

Höhn, Vanessa; Focke, Christian

**Working Paper**

## Geförderter Wohnraum in Deutschland: Historie, Status & (Förder-)Bedarf

IIWM-Paper, No. 10

**Provided in Cooperation with:**

Technische Hochschule Aschaffenburg, IIWM - Institut für Immobilienwirtschaft und -management

*Suggested Citation:* Höhn, Vanessa; Focke, Christian (2024) : Geförderter Wohnraum in Deutschland: Historie, Status & (Förder-)Bedarf, IIWM-Paper, No. 10, Technische Hochschule Aschaffenburg, Institut für Immobilienwirtschaft und -management (IIWM), Aschaffenburg

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/306366>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

# IIWM-Paper No. 10

Schriftenreihe des IIWM

Institut für Immobilienwirtschaft und -management

November 2024

***Vanessa Höhn***  
***Christian Focke***

## **Geförderter Wohn- raum in Deutschland**

**Historie, Status & (Förder-)Bedarf**



IIWM Institut für  
Immobilienwirtschaft  
und -management  
TH Aschaffenburg

ISSN (print) 2568-4140

ISSN (online) 2568-5872

Zitierempfehlung: **Höhn, Vanessa; Focke, Christian** (2023): Geförderter Wohnraum in Deutschland: Historie, Status & (Förder-)Bedarf. In: IIWM (Hrsg.): IIWM-Paper No. 9, Aschaffenburg: IIWM Institut für Immobilienwirtschaft und -management, November 2024.

## **Impressum**

**ISSN (print) 2568-4140**

**ISSN (online) 2568-5872**

Herausgeber:

IIWM Institut für Immobilienwirtschaft und -management

Hochschule Aschaffenburg

Vertreten durch die Institutsleitung:

Prof. Dr.-Ing. Lars Bernhard Schöne

Prof. Dr. Verena Rock MRICS

Würzburger Straße 45

63743 Aschaffenburg

Tel.: +49(0)6021-4206-745

Web: [www.iiwm.de](http://www.iiwm.de)

Email: [institutsleitung@iiwm.de](mailto:institutsleitung@iiwm.de)

Redaktion:

Vanessa Höhn, Master of Arts (M.A.)

c/o IIWM Institut für Immobilienwirtschaft und -management

Hochschule Aschaffenburg

Würzburger Straße 45

63743 Aschaffenburg

Bilder:

Soweit nicht anders gekennzeichnet von der Hochschule Aschaffenburg.

## **Geförderter Wohnraum in Deutschland**

### **Historie, Status & (Förder-)Bedarf**

## **Social Housing in Germany**

### **Historic development, Status quo & (funding) needs**

Vanessa Höhn

Christian Focke

### **Zusammenfassung**

Dieses Arbeitspapier liefert einen kurzen Überblick über die Entwicklung der Wohnraumförderung in Deutschland und beschreibt den daraus resultierenden Status Quo. Darauf aufbauend wird der Bedarf an (zusätzlichen) Sozialwohnungen ebenso abgeschätzt wie der dafür notwendige Förderbedarf.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der Bedarf an (zusätzlichen) bezahlbaren Wohnungen in Deutschland mangels systematischer Datenerhebung nur abgeschätzt werden kann. Er dürfte in einer Größenordnung von ca. 3,5 Mio. Wohnungen liegen. Um diesen Bedarf zu befriedigen werden Fördermittel in erheblicher Höhe benötigt. Dabei kommt eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten in Frage, die jeweils spezifische Vor- und Nachteile aufweisen, so dass ein Mix aus den diversen Ansätzen verfolgt werden sollte.

### **Summary**

This working paper provides a brief overview of the development of subsidized housing in Germany and describes the resulting status quo. Based on this, the need for (additional) social housing as well as the necessary public funding is estimated.

Due to a lack of systematic data gathering the (additionally) required number of subsidized housing units in Germany can only be estimated. It amounts to approximately 3.5 million units. In order to satisfy the need, a significant amount of public funding will be necessary. A variety approaches to public funding exists, hence all of them exhibit specific advantages and disadvantages so that a mix of different programmes should be implemented.



## Vorwort

Geförderter Wohnraum / sozialer Wohnungsbau ist in letzter Zeit (wieder) verstärkt zu einem Thema in der Öffentlichkeit geworden. Ursächlich hierfür dürfte nachfrageseitig ein Mix aus Umweltbedingungen sein, zu dem neben migrationsbedingtem Bevölkerungswachstum insbesondere Kapitalmarkt- und Inflationsentwicklungen gehören. Während die Preisinflation von Gütern des täglichen Bedarfs das real verfügbare Einkommen gerade von sozial schwächeren Haushalten geschmälert hat, verteuerte die Erzeugerpreisinflation die Herstellungskosten von Immobilien. Im Verbund mit den gestiegenen Finanzierungskosten führt dies dazu, dass heute eine wesentlich höhere Miete notwendig ist, um die Herstellungskosten von frei gebautem Wohnraum über die Nutzungsdauer zu refinanzieren. Gleichzeitig führt das Auslaufen von Preisbindungsfristen im Sozialwohnungsbestand auch auf der Angebotsseite zu einer Verknappung.

Dieser Aufsatz besteht im Wesentlichen aus einem – geringfügig überarbeiteten – Teil einer Masterarbeit, die die Erstautorin im Sommer 2023 an der TH Aschaffenburg eingereicht hat. Stand der Erläuterungen ist somit September 2023.

In der Zwischenzeit sind verschiedene Entwicklungen eingetreten. Unter anderem zeichnet sich ab, dass andere Themen wie Sicherheit und Energiewende künftig in der Tendenz deutlich mehr staatliche Ausgaben erfordern werden als zuvor veranschlagt – Ausgaben, mit denen die öffentliche Wohnraumförderung konkurriert. Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 15. November 2023 zur so genannten „Schuldenbremse“ schränkt dabei den Spielraum für staatsschuldenfinanzierte Wohnraumförderprogramme insofern ein, als dass es sich ja beim Wohnungsmangel um eine Situation handelt, die sich über die Zeit entwickelt und verschärft und die Finanzierung somit – anders als im Falle unvorhergesehener Entwicklungen – unter Beachtung der grundgesetzlichen Schuldenbremse zu erfolgen hat.

Die Thematik wird aktuell bleiben und die Herausforderung wird absehbar zunehmen.

Aschaffenburg, im November 2024

Vanessa Höhn

Christian Focke

# Inhalt

<b>Abkürzungen</b>	<b>VII</b>
<b>Abbildungen</b>	<b>VIII</b>
<b>Tabellen</b>	<b>VIII</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2 Status Quo der sozialen Wohnraumförderung in Deutschland</b>	<b>2</b>
<b>2.1 Geförderter Wohnraum im Kontext der Wohnungspolitik</b>	<b>2</b>
<b>2.2 Historie der sozialen Wohnraumförderung in Deutschland</b>	<b>5</b>
<b>2.3 Die soziale Wohnraumförderung seit 2002</b>	<b>8</b>
2.3.1 Aktuelle Rechtsgrundlagen und Zuständigkeiten	8
2.3.2 Regelungen zur Belegungsbindung	11
2.3.3 Regelungen zur Mietpreisbindung	12
2.3.4 Regelungen zur Finanzierung	13
<b>3 Feststellung des Sozialwohnungsbedarfs</b>	<b>14</b>
<b>3.1 Aktuelle Nachfragesituation auf Grundlage der wohnberechtigten Haushalte</b>	<b>14</b>
<b>3.2 Ableitung des Sozialwohnungsbedarfs unter Berücksichtigung der strukturellen Unterschiede des Wohnungsmarkts</b>	<b>18</b>
<b>4 Ausblick</b>	<b>23</b>
<b>5 Fazit</b>	<b>28</b>
<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	<b>30</b>
<b>Anlagen</b>	<b>IX</b>

## Abkürzungen

I. WoBauG	Erstes Wohnungsbaugesetz
II. WoBauG	Wohnungsbau- und Familienheimgesetz (Zweites Wohnungsbaugesetz)
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)
ALG I	Arbeitslosengeld I
BauGB	Baugesetzbuch
BauMobG	Gesetz zur Mobilisierung von Bauland
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)
Destatis	Statistisches Bundesamt
EffH	Effizienzhaus
EVS	Einkommens- und Verbrauchsstichprobe
GEG	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
NMV 1970	Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970)
NSM	Neues Steuerungsmodell
PlanZV	Planzeichenverordnung
VV	Verwaltungsvereinbarung
WBS	Wohnberechtigungsschein
WoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz)
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz)

## Abbildungen

<b>Abbildung 1:</b> Förderinstrumente für bezahlbaren Wohnraum.....	3
<b>Abbildung 2:</b> Kriegszerstörung an Wohnraum .....	5
<b>Abbildung 3:</b> Einkommen privater Haushalte 2018 .....	16
<b>Abbildung 4:</b> Wohnungsleerstand in Deutschland 2018.....	19
<b>Abbildung 5:</b> Bedarfsniveau geförderter Mietwohnraum NRW 2020 .....	22
<b>Abbildung 6:</b> Baupreisindex Wohngebäude .....	23

## Tabellen

<b>Tabelle 1:</b> Maßnahmenmix als Lösungsansatz .....	26
--	----

## 1 Einleitung

„In Deutschland fehlen Millionen von Sozialwohnungen“<sup>1</sup>, „Wohnungsmangel: Am Bau herrscht Stau“<sup>2</sup> oder „Sozialer Wohnungsbau – Größter Wohnraum-Mangel seit mehr als 20 Jahren“<sup>3</sup> lauten nur einige der Schlagzeilen, die zu Beginn des Jahres 2023 in den Medien zu lesen waren. Die Grundlage dieser medialen Aufmerksamkeit stellte eine Studie des Verbändebündnisses „Soziales Wohnen“ dar, in der die Sozialwohnungsnot untersucht und eine Sozialwohnungsbau-Offensive durch den Bund in Form eines Sondervermögens in Höhe von 50 Milliarden Euro bis zum Jahr 2025 gefordert wurde.<sup>4</sup>

Tatsächlich sind die Mietpreise, vor allem auf den angespannten Wohnungsmärkten in den Städten, in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Ursächlich war ein kontinuierlicher Zuzug in die Ballungsräume, der wiederholt durch krisenbedingte Migrationsspitzen verstärkt wurde<sup>5</sup>, im Wesentlichen jedoch durch den lang-anhaltenden Wirtschaftsboom zustande kam, den Deutschland seit dem Ende der 2000er Jahre erlebte und der neben einer Binnenmigration auch eine stetige Zuwanderung aus dem europäischen Ausland zu Arbeits- und Ausbildungszwecken bewirkte.<sup>6</sup> Infolgedessen wurde die Wohnungssuche für einkommensschwächere Haushalte in angespannten Wohnungsmärkten immer weiter erschwert.

Öffentlich geförderte Wohnungen, die gemeinhin als Sozialwohnungen bezeichnet werden, stellen aufgrund ihres niedrigeren Mietniveaus eine Entlastung für die betroffenen Haushalte dar. Doch der Sozialwohnungsbestand nimmt seit Jahren kontinuierlich ab: Während im Jahr 2006 noch rund 2,1 Millionen Sozialwohnungen in Deutschland existierten, sind es heute nur noch rund 1,1 Millionen, was beinahe einer Halbierung des Bestands entspricht.<sup>7</sup> Das Abschmelzen des Bestands ist unter anderem auf das Auslaufen von Bindungsfristen zurückzuführen, denn eine Sozialwohnung muss nur für einen festgelegten Zeitraum als solche vermietet werden. Fallen die Wohnungen aus der Bindung heraus, so werden sie Teil des freien Marktes und können zum ortsüblichen Mietniveau angeboten werden.<sup>8</sup> Mit Stand 2021 verlor Deutschland aufgrund von auslaufenden Bindungsfristen rein rechnerisch 72 Sozialwohnungen am Tag.<sup>9</sup>

Um eine Sozialwohnung anmieten zu können, wird ein Wohnberechtigungsschein benötigt, der auf Basis des jährlichen Nettoeinkommens eines Haushaltes erteilt wird.<sup>10</sup> Der Zugang zu Sozialwohnungen wird somit politisch durch die festgelegten Einkommensgrenzen reguliert. Doch auch wenn eine Wohnberechtigung vorliegt, ist die tatsächliche Anmietung einer Sozialwohnung aufgrund des geringen Bestandes nicht garantiert – viele Haushalte stehen auf Wartelisten.<sup>11</sup>

Die Feststellung des Sozialwohnungsbedarfs auf Bundesebene wird durch die Zuständigkeit für die „soziale Wohnraumförderung“, zur der Maßnahmen wie der soziale

---

<sup>1</sup> TAGESSCHAU.DE (2023).

<sup>2</sup> RADOMSKY (2023).

<sup>3</sup> MDR.DE (2023).

<sup>4</sup> Vgl. PESTEL INSTITUT GMBH & ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ZEITGEMÄßES BAUEN E.V. (2023), S. 43.

<sup>5</sup> Vgl. SIMONS & SCHMANDT (2022), S. 3 ff.

<sup>6</sup> Vgl. HENGER, MICHELSEN, KÜHL, WANDZIK, & TOCKNER (2019), S. 1 ff.

<sup>7</sup> Vgl. TAGESSCHAU.DE (2023).

<sup>8</sup> Vgl. BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG (2021).

<sup>9</sup> Vgl. JAHN (2021).

<sup>10</sup> Vgl. BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG (2021).

<sup>11</sup> Vgl. TAGESSCHAU.DE (2023).

Wohnungsbau gezählt werden, erschwert, da sie den Ländern und Gemeinden obliegt und sich die Ausgestaltung der Rechtsgrundlagen zum Teil stark voneinander unterscheidet. Zudem basiert die Ermittlung des Sozialwohnungsbedarfs auf der Definition der Anspruchsberechtigten, die wiederum von normativ-politischen Zielvorstellungen determiniert ist. Zur Kategorisierung der Gruppengrößen existieren verschiedene Ansätze, wie etwa die Einteilung anhand der Zahl der von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalte, anhand der Zahl der Haushalte innerhalb der Einkommensklassen der Wohnraumförderung oder anhand des Anteils der Nettokaltmiete am Monatseinkommen eines Haushalts. Weitere Ansätze können in der Zurückbehaltung von Sozialwohnungen für Haushalte im Bereich der Grund-sicherung oder in der Aufrechterhaltung des aktuellen Sozialwohnungsbestandes bestehen.<sup>12</sup>

Vor diesem Hintergrund verfolgt dieser Aufsatz das Ziel, einen Überblick über die soziale Wohnraumförderung in Deutschland zu schaffen. Das Thema wird zunächst in den politischen und den historischen Kontext eingeordnet und die aktuellen Rechtsgrundlagen erläutert. Dabei werden die Unterschiede auf Länderebene aufgezeigt und Durchschnittswerte für die Einschätzung der Lage auf Bundesebene herausgestellt.

Im nächsten Teil werden die Nachfrage und das Angebot an Sozialwohnungen untersucht, um die fehlende Menge an Sozialwohnungen festzustellen. Hierzu wird der oben beschriebene Ansatz der Bedarfseinschätzung auf Basis der Zahl der Haushalte innerhalb der Einkommensklassen der Wohnraumförderung herangezogen. Die Schätzungen werden mithilfe von Daten des statistischen Bundesamtes (Destatis) sowie unter Berücksichtigung der strukturellen Unterschiede des Immobilienmarktes in Deutschland durchgeführt.

Schließlich wird in einem Ausblick thematisiert, wie sich die Veränderung der wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen der letzten Monate auf den Sozialwohnungsmangel auswirken und was sie für den Förderbedarf im Bereich des sozialen Wohnungsbaus bedeuten. Ebenso soll auf mögliche Lösungsansätze eingegangen werden. Die Ergebnisse werden abschließend in einem Fazit zusammengefasst.

## **2 Status Quo der sozialen Wohnraumförderung in Deutschland**

### **2.1 Geförderter Wohnraum im Kontext der Wohnungspolitik**

Um einen Überblick über öffentlich geförderte Wohnungen zu schaffen, sollen zunächst die Begrifflichkeiten erklärt und das Thema in den politischen Kontext eingeordnet werden. Öffentlich geförderte Mietwohnungen werden im allgemeinen Sprachgebrauch auch als Sozialwohnungen<sup>13</sup> bezeichnet und sind dadurch gekennzeichnet, dass sie mit öffentlichen Fördermitteln gebaut wurden und einer Belegungs- und Preisbindung unterliegen.<sup>14</sup> Sie sind Teil der sogenannten sozialen Wohnraumförderung, die das Ziel hat, bezahlbare Wohnungen für „Haushalte, die sich nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können“<sup>15</sup>, bereitzustellen. Der Begriff „soziale Wohnraumförderung“ wird oft mit dem

---

<sup>12</sup> Vgl. KRAPP & MALOTTKI (2017), S. 3 f.

<sup>13</sup> Diese Bezeichnung wird im weiteren Verlauf der Ausarbeitung ebenfalls verwendet.

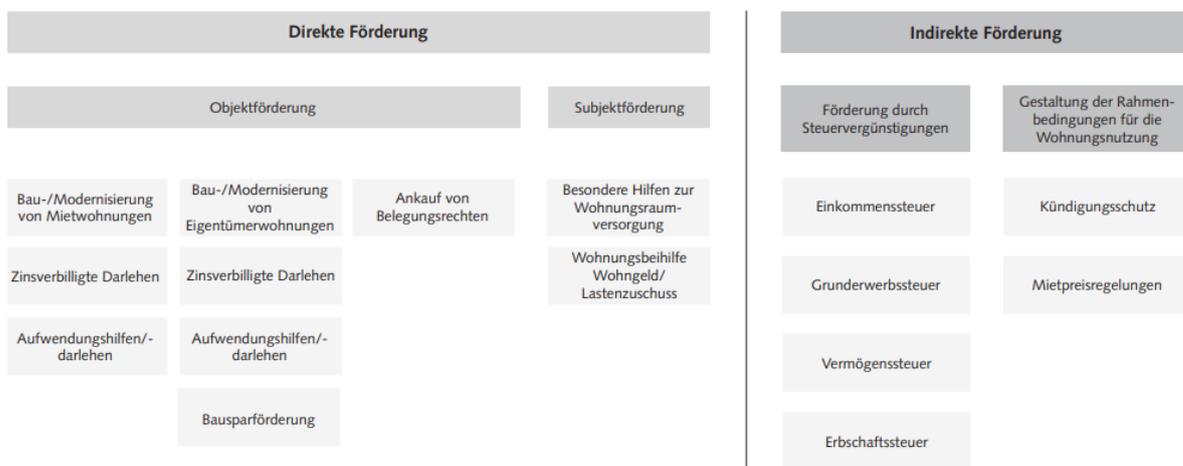
<sup>14</sup> Vgl. NOACK (o. J.).

<sup>15</sup> BUNDESMINISTERIUM FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN (2023b).

Begriff „sozialer Wohnungsbau“ gleichgesetzt. Die soziale Wohnraumförderung umfasst jedoch mehr Maßnahmen als nur den Neubau von Sozialwohnungen.<sup>16</sup>

Auf politischer Ebene ist die soziale Wohnraumförderung Bestandteil der Wohnungspolitik. Der Bereich der Wohnungspolitik, der sich auf die Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung bezieht, wird im Verlauf der Ausarbeitung auch als soziale Wohnungspolitik bezeichnet.<sup>17</sup> Allgemein werden unter dem Begriff Wohnungspolitik „alle Maßnahmen staatlicher Träger und Organe der Wirtschafts- und Sozialpolitik, mit denen das Ziel verfolgt wird, die Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu beeinflussen“<sup>18</sup>, zusammengefasst. Es kann in diesem Kontext auch zwischen der Wohnungsbau- und der Wohnungsbestandpolitik unterschieden werden. Erstere soll den Wohnungsbau gemäß den Zielen der Politik hinsichtlich „Umfang, Struktur, Qualität und Preis“<sup>19</sup>, letztere soll den Wohnungsbestand gemäß den Zielen der Politik hinsichtlich „Nutzung, Verteilung, Erhaltung und Bewirtschaftung“<sup>20</sup> sichern.

Die Gründe für das Eingreifen des Staates mittels der Wohnungspolitik liegen in Marktungleichgewichten sowohl auf dem gesamten Wohnungsmarkt als auch auf Teilmärkten. Zum einen stehen den durch Immobilien verursachten Kosten für Herstellung, Unterhalt und Bewirtschaftung ein begrenztes Einkommen von Teilen der Bevölkerung gegenüber, sodass das vorhandene Angebot die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nicht vollständig gewährleisten kann. Ein Angebot von großem, teurem Wohnraum kann beispielsweise nicht die Nachfrage nach kleinem, preiswertem Wohnraum von Beziehern niedriger Einkommen decken.



**Abbildung 1:** Förderinstrumente für bezahlbaren Wohnraum  
Quelle: GINSKI, KOLLER & SCHMITT (2012), S. 13.

Zum anderen existieren auch strukturelle Ungleichgewichte, die sich aus den Eigenschaften einzelner Wohnungsteilmärkte ergeben und sich in großen Unterschieden hinsichtlich der Qualität des Standorts, der Hausgröße und -art, des Baujahres, der Wohnungsgröße und -qualität sowie der Eigentumsverhältnisse äußern. Weiterhin ist der Wohnungsmarkt

<sup>16</sup> Vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN (2023a).

<sup>17</sup> Vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND KLIMASCHUTZ (2018), S. 1.

<sup>18</sup> LAMPERT & ALTHAMMER (2007), S. 367.

<sup>19</sup> LAMPERT & ALTHAMMER (2007), S. 367.

<sup>20</sup> LAMPERT & ALTHAMMER (2007), S. 367.

durch eine Angebotsinelastizität, eine niedrige Markttransparenz und eine standortgebundene Nachfrage z. B. aufgrund von Arbeitsplatzangeboten gekennzeichnet. Es handelt sich beim Wohnungsmarkt somit um einen unvollkommenen Markt.<sup>21</sup>

Der Staat kann auf verschiedene Arten Einfluss auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum nehmen. Möglich ist ein direkter Einfluss in Form von Geldmitteln oder ein indirekter Einfluss in Form von Gesetzgebung, wie die Abbildung 1 darstellt.

Im Bereich der direkten Förderung lassen sich die Objekt- und die Subjektförderung unterscheiden. Bei der Objektförderung werden Wohnungen direkt investiv gefördert und finanziert. Möglichkeiten stellen der Bau und die Modernisierung von Miet- und Eigentumswohnungen, zinsverbilligte Darlehen, Bausparförderungen oder der Ankauf von Belegungsrechten dar. Auch die Bereitstellung von Bauland lässt sich den Maßnahmen der Objektförderung zuordnen, da sie der Erleichterung des Wohnungsbaus dient.<sup>22</sup>

Im Bereich der Subjektförderung werden Haushalte direkt gefördert. Dies kann zum Beispiel in Form von Wohnungsbeihilfen (Wohngeld oder Lastenzuschüsse) geschehen.<sup>23</sup> Die indirekte Förderung umfasst zum einen die Einflussnahme durch Steuervergünstigungen, z. B. im Bereich der Grunderwerbsteuer und zum anderen die Einflussnahme im Bereich des Mietrechts, z. B. im Bereich des Kündigungsschutzes oder in Form von Mietpreisregelungen. Der soziale Wohnungsbau lässt sich demnach im Bereich der Objektförderung ansiedeln und stellt insgesamt nur einen Teilbereich der Einflussmöglichkeiten der Wohnungspolitik dar.<sup>24</sup>

Um zu verstehen, wie sich die Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung im Verlauf der letzten Jahre verändert haben, welche Maßnahmen eingeführt und angewendet wurden und wie die historische Entwicklung in die aktuellen Rechtsgrundlagen mündete, wird nachfolgend ein Überblick über die Historie geschaffen.

---

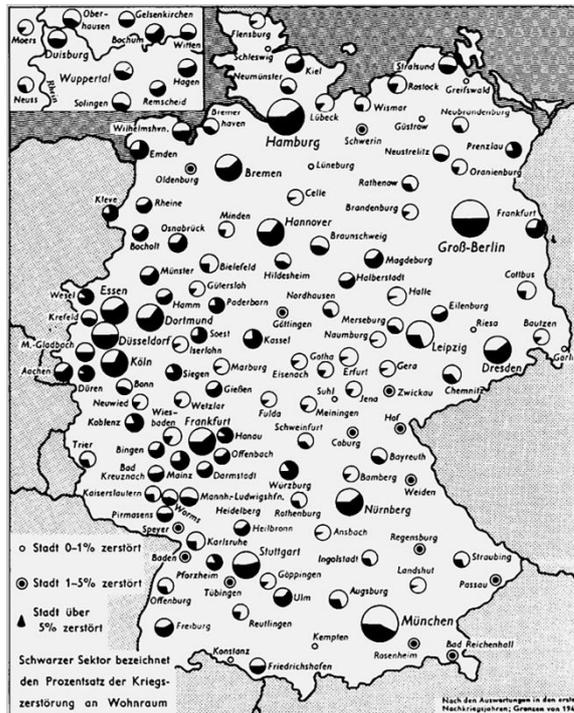
<sup>21</sup> Vgl. LAMPERT & ALTHAMMER (2007), S. 367 f.

<sup>22</sup> Vgl. GINSKI, KOLLER, & SCHMITT (2012), S. 15

<sup>23</sup> Vgl. EGNER (2019), S. 62.

<sup>24</sup> Vgl. GINSKI u. a. (2012), S. 12 f.

## 2.2 Historie der sozialen Wohnraumförderung in Deutschland



**Abbildung 2:** Kriegszerstörung an Wohnraum  
Quelle: DURTH & GUTSCHOW (1988), zit. nach  
SCHRÖTELER-VON-BRANDT (2014), S. 217.

Der Ursprung der sozialen Wohnraumförderung liegt in der Nachkriegszeit. In Folge des zweiten Weltkriegs waren von insgesamt rund 16 Millionen Wohnungen in Deutschland 5,1 Millionen zerstört oder stark beschädigt.<sup>25</sup> Besonders in großen Städten war der Anteil der zerstörten Wohnungen sehr hoch und lag durchschnittlich bei einem Drittel. Dies wird durch Abbildung 2 veranschaulicht, die den zerstörten Anteil des Gesamtwohnraums in den größten deutschen Städten als schwarze Sektoren abbildet. Gleichzeitig stieg die Bevölkerungsanzahl durch die Zuwanderung von Ausgewiesenen und Geflüchteten um rund elf Millionen. Es bestand ein parteiübergreifender Konsens darin, dass der Wohnungspolitik aufgrund des enormen Wohnungsfehlbestandes eine wichtige Bedeutung zukommen musste.<sup>26</sup>

Die Alliierten führten daher im Jahr 1946 eine Wohnungszwangswirtschaft ein, wonach Wohnraum durch staatliche Wohn-

behörden festgestellt und zugeteilt werden konnte. Den Wohnungssuchenden wurden dadurch bestehende Wohnungen zugeteilt. Diese Reglementierung wurde bis ins Jahr 1953 beibehalten (Vgl. § 3 Wohnraumbewirtschaftungsgesetz vom 31.05.1953). Aufgrund des knappen Wohnraums sollte ebenfalls die Spekulation mit potenziell steigenden Mietpreisen verhindert werden, weshalb ein Mietpreisstopp, der bereits seit dem Jahr 1936 gültig war, verlängert wurde. Dieser blieb bis zum Jahr 1955 für Neubauten und 1960 für Altbauten bestehen. In einigen Städten mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum wurde die Preisbindung sogar erst im Jahr 1975 aufgehoben. Die Miethöhe konnte somit lange Zeit nicht frei festgelegt werden, was dämpfend auf die Preisentwicklung wirkte.<sup>27</sup>

In Folge der Teilung Deutschlands wurden unterschiedliche wohnungspolitische Maßnahmen in der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) und der Bundesrepublik Deutschland (BRD) durchgeführt. Bei Gründung der BRD im Jahr 1949 standen 14,6 Millionen Haushalten nur 9,4 Millionen Wohnungen (inklusive Behelfsunterkünften) gegenüber. Dies entspricht einer Belegungsdichte von 5 Personen pro Wohnung und einer durchschnittlichen Fläche von 15 Quadratmeter pro Person.<sup>28</sup> Die Objektförderung in Form des sozialen Wohnungsbaus nahm in diesem Kontext eine tragende Rolle ein und wurde im ersten Wohnungsbaugesetz (I. WoBauG) von 1950 verankert. Zielgruppe des sozialen Wohnungsbaus stellten breite Bevölkerungsschichten dar. Die Förderung erfolgte aufgrund der Kapitalknappheit der Nachkriegszeit zunächst über zinsverbilligte oder zinslose Darlehen oder Zuschüsse. Im Gegenzug zur Inanspruchnahme der Förderung war der Investor

<sup>25</sup> Vgl. KIEHLE (2021).

<sup>26</sup> Vgl. HARLANDER (2018), S. 2956.

<sup>27</sup> Vgl. KOFNER (2004), S. 161 ff.

<sup>28</sup> Vgl. KIEHLE (2021).

verpflichtet, an Haushalte bis zu einer vorgegebenen Einkommenshöhe zu vermieten sowie Miethöchstgrenzen einzuhalten. Die Bindung entfiel nach Rückzahlung des Darlehens. Diese Vorgehensweise wurde bis heute in ähnlicher Form beibehalten. Insgesamt fiel die Bilanz des Wohnungsbaus der Nachkriegszeit positiv aus, bis zum Jahr 1960 wurden 3,3 Millionen neue Wohnungen mit öffentlichen Fördermitteln erstellt.<sup>29</sup>

Auf das I. WoBauG folgte im Jahr 1956 das II. WoBauG, das der Eigenheim- und Eigentumsförderung im Rahmen der sozialen Wohnungspolitik einen Vorrang einräumte. Im Vorfeld war bereits das Wohnungsbauprämienengesetz beschlossen worden, „bis 1986 flossen mit diesem Instrument 37 Mrd. DM an Subventionen; dies entspricht etwa 40 % aller staatlichen Finanzierungsmittel für [den] Wohnungsneubau“<sup>30</sup>. Die Vorrangstellung für die Eigenheim- und Eigentumsförderung wurde im Laufe der 1960er Jahre weiter verstärkt, während sich der Mietwohnungsneubau hauptsächlich auf die Versorgung einkommensschwacher Haushalte reduzierte.<sup>31</sup>

Durch den kontinuierlichen Abbau der Wohnungsnot der Nachkriegszeit wurde politisch eine Deregulierung und Liberalisierung des Wohnungsmarktes angestrebt. Aufgrund der Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft, die im Abbau-Gesetz von 1960 festgelegt wurde, folgten schrittweise Mietsteigerungen, die ab dem Jahr 1965 die Einführung der Subjektförderung in Form von Wohngeld notwendig machten. Die Wohngeldzahlungen hingen von Einkommen, Größe und Miethöhe der Haushalte ab, wie es auch heute noch der Fall ist. Außerdem wurde nach und nach auch indirekt durch die Gesetzgebung das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern nachjustiert.<sup>32</sup>

Ab dem Jahr 1973, in dem 714.000 Wohnungen fertiggestellt und erstmalig nicht gänzlich vermietet werden konnten, galt die Nachkriegswohnungsnot als behoben. Zudem verlor der soziale Wohnungsbau aufgrund von Krisen wie der schlechten städtebaulichen Qualität der schnell errichteten, monotonen Großsiedlungen oder einer hohen Fehlbelegungszahl zunehmend seine Legitimation. Im Zuge einer Anpassung der Finanzierung verloren Sozialwohnungen außerdem weitgehend ihren Preisvorteil gegenüber freifinanzierten Wohnungen. Daher wurde ab 1982 die Objektförderung weitestgehend eingestellt.<sup>33</sup> Der Wohnungsmarkt befand sich daraufhin in einem Strukturwandel, in welchem sich freie Wohnungsunternehmen gegenüber der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft immer weiter durchsetzten und staatliche Einflüsse auf den Wohnungsmarkt zunehmend abgelehnt wurden. Parallel dazu fand zu Beginn der 1980er Jahre eine Umstrukturierung der öffentlichen Verwaltung im Rahmen des Neuen Steuerungsmodells (NSM) statt, die die Einführung marktwirtschaftlicher Elemente im öffentlichen Sektor sowie eine Privatisierung und Deregulierung staatlicher Aufgaben weiter vorantrieb.<sup>34</sup> Im Jahr 1990 erfolgte dann die gänzliche Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit außer für Vermietungsgenossenschaften, was darin resultierte, dass 3,4 Millionen Mietwohnungen, die einem Viertel aller Mietwohnungen entsprachen, von insgesamt 1.800 Wohnungsunternehmen ohne Gegenleistung ihre Mietpreisbindung verloren.<sup>35</sup>

---

<sup>29</sup> Vgl. EGNER (2019), S. 61 ff.

<sup>30</sup> KIEHLE (2021).

<sup>31</sup> Vgl. KIEHLE (2021).

<sup>32</sup> Vgl. LAMPERT & ALTHAMMER (2007), S. 375 f.

<sup>33</sup> Vgl. HARLANDER (2018), S. 2958.

<sup>34</sup> Vgl. OSCHMIANSKY (2010)

<sup>35</sup> Vgl. KIEHLE (2021).

In der DDR war der Wohnungsbau Bestandteil der staatlichen Planwirtschaft. Auch hier war ein Mietpreisstopp gültig, der die Preise auf dem Niveau von 1936 einfrore. Im Ergebnis betrug der Anteil der Mietkosten am Haushaltseinkommens im Durchschnitt nur 3%. Des Weiteren wurden Wohnungen staatlich zugewiesen und der Neubau in Form von Plattenbauten am Stadtrand forciert, was zu einem zunehmenden Verfall der ostdeutschen Innenstädte und zu neuen Problemen wie einer unzureichenden Infrastruktur führte.<sup>36</sup>

Im Zuge der Wiedervereinigung wurde entschieden, die ostdeutsche Wohnungswirtschaft in die soziale Marktwirtschaft zu überführen. Aufgrund von Migrationszugewinnen in den Jahren 1985 bis 1994 hatte die soziale Wohnungspolitik wieder eine höhere Bedeutung gewonnen, weshalb die Förderleistungen erhöht worden waren. Die schrittweisen Erhöhungen der Mieten für Bestandswohnungen in Ostdeutschland wurden auf Mieterseite zum einen durch erhöhte Wohngelder und zum anderen durch die Ausweitung des Wohnungsangebots abgefedert.<sup>37</sup> Fördermaßnahmen bestanden neben dem Wohngeld in umfassenden zinsverbilligten KfW-Krediten zum Zwecke der Modernisierung des Bestands sowie unter anderem in hohen Sonderabschreibungen zur Ankurbelung des Neubaus von Sozialwohnungen, freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen sowie Eigenheimen. Der daraus resultierende Bauboom führte zu erheblichen Budgetbelastungen des öffentlichen Haushaltes und im Falle der Sonderabschreibung zu einer willkürlichen Verteilungswirkung, die besonders wohlhabenden Privatanlegern zugutekam.<sup>38</sup>

Angebot und Nachfrage verteilten sich im Laufe der 1990er Jahre nicht gleichmäßig. Die neuen Bundesländer sowie ländliche oder altindustrielle Regionen in Westdeutschland waren oftmals durch eine Stagnation oder einen Rückgang der Bevölkerungszahlen gekennzeichnet, was zu einem Angebotsüberhang und zur „Aussortierung nicht mehr marktgerechter Bestände“<sup>39</sup> führte. Ab 2001 wurde daher die Strategie verändert und unter anderem der Rückbau von 300.000 Wohnungen innerhalb von zehn Jahren beschlossen. In Städten wie München, Hamburg oder Berlin bestand hingegen ein anhaltender Nachfrageüberhang.<sup>40</sup>

Beim Betrachten der Historie der sozialen Wohnraumförderung fällt auf, dass der soziale Wohnungsbau eine der ersten Maßnahmen dieses Bereichs in der Nachkriegszeit darstellte. Im Laufe der Zeit folgten weitere Maßnahmen wie die Einführung des Wohngeldes. Grundlegende wohnungspolitische Entscheidungen hingen dabei stark von Migrationschüben ab. So sorgten die überdurchschnittlichen Wanderungsbewegungen in den Nachkriegsjahren und nach dem Mauerfall für eine Ankurbelung des Wohnungsbaus und insbesondere des sozialen Wohnungsbaus. Aufgrund der allgemeinen Vermutung, dass keine nennenswerte Zuwanderung mehr erfolgen werde, wurde die soziale Wohnungspolitik ab den 2000er Jahren weitestgehend zurückgestellt.<sup>41</sup>

Im Jahr 2002 trat ein neues Gesetz – das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) – in Kraft und löste damit das II. WoBauG von 1956 ab. Es ist bis heute gültig und wird im nachfolgenden Kapitel näher betrachtet. Insgesamt zog sich der Bund infolgedessen immer weiter aus der Förderung zurück. Im Jahr 2006 fand die Föderalismus-Reform statt, die die Verantwortung der sozialen Wohnraumförderung vollständig an die Länder übertrug. Der Bund

---

<sup>36</sup> Vgl. KIEHLE (2021).

<sup>37</sup> Vgl. EGNER (2019), S. 65.

<sup>38</sup> Vgl. KOFNER (2004), S. 203.

<sup>39</sup> KIEHLE (2021).

<sup>40</sup> Vgl. KIEHLE (2021).

<sup>41</sup> Vgl. EGNER (2019), S. 67.

verpflichtete sich zwar weiterhin zur Zahlung von Kompensationsmitteln, baute damit aber erheblich seine eigenen Handlungsspielräume ab.<sup>42</sup>

Der sehr geringen Neubauaktivität der 2000er Jahre standen auslaufende Bindungsfristen gegenüber, die zu einem Absinken des Sozialwohnungsbestands um bis zu 100.000 Wohnungen jährlich führte. Auch wurden große Wohnungsbestände von öffentlichen Trägern an Kapitalgesellschaften verkauft, die sodann die Miethöhen auf das Marktniveau steigerten.<sup>43</sup> Ab dem Jahr 2010 wurde wieder eine Zunahme der Zuwanderung von rund 120.000 bis 220.000 Menschen pro Jahr verzeichnet, die im Wesentlichen aufgrund der Freizügigkeit von EU-Bürgern und der Abwanderung aus wirtschaftlich schwächeren Staaten zustande kam. Die Zuwanderung wurde durch Kriege in den Jahren 2015 und 2022 weiter verstärkt, auf die im Kapitel 3.1 weiter eingegangen wird. Dies führte dazu, dass die soziale Wohnungspolitik wieder stärker in den Fokus der Politik rückte. Seit 2013 wird der soziale Wohnungsbau wieder als eine wichtige politische Aufgabe gesehen.<sup>44</sup>

## **2.3 Die soziale Wohnraumförderung seit 2002**

### *2.3.1 Aktuelle Rechtsgrundlagen und Zuständigkeiten*

Das im Jahr 2002 eingeführte WoFG stellt das bis heute auf Bundesebene geltende Recht in Bezug auf die soziale Wohnraumförderung dar und brachte einige grundlegende Änderungen mit sich. Im Vergleich zum vorangegangenen II. WoBauG liegt der Fokus der Maßnahmen seitdem nicht mehr nur auf dem Wohnungsneubau, sondern auch auf dem Wohnungsbestand. Außerdem handelt es sich bei der Zielgruppe des Gesetzes nun nicht mehr um breite Schichten der Bevölkerung, sondern um „Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind“ (§ 1 Abs. 2 WoFG).

Ein weiterer wichtiger Unterschied ist, dass die generelle Zuständigkeit der sozialen Wohnraumförderung nunmehr den Ländern als eigene Aufgabe obliegt (§ 3 Abs. 2 WoFG) und Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände bei der sozialen Wohnraumförderung zusammenarbeiten (§ 3 Abs. 1 WoFG). Die Länder haben dabei die wohnungswirtschaftlichen Belange der Gemeinden und Gemeindeverbänden zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 3 WoFG). Im Zuge der Föderalismusreform I aus dem Jahr 2006 wurde die Gesetzgebungskompetenz im Bereich der sozialen Wohnraumförderung sowie ihre Finanzierung vollständig an die Länder übertragen. Grundlage stellte die Streichung des Bereichs „Wohnungswesen“ aus der konkurrierenden Gesetzgebung des Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 des Grundgesetzes (GG) dar. Der Begriff bezeichnet eine uneindeutige Zuständigkeit der Gesetzgebungskompetenz: So oblag diese vor der Föderalismusreform I zwar den Ländern, jedoch nur solange der Bund nicht von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch machte. Der Bund besaß somit einen größeren Handlungsspielraum, da er ggf. mit eigenen Gesetzen Einfluss nehmen konnte. Mit der Streichung des Bereichs „Wohnungswesen“ aus der konkurrierenden Gesetzgebung wurde die Zuständigkeit jedoch vollständig an die Länder übertragen. Für das WoFG kommt somit Art. 125a GG zu tragen, der sich auf Rechte bezieht, die vor den Änderungen der Föderalismusreform I beschlossen wurden. Gemäß Art. 125a Abs. 1 GG gilt „Recht, das als Bundesrecht erlassen worden ist, aber wegen der Änderung des Art. 74

---

<sup>42</sup> Vgl. KIEHLE (2021).

<sup>43</sup> Vgl. KALTENBRUNNER & WALTERSBACHER (2019), S. 45 f.

<sup>44</sup> Vgl. KIEHLE (2021).

Abs. 1 [...] nicht mehr als Bundesrecht erlassen werden könnte [...] als Bundesrecht fort. Es kann durch Landesrecht ersetzt werden.“ Das als Bundesrecht erlassene WoFG behält demnach so lange seine Gültigkeit, bis es durch Landesgesetze ersetzt wird.

Hintergrund der Übertragung der Zuständigkeit an die Länder sollte eine standortbezogene genauere Ausrichtung der Förderung hinsichtlich der Wohnungsmarktsituation und der Bedarfslage darstellen.<sup>45</sup> Einen Überblick über die Rechtsgrundlagen der Länder bietet Anhang 1. So haben nicht alle Länder eigene Gesetze erlassen und auch die Einführung etwaiger eigener Regelungen erfolgte zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Eigene Gesetze zur Wohnraumförderung wurden in Baden-Württemberg, Bayern, Brandenburg, Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und Thüringen erlassen. In den übrigen Bundesländern existieren anstelle eigener Gesetze Verwaltungsvorschriften oder Richtlinien.<sup>46</sup> Der Unterschied liegt darin, dass Gesetze mit einem entsprechenden Verfahren beschlossen werden und rechtsverbindlich gegenüber dem Bürger wirken.<sup>47</sup> Verwaltungsvorschriften sind rangniedriger und wirken als Weisung übergeordneter Instanzen an nachgeordnete Behörden nur innerhalb der Verwaltung.<sup>48</sup> In vielen Bundesländern sind ergänzend zueinander sowohl Gesetze als auch Richtlinien gültig. Es lässt sich festhalten, dass sich die geltenden Landesregelungen zum Teil stark in ihrer Ausgestaltung voneinander unterscheiden, was unter anderem in den Kapiteln 2.3.2 und 2.3.3 zur Belegungs- und Mietpreisbindung deutlich wird.

Die grundlegenden Fördermaßnahmen und -mittel der Länder ähneln sich jedoch und entsprechen in etwa den Regelungen des WoFG.<sup>49</sup> Daher wird nachfolgend anhand des WoFG ein Überblick über die Inhalte der sozialen Wohnraumförderung geschaffen. Gemäß des § 1 WoFG bezieht sich die Unterstützung sowohl auf die Förderung von Mietwohnraum (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 WoFG) als auch die Förderung zur Bildung von selbst genutztem Wohneigentum (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 WoFG). Die Förderung zur Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum wird im Rahmen dieser Ausarbeitung jedoch nicht weiter betrachtet, sondern ein Fokus auf die Förderung von Mietwohnraum gelegt.

Im Rahmen der Förderung von Mietwohnraum wurden verschiedene Fördergegenstände und Fördermittel festgelegt. Bei den Fördergegenständen handelt es sich um den „Wohnungsbau, einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraums innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb)“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 WoFG), die Modernisierung von Wohnungen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 WoFG), das Erwerben von Belegungsrechten an bestehenden Wohnungen (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 WoFG) sowie den generellen Erwerb bestehender Wohnungen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 WoFG). Zu den Fördermitteln zählen dabei die Gewährung von Darlehen und Zuschüssen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 WoFG), die Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder Gewährleistungen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 WoFG) sowie die Zurverfügungstellung von vergünstigtem Bauland (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 WoFG). Besonders die Gewährung von Darlehen und Zuschüssen sind in der Regel Bestandteil aller Landesgesetze.<sup>50</sup>

Auf Bundesebene existiert als Rechtsgrundlage für die soziale Wohnraumförderung neben dem WoFG auch das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), das bereits am 01.

<sup>45</sup> Vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN (2023b).

<sup>46</sup> Vgl. WISSENSCHAFTLICHE DIENSTE DES DEUTSCHEN BUNDESTAGS (2022), S. 5 ff.

<sup>47</sup> Vgl. DEUTSCHER BUNDESTAG (o. J.).

<sup>48</sup> Vgl. BVERFG (1999) Beschluss vom 2. März 1999 in Sachen 2 BvF 1/94, RN 3 (BefGE 100,249,258).

<sup>49</sup> Vgl. WISSENSCHAFTLICHE DIENSTE DES DEUTSCHEN BUNDESTAGS (2022), S. 5 ff.

<sup>50</sup> Vgl. WISSENSCHAFTLICHE DIENSTE DES DEUTSCHEN BUNDESTAGS (2022), S. 5 ff.

September 1965 in Kraft getreten ist und die Bereitstellung von Sozialwohnungen an Wohnberechtigte sicherstellen soll (§ 4 WoBindG). Auch das WoBindG behält auf Grundlage des Art. 125a Abs. 1 GG so lange seine Gültigkeit, bis es durch landesrechtliche Regelungen ersetzt wird. Inzwischen haben viele Länder eigene Wohnungsbindungsgesetze erlassen.

Des Weiteren ist auch das Wohngeld nach wie vor als Fördermaßnahme im Bereich der Subjektförderung in Kraft. Die Rechtsgrundlage hierfür bietet das Wohngeldgesetz (WoGG) aus dem Jahr 1965, das bereits mehrfach überarbeitet wurde. Da das Wohngeldrecht noch Bestandteil der konkurrierenden Gesetzgebung des Art. 74 GG ist, lässt sich dieser Förderbereich auf Bundesebene ansiedeln.<sup>51</sup> Das Wohngeld stellt somit zwar keinen Bestandteil der sozialen Wohnraumförderung gemäß des WoFG dar, zählt gemäß Abbildung 1 aber dennoch zu den Förderinstrumenten für bezahlbaren Wohnraum im Rahmen der sozialen Wohnungspolitik.

Das Instrument wurde bereits vielfach überarbeitet. Die Wohngeldbeträge wurden in regelmäßigen Abständen angehoben und sind seit dem 01.01.2020 dynamisiert, d. h. die Beträge werden zweijährlich an die Mieten- und Verbraucherpreisentwicklung angepasst. Die Zielgruppe des Wohngeldes stellen bis dato „Haushalte mit geringem Erwerbseinkommen, kleinen Altersrenten oder Beziehern von Arbeitslosengeld I (ALG I)“<sup>52</sup> dar, deren Einkommen leicht über dem Grundsicherungsniveau lagen. Mit einem Anteil von 1,6 % wurde es jedoch an einen vergleichsweise kleinen Empfängerkreis ausgezahlt.<sup>53</sup> Zum 01.01.2023 trat die letzte Wohngeldreform in Kraft nach nun potenziell 2 Millionen Haushalte bzw. rund 4,5 Millionen Personen förderfähig sind. Die Höhe des Wohngeldes liegt seit der Reform bei durchschnittlich 370 €/Monat und berechnet sich anhand der Haushaltsgröße, der Miete oder der Belastung bei selbstgenutztem Wohneigentum sowie dem Einkommen der Haushaltsmitglieder. Eine Feststellung des Anspruchs auf Wohngeld sowie die Höhe wird vom örtlichen Wohngeldamt geprüft.<sup>54</sup> Es gilt, dass das Wohngeld am höchsten ausfällt, wenn einem niedrigen Einkommen eine hohe Miete gegenübersteht.<sup>55</sup>

Ergänzend zu den Regelungen der sozialen Wohnraumförderung trat am 23. Juni 2021 das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (BauMobG) mit dem Ziel in Kraft, die Zurverfügungstellung von Bauland zum Zwecke des Baus bezahlbarer Wohnungen zu erleichtern. Auf Basis dessen wurden Änderungen am Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vorgenommen, die den Kommunen einen größeren Handlungsspielraum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ermöglichen. Beispielsweise wurde mit dem sogenannten „sektoralen Bebauungsplan“ ein neues Planungsinstrument für Kommunen geschaffen, das thematisch auf den Wohnungsbau ausgerichtet ist und zeitlich verkürzt aufgestellt werden kann. Ebenso wurden „Befreiungen von bestehenden Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus“<sup>56</sup> für Kommunen beschlossen, um zeitintensive Planänderungsverfahren zu vermeiden. Darüber hinaus wurde auch das kommunale Vorkaufsrecht und das Baugebot im Hinblick auf Brachflächen ausgeweitet.<sup>57</sup>

<sup>51</sup> Vgl. WISSENSCHAFTLICHE DIENSTE DES DEUTSCHEN BUNDESTAGS (2020b), S. 4.

<sup>52</sup> HENGER & NIEHUES (2019).

<sup>53</sup> Vgl. HENGER & NIEHUES (2019).

<sup>54</sup> Vgl. BUNDESREGIERUNG (2023a).

<sup>55</sup> Vgl. VERBRAUCHERZENTRALE.DE (2023).

<sup>56</sup> BUNDESMINISTERIUM FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN (o. J.-b).

<sup>57</sup> Vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN (o. J.-b).

Wie bereits beschrieben, sind Sozialwohnungen durch eine Belegungs- und Mietpreisbindung gekennzeichnet. Bei der Ausgestaltung dieser Bindungen herrschen große Unterschiede je nach Bundesland. Die nachfolgenden Kapitel sollen einen Überblick über die jeweiligen Vorschriften schaffen, da sich die beiden Faktoren maßgeblich auf die Attraktivität von Sozialwohnungen aus Sicht der Anbieter auswirken.

### 2.3.2 Regelungen zur Belegungsbindung

Bei der Belegungsbindung handelt es sich um die Verpflichtung des Vermieters, seine Wohnung für einen bestimmten Zeitraum an wohnberechtigte Haushalte zu vermieten (§ 26 Abs. 2 WoFG). Die Haushalte, die ein Anrecht auf die Anmietung einer Sozialwohnung haben, werden anhand der jährlichen Einkommensgrenzen bemessen. Die Einkommensgrenze (Netto) beträgt laut WoFG bei Einpersonenhaushalten 12.000 Euro, bei Zweipersonenhaushalten 18.000 Euro und für jede weitere zum Haushalt gehörende Person zusätzliche 4.100 Euro (§ 9 Abs. 2 WoFG). Als Nachweis, dass eine geförderte Wohnung bezogen werden darf, benötigt der entsprechende Haushalt einen Wohnberechtigungsschein (WBS) (§ 5 WoBindG i. V. m. § 27 Abs. 3 ff. WoFG), der von einer zuständigen, amtlichen Stelle ausgestellt wird.<sup>58</sup>

Viele Bundesländer haben ihre Einkommensgrenzen im Vergleich zum WoFG angepasst und in der Regel erhöht. Wiederum existieren zum Teil auch Abweichungen in den jeweiligen Kommunen. So hat beispielsweise Stuttgart seine Einkommensgrenzen um circa 60 – 90 % erhöht, die Grenzen liegen somit höher als in Baden-Württemberg.<sup>59</sup> Aus einer Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage vom 13.05.2022 geht hervor, dass keine Gesamtübersicht über die Einkommensgrenzen der Länder existiert:

Der Bundesregierung liegen keine umfassenden Informationen zu den in den Ländern geltenden Einkommensgrenzen vor. Aus den landesrechtlichen Bestimmungen zur Wohnraumförderung [...] ergeben sich nur teilweise die jeweils geltenden Einkommensgrenzen. Unabhängig davon sind die Einkommensgrenzen nur bedingt vergleichbar, da die Länder teilweise unterschiedliche Einkommensbegriffe heranziehen sowie darüber hinaus für verschiedene Förderprogramme eines Landes unterschiedliche Einkommensgrenzen gelten können.<sup>60</sup>

Insofern wird im weiteren Verlauf der Ausarbeitung auf separat recherchierte Landesregelungen Bezug genommen.

Die Belegungsbindung ist zeitlich begrenzt und endet somit nach einem festgelegten Zeitraum. Nach Ablauf der Bindungsfrist kann die Wohnung ohne Preisbindung auf dem freien Markt angeboten werden und stellt somit keine Sozialwohnung mehr dar. Je nach Bundesland existieren unterschiedliche Regelungen zur Bindungsdauer, die in der Regel an das jeweilige Förderprogramm gebunden ist und auch von der Einkommensgrenze der Mieter abhängen kann.<sup>61</sup> So wird beispielsweise in Niedersachsen zwischen Bindungsdauern für Personen mit geringem Einkommen von 35 Jahren und mit mittlerem Einkommen von 30 Jahren unterschieden. Die kürzeste Belegungsbindung umfasst 10 Jahre und ist in Baden-Württemberg, dem Saarland und in Thüringen umsetzbar. Die längste Belegungsdauer

<sup>58</sup> Vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN (2023a).

<sup>59</sup> Vgl. PROMIETRECHT.DE (o. J.).

<sup>60</sup> DEUTSCHER BUNDESTAG (2022), S. 5 f.

<sup>61</sup> Vgl. PROMIETRECHT.DE (2023).

umfasst hingegen 40 Jahre und kann ebenfalls in Baden-Württemberg sowie in Hamburg vereinbart werden. Die unterschiedlichen Landesregelungen zur Bindungsdauer sind im Anhang 1 zusammengefasst. Eine gängige Bindungsdauer liegt im Vergleich der Regelungen bei durchschnittlich 25 Jahren.

### 2.3.3 Regelungen zur Mietpreisbindung

Die Begrenzung der Miethöhe stellt eine weitere Bedingung bei öffentlich gefördertem Wohnraum dar. Vermieter müssen Wohnraum zu einem geringeren Preis im Vergleich zum ortsüblichen Mietniveau anbieten, die Miethöhe unterliegt dabei strengen Vorgaben. Bei der Festlegung der Miethöhe wird hinsichtlich des Fertigstellungszeitraums unterschieden. Wurde der geförderte Wohnraum vor dem 31.12.2001 und demnach vor dem Inkrafttreten des WoFG errichtet, unterliegt die Berechnung der Miethöhe dem bereits erwähnten WoBindG in Verbindung mit der II. Berechnungsverordnung (II. BV) und der Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (NMV 1970), wonach die Kostenmiete zu veranschlagen ist. Diese darf allein der Deckung der laufenden Aufwendungen dienen (§ 8 Abs. 1 WoBindG), die Miete wird somit nicht von der Ertrags- sondern von der Aufwandsseite her ermittelt.<sup>62</sup>

Als Grundlage zur Ermittlung der Kostenmiete dient die Wirtschaftlichkeitsberechnung, die vom Vermieter durchzuführen ist und einer Kostenrechnung entspricht. Die Berechnung ist nach dem Schema der §§ 2 bis 39a der II. BV durchzuführen und beinhaltet die Gesamtkosten (§§ 5 bis 11a II. BV), den Finanzierungsplan (§§ 12 bis 17 II. BV) sowie die laufenden Aufwendungen und Erträge (§§ 18 bis 31 II. BV). Die Gesamtkosten umfassen unter anderem die Grundstücks-, Bau-, Erwerbsneben- und Erschließungskosten. Der Finanzierungsplan stellt die Fremdmittel mit Auszahlungs-, Zins- und Tilgungsbedingungen, die Baukostenzuschüsse und die eigenen Geldmittel gegenüber. Die laufenden Aufwendungen werden letztlich in Kapital- und Bewirtschaftungskosten unterteilt.<sup>63</sup>

Zu den Kapitalkosten werden die Fremd- und die Eigenkapitalkosten gezählt. In Bezug auf die Eigenkapitalkosten sieht das Gesetz eine besondere Regelung vor. Übersteigen die Eigenmittel 15 % der Gesamtkosten nicht, dürfen 4 % Zinsen für die Eigenmittel angesetzt werden. Für den Anteil an Eigenmittel, der die 15 % übersteigt, dürfen 6,5 % Zinsen angesetzt werden. (§ 8a Abs. 1 WoBindG). Auch Tilgungsbeträge dürfen als Zinssatz in die Kapitalkosten mit einbezogen werden, wenn sie mehr als 1 % betragen.<sup>64</sup>

Bei den Bewirtschaftungskosten wird zwischen der Abschreibung, den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis unterschieden. Während die Abschreibung in der Regel 1 % der Baukosten und das Mietausfallwagnis 2 % der laufenden Aufwendungen umfasst, werden die Verwaltungs- und die Instandhaltungskosten pauschal angesetzt.<sup>65</sup> Seit dem 01.01.2002 sind die Pauschalen indexiert und erhöhen sich alle drei Jahre auf Grundlage des Verbraucherpreisindex. Die Basis hierfür bilden die §§ 26 Abs. 4, 28 Abs. 5a und 41 Abs. 2 der II. BV.<sup>66</sup> Allerdings sind die Höchstgrenzen der Pauschalen gemäß § 28 Abs. 2 II. BV zu beachten.<sup>67</sup> Zuletzt haben sich die Pauschalen zum 01.01.2023

<sup>62</sup> Vgl. MARGRAF & PARTNER IMMOBILIENBEWERTUNG (o. J.).

<sup>63</sup> Vgl. MARGRAF & PARTNER IMMOBILIENBEWERTUNG (o. J.).

<sup>64</sup> Vgl. MARGRAF & PARTNER IMMOBILIENBEWERTUNG (o. J.).

<sup>65</sup> Vgl. MARGRAF & PARTNER IMMOBILIENBEWERTUNG (o. J.).

<sup>66</sup> Vgl. HAUS & GRUND DÜSSELDORF (2023).

<sup>67</sup> Vgl. STÜRZER (o. J.).

erhöht und stiegen im Vergleich zum vorherigen Wert aus dem Jahr 2020 um 15,17 %. Die Erhöhung der Pauschalen stellt die Grundlage zur Neuberechnung der Kostenmiete dar, die als Teilwirtschaftlichkeitsberechnung erfolgt und als Basis für Mieterhöhungen dient.<sup>68</sup>

Seit dem 01.01.2002 wurde die Regelung zur Kostenmiete durch das WoFG ersetzt.<sup>69</sup> Im § 28 WoFG wird dabei festgelegt, dass die höchstzulässige Miete in der Förderzusage von der entsprechenden Behörde bewilligt werden muss. Es wird daher auch von einer Bewilligungsmiete gesprochen.<sup>70</sup> Nicht alle Bundesländer haben jedoch die Regelungen des WoFG zum 01.01.2002 angewendet – beispielsweise wurde in Berlin die Wohnraumförderung nach dem WoFG erst ab dem 01.01.2014 eingeführt, wonach die Kostenmiete hier noch für Wohnungen, die bis zum Ende des Jahres 2013 gefördert wurden, gültig ist.<sup>71</sup> Länderspezifische Abweichungen sind demnach zu beachten.

Bezüglich der Regelungen zur höchstzulässigen Miete im Rahmen der Bewilligungsmiete herrschen, aufgrund der Zuständigkeit der Länder im Bereich der sozialen Wohnraumförderung, ebenfalls große Unterschiede. Diese sind im Anhang 1 zusammengefasst. Zur Ermittlung einer durchschnittlichen höchstzulässigen Miete für Sozialwohnungen in Deutschland wurden eigene Berechnungen angestellt. Hierbei wurden die aktuell gültigen Regelungen zur Miethöhe in den Bundesländern herangezogen und ein gewichteter Durchschnitt auf Basis der Anzahl der Sozialwohnungen in den jeweiligen Bundesländern berechnet. An dieser Stelle gilt es anzumerken, dass die ermittelten Durchschnittswerte von den realen Werten abweichen können. Da auch die Kommunen durch eigene Satzungen Einfluss auf das Mietniveau nehmen können, ist eine Abweichung zwischen den landesrechtlichen und den kommunalen Regelungen möglich. Eine Ermittlung der Mietniveaus auf Basis der Regelungen aller Gemeinden Deutschlands würde jedoch den Rahmen dieser Ausarbeitung sprengen, weshalb die landesrechtlichen Vorgaben verwendet wurden. Des Weiteren konnten keine aktuelleren Angaben zu der Anzahl der Sozialwohnungsbestände in den Bundesländern als zum Stichtag 2020 recherchiert werden (Vgl. Anhang 2). Aufgrund des Auslaufens von Bindungsfristen und unterschiedlichen Neubauaktivitäten ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl der Sozialwohnungen in den Bundesländern bis zum heutigen Tag verändert hat. Dennoch sollten die unterschiedlichen Bestandszahlen im Kontext dieser Ermittlung berücksichtigt werden, da es in Bundesländern wie dem Saarland verhältnismäßig weitaus weniger Sozialwohnungen als in Bundesländern wie Nordrhein-Westfalen gibt. Die Mietregelungen von Ländern mit anteilig vielen Sozialwohnungen sollen demnach stärker berücksichtigt werden als die von Ländern mit wenigen Sozialwohnungen. Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Aspekte wurde eine durchschnittliche höchstzulässige Miete von 7,24 €/m<sup>2</sup> für Deutschland ermittelt.

#### 2.3.4 Regelungen zur Finanzierung

Die Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung obliegt seit der Föderalismusreform I den Ländern, Gemeinden und Gemeindeverbänden. Im Hinblick auf bauliche Maßnahmen, die den Neubau (einschließlich Ersterwerb) sowie Modernisierungen umfassen, werden sie jedoch finanziell vom Bund unterstützt.<sup>72</sup> Von 2007 bis 2019 verpflichtete sich der Bund zur

---

<sup>68</sup> Vgl. HAUFE.DE (2022).

<sup>69</sup> Vgl. BERLINER MIETERVEREIN (2023).

<sup>70</sup> Vgl. MIETERVEREIN BOCHUM (o. J.).

<sup>71</sup> Vgl. BERLINER MIETERVEREIN (2023).

<sup>72</sup> Vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN (2023a).

Zahlung von sogenannten Entflechtungsmitteln in Höhe von jährlich 518,2 Millionen Euro. Im Zuge einer Änderung des Grundgesetzes im Jahr 2019 wurden diese Zahlungen ab dem Jahr 2020 eingestellt. Stattdessen wurde festgelegt, dass der Bund ab dem Jahr 2020 „zweckgebundene Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau“<sup>73</sup> zahlt. Die finanziellen Mittel wurden seitdem erhöht. Hintergrund stellt das Ziel dar, den sozialen Wohnungsbau durch Unterstützung des Bundes weiter zu stärken. Geplant sind für den Zeitraum 2022 bis 2026 Finanzhilfen in Höhe von 14,5 Milliarden Euro. Diese sollen wie folgt auf die Jahre aufgeteilt werden: Im Jahr 2022 sollten 2 Milliarden Euro, im Jahr 2023 2,5 Milliarden Euro, im Jahr 2024 3 Milliarden Euro und im Jahr 2025 3,5 Milliarden Euro bereitgestellt werden.<sup>74</sup> Die Verteilung dieser Mittel erfolgt nach dem sogenannten „Königsteiner Schlüssel“, der den Verteilungsschlüssel für Bund-Länder-Finanzierungen darstellt. Bei der Verteilung orientiert er sich an der Bevölkerungszahl und dem Steueraufkommen der Länder.<sup>75</sup> Auf Basis einer Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern für den sozialen Wohnungsbau gilt jedoch die Vorgabe, dass die Länder mindestens 30 % der von ihnen beanspruchten Bundesmittel als Landesmittel für die Förderung bereitstellen müssen (Abschnitt 2 Art. 5 (2) VV Sozialer Wohnungsbau 2023). Dem Bund kommt in Bezug auf den sozialen Wohnungsbau somit ein maximaler Anteil am Gesamtfördervolumen in Höhe von 70 % zu.

Im Hinblick auf die übrigen Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung, wie den Ankauf von Belegungsrechten im Bestand, gilt, dass diese nur mit Landesmitteln gefördert werden können.<sup>76</sup>

Im Falle des Wohngeldes wird die Finanzierung der Zuschüsse je zu Hälfte von Bund und Ländern getragen.<sup>77</sup> Im Jahr 2020 lag die Höhe der Wohngeldausgaben bei 1,3 Milliarden €. <sup>78</sup> Im Zuge der Wohngeldreform und der damit verbundenen Ausweitung der Zahl der Berechtigten, ist nun von einem weitaus höheren Wert auszugehen.

Nachdem die rechtlichen Grundlagen der sozialen Wohnraumförderung erläutert wurden, erfolgt nun eine Einschätzung des Gesamtbedarfs an Sozialwohnungen unter Berücksichtigung der Anzahl der Haushalte mit einem Anrecht auf einen WBS, dem Wohnungsmarkt allgemein sowie des noch in Deutschland existierenden Sozialwohnungsbestands.

### 3 Feststellung des Sozialwohnungsbedarfs

#### 3.1 Aktuelle Nachfragesituation auf Grundlage der wohnberechtigten Haushalte

Um die Nachfrage nach Sozialwohnungen einschätzen zu können, soll zunächst zwischen den verschiedenen Begriffen differenziert werden. So handelt es sich bei Nachfrage um

die Absicht von Haushalten, Güter und Leistungen auf Märkten zu erwerben. Die Nachfrage eines privaten Haushalts nach Gütern und Leistungen wird von verschiedenen Kriterien wie

---

<sup>73</sup> BUNDESMINISTERIUM FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN (2023b).

<sup>74</sup> Vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN (2022).

<sup>75</sup> Vgl. WISSENSCHAFTLICHE DIENSTE DES DEUTSCHEN BUNDESTAGS (2020a), S. 9 f.

<sup>76</sup> Vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN (2023a).

<sup>77</sup> Vgl. DESTATIS (o. J.-b).

<sup>78</sup> Vgl. DESTATIS (2023b).

der Bedürfnisstruktur, dem Nutzen, den die Güter stiften, dem Einkommen des Haushalts oder den Güterpreisen beeinflusst.<sup>79</sup>

Die Nachfrage richtet sich somit nach der Art des Bedürfnisses, dem Einkommen des Haushaltes und dem Preis des Gutes.

Zunächst wird die Art des Bedürfnisses betrachtet. In einer Unterkunft zu leben, zählt zu den Grundbedürfnissen, deren Erfüllung den Mindeststandard der Lebensqualität privater Haushalte bzw. das Existenzminimum darstellen.<sup>80</sup> Die Befriedigung der Grundbedürfnisse erfolgt daher vorrangig vor anderen Bedürfnissen.<sup>81</sup> Es lässt sich festhalten, dass ein Grundbedürfnis von Haushalten nach Wohnraum besteht.

Bedürfnisse stellen im allgemeinen Auslöser wirtschaftlichen Handelns dar. „Ein Bedürfnis wird zum Bedarf durch den Entschluss und die Fähigkeit, die Mittel zu seiner Befriedigung (z. B. Güter, Dienstleistungen) am Markt nachzufragen“<sup>82</sup>. Um zu einem Bedarf zu werden, muss das Bedürfnis also mit Kaufkraft hinterlegt sein. Der Bedarf eines privaten Haushaltes an Wohnraum führt dann zur Nachfrage am Wohnungsmarkt.<sup>83</sup> Die Nachfrage hängt jedoch auch vom Einkommen und dem Preis des Gutes ab. Allgemein gilt, dass die Nachfrage mit einem sinkenden Preis steigt und mit einem steigenden Preis sinkt. Da nicht alle Haushalte gleich hohe Einkommen beziehen und demnach nicht alle Haushalte gleich hohe Preise für Wohnraum zahlen können, besteht die soziale Wohnungspolitik in der „Ausstattung von Bedürfnissen mit finanziellen Mitteln zu deren Umwandlung in einen Bedarf und ebenso in der Wandlung von Bedarf in Nachfrage“<sup>84</sup>. Dies ist wiederum mit einer Umverteilung von finanziellen Mitteln verbunden – über Steuereinnahmen werden auf der einen Seite Bedarfe in Form von Kaufkraft reduziert und die Einnahmen für die Schaffung von Bedarfen in Form von günstigen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte genutzt.<sup>85</sup>

Der Zugang zu Sozialwohnungen ist, wie bereits beschrieben, politisch reguliert und richtet sich nach festgelegten Einkommensgrenzen, denn zur Anmietung einer Sozialwohnung wird ein WBS benötigt. Durch das Erhöhen oder Senken der Einkommensgrenzen kann somit die Nachfrage erhöht oder gesenkt werden, da dadurch mehr bzw. weniger Haushalte einen Anspruch auf einen WBS haben. Als Sozialwohnungsbedarf wird im Kontext dieser Ausarbeitung somit die fehlende Menge an Sozialwohnungen bezeichnet, die unter den derzeit geltenden Rechtsgrundlagen zur ausreichenden Befriedigung der Nachfrage der Zielgruppe, also den Haushalten mit Anspruch auf einen WBS, zusätzlich benötigt werden. Um den Sozialwohnungsbedarf festzustellen, ist daher die Zahl der Haushalte mit Anspruch auf einen WBS ausschlaggebend. Die zugrunde gelegte politische Zielvorstellung stellt somit die Kategorisierung anhand der Einkommensklassen der Wohnraumförderung dar.

Darüber, wie viele Haushalte einen Anspruch auf einen WBS haben oder wie viele Haushalte bereits einen WBS besitzen, existieren jedoch keine konkreten Zahlen. Wie im Kapitel 2.3.2 beschrieben, wurden die jeweils geltenden Einkommensgrenzen individuell durch die Länder und Kommunen angepasst. In der Regel wurden die Einkommensgrenzen im Vergleich zum Bundesrecht angehoben und damit das Anrecht auf eine Sozialwohnung für eine größere Zahl an Haushalten ausgeweitet. Die Bundeswerte der Einkommensgrenzen

<sup>79</sup> BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG (2016c).

<sup>80</sup> Vgl. HENGER u. a. (2019), S. 616.

<sup>81</sup> Vgl. BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG (2016b).

<sup>82</sup> BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG (2016a).

<sup>83</sup> Vgl. BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG (2016a).

<sup>84</sup> SOTELO (2022), S. 23.

<sup>85</sup> Vgl. SOTELO (2022), S. 22 f.

zur Wohnberechtigung gemäß WoFG liegen bei 12.000 € für einen Einpersonenhaushalt, bei 18.000 € für einen Zweipersonenhaushalt und bei zusätzlichen 4.100 € je weiterer zum Haushalt gehörender Person (§ 9 Abs. 2 WoFG). Dies entspricht 1.000 €, 1.500 bzw. 341,67 € monatlich und stellt im Vergleich zu den individuellen Landesregelungen die Mindestgrenze dar, da viele Bundesländer ihre Einkommensgrenzen angehoben haben.

Im Vergleich dazu soll das monatliche Haushaltsnettoeinkommen in verschiedenen Einkommensstufen betrachtet werden. Die Daten stammen aus dem Jahr 2018 und basieren auf der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des statistischen Bundesamtes (Destatis), die alle 5 Jahre durchgeführt wird.<sup>86</sup> Die Daten stellen somit den aktuellen Ergebnisstand der EVS dar.<sup>87</sup>

Ein Blick auf Abbildung 4 zeigt, dass die Zahl der Haushalte mit einem Einkommen bis zu 1.500 € monatlich im Jahr 2018 bei insgesamt 7.335.000 lag. Die Erhebung differenziert

jedoch nicht zwischen den verschiedenen Haushaltsgrößen. Daher sind in diesem Wert einerseits Einpersonenhaushalte enthalten, die ggf. kein Anrecht auf eine Sozialwohnung hätten, da die Einkommensgrenze hier in der Regel niedriger liegt (wie zum Beispiel im Bundesgesetz bei 1.000 €/Monat). Andererseits bleiben Drei- oder Mehr-als-Dreipersonenhaushalte unberücksichtigt, für die höhere Einkommensgrenzen gelten und die somit auch mit einem höheren Haushaltsnettoeinkommen als 1.500 € monatlich ein Anrecht zur Anmietung einer Sozialwohnung hätten.

### Einkommen privater Haushalte

Nach Einkommensgruppen (netto) und Einkommensquellen (brutto), 2018

monatliches Haushaltsnettoeinkommen von ... bis unter ... Euro	Haushalte, in Tsd.	Anteile, in Prozent	Personen je Haushalt
<b>insgesamt</b>	40.683	100,0	2,0
davon:			
<b>unter 900</b>	2.006	4,9	1,0
<b>900 bis 1.300</b>	3.413	8,4	1,1
<b>1.300 bis 1.500</b>	1.816	4,5	1,3
<b>1.500 bis 2.000</b>	4.803	11,8	1,4
<b>2.000 bis 2.600</b>	5.475	13,5	1,6
<b>2.600 bis 3.600</b>	7.250	17,8	1,9
<b>3.600 bis 5.000</b>	6.895	16,9	2,4
<b>5.000 bis 18.000</b>	9.024	22,2	2,9

**Abbildung 3:** Einkommen privater Haushalte 2018

Quelle: BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG (2020).

Auch Faktoren wie die Veränderung der Haushaltszahlen oder die durchschnittliche Lohnkostensteigerung seit der Erhebung bleiben an dieser Stelle unberücksichtigt.

Betrachtet man die Entwicklung der Haushaltszahlen, so hat sich diese im Zeitraum von 2018 bis 2022 von 40.805.000 auf 40.903.000 erhöht. Die Zahl ist also um 98.000 Haushalte gestiegen. Die Anteile der Ein- und Zweipersonenhaushalte sind dabei jeweils leicht von 41,4 % auf 40,8 % bzw. von 34 % auf 33,7 % gesunken, der Anteil der 3-Personen Haushalte blieb mit einem Anteil von 12 % konstant und die Anteile der Vier- oder Mehr-

<sup>86</sup> Vgl. DESTATIS (o. J.-a).

<sup>87</sup> Vgl. BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG (2020).

als-Vierpersonenhaushalte stiegen von 9,2 % auf 9,6 % bzw. von 3,4 % auf 3,8 % leicht an.<sup>88</sup> Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2022 bei 2,03 Personen.<sup>89</sup>

Zur demografischen Zunahme der Haushaltszahlen trug unter anderem auch Migration bei. Bei der Aufnahme von Asylbewerbern und Flüchtlingen gilt, dass diese nach einer gewissen Aufenthaltszeit (1 – 2 Jahre) die Möglichkeit haben, eine eigene Wohnung zu beziehen. Als anerkannter Asylberechtigter oder Flüchtling besteht ohnehin der Anspruch auf eine eigene Wohnung.<sup>90</sup> Für Ausländer, die mindestens zwölf Monate in Deutschland gemeldet sind und die unter die entsprechenden Einkommensgrenzen fallen, besteht ebenfalls das Anrecht auf einen WBS.<sup>91</sup> In den vergangenen Jahren fand eine überdurchschnittlich hohe Zuwanderung nach Deutschland statt. So wurden in den Jahren 2015 und 2016 insgesamt 1.222.194 Asylanträge gestellt, die Zahlen stellten bis dato jeweils die höchsten Werte seit Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 1953 dar. Ursächlich war der Krieg in Syrien, der hohe Flüchtlingszahlen verursachte.<sup>92</sup>

Zum Stichtag 31.12.2022 befanden sich außerdem in Folge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine 1,01 Millionen ukrainische Flüchtlinge in Deutschland. Laut einer Studie des empirica-Instituts dürften bis Ende 2023 eine Zahl von ca. 600.000 Haushalten in Folge des Ukrainekrieges hinzugekommen sein.<sup>93</sup> Die Nachfrage ukrainischer Flüchtlinge konzentriert sich, unter anderem aufgrund von erteilten Arbeitserlaubnissen, in vielen Fällen auf die Wohnungsmärkte in den Städten. Dabei haben vor allem mittelgroße Städte einen überdurchschnittlich starken Zuzug verzeichnet. Die zusätzliche Nachfrage durch Zuwanderung verschärft die Situation auf den bereits angespannten Wohnungsmärkten.<sup>94</sup>

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Gesamtzahl der Haushalte seit 2018 stark zugenommen hat und der Anteil der Einpersonenhaushalte im Zeitraum 2018 bis 2022 zwar gesunken ist, mit 40,8 % jedoch noch immer sehr hoch liegt. Der Anteil der Einpersonenhaushalte an der zuvor genannten Zahl von 7.335.000 Haushalten mit einem Einkommen bis 1.500 € monatlich ist somit tendenziell ebenso hoch. Bei der Grenze von 1.500 €/Monat handelt es sich jedoch um den Mindestbetrag, in den meisten Bundesländern liegt die Einkommensgrenze zur Beantragung des WBS höher. In den Bundesländern Schleswig-Holstein (Anlage 1 der VB-SHWoFG), Baden-Württemberg<sup>95</sup>, Nordrhein-Westfalen<sup>96</sup>, und Hamburg<sup>97</sup> würden gemäß der Landesregelungen zum Beispiel auch Einpersonenhaushalte unter die Grenze von 1.500 €/Monat fallen. Außerdem werden sämtliche Haushalte mit mehr als zwei Personen nicht berücksichtigt, für die höhere Grenzwerte als die 1.500 €/Monat gelten. Seit 2018 fand außerdem eine Erhöhung der Nettolöhne um 12,8 % statt,<sup>98</sup> wodurch einige Haushalte möglicherweise nicht mehr unterhalb der Einkommensgrenze liegen. Ebenso können auch keine Informationen darüber, wie viele Haushalte seit 2018

---

<sup>88</sup> Vgl. DESTATIS (2022c).

<sup>89</sup> Vgl. DESTATIS (2022b).

<sup>90</sup> Vgl. JURAforum.DE-REDAKTION (2023).

<sup>91</sup> Vgl. WBS-RECHNER.DE (o. J.).

<sup>92</sup> Vgl. BUNDESAMT FÜR MIGRATION UND FLÜCHTLINGE (2017), S. 11.

<sup>93</sup> Vgl. GRADE (2023), S. 4.

<sup>94</sup> Vgl. HAUFE.DE (2023).

<sup>95</sup> Vgl. MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN BADEN-WÜRTTEMBERG (2022), S. 1.

<sup>96</sup> Vgl. MINISTERIUM FÜR HEIMAT, KOMMUNALES, BAU UND DIGITALISIERUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2022).

<sup>97</sup> Vgl. BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN HAMBURG (2023).

<sup>98</sup> Vgl. INSTITUT ARBEIT UND QUALIFIKATION DER UNIVERSITÄT DUISBURG-ESSEN (2022), S. 1.

aufgrund einer veränderten Einkommenssituation unter die Einkommensgrenze gefallen sind, berücksichtigt werden.

Es wird daher deutlich, dass ohne eine amtlich festgestellte Zahl an dieser Stelle keine exakte Aussage über die Menge der wohnberechtigten Haushalte getroffen werden kann. Auf Basis der zuvor beschriebenen Informationen wird es jedoch als realistisch erachtet, dass mindestens 7.600.000 Haushalte ein Anrecht auf einen WBS haben könnten.

### **3.2 Ableitung des Sozialwohnungsbedarfs unter Berücksichtigung der strukturellen Unterschiede des Wohnungsmarkts**

Zur Feststellung des Sozialwohnungsbedarfs wird zunächst die allgemeine Situation auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland näher beleuchtet. Bezogen auf die Gesamtzahl von Wohnungen im bundesweiten Durchschnitt besteht entgegen der zugrundeliegenden Problemstellung dieser Ausarbeitung ein Wohnungsüberschuss. Der Wohnungsleerstand wurde im März 2022, abzüglich einer Reserve von 2 % für Fluktuation, auf rund 1 Million Wohnungen geschätzt. Davon wären 610.000 Wohnungen direkt bezugsfähig.<sup>99</sup> Die freien Wohnungen liegen jedoch in der Regel in Regionen, die von starker Abwanderung betroffen sind, was ein Blick auf die Abbildung 4 verdeutlicht.

Wie es sich bereits nach der Wiedervereinigung Deutschlands abzeichnete, liegen auch heute noch die meisten von Leerstand betroffene Regionen in Ostdeutschland. Die neuen Bundesländer weisen insgesamt alle deutlich höhere Leerstandsquoten als die alten Bundesländer auf. So liegt bei einem Blick auf die Abbildung 4, die den Wohnungsleerstand aller Wohnungen im Jahr 2018 darstellt, die Leerstandsquote in fast allen Regionen in Sachsen und Sachsen-Anhalt bei mindestens 10 %. Es fällt hingegen auf, dass sich vor allem in der Nähe größerer Städte eine geringere Leerstandsquote beobachten lässt. So weist Berlin eine Quote von bis zu unter 2 % in diesem Bereich auf. Entsprechend dazu weisen auch viele Bereiche Brandenburgs, die als Berliner Umland angesehen werden können, eine niedrigere Leerstandsquote als die zuvor genannten ostdeutschen Bundesländer auf. In Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern schwankt die Quote je nach Region zwischen 2 und mindestens 10 %. In den alten Bundesländern weisen vor allem ländliche Regionen, wie Nordfriesland in Schleswig-Holstein, das nordöstliche Bayern oder Teile von Rheinland-Pfalz und dem Saarland hohe Quoten auf.<sup>100</sup>

Betrachtet man im Vergleich dazu die Leerstandsquoten in den A-Städten, zu denen Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und München gezählt werden, so lagen diese im Jahr 2021 mit Abstand unter dem deutschen Durchschnitt. Die höchste Quote wies Düsseldorf mit rund 1,4 % auf. Alle anderen A-Städte bewegten sich im Bereich 0,2 bis 1 %. Leerstand ist somit in den A-Städten praktisch nicht existent.<sup>101</sup> Es lässt sich daher festhalten, dass vor allem ländliche Regionen weniger gefragt sind und in größeren

---

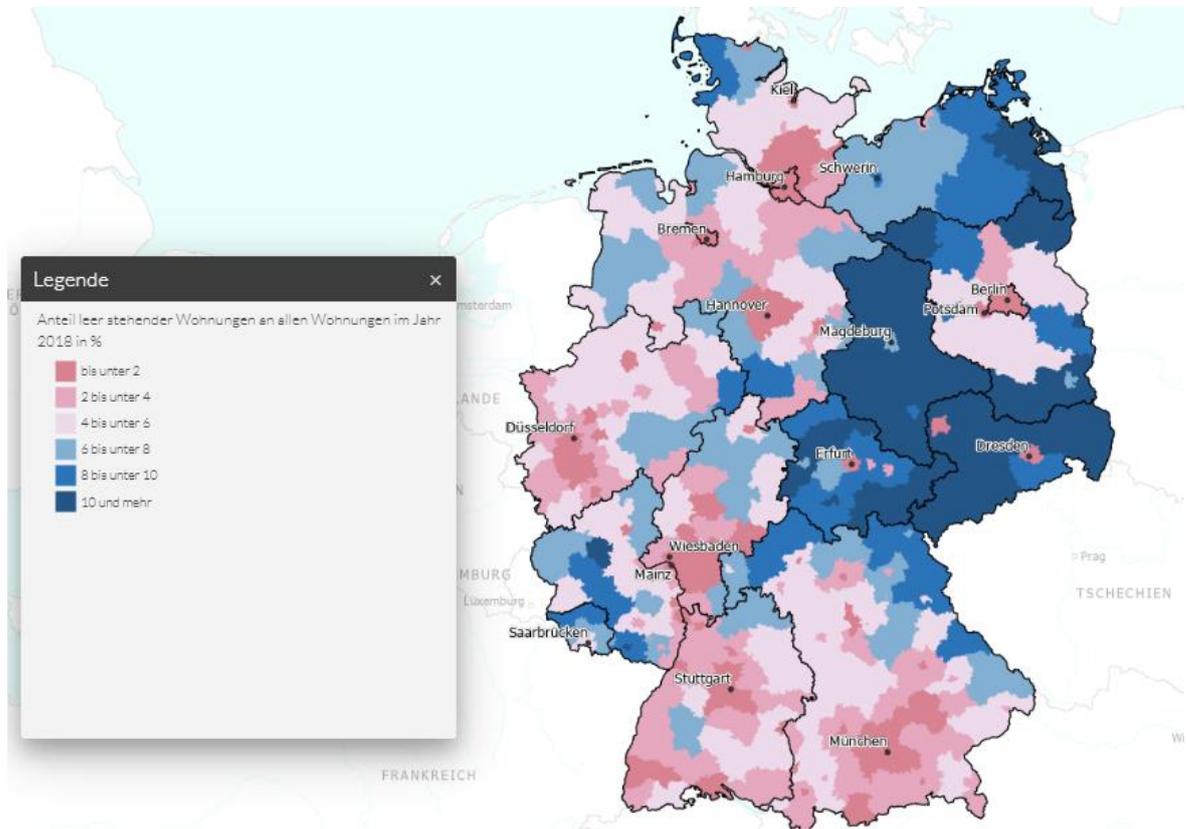
<sup>99</sup> Vgl. SIMONS & SCHMANDT (2022), S. 3 f.

<sup>100</sup> Vgl. DEUTSCHLANDATLAS (2018).

<sup>101</sup> Vgl. SIMONS & SALLA (2023), S. 220.

Städten eine höhere Nachfrage herrscht. Dies verdeutlicht die bereits erwähnten lokalen und strukturellen Ungleichgewichte der Wohnungsteilmärkte in Deutschland.

Städte weisen im Vergleich zu ländlichen Gegenden aus verschiedenen Gründen eine niedrigere Leerstandsquote und somit eine höhere allgemeine Nachfrage auf. Besonders ein



**Abbildung 4:** Wohnungsleerstand in Deutschland 2018

Quelle: Deutschlandatlas (2018).

größeres Angebot an Bildungsmöglichkeiten wie Universitäten oder Arbeitsmöglichkeiten für Berufseinsteiger tragen zur Attraktivität der Städte und zum Zuzug vor allem jüngerer Menschen bei. Einen Hauptgrund stellt für sie jedoch die hohe Lebensqualität der Städte dar, die sich beispielsweise in einem breiten Angebot von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten oder kulturellen Angeboten äußert. So werden gemäß einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung aus dem Jahr 2020 sogar bevorzugt hohe Kauf- und Mietpreise oder Pendlerstrecken<sup>102</sup> in Kauf genommen, wenn sich der Arbeitsplatz außerhalb einer Stadt befindet, um dennoch in einer Stadt wohnen zu können.<sup>103</sup>

Die Wanderung in die Städte führt dort zu steigenden Mieten.<sup>104</sup> Die Anstiege sind dabei im Vergleich zu den Bestandsmieten vor allem bei den Angebotsmieten sichtbar.<sup>105</sup> Denn anders als bei anderen Wirtschaftsgütern kann auf dem Immobilienmarkt nicht ohne weiteres die Angebotsmenge bei einer steigenden Nachfrage erhöht werden, da Bauland nicht unbegrenzt zur Verfügung steht und die Herstellung von Immobilien sowohl eine lange Zeit in Anspruch nimmt als auch mit hohen Kosten verbunden ist. Dementsprechend äußert sich

<sup>102</sup> Ergänzung: Dennoch liegt die Anzahl der Einpendler in die Städte höher als die der Auspendler.

<sup>103</sup> Vgl. BRAUN, SCHWEDE, & RACHOWKA (2020), S. 18.

<sup>104</sup> Vgl. BRAUN u. a. (2020), S. 13.

<sup>105</sup> Vgl. DESTATIS (2022d).

eine steigende Nachfrage bei einem gleichbleibenden Angebot zunächst in einem Anstieg des Preises.<sup>106</sup> Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den A-Städten lagen im Jahr 2022 allesamt über dem deutschen Durchschnitt von rund 8,50 €/m<sup>2</sup>/Monat Nettokaltmiete. Die niedrigste Nettokaltmiete/m<sup>2</sup>/Monat wiesen Hamburg und Düsseldorf mit rund 12 €/m<sup>2</sup>/Monat auf, während in München mit rund 18 €/m<sup>2</sup>/Monat die höchste Nettokaltmiete üblich war.<sup>107</sup>

Es ist demnach nicht verwunderlich, dass besonders in großen Städten mit hoher Nachfrage viele bezahlbare Wohnungen fehlen. So wurde beispielsweise in einer Untersuchung des gewerkschaftsnahen Hans-Böckler-Instituts aus dem Jahr 2018 der Fehlbestand bezahlbarer Wohnungen in den 77 deutschen Großstädten auf Basis der Daten des Mikrozensus 2014 auf 1,9 Millionen geschätzt. Besonders viele bezahlbare Wohnungen fehlten gemäß den verwendeten Daten in München, in den Städten der Rhein-Main Region sowie im Großraum Köln-Bonn. Des Weiteren waren Städte mit vielen Einwohnern und hohen Anteilen an Niedrigverdienern, wie z. B. Berlin, Leipzig oder Dresden, oder aber Städte mit besonders hohem Mietniveau, wie München, Stuttgart oder Düsseldorf, betroffen. Besonders häufig fehlten dabei Wohnungen unter 45 Quadratmetern für Einpersonenhaushalte.<sup>108</sup> Da die Daten der Studie bereits einige Jahre alt sind, kann von einer Vergrößerung der Versorgungslücke ausgegangen werden.<sup>109</sup>

Wird konkret die Anzahl an Sozialwohnungen für ganz Deutschland betrachtet, fällt auf, dass diese in den vergangenen Jahren stetig gesunken ist. Lag die Anzahl im Jahr 2006 noch bei 2.094.170 Wohnungen, so hat sie sich im Jahr 2019 bereits auf 1.137.166 verringert, was beinahe einer Halbierung entspricht.<sup>110</sup> Die Gesamtzahl der Wohnungen in Deutschland hat sich im gleichen Zeitraum von rund 39.800.000 auf rund 42.500.000 Wohnungen erhöht.<sup>111</sup> Der Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand ist somit von 5,26 % im Jahr 2006 auf 2,68 % im Jahr 2019 gesunken. Der Hauptgrund des starken Rückgangs liegt, wie im Kapitel 2.3.2 beschrieben, im Auslaufen der Bindungsfristen.

Bei einem Blick auf die einzelnen Bundesländer fallen große Unterschiede im Sozialwohnungsbestand auf (siehe Anhang 2). Mit deutlichem Abstand lag Nordrhein-Westfalen mit einem Bestand von 451.662 Sozialwohnungen im Jahr 2020 vorne und machte somit einen Anteil von 40 % aus. Das Saarland wies im selben Jahr einen Sozialwohnungsbestand von 579 und somit einen Anteil von 0,05 % auf.<sup>112</sup> Aussagekräftiger ist jedoch der Sozialwohnungsanteil bezogen auf die Bevölkerungszahl der Länder. Im Jahr 2021 wies hier Hamburg mit einem Wert von beinahe 110 Sozialwohnungen je 1.000 Mieterhaushalten die höchste Dichte auf, gefolgt von Nordrhein-Westfalen mit rund 85 Sozialwohnungen je 1.000 Mieterhaushalten. Das Schlusslicht stellt das Saarland mit rund 4 Sozialwohnungen je 1.000 Mieterhaushalten dar.<sup>113</sup>

Darüber, wie viele Sozialwohnungen derzeit genau in Deutschland fehlen bzw. wie viel geförderter Wohnraum benötigt wird, existieren verschiedene Berechnungen. In einem Artikel der Tagesschau wird die Präsidentin des Sozialverbandes VdK zitiert, die einen Bedarf von

<sup>106</sup> Vgl. HENGER u. a. (2019), S. 616 f.

<sup>107</sup> Vgl. SIMONS & SALLA (2023), S. 221.

<sup>108</sup> Vgl. HOLM, LEBUHN, JUNKER, & NEITZEL (2018), S. 10.

<sup>109</sup> Vgl. HANS-BÖCKLER-STIFTUNG (2018).

<sup>110</sup> Vgl. BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG (2021).

<sup>111</sup> Vgl. DESTATIS (2022a), S. 6 f.

<sup>112</sup> Vgl. DEUTSCHER BUNDESTAG (2022), S. 14.

<sup>113</sup> Vgl. PESTEL INSTITUT GMBH & ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ZEITGEMÄßES BAUEN E.V. (2023), S. 34.

5 Millionen Sozialwohnungen prognostiziert.<sup>114</sup> Der deutsche Mieterbund zitiert das Bündnis „soziales Wohnen“, wonach „mehr als 11 Millionen Mieterhaushalte [...] in Deutschland einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) – und damit auf eine Sozialwohnung“<sup>115</sup> hätten. Mit den rund 1,1 Millionen noch vorhandenen Sozialwohnungen in Deutschland ergäbe sich somit ein Fehlbestand von 10 Millionen Wohnungen. Damit bestünde eine 1:10 Chance auf die Anmietung einer Sozialwohnung für Berechtigte.<sup>116</sup>

Anhand der im vorherigen Kapitel durchgeführten Analyse der Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich zu den Einkommensgrenzen zur Beantragung eines WBS wurde von einer Wohnberechtigung von mindestens 7.600.000 Haushalten ausgegangen. Abzüglich des noch vorhandenen Sozialwohnungsbestandes von rund 1.100.000 Wohnungen ergibt sich ein Fehlbestand in Höhe von rund 6.500.000 Sozialwohnungen.

Die Schätzung liefert jedoch noch keine Aussage darüber, wo genau die Sozialwohnungen fehlen. Um eine Einschätzung treffen zu können, wird das „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen)“ herangezogen. Darin werden die Bedarfe der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (NRW) dargestellt. Da in diesem Bundesland wie beschrieben 40 % aller Sozialwohnungen in Deutschland liegen, werden die Ergebnisse des Gutachtens hier aus Vereinfachungsgründen auf das gesamte Bundesgebiet übertragen.

Im Gutachten werden die 396 Kommunen in NRW in vier Gebietskulissen untergliedert, die den „örtlichen Bedarf nach gefördertem Mietwohnraum“<sup>117</sup> abbilden. Zur Feststellung der Bedarfe wurde ein Modell erstellt, in das verschiedene Indikatoren wie die Entwicklung der Haushaltszahlen oder der Anteil von Mietangeboten unter 6,90 €/m<sup>2</sup> einfließen.<sup>118</sup> Das Ergebnis teilt die Kommunen in die vier Niveaustufen „niedrig“, „unterdurchschnittlich“, „überdurchschnittlich“ und „hoch“ ein.<sup>119</sup> Das Ergebnis ist in Abbildung 5 dargestellt.

Es ist erkennbar, dass beinahe in allen Großstädten, die per Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern darstellen<sup>120</sup>, ein hohes Bedarfsniveau besteht. Beispielhaft sind Aachen, Bonn, Köln, Düsseldorf, Duisburg, Essen, Dortmund, Münster, Bielefeld, Siegen oder Paderborn zu nennen. In den Mittelstädten, bei denen es sich um Städte mit Einwohnerzahlen zwischen 20.000 und 100.000 handelt, wurden unterschiedliche Bedarfsniveaus errechnet. So existieren sowohl Mittelstädte mit einem hohen Bedarfsniveau (z. B. Kleve, Lippstadt, Soest, Minden) als auch mit einem überdurchschnittlichen Bedarfsniveau (z. B. Coesfeld, Borken, Wesel, Herford) oder einem unterdurchschnittlichen oder niedrigen Bedarfsniveau (z. B. Höxter, Brilon, Büren, Warburg). Ländlichere Regionen, die in Nordrhein-Westfalen aufgrund des hohen Urbanisierungsgrads nur in einem geringeren Umfang vorhanden sind, weisen ein unterdurchschnittliches oder niedriges Bedarfsniveau auf (z. B. Region Siegerland, Region Sauerland, Region Warburger Börde).

---

<sup>114</sup> Vgl. TAGESSCHAU.DE (2023).

<sup>115</sup> DEUTSCHER MIETERBUND (2023).

<sup>116</sup> Vgl. DEUTSCHER MIETERBUND (2023).

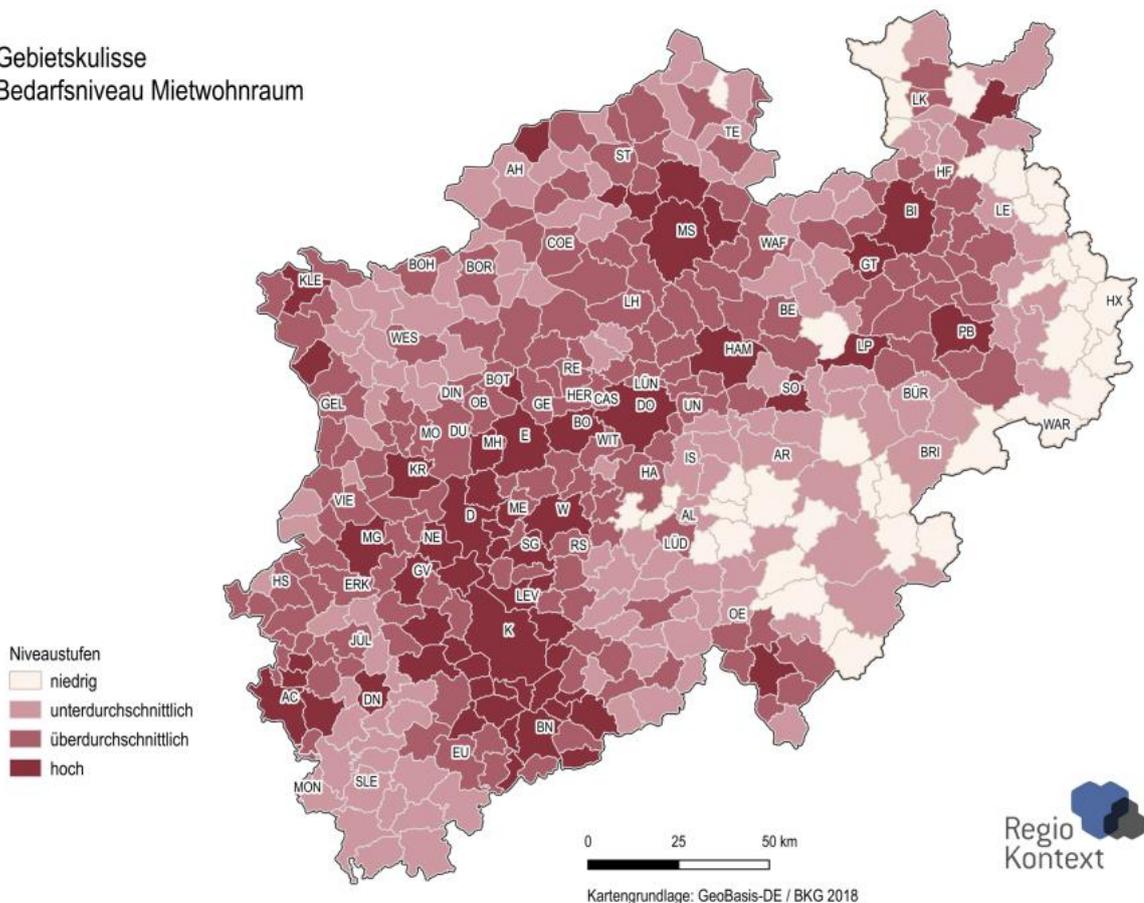
<sup>117</sup> REGIOKONTEXT GMBH (2020), S. 3.

<sup>118</sup> Vgl. REGIOKONTEXT GMBH (2020), S. 7.

<sup>119</sup> Vgl. REGIOKONTEXT GMBH (2020), S. 12.

<sup>120</sup> Vgl. BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (o. J.).

Gebietskulisse  
Bedarfsniveau Mietwohnraum



**Abbildung 5:** Bedarfsniveau geförderter Mietwohnraum NRW 2020

Quelle: REGIOKONTEXT GMBH (2020), S. 12.

Insofern lässt sich ableiten, dass der Bedarf an gefördertem Wohnraum in hohem Maße in Großstädten besteht. Für Mittelstädte kann anhand der Betrachtung der Abbildung 5 keine einheitliche Aussage getroffen werden, das Bedarfsniveau scheint hier von weiteren Faktoren, wie möglicherweise der räumlichen Nähe zu Großstädten oder der Größe der Mittelstadt abzuhängen. Die Bedarfsniveaus der Mittelstädte müssten somit ggf. in einer eigenen Untersuchung weitergehend betrachtet werden, da dies aus Kapazitätsgründen im Rahmen dieser Ausarbeitung nicht möglich ist. Insofern werden die Mittelstädte im weiteren Verlauf zur Schätzung des Sozialwohnungs- und Förderbedarfs mitberücksichtigt, da auf Basis der hier betrachteten Daten zumindest teilweise ein Bedarf an gefördertem Wohnraum besteht. Ländlichere Regionen werden im Hinblick auf den Sozialwohnungsbedarf jedoch nicht näher in Betracht gezogen, da ein niedriges bzw. unterdurchschnittliches Bedarfsniveau nachgewiesen werden konnte. Aufgrund höherer Leerstandzahlen und einem niedrigeren Mietniveau ist die Wohnungssuche für einkommensschwächere Haushalte in ländlichen Gebieten in der Regel nicht erschwert.

Bei der zuvor angestellten Schätzung des Sozialwohnungsbedarfs in Höhe von 6.500.000 Wohnungen wurde bisher vernachlässigt, dass nicht alle potenziell wohnberechtigten Haushalte zwangsläufig in angespannten Wohnungsmärkten leben und demnach trotz eines niedrigen Einkommens keine Sozialwohnungen nachfragen müssen. Um diesen Aspekt in die Schätzung mit einfließen zu lassen, wird die Einwohnerverteilung für Deutschland nach Gemeindegrößen betrachtet. Der Anteil der Einwohner der Groß- oder

Mittelstädte lag zum Stichtag 31.12.2021 bei 59,43 %.<sup>121</sup> Unter der Annahme, dass das Verhältnis auf die in Abbildung 3 dargestellte Einkommensverteilung, die als Grundlage der Schätzung der wohnberechtigten Haushalte diente, übertragbar ist, ergibt sich ein Sozialwohnungsbedarf in Höhe von rund

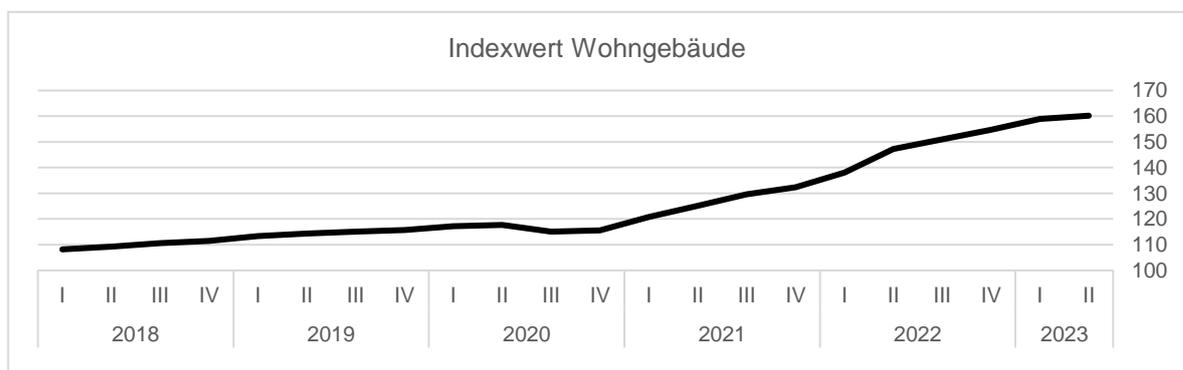
$$7.600.000 * 59,43 \% - 1.100.000 = 3.416.680 \approx 3.500.000$$

Wohnungen.<sup>122</sup> An dieser Stelle ist anzumerken, dass nicht alle Einflussfaktoren auf den Sozialwohnungsbedarf berücksichtigt werden können und ohne amtlich festgestellte Zahl keine sichere Aussage zur Höhe des Sozialwohnungsbedarfs möglich ist. Die vorstehende Zahl dient daher als grober Richtwert.

In Anbetracht des hohen Fehlbestandes wird vor allem der Neubau von Sozialwohnungen forciert, um das Angebot auszuweiten. Die seit 2021 amtierende Bundesregierung setzte sich bei Regierungsübernahme das Ziel, neue Wohnungen und insbesondere Sozialwohnungen zu schaffen. Im Koalitionsvertrag wurde festgelegt, jährlich 400.000 Wohnungen neu zu bauen, davon sollen ein Viertel, also 100.000 Wohnungen, Sozialwohnungen sein.<sup>123</sup> Dieses Ziel wurde jedoch bisher nicht erreicht. So lagen die Neubauzahlen für Sozialwohnungen im Jahr 2021 bei rund 22.000 und im Jahr 2022 bei rund 25.000 anstelle der geplanten 100.000.<sup>124</sup> Unter den Ursachen sind insbesondere die veränderten Rahmenbedingungen, die seit einiger Zeit den Neubau prägen. Diese werden nachfolgend beschrieben und es werden eine Einschätzung zum notwendigen Förderbedarf für den sozialen Wohnungsbau und mögliche Lösungsansätze für den Sozialwohnungsmangel genannt.

## 4 Ausblick

Die Bedingungen für den Neubau haben sich in den vergangenen Monaten immer weiter verschlechtert. Dies ist unter anderem auf weitreichende Veränderungen der Weltwirtschaft durch Krisen wie die Corona-Pandemie in den Jahren 2020ff oder den russischen



**Abbildung 6:** Baupreisindex Wohngebäude

Quelle: eigene Darstellung; DESTATIS (2023a).

<sup>121</sup> Vgl. STATISTA GMBH (2023a).

<sup>122</sup> Ein größeres Angebot an (preiswertem) Wohnraum kann in diesem Zusammenhang das Verhältnis verändern und zu einem verstärkten Zuzug von (einkommensschwachen) Haushalten in angespannte Wohnungsmärkte führen.

<sup>123</sup> Vgl. RADOMSKY (2023).

<sup>124</sup> Vgl. STATISTA GMBH (2023b).

Angriffskrieg auf die Ukraine ab dem Jahr 2022 zurückzuführen. Diese Ereignisse sorgten unter anderem für Lieferverzögerungen und einen Anstieg der Preise für Energie und Material.<sup>125</sup> Vor dem Hintergrund des resultierenden, überdurchschnittlich starken Anstiegs der Inflation wurde der Leitzins seit Juli 2022 mehrfach angehoben.<sup>126</sup> Damit verbunden stiegen auch die Bauzinsen, von ca. 1% im Jahr 2021 auf etwa 4 % in 2023.<sup>127</sup> Aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten verteuerte sich der Neubau weiter. Den starken Anstieg der Baukosten zeigt der Anstieg des Baupreisindex für Wohngebäude ab dem ersten Quartal 2021, wie in der nachfolgenden Abbildung 6 dargestellt.<sup>128</sup>

Daneben haben auch die Neubaustandards im Zusammenhang mit dem nachhaltigen Bauen große Auswirkungen auf den Neubau und treiben die Baukosten in die Höhe. Das nachhaltige Bauen stellt ein übergeordnetes Ziel der Bundesregierung dar, die ihm ein eigenes Kapitel im Koalitionsvertrag widmete. Seitdem wurden bereits umfassende Änderungen an Gesetzen wie dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und an den Ausgestaltungen von Förderprogrammen beschlossen. Das übergeordnete Ziel ist es, den Primärenergiebedarf von Neubauten zu senken und den Gebäudebestand in Deutschland bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu machen.<sup>129</sup> Der Neubaustandard „Effizienzhaus 55“ (EffH 55) ist auf Grundlage des § 10 GEG seit dem 01.10.2023 für Neubauten verpflichtend, hatte sich jedoch bereits schon vor diesem Stichtag weitestgehend als gängiger Baustandard durchgesetzt.<sup>130</sup> Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Mehrkosten für das EffH 55 bereits im Baupreisindex abgebildet werden. Die Mehrkosten für das „Effizienzhaus 40“ (EffH 40), das ab dem Jahr 2025 zum verpflichtenden Neubaustandard werden soll,<sup>131</sup> liegen im Vergleich zum EffH 55 laut einer Studie der ARGE eV bei rund 113 €/m<sup>2</sup>.<sup>132</sup>

Insgesamt ist das Bauen in den letzten Jahren zu einem zunehmend teuren und schwer kalkulierbaren Unterfangen geworden. Im Jahr 2023 war bereits eine Stornierungswelle im Bau und insbesondere im Wohnungsbau sichtbar. Der Anteil der betroffenen Unternehmen, die abgesagte Aufträge meldeten, lag im April 2023 bei 16 %, im Februar 2023 bei 14,3 % und im Januar 2023 bei 13,6 %.<sup>133</sup> Da die durchschnittliche Bauzeit für Gebäude in Geschosswohnungsbauweise rund 28 Monate beträgt, wird sich eine „Lücke“ aus ausbleibenden Fertigstellungen erst in den nächsten Monaten und Jahren zeigen und die Situation auf dem Markt weiter verschärfen.<sup>134</sup>

Um die Wirtschaftlichkeit sozialer Wohnungsbauprojekte für Investoren trotz der stark gestiegenen Kosten und einem vorgegebenen, niedrigen Mietniveau zu gewährleisten, ist eine entsprechend ausgelegte und sichere Förderung notwendig. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wie hoch die Fördermittel für ein soziales Wohnungsbauprojekt unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen ausfallen muss. Dazu wurden eigene Berechnungen durchgeführt, die zum Ziel hatten, einen Durchschnitt für ganz Deutschland

---

<sup>125</sup> Vgl. WITSCH (2023); Vgl. BAUINDUSTRIE.DE (2023).

<sup>126</sup> Vgl. ZINNECKER (2023).

<sup>127</sup> Vgl. EILINGHOFF (2023).

<sup>128</sup> Vgl. DESTATIS (2023a).

<sup>129</sup> Vgl. URBANSKY (2022).

<sup>130</sup> Vgl. RADOMSKY (2021).

<sup>131</sup> Vgl. BUNDESREGIERUNG (o. J.).

<sup>132</sup> Vgl. WALBERG & GNIECHWITZ (2019), S. 14.

<sup>133</sup> Vgl. IFO INSTITUT – LEIBNIZ-INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG AN DER UNIVERSITÄT MÜNCHEN E.V. (2023).

<sup>134</sup> Vgl. SIMONS & SALLA (2023), S. 146.

abzubilden. Unter anderem flossen in die Berechnung die zuvor ermittelte höchstzulässige Miete und Belegungsbindung mit ein. Die Rechnungen ergaben durchschnittliche Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 4.480 €/m<sup>2</sup> und einen damit verbundenen Förderbedarf in Höhe von 2.070 €/m<sup>2</sup>.<sup>135</sup> Das Ergebnis geht in eine ähnliche Richtung wie die eingangs erwähnte Studie „Bauen und Wohnen in der Krise – Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte“ des Verbändebündnisses „Soziales Wohnen“, die im Januar 2023 veröffentlicht wurde. Darin wurde ein notwendiger Förderbedarf für Bauprojekte im sozialen Wohnungsbau je nach Ausbaustandard in Höhe von 2.092 bis 2.479 €/m<sup>2</sup> berechnet.<sup>136</sup> Es wird somit deutlich, dass Neubauprojekte für geförderten Wohnraum, bezogen auf den Gesamtbedarf an Sozialwohnungen, mit erheblichen Kosten verbunden sind. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen, für die 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche als angemessenen gelten (Nr. 1.2.1 Richtlinie des Landes Hessen zum Erwerb von Belegungsrechten), entstünde bei einem Förderbedarf von 2.070 €/m<sup>2</sup> und einem Sozialwohnungsbedarf in Höhe von 3,5 Millionen Wohnungen ein benötigtes Gesamtfördervolumen in Höhe von rund 450 Milliarden €. <sup>137</sup>

In Anbetracht dieses enormen Förderbedarfs stellt sich die Frage, ob der soziale Wohnungsbau ein geeignetes Instrument darstellt, um dem Sozialwohnungsmangel entgegenzuwirken. Zunächst erscheinen Lösungen im Bestand naheliegender, da das Mietniveau für Bestandswohnungen niedriger als für Neubauwohnungen liegt und somit auch ein niedrigerer Förderbedarf fällig werden würde.<sup>138</sup> Daher wurden mögliche Maßnahmen im Bestand, wie der Ankauf von Belegungsrechten und das Wohngeld, näher betrachtet.

Wohngeldzahlungen stellen ein sehr schnelles und flexibles Instrument dar und dienen vor dem Hintergrund steigender Mieten und Lebenshaltungskosten als Entlastung für einkommensschwache Haushalte, die bisher keine Sozialwohnung finden konnten oder knapp oberhalb der Einkommensgrenzen für den WBS liegen. Durch die Zahlung von Zuschüssen wird einkommensschwachen Haushalten ein breiteres Wohnungsangebot zugänglich gemacht.<sup>139</sup> Der Ankauf von Belegungsrechten kann hingegen als kurz- bis mittelfristiges Instrument zur Verlängerung der Bindungsfristen der rund 1,1 Millionen noch bestehenden Sozialwohnungen in Deutschland genutzt werden, um sie weiterhin als Sozialwohnungen zu erhalten.<sup>140</sup> Zusätzlich können strategische Kooperationen mit großen Immobilienbestandshaltern, die sich zur Umwidmung eines Anteils ihres Bestandes verpflichten, angestrebt werden. Durch diese Vorgehensweise würde eine soziale Durchmischung durch die räumliche Verteilung der Sozialwohnungen weiter gefördert.<sup>141</sup>

Jedoch gehen mit Lösungen im Bestand auch verschiedene Nachteile einher. Das Wohngeld trägt beispielsweise nicht zu einer Reduzierung des Mietniveaus auf angespannten Wohnungsmärkten bei und es besteht somit die Gefahr, dass höhere Wohngeldleistungen durch steigende Mietpreise absorbiert werden.<sup>142</sup> Beim Ankauf von Belegungsrechten wird zwar die Miethöhe reduziert, jedoch besteht bei einem verstärkten Ankauf von Belegungsrechten an Bestandswohnungen die Gefahr, dass das Angebot an Wohnungen im mittleren und/oder niedrigeren Preissegment verringert wird und die Wohnungen somit nicht länger

<sup>135</sup> Vgl. HÖHN (2023), S. 44.

<sup>136</sup> Vgl. PESTEL INSTITUT GMBH & ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ZEITGEMÄßES BAUEN E.V. (2023), S. 38.

<sup>137</sup> Die Rechnungen können bei Interesse bei der Verfasserin angefragt werden.

<sup>138</sup> Vgl. DESTATIS (2022d).

<sup>139</sup> Vgl. HENGER u. a. (2019), S. 603.

<sup>140</sup> Vgl. HAUS & GRUND RHEINLAND WESTFALEN (2022).

<sup>141</sup> Vgl. HENGER & VOIGTLÄNDER (2017), S. 18.

<sup>142</sup> Vgl. HENGER u. a. (2019), S. 614.

für Normal- bis Geringverdienende (ohne Anspruch auf WBS) zur Verfügung stehen. Daneben schaffen Lösungen im Bestand keine neuen Wohnungen an sich und tragen demnach auch nicht zur Entspannung auf Mietmärkten mit Nachfrageüberhang bei.<sup>143</sup>

Es wird somit als Problem bei der Suche nach geeigneten Lösungsansätzen deutlich, dass jedes der potenziellen Instrumente mit Nachteilen verbunden ist. Insofern wird als sinnvollster Lösungsansatz nicht eine einzige Maßnahme, sondern ein gesamtheitliches Konzept aus einem Mix verschiedener Maßnahmen angesehen. Dies hat zum Ziel, die jeweiligen Vorteile der Instrumente zu kombinieren bzw. ihre Nachteile auszugleichen. Tabelle 1 stellt beispielhaft einen Maßnahmenmix als Lösungsansatz dar. Da im Rahmen dieser Ausarbeitung nicht alle Instrumente zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen (Vgl. Abbildung 1) gleichermaßen intensiv untersucht werden konnten, ist sie als nicht abschließend anzusehen. Es wurden Instrumente mit unterschiedlichen Wirkungshorizonten (kurz-, mittel-, langfristig) kombiniert, die den öffentlichen Haushalt zu unterschiedlichen Zeitpunkten belasten.

Maßnahme	Wirkungshorizont	Auswirkung auf den öffentlichen Haushalt
<b>Wohngeldzahlungen</b>	kurzfristig	monatlich wiederkehrende Zahlung, unmittelbar
<b>Ankauf Belegungsrechte</b>	kurz- bis mittelfristig	Einmalzahlung, unmittelbar; ggf. Umstellung hin zu periodischen Zahlungen
<b>Einführung bundesweiter Fehlbelegungsabgabe</b>	mittelfristig	Einnahme, je nach Ausgestaltung z. B. periodisch
<b>Sozialer Wohnungsbau</b>	mittel- bis langfristig	
<i>Baukostenzuschüsse</i>		Einmalzahlung, unmittelbar
<i>Zinsvergünstigte Darlehen</i>		Zinseinnahmen während Laufzeit, Tilgung am Laufzeitende
<i>Tilgungszuschüsse</i>		Einmalzahlung, zukünftig (am Laufzeitende des Darlehens)
<b>Vorausschauende Bodenpolitik</b>	mittel- bis langfristig	
<i>Ankauf unentwickelter Flächen</i>		Einmalzahlung, unmittelbar
<i>Ausweisung Bauflächen</i>		Wenn im Eigentum: Veräußerungserlöse (unmittelbar), ggf. Erbbauzinsen
<b>Entwicklung Umland</b>	mittel- bis langfristig	verschiedene Maßnahmen notwendig, Ausgestaltung und Durchführung obliegt öffentlicher Hand
<b>Entwicklung struktur-schwacher Räume</b>	langfristig	

**Tabelle 1:** Maßnahmenmix als Lösungsansatz

Quelle: eigene Darstellung.

Neben den zuvor beschriebenen Lösungen im Bestand, also dem Wohngeld und dem Ankauf von Belegungsrechten, ist trotz des hohen Förderbedarfs auch der soziale Wohnungsbau Bestandteil dieses Ansatzes. Denn aufgrund der stark gestiegenen Baukosten ist es derzeit nicht möglich, neue Wohnungen im mittleren und niedrigen Preissegment ohne Förderung auf den Markt zu bringen. Dies betrifft besonders die angespannten Wohnungsmärkte in den Groß- und Mittelstädten. Insofern würde durch den Neubau von Sozialwohnungen dort mittel- bis langfristig das Angebot an günstigeren Wohnungen ausgeweitet. Damit in Verbindung steht eine vorausschauende Bodenpolitik der Kommunen. Mithilfe einer verstärkten Ausweisung von Bauflächen kann ein erhöhtes Potenzial für den Bau neuer Wohnungen geschaffen werden, um das Angebot auszuweiten. Um einen großen Nachteil der Objektförderung auszugleichen, ist außerdem die Einführung einer bundesweiten

<sup>143</sup> Vgl. DEUTSCHER MIETERBUND SIEGERLAND UND UMGEBUNG E.V. (2023).

Fehlbelegungsabgabe im Ansatz enthalten. Denn die Fehlbelegungsquote für Sozialwohnungen wird auf 30 bis 50 % geschätzt.<sup>144</sup> Dazu wäre eine flächendeckende Überprüfung der Wohnberechtigung notwendig.

Letztlich stellen auch die Stärkung des Umlands der Groß- und Mittelstädte und entsprechend die Zusammenarbeit zwischen den Kommunen wichtige Bausteine dar, um dem verstärkten Zuzug in die Städte entgegenzuwirken. Im Umland ist ein Ausbau der Infrastruktur und langfristig eine Anpassung der Bauweise hin zum Geschosswohnungsbau empfehlenswert. Dies erleichtert das Pendeln und steigert die Flächeneffizienz.<sup>145</sup> In diesem Kontext ist natürlich auch die Stärkung der strukturschwachen Räume zu nennen. Denn wie in Kapitel 3.2 beschrieben, besteht insgesamt betrachtet in Deutschland sogar ein Wohnungsüberschuss. Die „Wiederbelebung“ strukturschwacher Regionen könnte zum einen den dort herrschenden Leerstand bekämpfen und zum anderen den Nachfrageüberhang in angespannten Mietmärkten weiter abschwächen. Es sollte zudem im Blick behalten werden, dass die Wohnraumförderung in den Ballungsräumen tendenziell auch zu weiteren Leerständen in den strukturschwachen Regionen führen kann. Insofern stellt die Stärkung der strukturschwachen Räume eine besonders wichtige Aufgabe dar, da sie den Wohnungsmarkt langfristig am nachhaltigsten entlasten würde. Prozesse wie diese sind jedoch sehr komplex und erfordern viel Zeit und wirkungsvolle Gesamtkonzepte. Gerade die neuen Bundesländer, die stark von Abwanderung betroffen sind, verzeichnen schon seit Jahrzehnten eben diese Tendenzen. Der Ansatz kann somit erst langfristig zum Erfolg führen, sollte jedoch (weiterhin) verstärkt verfolgt werden.

Wie bereits beschrieben, rückte die soziale Wohnraumförderung seit etwa 2013 wieder zunehmend in den Fokus der Bundespolitik. Im Koalitionsvertrag der seit 2021 amtierenden Bundesregierung wurden demzufolge konkrete Ziele zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum festgehalten. Neben dem bereits erwähnten Neubauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr, wovon wiederum 100.000 öffentlich gefördert sein sollen, sind auch weitere Maßnahmen, wie die Erhöhung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau, ein verstärkter Mieterschutz, ein Bürokratieabbau und eine Vereinfachung der Prozesse im Hinblick auf Genehmigungsverfahren im Bauwesen, die Förderung alternativer Wohnmodelle, die Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit sowie das Erfüllen von Nachhaltigkeitszielen, festgehalten worden.<sup>146</sup> Außerdem wurde die Schließung des „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ mit Akteuren aus verschiedenen Wirtschaftsbereichen, Gewerkschaften und der Politik beschlossen.<sup>147</sup> Dieses legte im Oktober 2022 ein Maßnahmenpaket vor, das sich hauptsächlich auf die Förderung und die Beschleunigung von Bauvorhaben sowie die Begrenzung von Baukosten konzentriert.<sup>148</sup> Die diversen diskutierten Ansätze werden, analog zu den bereits erläuterten Vor- und Nachteilen der verschiedenen Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, insgesamt unterschiedlich bewertet, was die Komplexität des Themas verdeutlicht. Maßnahmen wie die beschriebene Stärkung strukturschwacher Räume oder die gezielte Stadterweiterung in Ballungsräumen stehen dabei nicht im Fokus des Pakets oder des Koalitionsvertrags.<sup>149</sup>

---

<sup>144</sup> Vgl. FÖST (2021).

<sup>145</sup> Vgl. HENGER u. a. (2019), S. 608.

<sup>146</sup> Vgl. SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DEUTSCHLANDS (SPD), BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN, & FREIE DEMOKRATEN (FDP) (2021), S. 69 ff.

<sup>147</sup> Vgl. BUNDESREGIERUNG (2023b)

<sup>148</sup> Vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN (o. J.-a)

<sup>149</sup> Vgl. HENGER & VOIGTLÄNDER (2022), S. 14

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass jeder potenzielle Lösungsansatz auch mit einem erheblichen Förderbedarf verbunden ist, wenngleich es natürlich Unterschiede in der Höhe und Fälligkeit der Zahlungen gibt. Zudem hängt der Erfolg der sozialen Wohnraumförderung maßgeblich von dem Stellenwert ab, der ihr politisch zugemessen wird. Je mehr sie im politischen Fokus steht, desto wahrscheinlicher ist eine zeitnahe und wirkungsvolle Umsetzung der Maßnahmen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Verbesserung der allgemeinen Datenlage erstrebenswert, um Informationen zur sozialen Wohnraumförderung für alle Beteiligten zugänglich zu machen.

In Anbetracht der hohen Förderbeträge muss letztlich auch die Frage gestellt werden, ob die Problematik nicht an anderer Stelle, wie den gezahlten Löhnen und Renten in Deutschland, begründet liegt. Denn diese reichen im Endeffekt für einen Großteil der Haushalte nicht aus, um das Bedürfnis nach Wohnraum – ein Grundbedürfnis – aus eigener Finanzkraft zu befriedigen.<sup>150</sup> Auf Basis dieser Ausgangssituation werden Maßnahmen zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen und insbesondere Sozialwohnungen in Deutschland jedoch dringend benötigt.

## 5 Fazit

Wie diese Ausarbeitung gezeigt hat, ist der Themenbereich der sozialen Wohnraumförderung sehr umfangreich und komplex. Da die Zuständigkeit seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 den Ländern und Kommunen obliegt, wurden viele regional gültige Regelungen verabschiedet, die sich teilweise stark voneinander unterscheiden. Weiterhin besteht eine unzureichende Datenlage, die besonders die Einschätzung auf Bundesebene erschwert und Schätzungen notwendig macht.

Politisch ist die soziale Wohnraumförderung im Bereich der sozialen Wohnungspolitik angesiedelt, bei der zwischen Maßnahmen der Objekt- und der Subjektförderung unterschieden wird. Die Objektförderung umfasst unter anderem den sozialen Wohnungsbau und den Ankauf von Belegungsrechten im Bestand. Die Subjektförderung beinhaltet das Wohngeld. Der Ursprung der sozialen Wohnraumförderung liegt in der Nachkriegszeit, da der Wohnungsmarkt aufgrund der enormen Wohnraumzerstörung politisch reguliert werden musste. Im weiteren Verlauf der Jahre nahmen besonders Migrationsbewegungen Einfluss auf wohnungspolitische Entscheidungen. Die hohen Migrationszugewinne der letzten Jahre stellen demnach einen der Gründe dar, warum die Thematik derzeit wieder verstärkt im Diskurs steht. Denn ein verstärkter Zuzug in die Ballungsgebiete erhöht dort weiter den Druck auf die bereits angespannten Mietmärkte. Entsprechend konnte dargelegt werden, dass ein Bedarf an Sozialwohnungen vor allem in Groß- und Mittelstädten herrscht. Der Sozialwohnungsbestand sank auf das gesamte Bundesgebiet bezogen in den letzten Jahrzehnten jedoch stetig weiter ab und liegt heute bei nur noch rund 1,1 Millionen.

Um die Zahl der fehlenden Sozialwohnungen festzustellen, wurde zunächst die Zahl der Haushalte mit einem Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein näher untersucht. Denn diese haben das Anrecht auf die Anmietung einer Sozialwohnung. Die Beantragung des WBS richtet sich nach entsprechenden Einkommensgrenzen, die politisch festgelegt werden. Da keine amtlich festgestellte Zahl der wohnberechtigten Haushalte existiert, wurde auf Grundlage der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018 von Destatis eine Zahl in

---

<sup>150</sup> Vgl. HENGER u. a. (2019), S. 615.

Höhe von rund 7,6 Millionen Haushalten geschätzt. Abzüglich der noch bestehenden Sozialwohnungen in Deutschland sowie unter Berücksichtigung der regionalen Einwohnerverteilung in Deutschland wurde letztlich von einem zusätzlichen Sozialwohnungsbedarf in Höhe von rund 3,5 Millionen Wohnungen ausgegangen.

Der Neubau, der aufgrund des Fehlbestands vielfach gefordert wird, ist aktuell aufgrund gestiegener Energie-, Material- und Finanzierungskosten erschwert. Auch Neubaustandards wie das „Effizienzhaus 44“ tragen zu einem Anstieg der Baukosten bei. In den vergangenen Monaten war daher bereits eine Stornierungswelle im Wohnungsbau zu beobachten, die zukünftig zu verringerten, jedenfalls aber verzögerten Fertigstellungen führen wird. Verlässliche Förderprogramme sind somit grundlegend für die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen und insbesondere Sozialwohnungen. Der Förderbedarf pro Quadratmeter wurde im Bereich des sozialen Wohnungsbaus auf Grundlage eigener Berechnungen sowie einer weiteren Studie auf rund 2.000 bis 2.500 €/m<sup>2</sup> geschätzt. Als Lösungsansatz zur Schaffung von Sozialwohnungen erscheint ein Mix aus verschiedenen Instrumenten sinnvoll, die sowohl unterschiedliche Wirkungshorizonte aufweisen als auch den öffentlichen Haushalt zu unterschiedlichen Zeitpunkten belasten. Es gilt, dass die Maßnahmen umso erfolgreicher umgesetzt werden können, desto höher ihr Stellenwert in der Politik ist. In Anbetracht des hohen Fehlbestandes an Sozialwohnungen wird ein aktives Handeln der Politik dringend empfohlen.

## Literatur- und Quellenverzeichnis

- bauindustrie.de. (2023, Mai 25). Baukonjunkturelle Lage: Keine Besserung gegenüber 2022 in Sicht. <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/auf-den-punkt-gebracht/baukonjunkturelle-lage-keine-besserung-gegenueber-2022-in-sicht>. Zugegriffen: 21. Juni 2023
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr. (2023). *Übersicht über die Wohnraumförderung*. Abgerufen von [https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/%C3%BCbersicht\\_wohnraumfoerderung\\_april\\_2022.pdf](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/%C3%BCbersicht_wohnraumfoerderung_april_2022.pdf)
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg. (2023, März 21). Hamburg erweitert die Einkommensgrenzen für den Bezug geförderter Wohnungen. <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/16998752/2023-03-21-bsw-wohnberechtigungsschein/>. Zugegriffen: 9. August 2023
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg. (o. J.). Geförderter Wohnungsbau in Hamburg. <https://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbaufoerderung/>. Zugegriffen: 6. August 2023
- Berliner Mieterverein. (2023, Januar). Sozialer Wohnungsbau in Berlin. <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-53-sozialer-wohnungsbau-in-berlin-welche-miethoehe-ist-zulaessig-mieterhoehungen-und-mietzuschuss.htm>. Zugegriffen: 20. Juni 2023
- Braun, Reiner, Schwede, Philipp, & Rachowka, Arthur. (2020). *Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland - Regionale Besonderheiten und Auswirkungen* (Gutachten). Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Abgerufen von [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/wohnungseerstand-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=4#:~:text=Deutschlandweit%20wird%20sich%20laut%20Studie,BMI%20und%20das%20BBSR%20realisiert.](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/wohnungseerstand-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=4#:~:text=Deutschlandweit%20wird%20sich%20laut%20Studie,BMI%20und%20das%20BBSR%20realisiert.)

- Bundesamt für Migration und Flüchtlinge. (2017). *Das Bundesamt in Zahlen 2016* (Publikation). Nürnberg. Abgerufen von [https://www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Statistik/BundesamtinZahlen/bundesamt-in-zahlen-2016.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=16](https://www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Statistik/BundesamtinZahlen/bundesamt-in-zahlen-2016.pdf?__blob=publicationFile&v=16)
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. (o. J.). Laufende Stadtbeobachtung - Raumabgrenzungen. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/gemeinden/StadtGemeindetyp/StadtGemeindetyp.html>. Zugegriffen: 2. August 2023
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz. (2018). *Soziale Wohnungspolitik - Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie* (Gutachten). Berlin. Abgerufen von [https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Ministerium/Veroeffentlichung-Wissenschaftlicher-Beirat/gutachten-wissenschaftlicher-beirat-soziale-wohnungspolitik.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Ministerium/Veroeffentlichung-Wissenschaftlicher-Beirat/gutachten-wissenschaftlicher-beirat-soziale-wohnungspolitik.pdf?__blob=publicationFile&v=1)
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. (2022, März 17). 14,5 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bis 2026. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2022/03/20220316-haushalt.html?nn=17138838>. Zugegriffen: 20. Juni 2023
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. (2023a). FAQs zum Sozialen Wohnungsbau. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/faqs/Webs/BMWSB/DE/wohnen/sozialer-wohnungsbau/sozialer-wohnungsbau-liste.html?nn=17138838>. Zugegriffen: 25. April 2023
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. (2023b). Soziale Wohnraumförderung. <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung->

artikel.html;jsessio-

nid=9E6E968FE5388891E09020AE93194B5D.1\_cid287?nn=17169810. Zugegrif-

fen: 27. April 2023

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. (o. J.-a). Bündnis be-

zahlbarer Wohnraum. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthe->

men/Webs/BMWSB/DE/buendnis-bezahlbarer-wohnraum/buendnis-Arti-

kel.html?nn=21194376. Zugegriffen: 4. Oktober 2024

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. (o. J.-b). So erleichtert

das Baulandmobilisierungsgesetz den Wohnungsbau.

<https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungs->

wirtschaft/baulandmobilisierung/baulandmobilisierung-artikel.html;jsessio-

nid=3222BE123EE21FD37F2498E2C7199A20.live872?nn=21195794. Zugegrif-

fen: 4. Oktober 2024

Bundesregierung. (2023a, März 30). Mehr Wohngeld für zwei Millionen Haushalte.

<https://www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte/entlastung-fuer-deutsch->

land/wohngeldreform-2125018. Zugegriffen: 20. Juni 2023

Bundesregierung. (2023b, September 25). Bezahlbaren und klimagerechten Wohnungs-

bau ankurbeln | Bundesregierung. <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuel->

les/buendnis-bezahlbarer-wohnraum-2221410. Zugegriffen: 4. Oktober 2024

Bundesregierung. (o. J.). Klimafreundlich Bauen und Sanieren. <https://www.bundesregie->

rung.de/breg-de/aktuelles/energieeffiziente-neubauten-2038426. Zugegriffen: 21.

Juni 2023

Bundeszentrale für politische Bildung. (2016a). Bedarf. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/le->

xika/lexikon-der-wirtschaft/18797/bedarf/. Zugegriffen: 21. Juli 2023

Bundeszentrale für politische Bildung. (2016b). Grundbedürfnisse.

<https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/lexikon-der-wirtschaft/19557/grundbeduerf->

nisse/. Zugegriffen: 21. Juli 2023

- Bundeszentrale für politische Bildung. (2016c). Nachfrage. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/lexikon-der-wirtschaft/20196/nachfrage/>. Zugegriffen: 21. Juli 2023
- Bundeszentrale für politische Bildung. (2020, Oktober 14). Einkommen privater Haushalte. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61754/einkommen-privater-haushalte/>. Zugegriffen: 20. Juni 2023
- Bundeszentrale für politische Bildung. (2021, Oktober 12). Sozialmietwohnungen. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/341826/sozialmietwohnungen/>. Zugegriffen: 28. April 2023
- BVerfG. Beschluss vom 2. März 1999 in Sachen 2 BvF 1/94, RN 3 (BerfGE 100,249,258) (1999).
- Destatis. (2022a). *Gebäude und Wohnungen 2021* (No. 5312301217004). Abgerufen von [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/fortschreibung-wohnungsbestand-pdf-5312301.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/fortschreibung-wohnungsbestand-pdf-5312301.pdf?__blob=publicationFile)
- Destatis. (2022b). Haushalte nach Haushaltsgröße und Haushaltsmitgliedern. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-2-privathaushalte-bundeslaender.html>. Zugegriffen: 20. Juni 2023
- Destatis. (2022c). Haushalte nach Haushaltsgrößen im Zeitvergleich. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-3-privathaushalte-neuer-zeitvergleich.html>. Zugegriffen: 21. Juli 2023
- Destatis. (2022d, Dezember 19). Nettokaltmieten in Großstädten im Schnitt 30 % höher als auf dem Land. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22\\_N071\\_12\\_63.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22_N071_12_63.html). Zugegriffen: 22. Juli 2023
- Destatis. (2023a). Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>. Zugegriffen: 22. Juli 2023

- Destatis. (2023b). Wohngeldausgaben. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Soziales/\\_Grafik/\\_Interaktiv/wohngeld-ausgaben.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Soziales/_Grafik/_Interaktiv/wohngeld-ausgaben.html). Zugegriffen: 20. Juni 2023
- Destatis. (o. J.-a). Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS). <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Einkommen-Einnahmen-Ausgaben/Methoden/einkommens-verbrauchsstichprobe.html>. Zugegriffen: 21. Juli 2023
- Destatis. (o. J.-b). Wohngeld. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Soziales/Wohngeld/Glossar/wohngeld.html>. Zugegriffen: 20. Juni 2023
- Deutscher Bundestag. (2022). *Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus - Drucksache 20/1824* (Antwort der Bundesregierung). Abgerufen von <https://dserver.bundestag.de/btd/20/018/2001824.pdf>
- Deutscher Bundestag. (o. J.). Gesetze. <https://www.bundestag.de/services/glossar/glossar/G/gesetze-245434>. Zugegriffen: 20. Juni 2023
- Deutscher Mieterbund. (2023, Januar 12). Studie ermittelt für 2023 Rekord-Wohnungsdefizit: Über 700.000 Wohnungen fehlen. <https://www.mieterbund.de/startseite/news/article/74132-studie-ermittelt-fuer-2023-rekord-wohnungsdefizit-ueber-700000-wohnungen-fehlen.html>. Zugegriffen: 21. Juli 2023
- Deutscher Mieterbund Siegerland und Umgebung e.V. (2023, April 18). Der Ankauf von Belegungsrechten ist eine Verlegenheitslösung, Neubau tut Not. <https://www.mieterbund-siegerland.de/infos/aktuelles/der-ankauf-von-belegungsrechten-ist-eine-verlegenheitsl%C3%B6sung,-neubau-tut-not>. Zugegriffen: 1. August 2023
- Deutschlandatlas. (2018). Karten - Wohnungsleerstand. <https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/046-Wohnungsleerstand.html>. Zugegriffen: 20. Juni 2023

- Durth, Werner, Gutschow, Niels. (1988) *Träume in Trümmern: Planungen zum Wiederaufbau zerstörter Städte im Westen Deutschlands 1940-1950. Band 1: Konzepte. Band 2: Städte*. Braunschweig: Vieweg & Teubner, zit. nach Schröteler-von-Brandt, Hildegard. (Hrsg.) *Stadtbau und Stadtplanungsgeschichte*, 2. Aufl., Wiesbaden, Springer Vieweg.
- Egner, Björn. (2019). Wohnungspolitik seit 1945. In Bundeszentrale für Politische Bildung (Hrsg.), *Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen* (Bd. 10413, S. 60–73). Bonn.
- Eilinghoff, Dirk. (2023, Juli 17). Hypothekenzinsen - Aktuelle Bauzinsen für die Baufinanzierung - Finanztip. <https://www.finanztip.de/baufinanzierung/hypothekenzinsen/>. Zugegriffen: 21. Juli 2023
- Föst, Daniel. (2021, Juli 3). Föst (FDP) über Sozialwohnungen - „Wir reden von Fehlbelegungsquoten zwischen 30 und 50 Prozent“. <https://www.deutschlandfunk.de/foest-fdp-ueber-sozialwohnungen-wir-reden-von-100.html>. Zugegriffen: 10. August 2023
- Galler, Stefan. (2023, März 8). Sozialwohnungen: Schon zwölf Euro Miete pro Quadratmeter. <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/sozialwohnungen-baugesellschaft-muenchen-land-miete-hoehstmiete-1.5764921>. Zugegriffen: 6. August 2023
- Ginski, Sarah, Koller, Barbara, & Schmitt, Gisela. (2012). *Wohnungsbau und öffentliche Förderung* (Studie). Aachen: Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung RWTH Aachen. Abgerufen von <https://digital.zlb.de/viewer/metadata/15699819/1/>
- Grade, Jan. (2023). *empirica Bevölkerungsprognose 2023* (Paper No. 270). Berlin: empirica AG. Abgerufen von [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publicationen\\_Referenzen/PDFs/empi270jag.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publicationen_Referenzen/PDFs/empi270jag.pdf)
- Hans-Böckler-Stiftung. (2018, April 8). In Deutschlands Großstädten fehlen fast zwei Millionen bezahlbare Wohnungen. <https://www.boeckler.de/de/pressemitteilungen->

2675-in-deutschlands-grossstaedten-fehlen-fast-zwei-millionen-bezahlbare-woh-  
nungen-3172.htm. Zugegriffen: 21. Juli 2023

Harlander, Tim. (2018). Wohnungspolitik. In *Handwörterbuch der Stadt- und Raument-  
wicklung* (S. 2953–2965). Hannover: Springer Fachmedien.

haufe.de. (2022, Dezember 5). Erhöhung der Kostenmiete bei Sozialwohnungen.

[https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/erhoehung-der-kostenmiete-bei-sozi-  
alwohnungen\\_258\\_392374.html](https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/erhoehung-der-kostenmiete-bei-sozi-<br/>alwohnungen_258_392374.html). Zugegriffen: 20. Juni 2023

haufe.de. (2023, Februar 7). Geflüchtete aus der Ukraine: 600.000 Wohnungen extra nö-  
tig. [https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/ukraine-hilfe-aus-der-woh-  
nungswirtschaft\\_84342\\_562018.html](https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/ukraine-hilfe-aus-der-woh-<br/>nungswirtschaft_84342_562018.html). Zugegriffen: 20. Juni 2023

Haus & Grund Düsseldorf. (2023). Neue Pauschalen bei Sozialwohnungen.

<https://www.hausundgrundddf.de/sozialwohnungen.html>. Zugegriffen: 20. Juni  
2023

Haus & Grund Rheinland Westfalen. (2022, September 20). Sozialwohnungen: NRW  
kauft in großem Stil Belegungsrechte. [https://www.hausundgrund-verband.de/aktu-  
elles/einzelansicht/sozialwohnungen-nrw-kauft-in-grossem-stil-belegungsrechte-  
6250/](https://www.hausundgrund-verband.de/aktu-<br/>elles/einzelansicht/sozialwohnungen-nrw-kauft-in-grossem-stil-belegungsrechte-<br/>6250/). Zugegriffen: 1. August 2023

Henger, Ralph, Michelsen, Claus, Kühl, Carsten, Wandzik, Carolin, & Tockner, Lukas.

(2019). Wohnen in der Stadt: Wege zur Lösung eines Knappheitsproblems. *Wirt-  
schaftsdienst*, 99(9), 603–624.

Henger, Ralph & Niehues, Judith. (2019). *Wohngeldreform 2020: Stärkung eines vernach-  
lässigten Instruments* (Kurzbericht No. 32/2019). Institut der deutschen Wirtschaft  
Köln. Abgerufen von [https://www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-judith-niehues-  
staerkung-eines-vernachlaessigten-instruments-430618.html](https://www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-judith-niehues-<br/>staerkung-eines-vernachlaessigten-instruments-430618.html)

Henger, Ralph & Voigtländer, Michael. (2017). *Ideen für eine bessere Wohnungspolitik*  
(Gutachten). Köln: Institut der deutschen Wirtschaft Köln. Abgerufen von

Höhn, Focke

<https://www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-michael-voigtlaender-ideen-fuer-eine-bessere-wohnungspolitik.html>

Henger, Ralph & Voigtländer, Michael. (2022). *Eine Bewertung des Ampel-Koalitionsvertrags aus ökonomischer Sicht* (Gutachten) (S. 34). Institut der deutschen Wirtschaft Köln. Abgerufen von [https://www.bfw-newsroom.de/wp-content/uploads/2022/02/IW-Gutachten\\_2022\\_Wohnungspolitik-Bewertung-KoaV.pdf](https://www.bfw-newsroom.de/wp-content/uploads/2022/02/IW-Gutachten_2022_Wohnungspolitik-Bewertung-KoaV.pdf)

Holm, Andrej, Lebuhn, Henrik, Junker, Stephan, & Neitzel, Kevin. (2018). *Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?* (Working Paper No. 63). Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung. Abgerufen von [https://www.boeckler.de/download-proxy-for-faust/download-pdf?url=http%3A%2F%2F217.89.182.78%3A451%2Fabfrage\\_digi.fau%2Fp\\_foe\\_WP\\_063\\_2018.pdf%3Fprj%3Dhbs-abfrage%26ab\\_dm%3D1%26ab\\_zeig%3D8054%26ab\\_diginr%3D8483](https://www.boeckler.de/download-proxy-for-faust/download-pdf?url=http%3A%2F%2F217.89.182.78%3A451%2Fabfrage_digi.fau%2Fp_foe_WP_063_2018.pdf%3Fprj%3Dhbs-abfrage%26ab_dm%3D1%26ab_zeig%3D8054%26ab_diginr%3D8483)

ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. (2023, April 20). Mehr Stornierungen im Wohnungsbau. <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2023-04-20/mehr-stornierungen-im-wohnungsbau>. Zugegriffen: 25. Juli 2023

immowelt.de. (2023a). Mietspiegel Baden-Württemberg 2023 - aktuelle Statistiken. <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/bl-baden-wuerttemberg/mietspiegel>. Zugegriffen: 6. August 2023

immowelt.de. (2023b). Mietspiegel Hessen 2023 - aktuelle Statistiken. <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/bl-hessen/mietspiegel>. Zugegriffen: 6. August 2023

Institut Arbeit und Qualifikation der Universität Duisburg-Essen. (2022). *Entwicklung der durchschnittlichen Löhne/Gehälter 1995 – 2022*. sozialpolitik-aktuell.de. Abgerufen von [https://www.sozialpolitik-aktuell.de/files/sozialpolitik-aktuell/\\_Politikfelder/Einkommen-Armut/Datensammlung/PDF-Dateien/tabIII1.pdf](https://www.sozialpolitik-aktuell.de/files/sozialpolitik-aktuell/_Politikfelder/Einkommen-Armut/Datensammlung/PDF-Dateien/tabIII1.pdf)

- Jahn, Uwe. (2021, Juli 6). Sozialwohnungen in Deutschland werden immer rarer.  
<https://www.tagesschau.de/inland/sozialwohnungen-123.html>. Zugegriffen: 23. Juli 2023
- JuraForum.de-Redaktion. (2023, Februar 17). Asyl - Wohnen und Wohnsitzauflage. *JuraForum.de*.
- Kaltenbrunner, Robert & Waltersbacher, Matthias. (2019). Besonderheiten und Perspektiven der Wohnsituation in Deutschland. In Bundeszentrale für Politische Bildung (Hrsg.), *Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen* (Bd. 10413, S. 38–59). Bonn.
- Kiehle, Wolfgang. (2021). Wohnungspolitik. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/handwoerterbuch-politisches-system/202215/wohnungspolitik/>. Zugegriffen: 9. August 2023
- Kofner, Stefan. (2004). *Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft*. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag.
- Krapp, Max-Christopher & Malottki, Christian von. (2017). *Wie viele Sozialwohnungen brauchen wir?* (Publikation No. 01/2017) (S. 4). Darmstadt: Institut Wohnen und Umwelt (IWU). Abgerufen von [https://www.iwu.de/fileadmin/publikationen/schlaglicht/2017\\_IWU\\_KrappEtMalottki\\_Wie-viele-Sozialwohnungen-brauchen-wir.pdf](https://www.iwu.de/fileadmin/publikationen/schlaglicht/2017_IWU_KrappEtMalottki_Wie-viele-Sozialwohnungen-brauchen-wir.pdf)
- Lampert, Heinz & Althammer, Jörg. (2007). *Lehrbuch der Sozialpolitik*. Berlin, Heidelberg: Springer Gabler.
- Margraf & Partner Immobilienbewertung. (o. J.). Wirtschaftlichkeitsberechnung.  
<https://www.oliver-margraf.de/wirtschaftlichkeitsberechnung.html>. Zugegriffen: 20. Juni 2023
- mdr.de. (2023, Januar 12). Studie: Größter Wohnraum-Mangel seit mehr als 20 Jahren.  
<https://www.mdr.de/nachrichten/deutschland/politik/wohnungsbau-wohnungsnotsondervermoegen-sozialwohnungen-100.html>. Zugegriffen: 21. Juli 2023

Mieterverein Bochum. (o. J.). Mieterhöhung bei Sozialwohnungen. <https://www.mieterverein-bochum.de/ratgeber/mieterhoehung-bei-sozialwohnungen/>. Zugegriffen: 20.

Juni 2023

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen. (2022). Wohnberechtigungsschein. <https://www.mhkbd.nrw/themenportal/wohnberechtigungsschein>. Zugegriffen: 9. August 2023

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg. (2022). *Einkommensgrenzen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2022*. Abgerufen von [https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Daten/03\\_Bauen-Wohnen/Wohnungsbau/Wohnberechtigung/Einkommensgrenzen\\_des\\_Foerderprogramms\\_Wohnungsbau\\_BW\\_2022\\_0001.pdf](https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Daten/03_Bauen-Wohnen/Wohnungsbau/Wohnberechtigung/Einkommensgrenzen_des_Foerderprogramms_Wohnungsbau_BW_2022_0001.pdf)

Noack, Birgit. (o. J.). Sozialwohnung. [https://www.haufe.de/recht/deutsches-anwalt-office-premium/sozialwohnung\\_idesk\\_PI17574\\_HI625840.html](https://www.haufe.de/recht/deutsches-anwalt-office-premium/sozialwohnung_idesk_PI17574_HI625840.html). Zugegriffen: 24. April 2023

Oschmiansky, Frank. (2010, Juni 1). Neues Steuerungsmodell und Verwaltungsmodernisierung. <https://www.bpb.de/themen/arbeit/arbeitsmarktpolitik/55048/neues-steuerungsmodell-und-verwaltungsmodernisierung/>. Zugegriffen: 4. Oktober 2024

Pestel Institut GmbH & Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2023). *Bauen und Wohnen in der Krise* (Studie). Hannover: Verbändebündnis Soziales Wohnen. Abgerufen von [https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/Studie\\_-\\_Bauen\\_und\\_Wohnen\\_in\\_der\\_Krise.pdf](https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/Studie_-_Bauen_und_Wohnen_in_der_Krise.pdf)

promietrecht.de. (2023). Sozialwohnungen - Dauer der Bindung unterschiedlich geregelt.

<https://www.promietrecht.de/Preisgebundener-Wohnraum/Sozialwohnungen-Dauer-der-Bindung-unterschiedlich-geregelt-E3383.htm>. Zugegriffen: 27. April 2023

promietrecht.de. (o. J.). Wohnberechtigungsschein - Tabelle Einkommensgrenzen.

<https://www.promietrecht.de/Wohnberechtigung/Wohnberechtigungsschein-Tabelle-Einkommensgrenzen-E2524.htm>. Zugegriffen: 20. Juni 2023

Radomsky, Stephan. (2021, November 12). Warum die KfW das Effizienzhaus 55 bald nicht mehr fördert. <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/kfw-foerderung-55-1.5461725>. Zugegriffen: 23. Juli 2023

Radomsky, Stephan. (2023, Januar 23). Wohnungsmangel: Am Bau herrscht Stau - Ziel von 400 000 wird verfehlt - Wirtschaft - SZ.de. <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnung-neubau-mieten-mangel-ziel-verfehlt-1.5737450>. Zugegriffen: 21. Juli 2023

RegioKontext GmbH. (2020). *Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen)* (Gutachten). Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Abgerufen von [https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/gutachten\\_gebietskulissen\\_kurzfassung.pdf](https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/gutachten_gebietskulissen_kurzfassung.pdf)

Simons, Harald & Salla, Arnaud. (2023). Wohnimmobilien. In Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) (Hrsg.), *Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023* (S. 199–222).

Simons, Harald & Schmandt, Marco. (2022). *Folgen des Russland-Ukraine-Krieges für den Wohnungsmarkt*. Berlin: Empirica AG. Abgerufen von [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/2022021\\_Folgen\\_Russland\\_Ukraine\\_Wohnungsmarkt.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/2022021_Folgen_Russland_Ukraine_Wohnungsmarkt.pdf)

Sotelo, Ramón. (2022). Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik. In M. Mändle (Hrsg.), *Handbuch Immobilienwirtschaft* (2. Aufl., S. 15–86). Haufe.

Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD), Bündnis 90 / Die Grünen, & Freie Demokraten (FDP). (2021, Dezember 7). Koalitionsvertrag 2021-2025.

Stadt Leipzig. (2023). Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen in Leipzig.

<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/wohnen/sozialwohnung>. Zugegriffen: 6. August 2023

Statista GmbH. (2023a, Mai 5). Verteilung der Einwohner nach Gemeindegrößenklassen

2021. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/161809/umfrage/anteil-der-einwohner-an-der-bevoelkerung-in-deutschland-nach-gemeindegroessenklassen/>. Zugegriffen: 30. Juli 2023

Statista GmbH. (2023b, Juli 6). Neubau von Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau

bis 2022. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1054904/umfrage/neubau-von-mietwohnungen-im-sozialen-wohnungsbau-in-deutschland/>. Zugegriffen: 21. Juli 2023

Stürzer, Rudolf. (o. J.). Mieterhöhung bei Sozialwohnungen ab 1.1.2014.

[https://www.haufe.de/recht/deutsches-anwalt-office-premium/mieterhoehung-bei-sozialwohnungen-ab-112014\\_idesk\\_PI17574\\_HI6007535.html](https://www.haufe.de/recht/deutsches-anwalt-office-premium/mieterhoehung-bei-sozialwohnungen-ab-112014_idesk_PI17574_HI6007535.html). Zugegriffen: 20. Juni 2023

tagesschau.de. (2023, Januar 12). In Deutschland fehlen Millionen von Sozialwohnungen.

<https://www.tagesschau.de/wirtschaft/sozialwohnungen-bau-mangel-101.html>. Zugegriffen: 24. April 2023

Urbansky, Frank. (2022, Februar 1). Nachhaltiges Bauen wird Pflicht und treibt die Kosten.

<https://www.springerprofessional.de/energieeffizienz/energie---nachhaltigkeit/nachhaltiges-bauen-wird-pflicht-und-treibt-die-kosten/20047216>. Zugegriffen: 21. Juni 2023

verbraucherzentrale.de. (2023, April 11). Wohngeld: Wer es bekommt und wie Sie es beantragen.

<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/geld-versicherungen/kreditschulden-insolvenz/wohngeld-wer-es-bekommt-und-wie-sie-es-beantragen-78141>. Zugegriffen: 20. Juni 2023

- Walberg, Dietmar & Gniechwitz, Timo. (2019). *Auswirkungen energetischer Standards auf die Bauwerkskosten und die Energieeffizienz im Geschosswohnungsbau in Deutschland* (Bauforschungsbericht No. 78). Kiel: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Abgerufen von [https://www.zdb.de/fileadmin/publikationen/Weitere\\_Publikationen/ARGE-Studie-Gebaeudesanierung-Baukosten.pdf](https://www.zdb.de/fileadmin/publikationen/Weitere_Publikationen/ARGE-Studie-Gebaeudesanierung-Baukosten.pdf)
- wbs-rechner.de. (o. J.). WBS Rechner 2023. <https://wbs-rechner.de/>. Zugegriffen: 21. Juli 2023
- Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags. (2020a). *Verteilungsschlüssel bei Bund-Länder-Finanzierungen* (Sachstand No. WD 4-3000-118/20). Abgerufen von <https://www.bundestag.de/resource/blob/816952/e881ad249f008f04d4a6cbff9c6b7f30/WD-4-118-20-pdf-data.pdf>
- Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags. (2020b). *Wohnungsbau und Wohnungsbauförderung durch den Bund* (Sachstand No. WD 7-3000-029/20). Abgerufen von <https://www.bundestag.de/resource/blob/694138/a884e61899751fd89cb92a138f0dd1a9/WD-7-029-20-pdf-data.pdf>
- Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags. (2022). *Soziale Wohnraumförderung in den Bundesländern - Überblick über die Rechtsgrundlagen* (Dokumentation No. WD 7-3000-067/22). Abgerufen von <https://www.bundestag.de/resource/blob/918340/0e5e2f35001611cb1ecdf62b818b3bcf/WD-7-067-22-pdf-data.pdf>
- Witsch, Katrin. (2023, Juni 20). Gaspreisentwicklung: Gaspreise im Großhandel steigen nach Jahrestief wieder. <https://www.handelsblatt.com/unternehmen/energie/gaspreisentwicklung-gaspreise-im-grosshandel-steigen-nach-jahrestief-wieder/28682942.html>. Zugegriffen: 21. Juli 2023

Höhn, Focke

Zinnecker, Sara. (2023, Juni 15). EZB erhöht Leitzinsen: Was das bedeutet – Forbes Advisor Deutschland. <https://www.forbes.com/advisor/de/geldanlage/was-ist-leitzins/>.

Zugegriffen: 21. Juni 2023



## Anlagen

### Anlage 1: Übersicht Rechtsgrundlagen, Mietpreis- und Belegungsbindung

Bundesland	Regelung	Höchstzulässige Miete	Ergänzung zur höchstzulässigen Miete	Mieterhöhung	Belegungsbindung
<b>Baden-Württemberg</b>	Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen ( <b>LWoFG</b> ) sowie Verwaltungsvorschrift ( <b>VwV-Wohnungsbau BW 2022</b> )	je nach Förderung mind. 20 o. mind. 40 % unter ortsüblichen Vergleichsmiete (Abschnitt II Teil B Nr. 2b VwV-Wohnungsbau BW 2022)  <i>ortsübl. Vergleichsmiete abzgl. 40 % Förderung beträgt rd. 6,96 €/m<sup>2</sup> <sup>151</sup></i>	Wenn keine anderweitigen Regelungen in der Förderzusage getroffen wurde oder keine Obergrenze von der Gemeinde per Satzung bestimmt wurde (§ 4 Abs. 6 LWoFG)	Mieterhöhung frühestens nach 2 Jahren um höchstens 5 % (Abschnitt II Teil B Nr. 2b VwV-Wohnungsbau BW 2022)	10-40 Jahre (Abschnitt II Teil B Nr. 2b VwV-Wohnungsbau BW 2022)
<b>Bayern</b>	Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern ( <b>BayWoFG</b> ) sowie Informationen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr <sup>152</sup>	4,00-7,00 €/m <sup>2</sup> (Nr. 1.1.1 der Informationen des Staatsministeriums)  12,00 € im Landkreis München <sup>153</sup>	Bewilligungsstelle legt Miete eigenverantwortlich fest und orientiert sich am örtlichen Mietniveau (Nr. 1.1.1 der Informationen des Staatsministeriums)	Mieterhöhung frühestens nach 5 Jahren gemäß den §§ 55 und 559 BGB um bis zu 7,5 % (Nr. 1.1.1 der Informationen des Staatsministeriums)	25-55 Jahre (Nr. 1.1.1 der Informationen des Staatsministeriums)
<b>Berlin</b>	Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2022 ( <b>WFB 2022</b> )	6,60-9,00 € (Nr. 10.1 WFB 2022)	Abhängig von Einkommensgrenzen und Wohnfläche (Nr. 10.1 WFB 2022)	Mieterhöhung alle 2 Jahre um bis zu 0,20 €/m <sup>2</sup> (Nr. 10.2 WFB 2022)	30 Jahre (Nr. 9.1 WFB 2022)
<b>Brandenburg</b>	Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz ( <b>BbgWoFG</b> ) sowie Richtlinie zur Förderung des Mietwohnungsneubaus ( <b>MietwohnungsbauförderR</b> )	5,40-6,00 €/m <sup>2</sup> (Nr. 4.6 MietwohnungsneubauförderR)	Abhängig von der Lage der Gemeinde (Nr. 4.6 MietwohnungsneubauförderR)	Erhöhungen sind innerhalb von 3 Jahren auf 10 % (max. bis zur Höhe der ortsübl. Vergleichsmiete) zu begrenzen (Nr. 4.6 MietwohnungsneubauförderR)	25 Jahre (Nr. 4.5 MietwohnungsneubauförderR)
<b>Bremen</b>	Neufassung der <b>Richtlinien</b> zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen	6,10 €/m <sup>2</sup> (Nr. 8.2.2 Richtlinie)		Erhöhung gem. § 558 BGB, höchstens aber um 15 % innerhalb von drei Jahren; modernisierungsbedingte Erhöhung nicht zulässig (Nr. 8.2.2 RL)	15 Jahre (Nr. 8.1 Richtlinie)
<b>Hamburg</b>	Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz ( <b>HmbWoFG</b> )	6,90 €/m <sup>2</sup> <sup>154</sup>		Erhöhung alle 2 Jahre um 0,20 €/m <sup>2</sup> möglich <sup>155</sup>	30-40 Jahre <sup>156</sup>
<b>Hessen</b>	Hessisches Wohnraumförderungsgesetz ( <b>HWoFG</b> ) sowie <b>Richtlinie</b> des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung	20 % unter ortsüblichen Vergleichsmiete (Nr. 4.3 der Richtlinie)  <i>ortsübl. Vergleichsmiete abzgl. 20 % Förderung beträgt rd. 9,44 €/m<sup>2</sup> <sup>157</sup></i>	Bei Mietspiegeln etc. wird der Wert von der Höchstmiete abgezogen (Nr. 4.3 der Richtlinie)	k. A.	15-25 Jahre (Nr. 4.2.2 der Richtlinie)

<sup>151</sup> Vgl. IMMOVELT.DE (2023a)

<sup>152</sup> Vgl. BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAUEN UND VERKEHR (2023), Nr. 1.1.1

<sup>153</sup> Vgl. GALLER (2023)

<sup>154</sup> Vgl. BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN HAMBURG (o. J.)

<sup>155</sup> Vgl. BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN HAMBURG (o. J.)

<sup>156</sup> Vgl. BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN HAMBURG (o. J.)

<sup>157</sup> Vgl. IMMOVELT.DE (2023b)

<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen ( <b>WoBauSozRL M-V</b> )	6,00-6,80 €/m <sup>2</sup> (Nr. 6.4.1 WoBauSozRL M-V); 6,60-7,40 €/m <sup>2</sup> in Greifswald und Rostock <sup>158</sup>		Mieterhöhung erstmals nach 4 Jahren, nachfolgend innerhalb von je 2 Jahren i. H. v. 0,25 €/m <sup>2</sup> monatlich (Nr. 6.4.2 WoBauSozRL M-V)	20 Jahre <sup>159</sup>
<b>Niedersachsen</b>	Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz ( <b>NWoFG</b> ) sowie Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen ( <b>WFB</b> )	5,60-7,50 Euro €/m <sup>2</sup> (Abschnitt 21.4 WFB)	Abhängigkeit von Mietenstufe der Gemeinde und Einkommensgruppe (Abschnitt 21.4 WFB)	Mieterhöhung ab Beginn des 4. Jahres bis Ende der Mietbindung gem. §§ 558 bis 559b BGB (Abschnitt 21.5 WFB)	20-35 Jahre (Abschnitt 21 WFB)
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	Nordrhein-westfälisches Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum ( <b>WFNG NRW</b> ) sowie Wohnraumförderungsbestimmungen ( <b>WFB</b> )	6,00-8,00 €/m <sup>2</sup> (Nr. 2.3.2.1 WFB)	Abhängigkeit von Mietenstufe der Gemeinde und Einkommensgruppe (Nr. 2.3.2.1 WFB)	k. A.	25 oder 30 Jahre (Nr. 2.3 WFB)
<b>Reinland-Pfalz</b>	Landeswohnraumförderungsgesetz ( <b>LWoFG</b> ) sowie <b>Verwaltungsvorschrift</b> zur sozialen Mietwohnraumförderung	4,40-8,10 €/m <sup>2</sup> (Nr. 8.1 Verwaltungsvorschrift)	Abhängigkeit von Einkommensgruppe, Standort des Wohnraums und Wohnfläche (Nr. 8 Verwaltungsvorschrift)	Erhöhung um jährlich 1,75 % seit Beginn der Mietbindung (Nr. 8.4 Verwaltungsvorschrift)	25 oder 30 Jahre (Nr. 7.1 Verwaltungsvorschrift)
<b>Saarland</b>	<b>Verwaltungsvorschriften</b> des Ministeriums für Finanzen und Europa zur Durchführung des Wohnungsbauprogramms	4,70-5,40 €/m <sup>2</sup> (Nr. 4.2.1 Verwaltungsvorschrift)	5,40 €/m <sup>2</sup> gilt für Saarbrücken; 5,10 €/m <sup>2</sup> für Mittelzentren oder größere Gemeinden; 4,70 €/m <sup>2</sup> für übrige Gemeinden (Nr. 4.2.1 Verwaltungsvorschrift)	Mieterhöhung gem. BGB, aber nicht um mehr als 10 % innerhalb von 3 Jahren (Nr. 4.2.2 Verwaltungsvorschrift)	10 Jahre (Nr. 4.1.2 Verwaltungsvorschrift)
<b>Sachsen</b>	Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum ( <b>FRL</b> )	anfängliche Miete ist die durchschnittliche Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen abzüglich Höhe der Förderung/m <sup>2</sup> (Nr. 3a FRL); Max. 6,50 € in Leipzig <sup>160</sup>	Förderungszuschuss liegt in der Regel bei 35 %, maximal aber bei 3,80 Euro je m <sup>2</sup> /Monat (Nr. 4 FRL)	Mieterhöhung gem. § 558 BGB entsprechend der prozentualen Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Nr. 3b FRL)	15-20 Jahre (Nr. 2aa FRL)
<b>Sachsen-Anhalt</b>	Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Mietwohnungsbaus des Landes Sachsen-Anhalt ( <b>MietwohnungsbauRL</b> )	6,00 €/m <sup>2</sup> ; in Magdeburg und Halle maximal 6,50 €/m <sup>2</sup> (Nr. 7.1.3 MietwohnungsbauRL)		Mieterhöhung nach 4 Jahren; danach gem. § 558 BGB entspr. der prozentualen Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Nr. 7.1.3 MietwohnungsbauRL)	mindestens 20 Jahre (Nr. 7.1.1 MietwohnungsbauRL)
<b>Schleswig-Holstein</b>	Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz ( <b>VB-SHWoFG</b> ) sowie Wohnraumförderungsrichtlinien ( <b>WoFöRL</b> )	6,50–6,80 €/m <sup>2</sup> (Nr. 6.4.2 (1) WoFöRL)	Abhängig von Mietenstufe der Gemeinde (Nr. 6.4.2 (1) WoFöRL)	Mieterhöhung nach 4 Jahren; danach gem. §§ 558 bis 559 c BGB; Miete darf sich innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 6 % erhöhen (Nr. 6.4.2 (3) WoFöRL)	35 Jahre (Nr. 6.4.3 WoFöRL)
<b>Thüringen</b>	Thüringisches Wohnraumförderungsgesetz ( <b>ThürWoFG</b> ) sowie Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus ( <b>ISSP 2021</b> )	5,20-5,90 €/m <sup>2</sup> (Nr. 8.1 ISSP 2021)	Abhängig von den Gemeindegrößen, z. B. 5,90 €/m <sup>2</sup> gültig für Erfurt, Jena und Weimar	Erhöhung nach 5 Jahren gem. festgelegter Erhöhungsbeiträge i. H. v. 40 – 50 Cent/m <sup>2</sup> (Nr. 8.2 ISSP 2021)	10-20 Jahre (Nr. 9.1 ISSP 2021)

<sup>158</sup> Vgl. WISSENSCHAFTLICHE DIENSTE DES DEUTSCHEN BUNDESTAGS (2022), S. 11

<sup>159</sup> Vgl. WISSENSCHAFTLICHE DIENSTE DES DEUTSCHEN BUNDESTAGS (2022), S. 11

<sup>160</sup> Vgl. STADT LEIPZIG (2023)

**Anlage 2: Sozialwohnungsbestand in den Bundesländern (2020)**<sup>161</sup>

<b>Gesamtbestand an Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen (Stand 31.12.) - Wohneinheiten</b>										
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Baden-Württemberg	58.000	56.000	53.000	63.197	60.000	57.413	58.416	56.727	55.309	55.406
Bayern	159.000	158.000	150.500	147.078	135.823	138.036	135.619	136.904	135.655	135.346
Berlin	208.541	200.854	194.413	179.206	152.854	137.428	123.612	116.220	113.771	111.964
Brandenburg	38.400	39.300	65.819	59.874	51.673	43.400	41.033	28.787	24.850	19.891
Bremen	9.659	9.356	9.271	9.268	8.496	8.415	8.337	8.048	8.254	7.681
Hamburg	105.040	109.005	102.998	94.481	88.700	83.800	80.928	80.300	82.300	83.130
Hessen	123.028	120.534	115.325	112.859	100.660	93.207	85.484	80.309	79.728	79.720
Mecklenburg-Vorp.	7.198	7.364	7.190	6.889	6.728	5.936	6.693	6.099	4.893	3.402
Niedersachsen	83.498	97.237	94.743	93.395	90.637	85.766	82.496	74.887	67.335	60.265
Nordrhein-Westfalen	527.276	513.901	499.063	488.858	476.700	467.356	460.671	457.563	456.783	451.662
Rheinland-Pfalz	58.451	53.134	49.427	65.329	63.227	59.792	57.365	52.568	50.231	44.051
Saarland	2.500	2.300	2.300	1.982	1.100	997	835	530	560	579
Sachsen	-	42.505	7.026	32.608	11.766	11.629	11.623	11.784	11.469	11.904
Sachsen-Anhalt	-	28.359	25.452	21.771	12.880	8.361	3.895	3.749	3.510	3.373
Schleswig-Holstein	64.810	63.866	63.846	49.910	50.148	49.105	48.509	47.196	46.684	46.401
Thüringen	45.299	37.027	34.861	29.111	19.069	17.298	16.251	14.386	13.882	14.100
Deutschland	1.490.700	1.538.742	1.475.234	1.455.816	1.330.461	1.267.939	1.221.767	1.176.057	1.155.214	1.128.875
Datenbasis: Angaben der Länder										

<sup>161</sup> DEUTSCHER BUNDESTAG (2022), S. 14

## **Kurzbiografie der Autoren**

### **Vanessa Höhn**

studierte nach ihrem Bachelor in Immobilienwirtschaft (B.A.) an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg in Mannheim den Master in Immobilienmanagement (M.A.) an der Hochschule Aschaffenburg, den sie im Oktober 2023 erfolgreich abgeschlossen hat. Berufliche Erfahrungen in der Immobilienbranche sammelte sie in Form ihrer Festanstellung bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in den Bereichen Facility und Portfolio Management sowie bei ihrer Nebentätigkeiten im Bereich der Immobilienbewertung während des Studiums.

Die im Rahmen ihres Studiums unter der Betreuung von Herrn Prof. Dr. Christian Focke verfasste Masterthesis mit dem Titel „Schaffung von gefördertem Wohnraum in Deutschland – Probleme und Lösungsansätze“ diente als Grundlage für dieses Arbeitspapier.

### **Christian Focke**

wurde im März 2012 als Professor für das Lehrgebiet Immobilienbetriebswirtschaft an die Fakultät Wirtschaft und Recht der Technischen Hochschule Aschaffenburg berufen.

Prof. Dr. Focke, geb. 1976 in Coesfeld, studierte Betriebswirtschaftslehre mit Studienschwerpunkt Immobilienökonomie an der Universität Münster, der EUROPEAN BUSINESS SCHOOL (ebs) in Oestrich-Winkel und an der Georgia State University in Atlanta (USA). Nach seinem Abschluss als Diplom-Kaufmann und Master of Science in Real Estate (USA) promovierte er bei Prof. Dr. Karl-Werner Schulte am Lehrstuhl für Immobilienökonomie der ebs.

Vor seinem Wechsel in die Wissenschaft war er als selbständiger Unternehmensberater und Bereichsgeschäftsführer einer Immobilien-AG in der praktischen Immobilienwirtschaft tätig. Während dieser Zeit blieb er in der immobilienwirtschaftlichen Aus- und Weiterbildung im Rahmen diverser Lehraufträge – unter anderem für die Universität Zürich – engagiert.



IIWM Institut für  
Immobilienwirtschaft  
und-management  
TH Aschaffenburg

Technische Hochschule Aschaffenburg  
Würzburger Straße 45  
D-63743 Aschaffenburg