

Wohnungspolitik

Falsch gefördert

Bezahlbarer Wohnraum ist knapp. Für immer mehr Menschen wird Wohnen zu einer erheblichen finanziellen Belastung. Gleiches gilt für die öffentliche Hand: Für die Wohnungspolitik sind 2026 fast 36 Mrd. € veranschlagt – und damit knapp 10 Mrd. € mehr als noch zehn Jahre zuvor (Schulte et al., 2026). Wohnen bleibt trotzdem teuer. Die aktuelle Wohnungspolitik fördert diese Schieflage. Derzeit sind rund 80 % der öffentlichen Mittel für Maßnahmen der Subjektförderung bestimmt. Das heißt, Bund, Länder und Kommunen schließen über das Wohngeld und die Übernahme von Wohnkosten in der Grundsicherung Bezahlbarkeitslücken für bedürftige Haushalte. Fiskalisch dominant ist diese Form der Förderung erst seit 2005: Die Grundsicherungsreform ersetzte die einkommensbasierte Arbeitslosenhilfe durch einen Regelsatz plus Kosten der Unterkunft. Damit setzte ein erhebliches sozialpolitisches Finanzvolumen fortan wohnungspolitische Anreize. Aus wohnungspolitischer Perspektive ist die Subjektförderung vor allem teure Symptombekämpfung. Sie stellt Bezahlbarkeit durch Zuschüsse zu Mietzahlungen her, schafft damit jedoch keinen Quadratmeter tatsächlich bezahlbaren Wohnraums. In der Praxis kann sie bei einem unelastischen Angebot sogar kontraproduktiv sein, da eine staatliche Absicherung der kaufkräftigen Nachfrage Anreize für Preiserhöhungen im fiskalisch gestützten Mietmarktsegment setzt.

Die Entwicklung der Mietpreise im Grundsicherungssystem veranschaulicht diese Dynamik. In den letzten Jahren sind die Quadratmetermieten von Haushalten mit staatlich übernommenen Kosten der Unterkunft deutlich stärker gestiegen als die Mieten insgesamt (Schulte & Krahé, 2026). Die Fehlanreize der Subjektförderung sind dafür mitverantwortlich. Dies erzeugt gleich doppelten fiskalischen Kostendruck: Zunehmend angespannte Wohnungsmärkte vergrößern den Kreis der Anspruchsberechtigten und erhöhen bestehende Leistungsansprüche. Der Bedarf an Subjektförderung steigt weiter.

Eine fiskalisch nachhaltige Wohnungspolitik sieht anders aus. Im Gegensatz zur Subjektförderung kann Objektförderung strukturell bezahlbaren Wohnraum schaffen. Durch die Förderung des Wohnungsbaus kann sie gezielt die Angebotsseite beeinflussen. Im besten Fall trägt das dazu bei, Engpässe einzudämmen und Preise zu stabilisieren.

© Der/die Autor:in 2026. Open Access: Dieser Artikel wird unter der Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz veröffentlicht (creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de).

Open Access wird durch die ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft gefördert.

Zumindest Letzteres gelingt im frei finanzierten Neubau aktuell kaum – dafür sind die erforderlichen Mieten zu hoch (Walberg et al., 2026). Besonders über den sozialen Wohnungsbau hingegen kann durch Objektförderung bedarfsgerechter Wohnraum im preisgünstigen Marktsegment entstehen. Eine Ausweitung der Objektförderung belastet öffentliche Haushalte zunächst ebenso wie weitere Aufwüchse in der Subjektförderung. Anders als die Subjektförderung setzt die Objektförderung aber am Ausgangsproblem an – und investiert damit in Bedingungen, die den Förderbedarf perspektivisch dämpfen können. Folglich ist es ein Schritt in die richtige Richtung, dass der soziale Wohnungsbau wieder verstärkt gefördert wird. Zugleich ist unklar, ob diese Trendwende ausreicht. Einerseits bleiben die Objektförderervolumina historisch betrachtet niedrig. Andererseits hat sie ein Zeitproblem: Sie wirkt nur in der mittleren Frist. Bis sich Fördermittel in materielle Verbesserungen der Wohnraumversorgung übersetzen, können Jahre vergehen. Die Objektförderung verspricht also keine kurzfristige Lösung.

Aktuell verspricht sie auch keine langfristige. Denn seit dem Ende der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 erhält sich der soziale Wohnungsbau nur durch einen permanenten Mitteldurchlauf: Die Fördermittel erkaufen nur eine befristete soziale Zwischennutzung, danach gelten wieder reguläre Marktmieten. Die jüngsten Mittelaufwüchse verlangsamen daher in erster Linie ein weiteres Abschmelzen des preisgebundenen Bestands. Um unterm Strich mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wäre ein stärkeres Wachstum der Objektförderung notwendig, unter Umständen zusammen mit einer Weiterentwicklung der 2025 in Kraft getretenen wiedereingeführten Wohnungsgemeinnützigkeit. Fiskalisch wird das herausfordernd. Aber ohne eine strategische Neuausrichtung verharrt die Wohnungspolitik weiterhin in einer Sackgasse, in der Subjektförderung teuer und Wohnen trotzdem nicht günstiger wird. Für eine Wohnungspolitik, die bezahlbaren Wohnraum schafft und dabei langfristig selbst bezahlbar bleibt, braucht es Gestaltungswillen und einen langen Atem.

Sara Schulte

Dezernat Zukunft – Institut für Makrofinanzen

Literatur

- Schulte, S. & Krahé, M. (2026). *Eine kurze Fiskalgeschichte der deutschen Wohnungspolitik. Von Objekt- zu Subjektförderung und zurück?* Dezernat Zukunft.
- Schulte, S., Krahé, M., Kockrow, N. & Li, A. (2026). *Wohnraumförderung in Deutschland (1965-2026)* [Datensatz].
- Walberg, D., Gniechwitz, T., Wientzek, D., Von Bodelschwingh, A., Enders, K., Bahls, M., Grünky, J. & Halstenberg, M. (2026). *Wohnungsbau in Deutschland: Bedarf und Erleichterung*. Bauforschungsbericht, Nr. 93. ARGE; RegioKontext.