

# Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland

beauftragt vom

## **Verbändebündnis „Soziales Wohnen“**

erstellt durch

**Pestel Institut gGmbH  
Hannover**

Hannover, Januar 2024

**CBP**



**BDB**



**DMB**



**DGfM**



**IG BAU**



**Auftraggeber:**

Verbändebündnis  
SOZIALES WOHNEN  
Koordination  
Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks-  
und Wohnungsbau e. V. (DGfM)  
Christian Bruch  
DGfM-Geschäftsführer  
Kochstraße 6-7  
10969 Berlin  
Tel.: 030 / 25 35 96 - 40  
Fax: 030 / 25 35 96 - 45  
E-Mail: [mail@dgfm.de](mailto:mail@dgfm.de)  
Homepage: [www.dgfm.de](http://www.dgfm.de)

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Matthias Günther  
Pestel Institut gGmbH  
Gretchenstraße 7  
30161 Hannover  
Tel. 0511 / 99094-20  
E-Mail: [guenther@pestel-institut.de](mailto:guenther@pestel-institut.de)

## Inhalt

	Seite	
1	Ausgangslage und Ziele	1
2	Die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus und des Bestandes an Sozialwohnungen	2
3	Angemessenheit der regionalen Kosten der Unterkunft	6
4	Bevölkerung, Einkommen, Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf	20
5	Fazit	31

## Abbildungen, Tabellen

Abbildung 1	Die Entwicklung der Zahl an Sozialwohnungen und der Mieterhaushalte in Deutschland bis 2022	2
Abbildung 2	Wohnungsfertigstellungen insgesamt und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau in der Bundesrepublik (alte Länder und West-Berlin) von 1950 bis 1995	3
Abbildung 3	Verfügbares Haushaltseinkommen je Hektar Siedlungsfläche und Jahr in 1.000 €	8
Abbildung 4	Wohnungsmarktsituation in Deutschland Ende 2022	9
Abbildung 5	Anteil der Mieter an allen Haushalten Ende 2022	10
Abbildung 6	Anteil gemeinwohlorientierter Anbieter am Mietwohnungsmarkt 2011	11
Abbildung 7	Durchschnittsmiete (netto-kalt je m <sup>2</sup> je Monat) über den gesamten Mietwohnungsbestand nach den Daten der Mikrozensuszusatzenerhebung Wohnen 2022	13
Abbildung 8	Durchschnittlich von den Job-Centern gezahlte KdU (netto-kalt je m <sup>2</sup> je Monat) im Juni 2022	14
Abbildung 9	Durchschnittlich gezahlte KdU im Juni 2022 in v. H. der Durchschnittsmiete des Mietwohnungsbestandes	15
Abbildung 10	Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II sowie die anerkannten Kosten der Unterkunft jeweils im Durchschnitt von acht Monaten 2015, 2022 und 2023 in Deutschland	18
Abbildung 11:	Single-Haushalte im SGB II-Bezug sowie die anerkannten Kosten der Unterkunft jeweils im Durchschnitt von acht Monaten 2015, 2022 und 2023 in Deutschland	19
Abbildung 12:	Wohnsubventionen nach Subjekt- und Objektförderung 2022 und 2023 in Deutschland	19
Abbildung 13:	Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1990 bis 2022	20
Abbildung 14	Entwicklung der nominalen und realen Bruttostundenlöhne von Arbeitnehmern von 2000 bis 2022	21
Abbildung 15	Wohnungsbau und Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1991 bis 2022 und die Erwartungen für 2023 und 2024	22
Abbildung 16	Wohnungsmarktsituation in Deutschland zum Zeitpunkt des Zensus 2011	23
Abbildung 17	Wohnungsbestandsveränderung und potenzielle	

	Haushaltsbildungen in Deutschland von 1991 bis 2023	24
Abbildung 18	Wohnungsmarktsituation in Deutschland Ende 2022	25
Abbildung 19	Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2050 bei einem jährlichen Wanderungsgewinn von 375.000 Personen ab 2023	27
Abbildung 20	Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland 2022 und 2050)	27
Abbildung 21	Entwicklung der von den Job-Centern gezahlten reinen Unterkunftskosten je m <sup>2</sup> -Wohnfläche von Januar 2015 bis August 2023	30
Tabelle 1	Bewilligungen im sozialen Mietwohnungsneubau in Deutschland in den Jahren 2017 bis 2022 nach Bundesländern	4
Tabelle 2	Bestand an Mietsozialwohnungen in Deutschland in den Jahren 2017 bis 2022 nach Bundesländern	5
Tabelle 3	Die im Juni 2022 gezahlten durchschnittlichen Kosten der Unterkunft im Vergleich zur im Mikrozensus ermittelten Durchschnittsmiete in den 10 Regionen mit der höchsten Überschreitung der Durchschnittsmiete	16
Tabelle 4	Wohnungsbau im Durchschnitt der Jahre 2020 bis 2022 und der Wohnungsbedarf in den Jahren 2024 und 2025	28
Tabelle 5	Ist- und Soll-Bestand an Sozialwohnungen 2022	29

# Bauen und Wohnen im Jahr 2024 in Deutschland und die Perspektiven für die kommenden Jahre

## 1 Ausgangslage und Ziele

Das große wohnungspolitische Versprechen der Ampel-Koalition war der Anspruch, den Wohnungsbau insgesamt auf 400.000 Wohnungen und den sozialen Wohnungsbau auf 100.000 Wohnungen je Jahr zu steigern. In der Realität lag der Wohnungsbau im Jahr 2022 bei rund 294.000 Wohnungen insgesamt und es wurden Förderzusagen für knapp 23.000 Sozialwohnungen im Neubau gegeben. Für das Jahr 2023 werden vom Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V.<sup>1</sup> Fertigstellungen von insgesamt 271.000 Wohnungen erwartet und für das Jahr 2024 wird bei gleichbleibend schlechten Rahmenbedingungen von einem weiteren Rückgang auf nur noch 235.000 Wohnungen ausgegangen. Der soziale Wohnungsbau ist von den gestiegenen Baukosten ebenso betroffen und da die Ausweitung der zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel überschaubar blieb, werden die Förderzusagen im Neubau wohl auch 2023 und 2024 eher zwischen 20.000 und 30.000 Wohnungen liegen als im Bereich von 100.000 Wohnungen.

Parallel zum Rückgang der Bautätigkeit läuft die Zuwanderung weiterhin auf hohem Niveau. Nach der Rekordzuwanderung 2022 mit einem Wanderungsgewinn von rund 1,45 Millionen Personen lagen Nettozuzug von Januar bis September 2023 bereits wieder bei über 0,5 Millionen Personen.

Damit wurden die bis Ende 2022 aufgelaufenen Wohnungsdefizite von rund 700.000 Wohnungen im Jahr 2023 nicht reduziert, sondern ganz im Gegenteil muss von einer weiteren Erhöhung der Defizite um rund 100.000 Wohnungen im Jahr 2023 ausgegangen werden. Die Wohnungsknappheit sorgt für Mieterhöhungsspielräume, die zumindest von einem Teil der Vermieter auch genutzt werden<sup>2</sup>. Da die Zinserhöhung zu einer deutlichen Reduzierung der Preise am Wohnimmobilienmarkt geführt hat, stiegen und steigen die Renditen in der Vermietung deutlich an.

Ebenfalls angestiegen ist in den vergangenen Jahren die Subjektförderung im Bereich des Wohnens. Die durchaus zu begrüßende Wohngeldreform zum 1.1.2023 dürfte einen Anstieg der Ausgaben von 1,8 Milliarden Euro auf 5 bis 6 Milliarden Euro ausgelöst haben. Bei den von den Job-Centern gezahlten Kosten der Unterkunft (KdU) ist für das Jahr 2023 inklusive der Ausgaben für die Betriebs- und Heizkosten erstmals Ausgaben von über 20 Milliarden-Euro auszugehen. In den Monaten Januar bis August 2023 lagen die KdU um knapp 17 Prozent höher als im gleichen Zeitraum 2015; und dies bei durchschnittlich 12 Prozent weniger Bedarfsgemeinschaften.

---

<sup>1</sup> <https://www.zdb.de/meldungen/baukonjunktur-2023-2024-zwischen-fachkraeftemangel-und-kurzarbeit-1>; abgerufen am 17.12.2023

<sup>2</sup> Z. B. der Immobilienkonzern LEG; <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/mieten-leg-anstieg-100.html>; abgerufen am 2.1.2024

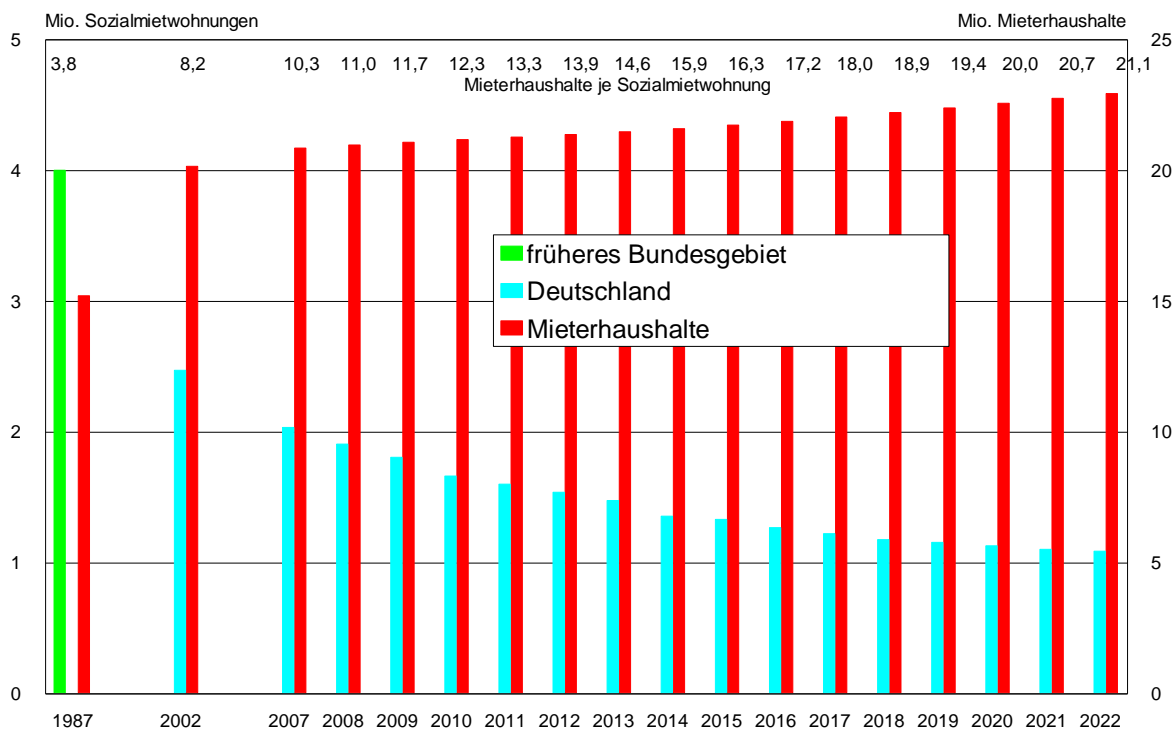
Im Kern wird herausgearbeitet, dass der seit Jahrzehnten schwelende Streit, ob denn nun die Subjektförderung die „bessere“ Form der Förderung des Wohnens ist oder umgekehrt die Objektförderung, zu einer Verhärtung der politischen Auseinandersetzung, aber nicht zur Verbesserung der Wohnsituation der geführt hat.

Wir brauchen sowohl die Objekt- als auch Subjektförderung, aber diese müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen. Diese These ist weder neu noch originell, die Nichtbeachtung scheint aber Probleme heraufzubeschwören, die eine soziale und finanzielle Dimension erreichen, die vor 20 Jahren kaum vorstellbar war.

## 2 Die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus und des Bestandes an Sozialwohnungen

Der Bestand an Sozialwohnungen ist in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich zurückgegangen, wie **Abbildung 1** zeigt. Das Verhältnis von Mieterhaushalten zu Sozialwohnungen hat sich im Zeitablauf kontinuierlich verschlechtert. Da grob geschätzt davon ausgegangen werden kann, dass etwa die Hälfte der Mieterhaushalte die für den Bezug einer Sozialwohnung gesetzten Einkommensgrenzen unterschreitet, können rechnerisch weniger als ein Zehntel der berechtigten Haushalte tatsächlich eine Sozialwohnungen beziehen.

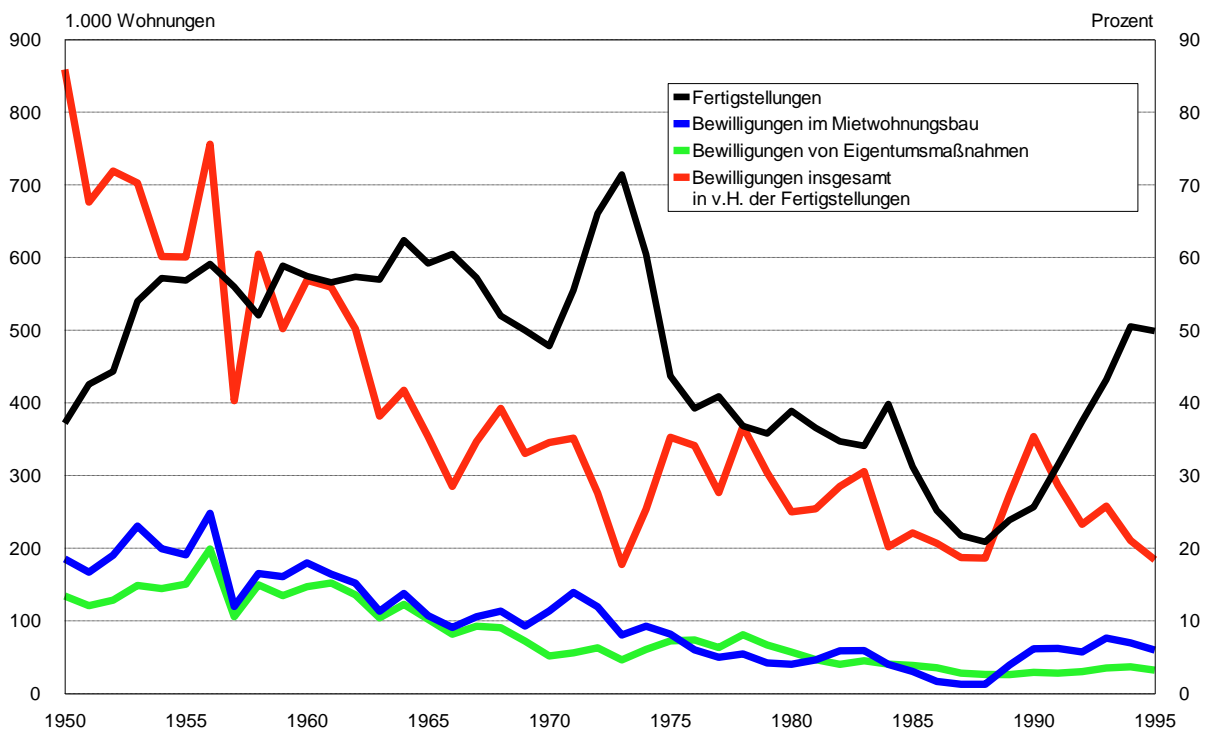
**Abbildung 1: Die Entwicklung der Zahl an Sozialwohnungen und der Mieterhaushalte in Deutschland bis 2022**



In der Realität ist die Fluktuation im preiswerten Wohnungsbestand und damit auch in den Sozialwohnungen in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen, was die Chance auf eine Sozialwohnung für die suchenden Haushalte nochmals absenkt.

Die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus in der früheren Bundesrepublik zeigt **Abbildung 2**. Insbesondere in der Wiederaufbauphase waren teils deutlich mehr als 50 Prozent des Wohnungsbaus als geförderter Wohnungsbau errichtet. Zwar überwog zunächst der Mietwohnungsbau, aber auch die Eigentumsmaßnahmen hatten bereits in der Zeit von 1950 bis 1956 einen Anteil von gut 40 Prozent am geförderten Wohnungsbau. Insgesamt erreichte der Anteil der Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau an den Wohnungsfertigstellungen insgesamt in dieser Phase knapp 70 Prozent. Der Anteil der öffentlichen Förderung des sozialen Wohnungsbaus am Bruttoinlandprodukt lag im Durchschnitt der Jahre 1950 bis 1956 bei gut 2 Prozent; dies wären im Jahr 2022 rund 77 Milliarden Euro gewesen.

**Abbildung 2: Wohnungsfertigstellungen insgesamt und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau in der Bundesrepublik (alte Länder und West-Berlin) von 1950\*) bis 1995**



\*) bis 1960 ohne Saarland; bis 1952 ohne West-Berlin

Von 1957 bis 1969 lagen die Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau „nur“ noch bei 43 Prozent und der Anteil der Eigentumsmaßnahmen lag etwas höher als zuvor. Nach Bauboom 1972/1973 (Flucht ins Betongold) ging der Wohnungsbau insgesamt kontinuierlich zurück und in den Jahren 1987 und 1988 wurde ein bis dahin historischer Tiefstand in der früheren Bundesrepublik erreicht. Der Anteil der Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau an den Fertigstellungen sank auf knapp 28 Prozent im Durchschnitt der Jahre 1970 bis 1987 und der Anteil der Eigentumsmaßnahmen am sozialen

Wohnungsbau stieg auf knapp 50 Prozent. Insgesamt wurden von 1950 bis 1987 in den alten Ländern im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus Bewilligungen für knapp 4,2 Millionen Mietwohnungen erteilt. Da gerade in der Anfangszeit des sozialen Wohnungsbaus mit Bindungsfristen bis zu 80 Jahren gearbeitet wurde, ist davon auszugehen, dass diese Mietwohnungen 1987 noch nahezu vollständig in der Bindung waren. Dies führte zu dem 1987 im Vergleich zur heutigen Situation zu einer ausgesprochen günstigen Relation von Sozialwohnungen und Mieterhaushalten.

Das Wohngeld als klassische Subjektförderung wurde erst 1965 eingeführt und die Ausgabenanteile am Bruttoinlandprodukt lagen in den Jahren 1967 bis 1969 mit 0,17 bis 0,19 Prozent höher als aktuell nach der Wohngeldreform. Allerdings lag damals die Förderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus (0,44 Prozent des BIP 1969) noch deutlich höher als die Subjektförderung über das Wohngeld.

Die Bewilligungen im Neubau von Sozialwohnungen nach Bundesländern zeigt **Tabelle 1** für den Zeitraum 2017 bis 2022.

**Tabelle 1: Bewilligungen im sozialen Mietwohnungsneubau in Deutschland in den Jahren 2017 bis 2022 nach Bundesländern**

	Mietwohnungen Neubau - Geförderte Wohneinheiten					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Bundesland</b>	Absolute Werte					
Schleswig-Holstein	897	1.175	983	866	994	1.135
Hamburg	3.165	3.001	3.551	2.643	2.819	1.884
Niedersachsen	819	1.337	1.283	1.201	696	2.121
Bremen	214	142	494	k.A.	410	342
Nordrhein-Westfalen	7.230	6.159	5.463	5.347	4.484	3.631
Hessen	2.557	1.947	1.082	470	1.367	1.505
Rheinland-Pfalz	553	412	515	978	432	495
Baden-Württemberg	753	1.380	2.083	1.165	2.577	3.898
Bayern	4.947	6.598	5.965	4.476	4.564	4.056
Saarland	23	0	89	k.A.	0	0
Berlin	3.132	3.373	1.778	3.764	1.011	1.935
Brandenburg	501	357	678	1.130	787	552
Mecklenburg-Vorpommern	198	68	285	236	712	239
Sachsen	1.125	884	937	593	91	732
Sachsen-Anhalt	6	20	0	k.A.	0	0
Thüringen	111	187	379	207	524	20
<b>Deutschland</b>	<b>26.231</b>	<b>27.040</b>	<b>25.565</b>	<b>23.076</b>	<b>21.468</b>	<b>22.545</b>



Es zeigen sich große Unterschiede zwischen den Bundesländern, aber in der Summe war der Höchstwert im betrachteten Zeitraum im Jahr 2017 mit gut 26.000 Wohnungen erreicht. Im Durchschnitt lagen die Bewilligungen bei 24.200 Wohnungen je Jahr. Zwar wurden weitere Belegungs- und Preisbindungen über die Modernisierungsförderung und den Belegrechtsankauf geschaffen, der Bestand an Sozialwohnungen nahm in allen Bundesländern mit Ausnahme von Hamburg (Stagnation), Sachsen (+8 Prozent) und Sachsen-Anhalt (+30 Prozent) seit 2017 ab, wie **Tabelle 2** zeigt. Insgesamt betrug der Rückgang von 2017 bis 2022 rund 134.000 Wohnungen oder 11 Prozent.

**Tabelle 2: Bestand an Mietsozialwohnungen in Deutschland in den Jahren 2017 bis 2022 nach Bundesländern**

	Mietwohnungen - Bestand an Sozialwohnungen					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Bundesland</b>	Absolute Werte					
Schleswig-Holstein	48.509	47.196	46.684	46.401	46.575	46.727
Hamburg	80.928	80.300	82.300	83.130	80.384	81.006
Niedersachsen	82.496	74.887	67.335	60.265	55.193	52.601
Bremen	8.337	8.048	8.254	7.681	7.442	7.055
Nordrhein-Westfalen	460.671	457.563	456.783	451.662	442.295	435.025
Hessen	85.484	80.309	79.728	79.720	80.515	82.172
Rheinland-Pfalz	57.365	52.568	50.231	44.051	41.306	39.213
Baden-Württemberg	58.416	56.727	55.309	55.406	51.551	52.287
Bayern	135.619	136.904	135.655	135.346	133.552	133.129
Saarland	835	530	560	579	693	759
Berlin	123.612	116.220	113.771	111.964	109.276	104.757
Brandenburg	41.033	28.787	24.850	19.891	19.701	19.813
Mecklenburg-Vorpommern	6.693	6.099	4.893	3.402	3.008	2.691
Sachsen	11.623	11.784	11.469	11.904	12.083	12.541
Sachsen-Anhalt	3.895	3.749	3.510	3.373	4.458	5.070
Thüringen	16.251	14.386	13.882	14.100	13.474	12.725
<b>Deutschland</b>	<b>1.221.767</b>	<b>1.176.057</b>	<b>1.155.214</b>	<b>1.128.875</b>	<b>1.101.506</b>	<b>1.087.571</b>

Auch wenn im Jahr 2023 die Schaffung von Sozialwohnungen forciert wurde, liegt im Neubau die Erfüllung des Regierungsziels von 100.000 Wohnungen beim vorgesehenen Mitteleinsatz in weiter Ferne.

Die aktuelle Erhöhung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau (einschl. des Programms „junges Wohnen“) auf 3,15 Milliarden Euro für das Jahr 2024 ist ein wichtiger Schritt, um eine Wende in der Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes herbeizuführen. Auch die Anhebung des Co-Finanzierungsanteils der Länder für die über den bisherigen Ansatz hinausgehenden 0,65 Milliarden Euro auf 40 Prozent geht in

die richtige Richtung. Insgesamt stehen damit mindestens 4,16 Mrd. für den sozialen Wohnungsbau im Jahr 2024 zu Verfügung. Da einige Bundesländern deutlich mehr eigene Mittel als den notwendigen Co-Finanzierungsanteil für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen, können voraussichtlich mehr als 5 Milliarden Euro als Förderung im sozialen Wohnungsbau bewilligt werden. Im „Rekordjahr“ 2018 mit 27.040 bewilligten Wohnungen im Mietwohnungsneubau betrug der Barwert der von den Ländern bewilligten Fördermittel in der Zinssubvention und der Zuschussförderung 2,381 Milliarden Euro (von diesen Mitteln ging ein Teil in die Eigentumsförderung). Selbst ohne Berücksichtigung der gestiegenen Baukosten, Grundstückspreise und Zinsen wäre die Schaffung von 100.000 Sozialwohnungen mit 5 bis 6 Milliarden Euro Fördermitteln nicht möglich. Trotzdem ist die Ausweitung der Bundesmittel ein wichtiger und richtiger erster Schritt.

### **3 Angemessenheit der regionalen Kosten der Unterkunft**

#### **Statistische Erfassung der Kosten der Unterkunft und der Durchschnittsmieten**

Die Job-Center übernehmen im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) die Kosten der Unterkunft (KdU) für **Wohnungen einfachen Standards**. Damit wäre zu erwarten, dass die durchschnittlichen Kosten der Unterkunft je m<sup>2</sup> unterhalb der Durchschnittsmiete liegen. Auch die mit 61,6 m<sup>2</sup> im Mittel um 13 m<sup>2</sup> geringere Größe der Wohnungen von Bedarfsgemeinschaften gegenüber dem Durchschnittsmieter ändert an dieser Grundaussage nichts, da die spezifischen Mieten bei Wohnungen einer Größe von 60 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> nur unwesentlich voneinander abweichen.

Die von den Job-Centern gezahlten KdU werden von der Bundesagentur für Arbeit monatlich auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte ausgewiesen. Im Rahmen der Mikrozensuszusatzenerhebung Wohnen 2022 wurden auf der Ebene regionaler Anpassungsschichten (in denen mit Ausnahme sehr großer Städte und Kreise in der Regel mehrere Kreise und kreisfreie Städte zusammengefasst sind) Durchschnittsmieten ermittelt, so dass ein Abgleich mit den gezahlten KdU möglich wurde. Insgesamt konnte der Vergleich für 124 Regionen durchgeführt werden. Für Bremen, das Saarland und Thüringen standen jeweils nur die Landesdaten zur Verfügung.

#### **Generelle Einflussfaktoren auf die Miethöhe**

Die Wohnungsmieten weisen regional erhebliche Unterschiede auf. Als wesentliche Einflussfaktoren für die Mieten sind zu nennen:

- die regionalen Einkommen,
- die Siedlungsdichte,
- die Wohnungsmarktsituation,
- der Anteil des Mietwohnungsmarktes (Mieterquote),

- der Anteil gemeinwohlorientierter Wohnungsanbieter (öffentliche Unternehmen, Genossenschaften, kirchliche Anbieter und Organisationen ohne Erwerbscharakter).

Die Einkommen und die Siedlungsdichte können über den Indikator „verfügbare Haushaltseinkommen je ha Siedlungsfläche“ zusammengefasst werden.

Die Wohnungsmarktsituation wird vom Pestel Institut jährlich auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte ermittelt. Im Rahmen dieser Arbeiten wird auch die beim Zensus 2011 ermittelte Mieterquote fortgeschrieben.

Zum Anteil gemeinwohlorientierter Wohnungsanbieter am Mietwohnungsmarkt liegen regionale Daten vom Zensus 2011 vor. Da die großen Verkäufe ehemals im öffentlichen Eigentum befindlicher Wohnungen damals bereits abgeschlossen waren, dürfte die Struktur im Wesentlichen auch heute noch bestehen.

Die **Abbildungen 3 bis 6** zeigen die aufgeführten Indikatoren auf der Ebene der regionalen Anpassungsschichten, wobei die Indikatoren Einkommen und Siedlungsdichte zusammengefasst im Indikator „Verfügbare Haushaltsnettoeinkommen je Hektar Siedlungsfläche in Abbildung 3 zusammengefasst sind. Auf diesen Indikator wirken sowohl die Siedlungsdichte als auch die regionale Einkommenshöhe. Hier stehen natürlich die big-seven (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart) an der Spitze. Auch Verdichtungsräume in Nordrhein-Westfalen, Hessen, dem östlichen Rheinland-Pfalz und in Baden-Württemberg weisen in der Fläche hohe Werte auf. In Bayern ist es der Raum München und wenige Städte, die hohe Werte aufweisen. Bei den ländlichen Räumen macht sich die geringe Siedlungsdichte bei noch immer unterdurchschnittlichen Einkommen in weiten Teilen Ostdeutschlands deutlich bemerkbar.

Die Wohnungsmarktsituation (**Abbildung 4**) zeigt zum Jahresende 2022 in weiten Teilen Westdeutschlands „Defizite“ und „starke Defizite“. Überhänge finden sich in Westdeutschland in Südniedersachsen, Teilen des Ruhrgebiets, im Süden von Rheinland-Pfalz und im Saarland sowie in Nordostbayern. In Ostdeutschland weisen auf der Ebene der Anpassungsschichten Berlin und Leipzig Wohnungsdefizite auf. Die starken Überhänge ergeben sich aus einem rechnerisch hohen Leerstand. Es ist allerdings fraglich, ob diese als Leerstand gezählten Wohnungen jemals wieder bezogen werden. Wenn dieser Leerstand verfügbar gewesen wäre, hätten die meisten ostdeutschen Kommunen kein Problem bei der Flüchtlingsunterbringung haben dürfen. In der Realität wurde aber auch in Ostdeutschland auf Unterkünfte zurückgegriffen oder es wurden über Container entsprechende Lösungen geschaffen. Insgesamt zeigt sich zwar noch immer ein deutlicher West-Ost-Unterschied bei der Wohnungsmarktsituation.

Hohe Mieterquoten (**Abbildung 5**) zeigen sich in den wegen ihrer Größe separat ausgewiesenen Großstädten, aber auch in vielen Regionen Ostdeutschlands. Hier zeigt sich die über die Jahrzehnte in Westdeutschland deutlich stärkere Wohneigentumsbildung. Zum Problem wird eine niedrige Mieterquote, wenn Flüchtlinge entsprechend der Einwohnerzahl der Regionen verteilt werden. Wenn Flüchtlinge in Wohnungen

untergebracht werden sollen, geht das nur in Mietwohnungen. Wenn aber ein Mietwohnungsmarkt nur in Ansätzen existiert, dann sind gerade ländliche Regionen sehr schnell überfordert und es bleiben nur Unterkunftslösungen.

**Abbildung 3: Verfügbares Haushaltseinkommen je Hektar Siedlungsfläche und Jahr in 1.000 €**

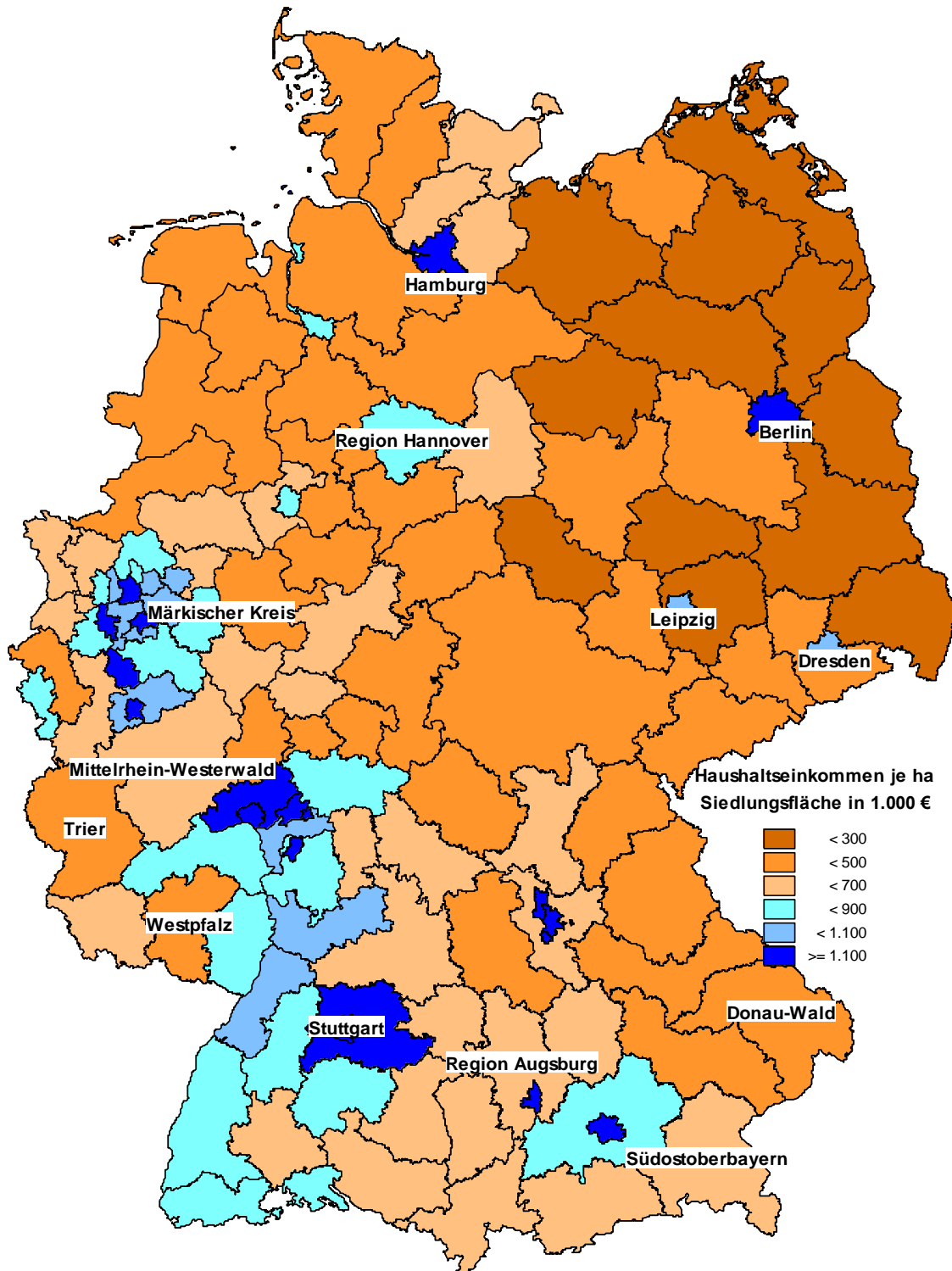


Abbildung 4: Wohnungsmarktsituation in Deutschland Ende 2022

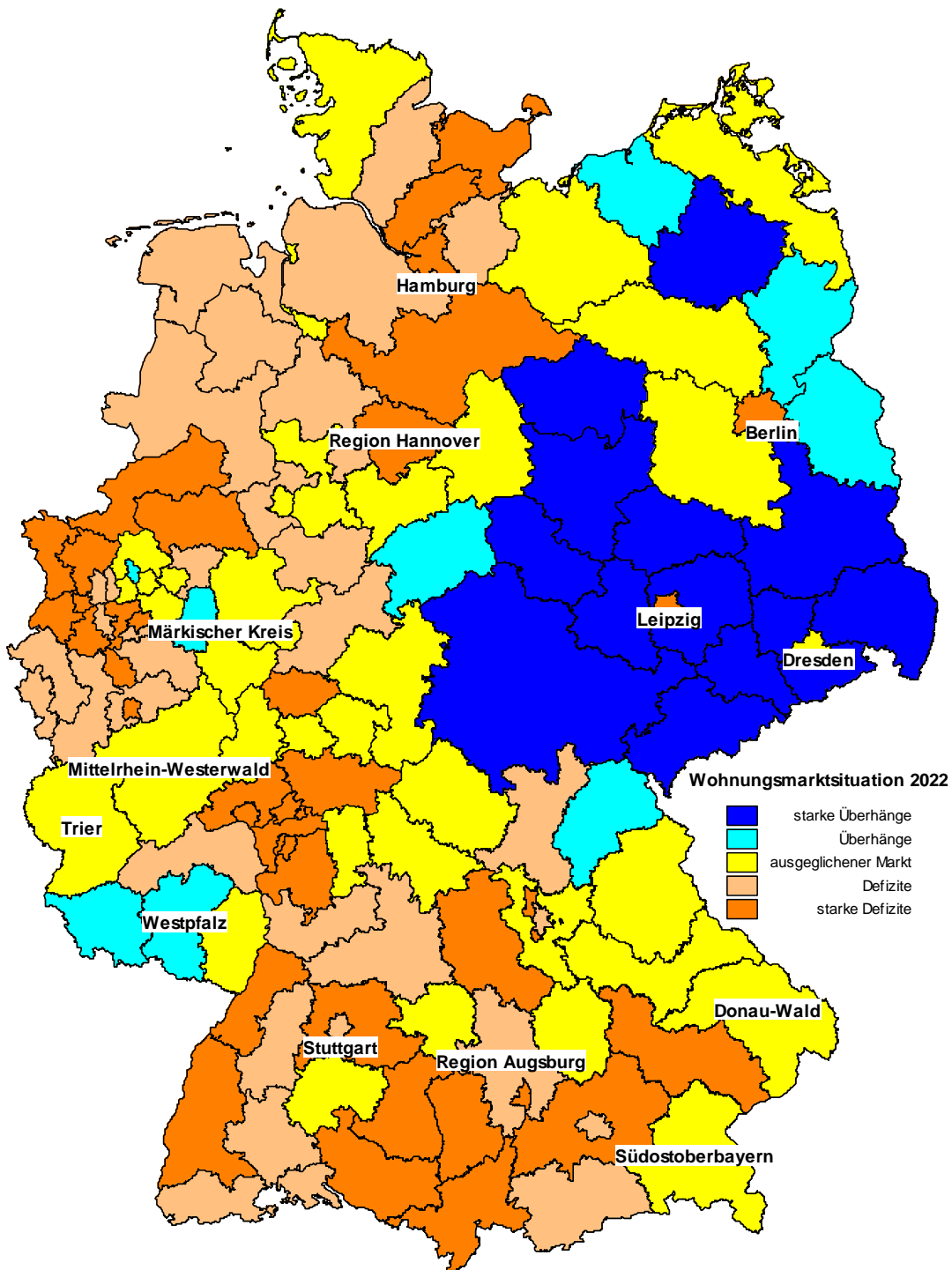
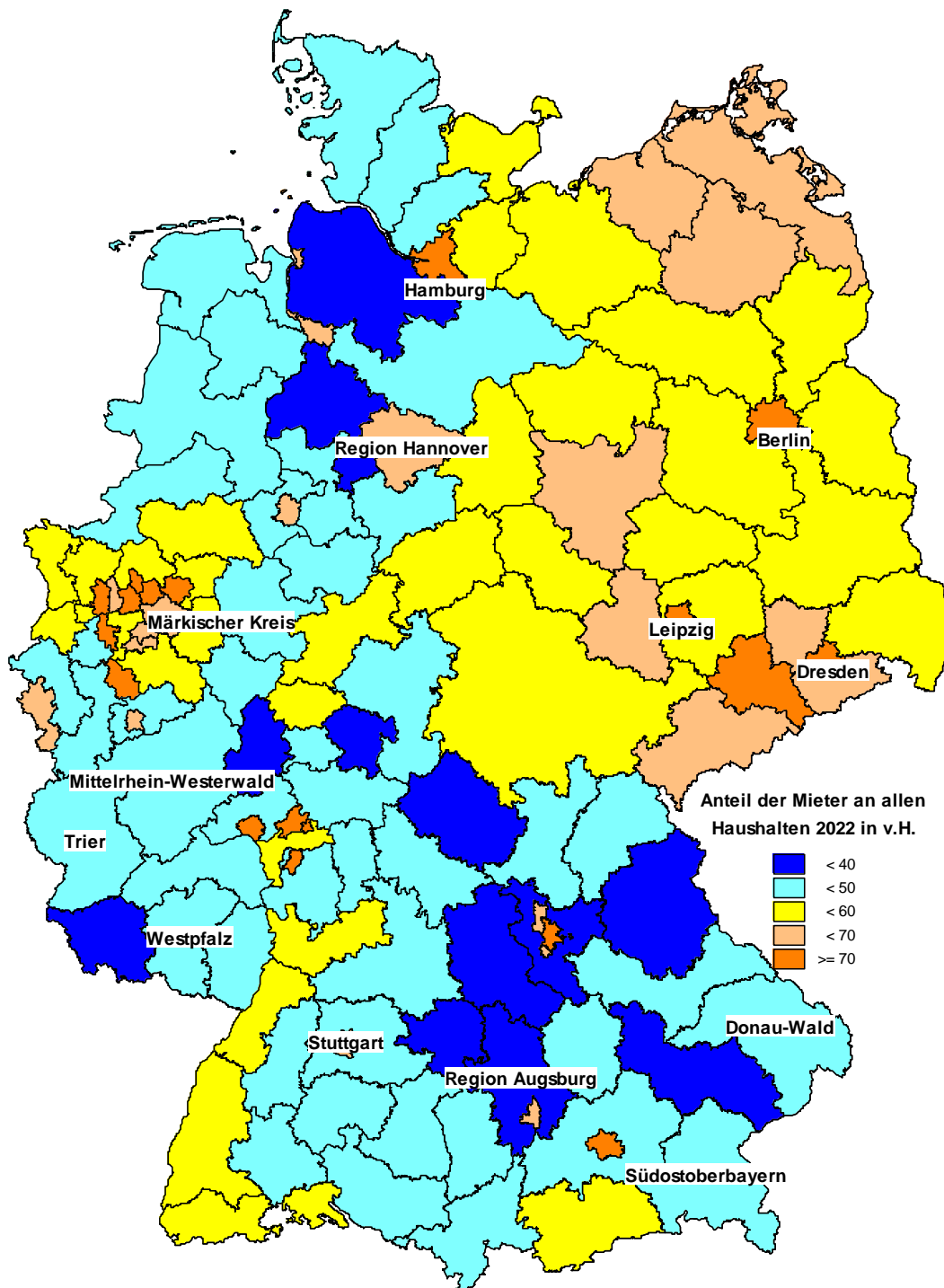
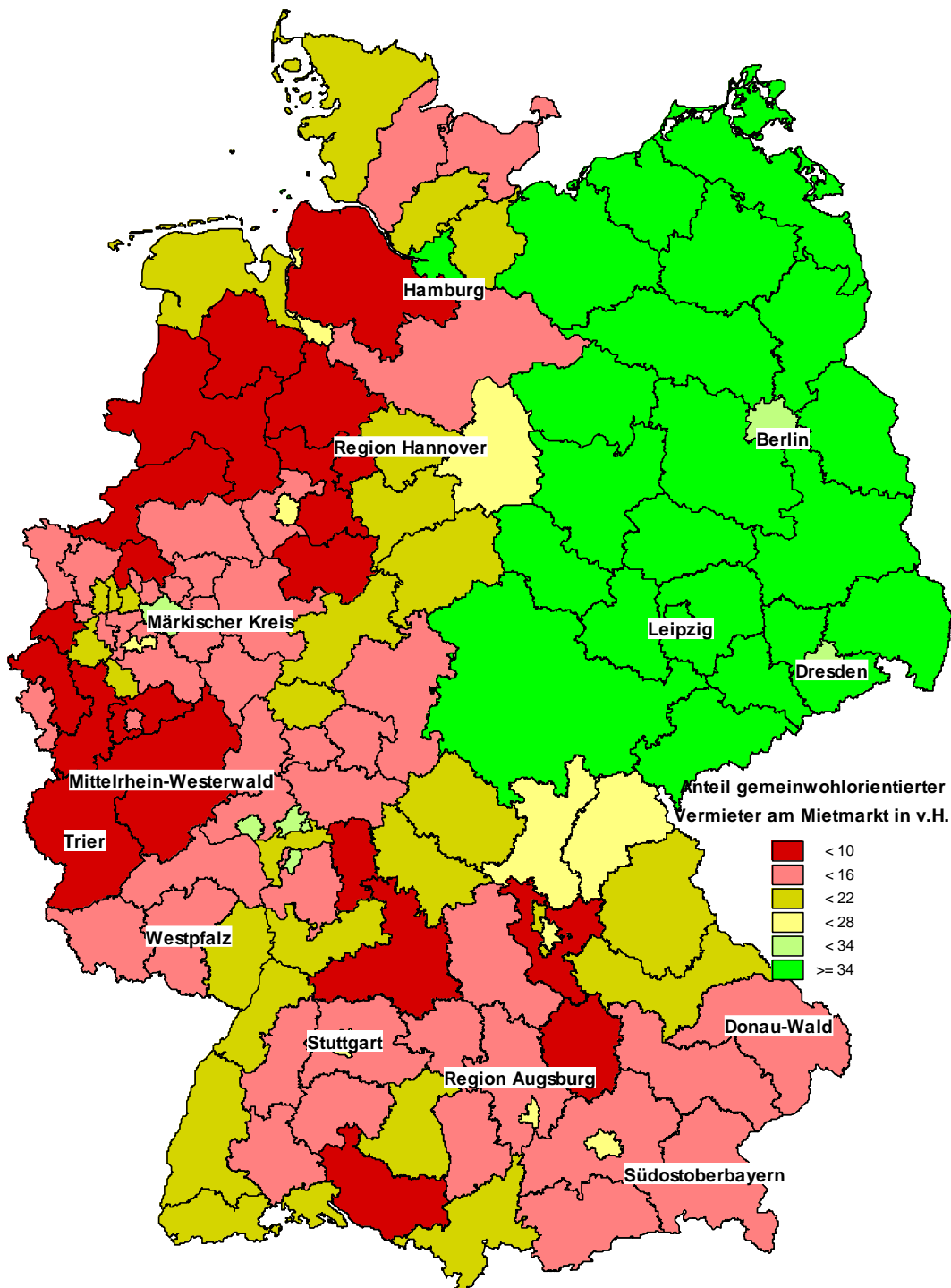


Abbildung 5: Anteil der Mieter an allen Haushalten Ende 2022



Bei den gemeinwohlorientierten Wohnungsanbietern (**Abbildung 6**) zeigt sich ein deutlich höherer Marktanteil dieser Unternehmen in Ostdeutschland. Die noch immer sehr starke öffentliche und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft kommt in vielen Regionen auf Marktanteile zwischen 40 Prozent und 50 Prozent. In Westdeutschland liegt nur in Hamburg der Marktanteil in der höchsten Kategorie. Überwiegend liegen die Marktanteile unter 20 Prozent.

Abbildung 6: Anteil gemeinwohlorientierter Anbieter am Mietwohnungsmarkt 2011





## Erwartete Zusammenhänge

Generell ist zu erwarten, dass

- mit steigender Siedlungsdichte die Flächenkonkurrenz wächst, was zu höheren Bodenpreisen und höheren Herstellkosten von Wohnungen führt,
- bei hohen Einkommen höhere Mieten durchsetzbar sind,
- hohe Wohnungsdefizite zu Mieterhöhungsspielräumen führen und umgekehrt, eine hohe Mieterquote für ein breiteres Angebot sorgt; Regionen mit niedrigen Mieterquoten sind bei plötzlichen Ereignissen (wie den Flüchtlingszuwanderungen 2015 und 2022) schnell überfordert, da die Zuwanderer nahezu ausschließlich Mietwohnungen suchen,
- die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen stehen auch heute noch für eine sozial orientierte Vermietung. Je höher deren Anteil am Mietwohnungsmarkt, umso stärker ist eine preisdämpfende Wirkung zu erwarten. Allerdings scheint für eine preisdämpfende Wirkung ein Anteil von mindestens 25 bis 30 Prozent am Mietwohnungsmarkt erforderlich.

Die **Abbildungen 7 und 8** zeigen die im Mikrozensus 2022 ermittelten Durchschnittsmieten (über den gesamten Bestand, also keine Angebotsmieten) und die im Juni 2022 von den Job-Center durchschnittlich gezahlten Mieten (anerkannte Kosten der Unterkunft, reine Unterkunftskosten).

Die höchsten Durchschnittsmieten (**Abbildung 7**) zeigen sich erwartungsgemäß in Hamburg, Düsseldorf und Köln, im hessischen Rhein-Main-Raum und in den Räumen Stuttgart und München. In Bayern weist auch der südlich von München gelegene Raum hohe Durchschnittsmieten.

Die in KdU im Juni 2022 (**Abbildung 8**) zeigen tendenziell ein ähnliches Bild, aber die Ausdifferenzierung mit niedrigen Mieten in weiten Teilen Ostdeutschlands und hohen Mieten in den zuvor genannten Räumen Westdeutschlands scheint noch stärker ausgeprägt zu sein.

Der Vergleich der Durchschnittsmieten und der KdU (**Abbildung 9**) zeigt, dass im Gegensatz zur Erwartung die KdU bei weitem nicht in allen Regionen unter der Durchschnittsmiete liegen.



Abbildung 7: Durchschnittsmiete (netto-kalt je m<sup>2</sup> je Monat) über den gesamten Mietwohnungsbestand nach den Daten der Mikrozensuszusatz-erhebung Wohnen 2022

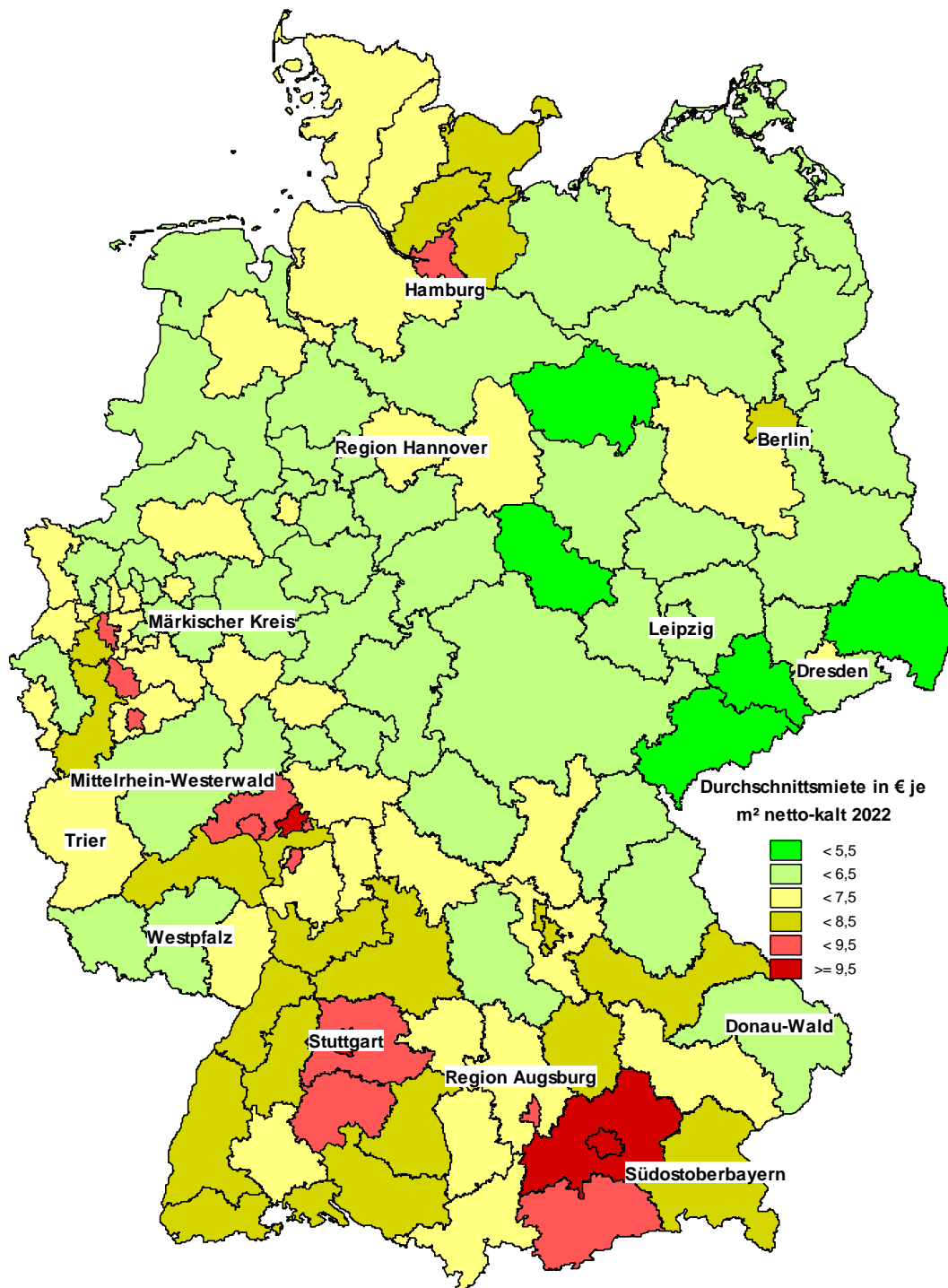
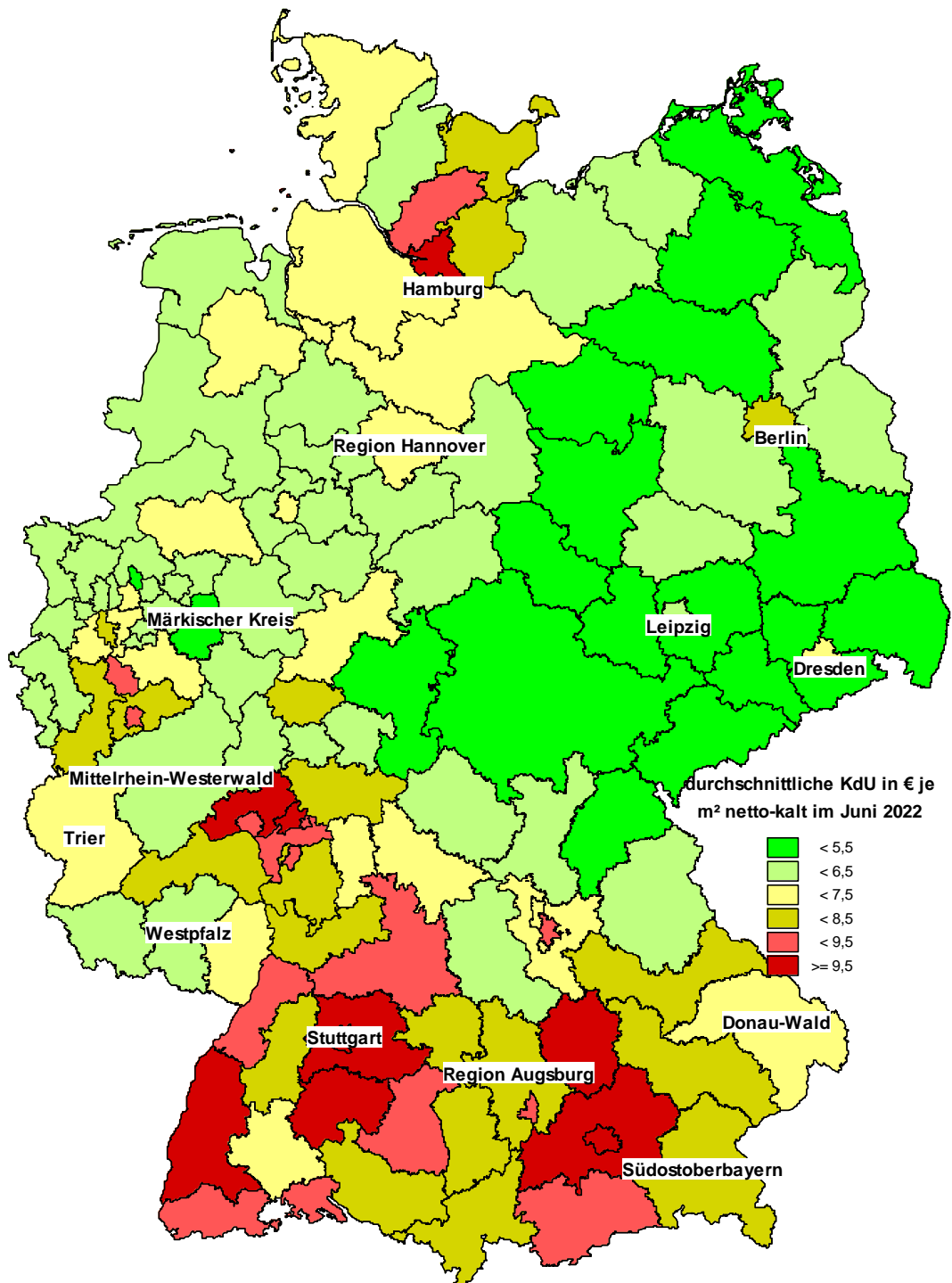
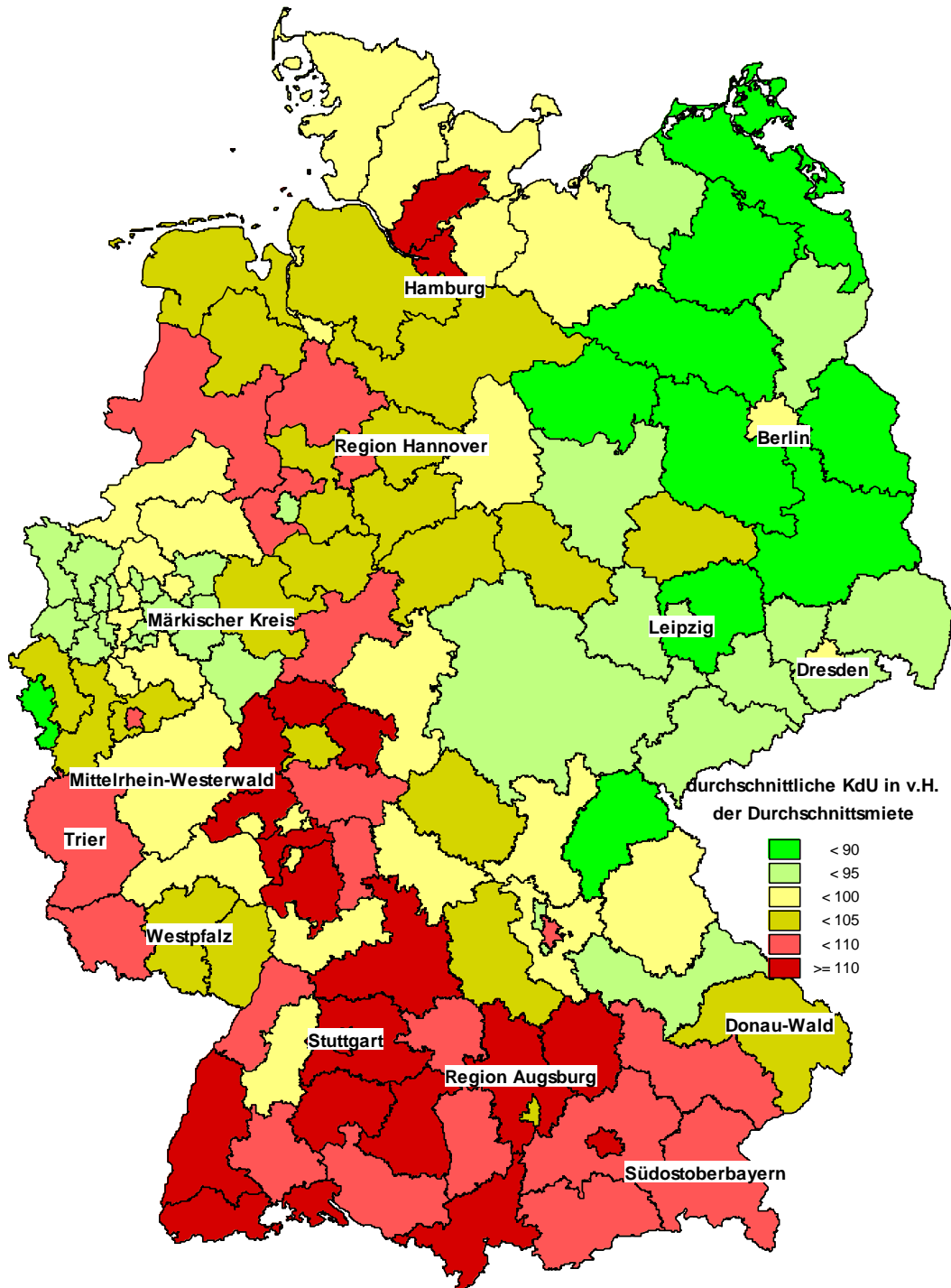


Abbildung 8: Durchschnittlich von den Job-Centern gezahlte KdU (netto-kalt je m<sup>2</sup> je Monat) im Juni 2022



**Abbildung 9: Durchschnittlich gezahlte KdU im Juni 2022 in v. H. der Durchschnittsmiete des Mietwohnungsbestandes**



## Das Vergleichsergebnis

In der Realität lagen nur in 38 von 124 Regionen die Kosten der Unterkunft je m<sup>2</sup> und Monat (netto-kalt) um 5 Prozent oder mehr unterhalb der im Mikrozensus ermittelten Durchschnittsmiete, aber in 58 Regionen oberhalb der Durchschnittsmiete.

Die **Tabelle 3** zeigt die 10 Regionen mit den höchsten Überschreitungen der Durchschnittsmiete. Es handelt sich um Regionen in Baden-Württemberg, Bayern und Hessen sowie die Hansestadt Hamburg.

Spitzenreiter ist die Stadt München mit um 6,6 € je m<sup>2</sup> und Monat über der Durchschnittsmiete liegenden gezahlten Kosten der Unterkunft.

**Tabelle 3: Die im Juni 2022 gezahlten durchschnittlichen Kosten der Unterkunft im Vergleich zur im Mikrozensus ermittelten Durchschnittsmiete in den 10 Regionen mit der höchsten Überschreitung der Durchschnittsmiete**

				Kosten bei	Kosten bei
				KdU =	KdU 5 % unter
	KdU	Durchschnitts-	gezahlte	Durchschnitts-	Durchschnitts-
	Jun 22	miete 2022	KdU Juni 2022	miete 2022	miete 2022
Region	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	1.000 €		
LK Böblingen, LK Esslingen, LK Göppingen, LK Ludwigsburg, LK Rems-Murr-Kreis	9,86	8,60	20.404.930	17.789.533	16.900.057
LK Darmstadt-Dieburg, LK Bergstraße, LK Odenwaldkreis	8,26	7,20	6.675.539	5.817.731	5.526.844
Region Augsburg (LK Dillingen a. d. Donau, LK Donau-Ries, LK Aichach-Friedberg, LK Augsburg)	8,19	7,10	2.750.224	2.385.032	2.265.781
LK Reutlingen, LK Tübingen, LK Zollernalbkreis	10,02	8,50	5.089.120	4.318.397	4.102.477
Region Ingolstadt (SK Ingolstadt, LK Eichstätt, LK Neuburg-Schrobenhausen, LK Pfaffenhofen a. d. Ilm)	9,50	8,00	2.788.350	2.347.749	2.230.362
SK Stuttgart	12,44	10,10	9.654.415	7.841.448	7.449.375
SK Freiburg im Breisgau, LK Breisgau-Hochschwarzwald, LK Emmendingen, LK Ortenaukreis	10,20	8,00	10.286.603	8.064.589	7.661.359
LK Hochtaunuskreis, LK Main-Taunus-Kreis, LK Rheingau-Taunus-Kreis	11,22	8,60	6.619.735	5.071.697	4.818.112
Hamburg	12,17	9,30	47.680.933	36.435.378	34.613.609
Landeshauptstadt München	19,40	12,80	21.431.571	14.138.413	13.431.492
<b>Summe</b>			<b>133.381.419</b>	<b>104.209.967</b>	<b>98.999.468</b>

In den 10 Regionen wurden im Juni 2022 reine Unterkunftskosten in Höhe von gut 133 Millionen Euro gezahlt. Wären die KdU in den 10 Regionen auf dem Niveau der Durchschnittsmiete, so hätte die Zahlung nur gut 104 Millionen Euro betragen. Somit lagen die KdU in den 10 betrachteten Regionen um fast 28 Prozent über der Durchschnittsmiete, gut 29 Millionen Euro pro Monat oder 350 Millionen Euro im Jahr.

Bei Einhaltung eines Abstands von 5 Prozent zur Durchschnittsmiete hätten die KdU in den 10 betrachteten Regionen 99 Millionen Euro betragen.

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit Transferleistungsbezug führte allein in diesen 10 Regionen zu einer „Überzahlung“ von gut 410 Millionen Euro im Jahr 2022, wenn für den Normalfall unterstellt wird, dass die Miete einer Wohnung einfachen Standards durchschnittlich 5 Prozent unter der Durchschnittsmiete liegen sollte.

Über alle Regionen mit KdU oberhalb von 95 Prozent der Durchschnittsmiete errechnet sich eine „Überzahlung“ in Höhe von rund 700 Millionen Euro im Jahr 2022.

### **Folgerungen aus dem Vergleich**

Besonders betroffen von im Vergleich zur Durchschnittsmiete tendenziell überhöhten Kosten der Unterkunft sind Regionen

- mit hoher Wohnungsknappheit,
- einem geringen Marktanteil gemeinwohlorientierter Vermieter,
- hoher wirtschaftlicher Dynamik und
- einem unterdurchschnittlichen Mieteranteil,

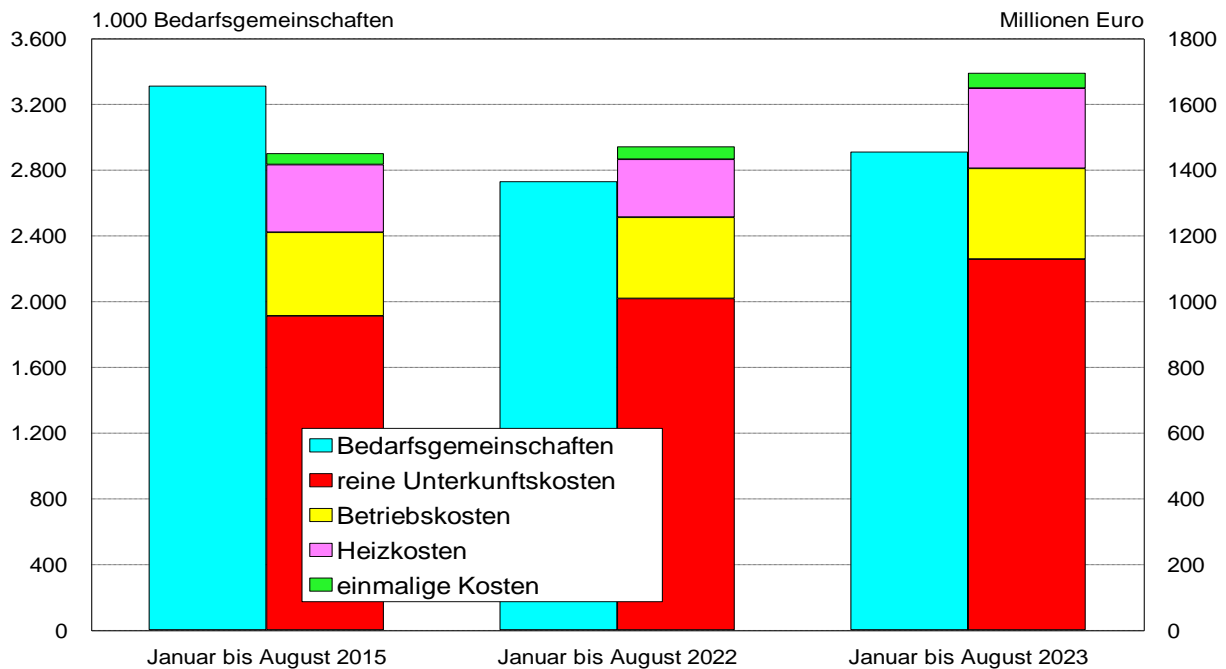
Über die KdU wird das **Preisniveau im unteren Marktsegment definiert**. Auf dieses Segment sind nicht nur Empfänger von Transferleistungen angewiesen, sondern alle Haushalte mit niedrigem Einkommen.

In der Konsequenz führt ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen zur Notwendigkeit, die Subjektförderung laufend zu erhöhen.

Im Jahr 2015 wurden von den Job-Centern knapp 17,4 Mrd. EURO für die Kosten der Unterkunft gezahlt. Im Jahr 2020 werden sich die Zahlungen es bei einer um rund 13 Prozent geringeren Zahl an Bedarfsgemeinschaften erstmals auf über 20 Mrd. EURO belaufen.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften und die anerkannten Kosten der Unterkunft sind in **Abbildung 10** jeweils in der Summe der Monate Januar bis August für die Jahre 2015, 2022 und 2023 ausgewiesen.

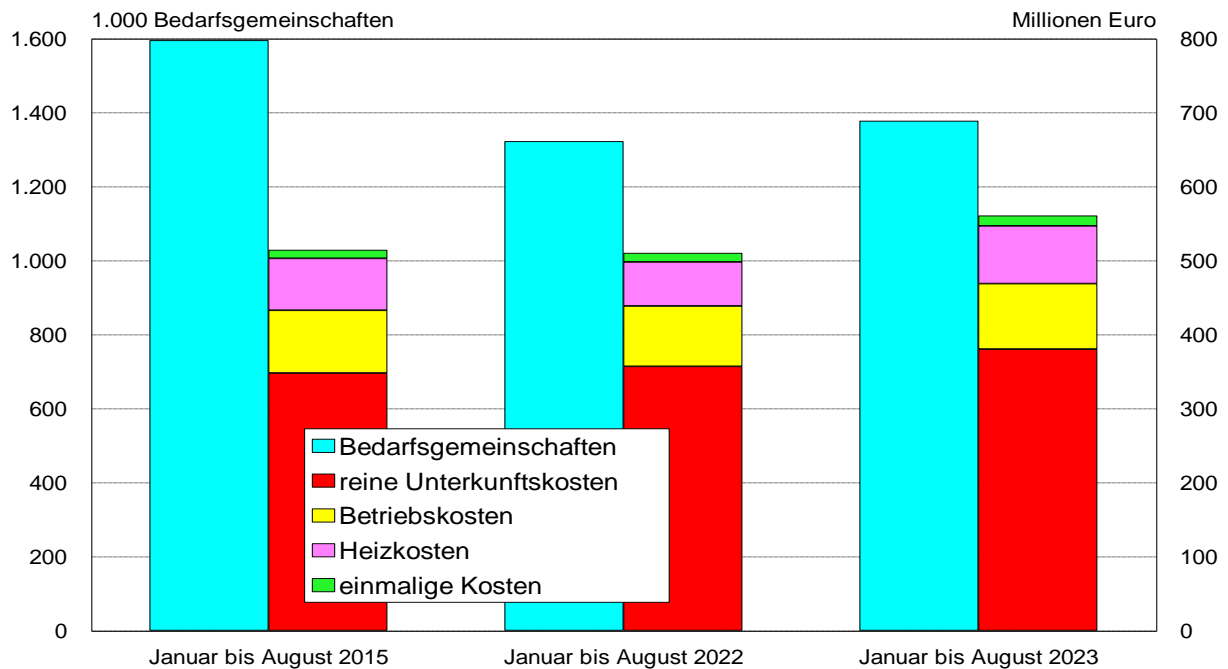
**Abbildung 10: Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II sowie die anerkannten Kosten der Unterkunft jeweils im Durchschnitt von acht Monaten 2015, 2022 und 2023 in Deutschland**



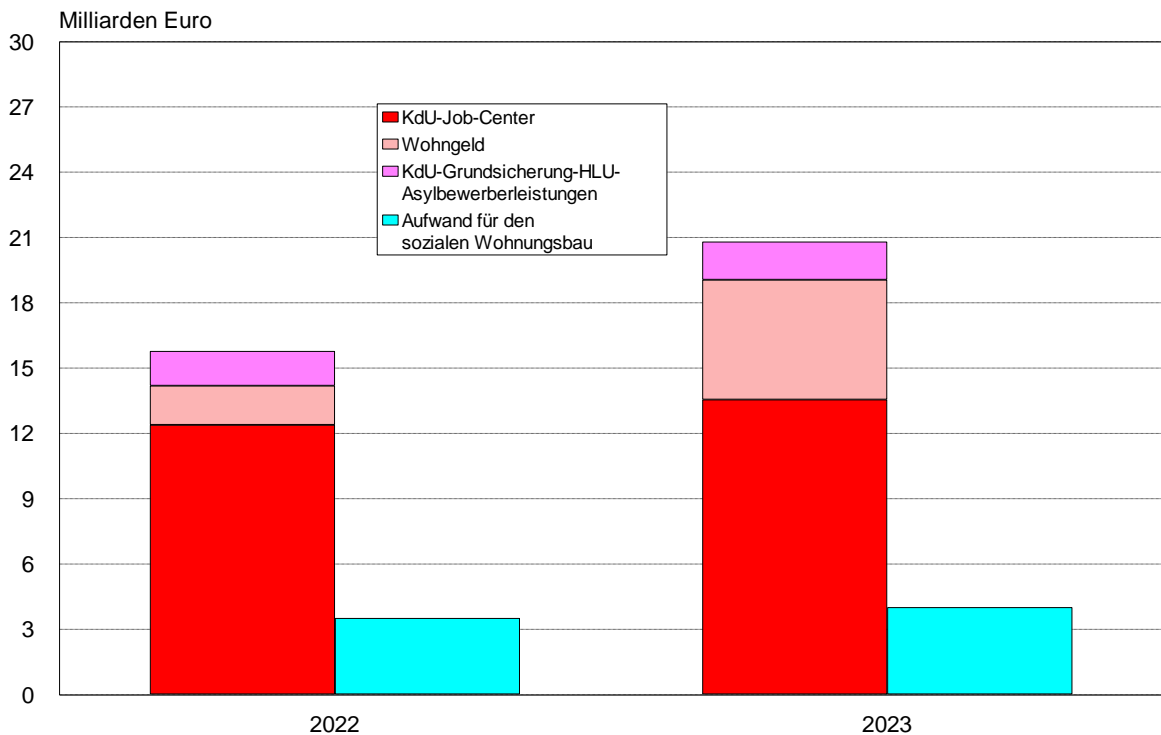
Bei einer gegenüber 2015 deutlich gesunkenen Zahl an Bedarfsgemeinschaften stiegen die Kosten der Unterkunft deutlich an. In **Abbildung 11** wurde dieser Vergleich ausschließlich für Single-Haushalte ausgewiesen, um einen möglichen Einfluss einer Veränderung der durchschnittlichen Größe der Bedarfsgemeinschaft auszuschließen. Das zuvor aufgezeigte Bild bleibt erhalten: Bei einer deutlich gesunkenen Zahl an Bedarfsgemeinschaften gegenüber 2015 stiegen die Kosten der Unterkunft deutlich an.

Die für das Wohnen der Bevölkerung ausgereichten Subventionen zeigt für das Jahr 2022 und (hochgerechnet) 2023 zeigt **Abbildung 12**. Nicht enthalten in der Subjektförderung sind das Baukindergeld (Haushaltsansatz 2022: 995 Millionen Euro; 2023: 841 Millionen Euro) und die mit jeweils rund 180 und 215 Millionen Euro angesetzten Prämien nach dem Wohnungsbau-Prämiengesetz. Mit der – durchaus sinnvollen – Wohngeldreform hat sich die Förderung weiter in Richtung der Subjektförderung verschoben. Die erhöhten Ansätze für den sozialen Wohnungsbau konnten die Verschiebung der Verhältnisse nicht ansatzweise korrigieren.

**Abbildung 11: Single-Haushalte im SGB II-Bezug sowie die anerkannten Kosten der Unterkunft jeweils im Durchschnitt von acht Monaten 2015, 2022 und 2023 in Deutschland**



**Abbildung 12: Wohnsubventionen nach Subjekt- und Objektförderung 2022 und 2023\*) in Deutschland**

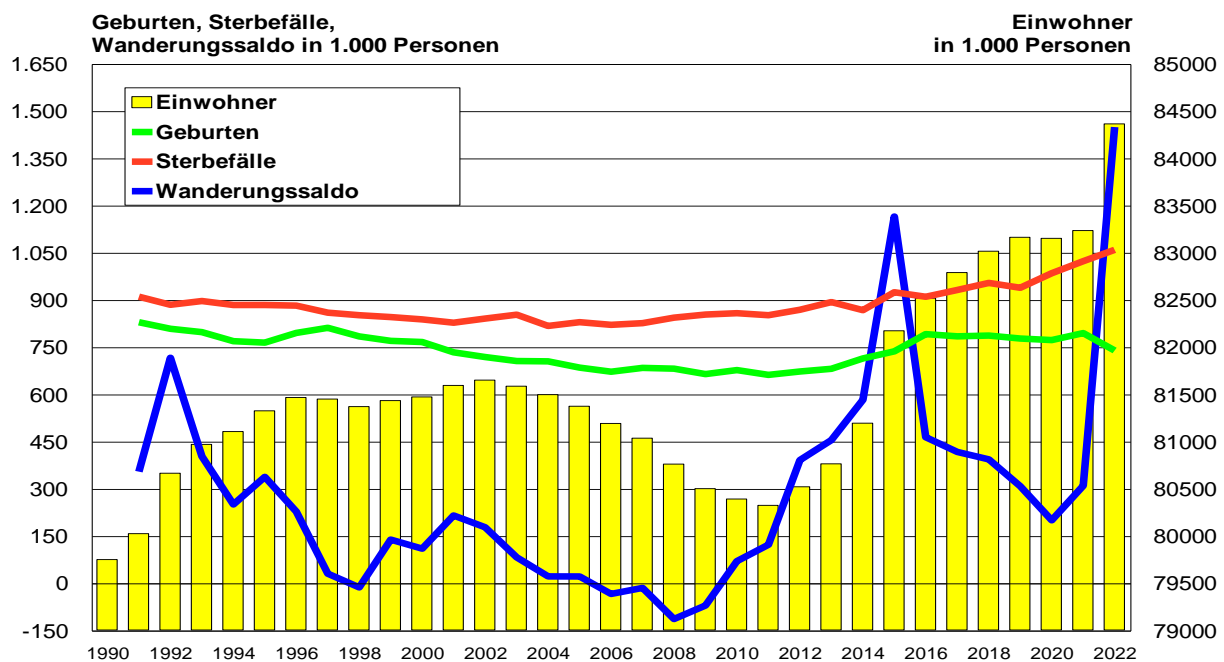


\*) hochgerechnet auf der Basis der Zahlen bis August bzw. auf der Basis der Erwartungen der Auswirkungen der Wohngeldreform

## 4 Bevölkerung, Einkommen, Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland seit 1990 ist in Abbildung 13 dargestellt. Deutlich zu erkennen ist der stetige und inzwischen wieder steigende jährliche Bevölkerungsverlust durch den Sterbeüberschuss. Entgegen den Erwartungen haben die Zuwanderungen der letzten 10 Jahren diese Verluste nicht nur ausgeglichen, sondern zu einem Bevölkerungshöchststand im Jahr 2022 geführt. Auch im Jahr 2023 wird die Bevölkerung weiter zunehmen. Die Wanderungsgewinne betragen in der Summe der Monate Januar bis September bereits wieder 518.000 Personen.

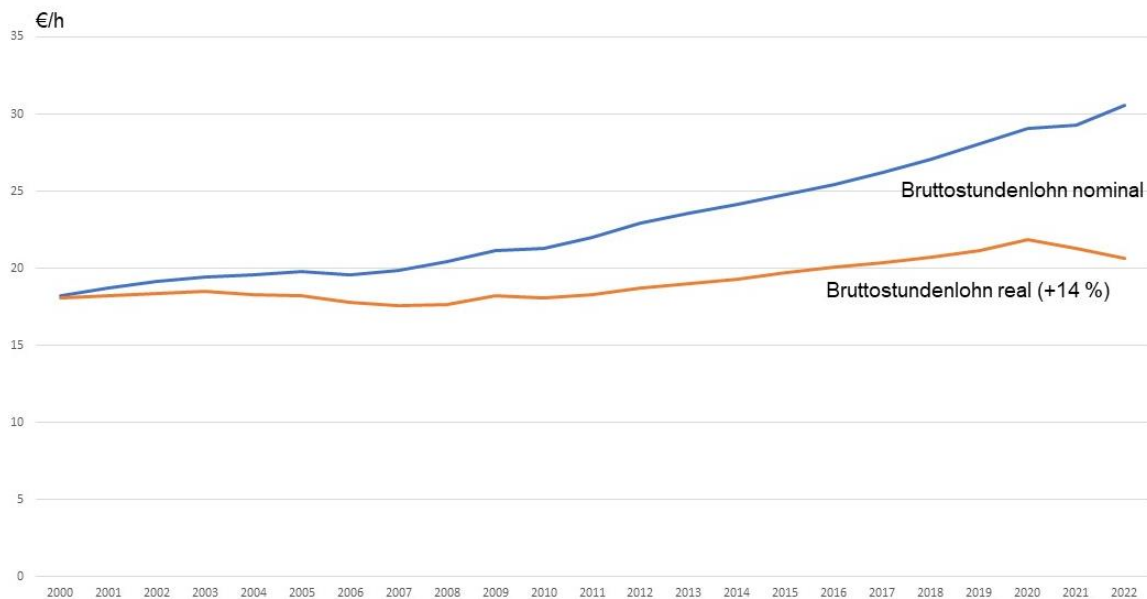
**Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1990 bis 2022**



Die Entwicklung der nominalen und der realen Stundenlöhne seit dem Jahr 2000 zeigt in **Abbildung 14** zwar einen leichten Rückgang der Reallöhne in den Jahren 2021 und 2022, über den Gesamtzeitraum aber eine Zunahme von 14 Prozent. Dieser Durchschnitt darf natürlich nicht darüber hinwegtäuschen, dass es im Niedriglohnsektor viele Menschen gibt, die von ihrem Einkommen kaum leben können bzw. die sich das Wohnen in bestimmten Regionen nicht mehr leisten können. Insgesamt war die Einkommensentwicklung aber positiv.



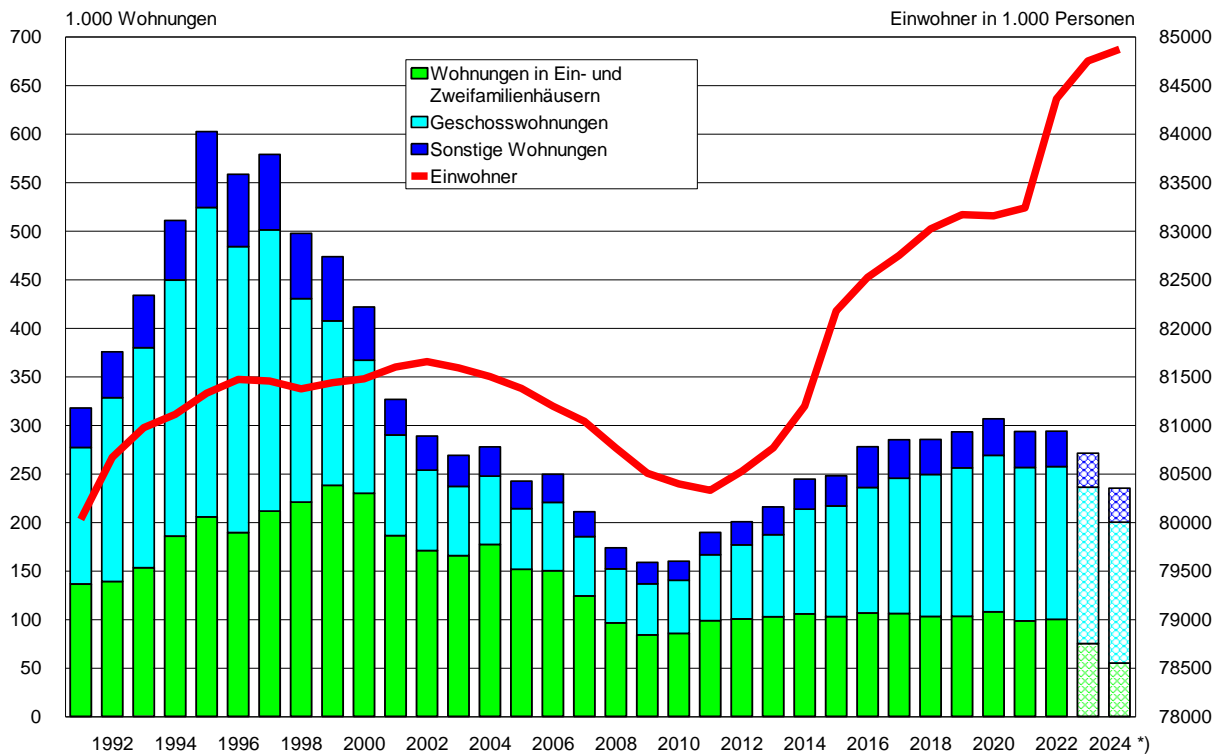
**Abbildung 14: Entwicklung der nominalen und realen Bruttostundenlöhne von Arbeitnehmern von 2000 bis 2022**



Den Wohnungsbau von 1991 bis 2022 und in der Erwartung für 2023 und 2024 zeigt **Abbildung 15** im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung. Die Wohnungsbauspitze der 1990er Jahre wurde bisher trotz der inzwischen stark gestiegenen Einwohnerzahl nicht wieder erreicht. Der im Jahr 2020 erreichte Höchstwert von gut 300.000 Wohnungen lag nur bei etwa der Hälfte der Fertigstellungen im Jahr 1995. Die 400.000 Wohnungen scheinen gegenwärtig unerreichbar, da die Erwartungen für die Jahre 2023 und 2024 eher von sinkenden Wohnungsfertigstellungen ausgehen.

Weniger Wohnungsbau bei weiter steigenden Einwohnerzahlen stellen das gesellschaftliche Zusammenleben in Deutschland auf die Probe. Gegenwärtig ist nicht erkennbar, dass die regionalen Wohnungsdefizite durch mehr Wohnungsbau abgebaut werden könnten. Eine Vorstellung der Bundesregierung, wie sie die Defizite auf anderem Wege abbauen will, liegt aber auch nicht vor.

**Abbildung 15: Wohnungsbau und Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1991 bis 2022 und die Erwartungen für 2023 und 2024**

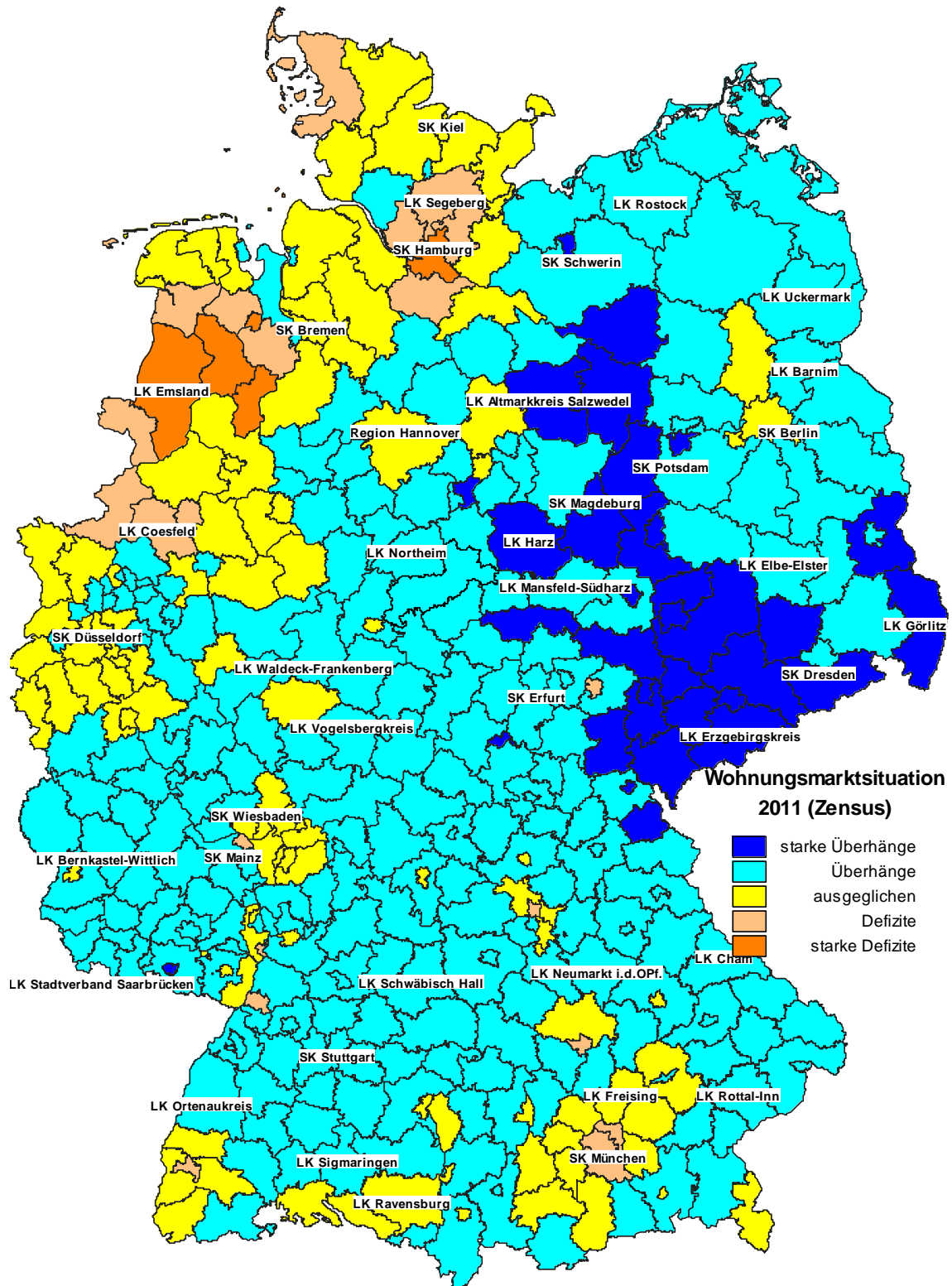


Die Entwicklung der Wohnungsmärkte zeigen die **Abbildungen 16 bis 18**. Die auf der Basis der beim Zensus ermittelten Leerstände eingeschätzte Wohnungsmarktsituation 2011 zeigt **Abbildung 16**. Bei einem durchschnittlichen Leerstand von 4,5 Prozent zeigen sich überwiegend entspannte Wohnungsmärkte mit Tendenzen zu Überhängen. Lediglich im Raum München, im westlichen Niedersachsen, in Hamburg und im Kreis Nordfriesland sind die Leerstandsquoten so niedrig, dass von fehlenden Wohnungen ausgegangen werden muss.

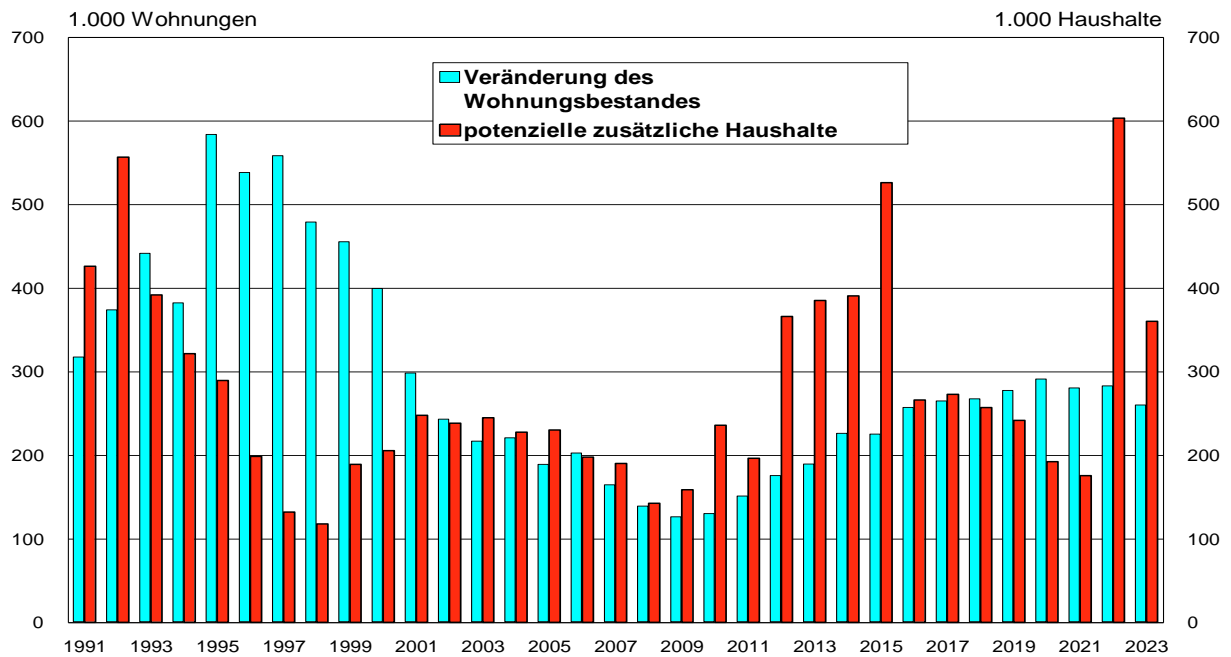
Die jährliche Wohnungsbestandentwicklung und die „berechnete“ Haushaltsentwicklung zeigt **Abbildung 17**. Deutlich wird der Abbau der Defizite in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre mit dem folgenden Überhangaufbau bis etwa 2010. Anschließend wurde zu wenig gebaut. In den Jahren 2019 bis 2021 gab es eine leichte Entlastung, die ab 2022 wieder von wachsenden Defiziten abgelöst wurden.

Das Ergebnis bis 2022 ist in **Abbildung 18** dargestellt. Gerade der Vergleich mit 2011 zeigt die doch dramatisch verschärfte Wohnungsknappheit in weiten Teilen Deutschlands.

Abbildung 16: Wohnungsmarktsituation in Deutschland zum Zeitpunkt des Zensus 2011

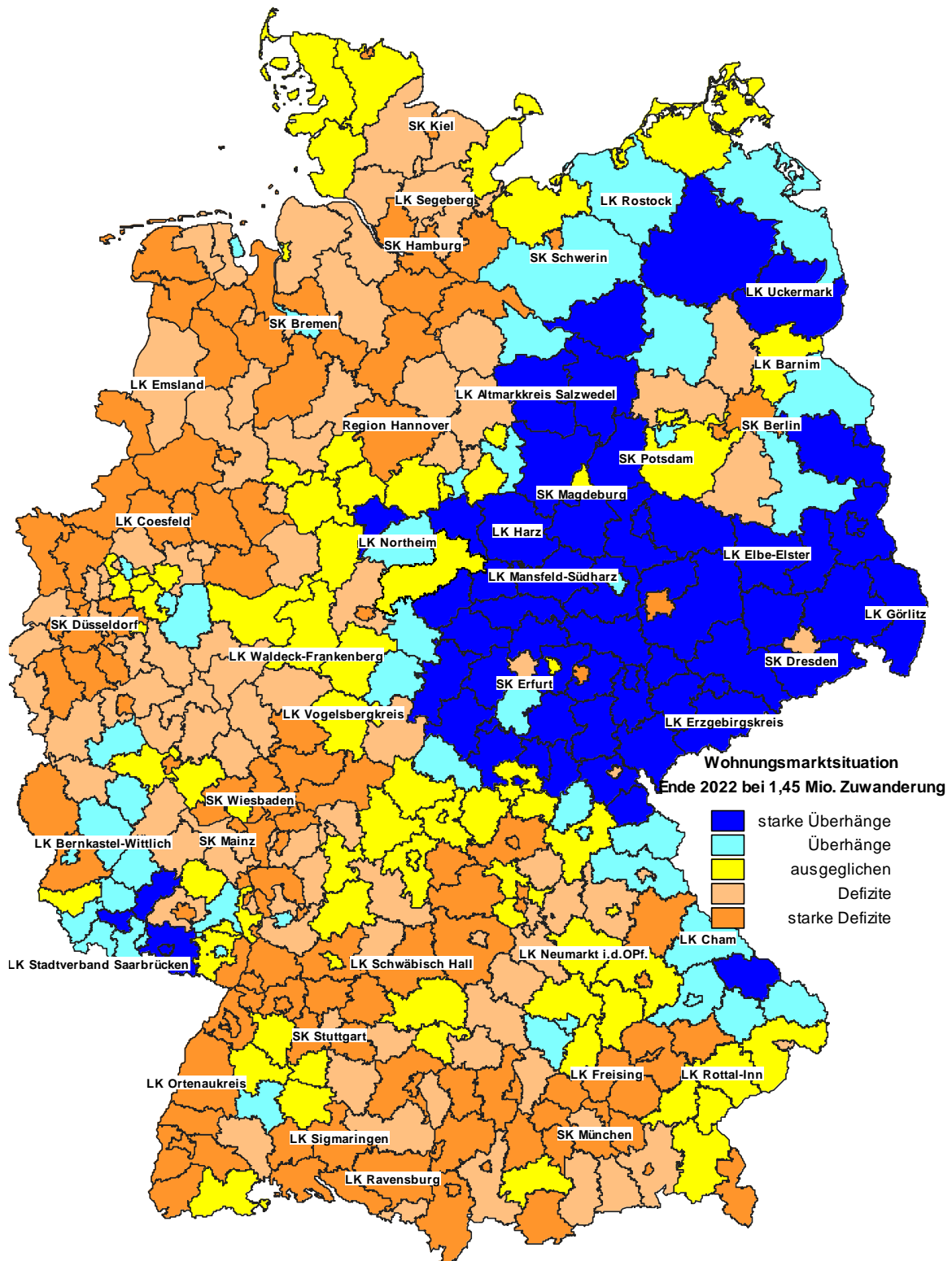


**Abbildung 17: Wohnungsbestandsveränderung und potenzielle Haushaltsbildungen in Deutschland von 1991 bis 2023\*)**



\*) Werte 2023 auf der Basis der Bevölkerungsdaten Daten Januar bis September und der erwarteten Wohnungsfertigstellungen hochgerechnet

Abbildung 18: Wohnungsmarktsituation in Deutschland Ende 2022



## Ausgangslage für die weitere Entwicklung

Die Zuwanderungen der vergangenen und der kommenden Jahre drängen auf die Mietwohnungsmärkte.

Eine zusätzliche Belastung der Mietwohnungsmärkte resultiert aus dem Einbruch der Wohneigentumsbildung im Neubau.

Im Jahre 2023 dürfte die Wohnungsdefizite um weitere 100.000 Wohnungen auf über 800.000 Wohnungen angestiegen sein.

Die Wohnungsdefizite betreffen nahezu ausschließlich die Bereiche des sozialen und bezahlbaren Wohnens.

Es fehlen vor allem kleine Wohnungen im Preisbereich zwischen 6 und 10 € netto-kalt je m<sup>2</sup>-Wohnfläche.

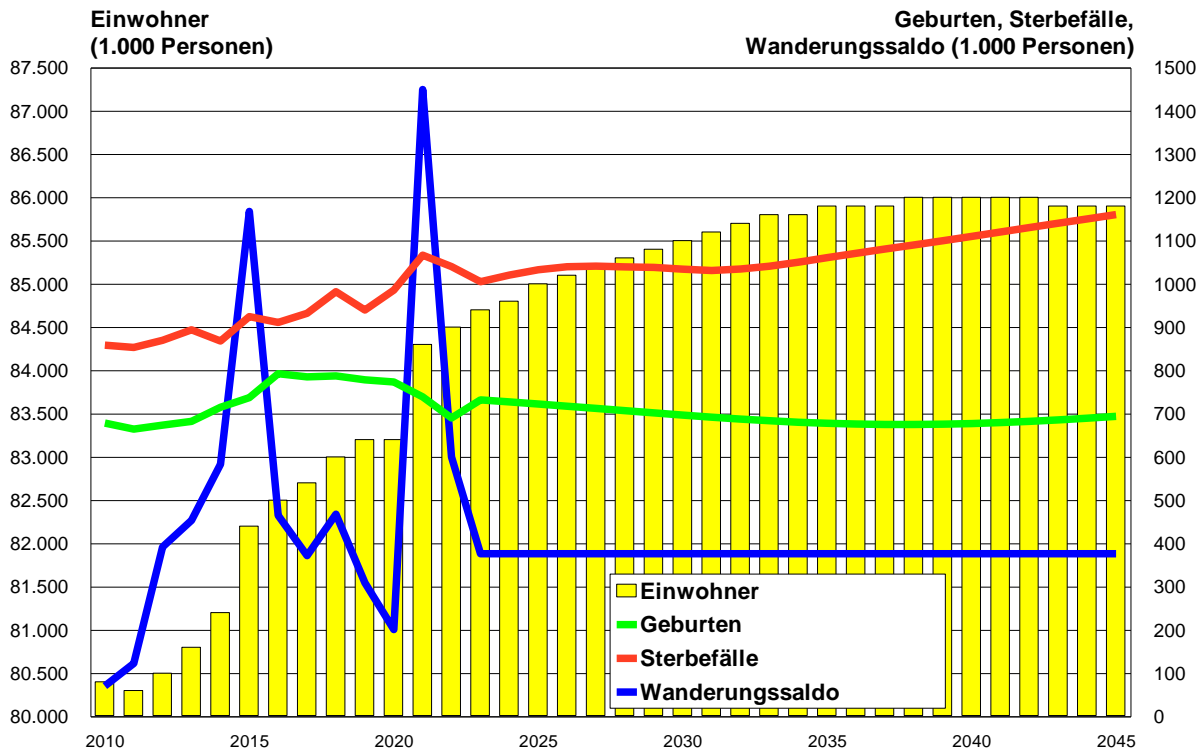
Wegen der ungleichen Verteilung der vorhandenen Wohnflächen fehlen aber noch immer auch bezahlbare Wohnungen für Familien.

Mit dem sozialen Wohnungsbau sollen Haushalte unterstützt werden, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Genau diese Gruppen trifft die von der Wohnungsknappheit und dem zu geringen Sozialwohnungsbestand ausgehende Ausgrenzung besonders stark.

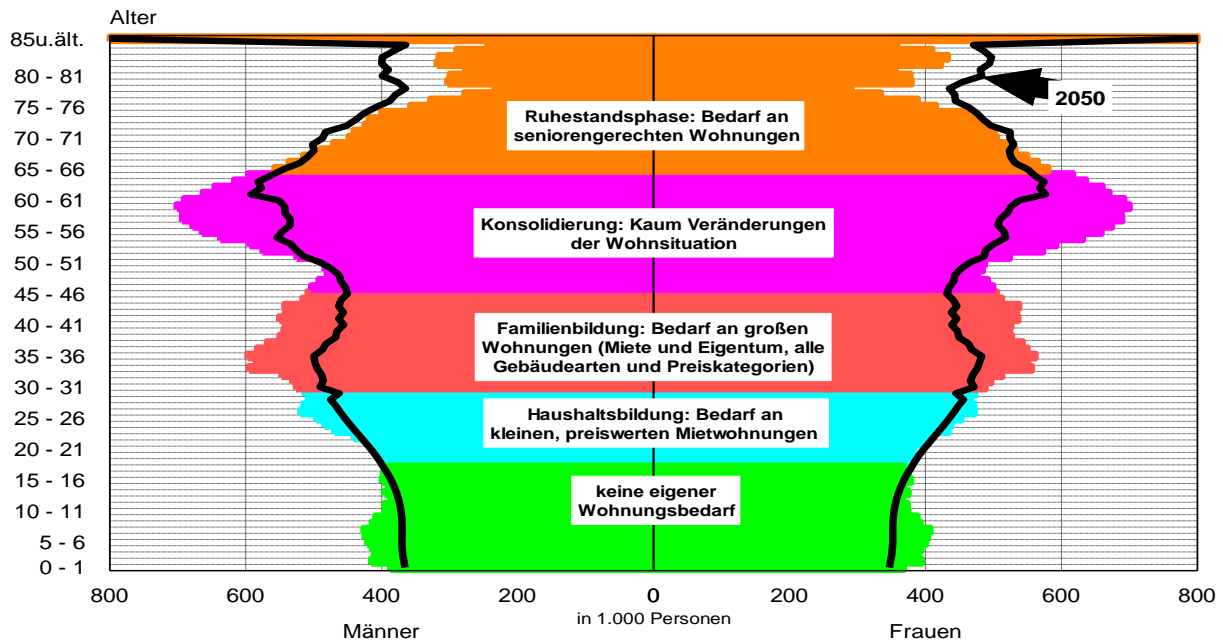
Die Modellrechnung zur weiteren Bevölkerungsentwicklung zeigt **Abbildung 19**. Die Wanderungsansätze wurden leicht auf 375.000 Personen Wanderungsgewinn je Jahr erhöht. In der Summe errechnet sich eine recht stabile Einwohnerzahl von knapp 86 Millionen Personen bis 2050.

Die Veränderung der Altersstruktur in **Abbildung 20** gibt erste Hinweise auf den notwendigen künftigen Wohnungsbau. Da die Senioren die einzig sicher wachsende Altersgruppe darstellen, benötigen wir für dieses Segment zusätzliche Wohnungen. Klein und barrierefrei sollten diese Wohnungen sein, damit die Menschen so lange wie möglich in ihrer Wohnung bleiben können.

**Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2050 bei einem jährlichen Wanderungsgewinn von 375.000 Personen ab 2023**



**Abbildung 20: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland 2022 und 2050)**



## Der Wohnungsbedarf

Ausgehend von den wieder gestiegenen Wohnungsdefiziten haben wir auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte die Wohnungsbedarfe berechnet und zu den in **Tabelle 4** ausgewiesenen Länderwerten aggregiert.

**Tabelle 4: Wohnungsbau im Durchschnitt der Jahre 2020 bis 2022 und der Wohnungsbedarf in den Jahren 2024 und 2025**

Land	Wohnungsbau der Jahre 2020	Wohnungsbedarf (Jahreswerte)	
	bis 2022 (Durchschnitt je Jahr)	2024	2025
<b>Schleswig-Holstein</b>	12.900	13.200	12.100
<b>Hamburg</b>	9.400	11.400	11.500
<b>Niedersachsen</b>	30.900	36.900	34.500
<b>Bremen</b>	1.800	600	300
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	48.500	80.700	77.500
<b>Hessen</b>	22.500	31.700	31.000
<b>Rheinland-Pfalz</b>	13.700	16.800	15.700
<b>Baden-Württemberg</b>	40.900	62.500	62.100
<b>Bayern</b>	62.500	87.000	86.800
<b>Saarland</b>	1.900	500	300
<b>Berlin</b>	16.500	23.500	24.400
<b>Brandenburg</b>	11.000	8.400	7.900
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	5.800	3.700	3.000
<b>Sachsen</b>	10.300	13.000	11.700
<b>Sachsen-Anhalt</b>	4.300	3.500	2.700
<b>Thüringen</b>	4.400	4.000	3.300
Deutschland	297.300	397.400	384.800

Insgesamt ergibt sich ein Wohnungsbedarf, der nahe an der Wohnungsbauzielzahl der Bundesregierung liegt, aber in der Realität voraussichtlich nicht erreicht wird. Damit besteht die Gefahr eines weiteren Anwachsens der Wohnungsdefizite, Gerade in wirtschaftlich prosperierenden Regionen kann die Wohnungsknappheit zunehmend zum limitierenden Faktor für das weitere Wirtschaftswachstum werden.

## Die Zahl notwendiger Sozialwohnungen

Da die aktuelle Zahl an Sozialwohnungen unzureichend ist, stellt sich die Frage, wie auf Länderebene die notwendige Zahl an Sozialwohnungen bemessen werden könnte.



Der als längerfristiges Ziel bereits formulierte Sozialwohnungsbestand von 2 Millionen Wohnungen kann sich orientieren an

- dem Wohnungsdefizit,
- der Entwicklung der Beschäftigung (wobei eine Ausweitung mehr Zuwanderung in den Mietwohnungsmarkt zur Folge hat) und/oder
- an der Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen.

Eine Kombination dieser Kriterien liegt den in **Tabelle 5** ausgewiesenen Zahlen zugrunde.

**Tabelle 5: Ist- und Soll-Bestand\*) an Sozialwohnungen 2022**

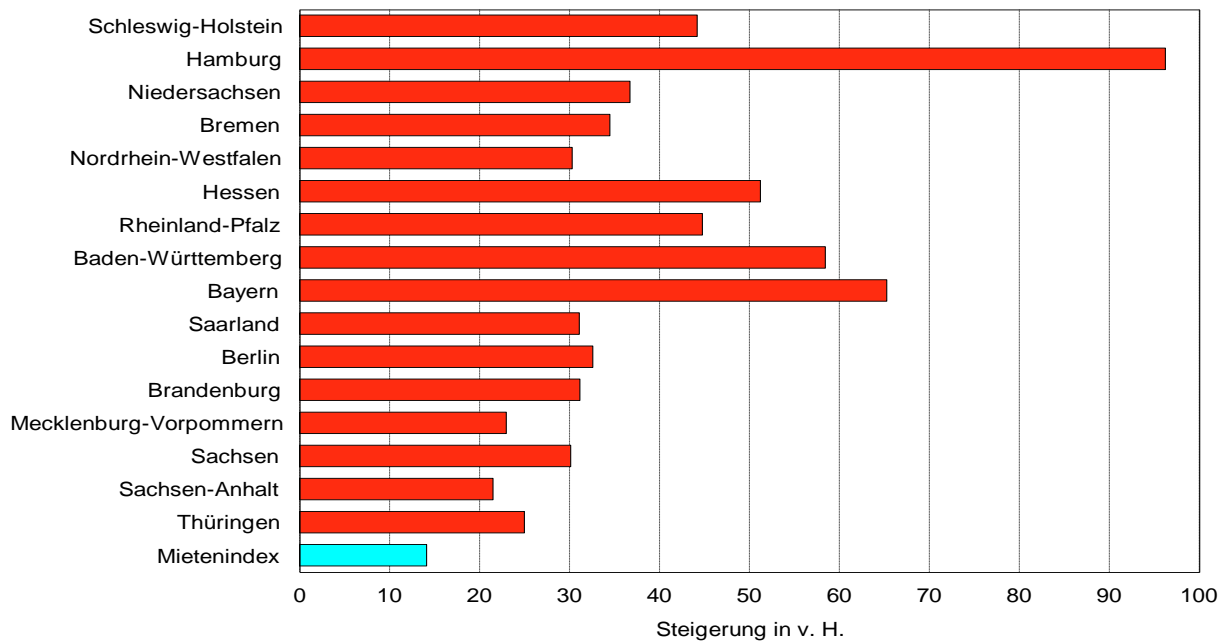
Bundesland	ist	soll	Sozialwohnungsdefizit
Schleswig-Holstein	46.727	63.700	-16.973
Hamburg	81.006	85.700	-4.694
Niedersachsen	52.601	161.300	-108.699
Bremen	7.055	17.300	-10.245
Nordrhein-Westfalen	435.025	439.200	-4.175
Hessen	82.172	163.100	-80.928
Rheinland-Pfalz	39.213	67.500	-28.287
Baden-Württemberg	52.287	258.100	-205.813
Bayern	133.129	328.200	-195.071
Saarland	759	13.800	-13.041
Berlin	104.757	236.100	-131.343
Brandenburg	19.813	33.300	-13.487
Mecklenburg-Vorp.	2.691	20.900	-18.209
Sachsen	12.541	60.400	-47.859
Sachsen-Anhalt	5.070	26.600	-21.530
Thüringen	12.725	24.800	-12.075
<b>Deutschland</b>	<b>1.087.571</b>	<b>2.000.000</b>	<b>-912.429</b>

\*) Die Verteilung des Soll-Bestandes an Sozialwohnungen orientiert sich zu jeweils 40 Prozent am aktuellen Wohnungsdefizit und der Zahl an Mindestsicherungsempfängern und zu 20 Prozent an der Beschäftigtenentwicklung als Indikator für den Zuzugsdruck

Während einige Bundesländer wie etwa Hamburg schon relativ nahe am berechneten Sollbestand an Sozialwohnungen sind, zeigt sich vor allem in Bayern, Baden-Württemberg, Berlin und Niedersachsen akuter Handlungsbedarf.

Einen letzten Blick auf die Entwicklung der von den Job-Centern gezahlten Unterkunftskosten auf Länderebene wirft **Abbildung 21**.

**Abbildung 21: Entwicklung der von den Job-Centern gezahlten reinen Unterkunftskosten je m<sup>2</sup>-Wohnfläche von Januar 2015 bis August 2023**



Angesichts dieser Entwicklung mit weit über dem Mietenindex des Statistischen Bundesamtes liegenden Steigerungen der Kosten der Unterkunft stellt sich selbstverständlich die Frage, ob die Fokussierung auf die Subjektförderung langfristig möglicherweise zu höheren Kosten führt als eine gut gemachte Objektförderung.

## 5 Fazit

Der Vergleich der von den Job-Centern gezahlten Kosten der Unterkunft mit den Durchschnittsmieten hat gezeigt, dass die Subjektförderung in Konstellationen mit hohen Wohnungsdefiziten, starker wirtschaftlicher Dynamik, hoher Eigentumsquote und geringem Marktanteil gemeinwohlorientierter Vermieter zu überhöhten Mieten im „subjektgeförderten“ Marktsegment führt.

Die Überwälzungsmechanismen sind bisher ungenügend untersucht, aber es ist davon auszugehen, dass die Förderung von Mieterhaushalten durch die Übernahme der KdU und Wohngeldzahlungen Mieterhöhungsspielräume eröffnet, die von einem Teil der Vermieter auch genutzt werden.

Es kann somit nicht um Objekt- **oder** Subjektförderung gehen, beides ist notwendig. Ohne einen hinreichenden Anteil an Mietwohnungen als Sozialwohnung und bei gemeinwohlorientierten Vermietern besteht ein hohes Risiko, dass die Subjektförderung am Ende eher der Förderung von Vermietern dient.

Deutlich wird das gegenwärtige Missverhältnis bei den eingesetzten Mitteln. Die reinen Unterkunftskosten (Job-Center, Grundsicherung, Asylbewerberleistungen, HLU) dürften im Jahr 2023 bei über 15 Mrd. Euro liegen. Zusammen mit den bei 5 bis 6 Mrd. Euro erwarteten Wohngeldzahlungen erreichte die Subjektförderung beim Wohnen erstmals mehr als 20 Mrd. Euro. Dagegen lagen die Ausgaben für den sozialen Wohnungsbau in den letzten Jahren bei weniger als 2,5 Mrd. Euro je Jahr.

Die Jahrzehnte währende Vernachlässigung der Objektförderung führt heute zu einer Explosion der Subjektförderung. Hier gilt es wieder mehr Ausgewogenheit zu schaffen.

Heutige investive Ausgaben sind deshalb geeignet, langfristig die notwendige Subjektförderung durch KdU und Wohngeld zu mindern.

Zudem sind nur investive Ausgaben in den Wohnungsbau geeignet, die notwendige Ausweitung des Angebotes zu gewährleisten.

Gerade vor dem Hintergrund eines längerfristig notwendigen Zuzugs aus dem Ausland auf hohem Niveau ist diese Angebotsausweitung zwingend notwendig.