Deutscher Bundestag **Drucksache 21/4908**

21. Wahlperiode 19.03.2026

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Hanna Steinmüller, Dr. Alaa Alhamwi, Sylvia Rietenberg, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 21/4553 –

Förderung des Bundes für gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbau

Vorbemerkung der Fragesteller

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.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vom 19. März 2026 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Die Bundesregierung hat die Bundesfinanzhilfen für den Sozialen Wohnungsbau der Länder für das Programmjahr 2025 auf 3,5 Mrd. Euro und für 2026 auf 4 Mrd. Euro aufgestockt. Im aktuellen Finanzplan bis 2029 sind in 2027 5 Mrd. Euro und für die Programmjahre 2028 und 2029 jeweils 5,5 Mrd. Euro vorgesehen. Die Finanzhilfen des Bundes für den Sozialen Wohnungsbau zeigen bereits jetzt Wirkung: Im Jahr 2024 wurden von den Ländern insgesamt rund 62 000 Wohneinheiten im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus gefördert. Das entspricht einem Anstieg von rund 25 Prozent gegenüber 2023 und rund 50 Prozent gegenüber 2022 – trotz gestiegener Bau- und Finanzierungskosten in den letzten Jahren. Der Rückgang des Bestands an Sozialmietwohnungen konnte in den letzten Jahren gegenüber den Jahren vor 2020 bereits deutlich abgebremst werden. Im Jahr 2024 ist es darüber hinaus in sieben Ländern (Baden- Württemberg, Brandenburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland, Sachsen und Schleswig-Holstein) zu einem Anstieg beim Bestand an Sozialmietwohnungen gekommen. Mit den Finanzhilfen für den Sozialen Wohnungsbau leistet der Bund einen wichtigen Beitrag dazu, dass der jahrzehntelange negative Trend beim Sozialwohnungsbestand umgekehrt wird und wieder mehr Sozialmietwohnungen geschaffen werden können als aus der Bindung fallen. Es liegt nun in der Verantwortung der Länder, diese Summen mit Landesmitteln aufzustocken.

Der Soziale Wohnungsbau wird dabei von einer breiten Investorenschaft getragen. Förderungen zum Neubau von Sozialmietwohnungen wurden im Jahr 2024 vor allem von privaten Bauherren (46 Prozent) sowie von öffentlichen Bauherren (38 Prozent) in Anspruch genommen. Genossenschaften nahmen rund 8 Prozent der Fördermaßnahmen in Anspruch, sonstige Bauherren (wie beispielsweise soziale Träger, Stiftungen und Kirchengemeinden) rund 8 Prozent. Der in der Vorbemerkung der Fragesteller ausgemachte Rückgang bei öffentlichen Bauherren beschränkt sich auf den relativen Anteil. Die Anzahl geförderter Neubaumietwohnungen öffentlicher Bauherren ist nicht zurückgegangen.

Mit Blick auf die Einflussmöglichkeiten der Kommunen auf die lokalen Wohnungsmärkte zeigen Auswertungen des Zensus 2011 und 2022, dass der Bestand an zu Wohnzwecken vermieteter Wohnungen von Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen zwischen 2011 und 2022 von knapp 2,1 Millionen Wohnungen in 2011 auf über 2,5 Millionen Wohnungen in 2022 gestiegen ist. Das entspricht einer Steigerung von 20 Prozent. Damit befanden sich 2022 rund 11 Prozent der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen im Eigentum von Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen. In 2011 waren es knapp 10 Prozent.

Aus den Daten des Zensus 2022 geht in diesem Zusammenhang zudem hervor, dass 58,2 Prozent aller Miethaushalte in Deutschland (knapp 13,2 Millionen Haushalte) eine Bestandsmiete von unter 7 Euro je Quadratmeter bezahlen. Der Bestand an bezahlbaren Mietwohnungen geht damit weit über den Sozialen Wohnungsbau hinaus.

Die Bundesregierung hat im Übrigen zum 1. Januar 2025 die Förderung wohngemeinnütziger Zwecke in den Katalog der gemeinnützigen, die Allgemeinheit fördernden, Zwecke in die Abgabenordnung (AO) aufgenommen (vergleiche § 52 Absatz 2 Satz 1 Nummer 27 AO). Aktuell wird geprüft, wie die Umsetzung der neuen Wohngemeinnützigkeit (NWG) weiter befördert werden kann.

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?

Die Fragen 1, 2 und 3 werden gemeinsam beantwortet.

Es werden aktuell verschiedene Möglichkeiten geprüft, um die NWG zu befördern. Weitergehende Aussagen sind daher aktuell nicht möglich.

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?

Aussagekräftige Daten zu Unternehmen, die bereits von der neu geschaffenen Regelung der Wohngemeinnützigkeit in § 52 Absatz 2 Nummer 27 AO Gebrauch gemacht haben, liegen nicht vor. Aussagen, ob eine Erhebung dieser Daten in Zukunft erfolgt, können derzeit nicht gemacht werden.

5. Bis wann plant die Bundesregierung, die Ergebnisse aus den Praxis-Checks zur Wohngemeinnützigkeit zu veröffentlichen?

Die Ergebnisse werden derzeit zusammengefasst und bald veröffentlicht.

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?

Nach dem Anwendungserlass zu § 53 AO, welcher eine Verwaltungsanweisung für die Finanzbehörden ist, gilt dazu Folgendes:

„Als Vermögen, das zur nachhaltigen Verbesserung des Unterhalts ausreicht und dessen Verwendung für den Unterhalt zugemutet werden kann (§ 53 Nummer 2 Satz 2 AO), ist in der Regel ein Vermögen mit einem gemeinen Wert (Verkehrswert) von mehr als 15 500 Euro anzusehen. Dabei bleiben außer Acht:

- Vermögensgegenstände, deren Veräußerung offensichtlich eine Verschleuderung bedeuten würde oder die einen besonderen Wert, zum Beispiel Erinnerungswert, für die unterstützte Person haben oder zu ihrem Hausrat gehören,
- ein angemessenes Hausgrundstück im Sinne des § 90 Absatz 2 Nummer 8 Sozialgesetzbuch (SGB) XII, das die unterstützte Person allein oder zusammen mit Angehörigen, denen es nach dem Tod der unterstützten Person weiter als Wohnraum dienen soll, bewohnt.

Die Grenze bezieht sich auch bei einem Mehrpersonenhaushalt auf jede unterstützte Person. H 33a.1 (Geringes Vermögen – „Schonvermögen“) Einkommensteuer-Hinweise (EStH) gilt entsprechend.“

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?

Aussagekräftige Daten liegen derzeit nicht vor.

8. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der Abstand der Miethöhe zur ortsüblichen Vergleichsmiete in der vergünstigten Vermietung bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Durchschnitt?

Gegenwärtig wird geprüft, wie der in der NWG geforderte Abstand zur marktüblichen Miete (in der Regel bestimmt durch die ortsübliche Vergleichsmiete) im Einzelnen konkret und rechtssicher festgelegt werden kann. Eine bundesweite Differenz zu den Mieten der hier als gemeinnützig bezeichneten Wohnungsunternehmen lässt sich nicht ermitteln, da diese immer im Einzelfall zu bestimmen wäre.

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?

Aussagekräftige Daten zu Unternehmen, 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, liegen der Bundesregierung nicht vor.

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?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist bei der verbilligten Veräußerung von Liegenschaften an die Vorgaben des Haushaltsrechts und des EU-Beihilferechts gebunden. Verkäufe mit Kaufpreisabschlag sind nur unter sehr engen Voraussetzungen von dem generellen Beihilfeverbot ausgenommen und ausschließlich an Gebietskörperschaften (also Kommunen, Bundesländer und Landkreise) sowie mehrheitlich von diesen getragenen Gesellschaften im Rahmen des Erstzugriffs (ohne Bieterverfahren) zulässig.

Erstzugriff und Verbilligung begünstigen bewusst nur diesen eng definierten Kreis. Hauptsinn und Zweck sind die Unterstützung der Kommunen zur Stärkung ihrer Innenentwicklung durch Förderung des Sozialen Wohnungsbaus und die Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch vergünstigte Bereitstellung von Lie-

genschaften. Durch eine Ausweitung von Erstzugriff und Verbilligung auf private Wohnungsunternehmen würde dieser Zweck ausgehöhlt werden.

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?

Die Bundesregierung plant nicht, Bauleistungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen bei der Umsatzsteuer zu begünstigen. Der Koalitionsvertrag enthält keine Festlegungen dahingehend, eine Umsatzsteuerbefreiung oder eine ermäßigte Besteuerung von Bauleistungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen einzuführen.

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?

Die Fragen 12 und 13 werden zusammen beantwortet.

Es werden aktuell verschiedene Möglichkeiten geprüft. Vor Abschluss der internen Prüfungen können keine Aussagen erfolgen.

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?

Eine Evaluation der neu eingeführten Regelung nach § 52 Absatz 2 Nummer 27 AO (“Wohngemeinnützigkeit“) ist nicht vorgesehen gewesen und wird daher aktuell nicht in Betracht gezogen.

15. Wie viele Haushalte sind nach Kenntnis der Bundesregierung aktuell berechtigt, eine Sozialwohnung zu beziehen (bitte bundesweit sowie je Bundesland aufschlüsseln)?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine belastbaren Informationen vor. Die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung liegt seit der Föderalismusreform I in 2006 bei den Ländern. In diesem Rahmen entscheiden die Länder über die Voraussetzungen für die Berechtigung zum Bezug einer Sozialmietwohnung.

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)?

Hierzu liegen der Bundesregierung noch keine vollständigen Informationen der Länder vor. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass vollständige und endgültig geprüfte Zahlenwerte voraussichtlich Ende April 2026 vorliegen werden.

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)?

Für das Kalenderjahr 2024 gaben die Länder an, dass 99 Prozent aller in diesem Jahr 26.796 bundesweit geförderten Neubau-Mietwohnungen eine Bindung von mindestens 20 Jahren aufweisen (26 527 Wohnungen). Bei rund 80 Prozent wurde sogar eine Bindung von mindestens 30 Jahren vereinbart (21 349 Wohnungen). Tiefer gegliederte Aufschlüsselungen gemäß der Fragestellung liegen der Bundesregierung nicht vor. Darüber hinaus wird auf die Antwort zu Frage 16 sowie auf die auf der Homepage des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen veröffentlichten Förderergebnisse im Sozialen Wohnungsbau 2024 verwiesen (www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/sozialer-wohnungsbau/kerngebnisse-swb-2024.pdf?__blob=publicationFile&v=2).

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)?

Zu den auslaufenden Bindungen der nächsten Jahre liegen der Bundesregierung keine umfassenden und belastbaren Informationen vor. Es wird grob davon ausgegangen, dass in den nächsten Jahren bundesweit jährlich rund 55 000 Sozialmietwohnungen aus der Bindung fallen könnten. Durch Neubau, Modernisierung und den Erwerb von Belegungsbindungen entstehen jedes Jahr allerdings neue mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen. Zur erwarteten Trendumkehr beim Sozialwohnungsbestand wird auf die Vorbemerkung verwiesen.

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?

Die Fragen 19 und 20 werden gemeinsam beantwortet.

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

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)?

Zu der Sanierungsrate und Sanierungstiefe von einzelnen Eigentümergruppen im Sozialen Wohnungsbau und der Auswirkung auf die Miethöhe liegen der Bundesregierung keine Informationen vor. Hinsichtlich der Inanspruchnahme von Förderungen im Sozialen Wohnungsbau für Modernisierungen von Mietwohnungen nach Bauherren wird auf die auf der Homepage des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen veröffentlichten Förde-

rergebnisse im Sozialen Wohnungsbau 2024 verwiesen (Link siehe Antwort zu Frage 17).

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)?

Die folgende Tabelle enthält die Anzahl der im Sozialen Wohnungsbau geförderten Wohneinheiten der Jahre 2020–2024 differenziert nach Fördergegenständen. Für das Jahr 2025 liegen der Bundesregierung noch keine vollständigen Informationen der Länder vor.

Anzahl der im Sozialen Wohnungsbau geförderten Wohneinheiten nach Fördergegenständen; Deutschland gesamt; 2020–2024 (Stand: 09.03.2026)

	2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Wohnungen insgesamt	45 033	44 880	41 066	49 591	61 562
davon Mietwohnungen insgesamt	31 069	30 661	31 594	36 051	40 924
davon Neubau	*23 069*	*21 582*	*22 602*	*23 115*	*26 796*
davon Modernisierung	*4 920*	*5 894*	*5 806*	*8 045*	*6 860*
davon Erwerb von Belegungsbindungen	*3 080*	*3 185*	*3 186*	*4 891*	*7 268*
davon selbstgenutztes Wohneigentum insgesamt	11 013	9 377	7 181	8 611	11 597
davon Neubau	*1 908*	*1 639*	*1 488*	*1 264*	*2 140*
davon Erwerb bestehenden Wohnraums und dessen Modernisierung	*3 129*	*2 282*	*2 422*	*4 099*	*5 232*
davon Modernisierung bestehenden Wohneigentums	*5 976*	*5 456*	*3 271*	*3 248*	*4 225*
davon Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende	2 222	4 046	1 776	4 176	8 539
davon Neubau	—	—	—	*2 434*	*7 078*
davon Modernisierung	—	—	—	*1 742*	*1 461*
davon Sonstiges (einschließlich Wohnheimplätze für andere Zielgruppen)	729	796	515	753	502

Datenbasis: Angaben der Länder

23. Wie bewertet die Bundesregierung den Vorschlag, die Bindungsfristen im sozialen Wohnungsbau auf mindestens 50 Jahre festzulegen?

Die Gesetzgebungs- und Vollzugszuständigkeit für den Sozialen Wohnungsbau liegt seit der Föderalismusreform I in 2006 bei den Ländern. In diesem Rahmen entscheiden die Länder auch über die Förderkonditionen ihrer Förderprogramme einschließlich der Dauer der Sozialbindung. In den Verwaltungsvereinbarungen wurde zwischen Bund und Ländern vereinbart, langfristige Sozialbindungen anzustreben.

So ist beispielsweise in Bayern eine Bindung von 55 Jahren möglich. Dabei ist aber unter anderem zu berücksichtigen, dass eine längere Bindungsdauer in der Regel einen höheren Fördermittelbedarf pro Wohnung erfordert, um die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu erhalten.

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?

Die Gesetzgebungs- und Vollzugszuständigkeit für den Sozialen Wohnungsbau liegt bei den Ländern. Folglich entscheidet jedes Land innerhalb des jeweiligen gesetzlichen Rahmens unter Berücksichtigung regionaler Bedarfe über die Ausgestaltung und Schwerpunkte der sozialen Wohnraumförderung. Dazu gehört auch die Entscheidung darüber, inwieweit Fördermittelempfänger priorisiert werden. Der Bund befürwortet eine angemessene Berücksichtigung von kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und wohngemeinnützigen Unternehmen bei der Förderung.

25. Welche Maßnahmen plant die Bundesregierung, um die aktuelle Lücke zwischen Angebot und Nachfrage bei Sozialwohnungen zu schließen?

Es wird auf die Vorbemerkung der Bundesregierung verwiesen.

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?

Die Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Verena Hubertz, hat im November 2025 für den Bund die Verwaltungsvereinbarungen für den Sozialen Wohnungsbau und das Sonderprogramm Junges Wohnen für die Programmjahre 2026 und 2027 unterzeichnet. Nachdem alle 16 Bundesländer ebenfalls unterzeichnet haben, sind die Verwaltungsvereinbarungen am 11. März 2026 in Kraft getreten. Damit wurden die Verwaltungsvereinbarungen erstmals über zwei Programmjahre abgeschlossen. Für weitere Informationen wird auf die Pressemitteilung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) vom 28. November 2025 verwiesen (www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2025/11/VV-sozialer-wohnungsbau-2026.html).

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?

Wie im Evaluationsbericht der Bundesfinanzhilfen für den Sozialen Wohnungsbau festgestellt, hebt sich das aktuelle Berichtswesen qualitativ deutlich von den Jahren zwischen 2007 und 2019 ab. Dadurch werden detailreiche Auswertungen ermöglicht, um beispielsweise die Wirkung der Finanzhilfen zu analysieren und Informationen für den parlamentarischen Raum sowie die Öffentlichkeit zur Verfügung stellen zu können. Es wird hierzu erneut auf die auf der Homepage des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen veröffentlichten Förderergebnisse im Sozialen Wohnungsbau 2024 verwiesen.

Das BMWSB arbeitet laufend daran, das Berichtswesen weiter zu verbessern. Dies kann über die einzelnen Verwaltungsvereinbarungen Sozialer Wohnungs-

bau seit 2020 nachvollzogen werden. Dabei wird stets zwischen Aufwand und Nutzen abgewogen. Es ist derzeit nicht geplant, die Prognose des Bindungsstands in das Berichtswesen aufzunehmen.

Eine Prognose des Bindungsstands für kommende Jahre ist in den Wohnungsmarktberichten oder vergleichbaren Veröffentlichungen einzelner Länder zu finden.

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?

Die Fragen 28 und 29 werden gemeinsam beantwortet.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat ein Forschungsprojekt zu den Versorgungseffekten von Sozialwohnungen begonnen. Darin werden unter anderem Versorgungseffekte von bestehenden und ehemaligen Sozialwohnungen untersucht. Dabei wird auch das Thema Fehlbelegung beleuchtet.

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?

Die am 24. Februar 2026 von den Regierungsfraktionen vorgelegten Eckpunkte werden im Gebäudemodernisierungsgesetz und in weiteren Gesetzen umgesetzt. Die Eckpunkte beinhalten die ausdrückliche Festlegung, dass Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Nebenkosten durch den Neueinbau unwirtschaftlicher Heizungen durch eine entsprechende Regelung geschützt werden müssen. Diese Festlegung wird der Gesetzentwurf der Bundesregierung berücksichtigen. Die Arbeiten am Gesetzentwurf und den neuen Regelungen laufen. Insofern können zum gegenwärtigen Stand keine Angaben zu genauen Inhalten der anstehenden gesetzlichen Änderungen gemacht werden.

Grundsätzlich leistet die Sanierungsförderung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz und zum Klimaschutz im Gebäudesektor. Die Förderung ist von großer Bedeutung für Handwerk, Anlagenbauer und Bürgerinnen und Bürger. Im Koalitionsvertrag vom 5. Mai 2025 hat sich die Bundesregierung klar zur Fortführung der Sanierungs- und Heizungsförderung bekannt.

Auch im Rahmen der Eckpunkte zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz vom 24. Februar 2026 wurde bestätigt, dass die Heizungs- und Sanierungsförderung zuverlässig fortgesetzt wird.

Bereits heute gibt es mit dem Einkommens-Bonus und dem zinsvergünstigen Ergänzungskredit einkommensabhängige Komponenten in der Förderung, die

ausschließlich Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen zur Verfügung stehen. Zudem gibt es einen Bonus für die Sanierung der energetisch ineffizientesten Gebäude (Worst-Performing-Building- Bonus), dies ist für vulnerable Haushalte relevant, weil statistisch gesehen in diesen Gebäuden besonders häufig Menschen mit geringen Einkommen leben.

Nimmt ein Vermieter die Förderung in Anspruch, müssen die in Anspruch genommenen Fördermittel von den Gesamtkosten der Sanierung abgezogen werden und dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden.

In Zukunft soll die Sanierungsförderung noch zielgerichteter ausgestaltet werden, indem Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen noch stärker als bislang unterstützt werden. Eine solche stärkere einkommensabhängige Differenzierung der Förderung ist bereits im Koalitionsvertrag angelegt. Die konkrete Ausgestaltung ist Teil der laufenden Verhandlungen.

Zudem bietet die Energieberatung der Verbraucherzentralen eine individuelle Sanierungsberatung vor Ort an. Dank staatlicher Förderung ist das komplette Beratungsangebot der Verbraucherzentrale für einkommensschwache Haushalte kostenfrei.

Die neue Wohngemeinnützigkeit kann zum Schutz eines möglichen Anstiegs der Warmmiete nicht herangezogen werden.

Hinsichtlich des Sozialen Wohnungsbaus wird auf die Vorbemerkung der Bundesregierung verwiesen. Die Länder fördern in ihren Förderprogrammen des Sozialen Wohnungsbaus in diesem Zusammenhang auch Maßnahmen zur energetischen Modernisierung des Gebäudebestands. Die Finanzhilfen des Bundes für den Sozialen Wohnungsbau der Länder werden von den Ländern auch für diese Zwecke eingesetzt.

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?

Es wird auf die Antwort zu Frage 30 verwiesen.

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co. KG, Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin, www.heenemann-druck.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.bundesanzeiger-verlag.de
ISSN 0722-8333