ISM
INTERNATIONAL
SCHOOL OF MANAGEMENT
University of Applied Sciences

ISM Workingpaper No. 28

Felix Alexander Koch,
Simon Martin Neumair,
Maximilian Levasier

Instrumente zur Subventionierung von Wohnen und Bauen in Deutschland – eine ordnungspolitische Analyse

ISM Working Paper No. 28

Felix Alexander Koch, Simon Martin Neumair,
Maximilian Levasier

Instrumente zur Subventionierung von Wohnen und Bauen in Deutschland – eine ordnungspolitische Analyse

Felix Alexander Koch, Simon Neumair, Maximilian Levasier: Instrumente zur Subventionierung von Wohnen und Bauen in Deutschland – eine ordnungspolitische Analyse

© 2025 ISM
Alle Rechte vorbehalten

Verlag: BoD · Books on Demand GmbH, In de Tarpen 42, 22848 Norderstedt, bod@bod.de
Druck: Libri Plureos GmbH, Friedensallee 273, 22763 Hamburg
ISBN 978-3-8192-6382-8

ISM – International School of Management GmbH
Otto-Hahn-Str. 19 · 44227 Dortmund
www.ism.de
Tel.: 0231.975139-0 · Fax: 0231.975139-39
ism.dortmund@ism.de

Felix Alexander Koch, Simon Neumair, Maximilian Levasier: Instrumente zur Subventionierung von Wohnen und Bauen in Deutschland – eine ordnungspolitische Analyse,
Dortmund und Norderstedt, BoD, 2025 (Working Paper ; 28)
ISBN 978-3-8192-6382-8

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis IV
Abkürzungsverzeichnis IV
1 Problemstellung und Methoden 1
2 Eckdaten der deutschen Wohnungswirtschaft 3
2.1 Wohnungsangebot 3
2.2 Wohnungsnachfrage 7
2.3 Wirkungsgefüge des Wohnraummangels 8
3 Staatliche Eingriffe in den deutschen Wohnungsmarkt 13
3.1 Subjektförderung 13
3.1.1 Wohngeldbeihilfe 14
3.1.2 Förderung der Eigentumsbildung 15
3.1.3 Ordnungspolitische Wirkungsanalyse 17
3.2 Objektförderung 19
3.2.1 Sozialer Wohnungsbau 20
3.2.2 Modernisierung 22
3.2.3 Ordnungspolitische Wirkungsanalyse 24
4 Fazit 28
Literaturverzeichnis 30
Anhang 37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden 2009 bis 2023 3
Abbildung 2: Bautätigkeit von Wohnungen nach Gebäudeart 2005 bis 2022 4
Abbildung 3: Eigentümergruppen von Wohnungen im Jahr 2022 6
Abbildung 4: Sozioökonomische Zusammenhänge und Abhängigkeiten des Immobilienmarktes 9
Abbildung 5: Häuserpreisindex, Preisindices für neu erstellte und bestehende Wohnimmobilien sowie Bauland 2000 bis 2023 9
Abbildung 6: Übersicht bestehender und ehemaliger KfW-Förderungen für Wohnen und Bauen 15
Abbildung 7: Übersicht der Wohnraumförderung in Bayern 21
Abbildung 8: Übersicht bestehender und ehemaliger KfW-Förderungen für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen 23

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
EStG	Einkommenssteuergesetz
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
StMB	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr

1 Problemstellung und Methoden

Wohnen und Bauen sind von zentraler gesellschaftlicher und politischer Bedeutung. Nach dem UN-Sozialpakt hat jeder Mensch das **Recht auf angemessenen Wohnraum**. Auch wenn dieser dort nicht explizit als eigenständiger Begriff auftaucht, ist er doch Teil des allgemeinen Rechts auf einen angemessenen Lebensstandard. Wörtlich heißt es: „Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie an, einschließlich ausreichender Ernährung, Bekleidung und Unterbringung, sowie auf eine stetige Verbesserung der Lebensbedingungen“[1]. Das Wort „Unterbringung“ umfasst in diesem Zusammenhang den Zugang zu sicherem, ausreichendem und menschenwürdigem Wohnraum, was auch Aspekte wie Sicherheit der Wohnverhältnisse sowie Angemessenheit und Erschwinglichkeit von Wohnraum miteinschließt und damit klarstellt, dass es sich um mehr als nur ein Dach über dem Kopf handelt.

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für alle Bevölkerungsgruppen und die Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung sind daher grundlegende Aufgaben der öffentlichen Hand.[2] In den letzten Jahren hat sich die Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt, insbesondere in Großstädten sowie umliegenden Regionen, jedoch zunehmend verschärft. Die Bundesregierung und verschiedene politische Akteure versuchen, mit staatlichen Maßnahmen in diesen Markt einzugreifen, um das Gleichgewicht wiederherzustellen sowie bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Fraglich jedoch ist, ob diese Instrumente ausreichen, um die Situation am Wohnungsmarkt zu verbessern oder vielmehr ein Umdenken in der Politik erforderlich ist.

Hauptgrund für die Wohnraumknappheit ist das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Die gestiegene Nachfrage und das mangelnde Angebot machen es für einkommensschwache Haushalte zunehmend schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die nachgelagerten Folgen der Corona-Pandemie, der Ausbruch des Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine sowie die gestiegenen Baukosten und Zinsen verschärfen diese Situation. Die Folge ist ein stagnierender Neubau von bezahlbarem Wohnraum, sodass es erforderlich ist, neuen Ansätzen nachzugehen, mit denen sich diesem Problem entgegenwirken lässt.

In dieser Arbeit wird analysiert, welchen Herausforderungen sich die Politik angesichts der prekären Situation auf dem Wohnungsmarkt aktuell und in den kommenden

[1] Artikel 11 Absatz 1 UN-Sozialpakt
[2] vgl. Thomsen et. al 2020: 461

Jahren stellen muss, welche Maßnahmen zur Verbesserung beitragen und wie sich diese ordnungspolitisch bewerten lassen.

Zur Bearbeitung dieser Problemstellung werden zum einen Sekundärdaten wie Fachliteratur und Internetquellen aus dem nationalen und internationalen Forschungsumfeld herangezogen. Die Arbeit stützt sich zum anderen auf die Methoden qualitativer empirischer Sozialforschung. Der Forschende eignet sich damit über einzelne Akteure innerhalb eines Themengebietes Wissen an. Dabei stellen die Akteure bzw. Experten kein einzelnes Individuum dar, sondern dienen als Repräsentanten einer spezifischen Gruppe, Institution oder Organisation. Der empirische Teil der Arbeit basiert daher auf leitfadengestützten Experteninterviews. Die Auswahl der Gesprächspartner erfolgte anhand des in der qualitativen Sozialforschung gültigen theoretischen Samplings, bei dem die Experten nicht aufgrund ihrer statistischen Repräsentativität, sondern auf Basis inhaltlich-theoretischer Vorüberlegungen gewählt werden, um das Wissen des Forschenden zu erweitern. Hierfür wurden Vertreter politischer Parteien, von Wohnungsbauunternehmen und Mieterverbänden ausgesucht, um eine objektive Faktenbasis zu schaffen.[3]

Die Auswahl der in dieser Arbeit befragten Experten begründet sich wie folgt:

- Zwei **Abgeordnete des Bayerischen Landtags** geben Einblicke in den politischen Diskurs sowie Erwartungen an die Politik (vgl. Interview 1 und 4).
- **Vertreter der Münchener Wohnungsbauunternehmen** GWG sowie GdW zeigen Handlungsempfehlungen an die Politik auf (vgl. Interview 2 und 5).
- Die **Geschäftsführerin des deutschen Mieterbundes** erläutert die Wirksamkeit ausgewählter politischer Maßnahmen zur Unterstützung des Wohnens (vgl. Interview 3).

Die Experteninterviews wurden anhand der Analysemethode nach Mayring ausgewertet.[4] Mit Einverständnis der Interviewpartner wurden die Gespräche unter Beibehaltung der Kernaussage der Interviews aufgenommenen, gekürzt bzw. nicht vollständig transkribiert. Die theoretische und inhaltliche Überlegung ermöglicht eine Struktur durch Bildung von Kategorien. Diese werden mit Überschriften versehen, die den groben Inhalt der Textstellen betiteln. Hintergrund ist die bessere Übersicht der Inhalte sowie eine Vergleichbarkeit der Aussagen.

[3] vgl. Truschkat et. al 2011: 354
[4] vgl. Mayring & Fenzl 2019: 633

2 Eckdaten der deutschen Wohnungswirtschaft

Seit Jahren ist Wohnen ein zentrales Thema in Deutschland. In diesem Zusammenhang ist von hohen Mieten, gestiegenen Wohnungspreisen und den damit verbundenen Auswirkungen auf das Wohneigentum die Rede. Die Wohnsituation der Bevölkerung wirkt sich unmittelbar auf ihre Lebensqualität aus, wobei es innerhalb Deutschlands erhebliche Unterschiede gibt.[5]

2.1 Wohnungsangebot

Im europaweiten Vergleich ist die Bundesrepublik einer der bedeutendsten Wohnmärkte. Dieser ist aufgrund eines Mieteranteils von 53,5 Prozent (2022) ein Mietermarkt.[6] Jedoch weist nicht jede Region Deutschlands einen ausgebildeten Mietwohnungsmarkt auf.[7] Die Eigentümerstrukturen klaffen weit auseinander und sind stellenweise sehr unterschiedlich. Insbesondere Metropolregionen, wie z. B. Berlin, Frankfurt am Main oder München, weisen mit 26,33 und 24 Prozent eine sehr niedrige Eigentümer- und damit hohe Mieterquote auf.[8]

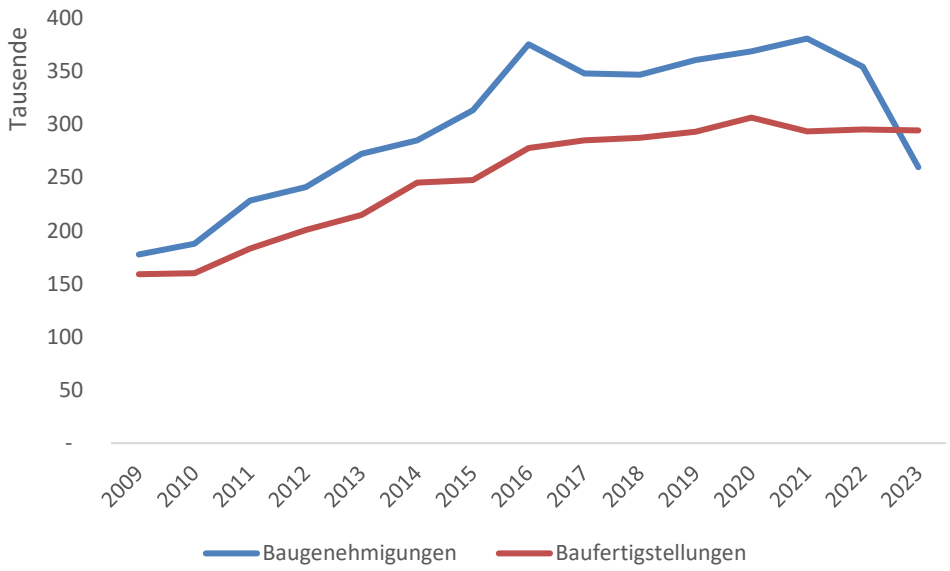

Abbildung 1: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden 2009 bis 2023
Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Destatis 2024b & 2024c

Seit der Wirtschaftskrise 2009 ist die Bautätigkeit am Wohnungsmarkt stark angestiegen. Im Jahr 2023 betrug die Anzahl an Fertigstellungen 294.399 Wohneinheiten und

[5] vgl. Destatis 2024a
[6] vgl. Zensus 2024a
[7] vgl. Schenk 2019
[8] vgl. Zensus 2024a

die Anzahl an Baugenehmigungen 259.639 Wohneinheiten. Im Verhältnis zu 2009 entspricht dies einem Anstieg von ca. 85 und 46 Prozent. Allerdings waren die Baufertigstellungen im Jahr 2021 und die Baugenehmigungen im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr erstmals seit 2009 rückläufig (vgl. Abbildung 1). Der Bauüberhang am Jahresende 2023 macht deutlich, dass die Anzahl an Fertigstellungen die der Baugenehmigungen übertrifft. Der Rückgang des Bauüberhangs im Zusammenhang mit rückläufigen Fertigstellungen im Jahr 2023 zeigt, dass die letzten Jahre durch eine Verzögerung sowie einen Abbau der Bauvorhaben gekennzeichnet sind. Gründe dafür liegen in den gestiegenen Baukosten und Zinsen sowie einer Verschärfung der allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Bedingungen.

Abgesehen vom Rückgang im Jahr 2021 ist seit 2005 ein positiver Trend bei der Fertigstellung von Mehrfamilienhäusern zu erkennen. Die Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten in Geschosswohnungen betrug im Jahr 2022 ca. 150.000 Wohnungen, bei neu fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäusern hingegen 100.000 Wohneinheiten (vgl. Abbildung 2). Der Bau von Mehrfamilienhäusern machte im Jahr 2022 einen Anteil von 60 Prozent aller Neubautätigkeiten im Wohnungsbau aus. Demgegenüber sind im Jahr 2010 60 Prozent der neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden und wiesen Mitte der 2000er Jahre sogar eine Quote von 70 Prozent auf.

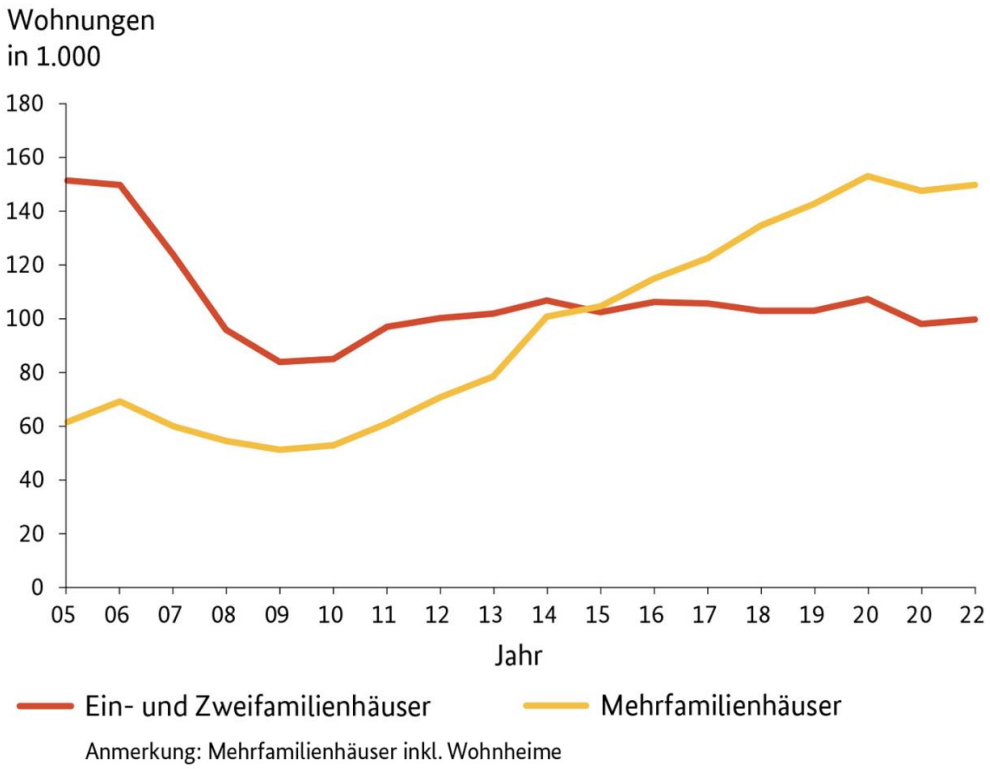

Abbildung 2: Bautätigkeit von Wohnungen nach Gebäudeart 2005 bis 2022
Quelle: BMWSB 2024

Hinsichtlich Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern bestehen regionale Unterschiede. Der Neubau konzentriert sich hauptsächlich auf Städte mit Wachstumspotenzial, Umlandkreise und ländliche Kreise im Westen, Nordwesten und Süden, auf die Region Berlin sowie touristisch ansprechende Räume. Mehrfamilienhäuser sind vorwiegend in Großstädten wiederzufinden, wohingegen Einfamilienhäuser in ländlichen Regionen dominieren. Im Zeitraum von 2005 bis 2022 ist der Anteil der Bauvorhaben in Großstädten (Städte mit Einwohnerzahl über 100 Tsd.) an der Gesamtbautätigkeit trotz Mangels an verfügbarem Bauland und steigender Grundstückspreise von 20 auf 29 Prozent gestiegen. Im bundesweiten Durchschnitt 2022 beträgt die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 18 Wohnungen je 10.000 Einwohner, bei Ein- und Zweifamilienhäusern 12 Wohnungen je 10.000 Einwohner.[9]

Insgesamt verfügte Deutschland im Jahr 2023 über ein Angebot von 43,11 Mio. Wohnungen und eine Leerstandsquote von knapp 4,5 Prozent, was 1,92 Mio. unbewohnten Wohnungen entsprach.[10] Die Folge von Leerstand sind finanzielle Ausfälle sowie indirekte monetäre Effekte, indem sich dieser negativ auf die Bausubstanz (z. B. durch Feuchtigkeit und Schimmelbildung) auswirkt, was teure Reparaturen auslösen kann. Niedriger Leerstand bedeutet hohe Attraktivität et vice versa. Bis zu einer bestimmten Höhe ist er nicht ungewöhnlich, sondern zum Ausgleich kurzfristiger Schwankungen durchaus notwendig. Eine Quote zwischen drei und fünf Prozent gilt dabei als durchaus akzeptabel.[11]

Im Zusammenhang mit dem Leerstand ist die Entwicklung der Sozialwohnungen zu erwähnen, d. h. öffentlich geförderter Wohnungen mit geringen Mieten, die einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung stehen. Die Anzahl an Sozialwohnungen hat sich im Zeitraum von 2006 bis 2023 nahezu halbiert. Im Jahr 2023 wies Deutschland einen Bestand von 1,07 Mio. Sozialwohnungen auf, 2006 waren es noch 2,09 Mio. Das Angebot an Sozialwohnungen ist damit extrem rückläufig. Trotz erhöhter Fördermittel des Bundes ist die Anzahl 2023 bundesweit auf 1.072,27 Mio. Wohnungen gefallen, nochmals 14.000 weniger als im Vorjahr.[12]

Was die Wohnungseigentümer angeht, ist festzustellen, dass im Jahr 2022 **Privatpersonen** mit einem Anteil von 57,8 Prozent (2011: 43,6 Prozent) die größte Gruppe der Eigentümer darstellen. Danach kommen **Wohnungseigentümergemeinschaften** mit einem Anteil von 21,5 Prozent (2011: 22,3 Prozent), gefolgt von **privatwirtschaftlichen**

[9] vgl. BMWSB 2024
[10] vgl. Zensus 2024a
[11] vgl. Immoportal 2025
[12] vgl. Statista 2024a

Wohnungsunternehmen mit 8,1 Prozent (2011: 12,4 Prozent), **kommunalen Wohnungsunternehmen** mit 6,2 Prozent (2011: 10,0 Prozent) sowie **Wohnungsgenossenschaften** mit 5,0 Prozent (2011: 9,1 Prozent). Die Schlusslichter bilden mit lediglich 0,8 Prozent (2011: 1,4 Prozent) **Organisationen ohne Erwerbszweck** sowie mit verschwindend geringen 0,4 Prozent (2011: 1,3 Prozent) **Bund und Länder** (vgl. Abbildung 3).

Ursache für diese Verschiebungen dürften u. a. die niedrigen Finanzierungszinsen in den 2010er Jahren, die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände sowie der Rückzug von Bund und Länder aus der Wohnungswirtschaft, der allgemeine Boom auf dem Immobilienmarkt, steuerliche Vorteile, die Attraktivität von Immobilien als Kapitalanlage, die Abnahme der Anzahl von Wohnungsgenossenschaften und Organisationen ohne Erwerbszweck aufgrund finanzieller und wettbewerblicher Nachteile sowie schließlich die Veränderung von Lebensmodellen und Eigentümerstrukturen sein.

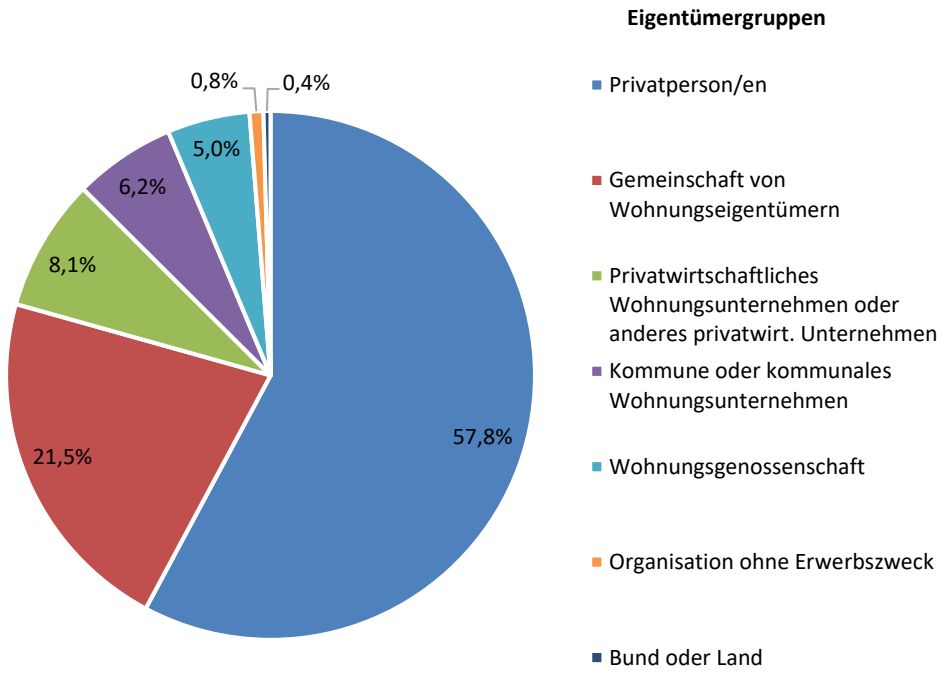

Abbildung 3: **Eigentümergruppen von Wohnungen im Jahr 2022**
Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Zensus 2024a

2.2 Wohnungsnachfrage

In Deutschland ist die Nachfrage nach Wohnraum hoch und hängt im Wesentlichen von fünf Faktoren ab: Einkommen, Zinsentwicklung, regulatorisches Umfeld, demografische Entwicklung und Baukosten.[13]

Das primäre **Einkommen** besteht aus Löhnen und Gehältern. Das verfügbare Einkommen lässt sich mit staatlichen Förderungen (z. B. Wohngeld, Bürgergeld, Pendlerpauschale etc.) erhöhen.[14] Es ergibt sich aus der Summe von Primäreinkommen zzgl. Sozialleistungen und sonstiger Transfers abzüglich Einkommens- und Vermögenssteuern sowie Sozialbeiträgen. Zusammenfassend handelt es sich um das Einkommen, das private Haushalte für Konsum- und Sparzwecke ausgeben können. Dieses betrug im Jahr 2023 ca. 2,4 Bio. Euro.[15] Die monatlichen Wohnkosten machen in Deutschland einen erheblichen Anteil der Lebenshaltungskosten aus.[16] Im Jahr 2023 machten diese durchschnittlich etwa 25,2 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens aus. Bei armutsgefährdeten Haushalten betrug der Anteil sogar 45,8 Prozent.[17] Hauptursache für die hohen Wohnkosten sind die stetig steigenden Mieten. Gegenüber dem statistischen Basisjahr 2020 (Index = 100) hat der Index zur Entwicklung der Wohnungsmieten in Deutschland im Jahr 2024 um etwa 7,5 Prozent zugelegt.[18]

Zudem kann die **Zinsentwicklung** Einfluss auf die Wohnungsnachfrage ausüben. Ähnlich wie steigende Einkommen wirken sinkende Zinsen beim Hauskauf nachfragestimulierend, da eine Immobilie dadurch preisgünstiger wird et vice versa. Dieser Effekt kann jedoch gedämpft werden, da ein niedriges Zinsniveau oft mit einem geringen Wirtschaftswachstum einhergeht. Seit dem Jahr 2022, das einen Wendepunkt in der wirtschaftlichen Entwicklung darstellt, sind die Zinsen markant angestiegen, um dann im Jahresverlauf 2024 wieder leicht nachzugeben. So betrug zum 01.02.2022 bei einer Zinsbindung von 20 Jahren der durchschnittliche effektive Bauzins lediglich 1,13 Prozent, am 15.10.2022 dagegen schon 4,17 Prozent. Bis zum 01.01.2025 ist dieser wieder auf 3,27 Prozent gesunken.[19]

Im Bereich des **regulatorischen Umfeldes** nutzt die öffentliche Hand eine Vielzahl von Hebeln, um die Nachfrage zu stimulieren oder zu drosseln, auch wenn sich diese nicht direkt auf das Einkommen auswirken. Beispielsweise kann ein eingeschränktes Mietrecht zum Investitionshindernis werden. Auch Umweltauflagen können ungewollte

[13] vgl. Voigtländer et al. 2017: 5
[14] vgl. Just 2013: 45
[15] vgl. Rudnicka 2024
[16] vgl. Destatis 2024d
[17] vgl. Statista 2024b
[18] vgl. Statista 2025
[19] vgl. Hypochart 2025

Folgen für die Wohnungspolitik haben, da sie Investitionen abschrecken und Modernisierungen hinauszögern.

Hinzu kommt die **demografische Entwicklung**, die einen Zusammenhang zwischen der Haushaltsanzahl und der Zahl bewohnter Wohnungen herstellt.[20] Die Gesamtbevölkerung der Bundesrepublik ist bis Ende 2023 auf ca. 84,7 Mio. angestiegen.[21] Die Anzahl der privaten Haushalte, welche hauptsächlich zur Wohnungsnachfrage beitragen, ist seit 2011 damit kontinuierlich gewachsen. Ende 2022 gab es rund 40,24 Mio. Haushalte in Deutschland, wovon 22,79 Mio. auf Mehrpersonen- und 17,45 Mio. auf Einpersonenhaushalte entfielen. Jedoch ist zu erkennen, dass die Anzahl der Einpersonenhaushalte zwischen 1991 und 2022 stärker als die der Mehrfamilienhaushalte gestiegen ist. Im Zeitablauf haben Mehrfamilienhaushalte lediglich um 3,9 Prozent, Einpersonenhaushalte hingegen um über 48 Prozent zugenommen, was die Wohnungsnachfrage weiter verschärft.[22] Einflüsse gehen auch von der Altersstruktur aus. Denn die Nachfrage nach Wohnungen ist bei jungen nicht dieselbe wie bei älteren Menschen.

Steigende/sinkende Baukosten erschweren/erleichtern die Schaffung günstigen Wohnraums. In der Folge steigt das Angebot an Wohnungen langsamer/schneller an.[23] Die Baukosten setzten sich aus den Grundstücks-, Erschließungs- und Ausstattungskosten, den Kosten für das Gebäude selbst, die Außenanlagen und sonstige zusätzliche Leistungen sowie den Baunebenkosten (Grunderwerbssteuer, Gebühren für Notar und Grundbucheintrag, Baugenehmigung etc.) zusammen.[24]

2.3 Wirkungsgefüge des Wohnraummangels

Wohnraumknappheit kann auf mehrere Ursachen zurückzuführen sein. Es bestehen kausale Zusammenhänge zwischen verschiedenen Einflussgrößen, die in Abbildung 4 dargestellt sind.

[20] vgl. Just 2013: 45ff.
[21] vgl. Destatis 2024e
[22] vgl. Zensus 2024b
[23] vgl. Just 2013: 45ff.
[24] vgl. Schach & Sperling 2001: 126

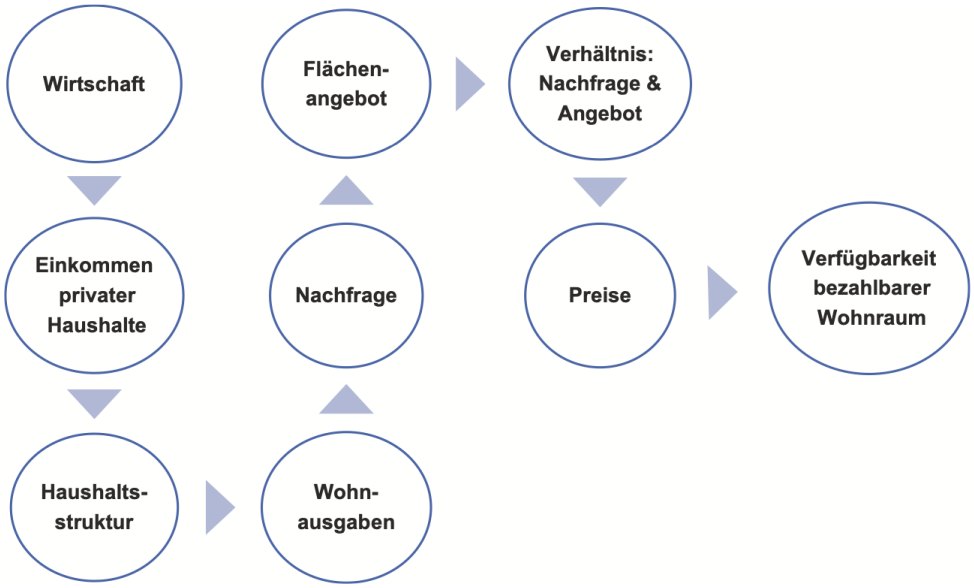

Abbildung 4: Sozioökonomische Zusammenhänge und Abhängigkeiten des Immobilienmarktes
Quelle: Niederhaus 2022: 28

Die wirtschaftliche Lage eines Landes, gemessen an Bruttoinlandsprodukt oder Inflationsrate, wirkt sich auf die Einkünfte der Bevölkerung und die Haushaltsstruktur, letztere wiederum auf die Ausgaben der Haushalte für Wohnen aus. Daraus ergibt sich die Wohnungsnachfrage und ein abhängig vom Standort variierendes Angebot an Flächen. Das Zusammenspiel aus Angebot und Nachfrage resultiert in den Marktpreisen und letztlich der Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum.

Abbildung 5: Häuserpreisindex, Preisindices für neu erstellte und bestehende Wohnimmobilien sowie Bauland 2000 bis 2023
Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Destatis 2024f.

Abbildung 5 veranschaulicht die Entwicklung der Preisindices für Häuser, neu erstellte und bestehende Wohnimmobilien sowie für Bauland. Der Häuserpreisindex setzt sich aus dem Preisindex neu gebauter und existierender Wohnimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) sowie den Grundstückspreisen zusammen und dient als Indikator zur Erfassung der Ausgaben für Wohnimmobilien. Der Preisindex für Bauland zeigt die Entwicklung der Preise für unbebaute, baureife Grundstücke mit einer Größe von mind. 100 m^2, die in den Baugebieten der Gemeinden liegen an. Deutlich zu erkennen ist, dass alle Preisindices zwischen 2015 und 2022 um über 40 Prozent angestiegen sind, der Preisindex für Bauland sogar um 87,5 Prozent. Dies ist größtenteils auf die in den vergangenen Jahren bestehende Niedrigzinsphase zurückzuführen. Damit ließen sich günstige Kredite aufnehmen, um Grundstücke zu kaufen. Die hohen Preise resultieren demnach in einer hohen Nachfrage, der ein kleiner werdendes Angebot gegenübersteht.[25]

Ein weiterer Grund für den Preisanstieg liegt in technischen Klimaschutzanforderungen. In den letzten 20 Jahren sind die Kosten für einen Neubau aufgrund energetischer Vorgaben um mehr als 20 Prozent gestiegen. Im Jahr 2023 summiert sich der Quadratmeterpreis eines Neubauprojekts in deutschen Metropolen auf durchschnittlich 3.980 Euro. Die strikten Vorschriften für Mauerwerk und seine Eigenschaften, technische Anforderungen sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG) haben die Baukosten zusätzlich erhöht. Engpässe in der Materialbeschaffung und Komplikationen in den Lieferketten wirken sich zusätzlich steigend auf die Baukosten aus. Hinzu kommen die seit 2023 steigenden Zinssätze, um der höheren Inflation entgegenzuwirken.

In Deutschland ist die Not am Wohnungsmarkt zuletzt so hoch wie seit 30 Jahren nicht mehr. Aufgrund der gestiegenen Preise am Wohnungsmarkt wird es gerade in Großstädten für Menschen zunehmend schwieriger, bezahlbare Wohnungen zu finden. In kleineren Städten haben die Preise ebenfalls angezogen.[26] Dem Wohnungsangebot steht aktuell eine erhöhte Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gegenüber. Die Bundesregierung hatte ab 2022 pro Jahr 400.000 neue Wohnungen geplant, davon 100.000 Sozialwohnungen.[27] Im Jahr 2023 wurden nur 287.544 Wohnungen[28] errichtet, jedoch gerade einmal 33.000 Sozialwohnungen.[29]

[25] vgl. Kleber 2022
[26] vgl. Mühlbauer 2022
[27] vgl. Kisling 2023
[28] vgl. Destatis 2024a
[29] vgl. Handelsblatt 2024

Im Jahr 2006 belief sich der Bestand auf über 2,09 Mio. Sozialwohnungen. Über die letzten 17 Jahre hat sich dieser halbiert. 2023 waren es gerade einmal 1,07 Mio. Sozialwohnungen.[30] Laut Berechnungen des Pestel-Instituts fehlen dem Bund aktuell über 910.000 Sozialwohnungen. Diese Mangellage am sozialen Wohnungsmarkt liegt in der unzureichenden staatlichen Förderung von sozialem Wohnungsbau begründet, die in einem Missverhältnis zur hohen und weiter steigenden Subjektförderung (z. B. Wohngeld und Kosten der Unterkunft) steht. Statt ausreichende Mittel für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bereitzustellen, ist der Staat gezwungen, hohe Mieten auf dem freien Markt zu subventionieren. Davon profitieren hauptsächlich Vermieter, während die Sozialausgaben des Staates explodieren.[31]

Der Rückgang an Sozialwohnungen ist hauptsächlich den Akteuren am Wohnungsmarkt geschuldet, da dieser Markt wenig Gewinn verspricht. Schlechte Gewinne, Mietpreisbindungen und einkommensschwache Mieter sind weitere Gründe für Investoren, nicht in diesen Markt zu investieren. Zudem sehen die Unternehmen die staatlichen Förderungen als ungenügend.[32]

Die demografische Entwicklung verschärft die Situation am Wohnungsmarkt zusätzlich. Jeder zweite Deutsche ist über 45 Jahre, jeder fünfte über 66 Jahre alt. Damit einhergehend steigt die Anzahl älterer stärker als jüngerer Menschen. In der Folge stehen dem Wohnmietmarkt weniger Wohnungen zur Verfügung, da die ältere Gesellschaft seltener umzieht.

Die letzte Dekade ist durch erhöhte Migration und Geburtenrate gekennzeichnet. Dies trägt zu einer leichten Verjüngung der Gesellschaft bei. Die Einwanderungs- ist höher als die Auswanderungsrate, denn seit 2010 hat es vor allem Menschen jüngeren und mittleren Alters verstärkt nach Deutschland gezogen.[33] Ein großer Teil dieser Einwanderungsrate ist auf die Zuwanderungswelle im Jahr 2015 zurückzuführen, in der ca. 500.000 Flüchtlinge Schutz vor Krieg, Armut und Verfolgung suchten. Der ohnehin angespannte Wohnungsmarkt wurde durch diese Welle zusätzlich verschärft, sodass Studierende, Geringverdiener und Asylbewerber, insbesondere in Städten, um bezahlbaren Wohnraum konkurrieren.[34]

[30] vgl. Statista 2024a
[31] vgl. Hartmann 2024
[32] vgl. Zeit Online 2022
[33] vgl. Destatis 2024g
[34] vgl. Herzing 2015

Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine im Jahr 2022 hat ebenfalls erhebliche Migrationsströme ausgelöst und die Situation auf dem Wohnmarkt weiter strapaziert.[35] Seit Beginn des Krieges sind über eine Mio. Menschen aus der Ukraine nach Deutschland gekommen. Diese wohnen überwiegend in privaten Wohnungen und nicht wie die Flüchtlinge im Jahr 2015 mehrheitlich in Gemeinschaftsunterkünften. Zudem erhalten sie schnelle und wichtige Unterstützung vom Staat wie z. B. Wohnzuschüsse.[36]

Vor allem Metropolregionen sind Ziel von Migrationen. Bereits seit der Industrialisierung zieht es viele Menschen in Städte. Sie weisen gegenüber ländlichen Regionen ein besseres Angebot an Arbeit, Bildung sowie Freizeitaktivitäten und eine gute Infrastruktur auf.[37] Diese Eigenschaften führen zu angespannten Wohnungsmärkten in vielen Städten. Sie zeichnen sich durch defizitäre Verfügbarkeit von Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen, stärker als im Bundesdurchschnitt steigende Mieten, eine überdurchschnittlich hohe Mietbelastung von Haushalten, eine wachsende Bevölkerung sowie einen geringen Leerstand aus. Die Leerstandsquote lag im Jahr 2022 in Deutschland bei ca. 4,5 Prozent bzw. 1.924.985 Wohneinheiten, die prinzipiell zur Vermietung zur Verfügung stehen.[38]

Die Wohnraumknappheit fällt je nach Region unterschiedlich aus. Grundsätzlich zählen der Osten und der Norden Deutschlands, gemessen an Wirtschaftskraft, Einkommen, Haushaltsanzahl und Ausgaben für Wohnen, zu den Regionen mit einer geringeren Wohnraumnachfrage. Demgegenüber ist die Nachfrage nach Wohnraum im Westen und Süden Deutschlands deutlich höher. Sie ist so hoch, dass das Angebot die Nachfrage nicht befriedigen kann. In der Folge steigen die Preise in vielen Metropolregionen, während sie gerade in den östlichen Städten geringer ausfallen. Maßgeblich für diesen Effekt ist die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland in den westlichen und südlichen Bundesländern. Dadurch steigen nicht nur die Boden-, sondern auch die Immobilienpreise weiter an.

Der Überhang der Nachfrage im Süden und Westen resultiert aufgrund des Mangels an Bauland und gestiegener Baupreise in einem Fehlen von bezahlbarem Wohnraum. Östliche Bundesländer, wie z. B. Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, verfügen dagegen über ausreichende Baulandreserven, jedoch hält sich aufgrund geringerer Renditen die Bautätigkeit dort in Grenzen. Zusätzlich tragen der Bevölkerungsrückgang (weniger Einwohner bedeuten einen geringeren Bedarf an Wohnraum), die schlechtere Infrastruktur (die Unternehmen und Bewohner abschreckt) sowie ein negatives

[35] vgl. Mühlbauer 2022
[36] vgl. Fratzscher 2022
[37] vgl. Fayngold 2021
[38] vgl. Zensus 2024a

Image (ostdeutsche Bundesländer gelten für Investoren und Bewohner als weniger attraktiv als westdeutsche) zur Problematik bei.

3 Staatliche Eingriffe in den deutschen Wohnungsmarkt

Das Leitbild einer Volkswirtschaft ist die Vollkommenheit des Marktes. Anbieter und Nachfrager stehen sich gegenüber und bilden zusammen ein stabiles Marktgleichgewicht. Der Markt für Immobilien weist jedoch eine Reihe von Unvollkommenheiten (u. a. geringe Markttransparenz, relativ unelastisches Angebot, ausgewiesene Zyklenabhängigkeit) auf. Der Staat sieht sich daher gezwungen, durch entsprechende Maßnahmen in diesen Markt zu intervenieren, um das Marktergebnis zu verbessern. Das Leitbild für staatliche Eingriffe in einer Marktwirtschaft stellt das **Subsidiaritätsprinzip** dar, wonach diese nur dann erforderlich sind, wenn es für Einzelne oder eine Gruppe unmöglich ist, ihre Daseinsgestaltung in die eigene Hand zu nehmen.

Wie noch zu zeigen, sind manche staatlichen Eingriffe in den Wohnungsmarkt ökonomisch fragwürdig oder gar kontraproduktiv, werden von der Politik aber dennoch konsequent praktiziert. Denn die Unruhe in der Politik hinsichtlich Wohnungsbedarf und Fertigstellung wächst.[39] Schließlich handelt es sich um ein wichtiges gesellschaftliches und sozialpolitisches Thema.

Bei den hier thematisierten staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt stehen Subventionen, d. h. Leistungen aus öffentlichen Mitteln, die wenigstens zum Teil ohne marktmäßige Gegenleistung gewährt werden, im Vordergrund. Dabei ist zwischen Subjektförderung (vgl. Kap. 3.1) und Objektförderung (vgl. Kap. 3.2) zu unterscheiden.

3.1 Subjektförderung

Bei der Subjektförderung handelt es sich um Subventionen zur sozialen Vergünstigung von Wohnraum. Ziel dieser Förderung ist es, Haushalte mit geringen Einkommen zu entlasten sowie Anreize zur Eigentumsbildung zu schaffen.[40] Im Folgenden werden die bedeutendsten Instrumente der Subjektförderung, das Wohngeld sowie die Förderung der Eigentumsbildung, erläutert und im Anschluss ordnungspolitisch analysiert.

[39] vgl. Voigtländer 2012: 382ff.
[40] vgl. Werding 2018a

3.1.1 Wohngeldbeihilfe

Wohngeldbeihilfe zählt zu den bedeutendsten Leistungen der Sozialpolitik.[41] Sie trägt dazu bei, Haushalte finanziell zu entlasten und richtet sich vor allem an Bürger mit niedrigen Einkommen, indem sie dabei hilft, eine Wohnung zu finanzieren und zu sichern.[42] Eigentümer sowie Mieter können diese Leistung[43] als Lasten- oder Mietzuschuss in Anspruch nehmen.[44] Da Wohngeld als Wohnkostenzuschuss zu verstehen ist, muss der Antragssteller grundsätzlich über ein Einkommen verfügen.[45] Die Höhe des Einkommens, Mietpreis, Größe und Angemessenheit der Wohnung entscheiden darüber, ob Mieter oder Eigentümer anspruchsberechtigt sind. [46] Die Leistungshöhe bemisst sich zudem nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder.[47]

Im Jahr 2023 haben ca. 1,2 Mio. Haushalte (2,8 Prozent aller Haushalte) in Deutschland Wohngeld bezogen, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 80 Prozent entspricht.[48] Aktuelle Entwicklungen wie Inflation, erhöhte Energiepreise und auch steigende Mieten führen dazu, dass viele Bürger finanziell überlastet sind.[49] Die „Wohngeld Plus 23 Reform“ wirkt den erhöhten Energiekosten seit Jahresbeginn 2023[50] mit der Erhöhung des Wohngelds von durchschnittlich 190 auf 370 Euro je Monat sowie der Einkommensobergrenze entgegen.[51] Infolgedessen ist die Zahl der Anspruchsberechtigten seit 2022 um 300 Prozent angestiegen[52] und damit um zwei Millionen Berechtigte gewachsen. [53]

Die Wohngeldbehörden sind stark ausgelastet, weshalb bei der Bearbeitung der Anträge Verzögerungen zu erwarten sind. Zudem wurden Wohngeldempfänger mit weiteren Entlastungspaketen unterstützt. Sie erhielten Ende 2022 einen einmaligen Zuschuss zu den Heizkosten i. H. v. 415 Euro bei einem Einpersonenhaushalt. Bei einem Zweipersonenhaushalt waren es 540 Euro und mit jedem weiteren Mitglied stieg der Zuschuss um 100 Euro an.[54]

[41] vgl. Voigtländer 2012: 394
[42] vgl. Wohngeld.org 2023
[43] vgl. Voigtländer 2012: 394
[44] vgl. Destatis 2007: 200
[45] vgl. Piekarz 2023
[46] vgl. Voigtländer 2012: 394
[47] vgl. Destatis 2007: 200
[48] vgl. Destatis 2024h
[49] vgl. Wohngeld.org 2023
[50] vgl. Geywitz 2022
[51] vgl. Bundesregierung 2022
[52] vgl. Piekarz 2023
[53] vgl. Geywitz 2022
[54] vgl. Wohngeld.org 2023

3.1.2 Förderung der Eigentumsbildung

Ziel der Förderung des Wohneigentums ist es, die Wohneigentumsquote, d. h. den Anteil der Haushalte, die im Eigentum wohnen (dieser betrug zum Zeitpunkt des letzten Zensus 46,5 Prozent), zu erhöhen. Grundsätzlich ist Wohneigentum eine besonders sichere Vermögensform, die monatliche Mietzahlungen einspart und als wirksame Geldanlage der privaten Altersvorsorge dient.[55]

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden wird hauptsächlich durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erfüllt. Mit ihren im Vergleich zu anderen Banken günstigeren Krediten und attraktiven Zuschüssen unterstützt sie Menschen bei der Bildung von Wohneigentum. Die KfW zählt zur größten nationalen Förderbank der Welt und hilft beim Bau, Kauf oder Umbau von Immobilien. Sie bietet für unterschiedliche Zwecke die passende Förderung an.

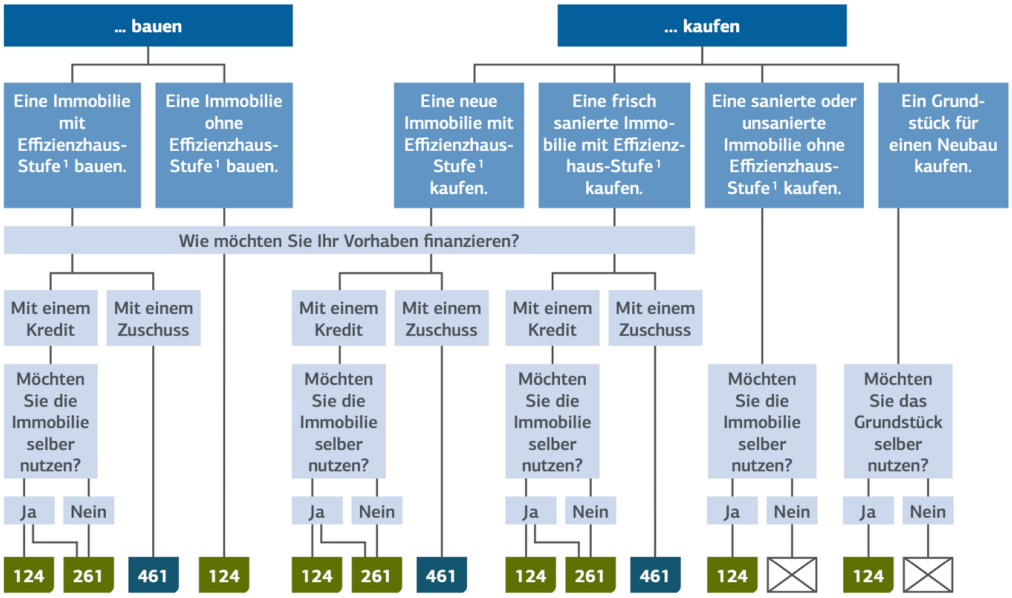

Abbildung 6: Übersicht bestehender und ehemaliger KfW-Förderungen für Wohnen und Bauen
Quelle: KfW 2022

Abbildung 6 stellt eine Übersicht bestehender und ehemaliger Fördermöglichkeiten der KfW dar. Grundsätzlich kann die Förderung entweder durch Kredit oder Zuschuss erfolgen. Letzteres hängt davon ab, ob die Immobilie selbst genutzt wird oder nicht. Möchte man z. B. ein Grundstück für den Neubau mit anschließender Vermietung kaufen, gewährt die KfW keinerlei Unterstützung. Folglich ruht der Schwerpunkt auf der

[55] vgl. Bartholmai 2022: 359

Förderung der Immobilie zur Selbstnutzung. Hierfür stellt die KfW das **KfW-124 Wohneigentumsprogramm** zur Verfügung. Damit unterstützt sie alle, die eine Immobilie errichten oder erwerben möchten, mit einem Kredit i. H. v. 100.000 Euro pro Vorhaben. Beim Neubau bedeutet dies eine Bezuschussung der Baugrundstückskosten, sofern der Antrag nach Erwerb nicht länger als sechs Monate zurückliegt, der Baukosten (z. B. Materialkosten), der Baunebenkosten (z. B. Notar- und Maklergebühren) sowie der Kosten für Außenanlagen. Demgegenüber bezuschusst sie beim Kauf einer Immobilie den Kaufpreis, Kosten für die Instandhaltung sowie Umbau und Modernisierung und wie beim Neubau die Nebenkosten für z. B. Notar- und Maklergebühren.

Das KfW-Programm **261 Wohngebäude – Kredit** fördert den Erwerb und die Sanierung eines Energieeffizienzhauses mit max. 150.000 Euro je Wohneinheit. Einzige Bedingung für die Gewährung ist das Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude (QNG)“.[56] Darunter versteht man ein vom Staat geschaffenes Gütesiegel für Gebäude, dessen Eigenschaften umweltverträgliche und klimaschonende Qualitäten aufweisen. Seit dem 21. April 2022 wird diese Förderung jedoch nur noch gewährt, sofern der Neubau die Energieeffizienzklasse 40 (KfW 40) vorweist.[57] Zudem können Bauherren sowie Käufer neben dem Kredit einen zusätzlichen Zuschuss zur Tilgung von bis zu 18.750 Euro anfordern.[58] Dieser verringert den Rückzahlungsbetrag sowie die Kreditlaufzeit. Je höher die Energiestufe der Immobilie, umso höher der Zuschuss zur Tilgung.[59]

Bis zum 28.07.2022 stand Käufern und Bauwilligen neben den genannten Kreditmöglichkeiten der **KfW-461 Wohngebäude – Zuschuss,** um ein Energieeffizienzhaus zu bauen, zu kaufen oder zu sanieren, zur Verfügung.[60]

Auch das **Baukindergeld,** das die KfW Familien mit Kind oder Kindern bereitstellte, diente der Bildung von Wohneigentum. Jedoch wurde auch diese Förderung zum Ende des Jahres 2022 eingestellt.[61]

Im März 2024 ist die **Wohneigentumsförderung für Familien** (Kredit Nr. 300) in Kraft getreten. Zugang zu dieser Förderung sollen Familien erhalten, die ein jährliches Gesamteinkommen von 90.000 Euro nicht überschreiten. Letzteres steigt mit jedem Kind um 10.000 Euro.[62] Mit verbilligten Zinsen ist die Hebelwirkung besser als die jährliche Direktzahlung nach Kaufabschluss. Im Vergleich zum Baukindergeld hat sie somit eine höhere Wirkung je ausgezahltem Euro.

[56] vgl. Eder 2022
[57] vgl. Weschenfelder 2022
[58] vgl. Eder 2022
[59] vgl. KfW 2023b
[60] vgl. KfW 2022
[61] vgl. KfW 2023a
[62] vgl. KfW 2024

Neben der Förderung für selbstgenutztes Eigentum schafft der Staat mit §10e des Einkommensteuergesetztes (EStG) auch steuerliche Anreize für Personen, die eine zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung im eigenen Haus beziehen. Nach Fertigstellung können die Herstellungs- sowie die Hälfte der Anschaffungskosten in den ersten drei Jahren um bis zu 6 Prozent (max. 10.124 Euro) und in den anschließenden vier Jahren um bis zu 5 Prozent (max. 8.347 Euro) als Sonderausgabe von der Bemessungsgrundlage abgezogen werden.[63]

3.1.3 Ordnungspolitische Wirkungsanalyse

Aktuell steht die Situation des deutschen Mietwohnungsmarktes im Zentrum gesellschaftlicher sowie politischer Debatten. Die erhöhte Nachfrage vor allem in Großstädten mündet in einem überproportionalen Mietanstieg. Entsprechend hoch ist die Betroffenheit der Menschen. Die Instrumente der Wohnraumpolitik zielen darauf ab, einkommensschwache Haushalte zu unterstützen sowie Miet- und Lastenzahlungen zu senken.[64]

Vor diesem Hintergrund ist zu analysieren, welche ordnungspolitischen Maßnahmen im Bereich Wohnen zur Unterstützung einkommensschwacher Haushalte genutzt werden sollten, denn der Staat muss gewährleisten, dass sich Bürger ausreichend mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können. [65]

Ordnungspolitik ist die
„Summe aller rechtlich-organisatorischen Maßnahmen, durch welche die Träger der Wirtschaftspolitik über eine entsprechende Ausgestaltung der Wirtschaftsverfassung die längerfristigen Rahmenbedingungen [...] für den Wirtschaftsprozess innerhalb einer Wirtschaftsordnung setzen. [...]. Die Logik der Ordnungspolitik besagt, dass der Staat die Spielregeln (Rahmenregeln), die privaten Akteure die Spielzüge (Wirtschaftsprozess) innerhalb dieser Spielregeln gestalten soll(en)“.[66]

Die **Wohngeldbeihilfe** zur Unterstützung der Haushalte ist ein sinnvolles Instrument, da es einen sozialen Ausgleich schafft und in Zeiten, in denen nicht genügend Wohnraum vorhanden ist, Haushalte entlastet. Wohngeld sollte vor allem solchen Menschen zur Verfügung gestellt werden, die von Inflation und steigenden Mieten besonders hart getroffen sind. Mit der Ausweitung des Adressatenkreises ist damit der erste

[63] vgl. § 10e EStG Absatz 1
[64] vgl Thomsen et al. 2020: 461
[65] vgl. Voigtländer 2012: 394
[66] Sauerland et al. 2018

Schritt getan.[67] Zudem ist es nicht nur ein sinnvolles, sondern auch ein flexibles Instrument. Gegenüber dem Neubau ist Wohngeld deutlich günstiger, da dieser nach 10 bis 20 Jahren weitere Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung sowie Sanierungsmaßnahmen zur Folge hat. Je nach Bedarf der Haushalte lässt sich Wohngeld zielgerichteter einsetzen als die Schaffung sozialer Mietwohnungen. Denn der Staat kann sich an den Einkommensverhältnissen der Haushalte orientieren, was u. U. auch Einsparungen zulässt.[68]

Bei der Subjektförderung mittels Bereitstellung von **Sozialwohnungen** (vgl. Kap. 3.2.1) kann es u. U. zu Fehlbelegungen kommen.[69] Eine Überprüfung jeder einzelnen Sozialwohnung und der dazugehörigen Haushaltsmitglieder ist ein schwieriges Unterfangen und daher schwer zu bewerkstelligen.[70] Im Gegensatz dazu wird durch Umstellung der Fördersystematik zur einkommensorientierten Förderung das Wohngeld entsprechend dem Einkommen angepasst, sodass das Problem der Fehlbelegung entfällt. [71]

Allerdings lassen sich mit der Bezahlung von Wohngeld lediglich die Symptome des Problems, nicht aber dessen Ursachen bekämpfen. Eine ordnungspolitische Alternative ist es daher, die **Eigentumsbildung** stärker zu fördern, da die Wohnkosten im Eigentum langfristig zurückgehen. Nachweislich ist die monatliche Belastung von Eigentümern geringer als die von Mietern. Ferner wird bei Bezug einer Eigentumswohnung tendenziell eine Mietwohnung frei. Aktuell ist zu beobachten, dass auf dem Mietmarkt eine zusätzliche Anspannung im Bereich der Drei- bis Fünfzimmerwohnungen herrscht. Haushalte der Mittelschicht können sich aufgrund gestiegener Zinsen kaum mehr eine Finanzierung leisten und bleiben folglich Teilnehmer am Mietwohnungsmarkt.

Ein weiterer Ansatz ist es, die **Gestehungskosten** einer Immobilie zu senken, da günstigere Bauweise eine geringere Miethöhe zur Folge haben kann, was insbesondere Genossenschaften, kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, kirchlichen Unternehmen sowie Privatpersonen zugutekommt. Begleitend kommen die Senkung der Grunderwerbssteuer, Eigenkapitalersatzdarlehen und weitere Förderungen in Betracht. Zudem müssten langfristig die Baukosten und Zinsen wieder sinken.[72]

Prinzipiell hat Deutschland ein Problem mit dem fehlenden Angebot an Wohnraum, das sich in den so hohen Preisen auswirkt. Die Subjektförderung reicht aber vielerorts nicht aus, um die gestiegenen Wohnkosten zu decken. Wohngeld und Lastenzuschuss

[67] vgl. Interview 4
[68] vgl. Interview 1
[69] vgl. Interview 2
[70] vgl. Interview 1
[71] vgl. Interview 3
[72] vgl. Interview 1

machen mittlerweile zwischen 17 und 20 Mrd. Euro im Jahr aus. Kritisch zu betrachten ist ferner, dass den einzelnen Haushalten durch Wohngeld zwar mehr verfügbares Einkommen zur Verfügung steht, der Vermieter allerdings jede beliebige Miete verlangen kann, womit der Steuerzahler u. U. Mietpreissteigerungen alimentiert.[73]

Zudem bräuchte es bezahlbaren Wohnraum auch für die Bevölkerungsschicht, deren Einkommenshöhe zwar keine Wohngeldberechtigung zulässt, gleichzeitig aber zu gering ist, um sich am Markt mit ausreichend Wohnraum versorgen zu können. Dieses Bevölkerungssegment wird von der Politik allzu oft außer Acht gelassen.

Das Hauptmanko der Subjektförderung besteht allerdings darin, dass sie zwar eine zielgerechte Steuerung ermöglicht, jedoch keinen neuen Wohnraum schafft. Solange das Wohnungsproblem bestehen bleibt und keine neuen Wohnungen gebaut werden, ist daher neben der Subjekt- die Objektförderung geboten. Damit lässt sich neuer bezahlbarer Wohnraum schaffen und einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung stellen.

Zwar bleiben Wohngeld und Lastenzuschuss auch in Zukunft ein wichtiges Instrument, allerdings ist die Objektförderung (vgl. Kap. 3.2), die mit nur zwei bis drei Mrd. Euro im Jahr weit hinter die Subjektförderung zurückfällt, finanziell erheblich aufzustocken. Erste Anstrengungen zum Abbau des deutlichen Ungleichgewichts zwischen Objekt- und Subjektförderung sind schon zu spüren. So werden im Zeitraum von 2022 bis 2026 zusätzlich 14,5 Mrd. Euro zur Objektförderung bereitgestellt.[74]

3.2 Objektförderung

Bei der Objektförderung handelt es sich um staatliche Maßnahmen, die den Bau von sozialem Wohnraum fördern.[75] Dieses Instrument wirkt langfristig, da neuer Wohnraum geschaffen wird. Zusätzlich fließen dem Staat im Vergleich zur Subjektförderung Zinsen und Tilgungsraten aus vergebenen Darlehen zurück, mit denen sich neue Wohnungsbauprojekte realisieren lassen. Mit der Objektförderung kann auch in angespannten Lagen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, sollte das Wohnungsangebot nicht durch freie Finanzierungen erhöht werden.[76] Im Folgenden Kapitel werden die beiden bedeutendsten Objektförderungen, sozialer Wohnungsbau und Modernisierungsmaßnahmen, erläutert und im Anschluss ordnungspolitisch analysiert.

[73] vgl. Interview 3
[74] vgl. Interview 5
[75] vgl. Werding 2018b
[76] vgl. GdW 2018: 1

3.2.1 Sozialer Wohnungsbau

Der soziale Wohnungsbau fördert Menschen mit geringen Einkommen, die sich am freien Wohnungsmarkt nicht genügend Wohnraum verschaffen können und daher abhängig von staatlichen Unterstützungen sind. Deutschland verzeichnet einen hohen Bedarf an Sozialwohnungen. Im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung ist festzustellen, dass die Objekt- zur Begünstigung der Subjektförderung zurückgefahren wurde. Die Zahl an sozialen Wohnungen ist seit 1960 schrittweise zurückgegangen, die Nachfrage danach jedoch kontinuierlich gestiegen. Aus diesem Grund konkurrieren Personen mit Wohnberechtigungsschein um geförderte Wohnungen.[77] Im Zeitraum von 2006 bis 2023 ist der Bestand an Sozialwohnungen von 2,09 auf 1,07 Mio. Wohnungen und damit um ca. 49 Prozent zurückgegangen.[78]

Der Staat stellt dem Wohnungsbau, ähnlich zur Förderung der Eigentumsbildung, im Wesentlichen fünf Instrumente zur Verfügung. Dazu zählen:

- Zinsverbilligte öffentliche Baudarlehen,
- Zinszuschüsse,
- Annuitätendarlehen,
- Darlehen und Zuschüsse zur Deckung der Bewirtschaftungskosten,
- Übernahme von Bürgschaften durch den Staat.[79]

Mit der im Jahr 2006 beschlossenen Föderalismusreform I hat der Bund die Zuständigkeiten zur Ausgestaltung der sozialen Wohnraumförderung an die Bundesländer abgegeben. Seither liegt es in deren Obliegenheit, wie sie den Neubau fördern. Zudem haben sie eigene Förderprogramme entwickelt. Solange sie die Wohnraumfördergesetze und das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) des Bundes bei der Ausgestaltung nicht außer Acht lassen, bleiben diese weiterhin bestehen. Zudem werden den Ländern zwischen 2020 und 2024 finanzielle Hilfen i. H. v. jährlich einer Mrd. Euro für den sozialen Wohnungsbau gewährt. Diese sind vorwiegend für energieeffiziente Neubauten vorgesehen. Letztlich sollen die Mittel auch nach Ablauf fortgeführt sowie erhöht werden.[80]

Im März 2023 ist das neue **Förderprogramm für den energieeffizienten Wohnungsbau** (Kredit 297, 298) in Kraft getreten. Die KfW ermöglicht es Haushalten, Unternehmen und anderen Investoren, für den klimafreundlichen Bau von Wohngebäuden pro Wohneinheit einen Förderkredit von bis zu 150.000 Euro aufzunehmen.[81]

[77] vgl. Jeske 2021: 75
[78] vgl. Statista 2024a
[79] vgl. Friedrich 2022: 96
[80] vgl. BMWSB 2022
[81] vgl. KfW 2023c

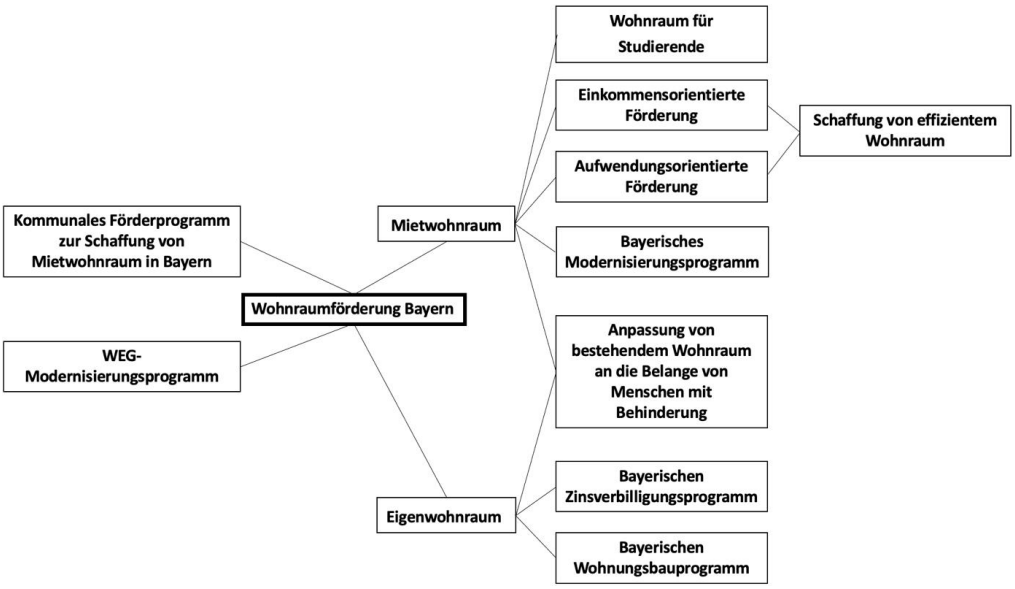

Abbildung 7: Übersicht der Wohnraumförderung in Bayern
Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an StMB 2023

Abbildung 7 zeigt die Wohnraumförderung am Beispiel Bayerns. Das Bundesland stellt zur Errichtung von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern zinsverbilligte Baudahrlehen und Zuschüsse zur Verfügung. Diese können bei den zuständigen Ämtern beantragt werden. Jedoch sind die zu unterstützenden Bauvorhaben abhängig vom örtlichen Bedarf an Wohnungen. Sozialwohnungen sollen einer möglichst breiten Bevölkerungssicht und im Besonderen auch der älteren Gesellschaft zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund ist es Bayern besonders wichtig, dass diese auch barrierefrei zugänglich (DIN 18040) sind. Damit eine Wohnung bezahlbar bleibt, erhalten Wohnungsberechtigte laufend Zuschüsse, die sich nach dem Jahresgesamteinkommen der jeweiligen Haushalte sowie der Einstufung in eine bestimmte Einkommensgruppe nach dem bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) bemessen. Letzte Voraussetzung für eine geförderte Wohnung ist der Wohnberechtigungsschein.[82]

Neben der direkten schafft der Staat mit der indirekten Förderung steuerliche Anreize zur Schaffung von Wohnraum. Im Kern ergibt sich dieser Anreiz aus § 7b des Einkommenssteuergesetzes. Demnach können Kauf und Bau einer Wohnung zu Teilen abgeschrieben werden. Diese Sonderabschreibungen äußern sich in den ersten vier Jahren i. H. v. 5 Prozent der Bemessungsgrundlage. Zudem lassen sich auch Kosten für die Abnutzung absetzen. Eine Wohnung gilt nur dann als neu, wenn sie bis zum Jahresende

[82] vgl. StMB 2023

der Fertigstellung angeschafft wurde. Dabei unterliegen die Herstellungs- und Anschaffungskosten bestimmten Grenzen. Wohnungen, die aufgrund eines nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt wurden, dürfen Kosten i. H. v. 3.000 Euro/m^2 nicht übertreffen. Bei der Bemessungsgrundlage dürfen maximal 2.000 Euro/m^2 angesetzt werden. Wohnungen, die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Januar 2027 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt wurden, dürfen Kosten i. H. v. 4.800 Euro/m^2 nicht übersteigen und es dürfen maximal 2.500 Euro/m^2 angesetzt werden.[83]

3.2.2 Modernisierung

Modernisierungsmaßnahmen dienen der Aufwertung einer Immobilie sowie der Steigerung des Immobilienwertes. Damit einhergehend verbessern sie die Wohnsituation der Mieter.[84] Grundlage für diese Maßnahmen stellt § 555b des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dar. Dabei handelt es sich um Veränderungen an der Bausubstanz, durch die

- langfristig Energie eingespart,
- das Klima langfristig geschützt,
- der Verbrauch von Wasser langfristig eingespart,
- der Immobilienwert gesteigert,
- die Wohnsituation verbessert und
- neuer Wohnraum geschaffen wird.[85]

Vergleichbar mit den in Kapitel 3.1.2 genannten Förderprogrammen der KfW enthält Abbildung 8 eine Übersicht bestehender und ehemaliger Fördermöglichkeiten für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen. Gleichermaßen erfolgen diese entweder in Form eines Kredits oder eines Zuschusses.

[83] vgl. § 7b EStG Abs. 1-3
[84] vgl. Mieterschutz 2023
[85] vgl. § 555b BGB

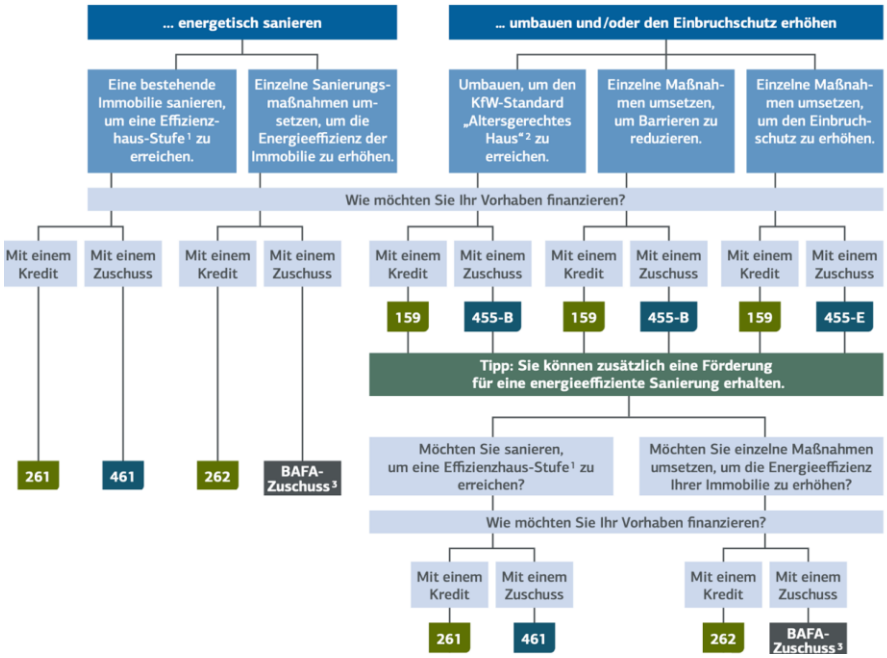

Abbildung 8: Übersicht bestehender und ehemaliger KfW-Förderungen für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen
Quelle: KfW 2022

Das KfW-Programm **262 Wohngebäude – Kredit** förderte bis zum 28. Juli 2022 einzelne Sanierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Bestandsgebäuden. Voraussetzung war, dass Bauantrag und -anzeige bei Beantragung der Förderung mindestens fünf Jahre zurückliegen. Zu den Maßnahmen zählten u. a. die Erneuerung der Heizungsanlagen oder neu verbaute Fenster und Türen. Hierfür gewährte die KfW ein zinsverbilligtes Darlehen i. H. v. bis zu 60.000 Euro sowie einen Zuschuss zur Tilgung von bis zu 30.000 Euro. Seit Einstellung der KfW 262-Förderung können Bauherren auf das KfW-Programm 261 Wohngebäude-Kredit ausweichen.[86]

Der **BAFA-Zuschuss** (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) setzt die gleichen Bedingungen wie die der KfW 262-Förderung voraus. Er richtet sich vor allem an Investoren wie z. B. Wohnungseigentümergesellschaften (WEG) oder kommunale Gebietskörperschaften. Insgesamt können max. 40 Prozent der Investitionskosten sowie Kosten für Planung und Begleitung des Baus bezuschusst werden.[87] Zuletzt fördert die KfW mit ihrem **159 Altersgerecht Umbauen-Kredit** sowohl den Umbau zum barrierefreien Wohnen als auch Maßnahmen zur Verbesserung des Einbruchsschutzes mit bis

[86] vgl. DZ-Bank 2023a
[87] vgl. DZ-Bank 2023b

zu 50.000 Euro.[88] Die **KfW-Zuschüsse 455-B** für den Abbau von Barrieren und mehr Wohnkomfort sowie **455-E** für besseren Einbruchschutz wurden zum Ende des Jahres 2023 eingestellt.[89]

3.2.3 Ordnungspolitische Wirkungsanalyse

Aus ordnungspolitischer Beurteilungsperspektive reicht das Instrumentarium der Objektförderung nicht aus, um das Problem der Wohnraumknappheit zu lösen. Die gestiegenen Preise für Wohnraum in Großstädten und umliegenden Regionen sowie die Frage, wie sich schnellstmöglich neue Wohnungen schaffen lassen, stehen häufig im öffentlichen und politischen Diskurs. Aus diesem Grund ist die Politik auf der Suche nach möglichen Handlungsoptionen. Die Bundesregierung verfolgt einen eher wirtschaftsliberalen Ansatz, nach dem Initiative und Verantwortung für Neubauten in den Händen privater Bauunternehmen liegen. **Deregulierende und steuervergünstigende Maßnahmen** sollen Anreize zur günstigen Schaffung von Wohnraum vermitteln. Steuervergünstigungen sollten jedoch nur für Neubauten in angespannten Wohnungsmärkten zur Verfügung stehen, um Gießkanneneffekten vorzubeugen. Analog dazu wird dem geförderten Neubau von Sozialwohnungen eine besondere Bedeutung zugeschrieben. Die Ausgestaltung des sozialen Wohnungsbaus liegt jedoch bei den Bundesländern, um gemäß Subsidiaritätsprinzip auf die vor Ort bestehenden Wohnraumprobleme gezielter eingehen zu können.

Dem wirtschaftsliberalen Ansatz der Bundesregierung steht die generelle Ansicht gegenüber, dass die durchgängige Bereitstellung von Wohnungen über den Markt nicht ausreicht, um die Nachfrage nach günstigem Wohnraum zu befriedigen. An diesem Punkt setzt die Wiedereinführung der 1990 abgeschafften **Wohnungsgemeinnützigkeit** an. Diese hat den Verzicht von Gewinnausschüttungen im Austausch gegen Steuervergünstigungen (Nullsummenspiel) zum Ziel und soll Wohnraum zu rein kostendeckenden Mieten anbieten.

Den **Wohnungsgenossenschaften** wird ebenfalls eine besondere Bedeutung für den Wohnungsbau beigemessen. Sie verfolgen gegenüber gewinnorientierten Wohnungsunternehmen das Ziel, die Interessen ihrer Mitglieder zu fördern. Auch soziale Zwecke spielen eine Rolle, da sie z. B. Gemeinschaftseinrichtungen schaffen. 2022 wurden ca. 5 Prozent aller Mietwohnungen von Wohnungsgenossenschaften vermietet.[90] Neugründungen von Genossenschaften werden jedoch durch Bürokratie und Prüfungspflichten erschwert, was eine Abnahme an Neugründungen zur Folge hat. In einzelnen Bundesländern wird die Neugründung von Wohnungsgenossenschaften jedoch finanziell gefördert, was wiederum Neugründungen begünstigt.

[88] vgl. KfW 2023d
[89] vgl. Wohnen und Finanzieren 2023
[90] vgl. Zensus 2024a

Ferner existieren Formen der bürgerlichen Selbsthilfe, die sich vor allem in Organisationen, wie z. B. Vereinen oder Wohlfahrtsverbänden, widerspiegeln. Ihre obersten Ziele sind das Zusammenbringen verschiedener Generationen, die Etablierung neuer Wohnformen sowie die Integration benachteiligter Gruppen in die Gesellschaft.

Die Gestaltungsmöglichkeiten des Wohnens sind ebenso vielfältig wie die Herausforderungen am Wohnungsmarkt. In den meisten Fällen ist eine finanzielle Förderung einkommensschwacher Haushalte unabdinglich. Bürgerliche Initiativen und Organisationen sorgen letztlich dafür, dass das Thema Wohnen im öffentlichen Diskurs steht und die Politik zum Handeln zwingt.[91] In diesem Zusammenhang hat die Bundesregierung 2021 den Bau von 400.000 Wohnungen pro Jahr angekündigt. Dies ist jedoch ein zu ambitioniertes Ziel, um nach heutigem Stand erreichbar zu sein.[92] 2023 wurden nur 287.544 Wohneinheiten errichtet.[93] Zudem wurde dies zu einem Zeitpunkt vereinbart, in dem noch andere Rahmenbedingungen, wie z. B. niedrigere Zinsen und kein Krieg in der Ukraine, herrschten. Trotz des Beschlusses ist eine deutliche Verschlechterung der Objektförderung zu erkennen. Zwischenzeitlich kam es sogar zu einem Förderstopp, der zur Verunsicherung der Investoren beigetragen hat.

Hauptgrund für die Nichterreichung des Ziels sind die in 2022 gestiegenen Zinsen. Hinzu kommen die steigenden Baukosten. Zu damaligen Preisen konnte im Neubau eine Miete/m^2 von 10 bis 11 Euro realisiert werden. Der Zins- und Baukostenanstieg löst im Schnitt eine Erhöhung um jeweils 3 Euro/m^2 aus, was eine Kostenmiete von 16 bis 17 Euro/m^2 zur Folge hat – eine Entwicklung, die am Markt vorbeigeht und keinen bezahlbaren Wohnraum schafft.[94]

Zusätzlich erschweren der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, die Folgen der Corona-Pandemie sowie der Fachkräftemangel die Zielvorgabe von jährlich 400.000 Wohnungen[95], bei denen es sich letzten Endes ohnehin nur um einen Zielwert zur Herstellung eines Gleichgewichtes zwischen Angebot und Nachfrage handelt.[96]

Es existieren unterschiedliche ordnungspolitische Optionen, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Ein möglicher Ansatz ist es, die Angebotsseite stärker zu fördern. Dazu zählen u. a. die **Wiedereinführung der KfW-Förderprogramme** für preisgünstiges Bauen sowie eine **Erhöhung der Abschreibungen**. Damit wird für Investoren ein Anreiz geboten, ihre Bautätigkeit zu erhöhen.

[91] vgl. Gluns 2019: 274ff.
[92] vgl. Interview 1
[93] vgl. Destatis 2024a
[94] vgl. Interview 5
[95] vgl. Interview 1
[96] vgl. Interview 4

Aktuell erfährt der Wohnungsbau eine Industrialisierung. Bauteile und Prozesse werden standardisiert und fördern damit den **seriellen Wohnungsbau**. Unterschiedliche Vorschriften und Genehmigungsverfahren der Bundesländer behindern diese Entwicklung jedoch. Aus diesem Grund müssen diese Schritte digitalisiert, beschleunigt sowie erleichtert werden, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Des Weiteren können eine verbesserte **Infrastruktur in ländlichen Räumen** sowie **Home-Office** Menschen dazu motivieren, in diese Regionen zu ziehen und dort Eigentum zu erwerben, das vergleichsweise günstiger ist als in urbanen Räumen.

In den Städten gilt es freie Flächen zu nutzen, um dort Quartiere mit ausreichenden Versorgungsmöglichkeiten sowie guter öffentlicher Verkehrsanbindung zu errichten. Dadurch ließen sich angespannte Wohnungsmärkte entlasten.[97] Ein weiterer wichtiger Punkt in diesem Zusammenhang ist die Bereitschaft der Bevölkerung zur Verdichtung bestehender Quartiere. Denn geplante Nachverdichtungsprojekte werden in den meisten Fällen von Bürgerinitiativen gestoppt. Z. B. wurde das Berliner Projekt Tempelhofer Feld, auf dem am äußersten Rand neue Wohnungen geplant waren, durch einen Bürgerentscheid verworfen. Demokratische Mitbestimmung der Bürger darf nicht dazu führen, dass gar nicht mehr gebaut wird.[98]

Grundsätzlich ist Nachverdichtung aber sinnvoll. Denn wenn mehr in die Höhe gebaut wird, lässt sich mit vorhandenen Flächen sparsamer umgehen. Dort, wo bereits Bestand existiert, sind die Möglichkeiten zum Nachverdichten zu nutzen. Ein möglicher Ansatz dazu wäre es, bestehende Gebäude mit leichtem Baumaterial, wie z. B. Holz, aufzustocken, damit die Statik des Gebäudes nicht zu sehr belastet wird. Die Durchsetzung weiterer Stockwerke bedeutet dann auf dem Markt mehr Wohnraum.[99] Laut einer Studie des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat Deutschland ein Potenzial von 1 Mio. Wohneinheiten, die durch Aufstockung entstehen könnten. Die Stiftung Baukultur im Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr im Bayerischen Landtag beziffert dieses sogar auf 2,4 Mio. Wohneinheiten.[100]

Der Ausbau des Dachgeschosses mündet jedoch in einem privilegierten Wohnen und stiftet keine zusätzlichen Sozialwohnungen. Außerdem verursacht er erhebliche Kosten. Es wäre daher viel wichtiger, punktuell nachzuverdichten. Ein Pionierprojekt der BNO-Gruppe aus dem oberbayerischen Bad Aibling, die den Parkplatz des Dantebads in München überbaut hat, gilt als Vorreiter einer solchen Maßnahme. Mit Stützen entstand ein dreistöckiges Wohngebäude zu Gestehungskosten von 4.000 Euro/m^2 – ein

[97] vgl. Interview 2
[98] vgl. Interview 5
[99] vgl. Interview 4
[100] vgl. Interview 1

nachhaltiger Gedanke, der vor allem bei versiegelten Flächen in Großstädten und Ballungsräumen mit ohnehin hohen Grund- und Bodenpreisen sinnvoll ist.[101]

Am wichtigsten ist es allerdings, konstante Rahmenbedingungen zu schaffen, d. h. Förderprogramme anzubieten, die es attraktiv machen zu bauen und diese kontinuierlich auszuweiten. Die am 1. März 2023 geplante Förderung der Bundesregierung unterstützt mit einem auf 150.000 Euro pro Wohnung begrenzten zinsverbilligten Kredit den effizienten Wohnungsneubau. Bei 4 Prozent Zinsen beträgt diese Subvention 6.000 Euro pro Wohnung. Eine zu geringe Förderung, unsichere Rahmenbedingungen sowie hohe Bau- und Energiekosten erschweren es, bezahlbare Wohnungen zu bauen.

Deutschland hat einen sehr heterogenen Wohnungsmarkt. Vor allem Hotspots und Großstädte weisen angespannte Märkte auf. Zusätzlich besteht ein erhebliches Problem in strukturschwachen, vor allem ländlichen Regionen. In Dessau in Sachsen-Anhalt z. B. beträgt die Leerstandsquote sogar 25 Prozent. Diese Situation spiegelt sich ebenfalls in Sachsen, Thüringen und Teilen Brandenburgs wider. Teilweise muss sogar Abriss erfolgen, um diese Quote zu halten. Sollten in den Metropolen Anreize für Zuzüge sowie bezahlbare Mieten geschaffen werden, entleerte man den ländlichen Raum. Dieser jedoch sollte in die Betrachtung unbedingt miteinbezogen werden. Es ist daher dafür Rechnung zu tragen, dass dort vernünftige Rahmenbedingungen (Internetausbau, öffentliche Anbindung, Versorgungs- und Freizeitangebote etc.) geschaffen werden, um auch junge Leute und Familien dort zu halten. Eine daraus resultierende abklingende Land-Stadt-Migration würde zur Entlastung der angespannten urbanen Wohnungsmärkte führen. Erkennt die Politik diese Tatsache, kommt sie dem idealen Wohnungsmarkt näher.[102]

In summa existieren unterschiedliche Auffassungen, wie sich zu einer Verbesserung der Situation beitragen lässt. Eine Tendenz ist jedoch klar: Es existieren zu wenige Förderungen und Anreize der Politik, um einen Anstieg der Bautätigkeit zu bewirken. Das Frühjahresgutachten der Immobilienbranche 2023 bestätigt dies. Die Wohnraumknappheit nimmt zu und mit einer Beschleunigung der Neubautätigkeit ist nicht zu rechnen, da auch seitens der Bundesregierung keine Veränderungen der Rahmenbedingungen in Aussicht stehen. Zudem wird davor gewarnt, dass 2024 bis zu 1,4 Mio. Menschen auf Wohnungssuche sein könnten, jedoch keine finden dürften. Daher ist es dringend erforderlich, ein Umdenken in der Politik voranzutreiben. Andauernde Zuwanderung und abnehmende Bautätigkeit sorgen dafür, dass die Nachfrage gegenüber dem knappen Angebot weiter hoch bleibt. Zudem fehlt es, wie bereits festgestellt, an finanzieller Unterstützung.

[101] vgl. Interview 1
[102] vgl. Interview 5

Das Problem liegt jedoch nicht nur in der mangelnden finanziellen Förderung, sondern auch in der Kompliziertheit der Verfahren. Eine Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren, Ausweisungen von Bauland, Nachverdichtungen sowie bundeseinheitliche Bauvorschriften zur Förderung seriellen Wohnungsbaus sind dringend nötig, um neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Erste Schritte dafür sind bereits angekündigt. Demnach sind Änderungen von Raumordnungsgesetz, Baugesetzbuch sowie Bauplanung geplant. Ab 2023 soll es Bauherren zudem ermöglicht werden, ihre Anträge online zu stellen. Auch soll es möglich sein, dass die Behörden diese digital be- und weiterverarbeiten. Die Umsetzung dieser Vorhaben liegt in der Verantwortung von Ländern und Kommunen. Dabei handelt es sich aber nur um kleine Sprünge, was nicht ausreicht – erst recht, wenn im Hinblick auf Klimaschutzziele und energieeffizientes Bauen eher eine Erschwerung denn eine Erleichterung der Vorschriften erfolgt.[103]

4 Fazit

Die Arbeit zeigt auf, dass staatliche Instrumente zur Subventionierung von Wohnen und Bauen in ihrer bestehenden Form nicht ausreichen, um ein Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt herzustellen und zur Beseitigung des Wohnraummangels beizutragen. Subjekt- und Objektförderung als zentraler Bestandteil ordnungspolitischer Maßnahmen müssen intensiviert werden, da sonst kurz- bis mittelfristig keine Entspannung des Wohnungsmarktes ersichtlich ist.

Für eine Verbesserung der Situation gilt es folgende ordnungspolitische Lösungsansätze zu integrieren bzw. auszuweiten:

- **Schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren von Bauprojekten:** Damit lassen sich Wohnungsbauprojekte schneller realisieren, was einen unmittelbaren Anstieg der Bauvorhaben bewirken könnte. Dafür müssen jedoch bürokratische Hürden abgebaut werden.
- **Höhere Gebäude/Gebäudeaufstockung:** Es ist zwingend erforderlich, je bebauter Grundstücksfläche mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Insbesondere bei Neubauten muss mehr in die Höhe gebaut oder bestehende Gebäude aufgestockt werden. Die Ausgestaltung ist staatlich reguliert und wird von den Kommunen umgesetzt. Im Sinne der Schaffung neuen Wohnraums sind entsprechende Regularien dazu zu entschärfen.

[103] vgl. Fabricius 2023

- **Bautätigkeit in ländlichen Regionen:** Denkbar wäre, ländliche Regionen in Ballungsräumen stärker auszubauen. Dadurch ließen sich Anreize schaffen, in ländliche Räume zu ziehen, um damit den angespannten Wohnungsmarkt in den Städten zu entlasten.
- **Mehr bezahlbarer Wohnraum:** Oberste Priorität sollte die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum genießen. Wichtigste Faktoren in diesem Zusammenhang sind Grundstückspreise und Baukosten. Erstens müssen die Kommunen damit aufhören, Grundstücke zu Höchstpreisen zu vergeben. Zweitens ist eine Förderung einzuführen, die mit Blick auf die aktuell hohen Baukosten und Zinsen entlastend wirkt. Des Weiteren müssen Bauvorschriften angepasst werden, da diese Bauvorhaben unnötig erschweren. In Deutschland werden Bauvorhaben gegenwärtig nur gefördert, sofern sie eine entsprechende Energieeffizienz ausweisen. Diese Bauweise ist jedoch mit hohen Kosten verbunden, weshalb eine Anpassung dieser Förderung dringend erforderlich ist. Auch neuartige Förderungen sind denkbar.
- **Sozialer Wohnungsbau:** Eine Möglichkeit, den sozialen Wohnungsbau auszuweiten, ist, dass der Staat seine vorhandenen Grundstücke bebaut oder solche ankauft, um dort Sozialwohnungen zu errichten. Anstatt teure Wohnblöcke von Wohnungsunternehmen zurückzukaufen, ist es die effizienteste Maßnahme, selbst zu bauen, um damit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- **Leerstandsabbau:** Ein weiterer denkbarer Ansatz ist es, leerstehende Wohnungen in Sozialwohnungen umzuwandeln oder grundlegend dem Markt zur Verfügung zu stellen. Dadurch ließe sich dem Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr näherkommen, ohne dafür neu zu bauen.
- **Steuerliche Entlastung von Eigentümern:** Eine Alternative zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist es, Eigentümer steuerlich zu begünstigen. Wird die Eigentumsquote erhöht, ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen zurückgeht, was eine Entspannung der Mietpreise zur Folge hätte. Z. B. wäre denkbar, die beim Eigentumserwerb fällige Grunderwerbssteuer von der Einkommenssteuer abzugsfähig zu machen.

Die genannten ordnungspolitischen Maßnahmen können eine Möglichkeit darstellen, das Angebot zu erhöhen, um der gestiegenen Nachfrage entgegenzuwirken und letztlich ein Gleichgewicht herzustellen. Es besteht jedoch wenig Hoffnung, dass die Politik schnell eine Lösung finden wird, die effektiv und nachhaltig dem Wohnungsmarkt zugutekommt. Die Probleme sind nicht neu oder bestehen nicht erst seit Kurzem. Es wurde schlichtweg versäumt, diese frühzeitig zu erkennen und effektive Maßnahmen dagegen zu ergreifen.

Literaturverzeichnis

Bartholmai, Bernd (2022): Wohnungsbau und Eigentumsbildung – Für eine einfachere und effizientere Wohneigentumsförderung (https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.92391.de/02-22-2.pdf). Abgerufen am 31.01.2024.

BMWSB (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) (2022): Soziale Wohnraumförderung (https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html). Abgerufen am 15.02.2023.

BMWSB (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) (2024): Fakten zum Wohnungsmarkt (https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/fakten-wohnungsmarkt/fakten-wohnungsmarkt-node.html). Abgerufen am 26.10.2024.

Bundesregierung (2022): Mehr Wohngeld für mehr Menschen (https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/wohngeldreform-2130068). Abgerufen am 26.01.2023.

Destatis (2007): Wohngeld in Deutschland 2005 (https://www.destatis.de/DE/Methoden/WISTA-Wirtschaft-und-Statistik/2007/02/wohngeld-2005-022007.pdf?__blob=publicationFile). Abgerufen am 25.01.2023.

Destatis (2024a): Wohnen (https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html). Abgerufen am 26.10.2024.

Destatis (2024b): Baufertigstellungen im Hochbau Deutschland (https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Tabellen/baufertigstellungen.html). Abgerufen am 27.10.2024.

Destatis (2024c): Baugenehmigungen im Hochbau Deutschland (https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Tabellen/baugenehmigungen.html). Abgerufen am 27.10.2024.

Destatis (2024d): Haushalte wendeten 2022 durchschnittlich 27,8 Prozent ihres Einkommens für die Miete auf (https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_129_12_63.html). Abgerufen am 19.10.2024.

Destatis (2024e): Bevölkerung wächst im Jahr 2023 um gut 0,3 Millionen Personen (https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_035_124.html). Abgerufen am 25.10.2024.

Destatis (2024f): Immobilienpreisindizes, Preisindex für Bauland (https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/_tabellen-innen-wohnimmobilien.html). Abgerufen am 26.10.2024.

Destatis (2024g): Demografischer Wandel (https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/_inhalt.html). Abgerufen am 26.10.2024.

Destatis (2024h): 80 Prozent mehr Wohngeldhaushalte im Jahr 2023 (https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Soziales/Wohngeld/_inhalt.html). Abgerufen am 27.10.2024.

DZ-Bank (2023a): KfW BEG Wohngebäude Kredit Einzelmaßnahmen (262) (https://www.foerder-welt.de/content/foerderwelt/de/wohnen/alle-foerdermittel/kfw-kredit-beg-wohnen-einzel262.html). Abgerufen am 16.02.2023.

DZ-Bank (2023b): BAFA Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (https://www.foerder-welt.de/content/foerderwelt/de/wohnen/alle-foerdermittel/bafa-zuschuss-einzelmassnahmen.html). Abgerufen am 16.02.2023.

Eder, Kathleen (2022): Alle KfW-Förderungen auf einen Blick (https://www.interhyp.de/ratgeber/was-sind-meine-moeglichkeiten/kfw-programme-im-ueberblick/). Abgerufen am 25.01.2023.

Fabricius, Michael (2023): „1,4 Millionen Menschen werden im Jahr 2024 keine Wohnung mehr finden“ (https://www.welt.de/finanzen/immobilien/plus243770249/Wohnungsnot-1-4-Millionen-Menschen-werden-im-Jahr-2024-keine-Wohnung-mehr-finden.html?). Abgerufen am 20.01.2023.

Fayngold, Marta (2021): Vorteile und Nachteile in der Stadt zu leben: Das bringt das Stadtleben mit sich (https://praxistipps.focus.de/vorteile-und-nachteile-in-der-stadt-zu-leben-das-bringt-das-stadtleben-mit-sich_133497). Abgerufen am 25.01.2023.

Fratzscher, Marcel (2022): Warum Deutschland von der Zuwanderung profitiert (https://www.zeit.de/wirtschaft/2022-12/gefluechtete-ukraine-fachkraefte-mangel-diw?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.zeit.de%2Fzustim-

mung%3Furl%3Dhttps%253A%252F%252Fwww.zeit.de%252Fwirtschaft%252F2022-12%252Fgefluechtete-ukraine-fachkraeftemangel-diw). Abgerufen am 25.01.2023.

Friedrich, Silke (2022): Immobilienökonomie. In: Pauen, Werner (Hrsg.): Praxishandbuch Immobilienwirtschaft. Köln: Reguvis, S. 71-102.

GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) (2018): Brennpunkt: Sozialer Wohnungsbau. Warum braucht Deutschland eine starke soziale Wohnraumförderung? (https://www.gdw.de/uploads/GdW_Argumente/GdW_Argumente_Sozialer_Wohnungsbau.pdf). Abgerufen am 15.02.2023.

Geywitz, Klara (2022): „Mit der größten Wohngeldreform seit 57 Jahren reagieren wir auf die gestiegenen Kosten für Heizen und Klimaschutz“ (https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2022/entlastungspaket.html). Abgerufen am 26.01.2023.

Gluns, Danielle (2019): Wohnungspolitik als „alte neue“ Herausforderung des Sozialstaats. In: Freise, Matthias; Zimmer, Annette (Hrsg.): Zivilgesellschaft und Wohlfahrtsstaat im Wandel. Wiesbaden: Springer Gabler, S. 257-283.

Handelsblatt (2024): 2023 sind nur knapp 33.000 neue Sozialwohnungen entstanden (https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/wohnungsmarkt-2023-sind-nur-knapp-33000-neue-sozialwohnungen-entstanden/100034487.html). Abgerufen am 27.10.2024.

Hartmann, Jutta (2024): Akut-Mangel: 910.000 Sozialwohnungen fehlen in Deutschland (https://mieterbund.de/aktuelles/meldungen/akut-mangel-910-000-sozialwohnungen-fehlen-in-deutschland/). Abgerufen am 27.10.2024.

Herzing, Johanna (2015): Konkurrenz nährt Sozialneid auf Flüchtlinge (https://www.deutschlandfunk.de/zu-wenig-bezahlbare-wohnungen-konkurrenz-naehrt-sozialneid-100.html). Abgerufen am 25.02.2023

Hypochart (2025): Bauzinsen Entwicklung 2025 (https://www.hypochart.de/zinsentwicklung/bauzinsen-entwicklung). Abgerufen am 19.01.2025

Immoportal (2025): Leerstandquote bei Immobilien (https://www.immoportal.com/glossar/leerstandsquote). Abgerufen am 12.01.2025

Interessenverband Mieterschutz e.V. (2023): Modernisierung – Merkblätter (https://www.iv-mieterschutz.de/mietrecht/modernisierung-merkblaetter/). Abgerufen 16.02.2023.

Jeske, Ines-Maria (2021): Menschenrecht auf Wohnen. In: Holm, Andrej (Hrsg.): Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft. Ein sozialwissenschaftliches Handbuch. Hamburg: VSA, S. 65-82.

Just, Tobias (2013): Demografie und Immobilien. 2., überarb. Aufl., München: Oldenburg.

KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) (2022): Wohngebäude – Zuschuss 461 (https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Förderprodukte/Bundesförderung-für-effiziente-Gebäude-Wohngebäude-Zuschuss-(461)/). Abgerufen am 14.02.2023.

KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) (2023a): Baukindergeld 424 (https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Förderprodukte/Baukindergeld-(424)/). Abgerufen am 25.01.2023.

KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) (2023b): Wohngebäude – Kredit 261 (https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Förderprodukte/Bundesförderung-für-effiziente-Gebäude-Wohngebäude-Kredit-(261-262)/). Abgerufen am 14.02.2023.

KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) (2023c): Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Förderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-(297-298)/?wt_mc=165777180185_710775029430&wt_kw=e_165777180185_kfw%20energieeffizienter%20neubau&wt_cc1=wohnen&wt_cc3=165777180185_kwd-1964875360070_710775029430&gad_source=1). Abgerufen am 16.01.2023.

KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) (2023d): Altersgerecht Umbauen – Kredit 159 (https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Förderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-(159)/?kfwmc=vt.sea.google.%7BKampagne%7D.%7BAnzeigengruppe%7D.%7BAnzeige%7D&wt_cc1=wohnen&wt_cc2=pri%7Cbestandimmobilie&wt_cc3=43732738452_kwd-3.). Abgerufen am 16.01.2023.

KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) (2024): Wohneigentum für Familie – Neubau – Kredit 300 (https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Förderprodukte/Wohneigentum-für-Familien-(300)/). Abgerufen am 27.10.2024.

Kisling, Tobias (2023): Wohnungsnot auf Rekordhoch: Senioren bekommen Probleme (https://www.morgenpost.de/wirtschaft/article237340905/wohnen-wohnungsnot-neubau-wohnungsbau-deutschland.html). Abgerufen am 23.01.2023.

Kleber, Nadine (2022): Grundstückspreise in Deutschland (https://www.haus.de/bauen/grundstueckspreise-deutschland-27051). Abgerufen am 20.01.2023.

Mayring, Philipp; Fenzl, Thomas (2019): Qualitative Inhaltsanalyse. In: Baur, Nina; Blasius, Jörg (Hrsg.): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. 2., vollständig überarb. und erw. Aufl., Wiesbaden: Springer, S. 633-648.

Mühlbauer, Claudia (2022): Entwicklung der Energiepreise: Immer weiter nach oben? (https://www.aroundhome.de/energieeffizientes-wohnen/energiekosten-sparen/entwicklung-energiepreise/). Abgerufen am 24.01.2023.

Niederhaus, Lisa (2022): Der Einfluss der 3D-Technologie auf sozialen Wohnungsbau und Wohnraummangel in Deutschland. Wiesbaden: Springer.

Piekarz, Peter (2023): Wohngeld Einkommen 2022/ 2023 – Wohngeldtabelle – Freibeträge – Einkommensgrenzen (https://www.wohngeld.org/einkommen/). Abgerufen am 01.02.2023.

Rudnicka, J. (2024): Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte* in Deutschland von 1991 bis 2023 (https://de.statista.com/statistik/daten/studie/37900/umfrage/verfuegbares-einkommen-der-privathaushalte-in-deutschland/). Abgerufen am 26.10.2024.

Sauerland, Dirk; Lin-Hi, Nick; Suchanek, Andreas (2018): Ordnungspolitik. (https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/ordnungspolitik-44735/version-384788). Abgerufen am 19.02.2023.

Schach, Rainer; Sperling, Wolfgang (2001): Baukosten: Kostensteuerung in Planung und Ausführung. Heidelberg: Springer.

Schenk, Matti (2019): Deutschland, ein Mietwohnungsland (https://www.savills.de/research_articles/260049/291330-0). Abgerufen am 20.12.2022.

Statista (2024a): Bestand der Sozialmietwohnungen in Deutschland in den Jahren von 2006 bis 2023 (https://de.statista.com/statistik/daten/studie/892789/umfrage/sozialwohnungen-in-deutschland/). Abgerufen am 26.10.2024.

Statista (2024b): Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen privater Haushalte in Deutschland von 2008 bis 2023 (https://de.statista.com/statistik/daten/studie/806247/umfrage/anteil-der-wohnkosten-am-einkommen-privater-haushalte-in-deutschland/). Abgerufen am 26.01.2025.

Statista (2025): Entwicklung des Wohnungsmietindex für Deutschland in den Jahren von 1995 bis 2024 (https://de.statista.com/statistik/daten/studie/70132/umfrage/mietindex-fuer-deutschland-1995-bis-2007/). Abgerufen am 26.01.2025.

StMB (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr) (2023): Förderung von Mietwohnungen (https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/mietwohnungen/index.php). Abgerufen am 16.02.2023.

Thomsen, Stephan L.; Vogt, Daniel; Brausewetter, Lars (2020): Mietwohnungsknappheit in Deutschland: Ursachen, Instrumente, Implikationen. Leibniz: ZBW, S. 461-467.

Truschkat, Inga; Kaiser-Belz, Manuela; Volkmann, Vera (2011): Theoretisches Sampling in Qualifikationsarbeiten: Die Grounded-Theory-Methodologie zwischen Programmatik und Forschungspraxis. In: Mey, Günter; Mruck, Katja (Hrsg.): Grounded Theory Reader. 2., aktual. und erw. Aufl., Köln: VS, S. 353-379.

Voigtländer, Michael (2012): Immobilienwirtschaft im Spannungsverhältnis von Markt und Staat. In: Rottke, Nico B.; Voigtländer, Michael (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre – Ökonomie. Wiesbaden: Springer, S. 381-399.

Voigtländer, Michael; Deschermeier, Philipp; Henger, Ralph; Seipelt, Björn (2017): Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage (https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/325122/IW_Gutachten_2017_Zuwanderung_Grossstaedte_Wohnungsnachfrage.pdf). Abgerufen am 17.01.2023.

Werding, Martin (2018a): Subjektförderung (https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/subjektfoerderung-44400/version-267711). Abgerufen am 12.02.2023.

Werding, Martin (2018b): Objektförderung (https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/objektfoerderung-42056). Abgerufen am 15.02.2023.

Weschenfelder, Sarah (2022): Das Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ (https://www.interhyp.de/ratgeber/was-sind-meine-moeglichkeiten/qualitaetssiegel-nachhaltiges-gebaeude/). Abgerufen am 14.02.2023.

Wohnen und Finanzieren (2023): Haushaltssperre: Ende der KfW-Förderung? (https://wohnen-und-finanzieren.de/blog/kfw-foerderungsstopp). Abgerufen am 19.01.2025.

wohngeld.org (2023): Wohngeld 2023 nach dem Wohngeldgesetz (https://www.wohngeld.org). Abgerufen am 01.02.2023.

Zeit Online (2022): Alle 19 Minuten eine Sozialwohnung weniger (https://www.zeit.de/wirtschaft/2022-09/sozialer-wohnungsbau-sozialwohnungen-foederung-bundesregierung/komplettansicht). Abgerufen am 18.01.2023.

Zensus (2024a): Ergebnisse des Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung (https://www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/Gebaeude_Wohnungen_VOE.html). Abgerufen am 27.10.2024.

Zensus (2024b): Ergebnisse des Zensus 2022 – Haushalte und Familien (https://www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/Haushalte_Familien_VOE.html). Abgerufen am 27.10.2024.

Anhang

Experteninterview 1

Organisation: FDP

Interviewpartner: Sebastian Körber

Position: Vorsitzender des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Bau und Verkehr sowie Sprecher der FDP-Fraktion für Wohnen, Bau und Verkehr

Interview am 01.02.2023, 17^{00} – 17^{45} Uhr, Bayerischer Landtag in 81627 München

Grund für das Scheitern des Neubaus von 400.000 Wohnungen pro Jahr

Der ausgebrochene Krieg, die nachgelagerten Folgen der Coronakrise und die Verfügbarkeit der Fachkräfte im Handwerk drücken diese Zielvorgabe. Diese Situation scheint sich etwas zu entspannen sodass davon auszugehen ist, dass die Baukosten Ende zweites, Anfang drittes Quartal 2023 zurückgehen werden.

„Es war immer klar, dass es ein ambitioniertes Ziel ist und nach heutigem Stand auch sicher sehr schwer erreichbar"

Ordnungspolitischer Ansatz, um der Wohnraumknappheit entgegenzuwirken

Das Herumdoktoren an den Symptomen bringe nichts. Man muss die Ursachen wirksam bekämpfen. Ein Ansatz ist es Eigentum zu fördern, da die Wohnkosten langfristig weniger werden. Nachweislich lebt man günstiger im Eigentum als zur Miete. Zusätzlich wird bei Bezug einer Eigentumswohnung, eine Mietwohung frei. Es ist jedoch zu beobachten, dass auf dem Mietmarkt eine zusätzliche Anspannung im Bereich der 3-,4- und 5-Zimmer Wohnungen herrscht. Haushalte der Mittelschicht können es sich, durch den Zinsanstieg kaum mehr leisten eine Finanzierung zu stemmen und bleiben folglich Teilnehmer am Mietwohnungsmarkt. Ein weiterer Ansatz ist es die Gestehungskosten einer Immobilie zu senken, da die günstigere Bauweise, eine günstigere Miethöhe zur Folge haben kann. Dieses kann gerade Genossenschaften, kommunale Wohnungsbaugesellschaften, kirchliche Unternehmen sowie privaten Personen zugutekommen.

Staatliche Eingriffe – Gerechtfertigt?

Eingriffe sind ein Stück weit nötig, um Menschen zu versorgen, die sich Wohnen nicht leisten können.

Wohngeld

Starkes flexibles Instrument, um die Mietbelastung der Haushalte zu senken. Wohngeld ist gegenüber dem Neubau deutlich günstiger, da der Neubau nach 10 bis 20 Jahren weitere Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung sowie Sanierungsmaßnahmen verursacht. Je nach Bedarf der Haushalte kann Wohngeld demnach zielgerichteter eingesetzt werden. Der Staat kann sich an die Einkommensverhältnisse der Haushalte besser anpassen, sodass auch Einsparungen möglich sind.

Fehlbelegungsquote

Die Fehlbelegungsquote kann kaum überprüft und kontrolliert werden, da man ohne richterliche Anordnung keinen Zutritt zu den Wohnungen bekommt. Eine Überprüfung jeder einzelner Sozialwohnung und der Haushaltsmitglieder ist ein schwieriges Thema und ist schwer auszumerzen.

„Schwarze Schafe gibt es immer"

Aufstockung bestehender Gebäude

Laut einer GDW-Studie hat Deutschland ein Potenzial von 1 Mio. Wohneinheiten, die durch Aufstockung entstehen könnte. Nach einem Vortrag am 31.01.2023 der Stiftung Baukultur im Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr weisen sie ein Potenzial von sogar 2,4 Mio. Wohneinheiten aus. Der Ausbau des Dachgeschosses schließt im privilegierten Wohnen und stiftet somit keine zusätzlichen Sozialwohnungen. Außerdem verursacht der Ausbau des Dachgeschosses erhebliche Kosten. Für Großstädte ist dieses Vorhaben eine teure Maßnahme. Es wäre auch wichtig punktuell nachzuverdichten, da dieses ein großes Potential aufweist.

„Da zieht nicht die Krankenschwester ein, sondern der Chefarzt"

Ein Pionierprojekt der BNO-Gruppe aus Bad Aibling hat den Parkplatz des Dantebads in München überbaut. Mit Stützen hat man ein dreistöckiges Wohngebäude errichtet; mit Gestehungskosten von 4.000 Euro/m^2. Ein nachhaltiger Gedanke, der vor allem bei versiegelten Flächen in Großstädten und Ballungsräumen Sinn macht, mit ohnehin teuren Grund-und Bodenpreisen.

Idealer Wohnungsmarkt

Eigentum müsse mehr gefördert und angereizt werden, wie z. B. durch die Senkung der Grunderwerbssteuer, Eigenkapitalersatzdarlehen sowie weitere Förderungen, die bereits greifen. Zudem müssen die Baukosten und Zinsen wieder sinken.

„Viele Kleinvermieter"

Letztlich muss der Markt aus einer Fülle an Kleinvermietern bestehen, da diese die mietstabilsten Mietmärkte sind. Es ist nicht die Aufgabe des Staats Wohnungen bereit zu stellen.

Experteninterview 2

Organisation: Städtische Wohnungsgesellschaft München (GWG)
Interviewpartner: Dr. Stephan Lifka
Position: Geschäftsführer
Interview am 06.02.2023, 17^{30} – 18^{00} Uhr, via Telefon

Scheitern der Politik beim Neubau von 400.000 Wohnungen p.a.

Das Ziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist noch weit entfernt. Im Jahr 2022 sind die Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr 2021 um 16% zurück gegangen. Zudem wurde die KfW Förderung von einem auf den anderen Tag komplett gestoppt. Die Zielvorgabe von 400.000 bräuchte man lediglich, um den Bedarf zu decken.

Ordnungspolitischer Ansatz, um der Wohnraumknappheit entgegenzuwirken

Man sollte an die Angebotsseite denken wie z. B. den Bauherrn. Dies würde Preisreduzierung erfordern, politisch jedoch unvorstellbar. Das Wiedereinführen der KfW-Förderung wäre eine Möglichkeit, um Investitionen anzureizen. Eine Erhöhung der Abschreibung kann eine weitere Möglichkeit darstellen.
Aktuell erfährt der Wohnungsbau eine Industrialisierung. Bauteile und Prozesse werden standardisiert und fördert somit den seriellen Wohnungsbau. Die unterschiedlichen Vorschriften und Genehmigungsverfahren der jeweiligen Bundesländer behindert diese Entwicklung. Aus diesem Grund müssen diese Schritte digitalisiert sowie auch beschleunigt werden, um mehr Wohnraum zu schaffen.
Förderung der Regionalisierung durch eine verbesserte Infrastruktur und Förderung des Home-Office könnten zudem Anreize geben, um die Menschen aus den Innenstädten herauszuhalten. Bahnverbindungen zu Städten wie z. B. Pfaffenhofen oder Wasserburg, die im 20 Minutentakt abfahren könnte Menschen motivieren in die umliegenden Städte zu ziehen und sich dort eventuell Wohneigentum zu verschaffen (Flächenausweitung).

Fehlbelegungsquote

Subjektförderung ist zielgerichteter als die Objektförderung, jedoch besteht das Problem der Fehlbelegung bei Sozialwohnungen. Zudem möchte man nicht das es zu Ghettoisierungen kommt, sollte ein Haushalt den Anforderungen einer Sozialwohnung nicht mehr gerecht werden.

Geschichte der Wohnungsnachfrage (Kollektive Fehleinschätzung)

In der Politik und in der Planung hat man nie an eine Wohnraumknappheit gedacht. Man erwartete, dass man mit einem hohen strukturellen Leerstand konfrontiert sein werde. Da man davon ausging, dass sich die Bevölkerung nicht stärker entwickeln wird, hat man sich mit Themen wie dem Rückbau von Stadtquartieren und der Umstrukturierung der Infrastruktur für eine immer kleiner werdende Gesellschaft beschäftigt.

Idealer Wohnungsmarkt

Ein Ansatz, den die GWG verfolgt ist, dass man mit der Mobilität versucht, weg von dem Modell, das jede Wohnung einen festen Stellplatz hat, hin zu Car-Sharing Modell oder Mobilitätsstationen. Quartiere die in den Rest der Stadt integriert sind und vor Ort genug Versorgungs- und Unterhaltungsmöglichkeiten bieten, zusätzlich eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben ist sowie eine gesunde Durchmischung der Mieter.

Experteninterview 3

Organisation: Deutscher Mieterbund (DMB)

Interviewpartner: Monika Schmid-Balzert

Position: Geschäftsführerin

Interview am 09.02.2023, 10^{00} – 10^{20} Uhr, via Zoom

Wohngeld

Kein Mittel, um der Wohnraumknappheit entgegenzuwirken. Hilft den Menschen hinsichtlich der gestiegenen Energiekosten. Kritisch zu sehen, da es den Einzelnen im Geldbeutel hilft andererseits bringt es strukturell nichts. Der Vermieter kann eigentlich jede Miete verlangen und die Allgemeinheit unterstützt mit dem Beziehen von Wohngeld die Mietpreissteigerung.

Mietpreisregulierende Instrumente

Mietpreisbremse könnte helfen, wenn sie denn von den Mietern genutzt würde. Diese ist jedoch strukturell schlecht gemacht. Das Problem ist, dass die Mieter die Mietpreise rügen müssen, somit ist der Mieter verpflichtet den Vermieter darauf aufmerksam zu machen das dieser zu viel Miete verlangt.

Mietenstopp könnte helfen um die vorübergehend strukturellen Probleme zu beheben.

Objekt- oder Subjektförderung

Gesamtwirtschaftlich betrachtet braucht man neuen allen voran bezahlbaren Wohnungsbau. Neubauten die nur einkommensstarken Mietern zur Verfügung stehen helfen dabei nicht die Wohnungsknappheit zu bekämpfen. Objektförderung macht mehr Sinn oder eine ausgewogene Kombination.

Erhöhung der Bautätigkeit

Mit mehr Fördermitteln, Zuschüssen und zinslosen Darlehen gekoppelt an eine lange Bindungszeit könnte man die Bautätigkeit erhöhen.

„einmal gefördert immer gebunden“

Der Staat kann zudem seine Grundstücke preisvergünstigt im Erbbaurecht vergeben, damit die Baulandpreise nicht zu hoch sind. Zudem könnte auch die Digitalisierung und Beschleunigung der Verfahren helfen. Auch an den seriellen Wohnungsbau wäre zu denken, sofern dieser preisgünstiger bei gleichbleibender Qualität erstellt werden kann und die Anforderung des Klimaschutzes erfüllt.

„wer billig baut, baut doppelt“

Idealer Wohnungsmarkt

Jeder hat ein Dach über dem Kopf, also vernünftigen Wohnraum, der auch bezahlbar ist und nicht mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens ausmacht.

Experteninterview 4

Organisation: Bündnis 90 / Die Grünen

Interviewpartner: Jürgen Mistol

Position: Abgeordneter im bayerischen Landtag und Baupolitischer Sprecher

Interview am 09.02.2023, 13^{00} – 13^{30} Uhr, via Telefon

Scheitern der Politik beim Neubau von 400.000 Wohnungen p.a.

Dabei handelt es sich um Zielwerte, die so nicht erreicht werden können. Der Koalitionsvertrag wurde bezüglich des Neubaus noch vor Ausbruch des Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine beschlossen. Man sollte es demnach nicht als Scheitern der Politik, sondern als Folge der aktuellen Entwicklung ansehen.

„Werte die man bräuchte, um Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage herzustellen“

Objekt- oder Subjektförderung

Eine Kombination aus beiden Förderungen ist sinnvoll. Man sollte Förderungen für das Objekt (Neubau) erhöhen, da man sonst keinen neuen Wohnraum schaffen wird. Vor allem öffentliche Wohnungsgesellschaften sollten stärker gefördert werden.

„Es bringt nichts, Fördersummen zu generieren die dann Investoren zur Verfügung stehen“

Wohngeld – sinnvoll?

Durchaus ein sinnvolles Instrument, da es einen sozialen Ausgleich schafft und in Zeiten in der nicht genügend Wohnraum vorhanden ist Haushalte entlastet. Wohngeld sollte möglichst viele Menschen zur Verfügung gestellt werden, die von der gestiegenen Inflation besonders hart getroffen sind.

Alternative zu Wohngeld

Aktuelles diskutiertes Thema ist der Leerstand sowie die Umnutzung von Bürogebäuden. Durch die Arbeit von zu Hause haben Unternehmen weniger Bedarf an Büroflächen. Diese könnte man umnutzen um damit zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Aufstockung von Bestandsgebäuden

Grundsätzlich sollte man mehr in die Höhe bauen, um auch mit der vorhandenen Fläche sparsamer umzugehen. Dort wo bereits Bestand existiert, sollte man auch die Möglichkeit nutzen nachzuverdichten.

„Volkswirtschaftlich macht dies auf jeden Fall Sinn“

Holz wäre hierfür ein möglicher Ansatz, da es sich um ein leichtes Baumaterial hat und somit die Statik des Gebäudes nicht zu sehr belastet. Dadurch würde man ein weiteres Stockwerk durchaus durchsetzten können.

Fehlbelegungsquote – wird nicht genau hingeschaut?

„Doch da wird schon hingeschaut“

Durch die Umstellung der Fördersystematik zur einkommensorientierten Förderung wird die Miete entsprechend dem Einkommen angepasst, sodass von einer Fehlbelegung nicht auszugehen ist.

Mietpreisregulierende Instrumente – Hindernis für den Neubau?

„Regulierung da, wo es notwendig ist"

Man braucht ein investitionsfreundliches Klima, da die Ziele von 400.000 Wohnungen pro Jahr sonst nicht erreicht werden. Andererseits funktioniert gerade in Ballungsräumen der Markt nicht, da die Mietpreise so explodiert sind und auch heute noch Dimensionen erreichen. Hier macht eine Regulierung Sinn jedoch mit Maß und Ziel damit die Investitionstätigkeit nicht gehemmt wird.

„Ich bin kein Freund des Mietendeckels"

Was kann der Staat tun, um das Ziel doch noch zu erreichen?

Förderregularien müssen so eingestellt sein, dass sie langfristig kalkulierbar sind, vor allem für Investoren. Zudem muss Klarheit über die Rahmenbedingen gegeben sein.

Es gibt Rahmenbedingungen, auf die der Staat keinen Einfluss hat. Inflation gab es auch im letzten Jahrhundert, diese war im Vergleich zu heute jedoch kalkulierbarer und nicht mit solchen Ausschlägen behaftet.

Zudem sollte der eigene Grundstücksbestand entsprechend eingesetzt werden. Der Bund vergibt auch Grundstücke an die Kommunen für bezahlbaren Wohnraum über die Bima. Das würde man sich auch vom Freistaat Bayern erwarten, der immer noch zu Höchstpreisen verkauft.

„Im Bodenrecht ist auch noch viel Musik drin"

Vorschläge der Grünen zur Verbesserung der Wohnraumknappheit

Zum einen muss der städtische öffentliche Wohnungsbau besser gefördert werden sowie dem Verfassungsgrundsatz Artikel 106 mehr Genüge zu tun. Dieser beschreibt, dass es Aufgabe des Staates und der Gemeinden ist bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es muss vor allem billiger Wohnraum, steuerliche Förderungen sowie Investitionsanreize geschaffen. Zudem müssen Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigt werden. In diesem Zusammenhang müsse das Normungswesen im Bau verringert werden. Sachkundige Bauherren und Architekten könnten durch die Erreichung anderer Normen entsprechend der Bauordnung auf Andere beim Bau verzichten.

Idealer Wohnungsmarkt

Ein Markt in dem Angebot und Nachfrage auf einem guten Niveau sind und beide Seiten Verhandlungsmöglichkeiten haben. Wünschenswert wären Investoren, die auch stärker auf Bedürfnisse der Mieter eingehen. Ein Wohnungsmarkt, der mit der Fläche sparsamer umgeht, die auch Kosten der Erschließung und Versiegelung neuer Flächen einspart. Die Eigentumsbildung sollte dort, wo es möglich ist, erleichtert werden wie z. B. Mietkaufmodelle.

Experteninterview 5

Organisation: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Interviewpartner: Christian Gebhardt
Position: Leiter Betriebswirtschaft
Interview am 10.02.2023, 11^{30} – 11^{50} Uhr, via Telefon

Scheitern der Politik im Wohnungsbau

Die Ziele wurden zu einem Zeitpunkt mit anderen Rahmenbedingungen vereinbart.
„Schien schon damals unrealistisch"
Seit dem Beschluss ist eine deutliche Verschlechterung der Neubauförderung zu erkennen. Zwischenzeitlich kam es zu einem Förderstopp, die zu Verunsicherung von Investoren beigetragen hat. Hauptgrund sind die seit Anfang letzten Jahres gestiegenen Zinsen, dessen Anstieg noch nie zuvor so hoch war. Hinzu kommen die seitdem zweiten/dritten Quartal 2021 gestiegenen Baukosten. In Zahlen ausgedrückt konnte man zu den damaligen Preisen im Neubau 10-11 Euro/m^2 Miete erstellen. Heute machen der Zinsanstieg sowie Baukostenanstieg jeweils 3 Euro/m^2 mehr Miete aus, was eine Kostenmiete von 16-18 Euro/m^2 zur Folge hat. Als Vertreter der sozialorientierten Wohnungsunternehmen geht diese Entwicklung am Markt vorbei, ist es zugleich kein Segment, das man bedienen möchte.

Soziale Wohnraumförderung

„Das bringt jetzt nicht die großen Stückzahlen an den Markt"
Man benötigt vor allem Investorengruppen, die sich jedoch von diesem Markt zurückgezogen haben. Laut einer Umfrage im letzten Jahr werden im Bau befindlichen Projekte fertiggestellt. Alle anderen Projekte kommen auf den Prüfstand, dessen Prüfung in den meisten Fällen einen Projektabbruch zur Folge hat.
„Es ist nicht mehr wirtschaftlich Neubau zu errichten"

Ordnungspolitischer Lösungsansätze zur Wohnraumknappheit

Ganz einfach gesagt bräuchte man **mehr Förderung**. Es würde helfen, wenn man die **Rahmenbedingung verbessert**. Im Prinzip stellt die Knappheit des Baulands ein Problem dar, sodass es helfen würde, wenn entsprechende Flächen verfügbar wären. Hinsichtlich der Bauordnung würde eine Vereinfachung der Beantragungsverfahren sowie die energetischen Standards für den sozialen Wohnungsbau nicht weiter verschärft, nicht wie die Effizienzhaus 55-Standard Erhöhung zu Anfang des Jahres 2023. Die Fülle an Anforderung in Form von DIN-Normen verteuert den Wohnungsbau. Diese sollte man auf den Prüfstand stellen. Zusätzlich müssen Bauanträge und Genehmigungsprozesse beschleunigt werden.
Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Bereitschaft in der Bevölkerung, gerade wenn es darum geht bestehende Quartiere zu verdichten. Geplante Nachverdichtungsprojekte werden in den meisten Fällen von Bürgerinitiativen aufgehalten und führen zu einem

Ende des Vorhabens. Das Beispiel in Berlin am Tempelhofer Feld, auf dem am äußersten Rand neue Wohnungen geplant waren, wurde durch einen Bürgerentscheid jedoch zu Nichte gemacht. Das vor allem in Großstädten vorhandene Partizipationsverfahren darf nicht dazu führen, dass gar nicht gebaut wird.
Zudem sollte ein Auge auf suboptimale genutzte Flächen wie z. B. Supermärkte oder andere eingeschossige Gewerbeobjekte, die auch höher gebaut werden könnten.
„Man muss an allen Hebeln irgendwie wirken, um das Problem zu lösen"

Objekt- oder Subjektförderung

Verfechter der Subjektförderung oder Gegner der Objektförderung sagen das man mit einer Subjektförderung natürlich ziergerechter steuern kann, wird dadurch jedoch kein neuer Wohnraum geschaffen. Solange das Wohnungsproblem bestehen bleibt und keine neuen Wohnungen gebaut werden, braucht man die Objektförderung. Damit kann neuer Wohnraum geschaffen werden und bestimmten Zielgruppen auch anbieten. Jedoch muss man dabei aufpassen, dass dieses irgendwann mal fehlbelegt ist. Die in Bayern einkommensorientierten Förderung ist ein gutes Beispiel zur Bekämpfung der Fehlbelegung.

Alternative Instrumente zum Wohngeld

Der Neubau ist eher im hochpreisigen Segment angesiedelt, entlastet er ein stückweit die Situation. Im Prinzip hat Deutschland ein Problem mit dem fehlenden Angebot, welches sich in den Preisen auswirkt.
Die Subjektförderung kann unterdessen nur mit höheren Einkommen gelöst werden. Diese reichen jedoch nicht aus, um die Miete zu zahlen. Wohngeld sowie für Kosten der Unterkunft machen zwischen 17 und 20 Mrd. Euro im Jahr aus. Die Objektförderung nur zwei bis drei Mrd. Euro, also ein deutliches Ungleichgewicht zwischen Objekt und Subjektförderung.
„Wohngeld und Kosten der Unterkunft ist halt schon sehr wichtig"
Man müsste die Objektförderung deutlich erhöhen. Dafür gibt es auch schon entsprechende Anstrengungen der Politik, die über einen Zeitraum von vier Jahren ca. 14,5 Mrd. Euro zur Verfügung gestellt hat.
Zudem bräuchte man bezahlbaren Wohnraum für die Gruppe, die nicht zu den Spitzenverdienern gehört. Im Prinzip jene die arbeiten geht, kein WBS bekommt und sich jedoch nicht am Wohnungsmarkt ausreichend mit Wohnraum versorgen kann, da das Einkommen nicht ausreicht, um die hohen Mieten zu bezahlen. Ein Segment, dass oft vergessen wird, was jedoch sehr wichtig ist.

Anreize der Politik zur Attraktivität von Bauen und Wohnen

Wichtig ist, dass man konstante Rahmenbedingungen schafft, also Förderprogramme anbietet, die es attraktiv machen zu bauen und dieses kontinuierlich zu verstetigen. Die am 1. März 2023 geplante Förderung unterstützt mit einem auf 150.000 Euro pro Wohnung begrenzten zinsverbilligten Kredit den effizienten Wohnungsneubau. Bei 4%

Zinsen beträgt die Subvention 6.000 Euro pro Wohnung. Bei Baukosten von 4.000 bis 6.000 Euro pro Wohnung ähnelt dies einem Tropfen auf einem heißen Stein. Dies, die unsichere Rahmenbedingung, hohe Bau- und Energiekosten erschweren es neue Wohnungen sowie Anreize für den Wohnungsneubau zu schaffen.

Idealer Wohnungsmarkt

Deutschland hat einen sehr heterogenen Wohnungsmarkt. Zudem weisen vor allen Dingen Hotspots und Großstädte angespannte Märkte auf. Zusätzlich besteht ein riesiges Problem in strukturschwachen Regionen vor allem auf dem Land. In Dessau südlich von Berlin z. B. beträgt die Leerstandsquote 25%. Diese Situation spiegelt sich Sachsen, Thüringen und Teilen Brandenburgs wider. Teilweise muss sogar Abriss erfolgen, um diese Quote zu halten.

Sollten in den Metropolen Anreize für Zuzüge sowie bezahlbare Mieten geschaffen werden, völkert man den ländlichen Raum. Dieser sollte jedoch bei der Betrachtung einbezogen werden. Zusätzlich muss man dafür sorgen das dort vernünftige Rahmenbedingungen (Digitalisierung, öffentliche Anbindung, Freizeitangebote) geschaffen werden, um auch junge Leute dort zu halten. Dies würde zu einer Entlastung der angespannten Märkte führen. Erkennt die Politik diese Tatsache kommt man dem idealen Wohnungsmarkt definitiv näher.

Die Autoren

Felix Koch studierte International Management (B.Sc.) an der International School of Management in München. Für seine Bachelorarbeit über den deutschen Wohnungsmarkt wurde er im Rahmen des Best Thesis Awards 2022/2023 geehrt. Aktuell arbeitet er als Vertriebsassistent in der Vermietungsabteilung bei Aigner Immobilien GmbH und setzt damit seine Leidenschaft für den Wohnungsmarkt fort.

Dr. Simon Martin Neumair (MBR) lehrt an der International School of Management in den Bereichen Volkswirtschaftslehre, Wirtschaftspolitik sowie Tourismus und Event Management. Er ist Autor zahlreicher Bücher und Veröffentlichungen in den Bereichen Tourismus, International Management sowie Wirtschaftsgeographie.

Prof. Dr. Maximilian Levasier ist Hochschullehrer an der International School of Management sowie Leiter des Studiengangs des B.Sc. Finance & Management. Parallel dazu ist er als Steuerberater und in der Immobilien-Projektentwicklung aktiv.

International School of Management

Die International School of Management (ISM) – eine staatlich anerkannte, private Hochschule – bildet seit 1990 in Dortmund, Frankfurt/Main, München, Hamburg, Köln, Stuttgart und Berlin Nachwuchsführungskräfte für die internationale Wirtschaft aus. Das Studienprogramm umfasst Vollzeit-Bachelor- und -Master-Studiengänge, duale, berufsbegleitende, MBA- und Fernstudiengänge. Alle Studiengänge der ISM zeichnen sich durch ihre Internationalität und Praxisorientierung aus. Diese Erfolgsfaktoren garantiert die ISM durch enge Kooperationen mit Unternehmen, Projekte in Kleingruppen sowie integrierte Auslandssemester und -module an weltweit ca. 190 Partnerhochschulen. Die Qualität der Ausbildung bestätigen Studierende und Ehemalige ebenso wie Personaler in zahlreichen Hochschulrankings. Die ISM belegt dort seit Jahren konstant vorderste Plätze.

Mit dem ISM Working Paper werden Ergebnisse von Arbeiten präsentiert, wie z. B. Thesen, Ergebnisse aus Workshops oder aus eigenen Forschungsarbeiten. Ähnlich wie beim ISM Research Journal, das ebenfalls zu den neuen ISM Publikationsreihen gehört, werden die Beiträge im ISM Working Paper einem fachlichen Bewertungsverfahren (Peer Review) unterzogen.

In der Reihe „Working Paper“ bisher erschienen:

Nr. 1 Brock, S.; Antretter, T.: Kapitalkostenermittlung als Grauzone wertorientierter Unternehmensführung, 2014

Nr. 2 Ohlwein, M.: Die Prüfung der globalen Güte eines Kausalmodells auf Stabilität mit Hilfe eines nichtparametrischen Bootstrap-Algorithmus, 2015

Nr. 3 Lütke Entrup, M.; Simmert, D. B.; Tegethoff, C.: Die Entwicklung des Working Capital in Private Equity Portfoliounternehmen, 2017

Nr. 4 Ohlwein, M.: Kultur- vs. regionenbezogene Abgrenzung von Ländergruppen. Eine clusteranalytische Untersuchung auf Basis der Kulturdimensionen nach Hofstede, 2017

Nr. 5 Lütke Entrup, M.; Simmert, D. B.; Caspari, L.: Die Performance von deutschen Portfoliounternehmen nach Private Equity Buyouts, 2017

Nr. 6 Brickau, R. A.; Cornelsen, J.: The impact of visual subliminal triggers at the point of sale on the consumers' willingsness to purchase – A critical investigation into gender differences, 2017

Nr. 7 Hampe, L.; Rommel, K.: Einflüsse von kognitiven Verzerrungen auf das Anlageverhalten deutscher Privataktionäre, 2017

Nr. 8 Brickau, R. A.; Röhricht, J.: Archaische Gesten im POS-Marketing – Die Nutzung archaischer Gesten in der Display- und Plakatwerbung, 2017

Nr. 9 Fontanari, M.; Kredinger, D.: Risiko- und Resilienzbewusstsein. Empirische Analysen und erste konzeptionelle Ansätze zur Steigerung der Resilienzfähigkeit von Regionen, 2017

Nr. 10 Schröder, C.; Weber, U.: Integration von Flüchtlingen in den Arbeitsmarkt als Chance für Diversity Management: Einführung und ausgewählte Beispiele im Kreis Steinfurt, 2017

Nr. 11 Zimmermann, N. A.; Gericke, J.: Supply Chain Risikomanagement – Analyse des Status Quo und neuer Entwicklungstendenzen, 2018

Nr. 12 Haberstock, P.; Weber, G.; Jägering, C.: Process of Digital Transformation in Medium-Sized Enterprises – an Applied Re-search Study, 2018

Nr. 13 Potaszkin, I.; Weber, U.; Groffmann, N.: „Die süße Alternative“ Smart Health: Akzeptanz der Telemedizin bei Diabetikern, 2018

Nr. 14 Holthaus, L.; Horn, C.; Perret, J. K.: E-Commerce im Luxusmarkensegment – Die Sicht deutscher Kundinnen am Beispiel Chanel, 2020

Nr. 15 Bingemer, S.; Ohlwein, M.: Mit Customer Experience Management die Digitalisierung meistern – Die Rolle von Unternehmenskultur und -organisation, 2020

Nr. 16 Gildemeister, C. C.; Mehn, A.; Perret, J. K.: Factory-Outlet-Center: Discount oder Disney?, 2021

Nr. 17 Böge, Carlotta; Perret, Jens K.; Netzel, Janine: Die Effekte der Zielorientierung auf den Berufserfolg – Erste empirische Befunde, 2021

Nr. 18 Stotz, Simon; Brickau, Ralf A.; Moss, Christoph; Meierhof, Daniel: Measuring and Restoring customer trust – an explorative research based on the VW Diesel gate scandal, 2021

Nr. 19 Perret, Jens K.: On the Gender Performance Gap in Economics Education – A Comparison of German Public and private Universities, 2022

Nr. 20 Schuck, Katharina A.; Perret, Jens K.; Mehn, Audrey; Rommel, Kai: Konsumentenpräferenzen beim Kauf von Secondhand-Luxusgütern, 2022

Nr. 21 Skretkowicz, Yvette; Perret, Jens K.: Der Nutri-Score – Eine quantitative Studie zur Wirksamkeit visuellen Nudgings auf das Konsumentenverhalten, 2023

Nr. 22 Schulke, Arne.; Warning, Hans Olaf: Transfer Price Confusion? – Proposing a comprehensive Taxonomy for Academia and Practitioners, 2023

Nr. 23 Linkens, Sarah; Horn, Carmen; Perret, Jens K.: Greenwashing in the Fashion Industry – The Flipside of the Sustainability Trend from the Perspective of Generation Z, 2024

Nr. 24 Skretkowicz, Yvette; Perret, Jens K.: The Nutri-Score in the German Perception – A Qualitative Expert-based Study of Front-of-Pack Visual Nudging and Consumer Behaviour, 2024

Nr. 25 Lerche, Carolin; Turinsky, Richard; Groher, Erich: Kritische Analyse der Einflussfaktoren auf die Supply Chain Resilience am Beispiel eines deutschen Automotive OEMs, 2024

Nr. 26 Engelmann, Tanja; Götz, Michelle; Weiler, Jessica; Würth, Anton: Faktoren, die das energiesparende Verhalten beeinflussen, 2024

Nr. 27 Hurerah, A.; Shehzad, H. T.; Anwar, M. A.; Razzaq, M.; Becker, M.: Securing Hospital Data: Blockchain-Enhanced Electronic Health Record Solutions, 2025

Nr. 28 Koch, Felix Alexander; Neumair, Simon; Levasier, Maximilian: Instrumente zur Subventionierung von Wohnen und Bauen in Deutschland – eine ordnungspolitische Analyse, 2025