

Online-Anhang zu
Soziale Wohnraumförderung in den deutschen Bundesländern: Wohnraum zwischen Markt und Dekomodifizierung

Nikolas Daub

Tabelle A1: Rohdatenmatrix Bedingungen

Land	Angespannte Wohnungsmärkte	Kabinettsitze linke Parteien	Staatsschuldenquote
Baden-Württemberg	86,9%	50,68%	9,94%
Bayern	80,8%	0,00%	5,76%
Berlin	100,0%	85,29%	46,06%
Brandenburg	44,9%	85,78%	25,65%
Bremen	100,0%	94,12%	64,19%
Hamburg	100,0%	70,00%	21,80%
Hessen	71,5%	12,12%	14,98%
Mecklenburg-Vorpommern	32,0%	58,17%	24,48%
Niedersachsen	62,9%	39,57%	21,81%
Nordrhein-Westfalen	43,8%	41,18%	21,30%
Rheinland-Pfalz	52,9%	92,94%	23,36%
Saarland	19,2%	33,33%	39,39%
Sachsen	42,8%	18,61%	8,76%
Sachsen-Anhalt	10,9%	33,53%	35,28%
Schleswig-Holstein	79,3%	47,22%	31,25%
Thüringen	20,1%	58,82%	27,51%

Quelle: Eigene Berechnung nach Zahlen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und dem Stabilitätsrat; Stand 2022.

Definitionen:

Angespannte Wohnungsmärkte: Prozentualer Anteil der Bevölkerung, der auf einem angespannten Wohnungsmarkt lebt in der Zeit 2006 bis 2022

Kabinettsitze linke Parteien: Prozentualer Anteil linker Parteien an den Kabinettsitzen einer Landesregierung in der Zeit zwischen 2006 und 2022

Staatsschuldenquote: Staatsverschuldung (p.K.) in Relation zum BIP (p.K) in der Zeit von 2008 bis 2022

Kalibrierung Bedingungen

Tabelle A2: Kabinettsitze linke Parteien

Qualitative Einstufung	Zugeordneter QCA-Wert	Bundesland
Geringer Anteil	0	Bayern
Eher geringer als hoher Anteil	0,33	Hessen, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt
Eher hoher als geringer Anteil	0,67	Baden-Württemberg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein, Thüringen
Hoher Anteil	1	Berlin, Brandenburg, Bremen, Rheinland-Pfalz, Hamburg

Quelle: Eigene Recherche; Stand 2022.

Wie Reus und Vogel (2024) zeigen, haben in bisherigen Studien zum Test der Parteidifferenzhypothese linke Parteien den stärksten Effekt auf den Policy-Inhalt (Reus & Vogel, 2024). Im Folgenden wird daher der Anteil linker Parteien an den Kabinettsitzen in den Landesregierungen der Bundesländer zwischen 2006 und 2022 dazu genutzt, um zu messen, welchen Einfluss eine Beteiligung linker Parteien an der Landesregierung auf das Outcome bei der sozialen Wohnraumförderung hat. Der Anteil wird daher wie folgt operationalisiert:

Geringer Anteil: Keine linke Regierungsbeteiligung

Eher geringer als hoher Anteil: Niedriger Anteil linker Kabinettsitze in Koalitionsregierungen immer unter konservativem Ministerpräsidenten [Juniorrolle]

Eher hoher als geringer Anteil: Höherer Anteil linker Kabinettsitze in wechselnden Koalitionsregierungen mit teilweise Ministerpräsidenten linker Partei [wechselnd zwischen Senior- und Juniorrolle]

Hoher Anteil: Durchgehend linke Ministerpräsidenten [Seniorrolle]

Tabelle A3: Anteil der Bevölkerung auf angespannten Wohnungsmärkten

Qualitative Einstufung	Zugeordneter QCA-Wert	Bundesland
Wenig angespannt	0	Saarland, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern
Eher wenig als stark angespannt	0,33	Brandenburg, NRW, Rheinland-Pfalz, Sachsen
Eher stark als wenig angespannt	0,67	Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Niedersachsen, Schleswig-Holstein
Stark angespannt	1	Berlin, Bremen, Hamburg,

Quelle: Eigene Berechnung nach Zahlen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR); Stand 2022.

Wenig angespannt: Regionen mit einer niedrigen Bevölkerungsdichte und geringem Nachfragedruck. Es gibt nur wenig Zuwanderung oder sogar Abwanderung und eine moderate wirtschaftliche Entwicklung. Auch urbane Zentren in diesen Regionen entwickeln keine hohe Zugkraft für Zuwanderung. Es gibt genügend Wohnraum im Verhältnis zur Nachfrage.

Eher wenig als stark angespannt: In diesen Regionen halten sich wachsende urbane Zentren und schrumpfende, insbesondere ländliche Gebiete, die Waage. Teilweise existieren auch starke wirtschaftliche Regionen neben strukturschwachen Regionen.

Eher stark als wenig angespannt: Ein großer Anteil der Bevölkerung lebt in städtischen Gebieten, die oft unter Wohnraummangel leiden. Diese Regionen ziehen viele Arbeitskräfte und Studenten an, was die Nachfrage nach Wohnraum erhöht. Hohe Zuwanderungsraten verstärken die Marktanspannung.

Stark angespannt: Nahezu die gesamte Bevölkerung lebt in hochverdichteten, urbanen Gebieten mit starker Wohnraumknappheit. Diese Regionen bilden wirtschaftliche Zentren, die einen hohen Zuzug und somit eine hohe Nachfrage nach Wohnraum verursachen. Ein kontinuierlicher Zustrom von Menschen aus dem In- und Ausland führt zu stark angespannten Wohnungsmärkten.

Tabelle A4: Staatsschuldenquote

Qualitative Einstufung	Zugeordneter QCA-Wert	Bundesland
Kritische Staatsverschuldung und begrenzte Finanzkraft	1	Berlin, Bremen, Saarland, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein
Keine kritische Staatsverschuldung, aber begrenzte Finanzkraft	0,67	Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Thüringen
Keine kritische Staatsverschuldung und höhere Finanzkraft	0,33	Niedersachsen, NRW, Rheinland-Pfalz
Niedrige Staatsverschuldung und hohe Finanzkraft	0	Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen

Quelle: Eigene Berechnung nach Zahlen des Stabilitätsrates; Stand 2022.

Die Staatsschuldenquote der Bundesländer, also das Verhältnis der staatlichen Schulden zum Bruttoinlandsprodukt (BIP) eines Bundeslandes, gibt wichtige Hinweise auf den diskretionären fiskalischen Spielraum der jeweiligen Landesregierungen. Dieser Spielraum bezieht sich auf die Fähigkeit der Landesregierung, ihre Ausgaben- und Einnahmenpolitik flexibel und unabhängig von bestehenden Verpflichtungen und Zwängen zu gestalten (Dose & Wolfes, 2016). Hohe Staatsschuldenquoten bedeuten oft, dass ein größerer Teil des Haushaltsbudgets für Zinszahlungen verwendet werden muss. Dies reduziert die Mittel, die für andere Ausgaben oder Investitionen zur Verfügung stehen. Zudem kann eine hohe Schuldenquote die Kreditwürdigkeit eines Bundeslandes negativ beeinflussen. Dies kann zu höheren Zinssätzen für neue Schulden führen, was die Kosten für die Aufnahme neuer Kredite erhöht und den fiskalischen Spielraum weiter einschränkt. Darüber hinaus unterliegen die Bundesländer in Deutschland mit der Schuldenbremse (Art. 109 und 115 GG), einer verfassungsrechtlichen Regelung, die ihre Möglichkeiten zur Neuverschuldung stark einschränkt. Diese Regel besagt, dass die Länder ab dem Jahr 2020 grundsätzlich keine neuen Schulden mehr aufnehmen dürfen, es sei denn, es liegt eine außergewöhnliche Notsituation vor. Diese gesetzliche Restriktion zwingt die Länder dazu, ihre Haushalte auszugleichen und finanziell nachhaltig zu wirtschaften. Dies kann den fiskalischen Spielraum der Landesregierung einschränken, da weniger Flexibilität bei der Ausgabenplanung besteht. Die Einhaltung der mit der Föderalismusreform II im Jahr 2009 eingeführten Schuldenbremse obliegt dem Stabilitätsrat, der auch für die Haushaltsüberwachung in den Bundesländern zuständig ist. Bei der Prüfung kann der Stabilitätsrat eine drohende Haushaltsnotlage in den Bundesländern feststellen und daraufhin ein Sanierungsprogramm mit den entsprechenden Bundesländern vereinbaren. Außerdem prüft der Stabilitätsrat die Konsolidierungspflichten der Länder Berlin, Bremen, Saarland, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein, die gemäß Artikel 143d des Grundgesetzes den vollständigen Abbau ihrer Finanzierungsdefizite bis 2020 beinhalten, um einen strukturell ausgeglichenen Haushalt gemäß

Artikel 109 Absatz 3 des Grundgesetzes zu erreichen. Diese Länder erhalten dafür Konsolidierungshilfen von der bundesstaatlichen Gemeinschaft, die an die Bedingung geknüpft sind, die jährlichen Defizitobergrenzen einzuhalten. Der Stabilitätsrat prüft seit 2012 jährlich, ob die Defizitobergrenzen eingehalten werden, und stellt sicher, dass die Länder auf dem vorgegebenen Weg zur Haushaltskonsolidierung bleiben. Der Stabilitätsrat kann bei Nichteinhaltung Maßnahmen vorschlagen, um die finanzielle Stabilität sicherzustellen. Der Indikator wird wie folgt operationalisiert:

Kritische Staatsverschuldung und begrenzte Finanzkraft: Die Höhe der Staatsverschuldung wird regelmäßig durch den Stabilitätsrat angemahnt. Es bestehen Konsolidierungsverpflichtungen gegenüber dem Stabilitätsrat, um den Verschuldungsgrad zurückzuführen. Bundesländer in dieser Gruppe sind kontinuierlich seit 2006 Nehmerländer im Länderfinanzausgleich.

Keine kritische Staatsverschuldung, aber begrenzte Finanzkraft: Die Staatsverschuldung liegt nicht auf einem Niveau, das durch den Stabilitätsrat abgemahnt wird, das Bundesland zählt aber im Länderfinanzausgleich regelmäßig zu den größten Empfängerländern für Mittel von finanzstärkeren Ländern.

Keine kritische Staatsverschuldung und höhere Finanzkraft: Die Staatsverschuldung liegt nicht auf einem Niveau, das durch den Stabilitätsrat abgemahnt wird, und das Bundesland erhält zwar im Länderfinanzausgleich regelmäßig Mittel von finanzstärkeren Ländern, aber nur in geringem Umfang.

Niedrige Staatsverschuldung und hohe Finanzkraft: Niedrige Staatsschuldenquote und gleichzeitig seit 2006 kontinuierlich Geberland im Bundesfinanzausgleich.

Kalibrierung Outcome

Tabelle A5: Bindungsdauer

Bindungsdauer	Zugeordneter QCA-Wert	Bundesland
Sehr kurzfristig	0	Bremen, Saarland
Kurzfristig	0,33	Baden-Württemberg, Brandenburg, Hessen, Niedersachsen, NRW, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen
Mittelfristig	0,67	Hamburg, Berlin, Bayern, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein
Langfristig	1	

Quelle: Eigene Recherche.

15 oder weniger Jahre: Im Vergleich zur Nutzungsdauer eines Wohngebäudes sehr kurzfristige Mietpreis- und Belegungsbindung. Mit Blick auf die durchschnittliche Wohndauer in einer Mietwohnung in Deutschland von 12 Jahren (Egner et al., 2004), nimmt eine Sozialwohnung bei einer entsprechenden Bindungs- und Belegungsdauer nur etwas mehr als einen Haushalt auf.

Mehr als 15 aber weniger als 30 Jahre: Im Vergleich zur Nutzungsdauer des Gebäudes nach wie vor eher kurzfristige Mietpreis- und Belegungsbindung, allerdings kommt bei der durchschnittlichen Wohndauer in einer Mietwohnung mehr als ein Haushalt dazu, die Wohnung während der Mietpreis- und Belegungsbindung zu nutzen.

30 und mehr, aber weniger als 50 Jahre: Im Vergleich zur Nutzungsdauer eines Wohngebäudes mittelfristige Mietpreis- und Belegungsbindung.

50 Jahre und mehr: Im Vergleich zur Nutzungsdauer eines Wohngebäudes vergleichsweise langfristige Mietpreis- und Belegungsbindung.

Tabelle A6: Belegungsart

Belegungsart	Zugeordneter QCA-Wert	Bundesland
Allgemeine Belegungsrechte	0	Berlin, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland, Sachsen-Anhalt, Thüringen
Benennungsrechte	0,67	Bayern, Hessen, Niedersachsen, NRW, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein, Sachsen
Besetzungsrechte	1	Baden-Württemberg, Brandenburg, Hamburg,

Quelle: Eigene Recherche.

Allgemeine Belegungsrechte: Aufgrund der hohen Berechtigungszahl und der großen Nachfrage nach Sozialwohnungen sind Mieter hier ähnlichen Mechanismen ausgesetzt wie auf dem regulären Wohnungsmarkt.

Benennungsrechte: Staatliche Verwaltungsstellen haben die Möglichkeit, Haushalte vorzugeben, aus denen der Vermieter auswählen kann, wodurch eine starke Wettbewerbssituation auf dem Markt abgemildert wird.

Besetzungsrechte: Staatliche Verwaltungsstellen können den Haushalt für eine Wohnung bestimmen, wodurch Marktmechanismen vollständig außer Kraft gesetzt werden.

Tabelle A7: Miethöhe

Differenz anfängliche Miethöhe / Angebotsmieten	Zugeordneter QCA-Wert	Bundesland
Niedrig	0	Sachsen-Anhalt
Eher niedrig als hoch	0,33	Mecklenburg-Vorpommern, Saarland, Thüringen
Eher hoch als niedrig	0,67	Brandenburg, Bremen, Niedersachsen, NRW, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein, Sachsen
Hoch	1	Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hamburg, Hessen

Quelle: Eigene Recherche.

Niedrig: Die anfängliche Miethöhe liegt auf Marktmietenniveau oder sogar darüber.

Eher niedrig als hoch: Die anfängliche Miethöhe liegt nur unwesentlich unter dem Marktmietenniveau, sodass keine große Kostenentlastung für Haushalte einer geförderten Mietwohnung entsteht.

Eher hoch als niedrig: Die anfängliche Miethöhe liegt unterhalb des Marktmietenniveaus und stellt eine finanzielle Entlastung für die Haushalte dar.

Hoch: Die anfängliche Miethöhe weicht deutlich von der aktuellen Angebotsmiete ab und der geförderte Wohnraum hat eine starke Kostensenkung für die Haushalte zur Folge.

Tabelle A8: Mieterhöhungsmöglichkeiten

Mieterhöhungsmöglichkeiten	Zugeordneter QCA-Wert	Bundesland
hoch	0	Sachsen, Sachsen-Anhalt
Eher hoch als niedrig	0,33	Bremen, Saarland
Eher niedrig als hoch	0,67	Baden-Württemberg, Bayern, Brandenburg, Hessen* (Besonderheit öUV), Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein, Thüringen
niedrig	1	Berlin, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, NRW

Quelle: Eigene Recherche.

Hoch: (Kappungsgrenzen nach BGB § 558) Über das Mietrecht deckelt der Bund in regulären Mietverhältnissen die Möglichkeiten, die Miete zu erhöhen. Gelten für eine Sozialwohnung lediglich die rechtlichen Bestimmungen wie in regulären Mietverhältnissen, stellt dies keine weitere Abschirmung von Marktmechanismen dar.

Eher hoch als niedrig: Die Kappungsgrenze liegt unter der herkömmlichen mietrechtlichen Regulierung, jedoch nicht wesentlich, und bei kontinuierlicher Nutzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten lassen sich nach wie vor Renditeerwartungen erfüllen.

Eher niedrig als hoch: Die Kappungsgrenze (5 - 10% alle drei Jahre) liegt über der Kostenmiete, stellt jedoch eine signifikante Absenkung gegenüber der herkömmlichen mietrechtlichen Regulierung dar.

Niedrig: (Kappungsgrenze unter 5%) Eine Kappungsgrenze von unter 5% alle drei Jahre bedeutet eine deutliche Abweichung von Marktprozessen, da Vermieter ihre Mieteinnahmen nicht mehr in einem marktkonformen Rahmen anpassen können. Die Möglichkeit, Mietpreise entsprechend der Nachfrage und den Marktbedingungen zu erhöhen, wird erheblich reduziert. In einem freien Markt passen sich die Preise, einschließlich Mieten, den sich ändernden wirtschaftlichen Bedingungen an. Dies beinhaltet die Inflationsrate, den Zustand und die Lage der Immobilie sowie die Nachfrage nach Wohnraum. Eine Kappungsgrenze von weniger als 5% verhindert jedoch eine dynamische Anpassung. Zugleich ist der vollständige Ausschluss von Mieterhöhungen keine realistische Option,

da eine zumindest kostendeckende Miete gewisse Erhöhungen der Miete notwendig macht, um Ausgaben für Instandhaltung und Renovierungen zu finanzieren. Da mit der Kostenmiete jedoch keine Rediteerwartungen wie im herkömmlichen Markt vorgesehen sind, fasse ich hierunter einen Mechanismus auf, der sich nicht am Markt orientiert.

Tabelle A9: Nachwirkungsfrist

Nachwirkungsfrist	Zugeordneter QCA-Wert	Bundesland
Keine Nachwirkungsfrist	0	Saarland
8 bis 12 Jahre	0,67	Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen,
Keine Verkürzung der Bindungsdauer	1	NRW, Schleswig-Holstein

Quelle: Eigene Recherche.

Keine Nachwirkungsfrist: Sieht das Fördergesetz oder die Verwaltungsvorschrift keinerlei Hürden vor, um die Mietpreis- und Belegungsdauer im Falle einer frühzeitigen Rückzahlung der Förderkredite zu sichern, stehen Sozialwohnungen unmittelbar dem regulären Mietwohnungsmarkt zur Verfügung.

8-12 Jahre: Mittelfristig steht die Mietwohnung damit dem regulären Mietwohnungsmarkt erneut zur Verfügung.

Keine Verkürzung der Bindungsdauer: Sieht das Fördergesetz oder die Verwaltungsvorschrift keine Veränderung der Mietpreis- und Belegungsdauer im Falle einer frühzeitigen Rückzahlung der Förderkredite vor, stehen Sozialwohnungen zumindest für ihre ursprünglich festgelegte Dauer dem regulären Mietwohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

Tabelle A10: Kalibrierung Outcome

Bundes-land	Bindungs-dauer	Belegungsa rt	Miethöh e	Kappungs-grenze	Nachwirkungs-frist	Fuzzy-Wert
BW	0,33	1	1	0,67	0,67	0,67
BY	1	0,67	1	0,67	0,67	0,67
BE	0,67	0	1	1	0,67	0,67
BB	0,33	1	0,67	0,67	0,67	0,67
HB	0	0	0,67	0,33	0,67	0,33
HH	0,67	1	1	1	0,67	1
HE	0,33	0,67	1	0,67	0,67	0,67
MV	1	0	0,33	1	0,67	0,33
NI	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67
NRW	0,67	0,67	0,67	1	1	0,67
RLP	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67
SL	0	0	0,33	0,33	0	0
SN	0	0,67	0,67	0	0,67	0,33
SA	0,33	0	0	0	0,67	0
SH	1	0,67	0,67	0,67	1	0,67
TH	0,33	0	0,33	0,67	0,67	0,33

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Kalibrierung basiert auf zwei alternativen Konzepten, die jeweils eigenständige Kriterien für die Zugehörigkeit zum Outcome definieren.

Das erste Konzept gründet sich auf die Annahme, dass eine langfristige Bindung des Wohnraums in Verbindung mit stärkeren Belegungsrechten und einer verlängerten Nachwirkungsfrist eine hohe Mengenmitgliedschaft begründet. Diese Faktoren gewährleisten, dass sozial gebundener Wohnraum über einen langen Zeitraum zweckgebunden genutzt wird und nicht kurzfristigen Marktmechanismen unterliegt. Durch die Belegungsrechte wird sichergestellt, dass bestimmte Gruppen – benachteiligte Haushalte – bevorzugt Zugang erhalten. Dadurch wird primär das Problem von Zugangsschwierigkeiten adressiert.

Das zweite Konzept verfolgt einen anderen Ansatz, indem es den Fokus auf eine niedrige Anfangsmiete in Verbindung mit einer strikten Kappungsgrenze legt. Diese Maßnahmen sorgen dafür, dass Mietpreise nicht nur kurzfristig erschwinglich sind, sondern auch über die Zeit hinweg stabil auf einem niedrigen Niveau gehalten werden. Die Begrenzung von Mietsteigerungen verhindert, dass Wohnraum nach der Erstvergabe schrittweise an die allgemeinen Marktmieten angepasst wird, und sichert langfristig leistbaren Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen. Dadurch wird vorrangig das Problem von Zahlungsschwierigkeiten reduziert.

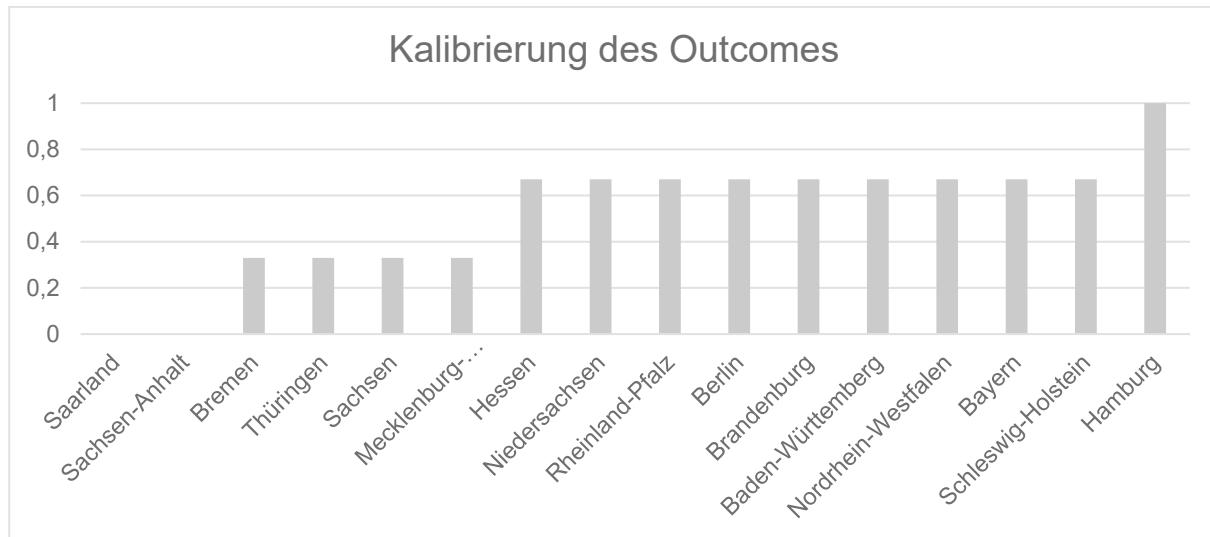
Innerhalb jedes Konzepts bestimmt der niedrigste Wert die Mengenmitgliedschaft. Trotz ihrer konzeptionellen Unterschiede führen beide Ansätze zur Möglichkeit einer hohen Mengenmitgliedschaft, da sie unterschiedliche, aber gleichwertige Mechanismen zur Entkopplung

des Wohnraums von Marktlogiken darstellen. Während das erste Konzept stärker den Zugang zu sozialem Wohnraum erleichtert, zielt das zweite stärker darauf ab, Zahlungsschwierigkeiten zu begrenzen.

Nach der rechnerischen Kalibrierung erfolgt eine qualitative Sichtung der Ergebnisse, um nicht eindeutige Fälle zu überprüfen und gegebenenfalls individuelle Anpassungen auf Basis der spezifischen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen einzelner Bundesländer vorzunehmen. Abweichend von der festgelegten Regel wird für Berlin, das Saarland und Sachsen nach einer kritischen Prüfung der Fuzzy-Wert nachträglich angepasst.

In der Gesamtschau erreicht das Saarland in drei der fünf zentralen Kategorien keine Mengenmitgliedschaft, weshalb das Land von 0,33 auf 0 herabgestuft wird. Sachsen hingegen wird von 0 auf 0,33 hochgestuft, da im landeseigenen Förderprogramm die anfängliche Miethöhe deutlich unterhalb des Marktmietenniveaus liegt und zugleich ein größeres staatliches Mitspracherecht bei der Wohnungsbelegung besteht, was eine höhere Einstufung rechtfertigt. Berlin hätte nach der aufgestellten Regel eine Mengenmitgliedschaft von 1 durch die vergleichsweise starke Absenkung der Fördermiete gegenüber Marktmiete und strikte Kappungsgrenzen für Sozialwohnungen. Eine Gesamtbetrachtung des Förderprogramms legt jedoch nahe, dass diese Einstufung nicht gerechtfertigt ist. Das Land verfügt lediglich über allgemeine Belegungsrechte, die angesichts der besonders hohen Nachfrage nach Sozialwohnungen keine weitergehende Steuerung ermöglichen. Daher weise ich Berlin den Wert 0,67 zu.

Abbildung A1: Kalibriertes Outcome



Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle A11: Gegenüberstellung Angebots- und Sozialmieten

BL	Mittelwert anfängliche Fördermiethöhe	Mittelwert Angebotsmiete	Prozentuale Differenz Fördermiete & Angebotsmiete
SH	6,68	8,51	22%
HH	7,00	11,42	39%
NI	5,68	7,56	25%
HB	6,10	8,10	25%
NRW	6,21	7,76	20%
HE		9,34	
RLP	6,11	7,81	22%
BW		9,81	
BY		10,06	
SL	6,20	7,07	12%
BE	6,20	9,95	38%
BB	5,65	8,12	30%
MV	6,00	6,81	12%
SN		6,04	
ST	6,11	5,77	-6%
TH	5,65	6,30	10%

Quelle: Fördergesetze und Verwaltungsrichtlinien der Bundesländer, Empirica AG (Angebotsmieten); Stand 2022. Eigene Berechnungen.

Tabelle 11 weist anhand der Bevölkerungszahl gewichtete Mittelwerte für die anfängliche Fördermiethöhe sowie die Angebotsmiete innerhalb eines Bundeslandes auf. Einige Bundesländer haben keine regionale Staffelung der anfänglichen Fördermiethöhe, wie bspw. Berlin oder Mecklenburg-Vorpommern. Für alle Bundesländer mit einer Staffelung der anfänglichen Miethöhe wurde für jede Gemeinde die vorgeschriebene Miethöhe ermittelt und diese anschließend mit dem Bevölkerungsstand 2022 gewichtet. Analog dazu wurde bei den Angebotsmieten verfahren. In Bayern obliegt die Festlegung der anfänglichen Miethöhe der kommunalen Verwaltung; in Baden-Württemberg und Hessen dient als Referenzwert der Mietspiegel; in Sachsen richtet sich die Fördermiete an der durchschnittlichen Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen in dem gleichen oder einem vergleichbaren Wohngebiet aus. Für diese vier Länder kann daher keine einheitliche Fördermiete ermittelt werden.

Tabelle A12: Lösungsterm „Parsimonious Solution“

Lösungsterm (Parsimonious)	incls	PRI	covS	Fälle
~SQ → Y	0.865	0.754	0.759	BW, BY, HH, HE, NI, NRW, RLP

Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle A13: Förderstatistik der Länder

BL	Fördervolumen gesamte soziale Wohnraumförderung in Mio. Euro (Durchschnitt 2016-2019)	Anzahl geförderter Neubau-Mietwohnungen (Durchschnitt 2014-2020)	Sozialwohnungen pro tausend Einwohner (Stand 2020)
BW	542,40 €	1.218	5
BY	678,79 €	4.184	10
BE	180,93 €	2.338	32
BB	69,36 €	450	11
HB	17,91 €	187	12
HH	298,54 €	2.719	43
HE	187,84 €	1.364	13
MV	9,96 €	134	4
NI	151,25 €	991	9
NR W	957,00 €	6.173	26
RLP	173,47 €	523	13
SL	4,48 €	16	1
SN	74,47 €	506	3
ST	22,38 €	13	2
SH	136,92 €	963	16
TH	35,68 €	170	7

Quelle: „Bremer Tabellen“, „Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung“ und „Verwaltungsvereinbarung über den sozialen Wohnungsbau im Programmjahr 2020 (Artikel 104d des Grundgesetzes)“. Eigene Berechnungen.

Literaturverzeichnis

Dose, Nicolai, & Wolfes, Felix (2016). Die Höhe der Beamtenbesoldung in den Ländern. Der Versuch einer Erklärung: Parteidifferenzhypothese oder Verschuldungsdruck? *Zeitschrift für vergleichende Politikwissenschaft*, 4(9), 267–293.

Egner, Björn, Georgakis, Nikolaos, Heinelt, Hubert, & Bartholomäi, Reinhart C. (2004). *Wohnungspolitik in Deutschland: Positionen, Akteure, Instrumente*. Schader-Stiftung Darmstadt.

Reus, Iris, & Vogel, Stephan (2024). Taking Stock after 40 Years of Comparative Land Policy Analysis (1980–2020). A Review of the Predictors of Regional Policy Output in Germany. *German Politics*, 33(1), 178–201. <https://doi.org/10.1080/09644008.2021.1999929>