Zeitschrift für Wirtschafts- u. Sozialwissenschaften (ZWS) 116 (1996), S. 503 - 529
Duncker & Humblot, Berlin

Zur Reform des Wohngeldes*

Franz Hubert**

1. Einführung

Das Wohngeld ist in der Bundesrepublik als Instrument der sozialen Absicherung des Wohnungsmarktes allgemein akzeptiert. Insbesondere Ökonomen haben sich in der Vergangenheit oft für eine Stärkung der Individualsubvention zu Lasten der objektgebundenen Wohnungsbausubventionen ausgesprochen.[1] Zwar wurde die konkrete instrumentelle Ausgestaltung des deutschen Wohngeldsystems durchaus auch kritisiert (Nachtkamp & Hudelmaier 1993). Insgesamt blieben die Einzelheiten eines Transfersystems, über das 1992 fast 7 Mrd DM an 3.7 Mio Haushalte gezahlt wurden, jedoch erstaunlich unkontrovers und wohl auch unbekannt. Die inzwischen überfällige 9. Novelle des Wohngeldgesetzes verleiht Überlegungen zu einer grundlegenden Reform des Wohngeldes jedoch neue Aktualität. So hat auch die vom Bundesbauministerium eingesetzte ‚Expertenkommission Wohnungspolitik' detaillierte Vorschläge zur Reform des derzeitigen Wohngeldsystems unterbreitet. Ziel dieses Beitrags ist es, die Reformvorschläge der Kommission kritisch zu würdigen und Alternativen zu entwickeln.[2]

Hierzu wird in Abschnitt 2 das Wohngeldsystem in seiner derzeitigen Form erläutert. Dabei werden insbesondere die den Wohngeldtabellen zugrundeliegenden Berechnungsvorschriften dargestellt (Abschnitt 2.2), die bislang in der Debatte kaum zur Kenntnis genommen wurden. In Abschnitt 3 wird die Empfehlung der Expertenkommission zum Wohngelddesign vorgestellt und mit der derzeitigen Regelung verglichen. Es zeigt sich, daß das

---

* Verantwortlicher Herausgeber / editor in charge: M. R.

** Ich bin Horst Tomann, Choon Poh Tan, Seminarteilnehmern an der Freien Universität Berlin und den Gutachtern für wertvolle Anregungen zu Dank verpflichtet.

1 Zur programmatischen Diskussion siehe u. a. Mackscheid & Deichmann (1982), Mackscheid (1982), Schellhaass & Schulz (1987), Schellhaass (1988), Apgar (1990), Wissenschaftlicher Beirat beim BMF (1993), Eekhoff (1993); zur Effizienz siehe Mayo (1986).

2 Für die neuen Bundesländer gilt zur Abfederung der Mieterhöhungen ein zeitlich befristetes Sonderwohngeld. Dieser Beitrag behandelt nur das ‚Normalwohngeld' in den alten Bundesländern, auf das sich auch der Kommissionsvorschlag bezieht.

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

von der Kommission ausgemachte ‚Übergangsproblem' vom pauschalierten Wohngeld in das Tabellenwohngeld und die daraus resultierenden negativen Leistungsanreize in dieser Form nicht existieren. Auch würde der Kommissionsvorschlag den Anreiz zum verstärkten Wohnkonsum keineswegs beseitigen. In Abschnitt 4 wird zunächst erläutert, welche Besonderheiten auf den Wohnungsmärkten eine Subvention der Wohnkosten – auch ohne die umstrittene These von der Meritorik des Wohnens – rechtfertigen. Im Zielkonflikt zwischen fiskalischer Sparsamkeit und der Vermeidung unerwünschter Substitutionseffekte zwischen Wohnen und anderem Konsum, ließe sich die Effizienz des Wohngeldes jedoch steigern. Hierfür müßte die besondere Subventionierung des Wohnkomforts (Ausstattung, Alter) in den Wohngeldobergrenzen aufgegeben und erhöhte Leistungen in den Fällen gewährt werden, in denen sich hohe Belastungen aus dem Neuabschluß von Mietverträgen ergeben. In Abschnitt 5 werden die wichtigsten Überlegungen zusammengefaßt. Ein Anhang enthält eher technische Erläuterungen zur Wohngeldfunktion.

2. Das Wohngeldsystem der Bundesrepublik

Vom Gesetzgeber wird der Zweck des Wohngeldes mit der ‚wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens' (§ 1 WoGG) umschrieben. Konkretisiert wird diese Vorgabe dahingehend, daß die *Kosten* für eine *angemessene* Wohnung in einem *wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis zum Familieneinkommen* stehen sollen. Unter den Kosten des Wohnens wird für Mieter die Bruttokaltmiete, für Eigentümer der Kapitaldienst und pauschalierte Betriebskosten verstanden. Das Familieneinkommen wird durch eine Reihe meist pauschalierter Abschläge aus dem Bruttoeinkommen berechnet. Es entspricht in etwa dem Nettoeinkommen (nach Steuern und Sozialabgaben) des Haushalts. Bei Eigentümern wird die fiktive Miete angerechnet.[3] Die Angemessenheit der Wohnung wird durch Höchstbeträge für die anzurechnenden Wohnkosten berücksichtigt. Der über diesen Obergrenzen liegende Teil der Wohnkosten bleibt unberücksichtigt. Welcher Zuschuß notwendig ist, um die wirtschaftliche Vertretbarkeit zu gewährleisten, ergibt sich aus den sog. Wohngeldtabellen.

[3] Die Bestimmung von Wohnkosten und Einkommen soll hier nicht weiter problematisiert werden. Kritisch zur Ermittlung des Familieneinkommens, Expertenkommission Wohnungspolitik (1994), TZ. 6113, 6118. Da etwa 90% der Wohngeldempfänger Mieter sind, werden die Begriffe Wohnkosten und Miete im weiteren synonym verwendet.

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle 1
Relation der Mietobergrenzen

Familiengröße und Richtflächen					
1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	+ 1 Pers.
48m²	62m²	74m²	86m²	98m²	12m²

Alter und Ausstattung					
bis 1965			1966 bis 1977		ab 1978
	mit ZH oder mit Bad/Du	*mit ZH und mit Bad/Du*		mit ZH oder mit Bad/Du	mit ZH und mit Bad/Du
70%	82%	*100%*	89%	115%	122%

Mietenstufen					
I	II	*III*	IV	V	VI
88%	94%	*100%*	108%	116%	124%

2.1 Die Mietobergrenzen

Ausgangspunkt für die Berechnung der Höchstgrenzen sind Richtflächen, die nach der Familiengröße gestaffelt sind (Tabelle 1). Sie betragen 48 m² für die erste, zusätzliche 14 m² für die zweite und weitere 12m² für jede weitere Person. Diese Richtflächen werden mit einer Durchschnittsmiete multipliziert, welche nach Baualter, Ausstattung und regionalem Mietendurchschnitt differenziert ist. In Tabelle 1 ist die relative Gewichtung der einzelnen Einflußfaktoren wiedergegeben.[4]

Solange die Miete unterhalb der Höchstgrenzen liegt, haben die Wohnungsmerkmale keinen Einfluß auf die Höhe des Wohngeldes. Im Durchschnitt der letzten Jahren überschritten jedoch über 40% der Wohngeldempfänger die Höchstgrenzen – derzeit sind es sogar etwa die Hälfte. Dies sind insbesondere solche Haushalte, die nach einer Verkleinerung der Familie nicht in kleinere Wohnungen gezogen sind und solche, die in jüngerer

[4] Diese vereinfachte Darstellung der Tabelle der Mietobergrenzen des § 8 WoGG ist möglich, weil die relativen Gewichtungen praktisch unabhängig voneinander sind. Das Verhältnis der Mietobergrenzen einer Wohnung in einer Region der Mietenstufe II zu der entsprechenden in der Mietenstufe V ist für alle Wohnungstypen und alle Haushaltsgrößen bis fünf Personen nahezu gleich.

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle 2

Relation von Mietobergrenzen und Neuvertragsmieten

Stadt	Mietenstufe	Mietobergrenze (Brutto)[a]) DM/m²	Neuvertragsmiete (Netto) des RDM[b]) DM/m²	Neuvertragsmiete (Brutto)[c]) DM/m²	Differenz Neuvertragsmiete/Mietobergrenze in %
München	6	9.17	16.20	18.63	103
Stuttgart	5	8.54	11.00	12.65	48
Nürnberg	4	7.92	8.00	9.20	16
Mannheim	4	7.92	8.50	9.77	23
Heidelberg	4	7.92	12.00	13.80	74
Bremen	4	7.92	8.50	9.77	23
Hamburg	5	8.54	12.00	13.80	62
Darmstadt	4	7.92	13.00	14.95	89
Frankfurt	6	9.17	11.50	13.23	44
Braunschweig	3	7.40	8.00	9.20	24
Hannover	4	7.92	9.50	10.92	38
Aachen	4	7.92	9.00	10.35	31
Bochum	3	7.40	8.00	9.20	24
Düsseldorf	5	8.54	11.50	13.23	55
Essen	4	7.92	7.00	8.05	2
Köln	4	7.92	9.80	11.27	42
Mainz	5	8.54	8.50	9.77	14
Saarbrücken	4	7.92	8.00	9.20	16
ungewichteter Durchschnitt		8.14	10.00	11.50	41

a) Für Wohnraum mit Sammelheizung und Bad oder Dusche, gebaut bis 1965. Berechnet aus der Richtfläche und den Mietobergrenzen eines Einpersonenhaushaltes.

b) Für Wohnungen mittleren Wohnwertes (Sammelheizung und Bad, gemischtbebaute Wohnlage, normaler verkehrsmäßiger Erschließung, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur, gebaut bis 1948). Entnommen dem Immobilienpreisspiegel 1991 des RDM (Ring Deutscher Makler).

c) Die Betriebskosten wurden mit 15% der Nettokaltmiete veranschlagt.

Zeit neue Mietverträge abgeschlossen haben. In Tabelle 2 werden für das Jahr 1991 die Mietobergrenzen des Wohngeldes den tatsächlichen Mieten für Neuverträge gegenübergestellt. Es zeigt sich, daß es bereits bei Einführung der derzeit gültigen Mietobergrenzen in den meisten Ballungsgebieten nicht möglich war, eine Wohnung ‚angemessener' Größe neu anzumieten, ohne die Höchstbeträge ganz erheblich zu überschreiten. Inzwischen hat

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sich die Kluft zwischen den Mietobergrenzen und den Neuvertragsmieten weiter vergrößert (Hubert 1994).

2.2 Was steckt hinter den Wohngeldtabellen?

Nachdem umrissen wurde, wie Wohnkosten, Angemessenheit der Wohnung und Einkommen im Wohngeldsystem berücksichtigt werden, bleibt zu klären, wie die Höhe des Wohngeldes im Sinne der ‚wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens' bemessen wird. In dieser Hinsicht ist das Gesetz sehr konkret: Die genaue Höhe des Wohngeldanspruchs wird in einem extensiven Tabellenwerk für 10 Haushaltstypen, bis zu 60 Mietstufen sowie über 130 Einkommensklassen festgeschrieben. Diese Zahlenfriedhöfe dienen jedoch nicht unbedingt der Verständlichkeit des Systems – zumal weder das Gesetz noch die Wohngeldberichte der Bundesregierung Hinweise auf den Berechnungsmodus enthalten. Als Folge wurde in der Vergangenheit die Wirkungsweise des Wohngeldes anhand von Fallbeispielen aus den Tabellen untersucht. Für einen systematischen Vergleich des bestehenden Wohngeldes mit Reformvorschlägen erscheint die Kenntnis der Wohngeldformel jedoch unerlässlich.[5]

Zentraler Ausgangspunkt der Bestimmung des Wohngeldanspruchs ist die Mietbelastung – also das Verhältnis von anrechenbarer Miete abzüglich Wohngeld zum Familieneinkommen. In den relevanten Einkommens- und Mietbereichen ist diese gegeben (die Details finden sich im Anhang) als:[6]

$$\text{Mietbelastung} = \frac{M^A - W}{Y_F} = a + b \cdot M^A + c \cdot Y_F \tag{1}$$

mit

M^A = anrechenbare Miete; entspricht der tatsächlichen Miete M, soweit sie unterhalb der Mietobergrenze M^o liegt, $M^A = \min\{M, M^o\}$

W = Wohngeld

Y_F = Familieneinkommen

a, b, c = Parameter, die von der Haushaltsgröße abhängen (siehe Anhang)

---

5 Anschaulich zu den Schwierigkeiten einer Diskussion der Grundzüge des Wohngeldes anhand von Beispielen aus dem Tabellenwerk: Expertenkommission Wohnungspolitik 1994, TZ. 6114ff. Eine ausführliche – wenn auch unübersichtliche – Darstellung der Berechnung der Wohngeldtabellen findet sich bei Dennerlein & Welzel 1991. Im Anhang wird erläutert, wie sie vereinfacht werden kann.

6 Das Wohngeld kann nicht negativ werden. Daraus ergeben sich für alle im weiteren genannten Funktionen Beschränkungen des Definitionsbereiches, die aber der Übersichtlichkeit halber unerwähnt bleiben.

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Hieraus ergeben sich die Wohngeldfunktion, die marginale Subventionsrate der Wohnkosten und die marginale Belastung von Einkünften wie folgt:

$$W = M^A - a \cdot Y_F - b_F \cdot Y_F \cdot M^A - c \cdot Y_F^2$$

$$\frac{\partial W}{\partial M^A} = 1 - b \cdot Y_F$$

$$\frac{\partial W}{\partial Y_F} = -a - b \cdot M^A - 2c \cdot Y_F$$

Die Normierung der Parameter wird durch den Ansatz bereits nahegelegt. Zunächst wird die maximale Mietbelastung an der Mietobergrenze M^o festgelegt. Der Parameter c entscheidet über die Einkommensabhängigkeit dieser Festlegung. Der verbleibende Freiheitsgrad kann zur Bestimmung der marginalen Subventionsrate der Wohnkosten – oder alternativ einer minimalen Mietbelastung, bei der das Wohngeld einsetzt – genutzt werden. Wie diese Gestaltungsspielräume genutzt wurden, kann der Tabelle 3 entnommen werden. Die ‚Familienfreundlichkeit' des Wohngeldes zeigt sich darin, daß die maximale Mietbelastung an der Mietobergrenze von 30% für Alleinstehende auf 25% für Vier-Personen-Haushalte fällt. Diese Festlegung ist für Drei- bis Acht-Personen-Haushalte praktisch einkommensunabhängig (c liegt nahe bei null). Für sie ist die jeweilige Mietbelastung gleich der marginalen Belastung zusätzlicher Einkünfte. Für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte hingegen steigt die zugemutete Mietbelastung mit dem Einkommen, was sich auch in der etwas höheren Belastung von Einkünften ausdrückt. Dennoch kann es als eines der hervorstechendsten Merkmale des deutschen Wohngeldsystems angesehen werden, daß die Mietbelastung im relevanten Einkommensbereich praktisch konstant ist. Die marginale Subventionsrate fällt von etwa 60% bei einem Ein-Personen Haushalt langsam auf etwa 50% bei einem Fünf-Personen Haushalt, wenn jeweils ein Einkommen an der Grenze des Sozialhilfeanspruches zugrundegelegt wird. Bei sehr großen Haushalten ist die marginale Subventionsrate niedriger, eine Folge der deutlich herabgesetzten Minimalmietbelastung.

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle 3

Kennziffern der Wohngeldfunktion nach Familiengröße

Familiengröße	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Kennziffern [in %]								
maximale Mietbelastung[a]	30	28	28	25	25	25	25	25	25
minimale Mietbelastung[b]	16	16	16	13	13	11	9	7	7
marginale Belastung von Einkünften[a]	33	31	29	25	25	25	26	27	29
marginale Subvention der Wohnkosten[c]	59	59	53	55	51	45	39	36	36
	Nachrichtlich [in DM]								
Regelsätze der Sozialhilfe[d]	450	765	1.080	1.395	1.710	2.025	2.340	2.655	2.970
Mietobergrenze[e]	410	530	635	735	840	945	1.050	1.155	1.260

a) Berechnet für eine Miete an der Mietobergrenze und ein Einkommen an der Grenze des Sozialhilfeanspruchs (Regelsatz + Mietobergrenze).

b) Berechnet für eine Miete, bei der der Wohngeldanspruch erlischt und bei einem Einkommen in Höhe des Regelsatzes zuzüglich der Mietobergrenze. Es bestünde kein Sozialhilfeanspruch mehr.

c) Berechnet für ein Einkommen in Höhe des Regelsatzes zuzüglich der Mietobergrenze.

d) Da die derzeit gültigen Wohngeldtabellen und Mietobergrenzen aus dem Jahre 1991 datieren, wurde ein Eckregelsatz von 450 DM unterstellt (zuzüglich 70% des Eckregelsatzes für jede weitere Person). Diese Regelsätze werden heute deutlich überschritten.

e) Unterstellt wurden: Baujahr bis 1966, ZH und Bad/Du, Mietenstufe V.

2.3 Wohngeld und Sozialhilfe

Im Rahmen der Sozialhilfe werden Miete und Heizkosten (die Bruttowarmmiete) in der tatsächlichen Höhe als Kosten der Unterkunft anerkannt, soweit sie nicht unangemessen hoch sind.[7] Als Kriterium der Angemessenheit wurden früher häufig die Obergrenzen des Wohngeldgesetzes herangezogen. Heute greifen viele Kommunen auf höhere Richtwerte zurück, die sie z. T. anhand der Mietspiegel ermitteln. Bei Sozialhilfeempfängern erhöht das Wohngeld das verfügbare Einkommen grundsätzlich nicht, da es auf die Hilfe zum Lebensunterhalt S_H angerechnet wird:

[7] Auch Wohnkosten, die unangemessen hoch sind, werden vollständig bezuschußt, bis der Haushalt Gelegenheit hatte, in eine billigere Wohnung umzuziehen – so ein solcher Wechsel zumutbar ist.

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

$$S_H = R + M - Y - W \tag{2}$$

mit

R : haushaltsabhängiger Regelsatz

M : im Sinne der Sozialhilfe anrechenbare Kosten der Unterbringung; entspricht im allgemeinen der Bruttowarmmiete.

Y : Nettoeinkommen im Sinne der Sozialhilfe.

Der gesamte Sozialtransfer S_T ergibt sich damit:

$$S_T = S_H + W = R + M - Y \tag{3}$$

Er entspricht dem Sozialhilfeanspruch, der sich ergäbe, wenn das Wohngeld unberücksichtigt bliebe. Da es für den Empfänger unerheblich sein dürfte, wie sich der Transferbetrag auf Sozialhilfe und Wohngeld aufteilt, wird aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung das Wohngeld für Sozialhilfeempfänger seit 1991 im Regelfall pauschal ermittelt. Die pauschalen Sätze liegen oft über denen, die sich bei Anwendung der Tabellen ergeben. Dies führt über die Bundesbeteiligung zu einer finanziellen Entlastung der Kommunen, die politisch gewollt ist, nicht jedoch zu einer Besserstellung des Empfängers.

3. Der Vorschlag der Expertenkommission: ein neues Wohngelddesign

Die vom Bundesbauministerium eingesetzte ‚Expertenkommission Wohnungspolitik' befürwortet eine verstärkte Individualförderung, setzt sich aber zugleich kritisch mit dem derzeitigen Wohngeldsystem auseinander. Sie bemängelt insbesondere:

1. Den problematischen Übergang von der Sozialhilfe/Kriegsopferfürsorge mit pauschaliertem Wohngeld zu steuerpflichtigem Einkommen mit Tabellenwohngeld. Während der Subventionssatz im Tabellenwohngeld immer unter 100% liegt, werden im pauschalierten Wohngeld die vollen Wohnkosten angerechnet. Zusätzliches Einkommen könne daher u.U. zu einer Schlechterstellung führen.
2. Das Ansteigen des durchschnittlichen Subventionssatzes. Da das Verhältnis von Wohngeld zur Miete mit zunehmender Miete steigt, solange die Höchstbeträge noch nicht erreicht sind, gäbe es einen latenten Anreiz in teurere Wohnungen zu ziehen.

Die Kommission schlägt daher eine Reform des Wohngelddesigns vor, die es bei entsprechender Normierung ermöglicht, beide Probleme zu lösen.

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zentraler Ansatzpunkt ist die geforderte Proportionalität von Wohngeld und anrechenbarer Miete. Die Bestimmungsgleichung des derzeitigen Wohngeldes (1) wäre zu ersetzen durch:[8]

$$\text{durchschnittliche Subventionsrate} = \frac{W}{M^A} = \tilde{a} - \tilde{b} \cdot Y_F$$

woraus sich die Wohngeldfunktion, die marginale Subventionsrate und die marginale Belastung von Einkünften wie folgt ergeben:

$$W = (\tilde{a} - \tilde{b} \cdot Y_F)M^A \tag{5}$$

$$\frac{\partial W}{\partial M^A} = \tilde{a} - \tilde{b} \cdot Y_F$$

$$\frac{\partial W}{\partial Y_F} = -\tilde{b} \cdot M^A$$

Wie das bisherige Wohngeldsystem enthält dieser Ansatz genügend Freiheitsgrade, die marginale Subventionsrate und die marginale Belastung der Einkünfte gezielt zu bestimmen – letztere ist allerdings gezwungenermaßen vom Einkommen unabhängig. Er bietet die Möglichkeit, durch entsprechende Wahl der Parameter $\tilde{a}, \tilde{b}$ die durchschnittliche und damit die marginale Mietsubvention für zwei beliebige Einkommensniveaus festzulegen. Dieses wird allerdings durch den Verzicht auf die gezielte Steuerung der Mietbelastung erkauft, die in der wohnungspolitischen Diskussion traditionell einen hohen Stellenwert besitzt. Ob dieser Steuerungsverlust zu rechtfertigen ist, hängt davon ab, wie gravierend die behaupteten Probleme des derzeitigen Wohngeldsystems sind und ob sie sich mit dem neuen Ansatz besser lösen lassen.

3.1 Wohngeld und Arbeitsanreize

Wie jede an das Einkommen geknüpfte Transferleistung mindert auch das Wohngeld den Anreiz, durch eigene Anstrengung Einkommensverbesserungen zu erzielen. Zwar erscheinen die in Tabelle 3 ausgewiesenen Belastungsraten in Höhe von 33% bis 25% eher mäßig. Zu berücksichtigen ist allerdings, daß rund 30% der Empfänger von Tabellenwohngeld Erwerbstätige sind, deren Bruttoeinkünfte ohnehin schon mit einem Grenzsteuersatz von etwa 20% und Sozialabgaben von etwa 14% belastet werden. Insgesamt können sich durchaus erhebliche Belastungen ergeben. Dennoch sind Be-

[8] Fußnote 6 gilt entsprechend.

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

fürchtungen bezüglich einer Beeinträchtigung der Leistungsmotivation durch das Wohngeld bislang nur selten geäußert worden. Auch die Kommission erkennt bei der einkommensabhängigen Rückführung des Wohngeldes keinen Reformbedarf. Die Gestaltungsmöglichkeiten der effektiven Belastung zusätzlicher Einkünfte würden durch ihren Vorschlag sogar eingeengt. Problematisch erscheint ihr jedoch der Übergang vom pauschalierten Wohngeld im Rahmen der Sozialhilfe zum ‚spitz gerechneten' Tabellenwohngeld:

> „Wer laufende Leistungen zum Lebensunterhalt ... bezieht, erhält im pauschalierten Wohngeld die vollen Wohnkosten erstattet (§ 22I BSHG oder § 27a BVG in Verbindung mit § 3I Regelsatzverordnung). ... Mit solchen Regelungen wird jeglicher Anreiz genommen, sich durch eigene Anstrengungen aus der Bedürftigkeit eines Sozialhilfeempfängers zu befreien. Wer also beispielsweise eine Teilzeitbeschäftigung annimmt und damit (nach Steuern) nur wenig mehr als den Regelsatz der Sozialhilfe verdient, kann sich infolge des Sprungs vom pauschalierten Wohngeld in das Tabellenwohngeld unter Umständen schlechter stellen als ein Sozialhilfeempfänger."
>
> „Würde man dabei bleiben, daß das Tabellenwohngeld stets Subventionssätze aufweist, die unter eins liegen, so würde man nach wie vor Sozialhilfeempfänger massiv der Versuchung aussetzen, Anstrengungen um eigenes Erwerbseinkommen zu vermeiden, das sie aus der Sozialhilfe herausführt."[9]

Die Kommission fordert daher, daß der (durchschnittliche) Subventionssatz bei einem Einkommen in der Höhe des Regelsatzes der Sozialhilfe gleich eins sein muß. Dies wäre mit der neuen Konzeption – im Gegensatz zum derzeitigen Wohngeld – durch entsprechende Wahl der Parameter leicht zu gewährleisten.[10] Die Forderung ist jedoch völlig überflüssig, da das geschilderte Übergangsproblem nicht existiert.

Abbildung 1 illustriert die Zusammenhänge. Sozialhilfe wird in einer Höhe gewährt, die sicherstellt, daß nach Abzug der tatsächlichen Wohnkosten der gesetzliche Regelsatz für die sonstige Lebensführung verbleibt.[11] Bei Fehlen eigener Einkünfte werden die Kosten der Lebensführung in Höhe

---

[9] Expertenkommission Wohnungspolitik, 1994, TZ. 6114 und TZ. 6233

[10] Die Expertenkommission schlägt hierzu folgendes Verfahren vor. Man definiere die Parameter der Wohngeldfunktion als:

$$\tilde{a} = \frac{Y_{\max} \cdot s_m}{Y_{\max} - Y_{\min}}, \qquad \tilde{b} = \frac{s_m}{Y_{\max} - Y_{\min}}$$

mit:

s_m : maximaler Subventionssatz

$Y_{\max}$: Einkommensgrenze, ab der kein Wohngeld mehr gezahlt wird.

$Y_{\min}$: Minimaleinkommen, von dem an Wohngeld mit dem maximalen Satz gezahlt wird.

Setzt man $Y_{\min}$ = Regelsatz und $s_m = 1$, wird den Anforderungen genüge getan.

[11] Zur Vereinfachung wurde unterstellt, daß Wohngeld und Sozialhilfe vom gleichen Miet- und Einkommensbegriff ausgehen.

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

von $R + M$ gänzlich übernommen. Die Leistungen fallen mit zunehmendem Einkommen linear. Die meisten Einkunftsarten werden vollständig angerechnet. Für eine marginale Belastung von 100% erreicht die Gerade bei Einkünften in Höhe von $R + M$ den Nullpunkt. Bei Erwerbstätigkeit werden einkommensabhängige Mehrbedarfszuschläge anerkannt, die sich in einer Anhebung und leichten Abflachung der Geraden ausdrücken würden. Das Problem mangelnder Leistungsanreize in der Sozialhilfe hat nichts mit der Subventionsrate der Wohnkosten zu tun. Es folgt alleine aus den hohen Anrechnungsraten eigener Einkünfte. Wie aus der Berechnungsvorschrift (3) leicht ersichtlich ist, sinkt die durchschnittliche Mietsubventionsrate mit zunehmenden Einkünften von $(R + M)/M > 1$ auf $0/M = 0$. Der Wechsel in das normale Tabellenwohngeldsystem mit seinen niedrigeren marginalen Subventions- und Belastungsraten erfolgt also nicht beim Regelsatz R, sondern erst bei Einkünften in Höhe von $\hat{Y}$ – genau dort, wo die Transferleistungen gleich sind.

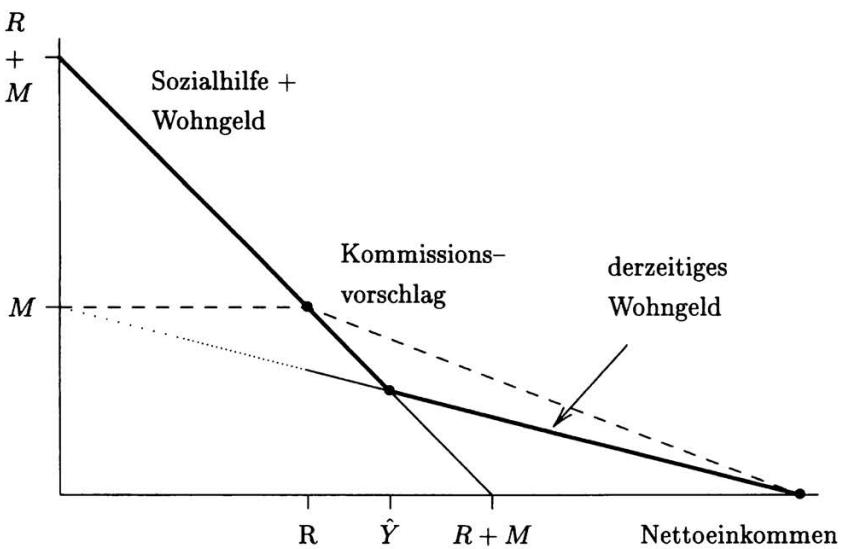

Abbildung 1: Sozialhilfe und Wohngeld

Aufgrund der Pauschalierung des Wohngeldes in der Sozialhilfe verbleibt ein etwas subtileres Problem. Angenommen: (i) Das Sozialamt errechnet durch die großzügige Ermittlung des pauschalen Wohngeldes W_P Gesamteinkünfte, die eine Sozialhilfe ausschließen und verweist an das Wohngeldamt. (ii) Dieses bewilligt jedoch nur ein geringeres Tabellenwohngeld W_T, welches nach Abzug der tatsächlichen Wohnkosten weniger als den Regel-

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

satz der Sozialhilfe übrig läßt ($Y + W_T - M < R$), und verweist seinerseits auf die Möglichkeit der Sozialhilfe. Offensichtlich wäre eine geringfügige Reduzierung der eigenen Einkünfte in dieser kafkaesk anmutenden Lage von Vorteil. Die Berechnungsvorschrift für die Sozialhilfe (3) zeigt, daß (i) nur eintreten kann, wenn das pauschalierte Wohngeld W_P höher ist als die ungekürzte Sozialleistung $R + M - Y$. Genau für diesen Fall jedoch schließt § 31 (4) WoGG die Gewährung eines pauschalierten Wohngeldes aus.

Durch die Anrechnung des Wohngeldes auf die Sozialhilfe und den Ausschluß der Pauschalierung für den Fall, daß sich hierdurch eine Verweigerung der Sozialhilfe ergäbe, ist sichergestellt, daß die Transferfunktion insgesamt ohne Sprungstellen ist – ein Übergangsproblem mithin nicht existiert. Die derzeitige Transferfunktion ist in Abbildung 1 verstärkt eingezeichnet. Der Vorschlag der Kommission wird durch die gestrichelte Linie dargestellt. Dabei wurde unterstellt, daß das Wohngeld bei der gleichen Einkommenshöhe auslaufen sollte, wie es derzeit der Fall ist. Die Reform hätte zur Folge, daß sich Haushalte mit Einkommen knapp über den Regelsätzen der Sozialhilfe verbessern würden. Das Wohngeld wäre so großzügig bemessen, daß ihnen der Schritt in die Sozialhilfe erspart würde. Auch würden sich die Leistungsanreize in diesem Bereich verbessern, da die Transfers langsamer zurückgenommen werden. Haushalte, die heute bereits Wohngeld beziehen (in Abbildung 1 solche mit Einkommen über $\hat{Y}$), würden ebenfalls bessergestellt. Ihre Leistungsanreize würden jedoch gemindert, da hier die marginale Belastung zusätzlicher Einkünfte spürbar steigen würde. Dies ließe sich, mit entsprechenden Haushaltswirkungen, nur durch eine Anhebung der Einkommensgrenzen für das Wohngeld vermeiden.

Die Frage der marginalen Leistungsanreize bei Einkünften oberhalb der Regelsätze sollte jedoch nicht das entscheidende Kriterium für die Beurteilung sein. Der gleiche Effekt einer Abflachung der Transferkurve ließe sich auch erreichen, wenn in der Sozialhilfe das Einkommen mit verringerten Raten angerechnet würde. Entscheidend ist letztlich, ob die hohen Transferleistungen an diese Haushalte besser über die Sozialhilfe oder über das Wohngeld fließen sollten. Wer Sozialhilfeempfängern mit Nettoeinkünften oberhalb der Regelsätze im Rahmen eines reformierten Wohngeldes höhere Transferleistungen zukommen lassen will, muß die qualitativen Unterschiede berücksichtigen. So

1. entfiele die Möglichkeit, das Einkommen Angehöriger heranzuziehen,
2. entfiele die Verpflichtung der Erben, Leistungen, die nicht länger als zehn Jahre zurückliegen, aus der Hinterlassenschaft zurückzuerstatten,
3. entfielen die Möglichkeiten der Heranziehung zu gemeinnützigen Arbeiten und der Streichung der Hilfe bei Verweigerung zumutbarer Arbeiten,

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

4. entfiele – trotz marginaler Subventionsraten von bis zu 100% – die Möglichkeit, Zahlungen aufgrund unangemessen hohen Wohnkonsums zu verweigern.
5. würde die Verpflichtung, eigenes Vermögen einzusetzen, extrem reduziert: Sozialhilfe setzt ein, wenn Vermögen bis auf einen kleinen Schutzrest verbraucht ist (Größenordnung bei Sparguthaben: 2.500 DM bei einem alleinstehenden Antragsteller); Wohngeld wird verweigert, wenn Vermögensteuer entrichtet werden muß (Vermögensteuerfreibetrag seit 1995: 120.000 DM).

Es ist hier nicht der Ort, diese Lockerungen, die zudem auf einen bestimmten Kreis der derzeit Berechtigten beschränkt blieben, im Detail zu würdigen. Der Verfasser bezweifelt aber, daß sie im Rahmen einer Reform des Wohngeldes angestrebt werden sollten.

3.2 Wohngeld und Wohnkonsum

Wie bei jeder Transferleistung ist zu erwarten, daß das Wohngeld die Zahlungsbereitschaft für das Gut Wohnen – wie auch für andere nicht-inferiore Güter (hochwertige Lebensmittel, Reisen u.ä.m) – steigert. Wenn der Transfer überhaupt für sinnvoll gehalten wird, kann dieser *Einkommenseffekt* nur erwünscht sein. Zusätzlich richtet sich die Höhe des Wohngeldes jedoch auch nach der Miete. Wie in Abschnitt 2.2 erläutert, erreicht die marginale Subventionsrate Spitzenwerte von fast 60%. Neben dem Einkommenseffekt ist daher ein *Substitutionseffekt* zu erwarten, der alleine der relativen Verbilligung des Gutes Wohnen zuzuschreiben ist. Obwohl die – spärliche – empirische Evidenz *keine* Hinweise auf bedeutsamere Substitutionseffekte des Wohngeldes in seiner derzeitigen Form liefert, stehen diese seit jeher im Zentrum der Kontroverse.[12] Viele Sozial- und Wohnungspolitiker vertreten die These von der Meritorik des Wohnkonsums und wünschen ihn herbei. Sie vermuten, daß insbesondere Haushalte mit Kindern die Bedeutung des Wohnens unterschätzen und von einem reinen Einkommenstransfer zuwenig für eine Verbesserung der Wohnverhältnisse aufwenden würden. Viele Ökonomen setzen diesen Substitutionseffekt mit verschwenderischem Wohnkonsum gleich. Gemessen an den eigenen Präferenzen könnten die Empfänger durch einen ungebundenen Einkommenstransfer bei geringerer fiskalischer Belastung besser gestellt werden (Fallis 1990).

[12] So ermitteln etwa Börsch-Supan & Reil-Held (1994) im Auftrag der Kommission, daß etwa 20% des Wohngeldes (bei Umzüglern statistisch nicht signifikante 31%) in zusätzlichen Wohnkonsum fließen. Diese Werte liegen durchaus in einem Bereich, der für diese Einkommensgruppen auch bei ungebundenen Transfers zu erwarten ist.

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Haltung der Kommission zu dieser Frage bleibt unklar. Einerseits befürwortet sie ein Wohngeld, das bis zu einer Obergrenze mit der Miete zunimmt und akzeptiert ausdrücklich die hierdurch ausgelösten Substitutionseffekte. Wie im vorangegangenen Abschnitt dargestellt, ist sie zur Vermeidung der von ihr ausgemachten negativen Leistungsanreize sogar bereit, Subventionsraten von bis zu 100% in Kauf zu nehmen. Bei der von ihr vorgeschlagenen Wohngeldformel käme es damit über weite Einkommensbereiche zu einer deutlichen Erhöhung der marginalen Subventionsraten. Andererseits wirft sie dem jetzigen Wohngeld vor, daß die durchschnittliche Subventionsrate bis zur Mietobergrenze steigt, wodurch ein „Substitutionseffekt zugunsten des teureren Wohnens erzeugt" würde (TZ. 6115). Unklar bleibt zunächst einmal, ob mit dem Substitutionseffekt zugunsten ‚teureren' Wohnens etwas anderes gemeint ist als die übliche Substitution zwischen Wohnkonsum und anderem Konsum und warum er eine andere Bewertung verdient. Offen bleibt aber vor allem, was ein Substitutionseffekt überhaupt mit der durchschnittlichen Subventionsrate zu tun haben soll. Substitutionseffekte entstehen, wenn sich die *zusätzlichen* Kosten einer Erhöhung des Kosums verändern. Sie hängen damit von der *marginalen* – ist eine Veränderung nur in diskreten Schritten möglich, von der *intramarginalen* – nicht jedoch von der *durchschnittlichen* Subventionsrate ab.[13]

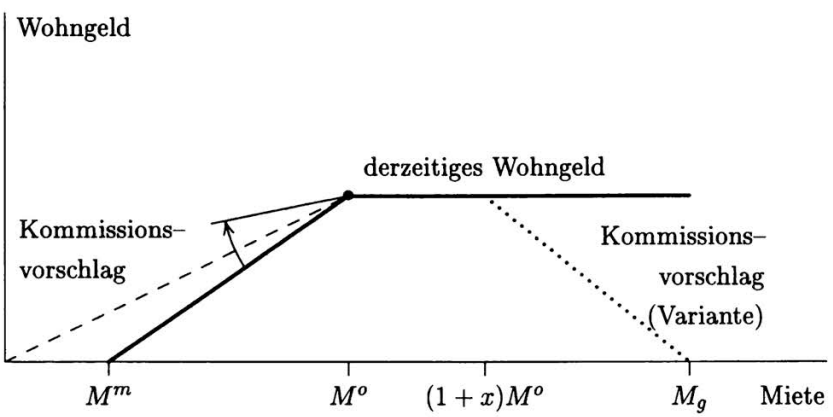

Abbildung 2: Wohngeld und Miethöhe

[13] Anderenfalls müßten bei einem ungebundenen Transfer, bei dem die durchschnittlichen Subventionsraten für alle Ausgabenarten fallen, auch für alle Gütergruppen negative Substitutionseffekte eintreten – was offensichtlich logisch unmöglich ist.

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Der derzeitige Verlauf des Wohngeldes ist in Abbildung 2 als durchgezogene Linie gezeichnet. Wie schon in Tabelle 3 ausgewiesen sind, die Parameter der Wohngeldfunktion so gewählt, daß bei sehr geringen Mietbelastungen kein Wohngeld gewährt wird. Übersteigt die Miete das Mindestniveau M^m, ist die marginale Subventionsrate konstant, bis das Wohngeld an der Mietobergrenze M^o seinen Höchstbetrag erreicht. Dort schlägt es in einen ungebundenen Einkommenstransfer um, der von den Wohnkosten unabhängig ist. Der Reformvorschlag der Kommission ist als unterbrochene Linie eingezeichnet.[14] Sie muß im Ursprung des Achsenkreuzes ihren Ausgangspunkt haben, damit die durchschnittliche Subventionsrate bis zur Mietobergrenze konstant bleibt. Rechts von M^m verläuft die Gerade flacher als die derzeitige Wohngeldfunktion. Die Verbilligung zusätzlichen Wohnkonsums ist geringer, der Substitutionsanreiz wird schwächer. Die Abbildung zeigt jedoch auch, daß die gleiche Entlastungswirkung an der Mietobergrenze nur um den Preis insgesamt höherer Wohngeldzahlungen erreicht werden kann. Das eigentlich Überraschende ist, daß die Kommission in diesem Zielkonflikt zu den derzeitigen marginalen Subventionsraten überhaupt nicht Stellung nimmt. Die Wohngeldempfehlungen der Kommission reduzieren sich auf ein rein formales Kriterium, die Gleichheit von marginaler und durchschnittlicher Subventionsrate, das mit dem Ausmaß der Preisverzerrung und damit der Bedeutung von unerwünschten Substitutionseffekten nichts zu tun hat. Die für den Substitutionsanreiz entscheidende Größe, die marginale Subventionsrate, kann mit dem derzeitigen Wohngelddesign beliebig reduziert werden, ohne deshalb das Wohngeld an der Mietobergrenze zu erhöhen. Eine Erhöhung von a zu Lasten von b in Gleichung (1) dreht in Abbildung 2 die Wohngeldfunktion um den markierten Punkt nach oben. Das derzeitige System ist damit hinsichtlich der für die Substitutionseffekte relevanten Größe flexibler als der Reformvorschlag der Kommission.

Ein Teil der Kommissionsmitglieder bevorzugt eine Variante, bei der das Wohngeld bei größeren Überschreitungen der Obergrenze für die anrechenbare Miete wieder sinkt. Das Wohngeld aus Formel (5) wird für diese Fälle mit dem Rückführungsfaktor Z multipliziert.

$$Z = \frac{M_g - M}{M_g - (1+x) \cdot M^o}, \qquad \text{für } (1+x) \cdot M^o \leq M \leq M_g$$

wobei:

M_g : Mietgrenze, von der an kein Wohngeld gezahlt wird.

$1+x$: Faktor, um den die tatsächliche Miete die Mietobergrenze überschreiten darf, bevor es zu einer Wohngeldkürzung kommt.

[14] Es wurde die gleiche Entlastungswirkung bei der Mietobergrenze unterstellt. Von Sozialhilfeansprüchen wurde abgesehen.

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Der sich ergebende Verlauf wird durch die gepunktete Linie veranschaulicht. Es scheint, als ob hier eine Art negativer Meritorik unterstellt wird: Ein Teil der Haushalte überschätzt den wahren Wert des Wohnens. Ihre übertriebene ‚Wohnlust' muß durch eine Erhöhung der relativen Wohnkosten gedämpft werden. Der Verfasser tut sich schwer, den Sinn einer Hilfe für einkommensschwache Haushalte zu erkennen, die mit der Maßgabe erfolgt, zu Kinobesuchen, der Anschaffung eines schnelleren Autos, notfalls zu Saufgelagen aber auf keinen Fall für eine besser gelegene, größere oder sonnigere Wohnung genutzt zu werden.

4. Wo besteht Reformbedarf?

4.1 Wohngeld als effizienter Sozialtransfer

Im idealisierten Wohnungsmarkt einfacher mikroökonomischer Modelle gäbe es trotz der Bedeutung der Wohnkosten für das Haushaltsbudget keinen Grund, Transferleistungen von den Mietausgaben abhängig zu machen. Bei gleichem Einkommen und gleicher familiärer Situation drücken höhere Wohnausgaben eine stärkere Präferenz für Wohnkonsum, nicht aber eine besondere Bedürftigkeit aus. Erst Marktbesonderheiten wie Mobilitätskosten, Preisdispersion und Diskriminierung bestimmter Nachfragergruppen können eine ‚Wohnkostenkomponente' bei Transferleistungen rechtfertigen.

Mobilitätskosten. Eine Veränderung des Wohnkonsums erfordert i.d.R. einen Umzug. Bei hohen finanziellen oder psychischen Mobilitätskosten werden die Betroffenen im Falle von Einkommenseinbußen oder Mietsteigerungen ihre Wohnungen beibehalten, auch wenn dies angesichts der neuen Gegebenheiten mit ‚zu hohen' Wohnkosten verbunden ist. Die hohe Wohnkostenbelastung reflektiert in diesen Fällen keine besonderen Präferenzen für mehr Wohnkonsum, sondern hohe Anpassungskosten.

Preisdispersion. Auf dem Wohnungsmarkt gibt es erhebliche Preisunterschiede, die sich nicht durch objektive Merkmale der Wohnung wie Lage, Größe, Ausstattung etc. erklären lassen. Schon bei neuen Vermietungsangeboten lassen sich Preisunterschiede für vergleichbare Wohnungen zwischen verschiedenen Anbietern beobachten, auch wenn es aufgrund der Heterogenität von Wohnungen schwer fällt, deren Umfang zu quantifizieren. Gut dokumentiert ist hingegen die ‚nachvertragliche' Preisdispersion. So ist bekannt, daß die Mieten in alten Mietverträgen tendenziell niedriger sind als in jüngeren. Auch erhöhen viele Vermieter die Mieten in laufenden Verträgen nur sporadisch – dann aber um größere Beträge.[15]

[15] Zur empirischen Bedeutung siehe Behring & Goldrian (1987), Behring (1988), GEWOS (1987). In der theoretischen Literatur wird Preisdispersion auf unterschied-

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Hinzu kommen politische Interventionen (in Deutschland etwa das Wohnungsbindungsgesetz, das Vergleichsmietensystem und das Wirtschaftsstrafgesetz), die bewirken, daß für Wohnungen gleichen Wohnwertes ungleiche Preise gelten.

Diskriminierung. Vermieter bevorzugen Haushalte, von denen sie erwarten, daß sie die Miete pünktlich bezahlen, pfleglich mit der Mietsache umgehen und von den Mitbewohnern gerne akzeptiert werden. Darüberhinaus spielen auch persönliche Sympathien, in Einzelfällen verwandschaftliche Beziehungen, beim Vermietungsverhalten eine Rolle. Die vom Vermieter geforderte Miethöhe hängt damit auch von den persönlichen Charakteristika des Mieters ab. Ist eine Diskriminierung mit der Miethöhe nur eingeschränkt möglich, kommt es zur selektiven Vermietung, was für die Betroffenen u.a. zu erhöhten Mobilitätskosten führt.[16]

Jemand, der das Glück hatte, eine preiswerte Sozialbauwohnung zu ergattern, bei einem Verwandten zu wohnen oder einen billigen Altvertrag zu genießen, ist bei gleichem Einkommen objektiv weniger bedürftig als sein Zeitgenosse, der ein Neuvertrag im freien Markt abschließen muß. Im Einzelfall ist es jedoch kaum möglich, die resultierenden Wohnausgaben aufzuschlüsseln in einen Teil, der durch Faktoren wie Mobilitätskosten, Preisdispersion und Diskriminierung bedingt ist, und einen Teil, der auf die freie Entscheidung über Größe, Ausstattung, Lage etc. zurückzuführen ist. Da hohe Wohnkosten sowohl durch objektive Benachteiligungen als auch durch gewollten Wohnkonsum bedingt sein können, ergibt sich ein Zielkonflikt zwischen den Verteilungszielen und der Effizienz. Je größer die Bedeutung der Ungleichheit, desto stärker sollte der Transfer mit den tatsächlichen Wohnkosten steigen. Je größer die einkommenskompensierte Preiselastizität und damit die Wohlfahrtsverluste durch Substitutionseffekte, desto geringer sollte die marginale Subventionsrate sein.[17]

---

liche Weise erklärt. Für vorvertragliche Preisdispersion werden unvollständige Informationen, ‚dünne Märkte' sowie Such- und Mobilitätskosten verantwortlich gemacht (Read 1991). Nachvertragliche Preisunterschiede werden auf Anpassungskosten, asymmetrische Informationen, Fluktuations- und Mobilitätskosten zurückgeführt (Hubert 1995).

16 Siehe hierzu u. a. Osenberg (1990), Hubert & Tomann (1991).

17 Dieses Kriterium ist aus der Literatur über optimale Einkommensteuern wohlbekannt: Aus verteilungspolitischen Gründen soll die Einkommensteuer mit zunehmender Fähigkeit zur Einkommenserzielung steigen. Um Substitutionseffekte zwischen Freizeit und Arbeit zu vermeiden, sollte die tatsächliche Arbeitsleistung jedoch unbesteuert bleiben. Da aus praktischen Gründen nur das tatsächlich erzielte Einkommen besteuert werden kann, muß mit dem Einkommensteuersatz ein Kompromiß zwischen den Verteilungszielen und der Effizienz gefunden werden. In formalen Modellen läßt sich die ungleiche Fähigkeit zur Einkommenserzielung in Form unterschiedlicher Preise für effektiv geleistete Arbeit abbilden. Eine Erweiterung auf den Fall zweidimensionaler Ungleichheit mit Preisunterschieden auf dem Arbeits- und dem Wohnungsmarkt liegt nahe.

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Auch hinsichtlich der Wahl des Subventionssatzes ist es instruktiv, sich die Stellung des Wohngeldes im Gesamttransfersystem zu verdeutlichen. Das Ziel der Sozialhilfe ist die Sicherung eines Minimalkonsums. Um dies mit geringem Einsatz öffentlicher Mittel und vertretbarem Verwaltungsaufwand zu erreichen, werden die Kosten der Unterbringung und Heizung in der tatsächlich anfallenden Höhe angerechnet. Die allgemeinen Aufwendungen der Lebensführung werden hingegen pauschal in Form der Regelsätze berücksichtigt. Würden auch die Wohnkosten pauschal erstattet, müßte die Sozialhilfe für *alle* so bemessen sein, daß eine menschenwürdige Lebensführung auch bei einer Neuvertragsmiete im freifinanzierten Bestand gewährleistet ist. Sie müßte damit insgesamt sehr viel großzügiger ausfallen. Die 100% Subvention der Wohnkosten spart öffentliche Mittel, nimmt jedoch erhebliche Substitutionsanreize in Kauf. Zwar sind die Möglichkeiten der Empfängergruppe, den eigenen Wohnkonsum auszudehnen, praktisch oft eng begrenzt. Auch steht es im Ermessensspielraum der Sachbearbeiter, die Leistungen zu kürzen, wenn ein zumutbarer Umzug zwecks Wohnkostensenkung verweigert wird. Dennoch erscheinen solche Extremlösung nur an der untersten Grenze des sozialen Sicherungssystems akzeptabel.

Oberhalb des Minimalkonsums der Sozialhilfe setzt das Wohngeld als Ziel eine Mietbelastung, die bei angemessenen Wohnkosten nicht überschritten werden soll. Wie bereits dargestellt, erlaubt dieser Ansatz eine sehr flexible Gestaltung der Subventions- und Belastungsraten. Beide wurden deutlich niedriger gewählt als in der Sozialhilfe und tragen damit der größeren Dispositionsfreiheit der Empfänger Rechnung. So gesehen ist das heutige Wohngeld keine spezielle Subvention der Wohnkosten, sondern vielmehr eine Art ‚vorgelagerter Sozialhilfe' mit bereits deutlich verminderter Wohnkostensubvention. Nach Ansicht des Verfassers wären daher zusätzliche Haushaltsmittel nicht für eine Reduzierung der marginalen Subventionsraten, sondern vielmehr für eine Anhebung der Obergrenzen einzusetzen.

4.2 Wohngelddifferenzierung und Obergrenzen

Wohnungen sind komplexe Güter, die sich in vielen Merkmalen unterscheiden. In starker Idealisierung kann man sich einzelne Aspekte, wie Fläche, Lage, Komfort etc. als jeweils eigene Güter vorstellen, die zum Gesamtwert des ‚Bündels' beitragen. Werden die Wohnkosten mit einem festen Satz unabhängig von der jeweiligen Ausprägung der einzelnen Merkmale subventioniert, entspricht dies einem einheitlichen Subventionssatz für die Einzelgüter. Es wird allgemein als Vorteil des Wohngeldes angesehen, daß es

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

als objektunabhängige Mietsubvention die Wahlentscheidung zwischen verschiedenen Wohnungen nicht verzerrt. Aus der Theorie optimaler Verbrauchsteuern ist jedoch bekannt, daß Güter mit großer Substitutionselastizität weniger stark zu belasten sind als solche mit einer geringen. Für das Wohngeld folgt daraus, daß hohe Wohnkosten dann nicht zu hohen Wohngeldzahlungen führen sollten, wenn sie erkennbar auf Wohnwertfaktoren zurückzuführen sind, für die unerwünschte Substitutionseffekte wahrscheinlich sind. Im derzeitigen Wohngeldsystem werden die Eigenschaften der Wohnung nur in den Mietobergrenzen berücksichtigt. Erst wenn diese überschritten werden, beeinflussen sie die Wohngeldhöhe.

Differenzierung nach Region, Alter und Ausstattung

Zur regionalen Differenzierung der Mietobergrenzen konnte sich die Kommission nicht auf eine einheitliche Linie verständigen. Ein Teil der Mitglieder befürwortet die derzeitige Regionalisierung. Ein anderer lehnt sie ab, da sie einen Anreiz schaffe, in teure Ballungsgebiete zu ziehen. Dabei spiegeln die Spannen der Obergrenzen die tatsächlichen Mietunterschiede nur in abgeschwächter Form wider.[18] In regionalen Mietunterschieden kommen neben Transportkosten und der Lageattraktivität (Freizeitnutzen etc.) auch wohnwertunabhängige Faktoren, wie die lokale Arbeitsmarktentwicklung und die Baulandpolitik der Gemeinden, zum Ausdruck. Es erscheint grundsätzlich berechtigt, einkommensschwache Haushalte gegen solche Einflußfaktoren abzusichern. In Stuttgart, wo eine im Vergleich zur Arbeitsmarktentwicklung restriktive Baulandpolitik ein hohes Mietniveau erzeugte, ist die wirtschaftliche Situation eines Rentners (bei gleichem Einkommen) objektiv schwieriger als in Bremen. Zugleich machen die hohen Kosten überregionaler Mobilität unerwünschte Substitutionsprozesse unwahr-scheinlich. Bei einheitlichen Obergrenzen müßten die Wohngeldleistungen insgesamt übertrieben großzügig ausfallen, um in den Hochpreisregionen die gewünschte Entlastungswirkung zu erzielen. Da die Gefahr gering ist, effiziente Abwanderung zu verhindern oder ineffiziente Zuwanderung auszulösen, kann der fiskalische Aufwand durch die regionale Differenzierung des Wohngeldes verringert werden.

Kritisch zu beurteilen ist jedoch die spezielle Subvention besserer Ausstattung und jüngeren Baualters im derzeitigen System der Wohngeldobergrenzen. In dieser Hinsicht werden die tatsächlichen Mietunterschiede in der Staffelung der Obergrenzen sogar überzeichnet. So kann es beim Über-

[18] Die tatsächlichen Mieten der Wohngeldbezieher werden im Rahmen der amtlichen Wohngeldstatistik ausgewertet. Siehe Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1993.

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

schreiten der Obergrenzen zu sehr hohen marginalen Subventionsraten für komfortbedingte Wohnkosten kommen. Dabei ist es neben der Wohnfläche insbesondere der Wohnkomfort, bei dem unerwünschte Substitutionseffekte noch am ehesten zu erwarten sind. Wie schon auf die Wohnungsgröße sollte das Wohngeld daher auf Ausstattung und Baualter keine Rücksicht nehmen.

Mietvertragsdauer

Die derzeitigen Wohngeldobergrenzen nehmen keine Rücksicht auf die Dauer des Mietvertrages, obwohl die Mieten in Altverträgen tendenziell niedriger sind und sich insbesondere seit der jüngsten Anspannung am Wohnungsmarkt zwischen Durchschnittsmieten und Neuvertragsmieten eine große Spanne auftut. Wie in Abschnitt 2.1 erläutert, ist es derzeit in den meisten Ballungsgebieten kaum möglich, die Obergrenzen bei neuen Mietverträgen nicht deutlich zu überschreiten. Die prinzipiellen Vorteile der Individualförderung, wie die Einräumung eines Rechtsanspruches und die größere Wahlfreiheit, gehen hierdurch wieder verloren. Wird ein Umzug erst einmal notwendig, sind einkommensschwache Haushalte eben doch auf die Anmietung einer Sozialwohnung angewiesen. Das Wohngeld kann die ihm zugedachten Aufgaben daher nur erfüllen, wenn für jüngere Mietverträge deutlich höhere Obergrenzen zugelassen werden als für ältere. Dies ist auch deshalb gerechtfertigt, weil Mietdifferenzen, die alleine auf unterschiedliche Vertragslaufzeiten zurückzuführen sind, kein entsprechender Zusatzkonsum gegenübersteht. Sollte eine Staffelung des Wohngeldes nach der Vertragsdauer verstärkt Umzüge auslösen, wäre dieser Substitutionseffekt nicht unerwünscht. Die zusätzlichen Steuereinnahmen aus dem Mietaufschlag für die freigezogenen Wohnung dürften die zusätzlichen Wohngeldausgaben für den umziehenden Mieter ohnehin oft übersteigen.

Im Zusammenhang mit hohen Mietbelastungen bei Wohnkosten oberhalb der Höchstbeträge weisen die Wohngeldberichte der Bundesregierung immer wieder darauf hin, daß es sich hierbei zum Teil um Haushalte handelt, die die Richtflächen für die Wohnungsgröße deutlich überschreiten. Diese Argumentation ist jedoch irreführend. Typischerweise handelt es sich dabei um Mieter, die nach einer Verkleinerung der Familie nicht in eine entsprechend kleinere Wohnung umgezogen sind. Solche Haushalte zahlen die niedrigen Mieten von Altverträgen. Bei einem Umzug in eine kleinere, den Richtflächen entsprechende Wohnung würden sie die Obergrenzen wiederum überschreiten – nun, weil sie eine Neuvertragsmiete bezahlen müssen. Um in solchen Fällen einen Anreiz zu geben, die Unannehmlichkeiten des Umzuges in eine kleinere Wohnung in Kauf zu nehmen, müßte das Wohngeld nach der Vertragsdauer differenziert werden.

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zuverlässigkeit bei Inflation

In der Vergangenheit wurden die Mietobergrenzen und das umfangreiche Tabellenwerk nur etwa alle fünf bis sechs Jahre aktualisiert. Zwischenzeitlich führt die Inflation zu einer Entwertung der Wohngeldtransfers. Der Hauptgrund liegt in den nominell festgeschriebenen Obergrenzen für die anzurechnende Miete. Bei Überschreiten der Obergrenze führt eine inflationäre Steigerung des Einkommens zur gleichen nominellen Wohngeldkürzung wie eine reale Einkommenserhöhung ohne Inflation – hinzu kommt noch der inflationsbedingte Kaufkraftverlust des Wohngeldes. Die Wohngeldformel macht deutlich, daß der Schutz gegen die Geldentwertung auch unterhalb der Mietobergrenzen unzureichend ist. Die Wohnkostenbelastung steigt mit der nominellen Miethöhe. Bei den Ein- und Zwei-Personen-Haushalten ist dies auch bei nominell steigenden Einkommen der Fall.[19] Relativ unstrittig ist, daß für die soziale Sicherungsfunktion des Wohngeldes eine häufigere Anpassung an die Inflation notwendig wäre.

5. Schlußbemerkung

Das derzeitige Wohngeldsystem ist auf die Tragbarkeit der Mietbelastung ausgerichtet. Dabei werden die Wohnkosten nur bis zu einer Obergrenze anerkannt, bei der eine angemessene Versorgung gewährleistet sein sollte. Die Expertenkommission Wohnungspolitik schlägt demgegenüber eine Ausgestaltung vor, mit der die Proportionalität von Wohngeld und Miete (bis zur Obergrenze) gewährleistet und zugleich ein ‚glatter' Anschluß an die Bezuschussung der Wohnkosten in der Sozialhilfe erreicht wird. Als Gründe hierfür werden angeführt (i) die Gefahr, die sich für die Leistungsanreize aus dem Übergangsproblem zwischen dem pauschalierten Wohngeld der Sozialhilfe und dem Tabellenwohngeld ergibt, und (ii) die Anreize zu ‚aufwendigem' Wohnen, die aus dem Ansteigen der durchschnittlichen Subventionsrate mit der Miete resultieren. Beide Begründungen erweisen sich als nicht stichhaltig. Die vorgeschlagene Reform würde die marginale Belastung zusätzlicher Einkünfte über einen weiten Bereich erhöhen und damit das Problem der Leistungsanreize tendenziell verschärfen. Darüberhinaus käme es in erheblichem Umfang zu einer Verlagerung von Transferleistungen aus der Sozialhilfe in das Wohngeldsystem, deren Auswirkungen nicht überdacht erscheinen.

---

19 Im Detail können sich natürlich Ungereimtheiten aufgrund der Tabelleneinteilung ergeben. Beispielsrechnungen hierzu finden sich in Börsch-Supan & Reil-Held (1994).

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

In Anbetracht von Mobilitätskosten, Preisdispersion und Diskriminierung auf den Wohnungsmärkten ist es auch ohne eine ‚Meritorik' des Wohnkonsums gerechtfertigt, Transferleistungen an den Wohnkosten auszurichten. Das Wohngeld ist in dieser Hinsicht lediglich eine Ergänzung der Sozialhilfe. Die praktische Bedeutung von Substitutionseffekten, die durch die relative Verbilligung des Wohnens ausgelöst werden, sollte nicht überschätzt werden. Im Spannungsfeld zwischen den Anforderungen der Haushaltssparsamkeit einerseits und der Vermeidung unerwünschter Substitutionseffekte zwischen Freizeit und Arbeit sowie zwischen Wohnen und anderem Konsum andererseits erscheint das derzeitige Wohngeldsystem flexibler und ausgewogener als der Kommissionsvorschlag.

Die erheblichen Unterschiede zwischen den überwiegend durch Altverträge bestimmten Durchschnittsmieten und den Mieten bei Neuverträgen machen es dringend erforderlich, die Vertragsdauer in der Wohngeldhöhe – etwa durch deutlich heraufgesetzte Obergrenzen – zu berücksichtigen. Auf eine zusätzliche Subventionierung des Wohnkomforts durch die Berücksichtigung von Ausstattung und Baualter in den Obergrenzen kann hingegen verzichtet werden. Es ist nicht erkennbar, warum die Kosten des Wohnkomforts anders behandelt werden sollten als die Kosten der Wohnfläche oder guter Wohnlagen.

Anhang: Die derzeitige Wohngeldformel

Wie bereits erläutert, wird das Wohngeld aus der Mietbelastungsfunktion abgeleitet. Die Spezifikation der Funktion und Berechnung der Tabellenwerte wurde im Auftrage des Bundesbauministeriums von einem Beratungsinstitut vorgenommen und ist wie folgt dokumentiert (Dennerlein & Welzel 1991). Die Mietbelastung nach Wohngeld hängt von zwölf Parametern $C_1 \ldots C_{12}$ ab, die jeweils für Haushalte von 1 bis 10 Personen gesetzt werden (siehe Tabelle 4).

$$\frac{M^A - W}{Y^F} = \begin{cases} F_1 & \text{für} \quad Y^F \leq C_{10} \\ F_2 & \text{für} \quad C_{10} \leq Y^F \leq Y^S \\ F_3 & \text{für} \quad Y^S \leq Y^F \end{cases}$$

Wobei das ‚Schwelleneinkommen' Y^S gegeben ist durch:

$$Y^S = C_5 + C_6(M^A - C_7)$$

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle 4

Die Koeffizienten der Wohngeldfunktion

	Haushaltsgröße (hgr)				
	1	2	3	4	5
c1	8.99100899100E+1	1.19880119800E+2	1.39860139860E+2	1.59840159840E+2	1.79820179820E+2
c2	6.21140609636E-4	4.31760078663E-4	3.66863323501E-4	3.02851524090E-4	2.74139626352E-4
c3	5.23061825318E-4	3.66830225711E-4	3.09813542688E-4	2.43277723258E-4	2.19430814524E-4
c4	1.19174041298E-1	1.25860373648E-1	1.21042281219E-1	1.06686332350E-1	1.03736479843E-1
c5	6.21261444557E+2	9.86266531027E+2	1.13326551373E+3	1.40590030519E+3	5.84944048830E+3
c6	7.97558494404E-1	7.97558494404E-1	1.03051881944E+0	1.02950152594E+0	1.01637843337E+0
c7	3.19361277445E+2	4.09181636726E+2	4.74051896208E+2	5.48902195608E+2	6.10778443114E+2
c8	1.76692456480E-5	3.93713733076E-6	2.57253384913E-6	3.06286266924E-7	5.25048355899E-7
c9	3.53384912959E-5	2.18762089975E-5	5.18181818181E-6	9.18762088975E-7	2.62475822050E-8
c10	5.23906408953E+2	6.51068158697E+2	6.51068158697E+2	6.86673448627E+2	6.86673448627E+2
c11	1.20116054159E-4	1.53481624758E-4	1.25338491296E-4	6.29980657640E-5	5.64990328820E-5
c12	2.45164410058E-7	2.43617021277E-7	7.07253384913E-8	0.00000000000E+0	0.00000000000E+0

	Haushaltsgröße (hgr)				
	6	7	8	9	10
c1	1.99800199800E+2	2.19780219780E+2	2.39760239760E+2	2.59740259740E+2	2.79720279720E+2
c2	2.56440511308E-4	2.39233038348E-4	2.21042281219E-4	2.02163225172E-4	1.82792527040E-4
c3	2.04612365064E-4	1.90578999018E-4	1.75760549558E-4	1.60451422964E-4	1.44847890088E-4
c4	7.90757128810E-2	5.27925270404E-2	2.17699115044E-2	1.36283185841E-3	-1.34906588004E-2
c5	1.75381485249E+3	1.95930824008E+3	2.13224821974E+3	2.32858596134E+3	2.51475076297E+3
c6	1.00417090539E+0	1.00223804680E+0	1.00417090539E+0	9.91047812818E-1	9.67548321465E-1
c7	6.72654690619E+2	7.34530938123E+2	7.96407185628E+2	8.58283433134E+2	9.20159680638E+2
c8	9.64700193423E-6	1.75628626692E-5	2.48065764023E-5	2.75628626693E-5	2.7253384913E-5
c9	0.00000000000E+0	1.22533849130E-6	7.25338491296E-6	1.20889748549E-5	1.74081237911E-5
c10	0.00000000000E+0	0.00000000000E+0	0.00000000000E+0	0.00000000000E+0	0.00000000000E+0
c11	0.00000000000E+0	0.00000000000E+0	0.00000000000E+0	0.00000000000E+0	0.00000000000E+0
c12	0.00000000000E+0	0.00000000000E+0	0.00000000000E+0	0.00000000000E+0	0.00000000000E+0

Quelle: Dennerlein & Welzel (1991) Alle Angaben als Vielfaches der jeweiligen Zehnerpotenz ($E-x$ steht für 10^{-x}).

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Teilfunktionen sind:

$$F_1 = \begin{cases} X_M Y^F + (C_8 - X_M)C_{10} + X_T & \text{für} \quad C_{10} \leq Y^S \\ X_M Y^F + (C_9 - X_M)C_{10} + (C_8 - C_9)Y^S + X_T & \text{für} \quad C_{10} > Y^S \end{cases}$$

$$F_2 = C_8 Y^F + X_C(M^A - C_1) + C_4$$

$$F_3 = C_9 Y^F + (C_8 - C_9)Y^S + X_C(M^A - C_1) + C_4$$

mit:

$$X_T = X_C(M^A - C_1) + C_4$$

$$X_M = C_{11} - M^A C_{12}$$

$$X_C = \begin{cases} C_2 & \text{für} \quad M^A \leq C_1 \\ C_3 & \text{für} \quad M^A > C_1 \end{cases}$$

Obwohl in dieser Darstellungsform nicht unmittelbar einsichtig, ist die Mietbelastungsfunktion stückweise linear in Einkommen und Miete. Die Wohngeldfunktion ist unnötig kompliziert. Der Schlüssel zur Vereinfachung liegt beim Schwelleneinkommen Y^S, bei dessen Überschreiten die Teilformel F_3 angewendet wird. Diese Grenze ist eine lineare Funktion der Miete mit einer Steigung nahe bei eins. Für eine Miete von Null liegt der Schwellenwert mit einer Ausnahme deutlich unter den entsprechenden Regelsätzen der Sozialhilfe. Da in der Sozialhilfe sogar die Bruttowarmmiete in tatsächlicher Höhe als Kosten der Unterkunft anerkannt werden, ist davon auszugehen, daß für die meisten Wohngeldbezieher mit einem Einkommen unterhalb von Y^S der Bezug von Sozialhilfe vorteilhaft ist. Bei Inanspruchnahme der Sozialhilfe ist die Wohngeldhöhe für die tatsächliche Transferleistung jedoch unerheblich. Es wird daher seit 1991 auch pauschal ermittelt. Die Ausnahme ist der Fünfpersonen–Haushalt, für den diese Grenze etwa beim Dreifachen des Regelsatzes liegt und damit praktisch nie erreicht werden kann. Im relevanten Einkommensbereich der Wohngeldtabellen kommt daher die Teilformel F_3 zur Anwendung (bei fünf Personen F_2). Dort wird mit X_C noch einmal eine Fallunterscheidung nach der Miethöhe getroffen. Die Grenze (C_1) ist sehr niedrig. Sie liegt für alle Haushaltstypen bei weniger als einem Drittel der entsprechenden wohngeldfähigen Mietobergrenze eines Komfortaltbaus in der Mietenstufe V. Es ist daher davon auszugehen, daß diese Mietgrenze in den meisten Fällen überschritten wird. Damit können die obigen Ausdrücke für den *relevanten Einkommens– und Mietbereich* zur Gleichung (1) vereinfacht werden, deren haushaltsabhängige Parameter a, b, c sich aus Tabelle 4 gerundet wie folgt ergeben:

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Parameter	Zahl der Familienmitglieder				
	1	2	3	4	5
a	6.57 E–2	7.00 E–2	7.60 E–2	6.73 E–2	6.43 E–2
b	5.09 E–4	3.53 E–4	3.07 E–4	2.43 E–4	2.19 E–4
c	3.53 E–5	2.19 E–5	5.18 E–6	9.19 E–7	5.25 E–7
	6	7	8	9	10
a	4.86 E–2	3.09 E–2	3.02 E–3	–1.74 E–2	–3.80 E–2
b	2.14 E–4	2.07 E–4	1.93 E–4	1.76 E–4	1.54 E–4
c	0.00 E+0	1.23 E–6	7.25 E–6	1.21 E–5	1.74 E–5

Alle Angaben als Vielfaches der jeweiligen Zehnerpotenz ($E - x$ steht für 10^{-x}).

Literaturverzeichnis

Apgar, Jr., William C. (1990), Which Housing Policy is Best?, Housing Policy Debate, vol. 1(1), pp. 1 - 32.

Behring, Karin (1988), Miethöhe: Bonus für Seßhaftigkeit, IFO-Schnelldienst, (11), pp. 7 - 13.

Behring, Karin / *Goldrian,* Georg (1987), Wohnungsnachfrageprognose 1995 – Analyse und Prognose der Nachfrage nach Miet- und Eigentümerwohnungen, Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung.

Börsch-Supan, Axel / *Reil-Held,* Anette (1994), Wohngeld und Wohnerverhalten, in: Expertenkommission Wohnungspolitik, Wohnungspolitik auf dem Prüfstand, Materialband.

Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung 1993, Bonn.

Dennerlein, Rudolf / *Welzel,* Arno (1991), Berechnungen zur 8. Wohngeldnovelle, BASYS, Gutachten im Auftrage des Bundesbauministeriums, Augsburg/Bonn.

Eekhoff, Johann (1993), Wohnungspolitik, J. C. B. Mohr (Paul Siebeck), Tübingen.

Expertenkommission Wohnungspolitik (1994), Wohnungspolitik auf dem Prüfstand, Gutachten im Auftrag der Bundesregierung, Bonn.

Fallis, George (1990), The Optimal Design of Housing Allowances, Journal of Urban Economics, vol. 27, pp. 381 - 397.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (1987), Auswirkungen des neuen Mietrechts, Hamburg.

Hubert, Franz / *Tomann,* Horst (1991), Der Erwerb von Belegungsrechten im Wohnungsbestand – eine ökonomische Wirkungsanalyse, Gutachten im Auftrage des BMBau, Freie Universität Berlin.

Hubert, Franz (1994), Private Rented Housing in Germany, Working Paper, Freie Universität Berlin.

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

– (1995), Contracting with Costly Tenants, Journal of Regional Science and Urban Economics vol. 25, pp. 631 - 654.

Mackscheid, K. / *Deichmann,* W. (1982), Zur Leistungsfähigkeit von Subventionen in der Wohnungswirtschaft, Frankfurt/M.

Mackscheidt, Klaus (1982), Zur Kritik einiger Rechtfertigungsargumente für staatliche Interventionen auf dem Wohnungsmarkt, Zeitschrift für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften, vol. 102, pp. 113 - 134.

Mayo, Stephen K. (1986), Sources of Inefficiency in Subsidized Housing Programs: A Comparison of U.S. and German Experience, Journal of Urban Economics, vol. 20, pp. 229 - 249.

Nachtkamp, Hans. H / *Hudelmaier,* Peter R. (1993), Subjektförderung 2000 – Eine ökonomische Analyse des geltenden Wohngeldsystems mit Vorschlägen für eine effizientere Gestaltung, Gutachten im Auftrag des GdW, Schriften des GdW 41, Köln.

Osenberg, Hanno (1990), Auf Sozialwohnungen angewiesen; Abschlußbericht des Forschungsprojektes: Wohnungssuche von Haushalten mit Problemen auf dem Wohnungsmarkt, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn.

Read, Colin (1991), A Price Dispersion Equilibrium in a Spatially Differentiated Housing Market with Search Cost, AREUREA Journal, vol. 19(4), pp. 532 - 547.

Schellhaass, Horst-Manfred / *Schulz,* Erika (1987), Soziale Sicherung des Wohnens; Strategien für die Zukunft, Edition Sigma, Berlin.

Schellhaass, Horst-Manfred (1988), The Disinterest in Efficient Subsidization, Kyklos, vol. 41, pp. 99 - 111.

Wissenschaftlicher Beirat beim BMF (1993) Perspektiven staatlicher Ausgabenpolitik, Schriftenreihe des Bundesministeriums der Finanzen, Heft 51.

Zusammenfassung

Ziel des Beitrages ist es, Vorschläge für eine effizientere Ausgestaltung des Wohngeldes zu entwickeln. Zunächst wird das derzeitige Wohngeldsystem einschließlich der hinter den Wohngeldtabellen stehenden Berechnungsvorschriften erläutert. Eine kritische Würdigung der Reformvorschläge der vom Bundesbauministerium eingesetzten ‚Expertenkommission Wohnungspolitik' ergibt, daß diese in wesentlichen Kernpunkten weder notwendig noch sachdienlich sind. Dennoch besteht Reformbedarf. So ist die Berücksichtigung der Vertragsdauer im System der Mietobergrenzen anzustreben und die besondere Subventionierung des Wohnkomforts aufzugeben.

Abstract

The aim of the paper is to develop proposals for the reform of the German housing allowance scheme. First, we explain the main features of the present scheme, with particular emphasis on the formula for the calculation of the allowance. Second, we

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

give a critical review of the recommendations of the ‚commission on housing policy', concluding that these are neither necessary nor helpful. Third, it is argued that a fairer and more efficient scheme should take into account the duration of the lease and abolish the special subsidy for higher quality housing.

JEL Klassifikation: H 21, H 53

DOI https://doi.org/10.3790/schm.116.4.503 | Generated on 2025-07-24 05:43:57
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/