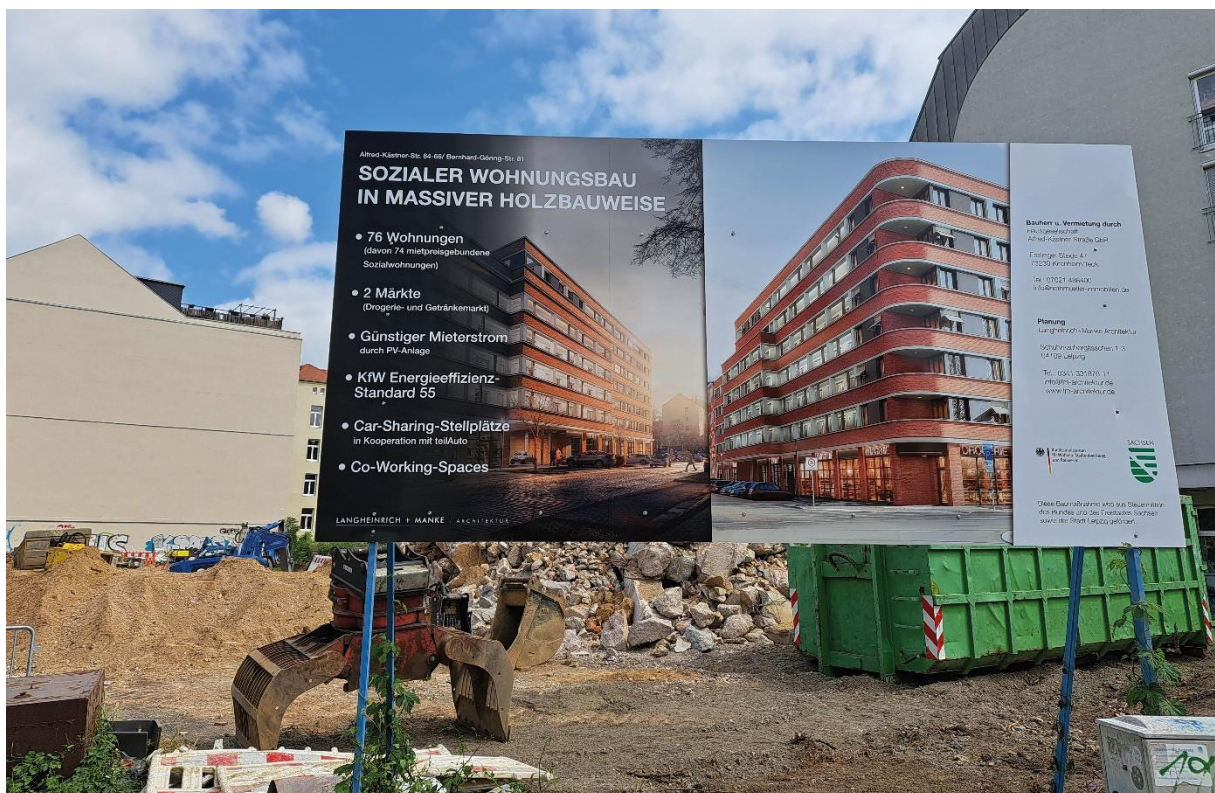


## Sozialwohnungen in Deutschland: Wachsendes Defizit und Wiederbelebungsversuche

Vor allem in den Großstädten sind die Wohnkosten für Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen immer schwerer zu stemmen. Aktuell verschärft sich diese Problematik noch durch Preissteigerungen bei den Nebenkosten. Gleichzeitig ist die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland bei wachsender Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten stark zurückgegangen – von etwa 2,5 Millionen im Jahr 2002 auf rund 1,1 Millionen im Jahr 2022. Ohne substanzielle Steigerung des Neubaus von bezahlbarem Wohnraum und Sozialwohnungen wird das Armutsrisiko in den Großstädten zunehmen. *Von Karin Wiest und Volker Bode*



Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus in Leipzig, © V. Bode / IfL

### Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus

Der öffentliche Wohnungsbau hat in Deutschland seit der Weimarer Republik eine lange Tradition. Die Nachkriegszeit – insbesondere die 1960er und 1970er Jahre – markiert eine Hochphase des staatlich geförderten Wohnungsbaus, der in Westdeutschland Anfang der 1970er Jahre in einen wahren Bauboom mündete. Etwa zeitgleich wurden in der DDR umfangreiche staatliche Massenwohnungsbauprogramme umgesetzt. Diese repräsentieren heute einen wesentlichen Teil der kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsbestände in Ostdeutschland.

Einen Rückgang und Bedeutungsverlust des sozialen Wohnungsbaus in der Bundesrepublik markiert die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) im Jahr 1990 (Wissenschaftliche Dienste Deutscher Bundestag 2016, S. 5). Im Zuge dessen verloren gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen ihre Steuerprivilegien; stattdessen trat mit der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände die Begünstigung der Subjektförderung (Wohngeld) gegenüber der Objektförderung in den Vordergrund (**Glossar**). Diese wohnungspolitische Wende seit Anfang der

1990er Jahre vollzog sich etwa zeitgleich mit dem Prozess der Vereinigung der beiden deutschen Staaten. So wurde mit der Einführung des Altschuldenhilfegesetzes und der Restitutionsregelungen die umfassende Privatisierung der ostdeutschen Wohnungswirtschaft eingeleitet (Bernt/Holm 2020). Im zunehmend renditeorientiert betriebenen Wohnungsbau stellen Investoren sozial gebundenen Wohnraum nur für einen befristeten Zeitraum bereit. Häufig ist die sogenannte Miet- und Belegungsbindung auf 15 bis 25 Jahre befristet (**Glossar**). Durch das Auslaufen dieser Sozialbindungen gehen in Deutschland jedoch mehr Sozialwohnungen verloren als durch Neubau, Modernisierungsförderung oder den Ankauf von Belegrechten gewonnen werden. Der Bestand wird dadurch immer kleiner.

Da sich die hohen Miet- und Immobilienpreise zunehmend von der Einkommensentwicklung der Privathaushalte abgekoppelt haben, ist die Bedeutung des Sozialwohnungsbaus erneut in den Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit geraten (u.a. Schipper & Schönig 2021). Der von der Bundesregierung initiierte Zusammenschluss zahlreicher Akteurinnen und Akteure in einem *Bündnis für bezahlbaren Wohnraum* sowie die Ankündigung einer neuen *Wohnraumoffensive* zeigen, dass die soziale Wohnversorgung inzwischen wieder zunehmend als zentrale sozialpolitische Aufgabe angesehen wird. Neben der Reform des Wohngeldes und einer Nachbesserung der Mietpreisbremse geht es hier um die umfassende Bereitstellung finanzieller Mittel für den Bau von Sozialwohnungen. Laut Koalitionsvertrag von SPD, FDP und Grünen von 2021 sollen in Deutschland jährlich 400.000 neue Wohnungen entstehen, 100.000 davon im öffentlich geförderten Bereich. Mit lediglich etwa 20.000 neu errichteten Sozialwohnungen im Jahr 2021 hat die Bundesregierung das anvisierte Ziel jedoch weit verfehlt (Pestel Institut & Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen 2023). Allerdings zeigen sich deutliche regionale Unterschiede bei der Versorgung und beim Bau von Sozialwohnungen. Dies liegt unter anderem daran, dass seit 2006 nicht mehr der Bund deutschlandweit für den sozialen Wohnungsbau zuständig ist, sondern die 16 Landesregierungen.

### **Situation auf Länderebene**

**Karte 1** zeigt nicht nur die kontinuierlich sinkenden Sozialwohnungsbestände in den einzelnen Ländern, sondern weist auch auf unterschiedliche Strategien und Rahmenbedingungen des staatlich geförderten Wohnungsbaus in der Bundesrepublik hin. Hamburg wird diesbezüglich oft als Musterbeispiel betrachtet: Der Stadtstaat verbuchte 2022 mit 7,9 Prozent den höchsten Anteil an Sozialmietwohnungen und konnte auch die höchste Fördersumme je Mieterhaushalt vorweisen (Pestel Institut & Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen 2023, S. 36). In Sachsen, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und im Saarland betragen die Sozialwohnungsanteile hingegen weniger als 0,5 Prozent.

Die durch Wanderungsverluste und Geburtenrückgänge gekennzeichneten Schrumpfungsprozesse der 1990er Jahre in den neuen Ländern verursachten in ostdeutschen Kommunen umfangreichen Wohnungsleerstand. Vor diesem Hintergrund und der Annahme dauerhaft entspannter Wohnungsmärkte stand der soziale Wohnungsbau nicht auf der stadtentwicklungspolitischen Agenda (Wiest 2020). Vielmehr gingen ab der Jahrtausendwende durch Rückbau, Abriss sowie Privatisierungen insbesondere in den Großwohnsiedlungen zahlreiche preiswerte Mietwohnungen verloren.

In **Karte 1** lassen sich auf der Ebene der Bundesländer die Bestandsveränderungen der Sozialwohnungen für die Zeiträume zwischen 2011 und 2022 sowie 2018 und 2022 per Tooltip anzeigen; darüber hinaus sind für jedes Land die konkreten Anteile an Sozialwohnungen für das Jahr 2022 sichtbar.

Im Unterschied zum Gesamtbestand an Sozialwohnungen in **Karte 1**, zeigt **Karte 2** den Umfang der jährlich neugebauten Sozialwohnungen für die Jahre 2012 bis 2020 im deutschlandweiten Vergleich: Sie lässt erkennen, dass teilweise wieder verstärkt in den sozialen Wohnungsbau investiert wird. Besonders in Bayern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Hessen und Berlin sind in jüngster Zeit wieder mehr neue Sozialmietwohnungen entstanden als in den Jahren zuvor. Diese Entwicklung deutet auf eine mögliche Renaissance der Objektförderung hin. **Karte 2** zeigt allerdings nicht die im Rahmen der staatlichen Modernisierungsförderung realisierten Sozialwohnungen. Diese Möglichkeit wurde hauptsächlich in Berlin, aber auch in Sachsen-Anhalt, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern genutzt (Pestel Institut & Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen 2023, S. 35).

Trotz der Investitionen im sozialen Wohnungsbau durch Neubau, Modernisierungsförderung oder den Ankauf von Belegrechten gehen durch den Wegfall der zeitlich befristeten Sozialbindungen mehr Sozialwohnungen verloren als neu hinzukommen. In der Dekade zwischen 2011 und 2021 reduzierte sich der Bestand in Deutschland jährlich um mehr als 40.000 Wohneinheiten (Deutscher Bundestag 2022). Die aktuellen Zahlen (Angaben der Länder 2023) belegen, dass im Jahresvergleich 2020/2021 der rechnerische Verlust sogar mehr als 60.000 betrug. **Karte 3** verdeutlicht die ungünstige Situation für das Segment der neu gebauten Sozialwohnungen exemplarisch für das Jahr 2020: So fielen deutschlandweit insgesamt 55.959 Wohnungen aus der Sozialbindung, während lediglich 25.096 hinzukamen (Deutscher Bundestag 2022). Besonders hohe Diskrepanzen verzeichneten Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Thüringen, während vor allem in Bayern und Sachsen, aber auch in Schleswig-Holstein 2020 mehr Sozialwohnungen neu errichtet wurden als wegfielen.

### **Herausforderungen für die Großstädte**

Nicht erst seit der Finanzkrise im Jahr 2008 und dem kontinuierlich starken Anstieg der Mieten ist der große Bedarf an preisgünstigem Wohnraum besonders in den wachsenden Großstädten und Ballungsräumen offensichtlich geworden. Hier driften hochpreisige Wohnungsangebote und die Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum immer stärker auseinander (Bürmann 2020, S. 161). Auch traditionell konzentriert sich der soziale Wohnungsbau vorrangig auf die größeren Städte. Allein auf die 40 Großstädte mit mehr als 200.000 Einwohnern entfielen 2021 die Hälfte aller Sozialwohnungen – konkret waren es 541.908 Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen (Angaben der Länder 2023).

Dass der soziale Wohnungsbau in den Großstädten einen unterschiedlichen Stellenwert für die lokale Wohnungsversorgung besitzt, zeigt **Karte 4**: Die Größe der Quadrate steht für die Anzahl der Sozialwohnungen; die Farbfüllung von Hellgrün bis Lila ermöglicht zudem einen Vergleich der Städte hinsichtlich des Anteils der Sozialwohnungen. So hatten Sozialmietwohnungen in Hamburg, Gelsenkirchen, Köln und Bielefeld mit über sieben Prozent einen deutlich höheren Anteil am Gesamtwohnungsbestand als in Chemnitz, Rostock oder Leipzig mit weniger als einem Prozent. 2021 betrug der Durchschnittswert für die 40 untersuchten Großstädte 4,4 Prozent.

Um die differenzierten lokalen Wohnversorgungssituationen einkommenschwächerer Haushalte bewerten zu können, ist die sozioökonomische Lage der Menschen ebenso relevant, wie das Angebot an preisgünstigen Wohnungen. Zur Veranschaulichung dieser Konstellation haben wir in der **Karte 4** dem vorhandenen Angebot an Sozialwohnungen die Zahl der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften (orangene Quadrate) gegenübergestellt. Da die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften einen wesentlichen Teil der bedürftigen Menschen repräsentiert, kann diese Zahl Hinweise auf den Umfang des lokalen Bedarfs an Sozialwohnungen geben.

In den westdeutschen Großstädten Dortmund, Essen, Duisburg, Wuppertal und Gelsenkirchen ist die Diskrepanz zwischen dem Bestand an Sozialwohnungen und der Zahl der SGB-II-BG besonders auffällig, und das trotz überdurchschnittlich hoher Anteile von Sozialwohnungen zwischen 5,4 Prozent in Essen und sogar 7,6 Prozent in Gelsenkirchen. Im Norden ergibt sich ein ähnliches Bild für Bremen und Hannover, sowie im Süden für Mannheim und Stuttgart. Die höchsten Diskrepanzen verzeichneten die Städte Halle (Saale), Leipzig, Chemnitz, Magdeburg aufgrund sehr weniger Sozialwohnungen. Dieses Beispiel zeigt, dass bei der Beurteilung der regionalen und lokalen Versorgungslagen weitere Aspekte berücksichtigt werden müssen. So haben die ostdeutschen Städte – im Unterschied zu den westdeutschen Städten – zahlreiche kommunale und genossenschaftliche Wohnungsgesellschaften, deren relativ günstige Mietwohnungen eine große Bedeutung für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen haben (Montanari & Wiest 2014). Die Lage auf den Wohnungsmärkten ist – wie auch in vielen Städten des Ruhrgebiets – im allgemeinen entspannter.

Infolge geringer beziehungsweise sinkender Sozialwohnungsbestände und einer hohen Zahl von Bedarfsgemeinschaften, die auf Sozialleistungen angewiesen sind, wird es in den Großstädten immer schwieriger, Bevölkerungskreise mit niedrigen Einkommen (Studierende, Rentnerinnen und Rentner, Geringverdienende, Arbeitslose, Flüchtlinge und Asylsuchende) mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dass sich kommunalpolitische Strategien vor dem Hintergrund veränderter Bedarfslagen auf dem Wohnungsmarkt rasch wandeln können, zeigt das Beispiel der sächsischen Landeshauptstadt Dresden: Um die öffentlichen Schulden abzubauen, hat die Stadt im Jahr 2006 ihr Wohnungsunternehmen mit 47.000 städtischen Wohneinheiten an einen privaten Investor veräußert. Zu diesem Zeitpunkt galt der Wohnungsmarkt als entspannt und Wohnungsleerstand beherrschte die Stadtentwicklungspolitik. Im Zuge des Verkaufs sicherte sich die Stadt zwar Belegungsrechte für rund 10.000 Wohnungen bis zum Jahr 2036. Doch seit Anfang der 2010er Jahre haben Einwohnerzuwächse und steigende Mieten zu neuen Engpässen für einkommensschwächere Haushalte geführt. Daher wurde 2017 eine neue kommunale Wohnungsgesellschaft gegründet, um wieder einen eigenen Bestand an Wohnungen aufzubauen und dauerhaft preiswerte Wohnungen bereitstellen zu können.

Die Frage, ob es in Deutschland Großstädte mit ähnlichen Bestands- und Bedarfsstrukturen im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung gibt, versuchen wir, mit Hilfe eines Streudiagramms zu beantworten (**Grafik 1**). Dazu wurden die gewählten Strukturmerkmale in einem Koordinatensystem eingetragen: auf der Y-Achse der Anteil der Sozialwohnungen an allen Wohnungen und auf der X-Achse der Anteil der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften an den Haushalten. Die **Grafik 1** zeigt zunächst kein einheitliches Bild für die 40 Großstädte. Neben den statistischen Ausreißern München (mittlerer Anteil an Sozialwohnungen und geringer Anteil an SGB-II-BG), Hamburg und Gelsenkirchen (relativ hohe Sozialwohnungsanteile und mittlere bzw. hohe Anteile von SGB-II-BG) fallen einzelne Häufungen bzw. Ballungen auf. Exemplarisch dafür stehen die ostdeutschen Städte Chemnitz, Rostock, Leipzig, Magdeburg und Halle (Saale), die sehr geringe Anteile an Sozialwohnungen und mittlere Anteile von SGB-II-BG aufweisen. Ein weiterer Städtetyp wird durch die nordrhein-westfälischen Städte Duisburg, Wuppertal, Oberhausen, Dortmund und Essen repräsentiert, in denen beide Merkmale überdurchschnittlich stark ausgeprägt sind (**Grafik 1**). Diese Beispiele belegen, dass unterschiedliche (Sozial-)Politik in den Ländern und Kommunen – wie sozialdemokratische Traditionen in Nordrhein-Westfalen oder neoliberale Umbrüche in den neuen Ländern – zu unterschiedlichen Strukturen der Wohnungsmärkte führen können.



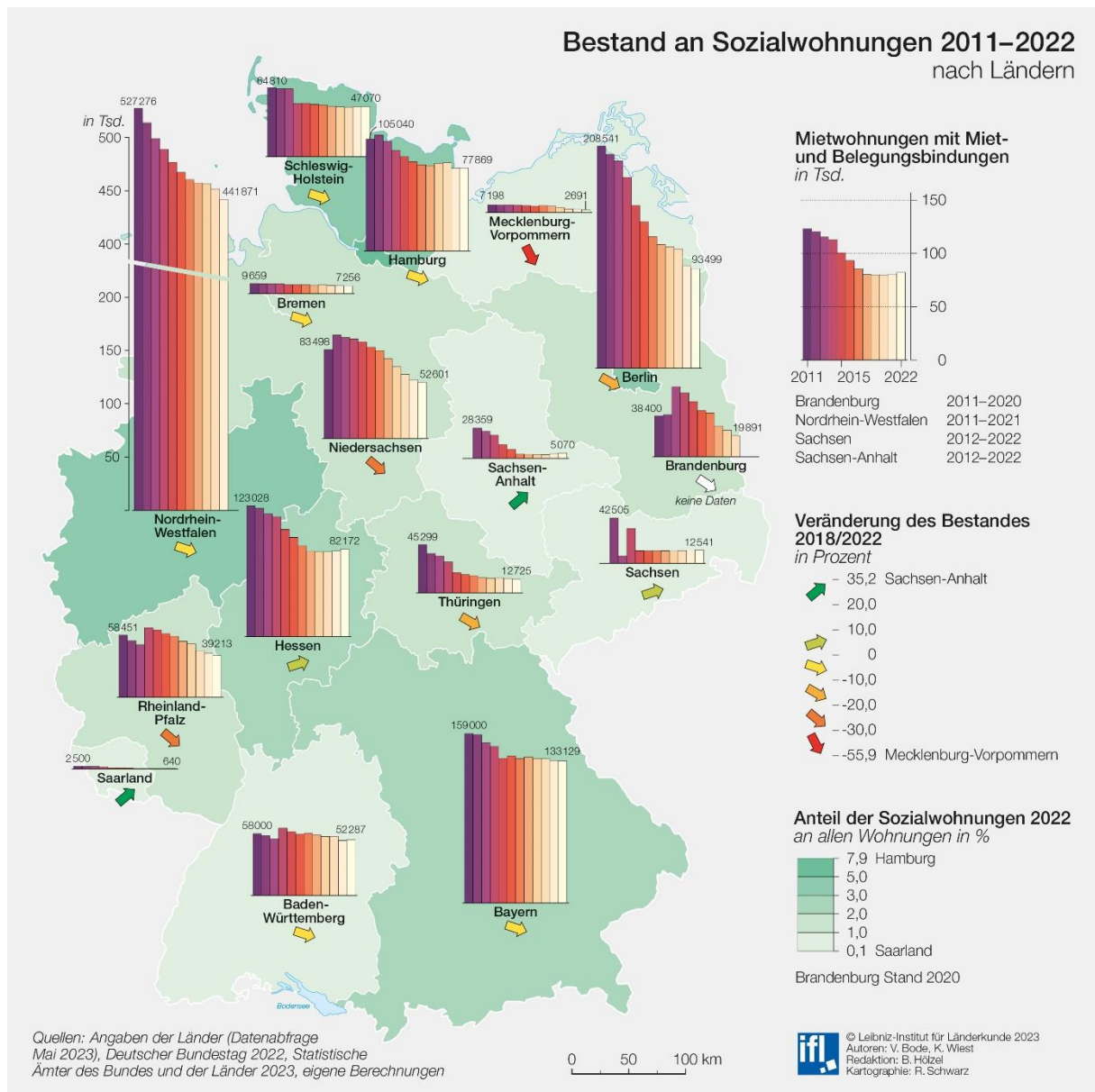
## Innerstädtische Herausforderungen: das Beispiel Hamburg

Spezifische sozial- und stadtentwicklungspolitische Anforderungen bestehen in den Großstädten bei der Verortung von Sozialwohnungen innerhalb einzelner Stadtteile und Quartiere. Dies lässt sich am Beispiel der Stadt Hamburg veranschaulichen, die als Vorreiter beim Bau von Sozialwohnungen gilt. Dazu werden in **Karte 5** für die einzelnen Stadtteile die Zahl der Sozialwohnungen und die Zahl der SGB-II-BG mittels Säulen gegenübergestellt. Diese beiden Indikatoren, sowie die unterschiedlichen Anteile der Sozialwohnungen, die durch die Intensität der grünen Flächenfarbe dargestellt werden, deuten auf sozialräumliche Unterschiede innerhalb Hamburgs hin. Die ungleiche Verteilung von SGB-II-BG und Sozialwohnungen im Stadtgebiet ist mit unterschiedlichen stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen verknüpft: Während in neu entwickelten Stadträumen wie der HafenCity über die Bereitstellung von Sozialmietwohnungen eine stärkere soziale Mischung angestrebt wird, besteht in den Großwohnsiedlungen der 1970er Jahre mit sehr hoher Konzentration von Sozialwohnungen (z.B. Steilshoop oder Billstedt) die Herausforderung eher darin, attraktive Wohnangebote auch für die Mittelschicht zu schaffen. Besonders bei großen Neubauprojekten versuchen Kommunen, über stadtentwicklungspolitische Maßnahmen wie Konzeptvergaben und einer sozialgerechten Bodenordnung (**Glossar**), preisgünstigen Wohnraum im Sinne einer sozialen Mischung zu realisieren. Das neue Quartier HafenCity in Hamburg steht beispielhaft dafür. So werden unter anderem frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen im Mix mit unterschiedlichen sozial gebundenen Wohnformen entwickelt, sodass der Anteil von Sozialwohnungen in diesem Stadtteil bei 25 Prozent liegt.

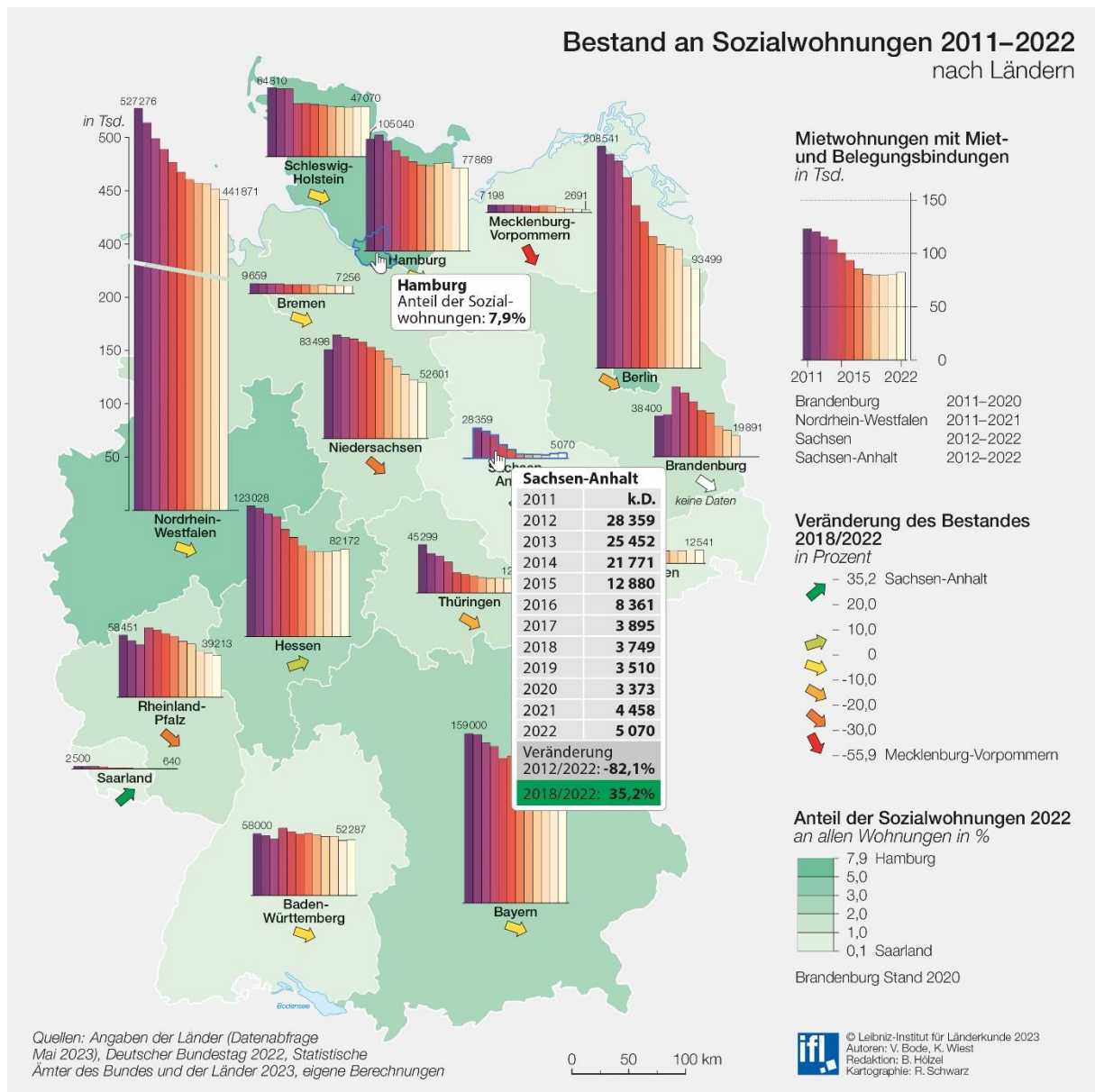
## Resümee

Der gegenwärtige Mangel an Sozialwohnungen bei wachsendem Bedarf an preiswerten Wohnungen ist eine unmittelbare Folge des Ausstiegs aus der Wohngemeinnützigkeit und der zunehmenden Deregulierung und Privatisierung (Vermarktlichung) von Wohnraum in der Bundesrepublik seit Anfang der 1990er Jahre. Während sich gegenwärtig Versuche eines wohnungspolitischen Umdenkens abzeichnen und Anstrengungen sichtbar werden, den sozialen Wohnungsbau wiederzubeleben, haben sich die ökonomischen Rahmenbedingungen zur Behebung des Versorgungsmangels in den letzten Jahren jedoch deutlich verschlechtert. So wirken sich steigende Energie- und Baukosten, unterbrochene Lieferketten und Lieferengpässe bei Baumaterialien, Fachkräftemangel und steigende Kreditzinsen generell negativ auf den Wohnungsneubau aus (Pestel Institut & Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen 2023). Die Versuche auf staatlicher Ebene von Bund und Ländern, den sozialen Wohnungsbau zu stärken, deuten auf einen wohnungspolitischen Paradigmenwechsel hin. Dennoch bleiben diese Bemühungen bislang oft noch auf halber Strecke stehen: Während beispielsweise das finanzielle Fördervolumen für den sozialen Wohnungsbau erhöht wurde, hat das System der zeitlichen Befristung von Sozialbindungen noch weiterhin Bestand (Schönig 2020). Um Wohnungen dauerhaft preiswert zu halten und gemeinwohlorientierte Akteure auf dem Wohnungsmarkt zu fördern, stellt die Bundesregierung die (Wieder-)Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen in Aussicht (Deutscher Bundestag 2022).

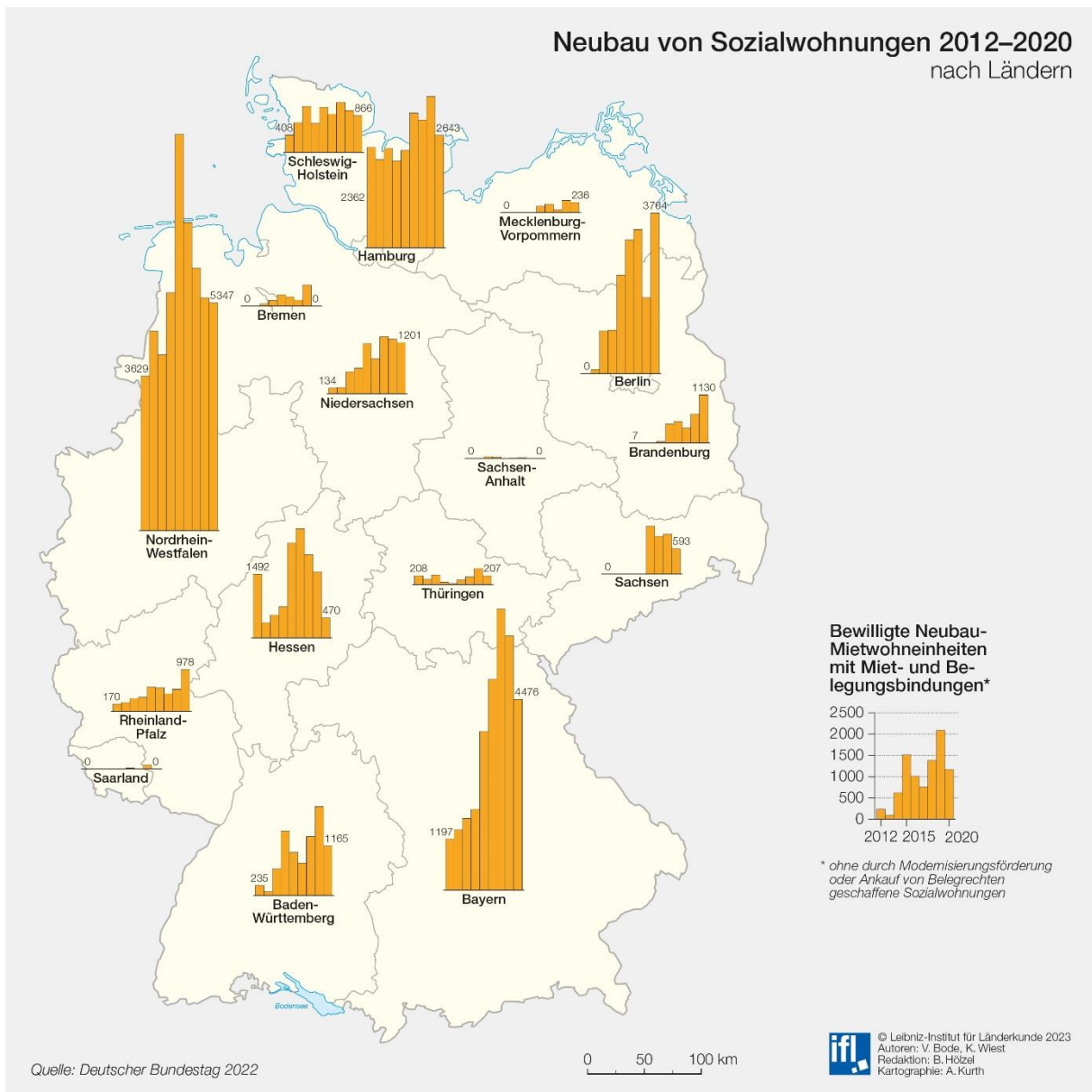
# Karte 1



Karte 1 (Screenshot der interaktiven Online-Karte)

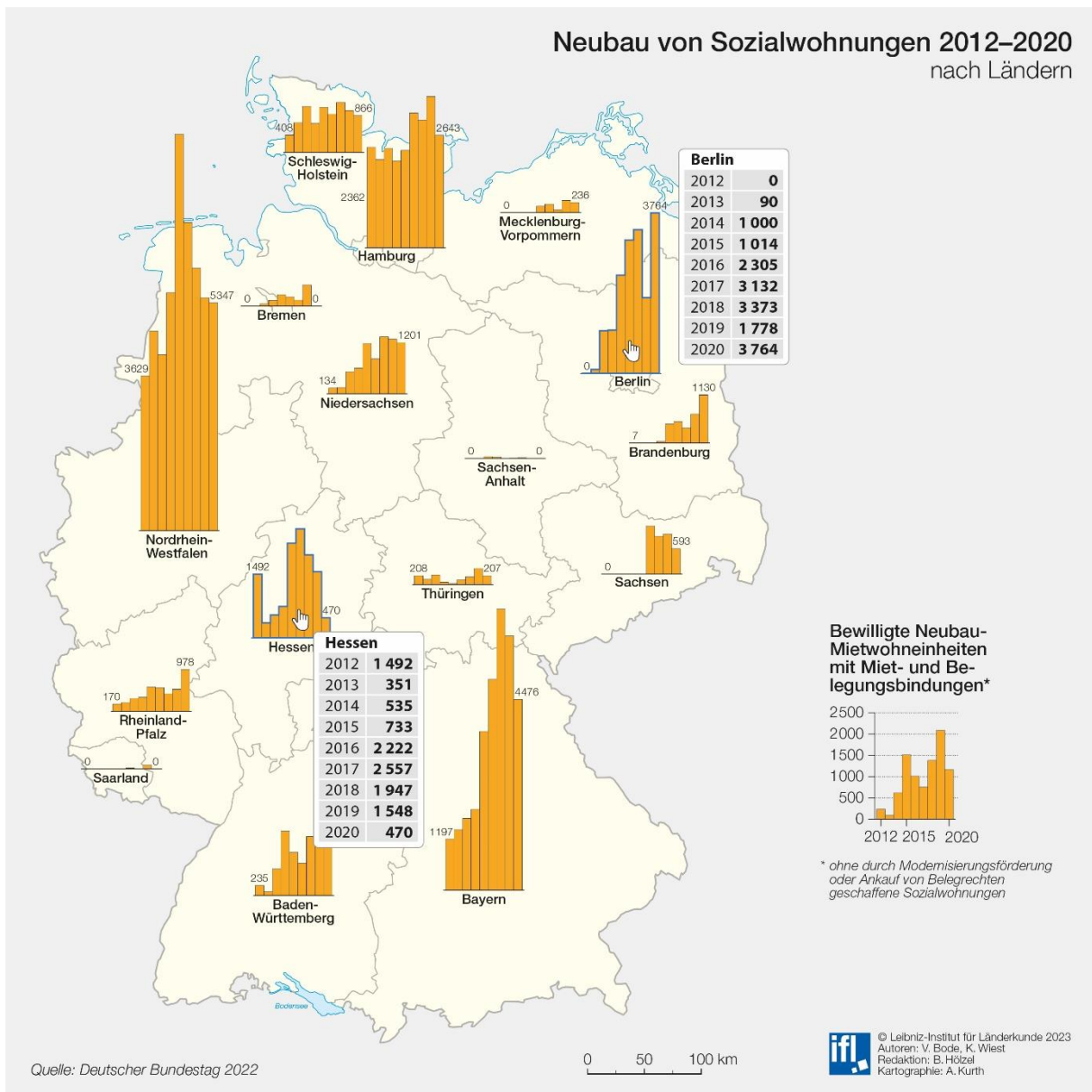


## Karte 2

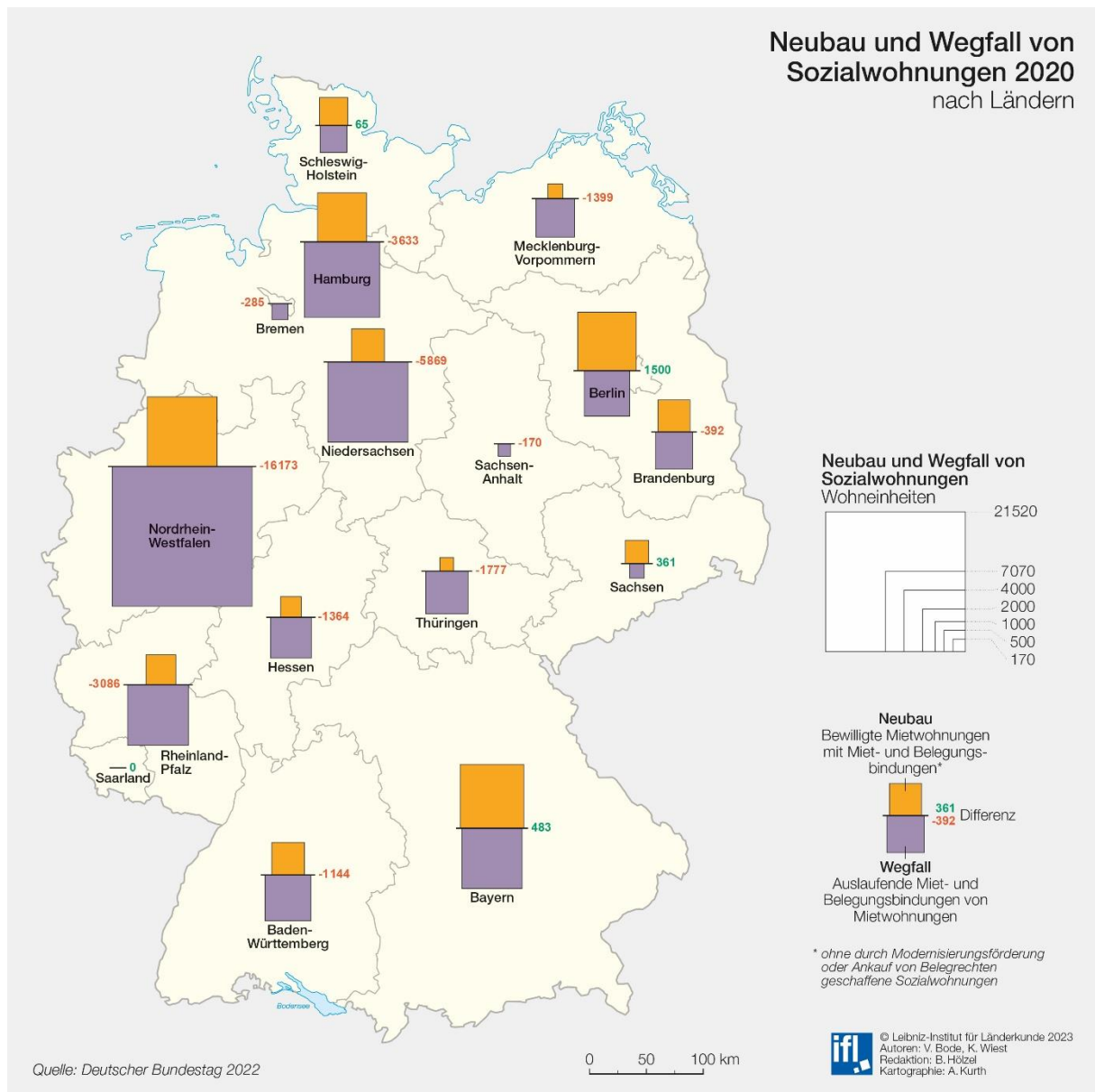




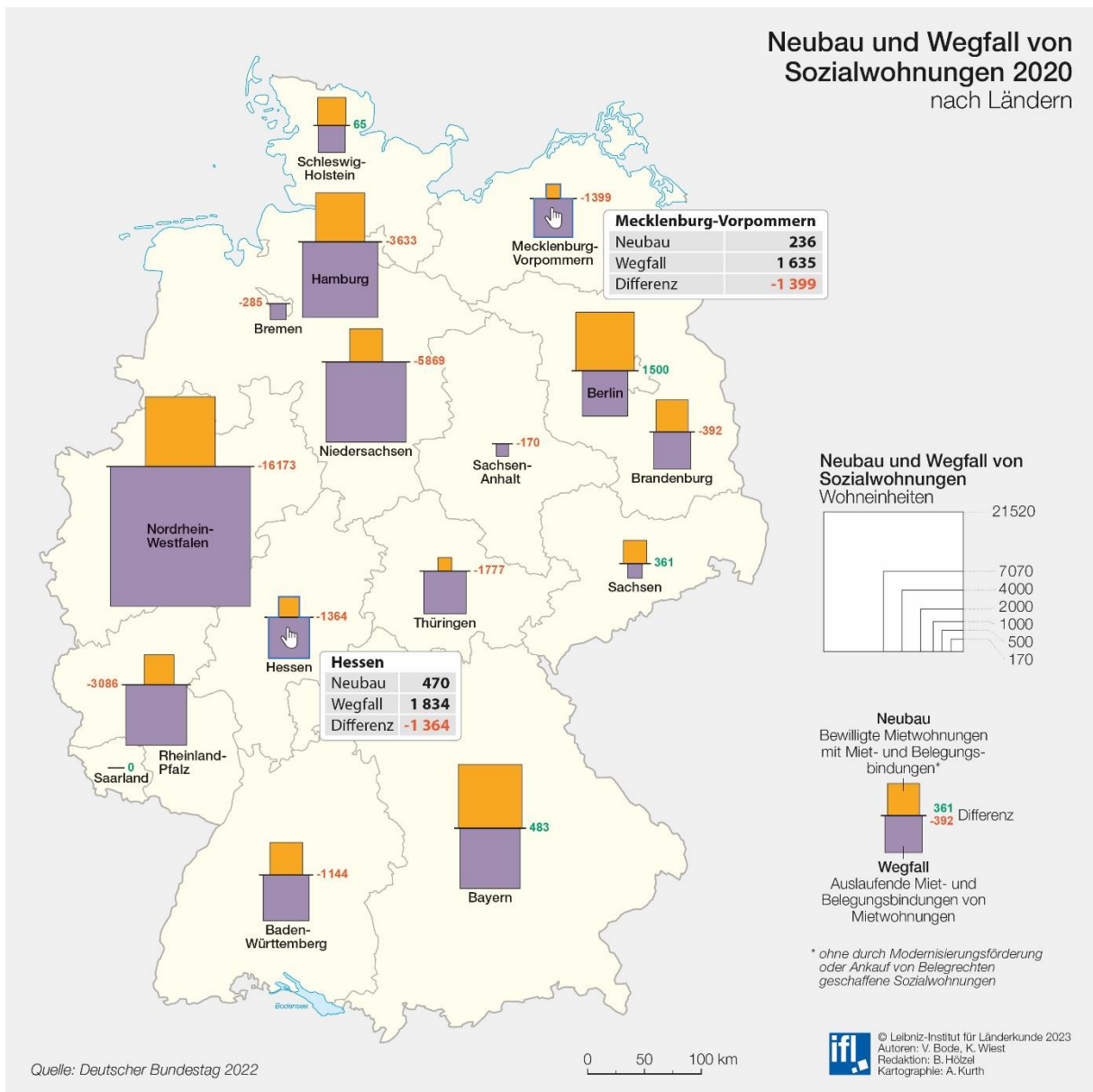
Karte 2 (Screenshot der interaktiven Online-Karte)



### Karte 3

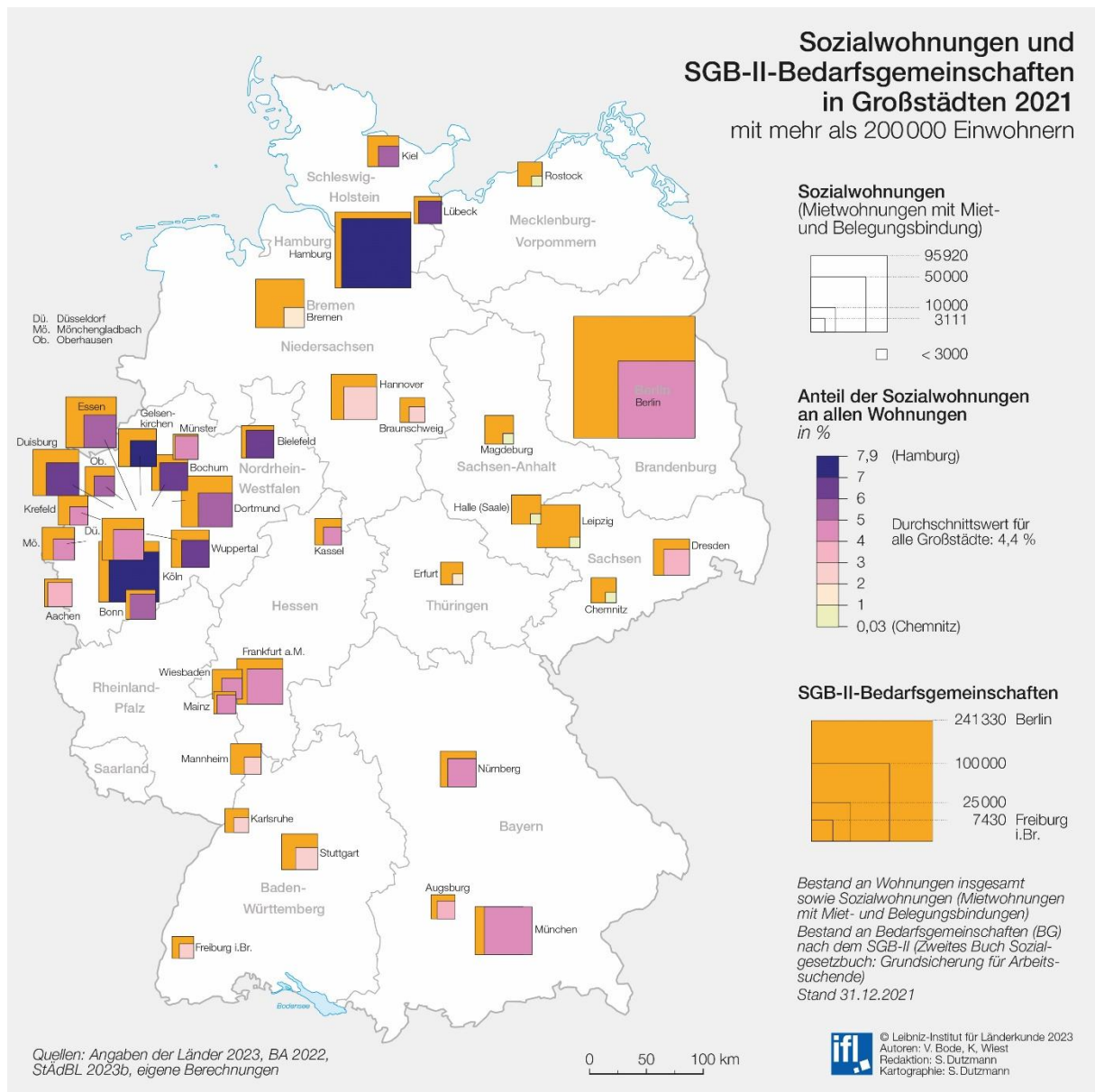


Karte 3 (Screenshot der interaktiven Online-Karte)



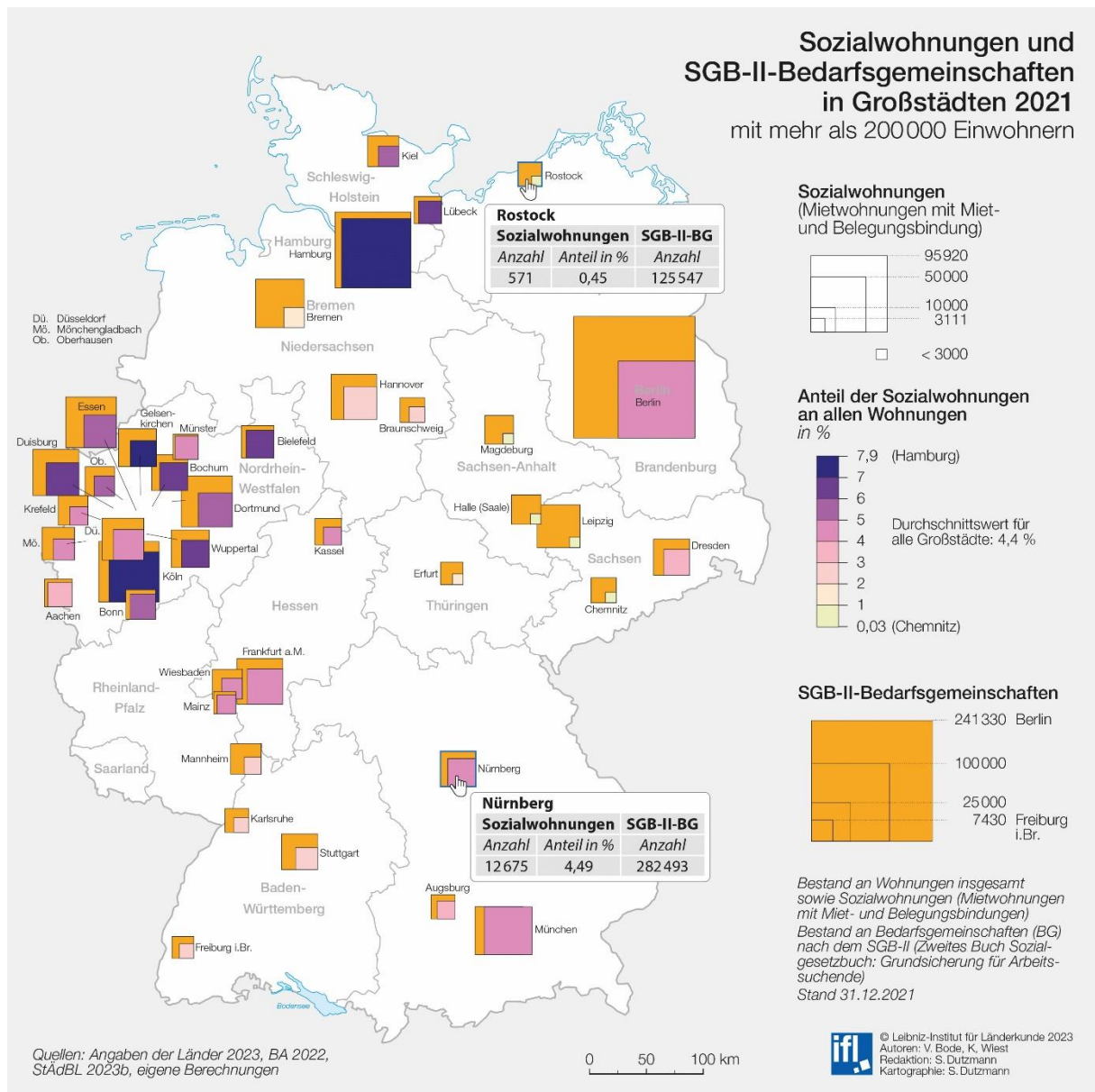
# Karte 4

## Sozialwohnungen und SGB-II-Bedarfsgemeinschaften in Großstädten 2021 mit mehr als 200000 Einwohnern



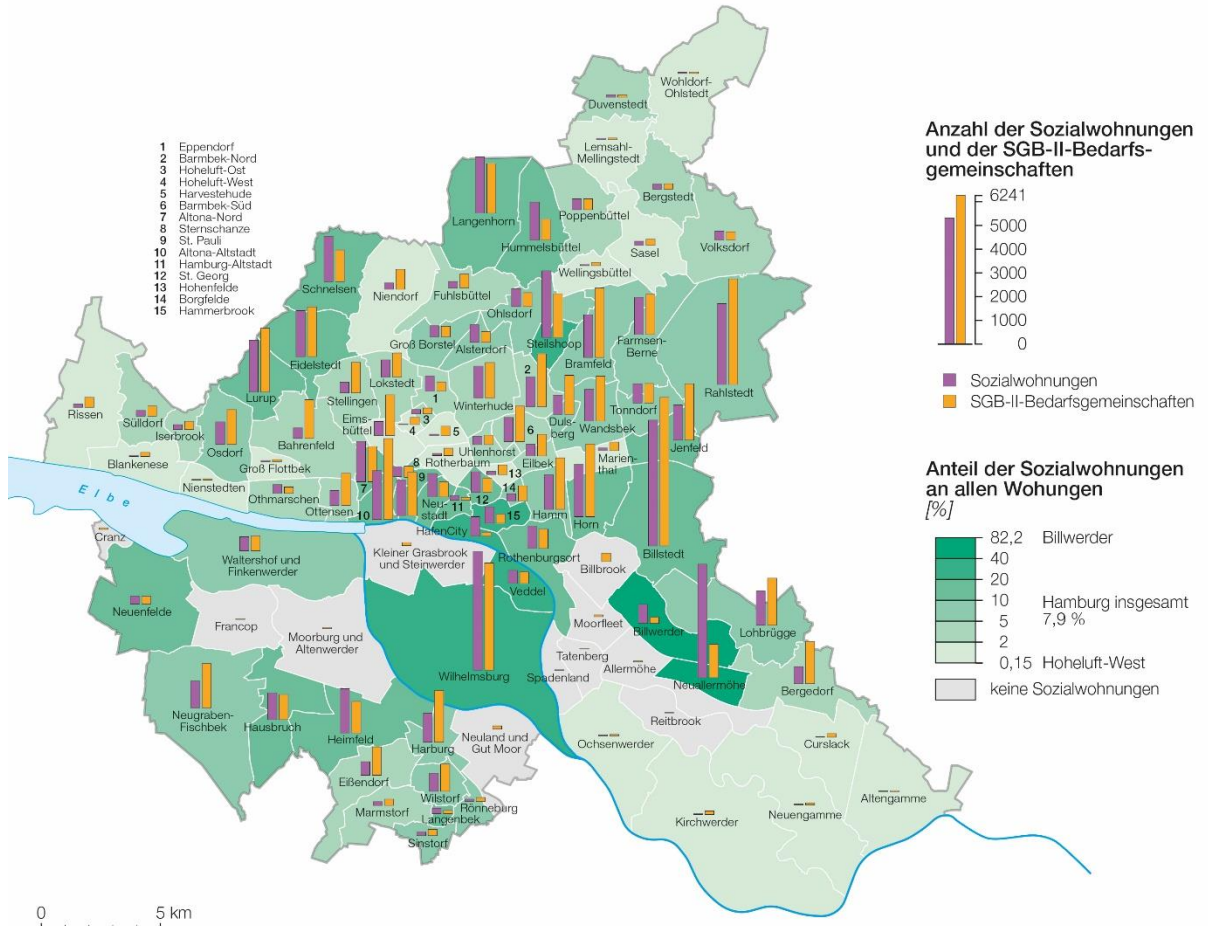


**Karte 4** (Screenshot der interaktiven Online-Karte)



# Karte 5

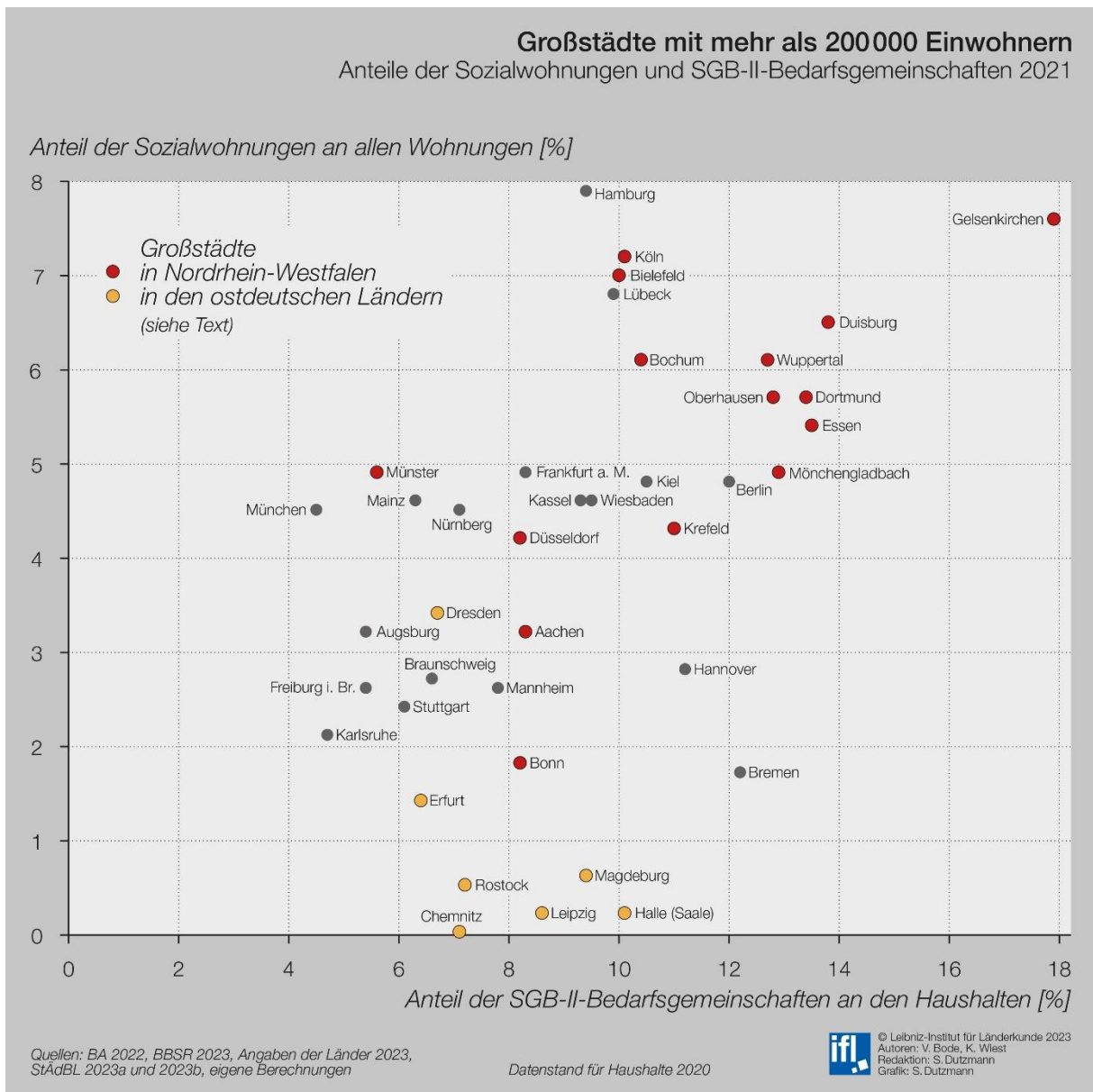
## Hamburg Sozialwohnungen und SGB-II-Bedarfsgemeinschaften 2021 nach Stadtteilen



Quellen: Statistikamt Nord 2022, eigene Berechnungen

ifl © Leibniz-Institut für Länderkunde 2023  
Autoren: V. Bode, K. Wiest  
Redaktion: S. Dutzmann  
Kartographie: S. Dutzmann

# Grafik 1



## Glossar

### Konzeptvergabe und sozialgerechte Bodennutzung

*Konzeptvergabe* und *sozialgerechte Bodennutzung* (Sobon) sind stadtentwicklungspolitische Instrumente, die in ihrer jeweiligen Umsetzung die Möglichkeit bieten, steuernd auf den kommunalen Wohnungsmarkt einzuwirken und preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Sie werden allerdings in den Städten unterschiedlich um- und eingesetzt. Die Konzeptvergabe zielt darauf ab, Grundstücke nicht nach den angebotenen Höchstpreisen, sondern nach inhaltlichen Kriterien wie städtebauliche Qualitäten und Fragen der Bezahlbarkeit des Wohnens zu vergeben. Auf diese Weise kann der Anteil an Sozialwohnungen zu einem Vergabekriterium werden, aber auch Genossenschaften und kleinere Baugruppen können begünstigt zum Zug kommen.

Mit der Sobon sollen Grundeigentümer an den Folgekosten der Planungsvorhaben beteiligt werden und preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden. Bei der Konzeption von größeren Neubaugebieten kommen Quotenregelungen zum Tragen: Investoren können bei der Gebieterschließung unter anderem verpflichtet werden, einen Teil der neu geschaffenen Wohnbauflächen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen sowie sich an den Herstellungskosten für soziale Infrastruktur zu beteiligen. Im Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) heißt es zur sozialgerechten Bodenordnung: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.“

### Objektförderung – Subjektförderung

Ziel des staatlich geförderten sozialen Wohnungsbaus ist die *Objektförderung*: Steigerung des Angebots von preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwache Gruppen. Über staatliche Subventionsmaßnahmen und Zinsbeihilfen wird damit die Anbieterseite in Form von Wohnungsunternehmen und – anbietenden gefördert, die sozialen Wohnungsbau betreiben. Bei der *Subjektförderung* wird dagegen das Ziel verfolgt, bedürftige Haushalte mittels Wohngeld zu unterstützen, sodass sie sich auf dem freien Wohnungsmarkt entsprechend mit Wohnraum versorgen können.

### SGB-II-Bedarfsgemeinschaft

Eine *Bedarfsgemeinschaft* (BG) besteht aus Personen, die besondere persönliche oder verwandtschaftliche Beziehungen zueinander haben und die in einem gemeinsamen Haushalt leben, sich in Notlagen gegenseitig materiell unterstützen und ihren Lebensunterhaltsbedarf gemeinsam decken. In den **Karten 4 und 5** wurden die Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II (SGB-II-BG; Zweites Buch Sozialgesetzbuch; Grundsicherung für Arbeitsuchende) berücksichtigt, die einen Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts haben.

### Sozialmietwohnungen – Sozialwohnungen

*Sozialmietwohnungen*, gleichbedeutend mit *Sozialwohnungen*, sind öffentlich bzw. staatlich geförderte Mietwohnungen, die einer Belegungsbindung und Preisbindung, der sogenannten *Miet- und Belegungsbindung* unterliegen. „Über die Ausgestaltung der Miet- und Belegungsbindungen entscheiden die Länder in eigener Verantwortung. Die Mietbindung wird auf bestimmte Zeit (z. B. 15 oder 25 Jahre, z. T. auch deutlich länger) festgelegt und führt zu einer Miete, die langfristig und verlässlich auf einem kostengünstigen Niveau liegt.“ (BMWSB 2023a)



## **Soziale Wohnraumförderung**

Die *soziale Wohnraumförderung* unterstützt private Investoren und gemeinnützige Wohnungsunternehmen dabei, preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwache Haushalte bereitzustellen. Gefördert wird vor allem die Modernisierung von vorhandenem Wohnraum und der Erwerb kommunaler Belegungsrechte im Bestand.

## Quellen

Angaben der Länder (2023): siehe Danksagung

BA (Bundesagentur für Arbeit) (Hrsg.) (2022): Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II): Bedarfsgemeinschaften und deren Mitglieder (Monatszahlen). Dezember 2021. Nürnberg. URL: [https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche\\_Formular.html?nn=1524056&topic\\_f=gs-asu-sgbii-rev](https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=1524056&topic_f=gs-asu-sgbii-rev)  
Abrufdatum: 08.06.2023

Baugesetzbuch (BauGB): Bundesminister der Justiz / Bundesamt für Justiz (Hrsg.): Gesetze im Internet. URL: [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/inhalts\\_bersicht.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/inhalts_bersicht.html)  
Abrufdatum: 10.05.2023

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Hrsg.) (2023): Haushaltsgröße Kreise 2020. In: INKAR - Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung. URL: <https://www.inkar.de/>  
Abrufdatum: 21.06.2023

Bernt, Matthias & Andrej Holm (2020): Die Ostdeutschlandforschung muss das Wohnen in den Blick nehmen. In: sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 8(3), S. 97–114. URL: <https://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/593>  
Abrufdatum: 04.07.2023

BMWSB (Bundesministerium für Wohnen Stadt und Bauwesen) (Hrsg.) (2023a): FAQs zum Sozialen Wohnungsbau. URL: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/faqs/Webs/BMWSB/DE/wohnen/sozialer-wohnungsbau/sozialer-wohnungsbau-liste.html>  
Abrufdatum: 18.04.2023

BMWSB (Bundesministerium für Wohnen Stadt und Bauwesen) (Hrsg.) (2023b): Soziale Wohnraumförderung. URL: <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html>  
Abrufdatum: 18.04.2023

Bode, Volker (2023): Bezahlbarer Wohnraum: Zu wenige Sozialwohnungen. In: Bild der Wissenschaft 1/2023, S. 60-61.

BpB (Bundeszentrale für politische Bildung) (Hrsg.) (2021): Sozialmietwohnungen. URL: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/341826/sozialmietwohnungen/>  
Abrufdatum: 18.04.2023

Bürmann, Katja (2020): Stuttgart: Durchschnittliche Rezepte bei stark steigendem Druck im Kessel. In: Rink, Dieter & Björn Egner (Hrsg.) (2020): Lokale Wohnungspolitik: Beispiele aus deutschen Städten, S. 159-176.

Deutscher Bundestag (Hrsg.) (2022): Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Klaus Ernst, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE. – Drucksache 20/1449 – Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus. (= Drucksache 20/1824 vom 13.05.2022). Berlin. URL: <https://dserver.bundestag.de/btd/20/018/2001824.pdf>  
Abrufdatum: 12.07.2022

Deutscher Bundestag (Hrsg.) (2020): Entwurf eines Gesetzes zur neuen Wohngemeinnützigkeit (Neues Wohngemeinnützigkeitsgesetz – NWohnGG) der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Lisa Paus, Britta Haßelmann, Dr. Tobias Lindner, Sven-Christian Kindler, Stefan Schmidt, Markus Tressel, Daniela Wagner, Lisa Badum, Harald Ebner, Matthias Gastel, Kai Gehring, Stefan Gelbhaar, Dr. Bettina Hoffmann, Sylvia Kottling-Uhl, Oliver Krischer, Stephan Kühn (Dresden), Renate Künast, Steffi Lemke, Dr. Ingrid Nestle, Friedrich Ostendorff, Dr. Julia Verlinden, Gerhard Zickenheiner und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Deutscher Bundestag (19. Wahlperiode) (= Drucksache 19/17307 vom 20.02.2020). Berlin. URL: <https://dserver.bundestag.de/btd/19/173/1917307.pdf>  
Abrufdatum: 06.07.2023

Faller, Bernhard; Wilmsmeier, Nora; Bayer, Colin; Steinbach, Franziska & Jennifer Ritter (2021): Soziale Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene (= VHW Schriftenreihe 25). URL: [https://www.vhw.de/fileadmin/user\\_upload/08\\_publicationen/vhw-schriftenreihe-tagungsband/PDFs/vhw\\_Schriftenreihe\\_Nr.\\_25\\_Soziale\\_Wohnungspolitik\\_auf\\_kommunaler\\_Ebene.pdf](https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/vhw-schriftenreihe-tagungsband/PDFs/vhw_Schriftenreihe_Nr._25_Soziale_Wohnungspolitik_auf_kommunaler_Ebene.pdf)  
Abrufdatum: 18.04.2023

Glatzer, Jan (2020): Vom Verkauf zur Neugründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft - Neujustierung der Wohnungspolitik in Dresden. In: Rink, Dieter & Björn Egner (Hrsg.): Lokale Wohnungspolitik. Beispiele aus deutschen Städten. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, S.217-234.

Helbig, Marcel & Stefanie Jähnen (2018): Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten (= WZB Discussion paper; P 2018, 001). Berlin: Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung.

Helbig, Marcel & Katja Salomo (2021): Eine Stadt – getrennte Welten? Sozialräumliche Ungleichheit für Kinder in sieben deutschen Großstädten (= Heinrich-Böll-Stiftung: Schriften zu Wirtschaft und Soziales, Bd. 25). URL: [https://www.boell.de/sites/default/files/2021-04/Eine%20Stadt%20%E2%80%93%20getrennte%20Welten\\_%20-%20finished\\_0.pdf](https://www.boell.de/sites/default/files/2021-04/Eine%20Stadt%20%E2%80%93%20getrennte%20Welten_%20-%20finished_0.pdf)  
Abrufdatum: 18.04.2023

Montanari, Giulia & Karin Wiest (2014): Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestände in Deutschland. In: Nationalatlas aktuell 8 (03.2014) 3 [26.03.2014]. Leipzig: Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL). URL: [http://aktuell.nationalatlas.de/Wohnen.3\\_03-2014.0.html](http://aktuell.nationalatlas.de/Wohnen.3_03-2014.0.html)

Pestel Institut & Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (2023): Bauen und Wohnen in der Krise. Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte. Hannover. URL: [https://bauen-und-wohnen-in-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/01/Studie-Bauen-und-Wohnen-in-der-Krise.pdf?utm\\_source=baulinks&utm\\_campaign=baulinks](https://bauen-und-wohnen-in-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/01/Studie-Bauen-und-Wohnen-in-der-Krise.pdf?utm_source=baulinks&utm_campaign=baulinks)  
Abrufdatum: 18.04.2023

Rink, Dieter & Björn Egner (Hrsg.) (2020): Lokale Wohnungspolitik: Beispiele aus deutschen Städten. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft.

Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung (2023): Antwort auf die „Kleine Anfrage der Abgeordneten Juliane Nagen (DIE LINKE) Drs.-Nr. 7/12610. Thema: Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum (sog. Sozialwohnungen) nach der Richtlinie gebundener Mietwohnungen (RLgMW) 2022 und 2023.

URL:

[https://edas.landtag.sachsen.de/viewer.aspx?dok\\_nr=6614&dok\\_art=Drs&leg\\_per=7&pos\\_dok=1&ok\\_id=undefined](https://edas.landtag.sachsen.de/viewer.aspx?dok_nr=6614&dok_art=Drs&leg_per=7&pos_dok=1&ok_id=undefined)

Abrufdatum: 26.05.2023

Schipper, Sebastian & Barbara Schönig (2021): Die ewig neue Wohnungsfrage! Auf den Spuren bundesdeutscher Debatten zur sozialen Wohnraumversorgung. In: Egner, Björn; Grohs, Stephan & Tobias Robischon (Hrsg.): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik. Wiesbaden: Springer VS, S. 77–98.

Schönig, Barbara (2020): Paradigm Shifts in Social Housing After Welfare-State Transformation: Learning from the German Experience. In: International Journal of Urban and Regional Research 44(6), 1023–1040.

StÄdBL (Statistische Ämter des Bundes und der Länder) (Hrsg.) (2023a): Bevölkerung nach Geschlecht - Stichtag 31.12.2021, regionale Tiefe: Kreise und kreisfreie Städte. In Regionaldatenbank Deutschland. URL: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online>

Abrufdatum: 21.06.2023

StÄdBL (Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2023b): Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes - Stichtag 31.12.2021, regionale Tiefe: Gemeinden. In Regionaldatenbank Deutschland. URL: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online>

Abrufdatum: 29.03.2023

Wiest, Karin (2020) Wohnungsmärkte in ostdeutschen Großstädten. Zwischen Schrumpfung und Vermarktlichung. In: Becker Sören & Matthias Naumann (Hrsg.): Regionalentwicklung in Ostdeutschland. Dynamiken, Perspektiven und der Beitrag der Humangeographie. Springer Spektrum, Berlin, Heidelberg. S 265-279. URL: [https://doi.org/10.1007/978-3-662-60901-9\\_21](https://doi.org/10.1007/978-3-662-60901-9_21)

Wissenschaftliche Dienste Deutscher Bundestag (2016): Gemeinnütziger Wohnungsbau in EU-Mitgliedstaaten. (= Sachstand WD 7 - 3000 - 213/15). URL:

<https://www.bundestag.de/resource/blob/480342/d7b2ad2ebb5227de75f611bce113ed7a/WD-7-213-15-pdf-data.pdf>

Abrufdatum: 28.06.2023



### *Danksagung*

Die Autorin und der Autor bedanken sich bei Jana Scheffer (Studentische Hilfskraft am IfL) für die Anfrage bei den Ländern im Mai 2023 hinsichtlich der Bestände an Sozialwohnungen (Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen) für die Länder und die Großstädte mit mehr als 200.000 Einwohnern für die Jahre 2021 und 2022. Folgende Einrichtungen haben geantwortet:

BB: Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg; aktuelle statistische Daten (2021 / 2022) lagen für das Land Brandenburg im Mai 2023 nicht vor;

BE: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen;

BW: Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg,

BY: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr;

HB: Freie Hansestadt Bremen: Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau;

HE: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen;

HH: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen;

MV: Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern;

NI: Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung;

NW: NRW.BANK, Wohnraumförderung, Wohnungsmarkt & Strategie; Daten für 2022 lagen noch nicht vor;

RP: Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz und Amt für soziale Leistungen der Landeshauptstadt Mainz;

SH: Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein;

SL: Ministerium für Inneres, Bauen und Sport - Saarland;

SN: Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung (Kleine Anfrage, s. o.);

ST: Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt;

TH: Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft.

### *Bildnachweis*

Sozialer Wohnungsbau in Leipzig, Alfred-Kästner-Straße Ecke Bernhard-Göring-Straße; © Volker Bode / Leibniz-Institut für Länderkunde

### *Zitierweise*

Wiest, Karin & Volker Bode (2023): Sozialwohnungen in Deutschland: Wachsendes Defizit und Wiederbelebungsversuche. In: Nationalatlas aktuell 17 (07.2023) 4 [19.07.2023]. Leipzig: Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL). URL: [https://aktuell.nationalatlas.de/sozialwohnungen-4\\_07-2023-0-html/](https://aktuell.nationalatlas.de/sozialwohnungen-4_07-2023-0-html/)



Nationalatlas aktuell wird mitfinanziert durch Steuermittel auf der Grundlage des vom Sächsischen Landtag beschlossenen Haushaltes.

## Autoren



### **Dr. Karin Wiest**

Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL)  
Schongauerstraße 9  
04328 Leipzig

Tel: 0341 600 55-251

E-Mail: [k\\_wiest@leibniz-ifl.de](mailto:k_wiest@leibniz-ifl.de)



### **Dipl.-Geogr. Volker Bode**

Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL)  
Schongauerstraße 9  
04328 Leipzig

Tel: 0341 600 55-143

E-Mail: [v\\_bode@leibniz-ifl.de](mailto:v_bode@leibniz-ifl.de)