



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2026

Wohngeld und Kosten der Unterkunft

Die soziale Sicherung des Wohnens zählt zu den zentralen gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit. Insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten führen steigende Mieten dazu, dass das Wohnen mit immer höheren Kosten verbunden ist und bezahlbarer Wohnraum für viele Menschen immer schwerer zugänglich wird.

Vor diesem Hintergrund stehen insbesondere staatliche Sicherungsinstrumente wie das Wohngeld sowie die Kosten der Unterkunft (KdU) zunehmend im Fokus politischer und gesellschaftlicher Diskussionen. Debatten über ihre Ausgestaltung, Finanzierung und Wirkungseffizienz zeigen, wie aktuell und relevant das Thema für soziale Teilhabe und Existenzsicherung ist.

Die vorliegende Analyse untersucht die Merkmale der leistungsberechtigten Haushalte mit Wohngeld und KdU, deren Mietkosten sowie die Höhe der Leistungen insbesondere auch für kreisfreie Städte und Landkreise. Weiterhin wird die Entwicklung der sozialen Sicherung des Wohnens im Kontext allgemeiner Rahmenbedingungen wie beispielsweise der Mietpreisentwicklung analysiert.

Instrumente zur sozialen Sicherung des Wohnens

von

Franziska Bensch
Monique Haake
Nina Oettgen

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

die soziale Sicherung des Wohnens hat in Zeiten steigender Mieten und wachsender Wohnraumknappheit eine hohe gesellschaftliche Relevanz. Wohnen ist nicht nur ein Grundbedürfnis, sondern bildet die Voraussetzung für soziale Teilhabe, Sicherheit und Lebensqualität. Umso wichtiger ist es, dass auch für Menschen mit geringem Einkommen angemessener Wohnraum bezahlbar ist.

Staatliche Sicherungsinstrumente wie das Wohngeld sowie die Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) leisten hierbei einen wesentlichen Beitrag. Sie werden anhand aktueller Entwicklungen kontinuierlich dynamisiert und novelliert und helfen vielen Haushalten, ihre Wohnkosten zu tragen und finanzielle Belastungen abzufedern. Damit tragen sie maßgeblich zur Bezahlbarkeit des Wohnens und zur sozialen Stabilität in der Gesellschaft bei.

Im Rahmen der vorliegenden Veröffentlichung werden die sozialen Unterstützungsleistungen auf Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise analysiert sowie in den Kontext der allgemeinen Wohnungsmarktentwicklung gesetzt.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre.



Matthias Waltersbacher
Leiter der Abteilung Wohnungs- und Bauwesen im
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)



Foto: privat

Soziale Sicherung des Wohnens im Überblick

Angepasst an die regionalen Wohnungsmärkte unterstützt die staatliche Wohnkostenhilfe gezielt Haushalte, die sich aufgrund ihres geringen Einkommens nicht selbst mit ausreichendem Wohnraum versorgen können.

Die staatliche Hilfe bei den Wohnkosten erfolgt einerseits nachfrageseitig mit direkten Leistungen an die Haushalte mit geringem Einkommen oder objektbezogen durch die soziale Wohnraumförderung. Zu den subjektbezogenen Leistungen, deren Entwicklung das BBSR laufend analysiert, zählen insbesondere das Wohngeld sowie die Berücksichtigung von Kosten der Unterkunft (KdU) im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der Sozialhilfe.

Andererseits wird durch die soziale Wohnraumförderung der Länder bzw. den sozialen Wohnungsbau auch angebotsseitig oder objektbezogen bezahlbarer Wohnraum geschaffen und erhalten. Geförderte Mietwohnungen tragen dazu bei, dass Wohnungen zu vergünstigten Mieten verfügbar sind und auch beispielsweise Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten angemessen wohnen können.

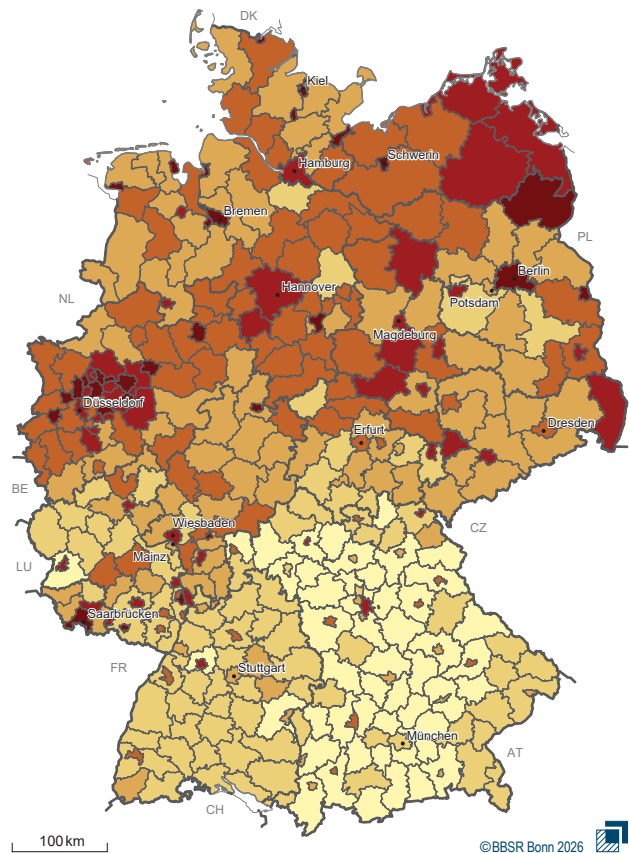
Die Instrumente zur sozialen Sicherung des Wohnens für Haushalte mit geringem Einkommen sind dabei eingebettet in ein Bündel staatlicher Maßnahmen, um das Wohnen für einkommensschwache Haushalte erschwinglicher zu machen.

Vor dem Hintergrund multipler Herausforderungen auf den angespannten Wohnungsmärkten, beispielsweise gestiegene Baukosten und Grundstückspreise, haben die Instrumente zur sozialen Sicherung des Wohnens in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen. Die wachsende Anspannung der Wohnungsmärkte in vielen Ballungsräumen und Universitätsstädten und die damit verbundenen Wohnkostenbelastungen stellen zunehmend breite Schichten der Bevölkerung vor finanzielle Schwierigkeiten (vgl. Abb. 1).

Mit den subjektbezogenen Leistungen Wohngeld und KdU entlastete die öffentliche Hand im Jahr 2024 rund 4,7 Mio. Privathaushalte mit rund 25,9 Mrd. € bei den Wohnkosten (vgl. Abb. 2). Damit profitierten etwa 12 % aller privaten Haushalte von der staatlichen Wohnkostenunterstützung: entweder durch die vollständige Übernahme der Wohnkosten oder einen Zuschuss.

Im Bundesdurchschnitt wurde 2024 rund ein Fünftel aller Mieterhaushalte mit Wohngeld oder KdU unterstützt. Denn die meisten leistungsberechtigten Haushalte wohnen zur Miete: Laut Mikrozensus 2022 waren 89 % aller Haushalte mit staatlichen Leistungen für die Wohnkosten Hauptmieterinnen und Hauptmieter.

Abbildung 1: Soziale Sicherung des Wohnens



Anteil der Haushalte mit wohnkostenbezogenen sozialen Sicherungsleistungen* an allen Privathaushalten 2024 in %

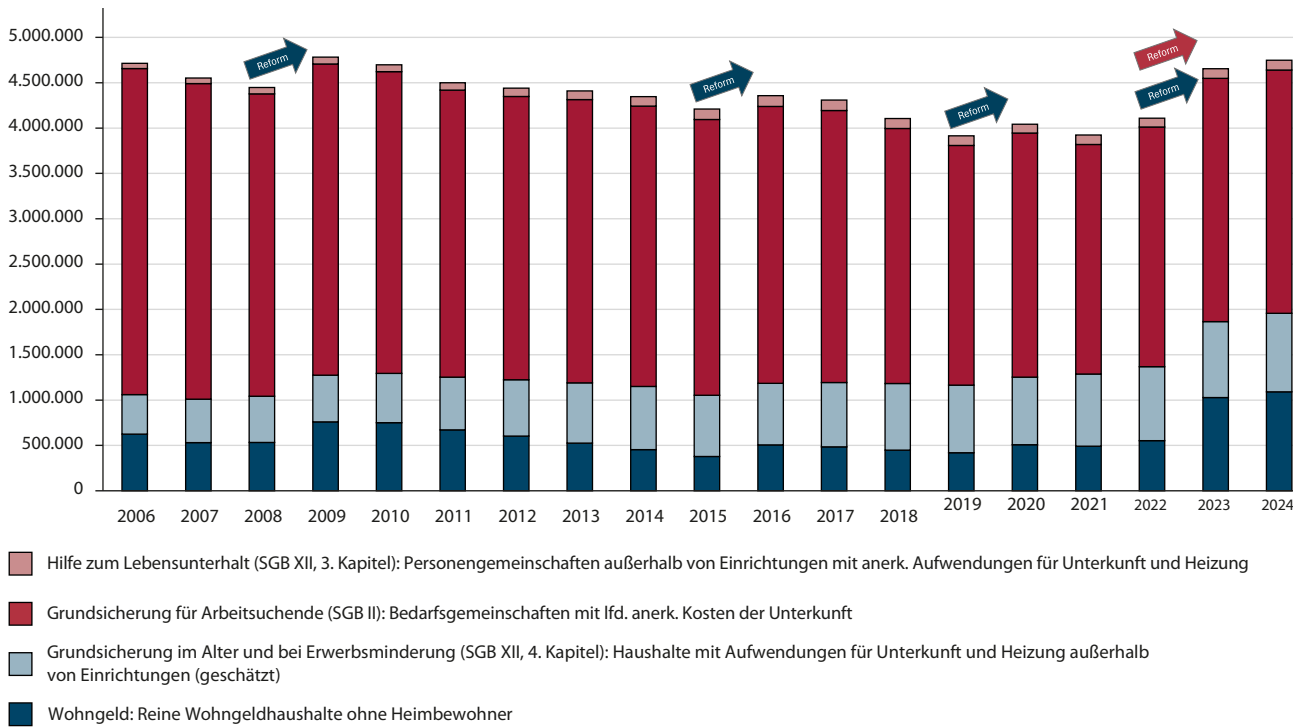
- bis unter 6
- 6 bis unter 9
- 9 bis unter 12
- 12 bis unter 15
- 15 bis unter 18
- 18 und mehr

Datenbasis: Laufende Raubeobachtung des BBSR, Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2024 und Statistik der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung 2024; Bundesagentur für Arbeit: Auftragsnummer 395072; Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022 - Haushalte und Familien

Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2024 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: M. Haake

* Wohngeld: Reine Wohngeldhaushalte ohne Heimbewohner. Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II); Bedarfsgemeinschaften mit lfd. anerkannten Kosten der Unterkunft. Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII); Haushalte (geschätzt) bzw. Personengemeinschaften außerhalb von Einrichtungen mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.

Abbildung 2: Haushalte/Bedarfsgemeinschaften mit staatlichen Leistungen zur sozialen Sicherung des Wohnens



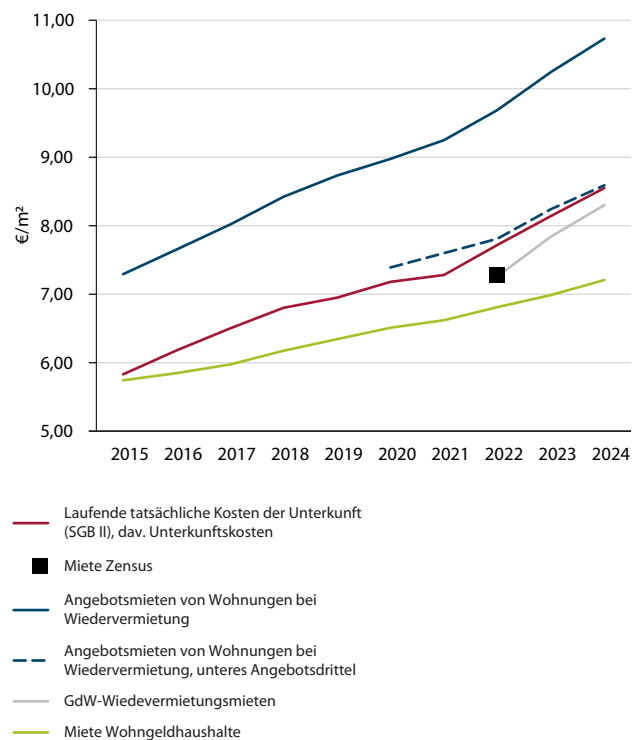
Datenbasis: Laufende Raumbearbeitung des BBSR, Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik, Sozialhilfestatistik SGB XII; Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II

Quelle: BBSR 2026

Darüber hinaus lebten Menschen, die staatliche Leistungen zur sozialen Sicherung des Wohnens empfangen, vorwiegend in älteren Wohnungsbeständen. 71 % der Haushalte bewohnten 2022 Bestände, die vor 1979 errichtet wurden. Von allen Haushalten ohne Bezug von Wohngeld oder KdU lebten hingegen nur 62 % in Wohngebäuden dieser Baualterklasse. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei der Energieart der Beheizung. Während 8 % der Haushalte ohne Leistungen zur sozialen Sicherung des Wohnens nach dem Mikrozensus 2022 in Gebäuden lebten, die überwiegend mit erneuerbaren Energien beheizt werden, heizten nur 2 % der Haushalte mit KdU oder Wohngeld mit regenerativen Energien. Außerdem bewohnten Leistungsempfängerinnen und -empfänger tendenziell Gebäude mit einer größeren Anzahl an Wohnungen: 35 % lebten 2022 in Gebäuden mit zehn oder mehr Wohnungen. Von den Haushalten ohne wohnkostenbezogene Sozialleistungen lebten nur 19 % in solch großen Wohnungsbeständen.

Die Nettokaltmieten der Haushalte mit laufenden tatsächlichen KdU betragen 2024 durchschnittlich 8,55 €/m² und hatten damit ein ähnliches Niveau wie auch die GdW-Wiedervermietungsmieten sowie die Angebotsmieten inserierter Wohnungen im unteren Angebotsdrittel (vgl. Abb. 3). Die durchschnittlichen Nettokaltmieten der KdU-Bedarfsgemeinschaften lagen damit um mehr als 2 €/m² unter den

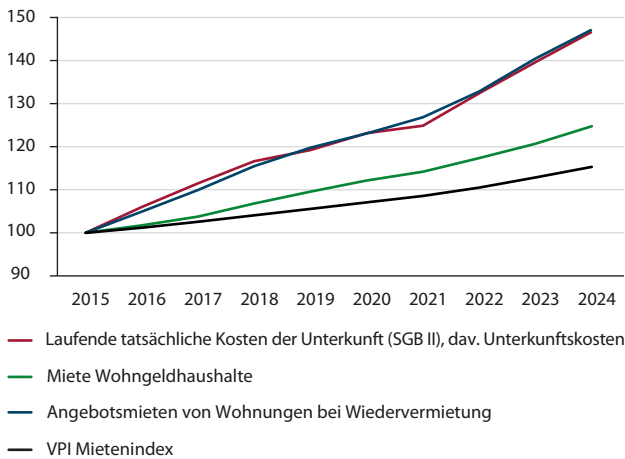
Abbildung 3: Mietenentwicklung (nettokalt) 2015 bis 2024



Datenbasis: Laufende Raumbearbeitung des BBSR, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt (Zensus 2022, Wohngeldstatistik, Bruttokaltmiete abzgl. geschätzte kalte Nebenkosten), GdW, IDN ImmoDaten GmbH

Quelle: BBSR 2026

Abbildung 4: Indexierte Mietentwicklung (nettokalt) 2015 bis 2024 (Index: 2015 = 100)



Datenbasis: Laufende Raumbbeobachtung des BBSR, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik), IDN ImmoDaten GmbH

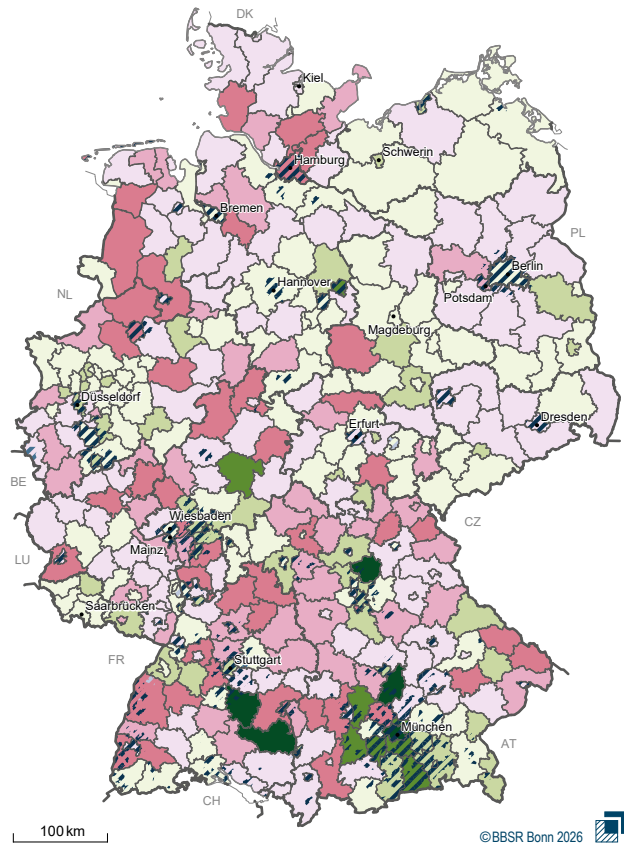
Quelle: BBSR 2026

Angebotsmieten im Internet inserierter Wohnungen bei Wiedervermietung (10,73 €/m²). Die durchschnittlichen Nettokaltmieten der Wohngeldhaushalte waren mit 7,21 €/m² deutlich niedriger. Ein Grund für das niedrigere Niveau der Wohngeldmieten könnte der hohe Anteil von Rentnerinnen und Rentnern sein, die häufig Altmietverträge und damit verbundene geringere Bestandsmieten haben.

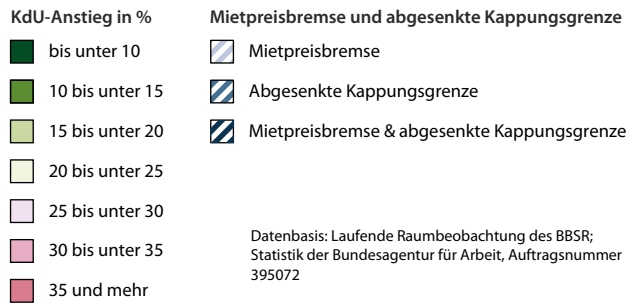
Die Nettokaltmieten der Haushalte mit sozialen Sicherungsleistungen für das Wohnen sind – ausgehend von einem niedrigen Niveau – zwischen 2015 und 2024 überdurchschnittlich stark gestiegen (vgl. Abb. 4). Die Indexierung der Mietentwicklung zeigt insbesondere bei der durchschnittlichen Nettokaltmiete der laufenden tatsächlichen Kosten der Unterkunft einen enormen Anstieg. Ähnlich wie die Angebotsmieten haben sich die KdU-Mieten zwischen 2015 und 2024 um knapp 50 % erhöht. Die Teuerungsrate der Wohngeldmieten seit 2015 liegt mit rund 25 % ebenfalls deutlich über dem VPI für Nettokaltmieten, der einen Anstieg um rund 15 % verzeichnet.

Der Anstieg der Nettokaltmieten der laufenden tatsächlichen Kosten der Unterkunft kann unterschiedliche Ursachen haben. Während der Corona-Pandemie wurde eine Sonderregelung zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft eingeführt (§ 67 SGB II Abs. 3). Demnach wurden die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei einem erstmaligen Leistungsbezug für die ersten sechs Monate auch dann als angemessen anerkannt, wenn sie über den örtlichen Angemessenheitsgrenzen lagen. Diese Sonderregelung wurde im Rahmen der Bürgergeldreform zum 1. Januar 2023 für Haushalte, die in den vorangegangenen Jahren keine Leistungen bezogen, ausgeweitet und manifestiert. Mithilfe der KdU-Karenzzeit kann die Bruttokaltmiete im ersten Jahr nach Leistungsbeginn auch dann als angemessen anerkannt werden,

Abbildung 5: Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze in KdU-Haushalten 2024



Anstieg der tatsächlich laufenden Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) zwischen 2020 und 2024 in % sowie Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze



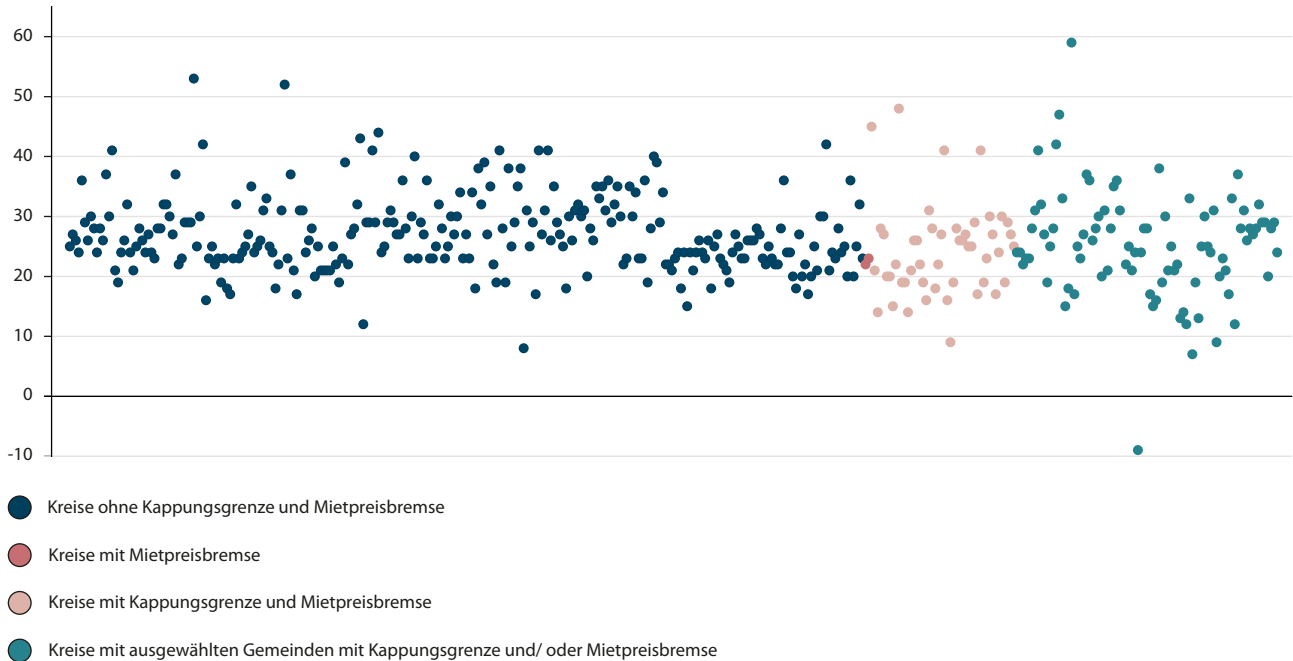
Geometrische Grundlage: VG5000 (Gemeinden & Kreise), Stand 31.12.2024 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: M. Haake

Mietpreisbremse und Kappungsgrenze

Dieser QR-Code führt Sie direkt zum Fachbeitrag „Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze deutlich ausgeweitet“ auf der Webseite des BBSR: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/mieten-preise/mietpreisbremse/01-start.html>



Abbildung 6: Mittlere prozentuale Veränderung der tatsächlichen Kosten der Unterkunft von 2020 bis 2024



Datenbasis: Laufende Raumbearbeitung des BBSR, Mietpreisbremsen und Kappungsgrenzen (Gemeinden, 2024); Mietpreis- und Kappungsgrenzen Gemeindeebene 2024 KdU auf Kreisebene 2020 bis 2024

Quelle: BBSR 2026

wenn sie die örtlichen KdU-Richtwerte überschreitet. Aktuelle Auswertungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) zeigen, dass bei 35,3 % zur Miete wohnender Bedarfsgemeinschaften, die 2022 in den Leistungsbezug kamen, die örtlichen Angemessenheitsgrenzen überschritten wurden.¹ Darüber hinaus haben sich aus dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine im Jahr 2022 Sondereffekte für das Bürgergeld ergeben. Die Geflüchteten aus der Ukraine erhalten bei Bedarf Leistungen nach dem SGB II. Die notwendige schnelle Versorgung mit Wohnraum aufgrund der Notlage könnte zu einem überproportionalen Anteil an Mieten aus Neuverträgen geführt haben. Die gebietsweise Betrachtung des Anstiegs der tatsächlichen Kosten der Unterkunft von 2020 bis 2024 verdeutlicht, dass es keine regionalen Muster gibt. Sowohl in Ost- als auch Westdeutschland gibt es Gebiete mit geringen und mit hohen Anstiegen. Ähnliches gilt für die Universitätsstädte und Ballungsräume. In einigen Großstädten wie Berlin oder München sind die tatsächlichen Kosten

der Unterkunft nicht so stark gestiegen wie beispielsweise in Hamburg (vgl. Abb. 5).

Häufig diskutiert wird auch der Zusammenhang zwischen steigenden Wohnkosten von KdU-Empfängerinnen und -Empfängern und den Gebietskulissen der Kappungsgrenze und Mietpreisbremse. Abbildung 6 zeigt die mittlere prozentuale Veränderung der tatsächlichen Kosten der Unterkunft von 2020 bis 2024 in den Gebietskulissen nach § 558 Abs. 3 BGB und § 556d im Jahr 2024. Die Abbildungen 5 und 6 zeigen, dass sich sowohl in Kreisen mit Kappungsgrenzen- und Mietpreisbremsenverordnungen als auch in den anderen Kreisen die mittlere prozentuale Veränderung der tatsächlichen Kosten der Unterkunft von 2020 bis 2024 unterschiedlich entwickelt. Dies verdeutlichen auch die Mittelwerte aller Kreise.² In Kreisen ohne Verordnungen lag dieser mit 27 % nur geringfügig über den Kreisen mit Kappungsgrenzen- und Mietpreisbremsenverordnungen (24 %).

¹ Bähr, S.; Mense, A.; Wolf, K., 2026: Bei rund einem Drittel der Neuzugänge in die Grundsicherung liegen die Wohnkosten zu Beginn des Leistungsbezugs über dem ortsüblichen Richtwert. In: IAB-Forum 2. Februar 2026. Zugriff: <https://iab-forum.de/bei-rund-einem-drittel-der-neuzugaenge-in-die-grundsicherung-liegen-die-wohnenkosten-zu-beginn-des-leistungsbezugs-ueber-dem-ortsueblichen-richtwert/> [abgerufen am 08.05.2026].

² Die Kappungsgrenzen- und Mietpreisbremsenverordnungen werden auf Ebene der Gemeinden festgelegt. Die Daten zur Entwicklung der tatsächlichen Kosten der Unterkunft lagen jedoch nur für die kreisfreien Städte und Landkreise vor. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Darstellung für die kreisfreien Städte und die Landkreise.

Wohngeld (Plus)

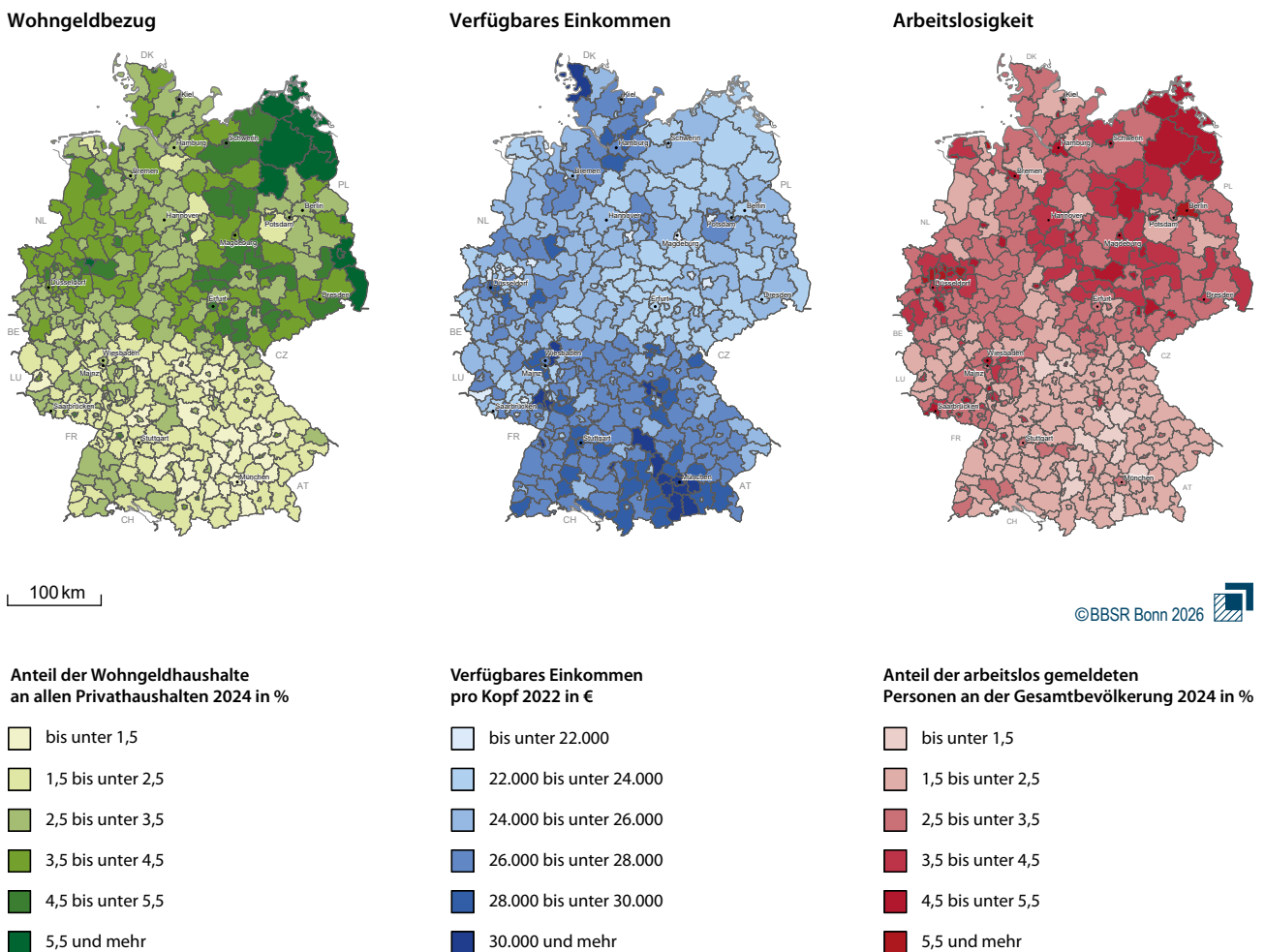
2024 erhielten rund 1,2 Mio. Haushalte in Deutschland Wohngeld. Das waren 3 % aller privaten Hauptwohnsitzhaushalte. Nachdem sich die Anzahl der Wohngeldhaushalte im Zuge der umfassenden Wohngeld-Plus-Reform im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 fast verdoppelt hatte, ist die Zahl 2024 noch weiter gestiegen, obwohl das Wohngeld 2024 nicht fortgeschrieben wurde. Das könnte daran liegen, dass sich die volle Wirkung der Wohngeldreform 2023 aufgrund des hohen Antragsaufkommens erst verzögert entfaltet hat.

Abbildung 7 verdeutlicht, dass der Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Privathaushalten vor allem im Osten Deutschlands hoch ist, während die geringsten Anteile im Süden Deutschlands zu verzeichnen sind. Ein Grund sind die deutlich höheren verfügbaren Einkommen pro Kopf in weiten Teilen Süddeutschlands. Insgesamt weisen wirtschaftlich schwächere

Regionen mit einem durchschnittlich niedrigeren Einkommensniveau und höherer Arbeitslosigkeit einen höheren Anteil an Wohngeldhaushalten an der Gesamtbevölkerung auf.

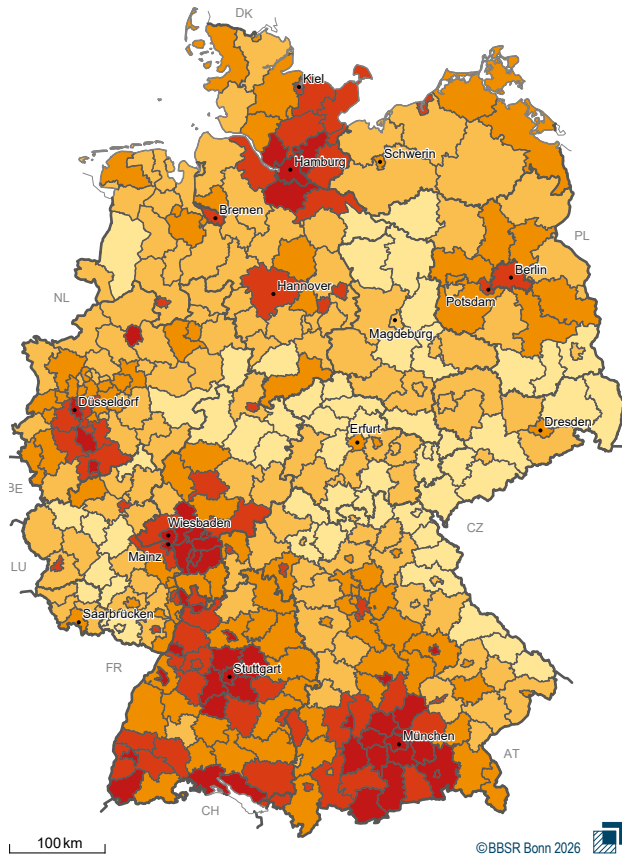
Während mit den Leistungen für Unterkunft und Heizung nach SGB II und SGB XII prinzipiell die gesamten angemessenen Wohnkosten übernommen werden, ist das Wohngeld ein Zuschuss zu den Wohnkosten. Einen Teil ihrer Wohnkosten müssen die Wohngeldhaushalte stets aus eigenem Einkommen zahlen. 2024 wurden durchschnittlich 54 % der tatsächlichen monatlichen Miete oder Belastung (bei Wohneigentum) der reinen privaten Wohngeldhaushalte durch das Wohngeld abgedeckt. Die Mietbelastung von Hauptmieterhaushalten in reinen Wohngeldhaushalten vor Wohngeld betrug im Jahr 2024 33,7 %. Durch den Bezug von Wohngeld konnte die Mietbelastung der Haushalte auf 28 % gesenkt werden.

Abbildung 7: Wohngeldbezug, verfügbares Einkommen und Arbeitslosigkeit in Deutschland

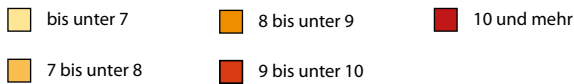


Datenbasis: Laufende Raumbearbeitung des BBSR; Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2024, alle Wohngeldhaushalte; Statistisches Amt des Bundes und der Länder: Zensus 2022 – Haushalte und Familien; Statistik von Bund und Ländern: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder 2023; Bundesagentur für Arbeit: Arbeitslosenstatistik 2024; Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2024 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: M. Haake

Abbildung 8: Bruttokaltmiete der Wohngeldhaushalte



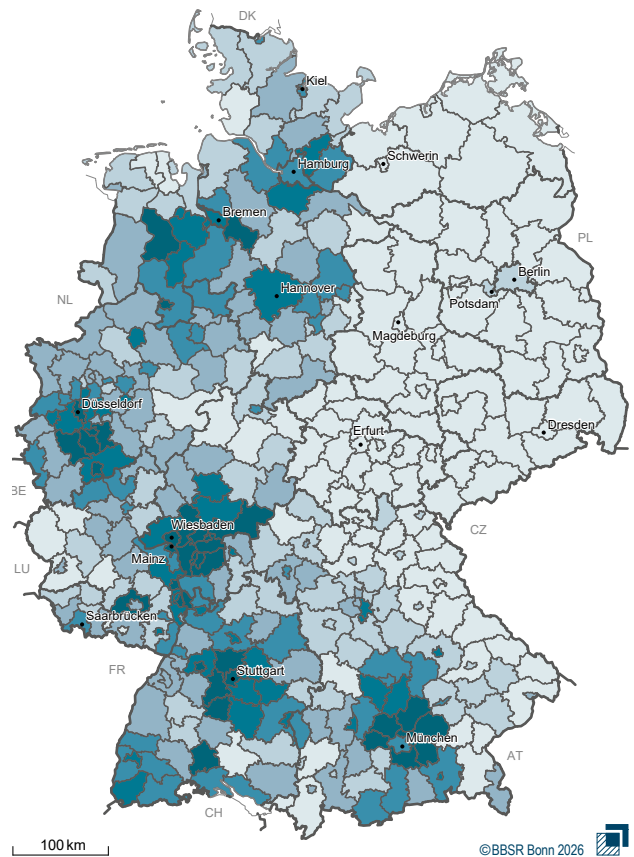
Bruttokaltmiete der Wohngeldhaushalte in €/m² 2024



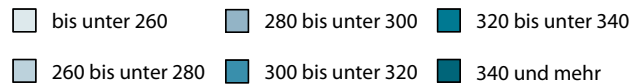
Datenbasis: Laufende Raumbewertung des BBSR; Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2024, reine Wohngeldhaushalte, Hauptmieter
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2024 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: M. Haake

Vor diesem Hintergrund sind Haushalte mit Wohngeld nicht auf ein enges Marktsegment im Wohnungsbestand mit besonders mietgünstigen, zum Beispiel nach den KdU-Richtlinien „angemessenen“ Wohnungen beschränkt. So trägt das Wohngeld auch zu einer ausgewogenen Bewohnerstruktur in Wohngebieten bei. In vielen Groß- und Universitätsstädten zahlten Wohngeldhaushalte 2024 im Durchschnitt Bruttokaltmieten von 10 € und mehr je Quadratmeter (vgl. Abb. 8).

Abbildung 9: Wohngeldanspruch



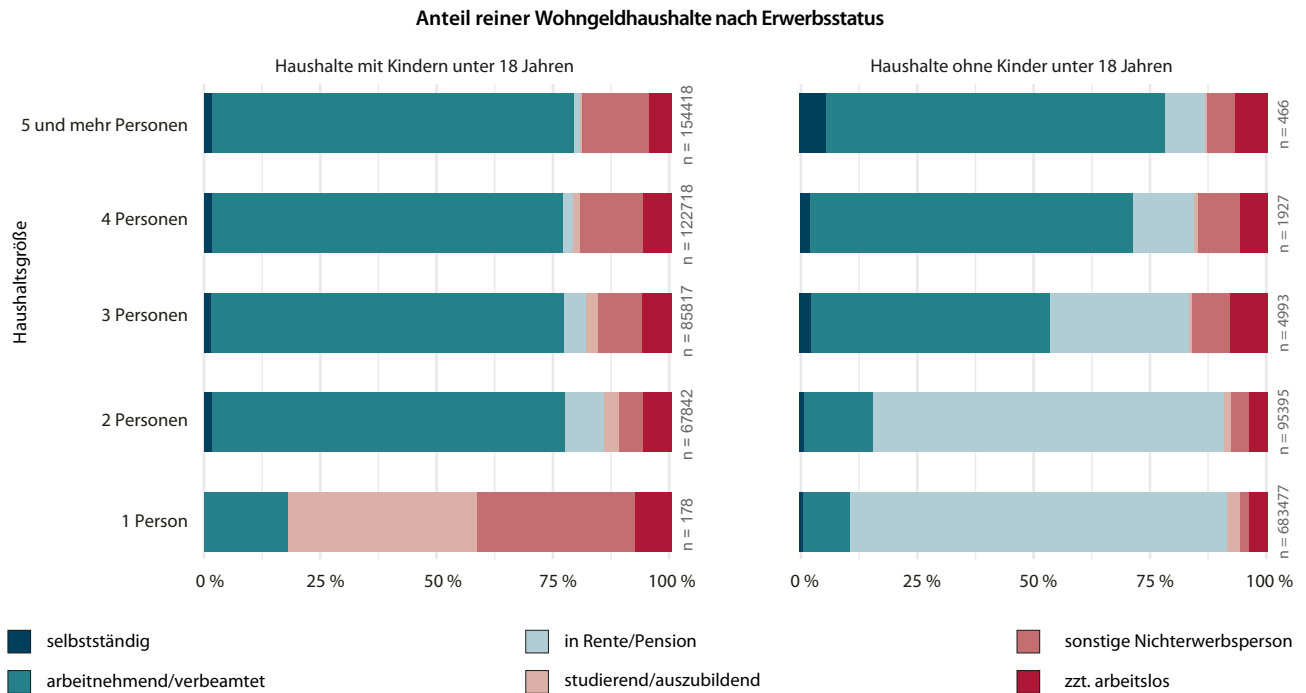
Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch 2024 in €



Datenbasis: Laufende Raumbewertung des BBSR; Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2024, reine Wohngeldhaushalte
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2024 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: M. Haake

Infolge der Wohngeld-Plus-Reform war der durchschnittliche Wohngeldanspruch der reinen Wohngeldhaushalte stark gestiegen: von 191 € im Jahr 2022 auf 297 € im Jahr 2023. 2024 betrug das monatliche Wohngeld im Durchschnitt 287 €. Abbildung 9 zeigt jedoch regionale Unterschiede: Der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch war im Osten deutlich geringer als in den Ballungsräumen in Westdeutschland (vgl. Abb. 9).

Abbildung 10: Wohngeldhaushalte 2024: Haushaltsgröße, Kinder im Haushalt und Erwerbsstatus



Datenbasis: Laufende Raumberechnung des BBSR; Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2024 (reine Wohngeldhaushalte)

Quelle: BBSR 2026

Rund 52 % aller reinen Wohngeldhaushalte waren 2024 Haushalte von Rentnerinnen und Rentnern bzw. Pensionärinnen und Pensionären (vgl. Abb. 10). Die meisten von ihnen lebten allein (rund 86 % der Wohngeldhaushalte mit Rente oder Pension, dies sind rund 45 % aller reinen Wohngeldhaushalte).

Nach den Rentnerinnen und Rentnern bildeten Haushalte mit Kindern 2024 die zweitgrößte Gruppe unter den Wohngeldhaushalten: Rund 35 % der reinen Wohngeldhaushalte waren Familien mit Kindern unter 18 Jahren, dazu zählen auch zahlreiche alleinerziehende Haushalte (11 % der reinen Wohngeldhaushalte). Die Familienhaushalte haben meist niedrige Einkommen aus Erwerbstätigkeit.

Die meisten reinen Wohngeldhaushalte wohnen zur Miete und erhalten Wohngeld als „Mietzuschuss“ (93 %). Eine alleinlebende Rentnerin oder ein alleinlebender Rentner mit Wohngeld zahlte 2024 beispielsweise im Durchschnitt 422 € Miete

pro Monat (bruttokalt) und erhielt einen durchschnittlichen monatlichen Mietzuschuss von 224 €. Darin enthalten sind auch Mietzuschüsse für ältere Menschen, die in Alten- oder Pflegeheimen leben. Da die Wohngeldleistungen unter anderem entsprechend der örtlichen Wohnungsmarktsituation und dem Einkommensniveau differenziert sind, reicht das durchschnittliche monatliche Wohngeld für Einpersonenhaushalte mit Rente bzw. Pension von beispielsweise 187 € im fränkischen Coburg bis 298 € in Düsseldorf.

Eine vierköpfige Familie mit zwei minderjährigen Kindern erhielt 2024 im Durchschnitt 392 € Mietzuschuss pro Monat, bei einer durchschnittlichen Bruttokaltmiete von 726 €. Auch hier gibt es große regionale Unterschiede bei der Höhe des durchschnittlichen monatlichen Wohngeldes: Familien im thüringischen Kyffhäuserkreis erhielten 2024 zum Beispiel einen Mietzuschuss von 257 €, in Offenbach am Main waren es 506 €.

Kosten der Unterkunft (KdU) nach SGB II

Gemessen an ihrer Empfängerzahl sowie ihrem Ausgabevolumen ist die Übernahme der Unterkunftsbedarfe für Empfängerinnen und Empfänger bzw. für Bedarfsgemeinschaften der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II die bedeutendste staatliche Leistung für die soziale Sicherung des Wohnens. Ende 2024 wurden für rund 2,7 Mio. Bedarfsgemeinschaften die laufenden anerkannten Kosten der Unterkunft (KdU) erstattet. Ihr Anteil an allen privaten Hauptwohnsitzhaushalten betrug rund 7 % (vgl. Abb. 11).

Nach § 22 (1) SGB II werden die Unterkunftsstellen „in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind“. Die Angemessenheitsgrenzen werden von den Kommunen festgelegt und sollen „die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abbilden“ (§ 22a SGB II Absatz 3). Entsprechend werden auf angespannten Wohnungsmärkten im Durchschnitt die höchsten Mietobergrenzen festgelegt. Seit der Einführung des Bürgergeldes zum 1. Januar 2023 findet im ersten Jahr des Leistungsbezugs keine Angemessenheitsprüfung der Bruttokaltmiete statt. In diesem Zeitraum werden stets die vollständigen tatsächlichen Unterkunftsstellen anerkannt und von der öffentlichen Hand übernommen.

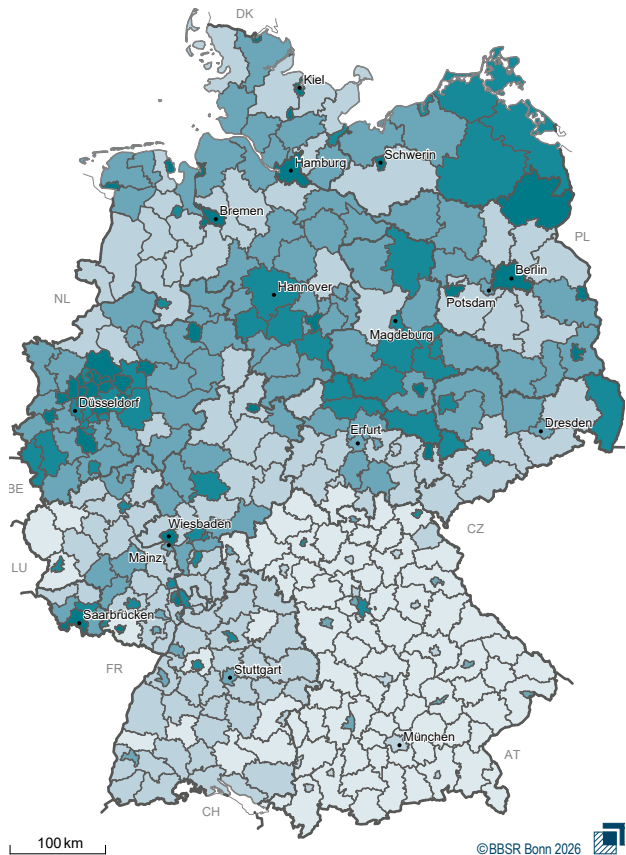
54 % der Bedarfsgemeinschaften mit laufenden anerkannten Kosten der Unterkunft waren 2024 Single-Bedarfsgemeinschaften (vgl. Abb. 12). Die zweitgrößte Gruppe unter den KdU-Bedarfsgemeinschaften waren Alleinerziehende mit ihren Kindern (19 % der Bedarfsgemeinschaften). Rund 16 % der Bedarfsgemeinschaften waren in Partnerschaft lebende Personen mit Kindern, darunter bildeten 5 % aller Bedarfsgemeinschaften größere Familien mit drei und mehr Kindern.

Auf den regionalen Wohnungsmärkten müssen demnach sowohl kleine Wohnungen als auch große, familiengerechte Wohnungen verfügbar sein, deren Wohnkosten die Angemessenheitsvorgaben für die Übernahme der Kosten der Unterkunft erfüllen.

97 % der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II mit laufenden anerkannten Unterkunftsstellen wohnten 2024 zur Miete. Im Bundesdurchschnitt betrug die Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) der Wohnungen von SGB-II-Bedarfsgemeinschaften im Dezember 2024 8,55 €/m². Die Bruttokaltmiete einschließlich der laufenden kalten Betriebskosten betrug 10,51 €/m².

Die durchschnittliche tatsächliche Bruttokaltmiete der KdU-Bedarfsgemeinschaften variiert aufgrund der unterschiedlichen Situationen auf den regionalen Wohnungsmärkten jedoch stark. Während in weiten Teilen der neuen Bundesländer die Bruttokaltmiete 2024 weniger als 7 €/m² betrug, lag diese in den Ballungsräumen Süd- und Westdeutschlands oftmals bei 13 €/m² und mehr (vgl. Abb. 13).

Abbildung 11: Bedarfsgemeinschaften mit Kosten der Unterkunft nach SGB II

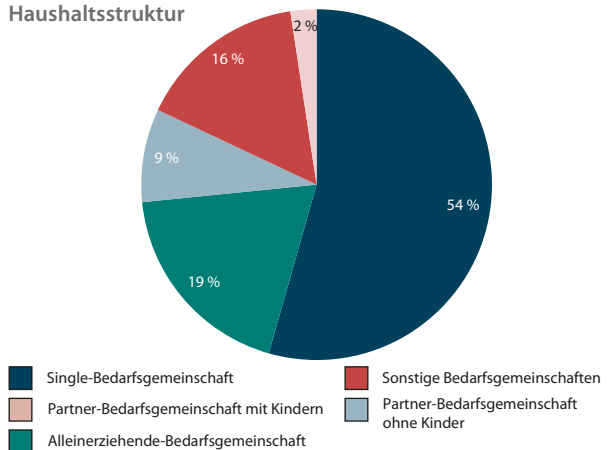


Bedarfsgemeinschaften mit laufenden anerkannten Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) nach dem SGB II je 100 Privathaushalte 2024

- bis unter 3,5
- 3,5 bis unter 5,5
- 5,5 bis unter 7,5
- 7,5 bis unter 9,5
- 9,5 und mehr

Datenbasis: Laufende Raumbewertung des BBSR; Bundesagentur für Arbeit; Auftragsnummer 395072; Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Zensus 2022 - Haushalte und Familien Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2024 © GeoBasis-DE/BKG Bearbeitung: M. Haake

Abbildung 12: KdU-Bedarfsgemeinschaften 2024 nach Haushaltsstruktur



Datenbasis: Laufende Raumbewertung des BBSR; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Auftragsnummer 395072

Quelle: BBSR 2026

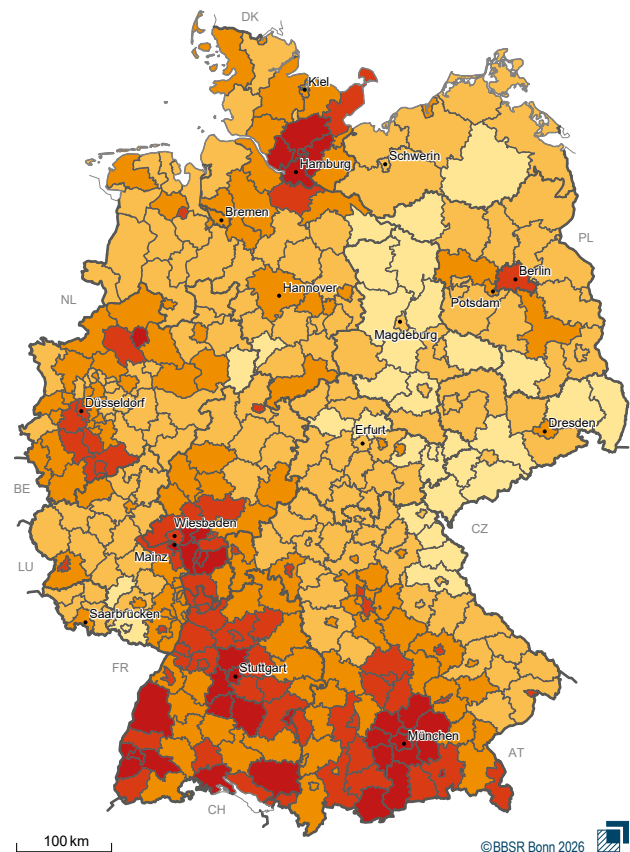
Die tatsächliche Kaltmiete beispielsweise für Single-Bedarfsgemeinschaften betrug im Dezember 2024 im Durchschnitt 323 € (bruttokalt: 397 €), die durchschnittliche tatsächliche Warmmiete mit allen Nebenkosten 460 €. Die höchsten durchschnittlichen tatsächlichen Warmmieten hatten Single-Bedarfsgemeinschaften in den hochpreisigen Großstädten und deren Umland, zum Beispiel 625 € in München, 601 € im Landkreis Fürstentum Fürstentum, 587 € in Wiesbaden oder 578 € in Hamburg. Niedrige tatsächliche Warmmieten hatten Single-Bedarfsgemeinschaften beispielsweise im sächsischen Vogtlandkreis (durchschnittlich 332 €) oder im bayerischen Kreis Wunsiedel im Fichtelgebirge (349 €).

Bedarfsgemeinschaften Alleinerziehender mit einem Kind hatten im Dezember 2024 eine tatsächliche Miete in Höhe von 447 € kalt (557 € bruttokalt) und 653 € warm, bei Partner-Bedarfsgemeinschaften mit zwei Kindern waren es 614 € kalt (762 € bruttokalt) und 890 € warm (jeweils Durchschnittswerte).

Es gibt allerdings auch Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, deren tatsächliche Kosten der Unterkunft die anerkannten Kosten der Unterkunft überschreiten. Diese Bedarfsgemeinschaften müssen die Kosten oberhalb der Angemessenheitsgrenze mithilfe des Lebensunterhalts zur Existenzsicherung oder Vermögen finanzieren. Im Jahr 2024 hatten 12,6 % der Bedarfsgemeinschaften eine Differenz zwischen laufenden tatsächlichen und anerkannten Unterkunftskosten. Diese betrug durchschnittlich 116 €.

Abbildung 14 zeigt, dass hiervon nicht nur Bedarfsgemeinschaften in Regionen mit hohen tatsächlichen Kosten der Unterkunft betroffen sind: Auch Kreise mit niedrigeren durchschnittlichen tatsächlichen Kosten der Unterkunft haben teilweise einen hohen Anteil an Bedarfsgemeinschaften mit einer Differenz der Unterkunftskosten (linke und rechte Karte). Die Betrachtung der Haushalte mit lfd. tatsächlichen Kosten der Unterkunft oberhalb angemessener Unterkunftskosten verdeutlicht zudem, dass insbesondere Bedarfsgemeinschaften in den alten Bundesländern hohe tatsächliche Unterkunftskosten haben, die zum Großteil eine Differenz von 10 % und mehr aufweisen (rechte Karte). Insgesamt wird deutlich, dass zwar nur ein geringer Anteil der Bedarfsgemeinschaften die Angemessenheitsgrenzen überschreitet. Allerdings sind diese Bedarfsgemeinschaften einer hohen

Abbildung 13: Bruttokaltmiete der KdU-Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II



Bruttokaltmiete der Bedarfsgemeinschaften mit laufenden anerkannten Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) nach dem SGB II in €/m² 2024

- bis unter 7
- 7 bis unter 9
- 9 bis unter 11
- 11 bis unter 13
- 13 und mehr

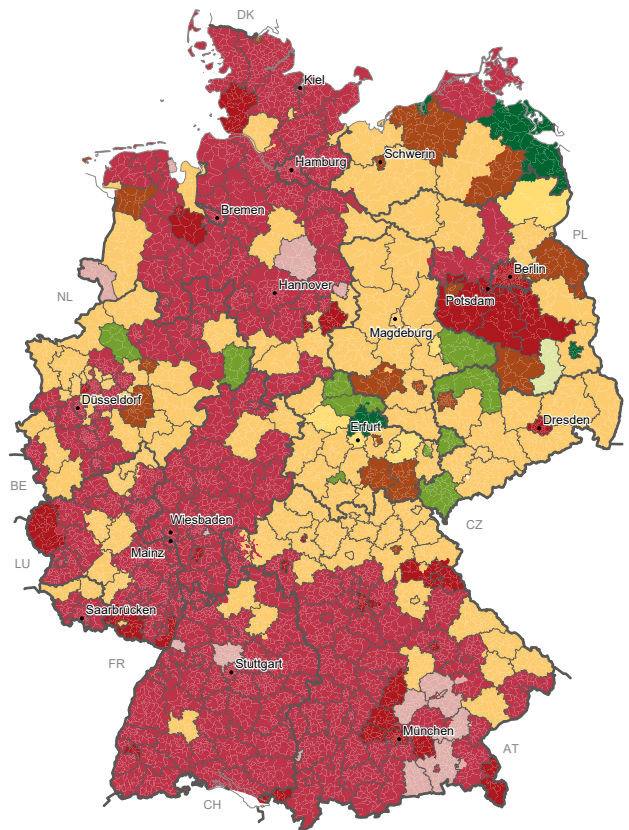
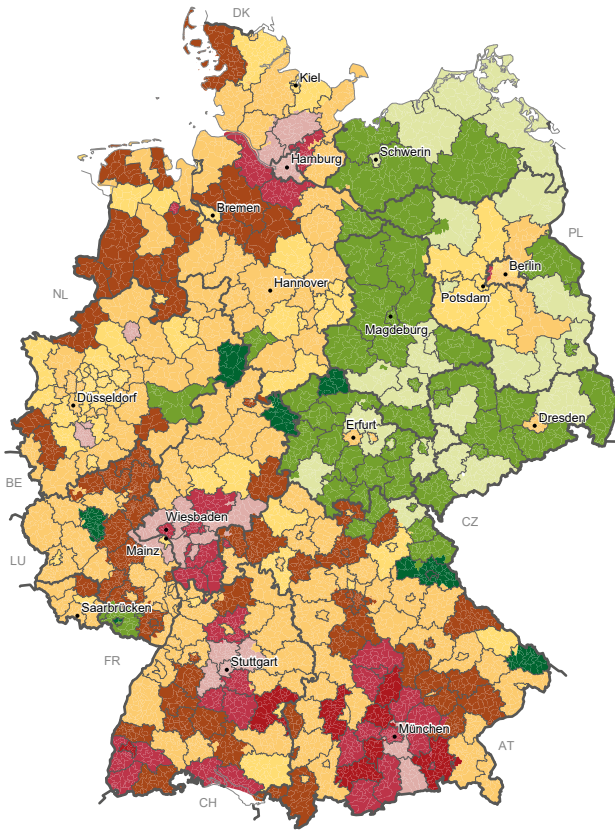
Datenbasis: Laufende Raubeobachtung, des BBSR; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Auftragsnummer 395072 (Mieterhaushalte)
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2024 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: M. Haake

Belastung ausgesetzt, da die Kosten beispielsweise mithilfe des Regelbedarfs getragen werden müssen. Diese Wohnkostenüberlastung birgt eine große Gefahr für die Bedarfsgemeinschaften, von Mietschulden oder Wohnraumverlusten betroffen zu sein.

Abbildung 14: Bedarfsgemeinschaften mit laufenden Kosten der Unterkunft

Zur Miete wohnende Bedarfsgemeinschaften mit lfd. tatsächlichen Kosten der Unterkunft (KdU)

Zur Miete wohnende Bedarfsgemeinschaften mit lfd. tatsächlichen Kosten der Unterkunft (KdU) oberhalb angemessener Unterkunfts-kosten



100 km

© BBSR Bonn 2026 

Anteil der Differenz lfd. tatsächlicher und lfd. anerkannter KdU an lfd. tatsächlichen KdU pro Bedarfsgemeinschaft in % nach Höhe der tatsächlichen lfd. KdU in €



Anteil der Differenz lfd. tatsächlicher und lfd. anerkannter KdU an lfd. tatsächlichen KdU pro Bedarfsgemeinschaft in % nach Höhe der tatsächlichen lfd. KdU in €



Datenbasis: Laufende Raumbewertung des BBSR; Bundesagentur für Arbeit; Wohn- und Wohnkostensituation für Bedarfsgemeinschaften (Unterkunftsart: Miete)
 Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2023 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: M. Haake

Ausblick

Die vorangegangenen Analysen verdeutlichen die Relevanz des Wohngeldes und der Kosten der Unterkunft als Instrumente zur sozialen Sicherung des Wohnens. Die Leistungen tragen maßgeblich dazu bei, Haushalte mit einem geringen Einkommen bei der hohen Wohnkostenbelastung zu unterstützen. Gleichwohl sind insbesondere die durchschnittlichen tatsächlichen Kosten der Unterkunft in den vergangenen Jahren stark angestiegen. Die Gründe dafür sind vielfältig. Im Gegensatz dazu haben sich die durchschnittlichen Bruttokaltmieten im Wohngeld nicht so stark nach oben entwickelt. Vor dem Hintergrund der herausfordernden Situation angespannter Wohnungsmärkte werden die sozialen Unterstützungsleistungen in Form von Wohngeld und KdU jedoch auch zukünftig eine wichtige Rolle spielen, um Haushalte bei den Wohnkosten zu entlasten.

Gleichzeitig wird das Bürgergeld im Jahr 2026 schrittweise in eine neue Grundsicherungsleistung überführt. Die im März 2026 vom Bundestag verabschiedete Reform enthält einige wichtige grundlegende Änderungen. Die einjährige Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft soll begrenzt werden, wenn die Bruttokaltmiete die anderthalbfache Höhe der örtlichen

Angemessenheitsgrenzen übersteigt. Parallel dazu wird aktuell über Reformen und stärkere Vereinfachungen sozialer Leistungen diskutiert. Ein Ziel ist dabei, Leistungen für antragstellende Haushalte verständlicher, zugänglicher und besser aufeinander abgestimmt zu gestalten. Die Regierungskommission zur Sozialstaatsreform empfiehlt in ihrem Abschlussbericht von Januar 2026, soziale Leistungen stärker zu bündeln, unter anderem durch eine Zusammenführung von Wohngeld und Kinderzuschlag.

Hinsichtlich möglicher weitergehender Veränderungen des Wohngeldsystems und der Einhaltung von Sparvorgaben für den Bundesetat 2027 wurde vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen eine Neustrukturierung des Wohngeldes angekündigt. Daraus ergibt sich die Herausforderung, ein seit Jahrzehnten wohnungs- und sozialpolitisch bewährtes Instrument so weiterzuentwickeln, dass es auch künftig eine gerechte und zielgerichtete Unterstützung von Haushalten mit Unterstützungsbedarf gewährleistet. Denn bezahlbares Wohnen bleibt eine der größten sozialen Aufgaben unserer Zeit.



Soziale Sicherung des Wohnens

Angepasst an die regionalen Wohnungsmärkte unterstützt die staatliche Wohnkostenhilfe gezielt Haushalte, die sich aufgrund ihres geringen Einkommens nicht selbst mit ausreichendem Wohnraum versorgen können.

Der QR-Code führt Sie direkt zum Fachbeitrag „Soziale Sicherung des Wohnens“ auf der Webseite des BBSR: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/themen/wohnen-immobilien/soziale-sicherung/_node.html



Quelle: BBSR

Neubau von altersgerechten Wohnungen

Quantitativer und qualitativer Beitrag zur Versorgungssituation

BBSR-Online-Publikation 17/2026, Hrsg.: BBSR, Bonn 2026

Kostenfreier Download unter: <https://www.bbsr.bund.de>

Altersgerechter, bezahlbarer Wohnraum ist knapp und der Bedarf hoch. Eine Studie zeigt, dass sich der altersgerechte Neubau in den letzten Jahren positiv entwickelt hat. Etwa die Hälfte der neu errichteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erfüllen inzwischen grundlegende Anforderungen an Barrierefreiheit. Insgesamt gab es nach Angaben des Mikrozensus im Jahr 2022 bundesweit rund 1,2 Millionen altersgerechte Wohnungen. Fast 70 % des Zuwachses an altersgerechten Wohnungen zwischen 2018 und 2022 entfallen dabei auf den Neubau. Eine Befragung bei Wohnungsunternehmen und Projektträgern bestätigt, dass altersgerechter Neubau für die Mehrheit der Befragten eine hohe Relevanz hat. Eine altersgerechte Ausstattung mit schwellenlosem Zugang zur Wohnung und eine bodengleiche Dusche ist zunehmend zum Standard geworden.

Herausgeber

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

Kontakt

Franziska Bensch
franziska.bensch@bbr.bund.de

Redaktion

Katina Gutberlet

Satz und Layout

Philipp Minten

Die BBSR-Analysen KOMPAKT sind kostenfrei auf der Homepage des BBSR als Download abrufbar: www.bbsr.bund.de/veroeffentlichungen

Vervielfältigung



Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative-Commons-Lizenz Namensnennung-Share Alike 4.0 International (CC BY-SA 4.0). Nähere Informationen zu dieser Lizenz finden sich unter: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>. Die Bedingungen der CC-Lizenz gelten nur für Originalmaterial.

DOI 10.58007/61cp-wv57

ISSN 3052-4237 (Online)

ISBN 978-3-98655-146-9

Bonn, 2026

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR: www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter