

Statistische Woche in Hamburg, 18.9.2015, Dr. Henning Schridde

# „Wohnsituation und -kosten in der Grundsicherung für Arbeitsuchende zwischen Entspannung und Anspannung“



**Bundesagentur für Arbeit**  
Statistik

# Agenda

1. Einführung: Gegenläufige Entwicklungen am Wohnungsmarkt
2. Angemessener Wohnraum
3. Die Grundsicherungsstatistik als Quelle der Wohnungsmarktbeobachtung – zur Qualität der Daten
4. Höhe und Entwicklung der Unterkunftskosten auf angespannten Wohnungsmärkten
5. Mietobergrenze – Erhöhung oder Absenkung der Einkommensschwelle zur Überwindung der Hilfebedürftigkeit
6. Fazit

# Gegenläufige Entwicklungen am Wohnungsmarkt

- heterogene Wohnungsmarktsituation und Mietentwicklungen
- unterschiedliche Auswirkungen auf Wohnsituation und Wohnkosten allgemein und im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment

prosperierende Metropolen  
und Universitätsstädte mit  
hoher Wohnungsnachfrage:

- Mietsteigerungen
- Wohnungsengpässe

Städte und Regionen mit  
stagnierender oder rückläufiger  
Wohnungsnachfrage:

- Leerstand,
- stagnierende bzw.  
rückläufige Mieten

- „Mietpreisbremse“ 2015
- Wohngelderhöhung 2016

- Auswirkungen auf die Wohnsituation und –kosten im SGB II

**Angemessener Wohnraum –  
zur Kanalisierungsfunktion der  
Mietobergrenzen in der  
Grundsicherung**

# Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende

§ 22 SGB (1) SGB II Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

## Abstrakte Angemessenheit

1. Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und Wohnungsstandard:
  - angemessene Wohnfläche (nach WofG),
  - maßgebliche Personenzahl,
  - unterer / einfacher Wohnungsstandard
2. Festlegung des maßgeblichen Wohnungsmarktes (örtlicher Vergleichsraum);
3. Ermittlung einer hypothetischen Referenzmiete: **Schlüssiges Konzept**
  - **Produkttheorie** (Bezug Netto- oder Bruttokaltmiete): **Mietobergrenze** = Quadratmeterzahl x Quadratmeterpreis

## Konkrete Angemessenheit

4. Prüfung der konkreten Angemessenheit.
  - a. Tatsächliche Unterkunfts-kosten mit Mietobergrenzen vergleichen
  - b. Besonderheiten des Einzelfalles prüfen
- c. **Verfügbarkeit** von Wohnungen zum Angemessenheitswert feststellen

# Beeinflussung des Mietniveaus im preisgünstigen Segment

		Angemessenheitsgrenze versus preisgünstiges Segment	
		niedriger	höher
Wohnungsmarktsituation	entspannt	Deckelung	Preissteigerung
	angespannt	Abkopplung	Preissteigerung

Quelle: BMVBS 2012, 93

# Effekte der Mietobergrenzen-Festsetzung



Quelle: BMVBS 2013; Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen

# Merkmale Berichterstattung Wohnsituation und Wohnkosten SGB II

- Anzahl Bedarfsgemeinschaften
- nach BG-Typ und Anzahl der Mitglieder der BG
- nach Größe der Haushaltsgemeinschaft
- nach Unterkunftsart
- nach Wohnungsgröße
- Tatsächliche Kosten für Unterkunft und Heizung (Gesamt, UK, HK, BK)
- Anerkannte Kosten für Unterkunft und Heizung (Gesamt, UK, HK, BK)
- Einmalige Kosten für Unterkunft und Heizung
  - (Wohnungsbeschaffungskosten; Übernahme von Mietschulden; sonstige einmalige Kosten)
- jeweils Anzahl der betroffenen BG

Hinweis: siehe Verordnung zur Erhebung der Daten nach § 51b des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch



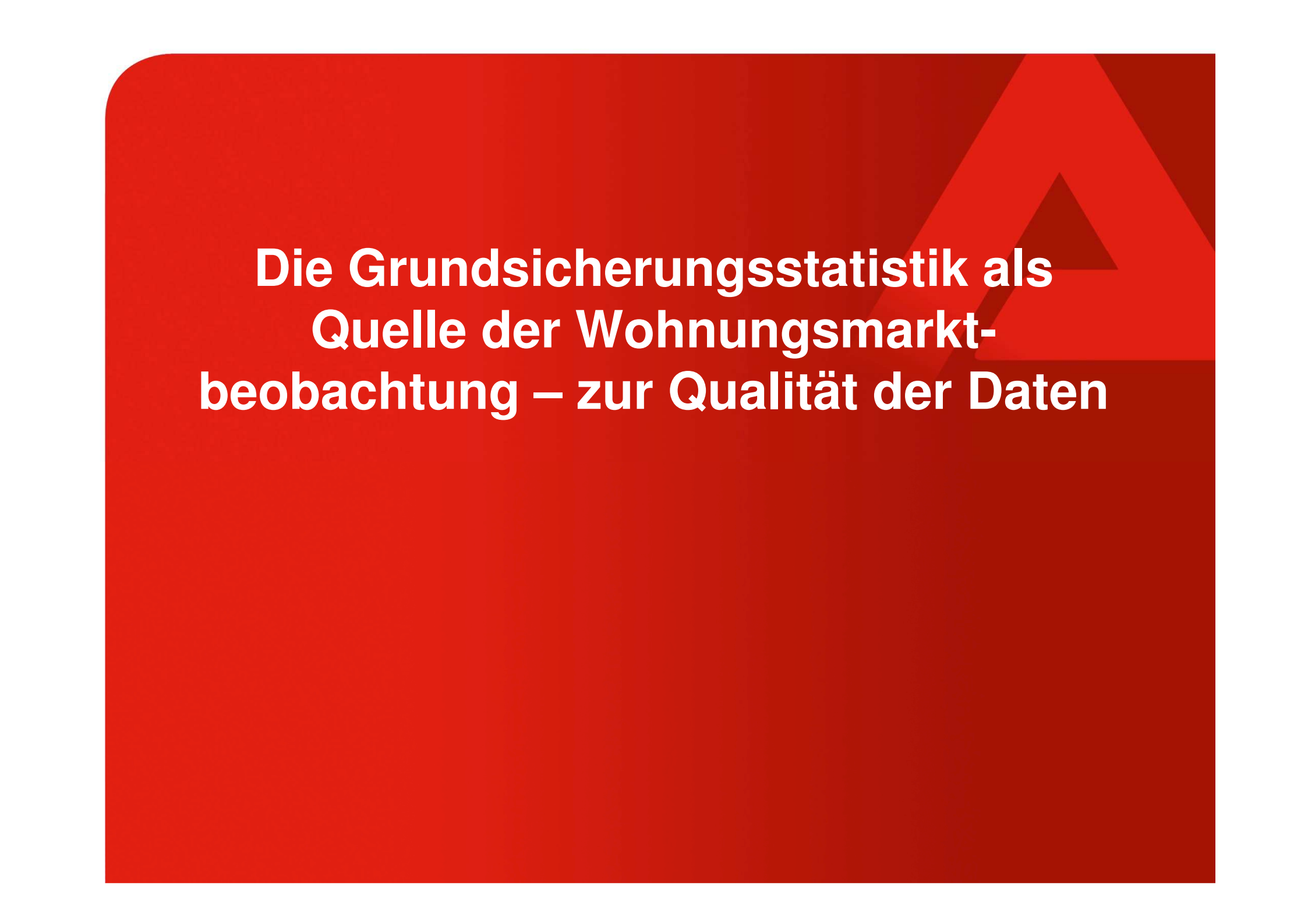


# Nachfrager im preiswerten Wohnungsmarktsegment



Quelle: BMVBS 2013; Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen



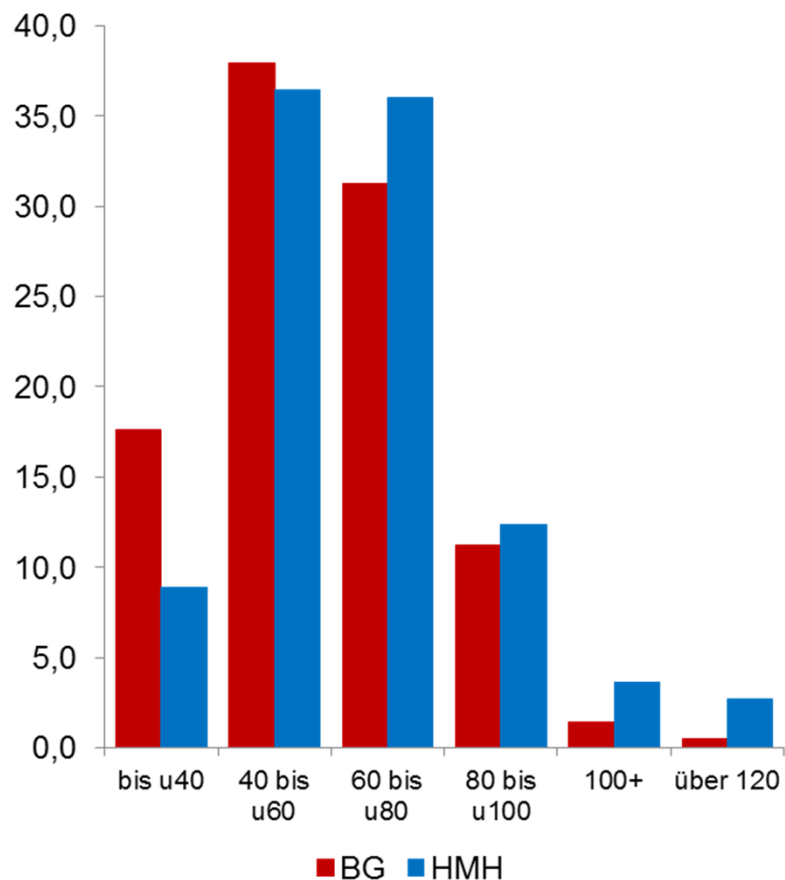


**Die Grundsicherungsstatistik als  
Quelle der Wohnungsmarkt-  
beobachtung – zur Qualität der Daten**

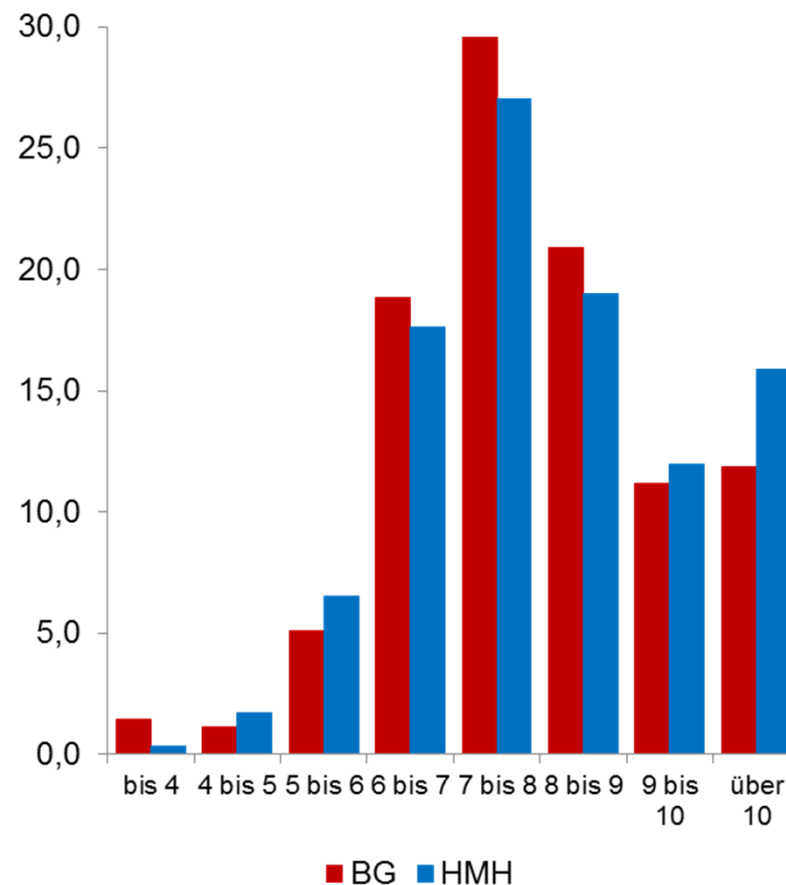
# Vergleich Angaben zur Wohnungsgröße und Mietniveau – aussagekräftige Daten über das grundsicherungsrelevante Wohnungsmarktsegment

Hamburg, Freie und Hansestadt  
Mikrozensus Mai-Aug. 2010  
SGB II: Dez 2010

Verteilung nach Wohngrößenklassen



Verteilung nach Miethöhen



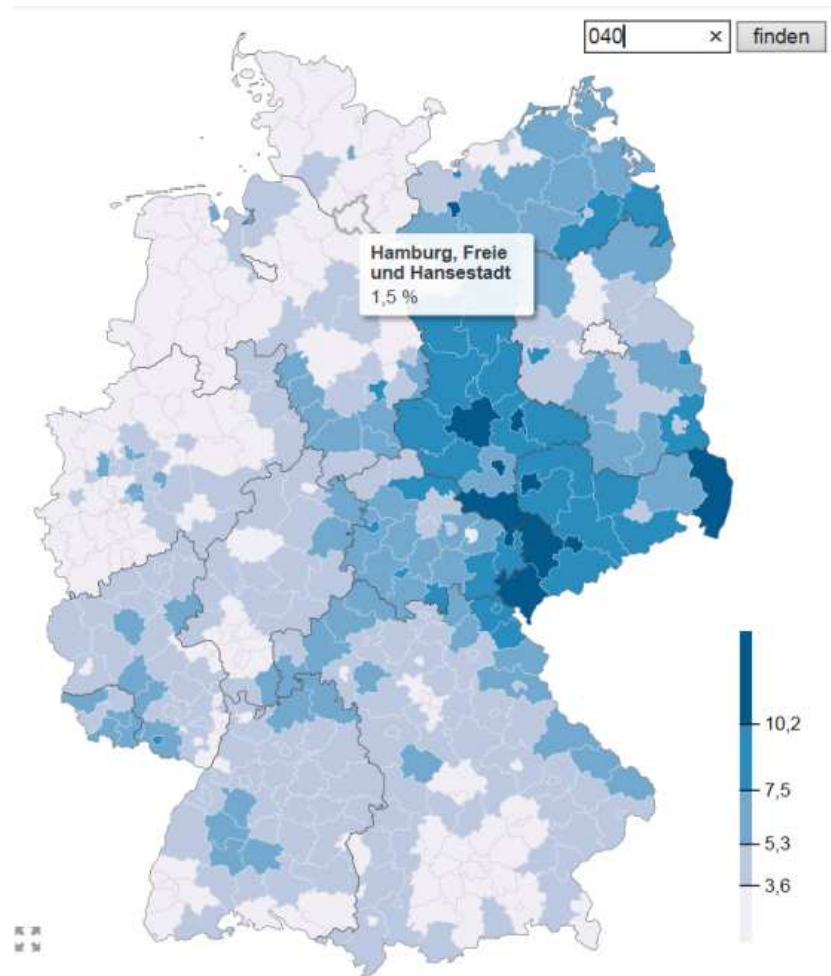
Quelle: Statistikamt.Nord, Mikrozensus, Statistik der BA



# **Höhe und Entwicklung der Unterkunftskosten auf angespannten Wohnungsmärkten**

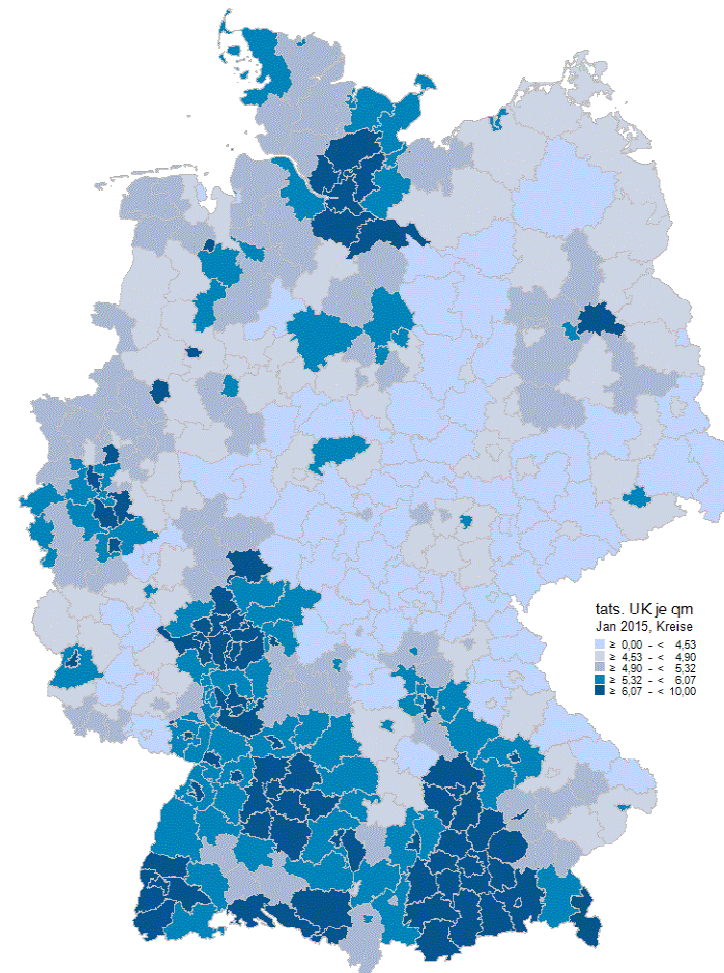
# Hohe Unterkunftskosten <sup>1)</sup> in der Grundsicherung auf angespannten Wohnungsmärkten

Leerstandsquote 2011



Quelle: Destatis, [Zensuskarte](#), Wiesbaden

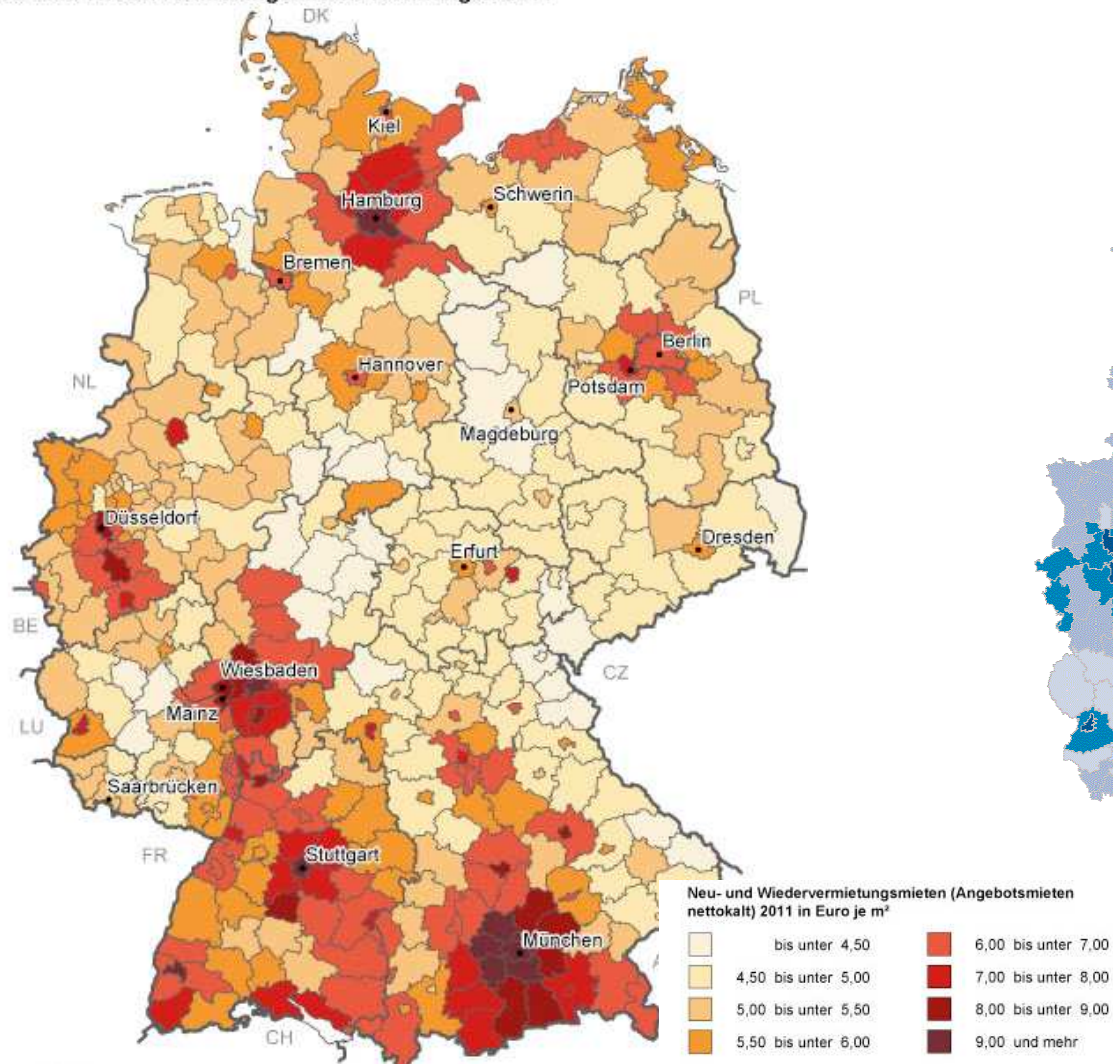
tats. UK je qm Jan 2015



Quelle: Statistik-Service Nordost, Sonderauswertung, Sep 2015

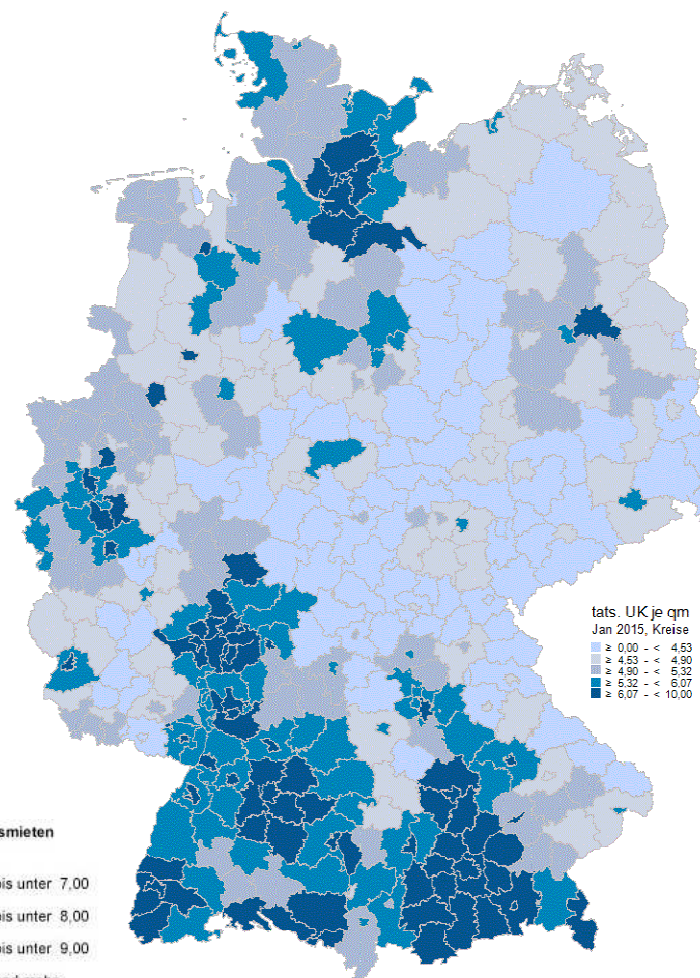
# Hohe Unterkunftskosten <sup>1)</sup> in der Grundsicherung auf angespannten Wohnungsmärkten

Neu- und Wiedervermietungsnettomieten Wohnungen 2011



Quelle: BBSR, [Mieten und Preise](#): Wohnimmobilien

tats. UK je qm Jan 2015



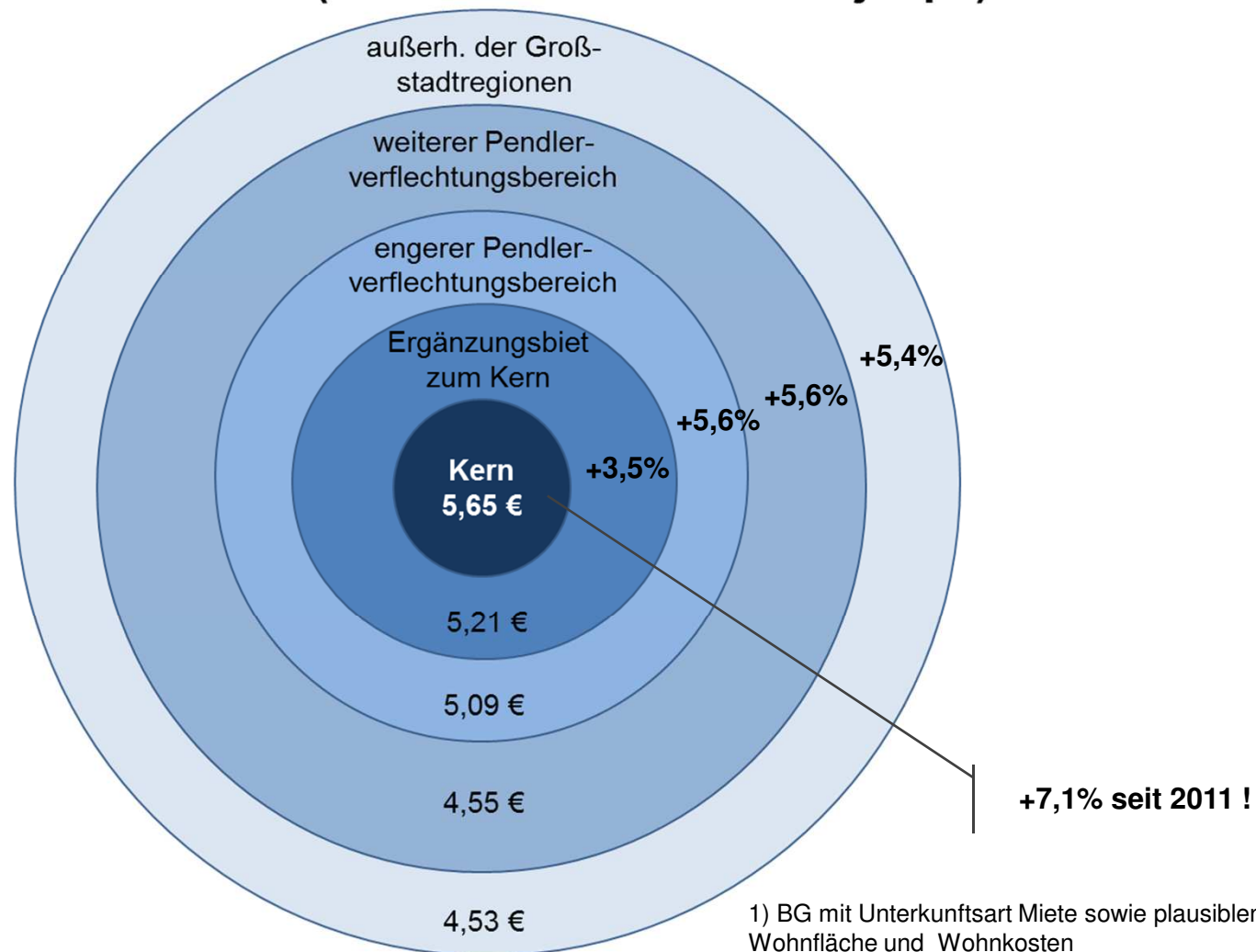
Quelle: Statistik-Service Nordost, Sonderauswertung, Sep 2015

# Tatsächliche Unterkunftskosten <sup>1)</sup> je qm im SGB II nach Einzugsbereichen der Großstadregionen



Deutschland,  
Januar 2015

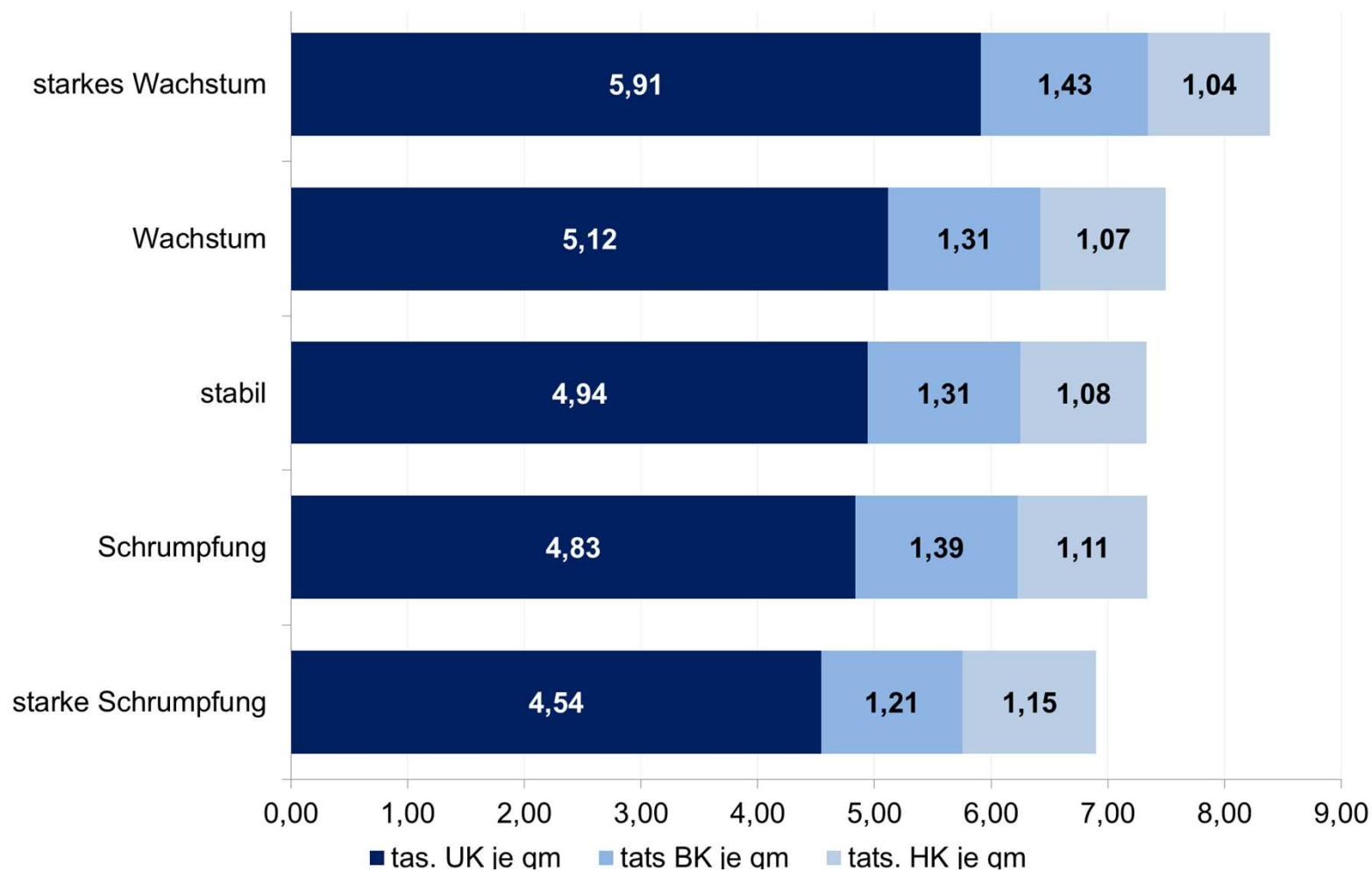
## Nettokaltmiete (tats. Unterkunftskosten je qm)



1) BG mit Unterkunftsart Miete sowie plausiblen Angaben zur Wohnfläche und Wohnkosten

# Tatsächliche Unterkunftskosten <sup>1)</sup> je qm im SGB II nach Typ der Wohnungsmarktregion

Deutschland,  
Januar 2015



1) BG mit Unterkunftsart Miete sowie plausiblen Angaben zur Wohnfläche und Wohnkosten



# Übersicht der Miethöchstwerte ab 1. März 2014 in Hamburg

Haushaltsgröße	Höchstwert (alt)	Höchstwert ab 1.3.2014	Steigerung
<b>1 Person</b>	327,00 Euro	348,50 Euro	+ 6,6 %
<b>2 Personen</b>	392,40 Euro	418,20 Euro	+ 6,6 %
<b>3 Personen</b>	493,50 Euro	524,25 Euro	+ 6,2 %
<b>4 Personen</b>	559,30 Euro	594,15 Euro	+ 6,2 %
<b>5 Personen</b>	659,60 Euro	709,07 Euro	+ 7,5 %
<b>6 Personen</b>	741,20 Euro	796,79 Euro	+ 7,5 %
<b>jede weitere Person</b>	81,60 Euro	87,72 Euro	+ 7,5 %

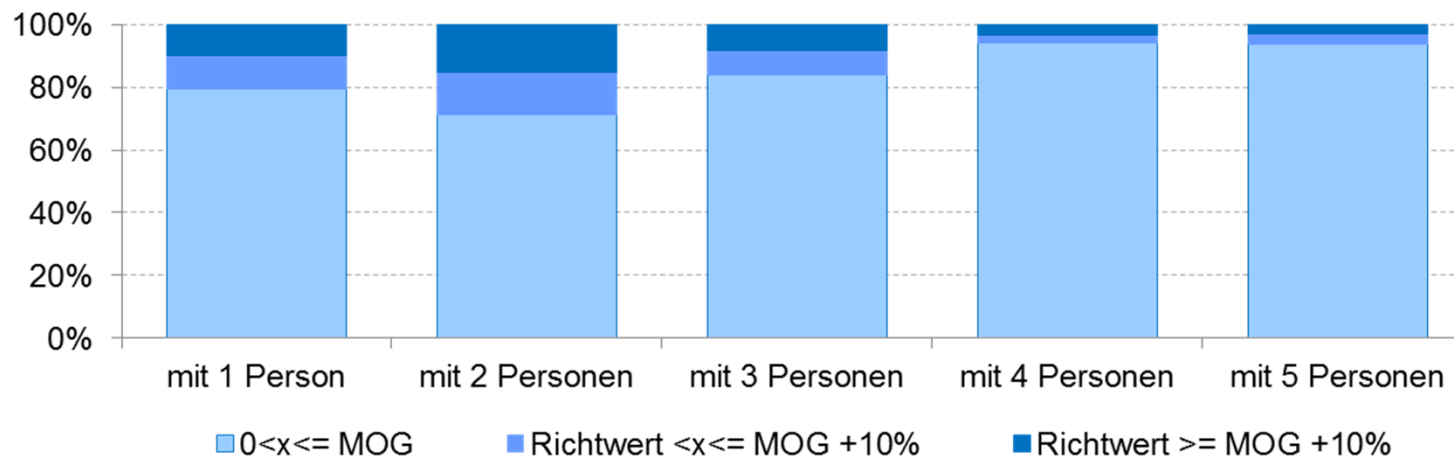
Ø Steigerungsrate des Hamburger Mietenspiegels + 5,7 %

Quelle: BAGS; <http://www.hamburg.de/leistungen-hilfen/1016372/kosten-der-unterkunft/>

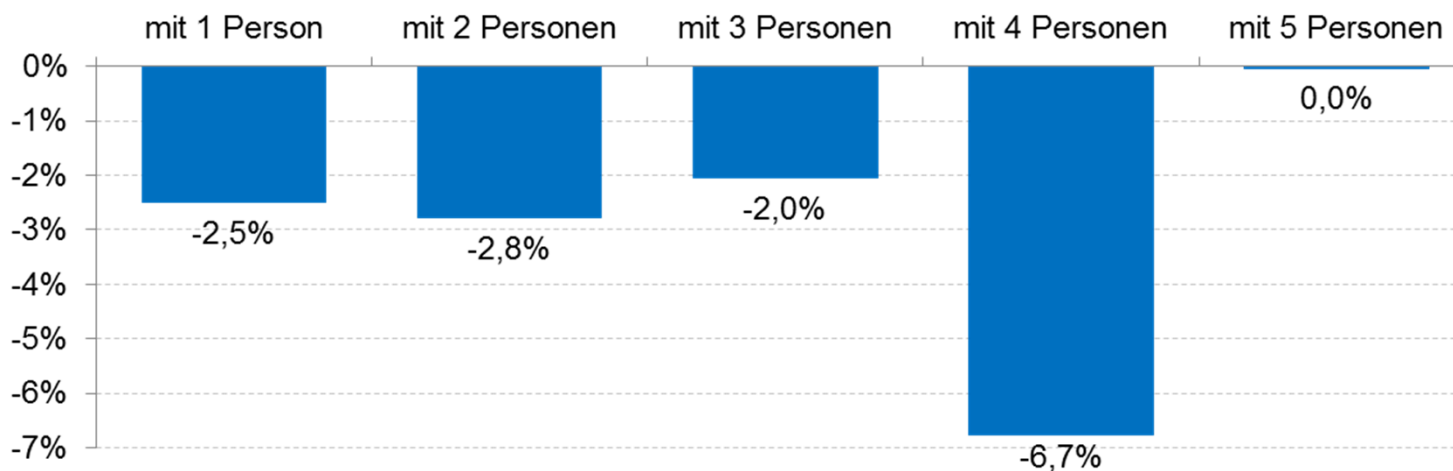


# Überschreitung der MOG eher bei kleinen Haushalten – allgemein Entspannung durch Anhebung der MOG 2014

Hamburg, Freie und Hansestadt  
BG mit Unterkunftsart Miete  
Mai 2015

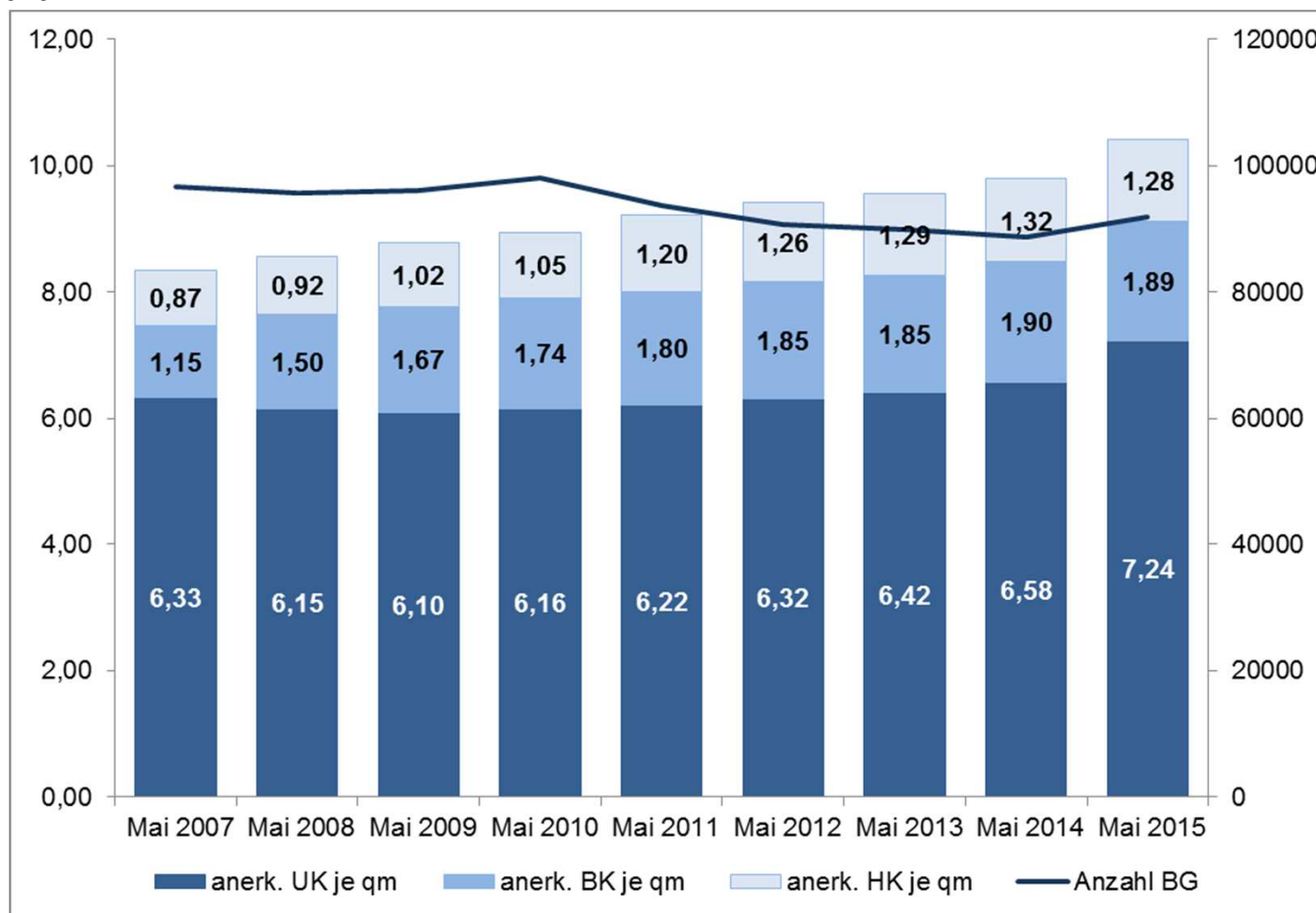


## Veränderung in %-Punkten Mai 2012-Mai 2015 (Überschreitung der MOG um 10%)



# Moderate Entwicklung der Kaltmiete<sup>1)</sup>, aber deutliche Steigerungen am aktuellen Rand

Hamburg, Freie und Hansestadt  
Zeitreihe



Statistik-Service Nordost; Sonderauswertung Sep 2015

1) BG mit Unterkunftsart Miete sowie plausiblen Angaben zur Wohnfläche und Wohnkosten



# Starke Konzentration der BG<sup>1)</sup> auf kleine bis mittlere Wohngrößen zu einer Miethöhe von 5 bis 8 €

Hamburg, Freie und Hansestadt  
Mai 2015

		Wohnungsgröße (in qm)					
		< 40	40 -60	60 -80	80 -100	100-120	> 120
		in %					
Nettokaltniete (tats. Kosten der Unterkunft)	unter 4 Euro	0,1	0,3	0,4	0,2	0,1	0,1
	4 bis unter 5 Euro	0,8	1,9	3,9	2,1	0,2	0,0
	5 bis unter 6 Euro	1,3	6,5	10,3	4,6	0,5	0,1
	6 bis unter 7 Euro	2,2	12,0	8,4	2,3	0,3	0,1
	7 bis unter 8 Euro	3,1	7,4	5,0	1,6	0,2	0,1
	8 bis unter 9 Euro	2,7	4,0	1,9	0,6	0,1	0,0
	9 bis unter 10 Euro	1,9	1,4	0,7	0,2	0,0	0,0
	10 und mehr Euro	8,5	1,3	0,4	0,1	0,0	0,0

Statistik-Service Nordost; Sonderauswertung Sep 2015

1) BG mit Unterkunftsart Miete sowie plausiblen Angaben zur Wohnfläche und Wohnkosten

# Starke Konzentration der BG<sup>1)</sup> auf kleine bis mittlere Wohngrößen

Hamburg, Freie und Hansestadt  
Mai 2015

		Single-BG	Alleinerziehende BG	Paar BG	
				ohne Kinder	mit Kinder
		in Euro			
Wohnungsgröße (in qm)	< 40	10,83	12,92	11,61	16,98
	40 -60	6,83	7,08	6,94	7,69
	60 -80	6,14	6,28	6,19	6,46
	80 -100	5,82	6,05	5,83	6,15
	100-120	6,04	6,28	5,99	6,44
	> 120	4,63	6,30	6,06	6,71

Statistik-Service Nordost; Sonderauswertung Sep 2015

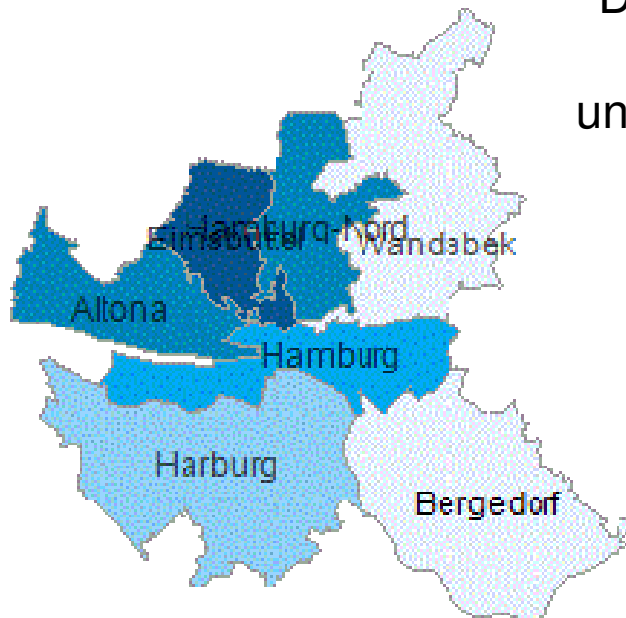
1) BG mit Unterkunftsart Miete sowie plausiblen Angaben zur Wohnfläche und Wohnkosten

**hohe Mietpreise in Kleinwohnungen -- > problematische Wohnsituationen?**

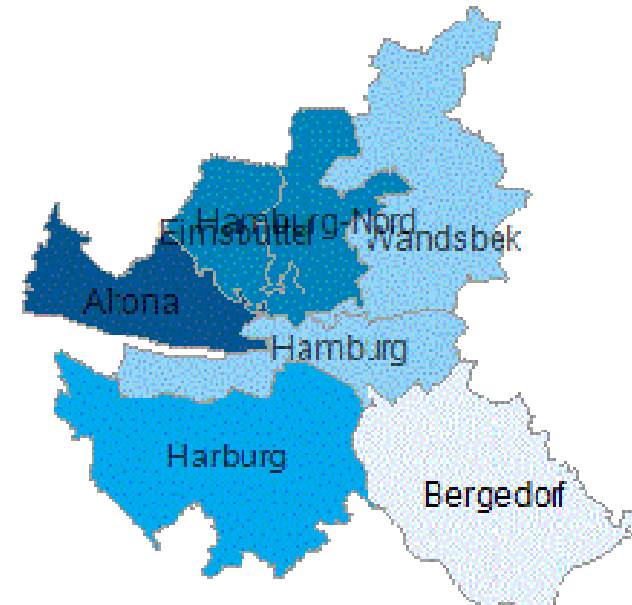
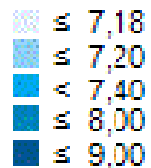
# Innerstädtische Unterschiede bei der Höhe und Entwicklung der Mieten

Hamburg  
Mai 2015

Unterkunftskosten folgen den steigenden Angebotsmieten!  
Druck auf Altona,  
Eimsbüttel  
und Hamburg-Nord



tats. UK je qm in Euro  
AA Hamburg Geschäftsstellen



Veränderung tats. UK je qm in %  
AA Hamburg Geschäftsstellen

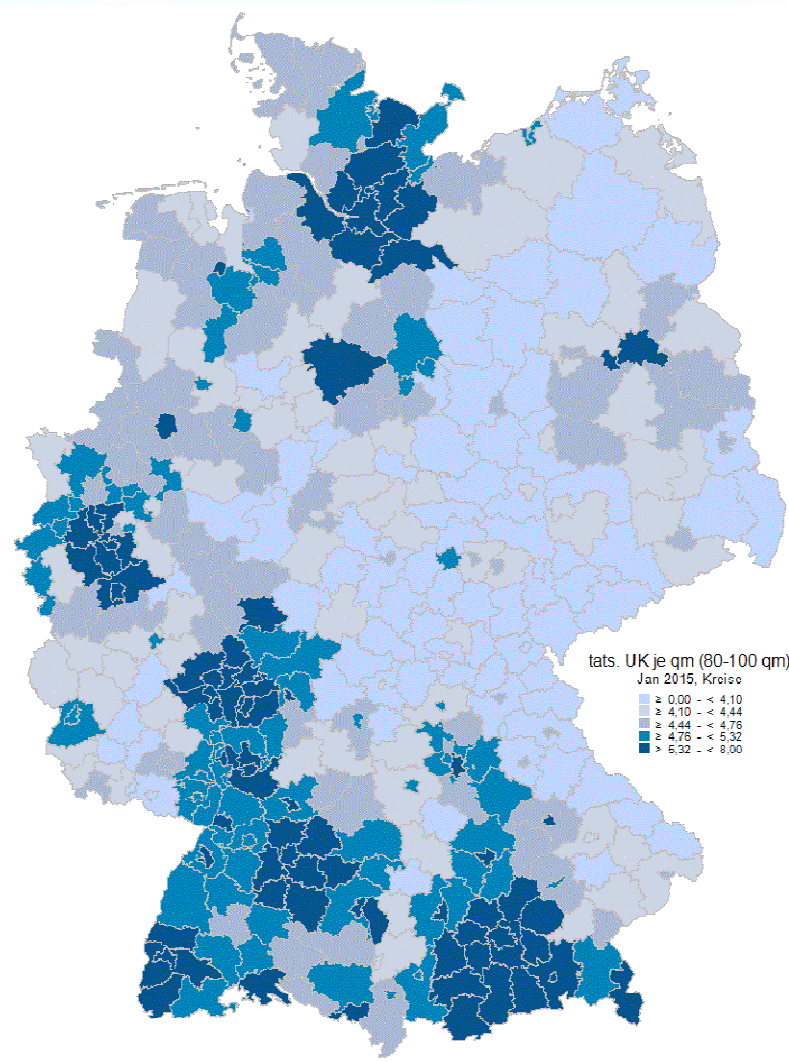
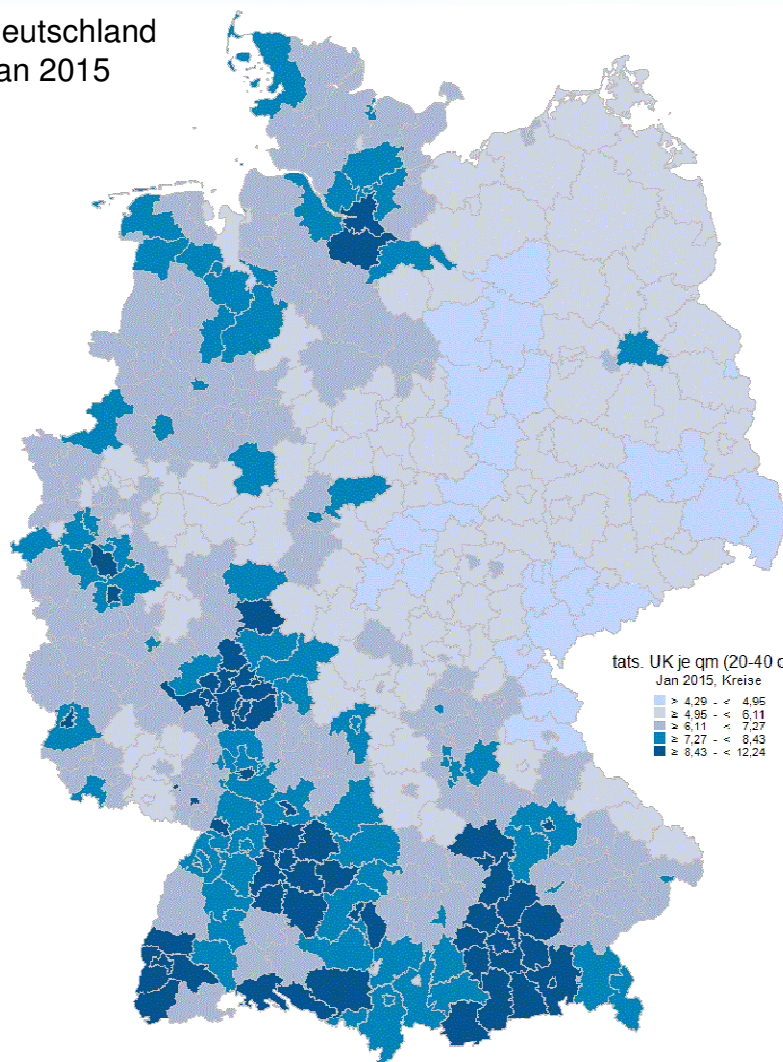


Statistik-Service Nordost; Sonderauswertung Sep 2015

1) BG mit Unterkunftsart Miete sowie plausiblen Angaben zur Wohnfläche und Wohnkosten

# Hohe Unterkunftskosten<sup>1)</sup> für kleine und große Wohnungen in den Ballungsgebieten

Deutschland  
Jan 2015



Statistik-Service Nordost; Sonderauswertung Sep 2015

1) BG mit Unterkunftsart Miete sowie plausiblen Angaben zur Wohnfläche und Wohnkosten

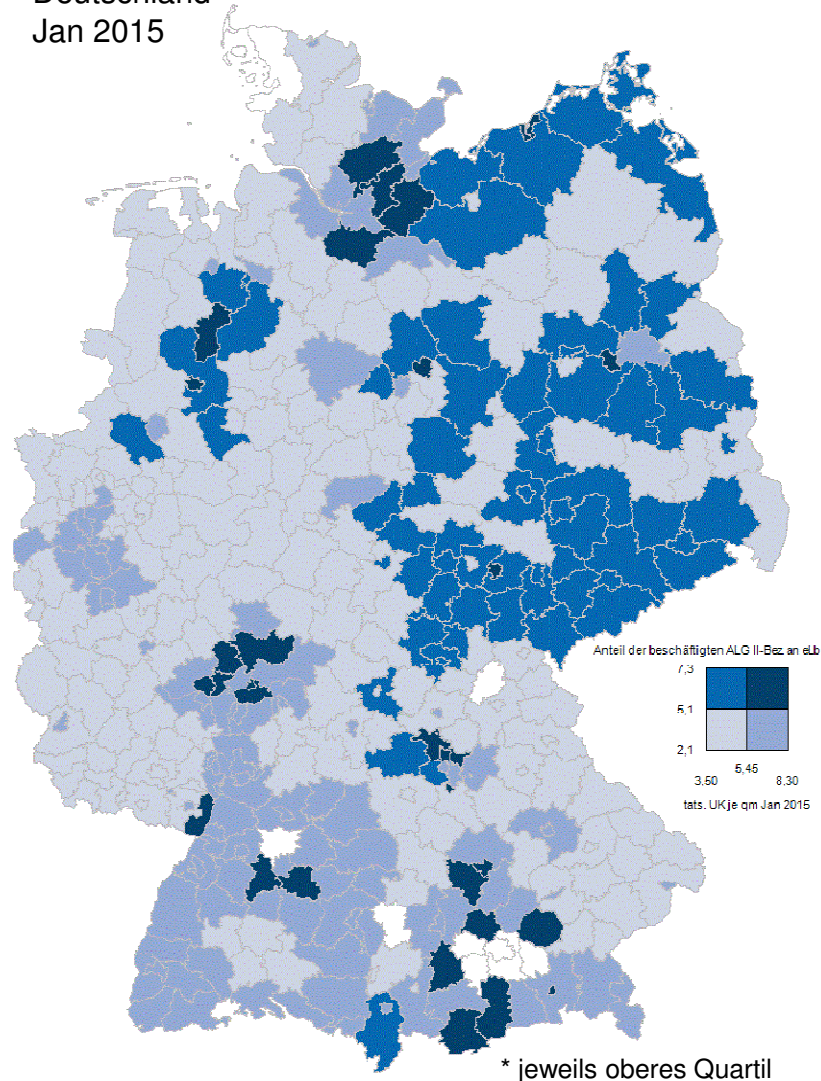


**Mietobergrenze – Erhöhung oder  
Absenkung der Einkommensschwelle  
zur Überwindung der  
Hilfebedürftigkeit**



# Hohe Unterkunftskosten - Wenn ein Erwerbseinkommen nicht reicht...

Deutschland  
Jan 2015



Bäcker, Gerhard (IAQ, Universität  
Duisburg) 2013:

Hohe Mietkosten erhöhen die  
„Hartz-IV-Schwelle“

Überwindung der Hilfebedürftigkeit  
bei einem vollzeitbeschäftigten  
Single ab:

Bundesdurchschnitt:	7,98€/h
- München:	9,66€/h
- München MOG:	10,93€/h
- Hamburg <sup>1)</sup> :	8,57€/h
- Hamburg MOG <sup>1)</sup> :	9,32€/h

Quelle: [Bäcker, Gerhard, Welcher Lohn führt über die Hartz-IV-Schwelle?  
In: Soziale Sicherheit 06/2013, 223-228](#)

Modellrechnung auf Basis der Modellannahmen

Daten: Statistik der BA; Kreisreport SGB II; eig. Berechnungen

# Zusammenfassung: Die Grundsicherungsstatistik spiegelt die Verhältnisse am Wohnungsmarkt wieder

- § Grundsicherungsstatistik: aussagekräftige Daten zur Wohnsituation
- § Wohnkosten im SGB II folgen dem regionalen Niveau und der Entwicklung der Angebotsmieten
- § kleine und große Wohnungen weisen eine überdurchschnittlich hohe QM-Miete auf
- § überproportionale Steigerung der Mietobergrenzen SGB II verbessert die Versorgung der SGB II-Haushalte (Nachteil: verschärfte Konkurrenz um preisgünstigen Wohnraum).
- § die Höhe der regionalen Mieten beeinflusst die Einkommensschwelle zur Überwindung der Hilfebedürftigkeit
- § regionale Verteilungswirkungen Wohngeldreform 2016: überwiegend prosperierende Regionen mit einem hohen Teil vollzeitbeschäftigter ALG II-Bezieher und hohem Mietniveau



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**

**Dr. Henning Schridde**

Statistik

Hotline: 0511 919 3455

Telefax: 0511 919 4103456

E-Mail: [Statistik-Service-Nordost@arbeitsagentur.de](mailto:Statistik-Service-Nordost@arbeitsagentur.de)

Internet: <http://statistik.arbeitsagentur.de>