

Mieten | Kaufen | Wohnen

Hauptabteilung Analyse und Beratung | Wirtschaft und Innovation

Regelungsobjekt 	Bereich der Wohnungspolitik 	Wirkungszeitraum 	Zuständigkeit 
Bevorzugte Zielgruppe			
Rechtsgrundlage			
Maßnahmen		1 – 29	

Auf einen Blick

Die Frage nach angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist die soziale Frage unserer Zeit. Neben steigenden Miet- und Kaufpreisen in den Städten variiert die Entwicklung jedoch regional stark, es gibt nicht die eine politische Maßnahme, die das Problem regeln kann.

Die Ursachen für diese Entwicklung sind dabei vielschichtig: steigende Grundstückskosten, gestiegene Baupreise und komplexere Bauvorschriften verteuern oder verlangsamen die Schaffung von zusätzlichem Angebot. Gleichzeitig erschweren mehrere Faktoren den Aufbau von ausreichendem Eigenkapital für den Immobilienerwerb.

In der folgenden Publikation haben wir einen Überblick der existierenden politischen Instrumente in der Wohnungs(-bau)politik in kurzen Steckbriefen zusammengestellt. Die Steckbriefe geben einen ersten Überblick über das breite Spektrum möglicher Maßnahmen, sollen Argumente bei der politischen Auseinandersetzung liefern und Orientierung bei der Suche nach konkreten und umsetzbaren Lösungen bieten.

So zeigt sich, dass etwa die Hälfte der Maßnahmen bereits in einem Zeitraum von etwa drei Jahren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt entfalten könnten. Dem Gesetzgeber stehen daher durchaus Maßnahmen zur Verfügung, um schnell durch Regulierungen in den Wohnungsmarkt einzugreifen.

Um auch in der mittleren bis langen Frist nachhaltige Effekte zu generieren, sollte der Gesetzgeber dabei jedoch insbesondere auf Maßnahmen zurückgreifen, die Ursachen der Wohnungsknappheit lindern, anstatt lediglich deren Symptome zu bekämpfen. Auch solche Maßnahmen, die dazu beitragen, das Angebot auszuweiten – also den Neubau beschleunigen, werden aufgeführt.

Es existieren also bereits eine Vielzahl von Maßnahmen, um bezahlbaren Wohnraum nachhaltig zu fördern. Je nach Zielgruppe, Markt und Finanzierungsmöglichkeiten sind diese jedoch unterschiedlich gut geeignet, um in einem gegebenen Wirkungszeitraum Abhilfe zu schaffen. Es braucht einen intelligenten und gut ausgewogenen Mix geeigneter Maßnahmen zur Angebotsausweitung und zur zielgenauen Herstellung der Sozialverträglichkeit auf dem Mietmarkt. Letzteres wird vor allem durch Subjektförderung gelingen, da damit am wenigsten die Maßnahmen zur Angebotsausweitung konterkariert werden. In der vorliegenden Publikation ordnen wir die jeweiligen Maßnahmen den entsprechenden Kategorien zu und liefern jeweils eine politisch einordnende Beschreibung.

Inhalt

Abschreibungsmöglichkeiten von Investitionskosten für Mietwohnungen	01
Abzugsmöglichkeit von Hypothekenzinsen auf selbst genutztes Eigentum	02
Angebote für temporären Wohnraum beschränken	03
Arbeitnehmersparzulage	04
Ausweisung neuer Siedlungsflächen und Nachverdichtung	05
Ausweitung der Wohneigentumsprogramme der KfW	06
Baugebote durch die Nutzung von § 176 BauGB	07
Baukindergeld	08
Berliner Mietendeckel	09
Enteignung	10
Kauf von Belegungsrechten im Bestand	11
Mietkaufmodell	12
Mietpreisbremse	13
Nachrangdarlehen	14
Nutzung Erbbaurecht	15
Reduzierte Mehrwertsteuer auf Bauleistungen	16
Reform der Grunderwerbsteuer	17
Senkung der Erwerbsnebenkosten	18
Serielles und modulares Bauen	19
Soziale Wohnraumförderung der Länder	20
Soziales Erhaltungsrecht (Milieuschutz)	21
Sozialquoten	22
Umwandlung von Büro- und Gewerbeimmobilien in Wohnraum	23
Umwandlungsverbot von Mietwohnungen in Wohneigentum	24
Vereinfachung von Baugesetzen und rechtlichen Rahmenbedingungen	25
Verringerung ausländischer Investitionen	26
Vorkaufsrechte	27
Wohngeld	28
Wohnungsbauprämie	29

Einleitung

Die Frage nach angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist seit einiger Zeit akut und erfährt aktuell besondere politische Aufmerksamkeit. Neben steigenden Miet- und Kaufpreisen in den Städten variiert die Entwicklung jedoch regional stark und die Wohnungsknappheit konzentriert sich längst nicht mehr nur auf Ballungsgebiete.

Die Ursachen für diese Entwicklung sind vielschichtig: steigende Grundstückskosten, gestiegene Baupreise und komplexere Bauvorschriften (beispielsweise Vorgaben aus der Energiesparverordnung EnEV) verteuern beziehungsweise verlangsamen, neben anderen Faktoren, die Schaffung von zusätzlichem Angebot. Gleichzeitig erschweren mehrere Faktoren den Aufbau von ausreichendem Eigenkapital für den Immobilienerwerb.












Wie lassen sich die unterschiedlichen Herausforderungen gezielt angehen, so dass mehr bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht beziehungsweise der Traum von den eigenen vier Wänden leichter zu erfüllen ist? Der vorliegende Policy Atlas gibt in kurzen Steckbriefen eine Übersicht existierender politischer Instrumente der Wohnungs(-bau)politik. Diese Zusammenstellung zeigt eine Vielzahl an möglichen Maßnahmen auf und macht deutlich welche mehr oder weniger geeignet sind die Ziele der Wohnungspolitik zu erreichen. Jede Maßnahme wird anhand der folgenden Dimensionen beschrieben:

- › **Regelungsobjekt:** Steuerung von Angebot oder Nachfrage;
- › **Bereich der Wohnungspolitik:** Beschreibung des zugrundeliegenden Bereichs der Wohnungspolitik nach Eekhoff (2002)¹, das heißt soziale Absicherung, Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen oder Wohneigentumsförderung;
- › **Bevorzugte Zielgruppe:** falls zutreffend, Beschreibung der durch die Maßnahme zu fördernde oder entlastende Zielgruppe;
- › **Wirkungszeitraum:** Beschreibung des Wirkungshorizonts einer Maßnahme, das heißt, bis wann ist nach deren Umsetzung mit Effekten zu rechnen (grobe Schätzung): kurzfristig (1 Jahr), kurz- bis mittelfristig (1–3 Jahre), mittelfristig (3–5 Jahre), mittel- bis langfristig (5–8 Jahre), langfristig (mehr als 8 Jahre);
- › **Zuständigkeit:** Bund, Länder, Kommunen;
- › **Rechtsgrundlage:** Nennung der bestehenden Rechtsgrundlage;

- › **Beschreibung der Maßnahme:** kurze textliche Beschreibung der Maßnahme;
- › **Vorteile:** kurze textliche Beschreibung der Vorteile einer Maßnahme;
- › **Herausforderungen:** kurze textliche Beschreibung der mit einer Maßnahme verknüpften Herausforderungen;
- › **Bewertung:** kurze Einschätzung, ob die Umsetzung der entsprechenden Maßnahme sinnvoll ist.

Abbildung 1 gibt einen Überblick über die im Policy Atlas beschriebenen Maßnahmen und ordnet diese anhand der beschriebenen Kategorien ein. 19 der 29 Maßnahmen (65 Prozent) steuern das Angebot von bezahlbarem Wohnraum, zehn Maßnahmen zielen auf das Regelungsobjekt der Nachfrage ab. Zudem verteilt sich die Gesamtheit an Maßnahmen relativ gleichmäßig auf Miet- und Kaufmärkte.

Abbildung 1 - Kurzbeschreibung der Maßnahmen

Regelungsobjekt	Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
Angebot, 19 !	Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen, 14 	kurzfristig, 2 	Bund, 18 
	Wohneigentumsförderung, 10 	kurz- bis mittelfristig, 9 	
Nachfrage, 10 ?	Soziale Absicherung, 5 	mittelfristig, 8 	Länder, 6 
		mittel- bis langfristig, 8 	Kommunen, 5 
		langfristig, 2 	

Etwa 38 Prozent der Maßnahmen (11 Maßnahmen) könnte bereits kurzfristig oder kurz- bis mittelfristig, das heißt in einem Zeitraum von etwa drei Jahren, Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt entfalten. Dem Gesetzgeber stehen daher durchaus Maßnahmen zur Verfügung, um schnell durch Regulierungen in den Wohnungsmarkt einzugreifen. Dies betrifft Maßnahmen für unterschiedliche Bereiche der Wohnungspolitik sowie Regelungsobjekte. Um auch in der mittleren bis langen Frist nachhaltige Effekte zu generieren, sollte dabei jedoch insbesondere auf Maßnahmen zurückgegriffen werden, die die Ursachen der Wohnungsnot lindern, anstatt lediglich deren Symptome zu bekämpfen.

Zudem fällt auf, dass der Bund in der Frage der Wohnungspolitik hohe Kompetenz hat (18 Maßnahmen, 62 Prozent). Diese verteilen sich gleichmäßig über die verschiedenen Regelungsobjekte und Bereiche der Wohnungspolitik. Insbesondere die effiziente Zusammenarbeit von Bund, Ländern und Kommunen, beispielsweise in den Bereichen Digitalisierung oder der Förderung des ländlichen Raumes, bietet langfristig großes Potential, um Wohnungspolitik erfolgreich zu gestalten.

Als Zwischenstand lässt sich festhalten: Die vorliegende Sammlung von Steckbriefen verdeutlicht, dass bereits eine Vielzahl von Maßnahmen existiert, um bezahlbaren Wohnraum nachhaltig zu fördern. Je nach Zielgruppe, Markt und Finanzierungsmöglichkeiten sind diese jedoch unterschiedlich gut geeignet, um in einem gegebenen Wirkungszeitraum Abhilfe zu schaffen.

Für den Mietmarkt können in der kurzen und mittleren Frist lediglich regulatorische Maßnahmen die Symptome der Wohnungsknappheit lindern. Langfristig kann primär der Neubau von Wohnungen dazu führen, dass sich Wohnungsmärkte in angespannten Regionen wieder ausgleichen. Durch eine gezielte Angebotsausweitung sollte es zu einer Marktentspannung kommen und die Preise zukünftig sinken. Der Gesetzgeber kann hier insbesondere durch die Vereinfachung von rechtlichen Rahmenbedingungen, die Verwaltung durch Planungsbeschleunigung mittels Digitalisierung und der Nutzung von Konzeptverfahren steuern. Gleichzeitig muss beachtet werden, dass Maßnahmen zur Schaffung sozialverträglichen Wohnraumes nicht eine angebotshemmende Wirkung entfalten dürfen. Aus diesem Grund sind Maßnahmen wie der Berliner Mietpreisdeckel oder gar Enteignungsbestrebungen klar abzulehnen. Vorzuziehen sind stattdessen zielgerichtete subjektfördernde Maßnahmen wie das Wohngeld.

Für den Eigentumserwerb stellt die „Eigenkapitalschwelle“ die größte Schwierigkeit für Käuferinnen und Käufer dar. Um Wohneigentum zu fördern, muss der Zugang zu Finanzierungen erleichtert werden. Eine Maßnahme, die so bereits in mehreren europäischen Nachbarstaaten praktiziert wird, ist beispielsweise die Einführung von Nachrangdarlehen, die Haushalte als Eigenkapital in die Finanzierung einbringen können. Vergleichbare Programme bietet die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bereits an. Eine weitere Möglichkeit stellt die Reduzierung der im internationalen Vergleich sehr hohen Erwerbsnebenkosten dar. Der größte

Hebel besteht hier bei der Grunderwerbsteuer. Eine signifikante Senkung muss hingegen eng mit den Kommunen erarbeitet werden, insbesondere mit Hinblick auf Gegenfinanzierung der dann wegfallenden Einnahmen.

Abbildung 2 gibt zur Orientierung eine Übersicht über die hier vorgestellten Maßnahmen und ihrer Zuordnung zu Regelungsobjekt, Wohnungspolitik, Wirkungszeitraum und Zuständigkeit.

Abbildung 2: Thematische Zuordnung der jeweiligen Maßnahmen

Regelungsobjekt	Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit								
Angebot 01 03 05 07 09 10 11 13 15 16 19 20 21 22 23 24 25 26 27	Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen 01 03 05 07 09 10 13 16 19 21 23 24 25 26	Kurzfristig 09 28	Bund 01 02 04 06 07 08 12 13 14 16 18 19 23 24 25 26 28 29								
		Kurz- bis mittelfristig 02 03 06 08 11 13 14 17 18									
		Wohnungseigentumsförderung 02 04 06 08 12 14 15 17 18 29		Mittelfristig 01 10 16 19 21 23 24 27	Länder 09 10 11 17 20 22						
						Mittel- bis langfristig 05 07 12 15 20 22 25 26					
							Soziale Absicherung 11 20 22 27 28	Langfristig 04 29	Kommunen 03 05 15 21 27		
										Nachfrage 02 04 06 08 12 14 17 18 28 29	

01

Abschreibungsmöglichkeiten von Investitionskosten für Mietwohnungen

Beschreibung

In Frankreich dürfen Steuern durch die Duflot Tax Incentive² für Mietwohnungen um 18 Prozent der Investitionskosten reduziert werden, verteilt über neun Jahre. In diesem Zeitraum muss die Wohnung am Wohnungsmarkt angeboten werden. Der Steueranreiz konzentriert sich auf städtische Gebiete und Ballungsräume. Die Wohnung muss die Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz erfüllen. Die verlangte Miete muss 20 Prozent unter der Marktlinie liegen. In Deutschland könnte eine solche Möglichkeit durch die Wiedereinführung des § 7k EStG geschaffen werden (erhöhte Absetzungen für Wohnungen mit freiwilliger Sozialbindung).

Im Rahmen des Wachstumschancengesetz von 2023 wurde eine bis 1. Oktober 2029 befristete degressive Abschreibung für Abnutzung (AfA) in Höhe von fünf Prozent für neu errichtete Wohngebäude mit Effizienzstandard EH 55 eingeführt.³ Diese Sonder-AfA ist nicht auf Mietwohnungen beschränkt.

Eine Sonder-AfA ist auch ohne Verbindung mit weiteren Kriterien denkbar. Sie wäre dann nicht mehr zielgerichtet auf Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen, sondern wäre für sämtliche Baumaßnahmen anwendbar.

Vorteile

Steuerliche Entlastungen (Sonderabschreibungen) können die Attraktivität von Investitionen in Wohngebäude stärken. Dies dient der Schaffung von günstigem Mietraum in Ballungsgebieten (in Frankreich beispielsweise für den Zeitraum von etwa zehn Jahren).

Herausforderungen

Die Verpflichtung zur günstigen Miete gilt (im Fall Frankreichs) nur neun Jahre, im Anschluss wird die Mietpreisbindung aufgehoben. Langfristig wird sich der Markt, sofern nicht zusätzliches Angebot geschaffen wird, so nicht entspannen. Empirische Studien bestätigen, dass ähnliche Maßnahmen keine Auswirkungen auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bewirken, aber die Kosten für den Wohnbestand um etwa ein Prozent senken (Mitnahmeeffekt).⁴

Bewertung

Sonderabschreibungen sind in Situationen mit angespannten Wohnungsmärkten der Zahlung direkten Subventionen vorzuziehen. Hierbei sollte eine Verbindung mit sachfremden Vorgaben (Energiestandards, Sozialbindung etc.) vermieden werden.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Angebot	 Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen	 mittelfristig	 Bund
Bevorzugte Zielgruppe Mieterinnen und Mieter mit geringem bis mittlerem Einkommen, Vermieterinnen und Vermieter mit hohem Einkommen			
Rechtsgrundlage § 7k EStG vom 01.01.2007			
Abschreibungsmöglichkeiten von Investitionskosten für Mietwohnungen			01

02

Abzugsmöglichkeit von Hypothekenzinsen auf selbst genutztes Eigentum

Beschreibung

Die Möglichkeit, Hypothekenzinsen auf selbst genutztes Eigentum als Sonderausgabe von der Steuerlast abzuziehen, stellt eine Möglichkeit dar, die Finanzierungskosten zu senken. Hierdurch sinken die Kosten für den kreditfinanzierten Erwerb von Wohneigentum, womit die Nachfrage nach Wohneigentum steigen sollte.^{5,6}

Vorteile

Die Verringerung der Finanzierungskosten erhöht die Nachfrage nach Wohneigentum. Simulationen der Bundesbank zeigen, dass die Abzugsmöglichkeit von Hypothekenzinsen signifikant positive Auswirkungen auf die Wohneigentumsquote hat: durch Abzugsmöglichkeiten von Hypothekenzinsen steige die Wohneigentumsquote von 42,5 auf 44,7 Prozent. Die Bundesbank macht in der Studie aber auch darauf aufmerksam, dass eine Reduzierung der Grunderwerbsteuer einen höheren positiven Effekt hätte als die Abzugsmöglichkeiten von Hypothekenzinsen.

Herausforderungen




Umsetzung ist steuersystematisch herausfordernd. Gleichzeitig ist die Verteilungswirkung unklar und es sind nicht intendierte Mitnahmeeffekte durch Steueroptimierung zu erwarten.

Bewertung

Dieses Instrument setzt einen erheblichen Eingriff in das Steuersystem voraus und erhöht die Komplexität des bereits sehr komplexen deutschen Steuersystems.

Dadurch entstehende Steuerausfälle können sehr hoch ausfallen, da eine Abgrenzung des Instruments zur Vermeidung von gezielter Steueroptimierung schwierig ist.

Mit der Reduzierung bzw. Aussetzung der Grunderwerbsteuer gäbe es ein einfacheres und wirkungsvolleres Instrument.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Nachfrage	 Wohneigentumsförderung	 kurz- bis mittelfristig	 Bund
Bevorzugte Zielgruppe Wohneigentümerinnen und -eigentümer mit durch Hypothek belasteten Immobilien			
Rechtsgrundlage N/A			
Abzugsmöglichkeit von Hypothekenzinsen auf selbst genutztes Eigentum			02

Beschreibung

Angebote für temporären Wohnraum (zum Beispiel Airbnb) beschränken, um die Umwandlung von regulären Mietwohnungen in Ferienwohnungen zu reduzieren, die dann dem Mietmarkt entzogen werden.^{7,8} Beschränkungen gelten unter anderem in Amsterdam, Berlin, Barcelona und Paris (zum Beispiel in Form von Genehmigungspflicht und Beschränkung der Anzahl von Vermietungstagen).

Vorteile

Um eine dem geltenden Recht widersprechende dauerhafte gewerbliche Nutzung zu verhindern, ist eine klare Rahmensetzung und deren Durchsetzung geboten. Eine Begrenzung der Angebote für temporäres Wohnen mag in gewissen Fällen sinnvoll sein, da Studien belegen, dass eine zusätzliche Airbnb-Unterkunft die Angebotsmieten im direkten Umfeld um durchschnittlich 13 Cent je Quadratmeter steigen lässt. Der Effekt ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Wohnungen auf dem regulären Mietmarkt nicht mehr verfügbar sind, die Unterschiede variieren lokal sehr stark.

Herausforderungen

Auch wenn die Gesetzgebung den gewünschten Effekt hätte, dürfte diese das gesamte Marktgeschehen relativ wenig beeinflussen. Der Anteil der Wohnungen, die auf dem populärsten Vermietungsportal Airbnb für Berlin gelistet wurden, summiert sich auf weniger als ein Prozent des gesamten Wohnungsangebots. Auch temporärer Wohnraum ist ein Bedürfnis und sollte ebenso Berücksichtigung finden.

Bewertung

Der Vorschlag stellt einen erheblichen Eingriff in das Eigentumsrecht dar. Eigentümer von Wohnungen sollten selbst entscheiden können, wie sie ihre Immobilie nutzen.

Eingriffe in den Markt reduzieren Anreize für Investoren, in neue Bauprojekte zu investieren.

Sollte festgestellt werden, dass Angebote für temporäres Wohnen einen negativen Effekt haben, sind marktliche Instrumente wie eine Besteuerung besser geeignet, die Nutzung für temporäres Wohnen zu reduzieren, als Verbote.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Angebot	 Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen	 kurz- bis mittelfristig	 Kommune
Bevorzugte Zielgruppe Mieterinnen und Mieter			
Rechtsgrundlage Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) vom 29.11.2013			
Angebote für temporären Wohnraum beschränken			03

Beschreibung

Staatliche Förderung zur Vermögensbildung der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer unter anderem für Bausparvertrag oder Darlehenstilgung bei selbstgenutzter Immobilie. Insgesamt können vermögenswirksame Leistungen bis 470 Euro pro Person jährlich mit der Arbeitnehmer-Sparzulage begünstigt sein. Die Einkommensgrenzen der Arbeitnehmer-sparzulage wurden am 01. Januar 2024 deutlich erhöht, das heißt, von 17.900 Euro auf 40.000 Euro zu versteuerndes Einkommen bei allein-stehenden Personen.⁹

Vorteile

Unkomplizierte Förderung für geringe Einkommen.

Herausforderungen

Es stellt sich die Frage, ob die finanzielle Unterstützung (zu) gering ist, um den Kapitalaufbau nachhaltig zu unterstützen und die Nachfrage nach Wohneigentum für geringe Einkommen anzukurbeln. Zudem ist die Subventionierung von Bausparverträgen mit neun Prozent deutlich geringer als beispielsweise bei Anlage in Aktienfonds (20 Prozent).¹⁰ Es ist daher nicht eindeutig, ob die Arbeitnehmersparzulage Wohneigentums-erwerb nachhaltig fördert.


Bewertung

Die Arbeitnehmersparzulage kann aus sozialpolitischer Sicht als sinnvoll eingestuft werden, da sie Haushalte mit geringem Einkommen unterstützt und zur sozialen Gerechtigkeit beiträgt.

Sie ermöglicht eine staatliche Förderung der Vermögensbildung, die insbesondere auf langfristige Ziele wie den Erwerb von Wohneigentum oder die Altersvorsorge abzielt. Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung der wirtschaftlichen und sozialen Situation einkommensschwächerer Haushalte.

Allerdings wirft die Maßnahme auch ordnungspolitische Fragen auf. Der staatliche Eingriff in die Marktmechanismen ist aus sozialpolitischer Sicht zwar gerechtfertigt, jedoch bleibt unklar, ob die Förderung tatsächlich eine nachhaltige Steigerung der Wohneigentumsquote bewirken kann. Die begrenzte Förderhöhe sowie die vergleichsweise niedrige Subventionsrate könnten die Anreizwirkung reduzieren, insbesondere angesichts der hohen Immobilienpreise in vielen Regionen.

Viele Haushalte nutzen die Förderung möglicherweise nicht für den Erwerb von Wohneigentum.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Nachfrage	 Wohneigentumsförderung	 langfristig	 Bund
Bevorzugte Zielgruppe Haushalte mit geringem Einkommen (Einkommensgrenze 40.000 Euro p. a. bzw. 80.000 Euro p. a. für Ehepaare)			
Rechtsgrundlage 5. VermBG (Vermögensbildungsg)			
Arbeitnehmersparzulage			04

Beschreibung

Die Nachfrage nach Wohnraum variiert regional deutlich und die Anzahl von neu geschaffenen Wohnungen liegt laut Schätzungen deutlich unter dem prognostizierten Mehrbedarf. Das Bauen über Ortsrandlagen und Nachverdichtung beziehungsweise die Nutzung von Brachflächen in Ballungsgebieten wird daher unverzichtbar sein, um das Angebot nachhaltig zu erweitern. Eine weitere Möglichkeit besteht auch in der besseren Nutzung von Gebäuden im Bestand, beispielsweise durch Aufstockung oder den Ausbau von Dachgeschossen.¹¹

Vorteile

Empirische Studien zeigen, dass eine zusätzliche Baufläche von zehn Hektar die Kaufpreise um bis zu zwei Prozent senken kann und so die Erschwinglichkeit von Wohnraum deutlich senken kann.¹² Nachverdichtung bietet sich an, um Bestandsflächen optimal zu nutzen und weitere Flächenversiegelungen im Außenbereich zu vermeiden. Zusätzlich sind sie hinsichtlich Energieverbrauch, Mobilitätsaufwand und mit Blick auf Materialströme ressourcenschonender als in niedrigen Siedlungsdichten, da vorhandene Infrastrukturen besser ausgelastet werden können. Zudem sind die Grundstückskosten teilweise geringer, sodass schnell und kostengünstig gebaut werden kann.

Herausforderungen

Es besteht dennoch der Zielkonflikt höhere bauliche Dichte versus urbane Grün- und Freiflächen (Klimaschutz und -anpassung). Dies gilt es beim Ausweisen von Bebauungsplänen für die Nachverdichtung zu berücksichtigen.


Bewertung

Brachlandnutzung in der Großstadt bringt einige Vorteile mit sich, u. a. Preissenkungswirkung, Minimierung von Flächenversiegelung und Nutzung bereits vorhandener Infrastrukturen.

Die Maßnahmen sind zudem fiskalisch attraktiv: Während die direkten Kosten durch Programme zur Entwicklung von Brachflächen oder Planungskosten bei der Flächenausweisung relativ gering bleiben, könnten zusätzliche Einnahmen durch Grunderwerbsteuer und andere kommunale Abgaben generiert werden.

Nachverdichtung kann allerdings nur einen geringen Teil der notwendigen Angebotsausweitung darstellen. Besonders beim Dachgeschossausbau ist die Effizienz unter Beachtung der hohen Anzahl an neu zu errichtenden Wohnungen deutlich zu gering.

Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen kann durch die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen zu Interessenkonflikten mit Naturschutz- und Klimazielen sowie mit Bedürfnissen in Bezug auf Naherholungsgebiete führen. Zudem können Widerstände aus der Bevölkerung in Bezug auf höhere Bevölkerungsdichten oder bauliche Veränderungen die Umsetzung verlangsamen. Ordnungspolitisch sind diese Maßnahmen jedoch als unverzichtbar zu bewerten, um regional variierende Wohnraumdefizite gezielt zu adressieren und langfristig ein ausgewogenes Angebot an bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Angebot	 Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen	 mittel- bis langfristig	 Kommune
Bevorzugte Zielgruppe N/A			
Rechtsgrundlage N/A			
Ausweisung neuer Siedlungsflächen und Nachverdichtung			05

Beschreibung

Hohe Mieten und Kaufnebenkosten erschweren den Aufbau von Eigenkapital. Eine Ausweitung der Wohneigentumsprogramme der KfW – mit einer Erhöhung des individuellen Kreditvolumens und einer langfristigen Zinsbindung von 25 bis 30 Jahren – wäre ein sinnvoller Schritt.¹³ Ein Fonds nach niederländischem Vorbild würde die Sicherheit beim Wohneigentumserwerb weiter erhöhen. Gegen Zahlung einer einmaligen Gebühr (unter ein Prozent der Darlehenssumme) verpflichtet sich der Fonds, bei Zahlungsverzug den Kredit von der Bank zu übernehmen. Anschließend werden mit dem Kreditnehmer, der Kreditnehmerin neue Zahlungskonditionen verhandelt, die ihm wieder Luft verschaffen. In der aktuellen Marktphase könnte das angekündigte Wohneigentumsprogramm „Jung kauft Alt“ für den Erwerb sanierungsbedürftiger Bestandsgebäude ein Schritt in die richtige Richtung sein.¹⁴ Genauere Details der Förderung sind Stand heute noch nicht bekannt.

Vorteile





Eine verlässliche Förderkulisse unterstützt Privatpersonen nachhaltig beim Erwerb von Wohneigentum: Entsprechende KfW-Förderprogramme mit klaren und einfachen Regeln erhöhen die Planungssicherheit für Haushalte und verringern die sogenannte Eigenkapitalschwelle, das heißt, die Menge an Eigenkapital, die notwendig ist, um den Kauf von Wohneigentum mit Fremdkapital zu finanzieren.¹⁵ Kombiniert mit einem Fonds nach niederländischem Vorbild kann das Umschuldungsrisiko für Käuferinnen und Käufer signifikant reduziert werden.

Herausforderungen

Die zuletzt unklare Finanzierung der KfW-Programme und der damit verbundene Förderstopp im Dezember 2023¹⁶ hat zu Unsicherheit bei Käuferinnen und Käufern geführt. Um den Eigentumserwerb erkennbar zu fördern, muss die Fördersumme entsprechend hoch und die Anforderungen an Kreditnehmerinnen und -nehmer angemessen sein (z. B. Anforderungen an die Energieeffizienz).¹⁷ Eine Kalkulation der Kosten ist abhängig von der Ausgestaltung der Förderung und steht noch aus.

Bewertung

Zielgenaue Förderprogramme können durchaus sinnvoll sein, vor allem wenn es darum geht, beim Erreichen der Eigenkapitalschwelle zu unterstützen. Allerdings sind eine Vielzahl der Förderprogramme mit zu niedrigen Einkommensschwellen versehen, so dass der Erwerb einer Immobilie für diese Haushalte nicht möglich ist und die Programme an der intendierten Zielgruppe vorbeifördern. Umfangreiche und komplizierte Förderauflagen schrecken außerdem Zielgruppen ab. Insgesamt verursacht die unsichere Finanzierungslage der diversen Förderprogramme der KfW hohe Unsicherheiten. Des Weiteren gibt es zu berücksichtigen, dass der oftmals sehr hohe bürokratische Aufwand und die Kosten der Programme zum Nutzen in keinem Verhältnis stehen. Dementsprechend lässt sich festhalten, dass es angebracht ist, die Anzahl der Förderprogramme auf einige wenige und dafür zielgenaue Programme zu reduzieren.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Nachfrage	 Wohneigentumsförderung	 kurz- bis mittelfristig	 Bund
Bevorzugte Zielgruppe Haushalte mit mittleren Einkommen			
Rechtsgrundlage N/A			
Ausweitung der Wohneigentumsprogramme der KfW			06

Beschreibung

Gemeinden können auf dieser rechtlichen Grundlage für unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke ein Baugebot aussprechen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Bebauung besteht. Die CDU sprach sich im Jahr 2021 für eine Regelung aus, die dazu führt, dass ab Genehmigung innerhalb der nächsten zwei Jahre auch gebaut wird.¹⁸ Man wolle spekulativen Grundstückshandel begrenzen und Bebauung forcieren. Die Verlängerung von Baugenehmigungen müsse die Ausnahme bleiben. Auch die Labour Party in Großbritannien unterbreitete 2019 den Vorschlag, unentwickeltes Bauland von den lokalen Behörden zwangsverkaufen zu lassen oder mit Gebühren zu belegen.¹⁹

Vorteile

Spekulativem Grundstückshandel könnte so unter Umständen vorgebeugt werden. Das Angebot könnte mittel- bis langfristig erhöht werden.




Herausforderungen

Die Anordnung des Baugebots gemäß § 176 BauGB setzt voraus, dass eine Maßnahme aus städtebaulichen Gründen zeitnah erforderlich ist.²⁰ Das bloße Vorliegen eines Bebauungsplans reicht für die Anordnung eines städtebaulichen Gebots nicht aus. Die Gründe, die für eine sofortige Planverwirklichung sprechen, müssen die privaten Belange deutlich überwiegen. Die Umsetzung ist daher im Einzelfall gegebenenfalls schwierig. Unklar ist auch, wie viele den Kriterien entsprechende unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke zur Verfügung stehen, das heißt, wie viel zusätzliches Angebot an Bauland durch die Nutzung des § 176 BauGB geschaffen werden kann. Expertinnen und Experten kommen daher zu dem Schluss, das Baugebot aus dem § 176 BauGB sei rechtlich ein stumpfes Schwert und seine Bedeutung gehe gegen Null.²¹

Bewertung

Diese Maßnahme stellt einen starken Eingriff in die Eigentumsrechte dar. Bei Nichteinhaltung des Baugebotes kommt es im Extremfall zu Enteignungen. Weiterhin ist es eine Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit für den Eigentümer oder die Eigentümerin.

Die Umsetzung ist mit hohem bürokratischen Aufwand verbunden, rechtliche Auseinandersetzungen sind zu erwarten, dabei ist der zu erwartende Nutzen gering.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Angebot	 Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen	 mittel- bis langfristig	 Bund
Bevorzugte Zielgruppe N/A			
Rechtsgrundlage § 176 BauGB			
Baugebote durch die Nutzung von § 176 BauGB			07

Beschreibung

Das Baukindergeld für den Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum von jährlich 1.200 Euro wird je Kind für zehn Jahre gezahlt.²² Berechtig sind Familien, deren Jahreseinkommen unter 75.000 Euro liegt. Zusätzlich gilt pro Kind ein Freibetrag von 15.000 Euro. Die Fördermittel für das Baukindergeld sind erschöpft und es sind seit dem Jahr 2023 keine Neu-anträge mehr möglich.

Das Nachfolgeprogramm ist das KfW-Programm „Wohnimmobilien für Familien“. Hier handelt es sich nicht wie beim Baukindergeld um einen Zuschuss, sondern um zinsvergünstigte Kredite für Familien bzw. Alleinerziehende mit einem Kind mit einem Einkommen bis 90.000 Euro (plus 10.000 Euro für jedes weitere Kind) für den Kauf oder Bau klimafreundlichen Wohneigentums.

Vorteile

Durch diese Programme will der Gesetzgeber Baufinanzierungen für junge Familien ermöglichen, die Altersvorsorge unterstützen und die Eigenheimquote erhöhen.





Herausforderungen

Die Kosten der Maßnahme liegen deutlich über den veranschlagten zwei Milliarden Euro und führten schließlich zu einem Stopp der Maßnahme im Jahr 2023. Das Baukindergeld führt zu hohen Mitnahmeeffekten, das heißt die Förderung haben Familien in Anspruch genommen, die sich auch ohne das Baukindergeld eine Immobilie gekauft hätten. Das Baukindergeld könnte im Umfeld von hohen Kaufpreisen die Immobilienpreise weiter ansteigen lassen. Die Impulse der Förderung fallen regional deutlich unterschiedlich aus.

Bewertung

Es handelte sich um eine teure und wenig zielgenaue Maßnahme, die aus Kostengründen bereits nach kurzer Laufzeit eingestellt werden musste. Es ist fraglich, inwieweit die vorgegebenen Einkommensgrenzen vor allem Familien in urbanen Ballungszentren mit hohen Immobilienpreisen befähigen sollen, Immobilien zu erwerben.

Auch das Nachfolgeförderprogramm „Wohnimmobilien für Familien“ ist wenig geeignet, um die beabsichtigten Ziele zu erreichen. Dies zeigt sich u. a. an den abgerufenen Krediten. Aufgrund der vorgegebenen energetischen Standards der zu finanzierenden Immobilie sind die Bau- bzw. Kaufpreise für die angesprochene Zielgruppe deutlich zu hoch.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Nachfrage	 Wohneigentumsförderung	 kurz- bis mittelfristig	 Bund

Bevorzugte Zielgruppe Junge Familien der Mittelschicht

Rechtsgrundlage Das Baukindergeld ist nicht gesetzlich geregelt, maßgeblich war das KfW-Programm Baukindergeld (Kredit Nr. 424).
 KfW-Programm Wohnimmobilien für Familien (Kredit Nr. 300)
 Rechtsgrundlage ist § 2 Abs. 1 Nr. 1c KredAnstWiAG.

**Baukindergeld /
 KfW-Förderprogramme für Familien**

08

Beschreibung

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mieten-WoG Berlin) führte im Zeitraum von 2019 bis 2021 zu einem generellen Einfrieren der Mietwohnungspreise in Berlin sowohl für Neuvermietungen als auch im Bestand. Überschritt die eingefrorene Miete den zulässigen Wert einer Mieltabelle, musste die Miete zusätzlich abgesenkt werden (Kappung). Ausgenommen waren Neubauten mit Baujahr ab 2014, Sozialwohnungen, Wohnheime und Trägerwohnungen. Das Bundesverfassungsgericht erklärte den Berliner Mietdeckel im Jahr 2021 für nichtig.²³

Vorteile

Die Mieten in Berlin wurden auf dem Niveau des 18. Juni 2019 eingefroren, auch rückwirkend. Etwa 365.000 Haushalte in Berlin haben so kurzfristig von geringeren Mietzahlungen profitiert.

Herausforderungen





Das Bundesverfassungsgericht erklärte den Berliner Mietendeckel am 15. April 2021 für verfassungswidrig: das Land sei nicht berechtigt gewesen, von der bundesweiten Mietpreisbremse abzuweichen. Für Mieterinnen und Mieter führte dies teilweise zu hohen Nachzahlungen, welche der Berliner Senat in einigen Härtefällen mit der „Sicher-Wohnen-Hilfe“ kompensierte.²⁴

Bewertung

Abgesehen davon, dass es sich rechtlich um einen unzulässigen Eingriff in den Mietmarkt handelt, ist der Berliner Mietendeckel ein ungeeignetes Instrument, um langfristig ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten.

Das Instrument hat eine geringe Zielgenauigkeit in der Förderung. Die Lenkungsfunktion der Miete geht verloren. Während in regulierten Wohnungen der Mietpreis sank, stieg er im unregulierten Umland. Die Mietpreisregulierung führte zu einer Angebotsverknappung, da sich die Vermietung für Immobilienbesitzer finanziell nicht lohnte.

Der Verbleib in ungeeignetem Wohnraum wird gefördert und die Anreize für Reparaturen und Modernisierungen gehemmt, da Investitionen durch die geringe Miete nicht refinanziert werden können.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Angebot	 Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen	 kurzfristig	 Länder
Bevorzugte Zielgruppe Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen			
Rechtsgrundlage MietenWoG Berlin			
Berliner Mietendeckel			09

Beschreibung

Die Berliner Bürgerinitiative „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen“ forderte durch einen Volksentscheid, etwa 240.000 Wohnungen von Immobilienkonzernen zu enteignen. Dabei sollten Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen enteignet, für die Enteignung entschädigt und in eine Anstalt des öffentlichen Rechts überführt werden. Der Volksentscheid hatte bei der Abstimmung im September 2021 Erfolg (57,6 Prozent), wurde als „Beschlussvolksentscheid“ aber bislang nicht umgesetzt.

Vorteile

Die Initiatoren der Bürgerinitiative argumentieren, dass mithilfe dieses Angebots günstige Mietwohnungen geschaffen werden.

Herausforderungen





Das Instrument der Enteignung schafft kein zusätzliches Angebot. Vielmehr müsste der Berliner Senat unter Aufwendung von hohen Summen bestehende Wohnungen von Immobiliengesellschaften aufkaufen. Diese Mittel fehlen anschließend, um in Infrastruktur vor Ort zu investieren. Es ist zudem zweifelhaft, ob Enteignungen verfassungspolitisch und rechtlich zulässig wären.²⁵

Bewertung

Enteignungen sind ein ungeeignetes Instrument, um günstigen Wohnraum zu schaffen. Unsichere Eigentumsverhältnisse halten private Investoren davon ab, neuen Wohnraum zu schaffen und in den bestehenden Baubestand zu investieren. Statt zu einer Angebotsausweitung kommt es zu einer Angebotsverknappung.

Die Wirkung auf den tatsächlichen Mietpreis ist fragwürdig.

Enteignungen sind grundsätzlich nicht zu befürworten.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Angebot	 Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen	 mittelfristig	 Länder
Bevorzugte Zielgruppe Mieterinnen und Mieter			
Rechtsgrundlage Art. 15 GG			
Enteignung			10

Beschreibung

Der soziale Wohnungsbau ermöglicht es, einkommensschwächeren Haushalten eine preiswerte Mietwohnung zur Verfügung zu stellen. Seit der Föderalismusreform I im Jahr 2006 sind die Bundesländer für den sozialen Wohnungsbau zuständig, werden durch den Bund jedoch in hohem Maße finanziell unterstützt. Der verfügbare Bestand von Wohnungen mit Sozialwohnungsbindung hat sich im Zeitraum von 2004 bis 2019 durch das Auslaufen zeitlich limitierter Sozialwohnungsbindung halbiert, die Zahl der geförderten Sozialwohnungen ist in fast allen Bundesländern rückläufig.²⁶

Anstelle von Neubauten könnte auf bestehende Immobilien zurückgegriffen werden, um Personen mit geringem Einkommen den Zugang zum Wohnungsmarkt zu erleichtern.²⁷

Vorteile

Schnelle und effektive Beschaffung von Wohnungen für den sozialen Mietmarkt; Gewährleistung von sozialer Durchmischung.

Herausforderungen

Durch den Kauf von Belegungsrechten im Bestand wird kein zusätzliches Angebot an Wohnraum geschaffen. Neben dem Kauf von Belegungsbindungen für bestehende Sozialwohnungen müssen daher neue Sozialwohnungen gebaut werden.

Bewertung

Ungeeignet. Durch die Maßnahme wird kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Die Mittel, die für den Kauf aufgewendet werden müssen, stehen nicht für andere, geeignetere Maßnahmen zur Verfügung. Haushalte mit geringem Einkommen werden bereits durch die Übernahme der Kosten für die Unterkunft im Grundsicherungsbezug oder durch Wohngeld unterstützt.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Angebot	 Soziale Absicherung	 kurz- bis mittelfristig	 Länder
Bevorzugte Zielgruppe Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen			
Rechtsgrundlage N/A			
Kauf von Belegungsrechten im Bestand			11

Beschreibung

Die Idee ist, zu Beginn des Berufslebens eine Einkommenswohnung zu erwerben und diese über die Jahre der Erwerbstätigkeit bis spätestens zum Rentenbeginn zu vergünstigten Konditionen abzubezahlen.²⁸ Der Staat unterstützt dies finanziell. Ein ähnliches Modell wird so in Großbritannien bereits eingesetzt (Rent-to-buy-Programm): Wohnungsbaugesellschaften können dort kostengünstig Darlehen aufnehmen, um neue Häuser zu vermieten. Der Vermieter muss diese Häuser für mindestens sieben Jahre unter dem Marktpreis vermieten. In dieser Zeit kann der Mieter Kapital ansparen, am Ende der sieben Jahre hat er ein Vorkaufsrecht.

Vorteile

Haushalte würden durch stabile Rückzahlungsraten vor steigenden Mieten geschützt und bauen gleichzeitig Vermögen auf, das vor Altersarmut schützen kann. Das Mietkaufmodell ist mit vielen potenziellen Vorteilen verbunden. So besteht für die potenziellen Käuferinnen und Käufer ein geringer Eigenkapitalbedarf bei relativ hoher Planungssicherheit durch stabile Tilgungsraten. Die Notwendigkeit des Aufbaus von Eigenkapital zum Ende der Mietdauer kann im Idealfall entfallen, weil die Laufzeit ausreichend lange gewährt werden kann, um den Kaufpreis über die Mietdauer vollständig abzubezahlen. Dies fördert Vermögensaufbau und Altersvorsorge. Die Kosten der staatlichen Förderung sind im Vergleich zu anderen Maßnahmen relativ gering.

Herausforderungen

Schwierigkeiten und Herausforderungen ergeben sich vor allem bei einer gerechten Auswahl der Mietberechtigten. Die Wahrscheinlichkeit einer mittelfristigen Fehlbelegung ist hoch, wenn sich die finanzielle Situation des Haushalts verbessert, was über lange Zeiträume oft vorkommen wird.

Auf der anderen Seite können durch die nicht nötige Hinterlegung von Eigenkapital Fehlanreize entstehen, die fehlende finanzielle Disziplin der Mietkäuferinnen und Mietkäufer fördern und so Zahlungsschwierigkeiten von Käuferinnen und Käufern wahrscheinlicher machen. Auch die Frage der Finanzierung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen muss klar geregelt sein.





Schließlich besteht die Gefahr von Fehlinvestitionen durch den Kauf ungeeigneter Immobilien, was Leerstand oder fallende Immobilienpreise zur Folge haben kann. Eine solche Gefahr ist bei staatlichen Investitionen immer höher als bei privat finanzierten.

Bewertung

Aus einer volkswirtschaftlichen Perspektive verringert die Maßnahme durch den Vermögensaufbau die Vermögensungleichheit, verbessert die Altersvorsorge für geringe und mittlere Einkommen und kann dadurch Transferleistungen wie Wohngeld oder Grundsicherung im Alter vermeiden.

Die Voraussetzung, dass der Staat gleichsam als Bauherr Eigentumswohnungen beispielsweise in Mehrfamilienhäusern bestenfalls als Erbpacht auf öffentlichem Grundeigentum errichtet, ist in der aktuellen Situation mit hohen Bau- und Baunebenkosten, einem unsicheren Zugang zu Baustoffen oder Bauleistungen und hohen Auflagen bei Energieeffizienz und Nachhaltigkeit nur schwer zu erfüllen.

Das Modell kann dennoch genutzt werden, um auf einem Markt mit eher höherpreisigen Angeboten bezahlbares Wohneigentum anbieten zu können.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Nachfrage	 Wohneigentumsförderung	 mittel- bis langfristig	 Bund
Bevorzugte Zielgruppe Junge Familien, Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen			
Rechtsgrundlage N/A			
Mietkaufmodell			12

Beschreibung

Mit der Mietpreisbremse wird das Mietniveau bei Neuvermietung reguliert. Bei Neuvermietungen in angespannten Wohnungsmärkten dürfen Mieten nur maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Diese kann zum Beispiel dem örtlichen Mietspiegel entnommen werden. Ursprünglich als Zwischenlösung gedacht, wurde die Mietpreisbremse zuletzt bis 2029 verlängert.

Vorteile

Sofern qualitativ hochwertige Mietspiegel vorliegen, ist es möglich, das Mietenwachstum kurzfristig zu reduzieren, nicht zu deckeln (fünf Prozent für alle Wohnungen, bis zu neun Prozent für bestimmte Wohnungstypen). Der Effekt verschwindet jedoch etwa ein Jahr nach der Einführung und hat danach praktisch keine Auswirkungen mehr auf die Mietpreise.²⁹

Herausforderungen

Die Qualität von Mietspiegeln variiert regional sehr stark. Daher wurde die Mietpreisbremse in der Vergangenheit bereits mehrfach angepasst, beispielsweise durch eine Reform des Mietspiegels, die alle fünf Jahre die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sicherstellt (2020), oder das Mietspiegelreformgesetz 2022.





Für die Mietpreisbremse bestehen weitgehende gesetzliche Ausnahmen, zum Beispiel für Neubauwohnung (erstmalige Vermietung im Oktober 2014), bei Erstvermietung nach umfassender Modernisierung sowie Kurzzeitvermietungen und bei möbliertem Wohnraum.³⁰

Die Mietpreisbremse ist kein sozialpolitisch treffsicheres Instrument und kommt vor allem Mieterinnen und Mietern in Gebieten zu Gute, die Haushalte mit hohem Einkommen bewohnen.³¹ Empirische Untersuchungen kommen zudem zu dem Schluss, dass die Qualität der angebotenen Wohnungen unter der Mietpreisbremse leidet.

Bewertung

Die Maßnahme ist nur ein schwaches Instrument, da sie auf die Neuvermietung nur temporär wirkt und nicht nachhaltig steuert. Verstöße gegen die Mietpreisbremse müssen in der Regel von den Mieterinnen und Mietern gegen den Vermieter, zu dem sie bei einem angespannten Markt in einem gewissen Abhängigkeitsverhältnis stehen, erstritten werden.

Unabhängig von Regelungen zum Mietwucher ist der Eingriff in den Markt ambivalent zu bewerten. Da Wohnraum wegen seiner sozialen Funktion kein normales Konsumgut ist, ist eine Regulierung zur Vermeidung von sozialen Verwerfungen oder Verdrängungen nachvollziehbar. Die Mietpreisbremse wirkt aber auf den Markt eher nachteilig und verringert den Anreiz zu Neubauten. Daher wäre sie in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten mittel- bis langfristig nicht hilfreich. Als sozialpolitisches Instrument ist die Mietpreisbremse fragwürdig, da sie vor allem dort Wirkung zeigt, wo tendenziell wohlhabende Mieterinnen und Mieter wohnen. Niedrige Mieten werden von ihr kaum beeinflusst.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Angebot	 Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen	 kurz- bis mittelfristig	 Bund
Bevorzugte Zielgruppe Mieterinnen und Mieter mit geringem bis mittlerem Einkommen			
Rechtsgrundlage § 556 d Abs. 1 BGB			
Mietpreisbremse			13

Beschreibung

Dieses Instrument wird beispielsweise in Frankreich oder Großbritannien („Equity Loan“) genutzt.³² Auch die Investitionsbank Schleswig-Holstein fördert Nachrangdarlehen mit einer Summe bis maximal 100.000 Euro. Gewährt der Staat in einem definierten Einkommensbereich garantierte Darlehen, könnten die Haushalte die Darlehen als Eigenkapitalersatz in die Finanzierung einbringen. So könnten Haushalte im Eigentum trotz einer insgesamt hohen Fremdkapitalquote ihre Wohnkosten im Vergleich zur Miete reduzieren. Berechnungen am Beispiel Nordrhein-Westfalens zeigen, dass Nachrangdarlehen die Erschwinglichkeit von Wohnungen merklich verbessern könnten.³³

Vorteile

Nachrangdarlehen als Eigenkapitalersatz könnten auch Haushalte im Eigentumserwerb unterstützen, die nicht über die notwendige Eigenkapitalsumme verfügen („Eigenkapitalschwelle“) und so nachhaltig die Nachfrage ankurbeln.

Herausforderungen





Um das Risiko des Zahlungsausfalls zu reduzieren, sind eine lange Zinsbindung und hohe Tilgungssätze wichtig.

Bewertung

Ob ein Nachrangdarlehen passt, muss wie bei (fast) jeder Finanzierung im Einzelfall durch die Bank und die die Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer abgewogen werden. Wenn staatliche Förderung zum Eigentumserwerb an dieser konkreten Stelle für bestimmte Einkommensbereiche ansetzt, ist das pauschalen Anreizen vorzuziehen.

Laut Schätzungen des Deutschen Instituts für Wirtschaft (IW Köln) ist dieses Programm aufgrund der staatlichen Bonität nur mit sehr geringen Zinskosten verbunden und auch die Tilgungsnachlässe sind steuerbar.³⁴

Die Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen steigt, da Gruppen zum Eigentumserwerb ertüchtigt werden, die sich das ansonsten nicht leisten könnten.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Nachfrage	 Wohneigentumsförderung	 kurz- bis mittelfristig	 Bund
Bevorzugte Zielgruppe Immobilienkäuferinnen und -käufer mit geringem bis mittlerem Einkommen			
Rechtsgrundlage N/A			
Nachrangdarlehen			14

Beschreibung

Das Erbbaurecht ist ein rechtliches Instrument, das es einer anderen Partei ermöglicht, auf einem Grundstück, das im Eigentum einer Kommune oder einer anderen Institution steht, ein Gebäude im eigenen Eigentum zu errichten. Es wird durch ein Erbbaugrundbuch dokumentiert, das eine klare Trennung zwischen dem Grundstückseigentum und dem Erbbaurecht schafft.³⁵ Für die Belastung des Eigentums mit einem Erbbaurecht erhält die Kommune einen Erbbauzins und generiert somit eine regelmäßige Einnahme für den kommunalen Haushalt. Das Erbbaurecht wird aktuell in mehreren Städten intensiv diskutiert, laut einer qualitativen Studie nutzen jedoch nur wenige Kommunen das Instrument aktiv für die Schaffung von bezahlbarem (Miet-)Wohnraum.³⁶

Vorteile

Die Kommune generiert durch den Erbbauzins kontinuierliche Einnahmen, die inflationsbedingt durch Wertsicherungsklauseln angepasst werden können.

Die Kommune bleibt Eigentümerin des Grundstücks, was eine langfristige Sicherung des kommunalen Vermögens ermöglicht. Durch Zustimmungsvorbehalte kann sie die Nutzung des Grundstücks steuern und unerwünschte Entwicklungen verhindern.

Das Erbbaurecht trägt dazu bei, Bodenspekulationen entgegenzuwirken.

Herausforderungen

In Gebieten mit niedrigen Bodenwerten kann das Erbbaurecht wirtschaftlich unattraktiv sein.





Die gesetzliche Kappungsgrenze für Erhöhungen des Erbbauzinses kann die Rentabilität beeinträchtigen, insbesondere in Zeiten hoher Inflation.

Bei Vertragsende können erhebliche Ausgleichszahlungen an den Erbbauberechtigten erforderlich sein, was finanzielle Belastungen für die Kommune mit sich bringen kann.

Bewertung

Sofern die Kommunen über entsprechende ungenutzte Grundstücke verfügen, kann das Erbbaurecht eine geeignete Möglichkeit sein, Bauland für Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, ohne dass hohe Kosten für den Baulanderwerb anfallen.

Die Vor- und Nachteile des Erbbaurechts werden entscheidend durch die Ausgestaltung der zugrundeliegenden Verträge bestimmt. Eine Angleichung der je nach Kommune unterschiedlichen Verträge könnte dieses Problem beheben.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Angebot	 Wohneigentum	 mittel- bis langfristig	 Kommune
Bevorzugte Zielgruppe N/A			
Rechtsgrundlage ErbbauRG v. 15.01.1919 m.spät.Änd.			
Nutzung Erbbaurecht			15

Beschreibung

Ein ermäßigter Mehrwertsteuersatz auf Bauleistungen als Förderalternative wird von einigen europäischen Nachbarn bereits durchgeführt, zum Beispiel in Frankreich, Großbritannien, Niederlande, Belgien, Italien, Luxemburg, Portugal.³⁷ In Deutschland gab es aus Unionskreisen Forderungen nach der Absenkung der Mehrwertsteuer von 19 auf sieben Prozent für die Baubranche.³⁸ Ein reduzierter Mehrwertsteuersatz würde die Herstellungskosten reduzieren.

Vorteile


Durch eine Reduzierung von Baukosten könnte die Schaffung zusätzlichen Angebots angereizt werden.

Herausforderungen

Eine Reduzierung der Mehrwertsteuer auf Bauleistungen wäre eine Subvention in Milliardenhöhe und so mit sehr hohen Kosten für den Bund verbunden. Gleichzeitig ergaben mehrere Untersuchungen, dass die temporäre Senkung der Mehrwertsteuer im zweiten Halbjahr 2020 nur eine bescheidene Konjunkturwirkung (vor allem auf den Konsum) hatte.³⁹

Bewertung

Ordnungspolitisch eine sehr kritisch zu sehende Maßnahme, da es sich um eine teure Subvention handelt. Wie bei allen Mehrwertsteuersenkungen ist es äußerst fragwürdig, ob die Kosteneinsparung von den Bauunternehmen an Bauherrinnen und Bauherren weitergegeben wird.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Angebot	 Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen	 mittelfristig	 Bund
Bevorzugte Zielgruppe N/A			
Rechtsgrundlage N/A			
Reduzierte Mehrwertsteuer auf Bauleistungen			16

Beschreibung

Eine Reform der Grunderwerbsteuer könnte die im internationalen Vergleich sehr hohen Erwerbsnebenkosten senken und somit die Nachfrage nach Wohneigentum deutlich fördern. Ein Aussetzen der Grunderwerbsteuer könnte die monatlichen Kosten der externen Finanzierung von Haushalten in Deutschland durchschnittlich um zwei Prozentpunkte senken.⁴⁰ Grundsätzlich gibt es hierfür mehrere Ansatzmöglichkeiten, beispielsweise eine Absenkung des Grunderwerbsteuersatzes, einen (prozentualen) Grundfreibetrag, der Verzicht auf die Grunderwerbsteuer für Neubauten oder eine progressive Gestaltung der Grundsteuer (zum Beispiel Großbritannien).

Die CDU fordert in einem Beschluss des Bundesvorstandes im April 2024 einen Freibetrag beim Ersterwerb von selbstgenutztem Eigentum in Höhe von 250.000 Euro pro Erwachsenen und 150.000 Euro pro Kind.⁴¹

Vorteile

Den hohen Erwerbsnebenkosten steht kein Wert gegenüber und sie müssen deshalb vom neuen Eigentümer unmittelbar abgeschrieben werden (das heißt, die Erwerbsnebenkosten sind in der Regel auch durch Eigenkapital zu finanzieren). Hohe Erwerbsnebenkosten erschweren daher das Erreichen der „Eigenkapitalschwelle“. Eine Reform der Grunderwerbsteuer stellt daher eine signifikante Reduzierung der Erwerbsnebenkosten dar und könnte den Eigentumserwerb nachhaltig fördern.





Herausforderungen

Länder mit hohem Grunderwerbsteuersatz werden beim Länderfinanzausgleich begünstigt.⁴² Grund hierfür ist, dass die Grunderwerbsteuer beim Länderfinanzausgleich nicht mit dem tatsächlichen Einnahmebetrag berücksichtigt wird, sondern nur durch einen durchschnittlichen Lohnsteuersatz. Das macht die Grunderwerbsteuer für die Bundesländer zu einer interessanten Mehreinnahmequelle, von der sie nichts an andere Bundesländer abgeben müssen. Eine signifikante Senkung muss daher eng mit den Ländern und Kommunen erarbeitet werden, insbesondere mit Hinblick auf Gegenfinanzierung der dann wegfallenden Einnahmen. Unterschiedliche Ansätze der Reform sind mit verschiedenen Vor- und Nachteilen verbunden, die je nach Zielsetzung zu berücksichtigen sind:⁴³

Eine bundesweit einheitliche Absenkung des Grundfreibetrages hat unterschiedliche Auswirkung auf regionale Märkte und kann damit einen Nachteil für Käuferinnen und Käufer in Ballungsgebieten darstellen, wo Wohnungen tendenziell teurer sind. Hier würde eine hälftige Besteuerung deutlich stärker wirken. Bei einer einheitlichen Absenkung wird der Kauf jedoch insgesamt günstiger und insbesondere der Kauf von kleinen Wohnungen wird deutlich gestützt. Eine bürokratische Hürde könnte der Nachweis und die Überprüfung der Selbstnutzung darstellen.

Bewertung

Es handelt sich um eine effiziente Maßnahme, die direkt die Erwerbsnebenkosten senkt. Ein Freibetrag erleichtert den Erwerb der eigenen vier Wände für Durchschnittsverdiener. Allerdings würde die Maßnahme einige Bundesländer vor große finanzielle Herausforderungen stellen.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Nachfrage	 Wohneigentumsförderung	 kurz- bis mittelfristig	 Länder
Bevorzugte Zielgruppe Immobilienkäuferinnen und -käufer mit geringem bis mittlerem Einkommen			
Rechtsgrundlage GrEStG i.d.F. vom 26.02.1997 m.spät.Änd. (GrunderwerbsteuerG)			
Reform der Grunderwerbsteuer			17

Beschreibung

Neben einer Reform der Grunderwerbsteuer stehen noch weitere Möglichkeiten zur Verfügung, um die im internationalen Vergleich hohen Erwerbsnebenkosten zu senken. So etwa die Reduzierung von Makler- und Notar- beziehungsweise Grundbuchkosten.^{44,45} Ein Beispiel hierfür: Früher galt beim Immobilienerwerb im Gegensatz zum Mietmarkt nicht das „Bestellerprinzip“, das heißt, Immobilienkäuferinnen und -käufer zahlten die volle Maklerprovision, egal ob sie diesen beauftragt hatten oder nicht. Seit Ende des Jahres 2020 gilt ein neues Maklergesetz. Käuferinnen und Käufer zahlen nun höchstens die halbe Provision, den Rest zahlt der Verkäufer/die Verkäuferin. Die neue Regelung vereinfacht die Provisionsregelungen bundesweit.

In den letzten Jahren haben sich die Kosten für Notare und Eintragungen in das Grundbuch (in Höhe von 1–1,5 Prozent des Kaufpreises) bei gleichbleibendem Aufwand nominal erhöht. Zu überlegen wäre daher auch, ob diese Gebühren tatsächlich an den Kaufpreis gekoppelt sein müssen.

Vorteile




Ähnlich wie bei einer Reform der Grunderwerbsteuer kann durch eine Reduzierung der Erwerbsnebenkosten der Eigentumserwerb gefördert werden. Zudem ist beispielsweise das Maklergesetz mit geringeren Einnahmeausfällen für Länder verbunden und daher voraussichtlich leichter durchzusetzen. Die durchschnittliche Maklerprovision ist in allen deutschen Landkreisen und Städten durch die Einführung des Maklergesetzes gefallen, besonders stark in Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main.

Herausforderungen

Im Vergleich zum europäischen Ausland scheint es noch Potenzial für weitere Senkungen zu geben. Daher scheint es lohnend, die Entwicklungen im Markt regelmäßig zu beobachten. Gleichzeitig muss mit Blick auf das Maklergesetz festgestellt werden, dass unabhängig von der Frage, ob der Käufer/die Käuferin oder der Verkäufer/die Verkäuferin die Provision pro forma zahlt, der Gesamtbetrag auf den Kaufpreis aufgeschlagen wird.

Bewertung

Das Maklergesetz als ein Instrument, um Anreizstruktur zu optimieren, sollte nicht überbewertet werden. Stattdessen sollten starre Strukturen beim Immobilienerwerb überprüft und dynamisiert werden, z. B. beim konsekutiven Prozess (Auflassungsvormerkung beim Grundbuchamt, Grundbucheintrag). Dadurch werden Prozesse beschleunigt, die bei einer Dauer von mehreren Monaten ebenfalls die Erwerbsnebenkosten für den Käufer/die Käuferin und ebenfalls die Kosten für den Verkäufer/die Verkäuferin (Einnahmeausfälle) erhöhen.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Nachfrage	 Wohneigentumsförderung	 kurz- bis mittelfristig	 Bund
Bevorzugte Zielgruppe Immobilienkäuferinnen und -käufer mit geringem bis mittlerem Einkommen			
Rechtsgrundlage z. B. Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser			
Senkung der Erwerbsnebenkosten			18

Beschreibung

Beim seriellen und modularen Bauen werden standardisierte und vorgefertigte Bauelemente in der Planung und Bauausführung (sogenannte Raummodule) genutzt, was zu preiswerteren Bauleistungen führen kann. Der Grad an Teilen, die vorgefertigt werden können, liegt bei bis zu 90 Prozent.⁴⁶

Vorteile

Durch den hohen Vorfertigungsgrad verringern sich Bauzeiten und Ressourceneinsatz vor Ort im Vergleich zu konventionellen Bauvorhaben wesentlich. Modulares und serielles Bauen kann schnell, günstig und innovativ Neubauten fördern. Die Bauzeitverkürzung spielt insbesondere bei der Nachverdichtung in Städten eine entscheidende Rolle, um die Unterstützung in der Bevölkerung aufrecht zu erhalten.





Herausforderungen

Geringere Gesamtbaukosten sind aktuell noch nicht eindeutig feststellbar, sollten aber mit höherer Skalierung realisierbar sein. Die individuellen Bauordnungen der einzelnen Bundesländer erschweren allerdings eine flächendeckende Implementierung und mindern die Attraktivität dieser Lösung für alle Marktteilnehmer.

Bewertung

Durch die Reduktion von Bauzeiten und Kosten eignet sich serielles und modulares Bauen vor allem zur zügigen Schaffung von Mehrfamilienwohnraum in Städten. Durch den geringen Grad an Individualisierung erscheint eine Nutzung im Mietmarkt (im Kaufmarkt eher für geringe Einkommen) wahrscheinlicher. Die Baubranche bestätigt die Geschwindigkeit in Planung und Ausführung sowie hohe Qualität.

Um die Gesamtbaukosten durch höhere Skalierung senken zu können, ist eine Harmonisierung der individuellen Bauordnungen der Bundesländer zwingend notwendig.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Angebot	 Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen	 mittelfristig	 Bund
Bevorzugte Zielgruppe Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen			
Rechtsgrundlage N/A			
Seriell und modulares Bauen			19

Beschreibung

Die soziale Wohnraumförderung hat das Ziel, Haushalte mit Wohnraum zu versorgen, die sich am freien Wohnungsmarkt nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können (Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS)). Seit der Föderalismusreform I im Jahr 2006 liegt die alleinige Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung bei den Ländern. Als Ausgleich für den damit einhergehenden Wegfall von Bundesfinanzhilfen leistete der Bund mit den sogenannten Entflechtungsmitteln jährliche Zahlungen an die Länder. Durch eine Grundgesetzänderung im Bereich des sozialen Wohnungsbaus kann der Bund den Ländern ab 2020 wieder zweckgebundene Finanzhilfen für gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen der Länder und Kommunen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gewähren.⁴⁷ Von 2022 bis 2027 stellt der Bund insgesamt 18,15 Milliarden Euro Bundesmittel zur Verfügung.⁴⁸

Vorteile



Stärkung des sozialen Wohnungsbaus und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für geringe Einkommen. Der soziale Wohnungsbau hat einen direkten angebotsausweitenden Effekt.

Herausforderungen

Der Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein wird in der Regel nur einmalig bei Einzug überprüft. Dies führt über die Zeit zu einer hohen Fehlbelegungsquote. Daher ist das Instrument der sozialen Wohnraumförderung wenig zielgerichtet.

Bewertung

Grundsätzlich ist die Bereitstellung von sozialem Wohnraum über gezielte Förderprogramme der landeseigenen Investitionsbanken bzw. landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften als Ergänzung zum privaten Wohnungsbau notwendig. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kann so angeregt werden. Allerdings ist auch hier eine gezielte Subjektförderung gegenüber der aktuellen Ausgestaltung des Wohnberechtigungsscheins vorzuziehen. Es bedarf einer dringenden Überarbeitung der aktuellen WBS-Regeln, die eine regelmäßige Bedürftigkeitsprüfung beinhaltet.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Angebot	 Soziale Absicherung	 mittel- bis langfristig	 Länder
Bevorzugte Zielgruppe Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen			
Rechtsgrundlage Änderung Art. 104c, 104d, 125c, 143e GG			
Soziale Wohnraumförderung der Länder			20

Beschreibung

Das soziale Erhaltungsrecht ist kein Miet-, sondern ein rein städtebauliches Instrument und bezieht sich daher auf bestehende Wohnungen. Das soziale Erhaltungsrecht, auch Milieuschutz genannt, wird unter anderem in Berlin eingesetzt, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vor Verdrängung durch Modernisierungsmaßnahmen, Veränderung der Struktur einer Wohnung oder die Umwandlung von Miet- zu Wohneigentum zu schützen.⁴⁹

Vorteile


Maßnahmen, wie beispielsweise die Änderung baulicher Anlagen, der Rückbau baulicher Anlagen, Nutzungsänderungen, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und der Verkauf von Grundstücken wird in „Milieuschutzgebieten“ genehmigungspflichtig und soll dadurch dazu führen, dass bestehende Mieten nicht mehr weiter erhöht werden können (zum Beispiel durch die Weitergabe von Modernisierungskosten).

Herausforderungen

Durch den Bezug des Milieuschutzes auf bestehende Wohnungen wird kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen, sondern es stellt eine Regulierung des Mietmarktes dar. Das soziale Erhaltungsrecht hat große Auswirkungen auf Eigentümerinnen und Eigentümer, da es beispielsweise die Veränderungen von Grundrissen untersagt (auch bei selbst genutztem Immobilieneigentum). Ähnlich wie beim Mietendeckel werden Wohnungssuchende benachteiligt. Durch Umwandlungsverbote werden gegebenenfalls Chancen auf Eigentumserwerb beeinflusst. Langfristig könnte der Milieuschutz sich auch negativ auf die Investitionen bestehender Wohnimmobilien auswirken.

Bewertung

Diese Maßnahme stellt einen starken Eingriff in die Entscheidungsfreiheit der Eigentümer dar, ohne dabei neuen Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil, führt diese Maßnahme zu einem Investitionsrückgang, weil zum einem nicht in Modernisierung investiert wird und zum anderen Investoren für den Neubau von strengen Auflagen abgeschreckt werden.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Angebot	 Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen	 mittelfristig	 Kommune
Bevorzugte Zielgruppe Mieterinnen und Mieter			
Rechtsgrundlage § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB			
Soziales Erhaltungsrecht (Milieuschutz)			21

Beschreibung

Es handelt sich um eine Objekt-, keine Subjektförderung. Eine Möglichkeit ist beispielsweise, den sogenannten Drittmix bei Bauvorhaben vorzuschreiben. Das heißt, ein Drittel frei finanzierte Mietwohnungen, ein Drittel Eigentumswohnungen und ein Drittel geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegbindung („sozialer Wohnungsbau“). Diese Vorgehensweise wird in mehreren Bundesländern, beispielsweise in Hamburg und Berlin, bereits genutzt.^{50,51} In Hamburg wurde die Quote für den sozialen Wohnungsbau im Jahr 2021 auf 35 Prozent erhöht.

Vorteile

Durch den „Drittmix“ werden im Neubau kontinuierlich Angebote für den sozialen Wohnungsbau geschaffen.

Herausforderungen





Entscheidend für die Umsetzung ist die Zusammenarbeit von Wohnungswirtschaft und Kommunen. Der Zusage der Wohnungswirtschaft zum „Drittmix“ stehen Zusagen der Stadt (Hamburg) gegenüber, beispielsweise beschleunigte Genehmigungen, Bereitstellung von Bauland und Konzeptausschreibungen.⁵² Da die im sozialen Wohnungsbau erwirtschafteten Mieten die hohen Baukosten nicht tragen können, werden die Kosten auf Mieterinnen und Mieter im freien Wohnungsmarkt und Eigentümerinnen und Eigentümer umgelegt. In Hamburg stiegen seit der Einführung des „Drittmix“ die Neubautzahlen, aber eben auch die Mieten.⁵³

Bewertung

Hochqualitative Neubauwohnungen werden als Sozialwohnungen erworben, was mit Blick auf das Leistungsprinzip problematisch ist. In der Folge wohnen Personen ohne Anrecht auf eine Sozialwohnung in älteren, energetisch schlecht isolierten Wohnungen.

Sozialquoten verteuern Neubau und werden als Kosten auf Mieterinnen und Mieter ohne Anrecht auf Sozialwohnungen sowie auf Eigentümerinnen und Eigentümer umgeschlagen. Sozialkosten, die der Staat selber tragen müsste, werden delegiert.

Positiv: soziale Durchmischung. Das könnte aber auch über den Ankauf von Sozialwohnungen aus dem Bestand oder durch sozialen Wohnungsbau in einkommensstarken Stadtteilen erreicht werden.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Angebot	 Soziale Absicherung	 mittel- bis langfristig	 Länder
Bevorzugte Zielgruppe Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen			
Rechtsgrundlage Zum Beispiel Vertrag für Hamburg (2011, 2016, 2021)			
Sozialquoten			22

Beschreibung

Leerstehende Büro- und Gewerbeimmobilien könnten in Wohnanlagen umgewandelt werden, um zusätzliches Angebot zu schaffen und gleichzeitig durch die Erhaltung der Bausubstanz zweidrittel der CO₂-Emissionen im Vergleich zum Neubau einzusparen.^{54,55} In den deutschen Metropolen stehen laut Studien etwa 1,8 Millionen Quadratmeter Bürofläche für die Umwandlung zur Verfügung. Dies entspricht 19.600 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Größe von 65 m².⁵⁶

Vorteile

Ein klarer Auftrag durch den Gesetzgeber könnte dazu beitragen, dieses Potenzial zu nutzen und zur Ausweitung des Angebots von Wohnraum insbesondere in Ballungsgebieten führen. Hierfür müssen aber bauliche Bedingungen erfüllt sein. In reinen Gewerbegebieten ist eine solche Maßnahme voraussichtlich nicht durchführbar (fehlende infrastrukturelle Gegebenheiten).



Herausforderungen

Es besteht zu einem gewissen Grad Unsicherheit darüber, wie sich der Bedarf an Büroflächen und Gewerbeimmobilien weiterentwickeln wird. Unterschiedliche Standards in Wohn- und Büroimmobilien könnten gegebenenfalls zu teuren Anpassungen führen.

Bewertung

Grundsätzlich ist die Umnutzung von Büro- und Gewerbeimmobilien zu begrüßen. Es bedarf allerdings einer Einzelfallprüfung und es muss sichergestellt werden, dass es ausreichende Nachfrage in der betreffenden Gegend gibt, um die Investitionen zu rechtfertigen. Bei großflächiger Umnutzung muss darüberhinaus die notwendige Infrastruktur (ÖPNV, Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten) vorhanden sein.

Dies ist keine Lösung, um eine große Anzahl an neuen Wohnungen bereitzustellen, sondern ist vor allem lohnenswert, um punktuell Lücken zu schließen.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Angebot	 Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen	 mittelfristig	 Bund
Bevorzugte Zielgruppe N/A			
Rechtsgrundlage N/A			
Umwandlung von Büro- und Gewerbeimmobilien in Wohnraum			23

Beschreibung

Das im Jahr 2021 in Kraft getretene *Baulandmobilisierungsgesetz* soll die Umwandlung von Miet- in Wohneigentum in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten verhindern.^{57,58} Die Landesregierungen werden bis 31.12.2025 durch Rechtsverordnungen ermächtigt, solche Gebiete festzulegen. Nur in Ausnahmefällen sind nach dem neuen Bundesgesetz Umwandlungen erlaubt, unter anderem, wenn zwei Drittel aller Wohnungen eines Gebäudes an Mieterinnen und Mieter verkauft werden. Ausgenommen sind Häuser mit weniger als fünf Wohnungen.

Vorteile

Umwandlungshürden verhindern womöglich, dass der Anteil an Mietwohnungen in einem entsprechend ausgewiesenen Gebiet zurückgeht – der Effekt auf das Mietpreisniveau wäre vermutlich aber sehr gering. Spekulativer Leerstand könnte gegebenenfalls verhindert werden.

Herausforderungen

Umwandlungsverbote können Mietwohnungen schützen, der Effekt auf das Mietpreisniveau ist jedoch voraussichtlich gering. Das heißt, das *Baulandmobilisierungsgesetz* schützt Mieterinnen und Mieter im Bestand, Wohnungssuchende profitieren eher nicht. Es ist zudem damit zu rechnen, dass der Erwerb von Wohneigentum (Selbstnutzung und Kapitalanlage) durch das Gesetz erschwert wird, welches in der langen Frist Auswirkungen auf die Entwicklung von Vermögensgleichheit und Altersvorsorge hat. Dieser Zielkonflikt ist zu berücksichtigen.

Bewertung

Die Maßnahme ist grundsätzlich nicht wünschenswert. Der Erwerb von Wohneigentum ist ein wichtiger Faktor für den langfristigen Vermögensaufbau. In Großstädten mit angespanntem Wohnungsmarkt kommt aus finanziellen Gründen für viele Haushalte nur der Erwerb von Eigentumswohnungen in Betracht. Eine künstliche Verknappung dieses Angebotes stellt einen schwerwiegenden Eingriff dar, dem nicht im ausreichendem Maße Vorteile gegenüberstehen. Durch ein Umwandlungsverbot steigt das Angebot an Wohnraum nicht. Hinzu kommt, dass Käufer und Käuferinnen die Eigentumswohnung u. U. weiterhin zur Vermietung anbieten oder aber bei Selbstnutzung anderenorts eine Mietwohnung freimachen.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Angebot	 Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen	 mittelfristig	 Bund
Bevorzugte Zielgruppe Mieterinnen und Mieter			
Rechtsgrundlage Baulandmobilisierungsg			
Umwandlungsverbot von Mietwohnungen in Wohneigentum			24

Beschreibung

Die Lockerung von Vorschriften (beispielsweise Lockerung der Lärmvorschriften, beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne, geringere Energievorschriften und weniger hohe Standards beim Neubau) kann dazu beitragen, die Baukosten zu senken und das Angebot an Wohnraum mittel- bis langfristig zu erhöhen.⁵⁹ Studien belegen, dass einfachere Standards im Neubau, der Verzicht auf Tiefgaragen und Keller und kleinere Grundrisse die Preise von Neubauwohnungen signifikant reduzieren können.⁶⁰ Bei Gesetzesvorhaben von Bund und Ländern sollte in Zukunft eine Folgeabschätzung von Kosten und Nutzen vorgenommen werden.⁶¹ Mögliche Lösungswege wären beispielsweise die Harmonisierung der Landesbauordnungen im Sinne einer bundesweit gültigen Musterbauordnung sowie eine Fokussierung auf den sogenannten Gebäudetyp E.⁶² Angesichts der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen ist der Verzicht auf die EH 40-Standards zu begrüßen.

Vorteile

Die Vereinfachung von Baugesetzen und der Verzicht auf teure Standards reduzieren die Baukosten und haben so positive Auswirkungen auf die Finanzierungsmöglichkeiten für Immobilien. Geringere Erwerbsnebenkosten reduzieren den Gesamtkaufpreis und können so die Nachfrage ankurbeln.

Herausforderungen

Entsprechende Änderungen erfordern lange Anpassungsprozesse in der öffentlichen Verwaltung. Die Rechtssicherheit im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (das heißt, Abweichung von anerkannten Regeln der Technik, um kostengünstiger ohne zusätzliche Haftungsrisiken zu bauen) muss gewährleistet werden, zum Beispiel durch sogenannte Öffnungsklauseln.⁶³

Bewertung

Vorschriften, die nicht darauf abzielen, Leib und Leben zu schützen, können weitestgehend abgeschafft werden. Unterschiedliche Angebote mit voneinander abweichenden Standards werden unterschiedliche Nachfrager ansprechen. Ein funktionierender Wohnungsmarkt ist wie kein anderes Instrument in der Lage, diese unterschiedlichen Angebote und Bedürfnisse im Sinne seiner Allokationsfunktion effizient zueinander zu bringen.

Die Vereinfachung von baurechtlichen Vorgaben und anderen rechtlichen Rahmenbedingungen ist ein wichtiger Bestandteil beim Abbau unnötiger Bürokratie und der Beschleunigung von Bauvorhaben. Damit können recht effizient und zeitnah Baukosten erheblich gesenkt werden.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Angebot	 Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen	 mittel- bis langfristig	 Bund
Bevorzugte Zielgruppe N/A			
Rechtsgrundlage N/A			
Vereinfachung von Baugesetzen und rechtlichen Rahmenbedingungen			25

Beschreibung

In der Schweiz dürfen seit 1983 weder ausländische Personen noch Unternehmen Wohnimmobilien oder Bauland erwerben („Lex Koller“). So bleibt ausländischen Investmentfonds der direkte Zugang zum Wohnungsmarkt weitgehend versperrt. In der Folge kamen nur 16 Prozent aller Investitionen in Wohnimmobilien im Zeitraum von 2007 bis 2020 aus dem Ausland.⁶⁴

Vorteile

Sofern das Gesetz wirkungsvoll umgesetzt wird, kann sich ein Verbot von ausländischen Investitionen in Wohnraum durchaus positiv auf die Mietpreisentwicklung auswirken.

Herausforderungen

Voraussichtlich schwierige Umsetzung. Besitzverhältnisse sind auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt sehr komplex. Art. 63 EAUV verbietet eine entsprechende Einschränkung und lässt nur Ausnahmen auf Grundlage von Bedenken der öffentlichen Ordnung und Sicherheit zu. Obwohl es keine eindeutigen Zahlen gibt, zeichnet sich ab, dass die Lage in Deutschland vergleichsweise entspannt ist (Vgl. Kanada, Portugal und Balearen).

Bewertung

Eine klare Abgrenzung zwischen ausländischen und inländischen Investoren ist kaum möglich, da es keine ausreichende Erfassung aktueller Besitzverhältnisse gibt. Darüber hinaus führt diese Maßnahme nicht zu einer Angebotsausweitung, sondern stellt einen Eingriff in den Markt dar, der notwendige Investitionen verhindert. Darüber hinaus fehlt auf EU-Ebene eine entsprechende Rechtsgrundlage für eine solche Maßnahme.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Angebot	 Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen	 mittel- bis langfristig	 Bund
Bevorzugte Zielgruppe N/A			
Rechtsgrundlage Art. 63 EAUV			
Verringerung ausländischer Investitionen			26

Beschreibung

Die Ausübung bezirklicher Vorkaufsrechte aus dem BauGB dient dem Ziel, preiswerten Wohnraum zu erhalten. Das Vorkaufsrecht bewirkt, dass ein Grundstückskaufvertrag daraufhin überprüft wird, ob es mit Blick auf das Gemeinwohl und die städtebaulichen Ziele für die Kommune erforderlich ist, das Grundstück durch Vorkauf selbst oder zugunsten eines Dritten zu erwerben. Beispielsweise kaufte die landeseigene Gewobag in Berlin knapp 6.000 Wohnungen und 70 Gewerbeeinheiten für 920 Millionen Euro von dem Unternehmen Ado Properties zurück.⁶⁵ Dies entspricht ehemaligen Sozialwohnungsbeständen, die das Land 2004 verkauft hatte. Aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts wird das Vorkaufsrecht in Berlin seit dem Jahr 2022 nicht mehr angewendet.⁶⁶

Vorteile





Durch den Kauf von Häusern können Kommunen günstige Wohnungen an einkommensschwache Haushalte vergeben und so geringe Mieten in den betroffenen Objekten sichern.

Herausforderungen

Keine zusätzliche Schaffung von Wohnraum und teure Maßnahme. Es stellt sich die Frage: Ist es für die Stadt günstiger, ein Haus zu kaufen und dort Mieter unterzubringen, oder mit dem Geld den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen zu finanzieren? Der öffentliche Zukauf von Häusern und Wohnungen kann voraussichtlich nicht Schritt halten mit dem jährlichen Wegfall an Sozialwohnungen.

Bewertung

Es ist eine teure und ungeeignete Maßnahme, die das Angebot nicht ausweitet bzw. wegfallende Sozialwohnungen nicht kompensieren kann. Die Unterstützung einkommensschwacher Haushalte sollte stattdessen über Neubau oder eine gezielte Subjektförderung geschehen.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Angebot	 Soziale Absicherung	 mittelfristig	 Kommune
Bevorzugte Zielgruppe Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen			
Rechtsgrundlage § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB			
Vorkaufsrechte			27

Beschreibung

Das Wohngeld ist ein staatlicher Zuschuss für Haushalte mit geringem Einkommen (in Miete oder in Eigentum). Die Höhe des Wohngelds berücksichtigt die Anzahl der Haushaltsmitglieder sowie die Wohnkosten. Seit dem 01. Januar 2020 ist das *Gesetz zur Stärkung des Leistungsniveaus und Reichweite des Wohngeldes* in Kraft.⁶⁷ Dieses beinhaltet unter anderem die Erhöhung der durchschnittlichen Wohngeldleistung bestehender Wohngeldempfänger um etwa ein Drittel, die Erhöhung der Empfängeranzahl um 180.000 Haushalte und eine zweijährliche Anpassung des Wohngeldes (Dynamisierung) ab 2022. Mit dem *Wohngeld-Plus-Gesetz*, das am 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist, hat sich die Anzahl der Wohngeldberechtigten auf etwa zwei Millionen Haushalte mehr als verdreifacht. Zudem enthält das Wohngeld mit diesem Gesetz zusätzlich eine Heiz- und Klimakostenkomponente.⁶⁸

Vorteile

Im Unterschied zu anderen Instrumenten (wie beispielsweise der Mietpreisbremse) verfälscht das Wohngeld keine Strukturen von Angebot und Nachfrage.⁶⁹ Es handelt sich um eine Subjektförderung, die durch regelmäßige Einkommensüberprüfung zielgenau einkommensschwache Haushalte adressiert. Sie ist auch zur Überbrückung in wirtschaftlich angespannten Lagen geeignet.

Herausforderungen





Das Wohngeld hat keinen angebotstreibenden Effekt. Bis Anfang der 2020er Jahre wurde das Wohngeld nur wenig in Anspruch genommen. Dies wurde mit den letzten Reformen verändert. Für den Bund und die Länder sind die Reformen mit hohen Kosten durch die Ausweitung des Empfängerkreises verbunden.

Bewertung

Wohngeld ist gegenüber anderen Sozialleistungen zu bevorzugen, da es ein zielgerichtetes Instrument ist.

Wohngeld befähigt Haushalte mit geringem Einkommen, ihre Wohnkosten selbst zu tragen und eigenständig zu wirtschaften.

Wohngeld bietet, anders als das Bürgergeld, einen Anreiz dafür, auch bei einem geringen Einkommen einer Erwerbstätigkeit nachzugehen, da die Wohnkosten nur bezuschusst und nicht komplett und direkt vom Amt übernommen werden.

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Nachfrage	 Soziale Absicherung	 kurzfristig	 Bund und Länder
Bevorzugte Zielgruppe Haushalte mit geringem Einkommen			
Rechtsgrundlage WoGG vom 24.09.2008 i.V.m. WoGStärkG vom 20.11.2019			
Wohngeld			28

Beschreibung

Mit der Wohnungsbauprämie wird die Eigenkapitalbildung staatlich gefördert. Sie soll einen Anreiz bieten, möglichst früh mit zielgerichtetem Sparen zum Zwecke der Eigentumsbildung zu beginnen. Bei Einhaltung der Einkommensgrenzen erhalten die Sparernden einen jährlichen Zuschuss zur Sparsumme bei einem maximal geförderten Sparbetrag und Förderhöchstbeträgen.^{70,71} In Großbritannien gibt es eine ähnliche Förderung, der Individual Savings Account (ISA): Erstkäufer mit einem ISA, auf dem bis zu einer bestimmten Höhe steuerfrei Ersparnisse angesammelt werden können, erhalten eine staatliche Prämie (maximal 3.000 Pfund).⁷²

Vorteile


Die bisherigen Ergebnisse wissenschaftlicher Analysen legen nahe, dass die Wohnungsbauprämie einen schwach positiven Einfluss auf die Bausparneigung unterschiedlicher Haushalte ausübt. Die Wohnungsbauprämie ist dabei treffsicher. Die Eigenkapitalbildung zur Wohneigentumsbildung wird durch die Wohnungsbauprämie signifikant verbessert. Besonders wichtig ist eine solche Form der Vermögensförderung unter anderem in Niedrigzinsphasen.⁷³ Ohne Zinsen fehlen gerade jungen Menschen die Anreize, Geld für weit entfernte Konsumziele zurückzulegen.

Herausforderungen

Die Wohnungsbauprämie wurde über lange Jahre nicht mehr angepasst, so profitierten immer weniger Haushalte von diesem Instrument. Im Januar 2021 wurde die Wohnungsbauprämie überarbeitet und lässt seitdem höhere Einkommensgrenzen und eine höhere geförderte Sparleistung zu. Die Anpassung entspricht jedoch nicht dem realen Wertverlust.⁷⁴ Daher bleibt unklar, wie viele förderfähige Haushalte bei den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Kaufpreise, Höhe der Zinsen) Eigentum erwerben können.

Bewertung

Prinzipiell ist eine Förderung zur Erhöhung der Eigenkapitalquote zu begrüßen, allerdings ist die Wirksamkeit der Wohnungsbauprämie aufgrund der geringen Höhe der Förderung und der Einkommensbegrenzung bei gleichzeitig hohen Baukosten fragwürdig. Dementsprechend sind die Zielgenauigkeit der Maßnahme und der dahinter stehende bürokratische Aufwand zu hinterfragen .

Regelungsobjekt	Bereich der Wohnungspolitik	Wirkungszeitraum	Zuständigkeit
 Nachfrage	 Wohneigentumsförderung	 langfristig	 Bund
Bevorzugte Zielgruppe Haushalte mit geringem Einkommen (Einkommensgrenze 35.000 Euro p. a. bzw. 70.000 Euro p. a. für Ehepaare)			
Rechtsgrundlage WoPG vom 30.10.1997 (Wohnungsbauprämiengesetz)			
Wohnungsbauprämie			29

Endnoten

- 1 Ekhoff, Johann (2002). Wohnungspolitik, Tübingen, 2. Auflage.
- 2 Wissenschaftlicher Dienst Deutscher Bundestag (2016): Staatliche Förderung bei der Erstellung neuen Wohnraums in ausgewählten Staaten.
- 3 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2023): Degressive AfA - 5 Prozent, 6 Jahre!; online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2024/03/degressive-afa.html> [letzter Zugriff: 15.11.2024].
- 4 Chapelle, Guillaume u. a. (2018): Impact of a Housing Tax Credit on Local Housing Markets - Evidence from France, *Annals of Economics and Statistics*, Nr. 130, S. 101-131.
- 5 Kaas, Leo et al. (2020): Gründe für die niedrige Wohneigentumsquote in Deutschland, Bundesbank Research Brief Nr. 30.
- 6 Kaas, Leo u. a. (2020): Low Homeownership in Germany - a quantitative exploration, *Journal of the European Economic Association*, 19 (1), S. 128-164.
- 7 Tomaso Duso u.a. (2021): Durch Airbnb-Vermietungen steigen in Berlin die Mieten, DIW-Wochenbericht Nr. 7/2021; online unter: https://www.diw.de/de/diw_01.c.810832.de/publikationen/wochenberichte/2021_07_1/durch_airbnb-vermietungen_steigen_in_berlin_die_mieten.html [letzter Zugriff: 20.11.2024]. Tomaso Duso u. a. (2024): Airbnb and rental markets: Evidence from Berlin, *Regional Science and Urban Economics*, Volume 106, <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2024.104007>.
- 8 Der Tagesspiegel (2021): Wohnungskrise in Europas Metropolen – Welche Maßnahmen helfen gegen hohe Mieten?; online unter: <https://interaktiv.tagesspiegel.de/lab/wie-europaeische-staedte-um-bezahlbare-mieten-kaempfen/> [letzter Zugriff: 27.05.2024].
- 9 Württembergische Versicherung AG (2024): Bonus vom Fiskus: Wie Sie der Staat mit der Arbeitnehmersparzulage fürs Sparen belohnt; online unter: <https://www.wuerttembergische.de/blog/arbeitnehmersparzulage/> [letzter Zugriff: 08.05.2024].
- 10 Finanztip (2024): Arbeitnehmersparzulage – Bis zu 20 Prozent Zuschuss für Dein Ersparnis; online unter: <https://www.finanztip.de/vermoegenswirksame-leistungen/arbeitnehmersparzulage/> [letzter Zugriff: 08.05.2024].
- 11 CDU (2024): Aufschwung für den Wohnungsbau – Beschluss des Bundesvorstandes der CDU Deutschlands; online unter: <https://www.cdu.de/artikel/bauen-braucht-sicherheit> [letzter Zugriff: 27.05.2024].
- 12 Christian Oberst und Michael Voigtländer (2024): Optionen für bezahlbaren Neubau, IW-Report Nr. 3/2024; online unter: <https://www.iwkoeln.de/studien/christian-oberst-michael-voigtlaender-optionen-fuer-bezahlbaren-neubau.html> [letzter Zugriff: 27.05.2024].
- 13 Schneider, Hans D. und Elisabeth Hoffmann (2018): Familienförderung durch Wohneigentum – Kindern ein Zuhause geben, Konrad-Adenauer-Stiftung e. V.
- 14 Verband der Sparda-Banken e. V. (2024): Sanierungspotenziale von Wohnimmobilien in Deutschland; online unter: <https://sparda-verband.de/pressemeldungen/sparda-studie-sanierungspotenziale-in-deutschland/> [letzter Zugriff: 22.11.2024].
- 15 Claus Michelsen (2017): Erwerb von Wohneigentum: Eigenkapitalschwelle für immer mehr Haushalte zu hoch; DIW aktuell; online unter: https://www.diw.de/de/diw_01.c.564031.de/publikationen/diw_aktuell/2017_0002/erwerb_von_wohneigentum__eigenkapitalschwelle_fuer_immer_mehr_haushalte_zu_hoch.html [letzter Zugriff: 22.11.2024].
- 16 Tagesschau (2024): KfW-Darlehen und Zuschüsse – Bau-Förderprogramme können wieder beantragt werden; online unter: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/kfw-foerderprogramme-bauen-100.html> [letzter Zugriff: 22.11.2024].
- 17 Felicitas Schikora (2023): Zurück auf die Erfolgsspur in der Wohnungspolitik – Wege aus der Krise, Kurzum Nr. 143 / Juli 2023, Konrad-Adenauer-Stiftung e. V.; online unter: <https://www.kas.de/de/kurzum/detail/-/content/zurueck-auf-die-erfolgsspur-in-der-wohnungspolitik> [letzter Zugriff: 22.11.2024].
- 18 CDU (2021): Positionspapier CDU 2021 – Planen, Bauen, Wohnen.
- 19 Labour Party (2019): Land for the Many: Changing the way our fundamental asset is used, owned and governed; online unter: <https://landforthemany.uk/> [letzter Zugriff: 24.05.2024].
- 20 Haufe Online Redaktion (2019): Städte- und Gemeindebund fordert verschärftes Baugebot; online unter: https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/staedte-und-gemeindebund-fordert-verschaerftes-baugebot_84342_492688.html [letzter Zugriff: 24.05.2024].
- 21 Ebd.

- 22 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024): Baukindergeld; online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/baukindergeld/baukindergeld-node.html> [letzter Zugriff: 30.04.2024]
- 23 Bundesverfassungsgericht (2021): Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Berliner Mietendeckel“) nichtig, Pressemitteilung Nr. 28/2021 vom 15. April 2021.
- 24 Berliner Zeitung (2021): Mietendeckel-Urteil: Muss der Senat alle betroffenen Haushalte entschädigen?; online unter: <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/bericht-40000-haushalte-koennte-mietnachzahlung-finanziell-ueberfordern-li.153476> [letzter Zugriff: 29.04.2024].
- 25 Stadtdebatte zum Enteignungs-Volksbegehren, 14.04.2021.
- 26 Zeit Online (2019): Mehr als 42.000 Sozialwohnungen weniger in Deutschland; online unter: <https://www.zeit.de/politik/deutschland/2019-08/sozialer-wohnungsbau-weniger-sozialwohnungen-deutschland> [letzter Zugriff: 22.05.2024].
- 27 CDU (2021): Positionspapier CDU 2021 – Planen, Bauen, Wohnen.
- 28 Gründeling, Peter und Markus M. Grabka (2019): Staatlich geförderter Mietkauf kann einkommensschwachen Familien den Weg in die eigenen vier Wände ebnen, DIW Wochenbericht Nr. 29.
- 29 Philipp Breidenbach u. a. (2022): Temporal dynamics of rent regulations – The case of the German rent control, *Regional Science and Urban Economics*, Volume 92, <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103737>.
- 30 Der paritätische Gesamtverband (2024): Einigung bei Mietpreisbremse: Verlängerung bis 2029 kommt; online unter: <https://www.der-paritaetische.de/alle-meldungen/einigung-bei-mietpreisbremse-verlaengerung-bis-2029-kommt/> [letzter Zugriff: 24.05.2024].
- 31 Philipp Breidenbach u. a. (2022): Temporal dynamics of rent regulations – The case of the German rent control, *Regional Science and Urban Economics*, Volume 92, <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103737>.
- 32 Ebd.; Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages (2016): Sachstand: Staatliche Förderung bei der Erstellung neuen Wohnraums in ausgewählten Staaten (Aktenzeichen WD 4 – 3000 – 099/16).
- 33 Pekka Sagner (2023): Aktuellen Herausforderungen im Wohneigentumsmarkt begegnen, Gutachten im Auftrag vom BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., Köln.
- 34 Voigtländer, Michael (2021): Chancen im Wohnungsmarkt durch Vermögensbildung, Gutachten im Auftrag der LEG Immobilien AG.
- 35 Matthias Nagel (2021): Das Erbbaurecht als Instrument aktiver kommunaler Wohnungspolitik; online unter: https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2016/1_2016/FWS_1_16_Nagel.pdf [letzter Zugriff: 21.11.2024].
- 36 Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2019): Erbbaurecht – ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für den bezahlbaren Wohnungsbau? Ergebnisdokumentation zum ExWoSt-Projekt Fachdialog Erbbaurecht; online unter: https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Brosch%C3%BCren/Dokumentation_Fachdialog_Erbbaurecht_final_bf.pdf [letzter Zugriff: 08.05.2024].
- 37 Hans D. Schneider und Elisabeth Hoffmann (2018): Familienförderung durch Wohneigentum – Kindern ein Zuhause geben.
- 38 Deutschlandfunk (2023): Die Kosten müssen runter – Union fordert reduzierte Mehrwertsteuer von sieben Prozent für Baubranche; online unter: <https://www.deutschlandfunk.de/union-fordert-reduzierte-mehrwertsteuer-von-sieben-prozent-fuer-baubranche-100.html#:~:text=Die%20Vorsitzende%20der%20Mittelstandsunion%20%E2%80%93%20die,der%20Mehrwertsteuer%20f%C3%BCr%20die%20Baubranche.&text=Connemann%20sagte%20der%20Rheinischen%20Post,auf%20sieben%20Prozent%20gesenkt%20werden.> [letzter Zugriff: 21.05.2024].
- 39 Clemens Fuest (2020): Was leistet die temporäre Mehrwertsteuersenkung? ifo Standpunkte; Nr. 218.
- 40 Verband der Sparda-Banken e. V. (2024): Sanierungspotenziale von Wohnimmobilien in Deutschland.
- 41 CDU (2024): Aufschwung für den Wohnungsbau – Beschluss des Bundesvorstandes der CDU Deutschlands.
- 42 Schneider, Hans D. und Elisabeth Hoffmann (2018): Familienförderung durch Wohneigentum – Kindern ein Zuhause geben, Konrad-Adenauer-Stiftung e. V.
- 43 Voigtländer, Michael (2021): Chancen im Wohnungsmarkt durch Vermögensbildung, Gutachten im Auftrag der LEG Immobilien AG.
- 44 Schneider, Hans D. und Elisabeth Hoffmann (2018): Familienförderung durch Wohneigentum – Kindern ein Zuhause geben, Konrad-Adenauer-Stiftung e. V.

- 45 Sekka, Pekka und Michael Voigtländer (2021): Wo die Teilung der Maklerprovision wirkt, IW-Kurzbericht 29/2021; online unter: <https://www.iwkoeln.de/studien/pekka-sagner-michael-voigtlaender-wo-die-teilung-der-maklerprovision-wirkt-509292.html> [letzter Zugriff: 30.04.2024].
- 46 Veranstaltung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (2021): Zwischenbilanz zur Wohnraumoffensive – Förderung „Serieller und modularer Bauweisen“ am 19. März 2021.
- 47 Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2021): Die Wohnraumoffensive und ihr Umsetzungsstand; online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/wohnraumoffensive-broschuere.html> [letzter Zugriff: 22.05.2024].
- 48 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024): FAQs zum Sozialen Wohnungsbau; online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/faqs/Webs/BMWSB/DE/wohnen/sozialer-wohnungsbau/sozialer-wohnungsbau-liste.html> [letzter Zugriff: 22.05.2024].
- 49 Bezirksamt Mitte von Berlin (2024): Soziale Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete); online unter: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php> [letzter Zugriff: 06.05.2024].
- 50 Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2021): Wohnungsbauprogramm des Senats Vertrag für Hamburg; online unter: <https://www.hamburg.de/bsw/vertrag-fuer-hamburg/> [letzter Zugriff: 24.05.2024].
- 51 Senatsentwicklung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2024): Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung; online unter: <https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/berliner-modell/> [letzter Zugriff: 24.05.2024].
- 52 Der Tagesspiegel (2021): Neubau ist machbar; online unter: <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/stadtentwicklung-neubau-ist-machbar/26909984.html> [letzter Zugriff: 24.04.2024].
- 53 Berliner Mieterverein e. V. (2022): Vergleich der Wohnungsmarktsituation von Berlin und Hamburg – Kurzstudie aus Anlass der Gründung eines Berliner Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbare Mieten; online unter: <https://www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm2204-kurzstudie-vergleich-wohnungsmarkt-berlin-hamburg.pdf> [letzter Zugriff: 24.05.2024].
- 54 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2023): Gewerbe zu Wohnraum – die zweite Transformationswerkstatt des BMWSB sucht nach Wegen zur schnellen Umsetzung; online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2023/12/trafo-gzw.html#:~:text=Thema%20der%20zweiten%20BMWSB%2DTransformations,Thema%20weiter%20vorangetrieben%20werden%20kann> [letzter Zugriff: 22.05.2024].
- 55 Der Tagesspiegel (2021): Wohnungskrise in Europas Metropolen – Welche Maßnahmen helfen gehen hohe Mieten?.
- 56 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2023): Gewerbe zu Wohnraum – die zweite Transformationswerkstatt des BMWSB sucht nach Wegen zur schnellen Umsetzung. JLL Research (2023): Von der Büro- zur Wohnnutzung – die Lösung zur Bewältigung des Wohnungsmangels; online unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/buero-zur-wohnnutzung> [letzter Zugriff: 22.05.2024].
- 57 Michael Voigtländer (2020): Die Folgen eines Umwandlungsverbots für den Wohnungsmarkt in Deutschland, Gutachten im Auftrag der Fraktion der Freien Demokraten im Deutschen Bundestag.
- 58 Der Tagesspiegel (2021): Wohnungskrise in Europas Metropolen – Welche Maßnahmen helfen gehen hohe Mieten?
- 59 Hans D. Schneider und Elisabeth Hoffmann (2018): Familienförderung durch Wohneigentum – Kindern ein Zuhause geben.
- 60 Christian Oberst und Michael Voigtländer (2024): Optionen für bezahlbaren Neubau, IW-Report Nr. 3/2024; online unter: <https://www.iwkoeln.de/studien/christian-oberst-michael-voigtlaender-optionen-fuer-bezahlbaren-neubau.html> [letzter Zugriff: 27.05.2024].
- 61 CDU (2024): Aufschwung für den Wohnungsbau – Beschluss des Bundesvorstandes der CDU Deutschlands.
- 62 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2023): Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft; online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/Massnahmenpaket-bauen/massnahmenpaket-artikel.html> [letzter Zugriff: 08.05.2024].

- 63 CDU (2024): Aufschwung für den Wohnungsbau – Beschluss des Bundesvorstandes der CDU Deutschlands.
- 64 Der Tagesspiegel (2021): Wohnungskrise in Europas Metropolen – Welche Maßnahmen helfen gehen hohe Mieten?
- 65 Der Tagesspiegel (2021): Wohnungskrise in Europas Metropolen – Welche Maßnahmen helfen gehen hohe Mieten?
- 66 rbb24 (2022): Vorkaufsrecht wurde 2022 in Berlin nicht mehr angewendet; online unter: Vorkaufsrecht der Berliner Bezirke für Mietwohnungen wird nicht mehr angewendet | rbb24 [letzter Zugriff: 24.05.2024].
- 67 Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2021): Die Wohnraumoffensive und ihr Umsetzungsstand; online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/wohnraumoffensive-broschuere.html> [letzter Zugriff: 22.05.2024].
- 68 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2023): Wohngeld-Plus – Reform; online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/wohngeld-plus/wohngeld-plus-artikel.html> [letzter Zugriff: 24.05.2024].
- 69 Zeit Online (2019): Will denn keiner Wohngeld? Online unter: <https://www.zeit.de/wirtschaft/2019-01/mietzuschuss-wohngeld-sozialeistung-anspruch> [letzter Zugriff: 24.05.2024].
- 70 Bundesministerium für Inneres, Bau und Heimat (2019): Werkstattgespräch Wohneigentumsförderung und Eigentumsbildung; online unter: https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/werkstattgesprach.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [letzter Zugriff: 08.05.2024].
- 71 Verbraucherzentrale (2023): Wohnungsbauprämie: Häufig gestellte Fragen und Antworten; online unter: <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/geld-versicherungen/bau-und-immobilienfinanzierung/wohnungsbaupraemie-haeufig-gestellte-fragen-und-antworten-59942> [letzter Zugriff: 08.05.2024].
- 72 Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages (2016): Sachstand: Staatliche Förderung bei der Erstellung neuen Wohnraums in ausgewählten Staaten (Aktenzeichen WD 4 – 3000 – 099/16); online unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/480100/eafc91a58e99a609850fdc2eb4f84118/WD-4-099-16-pdf-data.pdf> [letzter Zugriff: 08.05.2024].
- 73 Voigtländer, Michael (2021): Chancen im Wohnungsmarkt durch Vermögensbildung, Gutachten im Auftrag der LEG Immobilien AG.
- 74 Ebd.

Impressum

Herausgeberin: Konrad-Adenauer-Stiftung e. V. 2024, Berlin

Gestaltung und Satz: KALUZA+SCHMID Studio GmbH, Berlin

Druck: Kern GmbH, Bexbach

Printed in Germany.

Hergestellt mit finanzieller Unterstützung der Bundesrepublik Deutschland.

Diese Veröffentlichung der Konrad-Adenauer-Stiftung e. V. dient ausschließlich der Information. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbenden oder -helfenden zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen sowie für Wahlen zum Europäischen Parlament.



Der Text dieses Werkes ist lizenziert unter den Bedingungen von „Creative Commons Namensnennung-Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 international“, CC BY-SA 4.0 (abrufbar unter: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/legalcode.de>).

ISBN 978-3-98574-270-7

