



**Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation Nr. 05/2017

## **Machbarkeits- und Umsetzungsstudie für eine Klimakomponente im Wohngeld**

Ein Projekt des Forschungsprogramms „Allgemeine Ressortforschung“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

ISSN 1868-0097

## IMPRESSUM

### **Herausgeber**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31– 37  
53179 Bonn

### **Wissenschaftliche Begleitung**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung  
Referat II 12 – Wohnen und Gesellschaft  
Franziska Bensch  
franziska.bensch@bbr.bund.de

### **Auftragnehmer**

InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum  
Michael Neitzel, Sebastian Klöppel, Robin Rengers  
Institut der deutschen Wirtschaft Köln  
Dr. Ralph Henger, Dr. Judith Niehues

### **Stand**

März 2017

### **Vervielfältigung**

Alle Rechte vorbehalten  
Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

### **Zitierweise**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Machbarkeits- und Umsetzungsstudie für eine Klimakomponente im Wohngeld.  
BBSR-Online-Publikation 05/2017, Bonn, April 2017.



Liebe Leserinnen und Leser,

um den Klimaschutz weiter zu forcieren, hat sich Deutschland das Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen bis 2050 um 80 bis 95 Prozent zu reduzieren. Ein wichtiger Baustein ist das Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 aus dem Jahr 2014. Die darin enthaltene Strategie „Klimafreundliches Bauen und Wohnen“ verbindet als integrierter und übergeordneter Rahmen konkrete Maßnahmen für mehr Klimaschutz und insbesondere für die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden. Trotz beachtlicher Fortschritte gibt es nach wie vor Hemmnisse, die energetische Sanierungsmaßnahmen bremsen. Ein solches Hemmnis ist die Verteilung der Kosten. Viele einkommensschwache Haushalte, darunter Wohngeld- und Grundsicherungsempfänger, können sich die sanierungsbedingt erhöhte Nettokaltmiete nicht mehr leisten – trotz niedrigerer Heizkosten. Das führt häufig dazu, dass sie nach einer energetischen Sanierung aus der Wohnung ausziehen müssen oder sie erst gar nicht anmieten können. Bei den Kosten für Unterkunft und Heizung im Rahmen des SGB II und SGB XII gibt es bereits Modellansätze, die die Differenz zwischen der Nettokaltmiete sanierter und unsanierter Wohnungen ausgleichen. In der Wohngeldsystematik werden energetische Sanierungsstandards bisher jedoch nicht berücksichtigt.

Deshalb hat die Bundesregierung mit dem Aktionsprogramm 2020 beschlossen, dass die Erweiterung des Wohngeldes um eine Klimakomponente ergebnisoffen geprüft werden soll. Einkommensschwache Haushalte, die Wohngeld beziehen, sollen mit der Klimakomponente die Möglichkeit bekommen, eine Wohnung mit einem höheren Effizienzstandard zu mieten oder dort nach einer energetischen Sanierung zu bleiben.

Ich freue mich, dass wir Ihnen mit dieser Veröffentlichung die Machbarkeit und Umsetzung der Klimakomponente im Wohngeld verdeutlichen können. Bei der Studie handelt es sich um ein Projekt des Forschungsprogramms „Allgemeine Ressortforschung“. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat das Projekt für das Bundesbauministerium umgesetzt.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Direktor und Professor Harald Herrmann

## Inhaltsverzeichnis

1. Kurzfassung.....	7
2. Summary .....	10
3. Einleitung .....	13
3.1. Ausgangssituation und Zielsetzung.....	13
3.2. Aufgabenstellung und Forschungsfragen.....	14
4. Wohngeld als sozial- und wohnungspolitisches Instrument .....	16
5. Grundlagen und Ansatzpunkte zur Integration einer Klimakomponente .....	18
5.1. Auftrag des Aktionsprogramms Klimaschutz 2020 .....	18
5.2. Berücksichtigung einer höheren Nettokaltmiete im Wohngeld .....	18
5.3. Ansatzpunkte zur formalen Integration in die Wohngeldformel .....	20
5.3.1 Anpassung der Höchstbeträge der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung.....	21
5.3.2 Zuschlag zu der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung.....	22
5.3.3 Freibetrag bei der Ermittlung des Gesamteinkommens.....	23
5.3.4 Weitere Ansatzpunkte.....	24
5.4. Zwischenfazit: Königsweg Differenzierung der Höchstbeträge für Miete und Belastung nach energetischem Standard .....	25
6. Klimakomponente und Energieeffizienzstandards .....	27
6.1. Ziele im Bereich des Klimaschutzes sowie des Bauens und Wohnens.....	27
6.2. Energetische Beschaffenheit des Wohnungs- und Gebäudebestandes.....	28
6.2.1 Bestandsstruktur und Energieeffizienzstandard .....	28
6.2.2 Überblick über das Modernisierungsgeschehen.....	31
6.3. Wohnsituation von Niedrigeinkommensbeziehern unter energetischen Gesichtspunkten .....	32
6.4. Zwischenfazit: Festlegung eines Energiestandards und -kennwertes.....	38
7. Exkurs: Ermittlung von Energiekennwerten in der Praxis.....	39
8. Überlegungen zur Höhe der Klimakomponente und deren Ausgestaltung.....	44
8.1. Ermittlung der angemessenen Höhe .....	44
8.2. Varianten für die konkrete Ausgestaltung.....	52
9. Abschätzung der Effekte einer Klimakomponente anhand von Mikrosimulationsrechnungen .....	57
9.1. Herleitung des Primärenergiebedarfs und Klassifikation des Effizienzhaus-Standards in den Mikrodaten.....	57
9.2. Anpassung und Aktualisierung des Mikrosimulationsmodells .....	61
9.3. Deskriptive Ergebnisse.....	62
9.4. Durchführung der Simulationsrechnungen .....	63
10. Fazit.....	67
Literaturverzeichnis.....	69

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	IWU-Gebäudetypologie .....	28
Abbildung 2:	Anteil der Haushalte mit Effizienzhaus-Standard im Jahr 2018 .....	37
Abbildung 3:	Zusammenhang zwischen höherer Nettokaltmiete und Energiekostensparnis.....	48
Abbildung 4:	Endenergieverbrauch mit und ohne Imputation.....	58
Abbildung 5:	Endenergiebedarf .....	59
Abbildung 6:	Primärenergiebedarf.....	60
Abbildung 7:	Anteil der Haushalte mit Effizienzhaus-Standard im Jahr 2018 .....	62

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Netto-Heizwärmebedarf für Mehrfamilienhäuser in der Klassifikation der IWU-Gebäudetypologie .....	29
Tabelle 2:	Energetische Bestandsqualität von Wohngebäuden nach Gebäudetyp und Baualtersklassen .....	30
Tabelle 3:	Jährliche Modernisierungsraten von Wohnungen in den Zeiträumen 01/2000 – 12/2004 sowie 01/2005 – 01/2010.....	31
Tabelle 4:	KfW-Förderstatistik „Energieeffizient Sanieren“ 2014 .....	32
Tabelle 5:	Wohnsituation unterschiedlicher Haushaltstypen nach Baualter der Gebäude.....	34
Tabelle 6:	Wohnsituation unterschiedlicher Haushaltstypen nach Bauzustand der Gebäude .....	35
Tabelle 7:	Wohnsituation von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich nach Baualtersklasse in einer hessischen Großstadt.....	36
Tabelle 8:	Vorgehensweise beim Vergleich von Verbrauchs- und Bedarfskennwerten.....	40
Tabelle 9:	Bewertungsschema für Einzelmerkmale .....	41
Tabelle 10:	Überblick über Verfahren zum Nachweis der energetischen Gebäudequalität für die Anwendung der Klimakomponente.....	43
Tabelle 11:	Vergleich der Mieterhöhung in Beispielfällen nach erfolgter Modernisierung.....	45
Tabelle 12:	Zusammenhang zwischen den Kosten einer energetischen Modernisierung, dem Mieterhöhungspotenzial und der voraussichtlichen Energiekostensparnis.....	47
Tabelle 13:	Voraussichtliche Mehrbelastung von Mieterhaushalten nach energetischer Modernisierung (Schätzung) .....	50
Tabelle 14:	Aktuelle monatliche Höchstbeträge für Miete und Belastung .....	52
Tabelle 15:	Aktuelle Miethöchstbeträge pro Quadratmeter und Monat.....	53
Tabelle 16:	Ausdifferenzierung der Klimakomponente nach Mietenstufen nach Variante 1 (+ 1,00 Euro/m <sup>2</sup> ; Regelmaß) (je Monat).....	53
Tabelle 17:	Ausdifferenzierung der Klimakomponente nach Mietenstufen nach Variante 1 (+ 1,00 Euro/m <sup>2</sup> ; Regelmaß) (je m <sup>2</sup> Wohnfläche je Monat).....	53
Tabelle 18:	Ausdifferenzierung der Klimakomponente nach Mietenstufen nach Variante 1 (+ 1,50 Euro/m <sup>2</sup> ; erhöhtes Maß) (je Monat) .....	54
Tabelle 19:	Ausdifferenzierung der Klimakomponente nach Mietenstufen nach Variante 1 (+ 1,50 Euro/m <sup>2</sup> ; erhöhtes Maß) (je m <sup>2</sup> Wohnfläche je Monat) .....	54
Tabelle 20:	Ausdifferenzierung der Klimakomponente nach Mietenstufen nach Variante 2 (+ 1,18 Euro/m <sup>2</sup> in Mietenstufe III; Regelmaß) (je Monat) .....	55
Tabelle 21:	Ausdifferenzierung der Klimakomponente nach Mietenstufen nach Variante 2 (+ 1,18 Euro/m <sup>2</sup> in Mietenstufe III; Regelmaß) (je m <sup>2</sup> Wohnfläche je Monat) .....	55
Tabelle 22:	Ausdifferenzierung der Klimakomponente nach Mietenstufen nach Variante 2 (+ 1,76 Euro/m <sup>2</sup> in Mietenstufe III; erhöhtes Maß) (je Monat) .....	56

Tabelle 23:	Ausdifferenzierung der Klimakomponente nach Mietenstufen nach Variante 2 (+ 1,76 Euro/m <sup>2</sup> in Mietenstufe III; erhöhtes Maß) (je m <sup>2</sup> Wohnfläche je Monat) .....	56
Tabelle 24:	Annahmen in der Basis-Simulation (jährliche Veränderung) .....	61
Tabelle 25:	Basis-Simulation: Wohngeldhaushalte und Ausgaben .....	61
Tabelle 26:	Reine Wohngeldhaushalte nach Mietenstufen und Überschreitung der Miethöchstbeträge im Jahr 2018 .....	63
Tabelle 27:	Simulation der Reformvariante I .....	64
Tabelle 28:	Simulation der Reformvariante II .....	65
Tabelle 29:	Charakteristika der von der Klimakomponente erreichten Wohngeldempfänger (Variante II, EH 100, 1,76 €) .....	66

# 1. Kurzfassung

## Einleitung

Die Bundesregierung verfolgt ambitionierte energie- und klimapolitische Zielsetzungen und hat dazu im Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 mehrere Maßnahmen formuliert, mit denen bis zum Jahr 2020 eine Minderung der Treibhausgas-Emissionen gegenüber dem Jahr 1990 um mindestens 40 Prozent erreicht werden soll. Unter anderem wurde beschlossen, die Integration einer Klimakomponente in das Wohngeld ergebnisoffen zu prüfen.

Eine Klimakomponente soll Haushalte mit niedrigem Einkommen, die einen Wohngeldanspruch haben, unterstützen, eine Wohnung mit höherem Energieeffizienzstandard anzumieten oder nach einer energetischen Modernisierung und anschließender Erhöhung der Nettokaltmiete darin wohnen zu bleiben. Dies gilt ebenfalls für selbstnutzende Eigentümer, die das Wohngeld als Lastenzuschuss erhalten.<sup>1</sup> Damit werden die klimapolitischen Ziele durch eine Erweiterung und Akzentuierung der sozialpolitischen Instrumente flankiert.

In dieser Kurzfassung sind die Ergebnisse der Machbarkeits- und Umsetzungsstudie im Überblick dargestellt. Für die Durchführung der Studie waren die folgenden Fragen handlungsleitend:

- Welche Ansatzpunkte gibt es, um eine Klimakomponente in das Wohngeld zu integrieren und welche Anreizwirkungen gehen davon aus?
- Ab welchem energetischen Standard soll die Klimakomponente gewährt werden und wie kann dieser Standard nachgewiesen werden? Wie viele Haushalte können damit erreicht werden?
- In welcher Höhe soll die Klimakomponente gewährt werden und welche Kosten und Wirkungen sind damit verbunden?

## Ansatzpunkte für eine formale Integration einer Klimakomponente ins Wohngeld

In der Regel werden Wohnungen mit einem besseren Energieeffizienzstandard zu einer höheren Nettokaltmiete vermietet als vergleichbare andere Wohnungen. In der Fördersystematik des Wohngeldes steigt bei einer höheren Nettokaltmiete – unter sonst gleichen Voraussetzungen – der Wohngeldanspruch an. Damit werden bereits in der jetzigen Systematik Anreize gesetzt, eine Wohnung mit einem höheren Energieeffizienzstandard anzumieten, solange die zu berücksichtigende Miete unterhalb der Höchstbeträge für Miete und Belastung bleibt. In der Regel werden energetisch höherwertige Wohnungen zu einer deutlich höheren Nettokaltmiete vermietet als vergleichbare Wohnungen, sodass eine höhere Mietbelastung oberhalb der Höchstbeträge nicht durch das Wohngeld gedämpft wird.

Die Erhöhung der Höchstbeträge für die zu berücksichtigende Miete, die nur greift, sofern ein bestimmter Energieeffizienzstandard erreicht und unterschritten wird, ist eine treffsichere und einfach zu handhabende Möglichkeit, um eine Klimakomponente in das Wohngeldsystem zu integrieren. Denn eine besondere Förderung für Wohngeldhaushalte ist nur erforderlich, wenn die Nettokaltmiete für eine energetisch höherwertige Wohnung höher ist als bei vergleichbaren Wohnungen.

---

<sup>1</sup> In der Machbarkeits- und Umsetzungsstudie wird in der Regel auf eine vermietete Wohnung und Wohngeld als Mietzuschuss Bezug genommen. Dies gilt für den weit überwiegenden Teil der Haushalte, die Wohngeld beziehen. Für selbstnutzende Eigentümerhaushalte, die einen Lastenzuschuss erhalten, gelten die Erläuterungen zu einer höheren oder niedrigeren Nettokaltmiete in Bezug auf die aufgewendeten Kosten für die Eigentumswohnung oder ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus analog.

Darüber hinaus wurden weitere Möglichkeiten zur Integration geprüft: Ein Zuschlag zu der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung, ein Freibetrag bei der Ermittlung des Gesamteinkommens sowie Veränderungen an einzelnen Komponenten der Wohngeldformel. Gegenüber der Anhebung der Höchstbeträge sind diese Ansatzpunkte weniger treffsicher und komplizierter in der Handhabung. Ein wesentlicher Kritikpunkt liegt bei diesen Ansätzen darin, dass die Nettokaltmiete in der Regel bereits Bestandteile enthält, die auf den höheren energetischen Standard zurückgeführt werden können und die bereits einen höheren Wohngeldanspruch auslösen. Eine solche Doppelförderung sollte vermieden werden.

### **Festlegung eines Energieeffizienzstandards**

Die Festlegung eines Energiestandards bzw. eines konkreten Kennwertes, ab dem die Klimakomponente im Wohngeld angewendet werden soll, liegt in einem Spannungsfeld zwischen den ambitionierten klimapolitischen Zielsetzungen, dem im Gebäudebestand beobachteten energetischen Standard und dem Modernisierungsgeschehen sowie der Wohnsituation der Haushalte mit niedrigem Einkommen unter energetischen Gesichtspunkten. Die Klimapolitik wird insbesondere wirksam unterstützt, wenn ein hoher Standard vereinbart wird. Gleichwohl ist im (älteren) Wohnungsbestand ein Effizienzhaus (EH) 70-Standard<sup>2</sup> und besser vergleichsweise selten vorzufinden.

Ausgehend von der Klassifizierung der EnEV 2009 sind im Wohnungsbestand derzeit vorwiegend Standards oberhalb des EH 100-Niveaus – EH 115 bzw. 130 – anzutreffen. Schätzungen aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2013 kommen zu dem Ergebnis, dass hochgerechnet auf das Jahr 2018 lediglich 15 Prozent der Haushalte, die Wohngeld beziehen, in einer Wohnung mit einem Effizienzhaus 100-Standard oder besser leben, 11 Prozent in einem Effizienzhaus 85 oder besser. Das hängt auch damit zusammen, dass Gebäude mit einem sehr hohen Energieeffizienzstandard nur einen geringen Anteil des Bestands ausmachen.

Angesichts der Wohnverhältnisse von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich wird empfohlen, sich bei der Festlegung des Energiestandards am Effizienzhaus 100 (EnEV2009) zu orientieren. Der Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_P$ ) liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei einem Grenzwert von 90 kWh/m<sup>2</sup> und bei Mehrfamilienhäusern bei 80 kWh/m<sup>2</sup>. Alternativ kann der Effizienzhaus-Standard 85 (EnEV 2009) in Erwägung gezogen werden. Der Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_P$ ) liegt für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Grenzwert von 80 kWh/m<sup>2</sup> und für Mehrfamilienhäuser bei 70 kWh/m<sup>2</sup>

Die Anhebung der Höchstbeträge könnte künftig nach mehreren Energieeffizienzstandards gestaffelt werden, sodass auch mittel- bis langfristig bspw. ein Effizienzhaus 55-Standard besonders berücksichtigt werden kann.

Für die Ermittlung des Energiestandards kann im vermieteten Wohnungsbestand auf die in Energieausweisen ermittelten Kennwerte zurückgegriffen werden. Für Mietverträge, die nach dem 1. Mai 2015 geschlossen wurden, sind die Vermieter verpflichtet, dem Mieter eine Kopie des Energieausweises auszuhandigen. Für Mietverträge, die davor geschlossen wurden, müssten relevante Angaben bei den Vermietern abgefragt werden. Für selbstnutzende Eigentümer, die Anspruch auf einen Lastenzuschuss haben, kann ersatzweise auf die von Sachverständigen erforderlichen Bestätigungen zur Inanspruchnahme von Fördermitteln der KfW oder auf Bewertungsverfahren für Einzelmerkmale (bspw. zur energetischen Beschaffenheit von Bauteilen) zurückgegriffen werden, wie sie für die Erstellung von Mietspiegeln entwickelt wurden. Für neuere Gebäude kann der Energiestandard anhand des Baujahres eingestuft werden.

---

<sup>2</sup> Den Begriff des Effizienzhauses (EH) hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Klassifizierung von Gebäuden mit einer unterschiedlich hohen energetischen Qualität und zur Systematisierung ihrer Förderung eingeführt. Ein Effizienzhaus-Standard wird durch dessen Jahresprimärenergiebedarf ( $Q_P$ ) und den Transmissionswärmeverlust ( $H_T$ ) charakterisiert. Beispielsweise darf ein Effizienzhaus 70 maximal 70 Prozent des Jahresprimärenergiebedarfs des Referenzhauses (EH 100) verbrauchen. Der Transmissionswärmeverlust darf 85 Prozent des Referenzhauses nicht überschreiten.

## **Überlegungen zur Höhe der Klimakomponente, deren Ausgestaltung und Wirkungen**

Die konkrete Höhe und Ausgestaltung der Klimakomponente, d.h. der Betrag, um den die Höchstbeträge für Miete und Belastung angepasst werden, liegt in einem Spannungsverhältnis zwischen der höheren Nettokaltmiete und der vom Haushalt erzielbaren Energieeinsparung und variiert sehr stark in Abhängigkeit von den Wohnungsmarktverhältnissen. In angespannten Wohnungsmärkten können oftmals für Wohnungen mit höherem Effizienzstandard höhere Mieten erzielt bzw. im Wege einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung durchgesetzt werden, als in sehr entspannten Wohnungsmärkten. Hingegen ist die Energiekostensparnis von der Wohnungsmarktsituation in der Regel unabhängig. Um entsprechende Anreize zu setzen, empfiehlt es sich, die Klimakomponente nicht zu niedrig anzusetzen und nach den Mietenstufen entsprechend zu staffeln. Bei der Obergrenze für die Klimakomponente ist darauf zu achten, dass der zusätzliche Wohngeldanspruch im Grundsatz nicht höher liegt als die zusätzliche Nettokaltmiete für die höhere energetische Gebäudequalität abzüglich der erzielbaren Energieeinsparung und somit keine zweifache oder Doppelförderung entsteht.

Die Effekte einer Klimakomponente auf die Zahl der Wohngeldhaushalte und die Ausgaben für das Wohngeld wurden mit Hilfe von Mikrosimulationsrechnungen für acht verschiedene Varianten abgeschätzt. Dabei wurden die beiden Effizienzhaus-Standards 100 und 85, zwei verschiedene Höhen der Klimakomponente und eine Differenzierung der Höhe der Klimakomponente nach Mietenstufen sowie eine pauschale Anpassung der Höchstbeträge über alle Mietenstufen hinweg betrachtet.

Insgesamt bleiben die Effekte hinsichtlich der Reichweite der Empfängerhaushalte und die Veränderung des Ausgabenvolumens derzeit noch überschaubar. Würde die Klimakomponente zum 1. Januar 2018 mit einer pauschalen Anhebung der Höchstbeträge für Miete und Belastung um 1,50 Euro/m<sup>2</sup> über alle Mietenstufen hinweg umgesetzt werden, dann würden bei einem Effizienzhaus-Standard 100 rund 46.000 Wohngeldhaushalte, die bereits Wohngeld beziehen, hiervon profitieren. Dies sind die Haushalte, deren Miete den aktuellen Höchstbetrag überschreitet und deren Wohnung den Effizienzhaus-Standard 100 erreicht. Hinzu kommen insgesamt rund 1.500 Wechsler aus dem SGB II und rund 2.000 Haushalte, die zusätzlich in das Wohngeld hereinwachsen. Insgesamt erhöht sich dadurch die Zahl der Wohngeldempfänger um rund 3.500 Haushalte. Die Mehrausgaben für Bund und Länder würden rund 25 Mio. Euro betragen.

Bei einer nach Mietenstufen gestaffelten Anpassung der Höchstbeträge zwischen 1,50 Euro/m<sup>2</sup> (Mietenstufe I) bis zu 2,20 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Mietenstufe VI) ergibt sich die größte Empfänger- und Aufkommenswirkung. Die Zahl der Wohngeldhaushalte steigt durch den Wechsel aus SGB II um rund 4.000 und durch Hereinwachser um 3.700 Haushalte. Insgesamt kommen rund 9.000 Haushalte hinzu. Die Mehrausgaben für Bund und Länder würden um rund 40 Mio. Euro steigen. Die von der Klimakomponente erreichten Haushalte (bisherige Wohngeldhaushalte und zusätzliche Empfänger) erhalten im Durchschnitt ein um 60 Euro pro Monat höheres Wohngeld bei einer um 81 Euro höheren zu berücksichtigenden bzw. gezahlten Miete.

## **Empfehlung zur Ausgestaltung der Klimakomponente**

Mit Blick auf die höhere Anreiz- und Empfängerwirkung wird eine Klimakomponente empfohlen, die nach Mietenstufen gestaffelt ist und die eine Anpassung der Höchstbeträge ab einem Effizienzstandard von EH 100 und besser vorsieht. Damit wird derzeit die höchste Zahl von Haushalten erreicht. Aber auch bei den anderen untersuchten Varianten können nennenswerte Effekte erzielt werden.

## 2. Summary

### Introduction

The federal government pursues ambitious energy and climate policy objectives, and has formulated several measures to this end in the "Klimaschutz 2020" climate protection action programme, through which a reduction of greenhouse gas emissions by at least 40% compared to 1990 should be achieved. It was decided, amongst other things, that the integration of a climate component into housing benefit should be examined with an open outcome.

A climate component would help low-income households claiming housing benefit to rent accommodation with a higher energy efficiency standard or to remain in an apartment after modernisation and a subsequent increase in the net rent. This also applies for owner-occupiers who receive housing benefit as a hardship allowance, known as the "Lastenzuschuss".<sup>3</sup> Thus the climate policy goals are flanked by an extension and accentuation of the social-political instruments.

This summary presents an overview of the results of the feasibility and implementation study. The following questions were decisive for the implementation of the study:

- Which approaches are there for integrating a climate component into the housing benefit, and which incentive effects are anticipated?
- From which energy standards should the climate component be granted, and how can this standard be verified? How many households would be reached by it?
- In what amount should the climate component be granted, and which costs and effects are associated with this?

### Approaches for the formal integration of a climate component into housing benefit

Generally speaking, apartments with a higher energy efficiency standard are rented out at a higher net rent than other comparable apartments. In the housing benefit support system, the entitlement to housing benefit rises in the case of a higher net rent under otherwise identical circumstances. This means that there is already an incentive under the current system to rent an apartment with a higher energy efficiency standard, as long as the rent for consideration remains below the maximum amounts for rent and burden. In general, apartments of a higher energy standard are rented out at significantly higher net rents than comparable apartments, meaning that a higher rent burden above the maximum amount is not diminished through housing benefit.

The raising of the maximum amount for the rent for consideration, which only applies insofar as a certain energy efficiency standard is reached and not exceeded, is an accurate and easy-to-manage option for integrating a climate component into the housing benefit system, since separate funding for housing benefit households is only necessary if the net rent for an apartment of a higher energy standard is higher than for a comparable apartment.

In addition, further possibilities for integration were investigated: a supplement for the rent or burden to be considered, an allowance in the calculation of total income, as well as changes to the individual

---

<sup>3</sup> In the feasibility and implementation study, reference is generally made to a rented apartment and housing benefit as a rent subsidy. This applies to the vast majority of households claiming housing benefit. For owner-occupiers receiving hardship allowance (known as "Lastenzuschuss"), the explanations apply likewise to a higher or lower net rent in reference to the costs incurred for the owned apartment or house.

components of the housing benefit formula. Compared to the raising of the maximum amounts, these approaches are less accurate and more complicated to manage. One significant criticism of these approaches is that the net rent generally already includes components that are attributable to the higher energy standard and which already trigger a higher housing benefit claim. Such double funding should be avoided.

### **Determination of an energy efficiency standard**

The determination of an energy efficiency standard or a specific parameter, from which point the climate component should be applied within the housing benefit, lies in an area of tension between the ambitious climate policy goals, the energy standard apparent in the building stock and the modernisation events, as well as the living situation of the households with low income from energy-related perspectives. Climate policy is effectively supported in particular when a higher standard is agreed. Nevertheless, the EH 70 efficiency standard<sup>4</sup> or better is comparatively rare to find in (older) housing stock.

Based on the EnEV 2009 classification, standards above the EH 100 level – EH 115 or 130 – are predominant in the current housing stock. Estimates from the Income and Consumption Survey (EVS) 2013 come to the conclusion that, projected for 2018, only 15 percent of households claiming housing benefit live in an apartment with EH 100 standard or better, and 11 percent in accommodation with EH 85 or better. This is also attributable to the fact that buildings with a very high energy efficiency standard make up only a small proportion of the housing stock.

Considering the living conditions of households in the low-income bracket, orientation towards EH 100 (EnEV 2009) is recommended in the determination of energy standards. The annual primary energy consumption ( $Q_P$ ) has a threshold of 90 kWh/m<sup>2</sup>a for houses with one or two families, and 80 kWh/m<sup>2</sup>a for apartment blocks. Alternatively, the EH 85 standard (EnEV 2009) may be taken into consideration. The annual primary energy consumption ( $Q_P$ ) has a threshold of 80 kWh/m<sup>2</sup> for houses with one or two families, and 70 kWh/m<sup>2</sup> for apartment blocks.

The raising of the maximum amounts could in the future be staggered according to several energy efficiency standards so that an EH 55 standard could also be taken into consideration separately in the medium and long-term, for example.

For the determination of energy standards, it could be referred to the parameters specified in energy certificates for rented accommodation. Landlords are required to present tenants a copy of the energy certificate for rental contracts concluded after 1 May 2015. For contracts concluded before this date, the relevant information must be requested from the landlord. In the case of owner-occupiers claiming hardship allowance, the confirmation by an expert requisite for claiming KfW funds or evaluation procedure for individual characteristics (for example, on the energy-related properties of architectural components) may be used instead, in the same way as they were processed for the creation of rent indexes. For newer buildings the energy standard can be classified by the year of the completion of the building.

### **Considerations for the level of the climate component, its structure and effects**

The specific level and structure of the climate component, i.e. the figure by which the maximum amount for rent and burden must be adjusted, lies in an area of tension between the higher net rent and the

---

<sup>4</sup> The Effizienzhaus (EH) concept was introduced by the Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) for the classification of buildings with varying levels of energy efficiency and for the systematisation of their funding. An EH standard is characterised by its annual primary energy consumption ( $Q_P$ ) and the transmission heat loss ( $H_T$ ). An EH 70 house, for example, may consume a maximum of 70% of the annual primary energy consumption of the reference house (EH 100). Transmission heat loss may not exceed 85% of that of the reference house.

achievable energy savings by the household, and varies greatly depending on the housing market conditions. In strained housing markets, a higher rent can often be achieved for apartments with higher energy efficiency standards or can be enforced in the course of rental increases due to modernisation, than in very relaxed housing markets. However, the energy savings are generally independent of the housing market situation. In order to create the appropriate incentive, it is recommended that the climate component is not set too low and is staggered according to the levels of rent ("Mietenstufen für das Wohngeld"). For the upper limit of the climate component, it is important that the additional housing benefit entitlement in principle is no higher than the additional net rent for the increased energy efficient quality of the building minus the achievable energy savings, thereby ensuring that no double funding occurs.

The effect of a climate component of the number of housing benefit households and the expenditure for the housing benefit was estimated using micro-simulation calculations for eight different variants. In this, both EH 100 and 85 standards, two different levels of climate component and a differentiation in the level of the climate component according to rent levels ("Mietenstufen"), as well as a lump-sum adjustment of the maximum amount across all rent levels were taken into consideration.

Overall, the effects with regard to the range of recipient households and the change in the expenditure volume still remain clear. If the climate component were to be implemented from 1 January 2018 with a lump-sum raise in the maximum amount for rent and burden by €1.50/m<sup>2</sup> across all levels of rent, then around 46,000 households that already claim housing benefit would benefit from this measure at EH 100 standard. These are the households whose rent exceeds the current maximum amount and whose apartment fulfils EH 100 standard. Added to these are around 1,500 changeovers from Social Security Code (SGB) II and around 2,000 households that would be newly included in housing benefit. In total, the number of housing benefit recipients would grow by around 3,500 households. The extra costs for the federal and state governments would be around €25 million.

The largest effects on recipients and costs would be seen in the event of a staggered adjustment of the maximum amount of between €1.50/m<sup>2</sup> (rent level I) and €2.20/m<sup>2</sup> (rent level VI) of living space in accordance with rent levels. The number of housing benefit households would increase by around 4,000 through the changeover from SGB II and by around 3,700 through new claimants. In total, around 9,000 households would be newly included. The extra costs for the federal and state governments would grow by around €40 million. Households reached by the climate component (existing housing benefit households and additional recipients) would receive €60 more housing benefit per month on average in the case of a considered or paid rent which increases by €81.

### **Recommendations for the design of the climate components**

With a view to an increased incentive and recipient effect, a climate component which is staggered according to rent levels ("Mietenstufen") and which provides for an adjustment of the maximum amount from an efficiency standard or EH 100 and above is recommended. This way, the highest number of households can be reached currently. However, significant effects can also be achieved in the case of the other investigated variants.

## 3. Einleitung

### 3.1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Zur Begrenzung des Klimawandels und zur Bremsung der Erwärmung der Atmosphäre verfolgt Deutschland zusammen mit anderen Industriestaaten das Ziel, die Emissionen an klimaschädigenden Treibhausgasen bis zum Jahr 2050 um mehr als 80 Prozent – bezogen auf das Jahr 1990 – zu reduzieren (BMWi/BMU 2010). Deutschland selbst hat sich vorgenommen, seine Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2050 um mindestens 80 bis 90 Prozent zu reduzieren. Als Etappe zur Erreichung einer weitgehenden Treibhausgasneutralität hat sich Deutschland zum Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 1990 um mindestens 40 Prozent zu reduzieren. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die Bundesregierung im Jahr 2014 das Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 einschließlich des Nationalen Aktionsplans Energieeffizienz (NAPE) beschlossen (Bundesregierung 2014a). Darin enthalten sind mehr als 100 Einzelmaßnahmen, von denen auch eine Vielzahl auf den Bereich der Gebäude abstellen (Strategie klimafreundliches Bauen und Wohnen) – unter anderem auch die Prüfung der Einführung einer Klimakomponente im Wohngeld.

Die Strategie „Klimafreundliches Bauen und Wohnen“ verfolgt einen integrierenden und übergreifenden Ansatz, um die langfristigen Ziele im Jahr 2050 zu erreichen. In dieser Strategie werden weitergehende und für den Klimaschutz relevante Maßnahmen und Konzepte mit den Maßnahmen zur Energieeffizienz im Gebäudebereich verbunden, wie sie mit der „Effizienzstrategie Gebäude“ im November 2015 in den Blick genommen wurden. Demzufolge werden darin neben der Energieeffizienz auch übergeordnete Fragestellungen des Wohnens, der Quartiers- und Stadtentwicklung, der Erschließung ländlicher Räume, wie auch die Herausforderungen des demografischen Wandels behandelt.

Momentan entfallen auf den Gebäudesektor bis zu 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs und etwa 30 Prozent der Treibhausgasemissionen (Bundesregierung 2014b). Nach dem im Jahr 2010 von der Bundesregierung vorgelegten Energiekonzept soll der deutsche Gebäudebestand daher bis zum Jahr 2050 annähernd klimaneutral gestaltet sein.

Innerhalb des Gebäudesektors ist der Wohnungs- und Gebäudebestand ein wesentlicher Emittent von Treibhausgasemissionen, der zu rund zwei Dritteln vor 1978 (und damit vor der 1. Wärmeschutzverordnung) errichtet worden ist. Gerade der Altbestand weist auch heute noch vergleichsweise niedrige energetische Standards auf. Aufgrund der natürlichen Alterung wurden bei älteren Wohnungsbeständen in der Regel neue Heizungsanlagen eingebaut und die einfach verglasten Fenster mit einer Zwei-Scheiben-Isolierverglasung ersetzt. Weitere Maßnahmen an der Gebäudehülle, wie bspw. das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems, eine Dämmung des Dachbodens bzw. der obersten Geschossdecke sowie der Fußböden bzw. der Kellerdecke wurden dagegen in deutlich geringerem Umfang durchgeführt (ARGE 2011).

Auch wenn mit den Beschlüssen der Bundesregierung zum NAPE und dem Aktionsprogramm die Rahmenbedingungen für energetische Sanierungsmaßnahmen und die Errichtung hocheffizienter Gebäude nochmals deutlich verbessert wurden, bestehen offenbar derzeit noch Hemmnisse, Sanierungsmaßnahmen massenwirksam anzugehen. In diesem Zusammenhang spielt auch das Vermieter-Mieter-Dilemma im Hinblick auf die Zuordnung der Kosten einer energetischen Modernisierung im Verhältnis zu der erzielbaren Energieeinsparung eine entscheidende Rolle (Klinski 2010, Neitzel 2011, Hallof 2013, Henger 2014).

Vor allem einkommensschwache Haushalte und Grundsicherungsempfänger sind auf ein für sie bezahlbares niedriges Mietenniveau angewiesen. Auch in weniger angespannten Wohnungsmärkten sind bereits Bruttowarmmietbelastungsquoten von bis zu 50 Prozent anzutreffen, die ein allgemein akzeptiertes

Maß überschreiten. Die höhere Nettokaltmiete von energetisch sanierten Wohnungen können sich viele Mieterhaushalte mit einem Einkommen im unteren Drittel der Einkommensverteilung – trotz niedrigerer Kosten für die Beheizung dieser Wohnungen – nicht mehr leisten. Falls diese Haushalte eine energetisch sanierte Wohnung anmieten möchten, übersteigt dies oft deren finanzielle Tragfähigkeit.

Im Rahmen der SGB-II- und SGB-XII-Praxis gibt es Modellansätze (vgl. hierzu das sogenannte Bielefelder Modell eines Klimabonus), die den Unterschiedsbetrag zwischen der Nettokaltmiete sanierter und unsanierter Wohnungen ausgleichen und die Höhe der angemessenen Kosten der Unterkunft anpassen sollten. Nach § 22 und § 22a SGB II ist es zulässig, unter bestimmten Voraussetzungen eine Gesamtangemessenheitsgrenze zu bilden, in die angemessene Heizkosten mit einbezogen werden, sodass die Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung auf Basis der Bruttowarmmiete beurteilt werden kann. Dadurch erhalten Empfänger dieser Leistungen zusätzliche Spielräume, auch energetisch sanierte Wohnungen am lokalen Wohnungsmarkt anzumieten.

In der Wohngeldsystematik werden energetische Sanierungsstandards dagegen derzeit nicht berücksichtigt. Zur Unterstützung sowohl sozial- als auch klimapolitischer Zielsetzungen ist es hingegen wünschenswert, unterschiedliche energetische Sanierungsstandards im Rahmen einer Klimakomponente in das Wohngeld zu integrieren.

### 3.2. Aufgabenstellung und Forschungsfragen

Ziel der Machbarkeits- und Umsetzungsstudie ist es, ein Modell für die Berechnung einer Klimakomponente im Wohngeld zu entwickeln. Mit der Einführung einer Klimakomponente werden mit Blick auf die wohngeldberechtigten Haushalte zwei wesentliche Zwecke verfolgt:

- Haushalte, die Wohngeld beanspruchen können, werden in die Lage versetzt, häufiger als bisher eine energetisch sanierte Wohnung anzumieten, die zu einer höheren (Nettokalt-)Miete als vergleichbare, nicht energetisch sanierte Wohnungen angeboten wird.
- Nach einer energetischen Modernisierung, bei der die Nettokaltmiete modernisierungsbedingt steigt, sind Haushalte eher in der Lage, in ihrer Wohnung zu verbleiben und müssen nicht umziehen, weil die Wohnkostenbelastung insgesamt – unter Berücksichtigung der Einsparung an Energiekosten – das dauerhaft tragbare Maß nicht überschreitet.

Neben einer Diskussion unterschiedlicher Modelle, wie eine Klimakomponente in das Förderkonzept des Wohngeldes integriert werden kann und nach welchen Parametern deren Höhe zu bemessen ist, werden die zu erwartenden Auswirkungen einer Klimakomponente anhand von Mikrosimulationen näher betrachtet. In diesem Arbeitsschritt stehen unterschiedliche Zielgruppen am Wohnungsmarkt, die Wohngeld als Miet- oder Lastenzuschuss beziehen, im Fokus des Interesses. Im Rahmen der Mikrosimulationsrechnungen wird zudem das (zusätzliche) Ausgabevolumen für Wohngeldleistungen abgeschätzt, das durch die Einführung einer Klimakomponente zu erwarten ist.

Für die Studie sind folgende Forschungsfragen handlungsleitend:

- Wie soll die Klimakomponente formal aussehen? Dies stellt auf das formale Konzept ab (bspw. zusätzlicher Wohngeldbetrag, Anhebung der Höchstbeträge für Miete und Belastung sowie Ausgestaltung mit Blick auf die energetische Qualität eines Gebäudes) und nimmt Bezug auf die Regelungen des Wohngeldgesetzes (insbesondere §§ 9 bis 12 WoGG zur Höhe der Miete bzw. Belastung, §§ 12 bis 18 WoGG zur Ermittlung des Haushaltseinkommens und § 19 WoGG nebst Anlagen 1 und 2 zur Berechnung der Höhe des Wohngeldes). Bei der Integration in den formel-

mäßigen Zusammenhang ist zu beachten, dass die bisher mit der Berechnung der Höhe des Wohngeldes verfolgten und erwünschten Anreize und Wirkungen bestehen bleiben.

- In welcher Form kann die Klimakomponente am effektivsten bewirken, dass Wohngeldhaushalte energetisch sanierte Wohnungen anmieten bzw. nach Sanierung weiter in ihrer Wohnung bleiben können? Hier geht es darum, welche Anreizwirkungen unterschiedliche Gestaltungsformen der Klimakomponente haben können und welche Form von den Haushalten am ehesten genutzt bzw. akzeptiert wird.
- Welche energetische Qualität sollen die Wohnungen mindestens aufweisen, die durch die Klimakomponente privilegiert werden? Zum einen handelt es sich um eine normative Frage, weil das Erreichen der ambitionierten Klimaschutzziele (sowohl bis zum Jahr 2020 als auch darüber hinaus bis zum Jahr 2050) ein bestimmtes Mindestniveau erfordert. Zum anderen hängt von dem jeweiligen Mindeststandard ab, welche quantitativen Effekte mit Blick auf die Anzahl wohngeldberechtigter Haushalte erzielt werden können und welches Aufkommensvolumen damit verbunden ist.
- Wie kann der energetische Standard eines Gebäudes nachgewiesen werden? Diese Frage führt zu der Diskussion, welche Informationen Mietern (und selbstnutzenden Eigentümern) grundsätzlich zur Verfügung stehen, um den Energiestandard verlässlich nachzuweisen.
- Welche konkrete Höhe soll die Klimakomponente haben? Die Höhe der Klimakomponente ist entscheidend dafür, Haushalte in die Lage zu versetzen, energetisch sanierte Wohnungen anzumieten oder darin wohnen zu bleiben, weil dadurch die Wohnkostenbelastung gemildert wird.
- Welche Kosten und Wirkungen sind mit einer solchen Klimakomponente verbunden? Diese Frage stellt auf die quantitativen Gesamteffekte (vorrangig Ausgabenvolumen, Anzahl betroffener Haushalte, Anzahl zusätzlicher Wohngeldhaushalte) ab.

## 4. Wohngeld als sozial- und wohnungspolitisches Instrument

Mit der Einführung des Wohngeldes im Jahr 1965 wurde das primäre Ziel verfolgt, für alle Bevölkerungsgruppen ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen sicherzustellen und damit den Problemen der Zahlungsfähigkeit, der Verteilung und des Zugangs insbesondere einkommensschwacher Haushalte zu Wohnraum entgegenzuwirken. Das Wohngeld wirkt positiv auf die Wohnkaufkraft und Mietzahlungsfähigkeit einkommensschwacher Haushalte mit einem Einkommen oberhalb des Grundsicherungslevels und ist damit integraler Bestandteil einer sozialorientierten und marktwirtschaftlich ausgerichteten Wohnungs- und Mietpolitik.

Um wohnungspolitisch unerwünschte Spaltungen des Wohnungsmarktes zu vermeiden, soll das Wohngeld als wohnungs- und sozialpolitisches Instrument zudem stabile Bewohnerstrukturen schaffen und erhalten (Clamor et al. 2011: 535). Mit der Integration einer Klimakomponente werden die Ziele des Wohngeldes auch für Wohnungs- und Gebäudebestände unterstützt, die einen höheren energetischen Standard aufweisen.

Das Wohngeld wird als Mietzuschuss für Mieter oder als Lastenzuschuss für selbstnutzende Eigentümer geleistet.<sup>5</sup> Bund und Länder finanzieren das Wohngeld jeweils zur Hälfte. Neben dem individuellen Bedarf wird auch nach dem regional unterschiedlichen Mietenniveau in sechs Mietstufen differenziert.

Als Grundlage für die Berechnung des Wohngeldes dient die im Gesetz dargestellte Wohngeldformel (§ 19 WoGG). Die Höhe des Wohngelds wird auf Basis

- der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder (§§ 5 bis 8 WoGG),
- der zu berücksichtigenden Miete bzw. Belastung (§§ 9 bis 12 WoGG) und
- des Gesamteinkommens (§§ 13 bis 18)

nach detaillierten Regelungen ermittelt, die im Gesetz im Einzelnen beschrieben sind.<sup>6</sup>

Die allgemeine Formel zur Berechnung des Wohngeldanspruches für Haushalte mit bis zu zwölf zu berücksichtigten Mitgliedern lautet folgendermaßen:

$$\text{(Formel 1)} \quad W = F * (M - (a + b * M + c * Y) * Y) \text{ Euro.}$$

Die einzelnen Komponenten der Wohngeldformel lauten:

- W: Wohngeldanspruch, der sich unter den Voraussetzungen des WoGG ergibt und anhand der einzelnen Formelglieder der Wohngeldformel berechnen lässt.
- F: Faktor, der mit der Wohngeldreform 2009 (BBSR 2013: 14f.) eingeführt und im Zuge der Wohngeldreform 2016 erhöht wurde. Er passt die Wohngeldleistung über den gesamten Verlauf

<sup>5</sup> Vgl. § 1 Wohngeldgesetz (WoGG) vom 24.09.2008 (BGBl. I S. 1856), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1824).

<sup>6</sup> Vgl. § 4 WoGG. Auf einzelne Detailregelungen wird nur in dem Maße eingegangen, wie dies für die Zwecke dieser Machbarkeits- und Umsetzungsstudie erforderlich ist.

der restlichen Wohngeldformel linear an und ermöglicht Niveauveränderungen. Im aktuellen Gesetz ist er mit 1,15 als Konstante fixiert.<sup>7</sup>

- M: monatliche (Bruttokalt-)Miete bzw. Belastung. Nach § 9 Abs. 1 WoGG ist die Miete das vereinbarte Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum auf der Grundlage von Mietverträgen einschl. Umlagen, Zuschlägen und Vergütungen. Nach § 9 Abs. 2 WoGG bleiben bestimmte Kosten und Vergütungen außer Betracht. Nicht berücksichtigt werden bspw. Heizkosten und Kosten für die Erwärmung von Wasser (Nr. 1).
- Y: monatliches Gesamteinkommen. Das Gesamteinkommen setzt sich aus dem jährlichen Bruttoeinkommen aller Haushaltsmitglieder abzüglich pauschaler Beträge für Steuern und Sozialversicherung (§ 16 WoGG), bestimmter Freibeträge (§ 17 WoGG) und Abzugsbeträgen für Unterhaltsleistungen (§ 18 WoGG) zusammen. Die Summe wird durch zwölf geteilt, um das monatliche Gesamteinkommen zu berechnen.
- a, b und c: spezifische Parameter, die für die Berechnung erforderlich sind und die nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder variieren. Die Werte, die für die Berechnungen zu verwenden sind, können speziellen Tabellen der Anlage 1 zu § 19 Abs. 1 WoGG entnommen werden.

Das monatliche Wohngeld wird in mehreren Rechenschritten unter Beachtung von Rechen- und Rundungsregelungen bestimmt, die in Anlage 2 zu § 19 Abs. 2 WoGG beschrieben sind. Diese Regelungen sind zum 1. Januar 2016 geändert und vereinfacht worden.

---

<sup>7</sup> Vgl. Art. 1 Nr. 12 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa WoGRefG.

## 5. Grundlagen und Ansatzpunkte zur Integration einer Klimakomponente

Sowohl mit Blick auf das Erreichen der klimapolitischen Zielsetzungen als auch hinsichtlich sozialer Aspekte der angemessenen Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte und von Grundsicherungsbeziehern sind unterschiedliche Vorschläge zur Integration von klima- oder energiebezogenen Leistungen in das Wohngeld respektive auch im Bereich des SGB II und SGB XII für Grundsicherungsempfänger geäußert worden.

In diesem Kapitel wird die Intention der Klimakomponente im Wohngeld erläutert. Darüber hinaus wird systematisch geprüft, wie Aspekte des Klimaschutzes und unterschiedlicher Energieeffizienzstandards formal in das Wohngeld integriert werden können.

### 5.1. Auftrag des Aktionsprogramms Klimaschutz 2020

Die Bundesregierung hat sich zu einer nachhaltigen, globalen- und zukunftsverantwortlichen Entwicklung im Klimaschutz verpflichtet. Ziel der Bundesregierung für das Jahr 2020 ist, eine Minderung der Treibhausgasemissionen um mindestens 40 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 zu erreichen. Die durch die Bundesregierung am 3. Dezember 2014 beschlossenen Maßnahmen des Nationalen Aktionsplans Energieeffizienz und des Aktionsprogramms Klimaschutz 2020 sollen einen Beitrag leisten, dieses Minderungsziel zu erreichen (Bundesregierung 2014a).

Mit dem Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 soll auch klimafreundliches Wohnen für einkommensschwache Haushalte gefördert werden. Unter anderem heißt es im Aktionsprogramm, dass, „...die Bundesregierung ergebnisoffen [prüft], das Wohngeld um eine Klima-Komponente [...] zu erweitern“ (Bundesregierung 2014a), um möglichst vielen Haushalten ein klimafreundliches Wohnen in Gebäuden und Wohnungen mit einem energetisch höheren Effizienzstandard zu ermöglichen. Dazu wurde vorgeschlagen, die Höchstbeträge nach energetischer Gebäudequalität zu differenzieren. Damit sollen mehr Wohngeldhaushalte in die Lage versetzt werden, energetisch sanierte Wohnungen anzumieten.

Indem der Kreis der Mieter für eine energetisch sanierte Wohnung vergrößert wird, geht mittelbar von einer Klimakomponente auch ein Anreiz aus, vermehrt vermietete Gebäude- und Wohnungsbestände energetisch zu modernisieren. Denn unsanierte Wohnungsbestände werden am Markt häufig zu einem niedrigen Mietzins vermietet. Ein Hemmnis für energetische Sanierungen besteht darin, dass Vermieter mit Blick auf die beobachtete bzw. angenommene finanzielle Leistungsfähigkeit von Mieterhaushalten, die in unsanierten Wohnungsbeständen leben, solche Maßnahmen nicht vornehmen bzw. zurückstellen, um die Mieter durch eine Anhebung der Nettokaltmiete nicht zu stark zu belasten. Das führt zu der paradoxen Situation, dass mit der Entscheidung der Vermieter gegen eine energetische Sanierung bezahlbarer Wohnraum mit einem vergleichsweise niedrigen Nettokaltmietenniveau erhalten bleibt. Damit werden zwar soziale Zielsetzungen flankiert, aber wichtige energie- und klimapolitische Ziele nicht unterstützt.

Der Prüfauftrag im Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 enthält den Vorschlag, die Höchstbeträge der Miete und Belastung, bis zu deren Höhe der Wohngeldanspruch berechnet wird, nach der energetischen Gebäudequalität auszudifferenzieren. In den folgenden Unterkapiteln werden darüber hinaus weitere Ansatzpunkte zu einer formalen Integration einer Klimakomponente ins Wohngeld systematisch auf ihre Eignung hin geprüft.

### 5.2. Berücksichtigung einer höheren Nettokaltmiete im Wohngeld

Zum Einstieg in die weiteren Überlegungen ist es sinnvoll, sich die Effekte vor Augen zu führen, die entstehen, wenn die Nettokaltmiete (bei unveränderten kalten Betriebskosten) bei der Anmietung einer

Wohnung mit höherem Energieeffizienzstandard über dem Niveau vergleichbarer Wohnungen liegt bzw. nach einer Modernisierung gegenüber dem bisherigen Niveau erhöht wird.

Ansatzpunkt ist die zu berücksichtigende Miete M, die in der folgenden Formel gekennzeichnet ist.

$$(Formel 2) \quad W = F * (M - (a + b * M + c * Y) * Y) \text{ Euro}$$

Die vertraglich vereinbarte und für die Berechnung des Wohngeldanspruches zu berücksichtigende Miete M enthält bereits einen Bestandteil, mit dem der höhere energetische Standard in der Nettokaltmiete abgegolten wird:

- Bei Neuanmietung einer Wohnung setzt sich die zu berücksichtigende Miete M aus der sonst üblichen Miete für vergleichbare Wohnungen mit niedrigerem energetischen Standard bzw. energetisch nicht modernisierten Wohnungen und einem Bestandteil für den höheren energetischen Standard zusammen. Da die vertraglich vereinbarte Miete nicht nach solchen Bestandteilen differenziert ausgewiesen wird, ist der Betrag, der auf den höheren Standard zurückgeführt werden kann, nicht genau bestimmbar. Im Geltungsbereich eines Mietspiegels, der energetische Differenzierungsmerkmale enthält, könnten diese als Orientierungshilfe herangezogen werden, jedoch liegen solche Werte erfahrungsgemäß unterhalb einer möglichen Mietanhebung, die bei Durchführung einer energetischen Modernisierung auf Grundlage des § 559 BGB durchgeführt werden könnte.
- Nach einer Modernisierungsmaßnahme setzt sich die zu berücksichtigende Miete M u.a. aus der bisherigen Nettokaltmiete sowie dem Mieterhöhungsbetrag zusammen. Häufig werden bei Modernisierungen unterschiedliche Maßnahmen miteinander kombiniert, z.B. energetische Modernisierungen an der Gebäudehülle (Wärmedämmung) mit sonstigen wertverbessernden Maßnahmen, wie einem nachträglichen Balkonanbau oder einer Erneuerung des Bades. Dem Vermieter stehen mehrere gesetzliche Möglichkeiten zur Verfügung, die Nettokaltmiete nach einer Modernisierung anzupassen, bei denen jeweils unterschiedliche Erhöhungsvoraussetzungen zu beachten sind. Bei einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung nach § 559 BGB lässt sich die Mieterhöhung, die sich auf energetische Maßnahmen bezieht, in der Regel aus den Erläuterungen zur Erhöhungserklärung ableiten (§ 559b Abs. 1 BGB). Bei einer Mietanpassung nach § 558 BGB lassen sich Informationen aus der Begründung zum Mieterhöhungsverlangen gewinnen, sofern darin auf einen Mietspiegel verwiesen wird, der energetische Differenzierungsmerkmale enthält.

In beiden Fällen – Neuanmietung einer Wohnung und Modernisierung auf ein energetisch höheres Niveau mit entsprechender Mietanpassung – enthält die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete für die Wohnung Bestandteile, die sich auf den höheren energetischen Standard beziehen. Je nach Konstellation ist der konkrete Betrag, mit dem der höhere energetische Standard abgegolten wird, nur mit zusätzlichem Aufwand oder uneindeutig ermittelbar.

Dies bedeutet aber, dass bereits in der derzeitigen Fördersystematik des Wohngeldes Anreize gesetzt werden, eine Wohnung mit einem höheren Energieeffizienzstandard anzumieten bzw. weiter zu bewohnen, weil sich die höhere Nettokaltmiete solange auch in einem höheren Wohngeldanspruch niederschlägt, bis der Höchstbetrag für die zu berücksichtigende Miete überschritten wird.

Durch die Wohngeldsystematik löst eine höhere Nettokaltmiete zwar einen absolut höheren Wohngeldanspruch aus, jedoch steigt auch der (Eigen-)Anteil des Gesamteinkommens, der zur Deckung der Mietzahlung herangezogen wird. Dadurch wird der prozentuale Wohngeldanspruch – abhängig von der Höhe des Gesamteinkommens – unter sonst gleichen Bedingungen – wieder verringert. Im Falle einer höheren

Nettokaltmiete, die auf eine energetische Modernisierungsmaßnahme zurückzuführen ist, gewinnen die Haushalte jedoch den Vorteil, bei typischem Verbrauchsverhalten Energiekosten einzusparen und zugleich gegenüber künftigen Energiepreissteigerungen über eine Absicherung zu verfügen. Je nachdem, in welchem Verhältnis sich die Erhöhung der Nettokaltmiete, das zusätzliche Wohngeld und die Energiekostensparnis zueinander verhalten, kann die (Brutto-)Mietbelastungsquote einschließlich der Kosten für Beheizung auch unter das Ursprungsniveau gesenkt werden. Dies hängt von den Verhältnissen des jeweiligen Einzelfalles ab.

Da für energetisch aufwändig modernisierte Wohnungen mit höheren Standards in der Regel (deutlich) höhere Durchschnittsmieten am Markt verlangt bzw. im Wege der Mieterhöhung vereinbart werden, ist der Anreiz im jetzigen Fördersystem bis zum Höchstbetrag der zu berücksichtigenden Miete begrenzt. Die derzeitigen Höchstbeträge reichen daher in der Regel nicht aus, um für eine größere Zahl von Fällen und in unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen die Anmietung einer Wohnung mit energetisch höherem Standard oder den Verbleib darin nach Modernisierung zu ermöglichen.

### 5.3. Ansatzpunkte zur formalen Integration in die Wohngeldformel

Als Ansatzpunkte für eine formale Integration der Klimakomponente in das Wohngeld können grundsätzlich alle Elemente geprüft werden, die für eine Berechnung des konkreten Wohngeldanspruchs herangezogen werden.

Die einzelnen Komponenten der Wohngeldformel haben jedoch einen spezifischen Zweck, mit dem die sozialpolitischen Wirkungen mit Blick auf die individuelle Situation des Haushaltes und unter Berücksichtigung der Wohnungsmarktbedingungen sichergestellt werden sollen. So richtet sich die absolute Höhe des Wohngeldes (auch) nach der Höhe des monatlichen Gesamteinkommens  $Y$ . Der Wohngeldanspruch hängt zusätzlich von der Höhe der Bruttokaltmiete  $M$  eines Haushaltes sowie der Zahl der Haushaltsmitglieder ab, die mithilfe der spezifischen Parameter  $a$ ,  $b$  und  $c$  sowie durch eine Differenzierung der Höchstbeträge für Miete und Belastung berücksichtigt werden. Die Wohnungsmarktsituation wird in sechs Mietenstufen kategorisiert und ebenfalls durch eine Differenzierung der Höchstbeträge abgebildet.

Wie im vorherigen Kapitel dargestellt wurde, steigt der Wohngeldanspruch bei steigender Bruttokaltmiete bis zum Höchstbetrag der zu berücksichtigenden Miete unabhängig davon, ob diese auf einen höheren energetischen Standard oder auf das Vorhandensein anderer Wohnwertmerkmale zurückzuführen ist. Daher ist es naheliegend, dass bspw. der Miethöchstbetrag bei Vorliegen eines höheren energetischen Standards erhöht wird. Das führt in der Systematik der Wohngeldberechnung zu einem höheren Wohngeldanspruch.

Mathematisch ist es aber auch denkbar, dass ein höherer Wohngeldanspruch z. B. durch einen speziellen Freibetrag bei der Berechnung des monatlichen Gesamteinkommens oder durch Veränderungen an anderen Komponenten der Wohngeldformel erreicht wird. Daher werden die folgenden Ansatzpunkte der Reihe nach untersucht:

1. Eine Veränderung der Höchstbeträge der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung (§ 12 WoGG).
2. Ein Zuschlag zu der im konkreten Fall zu berücksichtigenden Miete oder Belastung (§ 19 Abs. 1 Satz 2).
3. Eine Veränderung des Gesamteinkommens, in dem bspw. analog zu § 17 WoGG ein zusätzlicher Freibetrag eingeführt wird, über den die Höhe des zusätzlich zu gewährenden Wohngeldes

- in Abhängigkeit von der höheren Bruttokaltmiete eines höheren energetischen Standards – bestimmt wird.
- 4. Eine Veränderung der Koeffizienten a, b und c der Anlage 1 zum WoGG.
- 5. Eine Anpassung des Faktors F zur allgemeinen Niveaueinstellung, der F = 1,15 beträgt.
- 6. Ein pauschaler Zuschlag zum Wohngeld außerhalb der Wohngeldformel.

Die Aufzählung ist abschließend, weitere Ansatzpunkte gibt es systematisch nicht. Da Wohnungen mit einem höherwertigen energetischen Standard in der Regel eine höhere Nettokaltmietbelastung aufweisen (bzw. für Selbstnutzer höhere Lasten entstehen), werden zunächst Ansatzpunkte erläutert, die sich unmittelbar mit der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung befassen (Kapitel 5.3.1 und 5.3.2). Kapitel 5.3.3 setzt sich mit der Eignung eines Freibetrages im Gesamteinkommen Y auseinander. Die anderen Punkte 4 bis 6 werden in Kapitel 5.3.4 gemeinsam behandelt.

Vordergründig ist bereits erkennbar, dass einige Ansatzpunkte für die Integration einer Klimakomponente in das Wohngeld wenig geeignet sind. Entweder werden die mit einer Klimakomponente intendierten Effekte nicht erreicht, die bisherigen sozialpolitischen Effekte des Wohngeldes gemindert oder etwaige Berechnungen sind zu kompliziert und in der Praxis nicht handhabbar.

### 5.3.1 Anpassung der Höchstbeträge der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung

Bis zu den Höchstbeträgen der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung besitzt bereits das derzeitige System der Wohngeldförderung eine Anreizwirkung, weil die Nettokaltmietbestandteile, die sich auf die höhere energetische Gebäudequalität beziehen, einen höheren Wohngeldanspruch auslösen (vgl. Kapitel 5.2). Eine Klimakomponente lässt sich sehr leicht und zugleich sehr wirksam in das System der Wohngeldförderung integrieren, indem die Höchstbeträge für die zu berücksichtigende Miete bzw. Belastung für Wohnungen angehoben werden, die einen höheren energetischen Standard haben und für alle anderen auf dem bisherigen Niveau bleiben.

Die Einführung einer Klimakomponente über die Höchstbetragsregelung führt zu einem Konzept mit zwei unterschiedlichen Höchstbeträgen: Ein Höchstbetrag ist für Wohnungen ohne besonderen energetischen Standard vorgesehen (allgemeiner Höchstbetrag) und ein weiterer Höchstbetrag wird für Wohnungen angewendet, für die ein zuvor festgelegter, höherer energetischer Standard nachgewiesen wird (Klimakomponente).

Die Differenz zwischen den beiden Höchstbeträgen leitet sich aus den Nettokaltmietunterschieden ab, die zwischen Wohnungen mit niedrigerem und mit höherem Energieeffizienzstandard bestehen und bspw. empirisch ermittelt werden können. Die Höchstbeträge für Wohnungen mit dem für das Wohngeld definierten energetischen Mindeststandard können bspw. nach Mietstufen zusätzlich differenziert werden, um Nettokaltmietunterschiede in den Wohnungsmarktregionen zielgenauer zu berücksichtigen.

Die Höchstbetragsregelung für die Klimakomponenten lässt sich künftig mit wenig Aufwand weiterentwickeln:

- Der energetische (Mindest-)Standard, ab dem der höhere Höchstbetrag zu berücksichtigen ist, kann angehoben werden, um die Anreize im Wohngeld passgenau zu steuern.

- Sollen mehrere energetische Standards unterschiedlich gefördert werden, so können zusätzliche Höchstbeträge eingeführt werden. Für unsanierte Wohnungen gilt der allgemeine Höchstbetrag, für Wohnungen mit dem energetischem (Mindest-)Standard gilt bspw. der Höchstbetrag 1 und für Wohnungen mit sehr hohem energetischem Standard gilt der Höchstbetrag 2.

Somit können auch künftige Zielsetzungen im Klimaschutz – bspw. über das Jahr 2020 hinaus – durch eine Anhebung des Mindeststandards für die Energieeffizienz oder durch Einführung weiterer Höchstbeträge für sehr hohe Energieeffizienzstandards (bspw. für Niedrigstenergiegebäude) mit berücksichtigt werden.

Die Einführung einer Klimakomponente im Wohngeld mithilfe eines zusätzlichen Höchstbetrages für die zu berücksichtigende Miete  $M$  ist leicht zu realisieren und in der Praxis gut anwendbar. Sie ist transparent und im Hinblick auf die Anreizwirkungen gut steuerbar. Überdies bleiben die mit dem Wohngeld intendierten sozialpolitischen Wirkungen, bspw. den Wohngeldanspruch in Abhängigkeit von der Höhe des Gesamteinkommens zu ermitteln, vollständig erhalten.

Die Fraktionen der CDU/CSU und SPD, die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Deutsche Caritasverband haben sich in den im Rahmen dieser Erhebung geführten Telefoninterviews ausdrücklich für eine Prüfung einer Klimakomponente ausgesprochen und bezogen sich hinsichtlich der Gestaltung insbesondere auf die Vorschläge des Aktionsprogramms Klimaschutz 2020, die Höchstbeträge der zu berücksichtigenden Miete nach dem energetischen Standard zu staffeln und bei einem höheren energetischen Standard den Höchstbetrag anzupassen.

### 5.3.2 Zuschlag zu der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung

Ein (pauschaler) Zuschlag zu der im jeweiligen Fall zu berücksichtigenden Miete  $M$ , der nach dem energetischen Standard differenziert, ist prinzipiell möglich. Dies bedeutet aber konkret, dass die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete um einen Zuschlag pauschal erhöht wird, damit aus dieser erweiterten Bemessungsgrundlage ein höherer Wohngeldanspruch berechnet werden kann. Der pauschale Zuschlag ist im Mietverhältnis nicht vertraglich vereinbart und wird auch nicht gezahlt. Die grundlegende Problematik bei diesem Vorgehen besteht darin, dass bei einer energetisch sanierten Wohnung die zu berücksichtigende Miete  $M$  in der Regel bereits einen Mietbestandteil für den höheren energetischen Standard enthält, der aber nicht separat betrachtet werden kann.

Ein (pauschaler) Zuschlag als Klimakomponente wirkt daher kumulativ zu den Nettokaltmietbestandteilen, die aufgrund des höheren energetischen Standards bereits in der zu berücksichtigenden Miete  $M$  enthalten sind. Bis zum Höchstbetrag der zu berücksichtigenden Miete wird der Wohngeldanspruch auf den unbekanntem Nettokaltmietbestandteil für den höherwertigen energetischen Standard und den zusätzlich gewährten Zuschlag berechnet, sodass damit gegenüber den bisher beabsichtigten sozialpolitischen Intentionen des Wohngeldes eine Doppelförderung ausgelöst wird.

Bewohnt hingegen ein wohngeldberechtigter Haushalt eine Wohnung mit höherer energetischen Qualität, ohne dass die Nettokaltmiete über dem Niveau für vergleichbare unsanierte Wohnungen liegt, so wird eine Förderung ausgelöst, obwohl dies nicht erforderlich wäre (Förderung ohne Notwendigkeit).

Auch aus Gründen der Klarheit und Nachvollziehbarkeit ist ein solches Vorgehen als kritisch einzustufen. Die Problematik einer Doppelförderung bzw. der Förderung ohne Notwendigkeit besteht auch bei allen weiteren Vorschlägen, die in den folgenden Kapiteln erörtert werden.

Oberhalb des Höchstbetrages entsteht trotz des Zuschlages kein höherer Wohngeldanspruch, sodass die höhere Miete  $M$  einer energetisch sanierten Wohnung gegenüber dem bisherigen System nicht ge-

sondert gefördert wird. Die Förderwirkung einer Zuschlagsregelung ist daher nicht passgenau und fällt entweder – bis zu den Höchstbeträgen – zu hoch oder – darüber hinaus – zu niedrig aus. Eine Zuschlagsregelung erfordert daher zusätzlich eine Anpassung der Höchstbeträge, wie sie in Kapitel 5.3.1 erläutert wurde, wobei bis zu den erhöhten Höchstbeträgen die skizzierte Doppelförderung stattfindet.

Der hier diskutierte Zuschlag ist von einem Heizkostenzuschuss bzw. einer Heizkostenpauschale zu unterscheiden. Die Heizkostenpauschale bezeichnet den bis 31. Dezember 2010 in § 12 Absatz 6 des Wohngeldgesetzes integrierten pauschalen Aufschlag von 24 Euro für eine Person, 31 Euro für zwei Personen und um je 6 Euro für jedes weitere Haushaltsmitglied. Damit wurden Heizkosten anteilig und pauschaliert in die Wohngeldförderung integriert, um die stark gestiegenen Heizkosten für die Wohngeldberechtigten Haushalte abzufedern.

Im Kern führen die skizzierten Überlegungen zu einem pauschalen Zuschlag, um den die zu berücksichtigende Miete erhöht wird, zu den Diskussionen über den Wechsel zum sogenannten Warmmietenkonzept im Wohngeld, bei dem nicht die Bruttokaltmiete, sondern die Bruttowarmmiete (Summe aus Bruttokaltmiete und Heizkosten) als Bemessungsgrundlage herangezogen wird. Dies ist dann der Fall, wenn der Zuschlag nicht pauschal gewährt wird, sondern sich an den tatsächlichen Heizkosten der Wohngeldhaushalte orientiert. Das Warmmietenkonzept wird gemäß den Ergebnissen der Telefoninterviews sowohl von der Fraktion DIE LINKE, vom Deutschen Mieterbund als auch vom Deutschen Städtetag unterstützt.

Ein Konzept der Bruttowarmmiete überprüft alle Kosten für die Unterkunft gleichberechtigt hinsichtlich ihrer Angemessenheit. Das Konzept liefert wegen der anteiligen Erstattung im Wohngeldsystem nur geringe Fehlanreize. Somit bleibt auch ein finanzieller Anreiz zum sparsamen Heizen bestehen. Darüber hinaus werden auch die Heizkosten auf ihre Angemessenheit überprüft, was die möglichen Fehlanreize verringert. Die Angemessenheitsprüfung würde, wie beim Kaltmietenkonzept durch die Miethöchstbeträge, differenziert nach Haushaltsgröße und Mietenstufe erfolgen.

Problem des Warmmietenkonzepts ist seine geringe Praktikabilität bei der Überprüfung der Heizkosten. Da die Heizkosten starken Schwankungen unterliegen und jährlich abgerechnet werden, ist der Verwaltungsaufwand beim Warmmietenkonzept im Vergleich zu einer pauschalen Regelung deutlich größer, wie auch die Handhabung bei den angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) zeigt.

### 5.3.3 Freibetrag bei der Ermittlung des Gesamteinkommens

Aus sozialpolitischen Erwägungen kennt das Wohngeldgesetz in § 17 WoGG verschiedene Tatbestände, mit denen individuelle Umstände eines Haushaltes berücksichtigt werden können und bei deren Vorliegen Freibeträge anzuwenden sind, durch die sich das anzusetzende Gesamteinkommen reduziert, bspw. um bestimmte Lasten auszugleichen oder Anreize für die Aufnahme von Beschäftigung zu erhalten.

Eine Reduzierung des (monatlichen) Gesamteinkommens  $Y$  durch Freibeträge führt dazu, dass der Wohngeldanspruch unter sonst gleichen Bedingungen ansteigt.

$$(Formel 3) \quad W = F * (M - (a + b * M + c * Y) * Y) \text{ Euro}$$

Da die zu berücksichtigende Miete  $M$  in der Regel Nettokaltmietbestandteile für einen höheren energetischen Standard enthält, entsteht bis zum Höchstbetrag wiederum eine Doppelförderung. Oberhalb des Höchstbetrages führt eine Klimakomponente als Freibetrag im Gesamteinkommen zu einem höheren Wohngeldanspruch. Ein höherer Wohngeldanspruch entsteht aber auch dann, wenn für eine Wohnung

mit höherer energetischer Qualität keine höhere Nettokaltmiete vereinbart wurde und eine Förderung nicht notwendig wäre.

Aufgrund der Effekte innerhalb der Wohngeldformel müsste der Freibetrag in Abhängigkeit von der Höhe des Gesamteinkommens variieren, um den gleichen Effekt wie bei einer Anpassung der Höchstbeträge zu erzielen. Durch die einkommensabhängige Variation des Freibetrages gibt es keinen unmittelbaren Bezug mehr zu einer Nettokaltmietdifferenz aufgrund der höheren energetischen Gebäudequalität. Dadurch wird diese Variante intransparent. Zudem entsteht ein zusätzlicher formaler Aufwand bei der Berechnung, weil die individuellen Freibeträge jeweils ermittelt werden müssten.

Eine Freibetragsregelung ist insgesamt sehr komplex und dadurch wenig praktikabel.

### 5.3.4 Weitere Ansatzpunkte

In diesem Unterkapitel sollen die weiteren Ansatzpunkte zur formalen Integration der Klimakomponente in die Wohngeldformel der Vollständigkeit halber kurz angerissen werden.

Diese Vorschläge haben den bereits dargestellten Nachteil, dass die zu berücksichtigende Miete  $M$  in der Regel Nettokaltmietbestandteile enthält, die auf einen höheren energetischen Standard zurückzuführen sind. Sie bewirken daher bis zum Höchstbetrag der zu berücksichtigenden Miete eine Doppelförderung. Um diese zu vermeiden, dürften sie daher erst gewährt werden, wenn die Höchstbeträge der zu berücksichtigenden Miete überschritten wurden. Zudem wird ein höherer Wohngeldanspruch auch dann ausgelöst, wenn für eine Wohnung mit höherer energetischer Qualität keine höhere Nettokaltmiete vereinbart wurde und eine Förderung nicht notwendig wäre.

#### *Veränderung der Koeffizienten $a$ , $b$ und $c$ der Anlage 1 zum WoGG*

Die Koeffizienten  $a$ ,  $b$  und  $c$  werden in der Wohngeldformel verwendet, um das Wohngeld für Haushalte unterschiedlicher Größe differenziert zu berechnen.

$$(Formel 4) \quad W = F * (M - (a + b * M + c * Y) * Y) \text{ Euro}$$

Ausgehend von einem Grundbetrag  $a$  wird in Abhängigkeit von der Höhe der zu berücksichtigen Miete  $M$  und dem Gesamteinkommen  $Y$  bestimmt, welcher Anteil des Gesamteinkommens vom Haushalt zur Deckung der Bruttokaltmiete  $M$  verwendet werden soll. Durch eine Anpassung wird dieser sachliche und in der Funktion abgebildete Zusammenhang verändert. Dies führt – unabhängig von dem Aspekt der Doppelförderung – zu einem vergleichsweise hohen Eingriff in die Wohngeldsystematik, der genau auszutarieren ist und deutlich komplexer als eine Anpassung der Höchstbeträge wirkt.

#### *Anpassung des Faktors $F$ zur allgemeinen Niveaueinpassung*

Der Faktor  $F$  ist eine Konstante, welche die Tabellenwerte des Wohngeldes linear anpasst. Der Faktor ist mit der Wohngeldreform im Jahre 2009 eingeführt worden und zum 1. Januar 2016 von 1,08 auf 1,15 angehoben worden.

Mit dem Faktor kann eine Anpassung des Wohngeldes an die nominalen Miet- und Preisentwicklungen erfolgen, da das System sonst durch sinkende Zuschussquoten an Wirksamkeit verliert. Eine Differenzierung nach dem energetischen Standard ist prinzipiell denkbar, aber würde dazu führen, dass der im jeweiligen Einzelfall errechnete Wohngeldanspruch prozentual angehoben würde. Bei Anwendung eines

prozentualen Erhöhungssatzes resultieren daraus unterschiedlich hohe Beträge des erreichten Wohngeldanspruchs.

#### *Pauschaler Zuschlag außerhalb der Wohngeldformel*

Ein solcher Zuschlag Z, der außerhalb der Wohngeldformel zusätzlich berücksichtigt werden kann, hätte eine starke und klar erkennbare Anreizwirkung.

$$(Formel 5) \quad W = F * (M - (a + b * M + c * Y) * Y) + Z \text{ Euro}$$

Die sonst bei der Berechnung des Wohngeldes zu berücksichtigenden individuellen Voraussetzungen, wie die Höhe der Miete und die Höhe des Gesamteinkommens, spielen bei einem solchen Zuschlag keine Rolle. Um die grundlegenden sozialpolitischen Überlegungen auf den Zuschlag zu übertragen, müssten ergänzende Regelungen getroffen werden. Bspw. müsste ein pauschaler Zuschlag zumindest nach Haushaltsgröße gestaffelt werden. Der Zuschlag sollte erst ab dem Mindestwohngeldanspruch von 10 Euro angewendet werden, weil sonst Haushalte den Zuschlag beanspruchen könnten, die sonst keinen Wohngeldanspruch besitzen. Ein System ergänzender Regelungen wird rasch sehr komplex und damit nicht mehr praktikabel.

#### 5.4. Zwischenfazit: Königsweg Differenzierung der Höchstbeträge für Miete und Belastung nach energetischem Standard

Nach der in den vorangegangenen Kapiteln geführten Diskussion lässt sich als systematisch gut umsetzbarer, sachgerechter und praktikabler Vorschlag zur Integration einer Klimakomponente unter Beibehaltung des derzeitigen Systems des Wohngeldes eine Anhebung des Höchstbetrages für die zu berücksichtigende Miete (bzw. Belastung) hervorheben:

- Dieses Konzept fügt sich nahtlos in die bisherige Systematik der Wohngeldförderung ein und führt zu einem höheren Wohngeldanspruch.
- Die Anreizwirkung, eine Wohnung mit höherem energetischem Standard anzumieten, besteht zwar grundsätzlich bereits jetzt, aber nur bis zum Höchstbetrag der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung. Da in der Regel Wohnungen mit höherem Energieeffizienzstandard deutlich höhere Nettokaltmieten aufweisen, kann durch eine Anpassung der Höchstbeträge erreicht werden, dass eine Vielzahl von Wohnungen in den Anwendungsbereich fällt und eine größere Anzahl von Haushalten davon profitieren kann. Ein bisher bestehendes Hemmnis, dass eine höhere Nettokaltmiete einer Wohnung mit höherem Energiestandard ab dem Höchstbetrag nicht mehr zu einem höheren Wohngeldanspruch führt, wird beseitigt.
- Mit zunehmender Höhe der zu berücksichtigen Miete steigt zwar aufgrund der Systematik der Wohngeldformel der Anteil am Gesamteinkommen, den Haushalte selbst aufwenden müssen, um die Miete zu bestreiten. Da mit einer energieeffizienteren Wohnung aber die Möglichkeit eröffnet wird, eine Energiekostensparnis zu erzielen, lassen sich dadurch Einsparungen erzielen, sodass die Mietbelastungsquote dadurch nicht steigen muss.
- Die Anpassung der Höchstbeträge kann sich an dem Mietunterschied orientieren, der sich für sehr energieeffiziente Wohnungen gegenüber anderen näherungsweise bestimmen lässt. Das Modell lässt sich flexibel gestalten, in dem nach einem oder auch mehreren Energiestandards gestaffelt wird. Aufgrund der noch vergleichsweise geringen Verbreitung von höherwertigen energetischen Standards im gesamten Wohnungsbestand erscheint es sinnvoll, zu Beginn der Einführung einer Klimakomponente lediglich einen Mindeststandard einzuführen (vgl. hierzu Ka-

pitel 6). Künftig lässt sich das Modell weiterentwickeln und eine Staffelung der Höchstbeträge nach verschiedenen energetischen Standards vornehmen.

- Die Anpassung der Höchstbeträge ist zudem sehr treffsicher. Denn nur, wenn die Miete einer energetisch sanierten Wohnung höher ist, wird auch eine besondere Förderung der Wohngeldhaushalte erforderlich.

Alle anderen systematisch entwickelten Alternativen haben den Nachteil, dass bis zum Höchstbetrag für die zu berücksichtigende Miete M eine Doppelförderung entstünde, weil stets kumulativ zu einem Nettokaltmietbestandteil gefördert würde, der auf den höheren energetischen Standard zurückzuführen wäre. Die Höhe dieses Nettokaltmietbestandteils ist dabei nicht bekannt. Ein zusätzlicher Wohngeldanspruch entsteht auch, wenn die zu berücksichtigende Miete M einer Wohnung mit besonderer energetischer Qualität im Vergleich zu anderen Wohnungen nicht höher liegt und eine Förderung daher nicht notwendig wäre. Die Alternativvorschläge lösen einen zusätzlichen Wohngeldanspruch oberhalb des Höchstbetrages für die zu berücksichtigende Miete M aus, sind jedoch im Hinblick auf die Ausgestaltung, bspw. zur Höhe der Förderung, sehr komplex und in der Praxis kaum anwendbar. Sie kommen daher für eine Integration der Klimakomponente nicht in Betracht.

## 6. Klimakomponente und Energieeffizienzstandards

Die Klimakomponente im Wohngeld soll erst wirksam werden, wenn ein bestimmter (Mindest-)Standard für die energetische Qualität eines Gebäudes erreicht wird. Mit einem angemessen hohen Energieeffizienzstandard können Haushalte im Niedrigeinkommensbereich, die eine energetische höherwertige Wohnung bewohnen wollen, über das Wohngeld entlastet und gleichzeitig klimapolitische Ziele unterstützt werden.

Dieses Kapitel stellt in einem ersten Schritt die übergeordneten Ziele insbesondere im Bereich des Klimaschutzes dar. Daran schließt sich eine Analyse der energetischen Beschaffenheit des Gebäude- und Wohnungsbestandes an. Eine Klimakomponente erfüllt ihren Zweck nur, wenn damit eine größere Anzahl von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich erreicht werden kann. Dafür ist es erforderlich, dass der für die Anwendung der Klimakomponente definierte Energieeffizienzstandard bei einer größeren Anzahl von Bestandsgebäuden erreicht wird und Haushalte mit niedrigem Einkommen bereits dort wohnen oder in der Lage sind, eine solche Wohnung mit Blick auf die Höhe der Nettokaltmiete zu mieten. Abschließend werden verschiedene Energieeffizienzstandards darauf hin geprüft, ob damit die mit der Klimakomponente erzielten Wirkungen erreicht werden können.

### 6.1. Ziele im Bereich des Klimaschutzes sowie des Bauens und Wohnens

In den letzten Jahren sind seitens der Bundesregierung mehrere Zielsetzungen und Maßnahmen für die Reduktion von Treibhausgasemissionen mit unterschiedlicher zeitlicher Perspektive beschlossen worden. So beinhaltet das Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 mehr als 100 Einzelmaßnahmen, mit deren Hilfe eine weitere Minderung der Treibhausgasemissionen um 62-78 Mio. t CO<sub>2</sub>-Äquivalenten erreicht werden soll. Dabei umfasst der Nationale Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) die Energieeffizienzstrategie für die 18. Legislaturperiode mit dem Ziel, das Bewusstsein für die Wirtschaftlichkeit von Energieeffizienzmaßnahmen Sektor-übergreifend zu stärken.

Vor dem Hintergrund der langfristigen klimapolitischen Zielsetzungen der Bundesregierung, ist für jede Einzelmaßnahme an einem Gebäude ein möglichst hoher energetischer Standard anzustreben. Zum einen, weil nicht jedes Gebäude bis zum Jahr 2050 umfassend saniert werden wird, zum anderen, weil nicht in jedem Gebäude ein durchgängig hoher Standard über die zur Verfügung stehenden Gewerke – Außenwand, Dach, Kellerdecke, Fußboden – erreicht werden wird. Bis zum Jahr 2050 muss im Gebäudebestand im Durchschnitt ein Energieeffizienzstandard auf dem Niveau eines Effizienzhauses 55 (EH 55)<sup>8</sup> realisiert werden. Daher ist es für eine große Zahl von Gebäuden notwendig, den höchsten möglichen energetischen Standard bei Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich anzustreben, der gerade noch wirtschaftlich vertretbar ist.

Eine Klimakomponente im Wohngeld, mit der die Strategie klimafreundliches Bauen und Wohnen unterstützt werden kann, sollte daher auf möglichst hohe energetische Standards in der Sanierung abstellen. Grundsätzlich gilt diese Überlegung auch für den Neubau. Jedoch werden Wohngeldempfänger wegen der dort vergleichsweise hohen Mieten eher selten in eine neu errichtete Wohnung ziehen.

Ausgehend von diesen Überlegungen, die an übergeordnete und langfristige Zielsetzungen anknüpfen, wird im nächsten Kapitel erörtert, wie sich energetische Standards in den ordnungspolitischen Regeln-

---

<sup>8</sup> Den Begriff des Effizienzhauses (EH) hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Klassifizierung von Gebäuden mit einer unterschiedlich hohen energetischen Qualität und zur Systematisierung ihrer Förderung eingeführt. Ein Effizienzhaus-Standard wird durch dessen Jahresprimärenergiebedarf ( $Q_p$ ) und den Transmissionswärmeverlust ( $H_T$ ) charakterisiert. Beispielsweise darf ein Effizienzhaus 55 maximal 55 Prozent des Jahresprimärenergiebedarfs des Referenzhauses (EH 100) verbrauchen. Der Transmissionswärmeverlust darf 70 Prozent des Referenzhauses nicht überschreiten.

gen und den Förderinstrumenten entwickelt haben, um abschließend eine Empfehlung zu formulieren, auf welchen energetischen Standard eine Klimakomponente im Wohngeld sowohl bezogen auf den Anwendungsbereich als auch auf die Höhe des Betrages abgestimmt werden sollte.

## 6.2. Energetische Beschaffenheit des Wohnungs- und Gebäudebestandes

Für die Festlegung eines angemessenen Energiestandards ist es notwendig zu ermitteln, in welchem Umfang höhere Energieeffizienzstandards im Wohnungs- und Gebäudebestand vertreten sind und in welchem Umfang Wohngeldhaushalte bereits in solchen Wohnungen leben oder inwieweit solche Wohnungen von Wohngeldempfängern angemietet werden können.

Dieses Unterkapitel befasst sich sowohl mit der nach Effizienzstandards differenzierten Bestandsstruktur als auch mit dem Modernisierungsgeschehen.

### 6.2.1 Bestandsstruktur und Energieeffizienzstandard

Ein Großteil des Wohnungs- und Gebäudebestandes ist vor 1978 mit vergleichsweise niedrigem Energieeffizienzstandard errichtet worden. Die Gebäudetypologie des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) zeigt die Verteilung des Wohnungs- und Gebäudebestandes auf der Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: IWU-Gebäudetypologie

Auswertung der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 Stichtag: 9.5.2011		Baualtersklassen										Summe	Anteil
		bis 1860	1861 - 1918	1919 - 1948	1949 - 1957	1958 - 1968	1969 - 1978	1979 - 1983	1984 - 1994	1995 - 2001	2002 - 2009		
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J		
Deutscher Wohngebäudebestand Baujahre bis 2009	<b>EFH</b>												
	Anzahl Wohngebäude in Tsd.	330	966	1.131	859	1.509	1.507	704	1.160	1.035	775	<b>9.976</b>	55%
	Anzahl Wohnungen in Tsd.	399	1.213	1.389	1.060	1.948	1.915	881	1.397	1.204	858	<b>12.263</b>	31%
	Wohnfläche in Mio. m <sup>2</sup>	46	135	150	116	218	233	110	178	158	119	<b>1.463</b>	41%
	<b>RH</b>												
	Anzahl Wohngebäude in Tsd.	148	492	710	447	633	611	335	652	619	384	<b>5.030</b>	28%
	Anzahl Wohnungen in Tsd.	181	617	840	546	749	685	374	722	674	409	<b>5.796</b>	15%
	Wohnfläche in Mio. m <sup>2</sup>	19	62	82	52	76	79	45	85	80	52	<b>633</b>	18%
	<b>MFH</b>												
	Anzahl Wohngebäude in Tsd.	54	442	388	356	586	412	146	309	244	85	<b>3.023</b>	17%
	Anzahl Wohnungen in Tsd.	214	2.177	1.911	2.003	3.348	2.313	852	1.826	1.390	461	<b>16.495</b>	42%
	Wohnfläche in Mio. m <sup>2</sup>	16	163	129	125	225	169	64	133	104	39	<b>1.168</b>	33%
	<b>GMH</b>												
Anzahl Wohngebäude in Tsd.	0,6	28,7	7,4	17,3	34,0	50,1	15,0	28,7	20,9	7,6	<b>210</b>	1%	
Anzahl Wohnungen in Tsd.	11	526	126	308	818	1.366	356	605	408	151	<b>4.674</b>	12%	
Wohnfläche in Mio. m <sup>2</sup>	0,7	35,8	7,9	17,0	47,1	86,7	21,9	34,8	25,5	10,4	<b>288</b>	8%	
<b>Anzahl Wohngebäude in Tsd.</b>	<b>533</b>	<b>1.929</b>	<b>2.236</b>	<b>1.679</b>	<b>2.762</b>	<b>2.580</b>	<b>1.200</b>	<b>2.150</b>	<b>1.919</b>	<b>1.251</b>	<b>18.239</b>		
<b>Anteil</b>	<b>3%</b>	<b>11%</b>	<b>12%</b>	<b>9%</b>	<b>15%</b>	<b>14%</b>	<b>7%</b>	<b>12%</b>	<b>11%</b>	<b>7%</b>			
<b>Anzahl Wohnungen in Tsd.</b>	<b>806</b>	<b>4.533</b>	<b>4.265</b>	<b>3.915</b>	<b>6.863</b>	<b>6.279</b>	<b>2.463</b>	<b>4.550</b>	<b>3.675</b>	<b>1.880</b>	<b>39.228</b>		
<b>Anteil</b>	<b>2%</b>	<b>12%</b>	<b>11%</b>	<b>10%</b>	<b>17%</b>	<b>16%</b>	<b>6%</b>	<b>12%</b>	<b>9%</b>	<b>5%</b>			
<b>Wohnfläche in Mio. m<sup>2</sup></b>	<b>82</b>	<b>396</b>	<b>370</b>	<b>309</b>	<b>567</b>	<b>569</b>	<b>240</b>	<b>431</b>	<b>368</b>	<b>220</b>	<b>3.552</b>		
<b>Anteil</b>	<b>2%</b>	<b>11%</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>	<b>16%</b>	<b>16%</b>	<b>7%</b>	<b>12%</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>			

Gewählte Zuordnung: EFH: freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser; RH: Ein-/Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälfte, Reihenhaus oder sonstiger Gebäudetyp  
 MFH: Mehrfamilienhäuser mit 3-12 Wohnungen; GMH: Mehrfamilienhäuser ab 13 Wohnungen  
 Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf Wohngebäude (ohne Wohnheime, ohne "sonstige Gebäude mit Wohnraum", ohne "bewohnte Unterkünfte")

Quelle: IWU 2013: 2.

Die Netto-Heizwärmebedarfe für die in der Gebäudetypologie dargestellten Mehrfamilienhäuser sind exemplarisch in der folgenden Tabelle 1 aufgeführt. Bspw. wird für ein typisches, in den Jahren nach dem zweiten Weltkrieg in Zeilenbauweise errichtetes Gebäude (MFH\_D) von einem durchschnittlichen Netto-Heizwärmebedarf von 221,3 kWh/m<sup>2</sup>a ausgegangen.

Tabelle 1: Netto-Heizwärmebedarf für Mehrfamilienhäuser in der Klassifikation der IWU-Gebäudetypologie

Gebäudetypologie (IWU)		
Code	Baualtersklasse	Netto-Heizwärme [kWh/(m²a)]
MFH_A	bis 1859	326,1
MFH_B	1860-1918	196,8
MFH_C	1919-1948	250,2
MFH_D	1949-1957	221,3
MFH_E	1958-1968	160,5
MFH_F	1969-1978	168,6
MFH_G	1979-1983	139,8
MFH_H	1984-1994	146,1
MFH_I	1995-2001	105,4
MFH_J	2002-2009	63,2

Quelle: Loga et.al. 2015: 111.

Durch die laufende Modernisierungstätigkeit wurde die Energieeffizienz auch bei älteren Gebäuden und Wohnungen verbessert, wobei dafür die jeweiligen (Mindest-)Anforderungen zum Zeitpunkt der Modernisierung maßgeblich waren. Eine nachträgliche Verbesserung der Energieeffizienz durch Modernisierungen ist vor allem in den Gebäude- und Wohnungsbeständen anzutreffen, die vor dem Jahr 1978 errichtet worden sind, weil diese oft nach einer Zeitspanne von 30 bis 40 Jahren in einen weiteren Investitionszyklus eingetreten sind und unterschiedliche Modernisierungen – rein wohnwertverbessernde Maßnahmen wie auch Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz – erfahren haben.

Um einen Überblick über die derzeitige energetische Bestandsqualität zu erhalten, hat das IWU im Jahr 2010 eine umfassende, repräsentativ angelegte Befragung durchgeführt (sogenannte „Schornsteinfeger-Befragung“) und detaillierte Angaben über Bauteilqualitäten zu Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern erhoben (Diefenbach et al. 2010: 11ff.).<sup>9</sup> Die Datenbasis wird Dritten für Sonderauswertungen zur Verfügung gestellt. Mithilfe dieser Datenbasis wurde für den Gebäude- und Wohnungsbestand ermittelt, welcher Standard grob durch eine Kombination unterschiedlicher Maßnahmen erreicht wurde. Solche Angaben können eine Orientierungshilfe für die Ausgestaltung der Klimakomponente, d.h. für eine Anpassung der Höchstbeträge geben (Biogasrat 2012: 48f.).<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Die Datenbasis umfasst 7.510 auswertbare Datensätze, wovon 7.364 Wohngebäude und 146 Nichtwohngebäude mit Wohnungen sind. Die Datenbasis Gebäudebestand befasst sich mit dem Wärmeschutz, der Heizung und Gebäudetechnik im Gebäudebestand. Bei der Wärmedämmung wird nach Außenwand, Dach und Obere Geschossdecke (OGD) und Fußboden bzw. Kellerdecke unterschieden. Es findet bei den Angaben zur Wärmedämmung keine Unterscheidung zwischen der Dämmung bei der Errichtung der Wohngebäude oder der nachträglichen Wärmedämmung statt (Diefenbach et al. 2010: 44).

<sup>10</sup> Der Modernisierungszustand **unsaniert/geringer energetischer Zustand** bedeutet dabei, dass keine Maßnahmen an der Gebäudehülle vorgenommen worden sind und dass die Fenster – wenn überhaupt – bereits vor dem Jahr 2000 ausgetauscht wurden. Wenn bei einem Gebäude **nur eine Maßnahme durchgeführt** wurde, dann führten die Maßnahmen nicht zu den gewünschten Energieeinsparungen, so dass das Gebäude als teilmodernisiert eingestuft wurde. Insgesamt heißt das für diese Gebäude, dass Maßnahmen durchgeführt worden sind, die nur einen geringen energetischen Vorteil bringen und meistens nur in Einzelmaßnahmen umgesetzt wurden. Bei einer **Teil-Modernisierung** von Gebäuden kam es zu Maßnahmen die zu einem nennenswerten, jedoch moderaten Heizenergiebedarf, verglichen mit den Klimazielen, führten. Zu den genannten Maßnahmen zählen: der Austausch von Fenstern, die Dämmung des Daches und die Fußbodendämmung sowie die Dämmung der Außenwand. Damit ein Gebäude als **umfassend/voll-modernisiert** bezeichnet werden kann, müssen mindestens die Außenwände und das Dach gedämmt worden sein sowie ein Austausch der Fenster stattgefunden haben. Es kann zusätzlich die Dämmung des Fußbodens bzw. der Kellerdecke vorgenommen werden. Die Modernisierung der Heizsysteme wurde nicht mit in die Betrachtung einbezogen.

Tabelle 2: Energetische Bestandsqualität von Wohngebäuden nach Gebäudetyp und Baualtersklassen

Wohngebäude			Modernisierungszustand			
Baualtersklassen und Gebäudetyp			energetisch unsaniert	nur eine Maßnahme durchgeführt	teil- modernisiert	voll- modernisiert
Gebäudetyp	Baualtersklassen	Anteil am Gebäudetyp				
EZFH (83,11%)	bis 1948	25,64%	40,50%	35,45%	18,76%	5,29%
	1949-1978	38,52%	41,20%	38,31%	15,30%	5,18%
	1979-1994	18,11%	75,38%	20,18%	4,44%	0,00%
	ab 1995	17,72%	91,89%	4,84%	3,27%	0,00%
MFH (16,89%)	bis 1948	29,85%	37,42%	31,32%	23,88%	7,39%
	1949-1978	46,86%	45,38%	30,07%	18,94%	5,61%
	1979-1994	14,31%	76,82%	17,97%	5,21%	0,00%
	ab 1995	8,99%	92,73%	6,24%	k.A.	k.A.
Insgesamt			56,78%	27,37%	12,44%	3,42%

Quelle: Eigene Darstellung. Biogasrat 2012: 50.

Die Tabelle stellt dar, dass der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) am deutschen Wohngebäudebestand rund 83 Prozent beträgt. Innerhalb der EZFH haben Wohngebäude mit den Baujahren 1949 bis 1978 mit 38 Prozent den größten Anteil. In dieser Baualtersklasse sind etwas mehr als fünf Prozent aller EZFH vollmodernisiert, während knapp 80 Prozent der EZFH entweder energetisch unsaniert sind oder daran nur eine Maßnahme durchgeführt wurde. Eine Teil-Modernisierung liegt nur bei 15 Prozent der Wohngebäude in dieser Baualtersklasse vor.

Bei Mehrfamilienhäusern liegen knapp 47 Prozent der Gebäude in der Baualtersklasse zwischen 1949 und 1978, davon sind rd. 45 Prozent noch im Ausgangszustand, wobei es üblich war, dass in den 1970er Jahren Holzfenster im Rahmen von Sanierungsprogrammen komplett gegen eine Zwei-Scheiben-Isolierverglasung ausgetauscht wurden. An rd. 30 Prozent der Gebäude ist eine Maßnahme, häufig eine Dämmmaßnahme an der Gebäudehülle (bspw. an der Stirnseite) oder eine Dachdämmung durchgeführt worden. Bei 19 Prozent der Gebäude sind zwei Maßnahmen kombiniert worden, bei lediglich 6 Prozent des Gebäudebestandes sind alle Maßnahmen durchgeführt worden, so dass der Status „vollmodernisiert“ gerechtfertigt ist.

In den Baualtersklassen ab 1979 und insbesondere ab 1995 sind nach der Baufertigstellung kaum weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Bei den Gebäuden in der Baualtersklasse ab 1995 liegt bereits ein höherer energetischer Standard vor, sodass nachträgliche Modernisierungen auch nicht in größerem Umfang zu erwarten waren. Dies trifft auch für die Gebäude zu, die nach 1979 errichtet worden sind.

Die Ergebnisse zeigen, dass insbesondere höherwertige energetische Standards in einem vergleichsweise geringen Maße durch Modernisierung zustande kommen und im Wohngebäudebestand noch vergleichsweise gering vertreten sind. Zwar kann auch durch die Kombination von ein oder zwei Maßnahmen eine deutliche Reduzierung des Energiebedarfs erreicht werden, allerdings wird damit häufig kein Niedrigenergiehausstandard mit einem Heizwärmebedarf von weniger als 100 kWh/m<sup>2</sup>a erreicht.

## 6.2.2 Überblick über das Modernisierungsgeschehen

Durch laufende Modernisierungen erhöht sich die Zahl der Wohnungen und Gebäude, die höheren energetischen Standards genügen. Zu den im vorherigen Kapitel dargestellten energetischen Standards lassen sich jährliche Modernisierungsraten für die Zeiträume 2000-2004 und 2005-2010 ableiten (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Jährliche Modernisierungsraten von Wohnungen in den Zeiträumen 01/2000 – 12/2004 sowie 01/2005 – 01/2010

Wohnungen			Durch Maßnahmen erreichtes Niveau und Modernisierungsrate in Prozent pro Jahr					
Baualtersklassen und Gebäudetyt			01/2000-12/2004			01/2005-01/2010		
Gebäudetyt	Baualtersklassen	Anteil am Gebäudetyt	nur eine Maßnahme durchgeführt	teilmodernisiert	vollmodernisiert	nur eine Maßnahme durchgeführt	teilmodernisiert	vollmodernisiert
EZFH (47,22%)	bis 1948	27,05%	2,93%	0,99%	0,14%	2,05%	0,80%	0,22%
	1949-1978	39,90%	2,74%	0,81%	0,28%	2,27%	0,80%	0,24%
	1979-1994	17,09%	1,19%	0,12%	0,00%	0,77%	0,29%	0,00%
	ab 1995	15,96%	0,43%	0,13%	0,00%	0,53%	0,10%	0,00%
MFH (52,78%)	bis 1948	19,17%	2,18%	1,92%	0,52%	1,62%	0,59%	0,43%
	1949-1978	51,96%	2,36%	0,43%	0,48%	1,97%	0,89%	0,26%
	1979-1994	18,67%	1,34%	0,43%	0,00%	1,44%	k.A.	k.A.
	ab 1995	10,19%	k.A.	k.A.	k.A.	0,46%	k.A.	k.A.
<b>Insgesamt</b>			<b>2,02%</b>	<b>0,70%</b>	<b>0,25%</b>	<b>1,66%</b>	<b>0,59%</b>	<b>0,19%</b>

Quelle: Eigene Darstellung. Biogasrat 2012: 70.

Das Modernisierungsgeschehen bleibt deutlich hinter den gesteckten Erwartungen zurück. Im Mehrfamilienhausbestand, der nach dem zweiten Weltkrieg bis einschl. 1978 errichtet worden ist und in dem noch großer Modernisierungsbedarf besteht, werden pro Jahr lediglich 0,26 Prozent der Wohnungen auf den in der Studie verwendeten Standard „vollmodernisiert“ gebracht. Die jährlichen Modernisierungsraten sind im Zeitablauf zurückgegangen. Einzelmaßnahmen werden mit höheren jährlichen Modernisierungsquoten durchgeführt. Zwar kann auch durch mehrere Einzelmaßnahmen in Summe ein höherer Standard erreicht werden, in welchem Umfang solche - durchaus empfohlenen - Maßnahmenkombinationen stattfinden, ist aus den Daten jedoch nicht ermittelbar.

Eine Modernisierung auf einen höherwertigen energetischen Standard findet daher in deutlich weniger als 1 Prozent der Wohnungen jährlich statt.

Die Daten werden durch die KfW-Förderstatistik des Programms „Energieeffizient Sanieren“ weitgehend bestätigt. Im Auftrag der KfW-Bankengruppe haben das IWU und das Fraunhofer-Institut für Fertigungstechnik und Angewandte Materialforschung (IFAM) das Gutachten „Monitoring der KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Energieeffizient Bauen“ 2014“ erarbeitet und die Verteilung der Förderfälle auf Einzelmaßnahmen und unterschiedliche Programmvarianten des KfW-Effizienzhauses dargestellt.

Im Programmjahr 2014 wurden deutschlandweit Förderzusagen für 230.000 Wohneinheiten erteilt. Für etwa 80 Prozent der Wohnungen wurden Einzelmaßnahmen gefördert. Der Anteil der Einzelmaßnahmen lag in Ein- und Zweifamilienhäusern sogar bei 90 Prozent, während andere KfW-Effizienzhaus-Standards nur bei 10 Prozent der Wohnungen gefördert wurden. Im Segment von Mehrfamilienhäusern wurden 26 Prozent auf einen KfW-Effizienzhaus-Standard gefördert, wobei der Schwerpunkt mit einem Anteil von 10 Prozent auf dem Förderniveau des KfW-Effizienzhauses 100 lag. Nur bei 0,5 Prozent der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 1,0 Prozent der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden Zusagen auf den von der KfW im Jahr 2014 regulär geförderten KfW-Effizienzhaus 55-Standard mit den höchsten Anforderungen erteilt.

Tabelle 4: KfW-Förderstatistik „Energieeffizient Sanieren“ 2014

Maßnahmen/ KfW-Effizienzhaus-Standard	Förderfälle mit 1-2 Wohneinheiten		Förderfälle mit mehr als 3 Wohneinheiten		Alle Förderfälle	
	Anzahl geförderter Wohneinheiten	Anteil in %	Anzahl geförderter Wohneinheiten	Anteil in %	Anzahl geförderter Wohneinheiten	Anteil in %
Einzelmaßnahmen	92.306	89,1	93.665	74,0	185.971	80,8
KfW-Effizienzhaus 55	509	0,5	1.290	1,0	1.799	0,8
KfW-Effizienzhaus 70	2.204	2,1	4.043	3,2	6.247	2,7
KfW-Effizienzhaus 85	2.047	2,0	5.108	4,0	7.155	3,1
KfW-Effizienzhaus 100	2.374	2,3	12.952	10,2	15.326	6,7
KfW-Effizienzhaus 115	2.205	2,1	6.563	5,2	8.768	3,8
KfW-Effizienzhaus Denkmal	1.972	1,9	2.871	2,3	4.843	2,1
<b>Summe</b>	<b>103.617</b>	<b>100,0</b>	<b>126.492</b>	<b>100,0</b>	<b>230.109</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Diefenbach et al. 2015: 14, eigene Darstellung und Berechnungen.

Im Programm „Energieeffizient Bauen“ wurden ergänzend hierzu 73.000 Neubauten mit 108.000 Wohnungen gefördert. Dies entspricht einem Anteil von 44 Prozent an allen im Jahr 2014 fertiggestellten Wohneinheiten. Hier wurde überwiegend der Standard Effizienzhaus (EH) 70 gefördert.

### 6.3. Wohnsituation von Niedrigeinkommensbeziehern unter energetischen Gesichtspunkten

Zur Beurteilung der Wohnsituation von Haushalten sind mehrere Quellen geeignet:

- Die Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS).
- Die jährlich stattfindende Mikrozensus-Erhebung wird in einem Rhythmus von vier Jahren um eine wohnungsbezogene Zusatzerhebung ergänzt.
- Das sozio-ökonomische Panel (SOEP) erhebt unterschiedliche Merkmale, die Rückschlüsse auf die Wohnsituation herstellen.

In der Regel stellen diese Datenquellen die Wohnkostenbelastung für unterschiedliche Haushaltstypen, d.h. differenziert nach Anzahl der Haushaltsmitglieder oder Höhe des Haushaltsnettoeinkommens, dar. Eine Differenzierung der Wohnkosten in Nettokaltmiete sowie kalte und warme Betriebskosten ist mög-

lich. Oft enthalten die Erhebungskonzepte zusätzliche Merkmale, mit denen die Wohnsituation der Haushalte grob qualitativ unterschieden werden kann. Hierbei wird Bezug auf solche Merkmale genommen, die im Rahmen von Befragungen vergleichsweise leicht ermittelt werden können, wie bspw. die Wohnfläche und die Anzahl der Räume.

Die Erhebungen enthalten kaum oder nur grundlegende Informationen, die Rückschlüsse auf die Beschaffenheit des Gebäudes zulassen, wie bspw. das Baujahr. Nur wenige Merkmale charakterisieren den Zustand der Wohnungen und des Gebäudes differenzierter und weisen darauf hin, dass Modernisierungen erforderlich sind oder nachträglich durchgeführt wurden. Angaben über die energetische Beschaffenheit von Gebäuden, nachträglich durchgeführte Maßnahmen an der Gebäudehülle oder über den Austausch der Heizungsanlage können nur mit höherem Aufwand erhoben werden und fehlen in der Regel. Ebenso gibt es keine umfassenden Datengrundlagen, die Auskunft über den Bedarf an Endenergie oder den Primärenergiestandard von Gebäuden geben. Gleichwohl liefern die Ergebnisse der Erhebungen gewisse Anhaltspunkte dafür, in welchen Wohnungen mit welcher Beschaffenheit insbesondere Haushalte im Niedrigeinkommensbereich leben.

Das IWU hat sich anhand von Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2008 sowie des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP) für die Jahre 2006 und 2011 näher mit der Wohnsituation von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich auseinandergesetzt. Die Ergebnisse belegen für die ausgewerteten Erhebungsjahre, dass sowohl Haushalte im Niedrigeinkommensbereich als auch Wohngeldempfänger überdurchschnittlich häufig in älteren Wohnungsbeständen wohnen, von denen bekannt ist, dass sie häufig noch nicht energetisch saniert sind bzw. keinen höherwertigen energetischen Standard aufweisen.

Für das Jahr 2011 weist das SOEP aus, dass 27,1 Prozent aller Haushalte in Wohnungen lebten, die vor 1949 errichtet worden sind. Dieser Anteil liegt bei Haushalten mit niedrigem Einkommen und Wohngeldempfängern deutlich höher und beläuft sich auf rund 31 Prozent. Diese Beobachtung trifft auch für Wohnungen zu, die zwischen 1949 und 1971 errichtet worden.

Für Niedrigeinkommensbezieher können diese Ergebnisse auch aus der SOEP-Erhebung für das Jahr 2006 und der EVS aus dem Jahr 2008 abgelesen werden. In Altbauten, die vor 1971 bzw. in der EVS vor 1949 errichtet worden sind, liegt der Anteil der Haushalte mit niedrigem Einkommen deutlich höher als derjenige von allen Haushalten. Für Wohngeldhaushalte zeigt sich jedoch eine Strukturveränderung, die im Jahr 2011 gegenüber den Vorjahren beobachtet werden kann. In den Erhebungen aus den Jahren 2006 und 2008 liegt der Anteil der Wohngeldhaushalte in Wohnungsbeständen, die vor 1949 errichtet worden sind unter dem Vergleichswert für Niedrigeinkommensbezieher. In der EVS 2008 sogar unter dem Anteilswert für alle Haushalte. Die Ergebnisse des SOEP für das Jahr 2011 weisen einen deutlich höheren Anteil von Wohngeldempfängern in älteren Wohnungsbeständen auf, während deren Anteil in den nach 1991 errichteten Wohnungen um ein Drittel zurückgegangen ist.

Tabelle 5: Wohnsituation unterschiedlicher Haushaltstypen nach Baualter der Gebäude

Wohnsituation unterschiedlicher Haushaltstypen (Angaben in Prozent)			
Wohnungen nach Jahr der Errichtung	Alle Haushalte	Niedrigeinkommensbereich (insgesamt)	Wohngeldempfänger (ohne Mischhaushalte)
EVS 2008 <sup>11</sup>			
vor 1949	22,1	25,6	23,8
nach 1991	19,5	10,1	18,8
SOEP 2006			
vor 1949	30,0	35,8	24,8
1949 bis 1971	31,8	33,3	34,1
1972 bis 1990	24,6	22,7	25,7
ab 1991	13,6	8,8	15,3
SOEP 2011			
vor 1949	27,4	30,9	31,0
1949 bis 1971	31,5	36,1	35,7
1972 bis 1990	24,9	24,1	23,2
ab 1991	16,3	9,0	10,2

Quelle: BBSR 2015: 69-75, eigene Zusammenstellung.

Für die weitere Betrachtung kann festgehalten werden, dass ein höherer Anteil der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich und der Wohngeldhaushalte überdurchschnittlich häufig in energetisch unsanierten Gebäude- und Wohnungsbeständen wohnt, da ältere Wohnungen energetisch oft dem Ausgangszustand entsprechen. Dies wird auch durch Auswertungen zu den durchschnittlichen monatlichen Energiekosten pro Quadratmeter Wohnfläche der Mieterhaushalte auf Grundlage der Daten der EVS 2008 gestützt. Im Durchschnitt weisen Haushalte im Niedrigeinkommensbereich und Wohngeldhaushalte (ohne Mischhaushalte) 2,8 bzw. 4,1 Prozent höhere Energiekosten pro Quadratmeter auf als Mieterhaushalte insgesamt (BBSR 2015: 97). Bei den Wohngeldhaushalten trifft dies nicht für jede Haushaltsgröße zu. Höhere monatliche Energiekosten weisen Ein-Personen-, Drei-Personen- sowie Fünf- und mehr-Personen-Haushalte auf. Besonders groß sind die Unterschiede zwischen den Energiekosten von Wohngeldhaushalten und allen Haushalten in den Mietenstufen V und VI. Für Ein-Personen-Haushalte, die Wohngeld beziehen, liegen die Mehrbelastungen bei 22,3 Prozent, für Zwei-Personen-Haushalte bei 11,1 Prozent. Höhere Energiekosten können – unter der Voraussetzung eines sonst durchschnittlichen Verbrauchsverhaltens wie bei allen Haushalten – auch auf das Wohnen in unsanierten oder weniger hochwertig sanierten Wohnungsbeständen zurückgeführt werden.

Das SOEP enthält zusätzlich Angaben, mit denen die Wohnsituation von Niedrigeinkommensbeziehern und Wohngeldbeziehern mit Blick auf den Bauzustand eingeschätzt werden kann. Der Bauzustand wird in drei Kategorien – gut, teilweise renovierungsbedürftig und ganz renovierungsbedürftig – abgebildet.

<sup>11</sup> Die EVS 2008 hat die Baualterklassen 1949 bis 1990 zusammengefasst, sodass diese vom IWU nicht untersucht worden sind.

Tabelle 6: Wohnsituation unterschiedlicher Haushaltstypen nach Bauzustand der Gebäude

Wohnsituation unterschiedlicher Haushaltstypen (Angaben in Prozent)			
Zustand des Gebäudes	Alle Haushalte	Niedrigeinkommensbereich (insgesamt)	Wohngeldempfänger (ohne Mischhaushalte)
SOEP 2006			
Gut	69,0	55,8	64,1
Teilweise renovierungsbedürftig	27,8	36,1	33,6
Ganz renovierungsbedürftig	3,1	8,0	0,0
SOEP 2011			
Gut	68,7	52,6	40,1
Teilweise renovierungsbedürftig	28,3	39,4	53,6
Ganz renovierungsbedürftig	3,0	8,0	6,3

Quelle: BBSR 2015: 77, eigene Zusammenstellung.

Der Anteil der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich, die nur in teilweise oder ganz renovierungsbedürftigen Wohngebäuden lebt, ist deutlich höher als bei allen Haushalten. Während nach dieser Klassifizierung im Jahr 2011 28,3 Prozent aller Haushalte in teilweise sanierungsbedürftigen Wohnungen lebten, waren es 53,6 Prozent der Wohngeldhaushalte. Gegenüber 2006 ist der Anteil der Wohngeldhaushalte, die in teilweise oder ganz renovierungsbedürftigen Wohnungen leben, von 33,6 auf 59,9 Prozent angestiegen. Die Datengrundlagen lassen zwar keine Differenzierung nach energetischen Standards zu, aber auch daraus kann gefolgert werden, dass viele Wohngeldhaushalte in nicht oder nur wenig sanierten Wohnungsbeständen leben.

In den letzten Jahren hat das InWIS verschiedene Mietspiegeluntersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse auch für Zwecke der Sozialberichterstattung eingesetzt wurden. Vergleichsdaten können aus einem Datensatz für eine hessische Großstadt gewonnen werden.

Tabelle 7: Wohnsituation von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich nach Baualtersklasse in einer hessischen Großstadt

Baualtersklasse vergleichbar IWU-Gebäudetypologie	Zugehörigkeit zum Niedrigeinkommensbereich (in %)	
	Nein	Ja
bis 1918	82,1	17,9
1919 bis 1945	84,2	15,8
1946 bis 1957	78,3	21,7
1958 bis 1968	76,0	24,0
1969 bis 1978	80,6	19,4
1979 bis 1983	88,0	12,0
1984 bis 1994	84,9	15,1
1995 bis 2001	90,7	9,3
2002 bis 2009	94,7	5,3
Gesamt	80,5	19,5

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Der Anteil der Haushalte, die im Jahr 2010 über ein Haushaltsnettoeinkommen unterhalb der Armutsrisikoschwelle von 60 Prozent des hessischen Medianeinkommens verfügen, liegt bei 19,5 Prozent. Überproportional hoch ist der Anteil dieser Haushalte in Wohnungen, die zwischen 1946 und 1978 errichtet worden sind. In Gebäuden, die in jüngeren Baujahren errichtet worden sind (1995 und später) leben weniger als 10 Prozent der Haushalte, die dem Niedrigeinkommensbereich zuzurechnen sind. In Wohnungen, die nach den Vorschriften der EnEV 2002 errichtet worden sind (Baujahr ca. 2002 und später) wohnen lediglich 5,3 Prozent dieser Haushalte.

Über diese grundlegende Gruppierung nach Baualtersklassen hinaus, ist der Anteil von Niedrigeinkommensbeziehern, die im Altbau in Wohnungen mit höherer energetischer Qualität wohnen, schwer zu ermitteln. In der zitierten Erhebung wurden verschiedene energetische Einzelmaßnahmen betrachtet, mit denen die energetische Qualität nachträglich verbessert wurde, und in welchem Jahr diese durchgeführt wurden. In älteren Baualtersklassen zeigt sich mit Blick auf die Wohnsituation von Haushalten, die dem Niedrigeinkommensbereich zuzuordnen sind, im Vergleich zu allen anderen Haushalten folgende Struktur: In den Baujahren 1946 bis 1957 wohnen bspw. 11,7 Prozent der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich in Wohnungen, an denen mindestens eine Maßnahme an der Hülle des Gebäudes nachträglich durchgeführt worden ist. Von allen anderen Haushalten, die nicht dem Niedrigeinkommensbereich zuzuordnen sind, wohnen 12,4 Prozent der Haushalte in Wohnungen von Gebäuden mit mindestens einer nachträglichen Maßnahme an der Hülle. Die Anteilswerte unterscheiden sich im Vergleich dieser beiden Einkommensgruppen kaum. Eine weitergehende Differenzierung nach energetischen Standards ist nicht möglich.

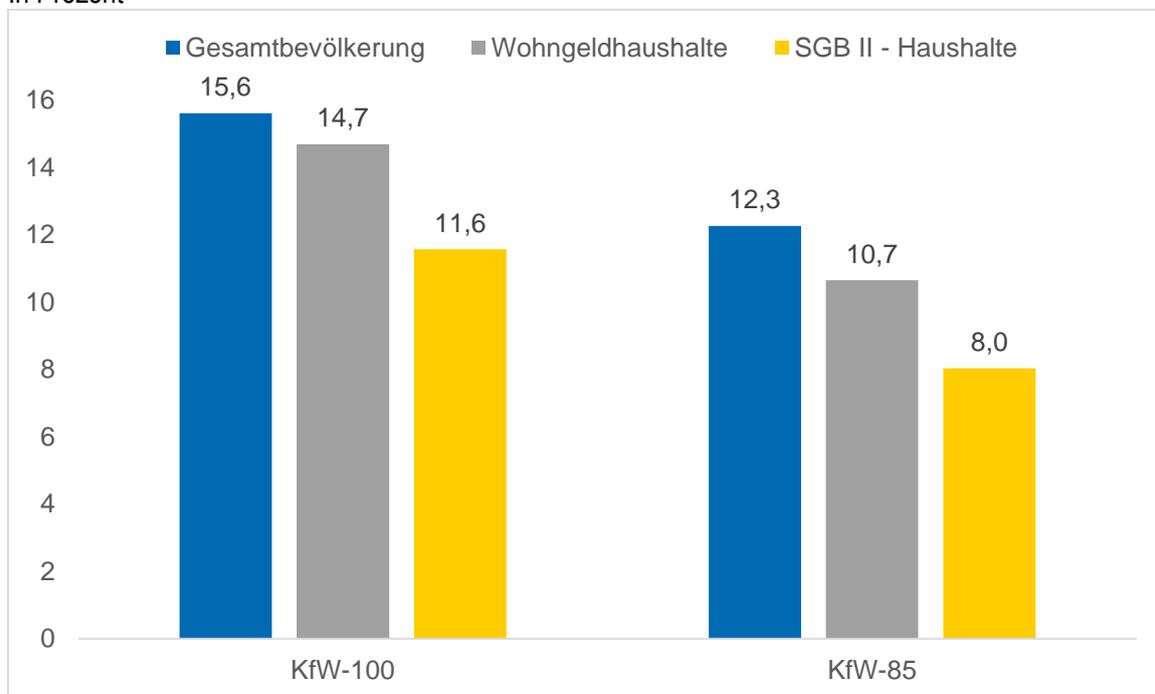
In der Baualtersklasse 1958 bis 1968 leben 14,1 Prozent aller Niedrigeinkommensbezieher in Wohnungen, an denen Maßnahmen an der Hülle des Gebäudes durchgeführt wurden. In der Gruppe von Haushalten, die nicht dem Niedrigeinkommensbereich zuzuordnen sind, liegt dieser Anteil mit 13,5 Prozent geringfügig darunter. Daran wird deutlich, dass – gemessen an allen Haushalten im Niedrigeinkommensbereich – zwar nur ein geringer Anteil in Gebäuden lebt, die nachträglich durch einzelne Maßnahmen an der Gebäudehülle energetisch verbessert worden sind. Diese Anteilswerte liegen aber auf dem gleichen Niveau wie in der Vergleichsgruppe der Haushalte, die nicht dem Niedrigeinkommensbereich zuzuord-

nen sind. Das liegt daran, dass energetisch nachträglich verbesserte Gebäude noch vergleichsweise selten vorkommen.

Das IW Köln hat vor dem Hintergrund dieser Überlegungen und auf der Grundlage der Ergebnisse aus der aktuell vorliegenden Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2013 eine Abschätzung vorgenommen, in welchem Umfang Wohngeldhaushalte im Vergleich zur Gesamtbevölkerung und SGB II-Haushalten in Wohnungen mit einem bestimmten Effizienzhaus-Standard leben. Diese Verteilungsmuster werden benötigt, um die quantitativen Effekte für die Anzahl der wohngeldberechtigten Haushalte und die Aufkommenswirkungen der Einführung einer Klimakomponente zu simulieren. Die folgende Abbildung zeigt den Anteil der unterschiedlichen Haushaltstypen, die voraussichtlich in einem der beiden angegebenen Effizienzhaus-Standards leben. Die Angaben in der Abbildung beziehen sich auf das Jahr 2018, weil die Anteilswerte für die Simulationsrechnungen auf dieses Jahr hochgerechnet wurden. Dieses Jahr wurde gewählt, weil eine Klimakomponente frühestens zu dieser Periode umgesetzt werden könnte.

Abbildung 2: Anteil der Haushalte mit Effizienzhaus-Standard im Jahr 2018

In Prozent



Quelle: IW Köln auf Basis der EVS 2013.

Die Vorgehensweise zur Ermittlung der Effizienzhaus-Standards ist in Kapitel 9.1 dargestellt.

Diese Ergebnisse legen nahe, den (Mindest-)Standard für die energetische Gebäudequalität, ab der eine Klimakomponente angewendet werden sollte, nicht zu hoch anzusetzen. Würde der KfW-Effizienzhaus-Standard 100 als Eingangsschwelle definiert, kämen rund 15 Prozent der wohngeldberechtigten Haushalte in den Anwendungsbereich. Bei dem KfW-Effizienzhaus-Standard 85 sind es rund 10 Prozent der wohngeldberechtigten Haushalte. Auch die Effekte bei den Hereinwachsern dürften angesichts des noch vergleichsweise geringen Anteils höherwertig modernisierter Gebäude im gesamten Gebäudebestand und angesichts der nicht sehr hohen jährlichen Modernisierungsraten überschaubar bleiben.

#### 6.4. Zwischenfazit: Festlegung eines Energiestandards und -kennwertes

Die Festlegung eines Energiestandards bzw. eines konkreten Kennwertes, ab dem die Klimakomponente im Wohngeld angewendet werden soll, liegt in einem Spannungsfeld zwischen den ambitionierten klimapolitischen Zielsetzungen, dem im Gebäudebestand beobachteten energetischen Standard und dem Modernisierungsgeschehen sowie der Wohnsituation der Zielgruppe unter energetischen Gesichtspunkten.

Die Klimapolitik wird insbesondere wirksam unterstützt, wenn ein hoher Standard vereinbart wird. Gleichwohl ist im (älteren) Wohnungsbestand ein EH 70-Standard vergleichsweise selten anzutreffen. Ausgehend von der Klassifizierung der EnEV 2009 werden vorwiegend Standards oberhalb des EH 100-Niveaus – EH 115 bzw. 130 – erreicht, wobei damit auch die zurückliegende Modernisierungstätigkeit erfasst wird.

Für die Anwendung der Klimakomponente einen EH 70-Standard mit einem Heizwärmebedarf von deutlich weniger als 50 kWh/m<sup>2</sup>a vorzuschreiben, erscheint vor diesem Hintergrund vergleichsweise ambitioniert. In jedem Fall sollte sich der anzusetzende Standard an den Beschlüssen der Bundesregierung zur Effizienzstrategie Gebäude orientieren.

Auch angesichts der Wohnverhältnisse von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich wird empfohlen, sich bei der Festlegung des Energiestandards am Effizienzhaus 100 (EnEV2009) zu orientieren. Der Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_P$ ) liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei einem gerundeten Grenzwert von ungefähr 90 kWh/m<sup>2</sup> und bei Mehrfamilienhäusern bei 80 kWh/m<sup>2</sup> (vgl. hierzu auch Kapitel 9.1). Alternativ ist der Effizienzhaus-Standard 85 (EnEV 2009) (gerundeter Grenzwert von ungefähr 80 kWh/m<sup>2</sup> bei Ein- und Zweifamilienhäusern und von 70 kWh/m<sup>2</sup> bei Mehrfamilienhäusern) in Erwägung zu ziehen. Die Simulationsrechnungen werden für beide Standards durchgeführt.

Ein höherer Energieeffizienzstandard wäre zwar grundsätzlich wünschenswert, ist aber in der Praxis noch nicht mit höherem Anteil anzutreffen, sodass die Anreizwirkung zu gering wäre. Die Höchstbeträge könnten künftig nach mehreren Energieeffizienzstandards gestaffelt werden, sodass auch mittel- bis langfristig bspw. ein Effizienzhaus 55-Standard berücksichtigt werden könnte.

## 7. Exkurs: Ermittlung von Energiekennwerten in der Praxis

Im vorangegangenen Kapitel sind Anhaltspunkte für die Auswahl eines bestimmten (Mindest-)Standard erörtert worden, ab dem die Klimakomponente bei der Berechnung des Wohngeldanspruches greifen sollte. In der Praxis ist es erforderlich, dass der vorgesehene Standard von den Wohngeldberechtigten Haushalten durch geeignete Instrumente nachgewiesen werden kann. In der Praxis sind verschiedene Verfahren diskutiert worden, wie der energetische Standard bzw. ein für ein Gebäude zutreffender Kennwert ermittelt werden kann. Zwei grundlegende Verfahrensalternativen können unterschieden werden:

- Nachweis über Angaben aus einem (vorhandenen) Energieausweis;
- Nachweis anhand von Einzelmerkmalen, d.h. über Angaben zur energetischen Beschaffenheit von Bauteilen und zu energierelevanten Ausstattungsmerkmalen.

Vergleichbare Fragestellungen sind im Zusammenhang mit der Aufnahme energetischer Differenzierungsmerkmale in (qualifizierte) Mietspiegel erörtert worden. In Anlehnung an die Veröffentlichung „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ wurde durch das BBSR im Jahr 2010 der Forschungsbericht „Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln“ veröffentlicht. Die Studie hat die Verbreitung energetischer Mietspiegel und energetischer Komponenten in Mietspiegeln deutschlandweit für Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern untersucht. Darüber hinaus wurden die methodischen Fragen bei der Erstellung und dem Einsatz energetischer Mietspiegel als Anreiz für Modernisierungsmaßnahmen analysiert. Insgesamt wurden für die Studie 325 Mietspiegel untersucht. Davon enthielten 168 Mietspiegel sogenannte peD's (positive energetische Differenzierungsmerkmale, energetische Merkmale mit Anforderungsniveaus an z.B. Dämmstoffdicke und U-Wert<sup>12</sup> nach unterschiedlichen Fassungen der EnEV; BBSR 2010: 18/19).

Zur Frage, wie Gebäude energetisch im Rahmen der Mietspiegelerstellung beurteilt bzw. bewertet werden können, diskutiert die Studie die beiden genannten grundlegenden Ansätze. Die Ergebnisse des Forschungsvorhabens sind in die Arbeitshilfe „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ eingeflossen (BMVBS 2013).

Mit Blick auf die Beurteilung anhand von Energieausweisen können die beiden Typen Bedarfs- und Verbrauchsausweise unterschieden werden. Bedarfsausweise stellen auf den Energiebedarf eines Gebäudes ab und sind im Bestand vergleichsweise wenig verbreitet und nur für Neubauten sowie bei bestimmten Modernisierungsvorhaben, für die Förderprogramme genutzt werden, verpflichtend vorgeschrieben. Aufgrund höherer Kosten für die Erstellung wird wenig Gebrauch davon gemacht, wenn sie nicht zwingend erforderlich sind.

Energieausweise mit Verbrauchswerten stellen dagegen auf den direkten Gebäude-Heizenergieverbrauch ab. Der Nachteil an Energieausweisen mit Verbrauchswert ist, dass sie stark vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig sind und nicht den tatsächlichen Energieeffizienzstandard eines Gebäudes wiedergeben. Daher stellt sich die Frage, ob die Angaben, die einen Durchschnitt des Verbrauchs der Gebäudenutzer repräsentieren, hinreichend objektiv sind oder zu stark subjektiven Einflüssen unterliegen, um sie bspw. für eine Mietspiegelerstellung oder auch in anderen Zusammenhängen zu verwenden.

---

<sup>12</sup> Der U-Wert wird als Wärmedurchgangskoeffizient bezeichnet. Er gibt in an, wieviel Wärme (in Watt W) pro Quadratmeter Fläche eines Bauteils je Grad Temperaturdifferenz (Kelvin K) von Innen nach Außen fließen.

Zwischenzeitlich sind Anpassungsfaktoren empirisch ermittelt worden, mit denen Verbrauchskennwerte multipliziert werden können, um diese mit Bedarfskennwerten zu vergleichen. Bei zentraler Warmwasserversorgung sind pauschale Abzüge für die Warmwasserbereitung notwendig, um den Kennwert für die Beheizung zu ermitteln (vgl. Tabelle 8).

Tabelle 8: Vorgehensweise beim Vergleich von Verbrauchs- und Bedarfskennwerten

Größe des Gebäudes	Schritt 1		Schritt 2
	Verbrauchskennwerte: Multiplizieren mit Anpassungsfaktor*	Bedarfskennwerte (Endenergiebedarf)	Bei zentraler Warmwasserversorgung: Abzug für Warmwasser**
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	1,78	Keine Anpassung nötig	- 24 kWh/m <sup>2</sup> a
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 7 Wohneinheiten	1,62	Keine Anpassung nötig	- 27 kWh/m <sup>2</sup> a
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 8 und mehr Wohneinheiten	1,36	Keine Anpassung nötig	- 27 kWh/m <sup>2</sup> a

\* Empirisch ermittelter Anpassungsfaktor zum Ausgleich gebäudegrößenpezifischer und berechnungsbedingter Unterschiede zwischen dem normierten Energiebedarf und dem empirisch ermittelten mittlerem Verbrauch. Zur Dokumentation des Verfahrens siehe Knissel et al. (2006).

\*\* Ansatz über einen Pauschalwert von 32 kWh/m<sup>2</sup>a Wohnfläche gemäß §9 Abs. 2 Satz 2 Heizkosten V mit Umrechnung auf die Gebäudenutzfläche anhand der Umrechnungsfaktoren 1,35 für Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten und 1,2 bei sonstigen Gebäuden des §19 EnEV (2009).

Quelle: BMVBS 2013: 14, eigene Darstellung.

In der Praxis ist es vergleichsweise einfach, auf einen vorhandenen Energieausweis abzustellen, zumal dieser dem Mieter bei Abschluss eines Mietvertrages seit dem 1. Mai 2015 ausgehändigt werden muss. Alternativ können die Kennwerte im Rahmen der Erhebung weiterer wohngeldrelevanter Angaben beim Vermieter abgefragt werden. Dies betrifft insbesondere Mietverhältnisse, die vor dem 1. Mai 2015 abgeschlossen worden sind und bei denen der Vermieter nicht verpflichtet war, dem Mieter den Energieausweis bei Mietvertragsabschluss auszuhändigen.

Mit einem Verfahren, das auf die Verwendung von Kennwerten aus Energieausweisen abstellt, können die erforderlichen Angaben für die Prüfung der Klimakomponente für den Großteil der Wohnungen, in denen Niedrigeinkommensbezieher als Mieter wohnen bzw. die sie anmieten wollen, abgefragt werden. Je nachdem, welche energetische Qualität für die Anwendung der Klimakomponente definiert wird, ist es ebenfalls ausreichend, das Baujahr zu prüfen, ab dem der gewählte Standard durch die Vorgaben der Energieeinsparverordnung einzuhalten war.

Als Alternative für die Verwendung von Energieausweiskennwerten, die als Aggregat den energetischen Zustand eines Gebäudes insgesamt beurteilen, lässt sich auch ein vereinfachendes Punktbewertungsverfahren einsetzen. Mithilfe eines Fragebogens werden verschiedene Einzelmerkmale erhoben, die Aufschluss über den energetischen Zustand einer Wohnung bzw. eines Gebäudes geben, und je nach energetischer Beschaffenheit unterschiedlich hohe Punktwerte zugeordnet. Der erforderliche Energieeffizienzstandard, ab dem die Klimakomponente angewendet werden kann, gilt als erfüllt, wenn eine Mindestsumme an Punkten erreicht oder überschritten wird. Je Bewertungspunkt ergibt sich in dem nachfol-

gend dargestellten Bewertungsschema für Einzelmaßnahmen eine Verbesserung der Gesamtenergiebilanz um 10 kWh/m<sup>2</sup>a (vgl. Tabelle 9) (BBSR 2013: 18).

Tabelle 9: Bewertungsschema für Einzelmerkmale

Vereinfachte Bewertung		Detaillierte Bewertung Insb. für Sonderfälle		
Bei Bauteilen <u>mit</u> Nachträglicher Dämmung Der gesamten Fläche		Bei Bauteilen <u>ohne</u> Nachträglicher Dämmung Der gesamten Fläche		
Dämmstoffdicke...		Baualterstypischer Standard...		
		Mittlerer U-Wert des Bauteils in W/(m <sup>2</sup> K)		
Außenwand	< 2 cm 0 Punkte	Oder	bis 1978 0 Punkte 1979 – 1994 4 Punkte Ab 1995 6 Punkte	> 0,8 0 Punkte
	2 – 5 cm 4 Punkte			0,8 – 0,51 4 Punkte
	6 – 12 cm 6 Punkte			0,5 – 0,27 6 Punkte
	13 – 20 cm 7 Punkte			0,26 – 0,18 7 Punkte
	> 20 cm 8 Punkte			< 0,18 8 Punkte
Dach bzw. oberste Geschossdecke	< 6 cm 0 Punkte	Oder	bis 1978 0 Punkte 1979 – 1994 2 Punkte Ab 1995 3 Punkte	> 0,55 0 Punkte
	6 – 12 cm 2 Punkte			0,55 – 0,31 2 Punkte
	13 – 25 cm 3 Punkte			0,3 – 0,15 3 Punkte
	> 25 cm 4 Punkte			< 0,15 4 Punkte
Kellerdecke Bzw. Keller- fußboden	< 1 cm 0 Punkte	Oder	bis 1978 0 Punkte 1979 – 1994 1 Punkt Ab 1995 2 Punkte	> 0,8 0 Punkte
	1 – 3 cm 1 Punkt			0,8 – 0,61 1 Punkt
	4 – 20 cm 2 Punkte			0,6 – 0,17 2 Punkte
	> 20 cm 3 Punkte			< 0,17 3 Punkte
Fenster	Einscheibenverglasung	oder	0 Punkte 2 Punkte 5 Punkte 6 Punkte	> 4,5 0 Punkte
	2-Scheiben: Isolierverglasung; Verbundfenster, Kastenfenster			4,5 – 1,9 2 Punkte
	2-Scheiben: Wärmeschutzverglasung (üblich ab 1995)			1,8 – 0,9 5 Punkte
	3-Scheiben: Wärmeschutzverglasung (Passivhausfenster)			< 0,17 6 Punkte
Heizung	Überwiegend raumweise Beheizung (z.B. Einzelöfen für Kohle, Gas, Öl oder Strom)			0 Punkte
	Überwiegend zentrale oder Wohnungsweise Beheizung:	Baujahr des Wärmeerzeugers vor 1987	0 Punkte	
		Baujahr Wärmeerzeuger von 1987 – 1994	2 Punkte	
		Baujahr des Wärmeerzeugers ab 1995	4 Punkte	
Überwiegend Fernwärmebeheizung			2 Punkte	
Zusatzpunkte (mehrere Kategorien möglich)	Überwiegendes Heizsystem mit Brennwertnutzung (Gas, Öl)			1 Punkt
	Elektrische Wärmepumpe als überwiegendes Heizsystem			2 Punkte
	Thermische Solaranlage (Warmwasserbereitung)			1 Punkt
	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung			2 Punkte

Quelle: BMVBS 2013 : 19.

Eine Problematik besteht jedoch darin, dass Haushalte im Niedrigeinkommensbereich, die im selbstgenutzten Wohneigentum leben und einen Lastenzuschuss erhalten, unter Umständen keinen Energieausweis besitzen. Hier ist zwischen Wohnungen als selbstgenutzte Eigentumswohnungen und solchen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu unterscheiden. Werden in dem Gebäude, in dem sich eine selbstgenutzte Eigentumswohnung befindet, andere Wohnungen vermietet, so ist ein Energieausweis bei einem Mieterwechsel erforderlich. Ein Energieausweis ist ebenfalls erforderlich, wenn eine andere Wohnung veräußert wurde und ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat. Ob ein Energieausweis aus diesen oder auch anderen Gründen – z.B. im Rahmen von Modernisierungen – erstellt worden ist, kann bei dem Verwalter oder einem Verwaltungsbeirat erfragt werden.

Insbesondere bei langjährig selbstgenutztem Eigentum in Ein- oder Zweifamilienhäusern, in dem keine Wohneinheit vermietet wird und keine Veräußerung stattgefunden hat, liegt im Regelfall kein Energieausweis vor. Zwar könnte die Gewährung der Klimakomponente daran anknüpfen, dass die Ergebnisse eines Energieausweises vorgelegt werden, jedoch sind mit der Erstellung eines Energieausweises – je nach Typ - unterschiedliche Kosten verbunden. Die Erstellung eines Bedarfsausweises wird mit zum Teil mehreren Hundert Euro taxiert. Die Erstellung eines Verbrauchsausweises kann zwar kostenmäßig günstiger sein, jedoch wirkt sich der individuelle Verbrauch der Bewohner stark aus. D.h. obwohl ein höherer energetischer Standard vorliegt, wird dieser durch einen Energieverbrauchsausweis unter Umständen nicht zutreffend wiedergegeben. Ein niedriger Verbrauch weist auf einen höheren Energiestandard hin, der aufgrund des energetischen Standards der einzelnen Bauteile tatsächlich nicht erreicht wird. Zwar wird damit ein Anreiz gesetzt, möglichst wenig Energie zu verbrauchen, nicht jedoch, das Ein-/Zweifamilienhaus auf einen höheren energetischen Standard zu modernisieren. Daher kann die Verwendung eines Verbrauchsausweises im Falle eines Ein- und Zweifamilienhauses nur begrenzt empfohlen werden. Auf die Angaben eines etwa vorhandenen Energiebedarfsausweises kann zurückgegriffen werden.

Sofern Nutzer von Ein- und Zweifamilienhäusern KfW-Fördermittel in Anspruch nehmen, so sind von zugelassenen Sachverständigen entsprechende Nachweise über die Einhaltung der Förderbedingungen zu liefern. Die Kosten für den Sachverständigen sind förderfähig. Allerdings fördert die KfW nicht nur das Erreichen eines bestimmten Energieeffizienzstandards, sondern auch einzelne Maßnahmen, die separat oder auch in Kombination mit weiteren durchgeführt werden können. Jede Einzelmaßnahme muss technische Mindestanforderungen erfüllen, deren Einhaltung nachzuweisen ist. Allerdings ergibt sich durch eine einzelne Maßnahme, die z.B. an der Gebäudehülle allein durchgeführt wird, kein wesentlich höherer Standard. Es kann jedoch sein, dass eine Einzelmaßnahme zu einem auf mehrere Jahre angelegten Maßnahmenpaket, z.B. nach Maßgabe eines Sanierungsfahrplanes, gehört. Dann müssen zur Beurteilung des energetischen Standards die Effekte aller nachträglich durchgeführten Maßnahmen zusammen betrachtet werden. Mit einer zusätzlichen Maßnahme einer geplanten Folge von Maßnahmen kann bereits ein höherer Standard erreicht worden sein, ohne dass im Rahmen der Gewährung der Fördermittel auf das erreichte Niveau Bezug genommen werden muss.

Für Haushalte, die einen Lastenzuschuss erhalten, könnte eine von einem Sachverständigen ausgestellte Bestätigung, dass ein bestimmter Energieeffizienzhaus-Standard erreicht worden ist, ebenfalls als Nachweis anerkannt werden. Ergänzend dazu ist für diese Fälle eine Bewertung nach Einzelmaßnahmen denkbar, wie sie in Tabelle 9 dargestellt ist. Die erforderlichen Angaben zur energetischen Beschaffenheit von Einzelmerkmalen eines Gebäudes können mithilfe eines Fragebogens erhoben werden, der vom Eigentümer ausgefüllt und dem Antrag auf Wohngeld beigelegt werden muss.

In der folgenden Tabelle 10 sind die unterschiedlichen Verfahren überblickartig dargestellt, anhand derer die Anwendungsvoraussetzungen für die Klimakomponente im Wohngeld geprüft werden können. Je nachdem, welche energetische Gebäudequalität für die Klimakomponente angesetzt wird, können zu den unterschiedlichen Verfahren Arbeitshilfen für die kommunale Praxis gestaltet werden, mit denen die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen erleichtert wird.

Tabelle 10: Überblick über Verfahren zum Nachweis der energetischen Gebäudequalität für die Anwendung der Klimakomponente

Nachweis über ...				
... das Baujahr	... einen vorhandenen Energieausweis		... die Bestätigung eines Sachverständigen	... die Prüfung von Einzelmerkmalen
Für Neubauten (ggf. auch für umfassende Sanierungen)	In der Regel bei vermieteten Mehrfamilienhäusern, häufig auch bei Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen. Bei Vermietern/Verwaltern abfragbar, Kennwerte sollten bei Neuvermietung ab 1.5.2015 auch den Mietern bekannt sein.		Bei (umfassend) modernisierten, selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.	Bei teilweise modernisierten, selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.
Abfrage des Baujahres. Primärenergiebedarf für EH 100/EH 85-Standard (Bestand) in der Regel eingehalten ab bestimmtem Baujahr.	Bedarfsausweis	Verbrauchsausweis	Prüfung der Feststellung des Sachverständigen, dass ein bestimmter Effizienzhaus-Standard bzw. ein bestimmter Primärenergiebedarfskennwert erreicht wurde.	Abfrage von Einzelmerkmalen, Bewertung anhand von Punktzahlen, Standard erreicht ab einer Gesamtpunktzahl von bspw. 15 Punkten (vgl. Tabelle 9).
	Abfrage Primärenergiebedarf und Prüfung der Einhaltung des Grenzwertes für den gewählten Standard.	Abfrage Primärenergieverbrauch, Umrechnung in Primärenergiebedarf anhand von Anpassungsfaktoren, Prüfung der Einhaltung des Grenzwertes für den gewählten Standard.		

Quelle: Eigene Darstellung. Erläuterung eines exemplarischen Vorgehens.

## 8. Überlegungen zur Höhe der Klimakomponente und deren Ausgestaltung

In diesem Kapitel wird erörtert, wie die Höhe der Klimakomponente zu bemessen ist, d.h. in welchem Umfang der Höchstbetrag angepasst werden soll. In den beiden folgenden Unterkapiteln wird zunächst erörtert, auf welcher Grundlage die Höhe abgeleitet werden kann und welche Alternativen für eine konkrete Ausgestaltung zweckmäßig sind.

### 8.1. Ermittlung der angemessenen Höhe

Für die Ermittlung der angemessenen Höhe der Klimakomponente stehen modernisierte Gebäude im Vordergrund. Neu errichtete Gebäude haben zwar auch für Haushalte im Niedrigeinkommensbereich eine gewisse Relevanz, allerdings zeigen die Auswertungen im Kapitel 6.3, dass Niedrigeinkommensbezieher deutlich seltener in neu errichteten Gebäuden wohnen.

Im Falle der Modernisierung im bewohnten Bestand und der Anpassung der Miete im Wege des § 559 BGB ergibt sich je nach anrechenbaren Kosten für die energetische und eine ggf. darüber hinaus durchgeführte wohnwertverbessernde Modernisierung eine rechtlich zulässige Mieterhöhung, die deutlich über 2,80 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen kann.

Derartige Mieterhöhungen werden bei bestehenden Mietverhältnissen häufig nicht angewendet, sondern es wird ein Betrag in Ansatz gebracht, der deutlich niedriger ist und der für die in den Wohnungen lebenden Mieter noch vertretbar ist. Eine solche Mieterhöhung beläuft sich häufig auf einen quadratmeterbezogenen Wert zwischen 0,50 und 0,90 Euro/m<sup>2</sup>. Allerdings zeigen Beispiele, dass bei Freizug des Gebäudes und anschließender Vermietung an Dritte häufig eine deutlich höhere Miete realisiert wird, die sich sowohl an den örtlichen Marktverhältnissen als auch an den aufgewendeten Kosten orientiert (Schulze Darup/Neitzel 2011: 115 f).

Auch in Fällen, in denen nicht der rechtlich maximal zulässige Betrag einer Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 BGB realisiert wird, wird in den meisten Fällen keine warmmietenneutrale Mietanpassung vorgenommen. D.h. die erzielte Einsparung an Endenergie, bewertet mit den Energiepreisen, liegt – abhängig von dem erreichten Energiestandard und dem Verbrauchsverhalten der Mieter sowie der Energiepreissteigerung – häufig unter der realisierten Mieterhöhung. Maßgeblich hängt dies von der realisierten Mieterhöhung ab. In der folgenden Tabelle 11 ist die Bilanz für Mieter der Fälle Bielefeld, Dortmund und Essen positiv, fällt jedoch für diejenigen in Bochum, Karlsruhe, Nürnberg und Potsdam negativ aus. In Bielefeld erzielt ein Mieterhaushalt in dem konkreten Fall bei Modernisierung auf den EH 100-Standard (nach EnEV 2009) unter normalen Umständen eine Energiekostensparnis von rund 516 Euro im (ersten) Jahr. Würde ein höherer energetischer Standard wie bspw. EH 55 realisiert werden, so steigt die Energiekostensparnis rechnerisch auf 673 Euro im ersten Jahr.

Die positive Bilanz eines Mieterhaushaltes bei der Realisierung eines EH 100-Standards bei der Modernisierung resultiert aus der (noch) moderaten Nettokaltmieterhöhung von 0,81 Euro/m<sup>2</sup> im Monat im Vergleich zu der auf der Grundlage der Berechnungen zum Heizwärmebedarf rechnerisch erzielbaren Energieeinsparung von 1,02 Euro/m<sup>2</sup> im Monat. Die Energiekostensparnis wurde zum Zeitpunkt der Untersuchung mit einem für den lokalen Markt typischen Gesamtpreis (Grundkosten je Monat und Arbeitspreis je eingesetzter Kilowattstunde Erdgas) für Erdgas je kWh berechnet. Für das Fallbeispiel Bielefeld wurde ein Kostensatz von 7,22 ct/kWh Erdgas angesetzt.

Tabelle 11: Vergleich der Mieterhöhung in Beispielfällen nach erfolgter Modernisierung

Perspektive eines Mieters in statischer Betrachtung: Energiekostensparnis gegenüber Nettokaltmieterhöhung pro Jahr							
	Bielefeld	Bochum	Dortmund	Essen	Karlsruhe	Nürnberg	Potsdam
Energiekostensparnis bei EH 100	516,06	530,39	761,90	1.084,62	512,23	519,43	463,43
Energiekostensparnis bei EH 55	673,04	720,79	1.014,07	1.425,65	666,59	730,82	590,78
Differenz nach Abzug Nettokaltmieterhöhung in Euro/Wohnung p.a.							
EH 100	105,22	-283,89	217,26	776,61	-463,23	-908,66	-231,60
EH 55	262,21	-93,49	469,42	1.117,64	-308,88	-697,27	-104,24
Nettokaltmietsteigerung und Energieeinsparung im Vergleich							
Vorgesehene Mietsteigerung (Nettokalt) in Euro/m <sup>2</sup> und Monat	0,81	1,10	0,70	0,29	1,59	2,25	3,91
Energieeinsparung in Euro/m <sup>2</sup> und Monat bei EH 100-Standard (Grundlage: Bedarfsberechnungen)	1,02	0,72	0,98	1,02	0,83	0,66	1,02
Energiepreis (Gas, Gesamtpreis in Eurocent je kWh)	7,22	6,00	7,56	7,49	5,95	6,25	6,54

Quelle: Schulze Darup/Neitzel 2011: 55.

Die Energieeinsparung ist auf der Grundlage von Bedarfskennwerten berechnet worden. Verschiedene Studien haben in der Vergangenheit gezeigt, dass der tatsächlich in einem Gebäude beobachtete Endenergieverbrauch zum Teil erheblich von den Werten der Bedarfsberechnung abweichen kann. Daher ist davon auszugehen, dass die für Mieterhaushalte in den Beispielfällen angenommene Energiekostensparnis überschätzt wird (dena 2012: 24).<sup>13</sup> Für die Beurteilung der Höhe der Klimakomponente ist die Energiekostensparnis von Bedeutung, weil sich diese im Spannungsfeld der zu erwartenden, durchschnittlichen Mieterhöhung und der zu erwartenden Ersparnis an Energiekosten bewegt, ohne dass eine zweifache bzw. Doppelförderung durch die Klimakomponente im Wohngeld und die erzielte Energieeinsparung stattfindet.

In der Praxis kommt es häufig vor, dass energetische Sanierungsmaßnahmen in Kombination mit sonstigen wohnwertverbessernden Maßnahmen durchgeführt werden, sodass bei einer Mieterhöhung, die nach Modernisierungsmaßnahmen ausgesprochen wird, nicht eindeutig zwischen einzelnen Komponenten einer Modernisierung getrennt werden kann. Aufgrund der Vorschrift, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, nicht zu den anrechenbaren Kosten für die Ermittlung der zulässigen Höhe der modernisierungsbedingten Mieterhöhung gezählt werden können (§ 559 Abs. 2 BGB), erwächst ein Mieterhöhungspotenzial im Wesentlichen nur durch neu hinzu gekommene Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale. Dies ist bei energetischen Sanierungsmaßnahmen häufig der Fall, bspw. wenn eine Außenwanddämmung erstmalig angebracht wird. Bei Fenstern findet hingegen ein Austausch eines älteren gegen ein Fenster mit einem höheren energetischen Standard statt, sodass die anfallenden Modernisierungskosten nicht vollständig für eine Mieterhöhung als Bemessungsgrundlage herangezogen werden können. Kostenanteile, die sich auf fällige Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen beziehen, werden von den aufgewendeten Kosten abgezogen. Der Anteil der anrechenbaren Modernisierungskosten liegt aber auch bei einem Fensteraustausch häufig deutlich oberhalb von 60 Prozent der tatsächlich aufgewendeten Kosten.

Dagegen ist der Anteil von Erhaltungsmaßnahmen bspw. bei einer Badmodernisierung vergleichsweise hoch, da die Kosten für den (reinen) Austausch bspw. eines alten gegen ein neues Waschbecken nicht

<sup>13</sup> Je nachdem, welche Studie herangezogen wird, gibt es Abweichungen sowohl nach oben als auch nach unten. Um die Effekte miteinander vergleichen bzw. quantifizieren zu können, müsste auf einheitliche Innentemperaturen vor und nach einer Sanierung abgestellt werden. Dies ist umso wichtiger, da das Verbraucherverhalten sich nach der Sanierung mehr in Richtung höhere Rauminnentemperaturen orientiert.

angesetzt werden können. Dies wird nicht als wertverbessernde Maßnahme im Sinne des § 559 BGB gewertet, weil es sich lediglich um eine Erneuerung handelt. Bei klassischen wohnwertverbessernden Maßnahmen können oft deutlich weniger als 40 Prozent der aufgewendeten Kosten angerechnet werden (Neitzel, 2011: 62 ff.).

Daher ist es häufig der Fall, dass ein Potenzial für Mietsteigerungen in größerem Umfang nur aus der energetischen Sanierung abgeleitet werden kann. Wurden verschiedene Arten von Modernisierungen miteinander kombiniert und hat eine Mieterhöhung stattgefunden, so kann davon ausgegangen werden, dass der Großteil davon mit dem energetischen Maßnahmenteil begründet wurde. Für die Festlegung der Höhe der Klimakomponente ist ohnehin nur auf den Mieterhöhungsbetrag abzustellen, der auf eine energetische Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahme zurückzuführen ist. Nur dieser Teilbetrag soll Gegenstand der Förderung sein.

Um das maximal mögliche Mieterhöhungspotenzial aus energetischen Sanierungsmaßnahmen abzuleiten, ist der Zusammenhang zwischen den Gesamtkosten einer Maßnahme und dem nach den § 559 ff. BGB zulässigem Mieterhöhungspotenzial in der folgenden Tabelle 12 für unterschiedliche energetische Standards (nach EnEV 2009) für den Beispielfall Dortmund dargestellt.

Für den Effizienzhaus-Standard EH 100 belaufen sich die Gesamtkosten der Maßnahme auf 3,75 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Davon sind typische Kosten für Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 1,23 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche abzuziehen. Fördermittel der KfW sind als Drittmittel in Abzug zu bringen. Die Bemessungsgrundlage muss in dem Fallbeispiel zusätzlich um 0,36 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gemindert werden.<sup>14</sup> Das gesetzlich zulässige Mieterhöhungspotenzial beträgt in diesem Fallbeispiel 2,17 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

---

<sup>14</sup> Die Zinsverbilligung ist in dem Fallbeispiel auf Basis des zum Zeitpunkt der Erstellung der Studie geltenden Marktzinsniveaus und der seinerzeit angebotenen Darlehenskondition berechnet worden. Die Zinsverbilligung fällt angesichts des heutigen Zinsniveaus deutlich geringer aus.

Tabelle 12: Zusammenhang zwischen den Kosten einer energetischen Modernisierung, dem Mieterhöhungspotenzial und der voraussichtlichen Energiekostensparnis

Rechenwerte je m <sup>2</sup> Umlagepotenzial je Monat	Effizienzhaus-Standard					
	130	115	100	85	70	55
<b>Nachgewiesene Gesamtkosten</b>	<b>3,52 €</b>	<b>3,54 €</b>	<b>3,75 €</b>	<b>4,02 €</b>	<b>4,35 €</b>	<b>4,68 €</b>
Abzug ersparte Instandhaltungsaufwendungen	1,23 €	1,23 €	1,23 €	1,23 €	1,23 €	1,23 €
<b>Umlagefähige Gesamtkosten</b>	<b>2,29 €</b>	<b>2,41 €</b>	<b>2,52 €</b>	<b>2,79 €</b>	<b>3,12 €</b>	<b>3,45 €</b>
Abzug Tilgungszuschuss	0,00 €	0,06 €	0,13 €	0,21 €	0,31 €	0,43 €
<b>Umlagefähige Gesamtkosten nach Abzug Tilgungszuschuss</b>	<b>2,29 €</b>	<b>2,35 €</b>	<b>2,40 €</b>	<b>2,58 €</b>	<b>2,81 €</b>	<b>3,02 €</b>
Abzug Zinsverbilligung KfW (Jahr 1 bis 10)	0,21 €	0,22 €	0,23 €	0,25 €	0,28 €	0,31 €
<b>Steigerung der Monatsmiete</b>	<b>2,08 €</b>	<b>2,13 €</b>	<b>2,17 €</b>	<b>2,33 €</b>	<b>2,53 €</b>	<b>2,70 €</b>
Ausschöpfung des Potenzials	59,1%	58,5%	57,7%	57,9%	58,0%	57,8%
<b>Betrachtung der Ersparnis an Energiekosten</b>						
<b>Ersparnis auf der Grundlage der Energiebedarfsberechnungen</b>	<b>0,88 €</b>	<b>0,94 €</b>	<b>0,98 €</b>	<b>1,12 €</b>	<b>1,17 €</b>	<b>1,30 €</b>
Anteil von der Erhöhung der Monatsmiete	42,2%	44,0%	45,2%	48,0%	46,3%	48,2%
<b>Ersparnis auf Grundlage des Energieverbrauchsausweises</b>	<b>0,27 €</b>	<b>0,33 €</b>	<b>0,37 €</b>	<b>0,51 €</b>	<b>0,57 €</b>	<b>0,70 €</b>
Anteil von der Erhöhung der Monatsmiete	13,1%	15,6%	17,3%	21,9%	22,4%	25,8%

Quelle: Neitzel 2011: 60.

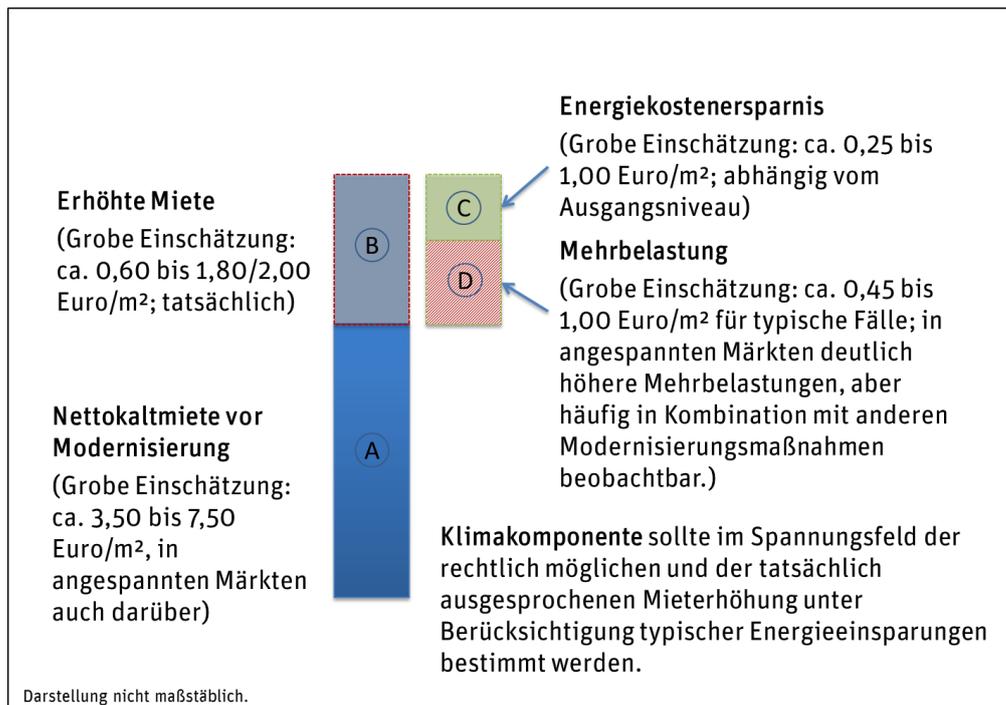
Nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen haben die Mieter die Möglichkeit, aufgrund des höheren energetischen Standards und bei darauf abgestimmtem durchschnittlichem Verbrauchsverhalten Energie einzusparen und ihre Energiekostenbelastung zu reduzieren. Für eine Quantifizierung der Energieeinsparung wird in einem ersten Schritt auf die Differenz Bezug genommen, die sich auf der Grundlage eines Vergleichs der Energiebedarfsberechnungen vor und nach der Modernisierung ergibt. Auf diese Angaben kann mit wenig Aufwand zurückgegriffen werden. Daraus errechnet sich für den Beispielfall EH 100 ein vergleichsweise hohes Energieeinsparpotenzial von 0,98 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Wie in Tabelle 11 angegeben, war eine Mieterhöhung in einer Größenordnung von 0,70 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche geplant, mit der das gesetzlich zulässige Mieterhöhungspotenzial nicht ausgeschöpft wird. Sofern die in den Bedarfsberechnungen ermittelten Referenzwerte für die energetische Situation vor und nach der Sanierung auch in der Praxis beobachtet werden könnten, würde ein Mieterhaushalt bei durchschnittlichem Verbrauchsverhalten eine Energiekostensparnis erzielen, die über der Nettokaltmieterhöhung liegen würde. Bei einem Ausgangsniveau (vor Sanierung) in Höhe des in einem Energieverbrauchsausweis dargestellten Verbrauchskennwertes (rund 131 kWh/m<sup>2</sup>a) kann lediglich von einer Energiekostensparnis von 0,37 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgegangen werden. Wobei für das Zielniveau der nach Sanierung vorausberechnete Energiebedarfswert zugrunde gelegt wurde. Im Fallbeispiel Dortmund wurde dieser mit rund 72 kWh/m<sup>2</sup>a Wohnfläche angegeben. Nach den dena-Analysen wäre hier nach einer Sanierung von einem rund 8 bis 10 Prozent höheren tatsächlichen Verbrauch auszugehen. In der Praxis besteht Unsicherheit darüber, in welcher Höhe eine Energiekosteneinsparung tatsächlich eintritt. Sie ist auch für einen Mieterhaushalt nur schwer einschätzbar, weil sich – neben seinem Verbrauchsverhalten –

grundsätzlich auch klima- und witterungsbedingte Schwankungen der Außentemperatur auf die Höhe des Energieverbrauchs auswirken, die von ihm nicht beeinflusst werden können.

Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse befindet sich die Bemessung der Höhe der Klimakomponente in einem Spannungsfeld zwischen der durchschnittlichen Mieterhöhung (bzw. höherer Miete bei einer Neuvermietung) und der voraussichtlichen Energiekostensparnis. Dieser Zusammenhang wird in der folgenden Abbildung überblickartig dargestellt.

Abbildung 3: Zusammenhang zwischen höherer Nettokaltmiete und Energiekostensparnis



Quelle: Eigene Darstellung.

Im Ausgangszustand ist für eine (energetisch unsanierte) Wohnung eine Nettokaltmiete in Höhe von (A) vereinbart worden. Je nach Marktsituation weist die Verteilung der Nettokaltmiete eine vergleichsweise hohe Streuung auf. Nach grober Einschätzung wird sich die Spanne zwischen 3,50 und 7,50 Euro/m<sup>2</sup> und Monat bewegen. In sehr stark angespannten Märkten in den Ballungsgebieten können – ausstattungs- und lageabhängig – auch deutlich höhere Mieten angenommen werden. Im Falle einer Wohnung, für die ein Mietverhältnis bereits besteht, handelt es sich bei der Ausgangsmiete um die vertraglich vereinbarte Miete vor einer Mietanpassung, die durch die (energetische) Modernisierung ausgelöst wird (alternativ nach den Vorschriften § 559 BGB – Mieterhöhung nach Modernisierung oder § 558 BGB – Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Letztere kommt für eine Mieterhöhung nach Durchführung einer energetischen Modernisierung nur in Betracht, wenn ein Mietspiegel energetische Wohnwertmerkmale aufweist, die den erforderlichen Mieterhöhungsspielraum gegenüber nicht modernisierten Wohnungen eröffnen). Im Falle der Anmietung einer Wohnung (Neuvermietung) handelt es sich um die vom Anbieter verlangte Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen, die keine energetische Modernisierung aufweisen. Für Neuvermietungen sind in Städten und Gemeinden, in denen die sogenannte Mietpreisbremse greift, die dafür vorgesehenen Vorschriften anzuwenden.

Bei Durchführung einer (energetischen) Modernisierungsmaßnahme wird eine Mieterhöhung ausgesprochen (B). Das oben skizzierte, rechtlich zulässige Mietsteigerungspotenzial markiert eine Obergrenze, die in der Praxis in Mietverhältnissen selten ausgeschöpft wird. Grundsätzlich kann auch eine Härtefall-

klausel zur Anwendung kommen. Maßgeblich ist die tatsächlich ausgesprochene Mieterhöhung. Darüber liegen vergleichsweise wenige Erkenntnisse vor. Aus der Erfahrung mit unterschiedlichen Fallbeispielen kann gefolgert werden (siehe oben), dass – auch abhängig von der Marktlage – eine Mieterhöhung in einer vergleichsweise großen Spanne von 0,60 Euro/m<sup>2</sup> bis 1,80 Euro/m<sup>2</sup> im Monat ausgesprochen wird. Auch Obergrenzen von 2,00 Euro/m<sup>2</sup> Monat und darüber sind denkbar, aber in bestehenden Mietverhältnissen eher selten anzutreffen. Wird eine Modernisierung nicht im bewohnten Zustand, sondern nach Freizug im unbewohnten Wohnungsbestand durchgeführt, so wird das Mietsteigerungspotenzial durch das örtliche (Neuvertrags-)Mietenniveau begrenzt.

Die modernisierungsbedingt höheren Mieten – unabhängig davon, ob diese im Rahmen eines bestehenden Mietverhältnisses ausgesprochen oder bei einer Neu- oder Wiedervermietung vereinbart wurden – kann der Haushalt die voraussichtliche Energiekostensparnis (C) gegenrechnen. Die Energiekostensparnis hängt wiederum von einer Fülle von Faktoren ab: Dem Energieverbrauch vor der Modernisierung bzw. für unmodernisierte vergleichbare Gebäude, dem Energiestandard, der für das Gebäude bzw. die Wohnung erreicht wird, dem eingesetzten Heizungssystem und dem Energieträger, der dadurch vorgegeben wird, den Kosten für eine Einheit bezogener Wärme (bei Fernwärme oder verschiedenen Contracting-Modellen mit Wärmelieferverträgen) oder eine Einheit des eingesetzten Energieträgers (wobei individuelle vertragliche Vereinbarungen und Gestaltungsspielräume Einfluss auf die Höhe des Preises haben können) sowie dem individuellen Verbrauchsverhalten.

Die Energieausweisdatenbank der dena weist als flächenspezifischen Jahresendenergieverbrauch einen Medianwert von 182 kWh/m<sup>2</sup> (Wohnfläche) pro Jahr aus, wobei hier auch die Werte für modernisierte Gebäude, aber auch Gebäude mit extrem hohen Verbräuchen (mehr als 400 kWh/m<sup>2</sup>a) einfließen. Wird für ein saniertes EH 100-Gebäude ein Heizwärmebedarf von 75 kWh/m<sup>2</sup>a und für ein EH 85-Gebäude rd. 50 kWh/m<sup>2</sup>a zu Grunde gelegt, so ergibt sich eine theoretische Einsparung von 105 bis 130 kWh/m<sup>2</sup>a. Die tatsächlich möglichen Werte werden zwischen 10 und 20 Prozent darunter liegen, weil der tatsächliche Verbrauch in der Regel höher liegt als der berechnete Energiebedarf im modernisierten Zustand. In grober Näherung ist eine Ersparnis von 80 bis 110 und maximal 130 kWh/m<sup>2</sup>a anzunehmen. Bewertet mit einem spezifischen Energiepreis von rd. 6,5 ct/kWh ergibt sich eine Ersparnis von 0,43 bis 0,60 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche je Monat. In vielen Fällen wird die Energiekostensparnis geringer liegen (bspw. 0,25 Euro/m<sup>2</sup> als Untergrenze angenommen), in extremen Fällen sind auch Kosteneinsparungen von 1,00 Euro/m<sup>2</sup> je Monat möglich, jedoch setzt dies voraus, dass ein Gebäude im Ausgangszustand einen vergleichsweise hohen Energieverbrauch von bspw. 250 kWh/m<sup>2</sup>a aufweist.

Aus dem Saldo von (B) und (C) ergibt sich die monatliche Mehrbelastung (D), die ein Haushalt zu tragen hat, der in einer Wohnung mit einem höheren energetischen Standard wohnt. Je nachdem, in welchem Verhältnis sich die modernisierungsbedingt höhere Miete zu der erzielten Energieeinsparung bewegt, ergibt sich eine vergleichsweise hohe Spanne für die tatsächliche Mehrbelastung.

Die voraussichtliche Mehrbelastung ist in der folgenden Tabelle 13 exemplarisch dargestellt:

Tabelle 13: Voraussichtliche Mehrbelastung von Mieterhaushalten nach energetischer Modernisierung (Schätzung)

Mehrbelastung von Mieterhaushalten nach energetischer Modernisierung (Schätzung)					
Mietanpassung in Euro/m <sup>2</sup> Monat	Realisierte Energie- und Energiekosteneinsparung (in kWh/m <sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr bzw. Euro/m <sup>2</sup> und Monat)				
	50	75	100	125	150
	0,27 €	0,41 €	0,54 €	0,68 €	0,81 €
0,50 €	0,23 €	0,09 €	-0,04 €	-0,18 €	-0,31 €
1,00 €	0,73 €	0,59 €	0,46 €	0,32 €	0,19 €
1,50 €	1,23 €	1,09 €	0,96 €	0,82 €	0,69 €
1,80 €	1,53 €	1,39 €	1,26 €	1,12 €	0,99 €
2,00 €	1,73 €	1,59 €	1,46 €	1,32 €	1,19 €
2,50 €	2,23 €	2,09 €	1,96 €	1,82 €	1,69 €

Quelle: Eigene Berechnungen. Angenommen wurde ein durchschnittliches Energiepreisniveau von 6,5 ct./kWh.

Bei einer durch eine modernisierungsbedingte Mietanpassung höheren Miete von 1,00 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat beläuft sich die Mehrbelastung je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Energieeinsparung von 100 kWh/m<sup>2</sup>a und einer Energiekosteneinsparung von 0,54 Euro/m<sup>2</sup> Monat auf rund 0,46 Euro/m<sup>2</sup>.

Dunkelgrau unterlegt sind in der Tabelle 13 die Bereiche, die für einen typischen Wohnungsbestand bei einer ausgeglichen Marktsituation eher anzutreffen sein dürften. Die monatliche Mehrbelastung würde sich dann in einer Spanne von rund 0,45 €/m<sup>2</sup> bis 1,00/1,10 Euro/m<sup>2</sup> im Monat bewegen. Hellgrau unterlegt sind Felder, die bei typischen Wohnungsbeständen in Märkten mit einer angespannten Wohnungsmarktlage auch anzutreffen sein dürften oder die im Rahmen einer Wiedervermietung einer Wohnung mit einem energetisch höheren Standard erreicht werden können. Damit würde sich der Referenzbereich auch bis zu 1,60 Euro/m<sup>2</sup> pro Monat und darüber erstrecken.

Die Höhe der Klimakomponente sollte jedoch derart gestaltet sein, dass eine zweifache Förderung für eine Vielzahl von Fällen aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten ausgeschlossen werden kann. Die Beurteilung, ab welcher Höhe des Betrages eine solche Zweifachförderung vorliegt, kann aus zwei verschiedenen Blickwinkeln betrachtet werden:

- Im Grundsatz liegt eine zweifache Förderung vor, wenn die **Höhe der Klimakomponente und die in üblichen Fällen erzielbare Energieeinsparung zusammen genommen** die zusätzliche Nettokaltmiete aufgrund des höheren energetischen Standards übersteigt. Selbst im Einzelfall ist es schwierig, das Ausmaß dieser Doppelförderung zu ermitteln, weil die höhere Nettokaltmiete eines höheren Standards nur bei einer Modernisierung mit anschließender Mietanpassung nach § 559 BGB betraglich eindeutig feststeht. Bei einer Wiedervermietung hingegen kann sie aufgrund der Vielzahl mietpreisbeeinflussender Faktoren nur näherungsweise bestimmt werden. Das Potenzial für die Energieeinsparung gegenüber einer vergleichbaren Wohnung ist zwar aufgrund typischer Gebäude- und Wohnungskonstellationen leichter zu beziffern, jedoch ergibt sich die tatsächliche Energieeinsparung – neben dem Verbrauchsverhalten – auch aus Parametern, die in bisherigen empirischen Erhebungen für diese Frage nicht detailliert genug abgebildet werden, z.B. nach der Lage der Wohnung im Gebäude. Für den

konkreten Einzelfall kann eine Doppelförderung kaum ausgeschlossen werden, jedoch für eine Vielzahl von typischen Fallkonstellationen.

- Eine echte Doppelförderung liegt hingegen erst vor, wenn das aufgrund der Klimakomponente **zusätzlich gewährte Wohngeld mit der Energieeinsparung zusammen genommen** die höhere Nettokaltmiete übersteigen würde. Die Fördersystematik des Wohngeldes, die nicht auf eine vollständige Übernahme der Wohnkosten ausgelegt ist, schließt eine echte Doppelförderung weitgehend aus.

Eine zweifache Förderung wird in der Mehrzahl der Fälle nicht vorliegen, solange sich die Höhe der Klimakomponente im Durchschnitt unterhalb der weiter oben beschriebenen Referenzwerte bewegt, d.h. unterhalb von maximal 1,60 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat. Je nach der allgemeinen Angebots- und Nachfragesituation auf den Wohnungsteilmärkten kann bei besonderer Anspannung davon nach oben abgewichen werden, um den Marktgegebenheiten angemessen Rechnung zu tragen.

Wird die Höhe der Komponente so gewählt, dass die entstehende Mehrbelastung nicht vollständig ausgeglichen wird, bleibt zudem ein Anreiz bestehen, den Verbrauch über die durchschnittlich erzielbaren Werte zusätzlich durch besonders energieeffizientes Verhalten zu reduzieren, um damit die tatsächliche Mehrbelastung zu verringern.

Folgende Ergebnisse können festgehalten werden:

- Wird eine Wohnung in einem bestehenden Mietverhältnis energetisch saniert oder mietet ein Haushalt eine energetisch höherwertige Wohnung an, so resultiert auch nach Abzug der Energiekostensparnis in der Mehrzahl der Fälle eine Mehrbelastung, da ein energetisch höherer Standard bei ansonsten vergleichbaren Wohnungsbeständen nicht warmmietenneutral angeboten wird.
- Die konkrete Energiekostensparnis wird durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst, sodass der energetische Standard zwar eine Rolle spielt, andere Faktoren aber ebenso viel oder gar einen höheren Einfluss haben können. Zwar ließe sich bei einem entsprechenden inhaltlich gestalteten Datensatz und ausreichend hoher Fallzahl die durchschnittliche Energiekostensparnis bestimmen. Solche Erkenntnisse liegen jedoch nicht vor. Die Festlegung des energetischen Standards, ab dem die Klimakomponente angewendet werden sollte, lässt sich daher derzeit nicht weiter empirisch bestimmen, sondern sollte anhand normativer Überlegungen festgelegt werden. Da der Anteil der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich, die in Wohnungen mit einem höheren energetischen Standard wohnen, nach den Ergebnissen der Analysen vergleichsweise gering ist, spricht vieles dafür, den Einstiegsstandard nicht zu hoch anzusetzen. Aus klimapolitischen Erwägungen sollten aber Anreize geboten werden, dass sich höherwertige energetische Standards durchsetzen. Daher empfehlen wir den Standard EH 100 mit einem Jahresprimärenergiebedarf ( $Q_p$ ) von nicht mehr als 90 kWh/m<sup>2</sup> a.
- Vor dem Hintergrund der voraussichtlichen Mehrbelastung der Mieterhaushalte und der hohen Zahl von Varianten sollte sich die Klimakomponente in einem betragsmäßigen Rahmen zwischen 0,50 Euro und bis unter 1,60 Euro/m<sup>2</sup> bewegen.<sup>15</sup> Es bietet sich an, den höheren Grenzwert im Wesentlichen dann anzuwenden, wenn aufgrund der konkreten Besonderheiten – wie bspw. der Marktlage – mit einer höheren Nettokaltmiete zu rechnen ist, während die Energiekostensparnis von der Marktsituation unabhängig erzielt werden kann. In solchen besonderen Wohnungsmarktsituationen, wie einer starken Marktanspannung, kann von diesem Grenzwert

---

<sup>15</sup> Für die konkrete Bemessung der Höhe der Energiekostensparnis ist auf den Heizwärmebedarf abzustellen.

auch nach oben abgewichen werden, um den Marktgegebenheiten angemessen Rechnung zu tragen. Eine Ausdifferenzierung nach den Mietenstufen des Wohngeldes ist daher sinnvoll und wird empfohlen.

## 8.2. Varianten für die konkrete Ausgestaltung

Um die Höhe der Klimakomponente konkret auszugestalten, gibt es zwei grundlegende Ansätze. Beim ersten Ansatz erhöht sich der Höchstbetrag für eine höherwertige Wohnung um einen Eurobetrag, der über alle Mietenstufen hinweg gleich ist (Variante 1). Bei der zweiten Variante erfolgt die Veränderung der Höchstbeträge um einen Betrag, der in höheren Mietenstufen höher ist als in niedrigeren Mietenstufen. Wie in Kapitel 8.1 diskutiert ist eine derartige Staffelung angemessen, da zu erwarten ist, dass die Mehrbelastung eines Haushaltes mit jeder Mietenstufe ansteigt und dadurch die Förderung optimiert werden kann (Variante 2).

Beide Varianten ermöglichen es grundsätzlich, dass im Falle einer Modernisierung für typische Konstellationen von Nettokaltmieterhöhung und erzielter Energieeinsparung die erhöhten Höchstbeträge in einem angemessenen Rahmen liegen und durch den veränderten Wohngeldanspruch keine systematische Schlechter- oder Besserstellung resultiert.

Um einen Eindruck zu erhalten, welche Effekte sich durch die beiden Varianten der Ausgestaltung der Klimakomponente ergeben, wurden die Mikrosimulationsrechnungen mit folgenden konkreten Beträgen durchgeführt und ihre Wirkungen untersucht:

### *Variante 1: Klimakomponente als pauschaler Wert*

Die erste Variante ist ein pauschaler Wert, mit dem der Höchstbetrag für energetisch höherwertige Gebäude angehoben wird.

- 1,00 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche als mögliches Regemaß, mit dem für eine Vielzahl von Fällen ein wirksamer Anreiz gesetzt werden kann;
- 1,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche als erhöhtes Maß, mit dem ein deutlicher Anreiz gesetzt werden kann.

Für die Berechnung der Klimakomponente werden die aktuellen Höchstbeträge für die zu berücksichtigende Miete bzw. Belastung als Ausgangspunkt zu Grunde gelegt (§ 12 WoGG). Sie sind in der folgenden Tabelle 14 aufgeführt.

Tabelle 14: Aktuelle monatliche Höchstbeträge für Miete und Belastung

	Mietenstufe I	Mietenstufe II	Mietenstufe III	Mietenstufe IV	Mietenstufe V	Mietenstufe VI
1 PHH	312 €	351 €	390 €	434 €	482 €	522 €
2 PHH	378 €	425 €	473 €	526 €	584 €	633 €
3 PHH	450 €	506 €	563 €	626 €	695 €	753 €
4 PHH	525 €	591 €	656 €	730 €	811 €	879 €
5 PHH	600 €	675 €	750 €	834 €	927 €	1.004 €

Quelle: Wohngeldgesetz 2016, eigene Darstellung. Dargestellt sind die Höchstbeträge für bis zu Fünf-Personen-Haushalte (PHH).

Für Vergleichszwecke werden die monatlichen Höchstbeträge für die zu berücksichtigende Miete jeweils auf Quadratmeter-Werte umgerechnet. Daraus ergibt sich die Übersicht in Tabelle 15:

Tabelle 15: Aktuelle Miethöchstbeträge pro Quadratmeter und Monat

	Mietenstufe I	Mietenstufe II	Mietenstufe III	Mietenstufe IV	Mietenstufe V	Mietenstufe VI
1 PHH	6,50 €	7,31 €	8,13 €	9,04 €	10,04 €	10,88 €
2 PHH	6,10 €	6,85 €	7,63 €	8,48 €	9,42 €	10,21 €
3 PHH	6,08 €	6,84 €	7,61 €	8,46 €	9,39 €	10,18 €
4 PHH	6,10 €	6,87 €	7,63 €	8,49 €	9,43 €	10,22 €
5 PHH	6,12 €	6,89 €	7,65 €	8,51 €	9,46 €	10,24 €

Quelle: Wohngeldgesetz 2016, eigene Berechnungen. Die monatlichen Höchstbeträge wurden mit den Referenzwerten von 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt und 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche für einen Zwei-Personen-Haushalt umgerechnet. Für jedes weitere Haushaltsmitglied wurde die Wohnfläche um 12 m<sup>2</sup> erhöht.

Bei einer Anpassung um den Betrag von 1,00 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche als Regelmaß ergeben sich folgende Höchstbeträge je Monat für die Klimakomponente:

Tabelle 16: Ausdifferenzierung der Klimakomponente nach Mietstufen nach Variante 1 (+ 1,00 Euro/m<sup>2</sup>; Regelmaß) (je Monat)

	Mietenstufe I	Mietenstufe II	Mietenstufe III	Mietenstufe IV	Mietenstufe V	Mietenstufe VI
1 PHH	360 €	399 €	438 €	482 €	530 €	570 €
2 PHH	440 €	487 €	535 €	588 €	646 €	695 €
3 PHH	524 €	580 €	637 €	700 €	769 €	827 €
4 PHH	611 €	677 €	742 €	816 €	897 €	965 €
5 PHH	698 €	773 €	848 €	932 €	1.025 €	1.102 €

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Höchstbeträge je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat für die Klimakomponente bei Erhöhung um 1,00 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 17: Ausdifferenzierung der Klimakomponente nach Mietstufen nach Variante 1 (+ 1,00 Euro/m<sup>2</sup>; Regelmaß) (je m<sup>2</sup> Wohnfläche je Monat)

	Mietenstufe I	Mietenstufe II	Mietenstufe III	Mietenstufe IV	Mietenstufe V	Mietenstufe VI
1 PHH	7,50 €	8,31 €	9,13 €	10,04 €	11,04 €	11,88 €
2 PHH	7,10 €	7,85 €	8,63 €	9,48 €	10,42 €	11,21 €
3 PHH	7,08 €	7,84 €	8,61 €	9,46 €	10,39 €	11,18 €
4 PHH	7,10 €	7,87 €	8,63 €	9,49 €	10,43 €	11,22 €
5 PHH	7,12 €	7,89 €	8,65 €	9,51 €	10,46 €	11,24 €

Quelle: Eigene Darstellung.

Bei einer Anpassung um den Betrag von 1,50 Euro/m<sup>2</sup> als erhöhtes Maß ergeben sich folgende Höchstbeträge je Monat für die Klimakomponente:

Tabelle 18: Ausdifferenzierung der Klimakomponente nach Mietenstufen nach Variante 1 (+ 1,50 Euro/m<sup>2</sup>; erhöhtes Maß) (je Monat)

	Mietenstufe I	Mietenstufe II	Mietenstufe III	Mietenstufe IV	Mietenstufe V	Mietenstufe VI
1 PHH	384 €	423 €	462 €	506 €	554 €	594 €
2 PHH	471 €	518 €	566 €	619 €	677 €	726 €
3 PHH	561 €	617 €	674 €	737 €	806 €	864 €
4 PHH	654 €	720 €	785 €	859 €	940 €	1.008 €
5 PHH	747 €	822 €	897 €	981 €	1.074 €	1.151 €

Quelle: Eigene Darstellung

Die Höchstbeträge je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat für die Klimakomponente bei Erhöhung um 1,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 19: Ausdifferenzierung der Klimakomponente nach Mietenstufen nach Variante 1 (+ 1,50 Euro/m<sup>2</sup>; erhöhtes Maß) (je m<sup>2</sup> Wohnfläche je Monat)

	Mietenstufe I	Mietenstufe II	Mietenstufe III	Mietenstufe IV	Mietenstufe V	Mietenstufe VI
1 PHH	8,00 €	8,81 €	9,63 €	10,54 €	11,54 €	12,38 €
2 PHH	7,60 €	8,35 €	9,13 €	9,98 €	10,92 €	11,71 €
3 PHH	7,58 €	8,34 €	9,11 €	9,96 €	10,89 €	11,68 €
4 PHH	7,60 €	8,37 €	9,13 €	9,99 €	10,93 €	11,72 €
5 PHH	7,62 €	8,39 €	9,15 €	10,01 €	10,96 €	11,74 €

Quelle: Eigene Darstellung.

### Variante 2: Einführung einer regional differenzierten Klimakomponente

Eine regional differenzierte Klimakomponente berücksichtigt die Höhe des Mietenniveaus in unterschiedlichen Wohnungsmarktkonstellationen in deutschen Städten. Die unterschiedliche Höhe des Mietenniveaus wird mit den Mietenstufen im Wohngeld bereits berücksichtigt. In angespannten Märkten liegt oftmals eine höhere Mietenspreizung vor, d.h. für höhere Standards im Wohnungs- und Gebäudebestand können im Vergleich zu weniger stark angespannten Wohnungsmärkten überproportional höhere Mieten durchgesetzt werden. Dies gilt auch für den Fall einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung nach § 559 BGB, bei der zwar an die anrechenbaren Kosten angeknüpft wird, aber der durch die Norm vorgegebene Höchstbetrag in angespannten Märkten in größerem Umfang ausgenutzt werden kann.

Für die regional differenzierte Klimakomponente werden zwei Varianten vorgeschlagen und diskutiert.

- 1,00 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Mietenstufe I (Regelmaß). Die Klimakomponente steigt mit der Mietenstufeneinteilung an. Als Orientierung dient die Spreizung der Mietenstufenklassen, mit der eine Niveauspanne von 85 bis 125 Prozent abgedeckt wird. Die Mietenstufe III wird damit um 1,18 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche angehoben, Mietenstufe VI um 1,48 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Tabelle 20 sowie Tabelle 21 je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat).
- 1,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Mietenstufe I (erhöhtes Maß). Die Klimakomponente steigt ebenfalls mit der Mietenstufeneinteilung an, so dass die Mietenstufe III um 1,76 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

und die Mietstufe VI um 2,20 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche angehoben wird (Tabelle 22 und Tabelle 23 je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat).

Die Höchstbeträge für die Klimakomponente bei einer Ausdifferenzierung nach Mietstufen (Variante 2) entsprechend dem Regelmaß sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 20: Ausdifferenzierung der Klimakomponente nach Mietstufen nach Variante 2 (+ 1,18 Euro/m<sup>2</sup> in Mietstufe III; Regelmaß) (je Monat)

	Mietstufe I	Mietstufe II	Mietstufe III	Mietstufe IV	Mietstufe V	Mietstufe VI
1 PHH	360 €	405 €	447 €	494 €	547 €	593 €
2 PHH	440 €	494 €	546 €	603 €	668 €	725 €
3 PHH	524 €	589 €	650 €	718 €	796 €	863 €
4 PHH	611 €	687 €	757 €	837 €	928 €	1.006 €
5 PHH	698 €	785 €	866 €	956 €	1.060 €	1.149 €
Höhe der Klimakomponente	85% +1,00 €/m <sup>2</sup>	95% +1,12 €/m <sup>2</sup>	100% +1,18 €/m <sup>2</sup>	105% +1,24 €/m <sup>2</sup>	115% +1,36 €/m <sup>2</sup>	125% +1,48 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Höchstbeträge je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat für die Klimakomponente bei einer Ausdifferenzierung nach Mietstufen (Variante 2) entsprechend dem Regelmaß sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 21: Ausdifferenzierung der Klimakomponente nach Mietstufen nach Variante 2 (+ 1,18 Euro/m<sup>2</sup> in Mietstufe III; Regelmaß) (je m<sup>2</sup> Wohnfläche je Monat)

	Mietstufe I	Mietstufe II	Mietstufe III	Mietstufe IV	Mietstufe V	Mietstufe VI
1 PHH	7,50 €	8,43 €	9,31 €	10,28 €	11,40 €	12,35 €
2 PHH	7,10 €	7,98 €	8,81 €	9,72 €	10,78 €	11,68 €
3 PHH	7,08 €	7,96 €	8,79 €	9,70 €	10,75 €	11,65 €
4 PHH	7,11 €	7,99 €	8,81 €	9,73 €	10,79 €	11,70 €
5 PHH	7,13 €	8,01 €	8,83 €	9,75 €	10,82 €	11,72 €
Höhe der Klimakomponente	85% +1,00 €	95% +1,12 €	100% +1,18 €	105% +1,24 €	115% +1,36 €	125% +1,48 €

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Höchstbeträge für die Klimakomponente bei einer Ausdifferenzierung nach Mietstufen (Variante 2) entsprechend dem erhöhten Maß sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 22: Ausdifferenzierung der Klimakomponente nach Mietstufen nach Variante 2 (+ 1,76 Euro/m<sup>2</sup> in Mietstufe III; erhöhtes Maß) (je Monat)

	Mietstufe I	Mietstufe II	Mietstufe III	Mietstufe IV	Mietstufe V	Mietstufe VI
1 PHH	384 €	431 €	474 €	523 €	579 €	628 €
2 PHH	471 €	529 €	582 €	641 €	709 €	769 €
3 PHH	561 €	630 €	693 €	763 €	845 €	916 €
4 PHH	654 €	735 €	807 €	889 €	985 €	1.068 €
5 PHH	747 €	839 €	922 €	1.015 €	1.125 €	1.220 €
Höhe der Klimakomponente	85% +1,50 €/m <sup>2</sup>	95% +1,67 €/m <sup>2</sup>	100% +1,76 €/m <sup>2</sup>	105% +1,85 €/m <sup>2</sup>	115% +2,02 €/m <sup>2</sup>	125% +2,20 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Höchstbeträge je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat für die Klimakomponente bei einer Ausdifferenzierung nach Mietstufen (Variante 2) entsprechend dem erhöhten Maß sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 23: Ausdifferenzierung der Klimakomponente nach Mietstufen nach Variante 2 (+ 1,76 Euro/m<sup>2</sup> in Mietstufe III; erhöhtes Maß) (je m<sup>2</sup> Wohnfläche je Monat)

	Mietstufe I	Mietstufe II	Mietstufe III	Mietstufe IV	Mietstufe V	Mietstufe VI
1 PHH	8,00 €	8,98 €	9,89 €	10,89 €	12,07 €	13,08 €
2 PHH	7,60 €	8,53 €	9,39 €	10,33 €	11,44 €	12,41 €
3 PHH	7,58 €	8,51 €	9,37 €	10,31 €	11,42 €	12,38 €
4 PHH	7,60 €	8,54 €	9,39 €	10,34 €	11,45 €	12,42 €
5 PHH	7,62 €	8,56 €	9,41 €	10,36 €	11,48 €	12,44 €
Höhe der Klimakomponente	85% +1,50 €	95% +1,67 €	100% +1,76 €	105% +1,85 €	115% +2,02 €	125% +2,20 €

Quelle: Eigene Darstellung.

Für die beiden Varianten der Ausgestaltung der Höchstbeträge wurde darauf geachtet, dass der Grenzwert eingehalten wurde, bei dem davon auszugehen ist, dass eine zweifache Förderung durch das Wohngeld und die erzielbare Energiekostensparnis für die Mehrzahl der Fälle nicht eintreten wird (siehe Kapitel 8.1). Die Variante 2 weicht in der Ausgestaltung mit dem erhöhten Maß von diesem Grenzwert nach oben ab und ist ein Beispiel für eine Situation mit besonderer Marktanspannung auf einer Vielzahl von Wohnungsteilmärkten. Je nach der individuellen Situation, die ein Haushalt in Bezug auf die Höhe der Miete einer Wohnung mit höherem Standard vorfindet, kann eine solche zweifache Förderung im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden.

## 9. Abschätzung der Effekte einer Klimakomponente anhand von Mikrosimulationsrechnungen

Nach den theoretischen Vorarbeiten und der Ausarbeitung der Klima-Wohngeldvarianten wurden diese mit ihren Wirkungen durch das IW-Mikrosimulationsmodell abgeschätzt. Hierfür wurden den Haushalten in der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Jahres 2013 Primärenergiebedarfe für ihre Wohnung zugewiesen und zudem ermittelt, ob sie jeweils den Effizienzhaus-Standard erfüllen. In einem zweiten Schritt erfolgte eine Anpassung des bestehenden IW-Mikrosimulationsmodells an die EVS 2013 und eine Fortschreibung der Daten bis zum Jahr 2018.

### 9.1. Herleitung des Primärenergiebedarfs und Klassifikation des Effizienzhaus-Standards in den Mikrodaten

Um die Auswirkungen einer möglichen Klimakomponente im Wohngeldsystem zu analysieren, muss zunächst ermittelt werden, wie viele Wohngeldhaushalte einen bestimmten Effizienzhaus-Standard erfüllen. Da diese Informationen nicht in verfügbaren Haushaltsbefragungsdaten enthalten sind (Haushaltsbefragungsdaten aber auf der anderen Seite für die Wohngeldsimulation unumgänglich sind), müssen diese Angaben in den Daten der EVS 2013 geschätzt werden. Hierfür werden insbesondere die in der EVS enthaltenen Energiekosten der Haushalte und Informationen zur Beschaffenheit der Wohnsituation verwendet. Die Vorgehensweise der Schätzung der Primärenergiebedarfe und darauf aufbauend der Effizienzhaus-Standards wird im Folgenden dargestellt.

#### 1. Schritt: Umrechnung der Wohnflächen in Gebäudenutzfläche nach EnEV ( $A_N$ )

Die Umrechnung erfolgt auf Basis folgender Faktoren:

Ein- /Zweifamilienhäuser mit beheiztem Keller:  $A_N = \text{Wohnfläche} * 1,35$

Alle anderen Häuser:  $A_N = \text{Wohnfläche} * 1,2$

Quelle: Richtlinien zur Erstellung von Energieausweisen, EnEV 2014.

#### 2. Schritt: Umrechnung der Heizkosten in Endenergieverbrauch

Die Umrechnung der in der EVS vorliegenden Heizkosten nach Energieart erfolgt auf Basis der Durchschnittspreise für Heizenergie im Jahr 2013:

Gas = 0,0713 €/kWh

Öl = 0,0841 €/kWh

Strom = 0,2883 €/kWh

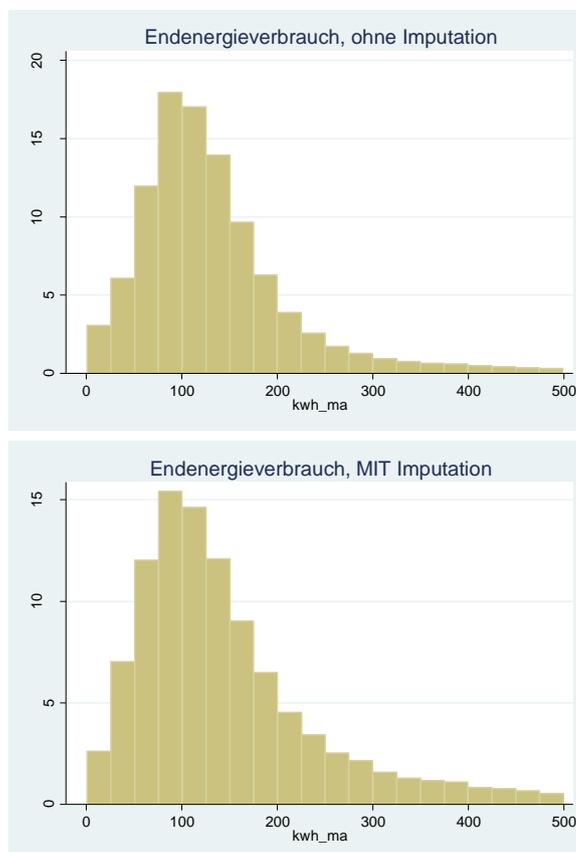
Fernwärme = 0,0922 €/kWh

Quelle: BMWi für das Jahr 2013.

Haushalte mit einer Stromheizung werden von der Berechnung der Endenergieverbräuche ausgeschlossen, da sich die Stromkosten nicht in Energiekosten und Kosten für die allgemeine Stromnutzung aufteilen lassen. Die Verteilung der sich daraus ergebenden Endenergieverbräuche sind in Abbildung 4 dargestellt. Aufgrund von fehlenden Werten in den Daten lassen sich nur für 32.042 der 52.421 EVS-Haushalte plausible Endenergieverbräuche ermitteln. Daher wird für die übrigen Haushalte der Endenergieverbrauch mittels einer multiplen Regressionsimputation geschätzt. Hierbei werden neben Charakteristika

der Wohnsituation ebenfalls die Einkommen der Haushalte sowie andere Eigenschaften des Haupteinkommensbeziehers als Kontrollvariablen berücksichtigt. Wie Abbildung 4 zeigt, resultiert aus der Imputation nur eine geringfügige Verschiebung der Verbräuche.

Abbildung 4: Endenergieverbrauch mit und ohne Imputation



Quelle: IW Köln auf Basis der EVS 2013.

### 3. Schritt: Umrechnung des Endenergieverbrauchs in Endenergiebedarf

Anhand der Angaben zum Baujahr der Gebäude/Hauptwohnungen wird der berechnete Endenergieverbrauch in einen Endenergiebedarf umgerechnet. Hierbei kommen Umrechnungsfaktoren zur Anwendung, die für verschiedene Baualterklassen dem Umstand Rechnung tragen, dass die tatsächlichen Energieverbräuche in Gebäuden mit geringerer energetischer Qualität deutlich unter den ermittelten Energiebedarfen der Gebäude liegen:

Für Gebäude vor 1949: Endenergiebedarf = Endenergieverbrauch \* 1,5

Für Gebäude 1949 bis 1990: Endenergiebedarf = Endenergieverbrauch \* 1,25

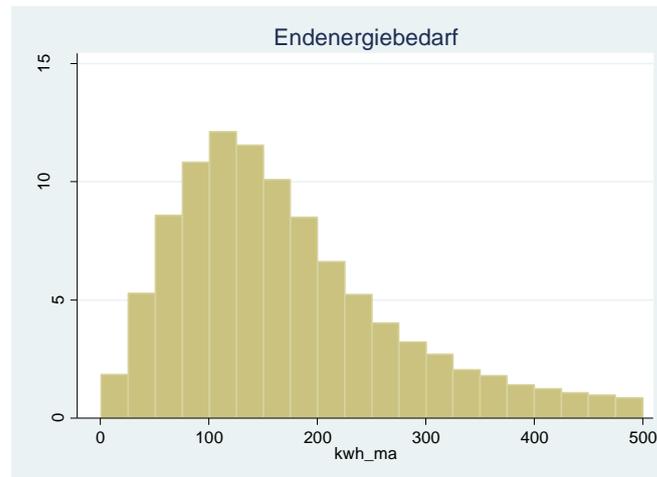
Für Gebäude 1991 bis 2000: Endenergiebedarf = Endenergieverbrauch \* 1,1

Für Gebäude ab 2001: Endenergiebedarf = Endenergieverbrauch

Quelle: dena-Gebäudereport 2015: 45.

Wie Abbildung 5 zeigt, führt die Umrechnung in einen Energiebedarf dazu, dass sich die Verteilung nach rechts verschiebt und es mehr Gebäude gibt, die über einen höheren Energiekennwert verfügen.

Abbildung 5: Endenergiebedarf



Quelle: IW Köln, EVS 2013.

#### 4. Schritt: Umrechnung des Endenergiebedarfs in Primärenergiebedarf

Als vierter Schritt wird der Endenergiebedarf mittels der überwiegenden Energieart einer Wohnung in den Primärenergiebedarf umgerechnet, der auch die Vorketten der Energieerzeugung für die Energieträger mitberücksichtigt. Dies geschieht auf Basis der folgenden Primärenergiefaktoren:

Für Gebäude mit Energieart „Gas“ und „Heizöl“: Primärenergiebedarf = Endenergiebedarf \* 1,1

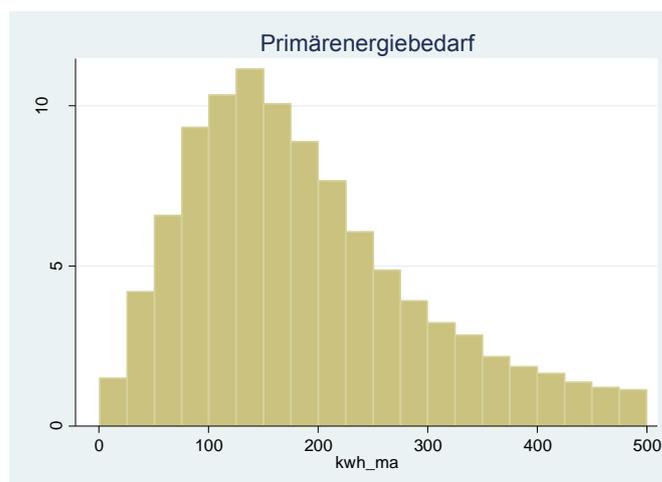
Für Gebäude mit Energieart „feste Brennstoffe (Holz, Kohle etc.)“: Primärenergiebedarf = Endenergiebedarf \* 1,0

Für Gebäude mit Energieart „Sonstige“ und „0“: Primärenergiebedarf = Endenergiebedarf \* 1,1

Quelle: EnEV 2014, Anlage 1.

Da in der EVS nur eine Kategorie „feste Brennstoffe“ vorliegt und somit keine Differenzierung zwischen Holz, Pellets und Kohle möglich ist, wird ein pauschaler Primärenergiefaktor von 1,0 angesetzt, der den gewichteten durchschnittlichen Faktor dieser Energieträger grob abbildet. Die Umrechnung in Primärenergie führt wiederum zu einer leicht nach rechts verschobenen Verteilung, wie Abbildung 6 zeigt.

Abbildung 6: Primärenergiebedarf



Quelle: IW Köln, EVS 2013.

## 5. Schritt: Berechnung des Anteils der Effizienzhaus-Standards

Gemessen wird die energetische Qualität nach derzeitigem Energieeinsparrecht anhand der Referenzgrößen „Primärenergiebedarf“ und „Transmissionswärmeverlust“. Für beide definiert die Energieeinsparverordnung (EnEV) Höchstwerte, die ein vergleichbares Referenzgebäude einhalten muss.

Wie in Kapitel 6 beschrieben, wird sich an den beiden Standards Effizienzhaus 100 und Effizienzhaus 85 orientiert. Es wird hierfür angenommen, dass Haushalte, die einen bestimmten Jahres-Primärenergiebedarf unterschreiten, einen solchen Standard erfüllen. Als Schwellenwerte wurden hierfür die folgenden Jahres-Primärenergiebedarfe differenziert nach Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) herangezogen und anschließend auf die vollen Zehnerwerte gerundet:

Orientierung Effizienzhaus 100: Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_P$ ):

- EZFH: 91 kWh / m<sup>2</sup> -> Rundung auf **90 kWh / m<sup>2</sup>**
- MFH 79 kWh / m<sup>2</sup> -> Rundung auf **80 kWh / m<sup>2</sup>**

Orientierung Effizienzhaus 85: Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_P$ ):

- EZFH: 81 kWh / m<sup>2</sup> -> Rundung auf **80 kWh / m<sup>2</sup>**
- MFH 70 kWh / m<sup>2</sup> -> Rundung auf **70 kWh / m<sup>2</sup>**

Quelle: dena Sanierungsstudie 1/2, 2010/2012.

## 6. Schritt: Fortschreibung des Primärenergiebedarfs

Zur Fortschreibung der Primärenergiebedarfe wurde pauschal angenommen, dass sich die Primärenergiebedarfe in kWh/m<sup>2</sup>a jährlich um 1 Prozent p.a. ab dem Jahr 2013 bis 2018 verringern, da dies ungefähr den aktuellen Trend abbildet (Henger et al. 2016).

## 9.2. Anpassung und Aktualisierung des Mikrosimulationsmodells

Das IW-Mikrosimulationsmodell wurde im Rahmen dieses Projektes aktualisiert und an die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Jahres 2013 angepasst. Hierfür erfolgte zunächst ein Abgleich von der Anzahl und der Struktur der Wohngeldempfänger mit den Referenzzahlen der Wohngeldstatistik 2013. In einem weiteren Überarbeitungsschritt wurden die Wohngeldempfänger an die Wohngeldstatistik 2014 angepasst. Bezüglich der zukünftigen Einkommensentwicklung wurde vorwiegend auf die Eckwerte der Frühjahrsprojektion 2016 der Bundesregierung zurückgegriffen (bis 2017) und anschließend bis zum Jahr 2018 linear fortgeschrieben (Tabelle 24).

Tabelle 24: Annahmen in der Basis-Simulation (jährliche Veränderung)

Einkommen	2016	2017	2018
Bruttolöhne und Gehälter	4,06%	3,73%	3,00%
Inflationsrate	0,70%	1,60%	1,60%
Miete	1,80%	1,80%	1,80%
Renteneinkommen	0,48%	1,83%	1,80%
Transfereinkommen (z.B. ALG I; unterstellte Regelsatzerhöhung: 2% p.a.)	-0,49%	1,90%	1,86%
Vermögenseinkommen	0,00%	2,50%	2,50%

Quellen: IW Köln, Statistisches Bundesamt, Frühjahrsprojektion der Bundesregierung 2016.

Die Bevölkerungs- und Erwerbsstruktur wurde – soweit verfügbar – dem Ist-Zustand des jeweiligen Jahres angepasst und die Bevölkerungsstruktur gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes bei hoher Zuwanderung fortgeschrieben. Die Erwerbsstruktur wurde für die Jahre ohne verfügbare Ist-Werte als konstant angenommen. Hierbei ist anzumerken, dass von einer Umgewichtung in dieser Dimension nur geringe Effekte auf die Wohngeldempfänger ausgehen.

Die Simulationsrechnungen wurden im Mai 2016 auf der Grundlage der Referenzdaten der EVS 2013 durchgeführt. Die Ergebnisse des IW-Simulationsmodells bezüglich der zu erwartenden Wohngeldempfänger und -ausgaben für die Jahre 2013 bis 2018 sind in Tabelle 25 dargestellt. Eine Neuberechnung kann wegen veränderter Rahmenbedingungen zu einer anderen Entwicklung der Anzahl der Wohngeldhaushalte führen. Davon sind aber nur geringfügige Änderungen bei den Ergebnissen zu den Effekten der Klimakomponente zu erwarten, die anhand von Simulationsrechnungen ermittelt wurden und in Kapitel 9.4 dargestellt sind.

Tabelle 25: Basis-Simulation: Wohngeldhaushalte und Ausgaben

	2013	2014	2015	2016*	2017	2018
Reine Wohngeldhaushalte	593.800	511.700	467.900	721.700	710.600	680.600
Mischhaushalte	70.500	57.500	59.200	59.300	60.000	60.500
Wohngeldhaushalte insgesamt	664.300	569.200	527.100	781.000	770.600	741.100
Wohngeldausgaben in Mio. Euro	939	805	740	1.482	1.401	1.321

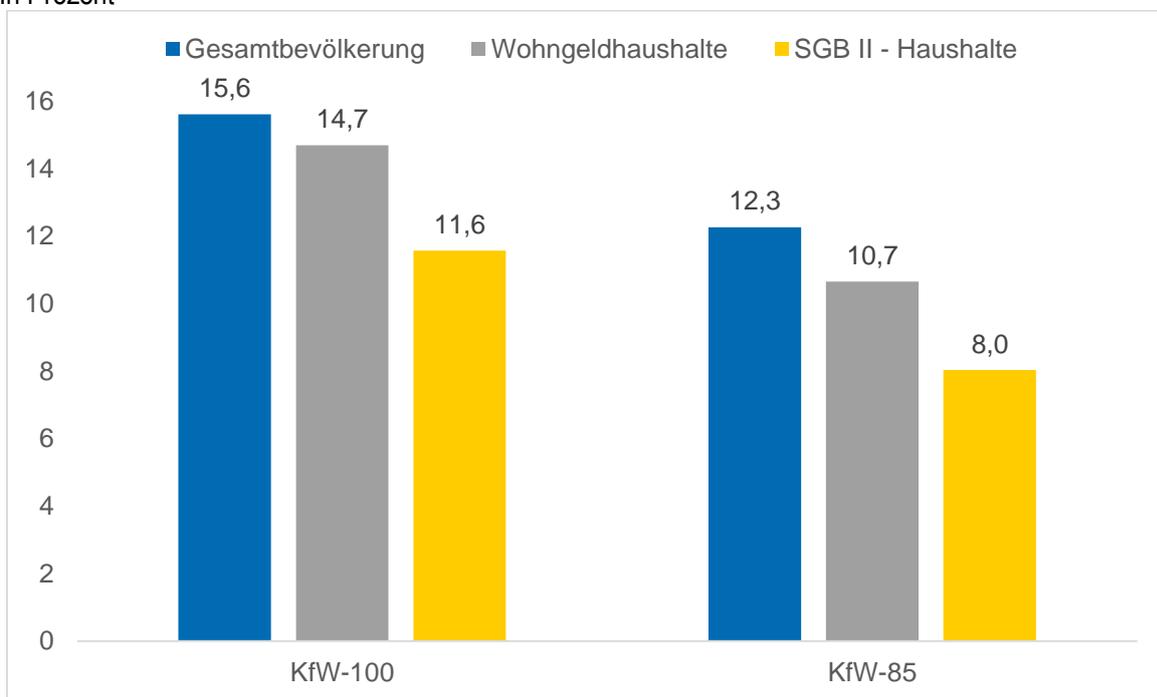
Quellen: IW Köln, EVS 2013; \* Zum 1.1.2016 wurden die Wohngeldleistungen erhöht (BBSR 2016).

### 9.3. Deskriptive Ergebnisse

Zunächst wird untersucht, wie viele Haushalte in der EVS 2013 den Effizienzhaus-Standard erfüllen und wie viele Haushalte es unter den Wohngeldempfängern sind. Gemäß der zuvor beschriebenen Simulation der Primärenergiebedarfe erfüllen im Jahr 2018 rund 15,6 Prozent aller Haushalte den Effizienzhaus-Standard EH 100 und 12,2 Prozent den Standard EH 85 (Abbildung 5). Erwartungsgemäß liegt der Anteil der Wohngeldhaushalte, die den jeweiligen Effizienzhaus-Standard erfüllen etwas niedriger. Von den zu erwartenden 680.600 reinen Wohngeldhaushalten im Jahr 2018 werden ungefähr 14,7 Prozent den EH 100-Standard erfüllen und 10,7 Prozent den EH 85-Standard. Im Vergleich zu den SGB-II-Empfängerhaushalten, liegen die Anteile der Haushalte, die jeweils den betrachteten Effizienzhaus-Standard erfüllen, deutlich niedriger.

Abbildung 7: Anteil der Haushalte mit Effizienzhaus-Standard im Jahr 2018

In Prozent



Quelle: IW Köln auf Basis der EVS 2013.

Eine wesentliche Determinante des Einflusses einer möglichen Klimakomponente im Wohngeld ist die sogenannte Überschreiterquote bei den Wohngeldhaushalten. Gemäß der Simulation der Wohngeldleistungen für das Jahr 2018 liegen die tatsächlichen Mieten bei circa 32,9 Prozent der reinen Wohngeldhaushalte über den jeweiligen Miethöchstbeträgen. Tabelle 26 zeigt eine Aufschlüsselung der Überschreiter nach Mietstufen. Eine weitere Analyse zeigt, dass die Überschreiterquote bei denjenigen Haushalten, die den Effizienzhaus-Standard erfüllen, signifikant über dem Durchschnitt aller Wohngeldhaushalte liegt: Die Überschreiterquote bei den EH 100-Wohngeldhaushalten liegt bei 47,9 Prozent, bei den EH 85-Wohngeldhaushalten bei 57,0 Prozent.

Tabelle 26: Reine Wohngeldhaushalte nach Mietstufen und Überschreitung der Miethöchstbeträge im Jahr 2018

	Reine Wohngeld-HH	Anteil	Ohne Überschreitung	Anteil an reinen WG-HH	Mit Überschreitung	Anteil an reinen WG-HH
I	67.900	10,4%	40.500	59,7%	27.400	40,3%
II	105.000	16,1%	70.800	67,4%	34.200	32,6%
III	218.700	33,6%	124.300	56,8%	94.400	43,2%
IV	147.500	22,7%	110.100	74,6%	37.400	25,4%
V	86.700	13,3%	72.000	83,0%	14.700	17,0%
VI	25.000	3,8%	18.600	74,5%	6.400	25,5%
	650.600	100,0%	436.300	67,1%	214.400	32,9%

Quellen: IW Köln auf Basis der EVS 2013. Ohne rund 30.000 reine Wohngeldhaushalte mit mehr als 6 Personen. Anzahl der Haushalte nachträglich auf 100 gerundet, rundungsbedingte Abweichungen sind möglich.

#### 9.4. Durchführung der Simulationsrechnungen

Die Ergebnisse der Simulationsrechnungen sind in der Tabelle 27 und der Tabelle 28 dargestellt. Bei Einführung der Klimakomponente auf der Basis des Effizienzhaus 100-Standards und der Anhebung der Miethöchstbeträge um 1,00 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche wird sich die Zahl der reinen Wohngeldhaushalte beispielsweise von rund 680.600 Haushalte (vgl. zu den Ausgangsdaten Tabelle 25) um 1.550 Wechsler aus SGB II und 1.800 Hereinwachser auf rund 684.000 Haushalte erhöhen. Das Wohngeldaufkommen beläuft sich für die reinen Wohngeldhaushalte auf 1,22 Mrd. Euro. Von der Klimakomponente werden 45.800 Haushalte erreicht, die auch bisher schon Wohngeld bezogen haben und deren Wohngeldanspruch sich aufgrund der Klimakomponente erhöht. Hinzu kommen 60.500 Mischhaushalte, für die Wohngeldausgaben von 114,6 Mio. Euro geleistet werden. Die Zahl der Wohngeldhaushalte insgesamt (reine Wohngeldhaushalte und Mischhaushalte) beläuft sich unter Berücksichtigung der Klimakomponente auf rund 744.500 Haushalte mit einem Gesamtaufkommen des Wohngeldes von 1,34 Mrd. Euro.

Die Wohngeldausgaben unterscheiden sich bei den beiden Effizienzhaus-Standards nur geringfügig. Der niederschwelligere Effizienzhaus-Standard EH 100 löst zusätzliche Wohngeldausgaben von nur 2,4 Mio. Euro oder 13,3 Prozent gegenüber dem Effizienzhaus-Standard EH 85 aus. Dafür werden aber 6.300 bisherige Empfängerhaushalte zusätzlich durch die Klimakomponente erreicht.

Eine Erhöhung der Miethöchstbeträge um 1,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche würde zu Reformkosten von bis zu 26,8 Mio. Euro führen. Die Wirkungen auf die Anzahl der erreichten bisherigen Wohngeldempfänger bleiben gleich.

Tabelle 27: Simulation der Reformvariante I

Erhöhung der Miethöchstbeträge um 1,00 Euro (1,50 Euro) pro Quadratmeter Normfläche für diejenigen Wohngeldhaushalte, die den jeweiligen Effizienzhaus-Standard erfüllen

	1,00 Euro pro qm		1,50 Euro pro qm	
	EH 85	EH 100	EH 85	EH 100
<b>Reine Wohngeldhaushalte</b>				
Empfänger	684.000	684.000	684.000	684.000
<b>mit Klimakomponente erreichte bisherige Empfänger:</b>	<b>39.500</b>	<b>45.800</b>	<b>39.500</b>	<b>45.800</b>
Aufkommen in Euro	1.224.113.000	1.226.492.000	1.230.363.000	1.233.013.000
darunter: zusätzliche Empfänger*				
Wechsler SGB II	1.550	1.550	1.550	1.550
Wechsler SGB XII	-	-	-	-
Hereinwachser	1.800	1.800	1.800	1.800
<b>Mischhaushalte</b>				
Empfänger	60.500	60.500	60.500	60.500
Aufkommen in Euro	114.554.000	114.554.000	114.554.000	114.554.000
Anzahl Wohngeldhaushalte	744.500	744.500	744.500	744.500
Gesamtaufkommen in Euro	1.338.667.000	1.341.046.000	1.344.917.000	1.347.567.000
<b>Zusätzliche Empfänger*</b>	<b>3.350</b>	<b>3.350</b>	<b>3.350</b>	<b>3.350</b>
<b>Mehrkosten in Euro</b>	<b>17.884.000</b>	<b>20.263.000</b>	<b>24.134.000</b>	<b>26.784.000</b>

\* Die zusätzlichen Empfänger setzen sich aus den SGB II und SGB XII Wechslern sowie den Hereinwachsern zusammen. Sie sind in der Anzahl der reinen Wohngeldhaushalte bereits enthalten.

Quellen: IW Köln, EVS 2013.

Eine nach Mietenstufen gestaffelte Anhebung der Miethöchstbeträge führt gegenüber der Reformvariante I mit einer pauschalen Anhebung der Miethöchstbeträge insgesamt zu höheren Ausgaben (Tabelle 28). Im Szenario einer durchschnittlichen Anhebung um 1,76 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche würden Mehrausgaben im Wohngeld von 31 bis zu 39,6 Millionen Euro zu erwarten sein.

Tabelle 28: Simulation der Reformvariante II

Erhöhung der Miethöchstbeträge um durchschnittliche 1,18 Euro (1,76 Euro) pro Quadratmeter Normfläche, gestaffelt nach Mietstufen (85%, 95%, 100%, 105%, 115%, 125%)

	Durchschnittlich 1,18 Euro		Durchschnittlich 1,76 Euro	
	EH 85	EH 100	EH 85	EH 100
<b>Reine Wohngeldhaushalte</b>				
Empfänger	684.000	684.000	686.400	689.600
<b>mit Klimakomponente erreichte bisherige Empfänger</b>	<b>39.500</b>	<b>45.800</b>	<b>39.500</b>	<b>45.800</b>
Aufkommen in Euro	1.226.250.000	1.228.723.000	1.237.249.000	1.245.800.000
darunter: zusätzliche Empfänger*				
Wechsler SGB II	1.550	1.550	2.800	4.100
Wechsler SGB XII	-	-	1.150	1.150
Hereinwachser	1.800	1.800	1.800	3.700
<b>Mischhaushalte</b>				
Empfänger	60.500	60.500	60.500	60.500
Aufkommen in Euro	114.554.000	114.554.000	114.554.000	114.554.000
Anzahl Wohngeldhaushalte	744.500	744.500	746.900	750.100
Gesamtaufkommen in Euro	1.340.804.000	1.343.277.000	1.351.803.000	1.360.354.000
<b>Zusätzliche Empfänger*</b>	<b>3.350</b>	<b>3.350</b>	<b>5.750</b>	<b>8.950</b>
<b>Mehrkosten in Euro</b>	<b>20.021.000</b>	<b>22.495.000</b>	<b>31.020.000</b>	<b>39.571.000</b>

\* Die zusätzlichen Empfänger setzen sich aus den SGB II und SGB XII Wechslern sowie den Hereinwachsern zusammen. Sie sind in der Anzahl der reinen Wohngeldhaushalte bereits enthalten.

Quellen: IW Köln, EVS 2013.

Tabelle 29 zeigt die Charakteristika derjenigen Wohngeldempfänger, die in der Variante II (EH 100, 1,76 €) durch die Klimakomponente ein höheres Wohngeld erhalten, da sie in einer Wohnung mit einem hohen Effizienzhaus-Standard leben. Diese Variante löst hinsichtlich der Reichweite der Empfänger und des Aufkommens die größten Veränderungen aus. Die Auswirkungen der anderen Varianten unterscheiden sich nicht systematisch von dieser Variante, liegen aber auf niedrigerem Niveau.

Die angezeigte Reform würde das Wohngeld von knapp 54.750 Wohngeldhaushalten erhöhen, wovon rund 45.800 Haushalte bereits vor der Einführung der Klimakomponente Wohngeldleistungen bezogen haben (entspricht der Zahl der Überschreiter, die den Effizienzhaus-Standard 100 erreichen). Zusätzlich werden 8.950 Haushalte erreicht, davon 4.100 Wechsler aus SGB II, 1.150 Wechsler aus SGB XII und 3.700 Hereinwachser.

Tabelle 29: Charakteristika der von der Klimakomponente erreichten Wohngeldempfänger (Variante II, EH 100, 1,76 €)

Haushaltsgröße	Alle bisherigen Wohngeldhaushalte	Von Klimakomponente erreichte bisherige Wohngeldhaushalte	Von Klimakomponente erreichte Haushalte (inkl. neue Empfänger)	
1	334.700	27.300		32.300
2	112.600	6.750		8.200
3	60.300	2.450		3.350
4	81.900	4.500		5.450
5	42.200	3.450		3.900
6	18.900	1.350		1.550
<b>Gesamt</b>	<b>650.600</b>	<b>45.800</b>		<b>54.750</b>
keine Kinder	414.500	33.900		40.150
Kinder	236.100	11.900		14.600
Durchschnittlicher Wohngeldbetrag vor Reform in Euro/Monat			Wohngeldbetrag nach Reform in Euro/Monat	
1	103	94	131 (+37)	137 (+43)
2	151	92	121 (+29)	195 (+102)
3	192	129	183 (+54)	230 (+101)
4	167	248	308 (+60)	300 (+52)
5	217	301	385 (+84)	381 (+80)
6	336	20	79 (+59)	79 (+59)
<b>Gesamt</b>	<b>142</b>	<b>124</b>	<b>166 (+42)</b>	<b>184 (+60)</b>
keine Kinder	110	93	128 (+35)	138 (+45)
Kinder	198	213	279 (+66)	292 (+79)

Quelle: IW-Mikrosimulationsmodell. Ohne rund 30.000 reine Wohngeldhaushalte mit mehr als 6 Personen. Anzahl der Haushalte nachträglich auf 100 gerundet, rundungsbedingte Abweichungen sind möglich.

Im Durchschnitt haben die bisherigen Wohngeldhaushalte ein Wohngeld von 142 Euro/Monat erhalten. Für die von der Klimakomponente erreichten bisherigen Wohngeldhaushalte (45.800 Haushalte) belief sich das monatliche Wohngeld auf 124 Euro. Nach Einführung der Klimakomponente erhalten diese Haushalte ein Wohngeld von 166 Euro/Monat. Deren Wohngeldanspruch erhöht sich um 42 Euro/Monat. Einschließlich der neuen Empfänger werden von der Wohngeldreform mit einer Klimakomponente 54.750 Haushalte erfasst. Deren Wohngeldbetrag beläuft sich unter Berücksichtigung der Klimakomponente auf 184 Euro/Monat. Im Durchschnitt erhalten diese Haushalte monatlich 60 Euro mehr Wohngeld. Die durchschnittlich anerkannte bzw. bisher gezahlte Miete steigt für sie von vorher 474 Euro auf 555 Euro.

Im Vergleich zu der Zusammensetzung aller Wohngeldhaushalte kommen kinderlose Wohngeldhaushalte leicht überdurchschnittlich in den Genuss der neuen Miethöchstbeträge. Aufgrund der kleinen Fallzahl lassen sich hierfür aber keine strukturellen Gründe identifizieren. Generell zeigt sich, dass zwischen den verschiedenen Varianten einer Klimakomponente keine systematischen Unterschiede hinsichtlich der Struktur der Wohngeldempfänger bestehen.

## 10. Fazit

Die Bundesregierung verfolgt ambitionierte energie- und klimapolitische Zielsetzungen. Das Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 enthält eine Reihe von Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, das für das Jahr 2020 beschlossene Ziel einer Minderung der Treibhausgas-Emissionen gegenüber dem Jahr 1990 um mindestens 40 Prozent zu erreichen. Unter anderem hat die Bundesregierung beschlossen, ergebnisoffen die Integration einer Klimakomponente in das Wohngeld zu prüfen.

Eine Klimakomponente soll Haushalte mit niedrigem Einkommen, die einen Wohngeldanspruch haben, unterstützen, eine Wohnung mit höherem Energieeffizienzstandard anzumieten oder nach einer energetischen Modernisierung und anschließender Erhöhung der Nettokaltmiete darin wohnen zu bleiben.

Im Rahmen dieser Machbarkeits- und Umsetzungsstudie wurden systematisch verschiedene Ansatzpunkte zur formalen Integration einer Klimakomponente in das Wohngeld untersucht. Auch das derzeitige Fördersystem des Wohngeldes setzt bereits Anreize, eine Wohnung mit höherem Energieeffizienzstandard anzumieten, denn Wohnungen mit höherer energetischer Qualität werden zu einer höheren Nettokaltmiete vermietet als andere Wohnungen. Dadurch steigt der Wohngeldanspruch derzeit auch durch die zusätzlichen Mietbestandteile in der Nettokaltmiete, die sich auf den höheren Energieeffizienzstandard beziehen. Dies gilt allerdings nur, solange die Höchstgrenzen für Miete und Belastung nicht überschritten werden. Da Wohnungen mit energetisch höherem Standard das übliche Mietenniveau – je nach Wohnungsmarktsituation – zum Teil deutlich überschreiten, kann eine Klimakomponente wirksam durch eine Anpassung der Höchstbeträge in das Wohngeld integriert werden. Dieser Ansatzpunkt zur Integration einer Klimakomponente in das Wohngeld ist sehr treffsicher, weil nur die tatsächlich höhere Miete berücksichtigt wird.

Ein zweiter, höherer Höchstbetrag soll jedoch nur für Wohnungen gelten, die einen höheren Effizienzstandard aufweisen. Dieser Standard ist so zu bestimmen, dass einerseits die klimapolitischen Ziele erreicht werden, aber zugleich eine größere Zahl von Wohngeldhaushalten erreicht wird. Die Ergebnisse zeigen, dass gerade Haushalte im Niedrigeinkommensbereich und auch Wohngeldhaushalte häufig in älteren, nicht energetisch aufwändig sanierten Gebäudebeständen wohnen. Schätzungen aus der Einkommens- und Verbrauchstichprobe (EVS) 2013 kommen zu dem Ergebnis, dass hochgerechnet auf das Jahr 2018 15 Prozent der Haushalte, die einen Wohngeldanspruch haben, in einer Wohnung mit einem Effizienzhaus 100-Standard oder besser leben, 11 Prozent in einem Effizienzhaus 85 oder besser. Das hängt auch damit zusammen, dass Gebäude mit einem sehr hohen Energieeffizienzstandard nur einen kleinen Teil des Gebäudebestands ausmachen.

Für die Ermittlung des Energiestandards kann im vermieteten Wohnungsbestand auf die in Energieausweisen ermittelten Kennwerte zurückgegriffen werden. Für Mietverträge, die nach dem 1. Mai 2015 geschlossen wurden, sind die Vermieter verpflichtet, dem Mieter eine Kopie des Energieausweises auszuhandigen. Für Mietverträge, die davor geschlossen wurden, müssten relevante Angaben bei den Vermietern abgefragt werden. Für selbstnutzende Eigentümer, die Anspruch auf einen Lastenzuschuss haben, kann ersatzweise auf die von Sachverständigen erforderlichen Bestätigungen zur Inanspruchnahme von Fördermitteln der KfW oder auf Bewertungsverfahren für Einzelmerkmale (bspw. zur energetischen Beschaffenheit von Bauteilen) zurückgegriffen werden, wie sie für die Erstellung von Mietspiegeln entwickelt wurden.

Die konkrete Höhe und Ausgestaltung der Klimakomponente, d.h. der Betrag, um den die Höchstbeträge für Miete und Belastung angepasst werden, liegt in einem Spannungsverhältnis zwischen der höheren Nettokaltmiete und der vom Haushalt erzielbaren Energieeinsparung und variiert sehr stark in Abhängigkeit von den Wohnungsmarktverhältnissen. In angespannten Wohnungsmärkten können oftmals für Wohnungen mit höherem Effizienzstandard höhere Mieten erzielt bzw. im Wege einer modernisierungs-

bedingten Mieterhöhung durchgesetzt werden, als in sehr entspannten Wohnungsmärkten. Hingegen ist die Energiekostensparnis von der Wohnungsmarktsituation in der Regel unabhängig. Um entsprechende Anreize zu setzen, empfiehlt es sich, die Klimakomponente nicht zu niedrig anzusetzen und nach den Mietstufen entsprechend zu staffeln. Bei der Obergrenze für die Klimakomponente ist darauf zu achten, dass der zusätzliche Wohngeldanspruch im Grundsatz nicht höher liegt als die zusätzliche Nettokaltmiete für die höhere energetische Gebäudequalität abzüglich der erzielbaren Energieeinsparung und somit keine zweifache oder Doppelförderung entsteht.

Um die Effekte auf die Zahl der Wohngeldhaushalte und die Ausgaben für Wohngeld differenziert zu betrachten, wurden insgesamt acht Simulationsläufe durchgeführt, in denen jeweils zwei unterschiedliche Höhen der Klimakomponente, sowohl nach Mietstufen differenziert als auch pauschal über alle Mietstufen hinweg sowie für die Effizienzhaus-Standards 100 und 85 berechnet wurden.

Insgesamt bleiben die Effekte hinsichtlich der Reichweite der Empfängerhaushalte und die Veränderung des Ausgabenvolumens derzeit noch überschaubar. Würde die Klimakomponente zum 1. Januar 2018 mit einer pauschalen Anhebung der Höchstbeträge für Miete und Belastung um 1,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche über alle Mietstufen hinweg umgesetzt werden, dann würden bei einem Effizienzhaus-Standard 100 rund 46.000 Wohngeldhaushalte, die dann schon Wohngeld bezogen haben, hiervon profitieren. Dies sind die Haushalte, deren Miete den aktuellen Höchstbetrag überschreitet und deren Wohnung den Effizienzhaus-Standard 100 erreicht. Hinzu kommen insgesamt rund 1.500 Wechsler aus SGB II und rund 2.000 Haushalte, die ins Wohngeld hereinwachsen. Insgesamt erhöht sich dadurch die Zahl der Wohngeldempfänger um rund 3.500 zusätzliche Haushalte. Die Mehrausgaben für Bund und Länder würden rund 25 Mio. Euro betragen.

Bei einer nach Mietstufen gestaffelten Anpassung der Höchstbeträge zwischen 1,50 Euro/m<sup>2</sup> (Mietstufe I) bis zu 2,20 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Mietstufe VI) ergibt sich die größte Empfänger- und Aufkommenswirkung. Die Zahl der Wohngeldhaushalte steigt durch den Wechsel aus SGB II um 4.100, durch den Wechsel aus SGB XII um 1.150 und durch Hereinwachsen um 3.700 Haushalte. Insgesamt kommen rund 9.000 Haushalte hinzu. Die Ausgaben für Bund und Länder würden um rd. 40 Mio. Euro steigen.

Bei der nach Mietstufen gestaffelten Klimakomponente in Höhe von 1,50 Euro bis 2,20 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Mietstufe I bis VI, 1,76 Euro/m<sup>2</sup> Erhöhung des Höchstbetrages in Mietstufe III) erhalten die von der Klimakomponente erreichten Haushalte (bisherige Wohngeldhaushalte und zusätzliche Empfänger) im Durchschnitt ein um 60 Euro pro Monat höheres Wohngeld bei einer um 81 Euro höheren zu berücksichtigenden bzw. gezahlten Miete.

Mit Blick auf die höhere Anreiz- und Empfängerwirkung wird eine Klimakomponente empfohlen, die nach Mietstufen gestaffelt ist und eine Anpassung der Höchstbeträge ab einem Effizienzstandard von EH 100 vorsieht, mit der die höchste Zahl von Haushalten erreicht wird. Aber auch bei den anderen untersuchten Varianten können nennenswerte Effekte erzielt werden.

## Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) (2012): Energiestandards von Gebäuden – Im Vergleich, Kiel, Januar 2012.

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) (2015): Kostentreiber im Wohnungsbau. Untersuchung und Betrachtung der wichtigsten Einflussfaktoren auf die Gestehungskosten und auf die aktuelle Kostenentwicklung von Wohnraum in Deutschland, Kiel, 2015.

Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2015): Wortprotokoll der 51. Sitzung. Protokollnummer 18/51, 10.06.2015.

BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (2013): Info Portal Energieeinsparung. Verfügbar unter: [http://www.bbsr-energieeinsparung.de/EnEVPortal/DE/Home/home\\_node.html](http://www.bbsr-energieeinsparung.de/EnEVPortal/DE/Home/home_node.html) (abgerufen am 27.01.2016).

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Hrsg.) (2013): Bestandsaufnahme und Wirkungsanalyse des Wohngeldes. Bonn.

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Hrsg.) (2015): Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich, Bonn, BBSR-Online-Publikation, Nr. 08/2015.

Biogasrat e.V. (Hrsg.) (2012): Ökologische und ökonomische Optimierung des Wärmemarktes. Unter besonderer Berücksichtigung des Endenergiebedarfs und von Biogas/Erdgas. Stuttgart.

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.) (2009): Energieausweis für Gebäude – nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.) (2011): Evaluierung ausgestellter Energieausweise für Wohngebäude nach EnEV 2007. BMVBS-Online-Publikation 01/2011.

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.) (2013): Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln. Arbeitshilfen für die kommunale Mietspiegelerstellung, Berlin, 2013.

Bundesarchitektenkammer (2015): Bezahlbarer Wohnungsbau für alle. Positionspapier der Bundesarchitektenkammer.

Bundesregierung (2010): Energiekonzept für eine umweltschonenden, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung, Berlin, 28. September 2010.

Bundesregierung (2014a): Aktionsprogramm Klimaschutz 2020. Kabinettsbeschluss vom 3. Dezember 2014, Berlin, Stand: 3. Dezember 2014.

Bundesregierung (2014b): Nationaler Aktionsplan Energieeffizienz, Berlin, 2014.

Bundesregierung (2015): Wohngeld- und Mietenbericht 2014, Berlin, 28. Oktober 2015. Verfügbar unter: <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/wohngeld-und-mietenbericht/> (abgerufen am 02.11.2015).

Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände (2015): Stellungnahme der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG) anlässlich der öffentlichen Anhörung am 10. Juni 2015 im Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit des Deutschen Bundestages. Verfügbar unter: [http://www.dstgb.de/dstgb/Homepage/Schwerpunkte/St%C3%A4dtebau/Aktuelles/Reform%20des%20Wohngeldrechts/BV-StN\\_Anh%C3%B6rung\\_WoGRefG.10.06.15.endg.pdf](http://www.dstgb.de/dstgb/Homepage/Schwerpunkte/St%C3%A4dtebau/Aktuelles/Reform%20des%20Wohngeldrechts/BV-StN_Anh%C3%B6rung_WoGRefG.10.06.15.endg.pdf). (abgerufen am 17.11.2015).

Clamor, T.; Henger, R. M.; Horschel, N.; Voigtländer, M. (2011): Das Wohngeld als Instrument zur sozialen Absicherung des Wohnens. In: Informationen zur Raumentwicklung, Ausgabe 9, S. 535-544.

Deutsche Energie-Agentur (dena) (Hrsg.): Energiebedarf und –verbrauch: Welche Einsparung bringt eine energetische Sanierung wirklich, 31. Mai 2012, Vortrag auf einer Veranstaltung des Institut Wohnen und Umwelt (IWU) in Darmstadt. Online verfügbar unter [http://www.iwu.de/fileadmin/user\\_upload/dateien/energie/ake48/IWU-Tagung\\_2012-05-31\\_Bigalke\\_dena\\_BedarfVerbrauch.pdf](http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/energie/ake48/IWU-Tagung_2012-05-31_Bigalke_dena_BedarfVerbrauch.pdf) (abgerufen am 04.04.2016).

Deutsche Energie-Agentur (dena)(2010): dena-Sanierungsstudie Teil 1. Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand. Begleitforschung zum dena-Projekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“, Berlin.

Deutsche Energie-Agentur (dena)(2012): dena-Sanierungsstudie Teil 2. Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung in selbstgenutzten Wohngebäuden, Berlin.

Deutsche Energie-Agentur (dena)(2015): Gebäudereport 2015. Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand, Berlin.

Deutscher Bundestag (2015a): Entschließungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zu der dritten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung – Drucksachen 18/4897 (neu), 18/5324 – Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG). Drucksache 18/5402, 01.07.2015.

Deutscher Bundestag (2015b): Entschließungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD zu der dritten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung – Drucksachen 18/4897 (neu), 18/5324 – Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG). Drucksache 18/5400, 01.07.2015.

Deutscher Bundestag (2015c): Entschließungsantrag der Fraktion DIE LINKE zu der dritten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung – Drucksachen 18/4897 (neu), 18/5324 – Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG). Drucksache 18/5401, 30.06.2015.

Deutscher Bundestag (2015d): Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG). Drucksache 18/4897, 13.05.2015.

Deutscher Caritasverband (2015): Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG) 18/4897 (neu). Verfügbar unter: <http://www.caritas.de/fuerprofis/presse/stellungnahmen/05-22-2015-stellungnahme-zur-geplanten-wohngeldreform> (abgerufen am 09.11.2015).

Deutscher Gewerkschaftsbund (2015): Stellungnahme des Deutschen Gewerkschaftsbundes zum Entwurf des Gesetzes zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG) Verfügbar unter: [https://www.bundestag.de/blob/377948/f8db8bae062b76d432d74c23df150c09/18-16-222-g\\_anhoerung\\_wohngeld\\_stellungnahme\\_dgb-data.pdf](https://www.bundestag.de/blob/377948/f8db8bae062b76d432d74c23df150c09/18-16-222-g_anhoerung_wohngeld_stellungnahme_dgb-data.pdf) (abgerufen 17.11.2015).

Deutscher Mieterbund (2015): Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes (DMB) zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG). Verfügbar unter: [https://www.bundestag.de/blob/377624/50c7fbef771bf394bc4c13e680f53211/18-16-224-g\\_anhoerung\\_fracking\\_stellungnahme\\_bbu-data.pdf](https://www.bundestag.de/blob/377624/50c7fbef771bf394bc4c13e680f53211/18-16-224-g_anhoerung_fracking_stellungnahme_bbu-data.pdf) (abgerufen am 17.11.2015).

Deutscher Städtetag (2014): Wohngeld und Kosten der Unterkunft nach dem SGB II. Positionspapier des Deutschen Städtetages Verfügbar unter: <http://digital.zlb.de/viewer/metadata/15803640/1/> (abgerufen am: 17.11.2015).

Diefenbach, N.; Cischinsky, M.; Rodenfels, M.; Clausnitzer, K.-D. (2010): Zusammenfassung zum Forschungsprojekt „Datenbasis Gebäudebestand – Datenerhebung zur energetischen Qualität und zu den Modernisierungstrends im deutschen Wohngebäudebestand“. Darmstadt.

Diefenbach, N.; Stein, B.; Loga, T.; Rodenfels, M. (IWU); Gabriel, J.; Fette, M. (Fraunhofer IFAM) (2015): Monitoring der KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Energieeffizient Bauen“ 2014. Darmstadt, Bremen.

Fichte, D. (2011): Reduzierungspotenzial bei ausgewählten Sozialausgaben des Bundes, Schriften // Karl-Bräuer-Institut des Bundes der Steuerzahler, Heft Nr. 111.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2015): GdW Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG). Verfügbar unter: [https://www.bundestag.de/blob/377208/544d162aaa2352c69af2e83cd91a263e/18-16-222-c\\_anhoerung\\_wohngeld\\_stellungnahme\\_gdw-data.pdf](https://www.bundestag.de/blob/377208/544d162aaa2352c69af2e83cd91a263e/18-16-222-c_anhoerung_wohngeld_stellungnahme_gdw-data.pdf) (abgerufen am 17.11.2015).

Haase, A. (2010): Das Wohngeld. Ein Praxisratgeber. Books on Demand. Norderstedt.

Henger, R. (2014): Handlungsempfehlungen zur Umsetzung der Energiewende im Gebäudesektor, IW policy paper, Nr. 12, Köln.

Henger, R.; Hude, M.; Runst, P. (2016): Erst breit, dann tief sanieren. Die Rolle von Sanierungsfahrplänen in der Energieberatung, Institut der deutschen Wirtschaft. Köln.

Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2015): Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG). Verfügbar unter: [https://www.bundestag.de/blob/377368/90bea1fcdf18cacf02eac70a40979691/18-16-222-e\\_anhoerung\\_wohngeld\\_stellungnahme\\_iw-data.pdf](https://www.bundestag.de/blob/377368/90bea1fcdf18cacf02eac70a40979691/18-16-222-e_anhoerung_wohngeld_stellungnahme_iw-data.pdf) (abgerufen am 17.11.2015).

IWU (Institut Wohnen und Umwelt) (2013): Basisdaten für die Hochrechnungen mit der Deutschen Gebäudetypologie des IWU: Neufassung Oktober 2013. Darmstadt.

KfW (2014): Energieeffizient Bauen – Kredit 153. Merkblatt. Frankfurt.

KfW (2015a): Energieeffizient Sanieren – Kredit 151/152. Merkblatt. Frankfurt.

KfW (2015b): Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss 430. Merkblatt. Frankfurt.

Kirchner, J., Cischinsky, H., Rodenfels, M. (2014): Transferleistungen zur Sicherung angemessenen Wohnens, Zeitschrift für Sozialreform, 60. Jahrgang, Heft 4, 2014, S. 379-412.

Kühn, T. (2012): Bielefelder Klimabonus für Transfereinkommensempfänger. Präsentation im Werkstattgespräch „Energie im Quartier“ – Pro Potsdam, 03.12.2012. Verfügbar unter: <http://www.mil.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.316213.de?highlight=> (abgerufen am: 11.11.2015).

Loga, T., Stein, B., Diefenbach, N., Born, R. (2015): Deutsche Wohngebäudetypologie Beispielhafte Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von typischen Wohngebäuden. Institut für Wohnen und Umwelt. 2. erw. Auflage. Darmstadt. Online verfügbar unter: [http://www.building-typology.eu/downloads/public/docs/brochure/DE\\_TABULA\\_TypologyBrochure\\_IWU.pdf](http://www.building-typology.eu/downloads/public/docs/brochure/DE_TABULA_TypologyBrochure_IWU.pdf) (abgerufen am 09.02.2016).

Neitzel, M.; Lindert, R. (2013): Ermittlung der Kostenbelastung von Verbrauchern bei Einführung eines Wärmeumlagen-Modells. Bochum.

Neitzel, Michael (2011): Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma, Konzeptstudie, Bochum, 2011.

Passivhaus Institut (2015): Informationen zum Passivhaus - Was ist ein Passivhaus? Verfügbar unter: [http://www.passiv.de/de/02\\_informationen/01\\_wasistpassivhaus/01\\_wasistpassivhaus.htm](http://www.passiv.de/de/02_informationen/01_wasistpassivhaus/01_wasistpassivhaus.htm) (abgerufen am 27.01.2016).

Schulze Darup, Burkhard / Neitzel, Michael (2011): Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung. Technische und wirtschaftliche Voraussetzungen zur flächenhaften Umsetzung von energetisch hochwertigen Modernisierungen im zusammenhängenden Wohnquartieren. Abschlussbericht. Forschungsvorhaben gefördert mit Mitteln der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU), Berlin.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014): Gebäude mit Wohnraum sowie Wohngebäude nach Baujahr. Zensus 2011. o.O.

Statistisches Bundesamt (2006): Sozialeleistungen. Wohngeld 2004, Fachserie 13, Reihe 4, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2007): Sozialeleistungen. Wohngeld 2005, Fachserie 13, Reihe 4, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2008): Sozialeleistungen. Wohngeld 2006, Fachserie 13, Reihe 4, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2008): Sozialeleistungen. Wohngeld 2007, Fachserie 13, Reihe 4, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2010): Sozialeleistungen. Wohngeld 2008, Fachserie 13, Reihe 4, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2011): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien. Ergebnisse des Mikrozensus 2010. Fachserie 1 Reihe 3. Wiesbaden, 2011.

Statistisches Bundesamt (2011): Sozialeleistungen. Wohngeld 2009, Fachserie 13, Reihe 4, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2012): Sozialeleistungen. Wohngeld 2010, Fachserie 13, Reihe 4, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2014): Sozialeleistungen. Wohngeld 2011, Fachserie 13, Reihe 4, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2015a): Sozialeleistungen. Wohngeld 2012, Fachserie 13, Reihe 4, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2015b): Sozialeleistungen. Wohngeld 2013, Fachserie 13, Reihe 4, Wiesbaden.

Verbraucherzentrale (2016): Energieeinsparverordnung (EnEV). Verfügbar unter: <http://www.verbraucherzentrale.de/enev> (abgerufen am 27.01.2016).

vPRESS (o.J.): Energiesparen im Haushalt. Verfügbar unter: <http://www.energiesparen-im-haushalt.de/> (abgerufen am 27.01.2016).

Walberg, D., Gniechwitz, T., Halstenberg, M. (2015): Kostentreiber für den Wohnungsbau. Untersuchung und Betrachtung der wichtigsten Einflussfaktoren auf die Gestehungskosten und auf die aktuelle Kostenentwicklung von Wohnraum in Deutschland. Bauforschungsbericht Nr. 67. Kiel.

Zimmermann, L. (2014): Wohngeldgesetz. Handkommentar. Nomos. Baden-Baden.