

# Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland

beauftragt vom

## **Verbändebündnis „Soziales Wohnen“**

erstellt durch

**Pestel Institut gGmbH  
Hannover**

Hannover, Januar 2024

## 5 Fazit

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

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

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

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

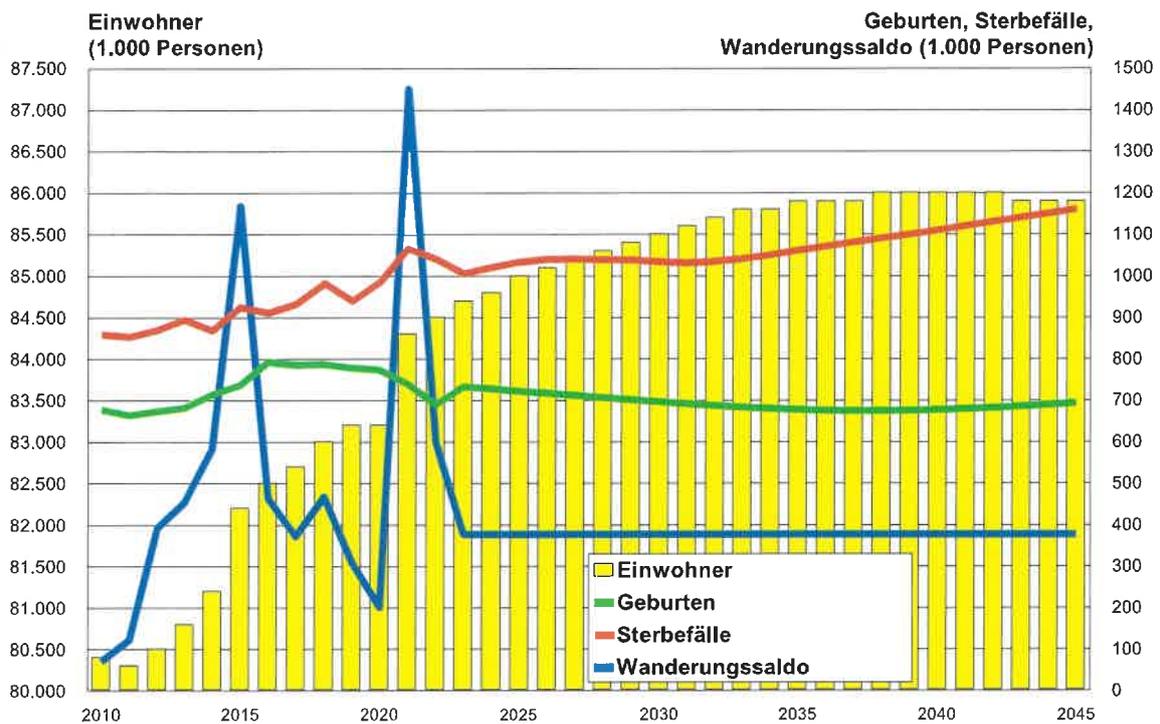
Die Jahrzehnte währende Vernachlässigung der Objektförderung führt heute zu einer Explosion der Subjektförderung. Hier gilt es wieder mehr Ausgewogenheit zu schaffen.

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

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

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

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



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

