

## Eine kurze Fiskalgeschichte der deutschen Wohnungspolitik

### Von Objekt- zu Subjektförderung und zurück?

@ Sara Schulte<sup>1</sup>, Dr. Max Krahé

sara.schulte@dezernatzukunft.org

📅 31.03.2026

#### Executive Summary

Wohnen ist die neue soziale Frage in Deutschland. Mieten und Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Gleichzeitig ist bezahlbarer Wohnraum die Grundlage sozialer, wirtschaftlicher und politischer Stabilität.

In diesem Papier beleuchten wir die Rolle der Fiskalpolitik. Mit welchen fiskalischen Instrumenten können diese Spannungen entschärft werden? Und wie wurden die Instrumente historisch eingesetzt? Um diese Fragen zu beantworten, haben wir die wohnungspolitischen Ausgaben von Bund und Ländern – von 1965 bis 1990 für Westdeutschland, ab 1991 für das gesamte Bundesgebiet – analysiert. Auf Grundlage eines neuen Datensatzes identifizieren wir fünf historische Phasen der Wohnungsfiskalpolitik.

Das zentrale Ergebnis: Der Schwerpunkt hat sich von Objektförderung – also der Förderung von Bau, Erwerb, oder Modernisierung von Wohnraum – zu Subjektförderung – der finanziellen Unterstützung bedürftiger Haushalte – verschoben. Damit hat sich die Wohnungspolitik in eine teure Zwickmühle manövriert. Während die Subjektförderung kurzfristig soziale Härten abfedert, lässt sie strukturelle Probleme unberührt und treibt die Mietpreise teils noch höher. Die Objektförderung ist zwar im Aufwärtstrend, aber fällt im historischen Vergleich schwach aus. Die Wohnungsfiskalpolitik so weiterzuentwickeln, dass sie dauerhaft bezahlbaren Wohnraum liefert, aber dabei selbst bezahlbar bleibt, wird eine zentrale Herausforderung für die kommenden Jahre.

#WOHNEN

#FISKALPOLITIK

#STAATSHAUSHALT

<sup>1</sup> Unser Dank geht an Matthias Bernt, Levke Jessen-Thiesen, Sebastian Kohl, Aurora Li, Florian Schuster-Johnson und Steffen Zetzmann für ihre konstruktiven Kommentare zum Papier und dem zugehörigen Datensatz, außerdem an Nadja Kockrow für ihre Unterstützung im Forschungs- und Veröffentlichungsprozess. Alle verbleibenden Fehler und Ungenauigkeiten sind unsere eigenen.

<b>1. Die neue soziale Frage</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Die Rolle der Fiskalpolitik im Wohnungsmarkt</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Die fünf Phasen der deutschen Fiskal-Wohnungspolitik seit 1965</b> .....	<b>8</b>
1965–1990: Schwerpunkt Neubau.....	9
1990–1998: Wiedervereinigungsboom .....	10
1996–2004: Vom Bauen zum Bestand .....	10
2005–2015: Umkehr der Förderprioritäten .....	12
Heute: Mehr von beidem, mehr vom Bund .....	13
<b>4. Trendwende, aber kein Ausruhen</b> .....	<b>15</b>
<b>5. Methodologischer Anhang</b> .....	<b>17</b>
Subjektförderung.....	17
Objektförderung .....	18
<b>6. Literaturverzeichnis</b> .....	<b>31</b>

## 1. Die neue soziale Frage

Wohnen ist teuer geworden. Ob Mieten oder Kaufen: Für breite Teile der Gesellschaft ist es eine erhebliche finanzielle Belastung (Destatis 2026a).<sup>2</sup>

Wohnen ist damit die neue soziale Frage. Nicht zu wohnen ist keine Option. Explodierende Wohnkosten verunsichern die individuellen Lebensgrundlagen so stark, dass sie an den gesellschaftlichen Fundamenten rühren. Auch deshalb setzt eine stabile Demokratie einen Wohnungsmarkt voraus, der für die Breite der Gesellschaft funktioniert (Abou-Chadi u. a. 2024).

Die Wohnungsfrage ist gleichzeitig eine Wachstumsfrage. Viele neue Arbeitsplätze und produktive, schnell wachsende Firmen konzentrieren sich in den großen Städten. Sind diese Städte zu teuer zum Wohnen, werden immer mehr Haushalte aufs Land gedrängt. Weniger Menschen können sich die Jobsuche in den Städten leisten; mehr Menschen landen in Arbeitsplätzen, die nicht zu ihren Fähigkeiten passen. Selbst Fachkräfte können teils nicht mehr dort wohnen und arbeiten, wo sie gebraucht werden. Dies kann zu erheblichen Wachstums-einbußen führen (Hsieh & Moretti 2019; SVR 2024; Falck u. a. 2025).<sup>3</sup>

Auf die Wohnungsfrage gibt es keine einfache Antwort. In den Großstädten liegt der Wohnungsleerstand auf historischen Tiefstständen (Müther & Waltersbacher 2025). Auch die Mobi-

lisierung von unternutztem Wohnraum scheint nur wenig vielversprechend. Während der Flächenverbrauch pro Person in den letzten Jahrzehnten zwar im landesweiten Durchschnitt gestiegen ist, hat dieser Wert für städtische Mieter:innen zuletzt stagniert oder ist sogar zurückgegangen (Kohl u. a. 2024). Gerade in den besonders angespannten Wohnungsmärkten gibt es also kaum einfach zu hebende Potenziale.

Neubau und Nachverdichtung sind deswegen ein notwendiger, wenn auch kein hinreichender Teil der Antwort. Aktuelle Schätzungen des Wohnungsmangels belaufen sich auf deutschlandweit 1,4 Millionen Wohnungen (Pestel Institut 2026). Diese lassen sich nicht im Bestand mobilisieren.

Damit neuer Wohnraum aber bedarfsgerecht ist, muss er in der Breite bezahlbar sein. Doch steigende Materialkosten, Baulandpreise, regulatorische Anforderungen und langwierige Genehmigungsverfahren treiben die Neubaupreise in die Höhe (AK OGA 2025; ARGE 2025; Initiative kostenreduziertes Bauen 2025; Walberg u. a. 2025).

Entsprechend der komplexen Problemlage gibt es eine Reihe relevanter Politikinstrumente: von Planungsrecht und Bodenpolitik über Geldpolitik und makroprudenzielle Finanzregulierung bis hin zu Miet-, Bau- und Qualitätsregulierung.

---

<sup>2</sup> 2025 lag die durchschnittliche Wohnkostenbelastung in Deutschland bei 24 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens (Destatis 2026a). Hinter diesem Durchschnitt steht eine große Spannweite. So verwenden armutsgefährdete Haushalte im Schnitt rund 44 Prozent ihres verfügbaren Einkommens auf Wohnkosten; auch die Wohnbelastung von Alleinlebenden und Alleinerziehenden liegt deutlich über diesem Durchschnitt. Besonders in den Städten liegt außerdem die Wohnkostenbelastung vieler Haushalte deutlich über der Marke von 30 Prozent, die weithin als Grenze zur übermäßigen Belastung gilt (Holm u. a. 2021).

Auch die, deren aktuelle Wohnkostenbelastung unter dieser Marke liegt, sind betroffen. In den letzten zehn Jahren sind die Angebotsmieten in Deutschland um insgesamt 48 Prozent gestiegen; die Immobilienpreise lagen 2024 um 74 Prozent über den Preisen von 2015 (Amaral et al. 2023; IfW Kiel 2026). In den Großstädten spitzen sich die Preissteigerungen zu, sie bahnen sich aber zunehmend ihren Weg in die Fläche (Simons & Grade

2026). Damit hat sich insbesondere Umziehen, ob freiwillig oder durch Kündigung, deutlich stärker verteuert als die gesamten Verbraucherpreise, die zwischen 2015 und 2025 um 30 Prozent anstiegen (Destatis 2026b). Selbst Haushalte mit niedriger aktueller Wohnkostenbelastung stehen im Schatten dieser Kosten, sodass die subjektive Sorge größer sein kann als die aktuelle Belastung (Stilling 2025).

<sup>3</sup> Wie groß diese Effekte in Deutschland sind, ist schwer zu beziffern, auch vor dem Hintergrund einer kritischen Replikation von Hsieh & Moretti (Greaney 2019). Während das deutsche Geschäftsmodell ohnehin schwächelt (Paleschke 2026), sind weitere Wachstumshemmnisse allerdings ökonomisch und politisch brisant. Historisch gab es außerdem ein Bewusstsein für die Zusammenhänge von Wirtschaftswachstum und Wohnungsmarkt in Deutschland: Eine preiswerte Wohnungsversorgung für die Breite der Gesellschaft galt als elementarer Baustein der Wachstums- und Industriepolitik während des deutschen Wirtschaftswunders (Reisenbichler 2025).

Mit diesem Papier wollen wir die Rolle der Fiskalpolitik beleuchten. Dafür sortieren wir in einem ersten Schritt wohnpolitische Fiskalinstrumente nach ihren Anreizwirkungen (Abschnitt 2). Auf dieser Grundlage dokumentieren wir die Fiskalgeschichte der deutschen Wohnungspolitik seit den 1960er-Jahren und zeigen, wie sich ihre Schwerpunkte verschoben haben (Abschnitt 3). Abschließend analysieren wir ihre gegenwärtige Ausrichtung (Abschnitt 4).

Unser Ergebnis ist, dass fünf Phasen die Fiskalgeschichte der (west)deutschen Wohnungspolitik prägen. Auf eine lange Periode mit klarem Schwerpunkt auf Neubauförderung (1965–1990) folgte in den 1990ern erst ein Förderboom und der historische Höhepunkt der Objektförderung bei (real) 26 Milliarden Euro, dann eine Verschiebung der Förderprioritäten vom Bauen zum Bestandserwerb.

Die vierte Phase wurde 2005 eingeläutet. Mit den Hartz-Reformen kam es zu einem wohnpolitischen Bruch: Die neu eingeführte Übernahme der Kosten der Unterkunft ließ die Subjektförderung stark anschwellen, während die Objektförderung auf historische Tiefstände reduziert wurde. Lag das Verhältnis von Objekt- zu Subjektförderung vorher bei circa 80 Prozent zu 20 Prozent, war es fortan umgekehrt.

Am aktuellen Rand zeichnet sich eine erneute Trendwende in der Wohnungspolitik ab: Sowohl die Ausgaben für die Subjekt- als auch für die Objektförderung sind in den letzten Jahren real angestiegen; gleich geblieben ist ihr Verhältnis, in dem die Subjektförderung weiterhin mit circa 80 Prozent dominiert.

Diese historische Betrachtung zeigt die Zwickmühle auf, in die die Fiskalpolitik im Wohnbereich geraten ist. Die Subjektförderung ist auf ihrem historischen Höchststand, Tendenz steigend. Sie bekämpft die Symptome der Teuerung, löst aber nicht ihre Ursachen und treibt die Preise teils noch höher. Die Objektförderung hingegen ist zwar im Aufwärtstrend, liegt aber weiterhin deutlich unter ihrem historischen Durchschnitt. Angesichts der sozialen, wirtschaftlichen und politischen Bedeutung der Wohnungsfrage sind radikale Kürzungen in der Subjektförderung schwierig. Angesichts der herausfordernden Haushaltslage (Schuster-Johnson & Sigl-Glückner 2025) ist auch die Mobilisierung weiterer Gelder komplex. Die Wohnungsfiskalpolitik so weiterzuentwickeln, dass sie dauerhaft bezahlbaren Wohnraum liefert, aber gleichzeitig selbst bezahlbar bleibt, bleibt eine Herausforderung.

## 2. Die Rolle der Fiskalpolitik im Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt ist politisch gestaltbar. Vom Wiederaufbau in der jungen Bundesrepublik über gezielte Anreize zur Wohneigentumsbildung bis hin zur Förderung klimafreundlicher Neubauten: Fiskalpolitische Impulse haben den deutschen Wohnungsmarkt über die letzten Jahrzehnte – mal stärker, mal schwächer – mitgeprägt.

Die Wirkung der Fiskalpolitik hängt dabei nicht nur am Fördervolumen. Mit unterschiedlichen Fiskalinstrumenten können unterschiedliche Ziele verfolgt und Anreize gesetzt werden.

Maßnahmen der **Subjektförderung** zielen auf das direkte Schließen von Bezahlbarkeitslücken ab. Wenn die Wohnkosten die individuellen finanziellen Möglichkeiten übersteigen, unterstützt der Staat mittels Subjektförderung die Haushalte („Subjekte“) finanziell, damit sie sich Wohnraum leisten können. Die Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) im Rahmen der Grundsicherung und das Wohngeld gehören zu dieser Förderlogik. Beide Förderinstrumente greifen ausschließlich bei nachgewiesener Bedürftigkeit und gelten damit als besonders zielgenaue Art der Wohnraumförderung.

Ökonomisch gesehen subventionieren sie die Nachfrage im Wohnungsmarkt. Zwar verändern sie nicht, wie viele Haushalte in Deutschland Wohnungen brauchen, aber sie erhöhen die Zahlungsfähigkeit und damit die *effektive* Nachfrage derer, die sie erhalten.

Steht der sozialpolitischen Zielgenauigkeit der Subjektförderung allerdings ein angespannter Wohnungsmarkt gegenüber, kann sie unerwünschte Nebeneffekte erzeugen. In der Theorie sollte eine starke Nachfrage nach Wohnraum Investor:innen dazu veranlassen, mehr

Wohnraum bereitzustellen und so das Angebot zu vergrößern. In der Praxis kann jedoch eine Reihe von Gründen dazu führen, dass das Wohnungsangebot inelastisch ist – also kaum oder gar nicht auf Nachfrageimpulse reagiert. Dann schlägt sich eine höhere Nachfrage primär in höheren Preisen nieder.

Trotz steigender Preise bleibt Wohnraum ein Grundbedürfnis. Deswegen bestehen ökonomische Anreize, die mietrechtlichen Spielräume für Preiserhöhungen auszuschöpfen; insbesondere in dem durch Wohngeld oder KdU fiskalisch unterstützten Mietmarktsegment ([Pestel Institut 2024](#)). Letztlich garantiert hier die öffentliche Hand die kaufkräftige Nachfrage: Mieterhöhungen werden durch entsprechende Anpassungen der Subjektförderung abgefedert.

Die Mietsteigerungen bei KdU-Empfänger:innen veranschaulichen diese Fehlanreize ([Mense 2025](#)). Abbildung 1 zeigt, dass die Quadratmetermieten von Haushalten mit KdU-Leistungen seit 2012 deutschlandweit deutlich stärker gestiegen sind als die Bestandsmieten insgesamt. Diese Differenz spreizt sich in den besonders angespannten Mietmärkten noch weiter auf. In den sieben größten Städten<sup>4</sup> sind die Mieten von KdU-Empfänger:innen zwischen Anfang 2012 und September 2025 um durchschnittlich 4,6 Prozent pro Jahr gestiegen.<sup>5</sup>

Die Mietsteigerungen von KdU-Empfänger:innen gleichen damit in etwa jenen bei den Angebotsmieten für neue Mietverträge im selben Zeitraum. Angespannte Wohnungsmärkte übersetzen sich zuerst in anziehende Angebotsmieten; die Bestandsmieten bewegen sich wesentlich langsamer. Wenn KdU-Haushalte tendenziell jüngere Mietverträge haben, erklärt sich ein Teil der höheren Mietsteigerungen

<sup>4</sup> Die sieben größten deutschen Städte sind Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

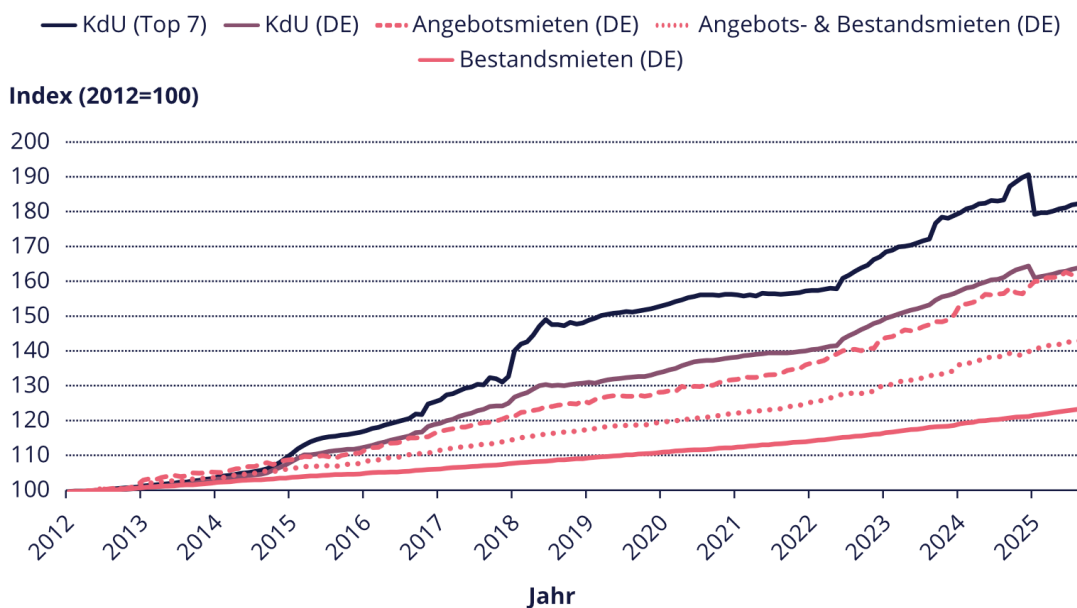
<sup>5</sup> Die so angefeuerte Preisdynamik in den eigentlich kostengünstigeren Segmenten des Mietmarkts übersetzt sich in Verschiebungen im Mietniveau: Zum Zeitpunkt der letzten Bestands-

mietenerhebung im Rahmen des Zensus 2022 lagen die durchschnittlichen Quadratmetermieten von KdU-Empfänger:innen mit 7,36 Euro bereits leicht über der erhobenen allgemeinen Durchschnittsmiete von nettokalt 7,28 Euro ([Destatis 2025](#); [Bundesagentur für Arbeit 2026](#)).

durch die stärkere Dynamik in den Angebotsmieten.<sup>6</sup> Allerdings kann das kaum die gesamte Preisdynamik erklären – dafür müssten durchweg alle KdU-Empfänger:innen Neuverträge aufweisen: Selbst unter der Annahme einer drei Mal höheren Gewichtung von Neuer-

tragsmieten bei KdU-Empfänger:innen (etwa 27,7 Prozent anstelle von regulär 9,2 Prozent pro Jahr (*Deutsche Post Adress 2024*)) lägen die Mietsteigerungen seit 2012 im KdU-Segment immer noch um etwa 21 Prozentpunkte über jenen im gesamten Wohnungsbestand.<sup>7</sup>

## Die Nettokaltmieten von Haushalten mit KdU sind stark gestiegen



Der Knick in den Entwicklungen der KdU-Mieten zum Jahreswechsel 2024 / 2025 resultiert aus einer Neuordnung von vormalis in der Statistik nicht zugeordneten Haushalten zur Unterkunftsart Miete.

Besonders auf regionaler Ebene können die Daten der Grundsicherungsstatistik Verzerrungen durch Besonderheiten in der Abrechnung von Sammelunterkünften enthalten. Wenn geflüchtete Personen Leistungen nach SGB II beziehen, aber keine eigene Unterkunft finden, werden als KdU die Kosten für Sammelunterkünfte übernommen. Diese werden zum Teil nicht monats-scharf abgerechnet und können deswegen abrupte Veränderungen in den Daten hervorrufen (Bundesagentur für Arbeit, 2019).

Die Linie „Angebots- und Bestandsmieten“ kombiniert den Angebots- und Bestandsmietenindex, sodass die Angebotsmieten ein drei Mal höheres Gewicht zugeschrieben bekommen als regulär im Bestand.

**Lesebeispiel:** Im Januar 2025 lagen die durchschnittlichen deutschlandweiten Nettokaltmieten pro Quadratmeter von KdU-Haushalten um rund 61 Prozentpunkte über ihrem Niveau von Januar 2012. In den sieben größten Städten betrug die Differenz 79 Prozentpunkte. Die Bestandsmieten sind im selben Zeitraum um rund 21 Prozentpunkte gestiegen, die Angebotsmieten um 60 Prozentpunkte. Die kombinierten Angebots- und Bestandsmieten mit einer drei Mal höheren Gewichtung von Neuvertragsmieten als im Durchschnitt erreichten im Januar 2025 einen Indexwert von 141.

## Dezernat Zukunft

Institut für Makrofinanzien

**Abbildung 1:** Die Nettokaltmieten von Haushalten mit KdU sind stark gestiegen; **Quellen:** Bundesagentur für Arbeit (2026); Destatis (2026c); IfW Kiel (2026)

<sup>6</sup> Über die Komposition der KdU-Mietverhältnisse und die Umzugshäufigkeit von Leistungsempfänger:innen liegen – unserer Kenntnis nach – bisher keine Auswertungen vor. Vermutlich dürften die Mietverträge aber im Schnitt jünger sein: Einerseits gehen dem Leistungsbezug oft Lebensumbrüche wie Trennungen voraus, die häufig mit einem Umzug einhergehen. Andererseits legt das Leistungssystem selbst Umzüge nahe, wenn die bisherigen Wohnkosten nicht als angemessen anerkannt und deswegen nicht vollständig übernommen werden (Bähr u. a. 2026). Auch wenn der Großteil der KdU-Empfänger:innen lieber die Mehrkosten aus dem Regelsatz bestreitet als tatsäch-

lich umzuziehen (Bähr u. a. 2025), dürfte dadurch insgesamt eine höhere Umzugshäufigkeit vorliegen. Dies quantitativ zu erhärten ist eine Forschungspriorität.

<sup>7</sup> Ein weiterer Faktor für die Mietsteigerungen von KdU-Empfänger:innen dürften Veränderungen in der Komposition der KdU-Haushalte sein. Vor allem seit 2016 sind teilweise Geflüchtete in den Grundleistungsbezug gewechselt, die weiterhin in Sammelunterkünften leben (Bundesagentur für Arbeit 2019). Die Gebühren für die Sammelunterkünfte werden in diesen Fällen als KdU abgerechnet und können die ausgewiesenen Durchschnittsmieten beeinflussen.

Die **Objektförderung** ist die Förderung von Wohnraum („Objekten“), also von Bau, Erwerb oder Modernisierung. Dazu zählt etwa der soziale Wohnungsbau, aber auch Förderungen für den freifinanzierten Wohnungsbau oder für die Bildung von Wohneigentum. Objektförderung kann entweder in Form direkter Mittelvergabe oder in Form einer Gewährung von Steuervergünstigungen erfolgen.

Objektförderung ist nicht gleich Objektförderung – verschiedene Arten der Wohnraumförderung schaffen unterschiedliche Anreize. Besonders wichtig ist der Unterschied zwischen Neubauförderung und Förderung für den Erwerb von Bestandsimmobilien.

Finanzhilfen für den Erwerb bestehenden Wohnraums, wie etwa die Eigenheimzulage (bis Anfang 2006), tragen kaum zur Ausweitung des Wohnungsangebots bei. Analog zur Subjektförderung kann Bestandsförderung dazu führen, dass statt Verschiebungen auf der Angebotsseite vor allem Verschiebungen in den Immobilienpreisen stattfinden. Einer der Kritikpunkte an der Eigenheimzulage – der bislang größten Finanzhilfe dieser Art – war genau diese preistreibende Wirkung (Färber 2003). Auch die Verteilungswirkung ist problematisch. Von solchen Preiseffekten profitieren vor allem diejenigen, die bereits Wohneigentum besitzen – der Wert ihrer Immobilien steigt – oder die über ausreichend Finanzmittel verfügen, um einen Immobilienerwerb anzustreben.

Über die Förderung von Neubaumaßnahmen hingegen kann Objektförderung das Wohnraumangebot vergrößern. Wenn das neue An-

gebot Wohnungsmarktengpässe auffangen kann, kann dies die Preise stabilisieren.

Neubau kann unter den aktuellen Bedingungen und bei einem vertretbaren fiskalischen Fördervolumen allerdings nur einen Teil der Wohnungsfrage lösen, denn er ist aktuell zu teuer. Im frei finanzierten Wohnungsbau gelten derzeit erst Quadratmetermieten von mindestens 18 Euro als wirtschaftlich (Walberg u. a. 2026). Für breite Teile der Gesellschaft ist das kaum bezahlbar.<sup>8</sup>

Alternativ kann der soziale Wohnungsbau eine gezielte Angebotsausweitung im preisgünstigen Marktsegment ermöglichen.<sup>9</sup> Eine bedarfsdeckende Versorgung mit Sozialwohnungen ist derzeit allerdings nicht absehbar (Pestel Institut 2026).

Subjekt- und Objektförderung setzen also an fundamental unterschiedlichen Stellschrauben an. Subjektförderung korrigiert die individuelle Wohnkostenbelastung und sichert so im Einzelfall die Bezahlbarkeit. In Summe kann diese Nachfragestabilisierung aber steigende Preise verursachen. Objektförderung versucht, die Preisfrage über die Subventionierung von Wohnraum zu lösen. Wird dabei der Erwerb von Bestandsimmobilien gefördert, kann auch die Objektförderung Wohnungspreise in die Höhe treiben. Wenn Objektförderung stattdessen auf der Angebotsseite ansetzt, kann neuer und bezahlbarer Wohnraum entstehen.

Im nächsten Abschnitt zeigen wir, wie sich die Gewichtung dieser Instrumente seit den 1960er-Jahren verändert hat.

<sup>8</sup> Das Median-Nettoeinkommen von Mieter:innen lag in Deutschland 2025 bei etwa 1900 Euro (Niehues & Stockhausen 2025). Eine Wohnbelastungsquote von 30 Prozent entspräche mit diesen Quadratmeterpreisen – noch ohne Berücksichtigung von Nebenkosten – rund 32 Quadratmetern Wohnfläche. 2024 entsprach die durchschnittliche Wohnungsgröße im Neubau etwa 96 Quadratmetern (Destatis 2026d). Mit einer Wohnbelastungsquote von 30 Prozent wäre eine Wohnung dieser Größe selbst unter Paaren, in denen beide erwerbstätig sind und die keine Kinder im Haushalt haben, kaum erschwinglich: nur 36

Prozent dieser Haushaltskonstellationen haben ein dafür ausreichendes Einkommen. 64 Prozent haben es nicht (Niehues & Stockhausen 2025).

<sup>9</sup> Neben einer absoluten Angebotsausweitung durch Neubau kann eine Ausweitung des Sozialwohnungsbestands ebenfalls im Wohnungsbestand realisiert werden. Der Ankauf von Belegungsrechten hat in den letzten Jahren zwar an Popularität zugenommen, dennoch bleibt die Neubauförderung im sozialen Wohnungsbau weiterhin die dominante Art der Förderung (Pestel Institut 2026).

### 3. Die fünf Phasen der deutschen Fiskal-Wohnungspolitik seit 1965

Die Liberalisierung des Wohnungsmarkts in den 1960er-Jahren markiert in Deutschland den Beginn der Differenzierung zwischen Objekt- und Subjektförderung. Zuvor dominierten große öffentliche Förderprogramme für den Wohnungsbau, während der Wohnungsbestand einer staatlich koordinierten Zwangsbewirtschaftung unterlag.<sup>10</sup>

Um soziale Härten im Zuge der Marktliberalisierung abzufedern, wurde 1965 mit dem Wohngeld erstmals eine flächendeckende Form der Subjektförderung eingeführt.<sup>11</sup>

Damit wurde der grundlegende Werkzeugkasten der heutigen Wohnungspolitik abgesteckt. Während die Instrumente weitestgehend konstant geblieben sind, hat sich ihre Gewichtung im Laufe der Jahre grundlegend gewandelt.

Um die unterschiedlichen Phasen der Wohnraumförderung in Deutschland zu dokumentieren, haben wir die wohnungspolitischen Ausgaben von Bund und Ländern seit 1965 analysiert. Bis 1990 bezieht sich die Analyse dabei ausschließlich auf die Bundesrepublik Deutschland; ab 1991 auf das gesamte Bundesgebiet. Dafür haben wir aus der Subventions-

berichterstattung des Bundes, den relevanten Haushaltsplänen und weiteren statistischen Publikationen die jährlichen inflationsbereinigten Fördersummen für verschiedene Instrumente der Wohnungspolitik rekonstruiert. Alle Ausgaben sind in Euro angegeben und wurden mit dem BIP-Deflator auf das Basisjahr 2025 inflationsbereinigt.

Damit bieten wir – unseres Wissens nach erstmalig – einen konsolidierten Datensatz zu Subjekt- und Objektförderung in Deutschland an (Schulte u. a. 2026).<sup>12, 13, 14</sup> Die Erläuterungen zum Datensatz finden sich im methodischen Anhang.

Unsere Zahlen zeigen, dass sich die fiskalischen Prioritäten in der Wohnraumförderung seit 1965 mehrmals grundlegend gewandelt haben. Abbildung 2 veranschaulicht, dass eine deutliche Dominanz der Objektförderung im Zeitverlauf einer klaren Schwerpunktsetzung auf Subjektförderung gewichen ist. Dieses übergeordnete Bild lässt sich für einen genaueren Blick noch weiter aufschlüsseln. Wir identifizieren insgesamt fünf historische Phasen der deutschen Fiskal-Wohnungspolitik seit 1965.

<sup>10</sup> Die Wohnungszwangsbewirtschaftung bestand im Wesentlichen aus drei Elementen: Im Rahmen der öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung hatten die Wohnungsbehörden maßgeblichen Einfluss auf die Belegung von Wohnraum. Zusätzlich waren die Miethöhen stark reglementiert und im Rahmen des Mieterschutzes wurde das vermierterseitige Kündigungsrecht ausgesetzt (Bundesregierung 1959). 1950 wurden erste Lockerungen der Wohnungszwangswirtschaft eingeleitet; wesentliche Bestandteile blieben jedoch noch weit darüber hinaus bestehen. In West-Berlin war der im Rahmen der Zwangsbewirtschaftung vorgesehene Mietestopp noch bis 1973 gültig (Zweites Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreises im Land Berlin 1970).

<sup>11</sup> Mit der Einführung des Wohngelds 1965 wurde erstmalig ein auf Dauer angelegtes und systematisches Förderinstrument geschaffen, um individuelle Überlastungen durch zu hohe Wohnkosten abzufedern. Bereits 1960 wurde mit dem Gesetz über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen ein Vorläufer des Wohngelds etabliert – allerdings nur für Bewohner:innen öffentlich geförderter Wohnungen. Das Wohnbeihilfengesetz von 1963 hatte ebenfalls eine ähnliche Zielsetzung, aber galt im Zuge des Abbaus der Wohnungszwangsbewirtschaftung nur in den sogenannten „weißen Kreisen“ (Ausschuss für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung 1963). Erst mit dem Wohngeldgesetz von 1965 wurde eine bundesweite, universelle und langfristig angelegte Möglichkeit der Subjektförderung geschaffen.

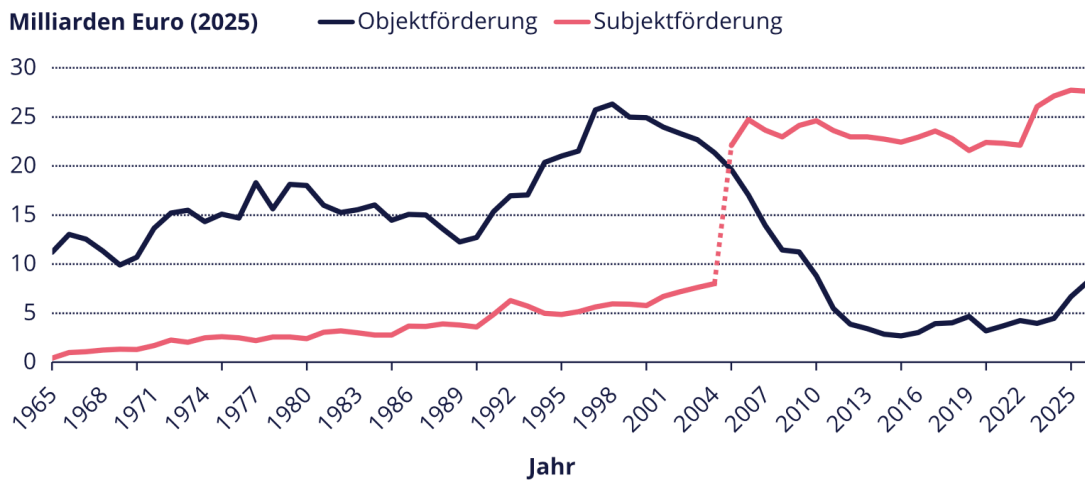
<sup>12</sup> Ausgaben für die Städtebauförderung rechnen wir nicht der Wohnraumförderung zu, da es sich überwiegend um die Förde-

rung öffentlicher Plätze und Infrastruktur handelt, und damit nicht um Wohnraum. Für eine Limitation dieser Abgrenzung siehe Fußnote 13.

<sup>13</sup> Drei Forschungslücken sind hervorzuheben: 1. Auf Ebene der Länder ist auf Basis der Subventionsberichterstattung keine Aufschlüsselung einzelner Förderinstrumente möglich. Um insbesondere die Objektförderung der Länder in Bestands- und Neubauförderung aufzuschlüsseln, müssen die jährlichen Haushaltsdokumente der 16 Länder analysiert werden. Dies war in der uns zur Verfügung stehenden Zeit noch nicht möglich. 2. Neben direkten Förderprogrammen berücksichtigen wir auch Finanzhilfen in Form von Steuermindereinnahmen des Bundes und der Länder. Über die direkte kommunale Objektförderung liegen jedoch keine Daten vor. Deswegen bleiben auch die auf kommunaler Ebene anfallenden Steuermindereinnahmen in unserer Analyse unberücksichtigt. Die letztlich bei Bund und Ländern anfallenden Mindereinnahmen bei der Gewerbesteuer im Zuge der Gewerbesteuerumlage werden ebenfalls nicht berücksichtigt. Bezüglich der Rolle der kommunalen Objektförderung besteht weiterer Forschungsbedarf. 3. Auch im Rahmen der Städtebauförderung waren teilweise Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden in städtebaulichen Sanierungsgebieten förderfähig. Diese fallen in den Rahmen der Objektförderung, aber ihr finanzieller Umfang ist anhand der zur Verfügung stehenden Daten nicht quantifizierbar. Deswegen bleiben sie im Datensatz unberücksichtigt.

<sup>14</sup> Teile der Objektförderungsmittel werden ebenfalls in den von Sensch (2010) zusammengestellten Daten ausgewiesen. Im methodischen Anhang grenzen wir die Datensätze im Detail voneinander ab.

## Der Schwerpunkt der Wohnraumförderung hat sich von Objekt- zu Subjektförderung verschoben



2005 wurde mit den Kosten der Unterkunft ein neues Instrument der Subjektförderung eingeführt. Dadurch entstand ein Niveausprung in den Subjektförderungsausgaben.

**Lesebeispiel:** 2025 beliefen sich die Ausgaben für Subjektförderung auf rund 28 Milliarden Euro. Für Objektförderungsmaßnahmen wurden knapp 7 Milliarden Euro aufgewendet.

### Dezernat Zukunft

Institut für Makrofinanzien

**Abbildung 2:** Der Schwerpunkt der Wohnraumförderung hat sich von Objekt- zu Subjektförderung verschoben; **Quelle:** Schulte u.a. (2026)

#### 1965–1990: Schwerpunkt Neubau

Die Wohnraumförderung der Bonner Republik setzte ihren Schwerpunkt auf Objektförderung. Auch wenn die Liberalisierung des Wohnungsmarkts schrittweise vorangetrieben wurde, blieben zunächst erhebliche Wohnungsdefizite bestehen (Fey 1968). Um diesen beizukommen, unterstützten Bund und Länder die Wohnungswirtschaft mit Zuschüssen und Darlehen für die Schaffung neuen Wohnraums. Zwischen 1965 und 1990 flossen mit (inflationbereinigt) insgesamt 373 Milliarden Euro rund 86 Prozent der Wohnraumförderung in Objektförderungsmaßnahmen. Die Subjektförderung, in Form von Wohngeld, spielte eine wachsende, aber dennoch deutlich nachgelagerte Rolle.

Innerhalb der Objektförderung lag der Schwerpunkt auf der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Über große Programme für den sozialen Wohnungsbau wurde gezielt jener Neubau gefördert, der Regularien für höchstzulässige

Mieten und (befristeten) sozialen Belegungsbindungen unterlag. Der soziale Wohnungsbau galt als die „vordringliche Aufgabe“ (II. WobauG 1965) der Wohnungspolitik und sollte die Wohnungsversorgung breiter Teile der Bevölkerung sicherstellen.

Dieser Fokus schlug sich in entsprechend hohen Förderergebnissen nieder: 1965 wurden etwa rund 224.000 neue Sozialwohnungen fertiggestellt; damit waren 38 Prozent aller neu geschaffenen Wohnungen Sozialwohnungen (Fey 1966).

Die 1970er-Jahre brachten eine allmähliche Entspannung des Wohnungsmangels und damit eine schrittweise Prioritätenverschiebungen. Während bisher der alleinige Fokus der Objektförderung auf der Schaffung von neuem Wohnraum lag, wurden 1977 Steuervorteile zum Zweck der Eigentumsförderung erstmals auf den Erwerb von Bestandsimmobilien aus-

gedehnt (Kirchner 1992).<sup>15</sup> Hinzu kam 1981 die Einführung der Kinderzulage.<sup>16</sup> Im Gesamtbild kam der Bestandsförderung allerdings zunächst weiterhin eine geringe Bedeutung zu.

## 1990–1998: Wiedervereinigungsboom

Im Laufe der 1980er-Jahre verlor die Objektförderung an Dynamik. Sie blieb zwar weiterhin dominant gegenüber der Subjektförderung, sank aber um circa 20 Prozent, von gut 15 Milliarden Euro auf 12 Milliarden Euro pro Jahr.

Mit der Wiedervereinigung kam eine Kehrtwende. Den Wohnungsdefiziten in den neuen Bundesländern und den zunehmend angespannten Wohnungsmärkten in Westdeutschland begegnete die Fiskalpolitik mit einer Verdoppelung der Objektförderung. 1998 erreichte sie ihren bisherigen historischen Spitzenwert von über 26 Milliarden Euro. Neue Impulse beim sozialen Wohnungsbau und Förderprogramme zur Modernisierung und Instandsetzung des Altbestands prägten die direkte Objektförderung, während zeitgleich die Förderung über steuerliche Instrumente zunehmend an Bedeutung gewann.<sup>17</sup>

Parallel wurde im Zuge der Steuerreform 1990 die Wohngemeinnützigkeit abgeschafft. Erklärtes Ziel der Abschaffung war ein allgemeiner Abbau von Subventionen und die Beseitigung von Wettbewerbsverzerrungen (Bundesregie-

rung 1988).

Fiskalisch fiel diese Abschaffung wenig ins Gewicht.<sup>18</sup> Wohnungspolitisch bedeutsamer war, dass gemeinnützige Wohnungsunternehmen vorher zu einer dauerhaft gemeinwohlorientierten Bewirtschaftung ihrer Wohnungen verpflichtet waren.<sup>19</sup> Insbesondere sollten ihre Mieten angemessen und kostenorientiert sein, nicht profitmaximierend. Mit Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit fiel diese Bindung weg. Ihr Bestand konnte zukünftig renditeorientierter bewirtschaftet werden.<sup>20</sup> Damit schrumpfte das dauerhaft preisgedämpfte Segment in Deutschland um ca. 3 Millionen Wohnungen (Kuhnert & Leps 2015).

Parallel wuchsen die Ausgaben für Subjektförderung von 3,6 Milliarden Euro 1990 auf fast 6 Milliarden Euro 1998. Die größten Neuerungen – und wesentliche Kostentreiber – waren das Wohngeldsondergesetz für die neuen Länder mit einer höheren Entlastung als in Westdeutschland einerseits, und die Einführung des pauschalisierten Wohngelds andererseits.<sup>21</sup>

## 1996–2004: Vom Bauen zum Bestand

Die 1990er-Jahre waren Rekordjahre für die Objektförderung. In der zweiten Hälfte des Jahrzehnts zeichnete sich jedoch eine Verschiebung steuerlicher Anreize in Richtung Bestandsförderung ab.

15 Einzig in Form der Wohnungsbauprämie war auch vorher bereits eine Sparförderung zum Eigentumserwerb möglich. Neben Neubaumaßnahmen galt auch der Erwerb von Wohneigentum als förderfähig (WoPG 1954). In der Praxis spielte dies allerdings eine untergeordnete Rolle; die Eigentumsbildung erfolgte bis in die 1980er-Jahre vorwiegend im Neubau (Ammann & Müther 2022).

16 Die Kinderzulage nach § 7b EStG war ein steuerlicher Zusatzvorteil pro Kind innerhalb der Eigenheim-Abschreibung, der Familien beim Erwerb oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum unterstützte.

17 Der Rückbau von Wohnraum im Rahmen des Programms Stadtbau Ost wird hier aufgrund des vorrangig städtebaulichen Förderzwecks nicht berücksichtigt.

18 Über die Höhe der Mindereinnahmen durch die Wohngemeinnützigkeit kursieren unterschiedliche Schätzungen (Holm u. a. 2017). Laut Subventionsberichterstattung beliefen sich die inflationsbereinigten Mindereinnahmen von Bund und Ländern

im letzten Jahr der Wohngemeinnützigkeit jedoch auf nur etwa 339 Millionen Euro.

19 Im Gegensatz zum Sozialbau, der nur einer temporären Bindung unterlag.

20 Neben diesem Umbruch im Wohnungsbestand verschob das Ende der Wohngemeinnützigkeit auch die Struktur des Neubaus in der sozialen Wohnungsförderung erheblich. Während vormals die gemeinnützigen, oft kommunalen Wohnungsunternehmen zentrale Akteure des sozialen Wohnungsbaus waren, dominieren heute private Investor:innen in der Fördermittelvergabe für den sozialen Wohnungsbau (BMWSB 2025a).

21 Statt dem regulär individuell berechneten Wohngeld wurde Empfänger:innen von Sozialhilfe oder Kriegsopferfürsorge ein pauschalisiertes Wohngeld gewährt, das sich in seiner Höhe an bundeslandspezifischen Prozentsätzen der anerkannten Kosten für Unterkunft im Wohngeld orientierte (Statistisches Bundesamt 1994).

1996 wurde die Förderung von Wohneigentum mit der Einführung der Eigenheimzulage auf neue Füße gestellt. Die neue Zulage förderte Haushalte beim Erwerb von Neu- und Altbauten, zuzüglich weiterer Förderzuschläge für Familien mit Kindern und für energieeffizientes Bauen.<sup>22</sup> Anstelle einer progressionsabhängigen Förderung sah die Eigenheimzulage eine gleichmäßige Förderung über alle Einkommensklassen hinweg vor (Bundesregierung 1997). Dieses Fördermodell avancierte über die Folgejahre zur teuersten staatlichen Subventionsmaßnahme (Bundesregierung 1999).

Ihre Popularität schützte die Eigenheimzulage nicht vor Kritik. Zu bemängeln waren die großen Mitnahmeeffekte durch Haushalte, die ohnehin Wohneigentum erworben hätten, sowie die umfassende Förderung des Erwerbs von Bestandsimmobilien (Färber 2003; SVR 2003; Reisenbichler 2025). Der Großteil der Haushalte nutzte die Eigenheimzulage tatsächlich nicht für Neubau- oder Ausbaumaßnahmen, sondern für den Erwerb einer Bestandsimmobilie (BfBR 2002).

Infolgedessen wurde der Eigenheimzulage eine preistreibende Wirkung zugeschrieben (Färber 2003; Reisenbichler 2025). Eine zunehmend bestandsorientierte Objektförderung in einem inelastischen Wohnungsmarkt ging mit steigenden Immobilien- und Baulandpreisen einher (Färber 2003).

Vor allem die Eigenheimzulage erhob die Förderung von Bestandserwerb zu einem zentralen Baustein der Wohnungspolitik der späten 1990er- und frühen 2000er-Jahren (Abbildung 3). Während 1990 noch weniger als 10 Prozent der gesamten Objektförderungsmittel den Bestandserwerb unterstützten, waren es 2004 über 30 Prozent.<sup>23</sup> Damit erreichten die öffentlichen Ausgaben für Bestandsförderung fast schon Augenhöhe mit den gesamten öffentlichen Ausgaben für Subjektförderung.<sup>24</sup> Insgesamt bestimmte die Objektförderung also weiterhin maßgeblich die deutsche Wohnungspolitik, aber mit einer merklichen Verschiebung der Förderpriorität vom Bauen zum Bestand.

<sup>22</sup> Aufgrund ihres vorrangig klimapolitischen Förderzwecks zählen wir die Ökozulage nicht zur Objektförderung.

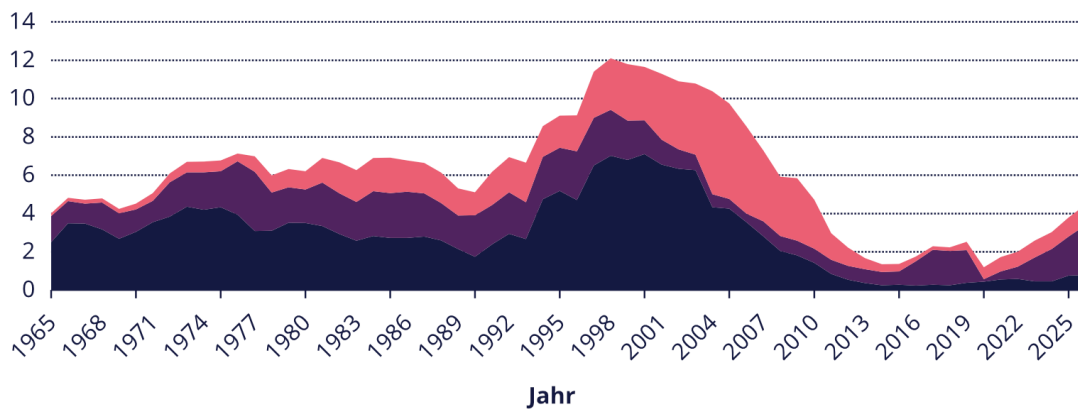
<sup>23</sup> Durch die gestreckte Auszahlung der Eigenheimzulage über mehrere Jahre wirken die Bestandsförderungen im Rahmen der Eigenheimzulage noch über das Ende ihrer Gültigkeit hinaus nach. Die Förderentscheidungen zwischen 1996 und 2004 setzten damit einen noch stärkeren Fokus auf Bestandsförde-

rung, als für diesen Zeitraum aus den Haushaltsdaten ersichtlich wird.

<sup>24</sup> Die preisbereinigten Ausgaben für Bestandsförderung summieren sich zwischen 1996 und 2004 auf 55 Milliarden Euro. In die Subjektförderung flossen im selben Zeitraum knapp 58 Milliarden Euro öffentliche Mittel.

## Die Förderung des Erwerbs von Bestandsimmobilien hat in den 1990er-Jahren an Bedeutung gewonnen

Milliarden Euro (2025) ■ Sonstige Objektförderung ■ Sozialer Wohnungsbau ■ Bestandserwerb



Auf der verfügbaren Datengrundlage können die Objektförderungsausgaben der Länder nicht einzelnen Förderzwecken zugeordnet werden (siehe Fußnote 13). Eine Erläuterung zur Berechnung der Förderanteile für den Bestandserwerb befindet sich im methodischen Anhang.

**Lesebeispiel:** 2004 lagen die Ausgaben des Bundes für die Förderung von Bestandserwerb bei 5,4 Milliarden Euro. Für den sozialen Wohnungsbau waren rund 0,7 Milliarden Euro veranschlagt, und auf sonstige Objektförderungsmaßnahmen entfielen etwa 4,3 Milliarden Euro.

### Dezernat Zukunft

Institut für Makrofinanzen

**Abbildung 3:** Die Förderung des Erwerbs von Bestandsimmobilien hat in den 1990er-Jahren an Bedeutung gewonnen; **Quelle:** Schulte u.a. (2026)

### 2005–2015: Umkehr der Förderprioritäten

Mit den Hartz-Reformen wandelte sich die Wohnungspolitik grundlegend. Im Zuge des neuen Grundsicherungssystems wurde eine Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) von Leistungsempfänger:innen eingeführt. Zusätzlich zum Grundsicherungsregelsatz übernimmt die öffentliche Hand seither die tatsächlichen Kosten der Unterkunft von Bedarfsgemeinschaften, sofern diese sich in einem als angemessen definierten Rahmen bewegen. Die vorige Arbeitslosenhilfe hingegen war als einkommensorientierte Individualleistung angelegt und enthielt somit keine explizite Subjektförderung.<sup>25</sup>

Durch die Hartz-Gesetze nahm die Sozialpolitik eine stärkere wohnungspolitische Dimension

an. Im KdU-System passen sich die Leistungen – zumindest im Rahmen der Angemessenheitskriterien – flexibel an Mieterhöhungen an. Eine somit praktisch garantierte Übernahme von Mietsteigerungen durch die öffentliche Hand schuf neue Anreize, die Mietpreise im betreffenden Wohnungsmarktsegment entsprechend anzupassen und so das Mietniveau im preisgünstigen Marktsegment sukzessive anzuheben (BBSR 2009). Der sozialpolitische Übergang von einkommensabhängigen Individualleistungen in der Arbeitslosenhilfe zu einer pauschalen Übernahme der Unterkunftskosten markierte also einen wohnungspolitischen Bruch. Mit der Einführung von KdU entstand ein neues Instrument der Subjektförderung, das neue Preisanreize auf dem Wohnungsmarkt kreierte.

<sup>25</sup> Neben der Arbeitslosenhilfe wurden auch Teile der Sozialhilfe in die Grundsicherung überführt. Hier lag, im Gegensatz zur Arbeitslosenhilfe, eine grundsätzliche Übernahme jener angemessenen Unterkunftskosten vor, die nicht bereits durch Wohngeldleistungen abgedeckt wurden. Über die entsprechenden Ausgaben liegen allerdings keine Daten vor. Mit einer Schätzung des Wohnkostenanteils an den Gesamtausgaben für laufende Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhil-

fegesetz auf Basis einer aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe hergeleiteten Wohnkosten-Quote und den jährlichen Gesamtausgaben für laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (außerhalb von Einrichtungen und ohne Hilfe zur Arbeit) beliefen sich die Wohnkosten in der Sozialhilfe 2004 auf (real) ca. 0,7 Milliarden Euro. Diese Schätzung berücksichtigt Doppelbezüge von Wohngeld. Zum Vergleich: die Kosten von KdU beliefen sich 2005 auf (real) 20,2 Milliarden Euro.

Die neue Wohnraumförderung durch KdU führte 2005 zu einem erheblichen Niveau-sprung in der Subjektförderung (siehe Fußnote 25). Von 2005 bis 2025 sind in der Folge rund 78 Prozent der gesamten Wohnraumförderung der Subjektförderung zugeflossen. Damit haben sich die faktischen Förderprioritäten in der Wohnungspolitik innerhalb weniger Jahre in ihr Gegenteil verkehrt.<sup>26</sup>

Dieser wohnungspolitische Bruch erklärt sich nicht allein durch die Aufwüchse in der Subjektförderung. Parallel schlug der Objektförderungsboom der 1990er-Jahre in eine präzedenzlose Talfahrt um: 2015 erreichte sie ihren historischen Tiefstand mit nur 2,8 Milliarden Euro. Nach jahrelanger ökonomischer und politischer Kritik fiel die Eigenheimzulage 2006 dem allgemeinen Konsolidierungsdruck im Bundeshaushalt zum Opfer (Reisenbichler 2025).<sup>27</sup> Zeitgleich zog sich der Bund im Zuge der Föderalismusreformen vollständig aus dem sozialen Wohnungsbau zurück. Den Ländern wurden in den Folgejahren Kompensationsmittel zur Verfügung gestellt, diese blieben allerdings im Umfang hinter den historischen Fördervolumina für den sozialen Wohnungsbau zurück. Zusätzlich flossen die bereitgestellten Kompensationsmittel nicht vollumfänglich in den sozialen Wohnungsbau; teilweise nutzten die Länder die Entflechtungsmittel stattdessen für andere Zwecke.<sup>28</sup> Auch die Objektförderung der Länder selbst fiel auf neue Tiefstwerte und verharrte dort bis in die 2020er-Jahre mehr oder minder unverändert.

## Heute: Mehr von beidem, mehr vom Bund

Am aktuellen Rand zeichnet sich eine erneute Trendwende in der Wohnungspolitik ab: Sowohl die Ausgaben für Subjektförderung als auch die Objektförderungs-Ausgaben sind in den letzten Jahren angestiegen. Auf Seiten der Subjektförderung ist diese Entwicklung von zunehmenden Ausgaben für KdU einerseits, und der Wohngeldreform 2023 andererseits getrieben. Mit der Reform wurden gleichzeitig die Wohngeldleistungen angehoben und der Kreis der Anspruchsberechtigten deutlich ausgeweitet (Bundesregierung 2025a). In der Objektförderung konzentriert sich die neue Dynamik vor allem auf den sozialen Wohnungsbau.

Der parallele Aufwärtstrend in der Subjekt- und Objektförderung schreibt vorerst die relativen Verhältnisse der vorigen Jahre fort. Trotz der merklichen Mittelzuwächse entfällt in den Haushaltsplanungen für 2026 weiterhin weniger als ein Viertel der veranschlagten Ausgaben für Wohnraumförderung auf Maßnahmen der Objektförderung.

Eine signifikante Verschiebung gab es hingegen im föderalen Fördergefüge. Unter dem Strich stieg der Bundesanteil in der Gesamtförderung rapide an: während er zwischen 1965 und 2019 im Durchschnitt bei 43 Prozent lag, liegt er seit 2020 im Schnitt bei 65 Prozent (Abbildung 4, oberes Panel). Die oben bereits thematisierte Verschiebung von Objekt- zu Subjektförderung ist sowohl beim Bund als auch bei den Ländern und Kommunen sichtbar (Abbildung 4, unteres Panel).

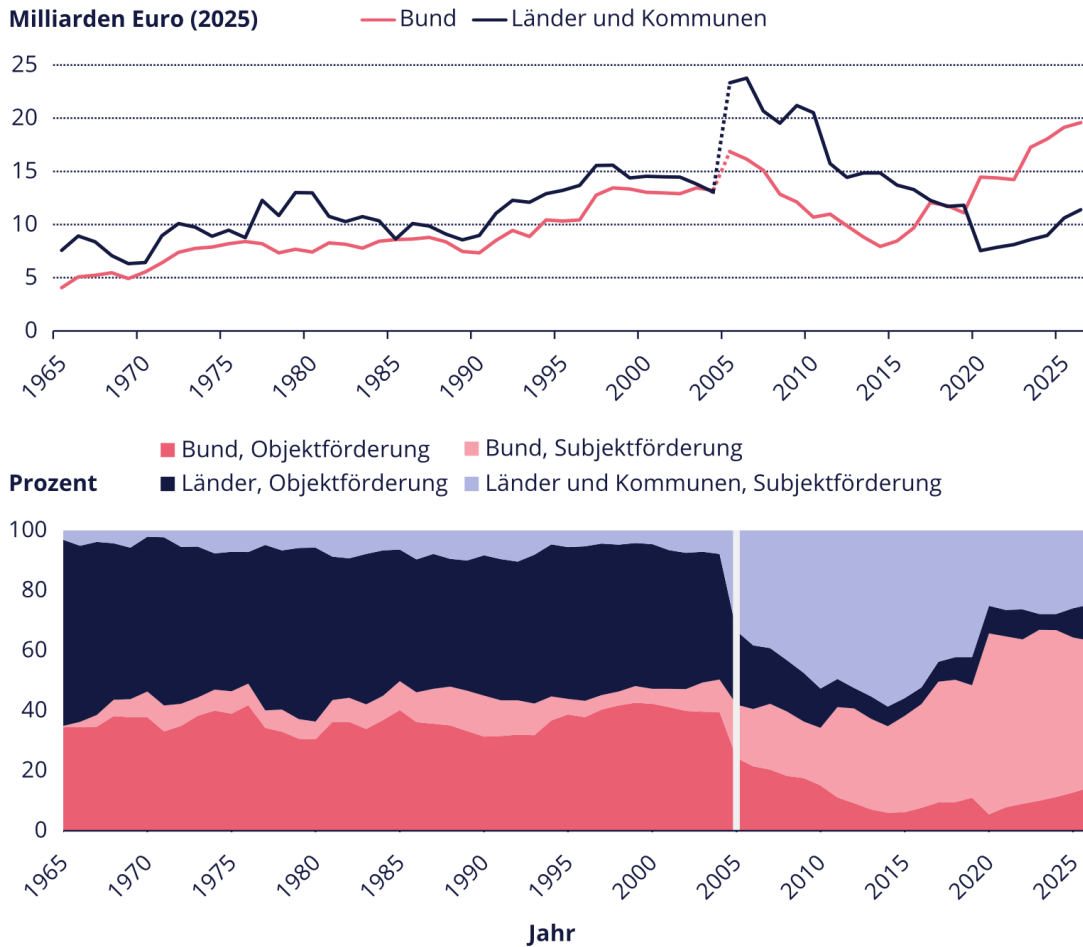
<sup>26</sup> Zwischen 1996 und 2004 waren etwa 79 Prozent der Wohnraumförderung der Objektförderung zuzurechnen. Die Subjektförderung belief sich auf rund 21 Prozent.

<sup>27</sup> Ende der 2010er-Jahre wurde die Wohneigentumsförderung nach dem Modell der Eigenheimzulage rehabilitiert. Zwischen 2018 und 2022 wurde die Wohneigentumsbildung von Familien mit insgesamt rund 10 Milliarden Euro subventioniert (BMWSB

2022). Die zur Verfügung gestellten Mittel sind noch nicht vollständig kassenwirksam, werden also bisher nur in Teilen in den Haushaltsdaten abgebildet.

<sup>28</sup> Diese Zweckentfremdungen sind im Datensatz – soweit möglich – berücksichtigt. Für weitere Details siehe die Erläuterungen im methodischen Anhang.

## Seit 2020 dominiert der Bundesanteil in der Wohnraumförderung, während sowohl beim Bund als auch bei den Ländern die Subjekt- die Objektförderung überwiegt



**Lesebeispiel:** 2024 betragen die Gesamtausgaben für Wohnungsförderung beim Bund rund 18 Milliarden Euro und bei den Ländern knapp 9 Milliarden Euro (oberes Panel). Von der gesamten Förderung entfielen 2024 11 Prozent auf Objektförderung des Bundes und 3 Prozent auf Objektförderung der Länder. Der Anteil der Subjektförderungsausgaben des Bundes erreichte knapp 56 Prozent, während die Subjektförderungsausgaben der Länder knapp 28 Prozent der Gesamtausgaben ausmachten (unteres Panel).

### Dezernat Zukunft

Institut für Makrofinanzen

**Abbildung 4:** Seit 2020 dominiert der Bundesanteil in der Wohnraumförderung, während sowohl beim Bund als auch bei den Ländern die Subjekt- die Objektförderung überwiegt; **Quelle:** Schulte u.a. (2026)

Die beiden Treiber dieser Entwicklung sind einerseits die Rückkehr des Bundes in die direkte Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus mittels dauerhafter, zweckgebundener Finanzhilfen an die Länder. Diese wurden durch eine Grundgesetzreform 2019 ermöglicht (BMF 2019). Andererseits übernahm der Bund ab 2020 im Rahmen des Corona-Konjunkturpakets und des Solidarpakts für Kommunen dauerhaft 25 zusätzliche Prozentpunkte der Kosten

der KdU (BMF 2020).

In der Summe signalisiert diese Verschiebung hin zum Bund, dass Wohnen auch fiskalisch wieder zu einer deutschlandweiten und gesamtgesellschaftlichen Frage geworden ist. Offen ist hingegen, ob allein mehr (Bundes-)Mittel ausreichen, um diese Frage zu bewältigen.

## 4. Trendwende, aber kein Ausruhen

Die Wohnraumförderung hat im Lauf der letzten Jahrzehnte mehrere Paradigmenwechsel durchlaufen. Subjektförderungsmaßnahmen sind von einer randständigen Unterstützung zum Herzstück der Wohnungspolitik aufgestiegen. In der Objektförderung sind die Ausgaben einem Zickzackkurs gefolgt. In den 1960er- bis 1980er-Jahren unterlagen sie kleineren Schwankungen auf einem hohen Niveau. Die Hinwendung zur Bestandsförderung in den 1990er-Jahren verhalf ihr zu neuen Höchstständen, bevor im Anschluss massive Budgetkürzungen folgten. So hat sich das Verhältnis von Objekt- und Subjektförderung ins Gegenteil verkehrt. Aktuell steigen die Ausgaben für die Objektförderung nun wieder.

Die Trendwende bei der Objektförderung ist ein Schritt in die richtige Richtung. Subjektförderung allein wird die Schieflagen des Wohnungsmarktes nicht richten können. In erster Linie federt sie soziale Härten ab und bekämpft Symptome. Objektförderung hingegen birgt das Potenzial, die Fundamente des Wohnungsmarktes zu reparieren.

Doch die Trendwende ist nur ein Anfang. Im kurzfristigen Vergleich erscheint eine Erhöhung des Objektförderungsvolumens auf voraussichtlich 8,2 Milliarden Euro im Jahr 2026 zunächst beachtlich. Im historischen Kontext sind die heutigen Fördersummen jedoch bescheiden. Das gilt nicht nur im Kontrast zur wohnungspolitischen Ausnahmesituation der 1990er-Jahre. Der aktuelle „Rekordtat“ (**BMWSB 2025b**) des Bauministeriums verfehlt die realen Fördersummen der (bevölkerungsärmeren) Bundesrepublik Deutschland vor 1990 ebenfalls deutlich.

Aktuell trifft also eine historisch schwache Objektförderung auf nie da gewesene – und tendenziell steigende – Volumina für Subjektförderung. Letztere dürften auch perspektivisch eher weiter steigen als sinken: Durch die anhaltende Zunahme von Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten könnten (1) zukünftig mehr Haushalte erstmalig Anspruch auf Subjektförderung erhalten. Auch wenn (2) mehr leistungsberechtigte Haushalte beginnen, ihre Ansprüche tatsächlich auszuschöpfen, könnten die Gesamtkosten der Subjektförderung erheblich steigen.<sup>29</sup> Zuletzt kann (3) die Subjektförderung selbst den Bedarf für Subjektförderung weiter erhöhen, wenn sie Mietsteigerungen antreibt, gerade im Kontext eines weiterhin inelastischen Angebots (Abschnitt 2).

Damit steht die Wohnungspolitik vor einem Dilemma: Kurzfristig ist Subjektförderung das effektivste und präziseste Werkzeug, um übermäßige Belastungen abzufangen. Gleichzeitig lässt sie dabei im schlimmsten Fall das Grundproblem nicht nur unberührt, sondern verschärft es sogar weiter, indem sie Mietsteigerungen befördert. Auch die öffentliche Hand kommen diese Mietsteigerungen teuer zu stehen. Höhere Mieten durch Fehlanreize der Subjektförderung lassen die Ausgaben für Subjektförderung erneut ansteigen.<sup>30</sup>

Objektförderung kann neuen bezahlbaren Wohnraum schaffen und so langfristig zu einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung beitragen. Bis diese Effekte eintreten, vergehen allerdings Jahre – und wenn wiederum zu viele Jahre vergehen, verlaufen sich die Effekte der Objektförderung in ihrer aktuellen Struktur

<sup>29</sup> Quantitative Schätzungen der Nichtinanspruchnahme legen nahe, dass die Subjektförderung heute deutlich unter ihrem potenziellen Kostenniveau bleibt (Matta & Engels 2025). Nimmt man vereinfachend an, dass der durchschnittliche Wohngeldanspruch der Haushalte ohne tatsächlich realisierten Anspruch halb so hoch liegt wie jener der Haushalte, die tatsächlich Wohngeld beziehen, so würden sich Mehrausgaben von rund 9 bis 15 Milliarden Euro ergeben, falls alle leistungsberechtigten Haushalte ihre Wohngeld- oder KdU-Ansprüche tatsächlich geltend machen würden.

<sup>30</sup> Wären die Mietsteigerungen von KdU-Empfänger:innen seit 2012 parallel zu den Preissteigerungen im gesamten Wohnungsbestand verlaufen, wären die Ausgaben für KdU 2025 schätzungsweise um rund 5,5 Milliarden Euro niedriger ausgefallen. Mit der Annahme einer drei Mal höheren Umzugsrate bei KdU-Empfänger:innen (siehe Abschnitt 2) lägen die fiskalischen Ersparnisse 2025 immer noch bei rund 3,4 Milliarden Euro. Die Berechnungen stehen auf Nachfrage zur Verfügung.

durch befristete Sozialbindungen ebenfalls wieder.<sup>31</sup>

Ein Kurswechsel unter diesen Bedingungen ist keine leichte Aufgabe. Aber auf den neuen fiskalischen Impulsen in Richtung Objektförderung lässt es sich nicht ausruhen.

---

<sup>31</sup> Durch die Befristung der Belegungsbindungen ist der Sozialwohnungsbestand – trotz neuem sozialen Wohnungsbau – zwi-

schen 2014 und 2024 um fast ein Drittel gesunken ([Bundesregierung 2024](#); [BMWSB 2025c](#)).

## 5. Methodologischer Anhang

Unser Datensatz gibt die jährlichen Ausgaben für Objekt- und Subjektförderung im Wohnungswesen seit 1965 wieder. Datengrundlagen sind – je nach Art der Ausgabe und Jahr – die Subventionsberichte der Bundesregierung, die Haushaltspläne des Bundes (1965; 2025–2026) und der Länder (1965–1970; 1981–1985; 2025–2026) und weitere statistische Publikationen. Die Daten mitsamt einer vollständigen Dokumentation der Quellen stehen unter Schulte u.a. (2026) zur Verfügung. Ab 1991 beziehen sich die Ausgaben auf das gesamte Bundesgebiet, davor auf die westdeutschen Bundesländer. Alle Ausgaben sind in Euro angegeben und wurden mit dem BIP-Deflator auf das Basisjahr 2025 inflationsbereinigt. Am Ende des Anhangs (Tabelle 1) sind alle berücksichtigten Förderinstrumente in Tabellenform aufgelistet.

Nach unserer Kenntnis konsolidiert dieser Datensatz erstmals die öffentlichen Ausgaben für Subjekt- und Objektförderung. Für die Objektförderung kommen die von Sensch (2010) aufbereiteten Daten unserer Zusammenstellung am nächsten. Dieser Datensatz umfasst öffentliche Haushaltsmittel für den sozialen Wohnungsbau von 1950 bis 1999 (Sensch 2010). Unser Datensatz beschränkt sich einerseits nicht ausschließlich auf Objektförderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, und deckt andererseits auch den aktuellen Rand mit ab. Aufgrund dieser unterschiedlichen Abgrenzung liegen die von uns ausgewiesenen Objektförderungsmittel für alle überschneidenden Berichtsjahre über den von Sensch (2010) ausgewiesenen Mitteln.<sup>32</sup> Die Daten berücksichtigen ausschließlich haushaltsrelevante Fördermaßnahmen. Damit werden nicht alle Aktivitäten der öffentlichen Förderbanken abgebildet. Über die Wohnraumförderung der

Förderbanken liegen unseres Wissens erst ab 2015 flächendeckende Förderstatistiken vor (VÖB 2025). Zuschüsse an die Förderbanken aus öffentlichen Mitteln zur Abwicklung der Förderprogramme werden somit berücksichtigt, Förderungen, die allein über die Bilanzen der Förderbanken laufen, hingegen nicht.

### Subjektförderung

Für die Subjektförderung berücksichtigen wir die Ausgaben des Bundes und der Länder für Wohngeld seit 1965 und des Bundes und der Kommunen für Kosten der Unterkunft seit 2005.

#### Wohngeld

Die Wohngeldausgaben beinhalten das (Tabelle-)Wohngeld seit 1965, das Wohngeld nach dem Wohngeldsondergesetz für die neuen Länder und Berlin-Ost (1991–1996), das pauschalisierte Wohngeld (1991–2000) und 2001–2004 den besonderen Mietenzuschuss. Die Wohngeldausgaben beinhalten neben Zuschüssen an Mieterhaushalte auch Lastenzuschüsse an Eigentümer:innen. Es werden beide Zuschussarten berücksichtigt. Deutlich überwiegen die Zuschüsse an Mieterhaushalte. Die Gesamtausgaben basieren bis 2024 auf Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamts<sup>33</sup>. Die Ausgaben des Bundes bis 1999 wurden aus den jeweiligen Haushaltsgesetzen übernommen, und der Ausgabenanteil der Länder auf Basis der Gesamtausgaben und des Bundesanteils hergeleitet. Von 2000–2024 wurden die Ausgaben von Bund und Ländern aus den Wohngeld- und Mietenberichten der Bundesregierung übernommen. Dabei liegt seit 2009 grundsätzlich eine hälftige Verteilung der Wohngeldausgaben zwischen Bund und Län-

<sup>32</sup> Die in unseren Daten dem sozialen Wohnungsbau zugerechneten Mittel liegen hingegen deutlich unter den in Sensch (2010) berichteten Werten. Diese Unterzeichnung geht auf drei Hauptgründe zurück: Zunächst ist (1) in unseren Daten eine Differenzierung der Länderhaushaltsmittel nach Förderzweck nicht möglich; deswegen kann nur die Bundesförderung des sozialen Wohnungsbaus explizit zugeordnet werden. Weiterhin werden

in den Daten von Sensch (2010) (2) teilweise Fördermittel auf kommunaler Ebene und (3) öffentliche Mittel, die nicht über öffentliche Haushalte laufen – sondern etwa über Landeskreditanstalten und Landestreuhandstellen – berücksichtigt (Statistisches Bundesamt 1973).

<sup>33</sup> Bis 2004 Fachserie 13, Reihen 4 und 4.5.1, ab 2005 die Wohngeldstatistik.

dern vor. Für 2025–2026 wurden die Soll-Werte aus dem Bundeshaushalt übernommen und der festgelegten Kostenaufteilung entsprechend zusätzlich dieselbe Summe den Ländern zugeschlagen.

Im Detail sind dabei folgende zusätzliche Hinweise zu berücksichtigen:

Für die Jahre 1991 und 2000 liegt in der Ausweisung der Wohngeldausgaben des Bundes keine Differenzierung zwischen Tabellen- und pauschalisiertem Wohngeld vor. Als Annäherung wurde eine Schätzung auf Basis der Aufteilung der gesamten Wohngeldausgaben vorgenommen. Gleiches gilt für die Aufteilung der Bundesausgaben auf Tabellenwohngeld und den besonderen Mietenzuschuss zwischen 2001 und 2004.

Für das Jahr 2008 ist – übereinstimmend mit der Dokumentation im Wohngeld- und Mietenbericht 2010 ([Bundesregierung 2011](#)) – ein Negativbetrag bei den Länderausgaben verbucht. Diese Abweichung geht auf den zwischen 2003 und 2008 geltenden Erstattungsbetrag von 409 Millionen Euro zurück, den der Bund den Ländern für Mehrausgaben durch die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung vom Länderanteil des Wohngelds erstattet hat ([Bundesregierung 2011](#)).

2022 bis 2024 weicht die Aufteilung der Wohngeldausgaben auf Bund und Länder von der standardmäßig hälftigen Teilung ab. Dies ist auf den ausschließlich vom Bund finanzierten Heizkostenzuschuss für Wohngeldempfänger zurückzuführen.

### *Kosten der Unterkunft*

Die berücksichtigten Ausgaben für Kosten der Unterkunft umfassen KdU nach SGB II und nach SGB XII des Bundes und der Kommunen. Die KdU-Ausgaben nach SGB XII werden allerdings nicht direkt statistisch erfasst; stattdessen beziehen sich die hier verwendeten Ausgabedaten auf Schätzungen des BBSR auf Basis der SGB XII-Leistungsempfängerstatistik. Die KdU-Ausgaben sind der Berichterstattung in den Wohngeld- und Mietenberichten der Bun-

desregierung entnommen. Darüber hinaus wurde die föderale Aufteilung der KdU-Ausgaben nach SGB XII zwischen 2009 und 2013 aus den ab dem 01.01.2009 fortfolgenden Fassungen von §46a SGB XII über die Bundesbeteiligung an den Kosten hergeleitet ([SGB XII 2009](#)). Die Werte für 2024 wurden der Bundestags-Drucksache 21/970 ([Bundesregierung 2025b](#)) entnommen.

Für KdU nach SGB II wurden für 2025–2026 die Soll-Ausgaben aus dem Bundeshaushalt übernommen. Die Ausgaben der Kommunen wurden für 2025 auf Basis der Soll-Ausgaben des Bundes und der Wachstumsrate der Bundesausgaben zwischen 2024 und 2025 geschätzt; für 2026 nimmt die Schätzung stattdessen ein Ausgabenwachstum analog zum Wachstum der Soll-Ausgaben des Bundes von 2025 auf 2026 an.

Für die KdU-Ausgaben nach SGB XII fehlt das Bundesland Bremen 2005–2006 in den Daten für KdU bei laufender Hilfe zum Lebensunterhalt, und 2006 ebenfalls in den Daten für KdU bei Grundsicherung im Alter und Erwerbsminderung. Für 2024 liegen bisher keine Schätzungen für die Kosten der Unterkunft von Empfänger:innen von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung vor. Der Anteil der KdU-Ausgaben wird stattdessen mittels der Gesamtausgaben für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, und des durchschnittlichen KdU-Anteils an den Gesamtausgaben in den Jahren 2020–2023 geschätzt. Die Ausgaben für KdU bei laufender Hilfe zum Lebensunterhalt werden für 2024 analog dazu geschätzt. Für 2025–2026 erfolgt eine Schätzung auf Basis des durchschnittlichen Wachstums der Ausgaben von 2020–2024.

### **Objektförderung**

Die Ausgaben von Bund und Ländern für Objektförderungsmaßnahmen beruhen größtenteils auf den in den Subventionsberichten der Bundesregierung ausgewiesenen Subventionen an das Wohnungswesen. Die Lücken in der Subventionsberichterstattung wurden mit Daten aus den relevanten Haushaltsplänen ergänzt. Die Daten differenzieren zwischen Aus-

gaben für Zuschüsse und Schuldendiensthilfen einerseits, und Ausgaben in Form von Bundes- oder Länderdarlehen andererseits.

Zur Objektförderung auf kommunaler Ebene stehen keine ausreichenden Daten zur Verfügung; deswegen findet die kommunale Ebene hier keine Berücksichtigung. Es wäre wünschenswert, diese Forschungslücke in Zukunft zu schließen.

Bis einschließlich 2024 handelt es sich bei den Daten – sofern nicht im Einzelfall anders ausgewiesen – um Ist-Werte; für 2025–2026 wurden die Soll-Werte aus der Haushaltsplanung angenommen.

Zusätzlich zur direkten Objektförderung des Bundes und der Länder berücksichtigen wir ebenfalls indirekte Objektförderung über Steuervorteile. Die Schätzungen der daraus resultierenden fiskalischen Kosten durch Steuermindereinnahmen basieren auf der Subventionsberichterstattung.<sup>34</sup> Je nach Art der Steuer können Mindereinnahmen bei Bund, Ländern und Kommunen anfallen. Da die kommunale Ebene allerdings in der direkten Objektförderung nicht berücksichtigt werden kann, wird sie auch hier vollständig ausgeklammert. Das betrifft ebenfalls die Steuermindereinnahmen aus Gewerbesteuererleichterungen für das Wohnungswesen, auch wenn Teile dieser Mindereinnahmen durch die Gewerbesteuerumlage letztlich bei Bund und Ländern anfallen. Sie haben jedoch quantitativ kein großes Gewicht.<sup>35</sup>

Weiterhin ordnen wir die direkten und indirekten Objektförderungsausgaben nach ihrem Förderzweck zu. Wir differenzieren zwischen allgemeiner Objektförderung und Objektförderung für den Erwerb von Bestandsimmobilien.

## Objektförderung des Bundes

Ab 1966 liegen Daten über die Objektförderung des Bundes aus der Subventionsberichterstattung vor. Für 1965 und 2025–2026 sind die Ist- (1965) beziehungsweise Soll-Werte (2025–2026) den relevanten Bundeshaushaltsplänen entnommen.

Für die Jahre 1966 bis 1968 sind die Förderausgaben des Bundes – abgesehen von der Förderung des sozialen Wohnungsbaus – im Sammelpunkt *Übrige Hilfen für das Wohnungswesen* zusammengefasst. Abweichend zu den Subventionsberichten klammern wir in der Kategorie *Übrige Hilfen für das Wohnungswesen* die von 2015 bis 2023 laufenden Ausgaben für das Programm „Kriminalprävention durch Einbruchsicherung“ aus, da hier keine wohnungspolitischen Ziele im Vordergrund stehen.

Analog verfahren wir mit Förderprogrammen, die einen klimapolitischen Hauptzweck verfolgen. Diese werden nicht als Maßnahmen der Objektförderung verbucht. Im Einzelnen betrifft das folgende Maßnahmen:

- 1998 ff: Zinszuschüsse im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Minderungsprogramms der KfW in den alten Ländern
- 2001 ff: Zinszuschüsse an die KfW für das Gebäudesanierungsprogramm zur CO<sub>2</sub>-Minderung (bundesweit)
- 2003 ff: Zuschüsse im Rahmen des Programms „Niedrigenergiehaus im Bestand“ der KfW Förderbank
- 2007ff: KfW-Programme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren
- 2013 ff: Förderung von Maßnahmen zur energetischen Stadt- und Gebäudesanierung (CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm) der KfW

<sup>34</sup> Im Rahmen der Subventionsberichterstattung werden nicht alle Steuerprivilegien für das Wohnungswesen als Subvention erfasst. Das betrifft etwa die Befreiung von der Nutzungswertbesteuerung seit 1987 (*WohnneigFG 1987*) und die teilweise Befreiung von der Kapitalertragssteuer bei privaten Verkäufen (*Kholodilin u. a. 2019*). Auch die lineare Absetzung für Abnutzung (AfA) in Höhe von jährlich 2 Prozent wird teilweise als steuerliche Bevorteilung des Wohnungswesens aufgefasst (*Bach & Bartholmai 2000*), wir ordnen sie allerdings nicht als Objektförderung ein, sondern verstehen sie als plausible Annäherung an die tatsächliche Abnutzung von Wohngebäuden. Zu all diesen

Steuerregelungen liegen keine uns bekannten Daten über die resultierenden Steuermindereinnahmen vor. Die gesamten fiskalischen Kosten des „versteckten Wohlfahrtsstaats“ (*Kholodilin u. a. 2023*) der Wohneigentumsförderung zu quantifizieren bleibt eine relevante Forschungslücke für zukünftige Arbeiten.

<sup>35</sup> Relevante Gewerbesteuererleichterungen galten bis einschließlich 1988. In diesem Jahr erreichten die daraus resultierenden gesamtstaatlichen Mindereinnahmen mit (real) rund 120 Millionen Euro ihren historischen Höchstwert.

- 2015 ff: Förderung von Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung (CO2-Gebäudesanierungsprogramm) und Anreizprogramm Energieeffizienz
- 2019 ff: Förderung von Maßnahmen der Energieeffizienz und erneuerbarer Energie im Gebäudebereich
- 2020 ff: Bundesförderung serielle Sanierung
- 2021 ff: Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Zusätzlich zu den relevanten Subventionen an das Wohnungswesen definieren wir auch die Kompensationsmittel für den sozialen Wohnungsbau als Objektförderung. Die Höhe der Kompensationszahlungen des Bundes an die Länder geht aus dem Entflechtungsgesetz ([EntflechtG 2007](#)) und fortfolgenden Änderungen, sowie aus Drucksache 20/1824 ([Bundesregierung 2022](#)) hervor. Ab 2014 wurde allerdings die Zweckbindung der Kompensationsmittel für den sozialen Wohnungsbau aufgehoben und durch eine allgemeine investive Zweckbindung ersetzt ([Bundesregierung 2017a](#)). Für die Jahre 2014 und 2015 wird angenommen, dass dennoch die gesamten Kompensationsmittel zweckgebunden eingesetzt wurden. Ab 2016 liegt eine Erfassung der nicht zweckentsprechenden Mittelverwendung durch die Länder vor ([Bundesregierung 2017b](#); [2021](#)), um die wir die insgesamt ausgezahlten Kompensationsmittel bereinigen.

Weiterhin definieren wir auch die Wohnungsbauprämie als eine Art der Objektförderung, obwohl sie in der Subventionsberichterstattung dem Zweck *Sparförderung und Vermögensbildung* zugerechnet wird.<sup>36</sup>

Das Wohngeld hingegen rechnen wir der Subjektförderung statt der Objektförderung zu. In der Subventionsberichterstattung wird das Wohngeld bis 1986 als Subvention an das Woh-

nungswesen gewertet ([Bundesregierung 1989](#)).

### Objektförderung der Länder

Die Objektförderungsausgaben der Länder bairischen in den Jahren 1971–1980 und 1986–2024 auf der Subventionsberichterstattung. Für 1972, 1979 und 1980 stehen dabei nur Soll-Werte und keine Ist-Werte zur Verfügung. Die ausgewiesenen Soll-Werte werden für diese Jahre als Ist-Werte angenommen. Für 1965–1970, 1981–1985 und 2025–2026 werden die Haushaltspläne der Bundesländer (bis 1985 nur der westdeutschen Bundesländer) herangezogen.

Im Regelfall werden dafür die Ist-Werte für das Bezugsjahr aus dem Haushaltsplan des übernächsten Haushaltsjahrs ausgewertet. Wo diese nicht verfügbar sind, werden Soll-Werte aus angrenzenden Haushaltsplänen herangezogen. Dies ist für die einzelnen Bundesländer für folgende Jahre der Fall:

- Baden-Württemberg: 1968 und 1969 vollständig, teilweise 1966 und 1967
- Bayern: 1968 und 1969
- Bremen: 1967 und 1969
- Hessen: 1966, 1968 und 1970 vollständig, teilweise 1965 und 1967
- Niedersachsen: 1966, 1968, 1969, 1970 und 1984 vollständig, teilweise 1967
- Nordrhein-Westfalen: 1965, 1966 und 1967
- Rheinland-Pfalz: 1969, 1981, 1983 und 1985 vollständig, teilweise 1970

Die Auswertung der Länderhaushalte beschränkt sich dabei auf die jeweiligen Einzelpläne, in denen die Wohnraumförderung verbucht ist. Folgende Einzelpläne wurden für die jeweiligen Länder berücksichtigt:

<sup>36</sup> Die Unterstützung des Bausparens im Rahmen der Arbeitnehmersparzulage kann ebenfalls als Element der Wohneigentumsförderung betrachtet werden ([Kholodilin u. a. 2019](#)). Wir berücksichtigen die Arbeitnehmersparzulage allerdings nicht als Objektförderung, da in der Auswertung der Steuerminde-

einnahmen keine Differenzierung zwischen allen förderfähigen Anlagearten möglich ist. Die Mindereinnahmen durch die Arbeitnehmersparzulage bei Bund und Ländern beliefen sich 2025 auf schätzungsweise 64 Millionen Euro ([Bundesregierung 2025c](#)).

- Baden-Württemberg: 1965–1968 Einzelplan (EP) A03, 1965–1985 EP 03, 2025–2026 EP 18
- Bayern: 1965–1985 EP 03B, 2025–2026 EP 09
- Berlin: 1965 EP 68, B 68, B 94, C 94, 1966–1969 EP 89, 1970 EP 29, 1981–2026 EP 12
- Brandenburg: 2025–2026 EP 11
- Bremen: 1965–1967 EP 17, 1968–2026 EP 09
- Hamburg: 1965–2026 EP 06
- Hessen: 1965–1966 EP 13, 1965–1968 EP 17, 1969–1985 EP 19, 2025–2026 EP 07
- Mecklenburg-Vorpommern: 2025–2026 EP 04
- Niedersachsen: 1965–1968 EP A 05, 1965–1985 EP 05, 2025–2026 EP 08
- Nordrhein-Westfalen: 1965–1968 EP 07, 1969–1970 EP 03, 1981–1985 EP 11, 2025–2026 EP 08
- Rheinland-Pfalz: 1965–1969 EP A 11, 1965–1983 EP 11, 1984–2026 EP 12
- Saarland: 1965–1967 EP 63, 1968–1970 EP 03, 1981–1984 EP 09, 2025–2026 EP 20
- Sachsen: 2025–2026 EP 10
- Sachsen-Anhalt: 2025–2026 EP 14
- Schleswig-Holstein: 1965–1969 EP 10, 1970–2026 EP 04
- Thüringen: 2025–2026 EP 10

Damit liegt vermutlich eine Untererfassung der Objektförderung durch die Länder vor – insbesondere gilt das zum Beispiel in Bezug auf Abwicklungen von Wohnungsbauförderprogrammen über Sondervermögen, die im Anhang zu anderen Einzelplänen dokumentiert werden.

Bei den Ausgaben handelt es sich jeweils um die kassenwirksamen Ausgaben – außer für die doppisch geführten Länderhaushalte von Hamburg und Hessen am aktuellen Rand 2025–2026. Der hessische Haushaltsplan für 2026 steht zum Zeitpunkt der Auswertung noch nicht zur Verfügung und kann deswegen insgesamt nicht mitberücksichtigt werden.

Die Definition von Objektförderungsmitteln orientiert sich für eine Vergleichbarkeit der Daten an jener der Subventionsberichte. Ausgaben für Bauforschung und wohnungswirtschaftliche Wettbewerbe, sowie Zins- und Tilgungsausgaben für Wohnungsbaukredite und städtebauliche Programme werden nicht als direkte Objektförderungsmaßnahmen gefasst.

Insgesamt berücksichtigen wir ausschließlich landeseigene Mittel; die ausgewiesenen Ausgaben verstehen sich also als abzüglich der relevanten Zuschüsse und Darlehen des Bundes. Letztere werden gemäß der Subventionsberichterstattung den Ausgaben des Bundes zugeordnet.

In der Subventionsberichterstattung werden die Subventionen der Länder an das Wohnungswesen nicht weiter aufgeschlüsselt. Somit ist es auf Länderebene noch nicht möglich, zwischen verschiedenen Förderzwecken zu differenzieren. Ebenso besteht keine Transparenz über die genaue Abgrenzung der Subventionen. Aufgrund dieser Intransparenz ist es nicht möglich, Aussagen darüber zu treffen, ob und wie sich etwa die Abgrenzung der berücksichtigten Förderprogramme zwischen dem vorläufigen Ende der Subventionsberichterstattung auf Länderebene 1980 und der Wiederaufnahme 1986 verändert hat. Wir nehmen grundsätzlich an, dass jeweils alle in der Subventionsberichterstattung ausgewiesenen Fördermittel tatsächlich der Objektförderung zuzurechnen sind.

Dabei gilt eine Ausnahme: Bis einschließlich 1986 wurde in der Subventionsberichterstattung des Bundes das Wohngeld als Subvention an das Wohnungswesen gewertet (**Bundesregierung 1989**). In der Annahme, dass die Subventionsberichterstattung von Bund und Ländern zeitgleich auf eine Nicht-Berücksichtigung von Wohngeld umgestellt wurde, bereinigen wir die ausgewiesenen Subventionssummen der Länder bis zu diesem Zeitpunkt um die Wohngeldausgaben der Länder.

Auch auf der Länderebene berücksichtigen wir weiterhin die Ausgaben für die Wohnungsbau-

prämie. Diese wurde bis 1984 hälftig von Bund und Ländern finanziert; seitdem liegt die Finanzierung allein beim Bund (**Bundesregierung 1997**).

### *Steuermindereinnahmen*

Zusätzlich zu den Bundes- und Länderausgaben für Objektförderung berücksichtigen wir auf Grundlage der Subventionsberichterstattung Fördermaßnahmen in Form von Steuerbegünstigungen seit 1966. Für 1965 liegen keine Daten vor. Neben den in den Subventionsberichten in der Kategorie *Wohnungswesen* verbuchten Mindereinnahmen berücksichtigen wir weiterhin einzelne wohnungspolitisch relevante Maßnahmen, die den Kategorien *Regionale Strukturmaßnahmen* oder *Gewerbliche Wirtschaft* zugeschlagen werden. Eine Auflistung der im Einzelnen berücksichtigten Steuererleichterungen ist dem Datensatz angefügt. Analog zu den Abgrenzungskriterien in der direkten Objektförderung lassen wir auch bei den Steuererleichterungen Maßnahmen mit hauptsächlich klimapolitischem Förderzweck unberücksichtigt. Das betrifft die ökologische Zusatzförderung im Rahmen der Eigenheimzulage.

Die Eigenheimzulage insgesamt ist zwar eine direkte Zulage, wird aber als Steuermindereinnahme verbucht. Diese Zuordnung geht darauf zurück, dass die Eigenheimzulage als steuerrechtliches Instrument angelegt war, das von den Finanzämtern ausgezahlt wurde.

Das Aufkommen der Mindereinnahmen bei den verschiedenen föderalen Ebenen wird anhand der allgemeinen föderalen Verteilung des Steueraufkommens je nach Steuerart hergeleitet. Für die Posten GW9 und GW10 (Steuererleichterungen nach dem Investitionszulagengesetz) werden die Mindereinnahmen allerdings nur für Einkommens- und Körperschaftssteuer zusammen ausgewiesen. Die Subventionsberichterstattung dokumentiert zusätzlich die tatsächlichen Anteile des Bundes an den jeweiligen Mindereinnahmen. Auf dieser Grundlage werden die Finanzierungsanteile von Bund, Ländern und Kommunen abgeleitet.

Wie oben bereits ausgeführt, werden die Mindereinnahmen der Kommunen im Weiteren nicht berücksichtigt. Deswegen werden auch jene Mindereinnahmen nicht ausgewertet, die allein bei den Kommunen anfallen. Das betrifft die Steuerbefreiung der gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsunternehmen (1973–1988) und der Organe der staatlichen Wohnungspolitik (1969–1988) von der Gewerbesteuer, die Befreiung des Gewerbeertrags aus der Betreuung von Wohnungsbauten und der Veräußerung von Eigenheimen bei Grundstücksunternehmen (1969–1980), und die zehnjährige Grundsteuerbegünstigung für neugeschaffene Wohnungen, die eine bestimmte Wohnflächengrenze nicht überschreiten (1967–1998).

### *Bestandserwerb*

Innerhalb der Objektförderung betrachten wir Objektförderungsmittel für den Bestandserwerb gesondert. Abgesehen vom seit 2023 laufenden Programm „Jung kauft Alt“ gibt es dabei keine Posten, die ausschließlich auf die Bestandsförderung abzielen. Deswegen geht es vor allem darum, die Bestandserwerbsanteile innerhalb der Fördermaßnahmen zu schätzen.

Folgende Maßnahmen werden teilweise der Bestandsförderung zugeschlagen:

1. Die Eigenheimzulagen-Grundförderung (1996–2016)
2. Die Kinderzulage nach dem Eigenheimzulagengesetz (1996–2015)
3. Bausparzwischenfinanzierungsprogramme des Bundes (1983–1994)
4. Übrige Hilfen für das Wohnungswesen inklusive Baukindergeld und der Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum (ab 2023)
5. Wohnungsbauprämie (ab 1965)
6. EuK1 – erhöhte Abschreibungen nach § 7b EstG (ab 1977)
7. EuK5 – Kinderkomponente zur Grundförderung nach § 7b oder § 10e (1981–2005)

8. EuK7 – Sonderausgaben-Abzug nach § 10e EstG (1987–2005)
9. EuK13 – Vorkostenabzug bei selbstgenutzten Wohnungen (1996–1999)
10. Soziale Wohnraumförderung (ab 2002)

Für die Grundförderung in der Eigenheimzulage (1.) wird der Bestandserwerbsanteil auf Basis des Bestandserwerbsanteils am jährlich neu bewilligten Fördervolumen geschätzt. Diese Methode abstrahiert von der gestaffelten Auszahlung der Eigenheimzulage über bis zu acht Jahre und kann damit nur eine grobe Annäherung darstellen. Bis 2000 liegen (für 2000 allerdings nur vorläufige) Daten über den Bestandserwerbsanteil am Fördervolumen vor ([Bundesregierung 2001](#)). Ab 2001 wird der Bestandserwerbsanteil am Fördervolumen anhand des Bestandserwerb-Anteils an den jährlichen neuen Förderfällen und des durchschnittlichen Verhältnisses von Fördervolumen zu Förderfällen zwischen 1995 und 2000 geschätzt. Für 2000 und 2001 liegen dabei keine Angaben über die Förderfälle vor; diese werden linear interpoliert. Ab 2004 nehmen wir eine Verdopplung des Bestandserwerbsanteils am Fördervolumen an, da zu 2004 die Förderhöhen in der Grundförderung für Bestandserwerb und Neubaumaßnahmen angeglichen wurden ([Bundesregierung 2004](#)). Zuvor betrug die Förderung von Bestandsmaßnahmen nur die Hälfte der Neubauförderung. Ab 2005 liegen keine Daten mehr vor. Für die weiteren Jahre wird stattdessen per Annahme der Anteil von 2004 eingestellt.

Der Bestandserwerbanteil in der Kinderzulage nach dem Eigenheimzulagengesetz (2.) wird analog zur Grundförderung geschätzt. Bis 2000 beruht die Schätzung auf dem Bestandserwerbsanteil am jährlich neu bewilligten Fördervolumen ([Bundesregierung 2001](#)). Wie in der Grundförderung liegen auch hier für 2000 nur vorläufige Werte vor. Ab 2001 erfolgt die Berechnung auf Basis des Bestandserwerbanteils an den neuen Förderfällen im jeweiligen Förderjahr und des durchschnittlichen Verhältnisses von Fördervolumen zu Förderfällen von 1995–2000. Ab 2000 liegen allerdings keine weiteren Daten über die Förderfälle nach der

Eigenheimzulage vor. Deswegen wird bis 2004 eine parallele Entwicklung des Bestandserwerbsanteils an den Förderfällen zur Entwicklung desselbigen Anteils in der Grundförderung angenommen. Ab 2005 erfolgt eine Fortschreibung mit dem für 2004 ermittelten Anteil.

Für die weiteren Bestandsförderungsmaßnahmen – mit Ausnahme der sozialen Wohnraumförderung – (3.-9.) stehen keine programmbezogenen Daten über den Bestandserwerbsanteil zur Verfügung. Daher wird alternativ die Bestandskomponente in den jeweiligen Programmen über die Gewichtung des Bestandserwerbs in der gesamten Wohneigentumsbildung geschätzt.

Auf Basis der Daten aus Ammann und Müther ([2022](#)) wird der Bestandserwerbsanteil an der Wohneigentumsbildung im Bestand oder im Neubau hergeleitet. Die frühesten verfügbaren Daten liegen dabei für 1979 vor. Der Bestandserwerbsanteil in den Vorjahren wird ausgehend vom durchschnittlichen Wachstum des Bestandserwerbsanteils zwischen 1980 und 1995 extrapoliert. Für die Jahre 1980–1983 und 1986 wird der geschätzte Anteil linear interpoliert. Ab 2022 werden die Daten mit dem letzten verfügbaren Wert aus 2021 fortgeschrieben. Die so ermittelten Annäherungen des Bestandserwerbsanteils an der Wohneigentumsbildung werden mit den Fördervolumina der einzelnen Programme verrechnet, um die Bestandskomponente zu bestimmen.

Die Steuerbegünstigungen nach § 7b (EuK1) werden erst ab 1977 in Teilen der Bestandsförderung zugeschlagen. Ab diesem Jahr war erstmals der Erwerb von Bestandsimmobilien förderfähig (siehe Abschnitt 3). Bereits drei Jahre zuvor galt der Zweiterwerb von Wohnimmobilien als förderungswürdig ([Bundesregierung 1979](#)). Die flächendeckende Bestandsförderung nahm jedoch erst 1977 ihren Anfang.

Mit der Umstellung des sozialen Wohnungsbaus auf die soziale Wohnraumförderung (10.) zum Jahr 2002 können auch Eigentumsmaßnahmen im Wohnungsbestand subventioniert werden ([WoFG 2001](#)). Eine Schätzung des Be-

standserwerbsanteils am gesamten Fördervolumen erfolgt ausgehend vom jährlichen Bestandserwerbsanteil an allen Förderfällen. Daten über die Förderfälle stehen ab 2007 zur Verfügung. Für die Vorjahre wird eine lineare Hochskalierung des Bestandserwerbsanteils angenommen. Zwischen 2008 und 2010 liegen

keine Daten über Eigentumsmaßnahmen durch Bestandserwerb vor. Es wird angenommen, dass die Bestandserwerbsanteile an allen in den jeweiligen Jahren geförderten Eigentumsmaßnahmen dem Anteil aus 2007 entsprechen. Für 2025–2026 erfolgt eine Fortschreibung mit dem Ergebnis aus 2024.

Objektförderung		
	Jahre (kassenwirksam)	Bestands- erwerb
<b>Bund</b>		
<b>Direkte Objektförderung</b>		
<b>Sozialer Wohnungsbau</b>		
1969–1974 als <i>Langfristiges Wohnungsbauprogramm und sozialer Wohnungsbau</i> 1975–1976 als <i>Sozialer Wohnungsbau und Modernisierungsprogramm</i>		
Förderung des sozialen Wohnungsbaus	1965-2001	
Darlehen und Zinszuschüsse an die Deutsche Bau- und Bodenbank AG zur Vor- und Zwischenfinanzierung im sozialen Wohnungsbau	1965-1986	
Zuschüsse für Baulandbeschaffung und -erschließung	1965-1986	
Wohnungsbau für Flüchtlinge	1965-1984	
Zuschüsse zum Bau von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen	1965-1978	
Förderung von Versuchs-, Vergleichs- und Demonstrativbauten	1965-1978	
Darlehen zur Förderung des Wohnungsbaues für Evakuierte	1965-1974	
Sonstige Förderung des sozialen Wohnungsbaus	1965-1972	
Darlehen zur Förderung des Wohnungsbaues für alte Menschen	1965-1972	
Förderung des Wohnungsbaues ausländischer Arbeitnehmer	1966-1994	
Darlehen an Länder zur Konjunkturbelebung durch Förderung des sozialen Wohnungsbaus	1967-1976	
Förderung des sozialen Wohnungsbaus in den Ländern	1967-1974	
Darlehen an Länder zur Förderung der Wohnungsbeschaffung für junge Ehepaare	1965-1968	
Förderung des Studentenwohnraumbaues	1969-1997	
Langfristiges Wohnungsbauprogramm	1971-1974	
Härteausgleich für zinsanpassungsbedingte Miet- oder Belastungserhöhungen im Sozialwohnungsbestand	1974-1976	
Darlehen an Länder zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen eines einmaligen Sonderprogramms	1974-1976	
Darlehen an Länder zur Förderung von Altenwohnungen, Altenwohnheimen und Wohnungen für kinderreiche Familien	1974-1976	
Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Rahmen des Regionalprogramms / Eigentumsprogramms	1975-2001	
Zuschüsse an öffentliche Unternehmen zur Verbilligung von Darlehen zur Finanzierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaues	1975-1981	
Darlehen an Länder zur Förderung des Baues von Ersatzwohnungen und des Aus- und Umbaues im Rahmen des Programms für Zukunftsinvestitionen	1977-1986	
Investitionszuschüsse für Mietwohnungen und Wohnheime im sozialen Wohnungsbau	1979-1984	

Sonderprogramm zur Errichtung von Wohnungen in Berlin	1980-1983	
Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen des Sozialprogramms	1983-1988	
Förderung des Aussiedlerwohnungsbaus im Rahmen des Sonderprogramms 1989	1989-1996	
Zuweisungen an die neuen Länder für Maßnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus einschließlich Modernisierung und Instandsetzung	1991-2000	
Zuweisungen an die neuen Länder für im Bau befindliche Eigentumsmaßnahmen	1991-1996	
Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen des Sonderprogramms zur Belebung des sozialen Wohnungsbaus und der Baunachfrage	1991-1997	
Zuweisungen an Länder für Investitionen in Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage	1992-2002	
Soziale Wohnraumförderung	2002-2006	Anteilig
Kompensationsmittel sozialer Wohnungsbau	2007-2019	Anteilig
Zweckgebundene Finanzhilfen an die Länder für sozialen Wohnungsbau	2020-2026	Anteilig
<b>Modernisierung und Instandsetzung</b>		
Darlehen zur Förderung von Instandsetzungen und Modernisierungsarbeiten an Wohngebäuden	1965-1976	
Zuschüsse zur Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden	1965-1974	
Bund-Länder-Modernisierungsprogramm	1975-1994	
Bund-Länder-Heizenergieeinsparungsprogramm	1978-1990	
Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern	1991-1992	
Zinszuschüsse im Rahmen des Wohnungsbauprogramms der Kreditanstalt für Wiederaufbau	1992-2002	
Zinszuschüsse im Rahmen des Wohnraum-Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramms der Kreditanstalt für Wiederaufbau in den neuen Ländern	1993-2010	
Zinszuschüsse im Rahmen des Wohnraummodernisierungsprogramms II der KfW für die neuen Länder	2001-2012	
Wohnraummodernisierungsprogramm	2003-2008	
Zuschüsse im Rahmen des Programms „Altersgerecht Umbauen“ der KfW-Förderbank	2009-2026	
<b>Sonstiges</b>		
<i>Wohnungsbauprämien</i>		
Wohnungsbauprämien	1965-2026	Anteilig
<i>Übrige Hilfen für das Wohnungswesen</i>		
Sonstige Maßnahmen	1965-1966	
Förderung gewerblicher oder beruflicher Zwecke dienender Räume in Baumaßnahmen des sozialen Wohnungsbaus	1965-1974	

Beihilfen für Arbeiterwohnstätten nach dem Grundsteuergesetz	1965-1972	
Maßnahmen zur Konjunkturbelebung durch Förderung des Wohnungsbaues sowie der Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden	1967-1976	
Zuweisungen an die neuen Länder zur Verbilligung von Zinskosten	1991-2000	
Zuschüsse an Mieter zur Privatisierung kommunaler Wohnungen in den neuen Ländern	1991-1999	
Zuweisungen an die neuen Länder für im Bau befindliche Mietwohnungen	1991-1998	
Zuweisungen für Zinshilfen aus Altschulden der Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern	1994-2014	
Vergütungen an die KfW für die Wahrnehmung von Aufgaben des Bundes bei der Durchführung des Altschuldenhilfe-Gesetzes	1995-2004	
Zuschüsse im Rahmen des Programms „Baukindergeld“ der KfW Bankengruppe	2018-2026	Anteilig
Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum	2022-2026	Anteilig
Wohneigentumsförderung für Familien „Jung kauft Alt“	2023-2026	Gesamt
<i>Wohnungsfürsorge</i>		
Wohnungsfürsorge für Angehörige des Bundes	1965-2020	
Wohnungsfürsorge für sonstige Gruppen	1965-2020	
Wohnungsfürsorge für Angehörige der Bundeswehr	1966-2020	
Maßnahmen der Wohnungsfürsorge in Berlin und Bonn aus Anlass der Verlagerung von Parlament und Regierungsfunktionen nach Berlin	1995-2020	
<i>Bausparzwischenfinanzierung</i>		
Zuschüsse zur Verbilligung von Darlehen für die Zwischenfinanzierung von Bausparverträgen	1976-1995	Anteilig
<i>Klimafreundlicher Neubau</i>		
Klimafreundlicher Neubau	2023-2026	
Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment	2024-2026	
<b>Steuermindereinnahmen</b>		
Erhöhte Absetzungen für Wohngebäude nach § 7b EStG	1966-2026	Ab 1977 anteilig
Erhöhte Absetzungen von der Einkommenssteuer für den Modernisierungsaufwand bei Altbauwohnungen und für bestimmte Energiemaßnahmen an Gebäuden (§ 7h EStG, § 82a EStDV)	1967-2026	
Körperschaftsteuerbefreiung der Organe der staatlichen Wohnungspolitik	1969-1989	
Körperschaftsteuerbefreiung der gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsunternehmen	1966-1989	
Kinderkomponente zu § 7 EStG (§ 34f EStG)	1981-2005	Anteilig
Erweiterter Schuldzinsenabzug für selbstgenutzte Häuser	1983-1988	

Sonderausgabenabzug nach § 10e EStG	1987-2005	Anteilig
Erhöhte Absetzungen für Wohnungen mit Sozialbindung (§ 7k EStG)	1990-2000	
Erhöhte Absetzungen zur Schaffung neuer Mietwohnungen an bestehenden Gebäuden (§ 7c EStG)	1991-1998	
Steuerbegünstigung der unentgeltlich zu Wohnzwecken an nahe Angehörige überlassenen Wohnungen im eigenen Haus (§ 10h EStG)	1992-2000	
Sonderausgabenabzug von Schuldzinsen nach § 10e Abs. 6a EStG	1993-1998	
Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen (§ 10f EStG)	1995-2026	
Vorkostenabzug bei selbstgenutzten Wohnungen nach § 10i EStG	1996-1999	Anteilig
Eigenheimzulage (Grundförderung)	1996-2018	Anteilig
Eigenheimzulage (Kinderzulage)	1996-2018	Anteilig
Steuerbegünstigung für schutzwürdige Kulturgüter (§ 10g EStG)	1997-2026	
Sonderabschreibungen zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus (§ 7b EStG)	2020-2026	
Erhöhte Absetzungen für Wohngebäude in Berlin	1969-1988	
Erhöhte Absetzungen für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Berlin (West)	1991-1993	
Erhöhte Absetzungen für Modernisierungsmaßnahmen bei Mehrfamilienhäusern in Berlin (West)	1991-1993	
Erhöhte Absetzungen zur Schaffung neuer Wohnungen an bestehenden Gebäuden in Berlin (West)	1991-1996	
Erhöhte Absetzungen für Wohnungen mit Sozialbindung in Berlin (West)	1993-1994	
Sonderabschreibungen bei Schaffung neuer Wohnungen im Gebäudebestand im Beitrittsgebiet und dem ehemaligen Berlin (West) (§ 3, 4 und 8 Abs. 1a FördG)	1995-1999	
Sonderabschreibungen für nachträgliche Herstellungsarbeiten im Beitrittsgebiet und dem ehemaligen Berlin (West) und Begünstigung von Erwerbsgemeinschaften im Beitrittsgebiet und dem ehemaligen Berlin (West) (§ 3 Nr. 3 Satz 1 und 2 FördG, § 8 Abs. 1a FördG)	1995-2000	
Abzug wie Sonderausgaben für Herstellungs- und Erhaltungskosten bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden im Beitrittsgebiet (§ 7 FördG)	1995-2006	
Investitionszulage für Mietwohnungsneubau in den Innenstädten im Beitrittsgebiet (§ 3 InvZulG)	2000-2002	
Investitionszulage für Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten an vermieteten Wohngebäuden und für Erhaltungsaufwendungen (§ 3 InvZulG)	2000-2006	
Erhaltung von älterem, selbstgenutztem Wohneigentum (§ 4 InvZulG)	2000-2002	

Länder		
<b>Direkte Objektförderung</b>		
Direkte Objektförderung (gesamt)	1965-2026	
<b>Steuermindereinnahmen</b>		
Erhöhte Absetzungen für Wohngebäude nach § 7 EStG	1966-2026	Ab 1977 anteilig
Erhöhte Absetzungen von der Einkommenssteuer für den Modernisierungsaufwand bei Altbauwohnungen und für bestimmte Energiemaßnahmen an Gebäuden (§ 7h EStG, § 82a EStDV)	1967-2026	
Körperschaftsteuerbefreiung der Organe der staatlichen Wohnungspolitik	1969-1989	
Körperschaftsteuerbefreiung der gemeinnützigen Wohnungspolitik	1966-1989	
Kinderkomponente zu § 7 EStG (§ 34f EStG)	1981-2005	Anteilig
Erweiterter Schuldzinsenabzug für selbstgenutzte Häuser	1983-1988	
Sonderausgabenabzug nach § 10e EStG	1987-2005	Anteilig
Erhöhte Absetzungen für Wohnungen mit Sozialbindung (§ 7k EStG)	1990-2000	
Erhöhte Absetzungen zur Schaffung neuer Mietwohnungen an bestehenden Gebäuden (§ 7c EStG)	1991-1998	
Steuerbegünstigung der unentgeltlich zu Wohnzwecken an nahe Angehörige überlassenen Wohnungen im eigenen Haus (§ 10h EStG)	1992-2000	
Sonderausgabenabzug von Schuldzinsen nach § 10e Abs. 6a EStG	1993-1998	
Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen (§ 10f EStG)	1995-2026	
Vorkostenabzug bei selbstgenutzten Wohnungen nach § 10i EStG	1996-1999	Anteilig
Eigenheimzulage (Grundförderung)	1996-2018	Anteilig
Eigenheimzulage (Kinderzulage)	1996-2018	Anteilig
Steuerbegünstigung für schutzwürdige Kulturgüter (§ 10g EStG)	1997-2026	
Sonderabschreibungen zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus (§ 7b EStG)	2020-2026	
Vermögenssteuerbefreiung der Organe der staatlichen Wohnungspolitik	1969-1989	
Vermögenssteuerbefreiung der gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsunternehmen	1969-1989	
Erhöhte Absetzungen für Wohngebäude in Berlin	1969-1988	
Erhöhte Absetzungen für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Berlin (West)	1991-1993	
Erhöhte Absetzungen für Modernisierungsmaßnahmen bei Mehrfamilienhäusern in Berlin (West)	1991-1993	

Erhöhte Absetzungen zur Schaffung neuer Wohnungen an bestehenden Gebäuden in Berlin (West)	1991-1996	
Erhöhte Absetzungen für Wohnungen mit Sozialbindung in Berlin (West)	1993-1994	
Sonderabschreibungen bei Schaffung neuer Wohnungen im Gebäudebestand im Beitrittsgebiet und dem ehemaligen Berlin (West) (§ 3, 4 und 8 Abs. 1a FördG)	1995-1999	
Sonderabschreibungen für nachträgliche Herstellungsarbeiten im Beitrittsgebiet und dem ehemaligen Berlin (West) und Begünstigung von Erwerbsgemeinschaften im Beitrittsgebiet und dem ehemaligen Berlin (West) (§ 3 Nr. 3 Satz 1 und 2 FördG, § 8 Abs. 1a FördG)	1995-2000	
Abzug wie Sonderausgaben für Herstellungs- und Erhaltungskosten bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden im Beitrittsgebiet (§ 7 FördG)	1995-2006	
Investitionszulage für Mietwohnungsneubau in den Innenstädten im Beitrittsgebiet (§ 3 InvZulG)	2000-2002	
Investitionszulage für Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten an vermieteten Wohngebäuden und für Erhaltungsaufwendungen (§ 3 InvZulG)	2000-2006	
Erhaltung von älterem, selbstgenutztem Wohneigentum (§ 4 InvZulG)	2000-2002	
<b>Subjektförderung</b>		
	Jahre (kassenwirksam)	
<b>Bund</b>		
(Tabellen-)Wohngeld	1965-2026	
Wohngeld nach dem Wohngeldsondergesetz in den neuen Ländern und Berlin-Ost	1991-1996	
Pauschalisiertes Wohngeld	1991-2000	
Besonderer Mietenzuschuss	2001-2004	
Kosten der Unterkunft	2005-2026	
<b>Länder</b>		
(Tabellen-)Wohngeld	1965-2026	
Wohngeld nach dem Wohngeldsondergesetz in den neuen Ländern und Berlin-Ost	1991-1996	
Pauschalisiertes Wohngeld	1991-2000	
Besonderer Mietenzuschuss	2001-2004	
<b>Kommunen</b>		
Kosten der Unterkunft	2005-2026	

**Tabelle 1:** Berücksichtigte Förderinstrumente<sup>37</sup>; **Quellen:** siehe Schulte u.a. (2026)

<sup>37</sup> Die Bezeichnungen der direkten Objektförderung des Bundes sind nicht für alle Jahre vollständig deckungsgleich mit den Bezeichnungen in der Subventionsberichterstattung. Zur Verein-

fachung wurden teilweise ähnliche Titel zusammengefasst und Namensgebungen angepasst.

## Literaturverzeichnis

- Abou-Chadi, T. / Cohen, D. / Kurer, T. (2024): "Rental Market Risk and Radical Right Support", *Comparative Political Studies*, 58 (13), S. 2866–901, <https://doi.org/10.1177/00104140241306963>.
- AK OGA (2025): "Immobilienmarktbericht Deutschland 2025 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland", Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/download/224020>.
- Amaral, F. / Dohmen, M. / Schularick, M. / Zdrzalek, J. (2023): "German Real Estate Index (GREIX)", 231, *ECONtribute Discussion Paper*, [https://www.econtribute.de/RePEc/ajk/ajkdps/ECONtribute\\_231\\_2023.pdf](https://www.econtribute.de/RePEc/ajk/ajkdps/ECONtribute_231_2023.pdf).
- Ammann, I. / Mütter, A. M. (2022): "Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch. Bestandsaufnahme und zukünftige Entwicklung", *BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung*, 14/2022, *BBSR-Analysen KOMPAKT*, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2022/ak-14-2022.html>.
- ARGE (2025): "Initiative Kostenreduziertes Bauen der Freien und Hansestadt Hamburg: Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostensparnissen für die im Rahmen der Initiative Kostenreduziertes Bauen der Freien und Hansestadt Hamburg identifizierten Kostentreiber der „Priorität 1“ und Erstellung von weiteren Empfehlungen zur Erreichung des Ziels von Herstellungskosten in Höhe von 3.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Hamburg", Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., <https://www.bezahlbarbauen.hamburg/resource/blob/1018776/c9d8b9142399244d85cbd774b23afdb8/initiative-koba-bewertung-von-kostenauswirkungen-der-arge-ev-data.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 3.3.2025].
- Ausschuss für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (1963): "Schriftlicher Bericht über den von den Fraktionen der CDU/CSU, FDP eingebrachten Entwurf eines Gesetzes über Wohnbeihilfen. Bericht der Abgeordneten Frau Berger-Heise", Schriftlicher Bericht des Ausschusses für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung zu Drucksache IV/3018, <https://dserver.bundestag.de/btd/04/030/0403018zu.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 16.2.2026].
- Bach, S. / Bartholmai, B. (2000): *Aktuelle steuerliche Rahmenbedingungen für den privaten Mietwohnungsbau - Wirkungen und Alternativen.*, Duncker & Humblot.
- Bähr, S. / Mense, A. / Wolf, K. (2025): "Kosten der Unterkunft im Bürgergeld: Erste Befunde zur „Karenzzeit Wohnen“ zeigen bestenfalls ein gemischtes Bild", *IAB-Forum*, <https://iab-forum.de/kosten-der-unterkunft-im-buergergeld-erste-befunde-zur-karenzzeit-wohnen-zeigen-bestenfalls-ein-gemischtes-bild/>, [Zuletzt aufgerufen: 20.2.2026].
- Bähr, S. / Mense, A. / Wolf, K. (2026): "Bei rund einem Drittel der Neuzugänge in die Grundsicherung liegen die Wohnkosten zu Beginn des Leistungsbezugs über dem ortsüblichen Richtwert", *IAB-Forum*, <https://iab-forum.de/bei-rund-einem-drittel-der-neuzugaenge-in-die-grundsicherung-liegen-die-wohncosten-zu-beginn-des-leistungsbezugs-ueber-dem-ortsueblichen-richtwert/>, [Zuletzt aufgerufen: 20.2.2026].
- BBSR (2009): "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte: Auswirkungen der Regelung zur Übernahme der Kosten der Unterkunft auf Transferleistungsempfänger und Kommunen", *BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung*, 142, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvsb/forschungen/2009/Heft142.html>.
- BfBR (2002): "Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage 1996-2000", Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnung-immobilienmaerkte/Wohneigentum/DL\\_Bericht\\_Eigenheimzulagenbericht.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnung-immobilienmaerkte/Wohneigentum/DL_Bericht_Eigenheimzulagenbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

- BMF (2019): "BMF-Monatsbericht", Bundesministerium der Finanzen, Mai 2019, <https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2019/05/monatsbericht-05-2019.html>.
- BMF (2020): "BMF-Monatsbericht", Bundesministerium der Finanzen, Juni 2020, <https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2020/06/Kapitel/kapitel-2-inhaltsverzeichnis.html>.
- BMWSB (2022): "Das BMWSB informiert: Baukindergeld noch schnell bis zum 31.12.2022 beantragen", Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2022/11/baukindergeld.html>, [Zuletzt aufgerufen: 25.2.2026].
- BMWSB (2025a): "Förderergebnisse Sozialer Wohnungsbau 2024", Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, [https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/sozialer-wohnungsbau/kernergebnisse-swb-2024.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/sozialer-wohnungsbau/kernergebnisse-swb-2024.pdf?__blob=publicationFile&v=2), [Zuletzt aufgerufen: 25.2.2026].
- BMWSB (2025b): "Auch in 2026: Kabinett beschließt Rekordetat des Bundesbauministeriums", Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2025/07/haushalt.html>, [Zuletzt aufgerufen: 12.2.2026].
- BMWSB (2025c): "Sozialer Wohnungsbau 2025 startet", Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, [https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2025/05/VV\\_sozialer\\_Wohnungsbau\\_2025.html](https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2025/05/VV_sozialer_Wohnungsbau_2025.html), [Zuletzt aufgerufen: 12.2.2026].
- Bundesagentur für Arbeit (2019): "Hintergrundinfo: Interpretationshinweise zu den Kosten der Unterkunft in der Grundsicherungsstatistik SGB II", Grundlagen: Hintergrundinfo, [https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Statischer-Content/Grundlagen/Methodik-Qualitaet/Methodenberichte/Grundsicherung-Arbeitsuchende-SGBII/Generische-Publikationen/Hintergrundinfo-Interpretationshinweise-Kosten-der-Unterkunft.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Statischer-Content/Grundlagen/Methodik-Qualitaet/Methodenberichte/Grundsicherung-Arbeitsuchende-SGBII/Generische-Publikationen/Hintergrundinfo-Interpretationshinweise-Kosten-der-Unterkunft.pdf?__blob=publicationFile).
- Bundesagentur für Arbeit (2026): "Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II. Wohn- und Wohnkostensituation nach Größe der Haushaltsgemeinschaft - Unterkunftsart Miete". [https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche\\_Formular.html?nn=1524064&topic\\_f=kdu-kdu](https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=1524064&topic_f=kdu-kdu)
- Bundesregierung (1959): "Entwurf eines Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht. Anlage 4", Drucksache III/1234, <https://dserver.bundestag.de/btd/03/012/0301234.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 16.2.2026].
- Bundesregierung (1979): "Bericht der Bundesregierung über Möglichkeiten zur Umstellung des § 7 b EStG auf ein anderes Förderungssystem", Drucksache 8/2554, <https://dserver.bundestag.de/btd/08/025/0802554.pdf>.
- Bundesregierung (1988): "Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und FDP. Entwurf eines Steuerreformgesetzes 1990", Drucksache 11/2157, <https://dserver.bundestag.de/btd/11/021/1102157.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 13.2.2026].
- Bundesregierung (1989): "Zwölfter Subventionsbericht", Drucksache 11/5116, <https://dserver.bundestag.de/btd/11/051/1105116.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 5.2.2026].
- Bundesregierung (1997): "Sechzehnter Subventionsbericht", Drucksache 13/8420, <https://dserver.bundestag.de/btd/13/084/1308420.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 27.1.2026].
- Bundesregierung (1999): "17. Subventionsbericht", Drucksache 14/1500, <https://dserver.bundestag.de/btd/14/015/1401500.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 5.2.2026].

- Bundesregierung (2001): "Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christine Ostrowski und der Fraktion der PDS. Steuerliche Förderung über das Eigenheimzulagengesetz 1995 bis 2000", Drucksache 14/6861, <https://dserver.bundestag.de/btd/14/068/1406861.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 6.2.2026].
- Bundesregierung (2004): "Perspektiven für Deutschland. Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung", Fortschrittsbericht 2004, <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/974430/418638/ee29deb737a6e10043c4b0478cbd6ccf/fortschrittsbericht-2004-data.pdf?download=1>.
- Bundesregierung (2011): "Wohngeld- und Mietenbericht 2010", Drucksache 17/6280, <https://dserver.bundestag.de/btd/17/062/1706280.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 5.2.2026].
- Bundesregierung (2017a): "Antwort der Bundesregierung auf die Große Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Herbert Behrens, Karin Binder, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE. Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Entwicklung, Bestand, Perspektive", Drucksache 18/11403, <https://dserver.bundestag.de/btd/18/114/1811403.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 20.8.2025].
- Bundesregierung (2017b): "Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2016", Drucksache 18/13054, <https://dserver.bundestag.de/btd/18/130/1813054.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 5.2.2026].
- Bundesregierung (2021): "Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Doris Achelwilm, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE. Wohnungspolitische Bilanz der Bundesregierung in der 19. Wahlperiode", Drucksache 19/27484, <https://dserver.bundestag.de/btd/19/274/1927484.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 5.2.2026].
- Bundesregierung (2022): "Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Klaus Ernst, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE. Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus", Drucksache 20/1824, <https://dserver.bundestag.de/btd/20/018/2001824.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 5.2.2026].
- Bundesregierung (2024): "Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Nicole Gohlke, Dr. Gesine Löttsch, weiterer Abgeordneter und der Gruppe Die Linke. Wohnungspolitische Bilanz der Bundesrepublik Deutschland seit 2014", Drucksache 20/14409, <https://dserver.bundestag.de/btd/20/144/2014409.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 12.2.2026].
- Bundesregierung (2025a): "Fünfter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2024", Drucksache 21/2170, <https://dserver.bundestag.de/btd/21/021/2102170.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 5.2.2026].
- Bundesregierung (2025b): "Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Karoline Otte, Katharina Beck, Dr. Moritz Heuberger, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN. Kommunale Finanzkrise und die Rolle des Bundes in der föderalen Finanzaufteilung", Drucksache 21/970, <https://dserver.bundestag.de/btd/21/009/2100970.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 5.2.2026].
- Bundesregierung (2025c): "30. Subventionsbericht", Drucksache 21/1600, <https://dserver.bundestag.de/btd/21/016/2101600.pdf>.
- Destatis (2025): "Wohnungskennzahlen: Durchschnittliche Nettokaltmiete". <https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/statistic/4000W/table/4000W-0004>.
- Destatis (2026a): "Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen". <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eurostat-anteil-wohnenkosten-haushaltseinkommen-mz-silc.html>.
- Destatis (2026b): "Verbraucherpreisindex: Deutschland, Jahre". <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/url/fc6e9d10>.

- Destatis (2026c): "Verbraucherpreisindex: Deutschland, Monate, Klassifikation der Verwendungszwecke des Individualkonsums. Tatsächliche Nettokaltmiete (CC13-0411)". <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/url/401ea556>.
- Destatis (2026d): "Baufertigstellungen im Hochbau: Deutschland, Jahre, Errichtung neuer Gebäude". <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/31121/table/31121-0001>.
- Deutsche Post Adress (2024): "Die Umzugsstudie 2024. So zieht Deutschland um", Deutsche Post Adress, <https://www.postadress.de/umzugsstudie.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 20.2.2026].
- EntflechtG (2007): §3 Finanzierung beendeter Finanzhilfen. <https://www.buzer.de/gesetz/7351/index.htm>.
- Falck, O. / Krause, S. / Zamorski, P. (2025): "Mieten - Wachstumshemmnis und sozialer Sprengstoff in Großstädten?", ifo Institut, 10, ifo Schnelldienst, <https://www.ifo.de/publikationen/2025/aufsatz-zeitschrift/mieten-wachstumshemmnis-und-sozialer-sprengstoff-deutschen-grossstaedten>.
- Färber, G. (2003): "Wirkungen der Eigenheimzulage", Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 56 (4), S. 196–200.
- Fey, W. (1966): "Tendenzen und Merkmale des Wohnungsbaus 1965. Mit einer Vorschau auf 1966", Bundesbaublatt, 5 (Mai 1966), S. 187–99.
- Fey, W. (1968): "Tendenzen und Merkmale des Wohnungsbaues 1967 und Vorschau auf 1968", Bundesbaublatt, 5 (Mai 1968), S. 210–20.
- Greaney, B. (2019): "Housing Constraints and Spatial Misallocation: Comment", Working paper, unter Vorbehalt zur Veröffentlichung angenommen in American Economic Journal: Macroeconomics, <https://drive.google.com/file/d/1iNdQ2YBfUCbc2uH4p9wdnuoVGhJZLSqe/view>.
- Holm, A. / Horlitz, S. / Jensen, I. (2017): "Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte", Rosa Luxemburg Stiftung, Studien 5/2017, <https://www.rosalux.de/publikation/id/37380/neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit>.
- Holm, A. / Regnault, V. / Sprengholz, M. / Stephan, M. (2021): "Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme", Hans-Böckler-Stiftung, 217, Working Paper Forschungsförderung, [https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync\\_id=HBS-008039](https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008039).
- Hsieh, C.-T. / Moretti, E. (2019): "Housing Constraints and Spatial Misallocation", American Economic Journal: Macroeconomics, 11 (2), S. 1–39, <https://doi.org/10.1257/mac.20170388>.
- IfW Kiel (2026): "GREIX Mietpreisindex. Kiel Institut für Weltwirtschaft auf Basis der VALUE Marktdatenbank". <https://www.kielinstitut.de/de/institut/forschungszentren/makrooekonomie/makrofinanzen/mietpreisindex/>.
- II. WobauG (1965): *Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz)*. [http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger\\_BGBI&jumpTo=bgbl165s1617.pdf](http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&jumpTo=bgbl165s1617.pdf).
- Initiative kostenreduziertes Bauen (2025): "Abschlusserklärung Initiative kostenreduziertes Bauen", Initiative kostenreduziertes Bauen, <https://www.bezahlbarbauen.hamburg/resource/blob/1006364/4c311d9a88a87032e99fa5785a1194aa/initiative-koba-abschlusserklaerung-data.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 16.2.2026].
- Kholodilin, K. A. / Kohl, S. / Korzhenevych, A. / Pfeiffer, L. (2023): "The hidden homeownership welfare state: an international long-term perspective on the tax treatment of homeowners", Journal of Public Policy, 43 (1), S. 86–114, <https://doi.org/10.1017/S0143814X2200023X>.
- Kholodilin, K. A. / Kohl, S. / Niemeyer, T. (2019): "Steuerliche Instrumente der Wohneigentumsförderung", Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, 132, DIW Roundup, [https://www.diw.de/de/diw\\_01.c.669732.de/publikationen/roundup/2019\\_0132/steuerliche\\_instrumente\\_der\\_wohneigentumsfoerderung.html](https://www.diw.de/de/diw_01.c.669732.de/publikationen/roundup/2019_0132/steuerliche_instrumente_der_wohneigentumsfoerderung.html).
- Kirchner, J. (1992): "Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik", Wirtschaftsdienst, 72 (9), S. 477–84. <https://www.econstor.eu/handle/10419/136923>.

- Kohl, S. / Steinhardt, M. F. / Stella, L. / Voss, S. (2024): "Crowding (at) the Margins: Investigating the Unequal Distribution of Housing Space in Germany", Discussion Paper, (6), <https://refubium.fu-berlin.de/handle/fub188/45709>.
- Kuhnert, J. / Leps, O. (2015): "Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG). Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum (Wohnungsgemeinnützigkeit 2.0)", KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH, Studie im Auftrag der Bundestagsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen, [https://digital.zlb.de/viewer/metadata/16298350/1/LOG\\_0003/](https://digital.zlb.de/viewer/metadata/16298350/1/LOG_0003/).
- Matta, V. / Engels, D. (2025): "Bestandsaufnahme quantitativer Studien zum Ausmaß der Nichtinanspruchnahme von Sozialleistungen", Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 668, Forschungsbericht, [https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/Forschungsberichte/fb-668-bestandsaufnahme-nichtinanspruchnahme-sozialleistungen.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/Forschungsberichte/fb-668-bestandsaufnahme-nichtinanspruchnahme-sozialleistungen.pdf?__blob=publicationFile&v=1), [Zuletzt aufgerufen: 12.2.2026].
- Mense, A. (2025): "Steigende Wohnkosten belasten das System der sozialen Sicherung", ifo Schnelldienst, 78 (10), S. 55–9. <https://www.ifo.de/publikationen/2025/aufsatz-zeitschrift/steigende-wohnenkosten-belasten-das-system-der-sozialen>.
- Müther, A. M. / Waltersbacher, M. (2025): "Zentrale Ergebnisse der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose", BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 05/2025, BBSR-Analysen KOMPAKT, <https://doi.org/10.58007/kxyg-cm28>.
- Niehues, J. / Stockhausen, M. (2025): "Wer zur Oberschicht gehört: Ab diesem Einkommen gilt man als reich", Institut der deutschen Wirtschaft (IW), <https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/judith-niehues-maximilian-stockhausen-ab-diesem-einkommen-gilt-man-als-reich.html>, [Zuletzt aufgerufen: 25.2.2026].
- Paleschke, M. (2026): "Comeback Deutschland? Industrie-Turnarounds und was wir von ihnen lernen können", Dezernat Zukunft, <https://dezernatzukunft.org/comeback-deutschland-industrie-turnarounds-und-was-wir-von-ihnen-lernen-koennen/>, [Zuletzt aufgerufen: 16.1.2026].
- Pestel Institut (2024): "Bauen und Wohnen im Jahr 2024", beauftragt vom Verbändebündnis „Soziales Wohnen“, <https://mieterbund.de/app/uploads/2024/01/Bauen-und-Wohnen-im-Jahr-2024.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 16.2.2026].
- Pestel Institut (2026): "Sozialer Wohn-Monitor 2026. Wohnungsmarktsituation, Wohnungsbedarfe, sozialer Wohnungsbau", beauftragt vom Verbändebündnis „Soziales Wohnen“, <https://igbau.de/Binaries/Binary22521/Studie-Sozialer-Wohn-Monitor-2026.pdf>, [Zuletzt aufgerufen: 15.2.2026].
- Reisenbichler, A. (2025): *Through the Roof: Housing, Capitalism, and the State in America and Germany*, Cambridge University Press.
- Schulte, S. / Krahé, M. / Kockrow, N. / Li, A. (2026): "Wohnraumförderung in Deutschland (1965-2026)", Dezernat Zukunft, <https://dezernatzukunft.org/eine-kurze-fiskalgeschichte-der-deutschen-wohnungspolitik/>.
- Schuster-Johnson, F. / Sigl-Glückner, P. (2025): "Nur 3% Spielraum", Dezernat Zukunft, <https://dezernatzukunft.org/nur-3-prozent-spielraum/>.
- Sensch, J. (2010): "histat-Datenkompilation online: Sozialer Wohnungsbau in der Bundesrepublik Deutschland 1950 – 1999". GESIS Datenarchiv.
- SGB XII (2009): *\$46a Bundesbeteiligung*. <https://www.buzer.de/gesetz/3415/al67315-0.htm>.
- Simons, H. / Grade, J. (2026): "empirica Wohnungsmarktbericht 2026", empirica, empirica regio, <https://www.empirica-institut.de/nachrichten/details/nachricht/empirica-wohnungsmarktbericht-2026-4/>.
- Statistisches Bundesamt (1973): "Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau", W. Kohlhammer, Reihe 4, Fachserie E. [https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/DEHeft\\_mods\\_00111678](https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/DEHeft_mods_00111678).
- Statistisches Bundesamt (1994): "Wohngeld 1991", Fachserie 13, Reihe 4, [https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/DEHeft\\_derivate\\_00045902/FS-13-4-1977.pdf](https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/DEHeft_derivate_00045902/FS-13-4-1977.pdf), [Zuletzt aufgerufen: 5.2.2026].

- Stilling, G. (2025): "Mietenreport 2025. Wohnungskrise bis in die Mittelschicht", Deutscher Mieterbund, [https://mieterbund.de/app/uploads/2025/11/Mietenreport\\_2025\\_final03Nov.pdf](https://mieterbund.de/app/uploads/2025/11/Mietenreport_2025_final03Nov.pdf), [Zuletzt aufgerufen: 23.2.2026].
- SVR (2003): "Staatsfinanzen konsolidieren - Steuersystem reformieren", Sachverständigenrat zur Begutachtung der Gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Jahrgutachten, [https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/download/gutachten/03\\_ges.pdf](https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/download/gutachten/03_ges.pdf), [Zuletzt aufgerufen: 3.2.2026].
- SVR (2024): "Versäumnisse angehen, entschlossen Modernisieren: Jahrgutachten 24/25", Sachverständigenrat zur Begutachtung der Gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Jahrgutachten, <https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/jahrgutachten-2024.html>.
- VÖB (2025): "Fördergeschäft in Deutschland 2015-2024", Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands, [https://www.voeb.de/fileadmin/Dateien/Publikationen/VOEB\\_Foerderstatistik\\_2024.pdf](https://www.voeb.de/fileadmin/Dateien/Publikationen/VOEB_Foerderstatistik_2024.pdf), [Zuletzt aufgerufen: 17.12.2025].
- Walberg, D. / Gniechwitz, T. / Wientzek, D. / Bodelschwingh, A. von / Enders, K. (2025): "Wohnungsbau in Deutschland 2025 - Quo vadis? Wege zu einem leistungsfähigen Wohnungsmarkt", Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., RegioKontext GmbH, 91, Bauforschungsbericht im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau, <https://arge-ev.de/arge-ev/publikationen/studien/?480>.
- Walberg, D. / Gniechwitz, T. / Wientzek, D. / Von Bodelschwingh, A. / Enders, K. / Bahls, M. / Grünky, J. / Halstenberg, M. (2026): "Wohnungsbau in Deutschland: Bedarf und Erleichterung. Den eingefrorenen Wohnungsmarkt auftauen", Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., RegioKontext GmbH, 93, Bauforschungsbericht im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau, [https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Wohnungsbautag/2026/pressemappe/studie\\_zum\\_wohnungsbau\\_2026.pdf](https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Wohnungsbautag/2026/pressemappe/studie_zum_wohnungsbau_2026.pdf), [Zuletzt aufgerufen: 30.3.2026].
- WoFG (2001): §2 Fördergegenstände und Fördermittel, Abs. 1. <https://www.gesetze-im-internet.de/wofg/BJNR237610001.html>.
- WohneigFG (1987): *Gesetz zur Neuregelung der steuerrechtlichen Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums*. [http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger\\_BGBI&jumpTo=bgbl186s0730.pdf](http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&jumpTo=bgbl186s0730.pdf).
- WoPG (1954): *Gesetz über die Gewährung von Prämien für Wohnbausparer (Wohnungsbau-Prämiengesetz)*. [http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger\\_BGBI&jumpTo=bgbl154s0482.pdf](http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&jumpTo=bgbl154s0482.pdf).
- Zweites Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin* (1970). [http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger\\_BGBI&jumpTo=bgbl169s2357.pdf](http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&jumpTo=bgbl169s2357.pdf).

# Dezernat Zukunft

Institut für Makrofinanzen

**Das Dezernat Zukunft ist eine überparteiliche Vereinigung, die Geld-, Finanz- und Wirtschaftspolitik verständlich, kohärent und relevant erklären und neu denken will. Dabei leiten uns unsere Kernwerte:**

**Demokratie, Menschenwürde und breit verteilter Wohlstand.**

 [www.dezernatzukunft.org](http://www.dezernatzukunft.org)

 [@DezernatZ](https://twitter.com/DezernatZ)

**Diese Arbeit wurde unterstützt von der William & Flora Hewlett Foundation, der Children's Investment Fund Foundation, Open Philanthropy und The Sunrise Project.**

## Impressum

### Veröffentlicht durch:

Dezernat Zukunft e.V.,  
Chausseestraße 111, 10115 Berlin  
[www.dezernatzukunft.org](http://www.dezernatzukunft.org)

### Vertretungsberechtigter Vorstand:

Dr. Maximilian Krahé

### Vorstand:

Dr. Maximilian Krahé, Janek Steitz, Dr. Maximilian Paleschke

Vereinsregister des Amtsgerichts Charlottenburg

Vereinsregisternummer 36980 B

Inhaltlich Verantwortlicher nach §18 MstV: Dr. Maximilian Krahé

### Herausgeber:

Dr. Maximilian Krahé, Berlin  
E-Mail: [max.krahe@dezernatzukunft.org](mailto:max.krahe@dezernatzukunft.org)

### Design:

Burak Korkmaz

Diese Arbeit von Dezernat Zukunft ist lizenziert unter der CC BY-NC 4.0



Die Inhalte können mit klarer Kennzeichnung der Quelle und, sofern angegeben, unter Angabe des Autors bzw. der Autorin verwendet werden.