



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Datengrundlagen zur Wohngeldreform 2020

Das am 1. Januar 2020 in Kraft getretene Wohngeldstärkungsgesetz (Gesetz zur Stärkung des Wohngeldes/WoGStärkG) gibt Anlass, in dieser Ausgabe der BBSR-Analysen KOMPAKT

- die Entwicklung des Wohngeldes in den Regionen seit der letzten Wohngeldreform 2016 darzustellen,
- die Notwendigkeit der Wohngeldreform 2020 zu dokumentieren und
- einen Ausblick auf zu erwartende Effekte der Wohngeldreform 2020 vorzunehmen.

Amtliche Zahlen zu der Frage, wie viele Haushalte von der Wohngeldreform 2020 profitiert haben werden und wie sich ihre Leistungen nach der Reform verbessert haben, werden erst im Laufe des Jahres 2021 mit der Wohngeldstatistik 2020 verfügbar sein. Zur Analyse der Ausgangssituation des Wohngeldes im Vorfeld der Wohngeldreform 2020 liegt aktuell die Wohngeldstatistik zum Berichtsjahr 2018 vor.

Auch wenn die amtliche Wohngeldstatistik für die Berichtsjahre ab 2019 noch nicht verfügbar ist, so lässt sich die voraussichtliche Entwicklung des Wohngeldes und die Wirkung der Wohngeldreform 2020 dennoch mit Hilfe von Mikrosimulationsrechnungen abschätzen. Das BBSR hat hierzu mit dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) ein Forschungsprojekt in Auftrag gegeben. Wohngeldstatistik 2018 und Mikrosimulationsrechnungen bilden zusammen die Grundlage für die vorliegende Analyse zur Wohngeldreform 2020.

Wohngeldreform 2020 bewirkt dauerhafte Stärkung des Wohngeldes

Autoren:

Nina Oettgen
Ernst Degener

Vorwort



© Schafgans DGPh

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Bundesregierung hat im Rahmen ihrer Wohnraumoffensive zahlreiche Maßnahmen beschlossen, damit mehr Wohnungen auf den angespannten Wohnungsmärkten der Städte entstehen und Mieter und Eigentümer bei ihren Wohnkosten entlastet werden. Im September 2018 hatten Bund und Länder vereinbart, mit einer Wohngeldreform das Wohngeld als sozial- und wohnungspolitisches Instrument zu stärken. Seit dem 1. Januar 2020 gibt es mehr Geld für 660.000 Haushalte.

Die Reform sorgt neben einer Erhöhung des Wohngeldes dafür, dass mehr Menschen als bisher die staatliche Leistung erhalten – als Mietzuschuss oder Lastenzuschuss für Eigentümerinnen und Eigentümer. Allein 25.000 Haushalte, die bisher Arbeitslosengeld II, Sozialgeld oder Sozialhilfe bekommen haben, sind jetzt wohngeldberechtigt. Auswertungen der Wohngeldstatistik durch das BBSR zeigen zudem, dass die staatliche Leistung besonders Haushalten von Rentnern und Familien zugutekommt. Gerade in der COVID19-Krise ist das Wohngeld auch ein wichtiges Mittel, um die Wohnkostenbelastung von Haushalten zu mindern, die angesichts der wirtschaftlichen Folgen der Pandemie vor finanziellen Problemen stehen.

Die Höhe des Wohngeldes orientiert sich an Haushaltsgröße, Einkommen sowie Miete bzw. Belastung bei Wohneigentum. Aber auch die Situation auf den regionalen Wohnungsmärkten wird über Mietenstufen berücksichtigt. Die Reform sieht eine weitere Neuerung vor: Ab 1. Januar 2022 wird die staatliche Leistung regelmäßig an die Mieten- und Einkommensentwicklung angepasst.

Verschiedene Forschungsarbeiten im Auftrag des BBSR haben die aktuelle Reform vorbereitet. Das BBSR wertet regelmäßig die Wohngeldstichprobe aus, aus der sich Rückschlüsse auf Effekte der Wohngeldreform ziehen lassen.

Ich freue mich, dass wir Ihnen in der vorliegenden Studie aktuelle Befunde vorlegen können, und wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Dr. Markus Eltges
Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Ausgangssituation

Das Wohngeld ist an die Haushaltssituation sowie an die regionalen Mieten und Einkommen angepasst.

Ende 2018 erhielten 548.047 Haushalte Wohngeld und wurden durch diesen staatlichen Zuschuss zu den Wohnkosten dabei unterstützt, ihre Miete oder die Kosten ihres Wohneigentums tragen zu können.

Rund 28.000 (28.463) der Wohngeldhaushalte waren so genannte Mischhaushalte, in denen auch Personen leben, die Grundsicherungsleistungen nach SGB II oder SGB XII erhalten und deren Wohnkosten in der Grundsicherung berücksichtigt werden. Rund 70.000 (70.490) Wohngeldhaushalte leben in Alten- oder Pflegeheimen. Die Mehrheit der Wohngeldhaushalte sind aber die knapp 450.000 (449.095) so genannten reinen Wohngeldhaushalte in Privathaushalten, die sich auf den freien Wohnungsmärkten mit Wohnraum versorgen – dies sind rund 1,3 % aller Privathaushalte.

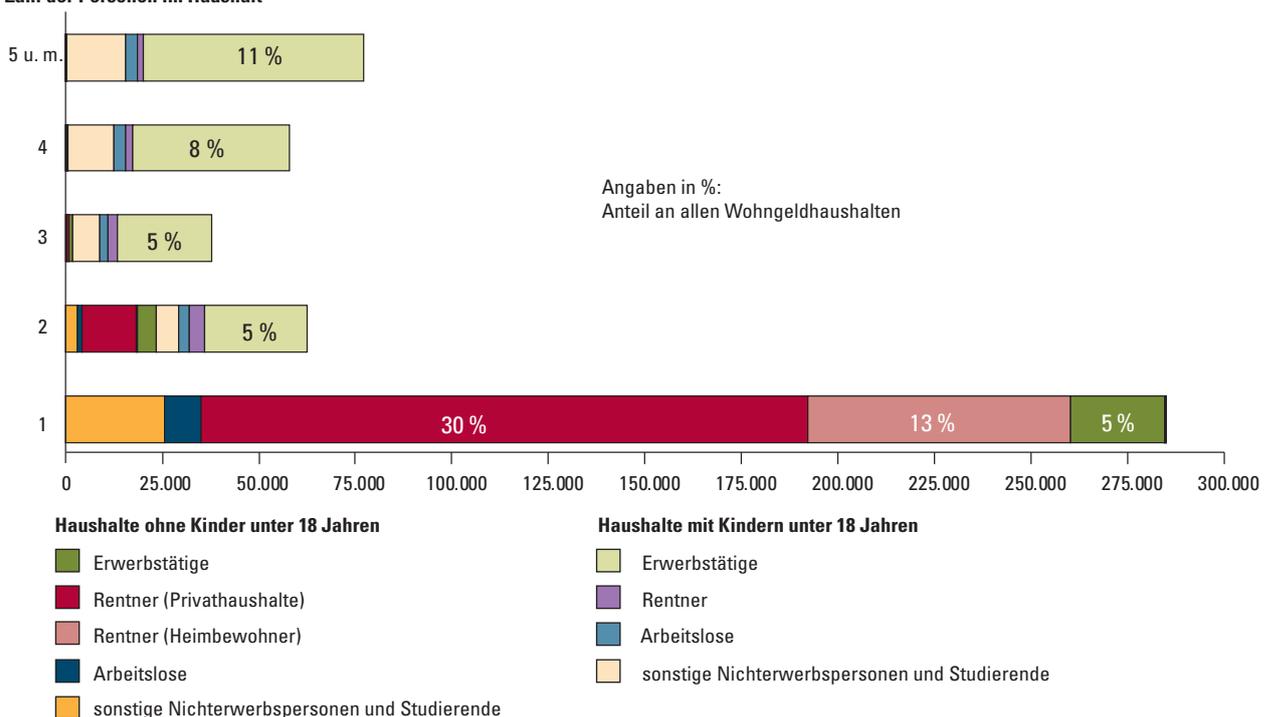
Fast die Hälfte (46 %) aller reinen Wohngeldhaushalte waren 2018 Haushalte von Rentnerinnen und Rentnern (vgl. Abbildung 1). Die meisten von ihnen lebten allein. Knapp 70.000 Rentnerinnen und Rentner waren 2018 in einem Senioren- oder Pflegeheim untergebracht. Rund 210.000 bzw. 40 % aller reinen Wohngeldhaushalte waren Familien mit Kindern unter 18 Jahren. Die Eltern in diesen Haushalten sind meist erwerbstätig und beziehen niedrige Arbeitseinkommen. Mit dem Wohngeld werden insbesondere auch große Familien mit fünf und mehr Haushaltsmitgliedern unterstützt.

Da die Anspruchsberechtigung für das Wohngeld unter anderem von der Höhe des Einkommens abhängt, korreliert der Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Haushalten in einer Region mit dem durchschnitt-

Abbildung 1

Haushaltsgrößen, Familien- und Erwerbsstatus von Wohngeldempfängern 2018

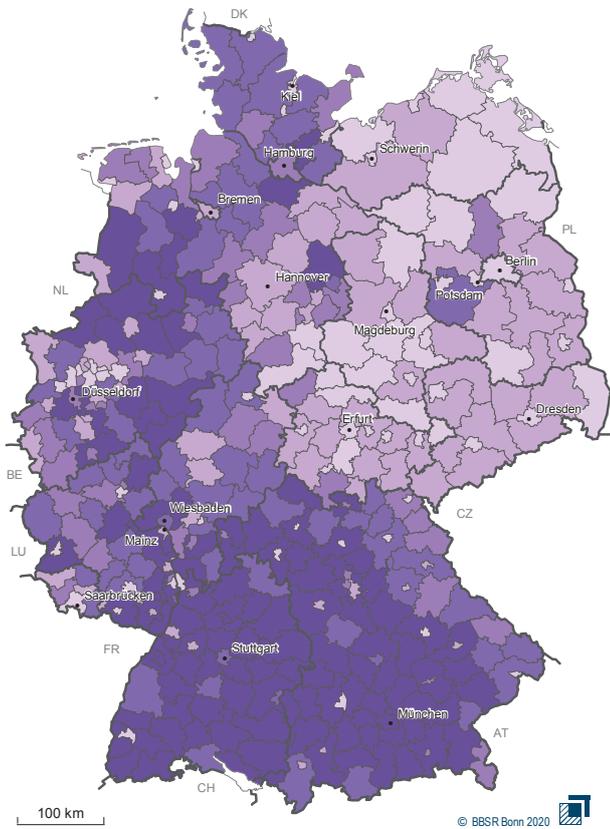
Zahl der Personen im Haushalt



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik 2018 (reine Wohngeldhaushalte)

Karte 1

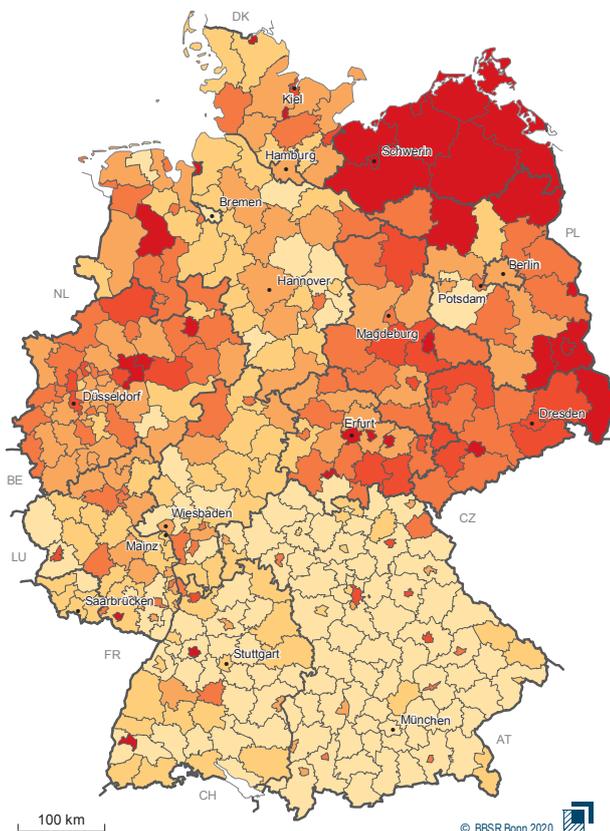
Haushaltseinkommen und Anteil Wohngeldhaushalte



Verfügbares monatliches Haushaltseinkommen 2017 in €

- bis unter 3.300 €
- 3.300 bis unter 3.600 €
- 3.600 bis unter 3.900 €
- 3.900 bis unter 4.200 €
- 4.200 € und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik von Bund und Ländern, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder.
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: E. Degener, N. Oettgen



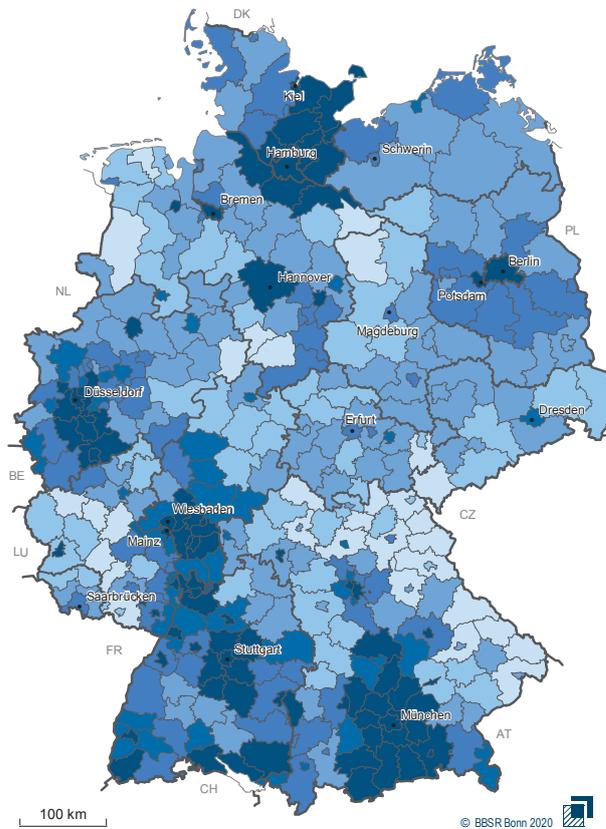
Wohngeldhaushalte je 100 Privathaushalte 2018

- bis unter 0,75
- 0,75 bis unter 1,00
- 1,00 bis unter 1,25
- 1,25 bis unter 1,50
- 1,50 bis unter 1,75
- 1,75 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik 2018 (reine Wohngeldhaushalte ohne Heimbewohner); Nexiga GmbH – Privathaushalte (Stand 2017)
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: E. Degener, N. Oettgen

Karte 2

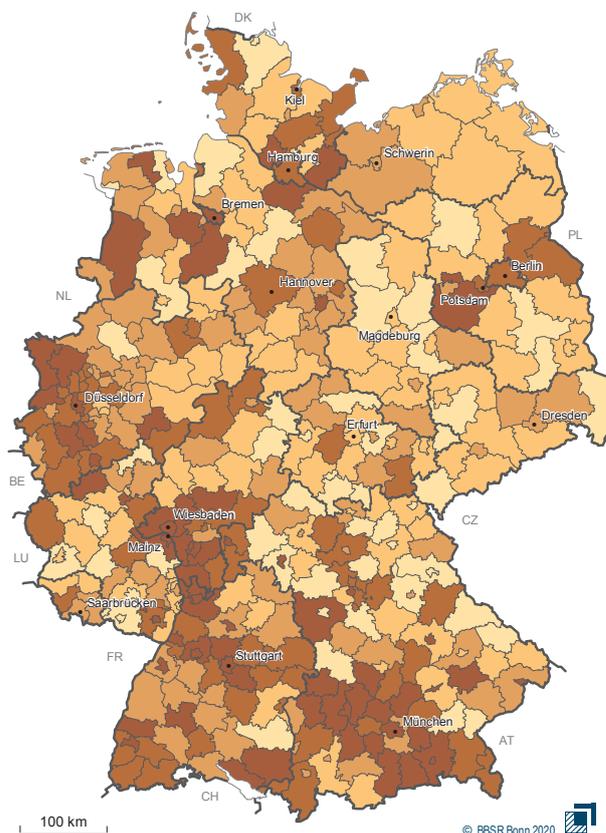
Mieten und Wohngeld 2018



Mittlere Bruttokaltmiete der Wohngeldhaushalte 2018 in €/qm

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

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik 2018 (reine Wohngeldhaushalte, Hauptmieter)
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: E. Degener, N. Oettgen



Durchschnittlicher monatlicher Mietzuschuss eines allein lebenden Rentners 2018 in €

- bis unter 65 €
- 65 bis unter 75 €
- 75 bis unter 85 €
- 85 bis unter 95 €
- 95 € und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik 2018 (reine Wohngeldhaushalte, Hauptmieter)
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: E. Degener, N. Oettgen

lichen regionalen Einkommensniveau (vgl. Karte 1): In Regionen mit hohem durchschnittlichen Einkommen erhalten meist vergleichsweise weniger Haushalte Wohngeld als in Regionen mit einem niedrigeren Einkommensniveau.

Die Höhe des Wohngeldes hängt nicht nur von der Höhe des Einkommens und der Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, sondern auch von der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung (bei Eigentümern) ab. Hierfür kommen Höchstbeträge für Miete und Wohnkostenbelastung in der Wohngeldberechnung zur Anwendung, bis zu denen die Wohnkosten berücksichtigt werden können. Die Höchstbeträge richten sich nach unterschiedlichen

Mietenstufen. Diesen Mietenstufen werden Gemeinden und Kreise entsprechend ihrem Mietpreisniveau zugeordnet.

Der durchschnittliche monatliche Mietzuschuss für Wohngeldhaushalte ist tendenziell in denjenigen Kreisen höher, in denen auch höhere durchschnittliche Mieten der Wohngeldhaushalte (die vielfach Bestandsmieten sind) beobachtet werden können (vgl. Karte 2).

So erhält ein alleinlebender Rentner, der nicht in einem Heim untergebracht ist, beispielsweise in Heidelberg einen Mietzuschuss von durchschnittlich rund 135 € monatlich oder von 158 € monatlich im Kreis Starnberg. In diesen Regionen zahlen

Wohngeldhaushalte auch vergleichsweise höhere Mieten, die im Durchschnitt bei rund 9 € je Quadratmeter (bruttokalt) pro Monat liegen. Dagegen erhält ein Rentner in günstigeren Wohnungsmarktregionen wie beispielsweise im rheinland-pfälzischen Zweibrücken im Durchschnitt 47 € Mietzuschuss pro Monat, im thüringischen Eisenach sind es 50 € pro Monat. Dort liegen die Bruttokaltmieten der Haushalte mit Mietzuschuss entsprechend niedriger bei durchschnittlich rund 6 € je Quadratmeter.

Das Wohngeldsystem berücksichtigt in der Leistungsbemessung somit die regional unterschiedliche Wohnungsmarktsituation vor Ort.

Reformbedarf nach der Wohngeldreform 2016

Verschiedene Indikatoren können Hinweise auf die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes im Zeitverlauf geben, zum Beispiel die Entwicklung der Anzahl der Wohngeldhaushalte, der Höhe des Wohngeldes oder der Mieten.

Anzahl der Wohngeldhaushalte

Die Reichweite des Wohngeldes hat sich seit der letzten Wohngeldreform im Jahr 2016 zunehmend verringert. Die Anzahl der Wohngeldhaushalte ist bis 2018 von rund 630.000 um 13 % auf rund 548.000 gesunken. Dieser Rückgang betrifft fast alle Kreise und kreisfreien Städte (siehe Karte 3).

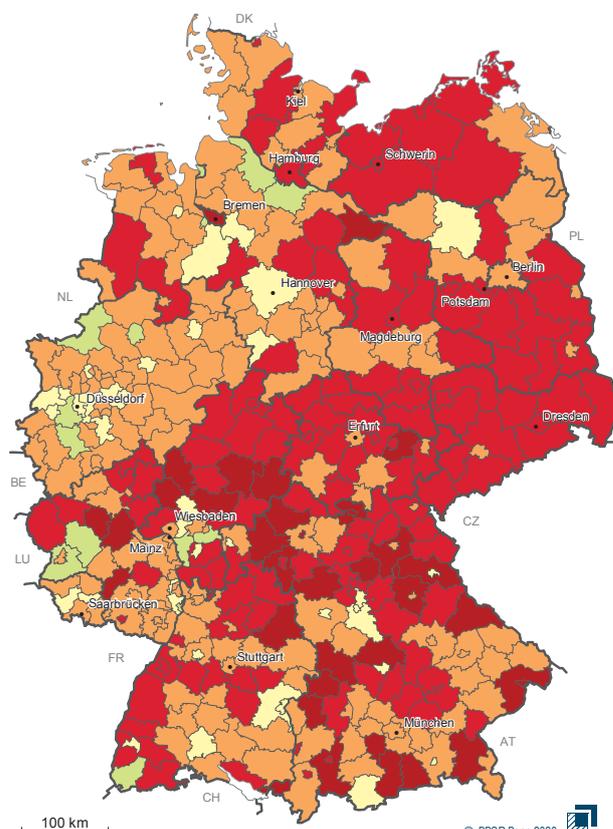
Bei Inkrafttreten der Wohngeldreform 2020 wurde geschätzt, dass sich die Anzahl der Wohngeldhaushalte ohne Reform bis 2020 auf rund 480.000 Haushalte weiter verringern würde¹ (siehe Abbildung 3, S. 13).

Die Zahl der Wohngeldempfänger ist seit der letzten Wohngeldreform 2016 zurückgegangen, da das Leistungsniveau bislang im Wohngeldsystem nicht regelmäßig an die Entwicklung von Mieten, Lebenshaltungskosten und nominalen Einkommen angepasst wurde.

Im Wohngeldsystem sinkt das individuelle Leistungsniveau mit einem höheren Einkommen. Dadurch fiel

(1) Henger, Ralph / Niehues, Judith, 2019: Der Drehtüreffekt zwischen Wohngeld und Grundsicherung, in: Sozialer Fortschritt, Jg. 68, Nr. 10, S. 791–818.

Karte 3



Wohngeldhaushalte 2016 bis 2018

Entwicklung der Anzahl der Wohngeldhaushalte von 2016 bis 2018 in %

- Rückgang von -25 % und mehr
- Rückgang von -15 % bis unter -25 %
- Rückgang von -5 % bis unter -15 %
- Rückgang von 0 % bis unter -5 %
- Zunahme bis unter 10 %

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik 2016 bis 2018 (reine Wohngeldhaushalte)
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. Oettgen

im Zeitverlauf seit 2016 ein Teil der Haushalte im oberen Einkommensbereich des Wohngeldes aus dem Wohngeldsystem, da der Leistungsanspruch dieser Haushalte aufgrund der allgemeinen nominalen Einkommensentwicklung erloschen ist.

Im unteren Einkommensbereich des Wohngeldes wechselten Haushalte vom Wohngeld in das Leistungssystem der Grundsicherung nach SGB II oder SGB XII. Die jährliche Anhebung des Leistungsniveaus der Grundsicherung (Regelbedarfe) bewirkt, dass ein Teil der Haushalte im Einkommensbereich an der Grenze der Leistungssysteme Wohngeld/Grundsicherung seinen Bedarf im Sinne der Grundsicherung nicht mehr wie bislang mit eigenem Einkommen und Wohngeld decken konnte.

Wohngeldleistungen, Mieten und Zuschussquoten

Von 2016 bis 2018 sind entsprechend der rückläufigen Zahl der Wohngeldempfänger auch die Gesamtausgaben des Bundes und der Länder für das Wohngeld zurückgegangen. Während die Wohngeldausgaben 2016 noch 1,1 Mrd. € betragen, waren es 2018 rund 1,0 Mrd. €. Das durchschnittliche Wohngeld ist in diesem Zeitraum für reine Wohngeldhaushalte von monatlich 157 € auf 152 € pro Monat gesunken. Grund dafür ist unter anderem, dass sich die Einkommen der Wohngeldhaushalte im Durchschnitt in diesem Zeitraum erhöht haben, in der Regel vor allem durch Lohn- oder Rentenanpassungen. Das Wohngeld ist so ausgestaltet, dass sich bei steigendem Einkommen der Wohngeldanspruch entsprechend der in der Wohngeldformel definierten Wirkungsparameter verringert.

Knapp 410.000 oder rund 80 % aller reinen Wohngeldhaushalte sind Hauptmieter, d. h. sie leben nicht zur Untermiete, im Wohneigentum oder sind in einem Heim untergebracht. Erhielt beispielsweise ein Hauptmieterhaushalt mit zwei Personen 2016 in den kleineren Großstädten noch durchschnittlich 171 € Wohngeld im Monat, verringerte sich dieser Durchschnittsbetrag Ende 2018 auf 158 € (siehe Tabelle 1).

Während Empfängerzahlen und durchschnittliche Höhe der Wohn-

geldleistungen zwischen 2016 und 2018 gesunken sind, haben sich die Mieten der Wohngeldhaushalte mit Mietzuschuss² im gleichen Zeitraum von durchschnittlich 6,69 auf 7,00 €/m² um jährlich 2,3 % erhöht.

(2) Hauptmieter, Median der Bruttokaltmieten. Nicht enthalten sind hierbei u. a. Heimbewohner, bei welchen aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung in der Wohngeldberechnung grundsätzlich der Miethöchstbetrag zugrunde gelegt wird. Daher sind die Quadratmetermieten bei Heimbewohnern überdurchschnittlich hoch.

Tabelle 1

Mieten, Wohngeldleistungen und Zuschussquoten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen und Haushaltsgrößen 2016 bis 2018							
Siedlungsstrukturelle Kreistypen	Zahl der Personen im Haushalt	Durchschnittliche tatsächliche monatliche Bruttokaltmiete in €		Wohngeld (durchschnittlicher monatlicher Mietzuschuss in €)		Zuschussquote (Anteil Mietzuschuss an Bruttokaltmiete) in %	
		2016	2018	2016	2018	2016	2018
große kreisfreie Großstädte (>500.000 Ew.)	1	356	377	112	108	31,6	28,7
	2	487	509	181	173	37,2	34,0
	3	570	604	203	197	35,6	32,7
	4	617	642	228	219	37,0	34,1
	5 u.m.	689	717	311	313	45,2	43,6
	insgesamt	466	495	169	168	36,2	33,8
weitere kreisfreie Großstädte	1	335	350	107	104	32,0	29,7
	2	453	477	171	158	37,8	33,1
	3	539	561	196	183	36,4	32,6
	4	578	603	211	206	36,6	34,1
	5 u.m.	657	690	295	301	44,9	43,7
	insgesamt	440	468	161	161	36,6	34,3
städtische Kreise	1	341	353	102	97	29,9	27,6
	2	452	473	158	148	34,9	31,3
	3	529	564	179	167	33,9	29,6
	4	580	606	206	195	35,5	32,2
	5 u.m.	667	699	293	292	43,9	41,7
	insgesamt	466	492	165	162	35,5	33,0
ländliche Kreise	1	303	315	86	81	28,5	25,8
	2	398	414	142	129	35,7	31,2
	3	466	488	161	150	34,6	30,8
	4	512	538	179	170	35,0	31,6
	5 u.m.	599	625	260	258	43,4	41,2
	insgesamt	386	408	130	126	33,6	30,9
Deutschland	1	330	345	100	96	30,3	27,7
	2	440	461	159	148	36,1	32,1
	3	518	547	181	170	34,9	31,1
	4	569	595	204	195	35,9	32,8
	5 u.m.	653	683	289	289	44,2	42,4
	insgesamt	437	463	154	152	35,3	32,9

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik 2016 bis 2018 (reine Wohngeldhaushalte, Hauptmieter)

Die Mieten der Wohngeldhaushalte sind damit ähnlich stark angestiegen wie die Mieten im Gesamtbestand aller Wohnungen in Deutschland: Laut Mietenindex des Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes sind diese von 2016 bis 2018 mit einer jährlichen Steigerungsrate von knapp 1,6 % gestiegen.³

In den Großstädten ab 500.000 Einwohnern stieg die monatliche Miete von Wohngeldhaushalten mit vier Haushaltsmitgliedern beispielsweise von durchschnittlich 617 € im Jahr

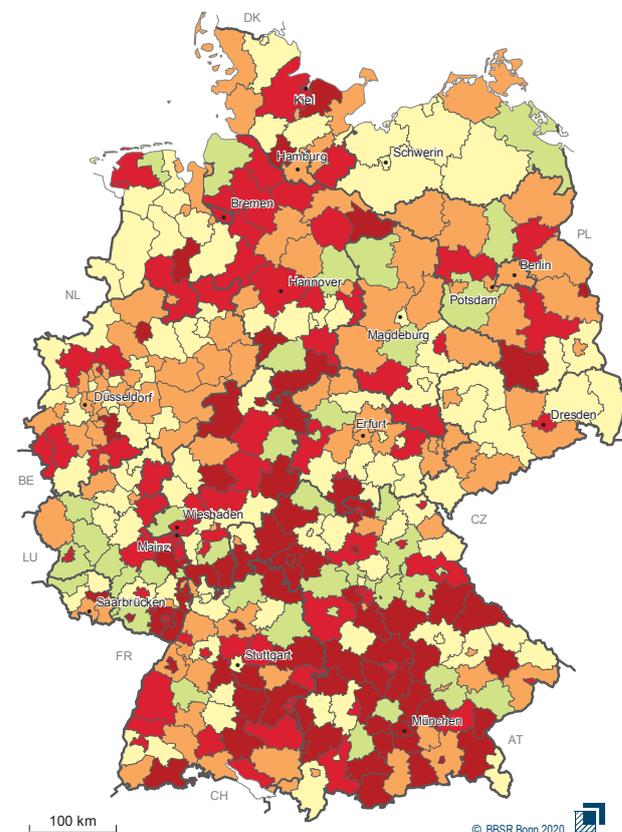
2016 auf 642 € im Jahr 2018. Aber auch in ländlichen Kreisen waren Mietenanstiege deutlich: Alleinlebende Wohngeldempfängerinnen und -empfänger zahlten dort 2016 noch durchschnittlich 303 € pro Monat, 2018 waren es 315 €.

Die Mieten der Wohngeldhaushalte haben sich regional unterschiedlich entwickelt. Regionen mit geringer jährlicher Veränderung der mittleren Bruttokaltmieten je Quadratmeter stehen insbesondere in dynamischen Wohnungsmärkten somit Regionen

gegenüber, wo die mittlere Quadratmetermiete der Mietzuschussempfänger zwischen 2016 und 2018 jährlich um 5 % und mehr gestiegen ist. Dies war beispielsweise in Fürth, Rosenheim oder Baden-Baden der Fall (siehe Karte 4).

(3) vgl. Wohngeld- und Mietenbericht 2018, Bundestags-Drucksache 19/11750, S. 27.

Karte 4



Wohngeld: Entwicklung der Mieten 2016 bis 2018

Entwicklung der mittleren Bruttokaltmiete je Quadratmeter der Wohngeldhaushalte 2016 bis 2018 in % p.a.

- bis unter 0 %
- 0 bis unter 1,5 %
- 1,5 bis unter 2,5 %
- 2,5 bis unter 3,5 %
- 3,5 % und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik 2016 bis 2018 (reine Wohngeldhaushalte, Hauptmieter)
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. Oettgen

Die Zuschussquote gibt an, welcher Anteil der Bruttokaltmiete oder der Belastung durch das Wohngeld abgedeckt wird. Da die Mieten der Wohngeldhaushalte von 2016 bis 2018 gestiegen sind, sich die durchschnittlichen Wohngeldbeträge aber gleichzeitig leicht verringert haben, hat sich die Zuschussquote entsprechend um 2,4 Prozentpunkte verringert: 2016 deckte der Mietzuschuss noch 35,3 % der Wohnkosten von Hauptmieterhaushalten ab, 2018 waren es noch 32,9 %.

Überschreiterquoten

Mit steigenden Wohnkosten steigt zwar gemäß der Wohngeldsystematik auch das Wohngeld, so dass die Unterstützungsfunktion des

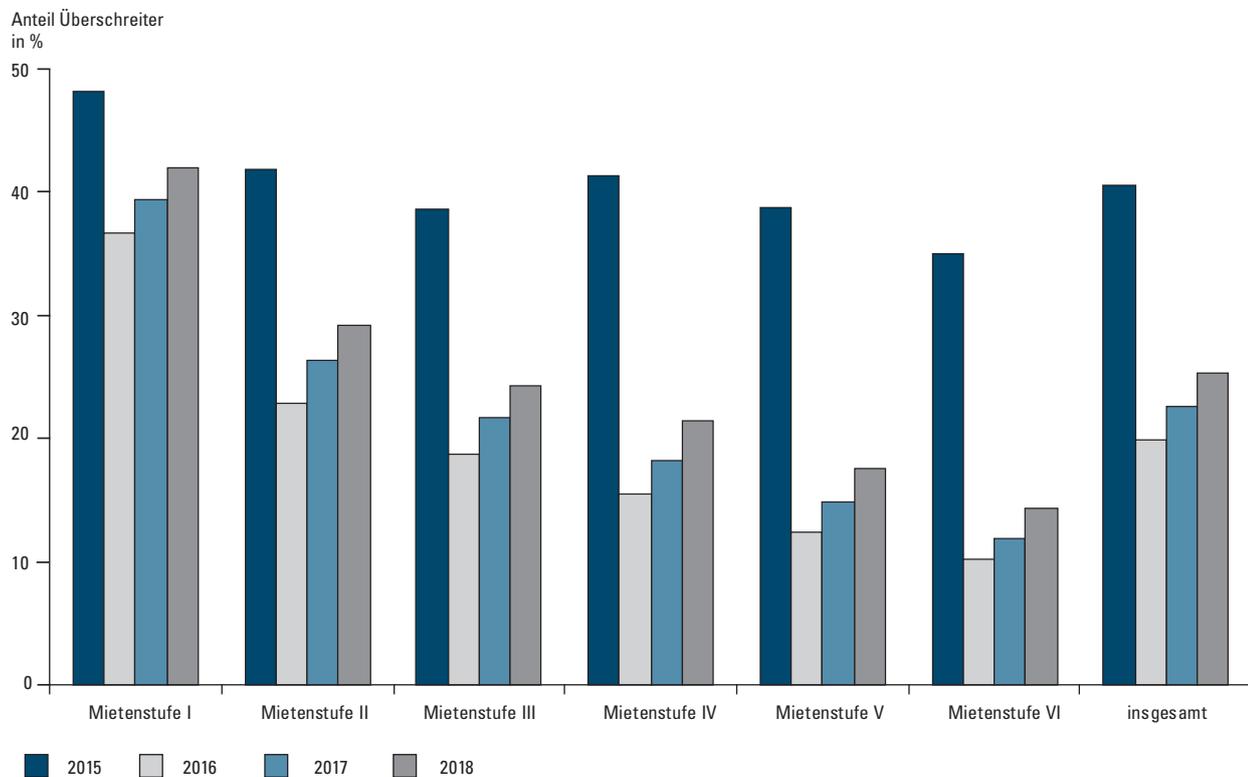
Wohngeldes auch bei erhöhten Wohnkosten erhalten bleibt. Wenn die Wohnkosten eines Haushalts allerdings die berücksichtigungsfähigen Höchstbeträge überschreiten, werden steigende Mieten nicht mehr durch ein höheres Wohngeld bezuschusst.

Ein weiterer Indikator für die Notwendigkeit einer Wohngeldreform sind daher auch zunehmende Überschreiterquoten, also ein zunehmender Anteil der Wohngeldhaushalte, deren Wohnkosten die Höchstbeträge für die berücksichtigungsfähige Miete oder Belastung übersteigen. Die Miete oder Belastung dieser sogenannten Überschreiterhaushalte können nicht vollständig in die Berechnung der Wohngeldhöhe einfließen.

Abbildung 2 zeigt, dass die Überschreiterquote der Hauptmieterhaushalte durch die Anhebung der Miethöchstbeträge im Zuge der Wohngeldreform 2016 deutlich zurückgegangen ist. Während die Überschreiterquote im Jahr 2016 20 % betrug, lag diese vor der Reform im Jahr 2015 noch bei 41 %. Nach der Wohngeldreform 2016 ist die Überschreiterquote jedoch in allen Mietenstufen wieder kontinuierlich angestiegen und lag Ende 2018 im Durchschnitt aller Mietenstufen bei knapp 25 %. Die Überschreiterquote wäre ohne Wohngeldreform 2020 und ohne erneute Anhebung der Höchstbeträge entsprechend weiter angestiegen. Auch unter diesem Gesichtspunkt war die Wohngeldreform 2020 also dringend notwendig.

Abbildung 2

Überschreiterquoten 2015 bis 2018



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik 2015 bis 2018 (reine Wohngeldhaushalte, Hauptmieter) © BBSR Bonn 2020

Wohngeldreform 2020

Am 1. Januar 2020 ist die Wohngeldreform in Kraft getreten – vier Jahre nach der letzten Reform im Jahr 2016. Zuvor mussten Wohngeldhaushalte jeweils deutlich länger auf Novellen warten, nach der Wohngeldreform 2009 beispielsweise sieben Jahre.

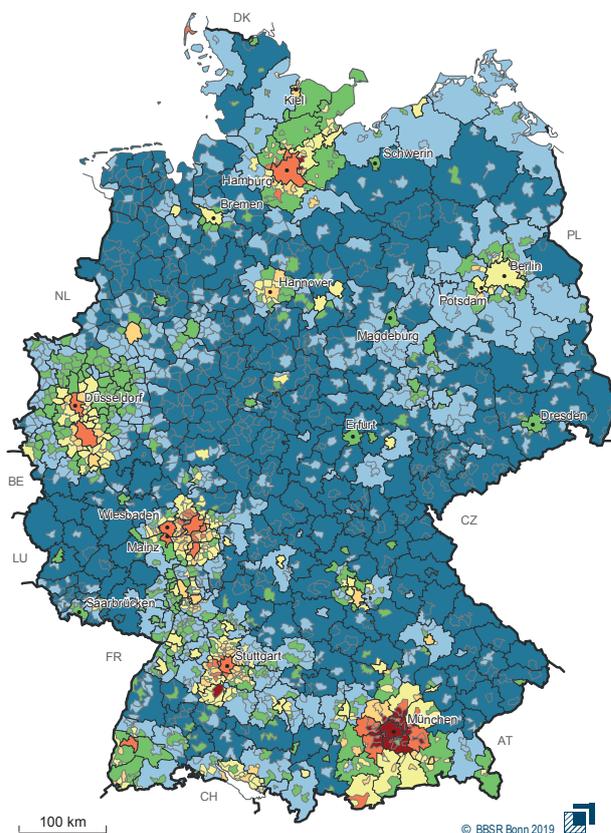
Bausteine der Wohngeldreform

In Zukunft erfolgen Wohngeldanpassungen nicht mehr ausschließlich im Rahmen einer Wohngeldreform. Stattdessen wird das Leistungsniveau des Wohngeldes alle zwei Jahre an die Entwicklung der Mieten, Einkommen und Verbraucherpreise angepasst. Diese sogenannte **Dynamisierung** umfasst die Fortschreibung der Höchstbeträge für Miete und Belastung sowie die Anpassung der Parameter „b“ und „c“ der Wohngeldformel anhand amtlicher Indikatoren. So schwächt sich die Entlastungswirkung des Wohngeldes

künftig nicht mehr mit zunehmendem Abstand zur letzten Wohngeldreform ab, Haushalte „wachsen“ nicht mehr im Ausmaß wie bisher aus dem Wohngeld heraus oder wechseln in die Leistungssysteme des SGB II oder SGB XII. Damit werden die oben beschriebenen Bewegungen zwischen Wohngeld und Grundsicherung in Zukunft weitgehend unterbunden und auch die Reichweite des Leistungsniveaus im oberen Einkommensbereich des Wohngeldes dauerhaft gestärkt. Die Dynamisierung des Wohngeldes erfolgt erstmals zum 1. Januar 2022.

Neben der Dynamisierung wirken ab 2020 noch weitere Reformbausteine:

Karte 5



Mietenstufe	Mietenniveau (in %)
I	bis unter -15
II	-15 bis unter -5
III	-5 bis unter 5
IV	5 bis unter 15
V	15 bis unter 25
VI	25 bis unter 35
VII	35 und mehr

— Landesgrenzen
 — Kreisgrenzen

Die Zugehörigkeit einer Gemeinde zu einer Mietenstufe richtet sich nach dem Mietenniveau von Wohnraum der Hauptmieter und Hauptmieterinnen sowie der gleichzeitigen zur mietähnlichen Nutzung berechtigten Personen, für den Mietzuschuss geleistet wird. Das Mietenniveau ist die durchschnittliche prozentuale Abweichung der Quadratmetermieten von Wohnraum in Gemeinden vom Durchschnitt der Quadratmetermieten des Wohnraums im Bundesgebiet. Das Mietenniveau wird festgestellt für Gemeinden mit einer Einwohnerzahl – von 10.000 und mehr gesondert – von weniger als 10.000 und gemeindefreie Gebiete nach Kreisen zusammengefasst (§ 12 Abs. 3 WoGG).

Datenbasis: Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik. Zugrunde liegen Daten der Wohngeldstatistik zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2017 einschließlich der bis zum 31. März 2018 erfolgten rückwirkenden Bewilligungen. Relevanter Gebietsstand ist der 31. März 2018, der für die 10.000-Einwohner-Schwelle relevante Stichtag der Bevölkerung ist der 30. September 2017.

Geometrische Grundlage: Kreise, Gemeinden (generalisiert), 31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: E. Degener, N. Oettingen

Mietenstufen ab 2020

Die **Mietenstufen** wurden neu festgelegt; dabei wurde eine Mietenstufe VII neu eingeführt für Gemeinden ab 10.000 Einwohner oder Kreise, deren Mietenniveau 35 % oder mehr über dem Bundesdurchschnitt der Wohngeldempfänger liegt (siehe Karte 5). Von der Mietenstufe VII profitieren insbesondere Gemeinden bzw. Wohngeldhaushalte in besonders angespannten Wohnungsmarktregionen.

In Mietenstufe VII liegen die wohngeldrechtlichen Höchstbeträge für die zu berücksichtigende Miete bzw. Belastung bei Eigentümern von selbstgenutztem Wohnraum nun 10 % oberhalb der Höchstbeträge für Mietenstufe VI, so dass Wohngeldhaushalten in Mietenstufe VII höhere Wohnkosten bei der Berechnung des Wohngeldes zugrunde gelegt werden können.

Die **Höchstbeträge** für die zu berücksichtigende Miete bzw. Belastung bei Wohnungseigentümern wurden regional differenziert – das heißt in den einzelnen Mietenstufen unterschiedlich stark – angehoben, um der unterschiedlichen Mietenentwicklung auf den regionalen Wohnungsmärkten Rechnung zu tragen.

Der Mietenstufe I werden vor allem ländliche Regionen mit vergleichsweise preiswertem Wohnkostenniveau zugeordnet. Hier wurden die Beträge, bis zu denen die Bruttokaltmiete bzw. die Belastung bei der Berechnung des Wohngeldes berücksichtigt wird, um rund 8 % angehoben. In der Mietenstufe VI hingegen, der bis zur Wohngeldreform 2020 die Gemeinden und Kreise mit dem höchsten Mietenniveau zugeordnet waren, wurden die Höchstbeträge um rund 10 % angehoben (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Mietenstufe	Anhebung der Höchstbeträge für Miete und Belastung		
		Höchstbetrag in € ab 2016	Höchstbetrag in € ab 2020	Anhebung in %
1	I	312	338	8,3
	II	351	381	8,5
	III	390	426	9,2
	IV	434	478	10,1
	V	482	525	8,9
	VI	522	575	10,2
	VII			633
2	I	378	409	8,2
	II	425	461	8,5
	III	473	516	9,1
	IV	526	579	10,1
	V	584	636	8,9
	VI	633	697	10,1
	VII			767
3	I	450	487	8,2
	II	506	549	8,5
	III	563	614	9,1
	IV	626	689	10,1
	V	695	757	8,9
	VI	753	830	10,2
	VII			912
4	I	525	568	8,2
	II	591	641	8,5
	III	656	716	9,1
	IV	730	803	10,0
	V	811	884	9,0
	VI	879	968	10,1
	VII			1.065
5	I	600	649	8,2
	II	675	732	8,4
	III	750	818	9,1
	IV	834	918	10,1
	V	927	1.010	9,0
	VI	1.004	1.106	10,2
	VII			1.217
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	I	71	77	8,5
	II	81	88	8,6
	III	91	99	8,8
	IV	101	111	9,9
	V	111	121	9,0
	VI	126	139	10,3
	VII			153

Quelle: Wohngeldgesetz (WoGG), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 1)

Im Ergebnis der Neuordnung von Mietenstufen und Höchstbeträgen konnte zum Beispiel bei einer alleinlebenden Rentnerin in Tübingen (vormals Mietenstufe VI) vor der Wohngeldreform eine Bruttokaltmiete in Höhe von maximal 522 € bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt werden. Ab 2020 ist Tübingen der Mietenstufe VII zugeordnet und der Höchstbetrag für Miete und Belastung hat sich auf 633 € erhöht.

Bei einer vierköpfigen Familie in der bayerischen Landeshauptstadt München (vorher ebenfalls Mietenstufe VI) betrug die berücksichtigungsfähige Bruttokaltmiete höchstens 879 €. Nach Heraufstufung Münchens in Mietenstufe VII seit Beginn des Jahres 2020 hat sich der Höchstbetrag auf 1.065 € erhöht.

Die Wohngeldformel bestimmt abhängig von Wohnkosten und Einkommen die Höhe des Wohngeldanspruchs. Um das Leistungsniveau des Wohngeldes zu erhöhen, wurden mit der Wohngeldreform 2020 die Parameter der **Wohngeldformel** angepasst. Diese Parameter bestimmen die Höhe des individuellen Wohngeldes in Abhängigkeit von der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung, des wohngeldrechtlichen Einkommens und der Anzahl der Personen im Haushalt. Die Anpassung der Parameter erfolgte entsprechend der allgemeinen Entwicklung der Mieten und der Entwicklung der Verbraucherpreise.

Verbessert wurden zudem auch die **Arbeitsanreize**, damit zusätzliches Einkommen das Wohngeld künftig in

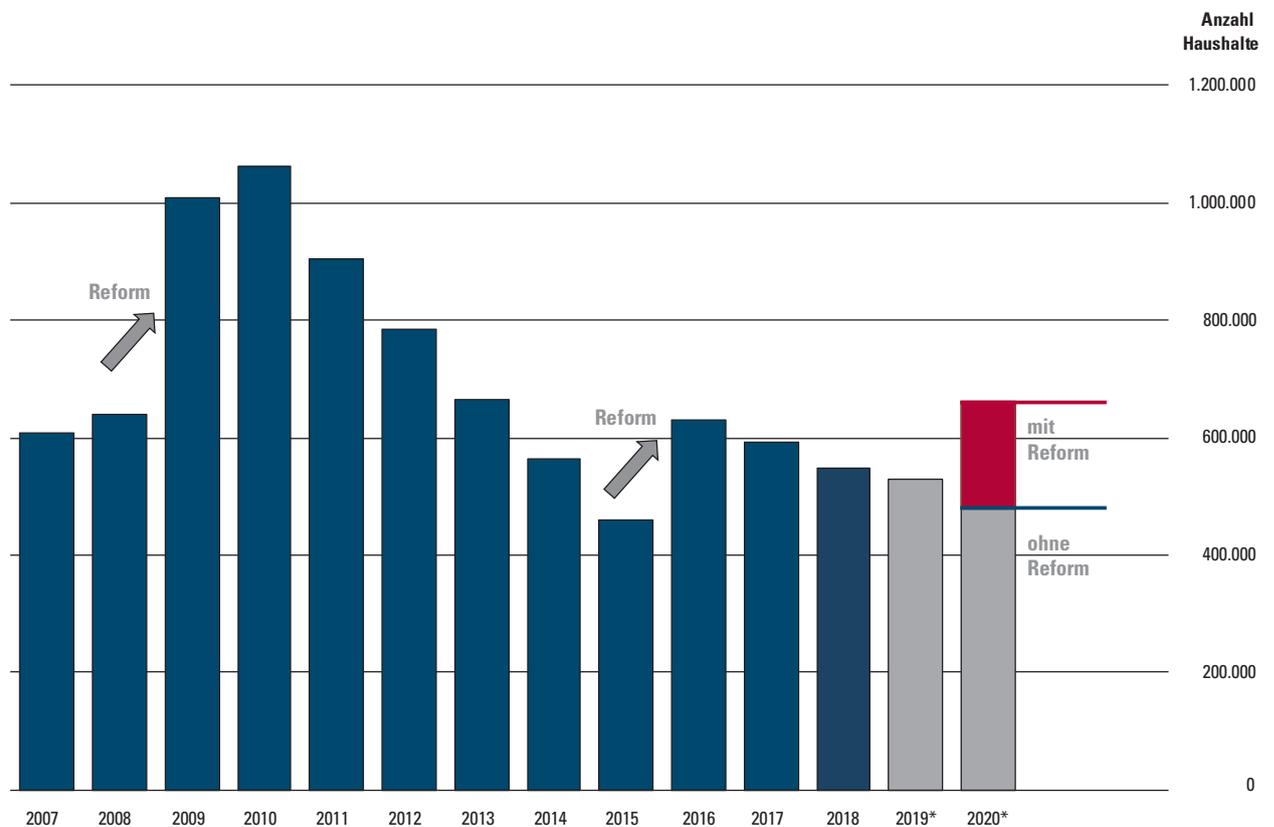
geringerem Maße reduziert. Daneben beinhaltet die Wohngeldreform eine Erhöhung der Freibeträge für pflegebedürftige oder behinderte Menschen.

Wirkungen der Wohngeldreform

In dem eingangs genannten BBSR-Forschungsprojekt⁴ wurden mittels umfangreicher Mikrosimulationsrechnungen die voraussichtlichen Wirkungen der Wohngeldreform 2020 auf Empfängerzahlen und Ausgaben abgeschätzt. Diese Berechnungen im Vorfeld der Wohngeldreform ergaben, dass die Zahl der Wohngeldhaushalte voraussichtlich wieder auf rund 660.000 Haushalte steigt (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3

Wohngeld – Empfängerhaushalte 2007 bis 2020



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik 2007 bis 2018
 * IW-Köln im Auftrag des BBSR/BMI – modellrechnungsbasierte Schätzungen 2019 bis 2020

Darunter sind Haushalte, die schon vorher Wohngeld bezogen haben und deren Höhe des Wohngeldes durch die Reform steigt. Ohne Reform hätten alleinlebende Wohngeldempfänger nach den Schätzungen im Jahr 2020 beispielsweise ein monatliches Wohngeld von durchschnittlich 105 €. Durch die Reformverbesserungen steigt dieser Betrag voraussichtlich auf 144 €. Für einen 2-Personen-Haushalt, der bereits vor der Reform Wohngeld erhalten hat, erhöht sich das Wohngeld von prognostizierten 145 € monatlich ohne Reform um voraussichtlich ca. 30 % auf 190 € monatlich nach der Reform. Für 5-Personen-Haushalte wird von 66 € mehr Wohngeld im Monat ausgegangen – im Durchschnitt werden es 254 € anstatt 188 € ohne Reform. Insgesamt profitieren durch die Wohngeldreform nach den Schätzungen alle bisherigen Wohngeldhaushalte von einem um rund 30 % höheren monatlichen Miet- oder Lastenzuschuss.

Darüber hinaus wurde von rund 155.000 Haushalten ausgegangen, deren Einkommen bisher über den Grenzen für einen Wohngeldanspruch lag und die erstmals oder vielleicht auch wieder Wohngeld erhalten. Weiterhin wurden rund 25.000 Haushalte geschätzt, die vor der Wohngeldreform

auf Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II oder SGB XII angewiesen waren (z. B. Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe), und die durch die Reform in das Wohngeldsystem wechseln.

Durch die Erhöhung des Wohngeldes wurden bei Inkrafttreten der Reform auch steigende Ausgaben von Bund und Ländern für das Wohngeld prognostiziert: voraussichtlich von rund 1,0 Milliarden € im Jahr 2018 auf rund 1,2 Milliarden € im Jahr 2020.

Im Jahr 2020 wird sich auch die Corona-Krise auf das Wohngeld auswirken. Die bisherigen Schätzungen zur Wirkung der Wohngeldreform müssen im Kontext dieser veränderten Rahmenbedingungen bewertet werden. In der Krise kann das Wohngeld einen Teil der Einkommensrückgänge bei den anspruchsberechtigten Haushalten abfedern und damit möglichen Notlagen von Mietern und Lastenzuschussempfängern im Wohngeld entgegenwirken. Das durch die Reform deutlich verbesserte Wohngeld wirkt so bei verschlechterter Einkommenslage der Bevölkerung als Stabilisator.

Durch die Krise ausgelöste Einkommenseinbußen, beispielsweise durch Kurzarbeit, führen bei einem

Teil der bestehenden Empfänger zu höheren Wohngeldansprüchen und auch zu neuen Leistungsberechtigten im Wohngeld. Wohngeldhaushalte könnten aber auch aus dem Wohngeld in die Leistungssysteme der Grundsicherung nach SGB II und SGB XII wechseln, wenn sich ohnehin schon geringes Einkommen noch weiter verringert.

Wichtig ist, die Bearbeitung von Wohngeldanträgen in den Wohngeldbehörden während der Corona-Krise zu vereinfachen, um steigende Antragszahlen zeitnah zu bewältigen. Hierzu hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat gemeinsam mit den Ländern zielgerichtete Verwaltungsvereinfachungen für die Wohngeldbehörden vereinbart.

(4) vgl. BBSR-Ressortforschungsprojekt „Mikrosimulation und Leistungsverbesserungen des Wohngeldes“, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2018/leistungsverbesserung-wohngeld/01-start.html> (Stand: April 2020).

Ausblick

Für die Zeit nach der Reform 2020 hat die Bundesregierung bereits weitere Änderungen beim Wohngeld geplant.

Mit dem Einstieg in die CO₂-Bepreisung ab 2021 wird das Ausgabevolumen des Wohngeldes um 10 % erhöht, um die Empfängerhaushalte mit einer CO₂-Komponente gezielt bei den Heizkosten zu entlasten und soziale Härten zu vermeiden. Das entsprechende Gesetz (Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz – WoGCO₂BepEntlG) wurde im Bundesgesetzblatt verkündet. Das

Konzept für die Grundrente sieht einen Freibetrag beim Wohngeld vor. Dieser soll verhindern, dass die Verbesserungen bei der Rente eine Kürzung des Miet- oder Lastenzuschusses zur Folge hätten.

2022 werden durch die Dynamisierung außerdem erstmals die Wohngeldformel zur Berechnung der Leistungshöhe sowie die Höchstbeträge für die Miete und Belastung angepasst, damit die reale Leistungsfähigkeit des Wohngeldes dauerhaft erhalten bleibt.

Künftig bleibt auch die Frage der konzeptionellen und empirischen Grundlagen für die Festlegung der Mietstufen und Höchstbeträge im Wohngeld ein sehr wichtiges Thema. Das BBSR wird die Weiterentwicklung des Wohngeldsystems auch an dieser Stelle mit Analysen, Modellrechnungen und Forschungsvorhaben unterstützen, zum Beispiel im Rahmen eines Ressortforschungsprojekts zur Verbesserung der Daten Grundlagen für die Mietstufen und Höchstbeträge.



Faktencheck zur Wohneigentumsbildung

BBSR-Analysen KOMPAKT 9/2018, Hrsg.: BBSR, Bonn 2018
kostenfreier Download unter: www.bbsr.bund.de

Die seit Jahren steigenden Immobilien- und Baulandpreise wirken sich auch auf die Wohneigentumsbildung in Deutschland aus. Insbesondere die Ballungsräume und Hochschulstandorte sind von dieser Entwicklung betroffen. Gerade bei Haushalten, die Wohneigentum zur eigenen Nutzung erwerben, wäre daher zu erwarten, dass sie die Preisentwicklungen spürbar stärker belasten.

Eine Befragung, die das Marktforschungsinstitut Kantar im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) durchgeführt hat, lässt jedoch kaum ein Anzeichen einer stärkeren finanziellen Belastung durch Wohneigentumsbildung erkennen. Vielmehr haben die Eigentümerwerbende Ausweichstrategien entwickelt, um sich den Marktbedingungen anzupassen.



Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2019

BBSR-Analysen KOMPAKT 1/2020, Hrsg.: BBSR, Bonn 2020
kostenfreier Download unter: www.bbsr.bund.de

Das BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt bietet seit rund zehn Jahren einen Spiegel der aktuellen Markteinschätzungen der Immobilienbranche. Einmal im Jahr werden die teilnehmenden Marktexperten zu Konjunktur-, Lage- und Standortthemen der Wohnungs- und Wirtschaftsimmobilienmärkte befragt. Die differenzierten Markteinschätzungen zu Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien zentrieren sich unter anderem auf die Fragen:

- Wie entwickeln sich die Märkte für Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik aktuell und im Vergleich zu den Vorjahren?
- Wo herrschen Engpässe, wo herrschen Überangebote auf den Wohnungsmärkten?
- Wie reagieren die Büromärkte auf den Angebotsmangel an Büroflächen?

<p>Herausgeber Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) Deichmanns Aue 31–37 53179 Bonn</p> <p>Ansprechpartner Nina Oettgen nina.oettgen@bbr.bund.de</p> <p>Ernst Degener ernst.degener@bbr.bund.de</p> <p>Redaktion Katina Gutberlet</p> <p>Satz und Gestaltung Marion Kickartz</p>	<p>Druck Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung</p> <p>Bestellungen forschung.wohnen@bbr.bund.de Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2020</p> <p>Die BBSR-Analysen KOMPAKT erscheinen in unregelmäßiger Folge. Interessenten erhalten sie kostenlos.</p> <p>ISSN 2193-5017 (Printversion) ISBN 978-3-87994-764-5</p> <p>Bonn, Juni 2020</p> <p>Newsletter „BBSR-Forschung-Online“ Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR. www.bbsr.bund.de > BBSR > newsletter</p>
---	---