

**Lehr- und Forschungsgebiet  
Immobilienprojektentwicklung**

Besucheradresse:  
Jakobstraße 2, 52064 Aachen, Germany  
Postalische Anschrift:  
Templergraben 55, 52062 Aachen, Germany

**Univ.-Prof. Dr.-Ing. Elisabeth Beusker**  
Telefon: +49 241 80-92581  
elisabeth.beusker@ipe.arch.rwth-aachen.de

**Theresa Kotulla, M.Sc.**  
Telefon: +49 241 80-92582  
theresa.kotulla@ipe.arch.rwth-aachen.de

15.03.2018

## Abstract zur Promotion von Theresa Kotulla

### Soziale Wohnraumförderung

Untersuchung der Weiterentwicklung des geförderten Wohnungsbaus in Deutschland

#### 1. Ausgangslage

In den vergangenen Jahrzehnten haben weltweit die staatlichen Investitionen in den Wohnungsmarkt nachgelassen und nicht mehr der ansteigenden Nachfrage entsprochen (vgl. Wetzstein, 2017). Heute übersteigt in nahezu allen Ländern in Europa in Ballungsräumen die Nachfrage das Angebot an preisgebundenen Wohnungen (vgl. Scanlon et al., 2014). Die soziale Absicherung des Wohnens durch unterschiedliche politische Instrumente hat in Deutschland eine lange Tradition (vgl. Oettgen und Metzmaker, 2011b). Das System der sozialen Wohnraumförderung hat sich in den vergangenen Jahrzehnten stark verändert und die deutschlandweiten Rahmenbedingungen haben sich stetig weiter auseinanderentwickelt (vgl. Heising und Baba, 2011).

In Deutschland wird bezahlbarer Wohnraum insbesondere in Ballungsräumen zunehmend seltener. Aufgrund dieser Entwicklung ist eine Vielzahl von Haushalten kaum noch in der Lage sich selbstständig mit adäquatem Wohnraum zu versorgen (vgl. Heising und Baba, 2011). Trotz der zunehmenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, ist in den vergangenen Jahren vor allem der Bestand an preisgebundenen Wohnungen zurückgegangen (vgl. EPI, 2009). Demgegenüber steht ein aktueller, jährlicher Bedarf von 140.000 neuen kostengünstigen Mietwohnungen der sich aus 80.000 preisgebundenen Sozialwohnungen und 60.000 bezahlbaren, freifinanzierten Wohneinheiten zusammensetzt (vgl. EPI 2015; Neitzel und Walberg, 2016).

#### 2. Problemstellung

Betrachtet man den zeitgleich zunehmenden Bedarf und den zurückgehenden Bestand an preisgebundenen Wohnungen liegt die Vermutung nahe, dass die Rahmenbedingungen der sozialen Wohnraumförderung hinsichtlich der Effizienz der Wohnungsbauprojekte optimiert werden müssen. Im Jahr 2006 wurde im Rahmen der Föderalismusreform die Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder übertragen. Dies hat den Vorteil, dass Gesetze und Vorschriften entsprechend der unterschiedlichen Bedarfslagen der Bundesländer erlassen werden können. Dadurch sind allerdings die derzeitigen, landesspezifischen Gesetze und Förderangebote der Bundesländer auf unterschiedlichem Stand und die verschiedenen Förderangebote schwer vergleichbar.

### 3. Zielsetzung

Grundsätzlich besteht aus sozialer und ökonomischer Sicht ein hohes Interesse an der Untersuchung der Weiterentwicklung des geförderten Wohnungsbaus. Verschiedene Publikationen und Studien setzen sich mit dem Thema der sozialen Wohnraumförderung auseinander. Bisher gibt es aber noch erheblichen Forschungsbedarf bzgl. der Frage inwiefern die unterschiedlichen Gesetze die Gebäudetypologien und die Effizienz von realisierten, geförderten Wohngebäuden beeinflussen.

**Übergeordnetes Ziel der Forschungsarbeit ist somit die Zusammenhänge der regionalen Rahmenbedingungen, der politischen Zielsetzungen und der realisierten Projekte empirisch zu untersuchen und zwischen fünf Bundesländern (Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hamburg und Nordrhein-Westfalen) zu vergleichen. Auf diese Weise sollen die politischen Zielsetzungen, Stärken, Schwächen und Potentiale der spezifischen Steuerungssysteme einzelner Bundesländer untersucht und identifiziert werden.**

### 4. Vorgehensweise

Im Rahmen dieser Forschungsarbeit wird das politische Steuerungselement der soziale Wohnraumförderung der Länder untersucht. Dabei wird die öffentliche Förderung des Neubaus preisgebundener Mietwohnungen für verschiedene Bundesländer analysiert.

Eine Vielzahl von Projektpartnern, z.B. Bauunternehmen, Projektentwickler, Architekturbüros sowie öffentliche und private Partner, unterstützen die Arbeit indem sie u.a. Planunterlagen und Informationen zu realisierten Bauprojekten zur Verfügung stellen. Die erhobenen geförderten Wohneinheiten werden hinsichtlich definierter Flächenverhältnisse und ihrer Effizienz in der Planung untersucht. Anschließend werden die Ergebnisse durch Gespräche mit Experten aus der Praxis ergänzt und validiert.

EPI, Eduard Pestel Institut e.V. Hrg. (2015): Kurzstudie Modellrechnungen zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs.

EPI, Eduard Pestel Institut e.V. Hrg. (2009): Wohnungsmangel in Deutschland? Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025.

Heising, P. und Baba, L. (2011): Neue Ansätze für kommunale Konzepte zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigem Einkommen. In: Information zur Raumentwicklung, Ausgabe 9/2011, S. 521-533.

Neitzel, M. und Walberg, D. (2016): Instrumentenkasten Wohnungsbau. Wichtige Handlungsfelder der Wohnungsbaupolitik.

Oettgen, N. und Metzmaker, M. (2011b): Wenn das Einkommen nicht zum Wohnen reicht - und wie der Staat hilft. Instrumente, Empfänger und Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens. In: Informationen zur Raumentwicklung. 2011b, S. 505-520.

Scanlon, K., Whitehead, C., Fernández Arrigoitia, M. (2014): Social Housing in Europe. London.

Wetzstein, S. (2017): The global urban housing affordability crisis. In: Urban Studies. Ausgabe 19/2017.