

Bauen und Wohnen in Deutschland im Jahr 2024

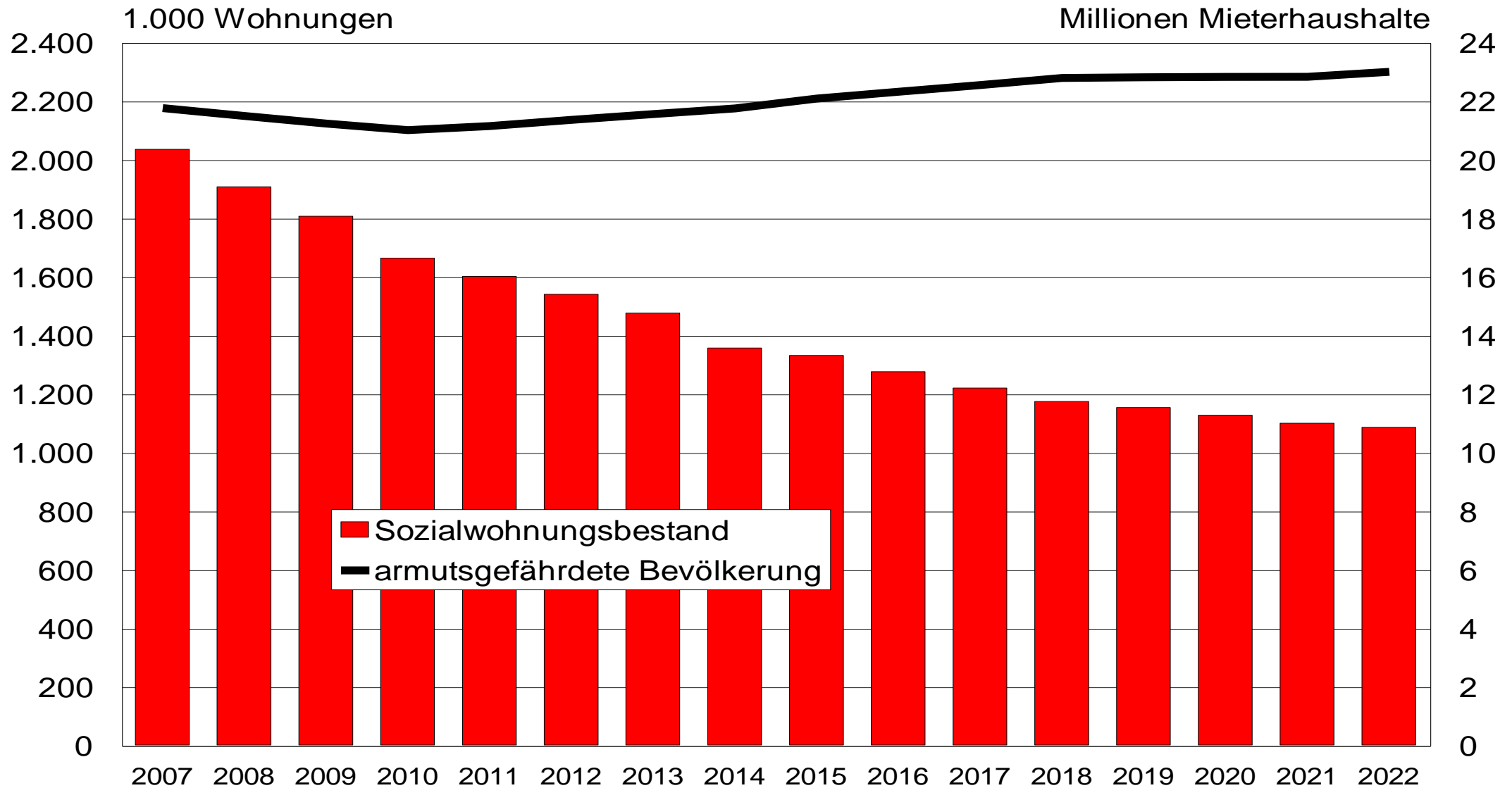
Matthias Günther
Tel: 0511/990 94 20

**Eduard Pestel Institut für
Systemforschung e.V.**
Hannover

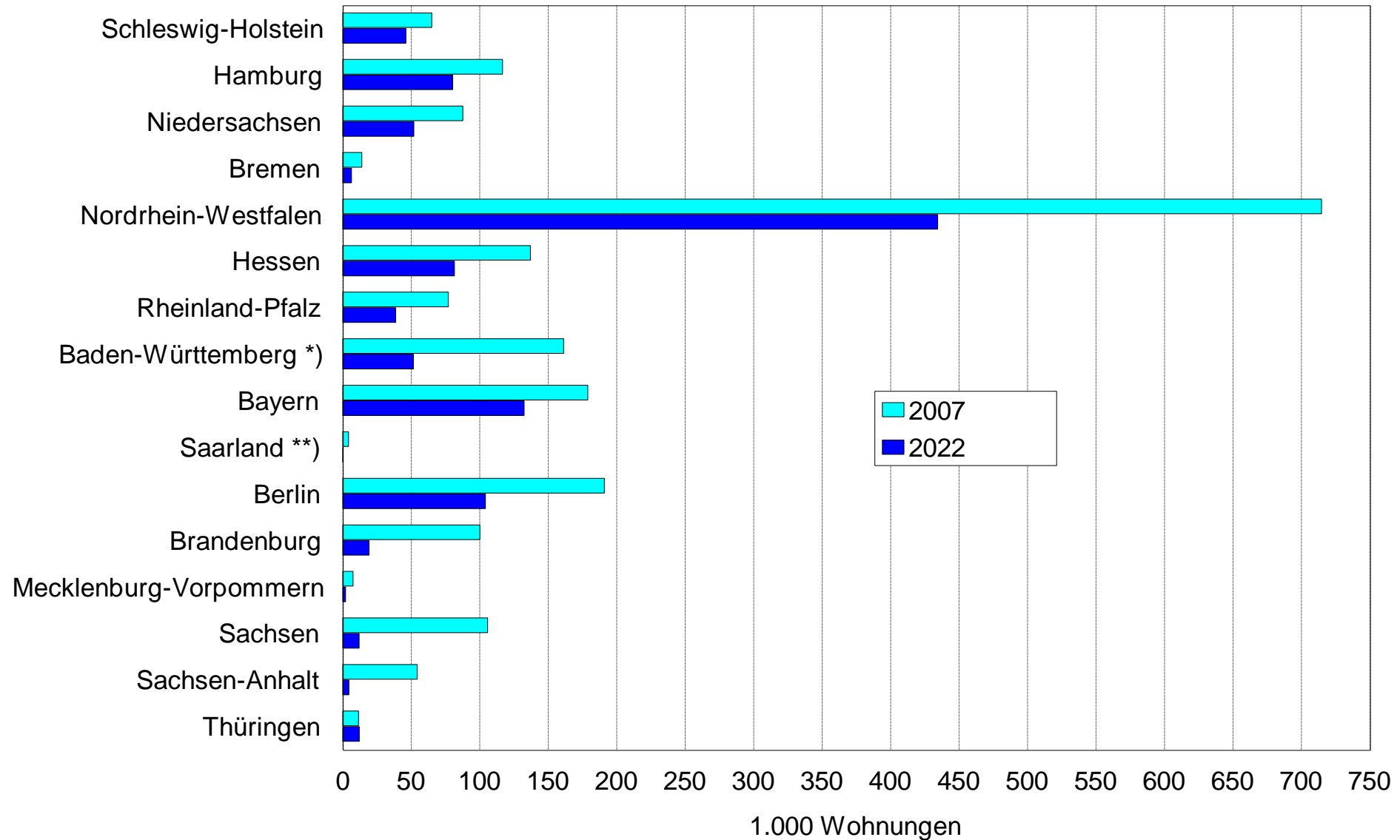
Januar • 2024

Die Entwicklung des Bestandes an Sozialwohnungen

Die Entwicklung der Zahl an Sozialwohnungen und der Mieterhaushalte in Deutschland von 2007 bis 2022



Sozialwohnungen nach Bundesländern 2007 und 2022



*) Baden-Württemberg errechnet; **) Saarland Daten von 2005

Sozialer Wohnungsbau in Deutschland in den Jahren 2017 bis 2022 nach Bundesländern

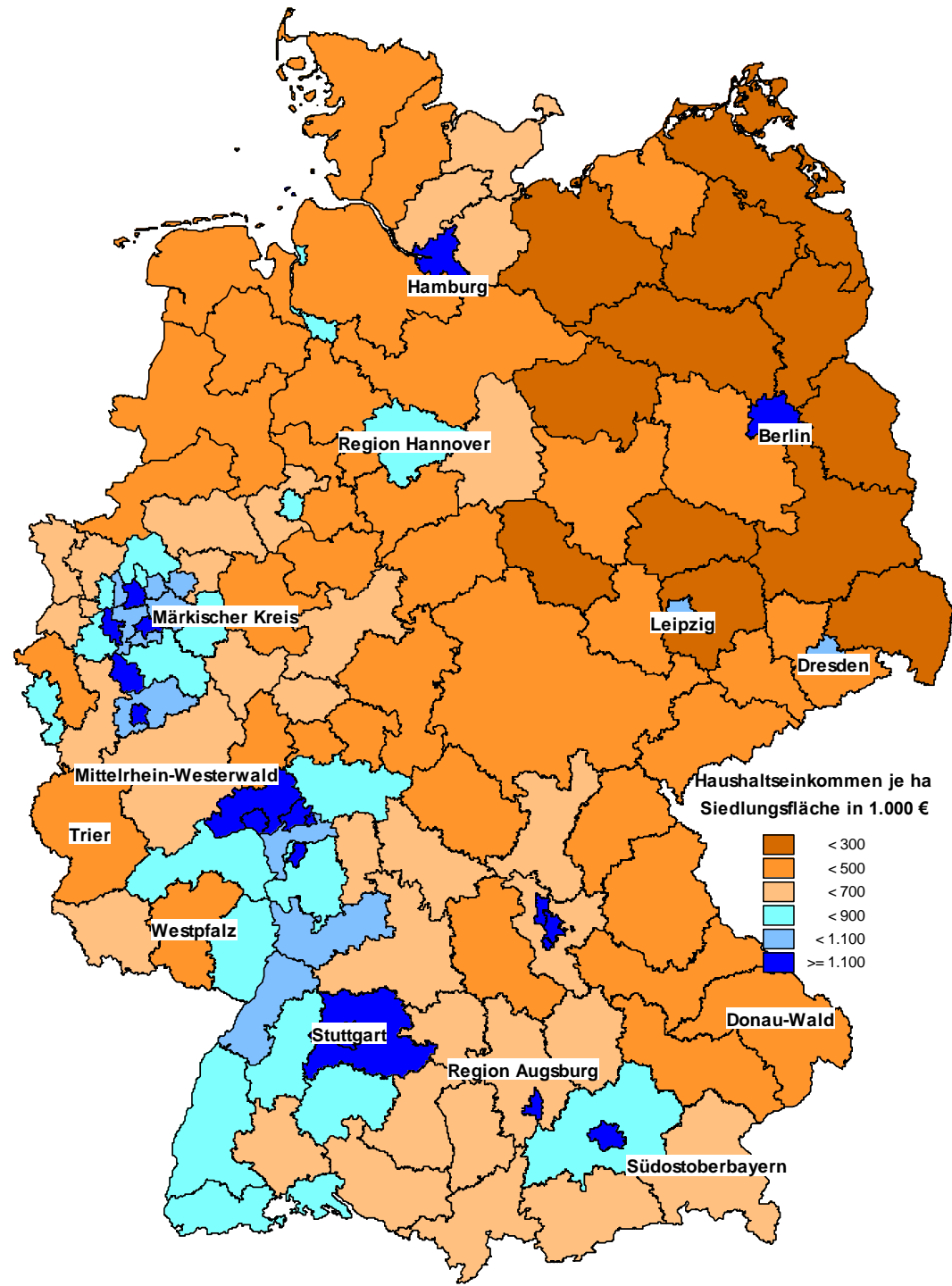
	Mietwohnungen Neubau - Geförderte Wohneinheiten						im Durch- schnitt	je 1.000 Mieter
	2017	2018	2019	2020	2021	2022		
Bundesland	Absolute Werte							
Schleswig-Holstein	897	1.175	983	866	994	1.135	1.008	1,3
Hamburg	3.165	3.001	3.551	2.643	2.819	1.884	2.844	3,8
Niedersachsen	819	1.337	1.283	1.201	696	2.121	1.243	0,7
Bremen	214	142	494	k.A.	410	233	249	1,1
Nordrhein-Westfalen	7.230	6.159	5.463	5.347	4.484	3.631	5.386	1,0
Hessen	2.557	1.947	1.082	470	1.367	1.505	1.488	0,9
Rheinland-Pfalz	553	412	515	978	432	495	564	0,6
Baden-Württemberg	753	1.380	2.083	1.165	2.577	3.898	1.976	0,8
Bayern	4.947	6.598	5.965	4.476	4.564	4.056	5.101	1,6
Saarland	23	0	89	k.A.	0	0	19	0,1
Berlin *)	3.132	3.373	1.778	3.764	1.011	1.935	2.499	1,5
Brandenburg	501	357	678	1.130	787	552	668	0,9
Mecklenburg-Vorp.	198	68	285	236	712	239	290	0,5
Sachsen	1.125	884	937	593	91	732	727	0,5
Sachsen-Anhalt	6	20	0	k.A.	0	0	4	0,0
Thüringen	111	187	379	207	524	20	238	0,4
Deutschland	26.231	27.040	25.565	23.076	21.468	22.436	24.303	1,1

Die Angemessenheit der regionalen Kosten der Unterkunft

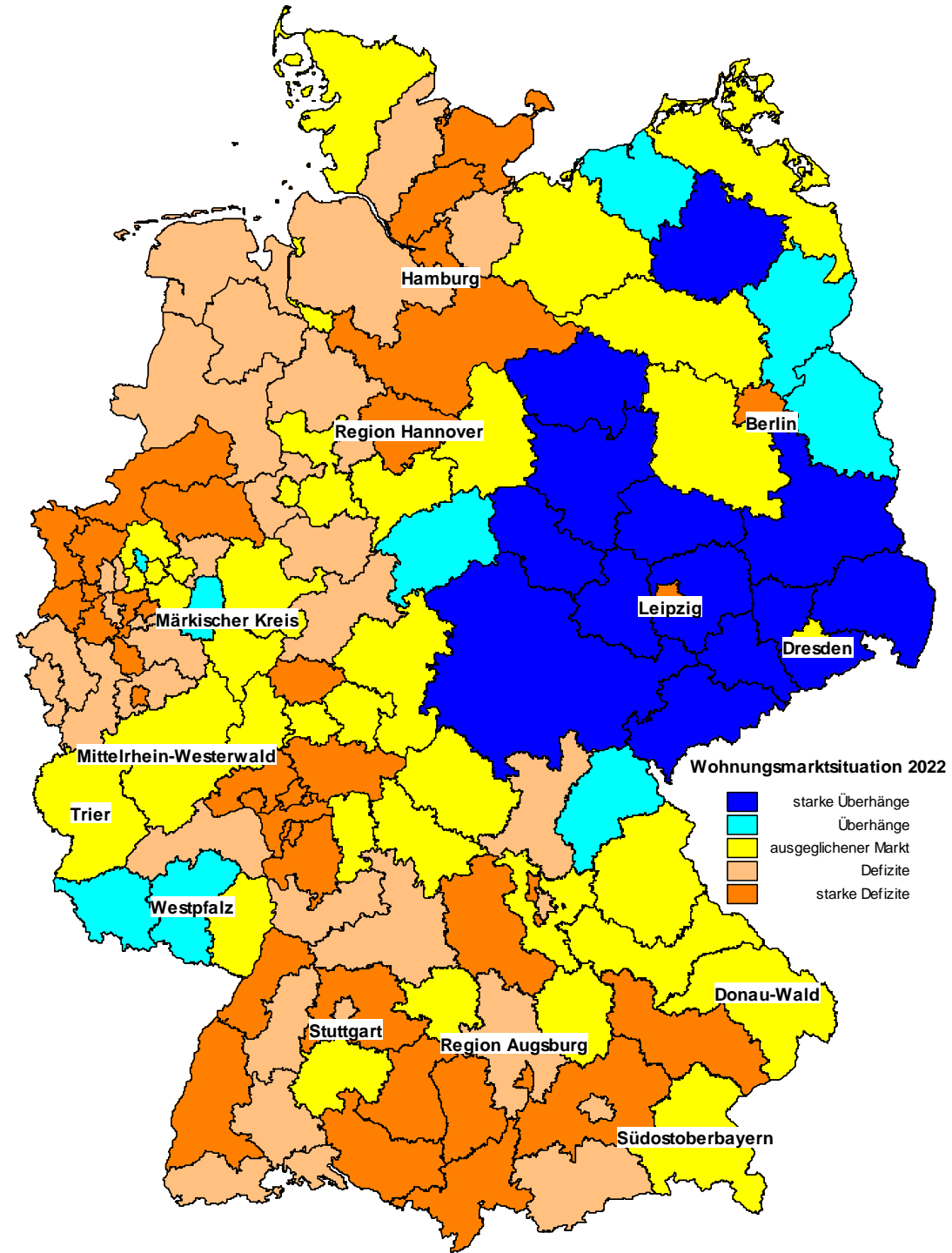
Erwartete Zusammenhänge auf den Mietwohnungsmärkten

- Mit steigender Siedlungsdichte wächst die Flächenkonkurrenz, was zu höheren Bodenpreisen und höheren Herstellkosten von Wohnungen führt.
- Bei hohen Einkommen sind höhere Mieten durchsetzbar.
- Hohe Wohnungsdefizite führen zu Mieterhöhungsspielräumen und umgekehrt.
- Eine hohe Mieterquote sorgt für ein breiteres Angebot; 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.

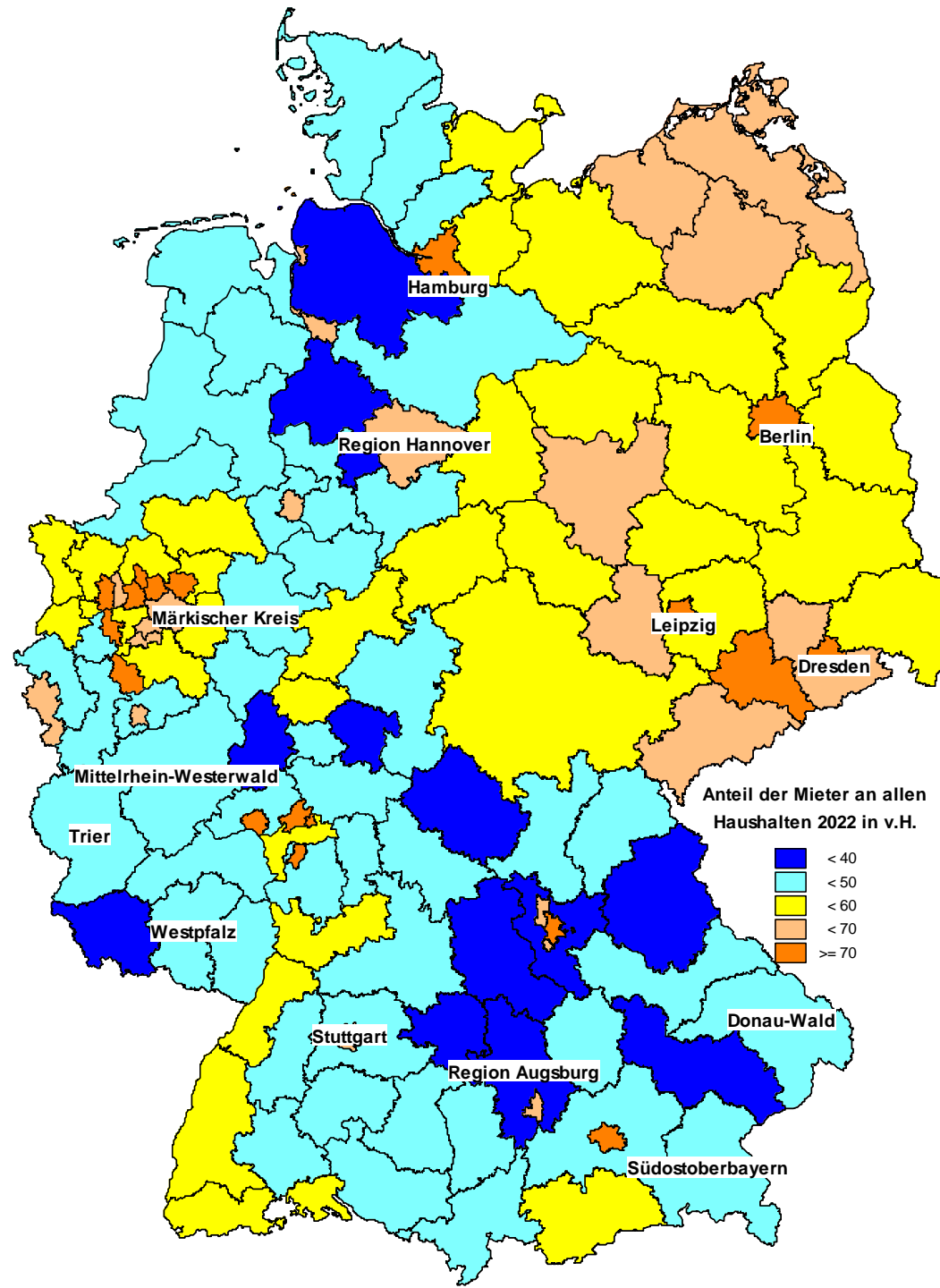
Verfügbare Haushaltseinkommen je Hektar Siedlungsfläche und Jahr in 1.000 €



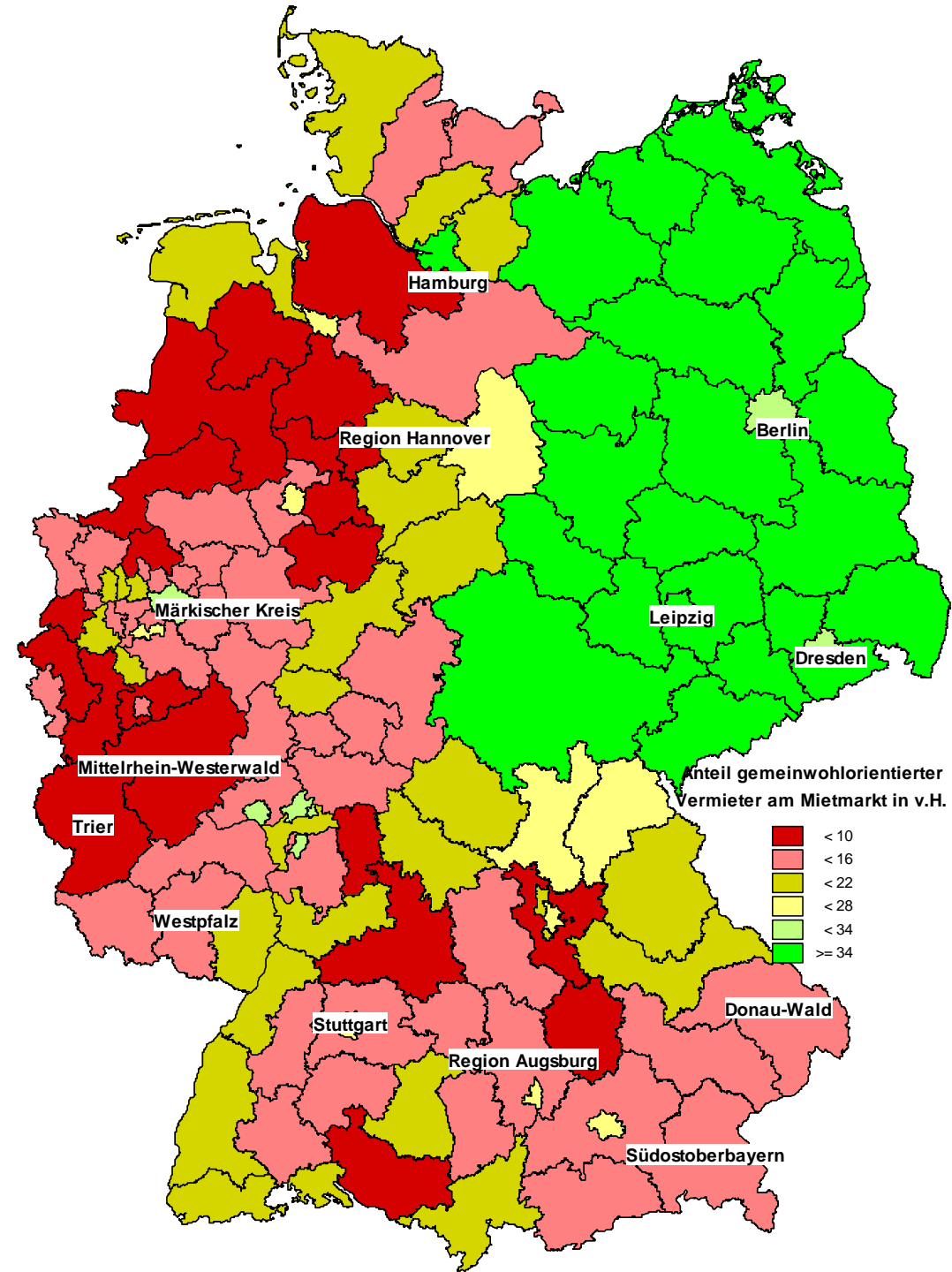
Wohnungsmarktsituation Ende 2022



Anteil der Mieter an allen Haushalten Ende 2022



Anteil gemeinwohlorientierter Anbieter am Mietwohnungsmarkt 201



Die Kosten der Unterkunft (KdU)

Die Job-Center übernehmen definitionsgemäß die Kosten der Unterkunft (KdU) für **Wohnungen einfachen Standards**. Damit wäre zu erwarten, dass die durchschnittlichen Kosten der Unterkunft je m² unterhalb der Durchschnittsmiete liegen. Auch die mit 61,6 m² im Mittel um 13 m² geringere Größe der Wohnungen von Bedarfsgemeinschaften gegenüber dem Durchschnittsmieter ändert an dieser Grundaussage nichts, da die spezifischen Mieten bei Wohnungen einer Größe von 60 m² bis 80 m² nur unwesentlich voneinander abweichen.

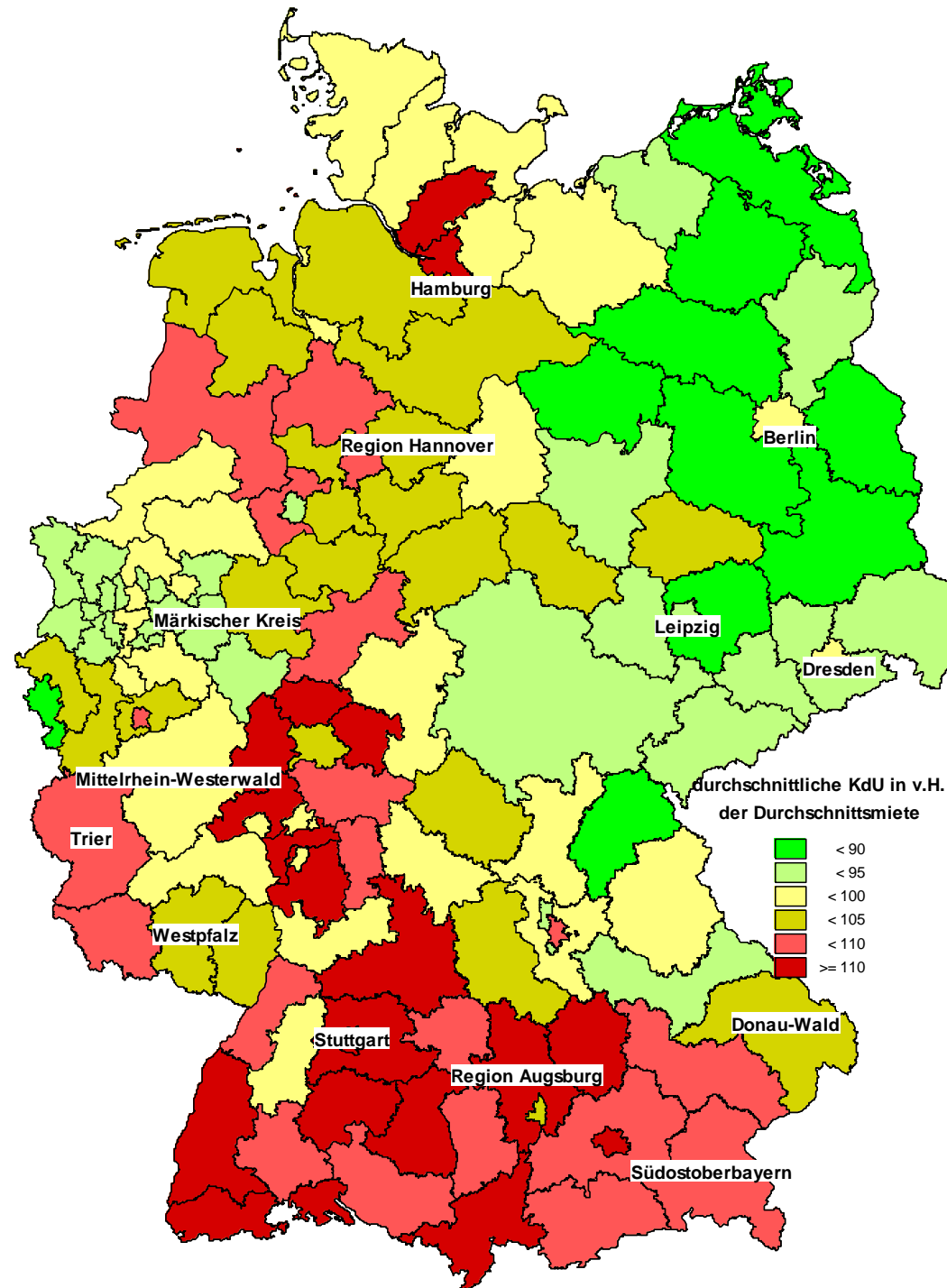
Die von den Job-Centern gezahlten KdU werden von der Bundesagentur für Arbeit monatlich ausgewiesen.

Die Durchschnittsmiete

Im Rahmen der Mikrozensuszusatzenerhebung Wohnen 2022 wurden auf der Ebene regionaler Anpassungsschichten (in denen mit Ausnahme sehr großer Städte und Kreise mehrere Kreise und kreisfreie Städte zusammengefasst sind) Durchschnittsmieten ermittelt. Es handelt sich um einen Durchschnitt über den gesamten vermieteten Wohnungsbestand und die Durchschnittsmiete liegt in der Regel deutlich unter den Mieten aktuellen angebotener Wohnungen.

Damit ist ein regionaler Vergleich der Durchschnittsmiete mit den von den Job-Centern gezahlten KdU möglich. Insgesamt konnte der Vergleich für 124 Regionen durchgeführt werden.

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 m² und Monat (netto-kalt) um 5 Prozent oder mehr unterhalb der im Mikrozensus ermittelten Durchschnittsmiete, aber in 58 Regionen oberhalb der Durchschnittsmiete.

Die Tabelle zeigt die 10 Regionen mit den höchsten Überschreitungen der Durchschnittsmiete.

	KdU Jun 22	Durchschnitts- miete 2022	gezahlte KdU Juni 2022	Kosten bei KdU = Durchschnitts- miete 2022	Kosten bei KdU 5 % unter Durchschnitts- miete 2022
Region	€/m ²	€/m ²	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
Summe			133.381.419	104.209.967	98.999.468

Das Vergleichsergebnis

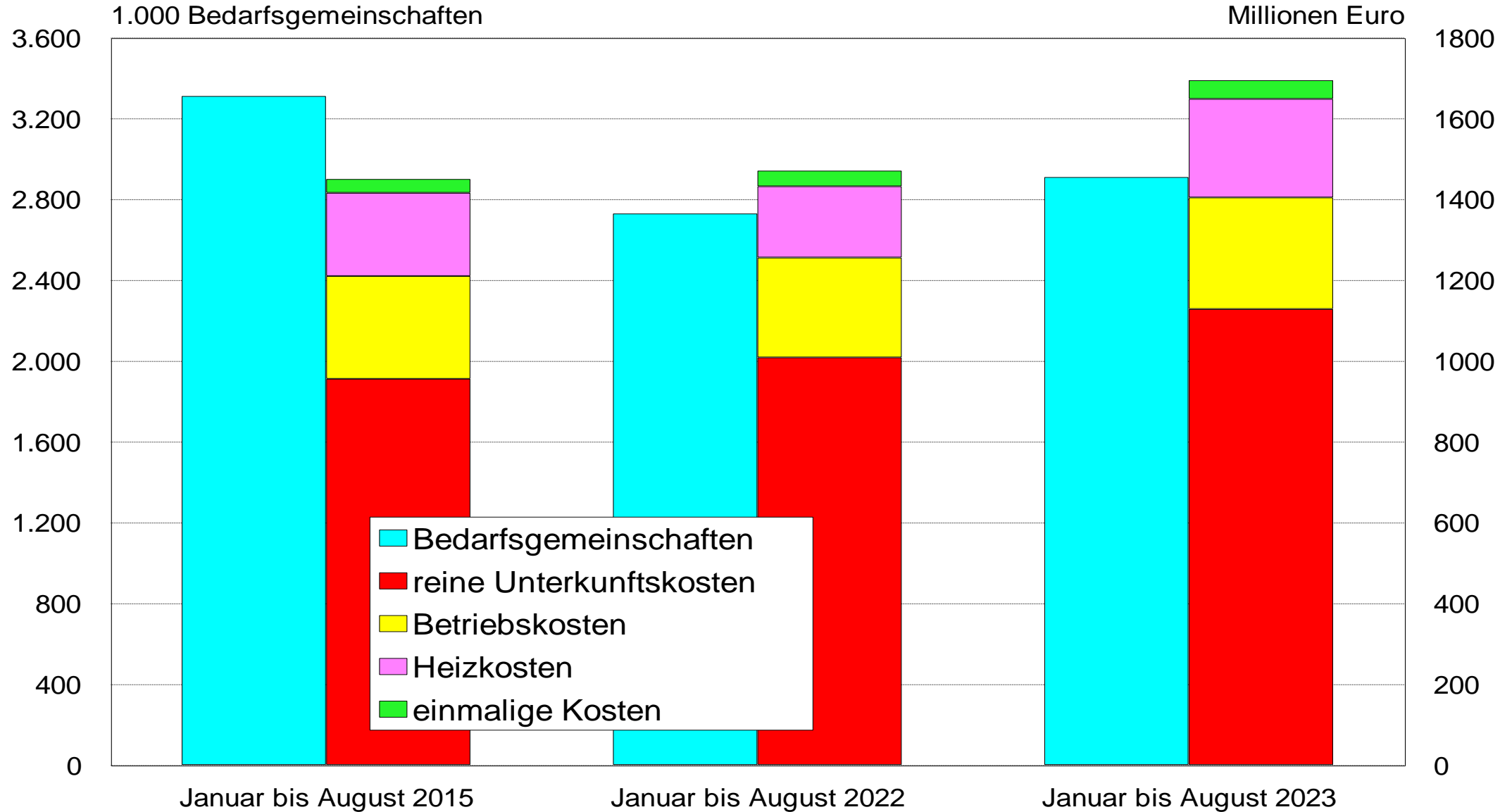
Wären die KdU in den 10 Regionen auf dem Niveau der Durchschnittsmiete, so hätte die Zahlung 104,2 Mio. EURO betragen. Somit lagen die KdU in den 10 betrachteten Regionen um fast 28 % über der Durchschnittsmiete - oder gut 29 Mio. EURO pro Monat.

Bei Einhaltung eines Abstands von -5 % zur Durchschnittsmiete hätten die KdU in den 10 betrachteten Regionen 99 Mio. EURO betragen.

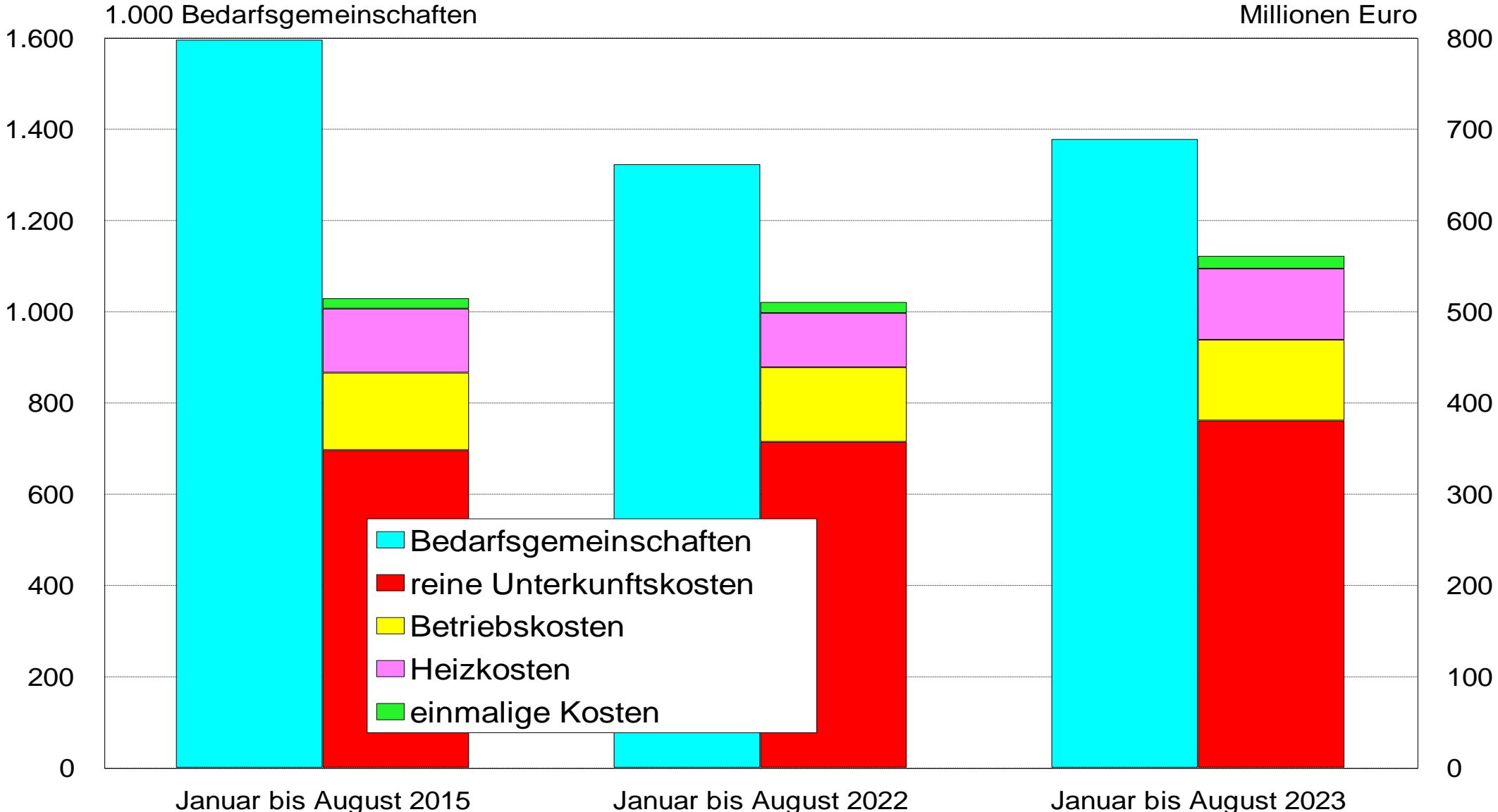
Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit Transferleistungsbezug führte allein in diesen 10 Regionen zu einer „Überzahlung“ von gut 410 Mio. EURO im Jahr 2022, wenn für den Normalfall unterstellt wird, dass die Miete einer Wohnung einfachen Standards durchschnittlich 5 Prozent unter der Durchschnittsmiete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

Über alle Regionen mit KdU oberhalb von 95 Prozent der Durchschnittsmiete errechnet sich eine „Überzahlung“ in Höhe von rund 700 Mio. EURO.

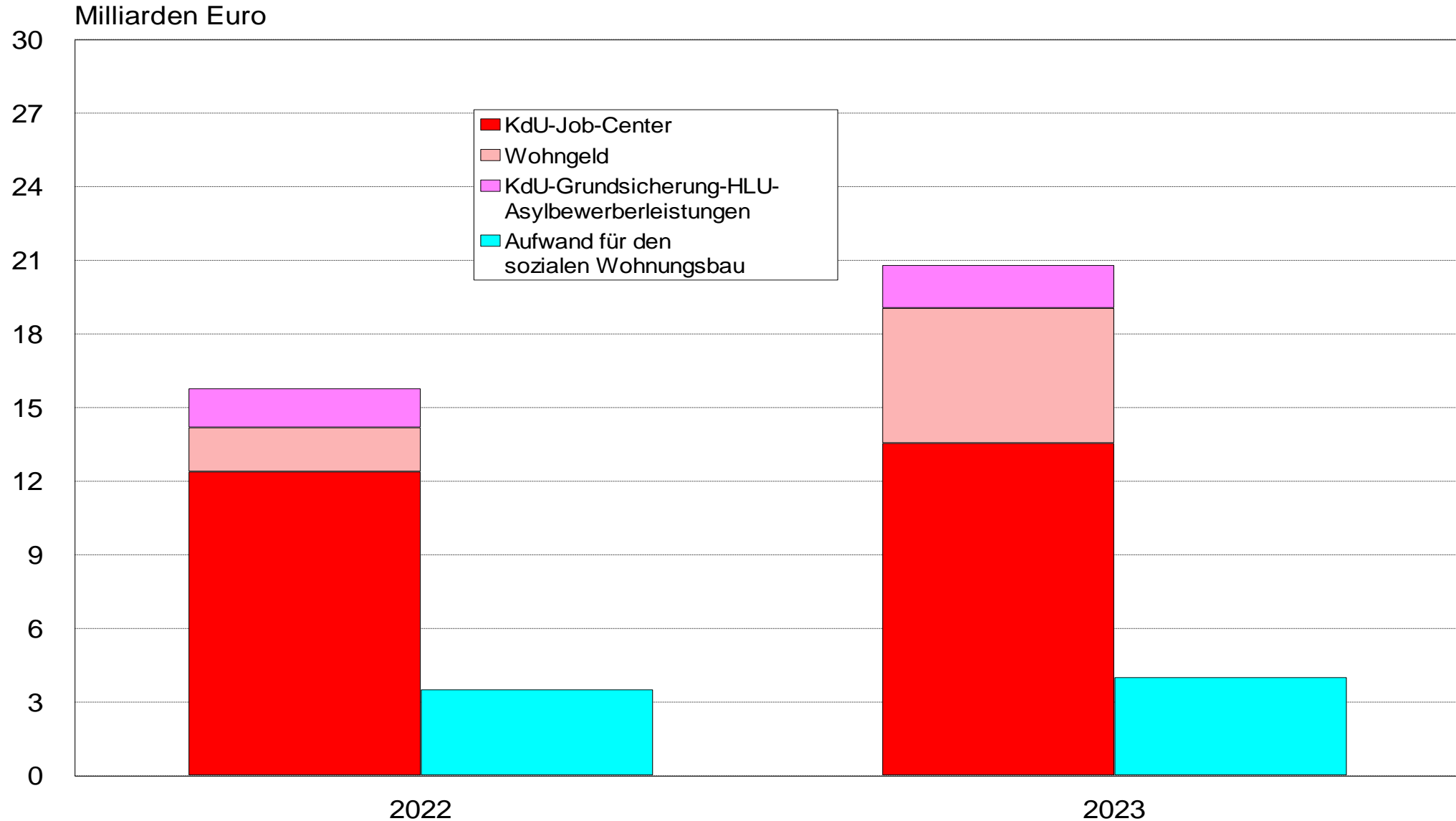
Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II sowie die anerkannten Kosten der Unterkunft jeweils im Durchschnitt von acht Monaten 2015, 2022 und 2023 in Deutschland



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



Wohnsubventionen nach Subjekt- und Objektförderung 2022 und 2023*) in Deutschland



*) Für 2023 wurden die KdU (reine Unterkunftskosten ohne Betriebs- und Heizkosten) hochgerechnet auf der Basis der Monate Januar bis August, Wohngeldschätzung auf der Basis von Aussagen der Bundesregierung

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 niedrigen Einkommen.

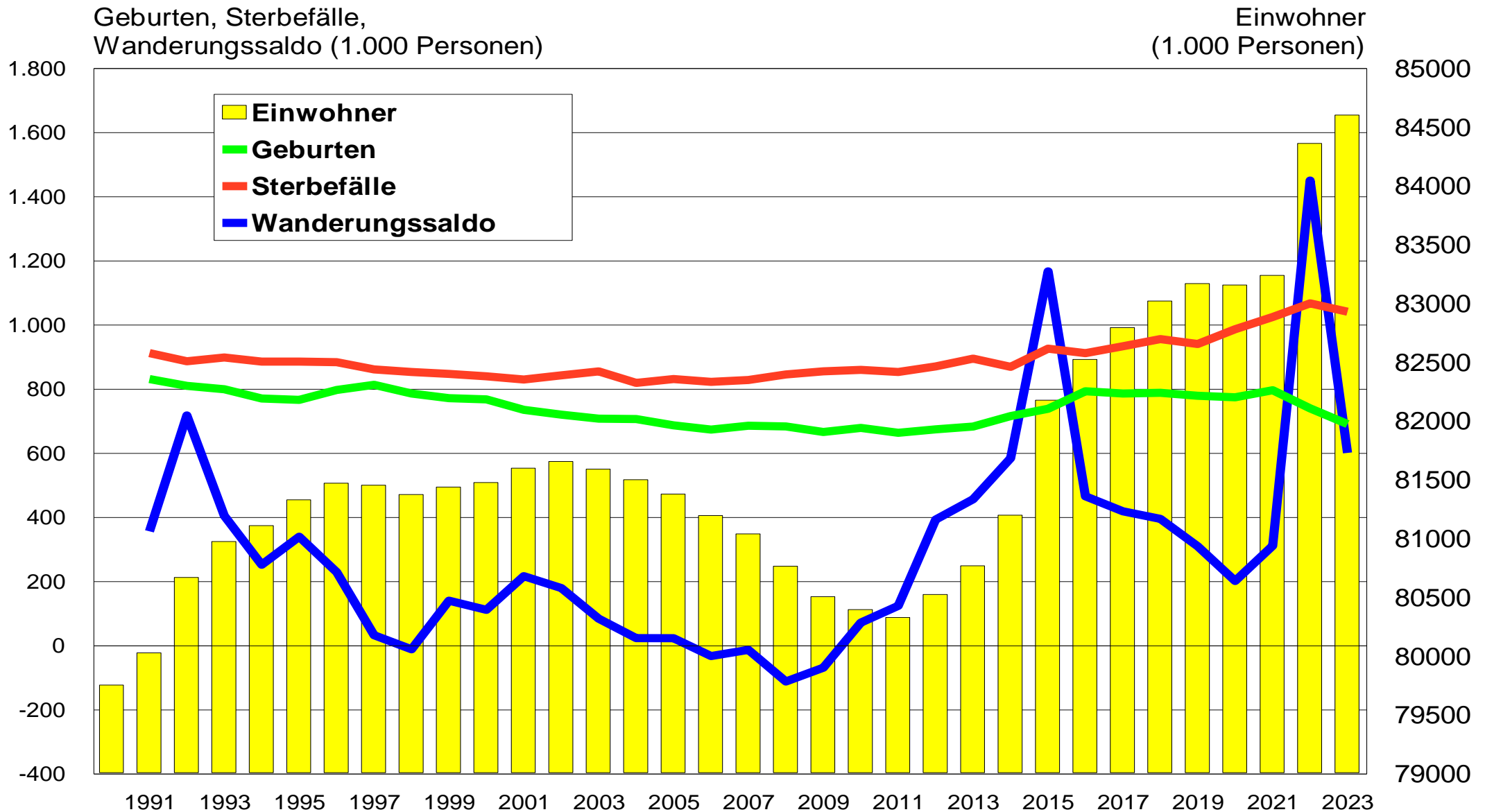
In der Konsequenz führt ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen zur Notwendigkeit, die Subjektförderung laufend zu erhöhen.

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.

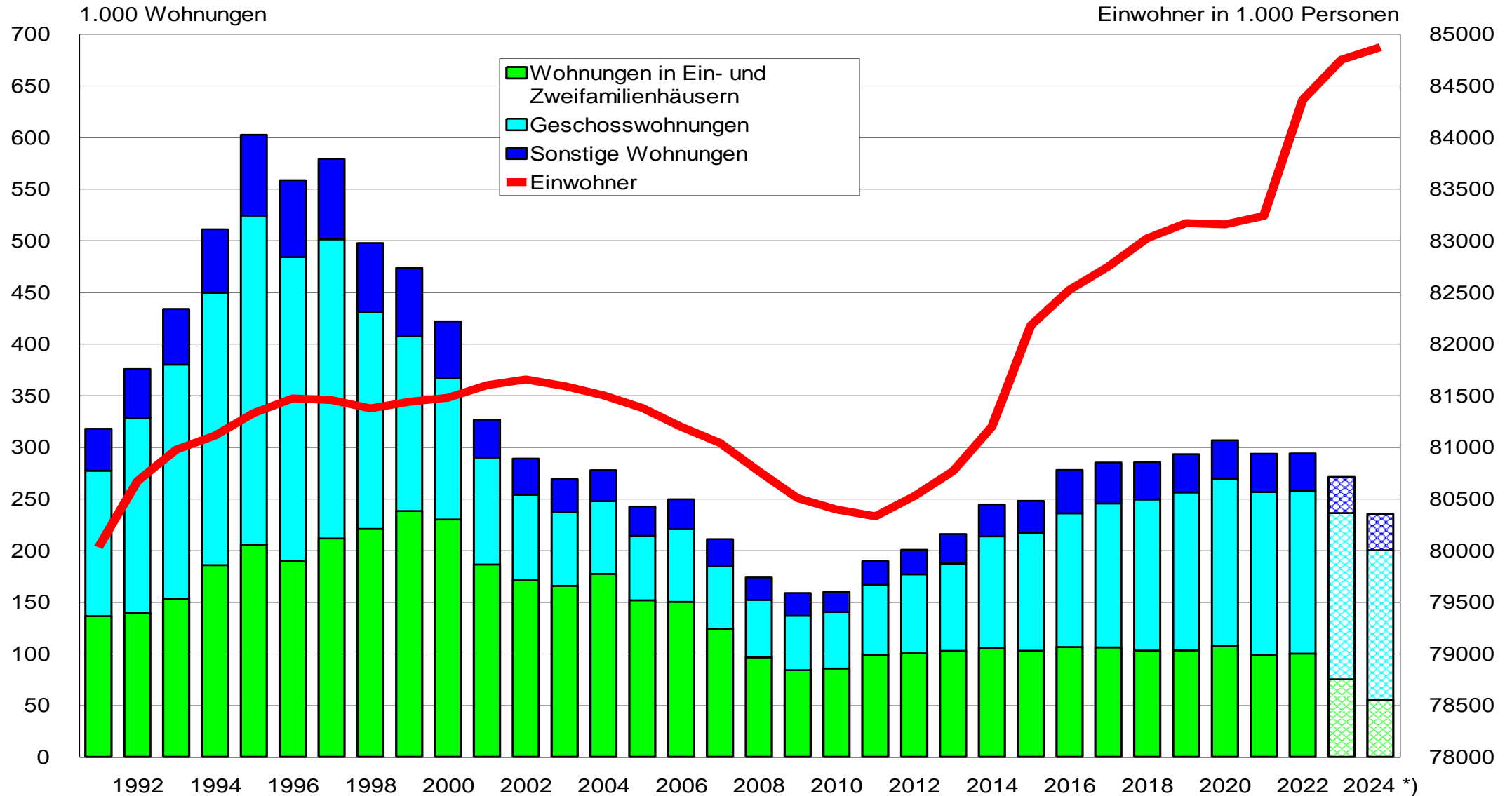
Bevölkerung, Einkommen, Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1990 bis 2023^{*)}

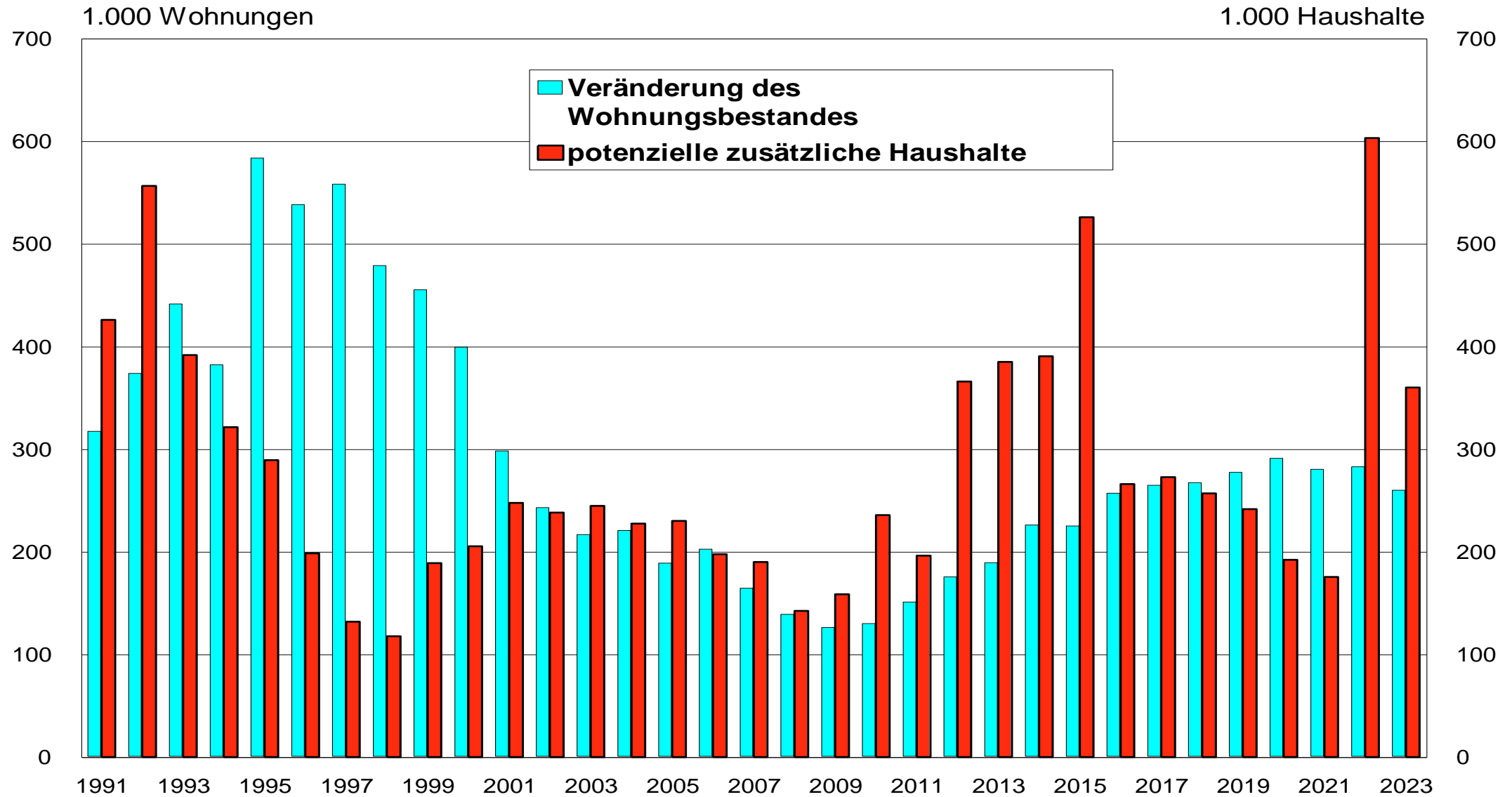


^{*)} Werte 2023 auf der Basis der Daten Januar bis September hochgerechnet

Wohnungsbau und Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1991 bis 2022 und Erwartungen für 2023 und 2024



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

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 € nettokalt je m²-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.

Wohnungsbau im Durchschnitt der Jahre 2020 bis 2022 und Wohnungsbedarf in den Jahren 2024 und 2025 nach Bundesländern

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

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

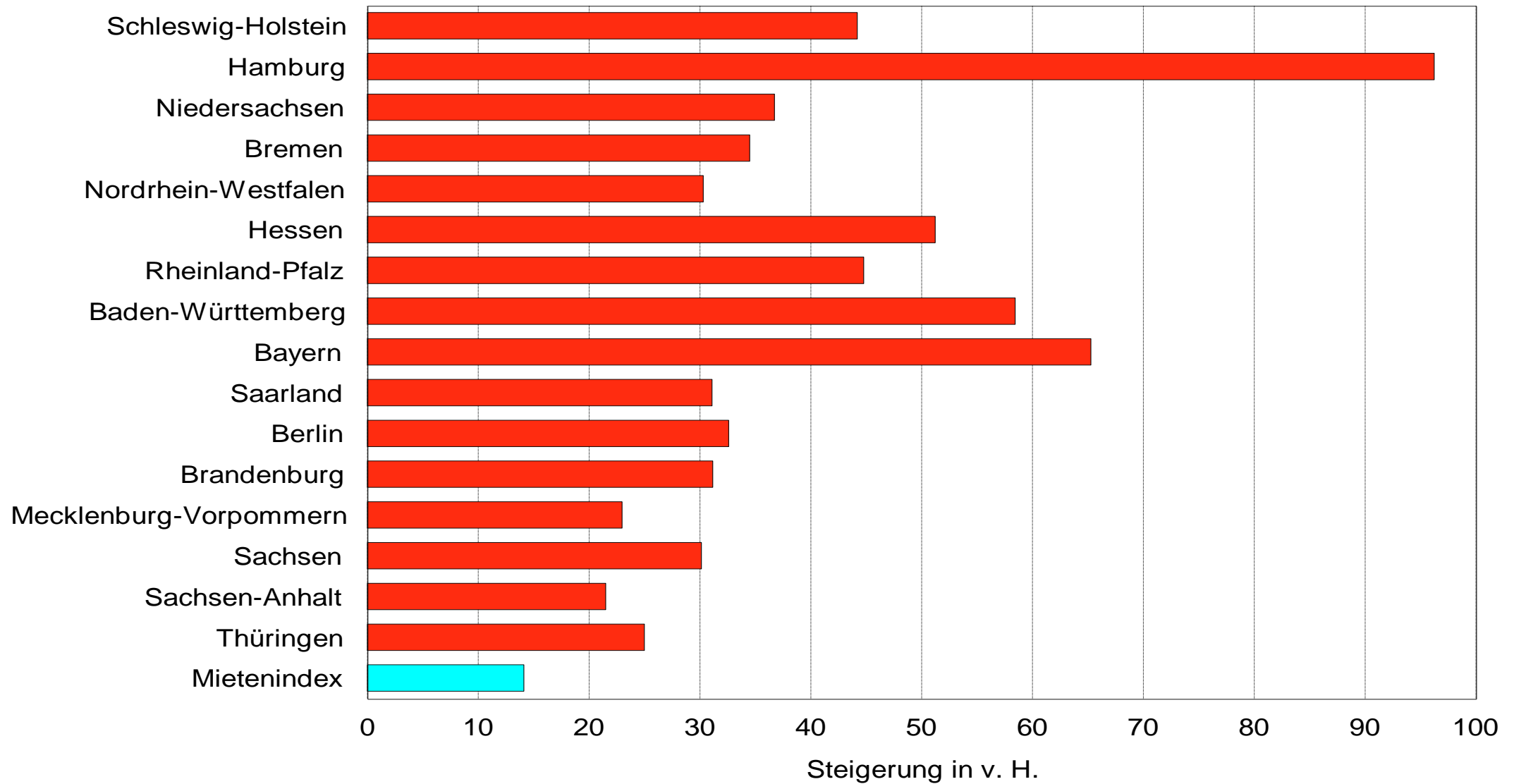
- am Wohnungsdefizit,**
- an der Entwicklung der Beschäftigung (wobei eine Ausweitung mehr Zuwanderung in den Mietwohnungsmarkt zur Folge hat) und**
- an der Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen**

Ist- und Soll-Bestand*) an Sozialwohnungen 2022

Bundesland	Sozialwohnungsbestand			Differenz
	ist	je 1.000 Mieter	soll	
Schleswig-Holstein	46.727	62	63.700	-16.973
Hamburg	81.006	109	85.700	-4.694
Niedersachsen	52.601	28	161.300	-108.699
Bremen	7.055	32	17.300	-10.245
Nordrhein-Westfalen	435.025	84	439.200	-4.175
Hessen	82.172	51	163.100	-80.928
Rheinland-Pfalz	39.213	43	67.500	-28.287
Baden-Württemberg	52.287	20	258.100	-205.813
Bayern	133.129	41	328.200	-195.071
Saarland	759	4	13.800	-13.041
Berlin	104.757	64	236.100	-131.343
Brandenburg	19.813	27	33.300	-13.487
Mecklenburg-Vorp.	2.691	5	20.900	-18.209
Sachsen	12.541	9	60.400	-47.859
Sachsen-Anhalt	5.070	7	26.600	-21.530
Thüringen	12.725	21	24.800	-12.075
Deutschland	1.087.571	47	2.000.000	-912.429

*) 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

Entwicklung der von den Job-Centern gezahlten reinen Unterkunftskosten je m²-Wohnfläche von Januar 2015 bis August 2023



Fazit

Objekt- oder Subjektförderung

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 4 Mrd. Euro je Jahr.

Objekt- oder Subjektförderung

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 längerfristigen Zuzugs aus dem Ausland auf hohem Niveau ist diese Angebotsausweitung zwingend notwendig.

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.

Um mittelfristig wieder einen Bestand von 2 Millionen Sozialwohnungen zu erreichen, sind aber noch weitere Schritte erforderlich.