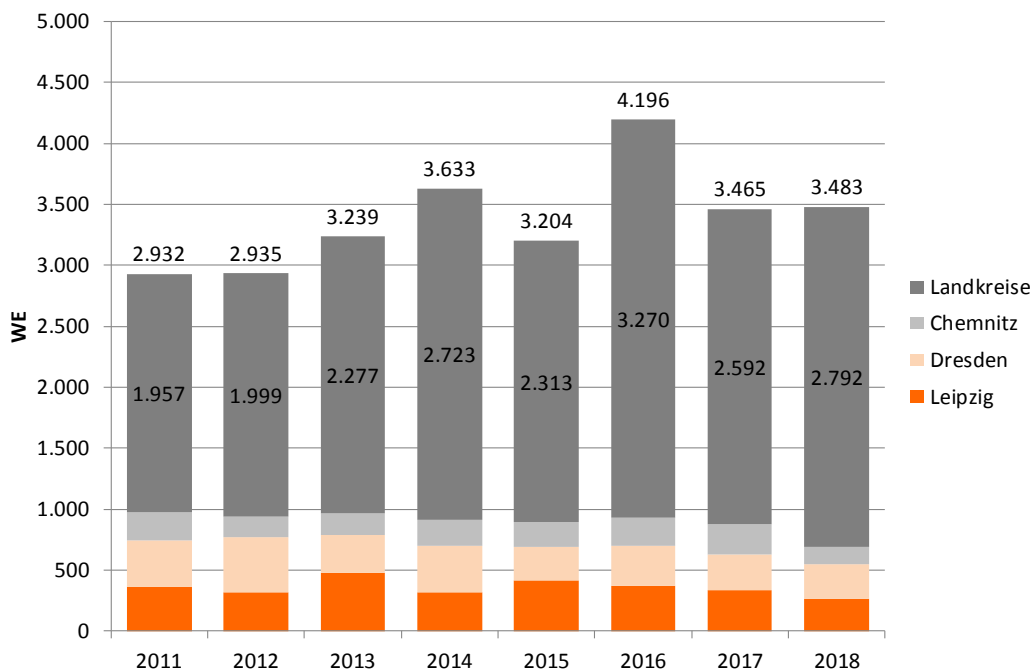
Neben Leipzig und Dresden wurden auch im Umland der beiden Städte in den letzten Jahren überdurchschnittlich viele Wohnungen fertiggestellt. Besonders sticht dabei die Wohnungsmarktregion Leipzig Nord heraus, mit 3,7 WE je 1.000 Einwohner, und damit sogar mehr als in der Stadt Leipzig selbst. Auch in den Wohnungsmarktregionen Dresden Süd- und Nordwest sowie Delitzsch und Leipzig Süd wurden mehr als 3 WE je 1.000 Einwohner fertiggestellt (Karte 8). In all diesen Umlandgemeinden wurden – typisch für Suburbanisierungsgebiete – vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut

Überdurchschnittlich viel gebaut wurde u.a. auch in den Städten Hoyerswerda (2,6 Wohnungen pro 1.000 Einwohner, insgesamt), Bautzen (2,5) und Meißen (2,4). In Görlitz hingegen sind bedingt durch Zusammenlegungen von Wohnungen oder Umnutzungen (Baumaßnahmen im Bestand) trotz etwas Neubau in Summe sogar Wohnungen wegfallen (-0,2). Die in den letzten Jahren nach Görlitz Zugezogenen ziehen also anscheinend zumindest teilweise in leerstehende Bestände, welche jedoch auch in Görlitz reichlich vorhanden sind (vgl. Kap. 3).¹⁶ Ähnliches geschah in Riesa.

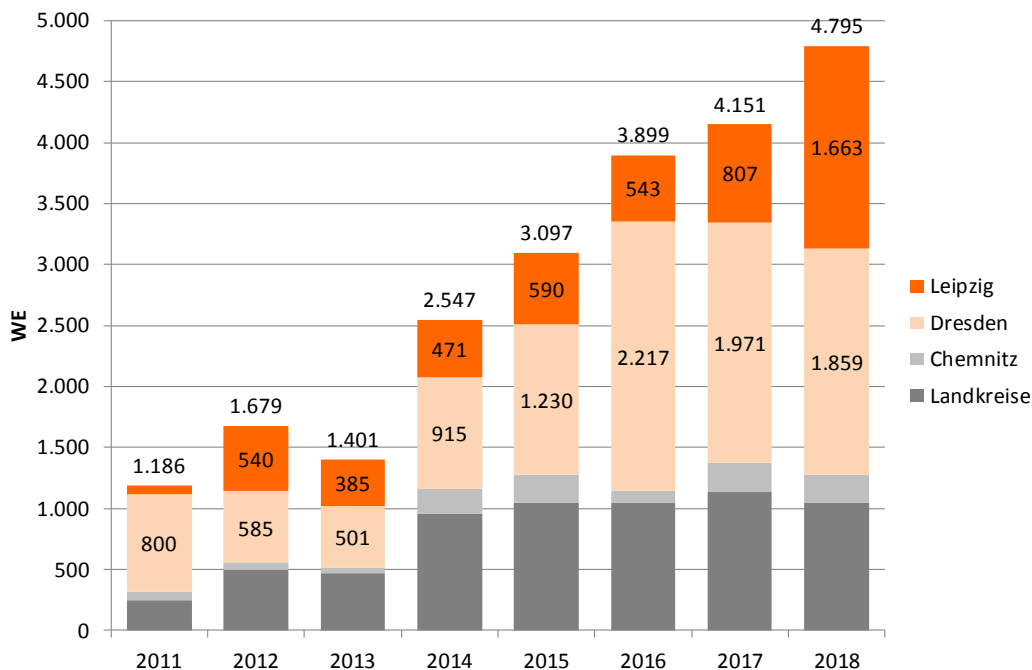
¹⁶ Wenn beispielsweise 20 Wohnungen zu 10 Wohnungen zusammengelegt werden, werden bei den Baufertigstellungen durch Bestandsmaßen -10 Wohnungen ausgewiesen.

Abbildung 16: Fertigstellungen neuer Wohnungen in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Sachsen 2011-2018

EZFH-Neubau

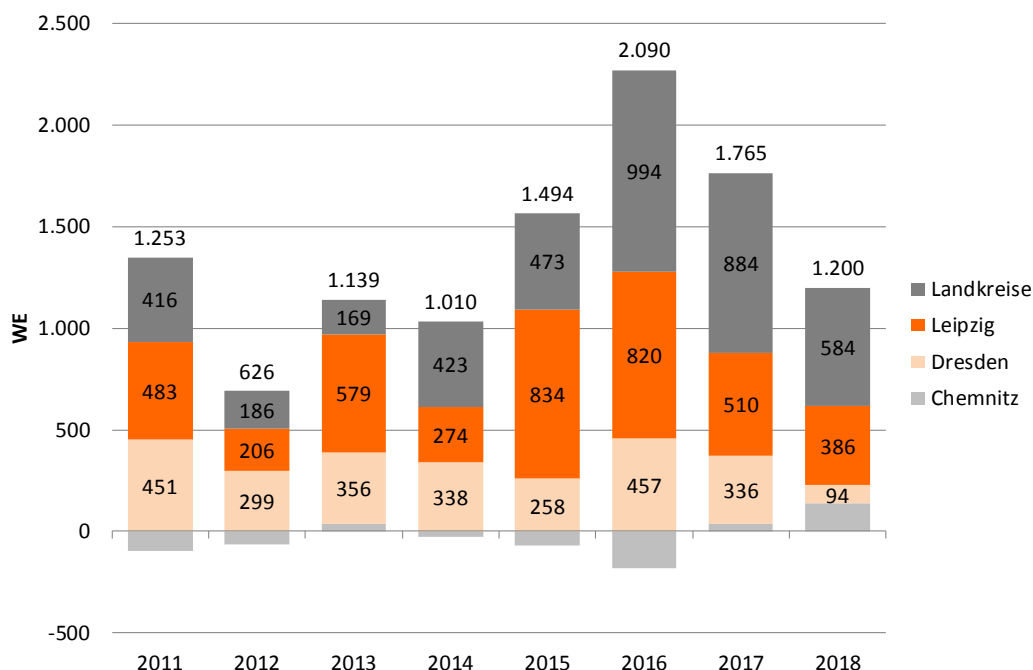


MFH*-Neubau



* MFH inkl. Wohnheime und Nichtwohngebäude.

Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden



Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019

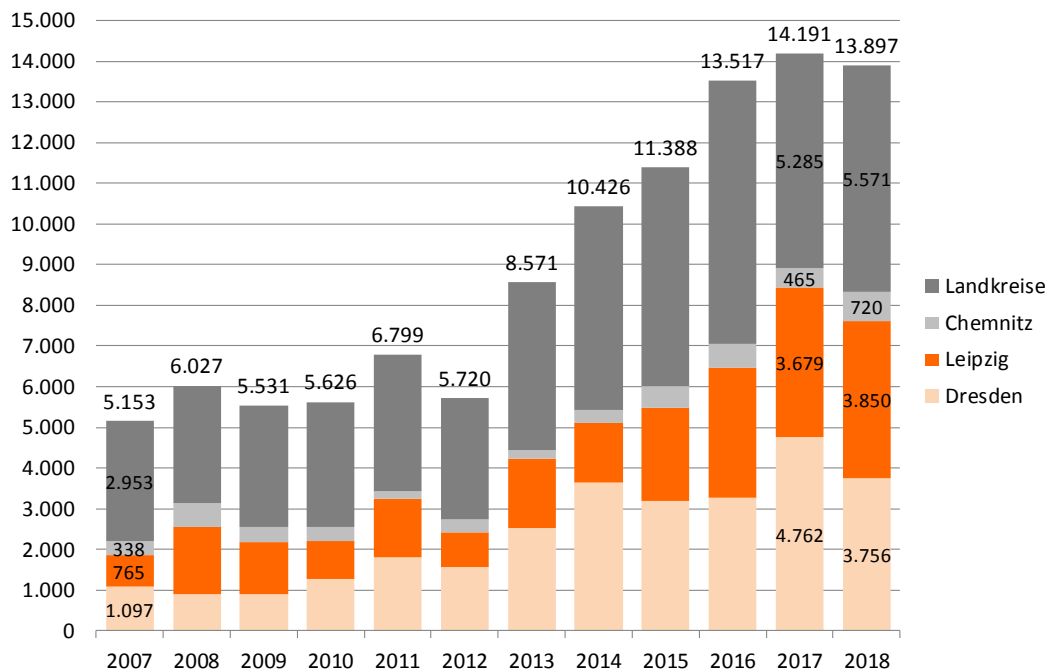
empirica

In den restlichen Regionen wurde hingegen nur wenig gebaut, und wenn, waren dies Einfamilienhäuser (Abbildung 16). Dieser Neubau trotz Bevölkerungsrückgängen ist daher zwar qualitativ bedingt, d.h. Wohnungen werden gebaut, obwohl zeitgleich Wohnungen leerstehen, da die vorhandenen Bestände nicht den Ansprüchen der Nachfrage entsprechen.

2.2.2 Baugenehmigungen

Bei den Baugenehmigungen zeigt sich erwartungsgemäß ein sehr ähnliches Bild, allerdings laufen die Baugenehmigungen den Baufertigstellungen zeitlich vorweg. Bis Mitte der 1990er Jahre lag die Zahl der Baugenehmigungen zunächst über der Zahl der Baufertigstellungen. Bis zur Jahrtausendwende hat sie dann deutlich abgenommen, während die Zahl der Baufertigstellungen noch bis zum Jahr 1997 anstieg und in den Folgejahren oberhalb der Baugenehmigungen lag. Dieser „Time-lag“ ist auch im umgekehrten Fall nach Erreichen des Tiefpunkts zu erkennen. Die Zahl der Genehmigungen stieg ab dem Jahr 2007 an, die Baufertigstellungen folgten erst ab dem Jahr 2010.

Abbildung 17: Baugenehmigungen* in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Sachsen 2007-2018



* Wohnungen in neuen u. bestehenden Gebäuden einschließlich Wohnheimen.

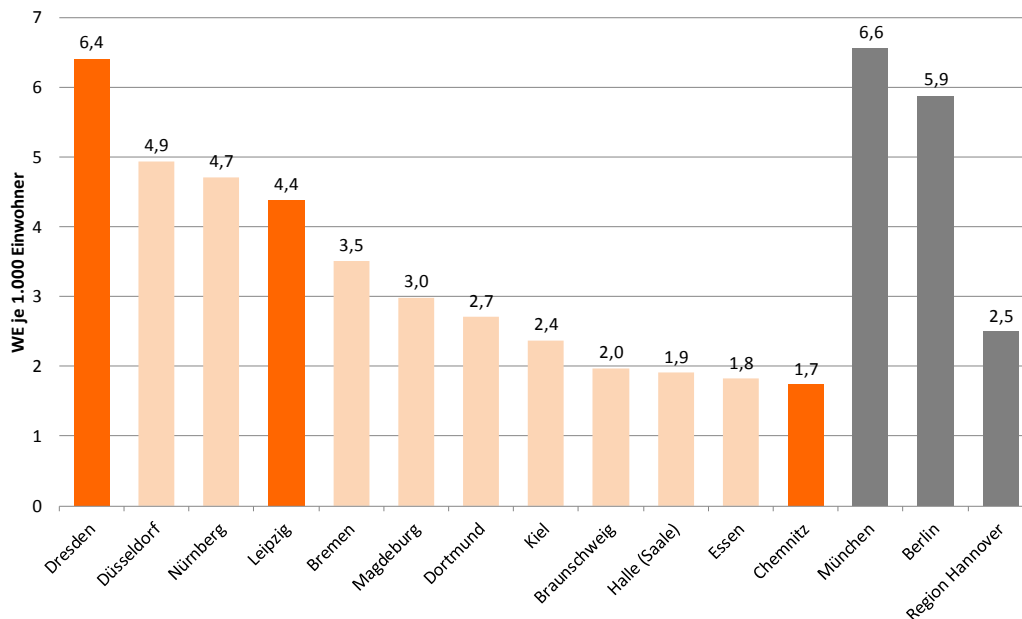
Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019

empirica

In Sachsen wurde in den Jahren 2017 und 2018 der Bau von jeweils etwa 14.000 Wohnungen genehmigt. Letztmals wurden im Jahr 2000 so viele Genehmigungen erteilt. Deutlich mehr als die Hälfte (57 %) dieser 28.000 Baugenehmigungen wurden in den Städten Dresden und Leipzig erteilt. Der Anteil der beiden Städte an allen Baugenehmigungen in Sachsen ist damit in den letzten Jahren stark angestiegen. In den Jahren 2007 bis 2010 war es nur etwa jede dritte Wohnung in Sachsen.

Insbesondere in Dresden ist die Zahl der Baugenehmigungen mit 6,4 je 1.000 Einwohner in den letzten Jahren (hier 2013-2017) sehr hoch gewesen. In keiner vergleichbaren Stadt in Deutschland wurden ähnlich viele Wohnungen genehmigt. Das Niveau ist nur mit München vergleichbar. Die Folge dieses „Genehmigungsbooms“ ist zunächst ein hoher Bauüberhang, d.h. genehmigte aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen, die in Kürze auf den Markt drängen werden. Derzeit sind rund 6.700 Wohnungen irgendwo im Prozess zwischen Genehmigung und Fertigstellung. Sollten diese alle fertiggestellt werden, dann würde dieser neue Wohnraum mehr als den gesamten Einwohnerzuwachs der letzten drei Jahre aufnehmen können.

Abbildung 18: Baugenehmigungen* in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Städtevergleich 2013 bis 2017 (Mittelwert)



* Wohnungen in neuen u. bestehenden Gebäuden einschließlich Wohnheimen.

Quelle: empirica regio (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018)

empirica

3. Wohnungsleerstand

3.1 Bisherige Entwicklung

Für den Wohnungsleerstand gibt es flächendeckend keine aktuellen amtlichen Daten. Zuletzt wurde mit dem Zensus 2011 der totale Wohnungsleerstand ermittelt. Der totale Leerstand umfasst sämtlichen Wohnungsleerstand unabhängig davon, in welchem Zustand – ob bewohnbar oder nicht – sich die Wohnungen befinden. Daneben geben die Daten des vdw Sachsen und des VSWG¹⁷ Informationen über das Teilsegment der organisierten Wohnungswirtschaft und der CBRE-empirica-Leerstandsindex Einblicke in den marktaktiven Geschosswohnungsleerstand, d.h. den Wohnungsleerstand, der innerhalb kurzer Frist bezogen werden kann.

Amtliche Daten zum Leerstand liegen auf Gemeindeebene nur für das Jahr 2011 vor (Zensus 2011¹⁸). Eine buchhalterische Fortschreibung ist wie folgt möglich:

¹⁷ Für die Bereitstellung der Daten hierzu und zu den Bestandsmieten durch den vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. und den Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) möchten wir uns an dieser Stelle herzlich bedanken.

¹⁸ Eine aktuellere Bestandaufnahme erfolgt erst wieder im Rahmen des Zensus 2021.

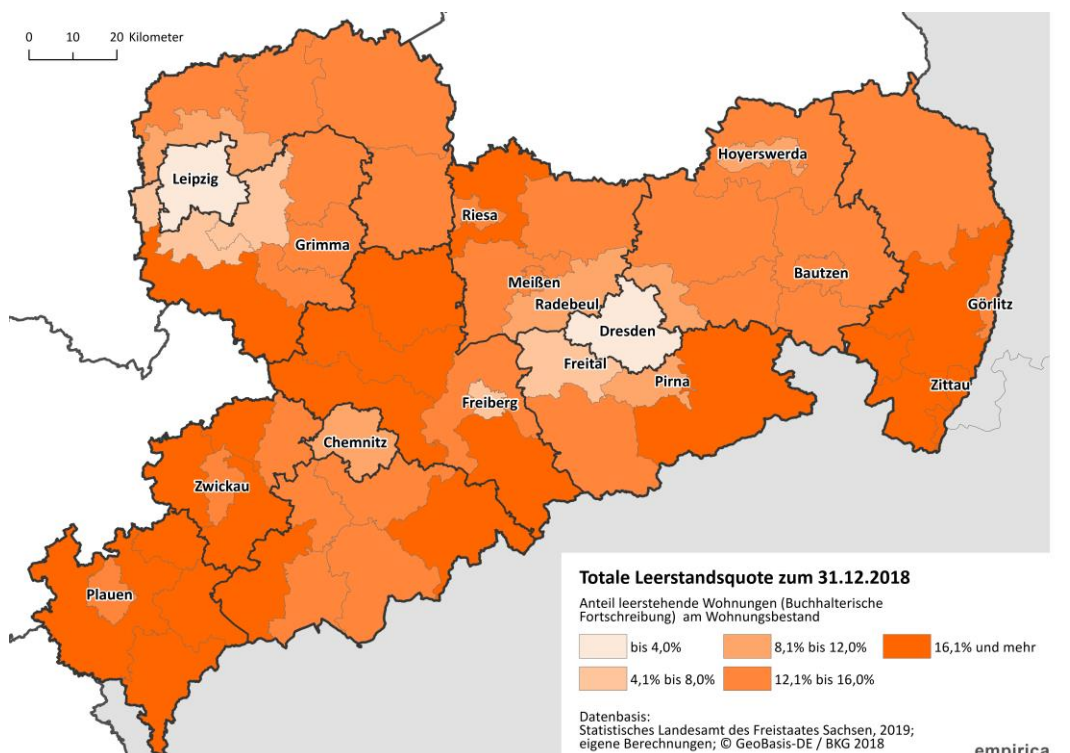
Zensusleerstand 2011

- Anstieg Zahl der Haushalte seit dem Zensus 2011
- + Zunahme des Wohnungsbestands seit dem Zensus 2011 (bzw. neu errichtete Wohnungen abzgl. Wohnungsabgang (Abriss, Nutzungsänderung, Zusammenlegung))

=Aktueller totaler Leerstand

Die Fortschreibung enthält eine Reihe von Fehlerquellen. Hin und wieder tauchen erhebliche Nachmeldungen über mehrere vergangene Jahre auf, die dann nicht rückdatiert werden, sondern im Jahr der Nacherfassung verbucht sind. Auch wird die Zahl der Wohnungsabgänge durch Wohnungsabriss und Nutzungsänderungen nicht vollständig erfasst. Die Untererfassungen resultieren daraus, dass nicht alle Abgänge meldepflichtig sind bzw. nicht jeder Eigentümer seiner Meldepflicht ausreichend nachkommt. In der Folge wird die Angebotsverknappung unterschätzt und damit der *Zuwachs der Leerstände überschätzt*. Auf der anderen Seite kann die *Abnahme der Leerstände überschätzt* sein: Ein Teil der zusätzlichen Einwohner bzw. Haushalte, insbesondere in den Städten mit steigendem Mietniveau, wird auch in Wohngemeinschaften wohnen und somit tatsächlich weniger zusätzliche Wohnungen belegen. Zudem schlägt sich der Flüchtlingszuwachs im Jahr 2015 zwar in der Bevölkerungsfortschreibung nieder, tatsächlich sind die Flüchtlinge jedoch derzeit nur zum Teil wohnungsmarktwirksam, da sie auch in Erstaufnahmeeinrichtungen/Asylunterkünften untergebracht sind. Dies gilt insbesondere für die Städte Leipzig und Dresden, wo im Jahr 2015 neue Erstaufnahmeeinrichtungen errichtet wurden.

Karte 9: Totale Leerstandsquote in Sachsen Fortschreibung 2018, Wohnungsmarktregionen



Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

Ende 2018 stehen in Sachsen gemäß der buchhalterischen Leerstandsfortschreibung (in der Summe aller Gemeinden) etwa 250.000 der 2,36 Mio. Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 10,6 %. Landesweit hat die Leerstandsquote in den letzten fünf Jahren (Jahre 2013 bis 2018) leicht um +0,4 %-Punkte zugenommen.

In den Beständen der im vdw Sachsen und im VSWG organisierten Wohnungsunternehmen betrug Ende des Jahres 2018 der Leerstand 9,4 %. Damit ist der Leerstand in den Beständen seit 2012 um rd. -1 %-Punkt zurückgegangen.

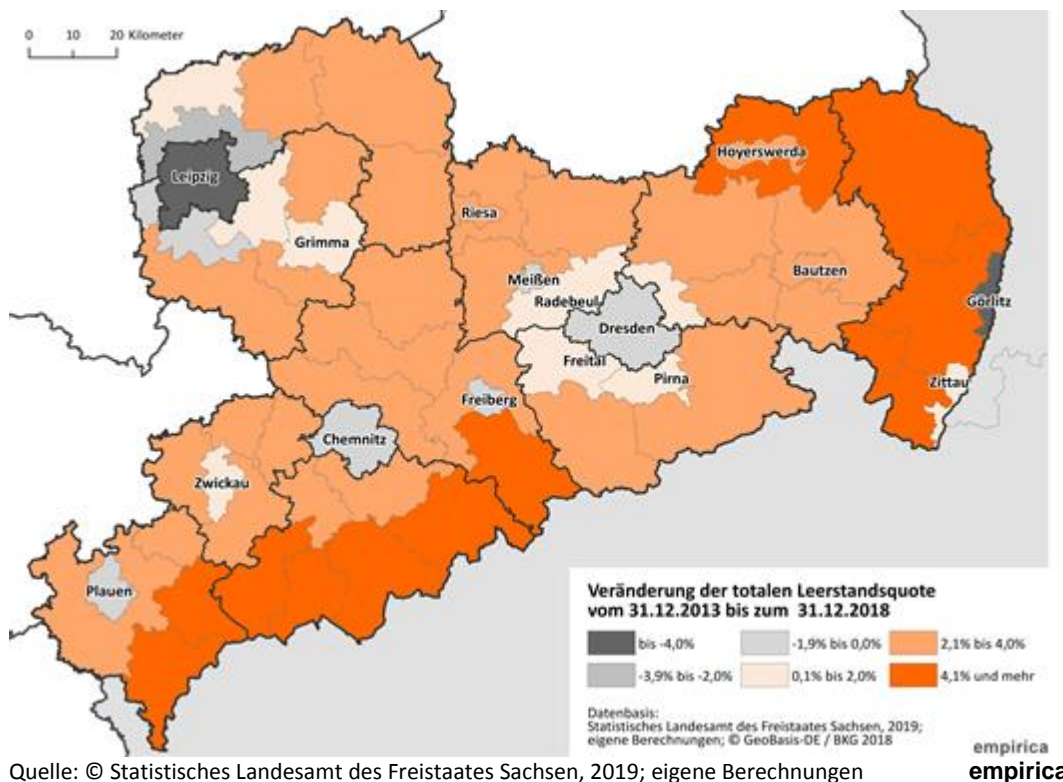
Hinter dem Durchschnitt verbergen sich wieder erhebliche Unterschiede (Karte 9). Abgesehen von Leipzig und Dresden und zum Teil dem Umland der beiden Städte übersteigt das Wohnungsangebot flächendeckend die Nachfrage nach Wohnungen. Auch bei Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 4 %¹⁹ bleibt der Befund eindeutig: in der Fläche existieren zu viele Wohnungen, der Leerstand ist strukturell bedingt. Besonders dramatisch ist der Wohnungsleerstand in der Stadt Zittau mit 21,8 % und in den Wohnungsmarktregionen Zwickau West, Elstergebirge, Auerbach/Vogtl., Reichenbach/Vogtl. und Oberlausitzer Bergland mit rd. 19 %. Aber auch in Chemnitz, Hoyerswerda (beide 11,6 %) sowie Meißen, Grimma und Görlitz mit rd. 12,5 % stehen mehr als 10 % der Wohnungen leer. Unterhalb des sächsischen Durchschnitts ist der Leerstand – abgesehen von Leipzig und Dresden und ihrem Umland – ansonsten nur noch in der Stadt Freiberg (7 %). Die Leerstandsangaben der organisierten Wohnungswirtschaft zeichnen – mit Ausnahme der Stadt Leipzig, siehe unten – das gleiche Bild von sehr hohen Leerständen außerhalb von Leipzig und Dresden.

Der hohe Leerstand dürfte weiterhin das schwerwiegendste Problem auf dem sächsischen Wohnungsmarkt sein. Über die Folgen in Bezug auf die Rentabilität der Wohnungsvermietung, der Instanthalterung, erst recht der Anpassung des Wohnraums an sich ändernde Nachfrage, wird zu diskutieren sein (vgl. Kapitel Folgerungen).

Dies gilt insbesondere, als der Leerstand zuletzt in den meisten Wohnungsmarktregionen gestiegen ist und laut Prognose (vgl. Kapitel 3.2) weiter steigen wird. So sind in den letzten fünf Jahren in weiten Teilen Sachsens weitere 2 % und mehr der Wohnungen leergefallen (Karte 10). Am höchsten war die Zunahme des Leerstands in der Lausitz mit +5,3 %-Punkten in den Wohnungsmarktregionen Oberlausitzer Bergland, Zittauer Umland sowie Weißwasser/Niesky (+4,7) und in Freiberg Süd (+4,9).

¹⁹ Üblicherweise wird in der Literatur eine Fluktuationsreserve von 3 % angenommen, die notwendig zur Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes wäre. Wir setzen hier 4 % an, da sich die Quote auf den totalen Leerstand bezieht, der auch unbewohnbare Wohnungen bis zu Ruinen enthält.

Karte 10: Veränderung der totalen Leerstandsquote in Sachsen Fortschreibung 2013-2018, Wohnungsmarktregionen



Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

Auf der anderen Seite nimmt der Leerstand in Sachsen allerdings in einigen Städten auch ab. Dies gilt – neben Leipzig und Dresden – für Görlitz (-4,1 %-Punkte), Meißen (-1,5), Freiberg(-0,5), Chemnitz (-0,9) und Plauen (-0,8), also in den Städten, die sich in den letzten Jahren etwas besser entwickelt haben als zuvor (vgl. Karte 1, Seite 6).

Am deutlichsten ist der Rückgang des Leerstands in Leipzig mit -7,1%-Punkten in nur fünf Jahren. In Dresden ist der Leerstand zwar nur um -0,8 %-Punkte gesunken, dies aber liegt einfach daran, dass er bereits im Jahr 2013 bei nur 2,4 % lag und in den letzten Jahren insbesondere durch den angezogen MFH-Neubau (Abbildung 16, Seite 38) neuer Wohnraum entstanden ist.

Zum Jahresende 2018 lag der buchhalterische Leerstand in Leipzig bei nur noch 0,7 % und in Dresden bei 1,5 %. Dies entspricht in Leipzig gerade einmal noch rd. 2.500 leerstehenden Wohnungen. Allerdings weist der CBRE-empirica-Leerstandsindex mit 3,5 % für das Jahr 2017 einen etwas höheren marktaktiven Leerstand als die Fortschreibung aus. Eine ähnliche Größenordnung weist auch die Stadt Leipzig aus, die für ihren Wohnungsmarktbericht eine eigene Fortschreibung vorgenommen hat.²⁰ Demnach hätten im Jahre 2017 insgesamt 4 % der Wohnungen leer gestanden und der marktaktive Leerstand wäre unter 2 %. Fortgeschrieben auf das Jahr 2018 dürfte, trotz aller Unterschie-

²⁰ Stadt Leipzig – Dezernat Stadtentwicklung und Bau – Stadtplanungsamt: Monitoringbericht Wohnen 2018, S. 28; Download: https://www.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_De26_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Monitoring/Monitoting_Wohnen/Monitoringbericht_Wohnen_2018.pdf (Stand: 12.07.2019).

de, die Aussage dieser drei Schätzungen jeweils lauten: In Leipzig schmilzt der Leerstand schnell und kratzt nun an der Grenze zur Knappheit. Dagegen aber berichten die Wohnungsunternehmen von 5.700 leerstehenden Wohnungen in ihrem Bestand in Leipzig zum Jahresende 2018, was 6 % ihres Bestandes entspricht. Zudem ist der Leerstand seit 2016 nicht gesunken. Offensichtliche Gründe - z.B. höherer Leerstand durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen – für diese Diskrepanz liegen nicht vor. Die Wohnungsbau-gesellschaften haben in einer Pressemitteilung darauf hingewiesen, dass dieser Leerstand auch überwiegend marktaktiv und kurzfristig vermietbar ist.²¹

Wir vermuten, dass hinter diesen unterschiedlichen Angaben zur Leerstandshöhe eine Nachfrage liegt, die sich sehr ungleich auf die Stadtviertel bzw. Bestände verteilt, d.h. dass in zentralen Lagen die Nachfrage sehr hoch und der Leerstand sehr niedrig ist während am Stadtrand, insbesondere in Großwohnsiedlungen wie Grünau, durchaus noch Vermietungsschwierigkeiten bestehen. Dafür spricht auch, dass z.B. in Delitzsch – Fahrzeiten zum Stadtzentrum Leipzig mit gut 20 Minuten ähnlich wie aus Grünau – der Leerstand deutlich über 10 % liegt (unabhängig von der Schätz- bzw. Erhebungsmethode).

Ein solch starker Unterschied in der Nachfrage ist erstaunlich, da normalerweise hier die Preise (Mieten) für einen Ausgleich sorgen würden. Tatsächlich scheinen die Mieten in Grünau nur unwesentlich niedriger zu sein, als in zentralen Lagen – zumindest innerhalb der Bestände der Wohnungsunternehmen. Mit einer stärkeren Preisdifferenzierung (im Zentrum höher, am Stadtrand niedriger) kann der Ausgleich befördert werden. In jedem Falle aber bedeutet es auch, dass in Leipzig derzeit noch – und wir betonen: noch – Wohnungsreserven vorhanden sind.

Trotz aller Unsicherheit über die Leerstandsquote aber ist die Entwicklung von Leipzig schon erstaunlich. Ausgerechnet in der Stadt der „Wächterhäuser“ – der nahezu kostenlosen Überlassung leerstehender Wohngebäude an interessierte Initiativen zur kreativen Nutzung, um den Verfall zu stoppen – droht oder existiert bereits eine Wohnungsknappheit.

3.2 Weitere Entwicklung

Aus dem Vergleich der Nachfrageentwicklung und der Angebotsentwicklung kann die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung abgeleitet werden. Allerdings sind dazu verschiedene Vorüberlegungen anzustellen, um die Ergebnisse richtig zu interpretieren.

Zwei Fälle sind zu unterscheiden. Zum einen der Fall der steigenden quantitativen Nachfrage in Leipzig und Dresden und zum zweiten der Fall der sinkenden quantitativen Nachfrage im restlichen Sachsen.

3.2.1 Weitere Entwicklung in den Schrumpfsregionen

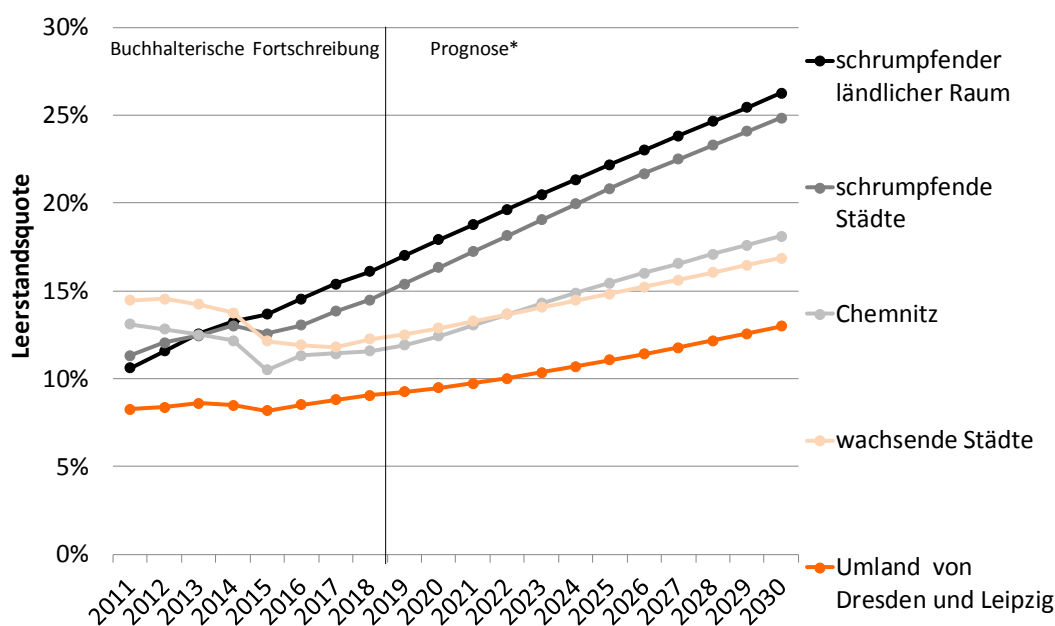
Für den Fall der sinkenden quantitativen Nachfrage eignet sich zur Abschätzung der weiteren Entwicklung die folgende Berechnung, deren Ziel es ist, den zukünftigen Leerstand abzuschätzen: Ausgehend vom heutigen Leerstand (laut buchhalterischer Fortschreibung) erhöht zum einen der Rückgang der wohnungsnachfragenden Haushalte den

²¹ Pressemitteilung vom 22.5.2019: Leipziger Genossenschaften: Wohnungsmarkt im Gleichgewicht statt angespannt.

Leerstand. Zum zweiten erhöht sich der Leerstand durch die qualitative Zusatznachfrage, d.h. durch den Neubau, der trotz vorhandenen Leerstands nachgefragt wird und im wesentlichen in zusätzlichen, selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern sichtbar wird. Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass die qualitative Neubaunachfrage auch gebaut wird. Davon ist in schrumpfenden Regionen unseres Erachtens tatsächlich auszugehen, da die typischen Wachstumshemmnisse wie mangelndes Bauland dort nicht existieren. Vielmehr existiert ein Überschuss und die Kommunen stehen dem Neubau wohlwollend gegenüber, da sie ansonsten eine Abwanderung der Bauwilligen befürchten müssen.

Demnach steigt der Leerstand sachsenweit von heute fortgeschriebenen gut 250.000 auf knapp 410.000 Wohnungen im Jahre 2030, die Leerstandsquote von 10,6 % auf 16,8 %; ohne Leipzig und Dresden steigt der Leerstand von 245.000 auf 395.000 Wohnungen, die Leerstandsquote von 14,2 % auf 22,6 %. Der Abriss von Wohnungen ist dabei nicht berücksichtigt worden, sodass diese Zahl keine Prognose darstellt, sondern die Handlungserfordernisse der Politik beschreibt.

Abbildung 19: Entwicklung des totalen Leerstands Fortschreibung 2011-2018 und Prognose bis 2030, Regionstypen



* Entwicklung gemäß Nachfrageentwicklung (demografisch und qualitativ), ohne Bauabgänge.

Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

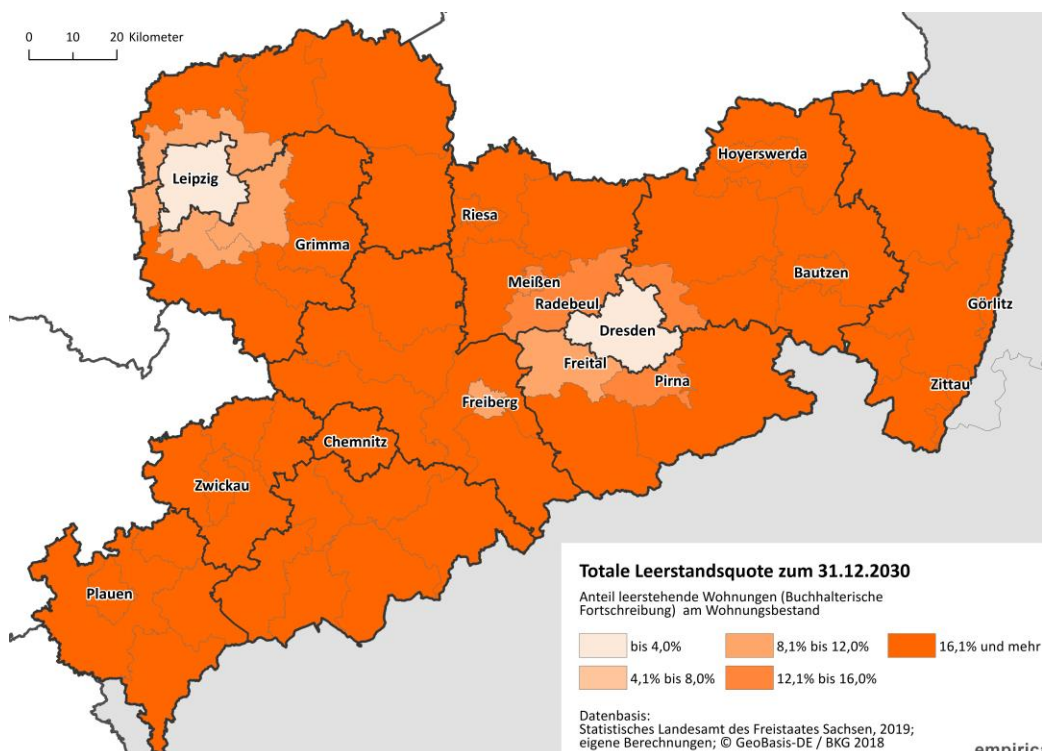
Besonders stark wird der Leerstand in den schrumpfenden ländlichen Regionen und den schrumpfenden Städten wachsen, von derzeit rund 15 % auf rund 25 %. Den höchsten Leerstand erwarten wir mit 31,4 % in der Stadt Zittau, gefolgt von den Wohnungsmarkregionen Oberlausitzer Bergland mit 30,1 % sowie Auerbach und Reichenbach im Vogtland (beide 30,1 %). Aber auch in den derzeit leicht wachsenden Städten ist mit einem Anstieg von derzeit rund 12 % auf rund 17 % zu rechnen.

Auch in den wachsenden Umlandregionen von Leipzig und Dresden ist mit einem – wenn auch vergleichsweise leichten – Anstieg der Leerstände zu rechnen. Die wachsende Nachfrage konzentriert sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser, während die Nachfrage

nach Geschosswohnungen zurückgeht. Ein Bevölkerungswachstum schützt hier per se nicht vor einem Wachstum der Leerstände im Geschosswohnungsbau.

Angesichts der steigenden Leerstände ist nicht mit real steigenden Mieten in diesen Regionen zu rechnen. Mietsteigerungen sind bestenfalls im Zusammenhang mit Qualitätssteigerungen möglich.

Karte 11: Totale Leerstandsquote in Sachsen Fortschreibung 2030*, Wohnungsmarktregionen



* gemäß Nachfrageentwicklung (demografisch und qualitativ), ohne Bauabgänge.

Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

empirica

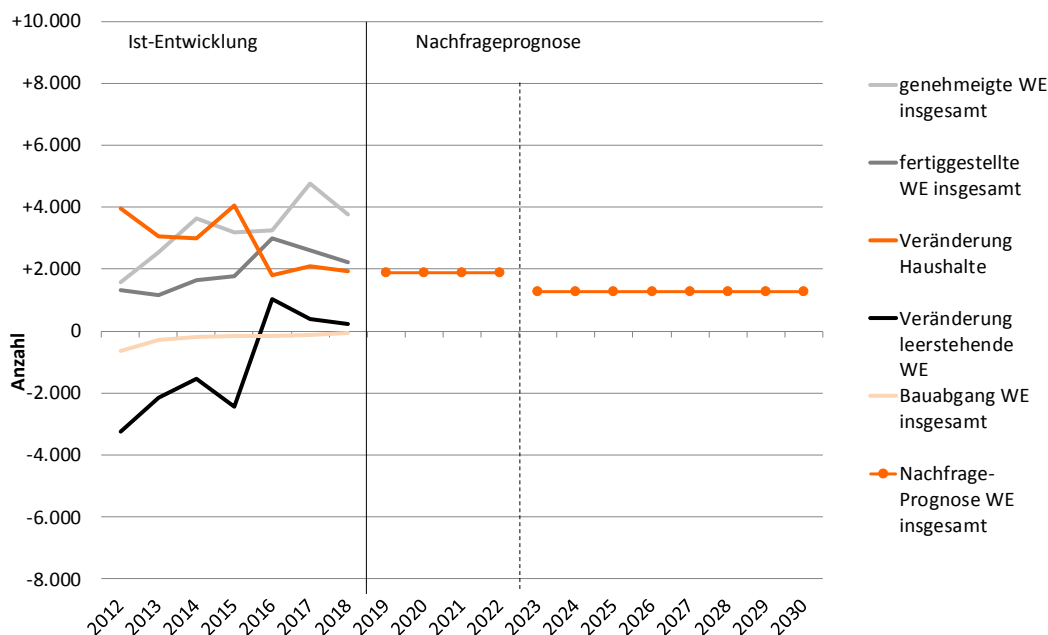
3.2.2 Weitere Entwicklung in Leipzig und Dresden

Für die wachsenden Großstädte Leipzig und Dresden ist diese Art der Abschätzung der weiteren Entwicklung nicht sinnvoll. In diesen beiden Städten besteht schließlich die Kernfrage gerade darin, ob denn die benötigten Wohnungen auch tatsächlich gebaut werden. Die Annahme, dass nachfragegerecht gebaut wird, wäre hier völlig sinnfrei.

Die weitere Entwicklung des (Miet-) Wohnungsmarktes hängt vielmehr davon ab, ob die steigende Nachfrage befriedigt werden kann, oder ob ein stärkerer Handlungsbedarf besteht als derzeit. In der folgenden Abbildung 20 sind die wesentlichen Informationen zur Abschätzung der weiteren Entwicklung für die Stadt Dresden dargestellt. Die orange Linie zeigt den Anstieg der Wohnungsnachfrage in der Vergangenheit und die Prognose bis 2030. Wie in Kapitel 0, insbesondere Kapitel 1.3.1, wuchs zuletzt die Wohnungsnachfrage nicht mehr im gleichen Maße wie noch Anfang des Jahrzehnts. Vielmehr schwächte sich das Bevölkerungswachstum auf 3.600 Personen oder rund 2.000 wohnungsnachfragende Haushalte pro Jahr in den letzten 3 Jahren ab, vgl. Abbildung 20.

Gleichzeitig wurden in den letzten Jahren aber deutlich über 2.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, am meisten im Jahr 2016 mit 3.000 Wohnungen. Seit nunmehr 3 Jahren stieg damit das Wohnungsangebot leicht stärker als die Wohnungsnachfrage und entsprechend stiegen die Mieten (Neuvertrag, ohne Neubau) nur im Rahmen der Inflationsrate (vgl. Kapitel 4.1), d.h. der Wohnungsmarkt in Dresden entwickelte sich in den letzten drei Jahren insgesamt gleichgewichtig.

Abbildung 20: Abgleich der Angebots- und Nachfrageentwicklung in Dresden 2012 bis 2030



Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

empirica

Für die nächsten Jahre weist die Prognose ein weiteres Nachfragewachstum von knapp 2.000 Wohnungen aus, d.h. das jetzige Neubauniveau reicht aus, die zusätzliche Nachfrage zu decken. Die Baugenehmigungen, als vorlaufender Indikator für die Fertigstellungen, lagen in den letzten Jahren stets oberhalb der Fertigstellungen. Dies bedeutet zum einen, dass in den nächsten Jahren auch nicht mit einem Rückgang der Fertigstellungszahlen zu rechnen ist. Zum zweiten bedeutet dies, dass ein Bauüberhang von genehmigten aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen in der Größenordnung von 6.700 Wohnungen existiert, die noch im Bau sind. Daher kann in den nächsten Jahren durchaus mit Fertigstellungszahlen gerechnet werden, die deutlich über 2.000 Wohnungen liegen.

Insgesamt ist das Bild für Dresden ziemlich deutlich. Angebot und Nachfrage entwickeln sich seit kurzem gleichgewichtig und von einer gleichgewichtigen Entwicklung ist auch in den nächsten Jahren auszugehen – sofern nicht deutliche Veränderungen insbesondere in der Auslandszuwanderung die Nachfrageprognose obsolet werden lassen. In der Folge nimmt die Wohnungsknappheit in Dresden nicht mehr zu. Wir rechnen daher in den nächsten Jahren mit einem Anstieg der Neuvertragsmieten nur im Rahmen der allgemeinen Inflationsrate. Darüber hinausgehende Anstiege dürften sich nur mit Qualitätsverbesserungen der angebotenen Wohnungen durchsetzen lassen.

Von einem Rückgang der Angebotsmieten durch eine merkliche Entspannung ist allerdings auch nicht auszugehen. Zwar ließe sich argumentieren, dass der hohe Angebotsüberhang (genehmigte aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen) sogar zu einem leichten Überangebot an Wohnungen führen könnte. Dieses leichte Überangebot dürfte aber nicht ausreichen, um die Mieten zu senken, sondern sich eher in längeren Vermarktungszeiten, einem leicht höheren Leerstand und damit einer etwas größeren Auswahl für die Wohnungssuchenden äußern. Ohnehin würden sinkende Neuvertragsmieten dann dazu führen, dass der Wohnungsüberhang nicht fertiggestellt wird. In „normalen“ Zeiten kann mit einer Fertigstellungsrate²² der genehmigten Wohnungen von 90 % gerechnet werden. In Rezessionszeiten aber sinken die Fertigstellungsraten deutlich, so dass ein massives Überangebot nicht zu erwarten ist.

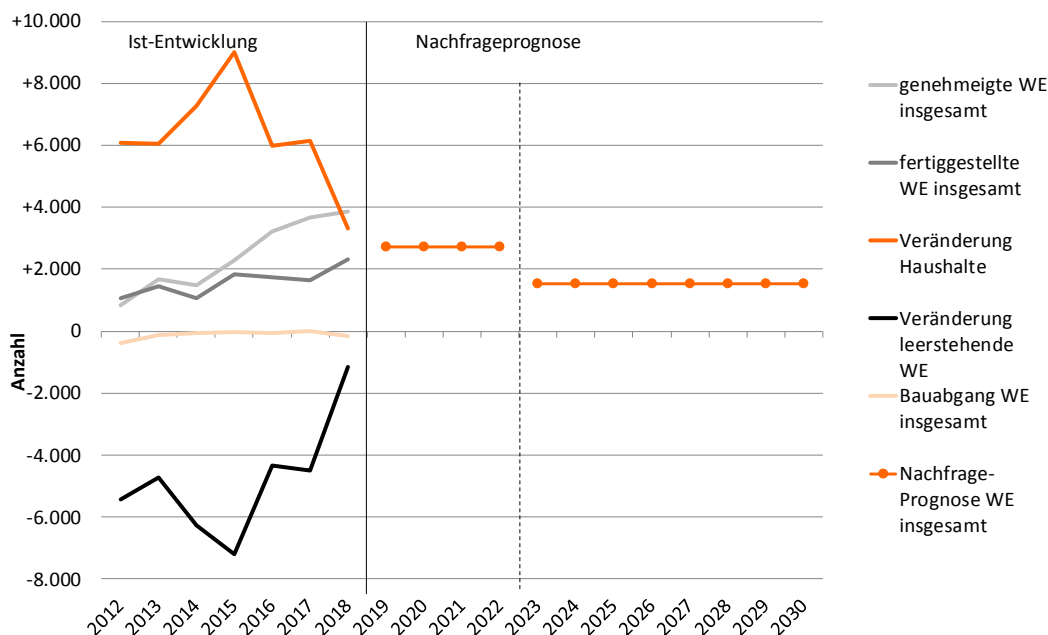
Die Bestandsmieten (vgl. Kapitel 4.2), d.h. die Mieten laufender Mietverträge, werden gleichwohl in den nächsten Jahren weiter steigen und sich den Neuvertragsmieten nähern.

Für die Stadt Leipzig stellt sich die Situation hingegen etwas anders dar, siehe Abbildung 21. Die letzten Jahre wuchs die Zahl der Haushalte in Leipzig durch Zuzüge sehr, um nicht zu sagen, extrem dynamisch. Am aktuellen Rand ist der Zuwachs erstmalig deutlich auf +3.300 Haushalte zurückgegangen, sodass noch nicht absehbar ist, ob diese – weiterhin hohe – Wachstumsrate in den nächsten Jahren zu erwarten ist oder ob sie wieder ansteigt. Die Einwohnerentwicklung im ersten Halbjahr 2019 (laut Melderegister der Stadt) deutet zumindest darauf hin, dass in Leipzig das extreme Wachstum der letzten Jahre nicht wiederkehrt. Dafür spricht auch einfach die Überlegung, dass das extreme Wachstum der letzten Jahre sich schon deshalb nicht fortsetzen kann, da nunmehr keine oder kaum Wachstumsreserven auf dem Wohnungsmarkt, aber auch in anderen Bereichen, mehr existieren. In der Prognose wird davon ausgegangen, dass der Zuwachs in den nächsten Jahren etwas schwächer ausfällt als zuletzt – aber weiterhin beträchtlich ist.

Das Angebotswachstum an Wohnungen, also die Zahl der Fertigstellungen, ist in den Vorjahren deutlich hinter das Nachfragewachstum zurückgefallen. Der Wohnungsleerstand ging deutlich zurück (vgl. Kapitel 3.1). Im letzten Jahr, 2018, allerdings schloss sich die Neubaulücke etwas. Zwar wurden weiterhin weniger neue Wohnungen fertiggestellt als wohnungsnachfragende Haushalte hinzukamen, aber die Zahl der Fertigstellungen stieg auf 2.300 Wohnungen im Jahr 2018, was zumindest in die Nähe des prognostizierten Nachfragewachstums der nächsten Jahre von 2.700 Wohnungen p.a. liegt. Der deutliche Anstieg der Baugenehmigungen auf fast 4.000 Wohnungen im letzten Jahr lässt aber die Hoffnung zu, dass sich die Neubaulücke weiter verkleinern wird und möglicherweise auch in Kürze ganz geschlossen wird, auch da der Bauüberhang mit 5.200 Wohnungen beträchtlich ist.

²² Vgl. Simons, H., Keine Anzeichen für Spekulation mit Baugenehmigungen, empirica-Studie im Auftrag der BPD Immobilienentwicklung GmbH (vormals Bouwfonds), Berlin, Oktober 2017.

Abbildung 21: Abgleich der Angebots- und Nachfrageentwicklung in Leipzig 2012 bis 2030



Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

empirica

Im Ergebnis haben sich Angebot und Nachfrage in Leipzig zwar in den letzten Jahren noch nicht mit der gleichen Rate entwickelt, aber dies war auch noch nicht notwendig, da ein erheblicher Wohnungsleerstand bestand. Dieser ist in der Zwischenzeit deutlich abgeschmolzen und wird in Zukunft kaum mehr zur Entlastung beitragen können. Der Neubau von Wohnungen aber hat bis dato bereits so deutlich zugenommen, dass er in Kürze annähernd mit dem prognostizierten Nachfragewachstum Schritt halten könnte. Gelingt es, den Neubau noch etwas weiter zu steigern, so ist auch in Leipzig mit einem gleichgewichtigen Wachstum von Angebot und Nachfrage zu rechnen. Die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen deuten darauf hin, dass dies ohne besondere weitere Maßnahmen gelingen kann. Im Ergebnis wird eine nach bundesweiten Kriterien definierte Anspannung des Wohnungsmarktes vermieden werden können. Die Neuvertragsmieten dürften in Leipzig zwar noch kurzfristig etwas steigen, aber auch in Leipzig dürfte sich der Anstieg abflachen.

Auch in Leipzig aber werden die Bestandsmieten (vgl. Kapitel 4.2), d.h. die Mieten laufender Mietverträge, in den nächsten Jahren weiter steigen und sich den Neuvertragsmieten annähern.

4. Entwicklung der Mieten

Es gibt verschiedene Mietbegriffe. Zum einen ist zwischen Angebotsmieten, Neuvertragsmieten und Bestandsmieten zu unterscheiden. Erste geben Information zu welcher Miethöhe Wohnungen angeboten werden. Wenn ein Mietvertrag zu dieser Miethöhe abgeschlossen wird, entspricht die Angebotsmiete der Neuvertragsmiete. Dies ist in der Regel der Fall.

Bestandsmieten umfassen hingegen die Mieten sämtlicher laufender Mietverträge und wurden in der Vergangenheit abgeschlossen. Dies können wenige Wochen oder auch mehrere Jahrzehnte sein.

Wohnungen werden für einen längeren Zeitraum angemietet. Das Anmieten einer Wohnung ist damit – im Gegensatz zum Kauf – auf einen Zeitraum ausgerichtet, wobei die zukünftig zu zahlenden Mieten bei Vertragsabschluss festgelegt werden. Damit existieren grundsätzlich zwei verschiedene Preise für ein und dieselbe Wohnung. Zum einen die tatsächlich gezahlte Bestandsmiete; zum anderen die derzeit bei Anmietung zu zahlende Miethöhe oder, sofern die Wohnung bereits vermietet ist, die Miethöhe, die bei Neuvermietung zu zahlen wäre. Diese Neuvertragsmiete spiegelt die aktuellen Knappheitsrelationen am Wohnungsmarkt wider, während die Bestandsmieten stärker frühere Knappheitsrelationen widerspiegeln. Beide Mieten können sich – je nach Marktentwicklung – mehr oder weniger deutlich unterscheiden.

Zur Analyse der aktuellen Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Neuvertragsmiete der geeignete Wert. Nur die Neuvertragsmiete sagt etwas über das aktuelle Verhältnis von verfügbaren Wohnungen zu nachgefragten Wohnungen in Zahl und Qualität aus. Da nach der Vermietung jede neuvermietete Wohnung zu einer Bestandswohnung wird, folgen die Bestandsmieten zeitlich den Neuvertragsmieten nach. Neuvertragsmieten sind die Schrittmacher der Entwicklung.

Die Datenlage für Neuvertragsmieten bzw. Angebotsmieten ist deutlich besser als für Bestandsmieten. Zwar sind die tatsächlich zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarten Mieten grundsätzlich nur den Beteiligten bekannt. Verfügbar sind allerdings die Angaben aus veröffentlichten Wohnungsanzeigen, die in der empirica-Preisdatenbank gesammelt vorliegen (vgl. Exkurs in Anhang, Kap. 3).

Eine weitere wichtige Unterscheidung muss zwischen Nettokalt-, Bruttokalt- und Bruttowarmmieten gemacht werden. Die Nettokaltmiete, auch Grundmiete, umfasst ausschließlich das Entgelt für die Überlassung der Wohnung (ohne jegliche Nebenkosten). Sie ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten. Die Bruttokaltmiete beinhaltet zudem die kalten Betriebskosten.²³ Die Bruttowarmmiete ist schließlich der Gesamtbetrag, welcher sämtliche mit dem Wohnen verbundene Kosten, also auch die warmen Nebenkosten,²⁴ umfasst. Um die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu beurteilen, ist daher die Nettokaltmiete die geeignete Be-

²³ Dies sind: Umlagen, Gebühren für Wasser, Kanalisation, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung, -beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswart, -verwaltung, öffentliche Lasten, z.B. Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Kabelanschluss, Hausaufzug, Dienstleistung für Gartenpflege, Untermietzuschlag usw.

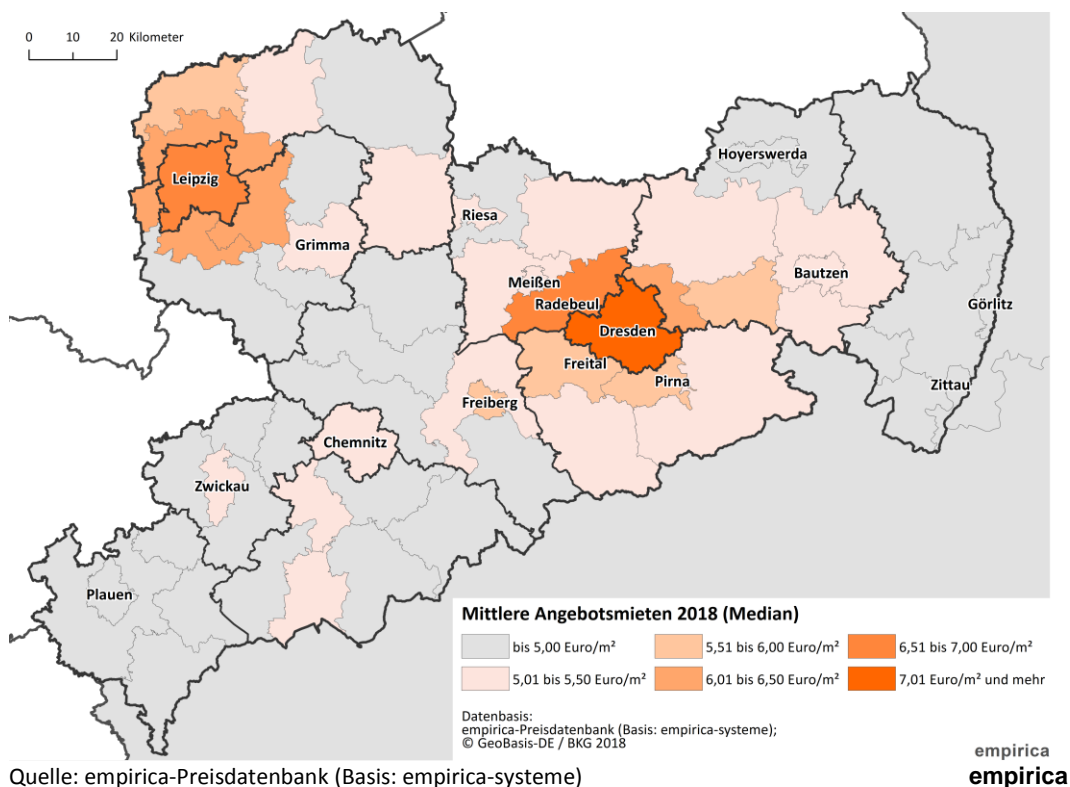
²⁴ Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung bzw. Strom zum Betrieb einer Heizung und der Warmwasserversorgung.

zugsgröße. Die Höhe der kalten und warmen Nebenkosten werden auf anderen Märkten determiniert.

4.1 Angebotsmieten

Im Jahr 2018 wurden Mietwohnungen in Sachsen im Mittel für eine Nettokaltmiete von 5,68 Euro/m² angeboten. Dies ist fast 30 % weniger als im bundesweiten Durchschnitt (7,95 Euro/m²). Am höchsten sind die Mieten im Raum Dresden. Für in der Stadt Dresden angebotene Wohnungen wurden im Mittel (Median) 7,50 Euro/m² verlangt (Karte 12). Im Dresdner Nordwesten sind es 6,96 Euro/m² und 6,79 Euro/m² in der Stadt Leipzig. In den weiteren direkt an Dresden und Leipzig angrenzenden Wohnungsmarktregionen beträgt das Mietniveau etwa 6 Euro/m² (zwischen 6,11 Euro/m² in Leipzig Nord und 5,92 Euro/m² in Dresden Südost). Abseits der Städte Dresden und Leipzig flacht das Mietgebirge dann deutlich ab.

Karte 12: Mietniveau in Sachsen 2018, Wohnungsmarktregionen

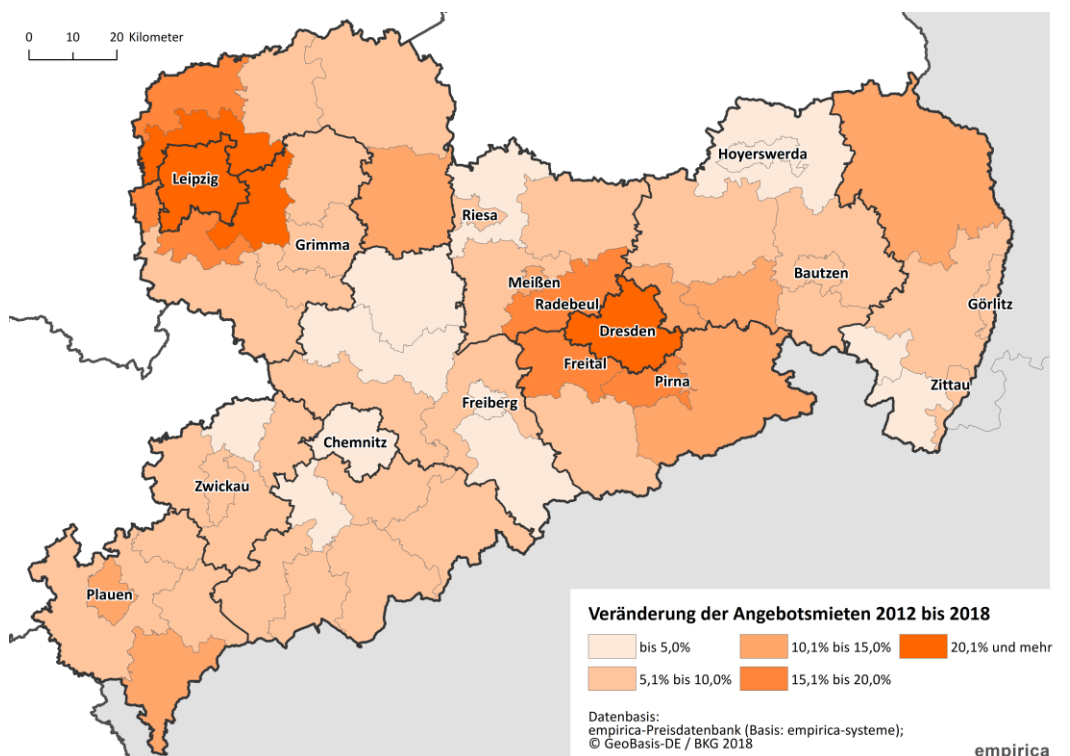


In 21 der 59 Wohnungsmarktregionen beträgt das mittlere Mietniveau weniger als 5,00 Euro/m². Die Städte (auf Ebene der Wohnungsmarktregionen) mit den niedrigsten Mieten sind Plauen mit 4,50 Euro/m², Zittau mit 4,54 Euro/m² und Görlitz mit 4,81 Euro/m². Sogar noch etwas günstiger sind die angebotenen Wohnungen in der Wohnungsmarktregion Zittauer Umland mit 4,33 Euro/m². Nur unwesentlich mehr sind es in den Regionen Reichenbach mit 4,51 Euro/m² und Auerbach (4,52), die beide im Vogtland zwischen den Städten Zwickau (5,18) und Plauen (s.o.) liegen.

Die Angebotsmieten haben in Sachsen lange Jahre stagniert. In den Jahren 2004 bis 2009 lag das Mietniveau quasi unverändert bei rd. 4,80 Euro/m². In den Jahren 2010 und

2012 begann es dann zunächst leicht anzusteigen und seit dem Jahr 2013 (in dem es auch erstmals mehr als 5,00 Euro/m² beträgt) nimmt es jedes Jahr um etwa +2 % zu (im Mittel der Jahre 2012 bis 2018 2,2 %).

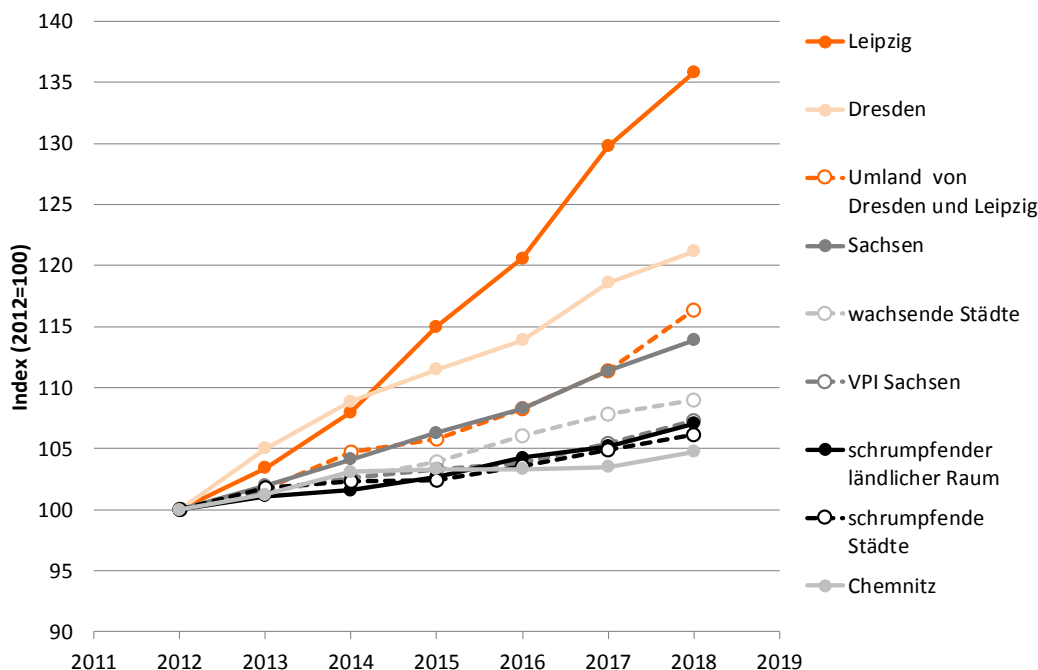
Karte 13: Veränderung des Mietniveaus in Sachsen 2012 bis 2018, Wohnungsmarktregionen



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

Alle bisherigen Analysen haben jedoch gezeigt, dass sich hinter dem sächsischen Mittelwert stets große Unterschiede verbergen. Das Gleiche gilt auch für die Dynamik der Mietentwicklung in Sachsen. Betrachtet man die Entwicklung in den Jahren 2012 bis 2018 getrennt für die drei kreisfreien Städte und die Landkreise, so werden allein schon bei dieser Differenzierung deutlich unterschiedliche Dynamiken sichtbar. Im Mittel stiegen die Mieten in den Landkreisen jährlich nur um +1,3 %, was fast genau der allgemeinen Teuerungsrate in Sachsen entspricht (Abbildung 22). In Chemnitz ist der Mietanstieg sogar noch geringer, denn bis zum Jahr 2014 steigt das Mietniveau zwar zunächst stärker an als in den Landkreisen, bis 2017 stagniert es dann jedoch. Insgesamt betrug der durchschnittliche Anstieg in den letzten Jahren somit gerade einmal +0,8 % p.a. in Chemnitz.

Abbildung 22: Mietniveau in Sachsen 2012 bis 2018, Regionstypen



VPI Sachsen: Verbraucherpreisindex für Sachsen.

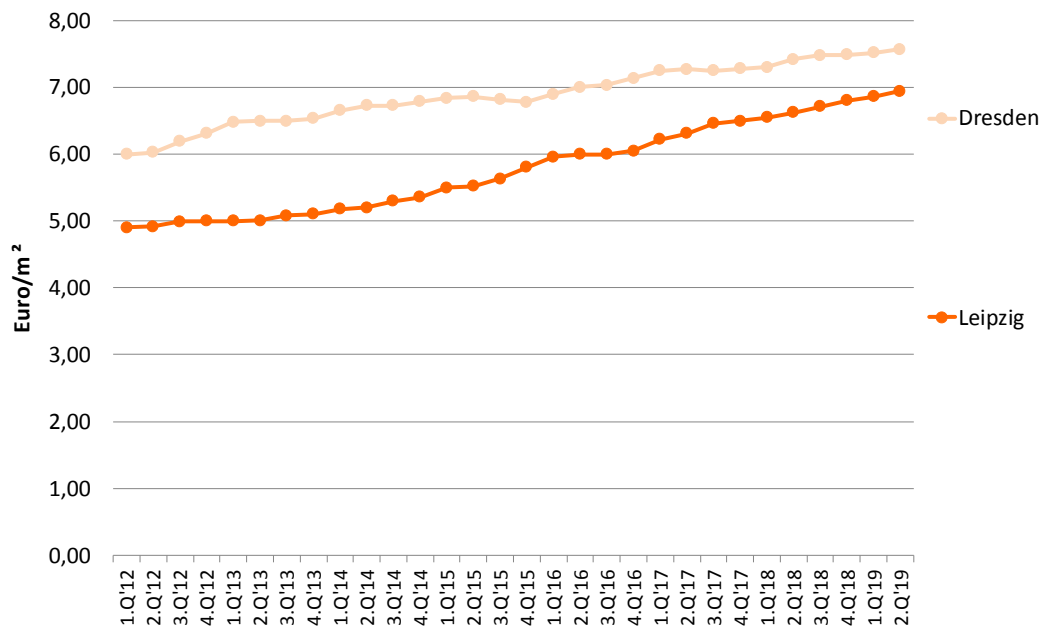
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019

empirica

Deutlich größer ist die Dynamik der Mieten hingegen in Dresden mit +3,3 % p.a. und Leipzig (+5,2 %). Seit dem Jahr 2012 sind die Angebotsmieten damit im Median in Dresden um 21 % und in Leipzig um 36 % gestiegen. Besonders stark war der Mietanstieg im Jahre 2017 mit +4,1 % in Dresden und +7,6 % in Leipzig. In 2018 aber flachte der Anstieg der Mieten bereits ab mit +2,2 % in Dresden und +4,6 % in Leipzig.

Der Mietanstieg in Leipzig ist damit einer der höchsten in Deutschland. In keiner vergleichbaren Stadt war der Anstieg höher, nur in den Metropolen Berlin und München stiegen die Mieten prozentual stärker.

Abbildung 23: Entwicklung des Mietniveaus in Dresden und Leipzig I. Quartal 2012 bis II. Quartal 2019



* Median; Wohnungen zur Miete ohne Neubau.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Der starke prozentuale Anstieg ist aber auch eine Folge eines Basiseffektes. In absoluten Zahlen (Anstieg Miete in Euro/m²) ist der Mietanstieg in Leipzig kein Rekordwert im Großstadtvergleich. Dresden und Leipzig sind weiterhin vergleichsweise günstig. Noch günstiger kann eine Wohnung im Großstadtvergleich nur in ostdeutschen Städten wie Halle, Magdeburg oder Chemnitz sowie in den „kleineren“ Städten des Ruhrgebiets wie Duisburg oder Gelsenkirchen angemietet werden. Dortmund und Essen liegen im Niveau zwischen Leipzig und Dresden.

Tabelle 4: Mietniveau (Angebotsmieten) 2012 und 2018, Städtevergleich

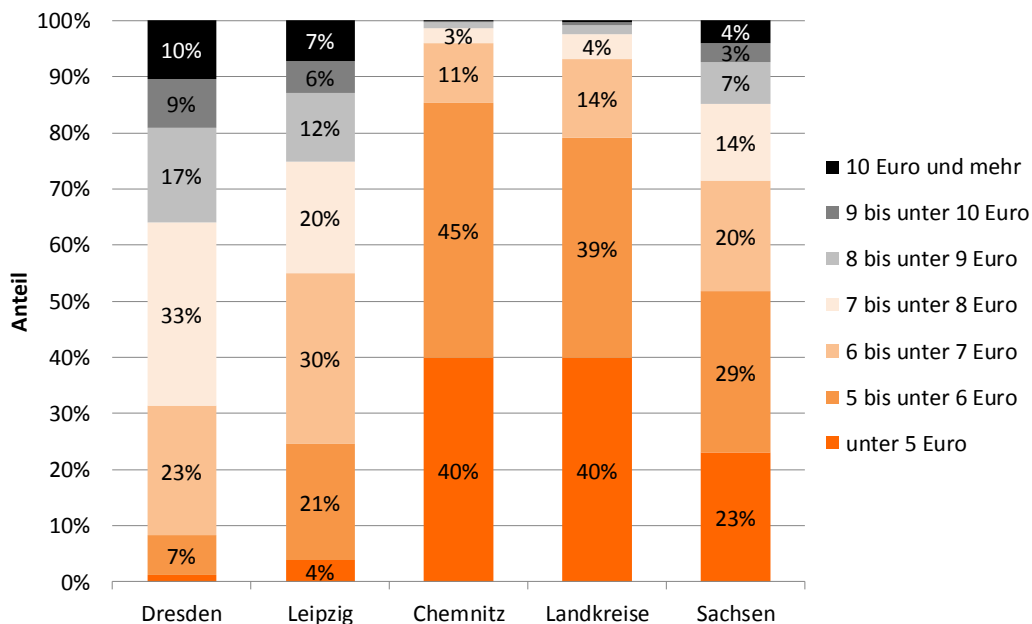
	Mietniveau (Euro/m ²)			
	2012	2018	Veränderung 2012-2018	
			in Euro	in %
Düsseldorf	8,60	10,31	+1,71	+20%
Nürnberg	7,40	9,63	+2,23	+30%
Bremen	6,42	8,47	+2,05	+32%
Kiel	6,41	8,09	+1,68	+26%
Braunschweig	6,00	7,99	+1,99	+33%
Dresden	6,19	7,50	+1,31	+21%
Dortmund	5,38	7,00	+1,62	+30%
Essen	5,71	6,90	+1,19	+21%
Leipzig	5,00	6,79	+1,79	+36%
Halle (Saale)	5,27	6,01	+0,74	+14%
Magdeburg	5,02	6,00	+0,98	+20%
Chemnitz	4,84	5,07	+0,23	+5%
München	12,78	17,30	+4,52	+35%
Berlin	7,20	10,31	+3,11	+43%
Region Hannover	6,08	8,02	+1,94	+32%
Deutschland	6,40	7,95	+1,55	+24%

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Hinter dem hier zum Regional- und Zeitvergleich herangezogenen Median der Angebotsmieten besteht natürlich eine deutliche Streuung. Extrem günstige Wohnungen, die zu unter 5 Euro/m² angemietet werden können, finden sich in Leipzig und Dresden kaum noch, während dies in Chemnitz und in den Landkreisen für 40 % aller öffentlich angebotenen Wohnungen gilt. Im Gegensatz dazu finden sich nur in Dresden und Leipzig Wohnungen, die über 10 Euro/m² kosten sollen. Die Verteilung der Angebotsmieten folgt im Übrigen typischerweise einer Log-Normalverteilung, die sich kaum ändert. Wenn der Mittelwert steigt, verschiebt sich die Verteilung ziemlich gleichmäßig, d.h. der Anteil relativ zum Mittelwert günstiger (teuer) Wohnungen bleibt konstant.

Abbildung 24: Verteilung der Angebotsmieten 2018 in Sachsen nach Quadratmeterpreis

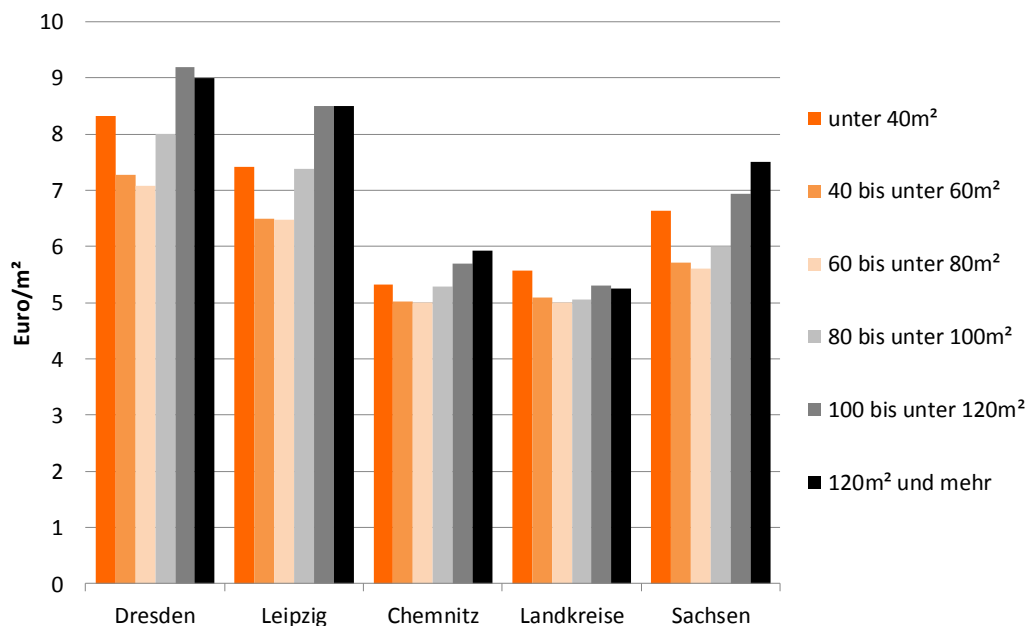


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Die Angebotsmieten differieren auch deutlich nach der Wohnungsgröße. Am günstigsten sind stets die mittleren Wohnungen zwischen 40 und 80 Quadratmetern. Kleinere Wohnungen sind hingegen teurer, was sich mit den höheren Errichtungs- und Instandhaltungskosten durch Bäder und Küchen sowie Verwaltungskosten begründen lässt. Nicht mit Kosten lässt sich allerdings der deutliche Preisaufschlag bei größeren Wohnungen begründen. Vielmehr ist hier von größeren Knappheiten auszugehen als bei mittleren oder auch kleineren Wohnungen, d.h. es fehlen große Wohnungen z.B. für Familien. In den Landkreisen findet sich dieser Preisaufschlag hingegen nicht. Dies dürfte vermutlich daran liegen, dass hier Einfamilienhäuser die Nachfrage nach großen Wohnungen decken.

Abbildung 25: Angebotsmieten 2018 in Sachsen nach Flächenklassen



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

4.2 Bestandsmieten

Mit Bestandsmieten werden die derzeit tatsächlich gezahlten Mieten bezeichnet. Im Gegensatz zu den Angebots- bzw. Neuvertragsmieten werden hier also alle vermieteten Wohnungen betrachtet, unabhängig vom Alter des Mietvertrages, und nicht ausschließlich die derzeit anmietbaren Wohnungen. Die Höhe der Bestandsmieten beschreibt damit nicht die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt, sondern die Vergangenheit. Als Indikator zur Wohnungsmarktbeobachtung ist sie damit zwar ungeeignet. Ihre Relevanz ergibt sich aber schlicht daraus, dass sie die tatsächlichen Zahlungen der Mieterhaushalte wiedergibt.

Die Datengrundlage für Bestandsmieten ist deutlich schlechter als bei den Angebotsmieten. Eine Datenquelle ist die Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen, welche allerdings nur alle vier Jahr durchgeführt wird. Die aktuellste Zusatzerhebung von 2018 wird allerdings erst im Jahr 2020 ausgewertet sein. Ein Rückgriff auf die veralteten Werte der Zusatzerhebung von 2014 ist wenig zielführend.

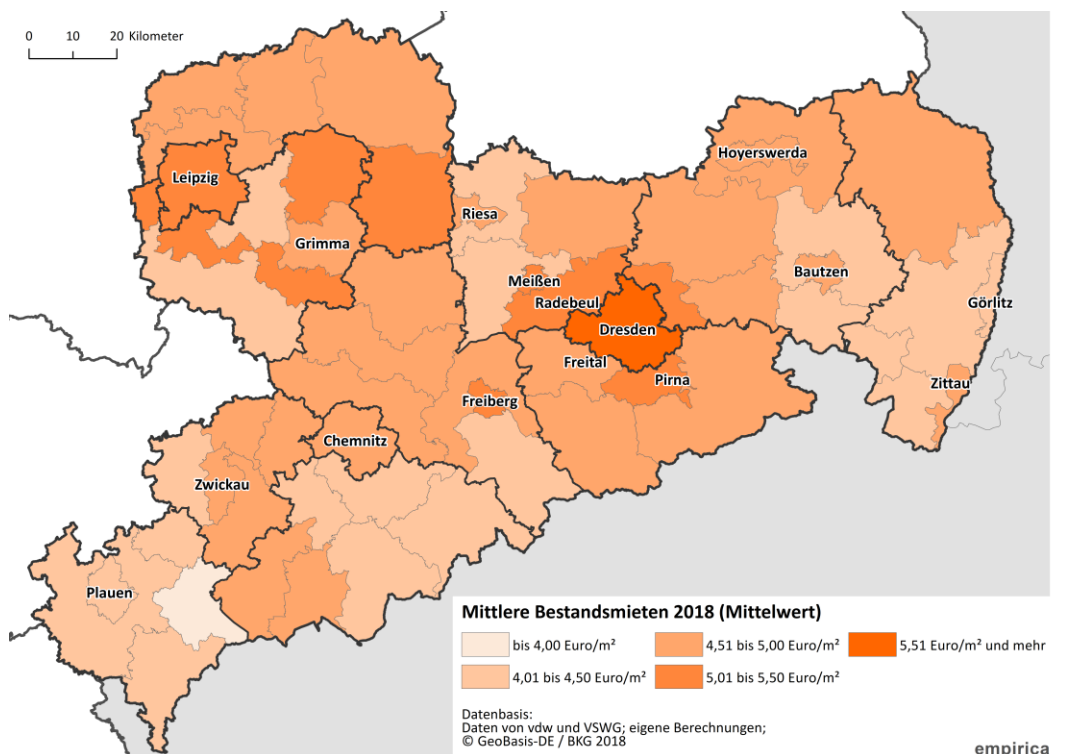
Aktuelle Informationen zu Bestandsmieten liegen allerdings von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden (vdw Sachsen und VSWG) vor. Die Angaben zu den Durchschnittsmieten in den Beständen der Mitgliedsunternehmen zum Stand Dezember 2018 beziehen sich nur auf eine Teilmenge des Geschosswohnungsbestands in Sachsen. Die Wohnungsbestände der Wohnungsverbände sind dabei tendenziell im mittleren und niedrigeren Preissegment angesiedelt und damit nicht repräsentativ für den gesamten Wohnungsbestand. Insgesamt liegen Informationen zu rd. 527.000 Wohnungen der beiden Verbände vor, davon 478.000 Wohnungen mit Angaben zur Nettokaltmiete. Dies entspricht gut 30 % der insgesamt 1,5 Mio. Geschosswohnungen in Sachsen. Eine Auswertung ist mit Einschränkungen auf kleinräumiger Ebene möglich. Eine leichte Verschmutzung der Daten ergibt sich daraus, dass die Wohnungen der Gemeinde zugeordnet werden, an der die Gesellschaft / Genossenschaft ihren Sitz hat. Wohnungen in der

Gemeinde A, die sich aber im Eigentum einer Gesellschaft in Gemeinde B befinden, werden falsch zugeordnet. Nach Aussage der Verbände ist der statistische Fehler aber geringfügig.

Im Dezember 2018 betragen die Bestandsmieten in den Beständen der Wohnungsunternehmen in Sachsen im Mittel 5,01 Euro/m². Seit Dezember 2012 sind die Bestandsmieten damit um +0,45 Euro (+9,9 %) angestiegen.²⁵ Der Anstieg lässt sich in Teilen auch mit der Veränderung des Wohnungsbestandes erklären, d.h. zum einen mit Qualitätsverbesserungen durch Modernisierung / Sanierung. Zum anderen aber auch mit einer regionalen Verschiebung der Bestände. In Leipzig und Dresden errichten die Wohnungsgesellschaften neue Wohnungen, während in anderen Landesteilen zum Teil Wohnungen abgerissen werden. Dadurch nimmt das Gewicht der vergleichsweise teuren Großstädte zu und die mittlere Miete steigt.

Allerdings ist das Mietgefälle der Bestandsmieten innerhalb Sachsens erstaunlich gering (Karte 14). Die Spanne beträgt auf Ebene der Wohnungsmarktregionen gerade einmal 1,76 Euro/m² (bei den Angebotsmieten ist sie mit 3,17 Euro/m² im Vergleich dazu deutlich größer). Am höchsten sind die Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen in Dresden mit 5,73 Euro/m², gefolgt von Meißen (5,37), den Wohnungsmarktregionen Dresden Nordost (5,26) und Wurzen mit Grimmaer Umland (5,22) sowie der Stadt Leipzig (5,19). In den Wohnungsmarktregionen Auerbach/Vogtland (3,97), Elstergebirge (4,03) und Bautzener Land (4,06) sind es gerade einmal um 4,00 Euro/m².

Karte 14: Bestandsmietenniveau in Sachsen im Dezember 2018, Wohnungsmarktregionen



Quelle: Daten von vdw und VSWG, eigene Berechnungen

²⁵ Vgl. Mietgutachten Sachsen 2014.

Der zeitliche Vergleich zum Jahr 2012 ist auf Ebene der Wohnungsmarktregionen z.T. nur bedingt aussagekräftig. Dies gilt insbesondere für Gebiete mit nur wenigen Wohnungsunternehmen.²⁶ In 43 der 59 Wohnungsmarktregionen ist das Bestandsmietenniveau von 2012 bis 2018 unterdurchschnittlich angestiegen, d.h. um weniger als +0,45 Euro/m² bzw. +9,9 %. Am größten war der Anstieg in Dresden mit +17,3 % (+0,85 Euro/m²). In Leipzig sind die Bestandsmieten mit +11,4 % bzw. +0,53 Euro/m² hingegen nur unwesentlich stärker als im sächsischen Durchschnitt angestiegen.

Der Anstieg der Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen fällt – vor allem in Leipzig und Dresden – im Vergleich zu den Angebotsmieten (vgl. Kapitel 4.1) gering aus. Damit nimmt der Abstand zwischen beiden zu. Im sächsischen Durchschnitt ist der Abstand zwar noch gering. Die Angebotsmieten sind hier mit 5,68 Euro/m² nur rund 13 % höher als die Bestandsmieten. Dort, wo sich Bestands- und Angebotsmieten kaum verändert haben oder beide Mieten leicht gestiegen sind, bleibt der Abstand ungefähr unverändert. So sind in Chemnitz beide Mietarten jeweils um +5 % angestiegen und die Differenz der Angebots- zu den Bestandsmieten beträgt im Jahr 2018 unverändert +2 %-Punkte.

Anders ist dies in Dresden und Leipzig. In beiden Städten sind die Angebotsmieten im Jahr 2018 +31 % höher als die Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen. In Dresden hat sich zumindest dabei der Abstand – wie im Landesdurchschnitt – nur um +4 %-Punkte vergrößert, denn der Anstieg zwischen 2012 und 2018 der Angebotsmieten war hier mit +21 % nur etwas größer als bei den Bestandsmieten (+17 %).

In Leipzig haben sich hingegen die Angebotsmieten (+36 %) deutlich dynamischer entwickelt als die Bestandsmieten (+11 %), sodass der Abstand von 7 % im Jahr 2012 um +24 %-Punkte angestiegen ist.

Ein deutlicher Unterschied zwischen Angebotsmieten und Bestandsmieten führt zu sehr unerfreulichen Entwicklungen. Bei einem Umzug würde sich die Miete und die Mietbelastung deutlich erhöhen und daher unterbleibt der Umzug häufig (Lock-in-Effekt). Im Falle einer zu großen Wohnung – z.B. nach Auszug eines Haushaltsmitgliedes – bleibt der Haushalt trotzdem wohnen und trägt so seinerseits zur Wohnungsknappheit bei. Oder im Falle einer Haushaltsvergrößerung verbleibt die Familie in der zu kleinen Wohnung, da der Mietsprung zu hoch wäre. Im Ergebnis wird der Wohnungsbestand ineffizienter genutzt und schöpft sein Wohlfahrtspotential nicht mehr aus. Aber auch Haushalte, die keine Veränderung planen oder wünschen, werden tangiert. Mieterhaushalte, die an ihre jetzige, günstige Wohnungen gebunden sind, sorgen sich, diese zu verlieren und zwischen ihnen und einer Verschlechterung ihres Lebensstandards steht nur noch der gesetzliche Mieterschutz, der nicht das gleiche Schutzniveau bieten kann wie ein ausgeglichener Markt oder gar ein Markt mit Wohnungsüberschüssen.

²⁶ Hintergrund ist, dass für die Jahre 2012 und 2018 in einzelnen Wohnungsmarktregionen teilweise die Angaben zu den Bestandsmieten von unterschiedlichen Wohnungsunternehmen und somit zu unterschiedlichen Wohnungsbeständen vorliegen. In diesen Fällen entspricht die Veränderung des Bestandsmietenniveaus nicht der tatsächlichen Veränderung. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einer Wohnungsmarktregion im Jahr 2012 die Angaben von drei Wohnungsunternehmen vorlagen und 2018 nur von zweien (oder umgekehrt).

4.3 Mietbelastung

Die Mietbelastung gibt das Verhältnis von Einkommen und Miete wieder und ist damit ein geeignetes sozialpolitisches Maß. Schließlich können vergleichsweise niedrige Mieten trotzdem die Zahlungsfähigkeit der Bevölkerung übersteigen, wenn die Einkommen besonders niedrig sind.

Das verfügbare Einkommen je Einwohner – d.h. das Einkommen nach Steuern, Abgaben und Sozialtransfers – betrug im Jahr 2018 in Sachsen 20.500 Euro.²⁷ Seit dem Jahr 2011 ist es deutlich um +19 % (+2,5 % p.a.) angestiegen und damit stärker als der Verbraucherpreisindex. Der Anstieg in Sachsen war etwas stärker als im bundesdeutschen Mittel (+16 %, bzw. +2,1 % p.a.). Weiterhin aber liegt das verfügbare Einkommen je Einwohner jedoch rd. 11 % unter dem bundesweiten Niveau von rd. 23.200 Euro.

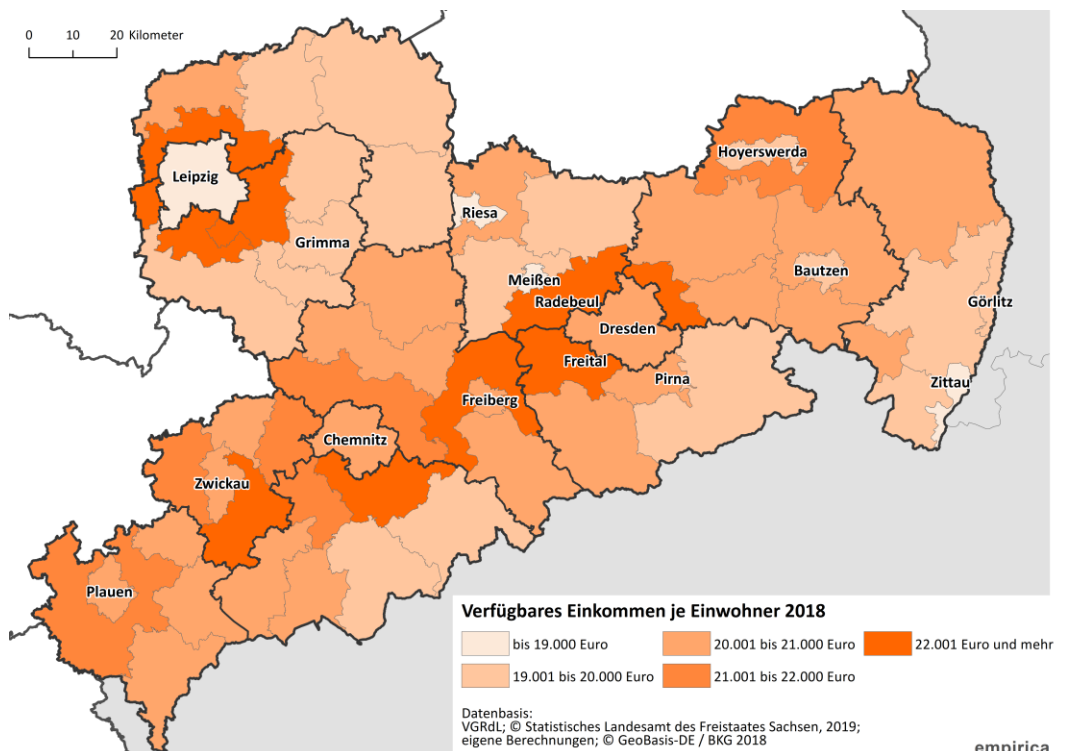
Die höchsten Einkommen werden in den Suburbanisierungsgebieten der Großstädte erzielt (vgl. Karte 15). In der Wohnungsmarktregion östlich von Leipzig hat jeder Einwohner jährlich 25.400 Euro zur Verfügung, im Süden Leipzigs sind es 24.400 Euro, im Nordwesten Dresdens 24.400 Euro und im Nordosten 23.800 Euro. Dies ist eine einfache Folge der Suburbanisierung. Haushalte mit höheren Einkommen verlassen die Stadt in Richtung des Umlandes um dort meist ein Einfamilienhaus zu erwerben. Dadurch steigt in den Umlandgemeinden das mittlere Einkommen und es sinkt in der Kernstadt.

Am niedrigsten sind die Einkommen in Leipzig (18.800 Euro je Einwohner), Riesa (18.800), Meißen (18.500) und Zittau (16.600). Zudem ist ein Gefälle in die peripheren Regionen erkennbar.

Auffällig ist der Unterschied zwischen Leipzig und Dresden. Während in Leipzig die verfügbaren Einkommen niedrig sind, liegen sie in Dresden doch mit rd. 20.200 Euro merklich höher. Dies dürfte zum einen eine Folge der Wirtschaftsstruktur und der Zahl der Studenten sein. Zum anderen aber spielt auch die Zuwanderung eine Rolle. Da Zuwanderer meist junge Menschen sind, sinkt – unter sonst gleichen Bedingungen – das mittlere Einkommen in Zuwanderungsgebieten bzw. steigt es langsamer. In Abwanderungsregionen steigt das mittlere Einkommen hingegen schneller. Dies erklärt auch, warum in den kreisfreien Städten die jährlichen Anstiege mit +1,5 % p.a. in Leipzig, +2,1 % p.a. in Dresden und +2,3 % p.a. in Chemnitz niedriger als in den Landkreisen (alle über +2,5 % p.a.) waren. Deutlich über dem Landesdurchschnitt liegen die Anstiege im Erzgebirgskreis und im Landkreis Zwickau (beide +3,1 % p.a.).

²⁷ Die Daten entstammen der „Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder“. Sie liegen auf der Kreisebene bis zum Jahr 2016 vor und für die Bundesländer bis zum Jahr 2017. Die Kreisergebnisse werden auf Basis des Landesergebnisses in das Jahr 2017 fortgeschrieben und für das Jahr 2018 erfolgt dann eine Exploration der Dynamik mit dem Mittel der Wachstumsrate der letzten beiden Jahre. Auf Basis der Daten der Lohn- und Einkommensstatistik aus dem Jahr 2014 werden die Kreisergebnisse auf die Gemeindeebene heruntergebrochen. Die verfügbaren Einkommen auf Gemeindeebene ergeben sich aus den Kreisergebnissen und Auf- bzw. Abschlägen entsprechend der Abweichung des durchschnittlichen Gesamtbetrags der Einkünfte abzgl. Einkommenssteuer (Euro je Steuerpflichtigen) in den Gemeinden vom jeweiligen Durchschnitt im Landkreis.

Karte 15: Verfügbares Einkommen je Einwohner in Sachsen 2018, Wohnungsmarktregionen



Quelle: VGRdL, © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

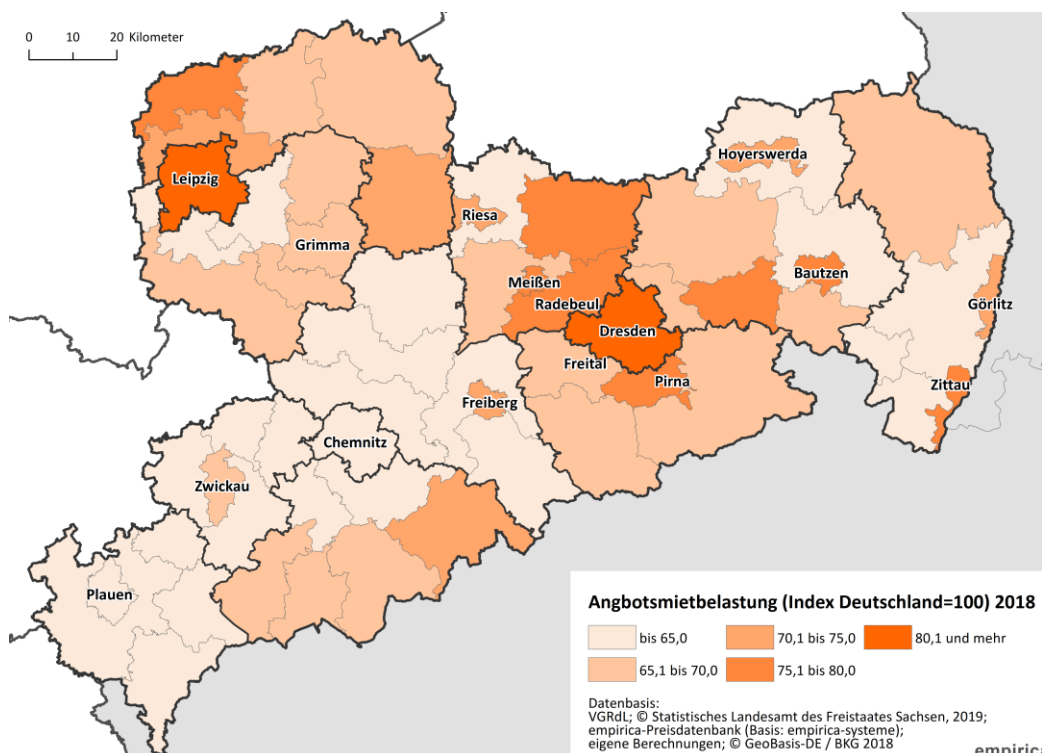
Zur Berechnung der Mietbelastung ist außerdem die Miete geeignet zu definieren. Ziel dieses Kapitels ist es zum einen, den Anspannungsgrad auf den sächsischen Wohnungsmärkten zu bestimmen und zum zweiten, welche Mietbelastung sich beim einem Umzug ergeben würde. Die politische Aufmerksamkeit des Themas „Mieterschutz“ speist sich ja gerade aus der möglichen Sorge der Mieterhaushalte, dass sie ihre Wohnung verlieren könnten und dann keine Wohnung zu ähnlichen Konditionen mehr finden würden. In entspannten Wohnungsmärkten existiert diese Sorge nicht.

Aus diesem Grunde wird hier die Mietbelastung berechnet, die sich bei der Neuvermietung einer Wohnung ergeben würde. Daher werden wieder die Angebotsmieten aus der empirica-Preisdatenbank verwendet, vgl. Kapitel 4.1. Die Mietbelastung allerdings bezieht sich auf die Wohnungsmiete insgesamt und nicht auf die Miete pro Quadratmeter. Die Wohnungsmiete insgesamt wird berechnet, indem die Medianmiete je Quadratmeter mit der Mediangröße der angebotenen Wohnungen multipliziert wird. Damit werden unterschiedliche durchschnittliche Wohnungsgrößen zwischen den Kreisen zugelassen. Zwar ließe sich hier argumentieren, dass dann eine regional hohe Mietbelastung auch dadurch entstehen kann, dass die Wohnflächen dort besonders groß sind. Dies aber halten wir für gerechtfertigt, da die Nachfrager nun einmal auf das regional unterschiedliche verfügbare Wohnungsangebot zurückgreifen müssen.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte wird je Einwohner und nicht je Haushalt berechnet, sodass die Mietbelastung zunächst in der nicht interpretierbaren Einheit „Miete pro Einkommen pro Person“ ausgewiesen wird. Daher ist es nicht möglich, das Niveau der durchschnittlichen Mietbelastung je Haushalt zu berechnen. Möglich sind allerdings Zeit- und Regionalvergleiche. Das Ergebnis lässt sich wie folgt interpretieren:

ren: Die Mietbelastung des durchschnittlichen Haushalts (mit lokal durchschnittlicher Haushaltsgröße und lokal durchschnittlicher Wohnungsgröße und lokal durchschnittlichem Einkommen) ist um x % höher/niedriger durch die Nettokaltmiete belastet als der durchschnittliche Haushalt in Deutschland insgesamt. Entsprechendes gilt für den Zeitvergleich. Auch hier wird ein Indexwert ausgewiesen.

Karte 16: Mietbelastung bei Anmietung einer Wohnung (Index Deutschland=100) in Sachsen 2018, Wohnungsmarktregionen



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), VGRdL, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen; eigene Berechnungen empirica

Demnach erreichte die Mietbelastung bei Anmietung einer Wohnung im Jahre 2018 in keiner Wohnungsmarktregion den deutschen Durchschnitt. Am höchsten werden die Mieterhaushalte in Leipzig belastet, wo ganz knapp der deutsche Durchschnitt (99 %) erreicht wird. Es folgt die Stadt Dresden mit 97 %. In allen anderen Wohnungsmarktregionen liegt die Mietbelastung mehr oder weniger deutlich unter dem deutschen Durchschnitt. Am niedrigsten ist sie mit 58 % in der Stadt Plauen und in den Wohnungsmarktregionen Zwickau Südost und West mit jeweils 59 %.

Eine Mietbelastung unterhalb des Bundesdurchschnittes ist für eine Großstadt ungewöhnlich. Normalerweise sind Mieten und Mietbelastungen in wachsenden Großstädten höher als außerhalb der Großstädte. Tatsächlich ist die Mietbelastung bei Anmietung einer neuen Wohnung in vergleichbaren Städten weit höher, vgl. Tabelle 5. In Leipzig und Dresden ist die Anmietung einer Wohnung weiterhin günstig, auch im Vergleich zum Einkommen.

Tabelle 5: Mietbelastung bei Anmietung einer neuen Wohnung (Index Deutschland=100) 2012 und 2018, Städtevergleich

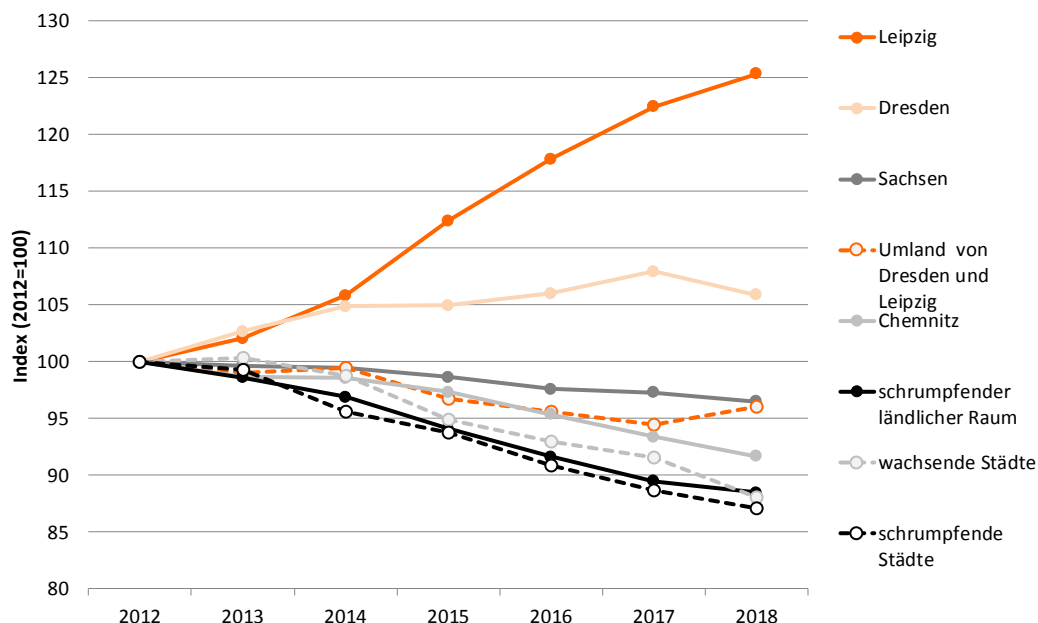
	Mietbelastung (Index D=100)		
	2012	2018	Veränderung 2012-2018
			Indexpunkte
Nürnberg	103	119	+15
Düsseldorf	115	112	-4
Bremen	93	107	+14
Kiel	98	103	+5
Leipzig	82	99	+17
Braunschweig	89	99	+10
Dresden	95	97	+2
Dortmund	90	96	+6
Essen	86	88	+2
Halle (Saale)	90	84	-6
Magdeburg	83	81	-1
Chemnitz	72	64	-8
München	156	164	+8
Berlin	125	139	+14
Region Hannover	97	108	+11
Deutschland	100	100	0

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), VGRdL, eigene Berechnungen

empirica

Die Mietbelastung ist allerdings zumindest in Leipzig in den letzten Jahren deutlich um 17 Indexpunkte gestiegen, d.h. der Anstieg der Einkommen konnte in Leipzig den Anstieg der Mieten nicht ausgleichen. Daraus erwächst für die Haushalte ein Problem, das zwar zunächst nur umziehende Haushalte direkt betrifft, aber den Bestandsmietern Sorgen vor einem Verlust ihrer Wohnung bereitet.

Abbildung 26: Veränderung der Mietbelastungsquote in Sachsen 2012 bis 2018, Regionstypen



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), VGRdL, eigene Berechnungen

empirica

Das Problem entsteht dadurch, dass die Haushalte ihren Konsum an die Preise der Konsumgüter angepasst haben. Ist nun das Anmieten einer Wohnung über lange Zeiträume – wie in Leipzig – sehr günstig, dann ist nicht nur die Mietbelastung niedriger, sondern auch die Ausgaben für andere Güter (Kleidung, Nahrungsmittel, Mobilität, Urlaub, etc.) höher als in Regionen mit höheren Mieten. Ein Anstieg der Mietbelastung zwingt die Haushalte dann zu Einschränkungen in anderen Bereichen. Hier mag nun eingewendet werden, dass dies ein „Jammern auf hohem Niveau“ sei, aber verständlich ist der Unmut trotzdem. Vor allem aber – und dieses Argument kann nicht einfach als „Jammern“ abgetan werden – führt ein niedriges Mietniveau dazu, dass die Haushalte größere und hochwertigere (bessere Ausstattung, zentralere Lage) Wohnungen nachfragen, als sie es bei einem hohen Mietniveau getan hätten. Tatsächlich existierte im Jahre 2011 trotz der niedrigeren Einkommen in Leipzig kein Unterschied im Wohnflächenkonsum im Vergleich zu Städten wie Nürnberg, Kiel, Dortmund oder auch München und Berlin, obwohl dort die Einkommen höher waren.²⁸

Steigt nun die Miete und die Mietbelastung, dann passt die Wohnungsgröße und Qualität nicht mehr. Im Gegensatz zu anderen Gütern (steigt der Preis für Urlaube, sinkt die Nachfrage und die Haushalte geben mehr Geld für andere Dinge aus) bestehen diese Substitutionsmöglichkeiten aber im Wohnungsmarkt nicht. Zum einen, da der vorhandene Wohnungsbestand sich nicht schnell ändern lässt (Wohnungen einfach um 5m² zu verkleinern geht nicht) und zum zweiten, da die Bestandsmieten den Neuvertragsmieten deutlich hinterherlaufen. Im mikroökonomischen Jargon gesprochen existiert nur der Einkommenseffekt aber nicht der Substitutionseffekt der Preiserhöhung. Der Nutzenver-

²⁸ Datenbasis Zensus 2011, Berechnung nur möglich für Single- und Paarhaushalte ohne Kinder, nur Mieterhaushalte.

lust durch die Preiserhöhung ist daher im Wohnungsmarkt größer als in anderen Märkten.

Im Ergebnis kann der Mieterhaushalt sich nicht durch eine geringere Nachfrage nach Wohnraum und eine höhere Nachfrage nach anderen Gütern an die veränderten relativen Preise anpassen und damit die steigenden Mieten wenigsten zum Teil ausgleichen. Er ist gefangen in seiner noch günstigen Wohnung und nur noch durch den gesetzlichen Mieterschutz geschützt. Das bereitet zu Recht Sorge.

5. Angebot und Nachfrage nach Einkommensklassen (in Dresden und Leipzig)

Auch wenn die durchschnittliche Mietbelastung bei Anmietung einer neuen Wohnung im Durchschnitt in Leipzig und Dresden vergleichsweise gering ist, bedeutet dies nicht, dass dies für alle Haushalte gilt. Hinter dem Durchschnitt verbergen sich natürlich unterschiedlich hohe Einkommen aber auch unterschiedlich hohe Mietangebote. Wünschenswert wäre daher eine Gegenüberstellung der Einkommens- und Mietangebotsstrukturen, um die Frage beantworten zu können, ob oder ob nicht jeder Haushalt eine Wohnung finden kann, die seine Wohnkaufkraft nicht übersteigt.

Um es vorwegzunehmen: Eine solche Analyse ist grundsätzlich nicht zufriedenstellend möglich. Im Folgendem wurde versucht, die Analyse soweit möglich vorwärtszutreiben.

In einem ersten Schritt ist zunächst eine Einkommensverteilung zu schätzen, da diese nicht – oder zumindest nicht in hinreichender Aufgliederung und Validität – vorliegt. Dies ist nicht trivial. Die Schätzung wurde auf Dresden und Leipzig beschränkt, da zum einen für andere Städte die Datengrundlage nicht ausreicht und zum anderen die Wohnungsmärkte dort auch keine Anspannungstendenzen zeigen.

Die Einkommensverteilungen (Haushaltsnettoeinkommen) wurden auf Basis der Erhebungen des Mikrozensus für vier Haushaltstypen (Paare ohne Kinder, Paare mit Kindern, Alleinerziehende, Singles) geschätzt²⁹. Das Mengengerüst der Mieter-Haushaltstypen wurde dem Zensus 2011 entnommen. Diese Schätzung berücksichtigt daher, dass z.B. in den Großstädten mehr Alleinerziehende leben. Sie berücksichtigt allerdings nicht mögliche Unterschiede in der Spreizung oder die Schiefe der Einkommensverteilung eines Haushaltstypen zwischen Leipzig/Dresden und Sachsen insgesamt. Insgesamt aber gehen wir nicht davon aus, dass es gravierende systematische Verzerrungen gibt, die die Grundaussagen dieses Kapitels ändern würden.

Die Verteilungen sind in Tabelle 4 und Tabelle 7 nach Einkommensklassen zusammengefasst dargestellt. Abgebildet ist jeweils der Anteil des Haushaltstyps mit Einkommen in der jeweiligen Einkommensklasse an allen Mieterhaushalten. In Dresden sind also 13,1 % aller Haushalte Singlehaushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 900 und 1.200 Euro.

Die größte Gruppe der Haushalte in beiden Städten sind Singlehaushalte mit einem relativ geringen Einkommen zwischen 600 und 1.500 Euro. Auch das Einkommen von Allein-

²⁹ Aufgrund der hohen Volatilität, bedingt durch den Stichprobenfehler, wurden mehrere Mikrozensusserhebungen zusammengefasst und mittels der VGR auf den aktuellen Daten 2017 fortgeschrieben.

erziehenden bewegt sich ungefähr in diesem Einkommensbereich. Paare ohne Kinder haben meist ein etwas höheres Einkommen zwischen 1.200 und 2.100 Euro. Paare mit Kindern können in Dresden auf höhere Einkommen zurückgreifen als in Leipzig (3,3 % der Haushalte sind Paare mit Kindern mit über 3.600 Euro Nettoeinkommen pro Monat). In Leipzig verteilen sich die Paare mit Kindern recht gleichmäßig auf die Einkommensklassen ab 1.200 Euro; 2,0 % haben ein Einkommen über 3.600 Euro.

Tabelle 6: Haushaltsnettoeinkommen und Wohnkaufkraft Mieterhaushalte³⁰ Dresden, 2018

Mieterhaushalte						
Einkommensklasse	Wohnkaufkraft	Singlehaushalte	Alleinerziehende	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Insgesamt
		Anteile				
0 bis 600	0 bis 180	6,3%	0,0%	0,0%	0,0%	6,3%
600 bis 900	180 bis 270	11,6%	0,8%	0,0%	0,0%	12,4%
900 bis 1200	270 bis 360	13,1%	1,7%	1,4%	0,0%	16,2%
1200 bis 1500	360 bis 450	10,5%	1,8%	3,3%	0,8%	16,5%
1500 bis 1800	450 bis 540	5,3%	1,0%	4,4%	1,1%	11,8%
1800 bis 2100	540 bis 630	2,1%	0,6%	5,2%	1,3%	9,2%
2100 bis 2400	630 bis 720	1,1%	0,5%	3,9%	1,8%	7,2%
2400 bis 2700	720 bis 810	0,5%	0,1%	2,5%	1,8%	5,0%
2700 bis 3000	810 bis 900	1,1%	0,1%	1,7%	1,5%	4,3%
3000 bis 3600	900 bis 1080	0,5%	0,2%	2,8%	2,1%	5,6%
über 3600	über 1080	0,0%	0,1%	2,2%	3,3%	5,6%
Insgesamt		52,0%	6,9%	27,3%	13,8%	100,0%

Quellen: Mikrozensus, Zensus 2011, eigene Berechnung

empirica

Tabelle 7: Haushaltsnettoeinkommen und Wohnkaufkraft Mieterhaushalte Leipzig, 2018

Mieterhaushalte						
Einkommensklasse	Wohnkaufkraft	Singlehaushalte	Alleinerziehende	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Insgesamt
		Anteile				
0 bis 600	0 bis 180	9,5%	0,0%	0,0%	0,0%	9,5%
600 bis 900	180 bis 270	14,5%	1,5%	0,0%	0,0%	16,0%
900 bis 1200	270 bis 360	15,1%	2,3%	2,6%	0,2%	20,2%
1200 bis 1500	360 bis 450	8,4%	1,7%	4,1%	1,1%	15,3%
1500 bis 1800	450 bis 540	3,9%	0,9%	5,4%	1,1%	11,3%
1800 bis 2100	540 bis 630	1,7%	0,6%	4,4%	1,6%	8,3%
2100 bis 2400	630 bis 720	0,6%	0,2%	2,6%	1,8%	5,1%
2400 bis 2700	720 bis 810	1,1%	0,1%	2,1%	1,3%	4,5%
2700 bis 3000	810 bis 900	0,6%	0,2%	1,3%	1,2%	3,2%
3000 bis 3600	900 bis 1080	0,0%	0,2%	1,5%	1,4%	3,1%
über 3600	über 1080	0,0%	0,0%	1,5%	2,0%	3,5%
Insgesamt		55,3%	7,7%	25,4%	11,6%	100,0%

Quellen: Mikrozensus, Zensus 2011, eigene Berechnung

empirica

In einem nächsten Schritt wurde aus dem Haushaltsnettoeinkommen die Wohnkaufkraft berechnet. Dies geschieht einfach durch Verwendung einer gesetzten Quote von 30 % für alle Haushaltstypen. Diese 30 %-Quote kann empirisch nicht gestützt werden, sie

³⁰ Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie bleiben unberücksichtigt, da keine Einkommensverteilung bekannt ist. Die prozentualen Anteile beziehen sich daher lediglich auf die Summe aus den vier aufgeführten Haushaltstypen.

wird in der öffentlichen Debatte nur gerne herangezogen, ohne, dass es dafür aber eine Basis gäbe. Vor allem ist sie zutiefst normativ und berücksichtigt in keiner Weise, dass die Präferenzen von Haushalten sich massiv unterschieden können. So wird z.B. Studierenden gemeinhin unterstellt, dass sie bereit sind, eine höhere Wohnkostenbelastung zu akzeptieren, aber dafür bei der Wohnlage kaum zu Kompromissen bereit sind, während andere Haushalte vielleicht auf eine viel niedrigere Wohnkostenquote achten, um z.B. für ihre Hobbies genügend Spielraum zu behalten.

Die Struktur der Mietangebote für Dresden und Leipzig sind aus der empirica-Preisdatenbank übernommen worden. Diese gibt Auskunft über öffentlich angebotene Wohnungen, d.h. sie sind zum ersten tatsächlich im Angebot und zum zweiten auch grundsätzlich für jeden anmietbar - es gibt keine weiteren Voraussetzungen wie „gute Beziehungen“, „steht schon lange oben auf einer Mietinteressentenliste“ oder „WBS Erforderlich“ oder ähnliches. Da nur auf öffentlich angebotene Wohnungen abgestellt wird, gehen wir davon aus, dass das tatsächliche Angebot insbesondere an günstigen Wohnungen größer ist (Angebote der Wohnungsunternehmen /-Genossenschaften, Vermittlung im Bekanntenkreis).

Tabelle 8: Wohnungsangebot (Mietwohnungen, Nettokaltmiete) Dresden, 2018

Wohnungsangebot					
Preisklasse	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 und mehr Zimmer	Insgesamt
Anteile					
0 bis 180	1,4%	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%
180 bis 270	6,6%	1,1%	0,2%	0,0%	7,9%
270 bis 360	6,7%	14,5%	2,6%	0,2%	23,9%
360 bis 450	1,1%	18,1%	6,5%	0,8%	26,5%
450 bis 540	0,2%	7,0%	6,0%	1,1%	14,4%
540 bis 630	0,1%	2,6%	4,6%	0,6%	8,0%
630 bis 720	0,0%	1,3%	2,7%	0,6%	4,6%
720 bis 810	0,0%	0,6%	1,8%	0,7%	3,2%
810 bis 900	0,0%	0,3%	1,3%	0,7%	2,3%
900 bis 1080	0,0%	0,2%	1,4%	1,6%	3,3%
über 1080	0,0%	0,2%	0,9%	3,6%	4,6%
Insgesamt	16,0%	46,0%	28,1%	9,9%	100,0%

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Berechnung

empirica

Tabelle 9: Wohnungsangebot (Mietwohnungen, Nettokaltmiete) Leipzig, 2018

Wohnungsangebot					
Preisklasse	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 und mehr Zimmer	Insgesamt
Anteile					
0 bis 180	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
180 bis 270	5,8%	4,3%	0,2%	0,0%	10,4%
270 bis 360	3,5%	18,5%	5,5%	0,1%	27,7%
360 bis 450	0,6%	13,0%	7,3%	0,8%	21,7%
450 bis 540	0,2%	5,2%	5,2%	0,8%	11,5%
540 bis 630	0,1%	2,4%	4,0%	0,9%	7,4%
630 bis 720	0,0%	1,0%	2,5%	0,8%	4,5%
720 bis 810	0,0%	0,6%	1,7%	1,0%	3,3%
810 bis 900	0,0%	0,3%	1,2%	1,2%	2,6%
900 bis 1080	0,0%	0,2%	1,5%	2,3%	4,0%
über 1080	0,0%	0,0%	1,2%	5,0%	6,2%
Insgesamt	11,0%	45,7%	30,3%	12,9%	100,0%

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Berechnung **empirica**

Trotz der Unterschätzung der Angebote im günstigeren Preissegment zeigt die Angebotsstruktur eine sehr deutliche Konzentration auf Wohnungen im Bereich zwischen 270 und 450 Euro, in dem in Dresden und Leipzig jeweils rund die Hälfte aller Wohnungen angeboten werden. Das größte Segment sind dabei 2 Zimmer Wohnungen.

Im Prinzip müsste nun einfach ein Vergleich der (Struktur der) normativen Wohnkaufkraft und der Struktur der Mietangebote erfolgen, d.h. den 3,3 % aller Paarhaushalte mit einer Wohnkaufkraft von 270 bis 360 Euro stehen mit 14,5 % aller Wohnungsangebote genügend Zweizimmerwohnungen zur Verfügung, d.h. ihre Wohnraumversorgung wäre mehr als gesichert.

Dieses theoretisch einfache Vorgehen wird allerdings nicht der Praxis der Wohnungsan- und -vermietung gerecht. Das Hauptproblem ist dabei die unterschiedliche Größe der Wohnung, bzw. der Haushalte. So kann zwar normativ festgesetzt werden, dass die Wohnraumversorgung eines Alleinlebenden zwar mit einer 1- (oder 2-) Zimmerwohnung gesichert ist, in der Praxis wird aber ein Alleinlebender oder ein Paar mit hinreichendem Einkommen häufig eine größere Wohnung anzumieten suchen und damit in Konkurrenz zu z.B. Alleinerziehenden treten, die eine 3-Zimmer Wohnung suchen und brauchen. Das heißt: Selbst wenn es an sich „genug“ Wohnungen für Alleinerziehende gibt (das hieße: 3-Zimmer-Wohnungen zwischen x Euro und y Euro Miete machen einen größeren Anteil am Wohnungsangebot aus, als Alleinerziehende mit einem Einkommen zwischen 0,3X Euro und 0,3Y Euro an allen Wohnungsnachfragern), stehen diese den Alleinerziehenden nicht zwingend auch zur Verfügung.

Diese potentielle Konkurrenz durch kleinere Haushalte besteht für alle Haushalte mit zwei und mehr Personen. Für Haushaltsgrößen ab zwei Personen ist damit ein Angebotsüberhang bereits definitorisch ausgeschlossen, vielmehr wäre ein Nachfrageüberhang immer gegeben. Eine Addition der Haushalte mit Ein-, Zwei-, Drei- und mehr Personen und ein Vergleich mit dem Anteil von Vierzimmerwohnungen ist nicht sinnvoll, unabhängig von der Wohnkaufkraft / Mietwohnungsklasse.

Bei der Nachfrage nach Einzimmerwohnungen durch Einpersonenhaushalte ist eine Konkurrenz durch kleinere Haushalte hingegen ausgeschlossen³¹. Aber hier gibt es das gegenteilige Problem. Einpersonenhaushalte fragen schließlich auch größere Wohnungen nach, ein einfacher Vergleich Einpersonenhaushalte – Einzimmerwohnungen ist daher natürlich auch zu kurz gegriffen.

Nur bei Einpersonenhaushalten mit geringem Einkommen / geringer Wohnkaufkraft ist daher ein direkter Vergleich möglich. Und dieser Vergleich deutet zunächst darauf hin, dass es eine Knappheit an kleinen, günstigen Einzimmerwohnungen gibt. Laut der geschätzten Einkommensverteilung stehen den 6,3 % der Haushalte in Dresden, die weniger als 180 Euro für Wohnen zur Verfügung haben, lediglich 1,4 % der Wohnungen gegenüber, die sich für höchstens 180 Euro anmieten lassen (Leipzig 9,5 % zu 0,8 %). Auch in der nächsthöheren Einkommensklasse mit einem Einkommen von 600 bis 900 Euro (entspricht einer Wohnkaufkraft zwischen 180 bis 270 Euro) ist das Angebot noch zu klein. In Dresden greifen 11,6 %, in Leipzig 14,5 % aller Haushalte auf nur 6,6 % (5,8 %) der Wohnungen zu, die zwischen 180 und 270 Euro angeboten werden. Dies deutet darauf hin, dass bei kleinen Wohnungen im untersten Preis-/ Einkommenssegment Knappheit herrscht.

Trotzdem kann ein stärkerer Fokus der Politik auf die Erstellung von kleinen, sehr preisgünstigen Einzimmerwohnungen nicht empfohlen werden.

Denn in aller Regel werden bei Haushalten mit einem so geringen Einkommen die Kosten der Unterkunft (KdU) in „angemessener Höhe“ übernommen, sodass diese Haushalte tatsächlich über eine höhere Wohnkaufkraft als 30 % ihres Einkommens verfügen³².

In den nächst höheren Angebotsklassen (270 bis 360 Euro sowie 360 bis 450 Euro) ist das Angebot aber ausreichend und übersteigt den Anteil der Haushalte mit entsprechender Wohnkaufkraft in beiden Städten deutlich. So werden in Dresden etwas mehr als 50 % aller Wohnungen in dieser Mietpreisklasse angeboten, in Leipzig sind es etwas weniger als 50 %. Insgesamt herrscht also keine Knappheit bei Wohnungen bis 450 Euro, wohl aber bei Wohnungen bis 270 Euro. Zu empfehlen wäre daher – was nicht Bestandteil des Auftrages war – eine Überprüfung, ob nicht die Regelsätze der Übernahme der Kosten der Unterkunft zu niedrig angesetzt sind.

Natürlich existieren auch Haushalte mit geringem Einkommen ohne Anspruch auf eine Übernahme der Kosten der Unterkunft (bspw. Studierende ohne BaFÖG-Anspruch). Aber zum einen ist der Bevölkerungsanteil gering, zum anderen sind bei den Angeboten WG-Zimmer nicht berücksichtigt worden. Ob tatsächlich ein Bedarf an zusätzlichen Studentenunterkünften besteht, war nicht Bestandteil des Auftrages. Wir empfehlen hier, das Gespräch mit den Studentenwerken zu suchen.

Für die größeren Haushaltstypen kann keine eindeutige Aussage hergeleitet werden. Allerdings zeigen die Analysen zur Angebotsmiete nach Wohnungsgröße (vgl. Abbildung

³¹ Abgesehen vielleicht von Haushalten mit Zweitwohnsitz.

³² Hinzu kommt, dass im Mikrozensus die unteren Einkommen systematisch unterschätzt werden. Die Einkommen werden als Selbsteinschätzung der Befragten erhoben. Bei Selbsteinschätzungen zum Einkommen werden aber typischerweise nur die regelmäßigen, eigenen Einkommen angegeben und andere Zahlungen nicht berücksichtigt. So dürfte ein ALG-II Transferempfänger wohl häufig als Einkommen den Regelsatz angeben, während die Übernahme der Kosten der Unterkunft mutmaßlich regelmäßig nicht zum Einkommen gezählt werden. Vergleiche dazu bspw. Hochgürtel, T. (2019): „Einkommensanalysen mit dem Mikrozensus“, WISTA, 3, Statistisches Bundesamt.

25, Seite 58), dass große Wohnungen über 100 m² deutlich teurer sind als mittlere Wohnungen. Dies deutet darauf hin, dass größere Wohnungen besonders knapp sind. Es liegt also nahe zu vermuten, dass Haushaltstypen mit einem größeren Flächen-/ Zimmerbedarf eher Probleme haben, eine Wohnung zu finden, als andere, also Familien und insbesondere Alleinerziehende mit niedrigerem Einkommen. Die Knappheit an größeren Wohnungen kann jedoch nicht angebotsseitig aufgelöst werden. Günstige, große Wohnungen werden nicht nur durch Alleinerziehende, sondern auch durch Paare und Singles nachgefragt. Insofern möchten wir anregen, darüber nachzudenken, ob nicht bei Alleinerziehenden ein größerer Flächenbedarf als angemessen bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft oder des Wohngeldes gelten kann, als bei gleich großen, anderen Haushaltstypen.

6. Haushalte mit Leistungsbezug

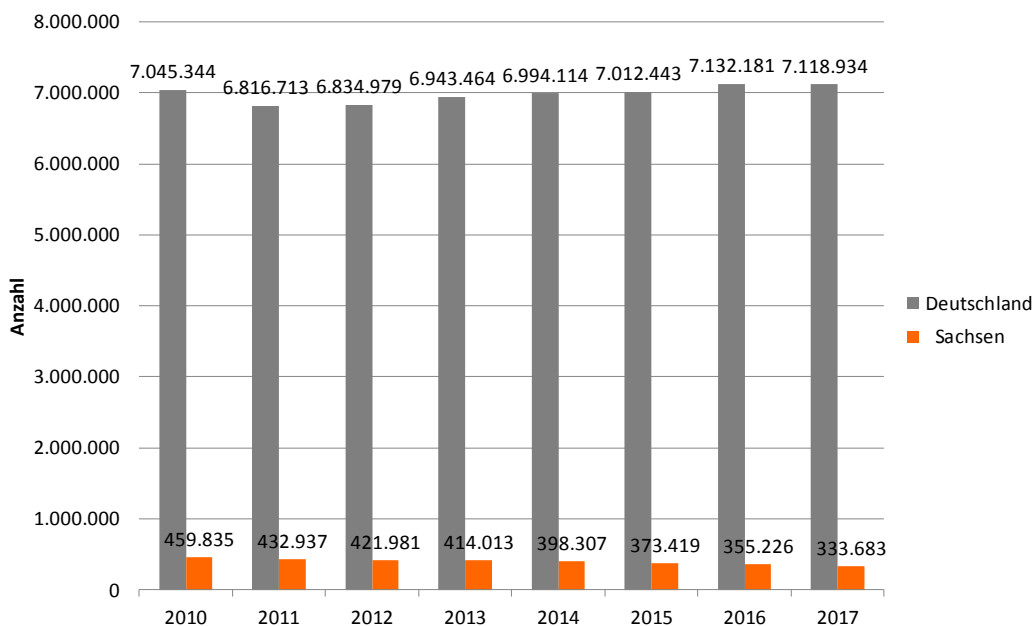
Haushalte ohne eigenes oder mit nur geringem Einkommen werden bei der Finanzierung der Wohnkosten unterstützt.

Bei Leistungsempfängern nach SGB II und XII zur Sicherung des Lebensunterhaltes, d.h. Haushalten ohne oder mit nur geringfügigem eigenen Einkommen, werden die Kosten der Unterkunft in „angemessener Höhe“ vollständig übernommen.

Die Zahl der Empfänger von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes ist in Sachsen seit dem Jahr 2010 kontinuierlich zurückgegangen (rd. -18 %). Im Jahr 2017 gab es 333.200 Leistungsbezieher in Sachsen. Dies entspricht 8,2 % der Bevölkerung, sieben Jahre vorher waren es noch 11,3 %.

Die Entwicklung war damit deutlich positiver als in Deutschland insgesamt. In Deutschland ging die Zahl der Empfänger am Anfang des Jahrzehnts nur leicht zurück, um danach wieder auf das Ausgangsniveau von 2010 zu steigen (Abbildung 27). Der Anteil an Leistungsbeziehern nach SGB II und XII liegt damit in Sachsen inzwischen leicht unter dem bundesweiten Durchschnitt von 8,6 %.

Abbildung 27: Empfänger von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach SGB II und XII in Deutschland und Sachsen 2010 bis 2017



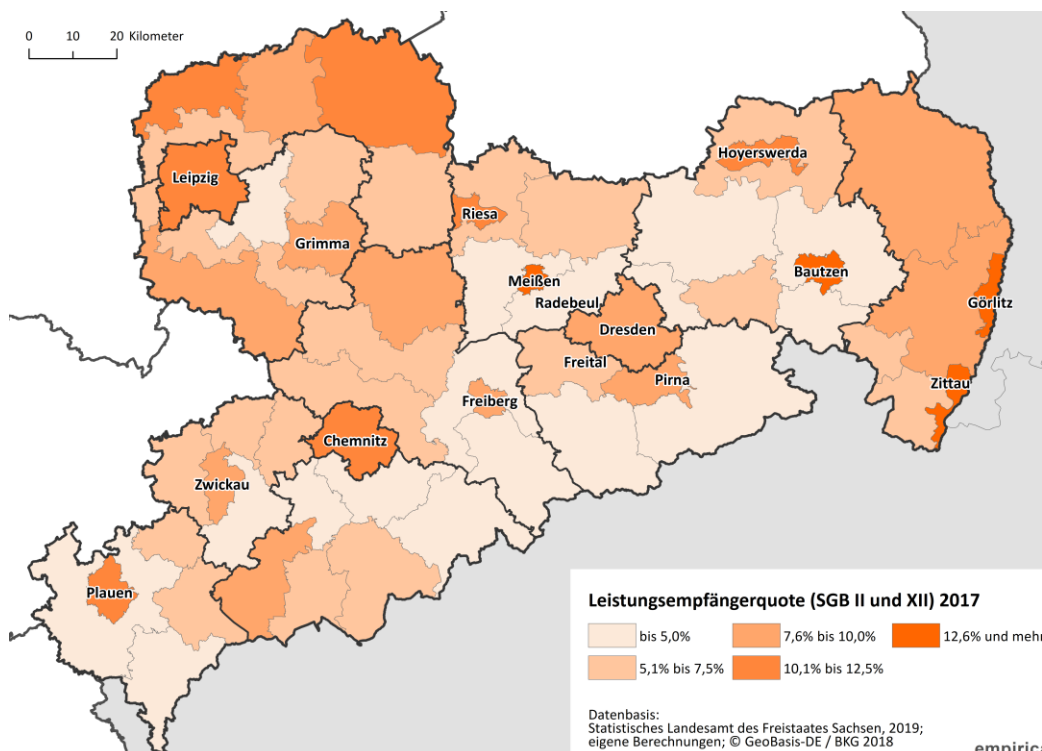
Anmerkung: Im Jahr 2017 lebten rd. 500 der hier für Sachsen ausgewiesenen 333.700 Leistungsempfänger in anderen Bundesländern.

Quelle: Sozialberichterstattung in der amtlichen Statistik; © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019 **empirica**

Die regionalen Unterschiede sind beträchtlich. In Dresden (8,7 %), Chemnitz (10,2 %) und Leipzig (12,0 %) wohnen etwas überdurchschnittlich viele Leistungsempfänger (Sachsen: 8,2 %). Besonders viele Leistungsempfänger wohnen in Meißen (14,8 %), Zittau (14,9 %) und Görlitz (15,0 %), vgl. Karte 17. Auf der Gemeindeebene wird dies nur noch von den Städten Weißwasser (16,4 %) und Torgau (16,6 %) übertroffen.

Am niedrigsten ist die Leistungsempfängerquote mit unter 4 % im Umland der mittelgroßen Städte Freiberg, Chemnitz, Zwickau, Bautzen und Plauen. Dieses Stadt-Land-Gefälle zeigt sich auf einem etwas höheren Niveau auch rund um Leipzig und Dresden und ist Folge der Bebauungsstruktur, d.h. des höheren Geschosswohnungs- bzw. Mietwohnungsbaus in den Städten. Regional ist auch in der Lausitz und in Nordsachsen die Leistungsempfängerquote besonders hoch.

Karte 17: Leistungsempfängerquote (SGB II und XII) in Sachsen 2017



Empfänger von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach SGB II und XII je Einwohner .

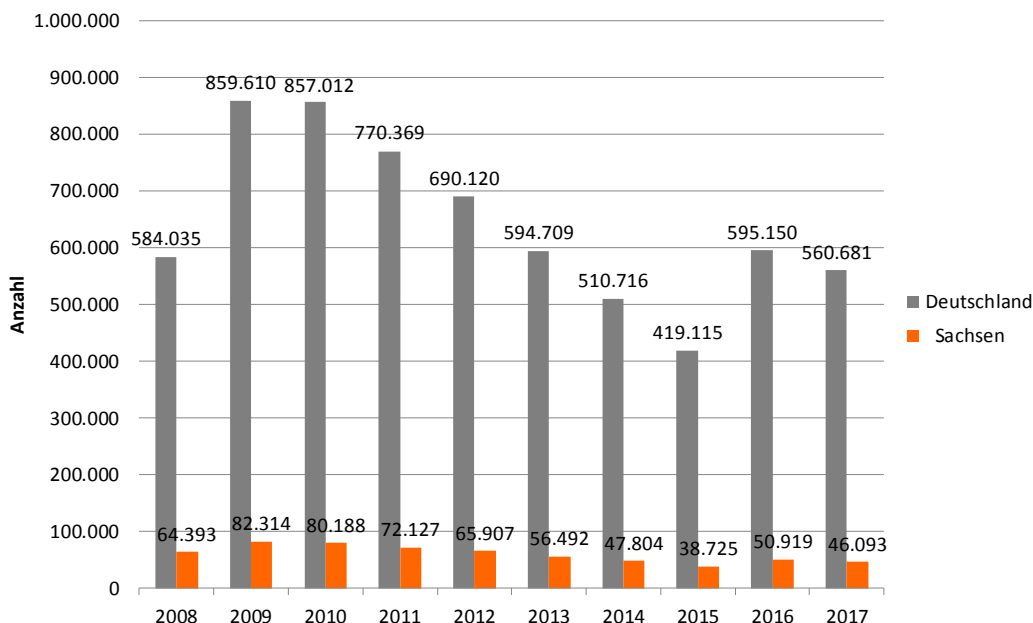
Quelle: Wohngeldstatistik; © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019

empirica

empirica

Für Haushalte mit etwas höherem, aber weiterhin niedrigem eigenem Einkommen existiert das Wohngeld. Das Wohngeld ist ein Zuschuss zur Deckung der Wohnkosten. Mit dem Wohngeld soll ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen gesichert werden. Ob Wohngeld gewährt wird und wenn ja wieviel, hängt – neben der zu berücksichtigenden Miete (Mieterhaushalt) oder Belastung (Eigenheim) – von der Höhe des Haushaltseinkommens und der Haushaltsgröße ab.

Abbildung 28: Wohngeldhaushalte* in Deutschland und Sachsen 2008 bis 2017



* Reine Wohngeldhaushalte. Anstiege in 2009 und 2016 in Folge von Wohngeldreformen.
 Quelle: Wohngeldstatistik; © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

empirica

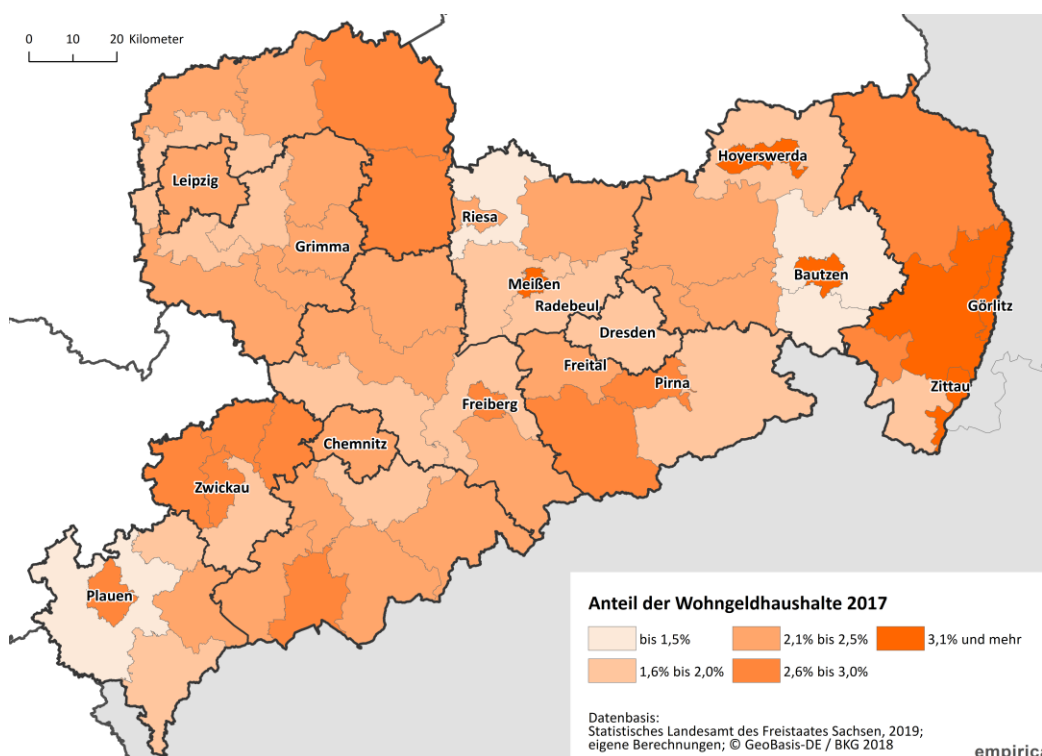
Im Jahr 2017 erhielten in Sachsen 46.100 Haushalte³³ Wohngeld, dies entspricht gerade einmal rd. 2,2 % aller Haushalte³⁴. Rund 43.000 hiervon erhielten es als Mietzuschuss und rd. 3.000 Eigentümerhaushalte erhielten einen Lastenzuschuss.

Im regionalen Vergleich schwankt der Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte zwischen 1,5 % und 3,7 %, bleibt aber überall im niedrigen einstelligen Bereich. In den Städten liegt der Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte immer etwas höher (vgl. Karte 18). Dies ist plausibel, da in den ländlichen Regionen der Mieteranteil geringer ist.

³³ Es wird hier Bezug genommen auf die „reinen Wohngeldhaushalte“. Neben diesen gibt es die so genannten Mischhaushalte. Dies sind Haushalte, in denen ein Teil der Haushaltsmitglieder wohngeldberechtigt ist und andere Haushaltsmitglieder keinen Wohngeldanspruch haben (z.B. aufgrund Bezugsleistungen nach SGB II und XII).

³⁴ Die Schätzung der Haushaltszahl insgesamt basiert auf der Zahl der Haushalte und den Haushaltsgrößen gemäß Zensus 2011 und der Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes des Freistaates. Die Berechnungen erfolgen auf Ebene der Gemeinden.

Karte 18: Anteil Wohngeldhaushalte in Sachsen 2017



Wohngeldhaushalte 2017 je Haushalte insgesamt (Schätzung 2017).

Quelle: Wohngeldstatistik; © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019, eigene Berechnungen empirica

Seit dem Jahr 2008 hat die Zahl der Wohngeldhaushalte in Sachsen um 28 % abgenommen (Abbildung 28). Der Rückgang ist zunächst einmal eine Folge der positiven Einkommensentwicklung, allerdings überzeichnet der Rückgang die Entwicklung aus zwei Gründen.

Erstens sind die Einkommensgrenzen des Wohngeldes nominal fixiert. Daher führt bereits eine nur nominale Erhöhung des Einkommens dazu, dass mehr und mehr Haushalte die Einkommensgrenzen überschreiten und kein Wohngeld mehr erhalten. In den Jahren 2009 und 2016 wurden die Einkommensgrenzen jeweils angepasst, was die beiden Sprünge in der Zahl der Wohngeldbezieher erklärt.

Zweitens schließt der Bezug von anderen Transferleistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes wie nach SGB II und XII einen Wohngeldbezug aus. Die beiden Transfersysteme stehen damit in Konkurrenz zueinander. Erhöht sich der Kreis der Anspruchsberechtigten nach SGB II und XII, dann sinkt die Zahl der Wohngeldempfänger.

Vergleichbar sind damit bestenfalls die Jahre 2009 und 2016 – die jeweils ersten Jahre nach der Anpassung einer Wohngeldreform, und hier zeigt sich durchaus ein Rückgang der Zahl der bedürftigen Haushalte, d.h. eine positive Entwicklung (vgl. Abbildung 28). Dies kann mit Blick auf die stagnierenden Mieten bei gleichzeitig steigenden Einkommen in weiten Teilen des Landes auch nicht verwundern. Die positive Entwicklung zeigt sich auch im Vergleich zur Entwicklung in Deutschland. In Sachsen sank zwischen 2009 und 2016 die Zahl der Wohngeldempfänger mit -44 % stärker als in Deutschland insgesamt (-35 %).

Noch besser vergleichbar und besser zu interpretieren aber ist eine zusammengefasste „Wohnhilfequote“, d.h. die Summe aus allen Haushalten, deren Wohnkosten ganz oder teilweise übernommen werden, bezogen auf die Zahl der Haushalte insgesamt. Regionalisierte Daten liegen vor zu

- Haushalten mit Wohngeldbezug,
- Bedarfsgemeinschaften nach SGB II,
- Personen mit Bezug von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII. Es liegen keine Angaben zur Haushaltszusammensetzung und keine regionalisierten Daten vor. Da ihr Anteil an allen „Wohnhilfehaushalten“ nur rd. 10 % beträgt, wurde vereinfachend die regionale Verteilung der Empfänger der vorgenannten Gruppen übertragen. Eine Umrechnung in Haushalte erfolgt mit der schlichten Annahme, dass diese Personen alle alleine leben. Der tatsächliche Anteil an Hilfeempfänger wird also tendenziell leicht überschätzt.
- Personengemeinschaften mit Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach SGB XII.

Daten, jedoch nicht-regionalisiert, liegen vor zu

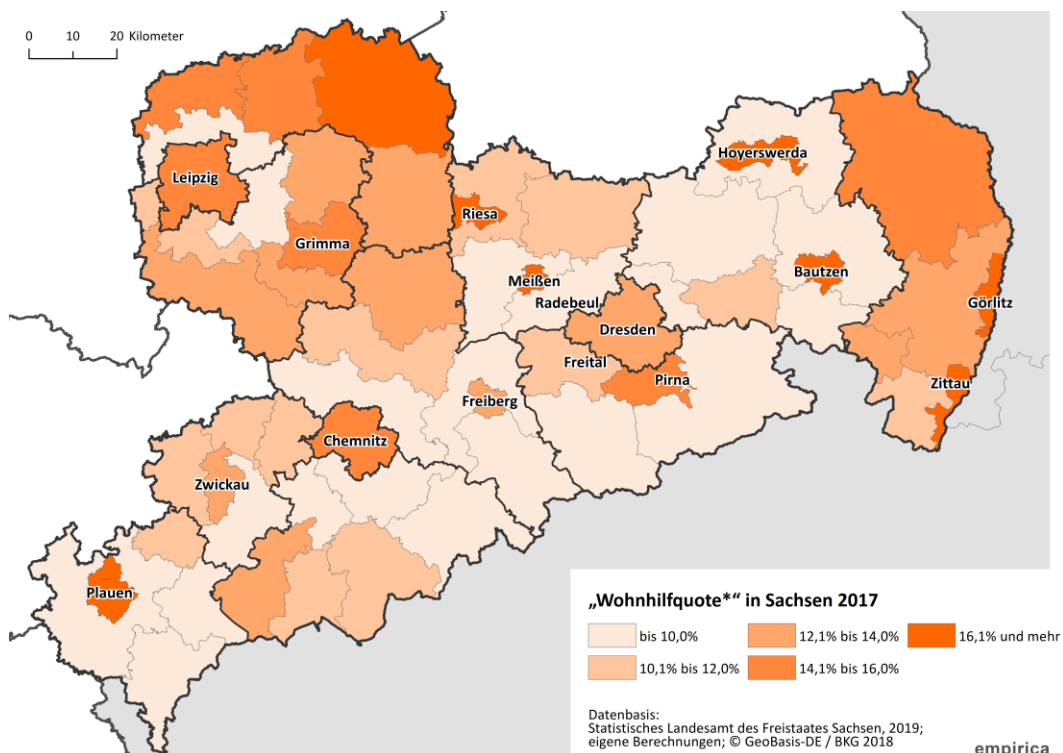
- Beziehern von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Sie erhalten ebenfalls Transfers aber keine der vorgenannten Transfers. Dies waren Ende 2017 noch rd. 23.000 Personen in Sachsen, halb so viele wie noch im Jahr 2015. Inwiefern diese Personen auf dem Wohnungsmarkt überhaupt Wohnraum nachfragen oder in Gemeinschaftseinrichtungen untergebracht sind, ist unklar. Vermutlich ist ein größerer Teil in sog. Ankerzentren untergebracht. Wir gehen vereinfachend von 10.000 Personen in 5.000 Haushalten aus. Da eine Regionalisierung nicht möglich ist, wird diese Gruppe bei der späteren regionalen Analyse nicht berücksichtigt.
- BAföG-Empfängern. Sie erhalten ebenfalls Transfer sind aber nicht zusätzlich anspruchsberechtigt für Wohngeld oder andere Leistungen. Dies waren im Jahr 2017 48.292 Studierende. Da viele Studierende in Wohngemeinschaften leben, gehen wir von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,5 aus. Dies wären weitere gut 32.000 Haushalte. Da eine regionale Verteilung nicht vorliegt, gehen wir von einer Verteilung analog zur Zahl der Studierenden aus und berücksichtigen sie in Dresden und Leipzig (jeweils ca. 40 %).

Insgesamt beziehen damit knapp 300.000 Haushalte oder jeder siebte Haushalt in Sachsen (14 %) staatliche Hilfen für das Wohnen.

In Dresden liegt die „Wohnhilfequote“³⁵ bei rund 17 % der Haushalte und in Leipzig bei 19 % (vgl. Karte 19). Am höchsten ist sie allerdings in Zittau (21,5 %), Meißen (21,4 %) und Görlitz (21,4 %). Am niedrigsten ist sie in den Umlandgemeinden der Großstädte sowie im gesamten Erzgebirge, vermutlich aufgrund der hohen Eigentümerquoten.

³⁵ Hier und im Folgenden ohne Berücksichtigung der insgesamt ca. 5.000 Asylbewerberhaushalte, die Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz beziehen, aufgrund fehlender Regionalisierung.

Karte 19: „Wohnhilfequote“* in Sachsen 2017



* Anteil der Summe der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, Personengemeinschaften mit Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII, der BAföG-Empfänger sowie Wohngeldhaushalte an allen Haushalten (Schätzung 2017).
 Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019 empirica

Die „Wohnhilfequote“ kann nun mit der Angebotsstruktur der Mietwohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt verglichen werden, vgl. auch Abbildung 24 in Kapitel 4.1. In Dresden wurden im letzten Jahr 17 % der Wohnungen zu Mieten von unter 6,47 Euro/m² angeboten. D.h., würde sich ein Haushalt, dessen Wohnkosten ganz oder teilweise übernommen werden, eine neue Mietwohnung suchen, so würde er maximal 6,47 Euro/m² dafür zahlen müssen. In Leipzig finden die 19 % Transferempfänger neue Wohnungen zu Mieten von unter 5,79 Euro/m².

Das Mietniveau, zu dem sich Haushalte, deren Wohnkosten ganz oder teilweise übernommen werden, mit Wohnraum versorgen können, liegt damit in Leipzig und Dresden unter dem Niveau, das für neugebaute Wohnungen im sozialen Wohnungsbau durch die Mieter zu zahlen ist (Dresden: 6,90 Euro/m², Leipzig: 6,50 Euro/m², vgl. auch Kapitel 9.2.3). Ein größeres Angebot an Wohnungen im Preissegment zwischen 6,50 Euro/m² und 6,90 Euro/m² vermindert die Mietbelastung der Haushalte daher nicht.

Die weitere Entwicklung der „Wohnhilfequote“, d.h., ob zukünftig mehr oder weniger Personen, auf direkte Unterstützung bei der Anmietung einer Wohnung angewiesen sind und ob zukünftig dieses ausreichend Angebot gegenübersteht, ist unklar.

Für einen Anstieg der „Wohnhilfequote“ spricht, dass zukünftig mit einem Anstieg der Personen zu rechnen ist, die Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung erhalten. Derzeit ist diese Gruppe mit nur 30.000 meist älteren Personen vergleichsweise klein, dies entspricht bezogen auf die Zahl der über 65-Jährigen rund 3 %. In Zukunft ist allerdings von einem Anstieg auszugehen, da zunehmend Personen mit unterbrochenen

Erwerbsbiografien das Rentenalter erreichen und die Rentnergeneration mit langen Beitragszeiten in der Gesetzlichen Rentenversicherung ersetzen. So prognostiziert die Bertelsmann Stiftung³⁶ eine deutliche Zunahme der Altersarmut in Ostdeutschland. Demnach wird die Grundsicherungsquote (Anteil Personen, die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung in Anspruch nehmen) von rd. 5 % (2015-2020) zunächst leicht auf 6 % in den Jahren 2026-2030 zunehmen. In den darauffolgenden Jahren wird sie sich dann jedoch schnell fast verdoppeln auf 11 % (2031-2036), sodass die Versorgung dieser Gruppe vor allem in gut 10 Jahren ein gewichtiges Thema werden wird.

Die Verdoppelung der Quote der Grundsicherungsbezieher unterzeichnet allerdings die Entwicklung, da nicht nur die Quote steigt sondern auch die Zahl der älteren Menschen insgesamt. Insgesamt ist daher mit einem Anstieg der Zahl der Grundsicherungsempfänger zu rechnen. Bei Übertragung des prognostizierten Anstiegs der Quote für Ostdeutschland insgesamt auf Sachsen steigt die Zahl der Grundsicherungsempfänger von heute 30.000 auf etwa 42.000 im Jahre 2030 und weiter auf etwa 70.000 im Jahre 2036.

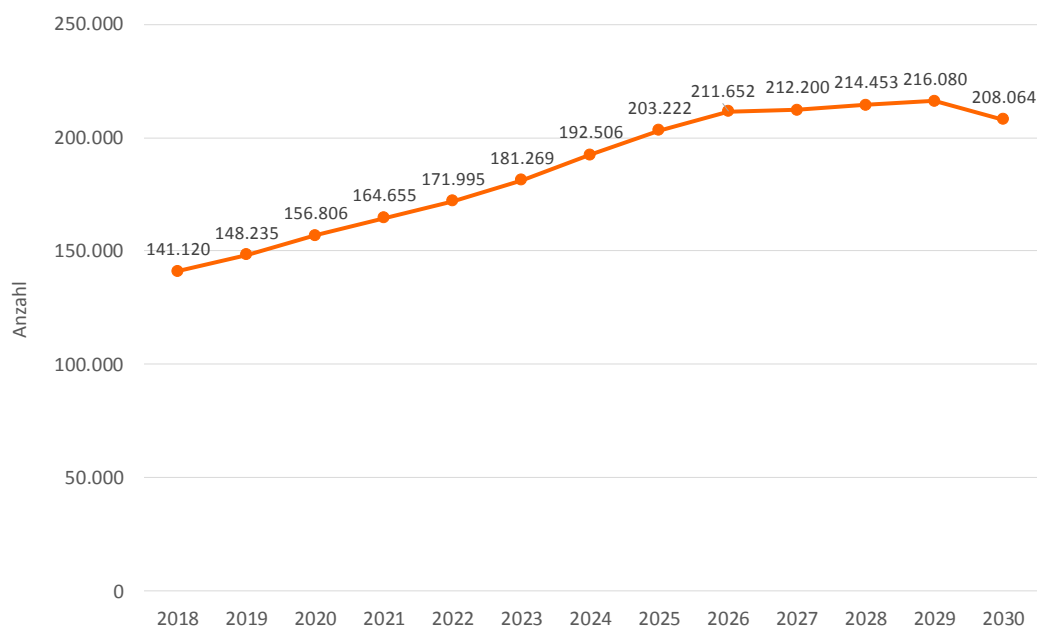
Inwieweit dieser Anstieg zu einer stärkeren Belastung des Wohnungsmarktes vor allem am unteren Ende führt, ist aber unklar. Dies wird vor allem davon abhängen, wie sich die Zahl der Personen mit anderen Leistungsbezügen entwickelt. Die gewichtigste Größe sind dabei weiterhin mit Abstand die Empfänger von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach SGB II und XII. Setzt sich die positive Entwicklung fort – zwischen 2010 und 2017 sank die Zahl um rd. 126.000 Personen – ist der Anstieg der Zahl der Grundsicherungsempfänger vergleichsweise klein, sodass nicht mit einer Anspannung am unteren Ende des Wohnungsmarktes zu rechnen wäre. Ob sich die positive Entwicklung fortsetzt, ist vor allem eine Frage der langfristigen Entwicklung des Arbeitsmarktes, der – von konjunkturellen Schwankungen abgesehen – sich aber demographisch bedingt eher weiter zugunsten der Arbeitnehmer entwickelt.

7. Seniorengerechte Wohnungen

Eine Personengruppe mit besonderen Wohnbedürfnissen in Bezug auf das Wohnen sind hochbetagte oder mobilitätseingeschränkte Menschen. Ende 2018 leben in Sachsen 141.120 Einwohner im Alter von 85 Jahren und älter. Gemäß der Bevölkerungsprognose wird die Zahl der Senioren bis zum Jahr 2026 deutlich um rd. 50 % zunehmen. In den weiteren Jahren bis zum Jahr 2030 flacht die Dynamik dann ab und sinkt dann vorübergehend sogar etwas. Über den Prognosehorizont ist jedoch wieder mit einem Wiederanstieg der Zahl der Hochbetagten auszugehen, wenn die heute relativ stark besetzte Generation der 50- bis 70-Jährigen in diese Altersklasse hereinaltert.

Die Zahl der Haushalte von Hochbetagten wird, in ähnlicher Größenordnung, von heute rd. 100.000 um rd. 50.000 auf etwa 150.000 Haushalte im Jahr 2030 zunehmen, da auch bei den Hochbetagten-Haushalten die Haushaltsgröße bei rund 1,41 Personen pro Haushalt stagniert. Der Anteil der Hochbetagten-Haushalte wird von heute 4,8 % der Haushalte bis 2030 auf 7,4 % zunehmen.

³⁶ Bertelsmann Stiftung (2017): Entwicklung der Altersarmut bis 2036; Download: https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/Entwicklung_der_Altersarmut_bis_2036.pdf (Stand: 30.08.2019).

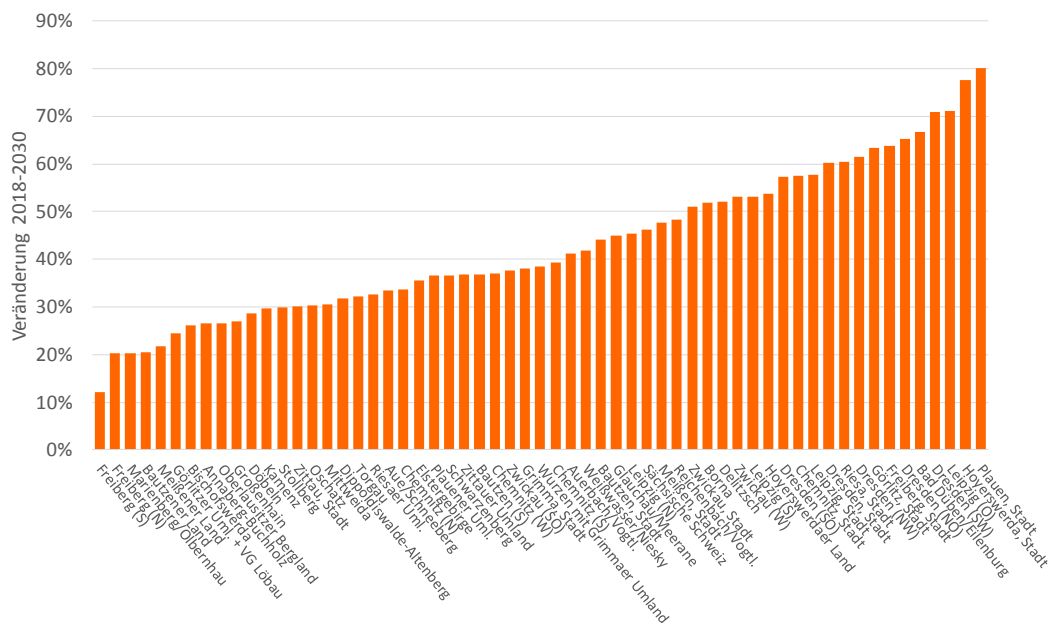
Abbildung 29: Entwicklung der Zahl der 85-Jährigen und Älteren in Sachsen

Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen

empirica

Auch beim Anstieg der Zahl der Hochbetagten sind die regionalen Unterschiede beträchtlich mit Werten zwischen gut 10 % in der Wohnungsmarktregion Freiberg Süd und 80 % in der Stadt Plauen. Die erheblichen regionalen Anstiege sind vermutlich zum einen Folge eines Basiseffektes, d.h. in Regionen mit heute niedriger Anzahl an Hochbetagten-Haushalten nimmt die Zahl prozentual stärker zu. Zum zweiten sind die unterschiedlichen Anstiege vermutlich auch Folge unterschiedlicher Altersschichtungen. In Regionen, in denen in den 1960er und 1970er Jahren viele Menschen zuzogen, steigt nun die Zahl der Hochbetagten besonders deutlich an.

Abbildung 30: Veränderung der Zahl der 85-Jährigen und Älteren 2018 bis 2030, Wohnungsmarkregionen



Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019; eigene Berechnungen empirica

Der starke Anstieg der hochbetagten Personen wird dazu führen, dass die Zahl der Personen mit Mobilitätseinschränkungen zunehmen wird und entsprechend die Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnungen für Personen mit Mobilitätseinschränkung steigen wird. In wieweit zusätzliche seniorenrechtliche Wohnungen notwendig sind, kann nicht fundiert gesagt werden, da nicht bekannt ist, wieviel seniorenrechtliche Wohnungen existieren und wer sie bewohnt.

Weiterhin beziehen sich nach unserem Kenntnisstand alle Bedarfsrechnungen auf eine Umfrage im Auftrag des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe (KdA, durchgeführt von TNS Emnid im Frühjahr 2009) unter 1.000 Seniorenhaushalten³⁷ bundesweit. Bei dieser Befragung wurden die Haushalte zu ihrem Mobilitätszustand und zur altengerechten Ausstattung ihrer Wohnung befragt. Die Ergebnisse wurden beim Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) 2009 veröffentlicht³⁸ und in 2011 in einer Studie des BMUB³⁹ detaillierter dargestellt. Auch spätere Studien beziehen sich auf die Daten aus dieser Umfrage⁴⁰.

³⁷ Mindestens eine Person im Haushalt 65 Jahre und älter.
³⁸ Wohnen im Alter. Bericht der Kommission des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2009.
³⁹ Ehemals Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): Wohnen im Alter. Forschungen, Heft 147, 2011.
⁴⁰ Siehe z.B. und die dort zitierte Literatur: Hackmann, T., Schüssler, R., Schmutz, S., Potenzialanalyse altersgerechte Wohnraumanpassung, Prognos-Studie im Auftrag des BMUB, betreut vom BBSR, 2014, download unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_potenzialanalyse_altersgerecht_wohnungsanpassung.pdf;jsessionid=BB17F1B45982E73EFDFDF6B76C6516F3.live21304?_blob=publicationFile&v=2

Laut der BMUB-Studie leben demnach nur 5,2 % aller befragten Altershaushalte in Wohnungen ohne (erhebliche) Barrieren sowohl innerhalb der Wohnung als auch beim Zugang. 83,2 % der befragten Seniorenhaushalte haben in der Wohnung und/oder im Zugang hingegen erhebliche Barrieren und 11,6 % der befragten Seniorenhaushalte leben sogar in Wohnungen mit extremen Barrieren. Dies deutet zunächst tatsächlich auf ein starkes Mismatch zwischen Angebot und Bedarf hin.

Wird die Analyse hingegen beschränkt auf die Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Senioren, dann leben in 22,6 % der Seniorenhaushalte mobilitätseingeschränkte Menschen und von diesen wiederum 7 % in Wohnungen mit erheblichen Barrieren. Dies sind – bundesweit – entsprechend $22,6 \% \times 7 \% = 1,6 \%$ aller Seniorenhaushalte.

In Sachsen könnte der Anteil der mobilitätseingeschränkten Senioren in Wohnungen mit erheblichen Barrieren etwas geringer sein. Zu unterscheiden ist zwischen Barrieren innerhalb der Wohnung und beim Zugang zur Wohnung. Bundesweit leben 27,4 %⁴¹ aller Senioren (nicht nur mobilitätseingeschränkte Senioren) in Wohnungen mit Treppen innerhalb der Wohnung. Dies sind meist Einfamilienhäuser mit mehr als einem Stockwerk, die aber in Sachsen aufgrund des geringeren Anteils an Einfamilienhausbewohnern – insbesondere unter Älteren – seltener sind.

Bei den Mehrfamilienhäusern ist der Anteil der Wohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 6 Wohnungen – die in der Regel nicht über einen Aufzug verfügen werden – in Sachsen mit 53 % aller Mehrfamilienhäuser ebenfalls deutlich kleiner als in Deutschland mit 67,8 %. Auf der anderen Seite ist aber der Geschosswohnungsanteil in Altbauten mit Baujahr vor 1948 in Sachsen mit 56,6 % deutlich höher als in Deutschland insgesamt mit 28,9 %⁴². Diese verfügen vermutlich seltener über einen Aufzug.⁴³

Im Ergebnis dürfte auch in Sachsen eine Gruppe von Personen in der Größenordnung von 1 % bis 2 % der Seniorenhaushalte existieren, die trotz Mobilitätseinschränkung in Wohnungen mit Barrieren in der Wohnung oder beim Zugang zur Wohnung wohnen. Und diese Zahl wird demographisch bedingt wachsen. Ob diese Gruppe derzeit aufgrund von mangelnden Angeboten oder mehr oder weniger selbstgewählt in Wohnungen mit erheblichen Barrieren wohnt, ist unbekannt. So ist es denkbar, dass zwar genügend seniorengerechte Wohnungen existieren, diese aber nicht angenommen werden, da sie nicht in der gewohnten Umgebung stehen. Vermutlich werden auch viele seniorengerechte Wohnungen auch von nicht mobilitätseingeschränkten Haushalten bewohnt, da auch für Familien mit kleinen Kindern Wohnungen ohne Barrieren attraktiv sind.

Die wachsende Gruppe der mobilitätseingeschränkten Personen sollte aber auch in Zukunft auf Angebote für seniorengerechte Wohnungen zurückgreifen können, sodass sie – wenn sie den wollen – umziehen können.

⁴¹ Hackmann, T., Schüssler, R., Schmutz, S., Potenzialanalyse altersgerechte Wohnraumanpassung, Prognos-Studie im Auftrag des BMUB, betreut vom BBSR, 2014, S. 33, download unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_potenzialanalyse_altersgerechte_wohnungsanpassung.pdf;jsessionid=BB17F1B45982E73EFDFDF6B76C6516F3.live21304?_blob=publicationFile&v=2

⁴² Zusätzlich ist auch der Anteil der Neubauten nach 1990 mit 13 % statt 16,6 % in Sachsen etwas geringer.

⁴³ Sämtliche Angaben in diesem Absatz aus Zensus 2011.

Die wachsende Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen wird – mit Ausnahme von Leipzig und Dresden – kaum durch Angebote im Neubau befriedigt werden können. Angesichts der geringen bzw. nicht vorhandenen Neubaunachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kann auch nicht mit der Entstehung von barrierefreien Wohnungen im Neubau gerechnet werden. § 50 Abs. 1 der Sächsischen Bauordnung läuft daher überwiegend ins Leere. Einzig in Leipzig und Dresden werden hierdurch barrierefreie Wohnungen entstehen. § 50 Abs. 1 schreibt vor, dass die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein müssen. Geht man von fünfstöckigen Gebäuden aus, die im Neubau entstehen, so wären ein Fünftel aller Wohnungen barrierefrei. In Leipzig (Dresden) besteht eine Nachfrage von insgesamt 16.000 (12.000) Geschosswohnungen bis 2030. Würde diese zusätzliche Nachfrage voll befriedigt werden, so würden 3.200 (2.400) barrierefreie Wohnungen entstehen. Hinzu kommt eine geringfügige Zahl in Freiberg und Meißen. Dies reicht nicht aus, die wachsende Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen zu befriedigen.

Daher müssen zusätzliche Angebote überwiegend im Bestand entstehen. Dies ist aber vergleichsweise einfach möglich, da es in Sachsen zumindest potenziell genügend Wohnungen gibt, die z.B. durch den Einbau eines Personenaufzugs und weitere kleinere Maßnahmen seniorengerecht hergerichtet werden könnten.

Das Land Sachsen fördert daher die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum. Im Rahmen des Programms „Wohnraumanpassung“ werden Eigentümer selbstgenutzter Einfamilienhäuser bzw. Wohnungen beim barrierereduzierenden Umbau unterstützt. Das Programm „Seniorengerecht Umbauen“ wendet sich hingegen an Vermieter. Bezuschusst wird der seniorengerechte Umbau von Bestandswohnungen. Dies umfasst bauliche Maßnahmen innerhalb der Wohnungen als auch am Gebäude.

8. Lage und weitere Entwicklung der Wohnungsmärkte in Sachsen

Der Wohnungsmarkt in Sachsen ist zweigeteilt. Auf der einen Seite sind 57 der 59 Wohnungsmarktregionen durch z.T. bereits heute hohe und weiter steigende Wohnungsüberschüsse gekennzeichnet. Auf der anderen Seite stehen Dresden und Leipzig mit heute vergleichsweise geringem Leerstand und Neubaubedarf. Für eine Gesamtübersicht aller Wohnungsmarktindikatoren siehe Kapitel 4 im Anhang.

8.1 Chemnitz und alle Landkreise

In den 57 Wohnungsmarktregionen außerhalb von Dresden und Leipzig könnte ohne weiteren Rückbau die Zahl der überschüssigen Wohnungen von heute 245.000 auf 395.000 Wohnungen im Jahr 2030 steigen, die Leerstandsquote von 14,2 % auf 22,6 %.

Besonders stark wird der Leerstand in allen ländlichen Regionen und den bereits heute schrumpfenden Städten wachsen, von derzeit jeweils rund 15 % auf rund 25 %. Der höchste Leerstand ist mit 31 % in der Stadt Zittau zu erwarten, gefolgt von den Wohnungsmarktregionen Oberlausitzer Bergland mit 30 % sowie Auerbach und Reichenbach im Vogtland (beide 30 %). Aber auch in den derzeit leicht wachsenden Städten ist mit einem Anstieg von derzeit rund 12 % auf rund 17 % zu rechnen. Auch im Umland von Leipzig und Dresden ist mit einem Anstieg der Leerstände zu rechnen, da der Bevölkerungsanstieg sich dort in Ein- und Zweifamilienhäusern niederschlägt und insofern an dort bereits existierenden Geschosswohnungen vorbeigeht. Der Abriss von Wohnungen ist dabei nicht berücksichtigt worden, sodass diese Zahl keine Prognose darstellt, sondern die Handlungserfordernisse der Politik beschreibt.

Der erhebliche Wohnungsüberschuss wird dazu führen, dass Vermieter die (Neuvertrags-)Mieten weiterhin nicht steigern werden können. Inwieweit es ihnen zumindest gelingt, die Mieten im Rahmen der Inflationsrate wie in den letzten Jahren anzupassen, erscheint fraglich. Zwar ist nicht mit einem weiteren nominalen Rückgang der Mieten zu rechnen, aber dies aus dem einfachen Grund, dass bei Mieten von unter etwa 4,50 Euro/m² die Mieten nicht weiter gesenkt werden, sondern lieber Leerstand in Kauf genommen wird.⁴⁴

Auf niedrigstem Niveau stagnierende Mieten mögen auf den ersten Blick eine für Mieter erfreuliche Aussicht sein. Leider aber sind diese Mieten nicht auskömmlich, sodass mehr als eine einfache Instandhaltung nicht möglich ist. Investitionen in den Wohnungsbestand rentieren sich nicht. Es unterbleiben dann zum einen Modernisierungsmaßnahmen, die sonst den Wohnungsbestand an die wachsenden Anforderungen der Mieter anpassen würden (z.B. großzügigere Grundrisse, moderne Küchen und Bäder, Datenleitungen für schnelles Internet, Klimaschutz). Zum zweiten unterbleiben dann auch größere Instandhaltungsmaßnahmen – der Putz beginnt zu bröckeln. Derzeit ist dies noch kein Problem, da die umfassenden Modernisierungen und Sanierungen der 1990er Jahre den Wohnungsbestand wie auch den öffentlichen Raum weitgehend und umfassend ertüchtigt haben. Derzeit leben Eigentümer und Mieter in den meisten Teilen des Landes von der Substanz, die in den 1990er Jahren geschaffen wurde. So langsam allerdings wären

⁴⁴ Dies ist angesichts der laufenden Kosten der Vermietung (Instandhaltung, Verwaltung, Konfliktbewältigung) plausibel. Ökonomisch gesprochen entsprechen wohl 4,50 Euro/m² den Grenzkosten der Vermietung.

erneute Investitionen nötig, die nun aber unterbleiben. Dies wird sich mittelfristig auch im Erscheinungsbild der Gebäude, der Städte und Dörfer bemerkbar machen. Heruntergekommene Gebäude aber reduzieren die Attraktivität der schrumpfenden Regionen zusätzlich. Es steht zu befürchten, dass der Unterschied zwischen noch wachsenden Städten (im wesentlichen Leipzig und Dresden) und den schrumpfenden Regionen auch jedem Besucher optisch bald ins Auge springen wird. Der Standortvorteil Ostdeutschlands – liebevoll hergerichtete Städte und zumindest zum Teil auch Dörfer – beginnt im wahrsten Sinne des Wortes zu bröckeln. Das Gefühl des „Abgehängtseins“ wird dann weiter Nahrung bekommen.

Diese schleichende Entwertung des Gebäudebestandes halten wir für das mit Abstand drängendste Problem des sächsischen (Miet-)Wohnungsmarktes. Auch angesichts der finanziellen Volumina und der langen Zeitfristen sollte bereits heute durch geeignete Maßnahmen gegengesteuert werden.

Der starke Anstieg der Leerstände speist sich einerseits aus dem außerhalb von Leipzig und Dresden prognostizierten Bevölkerungsrückgang, d.h. dem Rückgang der quantitativen Wohnungsnachfrage. Zum zweiten aus dem zu erwartenden Neubau von Wohnungen trotz gleichzeitigem Leerstand, da die Qualitäten der Wohnungsnachfrager nicht dem Angebot entsprechen (qualitative Zusatznachfrage). Im ländlichen Raum sind dies meist Einfamilienhäuser, in den Städten aber durchaus auch einige Geschosswohnungen.

Nach unseren Berechnungen entstehen landesweit dadurch bis 2030 rd. 30.000 zusätzliche Wohnungen. Vor einer Unterbindung dieses Neubaus z.B. durch eine restriktivere Baulandausweisung oder andere restriktive Instrumente sollte allerdings abgesehen werden. Einer der – wenigen – Wohnstandortvorteile der Gemeinden außerhalb der Großstädte ist die Aussicht auf günstiges aber vor allem auch hochwertiges Wohnen. Es würde für Unternehmen und andere Institutionen noch sehr viel schwerer werden, geeignete Fachkräfte anzuwerben oder zu halten, wenn ihnen nur einfache Standardwohnungen angeboten werden können. Es wird nicht möglich sein, einen Oberarzt für eine Klinik in einer Kleinstadt anzuwerben, wenn ihm und seiner Familie nur eine Wohnung in einer Großwohnsiedlung angeboten werden kann. Er würde vielleicht kommen, wenn er Aussicht auf großzügiges, ja luxuriöses Wohnen hätte. Davon abgesehen, erscheint angesichts der erheblichen Baulandreserven in den schrumpfenden Regionen eine stärkere Neubaurestriktion ohnehin kaum erfolgversprechend zu sein.

Trotzdem ist diese qualitative Zusatznachfrage städtebaulich problematisch, da der Neubau sich derzeit vor allem an den Dorf- und Stadträndern niederschlägt. Sie widerspricht damit dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“⁴⁵, da sie Flächen versiegelt und Verkehr induziert. Aus städtebaulicher Sicht liegt das Problem vor allem darin, dass ein „Donut“-Effekt entsteht, d.h., die zentralen Bereiche der Städte und Dörfer entleeren sich, während die Ränder wachsen. Laut Kommunalbefragung der Bundesstiftung Baukultur⁴⁶ gaben 60 % der Gemeinden mit Leerstand an, dass dieser

⁴⁵ Auch in Sachsen wurde im Landesentwicklungsplan 2013 die kompakte Stadt, der Rückbau von außen nach innen und die Innenentwicklung vor Außenentwicklung aufgegriffen und raumordnerische Ziele und Grundsätze formuliert (z. B. Z 2.2.1.4, G 2.2.2.3), die von den Gemeinden bei der Bauleitplanung und Siedlungsentwicklung zu beachten sind.“

⁴⁶ Zitiert aus: Bundesstiftung Baukultur, Besser bauen in der Mitte – Ein Handbuch zur Innenentwicklung, Berlin, 2018, S.26; download unter: https://www.bundesstiftung-baukultur.de/sites/default/files/medien/8349/downloads/bsbk_besser-bauen-in-der-mitte.pdf

sich im Ortskern räumlich konzentrieren würde.⁴⁷ Eine solche Entwicklung ist selbstverstärkend, da auch der Einzelhandel, die Gastronomie und andere soziale Infrastruktur der Bevölkerung an die Ränder folgt. Fachmärkte entstehen an verkehrsgünstigen Standorten während der Ladenleerstand in den zentralen Lagen weiter zunimmt. Die Wohnortattraktivität sinkt nochmals.

8.2 Dresden

In Leipzig und Dresden besteht hingegen Neubaubedarf. Die steigende Nachfrage hat die (Neuvertrags-)Mieten anstiegen lassen. Gegenüber dem Jahr 2012 sind sie in Dresden um 21 % und in Leipzig um 36 % gestiegen.

Die gestiegenen Neuvertragsmieten und Kaufpreise haben allerdings auch zu einem deutlichen Anstieg der Bautätigkeit geführt. Insbesondere in Dresden liegt die Fertigstellungsrate (Fertigstellungen je 1.000 Einwohner) höher als in vergleichbaren Städten West- und Ostdeutschlands. Nur in München wurden in den letzten 5 Jahren mehr Wohnungen gebaut als in Dresden. Gleichzeitig sank die Zuwanderung nach Dresden, sodass seit nunmehr drei Jahren das Wohnungsangebot leicht stärker wächst als die Nachfrage, d.h. der Wohnungsmarkt in Dresden entwickelt sich seit nunmehr drei Jahren gleichgewichtig. Angesichts der noch höheren Baugenehmigungen der letzten Jahre ist für die nächsten Jahre auch nicht mit einem Rückgang der Baufertigstellungen zu rechnen, sodass von einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes in der überschaubaren Zukunft nicht auszugehen ist. Von einer Entspannung des Wohnungsmarktes ist allerdings auch nicht auszugehen. Eine Entspannung am Wohnungsmarkt würde ohnehin bedeuten, dass die vielen Neubauprojekte Vermarktungsschwierigkeiten bekommen und sich die Investoren zurückziehen. Die Neuvertragsmieten dürften daher in Dresden in etwa nur im Rahmen der allgemeinen Inflationsrate steigen, sodass bei weiter steigenden Realeinkommen mit einem leichten Abbröckeln der Mietbelastung bei Neuvermietung einer Wohnung im Durchschnitt der Bevölkerung zu rechnen ist.

Trotz des Anstiegs der Mieten um 21 % seit 2012 ist das aktuelle Mietniveau in Dresden im Vergleich zu anderen Städten gleicher Größenordnung weiterhin niedrig. Aktuell beträgt die Angebotsmiete im Median 7,50 Euro/m². Auch die Mietbelastung, d.h. unter Berücksichtigung der verfügbaren Einkommen, in Dresden, entspricht ziemlich genau dem deutschen Durchschnitt, was für eine Stadt dieser Größenordnung erstaunlich niedrig ist. Weiterhin kann man in Dresden günstig wohnen und für die nähere Zukunft ist in der Kombination aus stagnierenden Mieten und steigenden Einkommen eher mit einem Rückgang der Mietbelastung bei Neuvermietung einer Wohnung zu rechnen. Im Jahr 2018 ist die Mietbelastung bereits leicht gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Die Bestandsmieten (vgl. Kapitel 4.2), d.h. die Mieten laufender Mietverträge, werden gleichwohl in den nächsten Jahren weiter steigen und sich den (stagnierenden) Neuvertragsmieten nähern. Leider liegen keine aktuellen Daten zu den Bestandsmieten des gesamten Wohnungsmarktes in Dresden vor, sodass der aktuelle Abstand zur Neuvertragsmiete unbekannt ist. Die Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen, die eher die unteren und mittleren Marktsegmente bedienen, belaufen sich derzeit im Durchschnitt

⁴⁷ 39 % Ortsnahe Lage, 20 % Ortsrand, 32 % separate Ortsteile; Mehrfachnennungen möglich.

auf 5,73 Euro/m², sodass vermutlich der Abstand zwischen Bestandsmieten und Neuvertragsmieten im gesamten Wohnungsmarkt im Mittel etwa 1 Euro/m² betragen dürfte.

Rund 17 % der Haushalte in Dresden beziehen in der einen oder anderen Form (vor allem Übernahme Kosten der Unterkunft und Wohngeld) staatliche Unterstützung zur Sicherung ihrer Wohnraumversorgung. Diese „Wohnhilfequote“ kann mit der Angebotsstruktur der Mietwohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt verglichen werden. In Dresden wurden im letzten Jahr 17 % der Wohnungen zu Mieten von unter 6,47 Euro/m² angeboten. D.h., würde sich ein Leistungsbezieher eine neue Mietwohnung suchen, so würde er maximal 6,47 Euro/m² dafür zahlen müssen. Soll die Wohnraumversorgung dieser unterstützungsbedürftigen Haushalte verbessert werden, so müssten zusätzliche Angebote zu einer Miete von unter 6,47 Euro/m² geschaffen werden. Dies erscheint angesichts der heutigen Baukosten, des ohnehin dynamischen Baugeschehens und auch angesichts der Angebote der Wohnungsunternehmen in diesem Preissegment keine prioritäre Ausgabe zu sein.

8.3 Leipzig

Leipzig ist in den letzten Jahren fulminant gewachsen. Keine deutsche Stadt wuchs in den letzten Jahren stärker als Leipzig. Die Quellgebiete der Zuwanderung sind weit verstreut. Leipzig gewinnt aus Sachsen, aus den anderen Bundesländern und aus dem Ausland. Wird das Jahr 2015 mit seiner besonders starken Zuwanderung aus dem Ausland ausgeklammert, so deutete bislang nur ein leichter, langsamer Rückgang bei der Zuwanderung aus den neuen Bundesländern (ohne Sachsen und Berlin) darauf hin, dass sich das Wachstum abschwächt. Allerdings ist der Wanderungsgewinn Leipzigs gegenüber seinem Umland nun seit mehreren Jahren negativ. Die Suburbanisierung insbesondere junger Familien ins Umland ist nun auch in Leipzig deutlich zu erkennen und dürfte – mit Blick auf die Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen im Umland – weiter steigen.

Im Jahr 2018 und im ersten Halbjahr 2019 aber hat sich das Bevölkerungswachstum in Leipzig deutlich abgeschwächt. Leider liegen derzeit noch nicht die notwendigen Daten für eine Analyse dieser Abschwächung vor. Trotzdem halten wir diese Abschwächung der Zuwanderung für plausibel und sie sollte den Planungen zugrunde gelegt werden. Zum einen aus der einfachen Erfahrung, dass extrem starkes Wachstum einfach nicht über lange Zeiträume fortgeschrieben werden kann. Zum anderen, da Leipzig bislang über freie Kapazitäten in allen Bereichen verfügte, die nun mehr oder weniger ausgeschöpft sind. Dies gilt nicht nur für Wohnungen, sondern auch z.B. für Kita-Plätze, Schulplätze, Parkplätze und Sitzplätze in den Straßenbahnen. Leipzig läuft voll und es bilden sich nun Wachstumswiderstände.

Für die nähere Zukunft geht die Bevölkerungsprognose des Landes daher von einer Abschwächung des Bevölkerungswachstums in Leipzig aus, auf in etwa die Wachstumsrate des Jahres 2018. Im späteren Prognosezeitraum schwächt sich das Wachstum dann weiter ab. Die nähere Zukunft sollte allerdings nicht als Trendwende interpretiert werden, die Zuwanderung schwächt sich einfach von extrem hoch auf hoch ab.

Diese Abschwächung des Bevölkerungswachstums von extrem hoch auf hoch sollte positiv bewertet werden. Aus Sicht der Quellgebiete wäre ein weitergehendes extrem hohes Wachstum gleichbedeutend mit einem sich sogar beschleunigendem Bevölkerungsverlust. Aber auch Leipzig sollte ein schwächeres Wachstum positiv bewerten, da das bisherige Wachstum Knappheiten und Verteilungskämpfe in allen Bereichen verschärfen

würde. Aber unabhängig davon, wie die Stadt Leipzig die Entwicklung bewertet, eine Abschwächung des Wachstum ist wohl unausweichlich.

Das extrem hohe Wachstum konnte bislang durch die vorhandenen Kapazitäten aufgefangen werden. Die Neuvertragsmieten stiegen zwar deutlich von 5,00 Euro/m² im Jahre 2012 um +36 % auf 6,79 Euro/m² im Jahre 2018, aber in praktisch allen westdeutschen Städten hätten solche Wachstumsraten zu weit höheren Ausschlägen geführt. Auch wenn noch Reserven, d.h. Wohnungsleerstände bei den Wohnungsgesellschaften existieren, so sind insgesamt diese Reserven doch überwiegend ausgeschöpft.

Glücklicherweise haben die steigenden Mieten und Preise aber auch zu einem deutlichen Anstieg der Bautätigkeit geführt. Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen ist zuletzt auf gut 2.000 Wohnungen gestiegen und von einem weiteren Anstieg ist auszugehen, da die Zahl der Baugenehmigungen zuletzt bei fast 4.000 Wohnungen lag. Leider werden Neubauvorhaben erstmals bei der Baugenehmigung statistisch erfasst, aber Pressemeldungen deuten darauf hin, dass weitere, größere Projekte in Vorbereitung sind. Hinzu kam bislang eine unbekannte Anzahl von faktisch neuen Wohnungen, die durch die grundlegende Sanierung länger leerstehender Gebäude dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt wurden. Zwar nimmt die Zahl der bislang unbewohnbaren Gebäude ab, nach Augenschein aber hat Leipzig hier noch mehr Potential als z.B. Dresden.

Insgesamt aber ist in der Kombination einer leichten Abschwächung der Zuwanderung, bzw. des Wachstums der Wohnungsnachfrage auf das Niveau von 2018 und des deutlichen Anstiegs des marktfähigen Wohnungsangebotes durch Neubau und Sanierung ein gleichgewichtiges Wachstum von Angebot und Nachfrage in Reichweite.

Leipzig scheint damit, im Vergleich zu Dresden, in der Entwicklung etwas hinterher zu hinken. Während in Dresden bereits seit drei Jahren Angebots- und Nachfragezuwachs sich ausgleichen, steht dies in Leipzig erst bevor, wenn auch in kurzer Frist.

Daher ist zunächst in Leipzig noch kurzfristig mit einem Anstieg der Neuvertragsmieten zu rechnen und erst danach mit einer Stagnation. Wie stark dieser Anstieg ausfallen könnte ist unklar. Auf der einen Seite kann aufgrund des geschwundenen Leerstandes die bisherige Erfahrung nicht fortgeschrieben werden, vielmehr reagieren bei niedrigen Leerstandsquoten die Neuvertragsmieten sehr stark auf ein weiteres Sinken der Leerstandsquote.⁴⁸ Auf der anderen Seite deuten aktuelle Zahlen zu den Neuvertragsmieten in den beiden ersten Quartalen auf eine Stagnation der Neuvertragsmieten hin, die sich bereits im Vorjahr ankündigte. Als Anhaltspunkt mag die aktuelle Neuvertragsmiete in Dresden gelten, diese lag 2018 bei 7,50 Euro/m² im Median und in Leipzig bei 6,79 Euro/m² (fast 7 Euro/m² im zweiten Quartal 2019). Aber auch in diesem Falle wäre die durchschnittliche Mietbelastung bei Neuanmietung einer Wohnung in Leipzig nur etwas überdurchschnittlich und für eine Großstadt weiterhin niedrig, erst recht wenn auch die Einkommen wie in den letzten Jahren weiter steigen.

Diese Aussichten stehen unter dem Vorbehalt, dass sich die derzeit hohe Bautätigkeit in Leipzig nicht abschwächt. Eine weitere massive Ausweitung der Bautätigkeit erscheint allerdings auch nicht vonnöten zu sein um das Mietniveau zu stabilisieren. Aber auch ein Aufrechterhalten der aktuellen Bautätigkeit ist bereits eine Herausforderung für die

⁴⁸ Simons, H, Sicherung der Wohnraumversorgung in Deutschland, ifo Schnelldienst, Nr. 21, 71. Jg, 8. Nov. 2018, S. 12-17

Stadt Leipzig und insbesondere für ihre zuständigen Stellen. Bislang hat die Stadtverwaltung – auch dies muss einmal herausgestrichen werden – den starken Anstieg der Bautätigkeit bewältigen können. Es nötigt einem durchaus Respekt ab, dass von der Bauverwaltung ein Anstieg der Baugenehmigungen von unter 500 Wohnungen pro Jahr gegen Ende des letzten Jahrzehntes auf heute knapp 3.000 Wohnungen bewältigt wurde. Aus anderen Städten wird über weit größere Probleme berichtet.

Auch in Leipzig aber werden die Bestandsmieten (vgl. Kapitel 4.2), d.h. die Mieten laufender Mietverträge, in den nächsten Jahren weiter steigen und sich den Neuvertragsmieten annähern.

Im Vergleich zu anderen Städten gleicher Größenordnung sind die Angebotsmieten in Leipzig mit 6,79 Euro/m² im Median im Jahr 2018 weiterhin niedrig. Die Mietbelastung, d.h. unter Berücksichtigung der verfügbaren Einkommen, entspricht ziemlich genau dem deutschen Durchschnitt. Die etwas niedrigeren Einkommen in Leipzig im Vergleich zu Dresden werden aufgewogen durch die derzeit noch niedrigeren Mieten. Selbst wenn die Mieten auf das Dresdner Niveau steigen würden und gleichzeitig die verfügbaren Einkommen nur nominal im Rahmen der normalen Inflationsrate steigen würden, würde die Mietbelastung nur auf leicht überdurchschnittliche Werte steigen. Eine besondere Gefährdung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist nicht zu befürchten. Für die Einführung einer Mietpreisbremse nach § 556d BGB besteht in Leipzig keine Veranlassung.

Der Anteil der Haushalte, die in der einen oder anderen Form (vor allem Übernahme Kosten der Unterkunft und Wohngeld, aber auch BaföG u.ä.) staatliche Unterstützung zur Sicherung ihrer Wohnraumversorgung erhalten, ist in Leipzig mit 19 % etwas höher als in Dresden. Der Schwellenwert, zu dem 19 % der Wohnungen in Leipzig im Jahre 2018 angeboten wurden, liegt bei 5,79 Euro/m². D.h. würde sich ein Leistungsbezieher eine neue Mietwohnung suchen, so würde er maximal 5,79 Euro/m² dafür zahlen müssen. Soll die Wohnraumversorgung dieser unterstützungsbedürftigen Haushalte verbessert werden, so müssten zusätzliche Angebote zu einer Miete von unter 5,79 Euro/m² geschaffen werden. Dies erscheint angesichts der heutigen Baukosten, der ohnehin dynamischen Baugeschehens und auch angesichts der noch vorhandenen Leerstände im Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen in diesem Preissegment, keine prioritäre Ausgabe zu sein.

9. Empfehlungen zur Wohnungs-, Stadt- und Regionalpolitik in Sachsen

9.1 Empfehlungen für Chemnitz und alle Landkreise

Der Rückgang der Bevölkerung und der Zuwachs in Leipzig und abgeschwächt in Dresden sind zwei Seiten einer Medaille. Leipzig wächst, weil das Erzgebirge schrumpft. Diese Schwarmwanderung in die Schwarmstädte⁴⁹ abzuschwächen muss daher oberste Priorität haben, da eine Abschwächung sowohl die „Schrumpfungsschmerzen“ der Schrumpfungregionen als auch die „Wachstumsschmerzen“ der Schwarmstädte reduziert.

⁴⁹ Simons, H. und Weiden, L., „Schwarmverhalten in Sachsen – eine Untersuchung zu Umfang, Ursache, Nachhaltigkeit und Folgen der neuen Wanderungsmuster“, empirica-Studie für die Sächsische Aufbaubank, den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Sachsen und den Verband sächsischer Wohnungsgenossenschaften (2016).

Eine relative Attraktivitätssteigerung der Schrumpfungsregionen ist dabei eine Querschnittsaufgabe aller politischen Ressorts und bedarf der politischen Führung. Unseres Erachtens hat sich in den letzten Jahren bundesweit der politische Fokus etwas verschoben und die schrumpfenden ländlichen Räume bekommen wieder mehr politische Aufmerksamkeit, wie die Renaissance des Begriffs „Heimat“ deutlich macht. Die Landesregierung Sachsen sollte hier Vorreiter bleiben und ihre bisherigen Bemühungen intensivieren.

Die Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ des Bundes hat in ihrem Abschlussbericht⁵⁰ Handlungsempfehlungen zu verschiedenen Themenfeldern – von der Digitalisierung bis zur Sozialen Daseinsvorsorge formuliert, und die Bundesregierung hat ein Maßnahmenpaket hierzu beschlossen.⁵¹ Die Mittel der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) wurden aufgestockt und sollen stärker auf erreichbare Grundversorgung, attraktive und lebendige Ortskerne und die Behebung von Gebäudeleerständen [meist keine Wohngebäude] fokussiert werden.⁵² Aus dem LEADER Programm stehen weitere Mittel für Projekte in der Fläche für verschiedenste öffentliche Projekte vom Dorfgemeinschaftshaus über die Förderung ehrenamtlichen Engagements bis zur Kultur zur Verfügung.

Die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik aber sollte stärker im Zentrum jeder Strategie zur Stärkung der Schrumpfungsregionen stehen. Sie ist nicht nur maßgeblich für die unmittelbaren Lebensumstände in der Wohnung selbst, sondern auch für die gebaute Umwelt nicht zuletzt, da die weit überwiegende Zahl an Gebäuden nunmal der Wohnnutzung dienen. Die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik prägt die Wohnortqualität. Mit der Städtebauförderung steht bereits ein eingeführtes städtebauliches Instrumentarium zur Verfügung. Es sollte sichergestellt werden, dass angesichts des zu erwartenden Anstiegs der Wohnungsleerstände für die Förderung des Rückbaus nicht mehr benötigter Wohnungen auch in Zukunft genügend Mittel bereitstehen.

Die prognostizierte Zunahme der Wohnungsleerstände hat aber neben dem Bevölkerungsrückgang noch eine zweite Ursache. Es werden derzeit wie auch in Zukunft auch dort Wohnungen neu errichtet, obwohl bereits Wohnungen leer stehen. Diese „qualitative Zusatznachfrage“ entsteht, da das vorhandene Wohnungsangebot nicht den Wünschen der Nachfrager entspricht. Nach unseren Berechnungen muss landesweit bis 2030 mit rd. 30.000 zusätzlichen Wohnungen gerechnet werden. In aller Regel sind dies Einfamilienhäuser, in den Städten aber auch einige Geschosswohnungen. Und in der Regel entstehen sie am Stadt- und Dorfrand auf neuem Bauland, sodass ein „Donut-Effekt“ entsteht – Leerstand und Verfall im Zentrum, Zersiedlung am Stadtrand und konterkariert damit die Ziele der Stadtentwicklungspolitik einer höheren Wohnortqualität.

Diese Entwicklung ist auch deshalb ärgerlich, weil in den schrumpfenden Regionen ohnehin nur geringe Investitionsbereitschaften bestehen und die geringfügig vorhandenen auch noch städtebaulich kontraproduktiv wirken. Trotz aller Schwierigkeiten sollte das Land Sachsen sich bemühen, hier die relative Attraktivität der zentralen Lagen zu erhö-

⁵⁰ https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/heimat-integration/gleichwertige-lebensverhaeltnisse/schlussfolgerungen-kom-gl.pdf?__blob=publicationFile&v=4

⁵¹ https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/Landwirtschaft/LaendlicheRaeume/Schlussfolgerungen-KomGL.pdf;jsessionid=C5F13586178B61538515514A5F5D4273.2_cid385?__blob=publicationFile

⁵² https://www.bmel.de/DE/Laendliche-Raeume/texte/Kommission_gleichwertige_Lebensverhaeltnisse-Abschluss.html

hen. Die klassischen Instrumente des Baugesetzbuches – wie Sanierungsgebiete, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote – greifen in schrumpfenden Regionen mit geringer Investitionsbereitschaft selten. Eine restriktive Baulandausweitung mit Mitteln der Raumordnung ist zweischneidig, da sie den schrumpfenden Gemeinden ihren Standortvorteil „Wohnen“ nimmt.

Wir empfehlen, die Investitionsbereitschaft der bauwilligen Haushalte als Chance zu betrachten und zu versuchen, sie auf zentrale Bereiche, in den Bestand oder zumindest auf zentrale Standorte umzulenken. Dies ist natürlich keine einfache Aufgabe bei Grundstückspreisen von manchmal sogar unter 20 Euro/m² für baureife Grundstücke auf der einen Seite und kleinteiligen, verschachtelten Grundstücken und Gebäuden mit unbekanntem Baumängeln und nostalgischen Alteigentümern auf der anderen.

Genau an dieser Stelle haben nach unserer Einschätzung die Maßnahmen aus anderen Politikbereichen eine Leerstelle. Die Vorschläge der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“, die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) oder die LEADER Programme behandeln nicht den individuell genutzten Wohnungsbestand oder allgemeiner den Themenbereich „Wohnen“, obwohl die mit Abstand meisten Gebäude dem Wohnen dienen und die Qualität der gebauten Umwelt ein, wenn nicht der entscheidende Standortfaktor ist. Hier sollte die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik sich stärker mit anderen Politikfeldern verzahnen und sich stärker einbringen. Dies könnte in Form einer Landeskommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ geschehen, die maßgeblich durch die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik begleitet wird.

Mit der im Dezember 2018 in Kraft getretenen Wohnraumförderrichtlinie „Förderung von Wohneigentum im ländlichen Raum“ verfolgt die Staatsregierung das Ziel, die Abwanderung zu vermindern und die Attraktivität des ländlichen Raumes zu erhalten bzw. zu verbessern. Gefördert wird der Bau, der Erwerb oder die Erweiterung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zu eigenen Wohnzwecken, der Umbau von Nichtwohngebäuden in Wohngebäude zur Selbstnutzung sowie die Sanierung von bereits selbstgenutztem Wohneigentum im ländlichen Raum über ein öffentliches Darlehen von bis zu 80.000 Euro (Bau, Kauf) bzw. 40.000 Euro (Sanierung). Aktuell beträgt der Zinssatz 0,75 %, was nur etwas niedriger ist als heute marktübliche Zinssätze. Der Förderbarwert ist daher gering, sodass der Vorteil in der sehr langen Laufzeit und der nachrangigen Besicherung liegt. Zielgröße der Förderung sind jährlich 800 Wohneinheiten (jeweils 400 für Bau/Erwerb und für Sanierung). Im ersten Halbjahr 2019 wurden bislang nur 91 Wohneinheiten im Rahmen der Wohnraumförderrichtlinie „Förderung von Wohneigentum im ländlichen Raum“ gefördert.

Nach unserer Einschätzung reichen die bisherigen Maßnahmen allerdings nicht aus, die investitionswilligen Haushalte durch Anleitung und Anreize in die zentralen Stadt- und Dorflagen zu ziehen. Neben den genannten Förderprogrammen existieren nur wenige, sehr kleinteilige Initiativen.

Ein gutes Beispiel ist das berühmte Programm „Jung kauft alt“, das eine hohe mediale Präsenz hatte, mit dem junge Familien bei der Nachnutzung von alten Siedlungshäusern durch Zuschüsse für Altbaugutachten und für den Erwerb von alten Wohnhäusern unterstützt werden – in der Gemeinde Hiddenhausen im Landkreis Höxter. Auch wenn

Hiddenhausen für sein Förderprogramm „Jung kauft Alt“ vielfach prämiert wurde (526 Altbauten wurden seit 2007 gefördert⁵³) und es Nachahmer fand, ist es nur ein kommunales Programm, das aus Eigenmitteln der Gemeinde finanziert wird. Die Bundesstiftung Baukultur hat weitere löbliche Beispiele zusammengetragen.⁵⁴ Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat eine Reihe von Forschungsprojekten zum Thema durchgeführt.

Was fehlt ist eine gemeinsame, koordinierte Kampagne, welche systematisch die investitionswilligen Haushalte bei der Bewältigung der Hemmnisse im Bestand zu kaufen, unterstützt. Als Vorbild könnte die sehr breite Bewegung zur Energieeinsparung von Gebäuden dienen. Kein noch so ökologischer Neubau kann ökologischer sein als die Weiternutzung eines bestehenden.

Wir empfehlen dem Land Sachsen die Gründung einer Fachagentur, die ein entsprechendes Kompetenznetzwerk steuert und sich zum Kompetenzzentrum für Hemmnisse der Eigentumsbildung im Bestand entwickelt. Eine solche Fachagentur könnte sich um folgende, bei weitem nicht abschließende Liste mit Maßnahmen kümmern:

- Beratungsangebot für Fachplanung und Bauberatung beim Kauf eines Altbaus, finanziert durch die KfW oder der SAB (analog Förderung der KfW Energieberatung).
- Beratung/Entscheidungsvorbereitung eines Förderprogramms (siehe unten) zur Sanierung vorhandener Bausubstanz in Ortskernen.
- Der Abriss nicht mehr benötigter Nebengebäude (Scheunen, Ställe, etc.) ohne historischen oder städtebaulichen Wert könnte gefördert werden, um größere, lichtere Baugrundstücke mit Garten und PkW-Stellplatz zu erreichen. Die Gemeinden der Hofheimer Allianz in Unterfranken übernehmen z.B. weitgehend die Entsorgung des Bauschutts.
- Prüfung neuer Instrumente zur Erleichterung von bodenordnungspolitischen Maßnahmen, um mit Umlegungs- und Eingriffsmaßnahmen die häufig zu kleinen und verschachtelten innerstädtischen Grundstücke an die Nachfrage anzupassen. Die Kommunen sollten ein aktives Flächenmanagement betreiben und Grundstücke aufkaufen, zusammenzulegen und an Investitionswillige weitergeben. Manche Kommunen nutzen mehr oder weniger intensiv die Kommunale Immobilienplattform (www.kip.net), andere „versteigern“ öffentlichkeitswirksam Altbauten wie die Stadt Allendorf in Hessen mit ihrer „Altbaubörse“.
- Anreize für die frühzeitige Eigentumsaufgabe (§ 928 BGB) könnten gesetzt werden, z.B. durch eine höhere Grundsteuer bei dauerhaftem Leerstand. Derzeit wird nur selten das Eigentum aufgegeben und wenn, dann erst so spät, dass die Gebäude praktisch nicht mehr rettbar sind. Die Kommunen zögern mit Übernahme der Gebäude, da diese häufig noch mit Grundschulden belastet sind. Die

⁵³ Die Welt, Das Wunder von Hiddenhausen“, 9.3.2019, <https://www.welt.de/regionales/nrw/article190000005/Jung-kauft-Alt-Das-Wunder-von-Hiddenhausen.html>

⁵⁴ Bundesstiftung Baukultur, Besser bauen in der Mitte – Ein Handbuch zur Innenentwicklung, Berlin, 2018, S.26; download unter: https://www.bundesstiftung-baukultur.de/sites/default/files/medien/8349/downloads/bsbk_besser-bauen-in-der-mitte.pdf

Landesregierung, besser Bundesregierung, sollte hier Verhandlungen mit den Banken aufnehmen, da die Grundschulden ohnehin meist uneinbringlich sind.

- Vernetzung mit Initiativen auf anderen Politikfeldern, insbesondere denen des Landwirtschaftsministeriums.

Wir empfehlen dem Land Sachsen die Erhöhung der Förderbarwerte im Förderprogramm „Förderung von Wohneigentum im ländlichen Raum“, da angesichts des niedrigen Zinsniveaus die Förderbarwerte nur gering sind, z.B. in Form eines verlorenen Zuschusses an investitionswillige Haushalte. Wir regen an, dafür aber die Förderung nur auf die Sanierung und Umbau vorhandener Bausubstanz zu beschränken. Die Förderhöhe muss so bemessen sein, dass die Vorteilhaftigkeit einer Bestandsimmobilie gegenüber einem Neubau deutlich verschoben wird. Die Gemeinden der Hofheimer Allianz in Unterfranken fördern – wieder nur aus Gemeindemitteln - die Sanierung vorhandener Bausubstanz mit bis zu 10.000 Euro pro Vorhaben. In jedem Falle sollte die Förderung nur für die Sanierung / Umbau, nicht aber für den Kauf gewährt werden um die Kaufpreise nicht künstlich zu erhöhen.

Das jüngst eingeführte Baukindergeld ist ein gewichtiges Instrument zur Stärkung von Abwanderungsregionen und sollte auch als solches verstanden werden. Die Höhe des Zuschusses von 12.000 Euro pro Kind in Kombination mit den Einkommensbeschränkungen von 90.000 Euro zzgl. 15.000 Euro pro weiterem Kind schließt in den meisten Fällen den Kauf einer Wohnung in hochpreisigen Stadtregionen von der Förderung aus. In Regionen mit niedrigen Kaufpreisen hingegen kann es die Finanzierung erheblich erleichtern. Das Land Sachsen sollte sich daher nachdrücklich für eine Fortführung des Baukindergeldes über den 31.12.2020 hinaus einsetzen. Ideal wäre, wenn der Kauf von Bestandsimmobilien gegenüber dem Neubau besonders stark bezuschusst werden würde, z.B. 24.000 Euro pro Kind für Bestandsimmobilien und weniger für Neubauten.⁵⁵

Das Land Sachsen sollte als sich Vorreiter einer Bewegung zugunsten der Nutzung des Gebäudebestandes in schrumpfenden Regionen verstehen. Zum einen, um die politische Aufmerksamkeit stärker auf die schrumpfenden Regionen zu lenken. Zum zweiten, da in praktisch allen Bundesländern entsprechende Probleme existieren. Deutschland ist ein Land der Wohnungsleerstände. Derzeit stehen bundesweit rund 2,1 Mio. Wohnungen leer, mit steigender Tendenz.⁵⁶

9.2 Empfehlungen für Leipzig und Dresden

Die sächsische Wohnungspolitik konnte sich nach den großen Herausforderungen der 1990er und 2000er Jahren mit ihrem Fokus auf Sanierung der Bestände und den Umgang mit Wohnungsleerständen in den letzten Jahren auf langfristige Ziele konzentrieren. Dies waren insbesondere die Eigentumsbildung und die Anpassung des Wohnungsbestandes an Ansprüche besonderer Bevölkerungsgruppen (Ältere, Behinderte, besonders niedrige Einkommen).

⁵⁵ Derzeit besteht kein Anspruch auf Baukindergeld, wenn der Kaufpreis unter der Zuschusshöhe liegt. Da in vielen Regionen bereits Bestandsimmobilien für unter 24.000 Euro (bzw. 48.000 Euro bei zwei Kindern) angeboten werden, sollten hier die Sanierungskosten ebenfalls berücksichtigt werden.

⁵⁶ Leerstand Ende 2017. Quelle: BBSR, Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen Räumen zu; <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Wohnungsleerstand/wohnungsleerstand.html>

Diese langfristig ausgerichtete Wohnungspolitik war sachgerecht. Die Wohnraumversorgung war landesweit zu sehr niedrigen Mieten gewährleistet. Der trotz Rückbaumaßnahmen noch vorhandene Wohnungsleerstand meist erträglich. Die Qualität der Wohnungsbestände wie des öffentlichen Stadtraumes war dank der Sanierungswelle der 1990er Jahre hervorragend. Der Neubau von Wohnungen zur quantitativen Ausweitung des Wohnungsbestandes hatte zu Recht keine Priorität.

In den letzten Jahren haben sich die Wohnungsmärkte in Sachsen nun wieder verändert. Die beiden Städte Leipzig und Dresden gewannen sehr stark Einwohner über Wanderungen aus allen anderen Regionen des Landes, der Bundesrepublik und dem Ausland hinzu, sodass in diesen beiden Wohnungsmärkten die Wohnungsleerstände sanken und die (Neuvertrags-) Mieten von niedrigem Niveau aus stiegen. Die Wohnungsmarktentwicklung in Dresden lief dabei derjenigen in Leipzig zeitlich etwas vorweg. Erstmals seit den 1990er Jahren wuchs die Sorge, dass die „klassischen“ Wohnungsmarktprobleme des Wohnungsmangels wiederkehren könnten, wenn auch nur in Dresden und Leipzig.

Wohnungspolitik ist zuvorderst eine kommunale Aufgabe. Die Kommune stellt Bauland zur Verfügung, genehmigt bauliche Maßnahmen und gestaltet den öffentlichen Raum. Die Landesregierung kann aber über das Baurecht, das Mietrecht, sowie über Förderprogramme Einfluss nehmen.

9.2.1 Kappungsgrenze

Die sächsische Landespolitik reagierte insofern auf die neue Situation und unterstützte die kommunalen Maßnahmen, als sie in Dresden zum 10. Juli 2015 und in Leipzig zum 23. Januar 2018 die Kappungsgrenzenverordnung (§ 558 Nr. 3 BGB) anwendete. Die Anwendung ist in beiden Städten befristet bis zum 30.6.2020.

Hintergrund ist, dass mit dem Anstieg der Neuvertragsmieten auch in bestehenden Mietverträgen Mieterhöhungen bzw. Mieterhöhungsverlangen der Vermieter möglich werden. Mieterhöhungen in laufenden Verträgen sind aber für die Mieter mit besonderen Härten verbunden, zumindest wenn ihre Einkommen nicht im vergleichbaren Ausmaß steigen. Bestandsmieter können ihren Wohnungskonsum nicht flexibel an die veränderten Preise anpassen, sodass eine Mieterhöhung eins zu eins auf ihre sonstigen Konsummöglichkeiten durchschlägt. Vor diesem Hintergrund ist es grundsätzlich gerechtfertigt, dass Mieterhöhungen in laufenden Verträgen gesetzlich nur bis zur Höhe des im Mietspiegel ausgewiesenen Wertes (§ 558 BGB) möglich sind und der Anstieg auf 20 % innerhalb von drei Jahren begrenzt ist. Mit Anwendung der Kappungsgrenze (§ 558 Nr. 3 BGB) können nun die Mieterhöhungsmöglichkeiten im Bestand noch etwas stärker begrenzt werden, auf 15 % statt 20% innerhalb von drei Jahren.

Die Auswirkungen der weiter abgesenkten Kappungsgrenze dürften allerdings in Dresden und Leipzig überschaubar sein. Zum ersten kann die abgesenkte Kappungsgrenze nur bei Verträgen eine Wirkung entfalten, deren aktuelle Miete mehr als 15 % unterhalb des Mietspiegels liegt. Dies dürften nicht sehr viele sein. Wird z.B. von einer normalen 60 qm Altbauwohnung in einem gepflegten Haus in guter Wohnlage mit Einbauküche und Badewanne ausgegangen, liegt die Mietspiegelmiete 2019⁵⁷ in Leipzig derzeit bei

⁵⁷ https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.5_Dez5_Jugend_Soziales_Gesundheit_Schule/50_Sozialamt/Mietspiegel/Mietspiegel-2018.pdf

6 Euro/m². Die abgesenkte Kappungsgrenze entfaltet dann überhaupt erst eine Wirkung, wenn die Bestandsmiete unter 5 Euro/m² liegen würde, für eine nennenswerte Wirkung also unter 4,50 Euro/m². Wohnungen mit dieser Qualität und solch niedrigen Bestandsmieten dürften aber kaum existieren, da das Mietniveau zwischen Mitte der 1990er Jahre und Ende der 2010er Jahre in etwa konstant war und daher viel Zeit für eine Anpassung an den Mietspiegel war. Solche Mietverträge müssten in der Regel noch Altverträge aus DDR-Zeiten sein, bei denen der Vermieter über lange Zeiträume darauf verzichtet – trotz Sanierung und gepflegtem Zustand – die Miete zu erhöhen. Deren Anteil dürfte auch nicht zuletzt aufgrund der hohen Fluktuation in den letzten 20 Jahren und der sehr vielen Neuverträge aufgrund des hohen Bevölkerungswachstums, eher gering sein. Zum zweiten ist natürlich die materielle Wirkung abhängig vom Mietsniveau. 15 % von 4,50 Euro/m² sind nunmal nur 0,67 Euro/m², bei der normalen Kappungsgrenze von 20 % wären es 0,90 Euro/m². Im Ergebnis kann die zusätzlich abgesenkte Kappungsgrenze vermutlich nur in wenigen Fällen überhaupt eine Wirkung entfalten und dort nur geringfügig – wenn der Vermieter überhaupt eine Mieterhöhung verlangt, was er schließlich in den letzten Jahren nicht getan hat. Insofern ist die Frage, ob die Kappungsgrenzenverordnung verlängert wird, von untergeordneter Relevanz.

9.2.2 Mietpreisbremse

Bislang hat die Landesregierung darauf verzichtet, die Mietpreisbremse in Leipzig und Dresden einzuführen. Das war sachgerecht, da bislang die Voraussetzung für diesen Eingriff in den Wohnungsmarkt nicht gegeben war. Die Voraussetzung ist, dass die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“. Davon konnte in Dresden und in Leipzig bislang keine Rede sein, da die Mietbelastung bei Neuvermietung einer Wohnung in beiden Städten nur durchschnittlich war. D.h. Neuvertragsmieten und Einkommen stehen in Leipzig und Dresden in einem angemessenen Verhältnis und sind im Vergleich zu anderen Großstädte niedrig. Eine Gefährdung der Wohnraumversorgung lässt sich nicht nachweisen, eine *besondere* Gefährdung erst recht nicht.

In Leipzig dürfte sich die Mietbelastung bei Anmietung einer neuen Wohnung zwar in den nächsten Jahren noch etwas erhöhen und vermutlich, je nach Einkommensentwicklung, etwas über den deutschen Durchschnitt steigen. Weiterhin aber wäre die Mietbelastung in Leipzig im Vergleich zu anderen Großstädten niedrig und eine „besondere“ Gefährdung kann bei leicht überdurchschnittlicher Belastung nicht diagnostiziert werden. Wir empfehlen aber trotzdem, die Entwicklung weiter zu beobachten. In Dresden dürfte die durchschnittliche Mietbelastung bei Neuvermietung einer Wohnung in den nächsten Jahren sogar in der Kombination aus stagnierenden Neuvertragsmieten und weiter steigenden Einkommen wie schon im Jahr 2018 etwas bröckeln und wieder deutlicher unterdurchschnittlich werden.

Ohnehin zeigen eine Reihe von Untersuchungen zur Mietpreisbremse, dass diese keine oder nur geringe Auswirkungen hatte. Thomschke schätzt vorsichtig, dass die Mietpreisbremse die Neuvertragsmieten in drei (München, Berlin, Hamburg) der fünf untersuchten einmalig um 2,8 % bis 5,3 % gesenkt hat, in zwei Städten hingegen keine Wirkung auf die mittlere Neuvertragsmiete erkennbar ist (Köln, Düsseldorf).⁵⁸ Werden diese Schätz-

⁵⁸ Thomschke, L., Regional Impact of the German Rent Brake, German Economic Review, Vol. 28, III, 2019.

werte als Anhaltspunkt genommen, so hätte bei einer Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2018 die Angebotsmiete (Median) in Leipzig und Dresden zwischen 0,20 und 0,40 Euro/m² niedriger gelegen. Zum Vergleich: zwischen 2017 und 2018 stiegen die Angebotsmieten in Dresden um 0,16 Euro/m² und in Leipzig um 0,30 Euro/m².

Vor dem Hintergrund der unerwünschten Nebenwirkungen eines staatlichen Eingriffs in die Vertragsfreiheit – von der Verfügbarkeit, der sinkenden Investitions- und Instandhaltungsneigung in die Wohnungsbestände bis zur stärkeren Bedeutung der Bonität des Mietinteressenten bei der Wohnungsvergabe – ist die Einführung einer Mietpreisbremse nicht zu empfehlen. Hinzu kommen die rechtlichen Risiken der Einführung einer Mietpreisbremse in nicht angespannten Märkten.

9.2.3 Sozialer Wohnungsbau

Das Land Sachsen hat im November 2016 ein Förderprogramm zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum für Gemeinden aufgelegt. Anträge wurden bislang nur von den Städten Leipzig und Dresden gestellt.

Die mit dem Programm geförderten neugebauten Sozialwohnungen werden nach Aussage der Städte in Dresden typischerweise zu 6,90 Euro/m² angeboten, in Leipzig zu 6,50 Euro/m²⁵⁹. Damit vergrößert der soziale Wohnungsbau in Leipzig und Dresden nicht etwa das Angebot an günstigen Wohnungen, sondern – angesichts von Medianmieten von 7,50 Euro/m² in Dresden und 6,79 Euro/m² in Leipzig – eher das mittlere Preissegment.

Leider ist die Förderung auch sehr teuer. Insgesamt beträgt das Fördervolumen 140 Mio. Euro für den Zeitraum 2016 – 2019. In den beiden Jahren 2018 und 2019 wurden bzw. werden zusammen rund 80 Euro Mio. bewilligt und damit 2.107 Wohnungen in Leipzig und Dresden gefördert. Zum Vergleich: in Dresden und Leipzig wurden 2017 und 2018 rund 8.800 Wohnungen neu errichtet. Der hohe finanzielle Aufwand bei letztlich geringem Mengeneffekt auf dem Wohnungsmarkt ist aufgrund der hohen Fördersummen pro Wohnung typisch für den sozialen Wohnungsbau. Die Effizienz kann nicht beurteilt werden, da zum einen keine Daten zu den Mieterhaushalten vorliegen, die die neuen Sozialwohnungen bezogen haben. Zum anderen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht die Alternativen zur Wohnraumversorgung dieser Haushalte untersucht werden, z.B. Erwerb von Belegungsrechten im Bestand oder Vereinbarungen mit den Wohnungsunternehmen, die zumindest in Leipzig noch Leerstand in dieser Preisklasse im Angebot haben.

Wie teuer die Förderung des gebundenen Mietwohnraums ist, zeigt ein Vergleich mit den anderen Wohnungsförderprogrammen des Landes, vgl. Tabelle 10. Zwar beträgt das Fördervolumen für den gebundenen Mietwohnraum nur 1/3 des gesamten Fördervolumens, aber das Fördervolumen ist nicht geeignet, die fiskalische Belastung des Landes durch die Förderprogramme darzustellen. Die Förderung für gebundenen Wohnraum wird als verlorener Zuschuss ausgezahlt, d.h. dort entspricht das Fördervolumen dem Förderbarwert. Bei den anderen vier Programmen hingegen werden nur Darlehen mit

⁵⁹ Die Förderung ist so konzipiert, dass die Förderung anhand der Differenz zwischen einer verhandelbaren Angebotsmiete (Dresden 10,40 Euro/m², Leipzig 10,00 Euro/m²) und der gebundenen Miete berechnet wird und als verlorener Zuschuss ausgezahlt wird. Die maximale Förderung beträgt umgerechnet 3,50 Euro/m².

einem Zinssatz von 0,75 % ausgereicht – der Vorteil für die Geförderten liegt vor allem in der langen Laufzeit und der nachrangigen Besicherung. Wird von einem Marktzinssatz von 1,25 % ausgegangen, sinkt die monatliche Annuität um 5,8 % also bei einem Kredit von 100.000 Euro um 22,63 Euro. Der Förderbarwert – mit 1,25 % als Diskontierungsfaktor – beträgt also nur 5,8 % der Fördersumme. Wird also die tatsächliche finanzielle Belastung des Landes durch die Förderprogramme betrachtet, so entfallen 65 % der Förderung auf den gebundenen Mietwohnungsbau und nur 35 % auf die restlichen vier Programme.

Dieser hohe Anteil erscheint angesichts der Konzentration auf nur zwei Städte, den erheblichen wohnungs-, stadt- und regionalpolitischen Problemen der anderen Gemeinden und nicht zuletzt des Zusammenhanges zwischen der Schrumpfung der anderen Regionen und dem Wachstum der beiden Städte, unangemessen hoch zu sein. Wir empfehlen eine Neujustierung des Förderbudgets. Vor allem sollte sich das Land Sachsen gegen eine Neubau-Zweckbindung der derzeit diskutierten Bundesförderung aussprechen. Die Förderbedarfe sind in Sachsen – wie vermutlich auch in den anderen ostdeutschen Flächenländern nicht geringer- aber liegen stärker auf dem Wohnungsbestand außerhalb der Großstädte. Auch der Bund sollte sich einer optimierten Verwendung knapper öffentlicher Gelder zugunsten von nicht-großstädtischen Kommunen nicht verwehren.

Tabelle 10: Übersicht Förderprogramme des Freistaates Sachsen

Richtlinie	Familienwohnen	Ländlicher Raum	Seniorengerecht umbauen	Wohnraumanpassung	gebundener Mietwohnraum
Inkrafttreten	März 2017	Dezember 2018	Januar 2018	Juli 2017	November 2016
Förderziele	Anteil von selbstgenutztem Wohneigentum weiter erhöhen und vor allem junge Familien bei der Schaffung eines Eigenheims unterstützen.	Wohneigentum im ländlichen Raum bauen, kaufen oder sanieren, um die Attraktivität von Abwanderungsregion zu erhalten bzw. zu verbessern.	Barrierereduzierend und sicher umbauen	Barrierereduzierend umbauen entspr. individuellem Bedarf	Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum
Bezugszeitraum	01/18 – 06/19	01/19 – 06/19	01/18 – 06/19	01/18 – 06/19	01/18 - 12/19
Fördervolumen im Bezugszeitraum	86.100.000	5.800.000	16.100.000	7.100.000	71.900.000
Förderart	vergünstigtes Darlehen zu 0,75%	vergünstigtes Darlehen zu 0,75%	verlorener Zuschuss	verlorener Zuschuss	verlorener Zuschuss
Förderbarwert eines Jahres*	3.558.800	719.200	10.733.333	4.733.333	35.950.000
Anzahl geförderter Wohneinheiten (WE) 01/18 – 06/19	884	91	1.744	1.062	2.107

* Parameter für Barwertberechnung: Laufzeit 25 Jahre, Marktzinssatz 1,25%; Diskontzinssatz 1,25%, Umrechnung auf Jahresbasis über Monate Laufzeit

Quelle: Sächsisches Staatsministerium des Innern, eigene Darstellung

empirica

ANHANG

1. Auslandszuwanderung nach Sachsen

In Sachsen leben Ende des Jahres 2018 gemäß Bevölkerungsfortschreibung neben 3,879 Mio. Deutschen rd. 199.000 Ausländer. Während die Zahl der Deutschen seit dem Jahr 2013 um 67.000 abnahm, hat sich die Zahl der Ausländer verdoppelt (+99.000 Ausländer). Mit rd. +101.000 Ausländern weist das Auslandszentralregister (AZR) eine ähnlich hohe Zunahme aus (zum 31.12.2018 rd. 208.000 Ausländer). Mit den Zahlen des Auslandszentralregisters lassen sich die Ausländerbestände und -veränderungen⁶⁰ differenziert nach einzelnen Nationen darstellen (Tabelle 11): Mit rd. +47.000 Ausländern aus den Hauptherkunftsländern der Asylanträge in Deutschland 2016 (HKL Top 10) machen diese etwas weniger als die Hälfte des Ausländerzuwachses aus. Allein rd. +22.400 hiervon sind Syrer, weitere +8.200 Afghanen, +4.700 Iraker, aber auch +2.300 Russen sind hierunter.

Gleichzeitig hat auch die Zahl der in Sachsen lebenden EU-Bürger um +33.000 zugenommen. Die meisten hiervon sind Polen (+9.000) und Rumänen (+8.000). Zudem leben 2018 +21.000 mehr Ausländer aus allen weiteren Ländern in Sachsen, als fünf Jahre zuvor.

Mit Zahlen des AZR können zudem auch Aussagen zur Ausländeranzahl und deren Veränderung auf der Kreisebene getroffen werden (Tabelle 12). Ende 2018 leben die meisten der insgesamt rd. 207.000 Ausländer in Sachsen in den kreisfreien Städten Leipzig (54.700), Dresden (45.600) und Chemnitz (22.400). In der Summe sind dies 59 % aller Ausländer in Sachsen. Dies ist ein fast doppelt so hoher Anteil wie der Anteil der drei Städte an der Gesamtbevölkerung in Sachsen (34 %).

In den Jahren 2014 bis 2018 hat die Zahl der Ausländer in Sachsen insgesamt um +25 je 1.000 Einwohner zugenommen. Besonders hoch war die relative Zunahme in Chemnitz (+49 je 1000 Einwohner; +12.200 Ausländer) Leipzig (+48; +26.700), Dresden (+34; +18.600). Mit deutlichem Abstand folgen die Landkreise Nordsachsen (+23; +4.600), Görlitz (+22; +5.700) und der Vogtlandkreis (+22; +5.000). Am niedrigsten war die Zunahme im Erzgebirgskreis (+9; +3.200) sowie den Landkreisen Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (+11; +2.600) und Bautzen (+11; +3.300).

⁶⁰ Es ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Anteil der Bestandsveränderung durch Wanderungen verursacht ist.

Tabelle 11: Ausländer nach Nationalität in Sachsen gemäß AZR 2013-2018

Sachsen	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Ver- änderung 2013-2018
Insgesamt	106.663	123.648	164.230	183.200	195.375	207.515	+100.852
davon							
Summe Top-Ten-Herkunfts- länder Asylersanträge D 2016	17.687	22.870	49.580	58.980	61.675	64.460	+46.773
Syrien	1.574	4.393	17.509	20.990	22.920	23.955	+22.381
Russische Föderation	8.987	9.326	9.914	10.930	11.140	11.290	+2.303
Afghanistan	1.283	1.529	6.123	9.350	9.235	9.445	+8.162
Irak	2.007	2.114	5.067	6.635	6.625	6.660	+4.653
Pakistan	1.428	1.659	3.276	3.225	3.195	3.330	+1.902
Ungeklärt / o.A.	701	1.069	2.134	2.480	2.770	3.030	+2.329
Iran	1.207	1.256	1.824	2.185	2.265	2.660	+1.453
Eritrea	12	718	1.110	1.640	2.030	2.125	+2.113
Albanien	263	554	2.353	1.260	1.165	1.360	+1.097
Nigeria	225	252	270	285	330	605	+380
Summe EU-28	37.147	43.561	50.182	57.475	63.715	70.300	+33.153
Polen	8.538	10.134	12.098	14.080	15.830	17.785	+9.247
Rumänien	2.702	3.944	5.329	7.140	8.875	10.815	+8.113
Tschechien	3.831	4.194	4.638	5.200	5.860	6.530	+2.699
EU ohne (PL, CZ, RO)	22.076	25.289	28.117	31.055	33.150	35.170	+13.094
restliche Welt	51.829	57.217	64.468	66.745	69.985	72.755	+20.926
Vietnam	7.670	7.687	7.902	8.090	8.165	8.270	+600
Ukraine	6.160	6.250	6.358	6.355	6.465	6.580	+420
China	4.570	5.182	5.940	6.190	6.555	6.555	+1.985
Indien	3.067	3.745	4.485	5.045	5.375	5.475	+2.408
restliche Welt	30.362	34.353	39.783	41.065	43.425	45.875	+15.513

jeweils zum 31.12.

Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019; eigene Berechnungen

empirica

Der Zuzug aus den Hauptherkunftsländern 2016 macht je nach Kreis etwa die Hälfte bis ein Drittel der Gesamtzunahme aus (in Dresden +18 von insgesamt +34 Ausländern je 1.000 Einwohnern und im Landkreis Görlitz +7 von +22). Im Landkreis Görlitz macht der Zuzug aus Polen (+10,4) fast die Hälfte des Auslandszuzugs aus. Mit +2.700 Polen ist hier die Zunahme auch in absoluten Zahlen am höchsten.⁶¹

⁶¹ Innerhalb des Landkreises Görlitz ziehen Polen anscheinend vornehmlich in die Stadt Görlitz, denn laut Kommunalen Statistikstelle hat die polnische Bevölkerung in Görlitz um rd. +2.100 Personen zugenommen.

Tabelle 12: Ausländer nach Nationalität in Sachsen 2013-2018, Kreise

	31.12.2013					31.12.2018				
	HKL Top 10	PL	CZ	Rest	alle	HKL Top 10	PL	CZ	Rest	alle
Leipzig	5.621	988	236	21.083	27.928	18.125	2.540	460	33.530	54.665
Dresden	3.656	1.613	932	20.862	27.063	13.610	2.240	1.415	28.300	45.640
Chemnitz	1.917	400	431	7.379	10.127	8.045	680	955	12.650	22.350
Erzgebirgskreis	522	157	344	2.210	3.233	2.085	225	555	3.605	6.495
LK Mittelsachsen	915	360	192	3.440	4.907	2.895	815	385	5.800	9.920
Vogtlandkreis	627	126	225	2.552	3.530	2.825	515	405	4.775	8.570
LK Zwickau	900	310	197	4.009	5.416	3.750	865	345	6.555	11.530
LK Bautzen	650	496	166	2.389	3.701	2.155	1.050	265	3.485	6.965
LK Görlitz	514	2.724	363	2.734	6.335	2.260	5.415	640	3.705	12.070
LK Meißen	549	376	79	2.443	3.447	2.370	1.125	180	3.980	7.680
LK Sächsische Schw.-Osterz.	574	296	562	2.610	4.042	1.875	445	715	3.590	6.635
LK Leipzig	631	344	64	2.419	3.458	2.375	665	105	3.725	6.895
LK Nordsachsen	611	348	40	2.477	3.476	2.060	1.195	95	4.735	8.100
Summe	17.687	8.538	3.831	76.607	106.663	64.430	17.775	6.520	118.435	207.515
	Veränderung in den Jahren 2014 bis 2018									
	Ausländer					Ausländer je 1.000 Einwohner				
	HKL Top 10	PL	CZ	Rest	alle	HKL Top 10	PL	CZ	Rest	alle
Leipzig	+12.504	+1.552	+224	+12.447	+26.737	+22,3	+2,8	+0,4	+22,2	+47,7
Dresden	+9.954	+627	+483	+7.438	+18.577	+18,3	+1,2	+0,9	+13,7	+34,2
Chemnitz	+6.128	+280	+524	+5.271	+12.223	+24,6	+1,1	+2,1	+21,2	+49,2
Erzgebirgskreis	+1.563	+68	+211	+1.395	+3.262	+4,5	+0,2	+0,6	+4,0	+9,4
LK Mittelsachsen	+1.980	+455	+193	+2.360	+5.013	+6,3	+1,5	+0,6	+7,6	+16,0
Vogtlandkreis	+2.198	+389	+180	+2.223	+5.040	+9,5	+1,7	+0,8	+9,6	+21,7
LK Zwickau	+2.850	+555	+148	+2.546	+6.114	+8,8	+1,7	+0,5	+7,8	+18,8
LK Bautzen	+1.505	+554	+99	+1.096	+3.264	+4,9	+1,8	+0,3	+3,6	+10,7
LK Görlitz	+1.746	+2.691	+277	+971	+5.735	+6,7	+10,4	+1,1	+3,7	+22,1
LK Meißen	+1.821	+749	+101	+1.537	+4.233	+7,4	+3,1	+0,4	+6,3	+17,3
LK Sächsische Schw.-Osterz.	+1.301	+149	+153	+980	+2.593	+5,3	+0,6	+0,6	+4,0	+10,5
LK Leipzig	+1.744	+321	+41	+1.306	+3.437	+6,7	+1,2	+0,2	+5,1	+13,3
LK Nordsachsen	+1.449	+847	+55	+2.258	+4.624	+7,3	+4,3	+0,3	+11,4	+23,4
Summe	+46.743	+9.237	+2.689	+41.828	+100.852	+11,4	+2,3	+0,7	+10,2	+24,7

Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019; eigene Berechnungen

empirica

2. Annahmen und Methodik der Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognose

2.1 Annahmen der Bevölkerungsprognose

Die Annahmen der 2. Variante der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (RBV) des Statistischen Landesamtes sind in Abbildung 31 dargestellt.

Abbildung 31: Annahmen der 2. Variante der 6. RBV

Annahmen für Sachsen (Variante 2)	
Geburtenhäufigkeit	Zusammengefasste Geburtenziffer (Kinder je Frau)
	Ausgangswert 2014: 1,57 Anstieg auf 1,6 bis 2028, danach konstant
Lebenserwartung bei der Geburt	Allgemeine Sterbetafel 2010/2012: Jungen 77,3 Jahre Mädchen 83,3 Jahre
	Anstieg bis 2030 auf: Jungen 80,2 Jahre Mädchen 85,8 Jahre
Binnenwanderungen	Binnenwanderungsmuster stabilisieren sich bis 2030 auf dem Durchschnitt der letzten Jahre
Wanderungssaldo mit dem Bundesgebiet und dem Ausland	Wanderungsgewinne im Vorausberechnungszeitraum 2015 bis 2030: 170.000 Personen

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2016

empirica

Für die weiteren Prognoseberechnungen werden die Ergebnisse der 6. RBV (Basisjahr 2014) angepasst. Auf Ebene der Wohnungsmarktregion werden hierzu die Bevölkerungsveränderungen bis zum Jahr 2030 differenziert nach Altersgruppen (5er Jahreschritte) gemäß der 2. Variante der 6. RBV und der aktuelle Bevölkerungsstand gemäß Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.2018 in selbiger Differenzierung herangezogen. Ergebnis ist die aktualisierte bzw. angepasste 2. Variante (vgl. Abbildung 9, Seite 21).

2.2 Methodische Erläuterungen zur Wohnungsprognose

Die Prognose der künftigen Wohnungsnachfrage basiert zunächst auf der regionalen Bevölkerungsprognose. Darauf aufbauend wird in sechs Schritten die künftige Wohnungsnachfrage berechnet und daraus eine Neubauprognose abgeleitet. Die entsprechenden Annahmen und Vorgehensweisen werden im Folgenden erläutert.

a) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demographische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt

wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen wird die Zahl der Haushalte⁶² auf die Zahl der bewohnten Wohnungen kalibriert und so de facto um Untermiet- und Zweitwohnungsquoten bereinigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden wohnungsnachfragende Haushalte. Für das Jahr 2018, dem Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den für 2018 fortgeschriebenen Ergebnissen des Zensus 2011 übernommen.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch Veränderungen der Einwohnerzahlen und der Altersverteilung der Haushalte; diese Effekte resultieren direkt aus der Prognose der Einwohner bzw. der Haushalte. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

b) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein- und Zweifamilienhausquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein- und Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein- und Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z.B. „Stadtvilla“).⁶³ Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose gibt es zwei Ursachen für eine steigende Ein- und Zweifamilienhausquote: Einen Kohorteneffekt und einen Angebotseffekt. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Betroffen sind also ältere Rentnerhaushalte. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden und folgt stabilen Mustern aus langjährigen Auswertungen der Einkommens- und Verbrauchsstichproben (daraus ergibt sich als Ergebnis u.a., dass die Quoten nach dem 50. Lebensjahr kaum noch steigen). Im Unterschied dazu beschreibt der Angebotseffekt einen exogenen Anstieg der Ein-

⁶² Die Zahl der Haushalte wird mithilfe altersspezifischer Haushaltsvorstandsquoten auf Basis der Bevölkerungsprognose berechnet. Haushaltsvorstandsquoten liegen für drei Regionaltypen vor: Stadtstaaten, Großstädte und Kleinstädte, und sind unterschieden nach Haushaltsvorstandsquoten für Haushalte mit ein oder zwei Personen einerseits sowie für Haushalte mit drei und mehr Personen andererseits. Die Haushaltsvorstandsquoten werden für jede Region so kalibriert, dass für das Basisjahr 2018 die Gesamtzahl der Haushalte der Haushaltsfortschreibung 2018 entspricht. Der resultierende Kalibrierungsfaktor wird für die Prognosejahre jeweils so angepasst, dass die Haushaltsgröße konstant bleibt (vgl. Kap. 1.4).

⁶³ In der amtlichen Statistik zählen „einfamilienhausähnliche“ Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird. Dasselbe gilt für die prozentuale Neubaunachfrage.

/Zweifamilienhausquote, der alle Altersklassen betrifft. Dieser Anstieg kann mit einer verbesserten Angebotspolitik begründet werden, wenn sich diese in den empirischen Daten, die den Modellparametern zugrunde liegen, noch nicht vollständig niedergeschlagen hat. In der vorliegenden Prognose werden jedoch keine solchen Angebotseffekte unterstellt. Stattdessen werden die Angebotsbedingungen für Eigenheime „nur“ als neutral angenommen, weil v.a. Innenentwicklung und Revitalisierung von Leerständen betrieben werden sollte – denn andernfalls führt die überdurchschnittlich steigende Einfamilienhausquote im Neubaubereich zu einem überbordenden Leerstand im Geschosswohnungssegment.

c) Zusätzliche Wohnungsnachfrage infolge regional sinkender Nachfrage (regionaler Mismatch)

Bei regionalisierten Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Würde nur eine landesweite Prognose erstellt, könnte dieser regionale Mismatch nicht bestimmt werden. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region würden saldiert. Erst durch Berücksichtigung solcher regionaler Diskrepanzen wird dieser Fehler vermieden.

Dieser Effekt wird im Modell nicht explizit modelliert, sondern folgt direkt aus der Entwicklung der regionalen Wohnungsnachfrage, die im Modell ermittelt wird. Dabei führt nicht jede Abwanderung per se zu einem regionalen Mismatch, sondern nur dann, wenn infolge der Abwanderung auch die regionale Nachfrage sinkt. Dieses Absinken kann z.B. durch einen positiven Geburtenüberschuss oder durch sinkende Haushaltsgrößen unterbleiben.

d) Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demographischen Schrumpfsregionen⁶⁴ immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestandes von diesem Bedarf ergibt den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung i.d.R. 0,1 % bis 0,5 % des Bestandes).

⁶⁴ Regionen mit sinkender Einwohnerzahl.

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z.B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubaunachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z.B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demographisch bedingte Maß hinaus (Effekte a bis c), wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte aus a) bis d) als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf). Die genaue Methodik ist im nachfolgenden Kapitel 2.3 beschrieben.

f) Ausgewiesener Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage ist Obergrenze

Zusätzlicher Wohnungsbedarf bzw. zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leerstehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.⁶⁵ Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Im Folgenden wird unterstellt, dass der gesamte Zusatzbedarf/ die gesamte Zusatznachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine Obergrenze dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leerstehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potentieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab.

⁶⁵ Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen in Frage.

2.3 Methodik der qualitativen Zusatznachfrage

Die qualitative Zusatznachfrage für einen gegebenen Zeitraum in der Vergangenheit ist wie folgt definiert:

Definition „qualitative Zusatznachfrage“

Qualitative Zusatznachfrage = Anzahl Fertigstellungen
- Veränderung der Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte
(+ weitere regionale Faktoren)

Gab es also mehr Fertigstellungen von Wohnungen als zusätzliche wohnungsnachfragende Haushalte im selben Zeitraum, dann erklären wir die Differenz durch eine zusätzliche Nachfrage, die wir qualitative Zusatznachfrage nennen.

Nun kann es aber sein, dass sich im betrachteten Zeitraum kein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage eingestellt hat, d.h. es wurden entweder aufgrund von Verzögerungen in der Angebotsausweitung (fehlende Baulandreserven, Genehmigungsstau etc.) zu wenige Wohnungen fertiggestellt oder infolge von Fehleinschätzungen der Marktteilnehmer zu viele Wohnungen fertiggestellt. In beiden Fällen würde dann nicht die qualitative Zusatznachfrage gemessen. Außerdem würde im ersten Fall rein rechnerisch eine negative qualitative Zusatznachfrage ermittelt. Um diesen Messfehler auszuschließen, müssen evtl. Nachfrage- respektive Angebotsüberhänge Berücksichtigung finden. Dies kann indirekt z.B. über die Messung von Preiseffekten gewährleistet werden. Bei Nachfrageüberhängen müssten die Preise hoch/gestiegen sein, bei Angebotsüberhängen niedrig/gesunken sein. Deswegen wird in der Formel im Kasten oben zusätzlich der Term „weitere regionale Faktoren“ addiert, der u.a. auch Preiseffekte berücksichtigt.

Was ist ein Regressionsmodell?

Mit Regressionsmodellen können Zusammenhänge zwischen einer abhängigen Variablen (hier: die qualitative Zusatznachfrage) und mehreren erklärenden Variablen (z.B. Einkommen) quantifiziert werden. Für jede erklärende Variable wird geschätzt, ob sie in der Vergangenheit einen positiven oder negativen oder keinen Einfluss auf die qualitative Zusatznachfrage hatte und wie groß dieser Einfluss war. Diese Schätzkoeffizienten aus der Vergangenheit können dann unter bestimmten Annahmen auch für Prognosen der qualitativen Zusatznachfrage in der Zukunft eingesetzt werden. Dazu wird angenommen, dass die Zusammenhänge – also die Schätzkoeffizienten – künftig unverändert bleiben. Vorausgesetzt, es gibt Prognosen der erklärenden Variablen (z.B. Prognose des Einkommens), kann dann zusammen mit den Schätzkoeffizienten auch eine regionalisierte Prognose der qualitativen Zusatznachfrage berechnet werden.

Potenziale und Grenzen von Regressionsmodellen

Regressionsanalysen ermöglichen die regionale Betrachtung empirischer Zusammenhänge in ihren Wechselwirkungen. Die Berücksichtigung und Ausweisung von abhängigen Variablen einerseits und erklärenden Einflussfaktoren andererseits ermöglicht eine objektivierte Betrachtung – in der vorliegenden Untersuchung eine regional- und zeitraumspezifische Abschätzung der qualitativen Zusatznachfrage. Dabei werden regionale Unterschiede des Haushalts- oder Bevölkerungszuwachses ebenso berücksichtigt wie die regionalen Unterschiede der Wohnungsmärkte (z.B. Mietniveau im Neubau und im Bestand, Einfluss der Neubautätigkeit in der Vergangenheit usw.).

Regressionsmodelle haben aber auch Grenzen. Sie sind in hohem Maße von der Datenverfügbarkeit und Datenqualität abhängig. Das Modell kann nur so exakt sein, wie die Datengrundlage, auf der es spezifiziert wurde. Weitere Schwierigkeiten bereiten Time-lags, die gerade am Wohnungsmarkt eine besonders große Rolle spielen.⁶⁶ Sie haben zur Folge, dass z.B. der empirische Zusammenhang zwischen Haushaltswachstum und Baufertigstellungen sich nicht unbedingt in den gleichen Betrachtungszeiträumen niederschlägt.

Die im Regressionsmodell ermittelten statistischen Zusammenhänge lassen sich auch nicht (immer) kausal im Sinne einer Ursache-Wirkungs-Beziehung interpretieren. Ein nachweislich hoher mathematisch-statistischer Zusammenhang stellt noch keine inhaltliche Ursache-Wirkungs-Erklärung dar. Die gefundenen Faktoren können u.U. auch „stellvertretende“ Indikatoren für bestimmte Merkmale sein (z.B. niedrige Bestandsmieten als Indikator für unattraktive Wohnungsbestände oder hohe Neubaumieten als Indikator für Knappheiten im Segment qualitativ hochwertiger Wohnungen). Trotz dieser Einschränkungen darf vermutet werden, dass die gleichen Bestimmungsfaktoren (z.B. niedrige Bestandsmieten) auch in der Zukunft auffallend häufig mit hoher qualitativer Zusatznachfrage zusammentreffen.⁶⁷

Auch wenn das Prognosemodell auf Grundlage der Regressionsanalyse nur eine Schätzung darstellt, basiert diese jedoch auf einer umfangreichen empirischen Analyse und ist daher besser als jede normative Setzung (z.B. 0,1 % oder 0,3 % p.a. Ersatzbedarf, pauschal in allen Regionen). Unsere Analyse kann also keine exakten Wirkungszusammenhänge erklären, ihre Leistung liegt aber sehr wohl darin, einen empirischen Nachweis der Wirkungsrichtung verschiedener Einflussfaktoren und ihrer Größenordnungen aufzuzeigen.

⁶⁶ So liegt z.B. zwischen dem Wunsch und der Realisierung, eine Neubauwohnung zu beziehen, eine zeitliche Spanne. In Krisenzeiten wie etwa dem Jahr 2008 ist die Zeitspanne besonders lang, weil Investitionen aufgeschoben werden. Diese sind durch unterschiedliche Entscheidungszeiträume, Baufertigstellungszeiten und verzögerte Preisanpassungsreaktionen gekennzeichnet. Ebenso verzerrend wirken exogene Einflüsse (Wirtschafts-, Kapitalmarkt- und Zinsentwicklungen, politische Rahmenbedingungen, Veränderung von Raumdimensionen durch technischen Fortschritt oder Infrastrukturausbau), die ebenfalls zu mittelfristigen oder langfristigen Verzögerungen der Marktanpassungsreaktionen führen können.

⁶⁷ An dieser Stelle greift das Ätialprinzip der ökonometrischen Analyse. Das Ätialprinzip ist dem Kausalprinzip (jede Ursache hat eine Wirkung) zwar ähnlich, einer realen Bedingung (Ursache) können jedoch unterschiedliche Folgen zugeordnet werden, deren Verteilungen bei unveränderten Bedingungen gleich bleiben. So könnte beispielsweise mathematisch nachgewiesen werden, dass die Merkmale „die Schranke ist geschlossen“ und „ein Zug fährt vorbei“ auffällig häufig gemeinsam auftreten. Daraus darf aber nicht abgeleitet werden, dass wir nur die Schranke zu schließen brauchen, damit ein Zug kommt. Das bedeutet: Es darf nicht in das System selbst eingegriffen werden. Sobald die Schranke per Hand bedient wird, ändern sich die Rahmenbedingungen für das System – denn bisher wurde ja auch nicht eingegriffen.

Welche erklärenden Variablen werden berücksichtigt?

Als qualitative Zusatznachfrage wird jener Teil der Baufertigstellungen definiert, der sich nicht allein auf der Grundlage quantitativer, demographisch bedingter Zusatznachfrage erklären lässt. Da Märkte immer zu einem Gleichgewicht tendieren, lässt sich die Diskrepanz zwischen demographisch erklärbarem Neubau und Fertigstellungen innerhalb einer Region durch Angebotsmängel im Bestand, Präferenzen der Nachfrager und Preiseffekte erklären. Als Indikatoren für Angebotsmängel, Präferenzen und Preise wurden verschiedene verfügbare Variablen herangezogen. Schätzgrundlage bietet der Zeitraum 2005 bis 2014. Die große Zeitspanne ermöglicht es, auch Effekte mit Time-lag ausreichend zu erfassen. Folgende Variablen wurden berücksichtigt:

- Mittelwert der verfügbaren Haushaltseinkommen,
- Haushalts-/Bevölkerungszuwachs,
- Geschosswohnungsanteil,
- Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen,
- Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen,
- inserierte Angebotspreise für Eigenheime (hedonische Preise für 100-150qm), Geschosswohnungen (hedonische Preise für 60-80qm) sowie für Mietwohnungen (hedonische Preise für 60-80qm) jeweils getrennt für Bestands- und Neubauangebote.

Bezugseinheit der Modellierung sind Landkreise und kreisfreie Städte. Es kann unterstellt werden, dass innerhalb dieser Kreise (räumliche) Nachfrageelastizität vorliegt.

Wie groß ist der Einfluss einzelner erklärender Variablen?

Ziel jeder Regressionsschätzung ist es, mit einer möglichst kleinen Anzahl an erklärenden Variablen einen möglichst großen Anteil an der beobachteten Variation zu erklären. Dieses Ziel wird mit einem zweistufigen Modellansatz erreicht. Dieses Schätzmodell untersucht dazu auf der ersten Stufe, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine qualitative Zusatznachfrage im jeweiligen Kreis überhaupt existiert. In der zweiten Stufe wird geschätzt, wie hoch diese Zusatznachfrage ist, falls eine existiert. Diese Stufe berücksichtigt nur Kreise mit positiver Zusatznachfrage im Schätzzeitraum.⁶⁸ Die Schätzergebnisse für die Koeffizienten der erklärenden Variablen sind in Tabelle 13 aufgelistet.

⁶⁸ Das hat den Vorteil, dass sich die Schätzung nur auf diese Kreise bezieht und nicht „negative“ Zusatznachfragen aus einzelnen Wachstumskreisen die Schätzungen verzerren.

Tabelle 13: Schätzkoeffizienten des zweistufigen Regressionsmodells „qualitative Zusatznachfrage“

erste Stufe:	Koeffizient
Wahrscheinlichkeit für "qualitative Zusatznachfrage > 0"	
Konstante	0,003
relative Veränderung der Anzahl Haushalte (5 Jahre)	-0,112
zweite Stufe:	
Höhe der qualitativen Zusatznachfrage* (falls > 0)	
Konstante	0,014
Anteil Gebäude mit Baujahr 1971-80	0,065
relative Veränderung der Einwohnerzahl (5 Jahre)	-0,442

*anteilig an Tsd. Wohnungen im Bestand

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Im Einzelnen können die Ergebnisse für die verschiedenen Schätzkoeffizienten wie folgt interpretiert werden:

- Eine positive qualitative Zusatznachfrage ist umso wahrscheinlicher, je stärker die Zahl der Haushalte in den letzten fünf Jahren gesunken ist.
Interpretation: Je weniger eine Region wächst (weniger zusätzliche Haushalte), desto weniger wird neu gebaut und desto eher fehlen die Wohnungen neuerer bzw. höherer Qualität.
- Die qualitative Zusatznachfrage (in Regionen mit positiver qualitativer Zusatznachfrage) ist umso größer, je mehr Gebäude anteilig im Zeitraum 1971 bis 1980 errichtet wurden.
Interpretation: Wohnungen der 1970er Jahre weisen eine geringere Qualität auf als andere Baujahrgänge. Je mehr Wohnungen in einer Region aus dieser Zeit stammen, desto eher fehlen die besseren Qualitäten.
- Die qualitative Zusatznachfrage (in Regionen mit positiver qualitativer Zusatznachfrage) ist umso größer, je stärker die Einwohnerzahl in den letzten fünf Jahren gesunken ist.
Interpretation: Je weniger eine Region wächst (weniger zusätzliche Einwohner), desto weniger wird neu gebaut und desto mehr fehlen die Wohnungen mit neuerer bzw. höherer Qualität.
- Alle anderen getesteten Variablen wie etwa die Höhe des verfügbaren Einkommens, die Höhe oder Veränderung der regionalen Kaufpreise oder Mieten sowie der kreisübliche Geschosswohnungsanteil und die regionale Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen hatten keinen signifikanten Einfluss auf die Schätzergebnisse.⁶⁹

⁶⁹ Die Nicht-Relevanz der regionalen Einkommen, der regionalen Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen bzw. der Miet- und Kaufpreisänderungen dürfte durch die jeweils hohe lineare Korrelation mit der Entwicklung der Einwohnerzahl zu erklären sein.

Verfahren zur Prognose der künftigen qualitativen Zusatznachfrage

Zur Prognose der zukünftigen qualitativen Zusatznachfrage werden Prognosen für die erklärenden Variablen mit den Koeffizienten aus dem Regressionsmodell (vgl. Tabelle 13) verrechnet. Die Prognosen beziehen sich auf den Zeitraum 2018 bis 2030. Die integrierten Variablen wurden wie folgt erhoben:

- der Bevölkerungszuwachs entsprechend der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes,
- der Haushaltszuwachs entsprechend der quantitativen empirica-Wohnungsnachfrageprognose,
- die regionale Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen im Ausgangsjahr ist bekannt. Für die Prognose wird sie unter Berücksichtigung der prognostizierten Neubauzahlen in den jeweils vorangegangenen Prognosejahren fortgeschrieben.

3. Datenbasis empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank enthält Kaufpreise und Mieten öffentlich inserierter Wohnungen. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Analyse von Immobilienanzeigen, die allerdings nicht per Hand, sondern automatisiert durchgeführt wird: Die Daten stammen aus einschlägigen Immobilienportalen und Online-Seiten von Printmedien, über die Wohnungs- und Gewerbeimmobilien zum Kauf oder zur Miete angeboten werden. Es fließen also nicht nur Immobilienangebote von einer bestimmten Internetplattform, sondern von mehreren ein, und zudem auch noch Angebote aus diversen lokalen, regionalen und überregionalen Zeitungen in Deutschland. Bereits seit 2004 werden die Immobilienangebote täglich deutschlandweit online eingelesen und professionell aufbereitet, seit 2012 durch die Tochterfirma empirica-systeme. Im Laufe der Jahre ist so eine der größten Sammlungen von Immobilieninseraten in Deutschland entstanden. Ein Qualitätsmerkmal der Datenbank ist die professionelle Dopplerbereinigung: Ziel der Bereinigung ist, Immobilienanzeigen, die in verschiedenen Medien gleichzeitig (Querschnitt) und/oder über einen längeren Zeitraum (Längsschnitt) angeboten werden, nur einmal, und zwar nur zu dem im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannten Preis, in die Datenbank aufzunehmen. Hintergrund ist, dass Mietwohnungsangebote meist solange inseriert werden, bis sich ein Mieter gefunden hat, so dass für die Miete in der zuletzt erschienenen Wohnungsanzeige vermutlich ein Mieter gefunden wurde. In diesen Fällen handelt es sich bei der Miete, die in der empirica-Preisdatenbank enthalten ist, nicht nur um eine theoretische Angebotsmiete (die der Vermieter gerne erzielen würde), sondern um die tatsächliche Neuvertragsmiete (die ein Mieter bereit war zu zahlen), also um eine Marktmiete, wie sie aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage zustande kam.

Die empirica-Preisdatenbank fand bereits bei der Erstellung des „Mietgutachtens“ und es Gutachtens „Mietpreisbremse Sachsen“ Verwendung und hat sich dort als verlässlich erwiesen. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die korrekte Zuordnung aller Annoncen auf die korrekte Gemeinde/Ortschaft – einen der Schwachpunkte des IDN Datensatzes und Ursache dafür, dass empirica seit dem Jahr 2012 eine eigene Erhebung durchführt.

4. Übersichtstabelle Wohnungsmarktindikatoren

Tabelle 14: Übersichtstabelle zu den Wohnungsmarktindikatoren in den Wohnungsmarktregionen nach Wohnungsmarkttypen

Typ	Wohnungsmarktregion	Bevölkerungswachstum (Ist-Entwicklung und Vorausberechnung)		Leerstands- quote 2018	Mietniveau 2018	Mietdynamik 2012-2018	Mietbelastung 2018 (Index D=100)	Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner 2014-2018 Mittelwert p.a.			
		31.12.2013 - 31.12.2018 p.a.	31.12.2018 - 31.12.2030 p.a.					insgesamt (Neubau+Best.)	Neubau EFZH	Neubau MFH	Bestands- maßnahmen
Leipzig	Leipzig, Stadt	2,0%	0,5%	0,7%	6,79	36%	99	3,0	0,6	1,4	1,0
Dresden	Dresden, Stadt	0,9%	0,4%	1,5%	7,50	21%	97	4,1	0,6	3,0	0,5
wachsende Stadt	Görlitz, Stadt	0,8%	-0,4%	12,6%	4,81	10%	73	-0,2	0,4	0,0	-0,7
	Meißen, Stadt	0,7%	0,0%	12,3%	5,47	13%	76	2,4	0,7	1,4	0,3
	Chemnitz, Stadt	0,4%	-0,5%	11,6%	5,07	5%	64	1,5	0,8	0,8	-0,1
	Freiberg, Stadt	0,3%	-0,1%	7,1%	5,67	4%	71	1,4	0,4	0,5	0,4
	Plauen, Stadt	0,3%	-0,3%	15,0%	4,50	10%	58	0,9	0,6	0,2	0,1
	insgesamt (ohne Chemnitz)		0,5%	-0,2%	12,2%	4,99	9%	68	0,9	0,5	0,4
schrumpf- ende Stadt	Bautzen, Stadt	-0,3%	-0,8%	12,8%	5,38	7%	75	2,5	0,7	0,9	0,9
	Grimma, Stadt	-0,3%	-0,5%	12,4%	5,15	7%	69	0,9	0,8	0,0	0,1
	Zittau, Stadt	-0,4%	-1,0%	21,8%	4,54	6%	76	0,6	0,2	0,0	0,3
	Zwickau, Stadt	-0,4%	-0,7%	14,2%	5,18	7%	65	1,7	0,7	0,6	0,4
	Riesa, Stadt	-0,9%	-1,2%	15,3%	5,07	5%	72	0,0	0,5	0,4	-1,0
	Hoyerswerda, Stadt	-1,0%	-1,7%	11,6%	5,00	3%	70	2,6	0,8	1,1	0,7
insgesamt		-0,5%	-0,9%	14,5%	5,10	6%	70	1,6	0,6	0,6	0,3
Umland von Dresden und Leipzig	Leipzig (N)	1,2%	0,1%	8,9%	6,11	21%	71	3,7	2,7	0,8	0,2
	Leipzig (S)	0,8%	0,1%	7,5%	6,05	19%	64	3,0	2,2	0,7	0,1
	Dresden (SW)	0,4%	0,0%	7,8%	5,93	17%	66	3,5	1,9	0,8	0,8
	Dresden (SO)	0,4%	-0,2%	9,6%	5,92	15%	77	2,4	1,2	0,7	0,5
	Leipzig (O)	0,3%	0,1%	7,7%	6,01	20%	65	2,2	2,0	0,1	0,1
	Dresden (NW)	0,3%	-0,1%	8,3%	6,96	16%	77	3,3	1,7	1,0	0,6
	Dresden (NO)	0,2%	-0,2%	8,0%	6,07	12%	68	2,8	2,3	0,4	0,0
	Delitzsch	0,0%	-0,4%	12,1%	5,58	16%	77	3,3	1,9	0,8	0,6
	Bad Dübener/Eilenburg	-0,2%	-0,4%	14,6%	5,12	8%	67	2,2	1,1	0,6	0,5
	insgesamt		0,4%	-0,1%	9,1%	6,09	16%	70	3,0	1,9	0,7

Quelle: Diverse, eigene Berechnungen

empirica

Tabelle 15: Übersichtstabelle (Fortsetzung)

Typ	Wohnungsmarktregion	Bevölkerungswachstum (Ist-Entwicklung und Vorausberechnung)		Leerstands- quote 2018	Mietniveau 2018	Mietdynamik 2012-2018	Mietbelastung 2018 (Index D=100)	Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner 2014-2018 Mittelwert p.a.			
		31.12.2013 - 31.12.2018 p.a.	31.12.2018 - 31.12.2030 p.a.					insgesamt (Neubau+Best.)	Neubau EZFH	Neubau MFH	Bestands- maßnahmen
schrumpf- ender ländlicher Raum	Großenhain	-0,3%	-0,8%	14,2%	5,23	7%	75	2,9	1,3	0,3	1,3
	Kamenz	-0,3%	-0,6%	12,6%	5,50	10%	70	2,1	1,5	0,2	0,4
	Borna	-0,3%	-0,7%	17,4%	4,90	9%	66	2,2	1,6	0,5	0,2
	Torgau	-0,4%	-0,7%	13,6%	4,87	9%	67	1,2	0,8	0,2	0,2
	Dippoldiswalde-Altenberg	-0,4%	-0,9%	12,9%	5,22	6%	66	2,5	1,0	0,9	0,5
	Wurzen mit Grimmaer Umland	-0,4%	-0,7%	15,8%	5,00	10%	66	1,7	1,0	0,3	0,4
	Döbeln	-0,5%	-0,9%	17,6%	4,79	4%	63	1,1	0,9	0,1	0,0
	Chemnitz (W)	-0,5%	-1,0%	15,3%	5,00	8%	61	1,3	0,9	0,1	0,3
	Meißener Land	-0,5%	-0,5%	14,4%	5,10	8%	68	1,6	1,2	0,0	0,4
	Chemnitz (S)	-0,5%	-1,0%	14,6%	4,94	10%	60	2,1	1,1	0,4	0,5
	Freiberg (N)	-0,6%	-1,0%	13,9%	5,19	6%	64	1,7	1,3	0,0	0,3
	Zwickau (W)	-0,6%	-1,0%	18,7%	4,80	9%	59	1,4	0,9	0,3	0,2
	Oschatz	-0,6%	-1,1%	16,0%	5,13	10%	72	1,6	0,8	0,6	0,3
	Bischofswerda	-0,6%	-0,8%	14,1%	5,55	11%	76	1,2	0,9	0,1	0,2
	Bautzener Land	-0,6%	-1,0%	13,7%	5,10	5%	62	1,4	1,0	0,0	0,3
	Stollberg	-0,7%	-1,1%	15,5%	5,07	5%	62	1,7	1,2	0,5	0,0
	Riesaer Uml.	-0,7%	-1,1%	16,4%	4,95	2%	63	1,3	1,0	0,1	0,1
Sächsische Schweiz	-0,7%	-1,0%	16,1%	5,15	11%	69	1,1	0,8	0,1	0,2	
Chemnitz (N)	-0,7%	-1,0%	16,3%	5,00	6%	61	1,3	1,0	0,2	0,2	

Quelle: Diverse, eigene Berechnungen

empirica

Tabelle 16: Übersichtstabelle (Fortsetzung)

Typ	Wohnungsmarktregion	Bevölkerungswachstum (Ist-Entwicklung und Vorausberechnung)		Leerstands- quote 2018	Mietniveau 2018	Mietdynamik 2012-2018	Mietbelastung 2018 (Index D=100)	Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner 2014-2018 Mittelwert p.a.			
		31.12.2013 - 31.12.2018 p.a.	31.12.2018 - 31.12.2030 p.a.					insgesamt (Neubau+Best.)	Neubau EZFH	Neubau MFH	Bestands- maßnahmen
schrumpf- ender ländlicher Raum	Mittweida	-0,7%	-0,9%	16,0%	5,00	1%	63	1,3	0,7	0,4	0,1
	Bautzen (S)	-0,7%	-1,1%	13,2%	5,11	6%	70	0,6	0,4	0,0	0,2
	Reichenbach/Vogtl.	-0,7%	-1,2%	19,0%	4,51	7%	60	0,3	0,7	0,2	-0,5
	Annaberg-Buchholz	-0,8%	-1,1%	15,3%	4,84	7%	68	1,5	0,8	0,3	0,3
	Zwickau (SO)	-0,8%	-1,1%	16,4%	5,00	6%	59	0,6	0,6	0,1	-0,2
	Hoyerswerdaer Land	-0,8%	-0,9%	13,2%	4,90	5%	61	1,2	0,8	0,1	0,3
	Glauchau/Meerane	-0,8%	-0,8%	17,9%	5,00	4%	64	0,9	0,7	0,1	0,0
	Auerbach/Vogtl.	-0,8%	-1,2%	18,9%	4,52	6%	61	2,0	0,8	1,0	0,1
	Plauener Uml.	-0,8%	-1,0%	16,6%	4,62	6%	61	1,0	0,8	0,0	0,2
	Marienberg/Olbernhau	-0,9%	-1,1%	16,1%	4,86	9%	72	1,2	0,7	0,2	0,3
	Schwarzenberg	-0,9%	-1,1%	15,8%	5,13	7%	66	1,3	0,6	0,6	0,1
	Görlitzer Uml. + VG Löbau	-0,9%	-1,1%	17,2%	4,60	5%	64	0,7	0,6	0,0	0,1
	Weißwasser/Niesky	-0,9%	-1,2%	15,9%	5,00	11%	66	1,3	0,7	0,2	0,4
	Aue/Schneeberg	-1,0%	-1,1%	17,4%	4,77	8%	70	1,3	0,6	0,4	0,3
	Freiberg (S)	-1,0%	-1,0%	16,5%	4,80	0%	63	1,2	0,6	0,2	0,3
	Elstergebirge	-1,1%	-1,2%	18,8%	4,63	10%	61	0,7	0,6	0,0	0,1
	Zittauer Umland	-1,1%	-1,2%	18,2%	4,33	2%	62	0,8	0,3	0,5	0,1
	Oberlausitzer Bergland	-1,2%	-1,2%	19,3%	4,67	5%	61	0,4	0,3	0,1	0,0
insgesamt	-0,7%	-1,0%	16%	4,94	7%	65	1,4	0,9	0,3	0,2	

Quelle: Diverse, eigene Berechnungen

empirica