



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Durch die Wohngeldreform 2016 wurden die Wohngeldleistungen verbessert. Mit vielen Karten für die Landkreise und kreisfreien Städte sowie mit regionalanalytischen Tabellen zeigt diese Ausgabe der BBSR-Analysen KOMPAKT, welche Wohnkosten die Empfängerhaushalte bestreiten und wie die verschiedenen Haushaltstypen nach den Entwicklungen der Vorjahre von der Wohngeldreform profitieren. Abschließend folgt ein Ausblick auf die Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des Wohngeldes in der neuen Legislaturperiode.

Das Heft widmet sich den folgenden Schwerpunkten:

- **Entwicklung der Empfängerzahlen und der Haushaltsstrukturen**
- **Wohnkosten bzw. Mieten und monatliche Wohngeldleistungen**
- **Regionale Analyse der Reformwirkungen**
- **Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des Wohngeldes in der neuen Legislaturperiode**

Die Wohngeldreform 2016 in den Städten und Regionen

Autoren

Nina Oettgen
Ernst Degener

Vorwort



Liebe Leserin, lieber Leser,

die Wohngeldreform trat am 1. Januar 2016 in Kraft. Seither erhalten deutlich mehr Haushalte Wohngeld – zum Jahresende 2016 waren es fast 600.000 reine Wohngeldhaushalte. Besonders Rentnerinnen und Rentner sowie Familien profitieren vom staatlichen Wohnkosten-Zuschuss. 2015 erhielt eine vierköpfige Familie mit zwei minderjährigen Kindern noch einen monatlichen Mietzuschuss von durchschnittlich 143 €, nach der Wohngeldreform waren es 197 €. Das Wohngeld deckte 2016 durchschnittlich ein Drittel der Wohnkosten der Empfängerhaushalte ab.

Mit den Leistungsverbesserungen hat die Bundesregierung auf gestiegene Preise und Einkommen sowie auf die gestiegenen Mieten insbesondere auf den Wohnungsmärkten der Ballungszentren reagiert. Da das Wohngeld sich auch nach dem lokalen Mietenniveau richtet, haben Haushalte in teuren Regionen die höchsten Wohngeldansprüche. Die Reform berücksichtigt auch die Steigerung der warmen Nebenkosten.

Diese Ausgabe der BBSR-Analysen KOMPAKT widmet sich einigen zentralen Fragen rund um das Wohngeld und belegt dabei die positiven Effekte der Reform auf den regionalen Wohnungsmärkten. Die staatliche Leistung trägt dazu bei, bezahlbares und angemessenes Wohnen für Menschen mit geringen Einkünften zu sichern.

Die eigenen Auswertungen werden ergänzt um weitere Forschungsvorhaben des BBSR. Sie haben das Ziel, die Wohngeldreform zu evaluieren und Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Wohngeldsystems zu entwickeln – etwa im Hinblick auf eine Dynamisierung von Leistungen. Auch darauf geht diese Ausgabe ein. Die Projekte sind eingebettet in den gesamten Themenkomplex zur sozialen Sicherung des Wohnens, der auch die weiteren wohnungsbezogenen Sozialleistungen umfasst.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Dr. Robert Kaltenbrunner
Stellvertretender Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Wohngeld: Eigenschaften und Vorteile

Das Wohngeld ist eine treffsichere und vorteilhafte Leistung für einkommensschwache Haushalte.

Das Wohngeld als staatlicher Miet- oder Lastenzuschuss soll die Wohnkostenbelastung der Haushalte auf ein durchschnittliches Maß senken. Infolge der Wohngeldreform 2016 traten für einkommensschwächere Haushalte viele Verbesserungen in Kraft, um die Wohnkosten für angemessenen und familiengerechten Wohnraum tragen zu können. So wurde das Wohngeld insgesamt erhöht, die Mietstufen neu festgelegt und die Höchstbeträge für Miete und Belastung regional gestaffelt angehoben. Dies bedeutet, dass in Gemeinden mit hohen Mietstufen die Höchstbeträge stärker angehoben wurden. Somit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass die Mieten in angespannten Wohnungsmärkten überdurchschnittlich stark gestiegen sind und zuletzt eine zunehmende Mietenspreizung in den Regionen zu beobachten war.

Das Wohngeld gilt hinsichtlich wohnungspolitischer Zielsetzungen als treffsicher und vorteilhaft im Vergleich zu den unterkunftsbezogenen Leistungen der Grundsicherung sowie der Objektförderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Dennoch erfährt das Wohngeld in der Öffentlichkeit meist nur mäßig hohe Aufmerksamkeit, die lediglich vorübergehend im Zusammenhang mit anstehenden, politisch geforderten oder gerade in Kraft getretenen Wohngeldreformen ansteigt.

Angesichts seiner Vorteile hätte das Wohngeld mehr Aufmerksamkeit verdient. Denn es ist auf die regionale Wohnungsmarktsituation sowie den individuellen Bedarf der Haushalte zugeschnitten und wird in der Regel für je ein Jahr bewilligt. Während bei Sozialwohnungen das grundsätzliche Problem besteht, dass der Haushalt im Zeitverlauf sein Haushaltseinkommen über die für geförderten Wohnraum geltende Einkommensgrenze hinaus steigern kann und er damit eigentlich nicht mehr wohnberechtigt wäre (Fehlbelegerproblematik), kann das Wohngeld gezielt und zugleich flexibel an die wirtschaftliche Situation einkommensschwacher Haushalte angepasst werden.

Anders als bei den KdU-Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und der Sozialhilfe sind Wohngeldempfänger außerdem nicht auf ein bestimmtes Wohnungsmarktsegment und auf Wohnungen mit Mieten beschränkt, die den von den Kommunen festgelegten Angemessenheitsgrenzen entsprechen. Damit trägt das Wohngeld dazu bei, ausgewogene Bewohnerstrukturen in den Wohnquartieren zu erhalten (vgl. Deutscher Bundestag, Wohngeld- und Mietenbericht 2016). Einkommenserhöhungen verringern das Wohngeld zudem nur um rund 30 bis 50 % des Erhöhungsbetrages. Dadurch bleiben Sparanreize erhalten – sowohl zur Verbesserung der individuellen Einkommenssituation als auch bei Verringerung der Ausgaben für Miete.

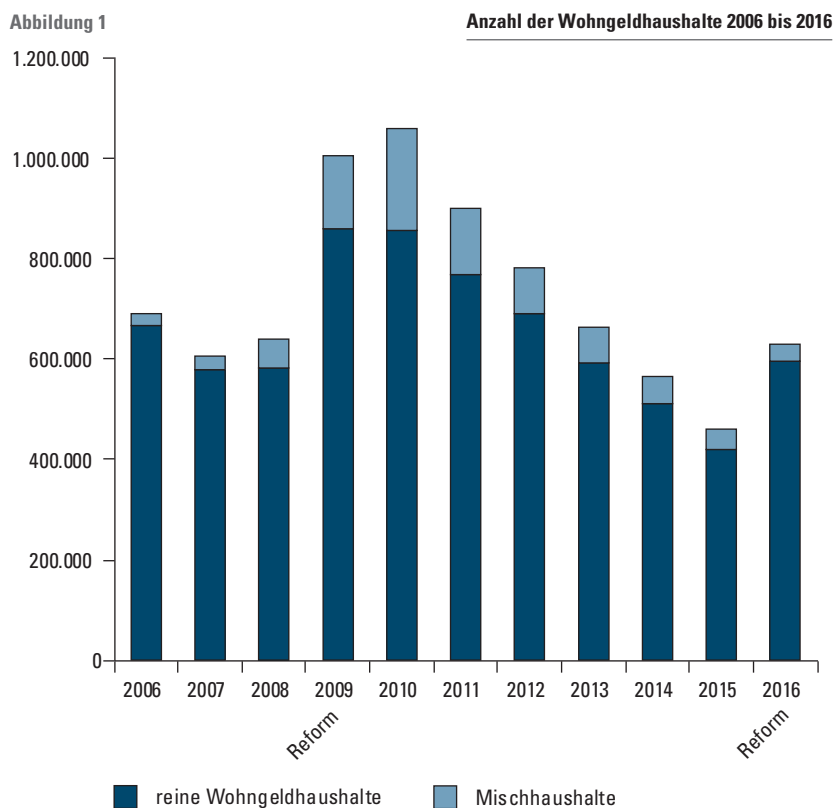
Wohngeldreform 2016 erreicht Haushalte in allen Regionen

Die Zahl der Wohngeldhaushalte hat sich durch die Wohngeldreform 2016 deutlich erhöht.

Durch die Wohngeldreform stieg die Zahl der reinen Wohngeldhaushalte bundesweit um 42 % an: von rund 419.000 Haushalten am Jahresende 2015 auf rund 595.000 Haushalte am Jahresende 2016¹ (vgl. Abbildung 1). Von der Wohngeldreform profitierten Haushalte in allen Regionen (vgl. Karte 1). Wohngeld erhielten auch rund 36.000 Mischhaushalte, in denen Wohngeldempfänger gemeinsam mit Personen wohnen, die vom Wohngeld ausgeschlossen sind, da sie zum Beispiel Leistungen der Grundsicherung beziehen.² Insgesamt bezogen Ende 2016 somit rund 631.000 Haushalte Wohngeld.

Nach der Wohngeldreform wurden Haushalte wohngeldberechtigt, deren Einkommen bislang die Grenzen für einen Wohngeldanspruch überschritten. Von der Wohngeldreform profitierten außerdem u. a. Haushalte, die vorher Grundsicherungsleistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II/„Hartz IV“) oder dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) erhielten und die durch die Leistungsverbesserungen in das vorrangige Wohngeldsystem wechseln konnten. Diese Haushalte stellen sich durch die Reform mit Wohngeld und ggf. Kinderzuschlag finanziell besser als mit der Grundsicherung.

- (1) Grundsätzlich könnte eine Zunahme der Empfängerzahl auf eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage bzw. der finanziellen Situation zurückzuführen sein, so dass mehr Haushalte auf staatliche Unterstützungsleistungen angewiesen sind. Tatsächlich wurden durch die Wohngeldreform aber die Anspruchsvoraussetzungen für viele Haushalte verbessert.
- (2) Die folgenden Analysen beziehen sich auf die reinen Wohngeldhaushalte, in denen ausschließlich Wohngeldempfänger leben. Die Wohngeldstatistik 2016 liegt seit Ende 2017 vor, so dass aktuell Analysen zur Wirkung der Wohngeldreform 2016 möglich sind. Die Wohngeldstatistik 2017 auf Bundesebene wird ab Ende 2018 vorliegen. Dann können auch die weiteren Entwicklungen des Wohngeldes seit dem Jahr 2017 dargestellt werden.



Datenbasis:
BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik 2006 bis 2016

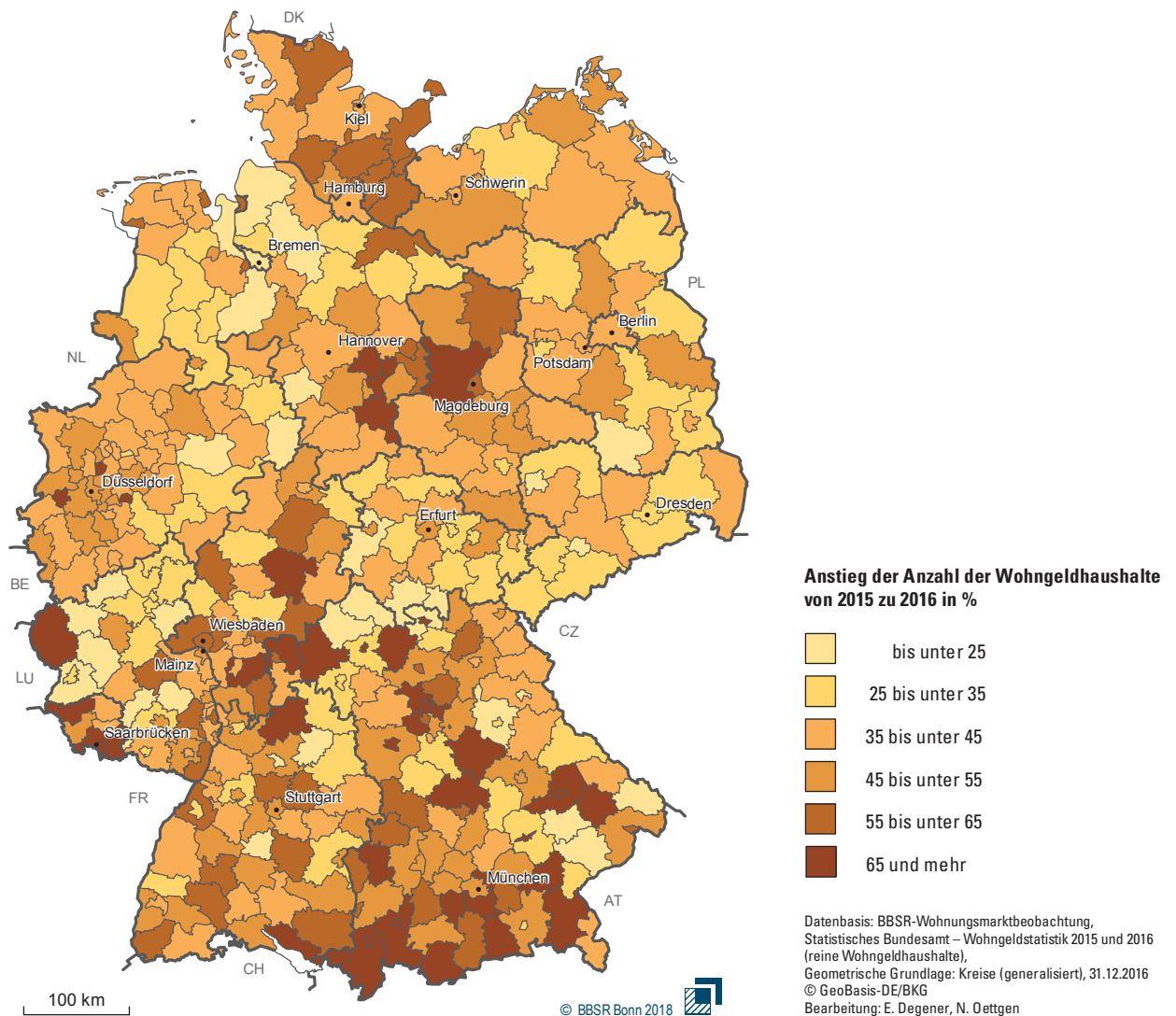
Teilweise leben die Wohngeldempfänger in Alten- oder Pflegeheimen. Für die regionalen Wohnungsmärkte sind jedoch vor allem private Haushalte relevant: Der Anteil der privaten (reinen) Wohngeldhaushalte an allen Privathaushalten ist durch die Wohn-

geldreform von 0,9 % im Jahr 2015 auf 1,2 % am Jahresende 2016 gestiegen.

Die Anzahl und der Anteil der Wohngeldhaushalte sind damit relativ gering, insbesondere im Vergleich zu den Empfängern von Grund-

sicherungsleistungen nach SGB II und XII, deren Wohnkosten ebenfalls beim Leistungsbezug berücksichtigt werden. So gab es Ende 2016 rund 3,2 Mio. Bedarfsgemeinschaften nach SGB II; auf 100 Privathaushalte kamen damit knapp 8 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II.

Karte 1

Wohngeldreform 2016

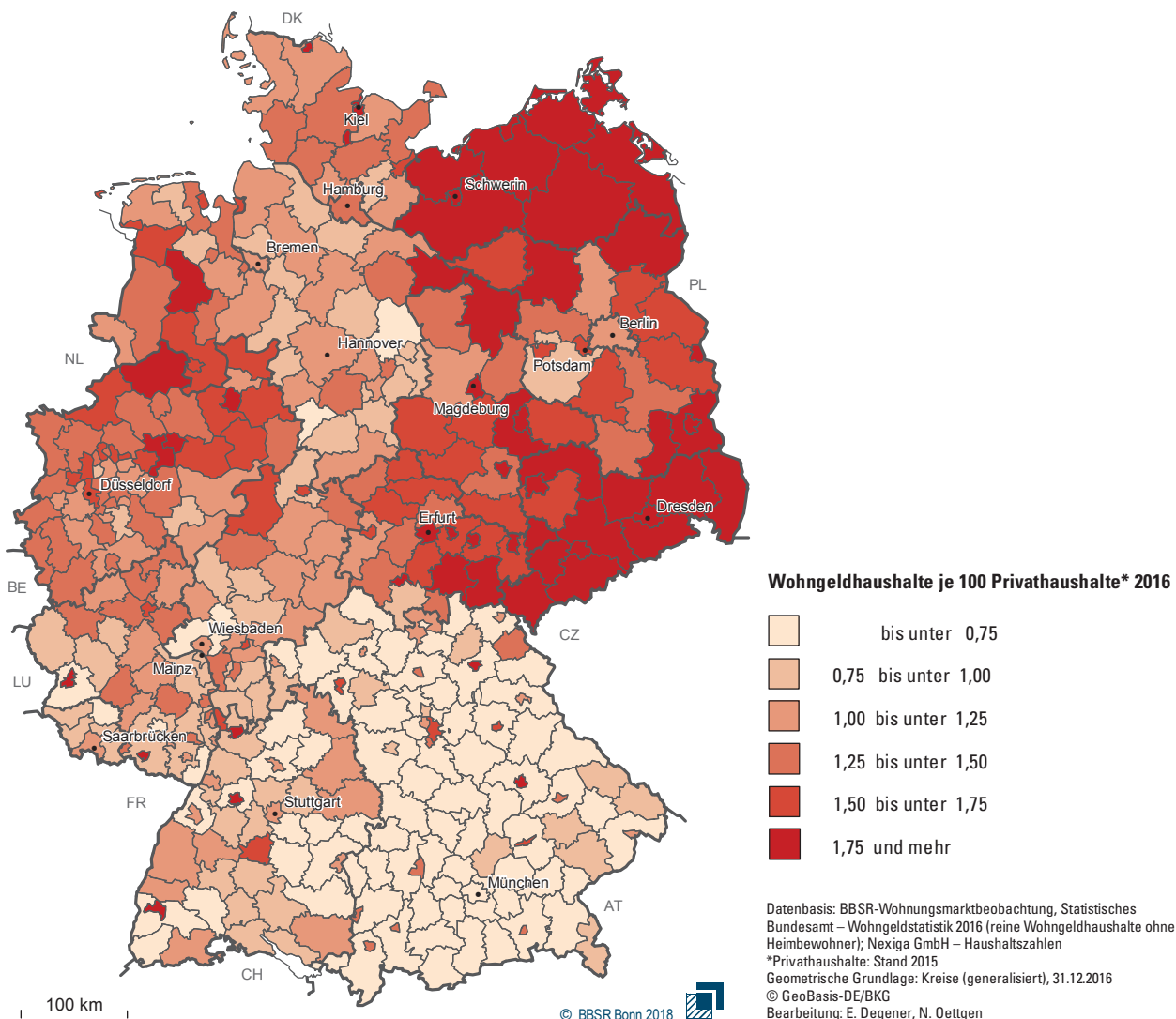
Die Karte 2 zur regionalen Verteilung der Wohngeldhaushalte zeigt: Die kreisfreien Großstädte heben sich von ihrem Umland häufig durch einen höheren Anteil von Wohngeldhaushalten ab. Die relativ meisten Bewilligungen erteilten 2016 ostdeutsche Kreise und Städte. Aber auch in dünn besiedelten ländlichen Kreisen, die

nicht von der Nähe wirtschaftsstarker Ballungsräume profitieren, erhalten verhältnismäßig viele Haushalte den staatlichen Zuschuss zu den Wohnkosten. In den beiden wirtschaftsstarken südlichen Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg ist der Anteil der Wohngeldempfänger am geringsten.

Wie viele Haushalte in einer Region Wohngeld erhalten, hängt von einer Vielzahl verschiedener Einflussgrößen ab. So spiegeln sich im Anteil der Wohngeldhaushalte zum Beispiel die regionale Wirtschaftsstruktur und die Einkommen wider, aber auch die Wohnkosten der unterschiedlich großen Haushalte sowie das örtliche Mietenniveau.

Karte 2

Anteil der Wohngeldhaushalte an den Privathaushalten 2016



Empfängerhaushalte: Vor allem Familien und Rentner

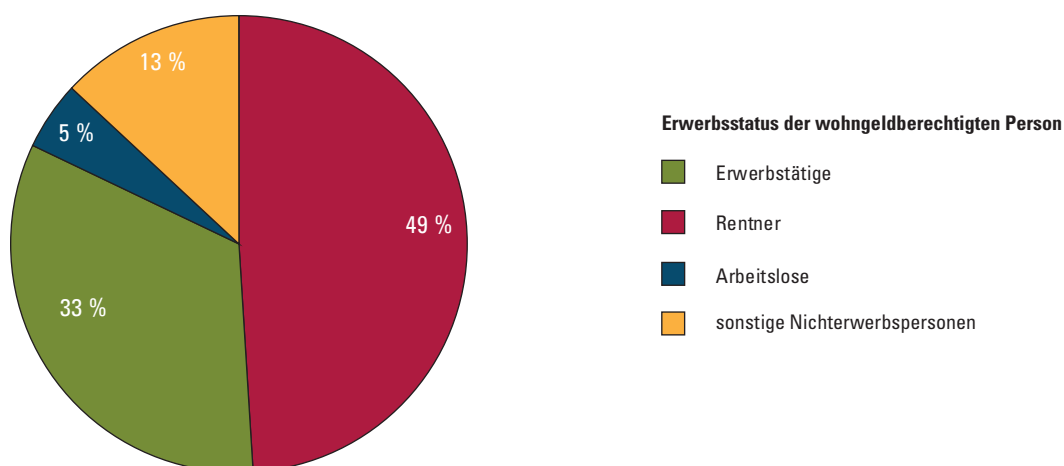
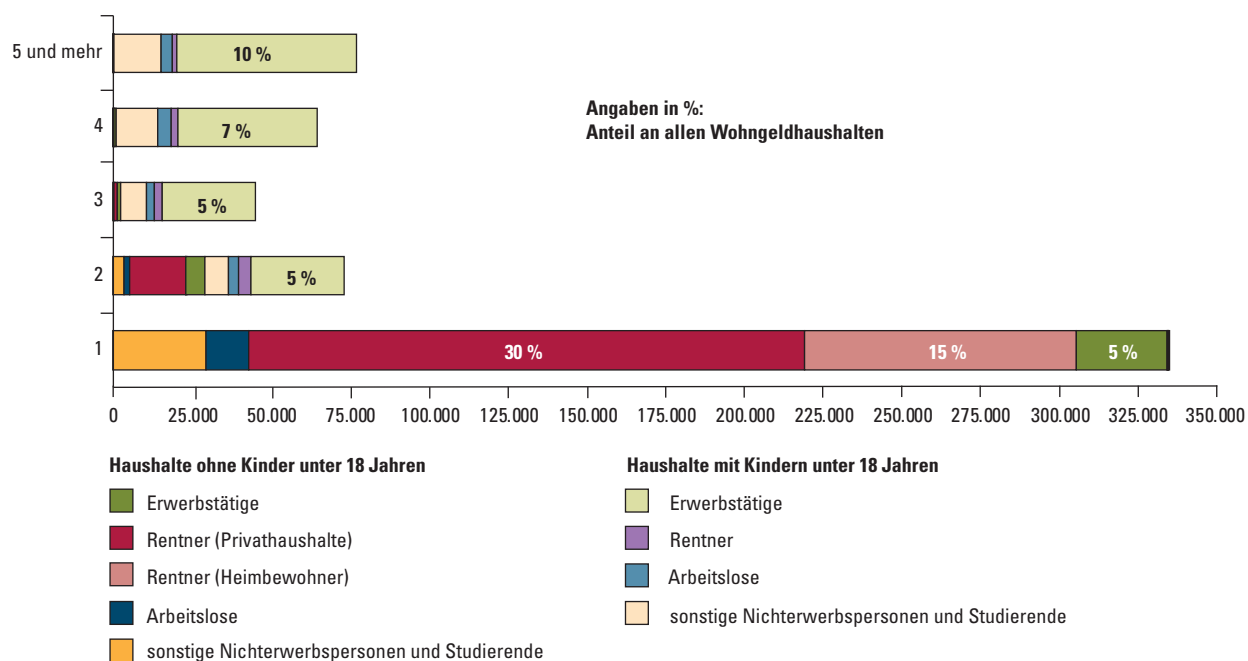
Die meisten Wohngeldhaushalte sind Rentnerhaushalte. Zwei Drittel aller Wohngeldempfänger leben in Familien mit Kindern.

Fast die Hälfte (49 %) aller reinen Wohngeldhaushalte waren 2016 Haushalte von Rentnerinnen und Rentnern (vgl. Abbildung 2). Sie lebten meist allein. Rund 87.000 von ihnen waren 2016 in einer Pflege- oder Senioreneinrichtung untergebracht.

Die zweitgrößte Gruppe waren Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (rund 228.000 reine Wohngeldhaushalte bzw. 38 % aller reinen Wohngeldhaushalte, vgl. Abbildung 3). Die Eltern sind meist erwerbstätig und beziehen ein niedriges Einkommen. Mit dem Wohngeld werden insbe-

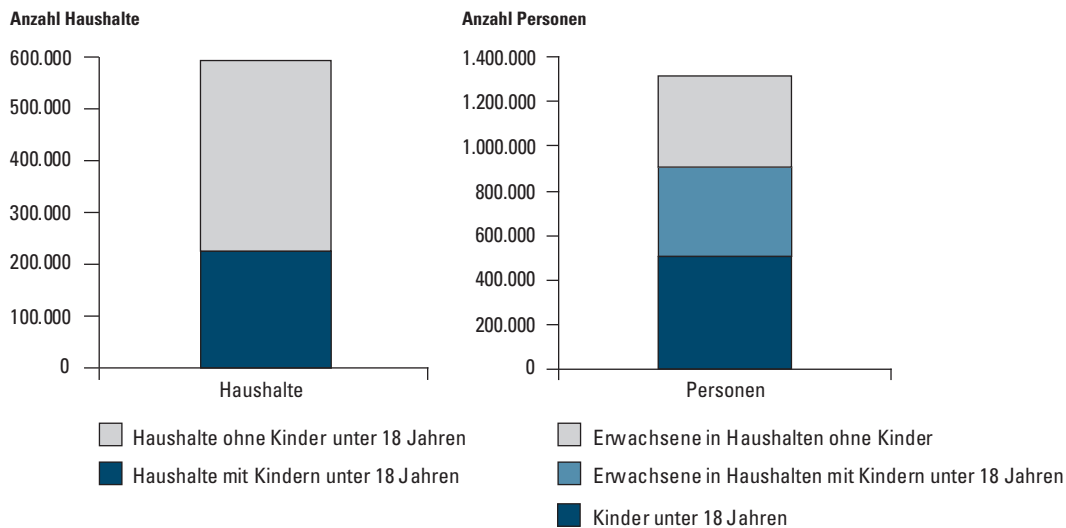
Abbildung 2

Zahl der Personen im Haushalt



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik 2016 (reine Wohngeldhaushalte)

Abbildung 3



Datenbasis:

BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik 2016 (reine Wohngeldhaushalte)

sondere viele große Familien mit fünf und mehr Haushaltsmitgliedern unterstützt.

Rund 77.000 bzw. 13 % aller Wohngeldhaushalte waren dabei Alleinerziehende mit ihren minderjährigen Kindern. Ihr Anteil in der Gesamtbevölkerung liegt bei nur ca. 4 %. Die meist alleinerziehenden Mütter befinden sich oft in einer schwierigen wirtschaftlichen Situation und benötigen daher überdurchschnittlich häufig staatliche Unterstützung in Form des Wohngeldes.

Betrachtet man nicht die Anzahl der Wohngeldhaushalte sondern die Anzahl der *Personen* in diesen Haushalten, dann zeigt sich umso mehr, dass das Wohngeld vor allem Familien mit Kindern unterstützt: In den reinen Wohngeldhaushalten lebten 2016 1,3 Mio. Personen (vgl. Abbildung 3). Rund 907.000 dieser Personen lebten in Haushalten mit Kindern unter 18 Jahren, rund 507.000 davon waren minderjährige Kinder. Dies bedeutet, dass 2016 mehr als zwei Drittel aller Wohngeldempfänger in Familien mit minderjährigen Kindern lebten. Diese

minderjährigen Kinder machten 39 % aller Wohngeldempfänger aus.

Paare ohne Kinder vor dem Rentenalter stehen finanziell meist vergleichsweise gut da, so dass ihr Anteil unter den Wohngeldhaushalten sehr gering ist.

Die Haushaltsstrukturen der Wohngeldempfänger haben sich infolge der Wohngeldreform 2016 nicht wesentlich verändert.

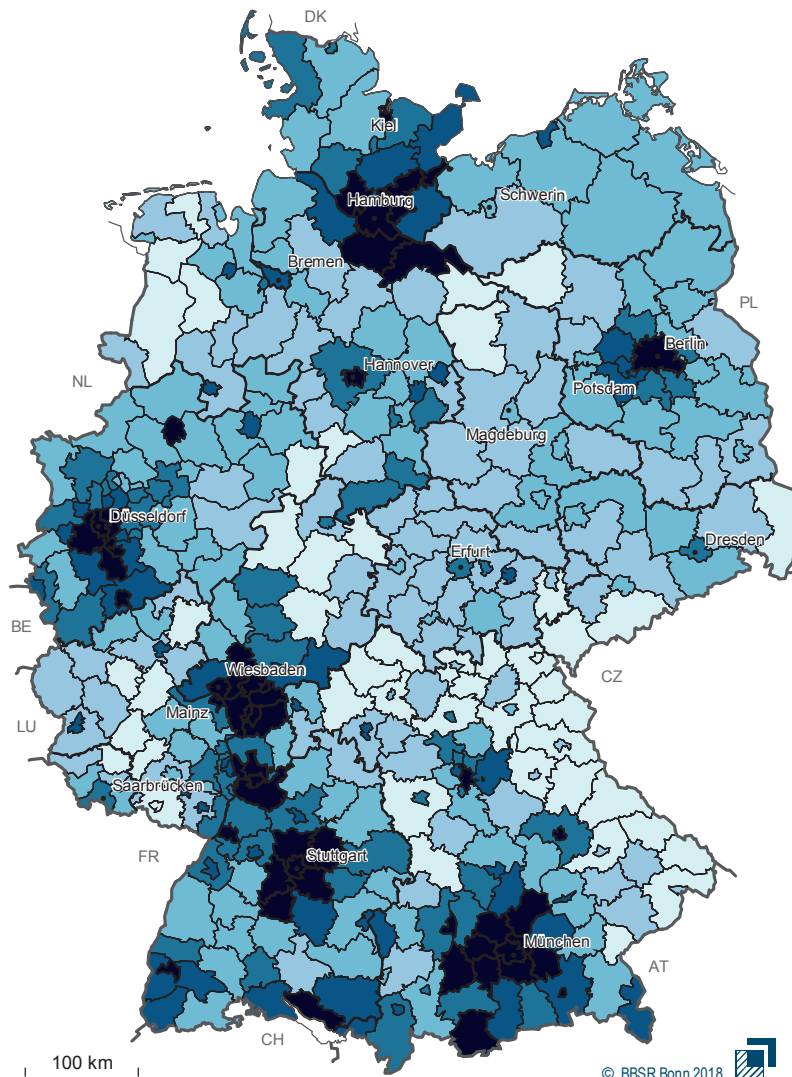
Mieten der Wohngeldhaushalte bilden das preisgünstigste Wohnungsmarktsegment ab

Die Wohngeldmieten sind ebenso wie die Bestands- und Angebotsmieten allgemein in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Wohngeldhaushalte bewohnen dabei vergleichsweise kleine Wohnungen.

Die meisten Wohngeldempfänger (77 %) waren 2016 Hauptmieter, d. h. sie lebten nicht als Untermieter, Heimbewohner oder Wohneigentümer. Die mittlere Bruttokaltmiete der Wohngeldhaushalte lag 2016 bei

6,69 €/m². In den unterschiedlichen Kreistypen reichten die mittleren Bruttokaltmieten im Durchschnitt von 5,98 €/m² in den ländlichen Kreisen bis 7,69 €/m² in den Großstädten mit mehr als einer halben Million Einwohner (vgl. Karte 3).

Karte 3

Wohngeld: Bruttokaltmiete je m²Mittlere Bruttokaltmiete der Wohngeldhaushalte 2016 in €/m²

bis unter 5,50	6,00 bis unter 6,50	7,00 bis unter 7,50
5,50 bis unter 6,00	6,50 bis unter 7,00	7,50 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik 2016 (reine Wohngeldhaushalte, Hauptmieter)

Geometrische Grundlage: WM-Kreise basierend auf Gemeinden (generalisiert), 31.12.2016 © GeoBasis-DE/BKG

Bearbeitung: E. Degener, N. Oettgen

Anmerkungen: In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

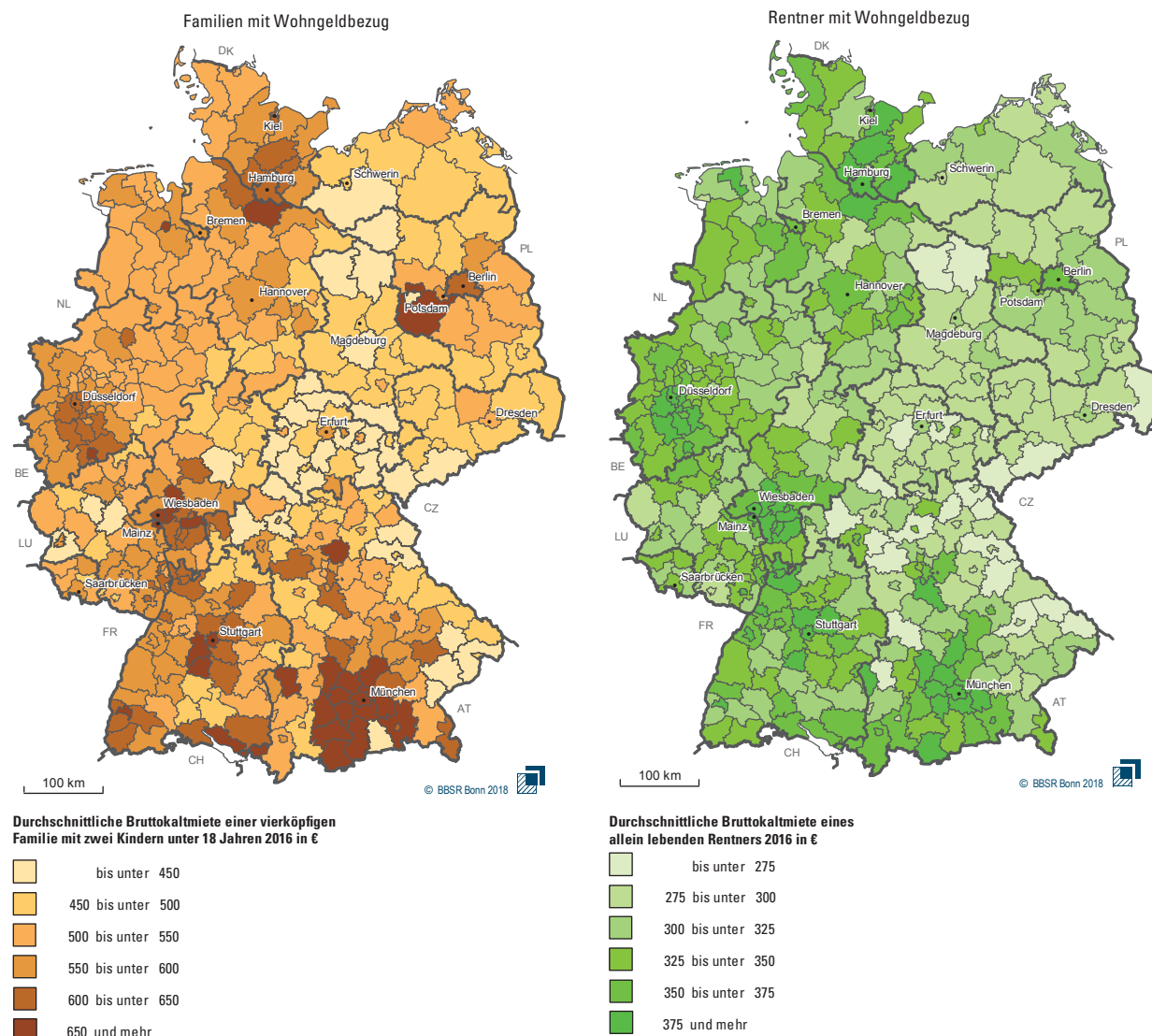
Sehr günstige mittlere Bruttokaltmieten von weniger als 5,00 €/m² zahlten Wohngeldhaushalte 2016 in manchen ländlichen Kreisen wie beispielsweise im bayerischen Landkreis Hof oder im niedersächsischen Landkreis Holzminden. Im Mittel mehr als 9,00 €/m² bruttokalt zahlten die Wohngeldempfänger in der Stadt und im Landkreis München sowie in den Landkreisen Fürstentum und Dachau. Knapp 9,00 €/m² bruttokalt wurden von den Haushalten aber beispielsweise auch gezahlt in Mainz, Wiesbaden, Darmstadt oder Düsseldorf.

Die Mieten der Wohngeldempfänger eignen sich dabei gut als amtliche Datenquelle für Bestandsmietverhältnisse, wobei sie tendenziell das preiswerte Wohnungsmarktsegment abbilden. Zu beachten sind zudem die spezifischen Strukturen der Wohngeldhaushalte und ihrer Wohnsituation: Gerade bei den vielen Rentnerhaushalten handelt es sich überwiegend um kleine Haushalte mit vielfach niedrigen Bestandsmieten aus längerfristigen Mietverhältnissen (vgl. BMAS 2017, S. 173).

Alleinlebende Rentner mit Wohngeldbezug, die als Hauptmieter wohnen und nicht in einem Heim untergebracht sind, zahlten 2016 im Bundesdurchschnitt 330 € Bruttokaltmiete. Hier reichten die durchschnittlichen Bruttokaltmieten von 237 € in ländlichen Wohnungsmärkten wie dem Main-Spessart-Kreis bis zu 416 € in den teuren Großstädten wie Freiburg im Breisgau oder 422 € im Hochtaunuskreis (vgl. Karte 4).

Karte 4

Bruttokaltmiete von Familien und Rentnern 2016



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik 2016 (reine Wohngeldhaushalte, Hauptmieter)
 Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2016 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: E. Degener, N. Oettgen

Eine vierköpfige Wohngeldfamilie mit zwei minderjährigen Kindern zahlte Ende 2016 im Bundesdurchschnitt 564 € (bruttokalt) für ihre Mietwohnung. Die durchschnittlichen Bruttokaltmieten dieser Haushalte lagen in günstigeren Wohnungsmärkten beispielsweise bei 338 € im thüringischen Wartburgkreis oder 365 € im bayerischen Kreis Tirschenreuth. In hochpreisigen Wohnungsmärkten wie dem Kreis Starnberg zahlten die Familien 2016 durchschnittlich 803 €

für ihre Mietwohnungen, in Tübingen waren es zum Beispiel 684 € (vgl. Karte 4).

Wohngeldhaushalte bewohnen erwartungsgemäß kleinere Wohnungen als Haushalte im Durchschnitt der Gesamtbevölkerung (vgl. Tabelle 1). Während einem alleinlebenden Hauptmieter im Bundesdurchschnitt laut Mikrozensus 2016 rund 60 m² zur Verfügung standen (Statistisches Bundesamt 2016), waren es bei

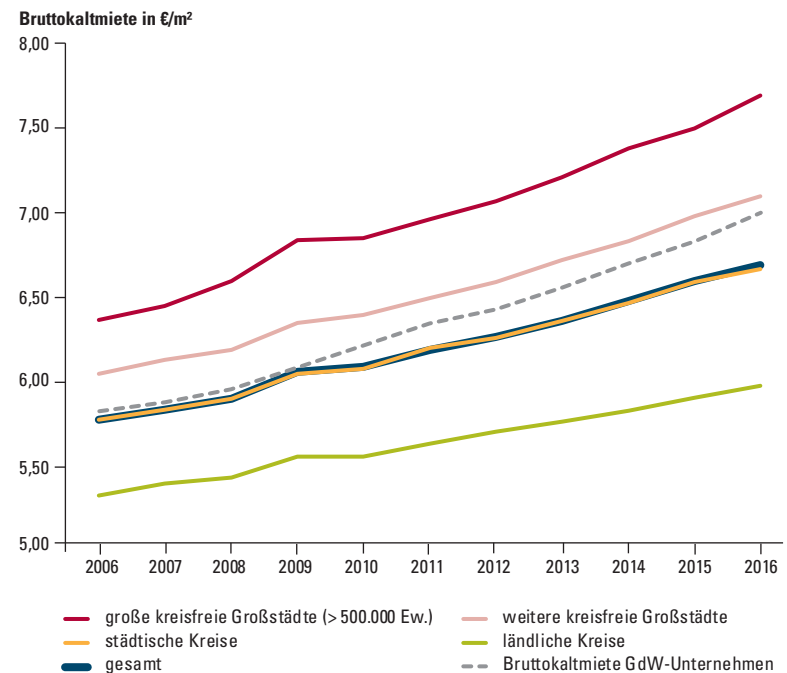
alleinlebenden Wohngeldempfängern durchschnittlich nur knapp 50 m². Vierpersonenhaushalte bewohnten im Schnitt der Gesamtbevölkerung 95 m² große Mietwohnungen, die Mietwohnungen von Wohngeldhaushalten mit vier Haushaltsmitgliedern waren 2016 84 m² groß. Die Wohnungen der Hauptmieterhaushalte mit Wohngeldbezug waren somit 2016 etwa 10 m² kleiner als die Wohnungen aller Hauptmieter.

Seit 2006 sind die Bruttokaltmieten der Wohngeldhaushalte im Schnitt in allen Kreistypen kontinuierlich gestiegen (vgl. Abbildung 4): Die mittlere Bruttokaltmiete stieg von 5,78 €/m² im Jahr 2006 um 15 % auf 6,69 €/m² im Jahr 2016 an. Auch für die Wohngeldempfänger werden also die Mietensteigerungen spürbar, die in den letzten Jahren generell auf den deutschen Wohnungsmärkten zu beobachten sind (vgl. Deutscher Bundestag, Wohngeld- und Mietenbericht 2016). Das Wohngeld hilft dabei, diesen Mietenanstieg abzufedern – wenngleich sich die Zuschussfunktion des Wohngeldes ohne Anpassung an die steigenden Mieten mit den Jahren abschwächt (s. S. 15).

Den allgemeinen Anstieg der Mieten verdeutlichen hier zum Vergleich die Bestandsmieten der Wohnungen, die von den im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) organisierten Wohnungsunternehmen der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bewirtschaftet werden. Deren Bruttokaltmieten sind seit 2006 um 20 % von durchschnittlich 5,83 €/m² auf 7,00 €/m² gestiegen (vgl. Abbildung 4). Das Mietenniveau der Wohngeldhaushalte liegt demnach erwartungsgemäß etwas niedriger. Dies dürfte daran liegen, dass die von den GdW-Unternehmen bewirtschafteten Wohnungen ein breites Wohnungsangebot für alle Einkommensgruppen abbilden, während die Wohngeldhaushalte vielfach in günstigeren älteren Bestandsmiet-

Abbildung 4

Entwicklung der Bruttokaltmieten der Wohngeldhaushalte 2006 bis 2016



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik 2016 (reine Wohngeldhaushalte, Hauptmieter); GdW (Hrsg.): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2016/2017

verhältnissen und in einem insgesamt günstigeren Wohnungsmarktsegment wohnen.

Die Auswertung der Mietenentwicklung zeigt zudem, dass die Mieten der Wohngeldhaushalte in den Großstädten zuletzt stärker gestiegen sind. Diese Großstädte werden überwiegend den höheren Wohngeld-Mietenstufen zugeordnet, so dass es sinnvoll war, bei der Wohngeldreform 2016 die Höchstbeträge für die Miete und Belastung mit ansteigender Mietenstufe

entsprechend stärker anzuheben. Auch nach der Wohngeldreform 2016 sind die Mieten auf dem frei finanzierten deutschen Wohnungsmarkt weiter angestiegen. Daher ist eine weitere bedarfsgemäße Anpassung der Höchstbeträge notwendig, die sich an der Wohnungsmarktentwicklung orientiert – im Rahmen der nächsten Wohngeldreform bzw. durch eine regelmäßige Dynamisierung des Wohngeldes.

Monatlicher Wohngeldbetrag hat sich in allen Regionen erhöht

Da das Wohngeld sich auch nach dem lokalen Mietenniveau richtet, haben Haushalte in angespannten hochpreisigen Wohnungsmärkten die höchsten Wohngeldansprüche.

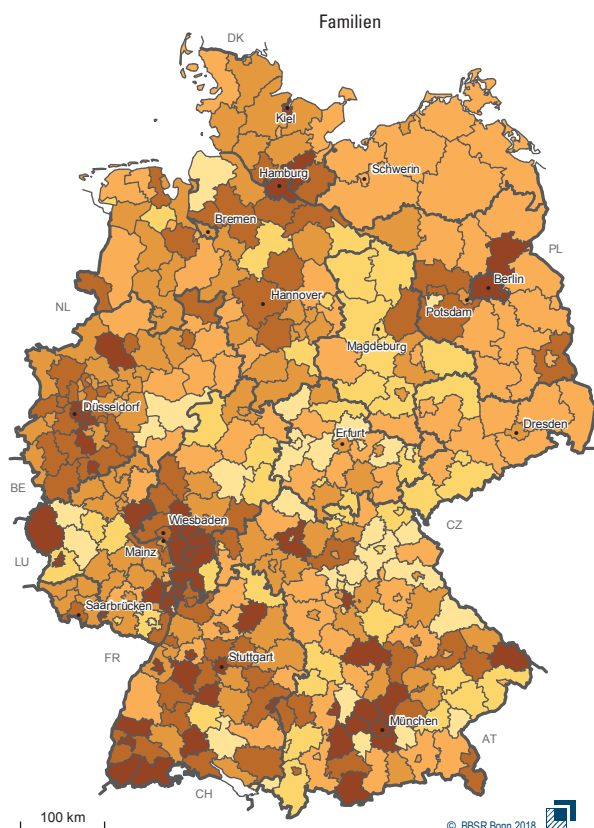
Das monatliche Wohngeld bemisst sich nach der Haushaltsgröße, dem Haushaltseinkommen und der Miete oder Belastung (bei selbstgenutztem Wohneigentum) (vgl. § 4 WoGG). Bei der Berechnung des Wohngeldes werden die tatsächlichen Wohnkosten allerdings nur bis zu den sogenannten Höchstbeträgen für Miete und Belastung berücksichtigt, die nach sechs Mietenstufen gestaffelt sind. Die Zugehörigkeit einer Gemein-

de zu einer Mietenstufe richtet sich nach dem regionalen Mietenniveau (vgl. § 12 WoGG). In angespannten höherpreisigen Wohnungsmärkten können somit höhere Wohnkosten in die Wohngeldberechnung einfließen, so dass sich für die Haushalte in diesen Regionen ein vergleichsweise höheres Wohngeld ergibt.

Der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch der reinen Wohn-

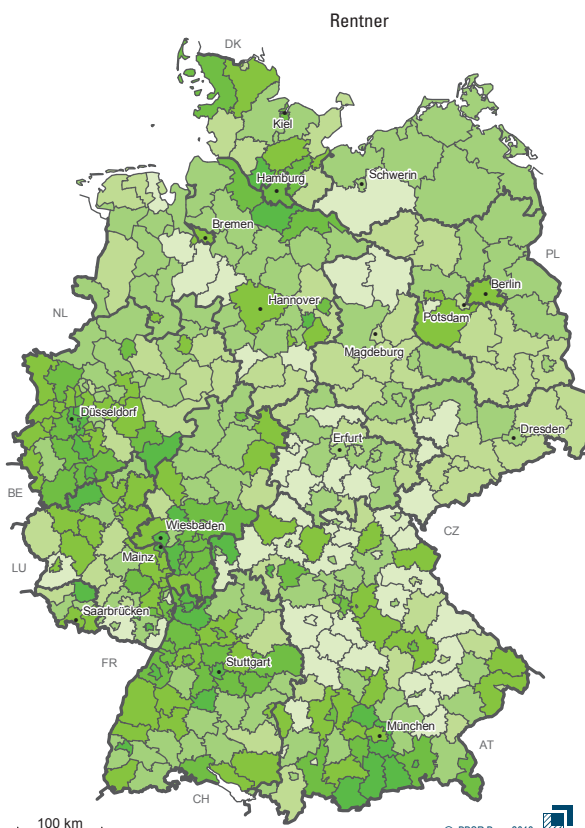
Karte 5

Wohngeld für Familien und Rentner 2016



Durchschnittliche Höhe des Mietzuschusses einer vierköpfigen Familie mit zwei Kindern unter 18 Jahren 2016 in €

	bis unter 125
	125 bis unter 150
	150 bis unter 175
	175 bis unter 200
	200 bis unter 225
	225 und mehr



Durchschnittliche Höhe des Mietzuschusses eines allein lebenden Rentners 2016 in €

	bis unter 70
	70 bis unter 80
	80 bis unter 90
	90 bis unter 100
	100 bis unter 110
	110 und mehr

geldhaushalte stieg im Bundesdurchschnitt von 115 € am Jahresende 2015 auf 157 € Ende 2016 – ein Plus von 37 % (vgl. Abbildung 5). Von der Erhöhung profitierten Haushalte auf allen regionalen Wohnungsmärkten: In allen Landkreisen und kreisfreien Städten verbesserten sich die durchschnittlichen monatlichen Wohngeldleistungen. Im Mittel über alle Haushaltsgrößen erhöhte sich das Wohngeld beispielsweise in Offenbach am Main von durchschnittlich 151 € auf 229 € pro Haushalt, im Rhein-Pfalz-Kreis von 153 € auf 236 € und im Landkreis Teltow-Fläming (Brandenburg) von 90 € auf 129 €.

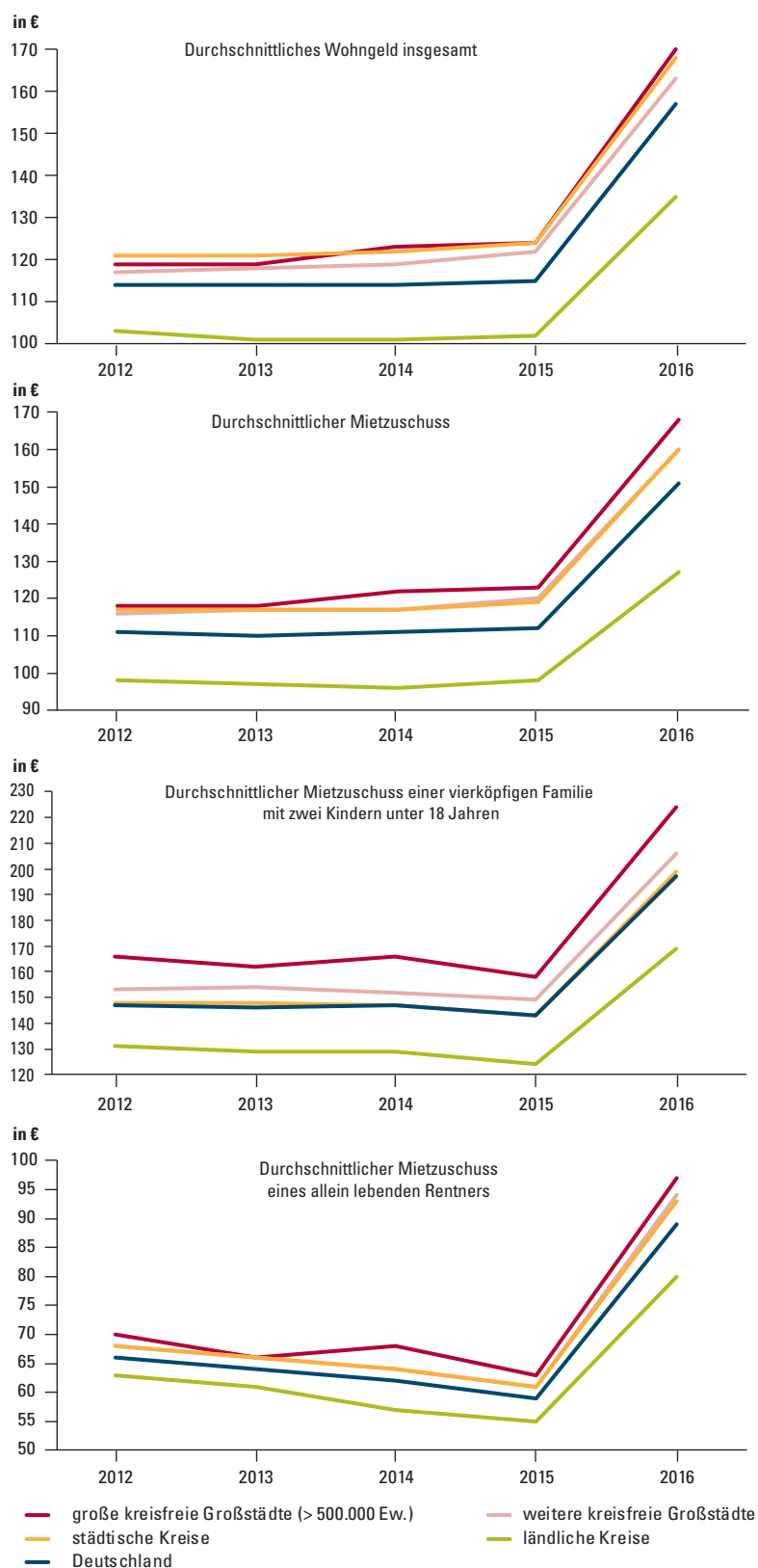
In den kreisfreien Großstädten mit mehr als einer halben Million Einwohner erhöhte sich der durchschnittliche Wohngeldbetrag von 124 € im Jahr 2015 auf 170 € im Jahr 2016. In den ländlichen Kreisen liegen die monatlichen Wohngeldleistungen aufgrund der dort meist niedrigeren Wohnkosten unter den Wohngeldleistungen in den Städten. Aber auch in den ländlichen Kreisen stieg das durchschnittliche monatliche Wohngeld für die Empfängerhaushalte nach der Wohngeldreform um 32 % deutlich an: von 102 € Ende 2015 auf 135 € Ende 2016.

92 % aller Wohngeldhaushalte wohnten 2016 zur Miete und erhielten Wohngeld daher als Mietzuschuss. Nachdem der monatliche Mietzuschuss im Bundesdurchschnitt in den vier Jahren vor der Wohngeldreform zwischen 110 und 112 € betrug, stieg er 2016 auf durchschnittlich 151 € an.

Auch hier zeigt sich ein deutliches Gefälle von den großen Städten zu den ländlichen Regionen: In den Großstädten über 500.000 Einwohner erhielten Mietzuschussempfänger 2016 im Schnitt 168 €, auf dem Land waren es 127 €.

Abbildung 5

Höhe des Wohngeldes nach Familientypen und siedlungsstrukturellen Kreistypen 2012 bis 2016



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistiken 2012 bis 2016 (reine Wohngeldhaushalte)

2015 erhielt eine vierköpfige Familie mit zwei Kindern unter 18 Jahren beispielsweise in ihrer Mietwohnung als Hauptmieter im Bundesdurchschnitt noch eine monatliche Wohngeldleistung von 143 €. Nach der Wohngeldreform stieg der durchschnittliche Mietzuschuss um rund 38 % auf 197 € im Jahr 2016.

Das Stadt-Land-Gefälle zeigt sich auch bei den unterschiedlich hohen Wohngeldleistungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen: Eine vierköpfige Familie erhielt 2016 in ländlichen Kreisen im Schnitt 169 € Mietzuschuss, in den großen Großstädten waren es 224 €. Alleinlebende Rentner erhielten 2016 als Hauptmieter einen monatlichen Mietzuschuss

von 97 € in der Großstadt und 80 € auf dem Land.

In Hamburg, als Beispiel für eine der großen Metropolen, wurden vierköpfige Familien mit zwei Kindern 2016 im Durchschnitt mit einem Mietzuschuss von 227 € bei ihren Wohnkosten entlastet (vgl. Karte 5). Im Jahr 2015 betrug die Leistung für diese Hamburger Mieterhaushalte im Schnitt noch 164 €, so dass der durchschnittliche Mietzuschuss durch die Wohngeldreform 2016 um 63 € angestiegen ist.

Rentner, die allein als Hauptmieter leben und nicht in einem Senioren- oder Pflegeheim untergebracht sind, erhielten Ende 2015 im Durchschnitt noch einen staatlichen Mietzuschuss

in Höhe von monatlich 59 €. Durch die Wohngeldreform konnten die Rentnerhaushalte Ende 2016 eine Leistungssteigerung um 51 % auf 89 € verbuchen.

Für ihre Mietwohnung in Frankfurt a.M. erhielten alleinlebende Rentner Ende 2015 beispielsweise noch ein monatliches Wohngeld von 71 €, bis 2016 steigerte sich der Betrag auf durchschnittlich 110 € (vgl. Karte 5). Alleinlebende Rentner in Leipzig konnten eine Erhöhung ihres Mietzuschusses von 54 € 2015 auf 78 € 2016 verbuchen. Im niedersächsischen Kreis Diepholz stieg das durchschnittliche monatliche Wohngeld für diese Rentnerhaushalte von 44 auf 69 €.

Mieten und Zuschussquoten: Wohngeld deckt ein Drittel der Miete ab

Durch die Wohngeldreform hat sich das Verhältnis zwischen Wohngeldanspruch und Wohnkosten wieder deutlich verbessert.

Das Wohngeld deckte 2016 im Schnitt über alle reinen Wohngeldhaushalte 35 % der bruttokalten Wohnkosten ab. Diese Zuschussquote misst das Verhältnis zwischen durchschnittlichem Wohngeldanspruch und durchschnittlichen Wohnkosten. Seit der letzten Wohngeldreform 2009, als die Zuschussquote ebenfalls rund ein Drittel der Wohnkosten betrug, war

sie bis 2015 auf rund ein Viertel gesunken. Durch die Wohngeldreform 2016 stieg die Zuschussquote wieder merklich an.

Die Zuschussquote betrug 2016 für Mietzuschussempfänger 35 % und lag für Lastenzuschussempfänger mit 32 % nur leicht niedriger. Mit der Haushaltsgröße steigt die

Tabelle 1

Mieten, Wohnflächen und Wohngeldleistungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen und Haushaltsgrößen 2016					
Siedlungsstrukturelle Kreistypen	Zahl der Personen im Haushalt	reine Wohngeldhaushalte, darunter Hauptmieter		Wohngeld (monatlicher Mietzuschuss) in €	Zuschussquote (Anteil Mietzuschuss an Bruttokaltmiete) in %
		durchschnittliche tatsächliche monatliche Bruttokaltmiete in €	Wohnfläche in m ²		
Große kreisfreie Großstädte (> 500.000 Ew.)	1	356	46	112	31,6
	2	487	63	181	37,2
	3	570	73	203	35,6
	4	617	78	228	37,0
	5 und mehr	689	87	311	45,2
	insgesamt	466	59	169	36,2
Weitere kreisfreie Großstädte	1	335	46	107	32,0
	2	453	64	171	37,8
	3	539	74	196	36,4
	4	578	80	211	36,6
	5 und mehr	657	93	295	44,9
	insgesamt	440	61	161	36,6
Städtische Kreise	1	341	51	102	29,9
	2	452	68	158	34,9
	3	529	80	179	33,9
	4	580	87	206	35,5
	5 und mehr	667	102	293	43,9
	insgesamt	466	70	165	35,5
Ländliche Kreise	1	303	50	86	28,5
	2	398	67	142	35,7
	3	466	80	161	34,6
	4	512	89	179	35,0
	5 und mehr	599	108	260	43,4
	insgesamt	386	66	130	33,6
Deutschland	1	330	49	100	30,3
	2	440	66	159	36,1
	3	518	78	181	34,9
	4	569	84	204	35,9
	5 und mehr	653	99	289	44,2
	insgesamt	437	65	154	35,3

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik 2016 (reine Wohngeldhaushalte, Hauptmieter)

Tabelle 2

Mieten und Wohngeldleistungen in den sieben größten deutschen Städten 2016					
	reine Wohngeldhaushalte	darunter Hauptmieterhaushalte			
	Anzahl	Anzahl	tatsächliche monatliche Bruttokaltmiete in €	Wohngeld (monatlicher Mietzuschuss) in €	Zuschussquote (Anteil Mietzuschuss an Bruttokaltmiete) in %
Berlin	24.693	22.542	432	150	34,8
Hamburg	13.342	12.430	514	182	35,4
München	3.120	2.762	567	201	35,5
Köln	8.754	7.381	526	198	37,6
Frankfurt a.M.	4.597	3.970	551	212	38,4
Stuttgart	4.160	3.143	532	194	36,4
Düsseldorf	6.494	5.466	531	215	40,6

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik 2016 (reine Wohngeldhaushalte)

Zuschussquote an: 2016 reichte sie zum Beispiel von 30 % bei Hauptmieterhaushalten mit einer Person bis 44 % bei Hauptmieterhaushalten mit fünf und mehr Personen (vgl. Tabelle 1). Die höhere Zuschussquote für große Haushalte und geringere Zuschussquote für kleine Haushalte ließ sich dabei in allen Regionstypen beobachten und trifft somit für die ländlichen Kreise ebenso zu wie für die Großstädte.

Die Zuschussquote verdeutlicht, wie das Wohngeld in den Jahren nach einer Reform einen immer geringeren

Anteil der Wohnkosten abdeckt. Erst durch die Leistungsverbesserungen der Wohngeldreformen wird wieder ein größerer Wohnkostenanteil für die Haushalte abgedeckt. Wenn das Wohngeld regelmäßiger und nicht nur im Rahmen von Wohngeldreformen angepasst würde, könnte auch das Absinken der Zuschussquote verhindert werden.

Das Wohngeld entlastet als Mietzuschuss vor allem auch Mieter in den angespannten Wohnungsmärkten der Großstädte: Mehr als jeder zehnte Wohngeldhaushalt (11 %) lebte 2016

in einer der sieben größten deutschen Städte, die große Mehrheit (89 %) davon waren Hauptmieterhaushalte (vgl. Tabelle 2).

Mietzuschussempfänger in Frankfurt a.M. zahlten Ende 2016 im Durchschnitt beispielsweise 551 € (bruttokalt) für ihre Wohnungen und erhielten dafür ein durchschnittliches monatliches Wohngeld von 212 €. Mit dem staatlichen Zuschuss wurden somit im Schnitt 38,4 % der Miete abgedeckt.

Lastenzuschuss: Wohngeld unterstützt auch Eigenheimbesitzer

Vor allem in ländlichen Regionen ist der Anteil der Lastenzuschuss-empfänger vergleichsweise hoch. Insbesondere Familien mit Kindern erhalten den Lastenzuschuss.

Rund 45.000 Haushalte, das sind 8 % aller Wohngeldhaushalte, waren 2016 Eigentümer selbst genutzten Wohnraums. Diese Haushalte erhielten das Wohngeld daher als Lastenzuschuss zu den Kosten für den Kapitaldienst und die Bewirtschaftung von Wohnraum (§ 10 WoGG). Auch Haushalte von erbbauberechtigten Personen

oder Personen mit einem eigentumsähnlichen Dauerwohnrecht können den Lastenzuschuss erhalten.

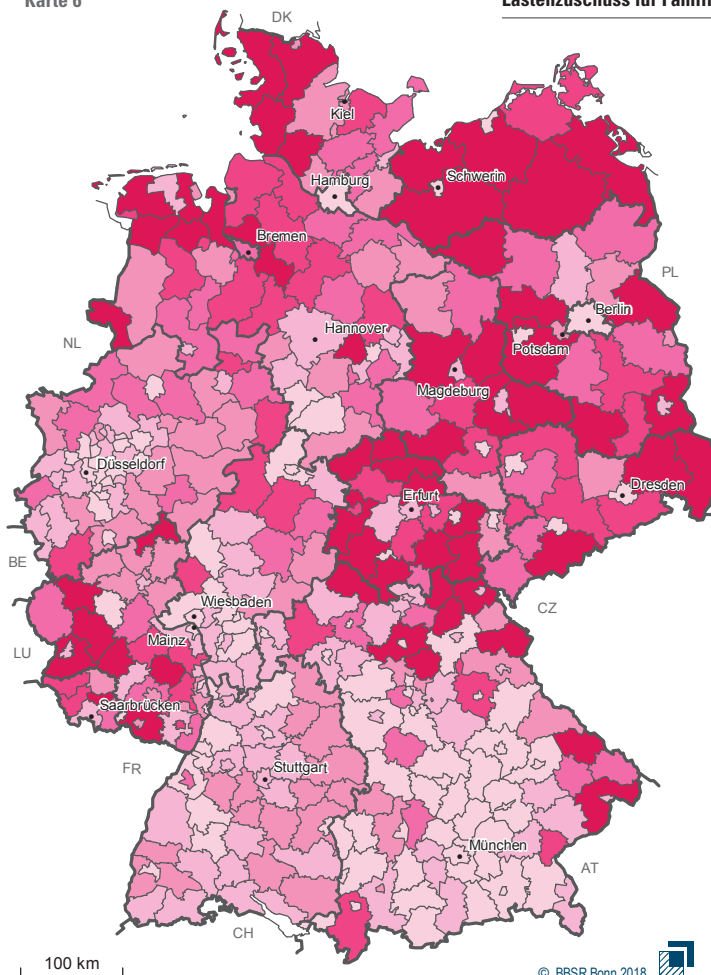
Solange Darlehen abbezahlt werden müssen, fließen zum Beispiel Zins und Tilgung als Belastung in die Berechnung des Lastenzuschusses ein. Selbst wenn das Eigenheim bereits abbezahlt ist, kann es noch einen Anspruch auf Wohngeld geben, denn auch die Grundsteuer und anfallende Verwaltungskosten werden anerkannt.

Das Wohngeld kann dabei Familien helfen, die in der Vergangenheit Wohneigentum gebildet haben und dann etwa wegen einer vorübergehenden Arbeitslosigkeit in eine finanzielle Problemlage geraten. Auch Haushalte, die längerfristig nur ein geringes Einkommen haben, können mit der Unterstützung des Wohngeldes zum Beispiel ein geerbtes Eigenheim dauerhaft erhalten.

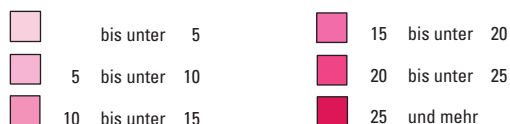
Während der Anteil von Haus- oder Wohnungseigentümern, die einen monatlichen Lastenzuschuss erhalten, beispielsweise bei der großen Wohngeldempfängergruppe der alleinlebenden Rentner im Bundesdurchschnitt mit 3 % sehr gering war, lebten 2016 11 % der wohngeldbeziehenden Elternpaare mit zwei Kindern als Lastenzuschussempfänger im Wohneigentum. Gerade in ländlichen Kreisen, wo die Wohneigentumsquote generell hoch ist, lebten oft auch mehr als ein Viertel der Wohngeldfamilien mit zwei Kindern im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung (vgl. Karte 6). Der durchschnittliche monatliche Lastenzuschuss für die Familien betrug 2016 206 € und war damit etwa so hoch wie der monatliche Mietzuschuss für diesen Haushaltstyp.

Karte 6

Lastenzuschuss für Familien 2016



Anteil der Lastenzuschussempfänger an allen Wohngeldhaushalten
(vierköpfige Familien mit zwei Kindern unter 18 Jahren) 2016 in %



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik 2016 (reine Wohngeldhaushalte)
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2016 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: E. Degener, N. Oettgen

Ausblick: Ansatzpunkte für die nächste Wohngeldreform

Um die kontinuierliche Leistungsfähigkeit des Wohngeldes zu erhalten, könnte eine Dynamisierung hilfreich sein.

Um das Wohngeld weiter zu verbessern, lassen sich noch viele Stellschrauben justieren. Das BBSR hat hierzu verschiedene Forschungsprojekte in Auftrag gegeben. Das Projekt, „Evaluierung der Wohngeldreform 2016“ untersucht beispielsweise detailliert die Wirkungen der Leistungsverbesserungen im Wohngeld (BBSR 2017). Es analysiert dabei auch die Regelungen zu den Mietenstufen und den Höchstbeträgen für Miete und Belastung, denn passgenaue Höchstbeträge sind vor allem in angespannten Wohnungsmärkten von hoher Bedeutung für ein treffsicheres Wohngeld.

Die Entwicklung der Empfängerzahlen nach der letzten Wohngeldreform 2009 hat gezeigt, dass das Wohngeld in den Jahren nach Reformen jeweils rasch wieder an Reichweite verliert und die Empfängerzahlen sinken – bis zur nächsten Wohngeldreform (vgl. Abbildung 1). Denn durch Einkommenssteigerungen, die selbst nur die Inflationsrate ausgleichen, wie auch durch steigende Preise und Mieten verliert das Wohngeld real an Wert. So fallen Haushalte aus dem Leistungsbezug, obwohl ihre Wohnkostenbelastung gestiegen ist. „Am unteren Rand“ wechseln Haushalte dann in die Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. in die Sozialhilfe, da dort die Regelsätze jährlich an die steigenden Bedarfe angepasst werden. Es ist notwendig, diesen „Dreh-türeffekt“ (vgl. Deutscher Bundestag, Wohngeld- und Mietenbericht 2016, S. 137) und die Verwerfungen an den Übergängen zu den benachbarten Sozialsystemen auszugleichen, indem das Wohngeld zum Beispiel in regelmäßigen Abständen an die wirtschaftlichen Entwicklungen und die regional unterschiedlichen Mietenentwicklungen angepasst wird.

Das BBSR-Ressortforschungsprojekt „Mikrosimulation des Wohngeldes und strukturelle Verbesserung der Anreize des Wohngeldes“ analysiert daher, mit welchen Mechanismen es gelingen kann, das Wohngeldsystem durch eine regelmäßige Dynamisierung dauerhaft vor den Folgen der bundesweiten und regionalen Preis- und Mietveränderungen sowie Anpassungen in anderen Transferleistungssystemen zu schützen, so dass es über die Zeit nicht an Zielgenauigkeit und Reichweite verliert (BBSR 2016b). Das Projekt liefert somit Erkenntnisse, die bei einer nächsten Wohngeldreform umgesetzt werden könnten. In ihrem Koalitionsvertrag beziehen CDU, CSU und SPD dazu Stellung und „wollen eine Anpassung des Wohngeldes an die jeweiligen allgemeinen und individuellen Lebensbedingungen vornehmen“. Dies beinhaltet auch, dass die Bundesregierung „die Veränderung der maßgeblichen Kriterien regelmäßig prüfen will“ (Quelle: Ein neuer Aufbruch für Europa. Eine neue Dynamik für Deutschland. Ein neuer Zusammenhalt für unser Land. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD. Berlin, 14. März 2018).

Um die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes zu erhalten, wäre es wünschenswert, diese anvisierten Ziele rasch umzusetzen und die nächste Wohngeldnovelle zu initiieren. Bei den aktuellen wohnungspolitischen Überlegungen etwa zur Ausweitung des Wohnungsneubaus und hier insbesondere der Ausweitung des Bestands bezahlbarer Wohnungen sollte das Wohngeld nicht ausgeblendet werden. Denn auch das Wohngeld hat einen wichtigen Stellenwert im Gesamtsystem der wohnungspolitischen Instrumente und leistet seinen Beitrag, um Wohnraum für die Haushalte bezahlbar zu halten.

Quellen

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2016a: Wohngeldreform 2016 – Mikrosimulationsrechnungen zur Leistungsverbesserung des Wohngeldes. BBSR-Online-Publikation 06/2016. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2016b: Mikrosimulation des Wohngelds und strukturelle Verbesserung der Anreize des Wohngelds. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2016/mikrosimulation-wohngeld/01-start.html> [abgerufen am 04.06.2018].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2017: Evaluierung der Wohngeldreform 2016. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2017/evaluierung-wohngeldreform/01-start.html> [abgerufen am 04.06.2018].

BMAS – Bundesministerium für Arbeit und Soziales (Hrsg.), 2017: Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII). Forschungsbericht 478, Berlin.

Deutscher Bundestag (Hrsg.), 2017: Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016. BT-Drucksache 18/13120. Berlin.

Ein neuer Aufbruch für Europa. Eine neue Dynamik für Deutschland. Ein neuer Zusammenhalt für unser Land. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD. Berlin, 14. März 2018.

GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.), 2016: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2016/2017. Berlin.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.), 2016: Bauen und Wohnen. Mikrozensus – Zusatzerhebung 2014. Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte. Wiesbaden.



Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen

Sonderveröffentlichung, Hrsg.: BBSR, Bonn 2017

kostenfreier Download unter: www.bbsr.bund.de

In den vergangenen Jahren wurden Bündnisse auf lokaler und regionaler Ebene initiiert, um Wohnungsangebote für verschiedene Zielgruppen in wachsenden Regionen auszuweiten. Die Partner in diesen Zusammenschlüssen sind die Stadtverwaltungen und die Akteure auf den Wohnungsmärkten vor Ort. Der individuelle Charakter, der sich aus den jeweiligen Schwerpunktthemen ergibt, und die Bandbreite lokaler und regionaler Bündnisse wurden mit der Studie erstmalig untersucht. Bei der bundesweiten Bestandsaufnahme wurden insgesamt 86 lokale und regionale Bündnisse identifiziert und eine systematische Auseinandersetzung mit diesen Zusammenschlüssen sowie deren Bewertung durchgeführt. Fallstudien und Expertenhearings haben es ermöglicht, die Bandbreite der unterschiedlichen Ansätze, Vorgehensweisen und Ziele der Bündnisse detaillierter zu beleuchten.



Integration von Flüchtlingen in den regulären Wohnungsmarkt

BBSR-Online-Publikation Nr. 21/2017, Hrsg.: BBSR, Bonn 2017

kostenfreier Download unter: www.bbsr.bund.de

Die Zahl der Asylbewerber und Flüchtlinge ist in den vergangenen Jahren aufgrund von Bürgerkriegen, politischen Krisen und der wirtschaftlichen Perspektivlosigkeit in den Heimatländern rapide gestiegen. In vielen Städten und Gemeinden führte dieser starke Zuzug zu Engpässen in der Erstversorgung und vorläufigen Unterbringung von Flüchtlingen. Aufgrund des großen Engagements und der Zusammenarbeit aller zuständigen Akteure konnte diesen Engpässen weitestgehend begegnet werden. Darüber hinaus ergeben sich neue Integrationsanforderungen, die auch zukünftig in gemeinschaftlicher Zusammenarbeit bewerkstelligt werden müssen. Eine wichtige Voraussetzung ist der Übergang der Flüchtlinge von der vorläufigen Unterbringung auf den regulären Wohnungsmarkt. Im Rahmen der Studie wurde untersucht, inwieweit es Flüchtlingen gelingt, sich nach der Erstunterbringung mit Wohnraum zu versorgen. Anhand von Fallstudien analysierten die Forscher konzeptionelle Ansätze und das Verwaltungshandeln in den Kommunen.

Herausgeber

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

Ansprechpartner

Nina Oettgen
nina.oettgen@bbr.bund.de

Ernst Degener
ernst.degener@bbr.bund.de

Redaktion

Katrina Gutberlet

Satz und Gestaltung

Marion Kickartz

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2018

Die BBSR-Analysen KOMPAKT erscheinen in unregelmäßiger Folge. Interessenten erhalten sie kostenlos.

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-87994-138-4

Bonn, Juli 2018

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.

www.bbsr.bund.de > BBSR > newsletter