

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Hanna Steinmüller, Dr. Alaa Alhamwi, Sylvia Rietenberg, Kassem Taher Saleh, Mayra Vriesema, Julian Joswig, Lisa Paus, Julia Schneider, Timon Dzienus, Karoline Otte, Katrin Uhlig, Claudia Müller und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Förderung des Bundes für gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbau

In Deutschland gibt es nur noch 1 Million soziale oder gemeinnützige Wohnungen. Zugleich haben aktuell etwa 11 Millionen Haushalte einen Anspruch auf eine vergünstigte Wohnung (Pestel-Institut, 2026). Dieser Mismatch ist einer der Gründe für die anhaltende Krise auf unseren Wohnungsmärkten. Die große Lücke in der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist aus Sicht der Fragestellerinnen und Fragesteller auf mehrere Fehlentwicklungen zurückzuführen: Erstens wurde mit der Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit 1990 ein großer Teil des Wohnungsbestands aus der Mietpreisbindung entlassen (Kuhnert, Leps, 2017). Zweitens haben zur Jahrtausendwende viele Kommunen ihre Wohnungsbestände an private Investoren verkauft und damit an direktem Einfluss auf die lokalen Wohnungsmärkte verloren (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR], 2011). Drittens sieht die soziale Wohnraumförderung keine dauerhafte Sozialbindung vor. Dies führt dazu, dass das Segment der Sozialwohnungen seit Jahren immer kleiner wird (Statista, 2025).

Zwar wurden die Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau in den vergangenen Jahren immer weiter aufgestockt. Die erhoffte „Trendwende“ blieb bisher jedoch aus. Die Erhöhung der Bundesmittel auf mehr als das Dreifache führte nur zu einer Steigerung der geförderten Sozialwohnungen um 32 Prozent (Pestel-Institut, 2026). Die absolute Zahl der Sozialwohnungen sinkt weiter. Zugleich werden mittlerweile fast die Hälfte der geförderten Wohnungen von privaten Wohnungsunternehmen gebaut, während der Anteil der kommunalen Wohnungsunternehmen seit 2020 von 54 auf nur noch 38 Prozent gefallen ist. Ein Lichtblick war die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit zum 1. Januar 2025. Es ist jedoch bisher unklar, welche Reichweite die Regelung in ihrem ersten Jahr entfalten konnte. Zudem hat die Bundesregierung die im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD angekündigten Investitionszuschüsse noch nicht eingeführt.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Plant die Bundesregierung, einen Investitionszuschuss für die Wohngemeinnützigkeit einzuführen, wenn ja, bis wann, in welcher Höhe, auf welcher Rechtsgrundlage, und wenn nein, warum nicht?

2. Plant die Bundesregierung, eine Wechsel- bzw. Eintrittszulage für gemeinnützige Wohnungsunternehmen einzuführen, um bereits existierende Bestände in die Wohngemeinnützigkeit zu überführen, wenn ja, bis wann, in welcher Höhe, auf welcher Rechtsgrundlage, und wenn nein, warum nicht?
3. Welche weiteren Fördermöglichkeiten für gemeinnützige Wohnungsunternehmen plant die Bundesregierung?
4. Hat die Bundesregierung Kenntnis darüber, wie viele Unternehmen von der neu geschaffenen Regelung der Wohngemeinnützigkeit in § 52 Absatz 2 Nummer 27 der Abgabenordnung (AO) Gebrauch gemacht haben, wenn ja, um wie viele Unternehmen handelt es sich, wie viele Wohneinheiten werden von diesen vergünstigt vermietet (bitte bundesweit sowie je Bundesland aufschlüsseln), und wenn nein, plant die Bundesregierung, diese Zahlen in Zukunft zu erheben?
5. Bis wann plant die Bundesregierung, die Ergebnisse aus den Praxis-Checks zur Wohngemeinnützigkeit zu veröffentlichen?
6. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung die Grenze, ab der nach § 53 Absatz 1 Nummer 2 AO das Vermögen eines Haushalts zur nachhaltigen Verbesserung des Unterhalts ausreicht und dieser damit nicht im Rahmen der Mildtätigkeit unterstützt werden kann?
7. Wie groß ist nach Kenntnis der Bundesregierung unter Berücksichtigung der geltenden Einkommens- und Vermögensbegrenzungen für die Mildtätigkeit nach § 53 AO der Anteil an möglichen Berechtigten an der Gesamtbevölkerung für den Bezug einer gemeinnützigen Wohnung?
8. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der Abstand der Miethöhe zur ortsüblichen Vergleichsmiete in der vergünstigten Vermietung bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Durchschnitt?
9. Gibt es nach Kenntnis der Bundesregierung gemeinnützige Wohnungsunternehmen, die bei der Miethöhe nicht auf die Regelung zurückgreifen, unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten, sondern eine Kostenmiete, die die tatsächlichen Aufwendungen einschließlich der regulären Absetzung für Abnutzung deckt und keinen Gewinnaufschlag enthält, ansetzen, wie dies in der Gesetzesbegründung ermöglicht wird, und wenn ja, welche Miethöhen werden hier im Durchschnitt vereinbart?
10. Wie bewertet die Bundesregierung die Möglichkeit einer vergünstigten Abgabe von Grundstücken der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) an gemeinnützige Wohnungsunternehmen, wenn nein, warum nicht, und wenn ja, ab wann?
11. Plant die Bundesregierung, die Bauleistungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen von der Umsatzsteuer zu befreien oder einen reduzierten Umsatzsteuersatz anzubieten, wenn nein, warum nicht, und wenn ja, ab wann?
12. Plant die Bundesregierung, auch die vergünstigte Vermietung an Stadtteilzentren und soziale Träger als Teil der ideellen Zweckverwirklichung für die gemeinnützige Vermietung nach § 52 Absatz 2 Nummer 27 AO zu ermöglichen, wenn nein, warum nicht, und wenn ja, ab wann?
13. Plant die Bundesregierung, ein Beratungsangebot für Baugruppen oder Bauträger anzubieten, die sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau interessieren, wenn nein, warum nicht, und wenn ja, ab wann?

14. Plant die Bundesregierung, eine Evaluation der neu eingeführten Regelung nach § 52 Absatz 2 Nummer 27 AO („Wohngemeinnützigkeit“) durchzuführen, wenn nein, warum nicht, und wenn ja, bis wann?
15. Wie viele Haushalte sind nach Kenntnis der Bundesregierung aktuell berechtigt, eine Sozialwohnung zu beziehen (bitte bundesweit sowie je Bundesland aufschlüsseln)?
16. Wie viele Sozialwohnungen wurden nach Kenntnis der Bundesregierung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung im Jahr 2025 neu gefördert (bitte bundesweit sowie je Bundesland aufschlüsseln)?
17. Wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung der Anteil verschiedener Bindungsdauern im sozialen Wohnungsbau in den Förderjahren 2024 und 2025 (bitte nach Bindungsdauern von <20, 25, 30, 35, 40, >40 Jahren aufschlüsseln)?
18. Wie viele Sozialwohnungen werden nach Kenntnis der Bundesregierung in den Jahren von 2026 bis 2030 aus der Sozialbindung fallen (bitte je Jahr und nach Bundesländern aufschlüsseln)?
19. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung über den energetischen Zustand des preisgebundenen Wohnraums, und wie ist dieser im Vergleich zum freifinanzierten Wohnraum einzuschätzen?
20. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung über die Heiztechnologien im preisgebundenen Wohnraum, und wie ist das Verhältnis von erneuerbaren zu fossilen Heiztechnologien im Vergleich zum freifinanzierten Wohnraum einzuschätzen?
21. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung über die Sanierungstätigkeiten verschiedener Eigentümerinnen- und Eigentümergruppen bezüglich Sanierungsrate, Sanierungstiefe und Auswirkungen auf die Miethöhe (bitte jeweils nach öffentlichen, gemeinnützigen, genossenschaftlichen und privaten Eigentümerinnen und Eigentümern aufschlüsseln)?
22. Wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung der Anteil für Modernisierungen an der sozialen Wohnraumförderung im Vergleich zum Neubau in den Jahren von 2020 bis 2025 (bitte nach Jahr und Fördergegenstand aufschlüsseln)?
23. Wie bewertet die Bundesregierung den Vorschlag, die Bindungsfristen im sozialen Wohnungsbau auf mindestens 50 Jahre festzulegen?
24. Hat die Bundesregierung geprüft, ob öffentliche und gemeinnützige Wohnungsunternehmen bei der Vergabe von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gegenüber privaten Unternehmen bevorzugt werden können, wenn nein, warum nicht, und wenn ja, welche Ergebnisse hat diese Prüfung ergeben?
25. Welche Maßnahmen plant die Bundesregierung, um die aktuelle Lücke zwischen Angebot und Nachfrage bei Sozialwohnungen zu schließen?
26. Plant die Bundesregierung, die Geltungsdauer der Verwaltungsvereinbarungen im sozialen Wohnungsbau in Zukunft auf zwei Jahre zu verlängern, wie dies im Evaluationsbericht der Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau vorgeschlagen wird (BBSR, 2025), wenn nein, warum nicht, und wenn ja, ab wann?
27. Plant die Bundesregierung, das Berichtswesen für den sozialen Wohnungsbau qualitativ zu verbessern, insbesondere um eine Prognose des Bindungsstands, wie dies im Evaluationsbericht der Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau vorgeschlagen wird (BBSR, 2025), wenn nein, warum nicht, und wenn ja, ab wann?

28. Plant die Bundesregierung Forschungsvorhaben zur Frage der Auswirkung des Endes der Bindung auf Miethöhe und Belegung einer ehemals gebundenen Mietwohnung, wie dies im Evaluationsbericht der Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau empfohlen wird (BBSR, 2025), wenn nein, warum nicht, und wenn ja, ab wann?
29. Plant die Bundesregierung, Forschungsvorhaben für eine bessere empirische Grundlage zur Frage von Fehlbelegungen im sozialen Wohnungsbau in Auftrag zu geben, wie dies im Evaluationsbericht der Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau empfohlen wird (BBSR, 2025), wenn nein, warum nicht, und wenn ja, ab wann ist mit Ergebnissen zu rechnen?
30. Hat die Bundesregierung Pläne, um noch gezielter dort die energetische Sanierung anzureizen, wo besonders viele vulnerable Menschen leben, um die Bewohnerinnen und Bewohner vor einem Anstieg der Warmmiete zu schützen, und welche Rolle können dabei nach Ansicht der Bundesregierung die soziale Wohnraumförderung und die Wohngemeinnützigkeit spielen?
31. Hat die Bundesregierung Pläne, um noch gezielter den Heizungstausch anzureizen, wo besonders viele vulnerable Menschen leben (z. B. im preisgebundenen Wohnraum), um die Bewohnerinnen und Bewohner vor erhöhten Heizkosten zu schützen, wenn ja, welche, und wenn nein, warum nicht?

Berlin, den 4. März 2026

Katharina Dröge, Britta Haßelmann und Fraktion