

Unterrichtung durch die Bundesregierung

Wohngeld- und Mietenbericht 1999

Inhalt	Seite
Einleitung	8
Kurzfassung	8
Teil A Entwicklung der Wohnungsmärkte	12
1. Alte Länder	12
2. Neue Länder	12
3. Schwerpunkte der Wohnungspolitik	13
Teil B Mietenbericht	16
I. Mietenpolitische Aufgaben	16
1. Bedeutung und Stellenwert	16
1.1 Bewährtes Mietrecht	16
1.2 Mietrechtsreform	16
2. Mietrechtliche Änderungen im Berichtszeitraum	16
2.1 Fortfall der gespaltenen Kappungsgrenze	16
2.2 Einführung des Vergleichsmietensystems in den neuen Ländern	16
2.3 Aufstellung von Mietspiegeln in den neuen Ländern	16
II. Niveau, Struktur und Entwicklung der Mieten in den alten Ländern	17
1. Mietenniveau und Mietenstruktur	17
1.1 Durchschnittliches Mietenniveau	17
1.2 Mietenstruktur	17
1.3 Mieten im sozialen Wohnungsbau	19

2.	Entwicklung der Mieten	19
2.1	Datenbasis	19
2.2	Mietenentwicklung: Steigerungsrate des Mietenindex weiter rückläufig	19
2.3	Mietenentwicklung auf den Teilmärkten	20
2.4	Entwicklung der Mieten bei Erst- und Wiedervermietung	22
2.5	Entwicklung der Mietnebenkosten	23
3.	Mietbelastung	24
3.1	Niveau und Entwicklung	24
3.2	Mietbelastung nach Strukturmerkmalen	25
III.	Niveau, Struktur und Entwicklung der Mieten in den neuen Ländern	26
1.	Niveau und Struktur	26
1.1	Grunddaten, Höhe und Zusammensetzung	26
1.2	Zunehmende Mietendifferenzierung	28
1.3	Modernisierung und Miete	29
1.4	Vergleich der Mieten in den neuen und den alten Ländern	30
2.	Entwicklung	30
2.1	Allgemeine Mietenentwicklung	30
2.2	Mietenentwicklung in bestehenden Verträgen	32
2.3	Mietenentwicklung nach Gemeindegrößen	33
2.4	Entwicklung der Mietnebenkosten	33
2.5	Mieterakzeptanz	33
3.	Mietbelastung in den neuen Ländern	34
3.1	Die Entwicklung allgemein	34
3.2	Mietbelastung nach Haushaltsgruppen/-typen	34
3.3	Vergleich der Mietbelastung in den neuen und den alten Ländern	35
Teil C: Wohngeldbericht	36
I.	Aufgaben des Wohngelds	36
II.	Entwicklung der Wohngeldleistungen im Überblick	36
III.	Das Tabellenwohngeld in den alten Ländern	42
1.	Die Haushalte der Wohngeldempfänger	42
2.	Die Wohnungsversorgung der Mietzuschussempfänger	44
3.	Mieten und Entlastungswirkung des Wohngelds	45
4.	Die Lastenzuschüsse für Eigentümerhaushalte	47
IV.	Das Tabellenwohngeld in den neuen Ländern	48
1.	Übergangsbestimmungen nach Auslaufen des Wohngeldsondergesetzes Ende 1996	48
2.	Die Haushalte der Tabellenwohngeldempfänger	48
3.	Mieten und Entlastungswirkung des Wohngelds	49
4.	Die Lastenzuschüsse der Eigentümerhaushalte	50

V.	Das pauschalierte Wohngeld für Empfänger von Sozialhilfe und Kriegsopferfürsorge in den alten und neuen Ländern	51
	1. Haushalte und Wohnungsversorgung	51
	2. Entwicklung des Pauschalwohngelds	53
VI.	Wohngeldleistungen in den einzelnen Ländern und ausgewählten Gemeinden	54
VII.	Wohngeldnovelle	54
VIII.	Weitere Änderungen des Wohngeldrechts	55
IX.	Erfahrungsberichte der Länder/Geschäftslage in den Wohngeldstellen	56

Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen im Mietenbericht**Abbildung**

- 1 Verteilung der seit Mitte 1996 erhobenen Modernisierungszuschläge. 29

Tabelle

- 1 Bruttokaltmieten nach Haushaltsgröße in den alten Ländern 18
- 2 Entwicklung der Mieten und der Lebenshaltung in den alten Ländern 20
- 3 Mietenentwicklung auf den Teilmärkten in den alten Ländern 21
- 4 Entwicklung der Erst- und Wiedervertragsmieten in den alten Ländern auf Grundlage der RDM-Statistik. 22
- 5 Erst- und Wiedervermietungs-mieten in den alten Ländern 1999 nach Gemeindegrößenklassen, Alter und Wohnwert 23
- 6 Entwicklung der kommunalen Gebühren in den alten Ländern 24
- 7 Belastung durch die Bruttokaltmiete in den alten Ländern 1991 bis 1998 25
- 8 Zusammensetzung der Bruttowarmmiete 1999 27
- 9 Spreizung der Nettokaltmiete nach Haustyp, Baujahr und Ausstattung. 28
- 10 Niveau der Miete 1999 in den neuen Ländern, gemessen am Niveau der alten Länder nach Ausstattung und Baujahr. 30
- 11 Mietenentwicklung in den neuen Ländern im Zeitraum Mitte 1996 bis Anfang 1999 31
- 12 Mietenentwicklung in den neuen Ländern im Zeitraum Mitte 1996 bis Anfang 1999 nach Baujahr und Ausstattung 32
- 13 Entwicklung der kommunalen Gebühren in den neuen Ländern 33
- 14 Verteilung der Mietbelastung nach Haushaltstypen in den neuen Ländern. 34

Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen im Wohngeldbericht**Abbildung**

2	Wohngeldausgaben des Bundes und der Länder ab 1965 (Bundes- und Landesanteil)	37
---	--	----

Tabelle

15	Wohngeldleistungen von Bund und Ländern für Tabellenwohngeld und pauschaliertes Wohngeld	38
16	Empfänger von Wohngeld	39
17	Durchschnittliches monatliches Wohngeld der Wohngeldempfänger	41
18	Soziale Stellung der Tabellenwohngeldempfänger	43
19	Empfänger von Tabellenwohngeld nach Haushaltsgröße und Anzahl der Kinder im Jahr 1998 in den alten Ländern	44
20	Überschreitung der Höchstbeträge für Mietzuschussempfänger mit Tabellen- wohngeld in den Jahren 1994 bis 1998	45
21	Mietbelastungsquoten der Hauptmieter mit Tabellenwohngeldbezug in den alten Ländern	46
22	Überschreitung der Höchstbeträge der Lastenzuschussempfänger in den Jahren 1992 bis 1998	47
23	Empfänger von Tabellenwohngeld nach Haushaltsgröße und Anzahl der Kinder im Jahr 1998 in den neuen Ländern	49
24	Mietbelastungsquoten der Empfänger von Tabellenwohngeld in den neuen Ländern	50
25	Ausstattung der Mietzuschussempfängerhaushalte mit Sammelheizung 1998	51
26	Monatliche Miete von Mietzuschussempfängern in den alten Ländern	52
27	Miete von Mietzuschussempfängern bei Einpersonenhaushalten	52
28	Miete der Mietzuschussempfänger 1998 in den neuen Ländern	53

Verzeichnis der Anlagen zum Mietenbericht**Anlage**

1	Fertig gestellte Wohnungen in den alten Ländern	57
2	Genehmigte Wohnungen in den alten Ländern	58
3	Fertig gestellte Wohnungen in den neuen Ländern	59
4	Genehmigte Wohnungen in den neuen Ländern	60
5	Verteilung der Monatsmieten in den alten Ländern 1998 und 1993	61
6	Verteilung der Quadratmetermieten in den alten Ländern 1998 und 1993	62
7	Bruttokaltmiete 1998 in den alten Ländern nach Baualter des Gebäudes	63
8	Bruttokaltmiete 1998 in den alten Ländern nach der Wohnungsgröße	63
9	Bruttokaltmiete 1998 in den alten Ländern nach Gemeindegrößenklassen	64
10	Bruttokaltmiete 1998 in den alten Ländern nach Haushaltsgröße	65
11	Anzahl der Städte 1999 in den alten Bundesländern nach Miethöhe	66
12	Niedrigste und höchste Mieten 1999 in den alten Ländern nach Gebäudealter und Wohnwert	67
13	Mietbelastung der Haushalte 1998 in den alten Ländern nach Zahl der Personen im Haushalt	68
14	Mietbelastung der Haushalte 1998 in den alten Ländern nach Zahl der Kinder	69
15	Spreizung der Nettokaltmiete 1999 nach Ortsgröße, Baujahr und Ausstattung in den neuen Ländern	70
16	Mietenentwicklung auf den Teilmärkten in den neuen Ländern	71

Verzeichnis der Anlagen zum Wohngeldbericht**Anlage**

17	Rechtsgrundlagen für die Gewährung von Wohngeld (Stand 1. Januar 2000).....	73
18	Bisherige Wohngeld- und/oder Mietenberichte	74
19	Tabellenwohngeldleistungen an Haushalte mit Kindern 1998.....	75
20	Richtfläche und tatsächliche Wohnfläche der Hauptmieter mit Tabellenwohngeldbezug bei unterschiedlichen Haushaltsgrößen in den Mietenstufen 1998.....	76
21	Mietvorteile von öffentlich geförderten Wohnungen der Tabellenwohngeldempfänger 1998	77
22	Verteilung der Hauptmieter mit Tabellenwohngeldbezug auf Wohnungstypen und Mietenstufen 1998	78
23	Durchschnittliche Wohnflächen der Tabellenwohngeldempfänger in den alten Ländern	79
24	Wohnflächen der Hauptmieter mit Tabellenwohngeld 1998 in den alten Ländern.....	80
25	Quadratmeter-Miete der Hauptmieter mit Tabellenwohngeldbezug 1998	80
26	Verteilung der Tabellenwohngeldempfänger nach Mietenstufen 1998 in den alten Ländern.....	81
27	Entwicklung der Wohngeldleistungen für unterschiedliche Haushaltstypen bei gleichbleibendem Realeinkommen und unveränderten Wohnverhältnissen	82
28	Wohngeldempfänger nach Miet- und Lastenzuschuss	83
29	Durchschnittliche Wohnflächen der Wohngeldempfänger 1998 in den alten Ländern	84
30	Durchschnittliche Wohnflächen der Wohngeldempfänger 1998 in den neuen Ländern	84
31	Wohnflächen der Hauptmieter mit Tabellenwohngeld 1998 in den neuen Ländern.....	85
32	Quadratmetermieten von Mietzuschussempfängern nach Mietenstufen und Wohnungsausstattung	85
33	Wohngeldempfänger nach Miet- und Lastenzuschuss in den Ländern 1998	86
34	Wohngeldleistungen in den Bundesländern.....	87
35	Wohngeldempfänger in den Bundesländern	88
36	Regionale Daten der Wohngeldempfänger (Hauptmieter) in den neuen Ländern	89

Einleitung

1. Die Bundesregierung hat dem Deutschen Bundestag nach § 8 Abs. 7 des Wohngeldgesetzes (WoGG) (Anlage 17) alle zwei Jahre jeweils bis zum 31. März über die Durchführung dieses Gesetzes und über die Entwicklung der Mieten für Wohnraum zu berichten.
2. Wie bei den Vorberichten (Anlage 18) greift der Wohngeld- und Mietenbericht 1999 weitgehend auf Daten der vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen amtlichen Statistik zurück.
3. Der Wohngeldbericht beruht vor allem auf einer Auswertung der nach § 35 WoGG zum 31. Dezember 1998 erhobenen Wohngeldstatistik. Außerdem wurde auf Beiträge der für die Durchführung des Wohngeldgesetzes zuständigen obersten Landesbehörden und auf Stellungnahmen des Deutschen Städtetages zurückgegriffen.
4. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat am Mietenberichtsteil maßgeblich mitgewirkt.

Kurzfassung

1. Alte Länder: Weiter fortschreitende Entspannung auf den Wohnungsmärkten

Die Entspannung auf den Wohnungsmärkten hat sich trotz der verminderten Ausweitung des Wohnungsangebotes auch im Berichtszeitraum weiter fortgesetzt. 1998 sind 372 000 Wohnungen fertig gestellt worden. Die Konsolidierung auf einem mittelfristig stabilen Niveau wird hierbei in erster Linie von der Dynamik des Eigenheimbaus getragen.

Trotz dieser verminderten Angebotsausweitung sind die Steigerungsraten des Mietindexes, der die Entwicklung der Mieten einschließlich der kalten Betriebskosten (Bruttokaltmieten) widerspiegelt, rückläufig: Im Jahre 1998 lag diese Steigerungsrate bei nur noch 1,8 %, sie sank 1999 weiter auf gut 1 %. Damit weisen die Mieten den geringsten Anstieg seit Einführung des Mietenindex 1962 auf.

Der Mietanstieg lag 1998 noch um knapp einen Prozentpunkt über der allgemeinen Inflationsrate in Höhe von 0,9 %. Allerdings ist diese Diskrepanz zwischen Mietenentwicklung und allgemeiner Preisentwicklung in erheblichem Umfang auf die Entwicklung der kalten Nebenkosten zurückzuführen, die 1998 bundesweit im Jahresdurchschnitt um 3,6 % gestiegen (1997: 4,4 %) sind. 1999 ist es abermals zu einem Rückgang des Anstiegs der Nebenkosten auf 1,8 % gekommen. Diese rückläufige Entwicklung ist maßgeblich für den Tiefstand des Mietenindex im Jahr 1999.

Der sich weiter abflachende Anstieg der Nebenkosten ist vor dem Hintergrund eines durch z. T. zweistellige jährliche Steigerungsraten Anfang der 90er-Jahre erreichten hohen Niveaus zu betrachten. Auch streuen die kalten Betriebskosten – und vor allem die zugrunde liegenden kommunalen Gebühren – nach sektoralen und regionalen Gesichtspunkten erheblich. Die Diskussion um die so genannte „zweite Miete“ bleibt weiterhin auf der Agenda. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und

Wohnungswesen wirkt deshalb an einer 1999 vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. eingerichteten Kommission zum Thema „Kostensenkungsstrategien bei den Wohnnebenkosten“ unterstützend mit.

Auch die Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungen im Berichtszeitraum reflektiert die insgesamt entspannte Situation auf den Wohnungsmärkten. Nach Angaben des Rings Deutscher Makler weisen die Nettokaltmieten von Erst- und Wiedervertragsmieten 1999 im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Rückgang von bis zu 1,5 % auf. Während Vermietungen im freifinanzierten Nachkriegsneubau und bei Erstbezug zu nahezu unveränderten Quadratmetermieten erfolgten, war im Altbaubestand ein leichter Rückgang der erzielten Mieten um 1 bis 1,5 % zu beobachten.

Die Erst- und Wiedervertragsmieten lagen Anfang 1999 zwischen 8,50 DM/m² (Altbau, mittlerer Wohnwert in Städten mit weniger als 100 000 Einwohner) und 16,60 DM (Neubau mit gutem Wohnwert in Großstädten über 500 000 Einwohnern). Allerdings deuten die in Großstädten zu beobachtenden moderaten Preissteigerungen sowohl im Altbaubestand wie auch bei Erstbezügen bereits wieder auf eine stärkere Marktanspannung hin.

Die durchschnittliche Bruttokaltmiete aller Mietverhältnisse (einschließlich Bestandsmieten) belief sich in den alten Ländern 1998 auf 11,11 DM/m² und Monat bzw. 789 DM je Wohnung und Monat (Miete einschließlich kalter Nebenkosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten). Unter Zugrundelegung von Heizkosten in Höhe von ca. 2 DM ergibt sich eine Bruttowarmmiete von etwa 13 DM/m².

Die durchschnittliche Belastung der Haushaltsnettoeinkommen durch die Bruttokaltmiete lag in den alten Ländern 1998 bei 25 %. Sie liegt damit über der Mietbelastung in den neuen Ländern, die 20 % beträgt.

Für das Gros der Mieterhaushalte ist die Marktentspannung spürbar geworden, sei es durch stagnierende Mieten, sei es durch den leichteren Zugang bei der Suche nach einer Mietwohnung. Es gibt jedoch weiterhin Haushalte, die sich nicht oder nur mit großer Mühe aus eigener Kraft ausreichend mit Wohnraum versorgen können. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der nach wie vor hohen Arbeitslosigkeit.

Die vom hohen Niveau Mitte der 90er-Jahre zurückgehende Neubautätigkeit ist Folge der eingetretenen Marktentspannung. Angesichts des anhaltenden Trends zur Erhöhung der Zahl der Haushalte und der zu erwartenden positiven Einkommensentwicklung infolge des in Gang gebrachten Wirtschaftsaufschwungs, der Steuerentlastungen und Kindergelderhöhungen durch die Bundesregierung kann es an einzelnen Standorten oder in einzelnen Regionen wieder zu Verknappungen kommen. Die Wohnungspolitik muss deswegen trotz der schwierigen Finanzlage zum einen zur Verstetigung des Wohnungsneubaus, zum anderen stärker zur Bestandsentwicklung beitragen.

Die Bundesregierung hat folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Wohngeldnovelle mit einem Volumen von 1,4 Mrd. DM (vgl. Punkt 3.)
- Reform des Rechts des sozialen Wohnungsbaus zur Erhöhung von Effizienz und sozialer Treffsicherheit
- Reform des Mietrechts mit dem Ziel einer Vereinfachung und inhaltlichen Modernisierung der gesetzlichen Bestimmungen
- Förderung des sozialen Wohnungsbaus unter stärkerer Einbeziehung des Bestandes
- Programm „Soziale Stadt“
- Stärkerer Zuschnitt der Eigenheimzulage auf Familien
- Kostensenkung im Wohnungsbau zur Senkung sowohl der Baukosten als auch der Betriebskosten

2. Neue Länder: Zunehmende Mietendifferenzierung und wachsende Mieterakzeptanz bei entspannten Märkten

In den neuen Ländern haben sich im Berichtszeitraum Wohnungsangebot und Wohnungsversorgung durch Neubau, Wiederherstellung und Modernisierung im Bestand weiter verbessert. Eine große Anzahl von Haushalten hat durch einen Wechsel in besser ausgestattete, höherwertige Mietwohnungen oder ins Eigenheim seine individuellen Wohnwünsche realisieren können. 1998 nutzte die Bevölkerung in den neuen Ländern durchschnittlich 32,8 m² Wohnfläche pro Person; dies ist eine Zunahme um 3,3 m² gegenüber 1993. Die Eigentums-

quote stieg im gleichen Zeitraum von 26,4 % auf 31,2 % im Jahr 1998.

Aktuell ist der Wohnungsmarkt in den neuen Ländern von einer weitgehend stabilen Eigenheimnachfrage, einem stark rückläufigen Geschosswohnungsbau und einem sehr entspannten Mietwohnungsmarkt mit Angebotsüberhängen auf bestimmten regionalen und sektoralen Teilmärkten gekennzeichnet. Nach dem außerordentlichen Bauboom speziell im Geschosswohnungsbau ging die Neubautätigkeit im Berichtszeitraum deutlich zurück. Waren Angebotsüberschüsse in Form von Leerständen zunächst nur auf schlechte Altbausubstanz und laufende umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen beschränkt, sind jetzt je nach regionaler Wohnungsmarktsituation auch die Plattenbausiedlungen zunehmend von Leerständen betroffen. Die Bundesregierung hat eine Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ berufen, die Vorschläge für umfassende Lösungskonzepte bis zum Herbst 2000 erarbeiten soll.

Seit dem 1. Januar 1998 gilt ein im Wesentlichen einheitliches Mietrecht in Deutschland. Mit der Einführung des Vergleichsmietensystems in den neuen Ländern ist damit die ortsübliche Vergleichsmiete für die Miethöhe maßgebend. Ein wichtiges Instrument hierfür ist die Aufstellung von Mietspiegeln, die inzwischen eine weite Verbreitung in den neuen Ländern gefunden haben. Insgesamt ist der Übergang in das Vergleichsmietensystem reibungslos verlaufen und hat zu keinen besonderen Problemen geführt.

Nach einer Mieterbefragung in den neuen Ländern lag die Bruttowarmmiete Anfang 1999 im Durchschnitt bei 10,97 DM/m². Gegenüber der Befragung im Sommer 1996 (9,56 DM/m²) ist sie jahresdurchschnittlich um rund 6 % gestiegen. Allerdings hat sich die Mietensteigerung im Zeitablauf deutlich abgeschwächt. Der Mietenindex des Statistischen Bundesamtes zeigt, dass 1996 die Mieten noch um 6,8 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen waren. Demgegenüber ging der Mietenanstieg 1997 auf 3,1 % und 1998 noch weiter auf 1,4 % zurück. Damit liegt der Mietenanstieg in den neuen Ländern erstmals unter dem Wert in den alten Ländern.

Der Anstieg der Bruttowarmmiete von Mitte 1996 bis Anfang 1999 ist nach den Ergebnissen der Mieterbefragung ganz überwiegend auf den Anstieg der Nettokaltmiete zurückzuführen. Die kalten Betriebskosten sind demgegenüber – wie auch die Kosten für Heizung und Warmwasser – nahezu unverändert geblieben. Dieser Anstieg der Nettokaltmiete ist im Wesentlichen auf modernisierungsbedingte oder aufgrund von Ausstattungsverbesserungen erfolgte Mieterhöhungen im Wohnungsbestand der Baujahrgänge 1949 bis 1990 zurückzuführen (+18 %). Demgegenüber sind in diesem Zeitraum die Nettokaltmieten im Neubau ab Baujahr 1990

um 10 % zurückgegangen. Modernisierungszuschläge sind zwischen Sommer 1996 und Anfang 1999 bei insgesamt 12 % der Wohnungen erhoben worden. Bezogen auf diese Mietverhältnisse erhöhte sich die Nettokaltmiete im Durchschnitt um 1,92 DM/m². Im Ergebnis differiert die Miete – wie auch in den alten Ländern – vor allem nach Ausstattungsunterschieden sowie nach Mietdauer und regionalen Bedingungen.

Die Zufriedenheit der Mieter in den neuen Ländern mit ihrer Wohnung und die Akzeptanz der dafür zu zahlenden Miete hat weiter zugenommen. Trotz des Anstiegs der Mieten ist der Anteil der Mieterhaushalte, die ihre Miete als angemessen oder günstig beurteilen, gegenüber der Erhebung von Mitte 1996 von 70 % auf 76 % angestiegen. Zu dieser Entwicklung haben Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand mit entsprechenden Komfortverbesserungen ebenso beigetragen wie das erweiterte Angebot neuer bzw. frei gewordener Mietwohnungen, das eine Vielzahl von Mietern genutzt hat, um eine Wohnung zu mieten, die sowohl ihren individuellen Ansprüchen als auch ihrer Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft am nächsten kommt.

Im April 1998 betrug die durchschnittliche Mietbelastung in den neuen Ländern knapp 20 % und lag damit knapp 5 Prozentpunkte niedriger als in den alten Ländern. Bei deutlichen Unterschieden in der Mietbelastung nach dem Einkommen der Haushalte ist im Ost-West-Vergleich gleichwohl festzustellen, dass in den neuen Ländern alle Einkommensklassen durchweg niedrigere Mietbelastungsquoten aufweisen als in den alten Ländern.

Mit der insgesamt entspannten Marktsituation in den neuen Ländern verlagern sich die Schwerpunkte der Wohnungspolitik hier weiter auf den Bestand, für den weiterhin ein erheblicher Erneuerungsbedarf besteht. Die Bundesregierung hat deshalb in Ergänzung zum Investitionszulagengesetz 1999 ein neues KfW-Programm von 10 Mrd. DM zinsgünstiger Kredite aufgelegt, an dessen Kosten sich die Länder zur Hälfte beteiligen. Mit einer Novelle des Altschuldenhilfegesetzes soll neben einer Reihe weiterer Erleichterungen der Endtermin für die Erteilung von Schlussbescheiden auf den 31. Dezember 1999 vorverlegt werden, um auf diese Weise Belastungen der Kredit- und Investitionsfähigkeit vieler Wohnungsunternehmen abzubauen. Des Weiteren bleiben die Bestandsorientierung im Sozialen Wohnungsbau und die Förderung der städtebaulichen Entwicklung Schwerpunkte der Politik der Bundesregierung auf dem Weg zur weiteren Angleichung der Wohn- und Lebensbedingungen in den neuen Ländern.

3. Entwicklung des Wohngeldes bis 1998

Wohngeld wurde im Berichtszeitraum in zwei Formen gewährt:

- Das bis 1990 einzige Wohngeldsystem ist das „Tabellenwohngeld“.
- Als zweite Form gibt es seit 1. April 1991 (neue Länder 1. Januar 1991) für Mieterhaushalte, deren Familienmitglieder Empfänger von Leistungen der Sozialhilfe oder Kriegsopferfürsorge sind, das Wohngeld in einer vereinfachten Form als „pauschaliertes Wohngeld“.

Nach Auslaufen des Wohngeldsondergesetzes zum 31. Dezember 1996 gilt im Beitrittsgebiet das allgemeine Wohngeldrecht. Allerdings gibt es in den neuen Ländern noch befristete Übergangsbestimmungen, die die Mietenüberleitung weiter sozial abfedern.

Ende 1998 bezogen in Deutschland insgesamt knapp 2,95 Millionen Haushalte Wohngeld. Von ihnen lebten gut 2,2 Millionen in den alten Ländern, was einem Anteil von gut 7 % an allen dort lebenden Haushalten entspricht. 0,74 Millionen Haushalte – und damit knapp 11 % aller Haushalte – bezogen in den neuen Ländern Wohngeld.

Die Wohngeldausgaben von Bund und Ländern beliefen sich 1998 auf rund 7 Mrd. DM; davon trugen der Bund 3,8 Mrd. DM und die Länder 3,2 Mrd. DM.

Haushalte von Sozialhilfe-/Kriegsopferfürsorgeempfängern bekommen seit 1991 im Allgemeinen ein pauschaliertes Wohngeld, das von den Sozialhilfe-/Kriegsopferfürsorgebehörden bewilligt wird. Es beläuft sich in den alten Ländern auf einen nach Ländern und dort teilweise nach Mietenstufen differenzierten Prozentsatz zwischen 41,3 % und 53,0 % der sozialhilferechtlich anerkannten Unterkunfts-kosten. In den neuen Ländern ersetzt das pauschalierte Wohngeld 47 % der anerkannten laufenden Aufwendungen für die Unterkunft. Der Anteil der Empfänger von pauschaliertem Wohngeld an allen Wohngeldempfängern lag Ende 1996 bei rund 56 % in den alten Ländern und rund 18 % in den neuen Ländern. Rechnet man die Sozialhilfeempfänger hinzu, die Tabellenwohngeld beziehen (rund 151 000), weil ihr Wohngeld aus unterschiedlichen Gründen nicht pauschaliert wird, beträgt der Anteil der Sozialhilfeempfänger an allen Wohngeldempfängern in den alten Ländern rund 63 % (1996: 60 %); die Wohngeldausgaben wurden folglich auch im Berichtszeitraum zunehmend von Sozialhilfeempfängern dominiert.

Diese Entwicklung ist insbesondere Folge der seit 1990 unterbliebenen Anpassung des Wohngeldes an die Miet- und Einkommensentwicklung, die zu einer Schwächung des Tabellenwohngeldes geführt hat. So beziehen z. B. heute zunehmend weniger Haushalte mit geringen Erwerbseinkommen Tabellenwohngeld, da die Entwicklung der 90er-Jahre vielfach zum Verlust der Wohngeldberechtigung geführt hat, auch in Fällen,

in denen die Einkommenssteigerung nur den Kaufkraftverlust ausgeglichen hat. Die Bedeutung des in Abhängigkeit von Einkommen und Miete berechneten Tabellenwohngeldes als „klassischem“ wohnungspolitischen Instrument ist daher in den letzten Jahren gegenüber dem pauschalierten Wohngeld, das als reiner Sozialtransfer wirksam ist, rückläufig.

Durch das Tabellenwohngeld wurde im Jahr 1998 in den alten Ländern die selbst zu tragende Miete der Tabellenwohngeldempfänger (Bruttokaltmiete) um knapp ein Viertel und in den neuen Ländern um mehr als ein Drittel gesenkt. Der Anteil der selbst zu tragenden Wohnkosten – nach Wohngeld – am verfügbaren Einkommen war bei den Wohngeldempfängern in den neuen Ländern auch nach dem Übergang in das Vergleichsmietensystem mit 23 % wesentlich niedriger als bei den Wohngeldempfängern in den alten Ländern mit rund 30 %. Dies unterstreicht auch die Wirksamkeit der bestehenden Sonderregelungen in den neuen Ländern.

Die besonderen wirtschaftlichen Belastungen der Haushalte mit Kindern werden insbesondere durch eine entsprechende Ausgestaltung der Wohngeldtabellen und die Nichtanrechnung des Kindergeldes als Einkommen berücksichtigt. Der Anteil der von diesen Haushalten nach Wohngeldzahlung selbst zu tragenden Wohnkosten an ihrem verfügbaren Einkommen ist weit geringer als bei kleinen Haushalten. Darin zeigt sich die stark ausgeprägte familienpolitische Komponente des Wohngeldes.

Der Anteil der Mietzuschussempfänger in den alten Ländern, deren Mieten 1998 oberhalb der Höchstbeträge für Miete und Belastung lagen, betrug rund 75 % (vgl. Ziff. 68) gegenüber 70 % im Jahr 1996. Dabei ist zwar zu berücksichtigen, dass etwa die Hälfte der Überschreitungquote auf Wohnungen entfällt, die die Richtlinien übersteigen. Dabei handelt es sich aber zu einem beträchtlichen Teil um Wohnungen, deren Quadratmetermieten verhältnismäßig niedrig sind. Insgesamt ist zu

beobachten, dass Wohngeldempfänger in Reaktion auf die Mietenentwicklung insbesondere in Ballungsräumen ihre Wohnflächennachfrage einschränken.

Der Lastenzuschuss hat in den neuen Ländern mit rund 7 % gegenwärtig noch eine größere Bedeutung als in den alten Ländern, wo nur noch knapp 3 % aller Empfänger Lastenzuschuss bekommen. In den neuen Ländern ist die Bedeutung des Lastenzuschusses in den letzten Jahren jedoch weiter gesunken und nähert sich den Verhältnissen im Westen an.

Die monatlichen Mieten der Bezieher von pauschalierem Wohngeld lagen in den alten und neuen Ländern unter denen der vergleichbaren Tabellenwohngeldempfänger; allerdings sind die Unterschiede in den alten Ländern mittlerweile nur noch sehr gering. Da die Mieten der Pauschalwohngeldempfängerhaushalte pro m² deutlich höher sind, ist dies die Folge im Durchschnitt kleinerer Wohnflächen dieser Haushalte.

Die aktuelle, erstmals gesamtdeutsche, Wohngeldnovelle mit Leistungsverbesserungen von rund 1,4 Mrd. DM wird das Wohngeld – unter Berücksichtigung der seit der letzten Leistungs novelle im Jahr 1990 eingetretenen Miet- und Einkommensentwicklung – nachhaltig stärken. Ab dem Jahr 2001 werden Leistungsempfänger in den alten Ländern im Durchschnitt monatlich gut 80 DM – und damit über 50 % – mehr Wohngeld erhalten als bisher. Zahlreiche Haushalte in Ost und West, die bisher kein Wohngeld erhalten konnten, werden zukünftig erstmals oder wieder wohngeldberechtigt. Zudem wird das Wohngeld Ost und West abschließend zusammengeführt und das Gleichgewicht zwischen dem bisherigen Pauschalwohngeld (künftig: besonderer Mietzuschuss für Sozialhilfeempfänger) und dem bisherigen Tabellenwohngeld (künftig: allgemeines Wohngeld) wieder hergestellt. Zahlreiche Rechtsvereinfachungen werden den Vollzug erleichtern; so wird zum Beispiel die Einkommensermittlung weitgehend an das Wohnungsbaurecht angepasst.

Teil A: Entwicklung der Wohnungsmärkte

1. Alte Länder

1. In den alten Ländern hat sich die Wohnungsmarktentspannung weiter fortgesetzt. Infolge der massiven Neubautätigkeit der letzten Jahre in Verbindung mit moderaten Einkommenszuwächsen hat sich auf den Wohnungsmärkten ein weitgehender Marktausgleich vollzogen.

Die Bevölkerungsentwicklung trägt zunehmend weniger zur Nachfragesteigerung bei: Erhöhte sich die Wohnbevölkerung des früheren Bundesgebiets zwischen April 1995 und 1997 jahresdurchschnittlich noch um 237 000 Einwohner in privaten Haushalten, ging sie bis zum April 1998 sogar um 43 000 Einwohner zurück. Dazu hat der Rückgang der Wanderungsgewinne wesentlich beigetragen. Trotzdem hat die für die Wohnungsnachfrage ausschlaggebende Zahl der Haushalte im letztgenannten Zeitraum um 27 000 zugenommen, was auf den anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten zurückzuführen ist. Auch in Zukunft ist mit einer Verkleinerung der Haushalte zu rechnen, die in zunehmendem Maße auf die Alterung der Bevölkerung zurückzuführen sein wird.

Die ökonomische Entwicklung wirkt aktuell wieder Nachfrage stimulierend. Nach einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von nur 0,8 % und 1,5 % in den Jahren 1996 und 1997 war für 1998 ein reales Wachstum von 2,2 % zu verzeichnen. Nach einem für 1999 mit 1,4 % erwarteten realen Wachstum gehen der Jahreswirtschaftsbericht und der Sachverständigenrat (Herbstgutachten) für 2000 von einem verstärkten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 2,7 % aus. Außerdem tragen die von der Bundesregierung vorgenommenen Steuersenkungen zur Stärkung der Nachfrage bei.

Das Angebot hat auf die zunehmende Marktentspannung mit einer weiter verlangsamten Ausweitung reagiert. Dies erfolgte allerdings längst nicht mehr in dem Umfang wie unmittelbar im Anschluss an den Neubauboom der Jahre 1994/95.

1998 wurden 372 000 Wohnungen fertig gestellt, das sind 7 % weniger als 1997 (siehe Anlage 1). 1999 setzt sich dieser Trend bei den Fertigstellungen weiter fort, die Genehmigungen 1998 lagen jedoch nur noch 2,4 % unter denen des Vorjahres, sodass ein Einschwenken auf ein mittelfristig stabiles, niedrigeres Niveau absehbar erscheint (siehe Anlage 2).

Diese Stabilisierungstendenzen des Neubaumarktes beruhen derzeit allerdings allein auf dem Wachstum des Eigenheimbaus. 1998 wurden in den alten Ländern

167 000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt, das sind 7,2 % mehr als 1997. Bei den Genehmigungen betrug das Plus 1998 sogar 12,7 %, sodass in diesem Bereich eine weitere Zunahme der Bautätigkeit zu erwarten ist. Die Umstellung der Eigentumsförderung ab 1996 auf die besonders für untere und mittlere Einkommensgruppen günstige Eigenheimzulage hat zusammen mit der Preisberuhigung auf dem Bodenmarkt und den niedrigen Hypothekenzinsen der Bildung selbst genutzten Wohneigentums starken Auftrieb gegeben.

Der Geschosswohnungsbau war dagegen weiter rückläufig. Nach einem Minus von 13 % 1997 bedeutet das Fertigstellungsergebnis von 155 000 Wohnungen 1998 eine weitere Abnahme. Und auch die Genehmigungen des Jahres 1998 signalisieren noch kein Ende der rückläufigen Bautätigkeit in diesem Segment.

2. Neue Länder

2. Der Wohnungsmarkt in den neuen Ländern ist durch eine weitgehend stabile Eigenheimnachfrage, einen rückläufigen Geschosswohnungsbau und einen sehr entspannten Mietwohnungsmarkt mit Angebotsüberhängen auf bestimmten regionalen und sektoralen Teilmärkten gekennzeichnet.

Die Bevölkerungsentwicklung war im Berichtszeitraum weiter rückläufig; nach jahresdurchschnittlich 54 000 Einwohnern 1996/97 betrug die Abnahme 1998 79 000 Personen. Dafür ist in erster Linie die natürliche Bevölkerungsentwicklung verantwortlich, die durch die geringen und tendenziell deutlich abnehmenden Wanderungsgewinne nicht ausgeglichen wird (1998 12 000 Personen gegenüber 34 000 Personen/Jahr 1996/97).

Im Gegenzug zu der auch zukünftig wohl weiter rückläufigen Bevölkerungsentwicklung wirkt der im Vergleich zu den alten Ländern große Nachholbedarf und die Zunahme der Haushalte in Richtung auf einen weiteren Anstieg der Wohnungsnachfrage. 1998¹⁾ nutzte die Bevölkerung in den neuen Ländern 32,8 m² Wohnfläche/Person, dies ist eine Zunahme um 3,3 m² seit 1993²⁾. Die wohnungsbezogene Eigentumsquote stieg von 26,4 % im Jahr 1993 auf 31,2 % im Jahr 1998 und reduzierte damit den Abstand zum früheren Bundesgebiet (1998: 42,7 %) um 3,5 Prozentpunkte. Auch durch die umfangreichen Modernisierungsinvestitionen ist der Aufholprozess in den neuen Ländern vorangetrieben worden.

¹⁾ Ergebnisse der Zusatzerhebung zum Mikrozensus 1998.

²⁾ Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993.

Nach den Auslaufen der steuerlichen Neubauförderung im Rahmen des Fördergebietsgesetzes Ende 1998, die zu einem außerordentlichen Bauboom speziell im Geschosswohnungsbau geführt hatte, nahm die Neubautätigkeit in den neuen Ländern im Berichtszeitraum deutlich ab. 128 000 Fertigstellungen 1998 bedeuten einen Rückgang gegenüber 1997 um 27,8 %, der sich in den Genehmigungen unvermindert fortsetzt (siehe Anlagen 3 und 4). Dieser Rückgang ist fast ausschließlich auf den Geschosswohnungsbau zurückzuführen, in dem die hohen Abschreibungssätze des Fördergebietsgesetzes 1996 und 1997 eine außerordentlich umfangreiche Neubautätigkeit bewirkt hatten, die in bestimmten Regionen weit über die aktuelle Nachfrage hinausging und dort einen Angebotsüberhang schuf, der erst allmählich abgebaut werden kann. Er verminderte die Investitionsbereitschaft im Berichtszeitraum und führte 1998 zu einem Rückgang der Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern um 46,5 % auf 54 000 Einheiten. Aus den Genehmigungszahlen des Jahres 1998 lässt sich eine weitere deutliche Reduzierung absehen.

Der Ein- und Zweifamilienhausbau erweist sich demgegenüber als ein verhältnismäßig stabiler Sektor des Wohnungsbaugeschehens in den neuen Ländern. Der bisherige Höchststand 1997 wurde 1998 mit 53 000 Wohnungen fast wieder erreicht, bei den Genehmigungen deutet sich allerdings ein etwas stärkerer Rückgang an.

3. Die wachsenden Vermietungsschwierigkeiten in Teilen des Bestandes der neuen Länder sind zum einen eine Folge der Bevölkerungsverluste, besonders konzentriert in strukturschwachen Gebieten mit einseitigen Industriestrukturen aus der DDR-Zeit, zum anderen aber auch eine Auswirkung der hohen Neubautätigkeit der jüngsten Vergangenheit. Waren Leerstände zunächst nur auf schlechte Bausubstanz im Altbau und auf nur im unbewohnten Zustand mögliche Modernisierungsmaßnahmen beschränkt, so sind den in Plattenbauweise errichteten Neubaugebieten nun durch umfangreich geförderte Neubauten und Modernisierungen auch im Mietwohnungsbereich attraktive konkurrierende Bestände erwachsen. Je nach regionaler Wohnungsmarktsituation sind so auch die Plattenbausiedlungen zunehmend von Leerständen betroffen.

Damit ist zwar eine für die meisten Mieter sehr günstige Situation mit einer moderaten Mietentwicklung eingetreten, der jedoch erhebliche wirtschaftliche Schwierigkeiten der Wohnungseigentümer und auch städtebauliche Probleme gegenüberstehen. Außerdem besteht für die Mieter die Gefahr einer Verschlechterung der Wohnungsversorgung, wenn die Unternehmen wegen fehlender Finanzkraft notwendige Instandhaltungsinvestitionen nicht mehr durchführen können. Es müssen Lösungskonzepte entwickelt werden, was angesichts der tief greifenden strukturellen Ursachen nicht einfach ist. Aus diesem Grund hat sich die Bundesregierung ent-

schlossen, eine Expertenkommission einzurichten, die den Sachverstand aus unterschiedlichen Bereichen bündelt: In der Kommission sind Kommunen, Wohnungswirtschaft, Mieter, Kreditwirtschaft, Wirtschaftsprüfer, Insolvenzrechtler und die Wissenschaft vertreten. Außerdem nehmen Vertreter von Bund und Ländern sowie der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) an den Kommissionssitzungen teil.

Ziel der Kommission ist es, regional differenzierte, finanzierbare Lösungskonzepte zu erarbeiten, die die wirtschaftliche Situation der Unternehmen ebenso berücksichtigen wie die jeweiligen Wohnungsmarktbedingungen. Insbesondere ist es notwendig, nicht nur Sanierungsstrategien für die betroffenen Unternehmen zu entwickeln, sondern auch städtebauliche Konzepte, die allen Marktteilnehmern langfristige Entwicklungsperspektiven bieten.

Der Ergebnisbericht der Kommission soll bis Herbst dieses Jahres vorgelegt werden.

3. Schwerpunkte der Wohnungspolitik

4. Mit der aktuellen erstmals gesamtdeutschen Wohngeldnovelle wird mehr als 10 Jahre nach der letzten Wohngeldreform ein zentrales wohnungs- und sozialpolitisches Vorhaben umgesetzt. Mit Leistungsverbesserungen von insgesamt 1,4 Mrd. DM ab 1. Januar 2001 werden einkommensschwache Haushalte spürbar bei den Wohnkosten entlastet. So werden zum Beispiel Wohngeldempfänger in den alten Ländern zukünftig im Durchschnitt monatlich 83 DM – und damit über 50 % – mehr Wohngeld erhalten als bisher; große Familien profitieren mit durchschnittlichen Verbesserungen von fast 120 DM sogar noch deutlicher. Außerdem werden zahlreiche einkommensschwache Haushalte, die bisher kein Wohngeld erhalten konnten, zukünftig erstmals oder wieder wohngeldberechtigt.

Mit der Wohngeldreform wird das Wohngeld Ost und West abschließend zusammengeführt. Dabei bleibt das vergleichsweise hohe Wohngeldniveau in den neuen Ländern im Durchschnitt der Empfänger auch nach dem Ablauf der derzeitigen Übergangsregelungen Ende 2000 erhalten; eine Härteausgleichsregelung flankiert die Anpassung des Wohngeldes Ost und West. Zudem wird es auch in den neuen Ländern viele zusätzliche Wohngeldempfänger geben, und insbesondere Familien mit Kindern werden ein höheres Wohngeld erhalten als bisher.

Das Gleichgewicht zwischen dem besonderen Mietzuschuss für Sozialhilfeempfänger (dem bisherigen Pauschalwohngeld) und dem allgemeinen Wohngeld (dem bisherigen Tabellenwohngeld) wird wiederhergestellt. Das Wohngeld für Sozialhilfeempfänger, das in der Vergangenheit überdurchschnittlich stark angestiegen ist, wird zukünftig im Wesentlichen nach den gleichen

Regeln geleistet wie das allgemeine Wohngeld. Auch Sozialhilfeempfänger erhalten damit zukünftig ein familienfreundlich differenziertes Wohngeld. Zugleich wird durch diese Angleichung an das allgemeine Wohngeld die dynamische Ausgabenentwicklung des Mietzuschusses für Sozialhilfeempfänger begrenzt.

Darüber hinaus enthält das neue Wohngeldgesetz Rechtsvereinfachungen, die auch den Vollzug erleichtern werden; so wird zum Beispiel die Einkommensermittlung weitgehend an das Wohnungsbaurecht angepasst. Die Inhalte der Wohngeldnovelle im Einzelnen werden in Ziffer 97 ff. dargestellt.

5. Angesichts der eingetretenen Entspannung am Wohnungsmarkt steht eine allgemeine Ausweitung des Wohnungsangebotes derzeit nicht mehr im Vordergrund der Wohnungspolitik. Daher wurde das Fördervolumen von Bund und Ländern für den sozialen Wohnungsbau deutlich zurückgefahren: auf 10 Mrd. DM 1998 und 8,7 Mrd. DM 1999, davon 1,35 bzw. 1,1 Mrd. DM Bundesmittel.

Trotz des generell ausreichenden Angebots gibt es weiterhin ökonomisch oder sozial benachteiligte Haushalte, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. Für einkommensschwache Haushalte sowie insbesondere für kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Zuwanderer und Personen in besonderen Notlagen werden daher dauerhaft preisgünstige belegungsgebundene Wohnungen benötigt. Da durch das Auslaufen der Bindungen im Sozialwohnungsbestand mehr Belegungsrechte verloren gehen als durch Neubauförderung gewonnen werden können, müssen verstärkt neue Belegungsrechte im Bestand geschaffen werden. Der Bund hat deshalb in der Verwaltungsvereinbarung über die Bereitstellung von Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau ab 1999 den Einsatz von Bundesmitteln für Bestandsmaßnahmen in städtebaulichen Problemgebieten erleichtert.

Unabhängig davon sind sich Bund und Länder darüber einig, dass das Recht des sozialen Wohnungsbaus einer grundlegenden Reform bedarf. Sie haben eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die bis zur Sommerpause einen Bericht vorlegen soll. Hauptziele sind

- Klarheit über die wichtigsten Aufgaben und Ziele einer zukunftsgerichteten Wohnungspolitik zu schaffen,
- Zwecke und Zielgruppen der künftigen Wohnungsbauförderung festzulegen,
- Einigkeit über die wesentlichen Instrumente zur Sicherung einer effizienten Förderung herzustellen.

Eine Reform des Mietrechts mit dem Ziel einer Vereinfachung und inhaltlichen Modernisierung der gesetzlichen Bestimmungen befindet sich in Vorbereitung.

6. Der weiter zunehmende Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt, dass die Umstellung der steuerlichen Eigentumsförderung auf eine progressionsunabhängige Zulage erfolgreich war. Um im Rahmen der Haushaltskonsolidierung die Finanzierung der Wohngeldnovelle zu ermöglichen, wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2000 die Einkommensgrenze für die Eigenheimzulage generell auf 80 000 DM bzw. 160 000 DM für Ehepaare gesenkt, zugleich aber für Familien eine Erhöhung dieser Grenze um 30 000 DM je Kind eingeführt. Dadurch wird die Förderung stärker auf die Haushalte, die auf staatliche Hilfen angewiesen sind, zugeschnitten. Ergänzend dazu wurde das Gesamtvolumen der zinsgünstigen Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau für den Eigentumserwerb junger Familien von 7 auf 13 Mrd. DM aufgestockt.

In den großen Verdichtungsräumen erschweren die hohen Bau- und Bodenpreise Haushalten mit mittlerem und niedrigem Einkommen die Wohneigentumsbildung. Obwohl 54 % der Bevölkerung der alten Länder in solchen Regionen leben, entfielen hierauf 1991 bis 1997 nur 40 % der Fertigstellungen selbst genutzten Wohnraums. Besonders in diesen Regionen hat der soziale Wohnungsbau u. a. die Aufgabe, die Eigenheimzulage zu ergänzen, um hier unteren und mittleren Einkommensgruppen die Eigentumsbildung zu ermöglichen. Gerade in den Verdichtungsregionen kommen vermehrt Gebrauchtimmobilien zur Selbstnutzung auf den Markt. Nach der neuen Verwaltungsvereinbarung ist es den Ländern nunmehr möglich, ihren Anteil an den Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus auch zur Förderung des Bestandserwerbs einzusetzen. Dadurch dürfte insbesondere die Eigentumsbildung von Familien mit niedrigem und mittlerem Einkommen in den Verdichtungsgebieten gestärkt werden.

Um gerade den Schwellenhaushalten den Schritt ins Wohneigentum zu erleichtern, ist es auch bei wirksamer Förderung erforderlich, dass die im internationalen Vergleich zu hohen Bau- und Bodenkosten gesenkt werden und das kosten- und flächensparende Bauen forciert unterstützt wird. Hierfür ist es insbesondere wichtig, dass die Kostensenkung im Wohnungsbau weiter vorankommt und die Kommunen in den Ballungszentren mehr kostengünstiges Bauland zur Verfügung stellen.

Auch bei den laufenden Betriebskosten gibt es ein bedeutsames Einsparpotenzial. Die Wohnnebenkosten sind in den letzten Jahren, u. a. bedingt auch durch die Gebührenentwicklung und die Preisgestaltung von Versorgungsbetrieben, überdurchschnittlich gestiegen. Die Bundesregierung unterstützt daher eine Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. „Kostensenkungsstrategien bei Wohnnebenkosten“, in der Vertreter von Bund, Ländern, Kommunen, Wohnungswirtschaft und Mieterbund Möglichkeiten zur Begrenzung der Nebenkosten prüfen und anhand guter Beispiele Ansatzpunkte für eine Kostensenkungsstrategie aufzeigen sollen.

7. In den neuen Ländern wurde angesichts der durch das Fördergebietsgesetz induzierten umfangreichen Neubautätigkeit und der entspannten Marktlage der Förderschwerpunkt auf den Bestand verlagert, für den weiterhin ein erheblicher Erneuerungsbedarf besteht. Die seit 1999 gezahlte Investitionszulage unterstützt den Mietwohnungsneubau nur in Innenstadtlagen, während die Erneuerung von Miet- und Eigentümerwohnungen flächendeckend mit 15 % der Kosten unterhalb bestimmter Höchstgrenzen bezuschusst wird. Da die Förderung bei besonders aufwendigen Sanierungen nicht ausreicht, wurde als flankierende Maßnahme ein neues Programm von 10 Mrd. DM zinsgünstiger Kredite der KfW aufgelegt, an dessen Kosten sich die Länder zur Hälfte beteiligen. Das 1990 eingeführte Wohnraum-Modernisierungsprogramm der KfW für die neuen Länder hat bereits bisher in erheblichem Umfang zur Verbesserung des Wohnungsbestandes beigetragen. Mit Darlehen von insgesamt 79 Mrd. DM konnten bis 1999 rund 3,5 Millionen Wohnungen modernisiert, teilmodernisiert oder instand gesetzt und zusätzlich die Schaffung von 107 000 Wohnungen mitfinanziert werden.

8. Die anteilige Übernahme von Altkrediten im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes (AHG) von 1993 von rund 28 Mrd. DM hat im Zusammenwirken mit einer Vielzahl weiterer Fördermaßnahmen in den neuen

Ländern für die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen gesorgt. Allein durch die Übernahme von Altschulden sind Investitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von rund 80 Mrd. DM ermöglicht worden. Die mit der Hilfe verbundene Privatisierungsaufgabe ist von den Unternehmen inzwischen zu mehr als 70 % erfüllt worden. Die Erfüllung der restlichen Veräußerungspflicht erweist sich angesichts von Leerständen insbesondere in strukturschwachen Regionen zunehmend schwieriger. Hinzu kommt die Unsicherheit über die endgültige Bestandskraft der im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes gewährten Teilentlastungen, die nach jetziger Gesetzeslage erst nach dem 31. Dezember 2003 mit bestätigter Pflichterfüllung festgestellt werden kann.

Über die gesetzlich möglichen und bereits erfolgten Erleichterungen für die betroffenen Wohnungsunternehmen hinaus hat die Bundesregierung daher eine Novelle auf den Weg gebracht, die den Endtermin des AHG um vier Jahre vorziehen und eine Ablösung der Privatisierungspflicht ermöglichen soll. Ziel ist es, die positiven Wirkungen des AHG zu erhalten und den Wohnungsunternehmen die notwendige Rechts- und Kalkulationssicherheit zu verschaffen, damit sie auch künftig alle verfügbaren Mittel für weiterhin erforderliche Investitionen in den Bestand einsetzen können.

Teil B: Mietenbericht

I. Mietenpolitische Aufgaben

1. Bedeutung und Stellenwert

1.1 Bewährtes Mietrecht

9. Es besteht Konsens darüber, dass sich das soziale Mietrecht im Prinzip bewährt hat und einen wichtigen Beitrag zur Wahrung des sozialen Friedens leistet. Als wichtige Rahmenbedingung für Investitionen in den Wohnungsneubau und in die Bestandserhaltung und -modernisierung ist das Mietrecht von großer Bedeutung für Niveau und Qualität der Wohnungsversorgung.

Das Mietrecht gilt heute im Wesentlichen auch in den neuen Ländern. Das als letzter Schritt der Mietenanpassung 1995 geschaffene Mietenüberleitungsgesetz ist Ende 1997 ausgelaufen. Die Rechtseinheit im Mietrecht ist damit verwirklicht.

1.2 Mietrechtsreform

10. Die Bundesregierung bereitet derzeit eine Reform des Mietrechts vor mit dem Ziel, das Mietrecht zu modernisieren. Angestrebt wird zum einen eine Vereinfachung des Mietrechts im Sinne von Klarheit, Verständlichkeit und Transparenz. Auf der Grundlage des Berichts zur „Neugliederung und Vereinfachung des Mietrechts“ der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Mietrechtsvereinfachung“ soll das zurzeit in verschiedenen Gesetzen geregelte private Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch zusammengefasst, übersichtlicher gegliedert und sprachlich vereinfacht werden. Im Rahmen der Mietrechtsreform werden zum anderen inhaltliche Änderungen diskutiert. Das soziale Mietrecht wird dabei nicht zur Disposition stehen. Das Gleichgewicht zwischen Mieter- und Vermieterinteressen wird gewahrt.

2. Mietrechtliche Änderungen im Berichtszeitraum

2.1 Fortfall der gespaltenen Kappungsgrenze

11. Bis zum 31. August 1998 galt noch die mit dem Vierten Mietrechtsänderungsgesetz vom 21. Juli 1993 für fünf Jahre eingeführte gesplattene Kappungsgrenze von 30 beziehungsweise 20 %. Die Kappungsgrenze betrug 20 % bei Wohnungen, die vor dem 1. Januar 1981 fertig gestellt worden waren, wenn das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter bis zum 31. August 1998 zugegangen war und der Mietzins, der erhöht werden sollte, ohne Mietnebenkosten 8 DM/m² überstieg. Mit dem planmäßigen Auslaufen der gesplattene Kappungsgrenze ist der ursprüngliche Rechtszustand einer einheitli-

chen Kappungsgrenze von 30 % wiederhergestellt. Die Höhe der Kappungsgrenze wird im Rahmen der Mietrechtsreform diskutiert.

2.2 Einführung des Vergleichsmietensystems in den neuen Ländern

12. Das Mietenüberleitungsgesetz (MÜG) vom 6. Juni 1995 als letzter Schritt zur Einführung des Vergleichsmietensystems in den neuen Ländern³⁾ ist Ende 1997 ausgelaufen. Seit dem 1. Januar 1998 gilt ein im Wesentlichen einheitliches Mietrecht in Deutschland. Für die Miethöhe ist damit die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Die zunächst bei vielen Mietern in den neuen Ländern bestehende Befürchtung kurzfristig erheblich ansteigender Mieten hat sich als unbegründet erwiesen. Der Übergang 1998 hat, insbesondere auch unterstützt durch die wirkungsvolle Abfederung durch die günstigen Wohngeldregelungen in den neuen Ländern, zu keinen besonderen Problemen geführt.

2.3 Aufstellung von Mietspiegeln in den neuen Ländern

13. Mit dem Übergang in das Vergleichsmietensystem empfahl sich zunehmend die Aufstellung von Mietspiegeln, um Mietern und Vermietern möglichst schnell einen Überblick über die Verhältnisse an den jeweiligen Wohnungsmärkten zu verschaffen. Mietspiegel bieten den beteiligten Mietern und Vermietern auf einfache und übersichtliche Weise Kenntnis über die ortsüblichen Mieten und ermöglichen so als eines der drei im Miethöhegesetz vorgesehenen Instrumentarien zur Begründung einer Mieterhöhung eine unkomplizierte und nachvollziehbare Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete.

Um den Kommunen und den Verbänden der Mieter und Vermieter diese Aufgabe zu erleichtern, hat das damalige Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Abstimmung mit den Ländern und unter Beteiligung von Forschungsinstituten schon im Jahr 1997 „Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln“ als Broschüre bereitgestellt, die die Verhältnisse bei der erstmaligen Aufstellung von Mietspiegeln in den neuen Ländern besonders berücksichtigten. Hierin wurden die für die Mietspiegelaufstellung wesentlichen Grundsätze und wichtigen Weichenstellungen innerhalb eines solchen Aufstellungsverfahrens erläutert. Damit hat die Bundesregierung den hohen Stellenwert des Instruments des Mietspiegels innerhalb des Vergleichsmietensystems unterstrichen.

³⁾ Vgl. hierzu Wohngeld- und Mietenbericht 1995, Ziff. 54 ff. sowie Wohngeld- und Mietenbericht 1997, Ziff. 19.

Eine wesentliche Besonderheit bestand für die neuen Länder darin, dass in Abweichung vom Miethöhegesetz bis zum 30. Juni 1999 auch die nach dem Mietenüberleitungsgesetz gebildeten Mieten bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden konnten. Gewichtige Gründe sprechen dafür, dass auch nach dem 30. Juni 1999 MÜG-Mieten einem Mietspiegel zugrunde liegen dürfen.

Nach Ermittlungen des Instituts F+B, Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (Hamburg), haben von den insgesamt 108 Städten und Gemeinden über 20 000 Einwohner mittlerweile 52 einen Mietspiegel erstellt; vor zwei Jahren waren es erst 34 Städte.

II. Niveau, Struktur und Entwicklung der Mieten in den alten Ländern

1. Mietenniveau und Mietenstruktur

1.1 Durchschnittliches Mietenniveau

14. Die Mieter zahlten in den alten Bundesländern im April 1998 für das Wohnen einschließlich kalter Betriebskosten⁴⁾ im Durchschnitt 789 DM Miete/Monat. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 71 m² betrug die Bruttokaltmiete je m² Wohnfläche 11,11 DM⁵⁾. Dies ergibt sich aus einer Zusatzerhebung zum Mikrozensus 1998.

15. Da die Kosten für Heizung und Warmwasser im Mikrozensus nicht getrennt ausgewiesen werden, ist die Angabe der Bruttowarmmiete aus dieser Erhebung nicht möglich. Umfragedaten des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung⁶⁾ weisen jedoch für Ende 1998 durchschnittliche warme Nebenkosten von ca. 2 DM/m² aus.

Damit ergibt sich in den alten Ländern eine durchschnittliche Warmmiete von etwa 13 DM/m² und Monat. Auf die Wohnung bezogen, zahlen die Mieter in den alten Bundesländern demnach eine Warmmiete von rund 940 DM je Monat.

Im September 1993, dem Zeitpunkt der letzten amtlichen Erhebung zur Wohnsituation (1 %-Gebäude- und Wohnungsstichprobe), betrug die durchschnittliche Bruttokaltmiete 652 DM. Der Anstieg innerhalb von 5 Jahren auf 789 DM entspricht einer Zunahme um

21,0 % bzw. um jährlich durchschnittlich 4,7 %. Bezogen auf die Wohnfläche hat sich die Bruttokaltmiete im gleichen Zeitraum jahresdurchschnittlich lediglich um 3,7 % erhöht. Dieser im Vergleich zur Wohnungsmiete geringere Anstieg ist Folge der Tatsache, dass die Wohnungsmiete maßgeblich von der Inanspruchnahme der Wohnflächen bestimmt wird.

So stieg die Pro-Kopf-Wohnfläche der Mieter weiter auf rund 36 m² in 1998 und damit um 5,6 % gegenüber 1993. Ein Teil der nominalen Bruttokaltmietensteigerung ist somit auf die Ausweitung der individuellen Wohnflächen zurückzuführen.

16. Dieser Sachverhalt ist auch bei Betrachtung der Verteilung der monatlichen Wohnungsmieten zu berücksichtigen. Nach dem Mikrozensus 1998 liegen über 35 % der Monatsmieten unter 600 DM; knapp 28 % betragen zwischen 600 DM und 800 DM; knapp 19 % kosten zwischen 800 DM und 1 000 DM. Mieten von 1 000 DM und mehr haben einen Anteil von knapp 22 % (siehe Anlage 5). Die entsprechende Verteilung der Quadratmetermieten wird in Anlage 6 ausgewiesen.

1.2 Mietenstruktur

17. Die Mieten streuen nach Alter, Ausstattung, Größe, regionaler Lage und in Abhängigkeit davon, ob es sich um eine Sozialwohnung oder eine freifinanzierte Wohnung handelt. Wichtige Angaben zu den mietbestimmenden Wohnmerkmalen sind dem Mikrozensus 1998 zu entnehmen. Dieser differenziert jedoch nicht zwischen freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, sodass sich die nachfolgenden Aussagen auf den Wohnungsbestand insgesamt beziehen.

Nach dem Baualter differenziert, ergeben sich mit 10,26 DM die niedrigsten Bruttokaltmieten für Altbauwohnungen mit Baualter bis 1918. Die Werte liegen durchschnittlich knapp 8 % unter dem Gesamtwert von 11,11 DM. In etwa im Durchschnitt aller Wohnungsmieten liegen die Werte der Baualtersklasse 1949 bis 1978 (11,18 DM/m²). Mit 12,42 DM/m² bzw. 13,30 DM/m² liegen die Werte der Baualtersklassen 1979 bis 1990 bzw. 1991 und später 12 % bzw. knapp 20 % über dem Gesamtwert (siehe Anlage 7).

Innerhalb der jüngsten Klasse ab Baualter 1991 fällt auf, dass die Miete des jüngeren Segments 1994 und später mit 13,23 DM/m² unter dem Wert des älteren Segments von 13,43 DM/m² liegt. Dieses ist ein Hinweis für die Marktentspannung in den letzten 2 bis 3 Jahren.

Deutliche Mietunterschiede ergeben sich erwartungsgemäß nach der Ausstattung der Wohnung. Die Mietenspanne zwischen Wohnungen mit und ohne Sammelheizung beträgt 2 DM/m² Wohnfläche. Wohnungen mit Sammelheizung weisen eine Bruttokaltmiete von 11,51 DM auf, während für Wohnungen ohne Sammelheizung die Miete bei 9,51 DM und damit 14 % unter dem Gesamtdurchschnitt liegt.

⁴⁾ Getrennte Angaben zur Nettokaltmiete und den kalten Nebenkosten liegen aus dem Mikrozensus 1998 nicht vor.

⁵⁾ Die Angaben zu Mietenniveau und -struktur beziehen sich auf die Hauptmieterhaushalte, da nur für diese detaillierte Strukturdaten vorliegen. Bezieht man alle Mieterhaushalte in reinen Mietwohnungen einschließlich Untermietverhältnisse mit ein, beträgt die durchschnittliche Miete 11,28 DM/m².

⁶⁾ Der Mietwohnungsmarkt in Deutschland – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung Arbeitspapier 6/1999.

Wird zusätzlich auch nach dem Baualter unterschieden, so liegen mit durchschnittlich 8,55 DM/m² die niedrigsten Mieten für Wohnungen mit Baualter vor 1900 ohne Sammelheizung vor. Wohnungen dieser Baualterklasse, die mit Sammelheizung ausgestattet sind, weisen mit 10,48 DM dagegen Mieten auf, die nur unwesentlich unter dem Gesamtwert liegen.

Die höchsten durchschnittlichen Bruttokaltmieten hatten mit 14,74 DM/m² erwartungsgemäß die kleinsten Wohnungen mit weniger als 40 m² Wohnfläche. Wohnungen mit 40 bis unter 100 m² wiesen bereits eine deutlich niedrigere Miete auf, die nur unwesentlich vom Gesamtdurchschnitt abweicht. Die niedrigste Quadratmetermiete war mit 10,57 DM für große Wohnungen ab 100 m² Wohnfläche zu entrichten (siehe Anlage 8).

Die Mieten in den Großstädten liegen deutlich über denen in kleineren Gemeinden. Die Mietenspanne zwischen Städten ab 500 000 Einwohnern und Städten unter 10 000 Einwohnern beträgt 2,49 DM/m². Liegt die durchschnittliche Bruttokaltmiete in großen Städten bei 12,43 DM und damit knapp 12 % über dem Gesamtmittel, so liegt die Miete in kleinen Gemeinden mit 9,94 DM knapp 11 % unter dem Gesamtdurchschnitt (siehe Anlage 9).

Die Mehrzahl der Mietwohnungen befindet sich in Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern. Fast ein Drittel liegt in Gemeinden mit 500 000 Einwohnern und mehr. Die unterschiedliche regionalstrukturelle Verteilung der Mietwohnungen in alten und neuen Ländern – im Westen hoher Anteil von Mietwohnungen in Großstädten, im Osten das Überwiegen von Mietwohnungen in Gemeinden unter 50 000 Einwohnern – trägt dazu bei, das unterschiedliche Mietenniveau zwischen alten und neuen Ländern zu erklären.

18. Einen wesentlichen Bestimmungsfaktor der Miethöhe bildet ferner die Wohndauer eines Haushaltes. Von den vor 1981 eingezogenen Mietern wurde eine Bruttokaltmiete von knapp 10 DM/m² gezahlt, während die seit 1996 eingezogenen Haushalte durchschnittlich 12,10 DM zahlen. Haushalte mit Einzugsjahr 1996 und später zahlen folglich eine um ca. 9 % höhere Miete, Haushalte mit hoher Wohndauer eine um gut 10 % niedrigere Miete als alle Mieterhaushalte.

Insgesamt ist der Einfluss der Wohndauer auf die Miethöhe geringer geworden. Die Angaben der 1 %-Stichprobe 1993 zeigen noch eine wesentlich größere Mietspanne zwischen länger vermieteten und erst aktuell belegten Wohnungen. Beispielsweise lag die Miete der vor 1971 bezogenen Wohnungen 17 % unter dem Gesamtwert, die der nach 1990 bezogenen Wohnungen lag 18,4 % darüber.

Dies ist zum einen auf die Marktentspannung mit nachgebenden Neubaumieten zurückzuführen. Die in den

Jahren 1996 und später eingezogenen Haushalte haben von den nachgebenden Mieten ganz besonders profitiert. Zum anderen ist zu beobachten, dass die niedrigeren Bestandsmieten in den letzten Jahren vermehrt angehoben wurden. Viele Vermieter haben sich verstärkt den Beständen zugewandt, modernisiert und Mieterhöhungsverfahren durchgeführt.

19. Erwartungsgemäß zahlen größere Haushalte eine höhere Gesamtmiete, da ihr Wohnflächenbedarf größer ist als der von kleineren Haushalten. Nach der Größe des Haushalts differenziert, zeigt sich, dass Einpersonenhaushalte im Durchschnitt eine Monatsmiete von 653 DM bzw. 11,27 DM/m² Wohnfläche entrichten. Die Durchschnittsmiete je Wohnung steigt mit wachsender Haushaltsgröße bis auf 1 053 DM bei Haushalten mit 5 und mehr Personen. Gegenläufig dazu fällt die Quadratmetermiete auf 10,68 DM.

Tabelle 1

Bruttokaltmieten nach Haushaltsgröße in den alten Ländern⁷⁾

Zahl der Personen	Bruttokaltmiete in DM/Monat	Bruttokaltmiete in DM/m ²
1	653	11,27
2	833	11,10
3	934	11,10
4	994	10,88
5 und mehr	1 053	10,68

Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 1998

Die Werte der Tabelle müssen vor dem Hintergrund gesehen werden, dass sich die Mieterhaushalte vornehmlich aus kleinen Haushalten mit 1 bis 2 Personen zusammensetzen. Diese Haushalte machen drei Viertel der ca. 15,5 Millionen Mieterhaushalte aus. Drei- und Mehrpersonenhaushalte stellen dagegen nur einen Anteil von einem Viertel aller Mieterhaushalte. Sehr große Haushalte mit 5 und mehr Personen besitzen ganz besonders geringe Anteilswerte im Mietwohnungssegment (3,5 % aller Mieterhaushalte). Differenziert nach dem Haushaltsstatus zeigt sich, dass Familien mit Kindern im Schnitt eine Miete von 956 DM zahlen, was auf die Wohnfläche berechnet 11,01 DM/m² bedeutet. Haushalte ohne Kinder haben durchschnittlich eine Miete von 737 DM zu entrichten, das sind 11,15 DM/m² (siehe Anlage 10).

⁷⁾ Unter der Bezeichnung „alte Länder“ werden im vorliegenden Bericht stets die alten Länder einschließlich Berlin-West, unter der Bezeichnung „neue Länder“ stets die neuen Länder einschließlich Berlin-Ost subsumiert.

1.3 Mieten im sozialen Wohnungsbau

20. Höhe und Entwicklung der Mieten im sozialen Wohnungsbau lassen sich nicht aus der allgemeinen Marktentwicklung ableiten, sondern richten sich bei Wohnungen des 1. und 2. Förderwegs nach den festgelegten Regeln des Kostenmietrechts. Insofern spiegeln sie auch nicht die Knappheitsverhältnisse auf den Wohnungsmärkten wider, sondern sind das Ergebnis politischer Entscheidungen. Die Sozialmieten sind in Abhängigkeit von den Herstellungskosten und den Fördermodalitäten im Zeitablauf fest. Veränderungen erfolgen grundsätzlich nur im Rahmen von Zinsänderungen und von Anpassungen der Pauschalen für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie der Umlagen für die Betriebskosten. Diese Vorgaben gelten für im Rahmen der vereinbarten Förderung geförderte Wohnungen nicht, da hier die Miethöhen und deren Entwicklung im Zeitverlauf vertraglich zwischen Förderstelle und Investor vereinbart werden. Je nach Fördermethodik, Baualter und Region ist folglich eine starke Streuung der Mieten von Sozialwohnungen festzuhalten (vgl. Wohngeld- und Mietenbericht 1997, Ziff. 27). Im Ganzen liegen die Mieten von Sozialwohnungen im Durchschnitt unter den Mieten freifinanzierter Wohnungen, in Einzelfällen allerdings auch darüber. Der Umfang der Mietunterschiede variiert nach Baujahrganggruppen und regionalen Wohnungsmärkten.

21. Aktuelle Angaben zu Mietvorteilen der Mieter in Sozialwohnungen liegen für die alten Länder insgesamt nicht vor. Für Nordrhein-Westfalen, das einen dominierenden Anteil an allen Sozialwohnungen aufweist, wurde in einer Studie der Wohnungsbauförderungsanstalt die Differenz zwischen Mieten im sozialen Wohnungsbau und Mieten freifinanzierter Wohnungen⁸⁾ 1998 dargestellt. Dabei zeigte sich erneut, dass die Differenz je nach Förderjahrgang und regionalem Wohnungsmarkt stark streut: Während neuere Sozialwohnungen in Großstädten Mietvorteile von z. T. 3 DM/m² und mehr aufweisen, liegen die Mieten von Sozialwohnungen in ländlichen Kreisen und Gemeinden zum Teil sogar über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

2. Entwicklung der Mieten

2.1 Datenbasis

22. Ein traditioneller Indikator für die Mietenentwicklung ist der Mietenindex des Statistischen Bundesamtes. Er erfasst sowohl Preisänderungen im Bestand als auch Wieder- und Erstvermietungen. Die aktuell neu am Markt vereinbarten Mieten haben wegen ihrer relativ geringen quantitativen Bedeutung jedoch nur einen schwa-

chen Einfluss auf den Mietenindex, der deswegen stark bestandsorientiert ist. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Mietenindex als Preisindex reine Preisveränderungen für qualitativ gleich bleibenden Wohnraum abbildet. Dementsprechend finden Veränderungen des Mietenniveaus aufgrund verbesserter Wohnqualität im Mietenindex keine Berücksichtigung. Auch gehen Veränderungen der Bestandsstruktur wie z. B. der Rückgang des Anteils von Sozialwohnungen nur in größeren Abständen bei Anpassungen des Mengengerüsts in den Mietenindex ein. So ergeben sich zwangsläufig Differenzen zwischen der Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsmieten und dem Mietenindex. Auch regionale Differenzierungen vermag der Mietenindex nicht abzubilden.

Zu begrüßen ist die Anfang 1999 vom Statistischen Bundesamt erfolgte Umstellung des Mietpreisindex auf eine getrennte Ausweisung der Entwicklung von Nettokalt- und Bruttokaltmieten, die in künftigen Berichten eine getrennte Darstellung ermöglicht. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich allerdings auf die Darstellung der Bruttokaltmieten, um die Vergleichbarkeit mit früheren Mietenberichten zu ermöglichen und die hierin verwendeten Zeitreihen fortschreiben zu können.

23. Aktuelle Verschiebungen der Knappheitsverhältnisse wirken sich im Wesentlichen auf die bei Wohnungswechsel vereinbarten Mieten aus. Da die amtliche Statistik keine gesonderten Informationen über Erst- und Wiedervertragsmieten zur Verfügung stellt, muss hier auf die Erhebungen des Rings Deutscher Makler (RDM) zurückgegriffen werden. Die vorliegenden und vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung weiter verarbeiteten Daten sind methodisch nicht mit dem Mietenindex vergleichbar. Die RDM-Daten werden nicht über statistisch repräsentative Erhebungen gewonnen, sondern spiegeln die Markteinschätzungen der befragten Makler wider. Ferner ist davon auszugehen, dass die RDM-Daten die tatsächlichen Mieten etwas überzeichnen, da bei Einschaltung von Maklern häufiger als bei „freihändiger“ Vermietung vorhandene Preisspielräume weitestgehend ausgenutzt werden dürften und Makler vorwiegend bei Wohnungen im oberen Preisspektrum eingeschaltet werden bzw. besonders billige Wohnungen häufiger ohne Makler vergeben werden. Trotz dieser Einschränkungen ist aber davon auszugehen, dass die Entwicklung der Erst- und Wiedervertragsmieten im Zeitablauf relativ verlässlich wiedergegeben wird.

2.2 Mietenentwicklung: Steigerungsraten des Mietenindexes weiter rückläufig

24. Wie bereits in den zurückliegenden Jahren weist der Mietenindex im Berichtszeitraum erneut rückläufige Steigerungsraten auf. Ausgehend von der Steigerungsraten von durchschnittlich 5,9 % im Jahr 1993 sind seitdem die Zuwächse bei den Bruttokaltmieten stetig zurückgegangen. Im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 1997

⁸⁾ Mietspiegel 1998 – Wfa-Berichtswesen 1–6643. Die Mieten freifinanzierter Wohnungen wurden mithilfe der Auswertung vorliegender Mietspiegel abgeleitet.

(+2,6 %) ist die Steigerung des Mietenindex weiter auf 1,8 % im Jahr 1998 und gut 1 % im Jahr 1999⁹⁾ zurückgegangen. Damit weisen die Mieten den geringsten An-

stieg seit Einführung des Mietenindex 1962 auf. Diese Daten sind ein deutlicher Ausweis der Entspannung auf den Wohnungsmärkten.

Tabelle 2

Entwicklung der Mieten und der Lebenshaltung in den alten Ländern

Jahr	Mieten		Lebenshaltung	
	1991 = 100	Veränderung gegen Vorjahr in %	1991 = 100	Veränderung gegen Vorjahr in %
1989	92,8	3,0	94,0	2,8
1990	95,9	3,3	96,5	2,7
1991	100,0	4,3	100,0	3,6
1992	105,4	5,4	104,0	4,0
1993	111,6	5,9	107,7	3,6
1994	116,7	4,6	110,6	2,7
1995	121,3	3,9	112,5	1,7
1996	124,8	2,9	114,1	1,4
1997	128,1	2,6	116,1	1,8
1998	130,4	1,8	117,1	0,9

Quelle: Statistisches Bundesamt

Allerdings liegt der Mietenindex immer noch über dem Preisindex für die Lebenshaltung, der für 1998 für die alten Länder im Jahresdurchschnitt eine Steigerung gegenüber 1997 von 0,9 % ausweist. Dies liegt vor allem an der Entwicklung der im Mietenindex enthaltenen kalten Nebenkosten. Diese sind im gleichen Zeitraum bundesweit im Jahresdurchschnitt um 3,6 % gestiegen (vgl. hierzu Ziff. 30 f.).

Die vom Statistischen Bundesamt nur bundesweit ausgewiesenen Indexwerte für die Nettokaltmiete zeigen für den Jahresdurchschnitt 1998 eine Steigerung um 1,1 %. Der Mietenindex „nettokalt“ liegt somit fast punktgenau auf dem Preisindex für die Lebenshaltung in ganz Deutschland in Höhe von 1 %. Im Vorjahr hatte der Anstieg der Nettokaltmiete den Preisanstieg der Lebenshal-

tungskosten noch um 0,6 Prozentpunkte überschritten. Auch hieran wird die weitere Beruhigung der Mietpreisentwicklung deutlich.

2.3 Mietenentwicklung auf den Teilmärkten

25. Innerhalb des Mietenindex werden 3 Teilindizes unterschieden für

- Altbauwohnungen, die bis 1948 fertig gestellt wurden,
- freifinanzierte Neubauwohnungen (nach 1948) und
- preisgebundene Sozialwohnungen.

Tabelle 3 zeigt, dass sich im Berichtszeitraum der anhaltende Rückgang der Steigerungsraten in allen drei Teilbereichen des Wohnungsbestandes vollzog.

Während im freifinanzierten Neubau die Mietsteigerungen weiterhin sanken und sich dabei mit einem Rückgang um 0,6 Prozentpunkte auf 1,7 % im Jahr 1998 zwar

⁹⁾ Das Statistische Bundesamt veröffentlicht seit 1999 nur noch gesamtdeutsche Daten zum Miet- und Preisindex, die Angaben für das Jahr 1999 beruhen daher auf internen Schätzungen

deutlich, aber noch vergleichsweise moderat, verringerten, fiel die nachlassende Dynamik im Altbaubestand mit einem Rückgang um 1,9 Prozentpunkte auf 2,3 % im Jahr 1998 besonders prägnant aus. Im freifinanzierten Neubau wurde fast der historische Tiefstand des Jahres 1987 erreicht, als die Mietsteigerungen 1,4 % betrug. Demgegenüber sind im Altbaubestand seit Bestehen des

Mietenindexes noch nie so geringe Mietzuwächse zu verzeichnen gewesen. Die Marktberuhigung und der nachlassende Nachfragedruck haben damit auch die Bestände der unteren Preislagen erreicht. Gleichwohl bleibt festzuhalten, dass von allen Teilbereichen – wie in den Vorjahren – die überdurchschnittlichen Mietzuwächse im Altbaubestand zu verzeichnen sind.

Tabelle 3

Mietenentwicklung auf den Teilmärkten in den alten Ländern

Jahr	Mietenindex		
	Altbau	Freifinanzierter Neubau	Sozialer Wohnungsbau ¹⁾
	Veränderung gegen Vorjahr in %		
1989	3,5	2,7	3,9
1990	3,6	3,5	2,9
1991	4,4	4,5	3,4
1992	6,3	5,4	5,3
1993	5,7	5,6	7,0
1994	5,8	4,5	4,3
1995	4,9	4,0	3,6
1996	4,3	2,7	3,0
1997	4,2	2,3	3,3
1998	2,3	1,7	1,6

¹⁾ Nur 1. Förderweg

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die deutliche Mietenberuhigung gilt auch für die Mieten im sozialen Wohnungsbau, die in den Jahren 1996 und 1997 noch höhere Indexsteigerungen als der freifinanzierte Neubau zu verzeichnen hatten.

Hinsichtlich der Sozialmieten ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese im Rahmen des Kostenmietprinzips festgelegt werden und infolgedessen die Knappheitsverhältnisse auf den Wohnungsmärkten nicht unmittelbar auf die Sozialmieten durchschlagen können. Insoweit dürfte sich in der Mietentwicklung des Jahres 1997 die zum 1. April 1996 in Kraft getretene Erhöhung der Instandhaltungspauschale ebenso niedergeschlagen haben wie die von einigen Ländern vorgenommenen Zinserhöhungen für geförderte Darlehen, die in Form höherer Mieten an die Mieter weitergegeben werden konnten.

1998 wies die Preisentwicklung im Sozialwohnungsbestand demgegenüber mit 1,6 % die geringste Steigerung aller Teilindizes auf. Im Vorjahr waren die Mieten hier noch um 3,3 % gestiegen. Eine maßgebliche Ursache für diese Halbierung der Preissteigerungsrate dürfte die auf

Länderebene infolge der Marktentwicklung partiell erfolgte Aussetzung der Zinserhöhungen für geförderte Darlehen sein.

Insgesamt hat sich die Mietenentwicklung in den einzelnen Sektoren weitgehend angeglichen. Das bestätigt auch die Entwicklung der Teilindizes im Verlauf des Jahres 1999. Die allerdings nur für Ost- und Westdeutschland zusammen ausgewiesenen Indizes zeigen im November 1999 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat Steigerungen für die Bruttokaltmiete um 1,3 % und für die Nettokaltmiete um 1,2 %. Der Unterschied hierbei ist sehr gering und auf die mittlerweile nur noch moderat anwachsenden kalten Betriebskosten (+1,4 %) zurückzuführen. Die weitere Angleichung der Mietenentwicklung zeigt sich auch im Vergleich der Mietpreisentwicklung zwischen Altbau (Baujahr vor 1949) und Neubau (Baujahr 1949 und später): Während der Neubau mit +1 % genau dem Anstieg der Lebenshaltungskosten entspricht, liegt der Altbau mit +1,8 % zwar noch darüber, jedoch im langfristigen Vergleich historisch niedrig.

2.4 Entwicklung der Mieten bei Erst- und Wiedervermietung

26. Die Daten des Rings Deutscher Makler (RDM) zur Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsrenten zeigen für den Berichtszeitraum, dass sich die bereits 1995/96 sichtbar gewordene Marktentspannung in ihrer

Grundtendenz weiter gefestigt hat (Tabelle 4). Nachdem in den Jahren 1990 bis 1992 ein erheblicher Druck auf den Wohnungsmärkten zu teilweise zweistelligen Zuwachsraten bei Erst- und Wiedervermietungsrenten geführt hat, sind seit 1994/1995 Preisnachteile zu verzeichnen, die 1996/1997 mit bis zu 4 % am stärksten ausfielen.

Tabelle 4

Entwicklung der Erst- und Wiedervertragsrenten in den alten Ländern auf Grundlage der RDM-Statistik

Jahr	Altbau		Neubau freifinanziert		Erstbezug	
	mittlerer	guter	mittlerer	guter	mittlerer	guter
	Wohnwert		Wohnwert		Wohnwert	
1989	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1990	113,5	112,9	111,6	110,4	111,6	110,8
1991	125,7	124,8	122,1	121,5	121,9	121,2
1992	136,1	135,2	134,2	132,1	135,3	132,8
1993	142,9	140,9	142,0	138,3	142,5	138,5
1994	146,8	142,2	143,6	138,3	143,6	137,2
1995	145,9	141,5	139,8	133,8	139,4	132,8
1996	144,3	138,2	137,0	130,6	135,1	127,2
1997	139,8	134,7	133,1	126,8	130,4	123,2
1998	138,0	131,9	130,8	125,0	128,8	121,0
1999	136,1	130,5	131,0	124,8	128,8	121,4

Quelle: RDM-Immobilienpreisspiegel; Berechnungen des BBR, Jahreswerte jeweils 1. Quartal

Für das erste Quartal 1999 ist im Vergleich zu den Vorjahreswerten eine insgesamt weiterhin leicht rückläufige Entwicklung festzustellen. Während Vermietungen im freifinanzierten Neubau ab Baujahr 1949 und bei Erstbezug 1999 zum Vorjahr zu nahezu unveränderten Quadratmeterrenten erfolgen, ist im Altbaubestand ein leichter Rückgang der erzielten Mieten um 1 bis 1,5 % zu beobachten.

27. Wie bereits in den Jahren zuvor zeigt sich auch 1999 eine erhebliche Streuung des Niveaus und der Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsrenten hinsichtlich Wohnwert und Gemeindegroßenklassen. In Städten mit mehr als 500 000 Einwohnern sind – mittlerer und guter Wohnwert gemittelt – leichte Anstiege in allen drei Segmenten festzustellen, am stärksten mit +1 % im Altbau, etwas schwächer im Neubau und im Erstbezug (+0,6 % bzw. 0,7 %). In Städten mit bis zu 500 000 Einwohnern sind die Mieten im Neubau und im Erstbezug nahezu konstant, die Feststellung insgesamt leicht rückläufiger Mieten ist hier auf stärkere Preis-

nachteile im Altbausegment zurückzuführen. Im Vergleich zum Vorjahr bleibt für 1999 festzuhalten, dass den Preisnachteilen in den Städten mit bis zu 500 000 Einwohnern moderat anziehende Preise im Altbaubestand und bei den Erstbezügen der größeren Städte gegenüberstehen, die im Gesamtbild zur Preiskonstanz führen.

Allerdings lassen die Steigerungsraten von knapp 2 % im Altbaubestand und Erstbezugsmieten von ca. 16,50 DM in den größeren Städten erkennen, dass die Preisberuhigung nicht beliebig in die Zukunft verlängerbar ist. Erste Anzeichen deuten mit inzwischen steigenden Neuvertragsrenten in Großstädten (mehr als 500 000 Einwohner) auf eine stärkere Marktentspannung hin.

28. Diese Entwicklung ist auch bei regionaler Betrachtung erkennbar. Zugelegt haben die Mieten in Hessen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland. Hier ist im Mittel ein Anstieg der Mieten von fast 2 % erkennbar, wobei im älteren Neubau (ab 1949; mittlerer Wohnwert) die

Steigerung mit fast 4 % überdurchschnittlich ausfällt. Hierbei zeigt die Region Rhein-Main einen starken Mietanstieg im Altbau – z. B. Frankfurt mit einem Anstieg der Mieten um bis zu 2,50 DM auf 18 DM – und im Erstbezug – z. B. Offenbach und Wiesbaden bei Wohnungen mit mittlerem Wohnwert um bis zu 2 DM auf 16 DM. Möglicherweise ist diese Entwicklung eine Reaktion auf den seit 1995 zu beobachtenden starken Rückgang der Mieten in dieser Region.

Im Gegensatz dazu ist für die anderen Ländergruppen „Nord“, „West“ und „Süd“ eine Stagnation der Mieten

im Jahresvergleich 1999 zu 1998 zu erkennen. Einige Großstädte am Rhein (Düsseldorf, Bonn) sowie in Süddeutschland (Nürnberg, München) weisen in manchen Marktsegmenten allerdings einen leichten Preisanstieg auf.

29. Das absolute Niveau der Erst- und Wiedervertragsmieten fällt je nach Gemeindegröße und Beschaffenheit der Wohnung differenziert aus: Unter Vernachlässigung der Wohnungen mit einfachem Wohnwert schwankt das durchschnittliche Niveau zwischen knapp 9 DM und knapp 17 DM/m² Wohnfläche.

Tabelle 5

Erst- und Wiedervermietungs­mieten in den alten Ländern 1999 nach Gemeinde­größen­klassen, Alter und Wohnwert (Nettokal­tmieten in DM/m²)

Städte mit	Fertigstellung					
	Bis 1948		Ab 1949		1999	
	MWW	GW	MWW	GW	MWW	GW
Weniger als 100 000 EW	8,50	10,10	9,10	10,60	10,80	12,20
100 000 bis 500 000 EW	9,10	10,80	10,10	11,80	12,30	13,80
500 000 und mehr EW	11,00	13,60	12,00	14,20	14,60	16,60
Insgesamt	9,20	11,00	10,00	11,70	12,10	13,60

Quelle: RDM-Immobilienpreisspiegel 1999, Berechnungen des BBR
MWW = mittlerer Wohnwert
GW = guter Wohnwert

Mieter, die 1999 eine Wohnung mit mittlerem oder gutem Wohnwert angemietet haben, mussten im Durchschnitt aller Städte zwischen 9,20 DM im Altbau und 13,60 DM beim Erstbezug ausgeben. In den Ballungszentren mit über 500 000 Einwohnern lag das Mietenniveau zwischen 20 und 24 % über den genannten Durchschnittswerten.

Die große Streuung des Niveaus der Erst- und Wiedervermietungen wird im Blick auf die besonders hohen Mieten von 18 DM/m² und darüber deutlich. Solche hohen Mieten bilden – bezogen auf den Gesamtbestand – die Ausnahme und sind nur beim Erstbezug von Wohnungen mit gutem Wohnwert in Städten von mehr als 500 000 Einwohnern vorzufinden. 1999 sind 7 Städte mit einer solchen Miethöhe anzutreffen. Düsseldorf und München sind die Spitzenreiter mit Nettokal­tmieten bei Erstvermietung von 21 DM/ m² bzw. 20,40 DM/ m². Seit 1994 ist die Zahl der Städte mit Mieten oberhalb 18 DM/m² von 16 auf 5 (1998) kontinuierlich gesunken (siehe Anlage 11).

Umgekehrt hat der Anteil der Städte mit Mieten von bis zu 8 DM seit 1995 stetig zugenommen. Für das Segment Altbau, mittlerer Wohnwert, meldeten 1999 26 Städte derartige Mieten gegenüber 15 Städten 4 Jahre zuvor.

Die Gegenüberstellung der jeweils höchsten und niedrigsten Mieten (Anlage 12) verdeutlicht diese Streuung ebenfalls: Zwischen den Wiedervertragsmieten von Altbauwohnungen mit mittlerem Wohnwert in Pirmasens (6 DM) und den Erstvertragsmieten von Neubauten mit gutem Wohnwert in Düsseldorf (21 DM) liegt eine Differenz von 15 DM. Die Spreizung der Mieten zwischen hochpreisigen Ballungsgebieten und Regionen mit niedrigen Mieten zeigt sich auch innerhalb der einzelnen Wohnwertkategorien. Sie beträgt bei Altbauwohnungen mittleren Wohnwerts gut 9 DM, bei gutem Wohnwert 11 DM. Für den Neubau ergeben sich Unterschiede von gut 8 DM bzw. 9 DM, im Erstbezug differieren die Mieten um 9 DM bzw. 11,50 DM.

2.5. Entwicklung der Mietnebenkosten

30. Nach den vom Statistischen Bundesamt bis Ende 1998 noch getrennt ausgewiesenen Indizes von vier kommunalen Gebühren – Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Straßenreinigung –, die nach Expertenschätzung den Hauptteil der kalten Nebenkosten ausmachen, hat sich der Anstieg der Mietnebenkosten im Berichtszeitraum deutlich abgeschwächt. Die jährlichen Steigerungsraten sind in Tabelle 6 dargestellt.

Tabelle 6

**Entwicklung der kommunalen Gebühren in den alten Ländern
(jeweils Veränderung gegen Vorjahr in %)**

Jahr	Wassertarif	Abwasserbeseitigung	Müllabfuhr	Straßenreinigung
1992	6,9	10,0	19,8	5,5
1993	7,4	14,2	23,4	8,5
1994	6,8	11,7	14,7	6,0
1995	3,2	8,2	8,8	2,4
1996	3,5	4,2	7,4	1,5
1997	2,7	3,2	6,6	2,1
1998	2,5	2,3	7,8	1,6

Quelle: Statistisches Bundesamt

Allerdings liegt der Anstieg der Mietnebenkosten immer noch über der Steigerungsrate bei den Nettokaltmieten und bei den allgemeinen Lebenshaltungskosten; nicht unberücksichtigt bleiben kann auch, dass sich dieser Anstieg vor dem Hintergrund eines Anfang der 90er-Jahre erreichten hohen Niveaus abspielt.

Mit Beginn des Jahres 1999 hat das Statistische Bundesamt seine Berichterstattung umgestellt und weist seitdem die Entwicklung der kalten Nebenkosten neben der Nettokaltmiete aus. Die Indizes werden aber nicht mehr getrennt nach alten und neuen Bundesländern aufbereitet.

Danach ergeben sich seit 1996 bei den kalten Nebenkosten insgesamt folgende jährlichen Steigerungsraten:

- 1996 4,4 %
- 1997 4,4 %
- 1998 3,6 %
- 1999 1,8 %

Diese zeigen, dass sich die o. g. Reduzierung des Anstiegs der kommunalen Gebühren im Jahr 1999 auch bei den Gesamtnebenkosten fortgesetzt hat, was insbesondere im Jahresverlauf 1999 deutlich wird. Lag die Steigerungsrate im Januar noch bei 3,1 %, reduzierte sie sich im Dezember 1999 auf 1,4 % jeweils gegenüber dem Vorjahr. Damit stiegen die kalten Wohnnebenkosten aber immer noch signifikant stärker als die Nettokaltmieten. Insoweit sind die kalten Betriebs- bzw. Nebenkosten der eigentliche Motor der Brutto-Mietpreisentwicklung der vergangenen Jahre gewesen.

31. Für die Ableitung der Ursachen dieser erhöhten Kosten fehlt jedoch die empirische Basis, da sektoral und regional hinreichend differenzierte Angaben zur absoluten Höhe der einzelnen Nebenkosten nicht vorlie-

gen. Daher hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen beim Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung die Bildung einer Kommission zum Thema „Kostensenkungsstrategien bei den Wohnnebenkosten“ angeregt und unterstützt dieses Vorhaben durch die Bereitstellung von Haushaltsmitteln für Forschungszwecke. Ziel ist es, auf gesicherter empirischer Datenbasis Ansatzpunkte für Kostensenkungsstrategien auf Bundes-, Länder- und insbesondere kommunaler Ebene sowie bei der Wohnungswirtschaft zu entwickeln. Zugleich sollen gute Beispiele aus der Praxis auch aus dem Ausland aufgezeigt und der Öffentlichkeit vermittelt werden. Erste Ergebnisse der Kommissionsarbeit sollen Mitte des Jahres 2000 vorliegen, der Endbericht Mitte 2001.

3. Mietbelastung

3.1 Niveau und Entwicklung

32. Eine wichtige Kennzahl in der mietenpolitischen Diskussion ist die Mietbelastung, die häufig als Gradmesser für sozialverträgliche Wohnkosten angesehen wird. Die Mietbelastung gibt den Anteil der Ausgaben für die Bruttokaltmiete am verfügbaren Haushaltseinkommen an und hängt neben dem Mietenniveau und seiner Entwicklung vom Einkommen, der Wohnungsgröße und der Wohnungsausstattung ab. Des Weiteren hat die Zunahme von kleineren Haushalten – die seit jeher eine höhere Mietbelastung aufweisen – den Effekt, dass die durchschnittliche Mietbelastung aller Haushalte auch dann steigt, wenn sich die Mietbelastungen der einzelnen Mieter nicht ändern. Der Anstieg der Mietbelastung kann deswegen nicht ausschließlich als höhere Belastung durch höhere Mieten interpretiert werden. Die Mietbelastung ist auch eine Größe, die über die Wohnpräferenzen der Haushalte Auskunft gibt und die

anzeigt, welchen Stellenwert die Haushalte dem Wohnen im Vergleich zu anderen Einkommensverwendungen einräumen.

Aktuelle amtliche Angaben zur Wohnkostenbelastung liegen für April 1998 aus der Zusatzerhebung zum Mikrozensus vor. Die Mieterhaushalte in den alten Ländern gaben zu diesem Zeitpunkt im Durchschnitt 25 % ihrer Nettoeinkommen für die Bruttokaltmiete aus. Fünf Jahre zuvor (1993) betrug die Mietbelastung 21 %. Die Mietbelastung ist in den ersten Jahren seit 1993 deutlich stärker gestiegen als in der Zeit zunehmender Marktentspannung Ende der 90er-Jahre.

Jährliche, aktuell erhobene Werte zur Kaltmietbelastung liefert sowohl das „Sozioökonomische Panel“ (SOEP) des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung als auch die „BBR-Umfrage“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Da die Daten des SOEP für 1998 zum Zeitpunkt der Berichtslegung noch nicht vorlagen, wird hier auf die Werte der BBR-Umfrage zurückgegriffen.

Nach der BBR-Umfrage entwickelte sich die Mietbelastungsquote (Bruttokaltmiete in Prozent des Haushaltsnettoeinkommens) der Haushalte in Westdeutschland insgesamt seit 1991 wie folgt:

Tabelle 7

**Belastung durch die Bruttokaltmiete in den
alten Ländern 1991 bis 1998**

Jahr	Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen in %
1991	19,7
1992	21,0
1993	22,8
1994	23,4
1995	23,7
1996	23,9
1997	25,0
1998	24,7

Quelle: BBR-Umfrage 1991 bis 1998

Die Tabelle zeigt, dass insbesondere zu Beginn der 90er-Jahre ein stärkerer Mietbelastungsanstieg zu verzeichnen war. Für Ende 1998 ist erstmals eine leicht rückläufige Mietbelastung von 25,0 % auf 24,7 % festzustellen. Die stagnierende bis rückläufige Mietenentwicklung, wie sie der Mietenindex ausweist, findet folglich auch in aktuell rückläufigen Mietbelastungen ihren Niederschlag.

3.2 Mietbelastung nach Strukturmerkmalen

33. Eine differenzierte Betrachtung der Bruttokaltmietbelastung nach Zahl der Einkommensbezieher bzw. nach Haushaltsgröße (Basis: Mikrozensus 1998) zeigt den bedeutenden Einfluss dieser Strukturgrößen auf die Ausgaben für das Wohnen. So machten 1998 bei Mieterhaushalten, in denen nur eine Person ein Einkommen bezieht, die Mietausgaben 29 % des Haushaltsnettoeinkommens aus. Bei Haushalten mit mindestens zwei Einkommensbezieherern waren es hingegen nur 21 %.

Wie bereits in den Vorjahren zeigt sich auch für 1998 die hohe Bedeutung der Größe der Haushalte für die Mietbelastung. Danach ergibt sich folgendes Bild:

– Ein-Personen-Haushalte	28,5 %
– Zwei-Personen-Haushalte	22,0 %
– Drei-Personen-Haushalte	23,3 %
– Vier-Personen-Haushalte	23,3 %
– Fünf-Personen-Haushalte	24,4 %

Die relativ hohe Belastung der kleinen Haushalte ist darauf zurückzuführen, dass sie in vergleichsweise großen Wohnungen leben. Da fast jede auch noch so kleine Wohnung über Grundflächen für Küche, Bad, Toilette und Flur verfügt, sind die Möglichkeiten zu Einschränkungen bei der Wohnfläche begrenzt. Der Anteil der Einpersonenhaushalte mit niedrigen Wohnkostenbelastungen ist daher deutlich geringer als bei größeren Haushalten (Anlage 13).

Differenziert man die Mieterhaushalte nach der Familiensituation bzw. der Zahl der Kinder, so ist festzustellen, dass Haushalte mit Kindern im Vergleich mit Haushalten ohne Kinder eine nur unwesentlich abweichende Mietbelastung aufweisen (vgl. auch Anlage 14):

Haushalte mit:	
1 Kind	24,8 %
2 Kindern	25,5 %
3 Kindern	26,6 %
4 und mehr Kindern	28,2 %
Kindern insgesamt	25,3 %
Haushalte ohne Kinder	24,2 %

Allerdings steigt die Mietbelastung mit zunehmender Kinderzahl von 24,8 % bei Familien mit 1 Kind auf 28,2 % bei Familien mit 4 und mehr Kindern an.

Nach einer vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Auswertung aus dem Mikrozensus 1998¹⁰⁾ zeigen sich bei einer Differenzierung der Haushalte nach ihren

¹⁰⁾ Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik 11/1999, S. 863.

Einkommen deutliche Unterschiede in der Mietbelastung:

Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von

unter 1 000 DM	67,0 %
1 000 bis unter 2 500 DM	34,7 %
2 500 DM bis unter 5 000 DM	23,4 %
5 000 DM und mehr	17,2 %
Insgesamt	24,5 %

Bei der Interpretation dieser vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Daten ist zu beachten, dass die im Mikrozensus erhobenen Einkommensangaben das den Haushalten tatsächlich zur Verfügung stehende Nettoeinkommen unterschätzen, da sie durch Selbsteinschätzung der Befragten in vorgegebene Einkommensklassen erhoben werden. Einkommensbestandteile wie z. B. das 13. Monatsgehalt, Urlaubs- und Weihnachtsgeld, Gratifikationen etc. werden hierbei häufig nicht angegeben¹¹⁾. Die Mietbelastungen werden dementsprechend überhöht ausgewiesen.

Ungeachtet dieser Einschränkungen verdeutlichen die Auswertungen, dass die Mietbelastung mit zunehmenden Einkommen erwartungsgemäß deutlich sinkt: Während Haushalte mit einem Einkommen von unter 1 000 DM 2/3 ihres Einkommens für die Miete verwenden müssen, beträgt die Mietbelastungsquote bei Haushalten mit 5 000 DM und mehr Einkommen gut 17 %.

¹¹⁾ Zu diesen und weiteren Einschränkungen vgl. Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik 11/1999, S. 863

III. Niveau, Struktur und Entwicklung der Mieten in den neuen Ländern

1. Niveau und Struktur

34. Nach der Einführung des Vergleichsmietensystems in den neuen Ländern wurden 1999 in einer besonderen empirischen Studie Fragen der Mietenentwicklung und der Wohnungsversorgung für die neuen Länder untersucht.¹²⁾

Dazu führte das IfS repräsentative Befragungen von 1 117 Mieterhaushalten in 166 Städten und Gemeinden sowie von 179 kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften der neuen Länder durch. Hierbei wurde der mit der Einführung des Vergleichsmietensystems veränderten rechtlichen Regelung gegenüber 1996 durch eine verstärkte Analyse der Einflussfaktoren auf die Mietenentwicklung und die Mietenstruktur Rechnung getragen.

1.1 Grunddaten, Höhe und Zusammensetzung

35. Nach den vorliegenden Befragungsergebnissen zahlten die Mieter in den neuen Bundesländern Anfang 1999 durchschnittlich eine Nettokaltmiete von 7,37 DM/m² Wohnfläche. Bei Wohnungen mit Vollausstattung (Heizung, Bad und WC) lag die Nettokaltmiete mit 8,09 DM/m² um gut 0,70 DM über dem Durchschnitt. Hinzu kamen im Durchschnitt aller Mieter 1,85 DM kalte Betriebskosten und 1,75 DM für Heiz- und Warmwasserkosten. Daraus resultiert eine durchschnittliche Bruttowarmmiete von 10,97 DM. Die monatlichen Wohnkosten betragen damit für die Mieter in den neuen Bundesländern 1999 bei einer im Zeitraum 1996 bis 1999 konstanten Wohnfläche von durchschnittlich 63 m² 693 DM/Haushalt.

¹²⁾ Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS), Jürgen Vesper et al.: Entwicklung der Mieten und der Wohnungsversorgung in den neuen Ländern nach Einführung des Vergleichsmietensystems – Ergebnisse der Mieterbefragung 1999.

Tabelle 8

Zusammensetzung der Bruttowarmmiete 1999

	Nettokalt- miete	Betriebs- kosten	Bruttokalt - miete	Heiz- u. Warmwasser- kosten	Brutto- warmmiete
	DM/m ²				
BAUJAHR					
bis 1918	6,62	1,44	8,06	1,37	9,43
1919 bis 1948	6,60	1,93	8,53	1,71	10,24
1949 bis 1971	7,34	1,65	9,00	1,81	10,80
1972 bis 1990	7,38	2,23	9,61	2,03	11,63
ab 1991	11,01	1,96	12,97	1,84	14,81
HEIZUNG/BAD/WC IN DER WOHNUNG					
mit Sammelheizung	8,06	1,91	9,97	1,93	11,90
ohne Sammelheizung	5,62	1,68	7,30	1,31	8,60
davon mit Bad und mit WC	5,90	1,81	7,71	1,38	9,08
mit Bad oder mit WC	5,34	1,39	6,73	1,10	7,83
BAUJAHR/HEIZUNG					
bis 1948 ohne Sammelheizung	5,48	1,66	7,14	1,34	8,48
bis 1948 mit Sammelheizung	7,92	1,64	9,56	1,72	11,28
1949 bis 1990 ohne Sammelheizung	6,09	1,74	7,83	1,19	9,02
1949 bis 1990 mit Sammelheizung	7,55	2,02	9,57	2,04	11,61
ab 1991	11,01	1,96	12,97	1,84	14,81
HAUSTYP/BAUJAHR					
Ein- oder Zweifamilienhaus	6,97	1,35	8,33	1,30	9,62
Mehrfamilienhaus	7,43	1,91	9,34	1,82	11,15
Davon					
Plattenbau	7,47	2,09	9,56	2,05	11,61
Konvent. Mehrfamilienhaus	7,40	1,79	9,19	1,66	10,86
Davon					
Baujahr bis 1990	6,92	1,77	8,69	1,62	10,31
Baujahr ab 1991	11,15	1,98	13,13	2,02	15,14
HAUSTYP/HEIZUNG					
Ein- / Zweifamilienhaus o. SH*	4,81	0,87	5,68	1,07	6,75
Ein- / Zweifamilienhaus m. SH*	8,55	1,70	10,25	1,46	11,72
Plattenbau o. Sammelheizung	6,88	1,48	8,36	1,40	9,76
Plattenbau m. Sammelheizung	7,52	2,14	9,65	2,10	11,75
Konvent. Mehrf. haus bis 1990 o. SH*	5,67	1,90	7,57	1,35	8,92
Konvent. Mehrf. haus bis 1990 m. SH*	7,90	1,67	9,56	1,83	11,40
Konvent. Mehrf. haus ab 1991	11,15	1,98	13,13	2,02	15,14
EIGENTÜMER					
Kommunal	6,81	1,83	8,64	1,86	10,50
Genossenschaft	7,39	2,16	9,55	1,91	11,46
Privat	8,18	1,72	9,89	1,59	11,49
Sonstige	5,96	1,51	7,47	1,20	8,67
Insgesamt	7,37	1,85	9,21	1,75	10,97

Teilweise Summenabweichung durch Rundung

* o. SH = ohne Sammelheizung

* m. SH = mit Sammelheizung

Quelle: IFS-Befragung 1999

Das Mietengefälle von Neubauwohnungen (ab Baujahr 1949) zu Altbauwohnungen (bis Baujahr 1949) wird im Wesentlichen durch die Nettokaltmieten verursacht. Die tendenziell höheren Betriebskosten einschließlich der Heiz- und Warmwasserkosten bei Neubauwohnungen verstärken das Gefälle bei der Bruttowarmmiete gegenüber den Altbauwohnungen zusätzlich. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass besser ausgestattete Altbauten eine mit 7,92 DM/m² durchschnittlich höhere Nettokaltmiete aufweisen als Plattenbauwohnungen mit 7,47 DM/m² (siehe Tabelle 8).

1.2 Zunehmende Mietendifferenzierung

36. Die allgemeine Spreizung der Mieten und die Differenzierung nach Wohnwertmerkmalen haben in den letzten Jahren stark zugenommen. Neben Baualter und Ausstattung haben zunehmend auch regionale Faktoren wie vor allem die Gemeindegröße Einfluss auf die Höhe der Mieten gewonnen. Dagegen spielen die Wohnwertmerkmale Wohnungsgröße und Lage noch eine geringe

Rolle. Während die Spannbreite der Nettokaltmiete¹³⁾ bezogen auf alle Wohnungen im Jahr 1996 noch 3,14 DM/m² betrug, hat sich diese 1999 auf 4,40 DM/m² erhöht.

Der deutlich gestiegene Anteil der nach 1991 gebauten Wohnungen mit überdurchschnittlich hohen Mieten, die wachsende Anzahl von neu abgeschlossenen Mietverträgen sowie regionale Mietdifferenzen haben zur allgemeinen Spreizung der Mieten beigetragen. Bei seit 1995 abgeschlossenen Mietverträgen liegt die Nettokaltmiete mit 8,34 DM/m² um 21 % höher als bei länger bestehenden Mietverhältnissen (6,87 DM/m²). In kleinen Gemeinden unter 10 000 Einwohnern ist die Nettokaltmiete mit 6,49 DM/m² deutlich niedriger als in großen Städten ab 200 000 Einwohnern, für die sie 7,89 DM/m² beträgt (siehe Anlage 15).

¹³⁾ Darunter wird der Bereich verstanden, der zwei Drittel der erhöhten Mietwerte umfasst.

Tabelle 9

Spreizung der Nettokaltmiete 1999 nach Haustyp, Baujahr und Ausstattung

Baujahr/Ausstattung	Obergrenze (OG)	Mittelwert	Untergrenze (UG)	Spannenbreite: Differenz OG-UG
	Nettokaltmiete in DM/m ²			
WOHNUNGEN IN EINFAMILIENHÄUSERN				
ohne Vollaussattung	6,32	4,94	3,28	3,04
mit Vollaussattung	11,00	8,97	6,79	4,21
WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN				
bis 1948 Schlechtausstattung	7,44	5,24	2,63	4,81
bis 1948 Teilaussattung	7,44	6,06	4,59	2,85
bis 1948 Vollaussattung mit alter Heizung*	10,47	7,64	5,00	5,47
bis 1948 Vollaussattung mit neuer Heizung	10,17	8,57	6,45	3,72
1949 bis 1971 ohne Vollaussattung	7,03	5,88	5,10	1,93
1949 bis 1971 Vollaussattung mit alter Heizung ¹⁾	9,32	7,79	6,09	3,23
1949 bis 1971 Vollaussattung mit neuer Heizung ¹⁾	9,19	7,84	6,47	2,72
1972 bis 1990	8,88	7,38	5,74	3,14
ab 1991 freifinanziert	13,02	11,79	10,27	2,75
Insgesamt	9,57	7,37	5,17	4,40

¹⁾ alte/neue Heizung = Einbau vor/ab 1991
Quelle: IFS-Befragung 1999

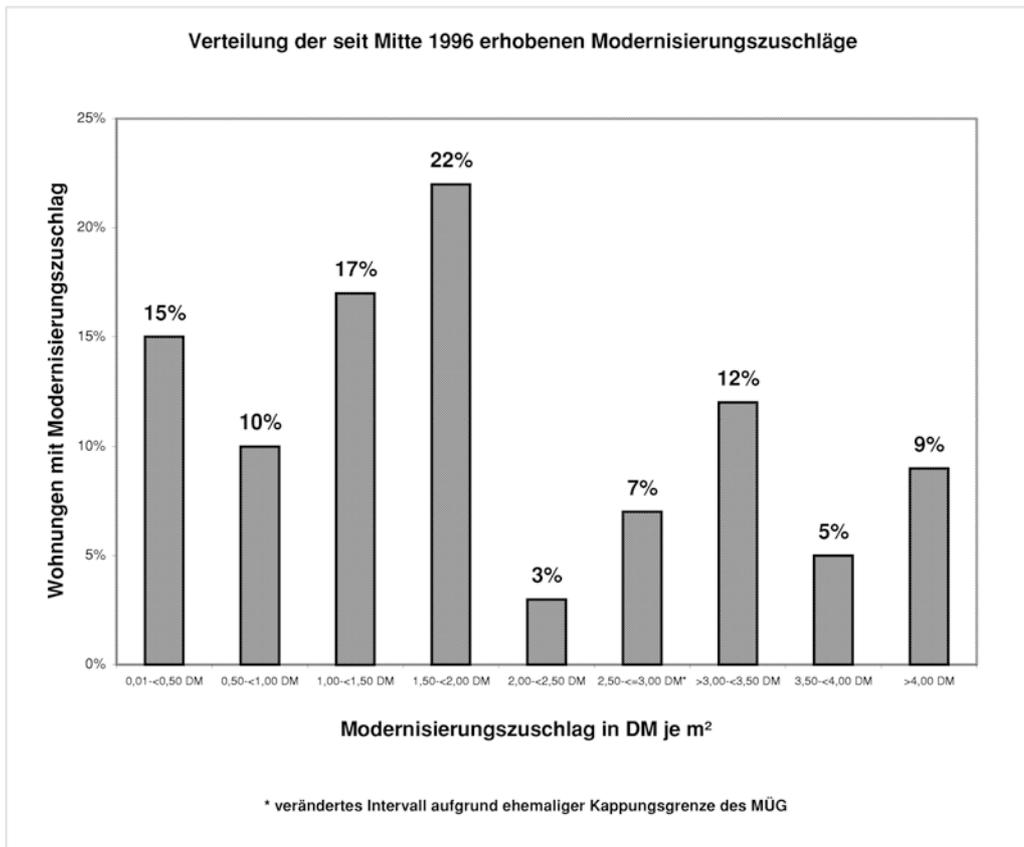
1.3 Modernisierung und Miete

37. Modernisierungszuschläge in Verbindung mit Wertverbesserungen haben nicht unerheblich zur Veränderung der Mieten beigetragen. Nach Angaben der Mieter hat sich bei ca. 12 % der Mietwohnungen die Miete in den letzten beiden Jahren aufgrund von Modernisierungszuschlägen erhöht, die im Schnitt 1,92 DM/m² betragen. Zusätzlich wurden bei 6 % der Befragten Neu-

verträge nach Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen.

Ein großer Teil der Modernisierungszuschläge betrug weniger als 1 DM/m² (25 %) bzw. zwischen 1 und 2 DM/m² (39 %). Ein Anteil von 26 % der Modernisierungszuschläge lag über der ehemaligen Kappungsgrenze des Mietenüberleitungsgesetzes (MÜG) von 3 DM/m² (siehe Abb. 1). Bezogen auf alle Wohnungen liegt der Anteil hoher Modernisierungszuschläge (über 3 DM/m²) mit 3 % nach wie vor niedrig.

Abbildung 1



Quelle: IFS-Befragung 1999

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug für Wohnungen einschließlich der seit 1997 betrachteten Modernisierungsumlagen 7,62 DM/m² und überstieg damit nur unwesentlich (um 0,25 DM/m²) die Nettokaltmiete der übrigen Wohnungen.

Bei Wohnungen mit deutlich niedrigeren Ausgangsmieten führen die Modernisierungen zur einer Anhebung auf das allgemeine Mietenniveau bzw. leicht darüber. Die große Mehrzahl der befragten Mieter (93 %) begrüßte die durchgeführten Modernisierungsarbeiten, obwohl diese mit einer erhöhten Miete verbunden sind.

Allerdings ist die Nachfrage nach Wohnwertverbesserungen und die Zahlungsbereitschaft für weitere Modernisierungen aktuell zurückgegangen. Während 1996 58 % der Mieterhaushalte sich trotz einer damit verbundenen Mieterhöhung Modernisierungen wünschten, waren es 1999 nur 37 %, wobei diese Haushalte auch bereit waren, zusätzlich durchschnittlich 2,18 DM/m² zu ihrer jetzigen Miete zu zahlen. Damit würde sich rechnerisch ihre Bruttowarmmiete um 22 % von derzeit 9,84 DM/m² auf 12,02 DM/m² erhöhen. Das ist gut 1 DM mehr als die jetzige durchschnittliche Bruttowarmmiete.

Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand in den neuen Ländern kann aus dieser Zahlungsbereitschaft – unter Berücksichtigung dessen, dass im Altbau 44 % und im Neubau 32 % der Mieter weitere Modernisierungen wünschen –, ein theoretisches Investitionsvolumen von ca. 62 Mrd. DM abgeleitet werden.

1.4 Vergleich der Mieten in den neuen und den alten Ländern

38. Die Untersuchung des IfS wurde nur in den neuen Ländern durchgeführt. Für einen Mietenvergleich in Ost- und Westdeutschland wird daher im Folgenden die Zusatzerhebung zum Mikrozensus 1998 des Statistischen Bundesamtes verwendet.

Im Jahr 1998 betrug die durchschnittliche Bruttokaltmiete in den alten Ländern 11,28 DM/m² ¹⁴⁾ und in den neuen Ländern 9,43 DM/m². Damit lag das Mietenniveau der neuen Länder um 1,85 DM/m² bzw. 16 % unter dem der alten Länder ¹⁵⁾. Während bei gut ausgestatteten Wohnungen die Mieten in Ostdeutschland nahezu westdeutsches Mietenniveau erreichen – zum Beispiel bei Baujahr ab 1994 99 %, bei Altbauten bis Baujahr 1948 mit Sammelheizung 89 % bis 99 %, weisen weniger attraktive Wohnungen ein deutlich niedrigeres Mietenniveau auf. Die Mieten von Wohnungen ohne Sammelheizung liegen derzeit erst bei 74 % des westdeutschen Niveaus; Wohnungen der Baujahrgänge 1979 bis 1990 (überwiegend Plattenbauten) weisen 73 % des Vergleichswerts auf.

Tabelle 10

Niveau der Miete 1999 in den neuen Ländern, gemessen am Niveau der alten Länder nach Ausstattung und Baujahr

Baujahr	Insgesamt	Wohnungen mit Sammelheizung	Wohnungen ohne Sammelheizung
	Miete in % der entsprechenden Mieten in den alten Bundesländern		
Bis 1900	80	89	73
1901 bis 1918	84	92	71
1919 bis 1948	85	91	77
1949 bis 1978	85	86	80
1979 bis 1990	73	73	68
1991 bis 1993	85	85	69
1994 und später	99	99	89
Insgesamt	84	86	74

Die Mietendifferenzen werden zudem beeinflusst durch strukturelle Unterschiede der Wohnungsbestände in den beiden Landesteilen. So sind in den alten Ländern die Mietwohnungen tendenziell größer, besser ausgestattet und häufiger in großen Gemeinden gelegen als in den neuen Ländern.

2. Entwicklung

2.1 Allgemeine Mietentwicklung

39. In der Mietentwicklung der vergangenen drei Jahre spiegeln sich verschiedene Veränderungen auf den Wohnungsmärkten in den neuen Bundesländern. Zum einen haben Neubau, Wiederherstellung und Mo-

dernisierung das Angebot an Wohnraum deutlich ausgeweitet, sodass eine Vielzahl von Mietern individuelle Wohnwünsche durch Umzug in besser ausgestattete, höherwertige Mietwohnungen oder ins Eigenheim realisieren konnte. Zum anderen bestehen in einigen Regionen spürbare Strukturprobleme mit Arbeitsmarktdefiziten und Bevölkerungsrückgängen. Wo dies zusammentrifft, kann das Wohnungsangebot die Nachfrage deutlich übersteigen.

Die Umstellung auf das Vergleichsmietensystem hat sich in den neuen Bundesländern reibungslos vollzogen.

¹⁴⁾ Vergleiche Fußnote 5

¹⁵⁾ Auch bei Beschränkung auf Hauptmieterhaushalte ergibt sich mit 9,35 DM/m² zu 11,11 DM/m² der gleiche Niveauunterschied.

Die Mieter haben höhere Mieten im Zusammenhang mit Qualitätsverbesserungen der – häufig neu bezogenen Wohnung – überwiegend erwartet und akzeptiert.

Andererseits bestanden für die Vermieter in strukturschwachen Gebieten nur begrenzte Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Im Durchschnitt ist die Bruttowarmmiete bis Anfang 1999 in den neuen Ländern gegenüber der Mieterbefragung vom Sommer 1996 um 1,41 DM von 9,56 auf 10,97 DM/m² angestiegen. Das entspricht einer jährlichen Steigerung von 6 %. Allerdings hat sich die Mietsteigerung im Zeitablauf deutlich abgeschwächt. Dies zeigt ein Blick auf den Mietenindex des Statistischen Bundesamtes, der für den Jahresdurchschnitt 1996 noch einen Anstieg der Miete von 6,8 % gegenüber dem Vorjahr ausweist, während sich dieser 1997 auf 3,1 % und 1998 auf 1,4 % absenkt und damit in den neuen Ländern

erstmalig unter dem Mietenanstieg der alten Bundesländer liegt.

Der Rückgang des Mietenanstiegs in den neuen Ländern gilt sowohl für den Sektor der Altbauwohnungen (Baualter bis 1948) als auch für Neubauwohnungen (Baualter nach 1948). Während in den Jahren 1992 und 1993 die Mieten für Altbauwohnungen stärker gestiegen sind als für Neubauwohnungen, war es in den drei folgenden Jahren umgekehrt. Ab 1997 verlaufen die Mietpreisentwicklungen für beide Teilmärkte parallel (siehe Anlage 16).

Der Gesamtanstieg der Bruttowarmmiete um 1,41 DM/m² ist entscheidend auf den Anstieg der Nettokaltmiete zurückzuführen (Tabelle 11). Die kalten Betriebskosten blieben demgegenüber ebenso wie die Kosten für Heizung und Warmwasser (vielfältige energiesparende Modernisierungsmaßnahmen) nahezu unverändert.

Tabelle 11

Mietenentwicklung in den neuen Ländern im Zeitraum Mitte 1996 bis Anfang 1999

	Mitte 1996	Anfang 1999	Veränderung	Veränderung
	DM/m ²			%
Nettokaltmiete	6,06	7,37	1,30	22
+ Kalte Betriebskosten	1,79	1,85	0,06	3
Bruttokaltmiete	7,85	9,21	1,36	17
+ Heizkosten	1,71	1,75	0,04	2
Bruttowarmmiete	9,56	10,97	1,41	15

Quelle: IfS-Befragungen

Der Anstieg der Nettokaltmiete insgesamt wird wesentlich beeinflusst durch Mieterhöhungen in dem Wohnungsbestand, der nach 1949 bis 1990 errichtet worden und voll ausgestattet ist und den höchsten Anteil am

Wohnungsbestand der neuen Länder ausmacht. Hier hat sich die Nettokaltmiete seit 1996 um 1,15 DM/m² bzw. 18 % erhöht (Tabelle 12).

Tabelle 12

**Mietenentwicklung in den neuen Ländern im Zeitraum Mitte 1996 bis Anfang 1999
nach Baujahr und Ausstattung**

Baujahr/Ausstattung	Nettokaltmiete			
	Mitte 1996	Anfang 1999	Veränderung	Veränderung
	DM/m ²			%
Altbau bis 1948				
ohne Sammelheizung	4,73	5,59	0,86	18
mit Sammelheizung	7,60	8,04	0,44	6
Neubau 1949 bis 1990				
ohne Sammelheizung	5,28	6,10	0,83	16
mit Sammelheizung	6,40	7,55	1,15	18
Neubau ab 1991	12,18	11,01	- 1,17	- 10

Quelle: IfS-Befragungen

Bei den Wohnungen ohne Vollausstattung ist zu berücksichtigen, dass sich die dargestellte Mietenentwicklung nicht allein durch Mietanhebungen in den in der Befragung von 1999 erfassten Wohnungen dieses Bestandes ergibt. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass bei der Befragung von 1996 Wohnungen ohne Vollausstattung enthalten waren, die zwischenzeitlich modernisiert wurden und nun Vollausstattung besitzen, oder aber Wohnungen im schlechten Zustand mit besonders niedrigen Mieten, die inzwischen leer stehen. Durch den Wegfall dieser Wohnungen aus der 1999 erfassten Bestandsgruppe hat sich die Durchschnittsmiete der in der Gruppe verbliebenen Wohnungen zusätzlich zu tatsächlich erfolgten Mietanhebungen erhöht. Die rückläufige Entwicklung der Mieten bei den Baujahren ab 1991 dürfte vor allem von der starken Neubautätigkeit dominiert sein, in deren Folge Vermietungsprobleme im oberen Preissegment häufig zur Absenkung von Mietforderungen geführt haben.

Dennoch tragen die im Schnitt um 1,42 DM/m² über den Nettokaltmieten der bestehenden Mietverhältnisse liegenden Neuvertragsmieten (seit Mitte 1995 abgeschlossene Verträge) und deren angebotsbedingte Zunahme zum Anstieg des allgemeinen Mietenniveaus bei. So lag der Anteil der seit Mitte 1995 neu geschlossenen Mietverträge an allen Mietverträgen Anfang 1999 bei 34 %. Den höchsten Anteil verzeichneten mit 64 % erwartungsgemäß die nach 1991 errichteten Wohnungen. Bei den bis 1990 errichteten Wohnungen war der Anteil der Neuverträge tendenziell jeweils bei den älteren und bei den besser ausgestatteten Wohnungen höher.

2.2 Mietenentwicklung in bestehenden Verträgen

40. Die Mietenentwicklung in bestehenden Verträgen ist grundsätzlich bestimmt von Erhöhungen der Grundmiete, Steigerungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen und Veränderungen der kalten und/oder warmen Betriebskosten.

Die Grundmiete wurde innerhalb des Zeitraums von Anfang 1998 bis Anfang 1999 überwiegend moderat oder gar nicht erhöht. Bei 90 % der Mieter wurde vom Vermieter keine Erhöhung der Miete gefordert. Bei 3 % der Mieter wurde die Miete um weniger als 5 % erhöht, bei 4 % lag die Erhöhung zwischen 5 und unter 10 % und bei 3 % der Mieter wurde die Miete um 10 % oder mehr angehoben. Im Durchschnitt aller Mieterhöhungsfälle wurde die Miete um 0,56 DM/m² bzw. 10 % erhöht. Nach Angaben der Mieter wurden die Erhöhungen von 49 % der Vermieter mit der Vergleichsmiete (mit Mietspiegeln: 39 %) begründet. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Erhöhungen weit überwiegend in größeren Gemeinden vorgenommen wurden, die meist über einen Mietspiegel verfügen. Während in Gemeinden ab 200 000 Einwohnern 20 % der Mieter eine Mieterhöhung erhielten, waren es in Gemeinden unter 10 000 Einwohner nur 4 %.

Modernisierungszuschläge sind nach Angaben der Mieter innerhalb der vergangenen zweieinhalb Jahre bei 12 % der Wohnungen erhoben worden. Dadurch erhöhte sich die Nettokaltmiete in diesen Fällen im Schnitt um 1,92 DM/m².

2.3 Mietenentwicklung nach Gemeindegrößen

41. In größeren Gemeinden sind die Nettokaltmieten schneller angestiegen als in kleineren. Der Mietenanstieg betrug Anfang 1999 gegenüber Mitte 1996 in Gemeinden mit mehr als 200 000 Einwohnern 28 %, bei Gemeinden von 10 000 bis unter 200 000 Einwohnern 21 % und bei Gemeinden unter 10 000 Einwohner 14 %. Diese Entwicklung resultiert unter anderem aus der regional unterschiedlichen Bautätigkeit, vor allem aus dem Anteil des freifinanzierten Mietwohnungsbaus nach 1991, der weit überdurchschnittliche Mieten aufweist und das allgemeine Mietenniveau in den Regionen unterschiedlich angehoben hat. Aber auch die Betrachtung allein des bis 1990 errichteten Mietwohnungsbestandes zeigt ein deutliches Gefälle der Mietenentwicklung zu den kleinen Gemeinden. So fanden in größeren Gemeinden bei bestehenden Mietverhältnissen Mieterhöhungen deutlich häufiger statt als in kleineren und der durchschnittliche Erhöhungsbetrag lag in Gemeinden mit 200 000 Einwohnern und mehr bei 0,69 DM/m², dagegen in Gemeinden unter 200 000 Einwohner nur bei 0,46 DM/m².

2.4 Entwicklung der Mietnebenkosten

42. Nach den Ergebnissen der Mieterbefragung des In-

stituts für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) sind die kalten Mietnebenkosten in den neuen Ländern seit Mitte 1996 bis Anfang 1999 im Schnitt um 3 % oder 0,07 DM/m² gestiegen. Dies ist deutlich weniger als in dem vorausgegangenen Untersuchungszeitraum von 1994 bis 1996, in dem der Anstieg 17 % bzw. 0,26 DM/m² betrug. Strukturell differieren die Nebenkosten allerdings stark. Während sie bei knapp 20 % der Wohnungen weniger als 1 DM/m² ausmachen, sind bei fast 40 % der Wohnungen 2 und mehr DM/m² zu bezahlen. Besser ausgestattete Wohnungen verzeichnen i. d. R. höhere kalte Nebenkosten. Signifikant sind überdurchschnittliche Nebenkosten in Plattenbauten.

Günstig stellt sich dagegen die Entwicklung der Heiz- und Warmwasserkosten dar, was ganz offensichtlich auf die intensiven Modernisierungsmaßnahmen in diesem Bereich zurückzuführen ist. Ihr Anstieg betrug im Zeitraum von Mitte 1996 bis Anfang 1999, also immerhin über 2 ½ Jahre, nur insgesamt 0,04 DM/m² bzw. 2 % (von 1,71 DM/m² auf 1,75 DM/m²).

43. Ein abnehmendes Wachstum der Betriebs- bzw. Nebenkosten weist auch das Statistische Bundesamt aus. Tabelle 13 stellt die bis 1998 getrennt veröffentlichten Indizes der wichtigsten kommunalen Gebühren dar.

Tabelle 13

Entwicklung der kommunalen Gebühren in den neuen Ländern
(jeweils Veränderung gegen Vorjahr in %)

Jahr	Wassertarif	Abwasserbeseitigung	Müllabfuhr	Straßenreinigung
1992	16,0	22,0	17,1	8,3
1993	15,2	23,4	15,6	12,4
1994	15,0	9,9	12,6	9,5
1995	7,6	12,1	12,7	2,7
1996	6,1	6,6	5,8	1,8
1997	5,5	10,4	9,6	27,8
1998	3,2	4,2	4,3	4,2

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Entwicklung in Ost- und Westdeutschland ist in etwa parallel gelaufen. Allerdings ist in den neuen Ländern stärker noch als in den alten Ländern das hohe Niveau zu berücksichtigen, auf dem sich diese Entwicklung vollzogen hat.

Hinsichtlich der von der Bundesregierung eingeleiteten Initiative zur Entwicklung von Kostensenkungsstrategien wird auf Ziffer 31 verwiesen.

2.5 Mieterakzeptanz

44. Die Zufriedenheit der Mieter in den neuen Ländern mit ihrer Wohnung und die Akzeptanz der dafür zu zahlenden Miete haben weiter zugenommen. Trotz des Anstiegs der Mieten ist der Anteil der Mieterhaushalte, die ihre Miete als angemessen oder günstig beurteilen gegenüber der Befragung von 1996 von 70 auf 76 % angestiegen.

Zu dieser Entwicklung haben Modernisierungsmaßnahmen im Bestand mit entsprechenden Komfortverbesserungen offensichtlich ebenso beigetragen wie das erweiterte Angebot neuer bzw. frei gewordener Mietwohnungen, das eine Vielzahl von Mietern genutzt hat, um die Wohnung zu mieten, die sowohl ihren individuellen Ansprüchen als auch ihrer Zahlungsmöglichkeit und -bereitschaft am nächsten kommt. Dies belegt auch die Mobilitätsrate der vergangenen Jahre, die von 8,6 % im Jahr 1996 auf 9,1 % 1997 angestiegen ist und 1998 einen Spitzenwert von 14,7 % erreicht hat. Insgesamt hat mehr als die Hälfte aller Mieter seit der Wiedervereinigung die Wohnung gewechselt.

45. Umgekehrt empfindet knapp ein Viertel der befragten Mieterhaushalte die Miete als überhöht. Dieser Ansicht sind große Haushalte häufiger als kleinere sowie Mieter in Plattenbauten und nach 1991 errichteten Wohnungen häufiger als in herkömmlichen Mehrfamilienhäusern. Von den Mieterhaushalten, die innerhalb des Jahres 1998 – also nach uneingeschränkter Anwendbarkeit der Vergleichsmiete – ein Mieterhöhungsverlangen von ihrem Vermieter erhalten haben, stimmten diesem 97 % zu und 3 % nicht oder nur teilweise zu. Damit lag die Zustimmung der Mieter noch um 6 Prozentpunkte höher als gegenüber den Mieterhöhungsverlangen der Vermieter im Jahr 1995. Ganz ähnlich stellt sich das Mietzahlungsverhalten dar. Anfang 1999 zahlten von den befragten Mietern 96 % ihre Miete uneingeschränkt, 2 % unter Vorbehalt und 2 % gemindert.

3. Mietbelastung in den neuen Ländern

3.1 Die Entwicklung allgemein

46. Die im Rahmen der Mietenanalyse in den neuen Ländern durch das IfS ermittelte Mietbelastung ist im Gegensatz zur BBR-Umfrage zur Mietbelastung in den alten Ländern (Ziff. 32) als Anteil der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen (Warmmietbelastung) definiert und stellt ein ungefähres Maß für die finanzielle Verkräftbarkeit der Wohnkosten dar.

Im Februar 1999 betrug die Mietbelastung ¹⁶⁾ (unter Berücksichtigung von Wohngeldzahlungen als Abzug von der Miete) im Schnitt 26,2 % und lag damit um 3,4 Prozentpunkte über der Mitte 1996 ermittelten Quote. Ursache für diesen Anstieg bilden verschiedene Faktoren. Neben einer allgemeinen Stagnation der Individualeinkommen hat sich die Wohnraumversorgung der Mieterhaushalte sowohl hinsichtlich der Ausstattung als auch der Größe nach spürbar verbessert. Hinzu kommt, dass Haushalte mit höherem Einkommen verstärkt in Wohneigentum gezogen sind, dadurch als zahlungskräftigere

Mieter ausschieden und durch kleine oder neu gegründete Mieterhaushalte mit häufig niedrigem Einkommen ersetzt wurden. Eine hohe Fluktuation zum einen und zum anderen die Tatsache, dass die Mieten deutlich häufiger als angemessen im Vergleich zur Mieterbefragung vor zweieinhalb Jahren bewertet wurden, belegen, dass viele Mieterhaushalte bereit sind, für verbesserte Wohnverhältnisse auch eine höhere Mietbelastung zu tragen.

3.2 Mietbelastung nach Haushaltsgruppen/-typen

47. Nach den Befragungsergebnissen tragen 28 % der Haushalte Mietbelastungen (Anteil der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen) von über 30 %. Vor allem Einpersonenhaushalte haben mit einem Anteil von 31,4 % am Einkommen eine überdurchschnittliche Belastung. Bei Rentnerhaushalten ist dies insbesondere in deren höherer Wohnflächeninanspruchnahme begründet.

Überdurchschnittliche Mietbelastungen tragen ferner auch Haushalte mit niedrigem Einkommensniveau wie zum Beispiel Arbeitslosenhaushalte (30,7 %) oder Haushalte mit niedriger beruflicher Qualifikation bzw. Haushalte in Berufsausbildung. Tabelle 14 gibt einen Überblick über die Mietbelastung verschiedener Haushaltstypen.

Tabelle 14

Verteilung der Mietbelastung nach Haushaltstypen in den neuen Ländern

Haushaltstyp	Mietbelastung	Anteil an den befragten Mieterhaushalten
	%	
Junger/mittlerer 1-Personen-Haushalt	29,8	18,6
Älterer 1-Personen-Haushalt	33,1	17,9
Älteres Paar/LG	23,0	15,8
Jüngerer/mittlerer Paar/LG ohne Kind	21,5	22,4
Paar/LG mit Kind	23,6	21,8
Alleinerziehend	31,4	3,3
Insgesamt	26,2	100

Quelle: IfS-Befragung 1999

¹⁶⁾ Auf die Ausführungen zur Aussagekraft von Befragungen zur Mietbelastung in Ziff. 32 wird verwiesen.

3.3 Vergleich der Mietbelastung in den neuen und den alten Ländern

48. Die Angaben der IfS-Studie zur Bruttowarmmietbelastung beschränken sich auf die neuen Länder. Für einen Vergleich der Mietbelastung in Ost- und Westdeutschland wird daher im Folgenden die Zusatzerhebung zum Mikrozensus 1998 des Statistischen Bundesamtes verwendet. Hierbei wird allerdings nicht auf die Bruttowarmbelastung, sondern auf die Bruttokaltmietbelastung abgestellt, das heißt auf die Belastung des Haushaltsnettoeinkommens durch die Miete inklusive kalte Betriebskosten, aber ohne Heiz- und Warmwasserkosten.

Im April 1998 betrug die durchschnittliche Mietbelastung in den alten Ländern 24,5 % und in den neuen Ländern 19,9 %. Damit liegt die Mietbelastung in den neuen Ländern um knapp 5 Prozentpunkte unter der der alten Länder.

Deutliche Unterschiede in der Mietbelastung sind bei einer Differenzierung der Haushalte nach ihrem Einkommen festzustellen¹⁷⁾:

Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von

unter 1 000 DM	51,8 %
1 000 DM bis unter 2 500 DM	27,3 %
2 500 DM bis unter 5 000 DM	17,7 %
5 000 DM und mehr	12,9 %
Insgesamt	19,9 %

Auch in den neuen Ländern sinkt die Mietbelastung mit zunehmendem Einkommen. Während Haushalte mit einem Einkommen von unter 1 000 DM gut die Hälfte ihres Einkommens für die Miete verwenden müssen, beträgt die Mietbelastungsquote bei Haushalten mit 5 000 DM und mehr Einkommen knapp 13 %. Allerdings sind auch in den neuen Ländern die Haushalte mit einem Einkommen von unter 1 000 DM zumeist nur Einpersonenhaushalte, die – wie bereits erläutert – generell größere Ausgaben für das Wohnen aufweisen. Zur Entlastung dieser Haushalte leistet das Wohngeld einen wichtigen Beitrag.

Im Ost-West-Vergleich zeigt sich, dass in den neuen Ländern alle Einkommensklassen durchweg niedrigere Mietbelastungsquoten aufweisen als in den alten Ländern. Der Unterschied ist bei niedrigen Einkommen stärker als bei höheren Einkommen, was in erster Linie auf die nach dem Auslaufen des Sonderwohngeldgesetzes geltenden Übergangsbestimmungen in Ostdeutschland zurückzuführen ist.

¹⁷⁾ Vgl. auch die Mietbelastung nach Einkommensklassen in den alten Ländern (Ziff. 33)

Teil C: Wohngeldbericht

I. Aufgaben des Wohngelds

49. Die Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen bilden sich im Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage im Rahmen der bestehenden mietrechtlichen Regelungen am Wohnungsmarkt. Damit einkommensschwächere Haushalte die Wohnkosten für angemessenen und familiengerechten Wohnraum tragen können, wird Wohngeld gewährt. Das Wohngeld ist ein unverzichtbarer und integraler Bestandteil einer grundsätzlich marktwirtschaftlich ausgerichteten Wohnungs- und Mietpolitik.

50. Wohngeld wurde im Berichtszeitraum 1997/1998 in folgenden Formen gewährt:

- Das bis 1990 einzige Wohngeldsystem ist das „Tabellenwohngeld“. Zu seinen zentralen Prinzipien zählt die Abhängigkeit des Wohngeldes vom Familieneinkommen, der zuschussfähigen Miete oder Belastung und der Haushaltsgröße. Wohnkosten sind beim Tabellenwohngeld nur soweit zuschussfähig, als sie bestimmte Höchstbeträge nicht überschreiten.

Tabellenwohngeld wird als Lastenzuschuss auch selbstnutzenden einkommensschwächeren Wohneigentümern gewährt.

- Seit 1. April 1991 (neue Länder: seit 1. Januar 1991) wird Mieterhaushalten, deren Familienmitglieder Empfänger von laufenden Leistungen der Sozialhilfe oder der Kriegsopferversorge sind, Wohngeld in einer vereinfachten zweiten Form gewährt – im Folgenden als „pauschaliertes Wohngeld“ bezeichnet. Das pauschalierte Wohngeld bemisst sich nach § 32, Abs. 1 Wohngeldgesetz in Prozent der sozialhilferechtlich anerkannten Aufwendungen für die Unterkunft, der Wohnraummieten (ohne Heizkosten), kennt also keine Höchstbeträge für zuschussfähige Miete oder Belastung.

Nach Auslaufen des Wohngeldsondergesetzes zum 31. Dezember 1996 wird seit dem 1. Januar 1997 – mit Ausnahme befristeter Übergangsbestimmungen für das Beitrittsgebiet, die wegen der seinerzeit ausgebliebenen gesamtdeutschen Wohngeldnovelle die Mietenüberlei-

tung weiter sozial abfedern, – wieder in ganz Deutschland ein einheitliches Wohngeldrecht angewandt.

Das Wohngeld soll die Mietzahlungsfähigkeit der wohngeldberechtigten Haushalte gewährleisten. Durch das Tabellenwohngeld sind die begünstigten Haushalte nicht nur auf ein ganz besonders mietgünstiges und deshalb enges Marktsegment im Wohnungsbestand beschränkt, denn es soll ihnen auch der Zugang zu Wohnungen mit durchschnittlichen Mieten ermöglicht werden. Dies unterstützt auch die Erhaltung und Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen in den Wohnquartieren.

Um die Aufgabe der Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens auf Dauer und verlässlich erfüllen zu können, ist daher das Wohngeld in angemessenen Zeitabständen zu überprüfen und unter Berücksichtigung der Situation der öffentlichen Haushalte an die Einkommens- und Mietentwicklung anzupassen. Dies geschieht mit der im Wesentlichen zum 1. Januar 2001 in Kraft tretenden Wohngeldnovelle 1999 (vgl. Ziff. 97 ff.).

II. Entwicklung der Wohngeldleistungen im Überblick

51. Bund und Länder zahlten 1998 knapp 7 Mrd. DM Wohngeld (Bund: 3,8 Mrd. DM; Länder: 3,2 Mrd. DM) an insgesamt 2,95 Millionen Haushalte. Davon entfielen gut 5,4 Mrd. DM auf die alten und rund 1,55 Mrd. DM auf die neuen Länder. 1998 ist damit erstmals das Ausgabeniveau des Jahres 1992 (rund 6,8 Mrd. DM), dem Jahr nach der Einführung des Wohngeldes in den neuen Ländern einschließlich Berlin-Ost, übertroffen worden. Die regionalen Ausgabenströme haben sich seither jedoch grundlegend geändert: Während 1992 rund 45 % aller Wohngeldleistungen in die neuen Länder flossen, hat sich dieser Anteil aufgrund der positiven Einkommensentwicklung und dem hierdurch ermöglichten stufenweisen Abbau von Sonderbegünstigungen bis 1998 etwa halbiert; demgegenüber sind die Ausgabenanteile der alten Länder einschließlich Berlin-West von 55 % auf 78 % gestiegen (Abbildung 2 und Tabelle 15). In neuen und alten Ländern haben sich darüber hinaus in den Teilsystemen des Wohngelds sehr unterschiedliche Entwicklungen vollzogen.

Abbildung 2:

**Wohngeldausgaben des Bundes und der Länder ab 1965
(Bundes- und Landesanteil)**

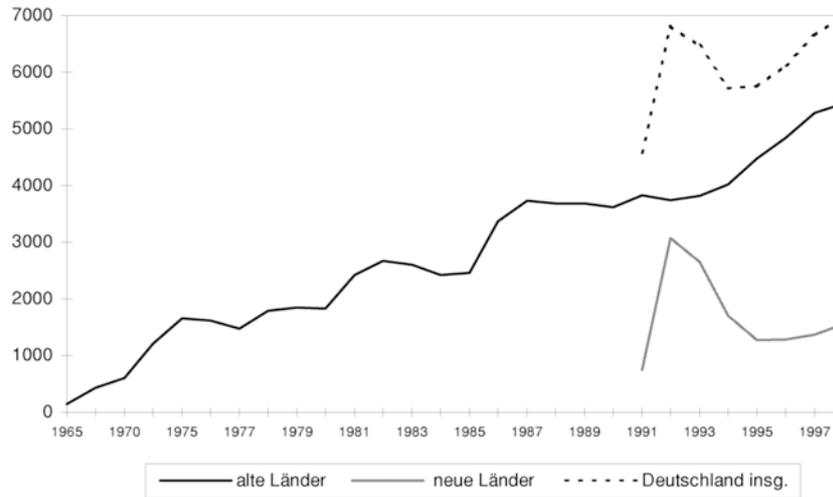


Tabelle 15

Wohngeldleistungen von Bund und Ländern für Tabellenwohngeld und pauschaliertes Wohngeld

Jahr	Insgesamt	davon für neue/alte Länder	Bund ²⁾	davon für neue/alte Länder
	1	2	3	4
	Mio. DM			
1965	147,9		60,5	
1967	428,9		209,4	
1970	600,3		299,8	
1972	1 201,7		600,6	
1975	1 654,5		825,3	
1976	1 620,2		808,1	
1977	1 471,0		734,4	
1978	1 784,4		893,7	
1979	1 848,7		922,8	
1980	1 829,7		911,6	
1981	2 415,3		1 211,4	
1982	2 667,8		1 335,0	
1983	2 602,1		1 304,9	
1984	2 419,2		1 205,6	
1985	2 462,1		1 513,0	
1986	3 363,3		1 961,3	
1987	3 727,3		2 146,9	
1988	3 682,2		2 120,5	
1989	3 677,8		2 121,2	
1990	3 611,4		2 086,9	
1991	4 572,3	744,0/3 828,3	2 550,9	357,5/2 193,4
1992 ¹⁾	6 809,2	3 067,0/3 742,2	3 704,1	1 580,6/2 123,5
1993 ¹⁾	6 460,7	2 647,5/3 813,2	3 513,8	1 290,4/2 223,4
1994 ¹⁾	5 715,5	1 698,5/4 017,0	3 132,5	849,2/2 283,3
1995 ¹⁾	5 745,5	1 270,7/4 474,8	3 160,0	637,0/2 523,0
1996 ¹⁾	6 122,5	1 284,0/4 838,5	3 354,6	648,4/2 706,2
1997 ¹⁾	6 645,3	1 366,6/5 278,6	3 579,3	683,0/2 896,2
1998 ¹⁾	6 985,7	1 547,5/5 438,2	3 776,4	773,8/3 002,6

¹⁾ Aufteilung Berlin Ost und West (Spalte 2 und 4) geschätzt.

²⁾ Seit 1985 einschl. eines Ausgleichsbetrages von 282 Mio. DM zur finanzneutralen Übertragung der Krankenhausfinanzierung auf die alten Länder einschl. Berlin-West.

Alte Länder

52. Die Gesamtausgaben in den alten Ländern stiegen von rund 3,7 Mrd. DM im Jahr 1992¹⁸⁾ auf gut 5,4 Mrd. DM im Jahr 1998 an, weit überwiegend infolge der dynamischen Entwicklung beim Pauschalwohngeld. Die Ausgabendynamik beim Pauschalwohngeld hat vor allem zwei Ursachen: Zum einen die Zunahme der Fallzahlen um mehr als eine halbe Million Haushalte von 0,7 Millionen Haushalten 1992 auf gut 1,2 Millionen

¹⁸⁾ Bei längerfristigen Vergleichen wird hier und im Folgenden im Regelfall das Jahr 1992 als Referenzjahr zugrunde gelegt. Die Einführung des so genannten Pauschalwohngeldes wurde erst 1992 abgeschlossen, sodass erst ab diesem Zeitpunkt unverzerrte Daten getrennt nach Tabellen- und Pauschalwohngeld vorliegen.

Haushalte 1998 (Tabelle 16), was mit der deutlichen Steigerung der Sozialhilfeempfängerzahlen im selben Zeitraum korrespondiert; zum anderen den Mietanstieg um knapp 150 DM von durchschnittlich 475 DM im Jahr 1992 auf 624 DM im Jahre 1998 (Tabelle 26). Da, anders als beim Tabellenwohngeld, beim Pauschalwohngeld keine Miethöchstbeträge gelten, führen diese Mietsteigerungen regelmäßig zu entsprechend höheren Wohngeldleistungen. Das durchschnittliche Pauschalwohngeld stieg daher im Zeitraum 1992 bis 1998 von 222 DM auf 291 DM (Tabelle 17). Im Ergebnis haben sich die Zahlungen für das Pauschalwohngeld in diesem Zeitraum mehr als verdoppelt. Sie hatten damit 1998 einen Anteil von knapp zwei Dritteln an allen Wohngeldausgaben.

Tabelle 16

Empfänger von Wohngeld

Alte Länder					
Jahr	Empfänger insgesamt	Davon			
		Tabellenwohngeld			Pauschalisiertes Wohngeld
		Insgesamt	Mietzuschuss	Lastenzuschuss	
1992	1 846 989	1 127 043	1 027 360	99 683	719 946
1993	1 843 677	1 025 619	944 527	81 092	818 058
1994	1 902 176	979 555	906 537	73 018	922 621
1995	1 938 066	941 763	877 673	64 090	996 303
1996	2 091 016	954 433	896 747	57 686	1 136 583
1997	2 141 486	976 357	916 769	59 588	1 165 129
1998	2 206 203	976 884	915 643	61 241	1 229 319
Neue Länder					
Jahr	Empfänger insgesamt	Davon			
		Tabellenwohngeld			Pauschalisiertes Wohngeld
		Insgesamt	Mietzuschuss	Lastenzuschuss	
1992	2 002 783	1 951 002	1 585 327	365 675	51 781
1993	1 368 752	1 314 845	1 114 936	199 909	53 907
1994	842 081	775 633	672 835	102 798	66 448
1995	656 787	581 554	515 732	65 822	75 233
1996	627 878	540 358	488 956	51 402	87 520
1997	719 590	606 056	552 845	53 211	113 534
1998	740 613	608 907	558 115	50 792	131 706

53. Die Ausgaben für Tabellenwohngeld verminderten sich im Zeitraum 1992 bis 1995 um mehr als 20 %. Die Zahl der Empfänger von Tabellenwohngeld schrumpfte von rund 1,13 auf rund 0,94 Millionen Haushalte. Dies entspricht den Erfahrungen der Vergangenheit, wonach es während der Geltungsdauer der Wohngeldgesetze stets Herauswachseffekte mit der Folge abnehmender Wohngeldleistungen gab.

Seit 1996 ist hier eine leichte Trendwende eingetreten. Die Zahl der Tabellenwohngeld beziehenden Haushalte ist seither wieder auf knapp 0,98 Millionen Haushalte (3,2 % aller Haushalte in den alten Ländern) gestiegen und die Ausgaben für Tabellenwohngeld haben sich um rund 12 % erhöht. Der Grund hierfür ist, dass sich die Arbeitsmarktentwicklung und der dadurch verursachte Anstieg Arbeitsloser und Sozialhilfe beziehender Haushalte nicht nur im Pauschalwohngeld, sondern auch im Tabellenwohngeld ausgewirkt hat.

Der Anteil der Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgeempfänger an allen Tabellenwohngeldempfängern ist von 1996 bis 1998 um 22 % auf rund 151 000 Haushalte gestiegen. Hierbei handelt es sich um Haushalte, deren Wohngeld trotz des Bezuges von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt bzw. Kriegsopferfürsorge aus unterschiedlichen Gründen nicht pauschaliert wird.

Die Gruppe der Sozialhilfe empfangenden Tabellenwohngeldempfänger und der Empfänger von Pauschalwohngeld hatte damit 1998 einen Anteil von 63 % an allen Wohngeldempfängern (1996: 60 %). Die Wohngeldausgaben wurden folglich auch im Berichtszeitraum zunehmend von Sozialhilfeempfängern dominiert (vgl. hierzu ausführlich Wohngeld- und Mietenbericht 1997 Ziff. 67).

54. Der Anstieg der Tabellenwohngeldausgaben ging im Berichtszeitraum mit einem Anstieg des durch-

schnittlichen Tabellenwohngeldes von 144 auf 154 DM/Monat einher (Tabelle 17). Zwischen 1992 und 1998 ist damit das durchschnittliche Wohngeld um insgesamt 24 DM/Monat gestiegen. Neben den steigenden Fallzahlen von Arbeitslosen und Sozialhilfe beziehenden Haushalten mit überdurchschnittlich hohen Wohngeldbeträgen sowie soziodemographischen Struktureffekten (Zunahme des Anteils von Mehrpersonenhaushalten mit höherem Tabellenwohngeld) spielen in diesem Zusammenhang Selektionseffekte eine Rolle: Mit dem Anstieg des durchschnittlichen Einkommens wachsen besonders Wohngeldempfänger mit niedrigen Wohngeldbeträgen aus dem Kreis der Tabellenwohngeldempfänger hinaus; hierdurch steigt der statistische Durchschnittswert.

Dieser Anstieg des durchschnittlichen Tabellenwohngeldes darf deshalb nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich die Wohngeldleistungen in den alten Ländern für bestehende Tabellenwohngeldempfänger seit der letzten Wohngeldleistungsnovelle im Jahr 1990 kontinuierlich verschlechtert haben. In typischen Fällen hat sich der Wert des Wohngeldes real fast halbiert. So erhielt nach Wirksamwerden der letzten Wohngeldleistungsnovelle im Jahr 1991 etwa ein Zweipersonenhaushalt mit einem wohngeldrechtlichen Familieneinkommen von 1 161 DM/Monat und einer Miete von 484 DM/Monat ein Wohngeld in Höhe von 138 DM/Monat (statistische Durchschnittswerte laut Tabellenwohngeldstatistik 1991). Sind die Mieten und Einkommen dieses Haushaltes der reinen Preisentwicklung gefolgt, d. h. verbleibt er in der gleichen Wohnung und haben sich seine realen Verhältnisse nicht verändert, beträgt sein nomineller Wohngeldanspruch – unter Berücksichtigung der geltenden Höchstbeträge – 1998 92 DM/Monat. In Preisen von 1991 sind dies rund 76 DM/Monat; dies entspricht gerade einmal 55 % des Betrages von 138 DM/Monat im Jahr 1991.

Tabelle 17

Durchschnittliches monatliches Wohngeld der Wohngeldempfänger

Jahr	Tabellenwohngeld			Pauschaliertes Wohngeld ¹⁾
	Insgesamt	Mietzuschuss	Lastenzuschuss	
	DM			
	Alte Länder			
1975	72	70	97	
1984	118	117	138	
1985	119	118	135	
1986	144	143	163	
1987	145	144	156	
1988	148	147	153	
1989	150	150	150	
1990	156	155	156	
1991	138	136	152	212
1992	130	128	150	222
1993	130	128	155	237
1994	132	130	157	253
1995	134	132	160	268
1996 ²⁾	144	142	173	278
1997	151	149	184	287
1998	154	152	188	291
	Neue Länder			
1991	117	111	158	92
1992	122	113	163	100
1993	127	124	149	156
1994	132	129	152	187
1995	148	147	156	194
1996	160	159	169	212
1997	165	164	169	219
1998	172	172	176	231

¹⁾ Das pauschalierte Wohngeld wurde 1991 eingeführt.

²⁾ Gegenüber Wohngeld- und Mietenbericht 1997 abweichende Zahlen, da zwischenzeitlich die endgültigen Ergebnisse der amtlichen Statistik vorliegen.

Neue Länder

55. In den neuen Ländern haben die Wohngeldausgaben im Berichtszeitraum erstmals wieder zugenommen. Nach der Einführung des Wohngeldsondergesetzes – 1992 – hatten sie mit über 3 Mrd. DM den höchsten Wert erreicht. Über 2 Millionen Haushalte – und damit rund ein Drittel aller Haushalte – erhielten Wohngeld. Bedingt durch die eingetretene Einkommensentwicklung

gingen die Zahl der wohngeldberechtigten Haushalte und die Ausgaben bis 1996 kontinuierlich zurück. 1996 erhielten noch rund 0,63 Millionen Haushalte Wohngeld. Die auf die neuen Länder entfallenden Wohngeldausgaben betragen rund 1,3 Mrd. DM.

Seit dem Jahr 1997 hat sich diese Entwicklung umgekehrt: Die Zahl der Wohngeldempfänger hat sich zwischen 1996 und 1998 um mehr als 0,11 Millionen

Haushalte auf rund 0,74 Millionen Haushalte (11 % aller Haushalte) erhöht; die Gesamtausgaben für Wohngeld sind von knapp 1,3 Mrd. DM auf rund 1,55 Mrd. DM angestiegen. Die Ursachen hierfür liegen sowohl im Bereich des Pauschal- wie auch im Bereich des Tabellenwohngeldes.

56. Beim Pauschalwohngeld nahmen die Ausgaben wie in den Jahren 1995/96 mit zweistelligen Wachstumsraten zu. Seit Mitte der 90er-Jahre deutet sich hier, wenngleich von niedrigem Niveau ausgehend, tendenziell eine ähnliche Ausgabenentwicklung beim Pauschalwohngeld wie in den alten Ländern an.

Der im Berichtszeitraum zu verzeichnende starke Anstieg der Zahl der Pauschalwohngeldempfänger um mehr als 50 % von rund 87 500 auf knapp 132 000 Haushalte 1998 deckt sich in der Größenordnung mit dem deutlichen Anstieg der Sozialhilfeempfängerzahlen in den neuen Ländern, wobei das Ausgangsniveau sehr niedrig war. Das durchschnittliche Pauschalwohngeld stieg im selben Zeitraum um rund 9 % von 212 auf 231 DM/Monat. Der Anstieg des Wohngeldes fällt im Vergleich zur Mietentwicklung im Berichtszeitraum allerdings unterproportional aus, da der Pauschalierungssatz (§ 42 Abs. 1 Nr. 5 WoGG) im Rahmen des Wohngeldüberleitungsgesetzes von 50 % auf 47 % abgesenkt wurde.

57. Auch beim Tabellenwohngeld nahmen die Ausgaben in den neuen Ländern seit 1996 wieder zu. Die Anzahl der berechtigten Tabellenwohngeldempfänger erhöhte sich bis Ende 1998 um rund 69 000 Haushalte. Gleichzeitig stieg das durchschnittliche Wohngeld um knapp 8 % von 160 auf 172 DM an. Hauptursache hierfür sind – wie in den alten Ländern auch – die ungünstige Arbeitsmarktentwicklung, aber auch die im Rahmen des Wohngeldüberleitungsgesetzes geltenden Sonderregelungen. Namentlich durch die im Vergleich zu den alten Ländern wesentlich großzügiger gestaltete Höchstbetragstabelle konnten modernisierungsbedingte Mietsteigerungen in vielen Fällen durch ein höheres Wohngeld wirkungsvoll abgefedert werden. Ferner haben die eingetretenen Mietsteigerungen bei weitgehend stagnierenden Einkommen insbesondere bei den Arbeiterhaushalten zu einer Erhöhung von Fallzahlen und Wohngeldvolumen geführt. Insgesamt konnte daher die soziale Absicherung der Mietüberleitung in den neuen Ländern durch das Wohngeldüberleitungsgesetz gut gewährleistet werden.

58. Wohngeld hat gegenwärtig in den neuen Ländern insgesamt noch eine größere Bedeutung als in den alten Ländern. So beträgt der Anteil der Wohngeldempfänger an allen Haushalten in den neuen Ländern 10,7 % ge-

genüber 7,2 % in den alten Ländern (Anlage 33). Allerdings hat sich dieser Anteil gegenüber 1992 bereits stark reduziert. In dem Maße, wie sich die Einkommen und Mieten weiter angleichen, ist auch eine weitere Annäherung der Anteile der Wohngeldempfänger in Ost und West zu erwarten.

59. Auch die Wohngeldausgaben pro Kopf der Bevölkerung sind dementsprechend in den neuen Ländern deutlich höher als in den alten Ländern. Bezogen auf den Bundesdurchschnitt lagen sie 1998 in den neuen Ländern bei rund 119 % (1994: 156 %) und in den alten Ländern bei rund 96 % (1994: 86 %) (Anlage 34). Dies ist auch eine Folge der noch bestehenden Unterschiede der Leistungsniveaus aufgrund der in den neuen Ländern insgesamt günstigeren rechtlichen Regelungen (vgl. Abschnitt IV).

III. Das Tabellenwohngeld in den alten Ländern

1. Die Haushalte der Wohngeldempfänger

60. Wohngeld beziehen Haushalte mit weit unterdurchschnittlichen Einkommen. Die soziale Zusammensetzung der Wohngeldempfänger hat sich in den alten Ländern seit 1992 stark gewandelt (Tabelle 18).

Der Anteil der Rentner und Pensionäre an allen Wohngeldempfängern hat sich von 41,1 % auf 28,9 % verringert. Demgegenüber hat sich der Anteil der Arbeitslosen von 16,8 % auf 28,2 % erhöht. Leicht rückläufig war der Anteil der Erwerbstätigen, der von 30,6 % auf 28,6 % sank. Alle drei Gruppen sind damit Ende 1998 etwa gleich stark unter den Wohngeldempfängern vertreten gewesen. Die Veränderungen der sozialen Zusammensetzung der Tabellenwohngeldempfänger sind damit vor allem durch die überproportional positive Einkommensentwicklung der Rentner/Pensionäre und durch die negative Entwicklung am Arbeitsmarkt geprägt.

Bemerkenswert in diesem Zusammenhang ist, dass dennoch der Anteil der Tabellenwohngeldempfänger an den Arbeitslosen zurückgegangen ist: Während 1992 rund 23 % aller arbeitslosen Haushalte Tabellenwohngeld erhielten, waren es 1998 nur noch knapp 17 %. Dies dürfte vor allem dadurch erklärbar sein, dass sich die Anzahl der Langzeitarbeitslosen seit 1992 mehr als verdoppelt hat (September 1992: 0,474 Millionen Personen, September 1998 1,032 Millionen Personen); die hiervon betroffenen Haushalte haben nach Wegfall des Arbeitslosengeldes häufig Anspruch auf Sozialhilfe und Pauschalwohngeld.

Tabelle 18

Soziale Stellung der Tabellenwohngeldempfänger

Soziale Stellung	Alte Länder			Neue Länder		
	1992	1996 ¹⁾	1998	1992	1996	1998
	Anteil an allen Wohngeldempfängern (%)					
Erwerbstätige						
Insgesamt	30,6	27,4	28,6	31,2	23,2	24,4
davon						
– Arbeiter	21,3	20,6	21,7	18,9	14,7	15,8
– Angestellte	6,1	5,1	5,4	11,1	6,1	6,5
– Beamte	2,0	0,6	0,3	0,1	0,2	0,1
– Selbstständige	1,2	1,1	1,2	1,1	2,2	1,9
– Arbeitslose	16,8	26,0	28,2	14,9	41,9	43,7
Nichterwerbstätige						
davon						
– Rentner / Pensionäre	41,1	31,4	28,9	47,0	26,0	23,1
– Studenten	3,7	3,1	2,8	0,3	1,2	1,5
– Sonstige	7,8	11,9	11,5	6,6	7,8	7,4
Insgesamt						
Anzahl in 1000	1 285,3	954,4	976,9	1 951,0	540,4	608,9
Anteil an allen Wohngeldempfängern (%)						
Nachrichtlich:						
Sozialhilfe-/Kriegsopferfürsorgeempfänger	7,4	13,0	15,5			2,8

¹⁾ Gegenüber Wohngeld- und Mietenbericht 1997 abweichende Zahlen, da zwischenzeitlich die endgültigen Ergebnisse der amtlichen Statistik vorliegen.

Insbesondere die deutliche Zunahme des Anteils arbeitsloser Haushalte an allen Tabellenwohngeldempfängern hat auch zu spürbaren Verschiebungen in der Haushaltsgrößenstruktur der Tabellenwohngeldempfänger geführt: Gegenüber 1992 verminderte sich der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten von rund 64 % auf 60 %, während der Anteil der Drei- und Mehrpersonenhaushalte von rund 36 % auf rund 40 % stieg.

61. Die Zahl der Kinder in den Haushalten der Tabellenwohngeldempfänger ist im Berichtszeitraum um mehr als 50 000 auf rund 907 000 Kinder 1998 gestiegen (Tabelle 19). Dies dürfte zum Teil auch durch die steigende Zahl von allein erziehenden Wohngeldempfängern zu erklären sein. Die durchschnittliche Kinderzahl pro Tabellenwohngeldempfängerhaushalt stieg von 0,90 im Jahr 1992 auf 0,93 im Jahr 1998 an. Der Anteil der Tabellenwohngeldausgaben für Haushalte mit Kindern stieg von rund 52 % auf 57 % (Anlage 19).

Tabelle 19

Empfänger von Tabellenwohngeld nach Haushaltsgröße und Anzahl der Kinder im Jahr 1998 in den alten Ländern

Haushaltsgröße (Personen)	Insgesamt	Davon mit ... Kindern ¹⁾ im Haushalt (%)						Kinderzahl
		0	1	2	3	4	5 und mehr	
1	438 569	99,9	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	500
2	147 871	55,7	44,1	0,2	0,0	0,0	0,0	65 700
3	111 307	14,5	50,2	35,2	0,2	0,0	0,0	134 700
4	139 649	10,4	3,6	76,4	9,5	0,1	0,0	258 600
5	81 020	10,6	1,0	4,3	80,0	4,0	0,1	215 400
6 und mehr	58 468	13,7	0,4	1,0	4,3	47,0	33,5	232 200
Insgesamt	976 884	58,1	13,1	15,4	8,3	3,2	2,0	907 100

¹⁾ Personen, für die Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz oder eine Leistung im Sinne des § 8 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes gewährt wird.

62. Der Wohngeldanspruch von Familien mit Kindern ist deutlich höher als der von Haushalten ohne Kinder (Anlage 19). Dadurch wird erreicht, dass ihre Wohnkostenbelastung im Vergleich zu kleineren Haushalten ohne Kinder deutlich niedriger ist. Diese Familienfreundlichkeit des Wohngelds beruht vor allem auf den für größere Haushalte deutlich besser ausgestalteten Wohngeldtabellen und der Nichtanrechnung des Kindergeldes beim wohngeldrechtlichen Familieneinkommen. Außerdem nutzen größere Haushalte im Durchschnitt Wohnflächen, die kleiner sind als die so genannten Wohngeld-Richtflächen (vgl. Ziff. 63). Dies bedeutet, dass bei größeren Haushalten höhere Quadratmetermieten wohngeldfähig sind als bei kleineren Haushalten.

2. Die Wohnungsversorgung der Mietzuschussempfänger

63. Die Richtflächen dienen als interne Kalkulationsgrundlage zur Bestimmung der Höchstbeträge für Miete und Belastung in der Miethöchstbetragstabelle des Wohngeldgesetzes. Sie betragen 48 m² für Einpersonenhaushalte, 62 m² für Zweipersonenhaushalte und jeweils 12 m² für jede zusätzliche Person. Die Wohnflächenversorgung der Wohngeldempfänger kann über den Vergleich der tatsächlich genutzten Wohnflächen mit den Richtflächen beurteilt werden.

Während bei den Ein- bis Dreipersonenhaushalten die tatsächlichen Wohnflächen in etwa den Richtflächen entsprechen, nutzen größere Haushalte Wohnflächen, die deutlich unterhalb der Richtfläche liegen (Anlage 20). Allerdings stieg die durchschnittliche Wohnflä-

che der letztgenannten Haushalte im Berichtszeitraum geringfügig um 1 m² (Vier- und Fünfpersonenhaushalte) bzw. 3 m² (Sechspersonenhaushalte) an, während sie sich bei den Einpersonenhaushalten um 1 m² verminderte. Der Gesamtdurchschnitt stieg damit im Berichtszeitraum erstmals wieder um 1 m² auf 64 m² an.

Auffallend ist die besonders starke Streuung der Wohnflächen bei den Einpersonenhaushalten (Anlage 24). Soweit hier die Richtflächen überschritten werden, dürfte es sich häufig um Fälle handeln, in denen größere familiene geeignete Wohnungen nach einer Verkleinerung der Familie (zum Beispiel Auszug erwachsener Kinder; Tod eines Ehegatten) nur noch von einer Person bewohnt werden.

Die Wohnflächen der Hauptmieter mit Tabellenwohngeldbezug (98 % aller Mietzuschussempfänger) sinken in den alten Bundesländern mit steigendem Mietniveau. Die Wohnfläche für Einpersonenhaushalte beträgt 55 m² in Mietenstufe I und 44 m² in Mietenstufe VI, für Vierpersonenhaushalte liegen die entsprechenden Flächen bei 90 m² bzw. 74 m² (Anlage 20).

64. 33 % der Tabellenwohngeld empfangenden Hauptmieter wohnen in öffentlich geförderten Sozialwohnungen (1. Förderweg). Unter Einschluss auch der im Rahmen der vereinbarten Förderung geförderten Wohnungen, die in der Wohngeldstatistik nicht erfasst werden, liegt der Anteil von Tabellenwohngeldempfängern im Rahmen der im Sozialen Wohnungsbau subventionierten Wohnungen allerdings höher. Einschließlich der Pauschalwohngeldempfänger dürfte nach grober Schätzung mehr als ein Viertel aller Sozialwohnungen von

Wohngeldempfängern bewohnt sein (vgl. Wohngeld- und Mietenbericht 1997, Ziff. 73). Der Anteil der in Sozialwohnungen wohnenden Wohngeldempfänger liegt in Gemeinden mit höherem Mietenniveau (Mietenstufen IV und V) über dem Durchschnitt (Anlage 22). Dass der Anteil in Mietenstufe VI nur relativ gering über dem Durchschnitt liegt, hat seine Ursache in dem relativ geringen Sozialwohnungsanteil in München.

65. Die Ausstattung der Mietzuschussempfänger mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum hat sich gegenüber 1996 von 89,4 auf 91,7 % erhöht. Bei den Drei- und Mehrpersonenhaushalten liegt dieser Anteil sogar bei über 94 % (Tabelle 25). Damit verfügen die Tabellenwohngeldempfänger in den alten Ländern im Unterschied zu den neuen Ländern über ein sehr hohes Ausstattungsniveau. Gleichzeitig ist ihre Wohnkostenbelastung in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und deutlich höher als in den neuen Ländern (vgl. Ziffer 81).

3. Mieten und Entlastungswirkung des Wohngelds

66. Die durchschnittliche Quadratmetermiete der Tabellenwohngeldempfänger in den alten Ländern ist im Berichtszeitraum um 3,9 % auf 10,39 DM gestiegen

(Anlage 25) und lag damit um 0,72 DM unter dem Durchschnitt aller Mietwohnungen in den alten Ländern (vgl. Ziff. 14).

67. Die Gemeinden sind entsprechend den von den Wohngeldbeziehern durchschnittlich gezahlten Quadratmetermieten sechs Mietenstufen zugeordnet. Diese Zuordnung wird auf der Basis der Abweichungen der Quadratmetermieten bei 12 Wohnungstypen gegenüber den jeweiligen bundesdurchschnittlichen Quadratmetermieten vorgenommen, wobei sich die 12 Wohnungstypen nach Baualtersklassen, den Ausstattungskategorien sowie nach „öffentlich gefördert“ und „nicht öffentlich gefördert“ unterscheiden. Die weitaus meisten Wohnungen befinden sich in den mittleren Mietenstufen (Anlage 22).

68. Die Miete ist nur insoweit zuschussfähig, als sie bestimmte Höchstbeträge (§ 8 WoGG) nicht übersteigt. Wie Tabelle 20 zeigt, lag 1998 der Anteil derjenigen Tabellenwohngeldempfänger, deren Mieten höher waren als diese Höchstbeträge, im Durchschnitt aller Mietenstufen bei rund 75 %. Demgegenüber lag die Überschreiterquote unmittelbar nach Wirksamwerden der letzten Wohngeldnovelle 1990 bei knapp 40 %. Bei gleicher Haushaltsgrößenstruktur wie im Jahr 1998 (vgl. Ziff. 60) hätte die Überschreiterquote im Jahr 1990 sogar noch niedriger gelegen.

Tabelle 20

Überschreitung der Höchstbeträge für Mietzuschussempfänger mit Tabellenwohngeld in den Jahren 1994 bis 1998

Mietenstufe	Alte Länder			
	Anteil der Überschreiter an allen Mietzuschussempfängern der jeweiligen Mietenstufe in %			
	1992	1994	1996 ¹⁾	1998
I	48,8	62,0	69,8	72,0
II	50,3	66,4	74,0	78,0
III	50,3	63,5	71,5	76,4
IV	46,4	59,5	68,4	73,9
V	43,5	56,6	65,2	70,2
VI	43,6	53,6	63,5	67,8
Insgesamt	48,3	62,0	70,3	74,8
Neue Länder ²⁾				
	–	–	–	30,8

¹⁾ Gegenüber Wohngeld- und Mietenbericht 1997 abweichende Zahlen, da zwischenzeitlich die endgültige Ergebnisse der amtlichen Statistik vorliegen.

²⁾ Statistische Angaben zur Überschreitung der Höchstbeträge für Miete oder Belastung sind erst seit 1997 verfügbar.

69. Die Überschreitung ist zum Teil darauf zurückzuführen, dass Haushalte Wohnflächen nutzen, die teilweise erheblich größer sind als die Richtflächen (Anlage 24). Dies trifft auf etwa die Hälfte der Überschreiterfälle zu. Dabei handelt es sich allerdings häufig um Wohnungen, deren Quadratmetermieten relativ niedrig sind, was insbesondere bei größeren Wohnungen im älteren Bestand zu beobachten ist. Daher steht die Richtflächenüberschreitung nicht im Widerspruch zur Beobachtung, dass viele Wohngeldempfänger, insbesondere in den Ballungsgebieten, auf die höheren Wohnkosten mit einer Einschränkung ihres Flächenkonsums reagiert haben.

Dies wird auch daran deutlich, dass die Überschreiterquote in teuren Regionen (Mietenstufen IV bis VI) nied-

riger ist als in Regionen mit niedrigem Mietenniveau (Mietenstufen I bis III). Im Ergebnis spiegelt daher der Anstieg der Überschreiterquote vor allem den Mietenanstieg wider.

70. Der Wohnkostenanteil am verfügbaren Einkommen nach Bezug von Tabellenwohngeld betrug 1998 im Durchschnitt aller Empfänger 30,6 % mit erheblicher Streuung nach der Haushaltsgröße. Bei Haushalten mit sechs und mehr Personen beträgt die Wohnkostenbelastung nach Wohngeld nur etwa die Hälfte der Belastung von Einpersonenhaushalten (Tabelle 21). Bei größeren Haushalten ist auch in den letzten Jahren eine vergleichsweise moderate Entwicklung der Wohnkostenbelastung zu beobachten – im Unterschied zu den Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Tabelle 21

Mietbelastungsquoten der Hauptmieter mit Tabellenwohngeldbezug in den alten Ländern

Haushaltsgröße (Personen)	Durchschnittlicher Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Einkommen ¹⁾					
	1996		1997		1998	
	vor Wohngeld	nach Wohngeld	vor Wohngeld	nach Wohngeld	vor Wohngeld	nach Wohngeld
1	42,2	33,3	43,4	34,3	44,2	35,0
2	39,6	30,8	40,5	31,5	41,2	32,2
3	37,2	28,5	37,7	28,7	38,1	29,1
4	32,0	24,1	32,6	24,3	33,0	24,6
5	28,9	21,5	29,6	21,7	30,3	22,1
6 und mehr	25,7	17,6	26,6	17,9	27,4	18,3
Insgesamt	38,1	29,5	38,9	30,1	39,6	30,6

¹⁾ Bezogen auf ein aus dem statistisch nachgewiesenen Bruttoeinkommen einschließlich Kindergeld modellartig abgeleitetes verfügbares Einkommen.

Quelle: Sonderaufbereitungen der 25%-Stichproben

71. Im Jahre 1990 – nach der letzten allgemeinen Wohngeldnovelle – wurde der Wohnkostenanteil durch das Wohngeld dagegen auf durchschnittlich 23 % gesenkt. Die seither eingetretene Entwicklung ist typisch für die Zeit nach In-Kraft-Treten einer Wohngeldnovelle. Denn während der Geltungsdauer des Wohngeldgesetzes in jeweils unveränderter Form steigt die Wohnkostenbelastung im Durchschnitt an.

Hierfür sind zwei Faktoren maßgeblich. Zum einen führt die allgemeine Mietentwicklung (seit 1990 in Höhe von 36 %) zu höheren Überschreiterquoten, sodass bei immer mehr Haushalten einer steigenden Miete ein nicht mehr steigendes Wohngeld gegenübersteht; zum anderen führt schon eine nur nominale Erhöhung des Ein-

kommens zu einem Rückgang des Wohngeldes und zu einem Anstieg der selbst zu tragenden Wohnkosten.

72. Hauptmieter mit Tabellenwohngeldbezug, die in Sozialwohnungen leben, profitieren neben der Entlastung durch Wohngeld im Regelfall zusätzlich von Mietvorteilen der Sozialwohnungen. Die Mietvorteile, die aufgrund der Preisbindung entstehen, sind abhängig von Wohnungstyp und Region. Vergleichsweise hohe Unterschiede zu den Mieten am freien Wohnungsmarkt bestehen vor allem in Neubauten in Ballungsgebieten der Mietenstufen V und VI (hier liegen die durchschnittlichen Sozialmieten zum Teil mehr als 3 DM/m² niedriger; Anlage 21). Insbesondere in Gemeinden der niedrigen Mietenstufen zahlen Wohngeldempfänger jedoch im

nicht preisgebundenen Bestand im Durchschnitt niedrigere Mieten als im preisgebundenen.

73. Der Deutsche Bundestag hatte anlässlich der Verabschiedung des Wohngeld- und Mietenberichts 1987 (BT-Drs. 11/2394) die Bundesregierung um Berechnungen gebeten, die die langfristige Entwicklung des Wohngelds für einen Einpersonnenrentnerhaushalt sowie für Erwerbstätigenhaushalte mit zwei, drei sowie vier oder mehr Kindern ab 1975 aufzeigen. Der Übersicht in Anlage 27 liegen die für Wohngeldempfänger statistisch nachgewiesenen Durchschnittseinkommen und Durchschnittsmieten des Jahres 1975 für Einpersonnenrentnerhaushalte, Vier-, Fünf- und Siebenpersonnenhaushalte Erwerbstätiger zugrunde, die entsprechend dem Lebenshaltungsindex (konstantes Realeinkommen) und Mietenindex (Mieten) verändert wurden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass für Haushalte mit konstanten Realeinkommen und unveränderter Wohnungsversorgung das um den Mietenanstieg bereinigte Wohngeld seit Jahren gesunken ist. Seit 1995 hat sich die Entwicklung in einem Teil der nachgewiesenen Beispielfälle dadurch beschleunigt, dass die Höchstbeträge für Miete und Belastung inzwischen überschritten sind und das Wohngeld insoweit nicht mehr weiter auf Mietsteigerungen reagiert (vgl. hierzu auch Ziff. 55).

4. Die Lastenzuschüsse für Eigentümerhaushalte

74. Tabellenwohngeld wird auch für selbstgenutzten Wohnraum als Lastenzuschuss gewährt. Er ist kein

Finanzierungsinstrument zum Erwerb von Wohneigentum, sondern dient vor allem der sozialen Absicherung in Notfällen.

Ende 1998 gab es in den alten Ländern rund 61 000 Lastenzuschussempfänger (Tabelle 16). Dies entsprach rund 3 % aller Wohngeldempfänger (Anlage 33) und rund 0,5 % aller Eigentümerhaushalte. Der durchschnittliche monatliche Lastenzuschuss betrug 188 DM (Tabelle 17).

Etwa zwei Drittel der Lastenzuschussempfänger sind Familien mit Kindern (Anlage 19). Auch Rentner- und Pensionärshaushalte haben einen bedeutenden Anteil an den Lastenzuschussempfängern.

75. Lastenzuschussempfänger leben weit überwiegend (62%) in Gemeinden der niedrigsten Mietenstufen I und II (Anlage 26), da der Eigentumserwerb für Haushalte mit niedrigen Einkommen in den anderen Regionen besonders schwierig ist.

Der Anteil der Lastenzuschussempfänger, deren Belastung (Kapitaldienst und Bewirtschaftungskosten) über den Höchstbeträgen lag, war mit rund 76 % höher als bei den Mietzuschussempfängern (Tabelle 22). Die im Vergleich zu Mietzuschussempfängern etwas höhere Überschreiterquote hat ihre Hauptursache im wesentlich höheren Wohnflächenkonsum der Lastenzuschussempfänger bei gleicher Haushaltsgröße (Anlage 23).

Tabelle 22

Überschreitung der Höchstbeträge der Lastenzuschussempfänger in den Jahren 1992 bis 1998

Mieten-Stufe	Alte Länder			
	Anteil an allen Lastenzuschussempfängern der jeweiligen Mietenstufe in %			
	1992	1994	1996 ¹⁾	1998
I	71,0	72,6	74,3	77,8
II	71,2	73,5	74,0	76,9
III	72,1	73,3	72,4	76,2
IV	69,2	70,9	71,1	73,8
V	62,6	67,4	68,0	68,5
VI	60,8	58,8	59,4	60,9
Insgesamt	70,8	72,6	73,1	76,3
Neue Länder ²⁾				
Insgesamt	–	–	–	39,7

¹⁾ Gegenüber Wohngeld- und Mietenbericht 1997 abweichende Zahlen, da zwischenzeitlich die endgültigen Ergebnisse der amtlichen Statistik vorliegen.

²⁾ Statistische Angaben zur Überschreitung der Höchstbeträge für Miete oder Belastung sind erst seit 1997 verfügbar.

IV. Das Tabellenwohngeld in den neuen Ländern

1. Übergangsbestimmungen nach Auslaufen des Wohngeldsondergesetzes Ende 1996

76. Nach dem zum Jahresende 1996 ausgelaufenen Wohngeldsondergesetz gewährleistet das Wohngeldüberleitungsgesetz vom 21. November 1996 (BGBl. I S. 1781) die erforderliche Anschlussregelung. Durch diesen Schritt der Rechtsvereinheitlichung ist damit seit dem 1. Januar 1997 wieder das Wohngeldgesetz einheitliche Grundlage für die Wohngeldbewilligung im gesamten Bundesgebiet.

Mit Rücksicht auf die Verhältnisse im Beitrittsgebiet gelten dort bis Ende 2000 einzelne befristete Sonderregelungen:

- Gesonderte Miethöchstbetragstabelle, durch die auch modernisierungsbedingte Mietsteigerungen stärker berücksichtigt werden können
- Degressiv ausgestalteter Einkommensfreibetrag für Mieterhaushalte mit sehr niedrigem Einkommen
- Erhöhter pauschaler Abzug von 10 % bei der Einkommensermittlung, der vor allem Arbeitslose begünstigt
- Einheitlicher Prozentsatz von 47 % der sozialhilferechtlich anerkannten Kosten für den Wohnraum zur Bemessung des pauschalierten Wohngeldes

Diese Sonderregelungen bewirken, dass Wohngeldempfänger in den neuen Ländern im Durchschnitt mehr Wohngeld erhalten als Empfänger mit gleichen Einkommen und Wohnkosten in den alten Ländern. Hierzu tragen vor allem die günstigeren Höchstbeträge bei, die – je nach Baualter und Ausstattung der Wohnung – einer Einordnung in die Mietenstufen III bis VI entsprechen, obwohl das durchschnittliche Mietenniveau der neuen Länder nicht höher ist als das von Gemeinden der Mietenstufe I und II in den alten Ländern.

2. Die Haushalte der Tabellenwohngeldempfänger

77. Während von 1992 bis 1996 infolge der gestiegenen Einkommen in den neuen Ländern eine deutliche Abnahme der Tabellenwohngeldempfängerhaushalte von knapp 2 Millionen auf rund 540 000 Haushalte zu verzeichnen war, stieg die Empfängerzahl bis Ende 1998 wieder auf rund 609 000 Haushalte an.

Wie im Pauschalwohngeld (s. u.) ist auch im Tabellenwohngeld die gestiegene Arbeitslosigkeit eine der Hauptursachen für die zunehmenden Fallzahlen: Der deutliche Anstieg arbeitsloser Personen von jahresdurchschnittlich 1,17 Millionen 1996 auf 1,38 Millionen 1998 hat sich im Tabellenwohngeld in einem Zuwachs von fast 40 000 arbeitslosen Haushalten niedergeschlagen; der Anteil der Arbeitslosenhaushalte an allen Tabellenwohngeldempfängern stieg auf fast 44 %; sie bildeten damit wie bereits im Jahr 1996 die größte Gruppe (Tabelle 18).

Gleichzeitig hat sich auch die Gruppe der erwerbstätigen Wohngeldempfänger um mehr als 23 000 Haushalte vergrößert (Anteil an allen Tabellenwohngeldempfängern: gut 24 %). Ausschlaggebend hierfür dürften v. a. eine weitgehend stagnierende Entwicklung der verfügbaren Einkommen dieser Haushaltsgruppe i. V. m. modernisierungsbedingten Mietsteigerungen sein. Aufgrund der im Vergleich zu den alten Ländern günstigeren Miethöchstbeträge des Wohngeldüberleitungsgesetzes (vgl. Ziff. 76) können Mietsteigerungen in vielen Fällen in voller Höhe bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt werden. Bei unverändertem Einkommen wachsen dann zusätzliche Haushalte in die Wohngeldberechtigung herein.

Die absolute Zahl der Tabellenwohngeld empfangenden Rentnerhaushalte blieb mit knapp 141 000 nahezu unverändert; der Anstieg der im Wohngeldsystem berücksichtigungsfähigen Miete und die positive Entwicklung der Renteneinkommen haben sich hier ungefähr die Waage gehalten. Der Anteil der Rentner und Pensionäre ging aber aufgrund der Steigerung der Fallzahlen in anderen Haushaltsgruppen zurück (Ende 1996: 26,0 %, Ende 1998: 23,1 %).

78. In den Haushalten der Tabellenwohngeldempfänger lebten Ende 1998 rund 466 000 Kinder. Die durchschnittliche Kinderzahl pro Tabellenwohngeldempfängerhaushalt von 0,77 lag deutlich unterhalb des Wertes in den alten Ländern (0,93); trotzdem ist der Anteil von Haushalten mit Kindern an allen Wohngeldempfängern in neuen (40,5 %) und alten Ländern (41,9 %) ungefähr gleich hoch. Dies erklärt sich dadurch, dass die Kinder von Wohngeldempfängern in den alten Ländern fast doppelt so oft in kinderreichen Familien (drei und mehr Kinder) leben wie in den neuen Ländern.

Der Anteil der Tabellenwohngeldausgaben für Familien mit Kindern lag mit 54 % (Anlage 19) geringfügig unter dem Wert der alten Länder (57 %, vgl. Ziff. 61).

Tabelle 23

Empfänger von Tabellenwohngeld nach Haushaltsgröße und Anzahl der Kinder im Jahr 1998 in den neuen Ländern

Haushaltsgröße (Personen)	Insgesamt	davon mit ... Kindern ¹⁾ im Haushalt (%)						Kinderzahl
		0	1	2	3	4	5 und mehr	
1	308 975	99,9	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	341
2	114 316	32,4	67,5	0,1	0,0	0,0	0,0	77 470
3	76 541	6,1	38,8	55,0	0,1	0,0	0,0	114 086
4	69 739	2,1	3,0	78,3	16,5	0,1	0,0	146 003
5	24 226	1,6	0,6	4,4	81,8	11,5	0,0	72 938
6 und mehr	12 259	1,7	0,2	0,9	4,3	53,6	39,4	55 054
Insgesamt	606 056	58,1	18,1	16,2	5,3	1,5	0,8	465 892

¹⁾ Personen, für die Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz oder eine Leistung im Sinne des § 8 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes gewährt wird.

79. Die im Berichtszeitraum durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen haben bei den Mietzuschussempfängern zu einer deutlichen Verbesserung der qualitativen Wohnungsversorgung geführt (Tabelle 25). So stieg der Anteil der Haushalte mit Sammelheizung um 7,2 Prozentpunkte von 79,4 % Ende 1996 auf 86,6 % Ende 1998 an. Über Sammelheizung und Bad verfügten immerhin 84 % der Haushalte, während lediglich 3 % aller Wohnungen von Mietzuschussempfängern weder mit Sammelheizung noch mit Bad ausgestattet waren.

80. Während die durchschnittliche Wohnfläche der Mieter in den neuen Ländern unverändert bei 63 m² lag (vgl. Ziff. 35), haben die Mietzuschussempfänger aufgrund der modernisierungsbedingten Preiserhöhungen ihre Wohnflächennachfrage im Berichtszeitraum geringfügig von 57 m² Ende 1996 auf 55 m² Ende 1998 eingeschränkt. Ihre durchschnittliche Wohnfläche liegt damit unter der vergleichbarer Haushalte in den alten Ländern. Sie liegt auch unterhalb der Richtflächen des Wohngeldbemessungssystems (Anlagen 29 und 30). Dies trägt mit dazu bei, dass die Wohnkostenbelastung niedriger ist als in den alten Ländern (vgl. Ziff. 70). Deutliche Überschreitungen der Richtflächen sind nur bei Ein- und

Zweipersonenhaushalten zu beobachten (Anlage 31).

3. Mieten und Entlastungswirkung des Wohngelds

81. Die Bruttokaltmiete pro Quadratmeter der Mietzuschussempfänger stieg in den Wohnungen mit Sammelheizung um gut 6 % auf rund 9,6 DM, in den Wohnungen ohne Sammelheizung um 7 % auf rund 6,6 DM an (Anlage 32). Der im Berichtszeitraum zu beobachtende deutlichere Anstieg der durchschnittlichen Quadratmetermiete um über 12 % von 8,15 DM auf 9,15 DM ist auf modernisierungsbedingte Umschichtungen zugunsten des Wohnungssegmentes „mit Sammelheizung“ zurückzuführen.

Die Mietsteigerungen wurden wie in der Vergangenheit von einer Zunahme des durchschnittlich gezahlten Wohngeldes begleitet (Tabelle 17). Im Ergebnis lag der durchschnittliche Anteil der Bruttokaltmiete am wohngeldrechtlichen Familieneinkommen 1998 vor Abzug des Wohngeldes bei 35,9 % und nach Abzug des Wohngeldes bei 23,0 % (Tabelle 24). Die selbst zu tragende Kaltmiete wurde durch das Wohngeld damit um mehr als ein Drittel gesenkt.

Tabelle 24

Mietbelastungsquoten der Empfänger von Tabellenwohngeld in den neuen Ländern

Haushaltsgröße (Personen)	Durchschnittlicher Anteil der Bruttokaltmiete am Einkommen							
	1995 ¹⁾		1996 ¹⁾		1997 ²⁾		1998 ²⁾	
	vor Wohngeld	nach Wohngeld	vor Wohngeld	nach Wohngeld	vor Wohngeld	nach Wohngeld	vor Wohngeld	nach Wohngeld
	%							
1	35,1	23,3	39,3	26,2	39,0	25,8	39,6	26,3
2	34,2	22,2	39,0	23,6	34,9	21,7	35,9	22,3
3	31,6	20,2	36,3	23,6	30,2	18,6	31,3	19,2
4 und mehr	26,5	16,7	31,1	19,7	25,1	15,1	26,3	15,7
Insgesamt	32,2	20,9	36,7	24,1	35,0	22,5	35,9	23,0

¹⁾ Bruttokaltmietbelastung bezogen auf das wohngeldrechtliche Familieneinkommen.

²⁾ Bruttokaltmietbelastung bezogen auf ein aus den statistisch nachgewiesenen Bruttoeinkommen einschließlich Kindergeld modellartig abgeleitetes verfügbares Einkommen.

Gegenüber 1996 wird trotz der eingetretenen Mietsteigerungen eine etwas niedrigere durchschnittliche Belastung der Wohngeldempfänger durch die Bruttokaltmiete nach Wohngeld ausgewiesen. Dies ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass ab dem Berichtsjahr 1997 in den neuen Ländern – ermöglicht durch eine Erweiterung des Statistikdatensatzes – die gleiche differenzierte Methodik zur Ermittlung der Mietbelastung angewandt werden kann wie in den alten Ländern. Der Vergleich der Daten von 1997/98 mit den Vorjahren ist damit in den neuen Ländern zwar eingeschränkt, dafür wird aber ein unmittelbarer Vergleich der Mietbelastungen in neuen und alten Ländern ermöglicht. Dabei zeigt sich, dass die Belastung durch Wohnkosten nach Wohngeld mit 23 % deutlich geringer ist als die von Haushalten mit vergleichbar niedrigen Einkommen in den alten Ländern mit durchschnittlich 31 % (Tabelle 21). Der Unterschied in der Wohnkostenbelastung ist nach Wohngeld deutlich größer als vor Wohngeld: Während der Anteil der Wohnkosten vor Wohngeld in den neuen Ländern bei rund 35,9 % und damit weniger als 4 % unter der Wohnkostenbelastung in den alten Ländern von 39,6 % lag, ist die Wohnkostenbelastung nach Wohngeld in den neuen Ländern fast 8 % niedriger als in den alten Ländern. Dies unterstreicht die Wirksamkeit der bestehenden Sonderregelungen in den neuen Ländern.

82. In den neuen Ländern sind bei den üblichen Richtflächen Bruttokaltmieten noch voll zuschussfähig, die den Durchschnittswert der alten Länder (1998: 10,39 DM/m², vgl. Ziffer 66) übersteigen. Häufig sind

selbst Bruttokaltmieten für solche Wohnungen voll zuschussfähig, deren Wohnflächen deutlich über den Richtflächen liegen. In vielen solchen Fällen können die Mieten selbst bei hohen Modernisierungszuschlägen in voller Höhe bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt werden. Der Anteil der Haushalte, die mit ihren Mieten die Höchstbeträge überschreiten, lag in den neuen Ländern mit 30,8 % folgerichtig erheblich niedriger als in den alten Ländern mit geschätzten 75 % (vgl. Ziff. 68 und Tabelle 20). Dies zeigt, dass durch die mit dem Wohngeldüberleitungsgesetz eingeführten Höchstbeträge die besonderen Verhältnisse in den neuen Ländern angemessen berücksichtigt und Überforderungen einkommensschwacher Mieter vermieden werden.

4. Die Lastenzuschüsse der Eigentümerhaushalte

83. Der Lastenzuschuss trägt auch in den neuen Ländern vor allem zur sozialen Absicherung selbstgenutzten Wohneigentums bei. Der Anteil der Lastenzuschussempfänger an allen Wohngeldempfängern war in den neuen Ländern nach Einführung des Wohngeldes aufgrund einer Reihe von Sonderfaktoren zunächst deutlich höher als in den alten Ländern. Inzwischen haben sich die Anteile mit rund 7 % 1998 an die Verhältnisse in den alten Ländern weiter angenähert (Anlage 28, Anlage 33). Ende 1998 erhielten knapp 51 000 Haushalte Wohngeld in Form des Lastenzuschusses. Der durchschnittliche monatliche Lastenzuschuss betrug 176 DM (Tabelle 17). Aufgrund der großzügigeren Höchstbeträge

lag auch hier der Anteil der Höchstbetragsüberschreiter mit knapp 40 % deutlich unterhalb der Quote für die alten Länder (rund 76 %).

V. Das pauschalierte Wohngeld für Empfänger von Sozialhilfe und Kriegsopferfürsorge in den alten und neuen Ländern

1. Haushalte und Wohnungsversorgung

84. Haushalte von Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgeempfängern bekommen im Allgemeinen ein pauschaliertes Wohngeld, das von den Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgebehörden bewilligt wird. Es beläuft sich in den alten Ländern auf einen nach Ländern und dort teilweise nach Mietenstufen differenzierten Prozentsatz zwischen 41,3 % und 53,0 % der sozialhilferechtlich anerkannten Unterkunftskosten.

In den neuen Ländern ersetzt das pauschalierte Wohngeld seit dem 1. Januar 1997 47 % der anerkannten laufenden Aufwendungen für die Unterkunft (Bruttokaltmiete).

85. Die Struktur der Bezieher pauschalierten Wohngeldes unterscheidet sich von der der Tabellenwohngeldempfänger. So sind in den alten Ländern große Haushalte (vier und mehr Personen) bei den Beziehern

pauschalieren Wohngeldes deutlich schwächer vertreten als bei den Tabellenwohngeldempfängern. Daher war ihre durchschnittliche Haushaltsgröße 1998 kleiner als die der Tabellenwohngeldempfänger.

In den neuen Ländern sind die Haushalte der Pauschalwohngeldempfänger dagegen geringfügig größer als die der Tabellenwohngeldempfänger; im Berichtszeitraum hat sich wie auch in früheren Jahren die durchschnittliche Haushaltsgröße der beiden Empfängergruppen weiter angenähert.

86. Die Wohnungen der Haushalte in den alten Ländern, die pauschaliertes Wohngeld beziehen, unterscheiden sich bezüglich der Ausstattung mit Sammelheizung nur wenig von den Wohnungen der Tabellenwohngeldbezieher (Tabelle 25). Dabei ist allerdings von einer gewissen Untererfassung der Sammelheizungen bei den Tabellenwohngeldbeziehern auszugehen, bei denen die Statistik dieses Merkmal nur nachweist, wenn die Wohnung zugleich mit Bad oder Dusche ausgestattet ist. In den neuen Ländern hat sich das früher stärker zu beobachtende Qualitätsgefälle zwischen Wohnungen der Tabellenwohngeldbezieher und der Bezieher von pauschaliertem Wohngeld weiter verringert. Auch die Wohnungen der Pauschalwohngeldempfänger in den neuen Ländern sind mittlerweile zu fast drei Vierteln mit Sammelheizung ausgestattet.

Tabelle 25

Ausstattung der Mietzuschussempfängerhaushalte mit Sammelheizung 1998

Haushaltsgröße (Personen)	Alte Länder		Neue Länder	
	Tabellen- ¹⁾	Pauschaliertes	Tabellen- ²⁾	Pauschaliertes
	Wohngeld		Wohngeld	
	Anteile der Haushalte mit Sammelheizung in %			
1	89,5	84,7	84,8	66,8
2	91,9	87,1	88,3	78,6
3	94,0	88,2	89,9	82,2
4	95,0	88,6	89,6	84,8
5	94,2	88,0	87,5	82,9
6 und mehr	92,1	87,0	82,2	79,9
Insgesamt	91,7	86,4	86,6	74,8

¹⁾ Mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum.

²⁾ Mit Sammelheizung und mit Bad oder nur Sammelheizung.

Tabelle 26

Monatliche Miete von Mietzuschussempfängern in den alten Ländern

Haushaltsgröße (Personen)	Tabellenwohngeld		Pauschaliertes Wohngeld	
	1997	1998	1997	1998
	DM			
1	480	489	469	480
2	635	648	623	633
3	759	773	732	747
4	846	862	816	834
5	916	935	900	921
6 und mehr	1 017	1 045	1 035	1 060
Insgesamt	646	660	612	624

Tabelle 27

Miete von Mietzuschussempfängern bei Einpersonenhaushalten

Mieten- Stufe	Tabellenwohngeld		Pauschaliertes Wohngeld	
	1996 ¹⁾	1998	1996 ¹⁾	1998
	DM			
Alte Länder				
I	414	422	375	398
II	451	467	418	460
III	467	486	437	455
IV	487	506	471	492
V	512	539	512	529
VI	541	562	603	638
Insgesamt	472	489	456	480
Neue Länder				
Insgesamt	379	411	303	372

¹⁾ Gegenüber Wohngeld- und Mietenbericht 1997 abweichende Zahlen, da zwischenzeitlich die endgültigen Ergebnisse der amtlichen Statistik vorliegen.

Tabelle 28

Miete der Mietzuschussempfänger 1998 in den neuen Ländern

Haushaltsgröße (Personen)	Tabellenwohngeld			Pauschalisiertes Wohngeld		
	Insgesamt	A	B	Insgesamt	A	B
	DM					
1	411	416	281	372	395	324
2	528	532	348	515	539	428
3	609	612	391	608	631	500
4	691	694	444	686	709	557
5	754	759	476	759	788	615
6 und mehr	833	840	537	867	911	693
Insgesamt	503	509	308	499	535	392

A: mit Sammelheizung und mit Bad oder nur Sammelheizung. B: ohne Sammelheizung.

87. Die Mieten der Pauschalwohngeldempfänger lagen im Durchschnitt unter den Mieten der Tabellenwohngeldempfänger (Tabellen 26, 27, 28). In den alten Ländern waren die Mietunterschiede allerdings sehr gering, zum Beispiel bei Einpersonenhaushalten durchschnittlich 2 %, in den neuen Ländern lagen sie bei knapp 10 % (Tabelle 27). Dies gilt trotz der Tatsache, dass die Mieten pro Quadratmeter bei den Empfängern von pauschalisiertem Wohngeld höher waren als bei den Empfängern von Tabellenwohngeld (Anlage 32).

88. In den alten Ländern liegt die Erklärung hierfür v. a. darin, dass die Wohnungen dieser Beziehergruppe 1998 deutlich kleiner waren als die vergleichbarer Mietzuschussempfänger mit Tabellenwohngeld (Anlage 29). Trotz höherer Quadratmeterpreise ergibt sich hierdurch im Gesamtdurchschnitt eine niedrigere Bruttokaltmiete als bei den Tabellenwohngeldempfängern. Dies gilt für alle Haushaltsgrößen mit Ausnahme der Sechs- und Mehrpersonenhaushalte (Tabelle 26).

Eine Betrachtung nach Mietenstufen verdeutlicht am Beispiel der Einpersonenhaushalte, dass in den Mietenstufen I bis IV der Effekt der kleineren Flächen den Effekt der höheren Quadratmeterpreise überkompensiert. In der Hochpreisregion der Mietenstufe VI führen die höheren Mieten pro Quadratmeter dazu, dass die Gesamtmiete der Pauschalwohngeldempfänger trotz kleinerer Wohnflächen höher ist als bei den Tabellenwohngeldempfängern (Tabelle 27).

89. Auch in den neuen Ländern sind die Wohnflächen der Pauschalwohngeldempfänger durchschnittlich kleiner als die der Tabellenwohngeldempfänger (An-

ge 30). Aufgrund der höheren Quadratmetermieten in den Ausstattungsklassen mit und ohne Sammelheizung ergeben sich jeweils höhere durchschnittliche Bruttokaltmieten als bei den Tabellenwohngeldempfängern (Tabelle 28). Die niedrigere Gesamt-Bruttokaltmiete ist hier durch den noch niedrigeren Anteil von Pauschalwohngeldempfängern in Wohnungen mit Sammelheizungen zu erklären.

2. Entwicklung des Pauschalwohngelds

90. Mehr als zwei Drittel aller Haushalte, die in Deutschland Sozialhilfe oder Kriegsopferfürsorge empfangen, beziehen auch Wohngeld. Ende 1992 betrug die Zahl der Haushalte mit pauschalisiertem Wohngeld in den alten Ländern 720 000 und stieg über knapp 1 Million (1995) auf rund 1,23 Millionen (1998) an (Tabelle 16). Damit erhöhte sich der Anteil der Empfänger von pauschalisiertem Wohngeld an allen Wohngeldempfängern in den alten Ländern auf rund 56 %.

91. Seit Einführung des pauschalisierten Wohngeldes haben jedoch vor allem auch die durchschnittlichen Wohngeldansprüche deutlich zugenommen. Das durchschnittlich gezahlte monatliche Wohngeld stieg in den alten Ländern von 222 DM (Ende 1992) auf 291 DM Ende 1998 an. Die Zunahme von 31 % lag über dem allgemeinen Mietanstieg von 24 %, der sich überwiegend hier, kaum aber in der Entwicklung des durchschnittlichen Tabellenwohngeldbetrags auswirkte (Tabelle 17).

92. Die Ursache für den starken Anstieg des durchschnittlichen pauschalisierten Wohngeldes liegt im

Wesentlichen darin, dass es bisher keine Höchstbeträge für die berücksichtigungsfähige Miete wie beim Tabellenwohngeld gibt. Auch wenn die gezahlte Miete höher ist als der Höchstbetrag, der bei der Gewährung von Tabellenwohngeld zugrunde gelegt wird, wird sie in voller Höhe zum jeweils gültigen Pauschalierungssatz berücksichtigt. In Einzelfällen kann es auch zur sozialhilferechtlichen Anerkennung nicht angemessener Unterkunftskosten kommen, die dann ein höheres pauschaliertes Wohngeld zur Folge haben. Dieses Problem wird mit der in Kapitel VII ausführlich dargestellten Wohngeldnovelle gelöst.

93. In den neuen Ländern beträgt der Anteil des pauschalierten Wohngeldes bisher erst rund 20 % der Wohngeldausgaben, nahm aber in den letzten Jahren ebenfalls rasch zu. Hier ist die Zahl der Empfängerhaushalte zwar noch vergleichsweise gering, aber insbesondere in jüngster Zeit stark angestiegen (von 52 000 im Jahre 1992 über 75 000 im Jahre 1995 auf rund 132 000 im Jahre 1998).

Das durchschnittliche pauschalierte Wohngeld lag in den neuen Ländern Ende 1998 bei 231 DM/Monat. Empfänger von Tabellenwohngeld erhielten 1998 durchschnittlich 172 DM/Monat (Tabelle 17).

VI. Wohngeldleistungen in den einzelnen Ländern und ausgewählten Gemeinden

94. Unterzieht man die in den vorangegangenen Kapiteln nach Ost und West gegliederte Darstellung einer regional tiefer differenzierten Betrachtung, zeigt sich, dass die Entwicklungen in den einzelnen Ländern unterschiedlich verliefen (Anlage 34, Anlage 35). So sind die höchsten Abweichungen der Pro-Kopf-Leistungen gegenüber dem Bundesdurchschnitt in den alten Ländern festzustellen – auf der einen Seite in Bremen mit 227 % und Hamburg mit 197 %, auf der anderen in Bayern mit 50 % und Baden-Württemberg mit 59 % (Anlage 34).

95. Auch die Entwicklung der Wohngeldausgaben verläuft in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich. Einen weiteren deutlichen Anstieg gegenüber 1995 verzeichneten die Länder Mecklenburg-Vorpommern (+17,9 %), Sachsen (+21,2 %), Thüringen (+14,6 %) und Bremen (+11,5 %), während in Niedersachsen (-1,2 %) und Rheinland-Pfalz (-0,5 %) leichte Ausgabenrückgänge zu verzeichnen waren (Anlage 34). Beim Vergleich der Empfängerzahlen des Jahres 1998 mit denen des Jahres 1997 wiesen Schleswig-Holstein (+21,8 %) und Berlin-Ost (+13,3 %) die größte Zunahme auf, während Rückgänge bei den Empfängerzahlen unter anderen in Bremen (-8,1 %) und Niedersachsen (-4,6 %) auftraten (Anlage 35).

96. Eine Zusammenstellung von Daten der Wohngeldempfänger aus einzelnen Gemeinden der neuen Länder

enthält Anlage 36. Im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum (vgl. Wohngeld- und Mietenbericht 1997, Anlage 23) hat die regionale Streuung der Mieten zugenommen. Dies steht im Einklang mit der generellen Beobachtung, dass die Spreizung der Mieten nach der Einführung des Vergleichsmietensystems in den neuen Ländern stark zugenommen hat (vgl. Ziff. 36).

VII. Wohngeldnovelle

Mit dem Gesetz zur Änderung des Wohngeldgesetzes und anderer Gesetze vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2671 ff.) wird zum ersten Mal seit über zehn Jahren wieder eine Wohngeldleistungs-Novelle mit folgenden Inhalten durchgeführt:

Änderung des Wohngeldgesetzes zum 1. Januar 2000

97. Ab 1. Januar 2000 entfällt der Festkostenbetrag in Höhe von 282 Mio. DM pro Jahr, den der Bund bisher als Ausgleich für die finanzneutrale Übertragung der Krankenhausfinanzierung von der von den alten Ländern zu tragenden Hälfte der Wohngeldkosten übernommen hatte. Damit gilt wieder uneingeschränkt der Grundsatz, dass sich Bund und Länder jeweils zur Hälfte an den Kosten des Wohngeldes beteiligen.

Für die neuen Länder gilt ab Jahresbeginn 2000 eine Überleitungsregelung für den in der Regel zwölfmonatigen Bewilligungszeitraum des Wohngeldes. Damit wird sichergestellt, dass es nicht aus verfahrensrechtlichen Gründen zu vorübergehenden Wohngeldverschlechterungen kommt.

Änderung des Wohngeldgesetzes zum 1. Januar 2001

98. Die in der Novelle beim allgemeinen Wohngeld (bisheriges Tabellenwohngeld) vorgesehenen Leistungsverbesserungen treten zum 1. Januar 2001 in Kraft: Zum einen werden die Miethöchstbeträge, bis zu denen die Miete bei der Berechnung des Wohngeldes anerkannt wird, um ca. 20 % angehoben. Dabei werden die Höchstbeträge für ältere Wohnungen, deren Mieten seit 1990 stärker angestiegen sind als die Mieten für neuere Wohnungen, deutlicher angehoben. Zugleich wird die Höchstbetragstabelle strukturell vereinfacht, indem Baualtersklassen zusammengelegt und Ausstattungsmerkmale reduziert werden.

Zum anderen werden durch Änderung der Wohngeldformel die Wohngeldleistungen verbessert. Dadurch ergibt sich für die Betroffenen bei gleicher Miete und gleichem Einkommen ein höherer Wohngeldanspruch. Für Haushalte mit bis zu fünf Personen werden diese Verbesserungen in den Wohngeldtabellen sichtbar.

Zugleich können Haushalte, die bisher wegen ihres Einkommens nicht (mehr) wohngeldberechtigt waren, erstmals oder wieder wohngeldberechtigt werden.

Durch die Leistungsverbesserungen erhalten Berechtigte, die schon bisher Wohngeldempfänger sind, ein um durchschnittlich 83 DM höheres monatliches Wohngeld. Dies entspricht ca. 50 % mehr Wohngeld als bisher.

99. Die der Wohngeldformel zugrunde liegende Struktur bewirkt, dass größere Haushalte wie Familien mit Kindern stärker durch das Wohngeld entlastet werden als kleinere Haushalte. Die Leistungsverbesserungen kommen also in besonderem Maße Familien mit Kindern zugute.

Die Familienfreundlichkeit der Wohngeldnovelle zeigt sich auch in der Anhebung der Abzugsbeträge bei Unterhaltszahlungen: Eine hierdurch bewirkte Verringerung des wohngeldrechtlich maßgeblichen Einkommens führt zu einem höheren Wohngeldanspruch.

100. Das Gleichgewicht zwischen allgemeinem Wohngeld (bisheriges Tabellenwohngeld) und besonderem Mietzuschuss (bisheriges Pauschalwohngeld) wird wiederhergestellt.

Seit 1990/1991 erhalten Sozialhilfeempfänger Wohngeld in der Regel als einen bestimmten Prozentsatz ihrer Miete (bundesweit im Durchschnitt ca. 48 %). Eine Einkommensermittlung sowie eine Differenzierung nach Haushaltsgröße findet nicht statt. Das Wohngeld wird auch nicht durch Miethöchstbeträge begrenzt, vielmehr steigt der Wohngeldanspruch mit steigender Miete dynamisch an.

Zur Beseitigung der dadurch zwischen Tabellen- und Pauschalwohngeld entstandenen Schiefelage wird mit der Wohngeldnovelle das Gleichgewicht zwischen allgemeinem und besonderem Wohngeld wiederhergestellt. Hierzu wird bei den bisherigen Pauschalwohngeldempfängern vor allem die Geltung der Miethöchstbeträge mit ihrer familienfreundlichen Differenzierung nach Haushaltsgröße eingeführt. Für die betroffenen Sozialhilfeempfänger treten hierdurch keine Verschlechterungen ein, da nicht vom Wohngeld abgedeckte Mietbestandteile durch die ergänzende Sozialhilfe aufgefangen werden. Das Pauschalwohngeld bleibt insbesondere dadurch vereinfacht, dass weiterhin anstelle einer aufwendigen individuellen Einkommensermittlung ein gesetzlich normiertes Einkommen für die Wohngeldermittlung zugrunde gelegt wird.

101. Das Wohngeld Ost und West wird vereinheitlicht. In den neuen Ländern gelten noch bis Ende 2000 befristete Sonderregelungen, mit denen der inzwischen erfolgte Übergang in das Vergleichsmietensystem weiterhin sozial abgefedert wird. Mit den allgemeinen Leistungsverbesserungen der Wohngeldnovelle wird das durch die

Sonderregelungen bestimmte hohe Wohngeldniveau in den neuen Ländern im Durchschnitt aufrecht erhalten. Auch in den neuen Ländern erhalten Familien mit Kindern ab 2001 deutlich mehr Wohngeld.

102. Mit der Wohngeldnovelle werden zahlreiche Rechts- und Verwaltungsvorschriften vereinfacht. Es wird insbesondere eine Angleichung der Einkommensermittlungsvorschriften an das Wohnungsbaurecht erreicht. Auch im Wohngeldrecht geht die Einkommensermittlung zukünftig vom steuerrechtlichen Einkommensbegriff aus.

Hierdurch und durch weitere Verwaltungsvereinfachungen, wie zum Beispiel der Möglichkeit der Zurückstellung eines Wohngeldbescheides bei zu erwartenden vorrangigen Sozialleistungen, wird der Verwaltungsvollzug des Wohngeldes spürbar erleichtert. Eine Verringerung des Verwaltungsaufwandes tritt auch dadurch ein, dass aufgrund der allgemeinen Leistungsverbesserungen des Wohngeldes ca. 170 000 Sozialhilfeempfänger von der Sozialhilfe unabhängig werden.

Änderung des Wohngeldgesetzes zum 1. Januar 2002

103. Zum 1. Januar 2002 wird das Wohngeld auf den Euro umgestellt. Dies ist schon bei der Konzeption der zum 1. Januar 2001 in Kraft tretenden Wohngeldformel berücksichtigt worden. Dies ermöglicht es, ab 2002 in den Wohngeldtabellen glatte Euro-Beträge auszuweisen. Um ab 2002 keine Änderungen in der Wohngeldhöhe für betroffene Empfänger zu verursachen, wurden die glatten Euro-Werte für das Übergangsjahr 2001 in „krumme“ DM-Beträge zurückgerechnet. Der hierdurch für ein Jahr entstehende zusätzliche Verwaltungsaufwand ist gegenüber den auf Dauer angelegten glatten Euro-Werten ab 2002 vertretbar.

VIII. Weitere Änderungen des Wohngeldrechts

104. Außer der zuvor dargestellten Wohngeldnovelle wurde das Wohngeldrecht seit Anfang 1998 durch folgende Gesetze geändert (im Anschluss an die Berichterstattung im Wohngeld- und Mietenbericht 1997, Nr. 110 ff.):

– **Gesetz zur Änderung des § 42 Abs. 2 des Wohngeldgesetzes und des § 9 Abs. 3 und 4 des Eigenheimzulagengesetzes vom 16. Juli 1998 (BGBl. I S. 1860)**

In Artikel 1 dieses Gesetzes wurde die Bundesregierung ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Geltungsdauer aller drei der in § 42 Abs. 1 Wohngeldgesetz – WoGG bestimmten, bis Ende 1998 befristeten

Sonderregelungen in den neuen Ländern bis zum 31. Dezember 2000 zu verlängern.

– **Verordnung zur Verlängerung der Wohngeldüberleitungsregelungen für das in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannte Gebiet (Wohngeldüberleitungs-Verlängerungsverordnung – WoGültVerIV) vom 27. Juli 1998 (BGBl. I S. 1911)**

Mit der Wohngeldüberleitungs-Verlängerungsverordnung wurde die bis Ende 1998 befristete Anwendung der Wohngeldsonderregelungen mit Rücksicht auf die Mieten und Einkommensentwicklung in den neuen Ländern bis zum 31. Dezember 2000 verlängert.

IX. Erfahrungsberichte der Länder/Geschäftslage in den Wohngeldstellen

105. Etwa die Hälfte der für das Wohngeld zuständigen Landesministerien hat über aktuelle Erfahrungen bei der Durchführung des Wohngeldrechts berichtet. Insbesondere die alten Länder haben von einer erneuten Berichterstattung über Probleme bei der Durchführung durch die Wohngeldstellen weitgehend Abstand genommen und auf ihre Berichte in zurückliegenden Berichtszeiträumen verwiesen (vgl. u. a. Wohngeld- und Mietenbericht 1997, Ziff. 116 bis 131). Zu Verwaltungsvereinfachungen im Rahmen der Wohngeldnovelle vgl. Ziff. 102.

106. Zu den Berichtspflichten über die Geschäftslage nach § 8 Abs. 7 WoGG ist zu sagen, dass von fünf Ländern Erhebungen in den Bewilligungsstellen mit Hinweis auf fehlende verbindliche Grundlagen nicht durchgeführt worden sind. Die anderen Länder berichten nicht über Bearbeitungsrückstände. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine zeitnahe Bewilligung und Aus-

zahlung des Wohngeldes gewährleistet ist. In den neuen Bundesländern wurde der Übergang vom Wohngeldsondergesetz in das Wohngeldgesetz ohne besondere Schwierigkeiten vollzogen.

107. Soweit von den Ländern berichtet, hat sich der Verwaltungsaufwand je Wohngeldbescheid gegenüber dem Vorbericht 1997 allgemein weiter erhöht, so im Land Sachsen-Anhalt von 98,64 DM auf 110,67 DM und im Land Hessen von 130,42 DM auf 154,69 DM. Auch für Berlin-West und Berlin-Ost sowie Rheinland-Pfalz und Thüringen wurde ein zum Teil deutlich höherer Verwaltungsaufwand je Wohngeldbescheid ausgewiesen. Abweichend von dieser Entwicklung geben das Land Sachsen statt 90,19 DM (1997) aktuell 75,37 DM und das Land Mecklenburg-Vorpommern statt 73,64 DM aktuell 68,60 DM als Verwaltungsaufwand je Bescheid an. In den Wohngeldstellen dieser Länder sind zugleich mit 965 bzw. 1 038 Bescheiden pro Vollbeschäftigten durchschnittliche Jahresdienstleistungen erreicht worden, die über vergleichbaren Leistungsspitzen im Wohngeldvollzug der alten Länder (Land Baden-Württemberg 877 Bescheide pro Vollbeschäftigten) liegen.

108. Der Bundesrechnungshof prüft derzeit bundesweit die Durchführung des pauschalierten Wohngeldes. Er hat einen zusammenfassenden Bericht angekündigt und vorab Prüfungsergebnisse aus einigen Ländern mitgeteilt. Darin hat der Bundesrechnungshof Mängel in verschiedenen Bereichen der Durchführung und Abrechnung des pauschalierten Wohngeldes festgestellt. Die Bundesregierung hat mit den Ländern erörtert, wie die festgestellten Mängel durch geeignete, insbesondere personelle und organisatorische, Maßnahmen vermieden werden können, und hierüber Einvernehmen erzielt. Von Länderseite sind bereits entsprechende Erlasse an die durchführenden Stellen ergangen. Mit den Ländern sind weitere Beratungen vorgesehen.

Fertig gestellte Wohnungen in den alten Ländern

Jahr	Fertig gestellte Wohnungen				
	in Wohn- und Nichtwohngebäuden	darunter in neu errichteten Wohngebäuden			
		insgesamt	davon in		
			Einfamilienhäusern	Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern
1980	388904	363094	160347	88720	114027
1981	365462	337968	129729	90318	117921
1982	347002	315336	101558	87400	126378
1983	340781	312217	88150	78924	145143
1984	398373	366816	93477	82510	190829
1985	312053	284438	83668	68068	132702
1986	251940	227721	79627	61798	86296
1987	217343	196112	81809	43300	71003
1988	208621	186191	90953	32426	62812
1989	238617	214438	105522	35318	73598
1990	256488	224080	93685	33664	96731
1991	314508	268931	94150	39650	135131
1992	374575	322109	94740	42612	184757
1993	431853	373903	101867	49272	222764
1994	505179	442453	119377	62256	260820
1995	498543	433723	104625	59476	269622
1996	416122	359836	92370	49494	217972
1997	400350	345668	106408	49722	189538
1998	372243	325053	118980	48342	157731

Quelle: Statistisches Bundesamt

Anlage 2

Genehmigte Wohnungen in den alten Ländern

Jahr	Genehmigte Wohnungen				
	in Wohn- und Nichtwohn- gebäuden	darunter in neu errichteten Wohngebäuden			
		insgesamt	davon in		
			Einfamilien- häusern	Zweifamilien- häusern	Mehrfamilien- häusern
1980	380609	355589	135070	94424	126095
1981	355981	328635	101010	93714	133911
1982	335007	305476	78207	72746	154523
1983	419655	384859	98815	86464	199580
1984	336080	306923	84951	67412	154560
1985	252248	225567	78408	53532	93627
1986	219205	195711	84237	48014	63460
1987	190696	169566	88811	27998	52757
1988	214252	191233	97339	30912	62982
1989	276042	245642	105014	36042	104586
1990	391430	331652	107458	46934	177260
1991	400607	340639	96150	44636	199853
1992	458840	394114	103916	52258	237940
1993	524083	453346	112030	60150	281166
1994	586548	514306	123232	70118	320956
1995	458619	395213	96156	51294	247763
1996	390083	337622	105368	48566	183688
1997	372728	322742	119161	46922	156659
1998	361738	318819	138056	48538	130878

Quelle: Statistisches Bundesamt

Fertig gestellte Wohnungen in den neuen Ländern

Jahr	Wohnungen insgesamt	darunter:				darunter: Eigentums- wohnungen
		Wohnungen in neuen Wohn- gebäuden	davon in:			
			Einfamilien- häusern	Zweifamilien- häusern	Mehrfamilien- häusern	
1990	62468	-	-	-	-	-
1991	rd. 25000	-	-	-	-	-
1992	11477	-	-	-	-	-
1993	23598	20217	10479	2426	7312	3125
1994	67704	59275	23121	7600	28554	14341
1995	104214	90883	30574	10490	49819	27702
1996	143366	125413	34384	12554	78475	43800
1997	177829	155452	41878	13048	100526	57200
1998	128447	107184	42251	11038	53895	26904

Quelle: Statistisches Bundesamt

Anlage 4

Genehmigte Wohnungen in den neuen Ländern

Jahr	Wohnungen insgesamt	darunter:				
		Wohnungen in neuen Wohngebäuden	davon in:			darunter: Eigentumswohnungen
			Einfamilienhäusern	Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern	
1992	26525	22647	10256	2398	9993	3826
1993	82529	72589	24815	7544	40230	21315
1994	126088	110533	33197	11808	65528	37160
1995	180011	157482	38601	14366	104515	62631
1996	186155	159072	43511	14128	101433	58821
1997	155368	129985	46180	11766	72039	37217
1998	113973	88775	43537	9380	35858	17605

Quelle: Statistisches Bundesamt

**Verteilung der Monatsmieten
in den alten Ländern 1998 und 1993**

Monatsmieten in DM/Wohnung	1998	1993	Differenz
	%		in %-Punkten
Unter 400 DM	7,8	17,4	-9,7
400 bis unter 600 DM	23,7	33,5	-9,8
600 bis unter 800 DM	27,9	24,8	3,1
800 bis unter 1000 DM	18,9	12,6	6,3
1000 bis unter 1200 DM	10,2	5,5	4,7
1200 und mehr DM	11,5	6,1	5,3
Insgesamt	100,0	100,0	0,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 1998,
1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993
Berechnungen des BBR

Anlage 6

**Verteilung der Quadratmetermieten
in den alten Ländern 1998 und 1993**

Miete in DM/m ²	1998	1993	Differenz
	%		in %-Punkten
unter 7,-	6,1	20,1	-14,1
7,- bis unter 8,-	5,4	12,9	-7,4
8,- bis unter 9,-	8,3	14,7	-6,3
9,- bis unter 10,-	10,8	12,4	-1,7
10,- bis unter 12,-	24,9	19,5	5,4
12,- bis unter 14,-	19,3	9,2	10,1
14,- und mehr	25,2	11,2	14,0
Insgesamt	100,0	100,0	0,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 1998,
1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993
Berechnungen des BBR

Anlage 7

**Bruttokaltmiete 1998 in den alten Ländern nach
Baualter des Gebäudes**

Baualtersklassen	Bruttokaltmiete in DM/m ²
Bis 1918	10,26
1919 bis 1948	10,40
1949 bis 1978	11,18
1979 bis 1990	12,42
1991 und später	13,30

Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 1998

Anlage 8

**Bruttokaltmiete 1998 in den alten Ländern
nach der Wohnungsgröße**

Wohnfläche in m ²	Bruttokaltmiete in DM/m ²
unter 40	14,74
40 bis unter 60	11,86
60 bis unter 80	11,23
80 bis unter 100	11,02
100 und mehr	10,57

Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 1998

Anlage 9

**Bruttokaltmiete 1998 in den alten Ländern
nach Gemeindegrößenklassen**

Einwohner	Bruttokaltmiete in DM/m ²
unter 10 000	9,94
10 000 bis u. 50 000	11,00
50 000 bis u. 100 000	10,93
100 000 bis u. 200 000	11,12
200 000 bis u. 500 000	11,19
500 000 und mehr	12,43

Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 1998

**Bruttokaltmiete 1998 in den alten Ländern
nach Haushaltsgröße**

Haushalt	Bruttokaltmiete in DM/Monat	Bruttokaltmiete in DM/m ²
Mit Kindern	956	11,01
Davon		
mit 1 Kind	918	11,19
2 Kindern	982	10,88
3 Kindern	1031	10,71
4 und mehr Kindern	1108	10,68
Ohne Kinder	737	11,15

Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 1998

Anlage 11

Anzahl der Städte 1999 in den alten Bundesländern nach Miethöhe

Jahr	Anzahl Städte mit Mieten von...	
	18,- DM und mehr (Erstbezug, guter Wohnwert)	8,- DM und weniger (Altbau, mittlerer Wohnwert)
1989	1	74
1990	5	64
1991	9	46
1992	16	66
1993	16	23
1994	16	19
1995	13	15
1996	10	15
1997	8	17
1998	5	21
1999	7	26

Quelle: RDM-Immobilienpreisspiegel
Anzahl aller gemeldeten Städte, die seit 1989 jedes Jahr
vertreten sind: 88

Niedrigste und höchste Mieten 1999 in den alten Ländern nach Gebäudealter und Wohnwert

Fertigstellung	Städte mit niedrigster Miete	Miethöhe in DM/m ²	Städte mit höchster Miete	Miethöhe in DM/m ²	Durchschnitt
bis 1948					
MWW	Pirmasens	6,00	München, Frankfurt/Main	15,20 15,00	8,90
GWW	Offenburg	7,00	München, Frankfurt/Main	18,10 18,00	10,50
ab 1949					
MWW	Celle, Pirmasens	7,50	München	15,65	9,70
GWW	Wilhelmshaven	8,70	München	18,00	11,40
in 1999					
MWW	Wilhelmshaven, Lingen	9,00	Düsseldorf, München	18,00 17,75	11,60
GWW	Wilhelmshaven	9,50	Düsseldorf, München	21,00 20,40	13,00

Quelle: RDM-Immobilienpreisspiegel, Berechnungen des BBR

MWW = mittlerer Wohnwert

GWW = guter Wohnwert

Berücksichtigt sind 88 Städte, die seit 1989 jährlich gemeldet wurden

Anlage 13

**Mietbelastung der Haushalte 1998 in den alten Ländern
nach Zahl der Personen im Haushalt**

Zahl der Personen	Anteil von Haushalten mit Mietbelastung		
	in %		
	unter 20%	20 bis unter 30%	30 % und mehr
1	18,1	31,0	50,9
2	38,0	34,8	27,2
3	33,9	34,2	31,9
4	33,3	36,3	30,4
5 und mehr	31,1	35,3	33,6
insgesamt	28,1	33,2	38,7

Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 1998

**Mietbelastung der Haushalte 1998 in den alten Ländern
nach Zahl der Kinder**

Zahl der Kinder	Anteil von Haushalten mit Mietbelastung		
	in %		
	unter 20%	20 bis unter 30%	30 % und mehr
1	27,8	34	38,2
2	26,5	35,5	38
3	23,9	35,5	40,6
4 und mehr	21,3	34	44,7
Insgesamt mit Kindern	26,8	34,7	38,5
Ohne Kinder	28,4	32,8	38,8

Anlage 15

Spreizung der Nettokaltmiete 1999 nach Ortsgröße, Baujahr und Ausstattung in den neuen Ländern

Baujahr/Ausstattung	Nettokaltmiete					Spanne	Spanne	%
	Insgesamt	Orte ab 200 000 Einwohner	Orte mit 10 000 bis unter 200 000 Einwohner	Orte unter 10 000 Einwohner	DM/m ²			
BAUJAHR/AUSSTATTUNG								
bis 1948 ohne Vollaussattung	5,59	6,60	5,80	4,42	5,80	2,18	49	
bis 1948 mit Vollaussattung	8,04	8,66	8,17	7,23	8,17	1,43	20	
1949 bis 1990 ohne Vollaussattung	6,10	...	6,22	6,03	6,22	0,19	3	
1949 bis 1990 mit Vollaussattung	7,55	7,49	7,59	7,59	7,59	0,10	1	
ab 1991 freifinanziert	11,43	11,41	11,35	...	11,35	
Insgesamt	7,37	7,89	7,51	6,49	7,51	1,40	22 %	

(...) geringe Fallzahl
 Quelle: IFS-Befragung 1999

**Mietenentwicklung auf den Teilmärkten
in den neuen Ländern**

Jahr	Mietenindex	
	Altbauwohnungen (bis 1948)	Neubauwohnungen (nach 1948)
	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	
1992	137,6	122,0
1993	63,3	57,6
1994	9,3	11,9
1995	4,5	6,0
1996	5,8	7,5
1997	3,1	3,1
1998	1,4	1,4

Quelle: Statistisches Bundesamt

Anlage 17

Rechtsgrundlagen für die Gewährung von Wohngeld

(Stand 1. Januar 2000)

I.

Wohngeldgesetz (WoGG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1993 (BGBl. I S. 183) mit den Anlagen 1 bis 8 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1992 (BGBl. I S. 545), zuletzt geändert durch Artikel 4 bis 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2671).

Wohngeldverordnung (WoGV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 1992 (BGBl. I S. 1686), geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Juli 1996 (BGBl. I S. 1167).

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Wohngeldgesetz (WoGVwV 1995) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1995 (Bundesanzeiger Nr. 146 a vom 5. August 1995).

In den neuen Ländern gelten für das Tabellenwohngeld befristete Sonderregelungen und für das pauschalierte Wohngeld ein einheitlicher Bemessungsprozentsatz (§ 42 WoGG).

II.

Gesetz über Sondervorschriften für die vereinfachte Gewährung von Wohngeld in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (Wohngeldsondergesetz – WoGSoG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1992 (BGBl. I S. 2406), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626). Das WoGSoG ist für Bewilligungszeiträume ab 1. Januar 1997 nicht mehr anzuwenden.

III.

Erstes Buch Sozialgesetzbuch – Allgemeiner Teil – vom 11. Dezember 1975 (BGBl. I S. 3015), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2998).

Zehntes Buch Sozialgesetzbuch – Verwaltungsverfahren, Schutz der Sozialdaten, Zusammenarbeit der Leistungsträger und ihre Beziehungen zu Dritten – vom 18. August 1980 (BGBl. I S. 1469, 2218), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. August 1998 (BGBl. I S. 2022).

Bisherige Wohngeld- und/oder Mietenberichte

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

Anlage 19

Tabellenwohngeldleistungen an Haushalte mit Kindern 1998**Alte Länder**

Haushaltstyp	Mietzuschussempfänger		Lastenzuschussempfänger		Anteil am Wohngeldvolumen 1) %
	Anzahl	Durchschnittlicher monatlicher Mietzuschuss (DM)	Anzahl	Durchschnittlicher Lastenzuschuss (DM)	
Haushalte ohne Kinder	550275	114	17452	115	43,0
Haushalte mit Kind(ern)	365368	209	43789	218	57,0
mit 1 Kind	122401	164	5324	173	13,9
mit 2 Kindern	136636	197	13575	169	19,4
mit 3 Kindern	68335	240	12478	192	12,5
mit 4 Kindern	24241	294	6539	229	5,7
mit 5 und mehr Kindern	13755	426	5873	412	5,5
Insgesamt	915643	152	61241	188	100,0

Neue Länder

Haushaltstyp	Mietzuschussempfänger		Lastenzuschussempfänger		Anteil am Wohngeldvolumen 1) %
	Anzahl	Durchschnittlicher monatlicher Mietzuschuss (DM)	Anzahl	Durchschnittlicher Lastenzuschuss (DM)	
Haushalte ohne Kinder	345083	135	17127	114	46,3
Haushalte mit Kind(ern)	213032	231	33665	208	53,7
mit 1 Kind	100601	197	8241	161	20,2
mit 2 Kindern	78200	231	15957	196	20,2
mit 3 Kindern	23970	299	6426	241	8,3
mit 4 Kindern	6866	362	1954	287	2,9
mit 5 und mehr Kindern	3395	490	1087	404	2,0
Insgesamt	558115	172	50792	176	100,0

1) Das Wohngeldvolumen errechnet sich als Produkt aus der Zahl aller Empfänger am 31. Dezember, einschließlich rückwirkender Bewilligungen, und dem durchschnittlichen Wohngeld. Exakt lassen sich die jährlichen Leistungen an Haushalte unterschiedlichen Typs nicht ermitteln, weil am 31. Dezember anspruchsberechtigte Haushalte nicht alle während des ganzen Jahres Wohngeld bezogen und weil während des Jahres an andere Haushalte gezahlt wurde, die am 31. Dezember nicht anspruchsberechtigt waren.

**Richtfläche und tatsächliche Wohnfläche der Hauptmieter
mit Tabellenwohngeldbezug bei unterschiedlichen Haushaltsgrößen
in den Mietstufen 1998**

Haushaltsgröße (Personen)	Richtfläche WoGG	Tatsächliche Fläche					
		Mietenstufe					
		I	II	III	IV	V	VI
		m ²					
		Alte Länder					
1	48	55	50	49	46	45	44
2	62	70	65	63	62	60	59
3	74	81	77	72	70	69	67
4	86	90	84	79	77	76	74
5	98	100	93	87	84	82	80
6 und mehr	110 und mehr	112	104	96	95	91	89
Insgesamt	-	76	68	63	60	57	55

Haushaltsgröße (Personen)	Richtfläche WoGG	Durchschnittl. Fläche
1	48	46
2	62	57
3	74	66
4	86	75
5	98	84
6 und mehr	110 und mehr	96
Insgesamt	-	56

Anlage 21

Mietvorteile von öffentlich geförderten Wohnungen der Tabellenwohngeldempfänger 1998 ¹⁾

Mieten- stufe	für Wohnraum der bezugsfertig geworden ist						alle Alters- und Aus- stattungs- klassen
	bis zum 31. Dezember 1965		ab 1. Januar 1966 bis 31. Dezember 1977		ab 1. Januar 1978 bis 31. Dezember 1991	ab 1. Januar 1992	
	sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum	sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum			
	DM/m ²						
	Früheres Bundesgebiet						
I	-0,59	-0,65	-0,84	-0,65	-0,59	0,19	-0,68
II	-0,06	0,14	-0,15	-0,73	-0,85	0,58	-0,50
III	0,02	0,54	0,35	0,35	0,44	1,23	0,20
IV	0,28	1,02	1,37	1,06	0,85	1,77	0,66
V	0,79	1,87	0,63	1,87	1,85	2,42	1,32
VI	0,44	2,52	5,20	3,23	2,37	2,68	2,31

¹⁾ Unterschied zwischen den durch die Wohngeldstatistik ausgewiesenen Mieten je Quadratmeter von nicht preisgebundenen und öffentlich geförderten Wohnungen.

Verteilung der Hauptmieter mit Tabellenwohngeldbezug auf Wohnungstypen und Mietenstufen 1998

Alte Länder

Wohnraum bezugsfertig geworden von ... bis	Mietenstufe													
	Insgesamt		I		II		III		IV		V		VI	
	frei finanz.	öff. gef.												
	%													
Altbau bis 1948	15,3		9,7		16,4		15,4		15,9		17,6		14,3	
Neubau	51,8	32,9	73,8	16,5	57,5	26,1	49,6	35,0	44,7	39,3	40,0	42,4	48,8	36,9
davon														
1948 bis 1965	21,5	10,9	21,6	3,4	20,8	7,1	22,8	12,2	20,6	14,1	20,7	13,9	22,7	15,8
1966 bis 1977	12,2	10,6	15,7	3,3	13,0	8,9	11,5	10,9	11,7	13,5	9,7	14,7	15,1	9,4
1978 bis 1991	8,7	5,6	14,7	2,8	10,8	5,1	7,8	6,2	6,6	5,9	5,5	7,1	6,9	7,0
1992 u.sp.	9,4	5,8	21,8	7,0	12,9	4,9	7,5	5,7	5,7	5,9	4,1	6,7	4,1	4,7
Insgesamt	67,1	32,9	83,5	16,5	73,9	26,1	65,0	35,0	60,7	39,3	57,6	42,4	63,1	36,9
Zahl der Hauptmieter mit Wohngeld Insgesamt	898818		100025		186588		291458		210457		88180		22105	

Abweichung der Summen durch Runden

Neue Länder

Wohnraum bezugsfertig geworden von ... bis			Insgesamt
	frei	öff.	
	finanz.	gef.	
	%		
Altbau bis 1948	17,3		17,3
Neubau	76,2	6,5	82,7
davon			
1948 bis 1965	9,7	1,0	10,7
1966 bis 1977	12,6	0,9	13,6
1978 bis 1991	44,9	2,6	47,6
1992 u.sp.	9,0	1,9	10,9
Insgesamt	93,5	6,5	100,0
Zahl der Hauptmieter mit Wohngeld	509343	35449	544790

Abweichung der Summen durch Runden

Anlage 23

**Durchschnittliche Wohnflächen der Tabellenwohngeldempfänger
in den alten Ländern**

Haushalts- größe (Personen)	Mietzuschussempfänger					Lastenzuschussempfänger						
	1994	1995	1996	1997	1998	1994	1995	1996	1997	1998		
						m ²						
1	49	48	48	48	47	87	88	88	88	88	88	88
2	64	63	63	63	64	100	101	101	101	101	101	101
3	72	72	72	73	73	107	107	107	108	108	108	108
4	80	80	80	80	81	113	114	114	114	115	115	115
5	88	88	88	88	89	120	120	121	122	122	122	122
6 und mehr	96	96	97	99	100	133	134	135	137	139	139	139
Insgesamt	62	62	63	63	63	111	112	112	113	114	114	114

Wohnflächen der Hauptmieter mit Tabellenwohngeld 1998 in den alten Ländern

Haushaltsgröße (Personen)	Richtfläche WoGG m ²	Anteil der Hauptmieter mit einer Wohnfläche von ... bis unter ... % der jeweiligen Richtfläche				
		weniger als 80	80 bis 90	90 bis 110	110 bis 120	120 u. mehr
		%				
1	48	25,4	14,0	27,9	8,4	24,3
2	62	17,5	15,1	34,0	12,1	21,3
3	74	18,2	17,2	39,4	10,7	14,5
4	86	23,1	22,4	36,5	7,9	10,1
5	98	30,7	21,0	32,4	6,4	9,4
Insgesamt ¹⁾	-	23,3	16,4	32,0	9,1	19,3

1) bezogen auf Haushalte mit 1 bis 5 Personen

Quadratmeter-Miete der Hauptmieter mit Tabellenwohngeldbezug 1998

Mietenstufe	für Wohnraum der bezugsfertig geworden ist						Alle Alters- und Ausstattungs-klassen
	bis zum 31. Dezember 1965		ab 1. Januar 1966 bis 31. Dezember 1977		ab 1. Januar 1978 bis 31. Dezember 1991	ab 1. Januar 1992	
	sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum	sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum			
	DM/m ²						
	Alte Länder						
I	6,26	7,84	7,00	8,23	8,60	9,70	8,49
II	7,62	9,26	8,31	9,94	10,24	10,84	9,75
III	8,32	9,90	9,12	10,55	10,89	11,59	10,33
IV	9,12	10,88	10,36	11,60	12,07	12,51	11,32
V	10,24	11,97	12,08	12,26	12,71	13,12	12,18
VI	10,17	13,10	12,24	14,08	13,35	13,91	13,26
insgesamt	8,25	10,09	8,96	10,68	10,79	11,24	10,39
	Neue Länder						
insgesamt	6,89	9,45	6,98	9,59	8,89	10,82	9,11

Anlage 26

**Verteilung der Tabellenwohngeldempfänger nach Mietenstufen 1998
in den alten Ländern**

Mieten- stufe	Mietzuschussempfänger		Lastenzuschussempfänger		Wohngeldempfänger insgesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
I	105161	11,5	19614	32,0	124775	12,8
II	192637	21,0	18227	29,8	210864	21,6
III	296675	32,4	14400	23,5	311075	31,8
IV	208201	22,7	6617	10,8	214818	22,0
V	90556	9,9	1913	3,1	92469	9,5
VI	22413	2,4	470	0,8	22883	2,3
Insgesamt	915643	100	61241	100	976884	100

Anlage 27 (zu Ziffer 73)

Entwicklung der Wohngeldleistungen 1) für unterschiedliche Haushaltstypen bei gleichbleibendem Realeinkommen und unveränderten Wohnverhältnissen

Jahr	1-Personen-Rentnerhaushalt			4-Personen-Erwerbstätigenhaushalt			5-Personen-Erwerbstätigenhaushalt			7-Personen-Erwerbstätigenhaushalt		
	Einkommen ²⁾	Mietez ²⁾	Wohngeld in Preisen von 1975 ⁴⁾	Einkommen ²⁾	Mietez ²⁾	Wohngeld in Preisen von 1975 ⁴⁾	Einkommen ²⁾	Mietez ²⁾	Wohngeld in Preisen von 1975 ⁴⁾	Einkommen ²⁾	Mietez ²⁾	Wohngeld in Preisen von 1975 ⁴⁾
1975	650	200	57	2.118	351	36	2.436	373	66	2.832	385	139
1976	678	210	57	2.211	368	20	2.543	391	56	2.956	404	135
1977	703	217	52	2.291	380	-	2.635	403	42	3.063	417	123
1978 4)	722	223	80	2.353	391	52	2.706	415	72	3.146	430	136
1979	752	230	74	2.451	404	41	2.819	428	64	3.277	444	127
1980	793	242	73	2.583	424	29	2.871	449	49	3.43	466	133
1981 4)	840	253	73	2.746	443	95	3.158	469	109	3.671	486	157
1982	885	265	66	2.891	466	82	3.324	493	95	3.864	511	139
1983	914	279	60	2.987	491	78	3.434	519	91	3.992	539	129
1984	936	290	64	3.059	510	72	3.517	539	87	4.089	559	121
1985	957	299	58	3.126	527	71	3.594	557	82	4.179	577	116
1986 4)	955	305	96	3.118	538	82	3.585	568	146	4.169	589	152
1987	957	311	96	3.126	548	136	3.594	578	146	4.179	600	155
1988	968	318	90	3.162	562	137	3.636	592	148	4.227	615	149
1989	995	328	95	3.251	579	141	3.738	610	162	4.35	634	150
1990 4)	1.022	339	94	3.338	599	146	3.839	631	159	4.463	655	148
1991	1.058	354	93	3.455	625	148	3.973	658	152	4.619	683	143
1992	1.100	373	90	3.593	659	139	4.132	694	150	4.804	721	134
1993	1.140	395	94	3.722	698	133	4.281	735	145	4.977	764	124
1994	1.171	413	90	3.822	730	163	4.394	769	144	5.111	799	113
1995	1.191	429	83 6)	3.887	758	121 6)	4.472	786	134	5.198	830	109
1996	1.208	440	83 6)	4.141 5)	780	111 6)	4.815 5)	786	128	5.771	854	103
1997	1.231	452	76	4.260	800	101	4.946	843	136	5.921	876	99
1998	1.242	460	69	4.298	814	91	4.990	858	131	5.974	892	97

1) Das nominelle Wohngeld wurde aus den jeweils geltenden Wohngeldtabellen abgelesen. Veränderungen zwischen den einzelnen Jahren ergeben sich auch aus der Folge der in Schritten erfolgenden Grenzziehung bei Einkommen und Mieten. Die Leistungsfähigkeit des Wohngeldgesetzes läßt sich deshalb nur anhand von mehrjährigen Vergleichen beurteilen, bei denen sich die aus den Zufälligkeiten der Grenzziehung ergebenden Sprünge ausgleichen

2) Die durch die Wohngeldstatistik nachgewiesenen Durchschnittseinkommen und Durchschnittsmieten des Jahres 1975, für den entsprechenden Haushaltstyp, wurden entsprechend der Entwicklung des Lebenshaltungsindex (Einkommen) bzw. Mietindex (Mieten) erhöht

3) Das jeweilige nominelle Wohngeld wurde deflationiert mit dem Mietenindex

4) Inkrafttreten von Wohngeldpassungen

5) Erhöhtes Kindergeld (Differenz zwischen 1995 und 1996) wurde dem Bruttoeinkommen hinzugerechnet

6) Kappung der berücksichtigungsfähigen Miete durch Höchstbeträge

Anlage 28

Wohngeldempfänger nach Miet- und Lastenzuschuss

Jahr ¹⁾	Insgesamt	Miet- ²⁾ Lasten- zuschussempfänger	
	1000	%	
Alte Länder			
1984	1548,5	93,6	6,4
1985	1511,9	93,9	6,1
1986	1877,3	92,2	7,8
1987	1897,2	92,5	7,5
1988	1858,4	92,7	7,3
1989	1729,5	93,1	6,9
1990	1774,3	93,2	6,8
1991	1757,3	93,4	6,6
1992	1847,0	94,6	5,4
1993	1843,7	95,6	4,4
1994	1902,2	96,2	3,8
1995	1938,1	96,7	3,3
1996	2091,0	97,2	2,8
1997	2141,5	97,2	2,8
1998	2206,2	97,2	2,8
Neue Länder			
1991	1717,9 ³⁾	87,3	12,7
1992	2002,8	81,7	18,3
1993	1368,8	85,4	14,6
1994	842,1	87,8	12,2
1995	656,8	90,0	10,0
1996	627,9	91,8	8,2
1997	719,6	92,6	7,4
1998	740,6	93,1	6,9

¹⁾ Stand 31. Dezember , einschließlich der rückwirkenden Bewilligungen aus dem 1. Vierteljahr des Folgejahres

²⁾ einschließlich Empfänger von pauschalitem Wohngeld, das 1991 eingeführt wurde

³⁾ ohne 65276 auslaufende Fälle nach WOGG

Anlage 29

**Durchschnittliche Wohnflächen der Wohngeldempfänger 1998
in den alten Ländern**

Haus- halts- größe (Personen)	Richtfläche WoGG	Empfänger von Tabellenwohngeld		Empfänger von pauschalierem Wohngeld
		Miet- zuschuss	Lasten-	
m ²				
1	48	47	88	43
2	64	64	101	59
3	74	73	108	69
4	86	81	115	76
5	98	89	122	83
6 und mehr	110 und mehr	100	139	95
Insgesamt	-	63	114	57

Anlage 30

**Durchschnittliche Wohnflächen der Wohngeldempfänger 1998
in den alten Ländern**

Haus- halts- größe (Personen)	Richtfläche WoGG	Empfänger von Tabellenwohngeld		Empfänger von pauschalierem Wohngeld
		Miet- zuschuss	Lasten-	
m ²				
1	48	47	88	43
2	64	64	101	59
3	74	73	108	69
4	86	81	115	76
5	98	89	122	83
6 und mehr	110 und mehr	100	139	95
Insgesamt	-	63	114	57

Anlage 31

Wohnflächen der Hauptmieter mit Tabellenwohngeld 1998 in den neuen Ländern

Haushaltsgröße (Personen)	Richtfläche WoGG m ²	Anteil der Hauptmieter mit einer Wohnfläche von ... bis unter ... % der jeweiligen Richtfläche				
		weniger als 80	80 bis 90	90 bis 110	110 bis 120	120 u. mehr
		%				
1	48	30,1	12,1	33,2	8,2	16,4
2	62	27,7	15,7	39,8	7,9	8,9
3	74	34,4	23,8	29,5	5,7	6,6
4	86	41,9	22,2	24,7	4,5	6,6
5	98	46,6	19,3	23,7	4,5	5,8
Insgesamt ¹⁾	-	31,9	15,6	32,9	7,3	12,3

¹⁾ Bezogen auf Haushalte mit 1 bis 5 Personen

Anlage 32

**Quadratmetermieten von Mietzuschussempfängern nach
Mietenstufen und Wohnungsausstattung**

Mietenstufe	Tabellenwohngeld 1998			Pauschalisiertes Wohngeld 1998		
	Insgesamt	A	B	Insgesamt	C	D
DM / m ²						
Alte Länder						
I	8,54	8,55	6,76	8,83	9,12	7,14
II	9,78	9,80	6,77	10,27	10,49	8,19
III	10,36	10,38	7,20	10,53	10,66	9,58
IV	11,34	11,37	8,01	11,56	11,72	10,56
V	12,21	12,24	9,39	12,73	12,94	11,91
VI	13,28	13,32	9,23	15,08	15,36	12,57
Insgesamt	10,42	10,44	7,53	10,93	11,10	9,82

Mietenstufe	Tabellenwohngeld 1998			Pauschalisiertes Wohngeld 1998		
	Insgesamt	E	F	Insgesamt	C	D
DM / m ²						
Neue Länder						
Insgesamt	9,15	9,56	6,58	9,20	9,73	7,52

A : Mit Sammelheizung und Bad, oder nur Sammelheizung, oder nur Bad

B : Ohne Sammelheizung und ohne Bad

C : Mit Sammelheizung

D : Ohne Sammelheizung

E : Mit Sammelheizung und Bad, oder nur Sammelheizung

F : Ohne Sammelheizung und ohne Bad, oder nur Bad

**Wohngeldempfänger nach Miet- und Lastenzuschuss
in den Ländern 1998**

Land	Anteile in %		
	Miet- zuschuss	Lasten- zuschuss	Wohngeldhaushalte an allen Haushalten 2)
Baden-Württemberg	97,4	2,6	4,8
Bayern	97,2	2,8	4,5
Berlin	99,7	0,3	12,3
Berlin-West	99,8	0,2	12,0
Berlin-Ost	99,5	0,5	13,0
Brandenburg	92,6	7,4	10,1
Bremen	98,8	1,2	14,1
Hamburg	99,5	0,5	9,4
Hessen	97,2	2,8	4,6
Mecklenburg-Vorpommern	92,5	7,5	13,3
Niedersachsen	94,9	5,1	7,8
Nordrhein-Westfalen	97,9	2,1	9,9
Rheinland-Pfalz	93,8	6,2	5,2
Saarland	94,9	5,1	7,3
Sachsen	93,4	6,6	10,7
Sachsen-Anhalt	93,0	7,0	10,1
Schleswig-Holstein	96,0	4,0	9,1
Thüringen	88,6	11,4	8,9
Deutschland	96,2	3,8	7,9
Alte Länder	97,2	2,8	7,2
Neue Länder	93,1	6,9	10,7

Anlage 34

Wohngeldleistungen in den Bundesländern

Land	Wohngeldausgaben (Mill. DM)		Anteil des Landes an Wohngeldleistungen		Wohngeldausgaben (Mill. DM)		Anteil des Landes an Wohngeldleistungen		Bevölkerungsanteile am 31.12. 1998	Verhältnis Ausgaben und Bevölkerungsanteile	durchschnittliches monatliches Wohngeld in DM		
	1997		1998		1997		1998				Tabellen-		
	1997		1998		1997		1998				pauschalierendes		
	1997		1998		1997		1998				1998		
Baden-Württemberg	520,4	522,8	7,8	7,5	12,7	0,59	157	158	267	1997	1998	1998	
Bayern	497,6	510,3	7,5	7,3	14,7	0,50	139	141	275	275	275	275	
Berlin	461,2	503,8	6,9	7,2	4,1	1,74	-	-	-	-	-	-	
Berlin-West 1)	295,8	323,9	4,5	4,6	2,6	1,79	120	122	273	273	273	278	
Berlin-Ost 1)	165,3	180	2,5	2,6	1,6	1,66	165	171	248	248	248	253	
Brandenburg	213,1	237,5	3,2	3,4	3,2	1,08	165	169	210	210	210	221	
Bremen	121,9	129,4	1,8	1,9	0,8	2,27	142	141	284	284	284	288	
Hamburg	272,9	285,7	4,1	4,1	2,1	1,97	144	150	333	333	333	339	
Hessen	476,0	514,1	7,2	7,4	7,4	1,00	155	160	321	321	321	318	
Mecklen.-Vorpommern	177,8	209,7	2,7	3,0	2,2	1,37	166	172	209	209	209	219	
Niedersachsen	729,3	720,9	11,0	10,3	9,6	1,08	158	160	291	291	291	300	
Nordrhein-Westfalen	1.715,9	1.768,90	25,8	25,3	21,9	0,76	153	156	284	284	284	291	
Rheinland-Pfalz	262,8	261,4	4,0	3,7	4,9	0,76	159	160	288	288	288	287	
Saarland	97,8	99,4	1,5	1,4	1,3	1,09	151	155	300	300	300	297	
Sachsen	373,3	452,6	5,6	6,5	5,5	1,18	163	171	222	222	222	232	
Sachsen-Anhalt	247	249,9	3,7	3,6	3,3	1,10	164	171	200	200	200	217	
Schleswig-Holstein	288,2	301,4	4,3	4,3	3,4	1,28	164	160	303	303	303	305	
Thüringen	190,2	217,9	2,9	3,1	3,0	1,04	167	178	217	217	217	225	
Deutschland	6645,3	6985,7	100,0	100,0	100,0	1,00	156	161	281	281	281	285	
davon													
Alte Länder	5278,6	5.438,20	79,4	77,8	81,4	0,96	151	154	287	287	287	291	
Neue Länder	1366,6	1.547,50	20,6	22,2	18,6	1,19	165	172	219	219	219	231	

Abweichung der Summen durch Runden

1) Aufschlüsselung der Wohngeldausgaben Berlin West und Ost geschätzt

Wohngeldempfänger in den Bundesländern

Land	1997	davon		1998	davon	
		Tabellen- wohngeld	pauschaliertes Wohngeld		Tabellen- wohngeld	pauschaliertes Wohngeld
Baden-Württemberg	219425	111561	107864	225634	108280	117354
Bayern	236176	114972	121204	246498	110678	135820
Berlin	196885	94840	102045	221873	90562	131311
Berlin-West	121526	45045	76481	136454	40908	95546
Berlin-Ost	75359	49795	25564	85419	49654	35765
Brandenburg	115027	100810	14217	113669	97415	16254
Bremen	52858	17839	35019	48559	17969	30590
Hamburg	85276	32601	52675	85745	32483	53262
Hessen	117494	70169	47325	127319	68545	58774
Mecklenburg-Vorpommern	99680	86855	12825	103028	88859	14169
Niedersachsen	289000	123949	165051	275607	132379	143228
Nordrhein-Westfalen	788936	352458	436478	810619	341284	469335
Rheinland-Pfalz	97013	54895	42118	94395	53570	40825
Saarland	37136	17496	19640	37620	17837	19783
Sachsen	209947	186833	23114	221630	192060	29570
Sachsen-Anhalt	124914	95595	29319	120900	91880	29020
Schleswig-Holstein	96646	35372	61274	117753	52951	64802
Thüringen	94663	86168	8495	95967	89039	6928
Deutschland	2861076	1582413	1278663	2946816	1585791	1361025
davon						
Alte Länder	2141486	976357	1165129	2206203	976884	1229319
Neue Länder	719590	606056	113534	740613	608907	131706

Anlage 36

Regionale Daten der Wohngeldempfänger (Hauptmieter) in den neuen Ländern

Land ----- Stadt	Monatliche Bruttokaltmiete je m ² -Wohnfläche		Durchschnittliche(s)			
			Wohn- fläche	monatliches		
	DM	m ²		Tabellen-	pauschaliertes ¹⁾	Familien-
			1997	1998	Wohngeld	DM
				1998		
Berlin-Ost	9,24	9,85	57	171	253	1114
Brandenburg/L.	8,58	8,74	55	170	221	1065
Brandenbg.-St.	8,23	8,55	53	160	.	1034
Potsdam	8,99	9,04	54	172	.	1016
Cottbus	8,59	8,72	53	170	.	1020
Frankfurt/O.	8,96	8,88	50	162	.	1003
Mecklenburg- Vorpommern	8,99	9,36	53	171	219	1085
Rostock	10,24	10,57	51	180	.	1102
Schwerin	9,68	10,10	50	173	.	1039
Sachsen	8,73	9,20	55	170	232	1068
Chemnitz	8,91	9,36	53	165	.	1061
Dresden	9,15	9,71	53	172	.	1012
Leipzig	8,94	9,64	54	164	.	1043
Zwickau	9,17	9,60	53	175	.	1070
Sachsen- Anhalt	8,62	8,97	57	174	217	1110
Dessau	8,89	9,40	54	162	.	1094
Halle	8,77	9,29	57	167	.	1074
Magdeburg	9,02	9,39	55	161	.	1122
Thüringen	8,54	8,80	57	179	225	1096
Erfurt	9,20	9,49	55	192	.	1034
Gera	8,47	8,71	55	162	.	1100
Jena	9,54	9,67	53	192	.	1018
Neue Länder insgesamt	8,74	9,11	56	172	231	1084

1) Mietzuschuss