

# Wohnen

## bezahlbar und gerecht?

15. April 2013 in Berlin

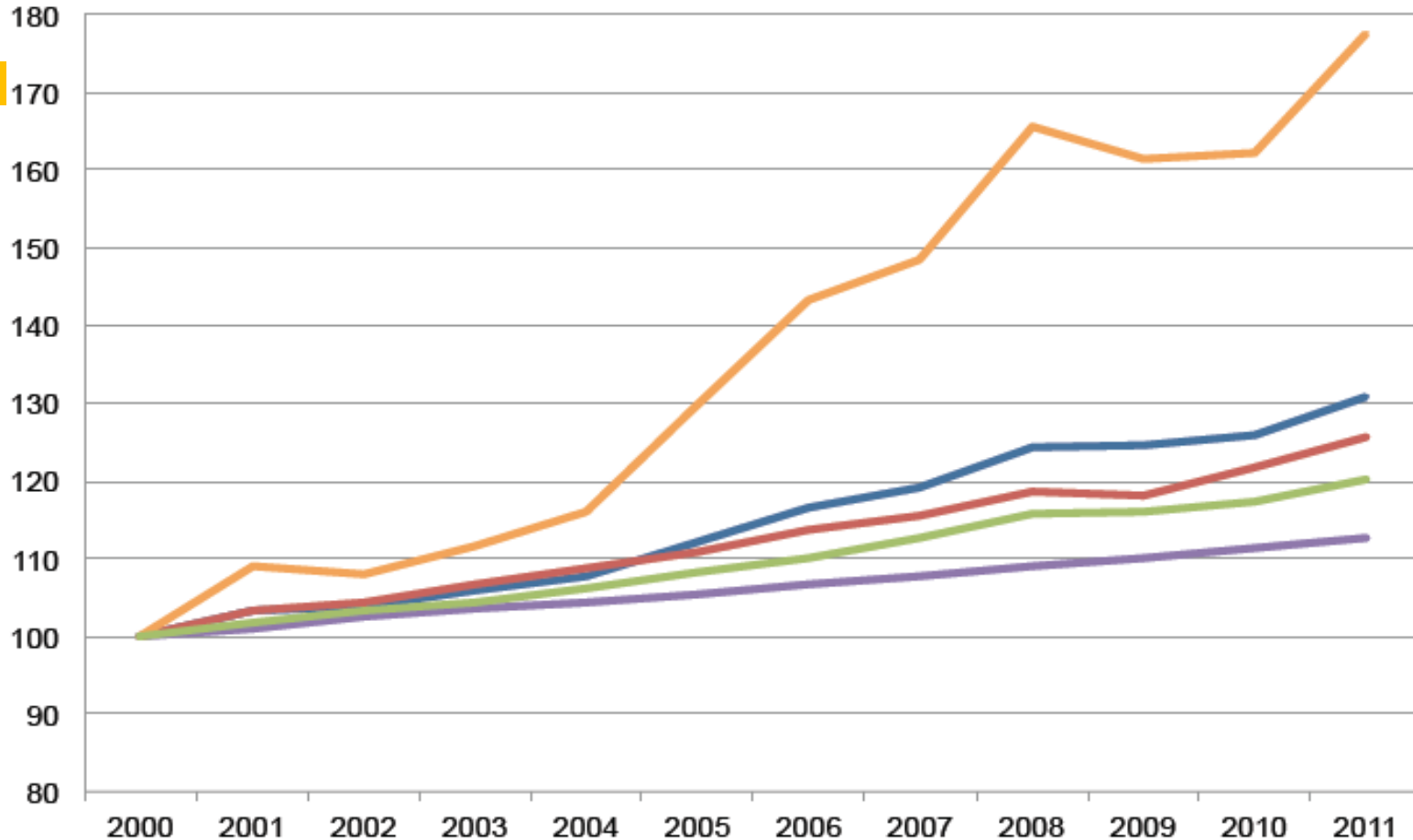
- Das **Wohnen wird immer teurer** - absolut und relativ.
- Ursachen:
  - **wohnungsmarktbedingte** Mietsteigerungen, insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten bzw. in Metropolregionen mit starker Nachfrage nach Wohnraum
  - steigende Betriebskosten, vor allem steigende **Energiekosten**
  - Umlage der Kosten für **energetische Modernisierungen**
  - Bezogen auf das Jahr 2000 sind die gesamten **Wohnkosten** (Wohnung, Wasser, Elektrizität, Gas u.a. Brennstoffe) im bundesdeutschen Durchschnitt erheblich **stärker gestiegen als die verfügbaren Haushaltseinkommen** je Einwohner.

# Entwicklung von Wohnungsmieten, Energiekosten, allgemeinem Verbraucherpreisindex und verfügbarem Einkommen

Quelle: Statistisches Bundesamt



3




- Wohnung, Wasser, Elektrizität, Gas u. a. Brennstoffe
- Gezahlte Wohnungsmieten
- Verfügbares Einkommen je Einwohner
- Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe
- Harmonisierter Verbraucherpreisindex - Gesamtindex

Quelle: RegioKontext GmbH,  
Strategien für bezahlbares Wohnen  
in der Stadt, Berlin 2013

# Steigende Wohnkosten, geringes Einkommen



4

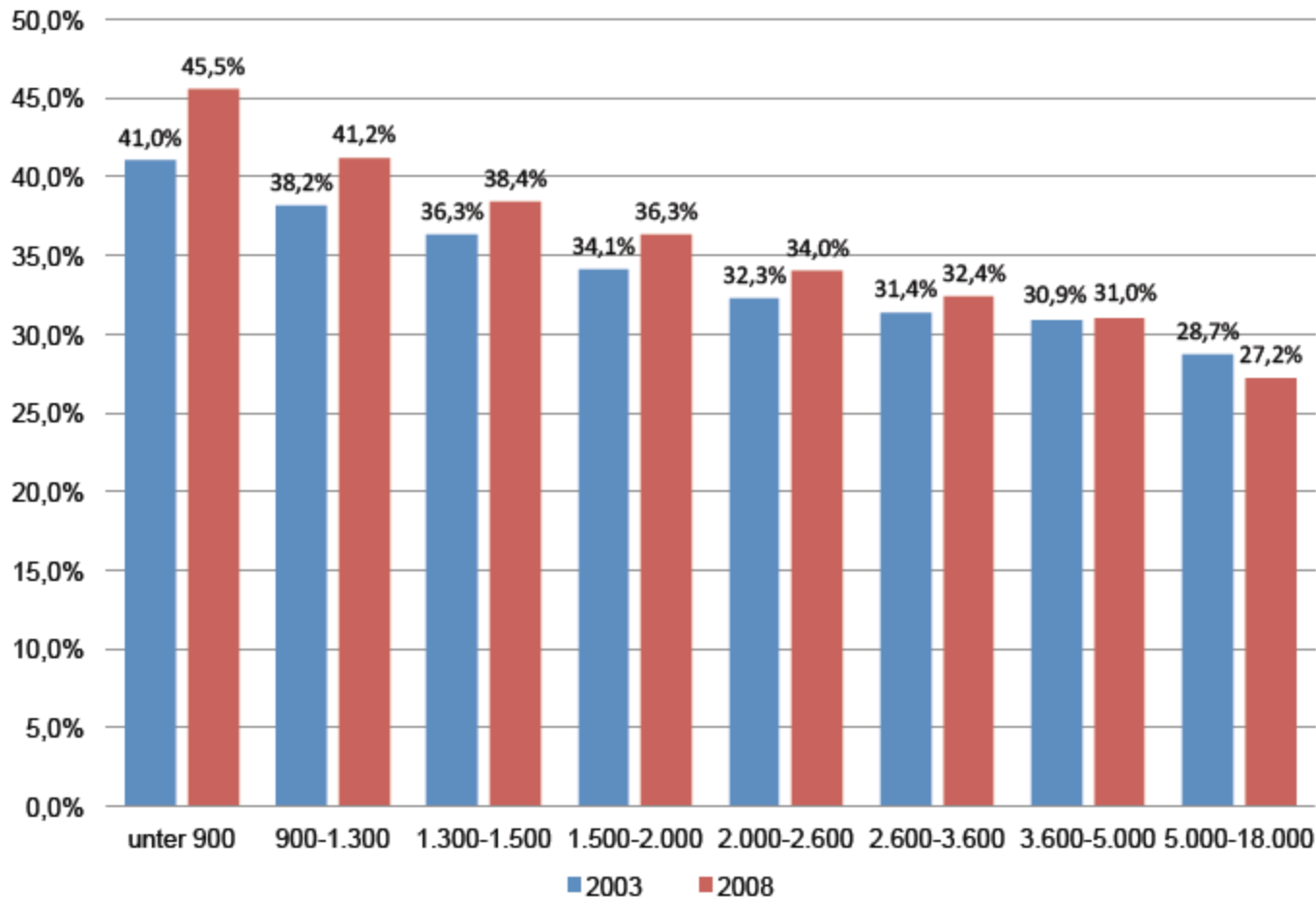
- Der Anstieg der Wohnkostenbelastung betrifft Haushalte umso stärker, je niedriger deren Einkommen ist.
  - MieterInnen müssen im **Durchschnitt rund 34 Prozent** ihrer Konsumausgaben für Miete und Energie zahlen.
  - Für **einkommensschwächere Haushalte** mit einem Haushaltsnettoeinkommen bis 1.300 € steigt diese „**Wohnkostenbelastung**“ auf mittlerweile **über 40 Prozent**.
-  **Ältere Menschen** haben ein **geringeres Einkommen**, der Anteil ihrer Wohnkosten an den Konsumausgaben ist überdurchschnittlich hoch.

# Anteil der Ausgaben für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung in % des Haushaltseinkommens nach Einkommensgruppen 2003 und 2008




Quelle: Statistisches Bundesamt

5



Quelle: RegioKontext GmbH,  
Strategien für bezahlbares Wohnen  
in der Stadt, Berlin 2013


-  Das Wohngeld soll die **Zahlungsfähigkeit** hinsichtlich der Wohnkosten einkommensschwächerer Haushalte sichern.
- Wohngeld ist ein **Mietzuschuss** für einkommensschwache Mieterinnen und Mieter, bei Eigentümerhaushalten sprechen wir von Lastenzuschuss.
  - Die Wohngeld-**Berechnung** ist von drei Faktoren abhängig:
    - der Anzahl der zu berücksichtigenden **Haushaltsmitglieder**,
    - der Höhe des **Gesamteinkommens**,
    - der Höhe der **zuschussfähigen Miete** bzw. Belastung.
  - Die Miethöchstbeträge sind nach **sechs Mietstufen regional** gestaffelt, da die Mieten innerhalb Deutschlands unterschiedlich hoch sind, z.B. in München (6) höher als in Cottbus (2).

# Wohngeld – Miethöchstbeträge



7

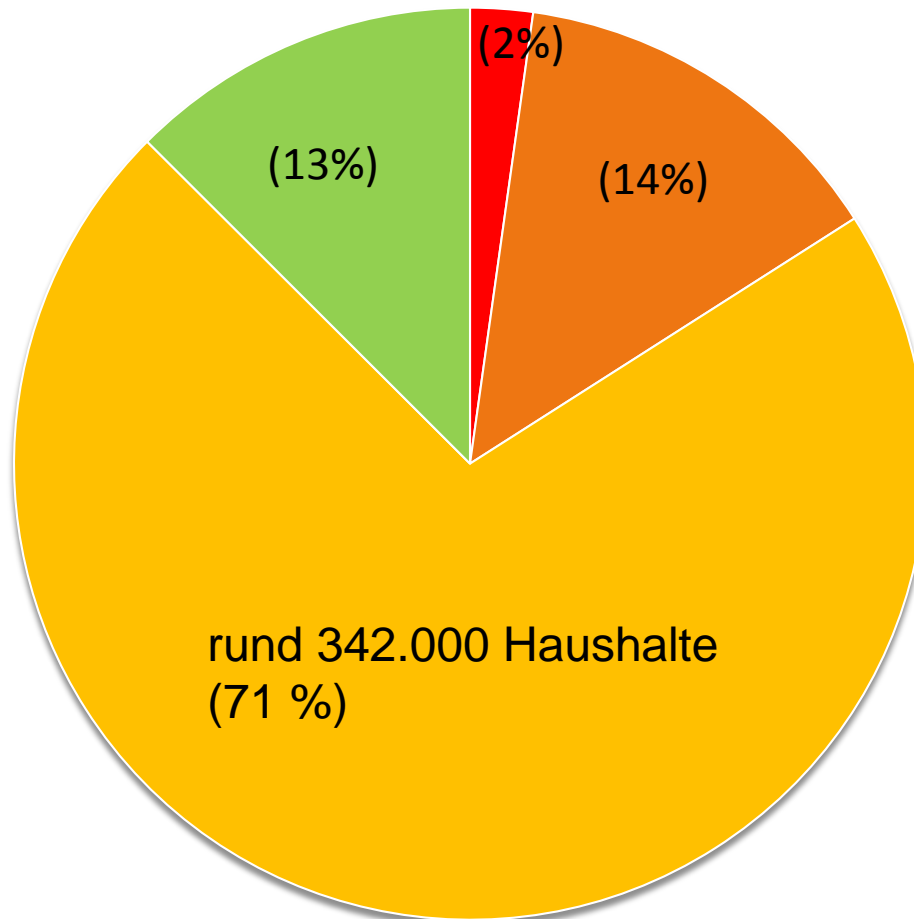
HH-Mitglied	Mietenstufe					
	I	II	III	IV	V	VI
1	292	308	330	358	385	407
2	352	380	402	435	468	501
3	424	451	479	517	556	594
4	490	523	556	600	649	693
5	561	600	638	688	737	787

- Etwa **850.000 Haushalte** beziehen Wohngeld, 78.000 Eigentümer- und 774.000 Mieterhaushalte.
  - Das **Durchschnittseinkommen** eines Wohngeldbezieher-Haushaltes liegt bei **843 Euro** im Monat.
  - Wohngeldbezieher sind zu rund **56 Prozent Einpersonenhaushalte** mit einem Durchschnittseinkommen von **613 Euro**.
-  Fast 50 Prozent aller Wohngeldempfänger sind Rentner und Rentnerinnen, häufig Einpersonenhaushalte. Sie **leiden am stärksten** unter steigenden Wohnkosten.



# Einkommen der Wohngeldbezieher, Einpersonenhaushalte

## Anzahl der Einpersonenhaushalte



## Monatliches Gesamteinkommen

- 0-250
- 250-500
- 500-750
- 750 u. mehr

Der **durchschnittliche** monatliche Wohngeldanspruch liegt bei **126 Euro** (Einpersonenhaushalte: 93 Euro, Zweipersonenhaushalte: 121 Euro).


## Beispiel (München, Mietenstufe 6):

- Rentnerin, Alleinstehend
- monatliches Gesamteinkommen: 720 Euro
- zu berücksichtigende Miete: 380 Euro

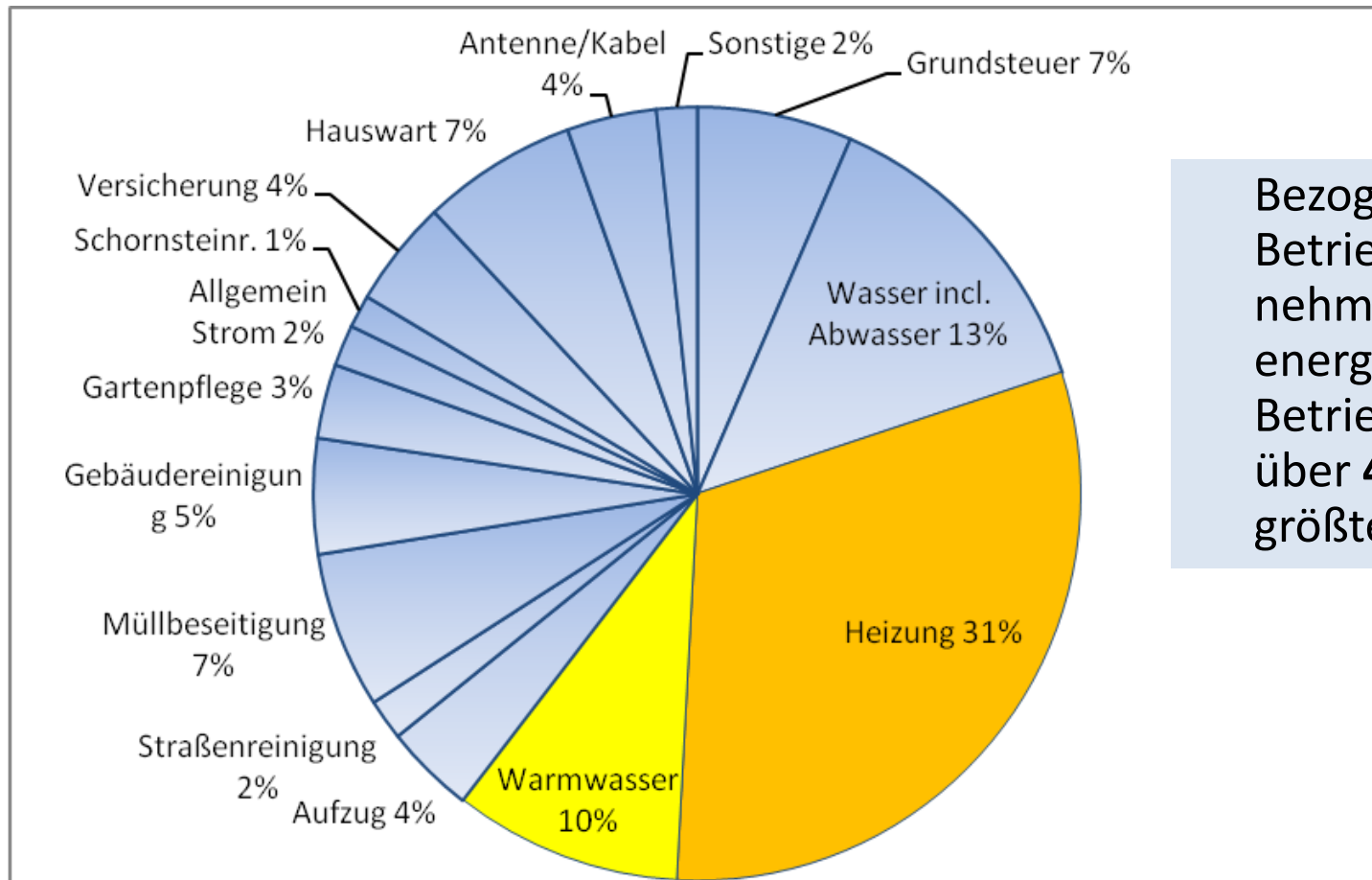
 76 Euro Wohngeld

- Bei 407 Euro Miete (vgl. Miethöchstbetrag): 89 Euro Wohngeld
- Bei 450 oder 500 Euro Miete: ebenfalls 89 Euro Wohngeld

Seit Januar 2009 sind die geltenden Miethöchstbeträge und Mietstufen unverändert und berücksichtigen nicht die aktuelle Mieten- und Einkommenssituation. (Z.T. Stand 2007)

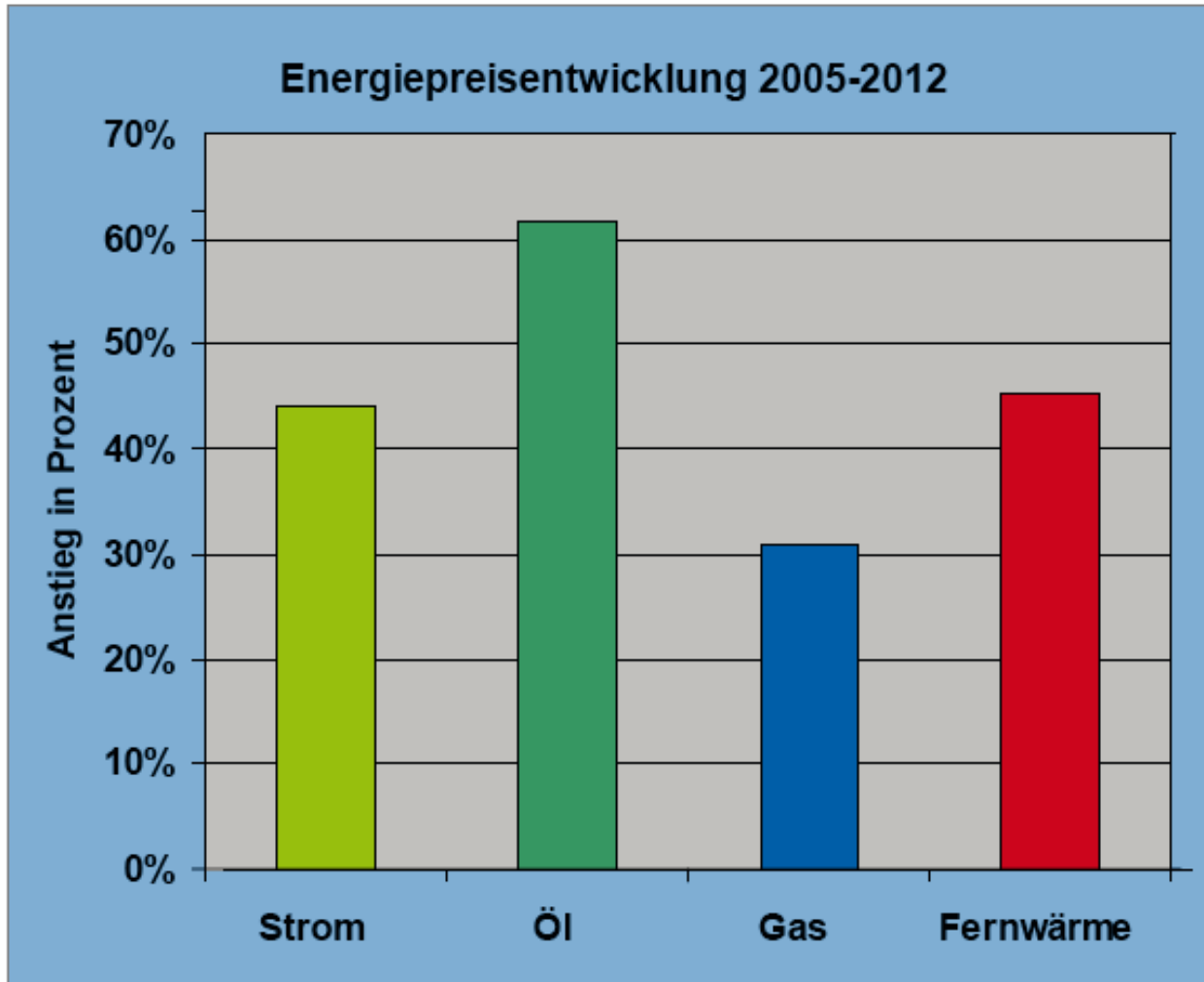
 Eine **Erhöhung des Wohngeldes** ist dringend erforderlich. Miethöchstbeträge und Mietstufen müssen aktualisiert, Wohngeldtabellen und Einkommensgrenzen angehoben werden. Das bedeutet eine Wohngelderhöhung um mindestens 10 Prozent.

## Anteil energiebezogener Betriebskosten (Durchschnitt)



Bezogen auf alle Betriebskostenarten nehmen die energiebezogenen Betriebskosten mit über **40 %** den größten Anteil ein.

Eigene Abbildung auf Datenbasis des DMB, Betriebskostenspiegel, 2008



Die **Kosten** für Heizung und Warmwasser sind in den letzten Jahren **drastisch gestiegen**.

Datenquelle: Statistisches Bundesamt (2005 = 100).

# Ausgaben für Energie



14

## Ausgaben für Energie pro Haushalt in Euro

2011 pro Haushalt	Jahr	Monat
Raumwärme und Warmwasser	866 Euro	72 Euro
Prozesswärme (Kochen)	222 Euro	19 Euro
Licht/ Sonstige	382 Euro	<u>32 Euro</u> <b>123 Euro</b>

- Der Zuschuss bezieht sich auf die Kaltmiete.
- Die im Januar 2009 eingeführte Heizkostenkomponente im Wohngeldgesetz wurde zum 31.12.2010 wieder gestrichen.

 **Energiekosten müssen wieder berücksichtigt werden**

- Denn: Heute liegen die Preise für Strom, Öl, Gas und Fernwärme über den Preisen von 2008 und 2009 und drastisch über den Preisen des Jahres 2010.
- Denn: Von den steigenden Energiekosten sind insbesondere auch ältere Menschen betroffen (niedriges Einkommen, höhere Verweildauer in der Wohnung).

- ➔ Die Streichung der **Heizkostenkomponente** im Wohngeldgesetz muss zurückgenommen werden.
- ➔ Neben den Heizkosten müssen auch die immer schneller **steigenden Stromkosten** in einer neuen **Energiekostenkomponente** beim Wohngeld berücksichtigt werden.



# Forderungen - Energiekostenkomponente



17

**Vorschlag für eine neue Wohngeldtabelle mit zusätzlichen Beträgen für Energiekosten. Auszug für Ein- und Zweipersonenhaushalte**

Höchstbeträge für Miete und Belastung, Beträge für Energiekosten			
Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Mietenstufe	Höchstbetrag in Euro	Betrag für Energiekosten in Euro
1	I	292	87
	II	308	
	III	330	
	IV	358	
	V	385	
	VI	407	
2	I	352	123
	II	380	
	III	402	
	IV	435	
	V	468	
	VI	501	

Datenquelle: Wohngeldgesetz 12, eigene Berechnungen des DMB.

## Beispiel :

Ein Ein-Personen-Haushalt konnte bislang in der Mietstufe IV (diese Mietstufe hat beispielsweise Berlin) einen Miet-Höchstbetrag von 358 Euro geltend machen.

Nach der geforderten neuen Wohngeldtabelle beträgt der Höchstbetrag  $358 + 87 = 448$  Euro.

Wohngeld könnte demnach auch oberhalb des bisherigen Miethöchstbetrages von 358 Euro bezogen werden.

 Die Wohngeldansprüche aller Betroffenen dürften sich durch die neue Energiekostenkomponente um 40 bis 60 Euro pro Monat erhöhen.

- Nach § 559 BGB kann der Vermieter 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten **Kosten der energetischen Modernisierung** auf die Jahreskaltmiete **umlegen**.
- Dies kann zu drastischen **Mieterhöhungen** führen.
- Die Mieterhöhung ist auch bei einer erfolgreichen guten Sanierung nicht über niedrigere Heizkosten auszugleichen.
- Ob bzw. in welcher Höhe durch die energetische Sanierung tatsächlich Heizkosten bzw. **Energie eingespart** wird, spielt für § 559 BGB **keine Rolle**.

## Beispiel:

Entfallen 10.000 Euro Modernisierungskosten auf die Mieterwohnung, kann der Vermieter 1.100 Euro mehr Miete im Jahr fordern oder 91,67 Euro im Monat.

Eine 20.000 Euro teure Investition führt sogar zu einer Vermieter-Forderung von 183,33 Euro mehr Miete im Monat.

 Konsequenz: Je teurer die Modernisierung ausfällt, desto höher steigt die Miete.

Derartige Mieterhöhungen sind für viele Mieter, insbesondere Rentner nicht bezahlbar.

- **Vorschlag:** Je besser und effizienter die Modernisierungsmaßnahme, je größer die Energieeffizienzverbesserungen sind, desto mehr kann auch die Miete steigen.
- Dazu müsste die bisherige Mieterhöhungsvorschrift, die **11prozentige Umlagemöglichkeit, abgeschafft werden.**
- **Stattdessen** sollte die **Miete** nur auf das **Ortsübliche** erhöht werden können. Dann entscheidet der Markt, ob die Sanierung sinnvoll war.
- Dann müsste aber die Vergleichsmiete so definiert werden, dass energetische Sanierungen ausreichend abgebildet werden, z.B. in dem der **energetische Zustand** des Hauses **ein Merkmal der ortsüblichen Vergleichsmiete** ist.

# Ortsübliche Vergleichsmiete mit Energiekomponente



22

- Die **ortsübliche Vergleichsmiete** wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.
- Diese Forderung, eine stärkere **Ausgestaltung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf den energetischen Zustand des Objektes**, konnte der **DMB** im Rahmen der Mietrechtsänderungsdebatte **einfordern**. Das Mietrechtsänderungsgesetz tritt am 1.5.2013 in Kraft.

- Für bestehende Mietverhältnisse gelten Mieterhöhungsregelungen (ortsübliche Vergleichsmiete), **nicht** jedoch bei Neuvermietung.
- Die sogenannte **Wiedervermietungsmitte**, d.h. die Miete, die nach einem Umzug bzw. Wohnungswechsel gezahlt werden muss, liegt in Großstädten, Ballungsgebieten und Universitätsstätten im Durchschnitt **20, 30** und sogar **40 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete**, sprich über den Mieten in bestehenden Mietverhältnissen.

➔ Zur Begrenzung der Miethöhe ist für Neuabschlüsse von Mietverträgen eine **wirksame Obergrenze von 10 Prozent** über der ortsüblichen Vergleichsmiete einzuführen.

Die Begrenzung der Wiedervermietungsflächen ist auch deshalb wichtig, weil die Wiedervermietungsflächen von heute die **Bestandsflächen von morgen** sind.



**Vielen Dank !**

**Heike Zuhse**

**heike.zuhse@mieterbund.de**

**www.mieterbund.de**