



Bundesministerium der Finanzen, 11016 Berlin

Nur per E-Mail:

Amtierende Vorsitzende
des Haushaltsausschusses
des Deutschen Bundestages
Frau Lisa Paus, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Dennis Rohde

Parlamentarischer Staatssekretär
Mitglied des Deutschen Bundestages

Wilhelmstraße 97
10117 Berlin

Tel. +49 30 18 682-0

poststelle@bmf.bund.de

www.bundesfinanzministerium.de

25. September 2025

**Jährlicher Bericht des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen über
die Verwendung der Mittel des sozialen Wohnungsbaus im Jahr 2024**

Anlagen: 1 Anlage

GZ: II B 4 - WO 2551/00010/001/313

DOK: COO.7005.100.3.13035786

Seite 1 von 2

(bei Antwort bitte GZ und DOK angeben)

Haushaltsausschuss
Ausschussdrucksache

1775

21. Wahlperiode

**Vorlage des Bundesministeriums
der Finanzen Nr. 141/2025**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2023 am 10. November 2022 bei Kapitel 2501 Titel 882 06 – Sozialer Wohnungsbau – die Bundesregierung mit dem auf Ausschussdrucksache 20(8)3147 abgedruckten Beschluss aufgefordert,

1. sich dafür einzusetzen, dass in den Verhandlungen über die Verwaltungsvereinbarungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus eine Verpflichtung für die Länder aufgenommen wird, der Bundesregierung jährlich Informationen über die Verwendung der Mittel des sozialen Wohnungsbaus sowie über ihre ländersseitigen Verwaltungsverfahren zur Verfügung zu stellen;
2. dafür Sorge zu tragen, dass auf Grundlage dieser Informationen ein jährlicher Bericht über die Verwendung der Mittel des sozialen Wohnungsbaus erstellt wird;
3. dafür Sorge zu tragen, dass dieser Bericht spätestens bis zum 30. September des Folgejahres dem Haushaltsausschuss, dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen sowie dem Bundesrechnungshof vorgelegt wird.



Seite 2 von 2

Als Anlage übersende ich den Bericht des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Berichtspflicht wurde aufgrund des Beschlusses des Haushaltsausschusses vom 25. Juni 2025 für die 21. Wahlperiode beibehalten (Ausschussdrucksache 21(8)0084).

Dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen wird der gleichlautende Bericht durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zugeleitet.

Ich bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Bericht des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen über die Verwendung der Mittel des sozialen Wohnungsbaus im Jahr 2024

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Einleitung	2
2 Förderung im sozialen Wohnungsbau im Kalenderjahr 2024	4
2.1 Zentrale Ergebnisse	4
2.2 Förderung von Mietwohnungen	6
2.2.1 Förderung nach Fördergegenständen	6
2.2.2 Differenzierung nach Bauherren	9
2.3 Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum	13
2.4 Junges Wohnen	14
2.5 Wohnheimplätze für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen	16
2.6 Darlehensvolumen und Subventionswert	17
2.7 Veranschlagte Gesamtkosten	18
2.8 Sozialmietwohnungsbestand	19

1 Einleitung

Die Bundesregierung hat – nach Maßgabebeschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestags im Rahmen seiner Bereinigungssitzung am 10. November 2022 (Drs. 3147) – dem Haushaltsausschuss und dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen des Deutschen Bundestages sowie dem Bundesrechnungshof jährlich bis zum 30. September eines Jahres darüber zu berichten, wie die Länder die Mittel des sozialen Wohnungsbaus verwendet haben.

Die ausschließliche Gesetzgebungs- und Finanzierungskompetenz für die soziale Wohnraumförderung ist mit der Föderalismusreform I auf die Länder übergegangen. Auf der Grundlage des 2019 eingeführten Artikels 104d GG kann der Bund den Ländern seit dem Jahr 2020 zweckgebundene Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen. In ihrer Zuständigkeit entscheiden die Länder über die Ausgestaltung und Schwerpunkte unter Berücksichtigung regionaler Bedarfe.

Einzelheiten für die Gewährung der Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau werden für jedes Programmjahr in abzuschließenden Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern geregelt.

Die Bundesmittel aus dem jeweiligen Programmjahr werden von den Ländern als Landesmittel für die einzelnen Fördermaßnahmen bis zum 31. Dezember des Folgejahres bewilligt oder durch bindende Vorbescheide gebunden.

In den Programmjahren 2020 und 2021 standen je 1 Mrd. Euro Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Im Programmjahr 2022 standen 2 Mrd. Euro für den sozialen Wohnungsbau bereit, davon 1 Mrd. Euro für den klimagerechten sozialen Wohnungsbau. Im Programmjahr 2023 standen insgesamt 2,5 Mrd. Euro Programmmittel für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung, davon 500 Mio. Euro für das Programm Junges Wohnen. Im Programmjahr 2024 stehen insgesamt 3,15 Mrd. Euro Programmmittel für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung, davon erneut 500 Mio. Euro für das Programm Junges Wohnen. Diese Finanzhilfen ergänzen die Landesmittel, so dass erfahrungsgemäß insgesamt über alle Länder hinweg eine mehr als doppelt so hohe Gesamtsumme in den sozialen Wohnungsbau fließt.

Der vorliegende Bericht über die Verwendung der Mittel des sozialen Wohnungsbaus informiert über den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024. In diesem Zeitraum konnten von den Ländern Bundesfinanzhilfen sowohl aus dem Programmjahr 2023 als auch aus dem Programmjahr 2024 für Bewilligungen und bindende Vorbescheide eingesetzt werden. Die Bundesfinanzhilfen des Programmjahres 2024 können auch noch im Kalenderjahr 2025 für Bewilligungen und bindende Vorbescheide eingesetzt werden.

Dem Bund stehen keine eigenen Datenquellen zur Verwendung der Mittel des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung. Die diesem Bericht zugrundeliegenden Daten für das Berichtsjahr

2024 wurden gemäß der Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbaus sowie der Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes für studentisches Wohnen und das Wohnen für Auszubildende als Teilbereich des sozialen Wohnungsbaus im Programmjahr 2024 im Frühjahr 2025 von den Ländern an den Bund übermittelt.

Table-Briefings

2 Förderung im sozialen Wohnungsbau im Kalenderjahr 2024

Die Länder berichten dem Bund jedes Jahr, erstmalig im Jahr 2021, über das Fördergeschehen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus für das abgelaufene Kalenderjahr. Dazu gehören neben umfassenden und differenzierten Angaben zu den geförderten Wohneinheiten in den verschiedenen Förderbereichen unter anderem Angaben zur Bindungsdauer, zum Letztempfänger sowie zu den Finanzierungsmitteln. Für das Kalenderjahr 2024 haben die Länder dem Bund vollständig berichtet.

In den folgenden Kapiteln sind die Förderergebnisse für das Kalenderjahr 2024 insgesamt dargestellt. Die Förderergebnisse für das Programm Junges Wohnen werden in Kapitel 2.4 zudem noch einmal separat thematisiert.

2.1 Zentrale Ergebnisse

Im Berichtsjahr 2024 wurden von den Ländern insgesamt 61.887 Wohneinheiten im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gefördert (vgl. Tabelle 1). Das waren rund 51 Prozent mehr als in 2022 (rund 20.800 Wohneinheiten) bzw. rund 25 Prozent mehr als im Vorjahr (rund 12.300 Wohneinheiten). Der deutliche Anstieg der Förderbewilligungen im Jahr 2024 konnte in allen diesen Fördersegmenten beobachtet werden:

- Neubau von Sozialmietwohnungen: + 16 Prozent gegenüber 2023 auf rund 27.000 Mietwohnungen (+ 19 Prozent gegenüber 2022)
- Erwerb von Belegungsbindungen: + 49 Prozent gegenüber 2023 auf rund 7.300 Wohnungen (+ 128 Prozent gegenüber 2022)
- Selbstgenutztes Wohneigentum: + 35 Prozent gegenüber 2023 auf rund 11.600 Wohneinheiten (+ 62 Prozent gegenüber 2022)
- Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende (Junges Wohnen): + 112 Prozent gegenüber 2023 auf rund 8.900 Wohnheimplätze (+ 399 Prozent gegenüber 2022)

Die Förderzahlen sind im Kalenderjahr 2024 damit erneut deutlich gestiegen, trotz gestiegener Bau- und Finanzierungskosten und sinkender Baugenehmigungen im Gesamtmarkt. Der soziale Wohnungsbau hat sich somit als Stabilitätsanker in Zeiten schwieriger wohnungspolitischer Rahmenbedingungen erwiesen. Die massiv erhöhte bundesseitige Unterstützung ermöglicht es den Ländern, die Attraktivität ihrer Förderprogramme trotz gestiegener Zinsen und Baukosten aufrechtzuerhalten.

Ziel des sozialen Wohnungsbaus ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen: Der Schwerpunkt der Förderung lag 2024 auf der Förderung von Mietwohnungen (deutschlandweit rund 66 Prozent). Die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum ist insbesondere in den Ländern Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz von Bedeutung (bundesweit rund 19 Prozent). Fördermaßnahmen für Wohnheimplätze

wurden in nahezu allen Ländern bewilligt (bundesweit 15 Prozent). Das Junge Wohnen spielt dabei eine herausragende Rolle. Knapp 95 Prozent aller geförderten Wohnheimplätze sind für das Junge Wohnen vorgesehen.

Im Jahr 2024 wurden – wie auch in den Kalenderjahren 2022 und 2023 – nahezu alle Fördermaßnahmen im Mietwohnungsneubau mit Miet- und Belegungsbindungen von 20 oder mehr Jahren verknüpft (rund 99 Prozent). Bei rund 80 Prozent der Fördermaßnahmen im Mietwohnungsneubau beträgt die Bindungslänge sogar 30 oder mehr Jahre. Etwa 61 Prozent aller in 2024 geförderten Neubau-Mietwohnungen wurden barrierefrei nach DIN 18040-2 konzipiert. Bei etwa 65% aller Modernisierungen bei Mietwohnungen wurde energetisch saniert.

Der Sozialmietwohnungsbestand lag zum 31.12.2024 bundesweit bei knapp 1,05 Mio. Wohnungen und hat im Vergleich zum Jahr 2023 um rund 20.600 Wohneinheiten abgenommen. Demnach konnte der Rückgang des Sozialmietwohnungsbestands gegenüber den Jahren vor 2020 deutlich abgebremst werden. Im Jahr 2024 ist es darüber hinaus in sieben Ländern zu einem Anstieg beim Bestand an Sozialmietwohnungen gekommen (vgl. Kapitel 2.8).

Tabelle 1: Geförderte Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau im Kalenderjahr 2024 nach Förderarten und Ländern

	Wohneinheiten insgesamt*	davon Mietwohnungen	davon selbstgenutztes Wohneigentum	davon Wohnheimplätze	
				insgesamt	darunter Junges Wohnen
Baden-Württemberg	5.359	2.874	1.166	1.319	1.319
Bayern	13.617	5.066	5.842	2.709	2.371
Berlin	5.791	5.373	0	418	418
Brandenburg	1.289	1.046	105	138	138
Bremen	423	423	0	0	0
Hamburg	5.685	5.310	159	216	216
Hessen	4.647	2.653	1.315	679	679
Mecklenburg-Vorpommern	766	593	1	172	172
Niedersachsen	2.341	1.681	108	552	532
Nordrhein-Westfalen	12.847	9.490	2.074	1.283	1.152
Rheinland-Pfalz	2.443	1.799	631	12	0
Saarland	226	0	0	226	226
Sachsen	3.310	2.684	70	556	556

Sachsen-Anhalt	0	0	0	0	0
Schleswig-Holstein	2.246	1.932	126	188	188
Thüringen	897	0	0	897	897
Deutschland	61.887	40.924	11.597	9.365	8.864
Datenbasis: Angaben der Länder					
Anmerkung: * einschl. einer geförderten Wohneinheit in RP, die nicht in die hier aufgeführten davon-Kategorien eingeordnet werden kann.					

2.2 Förderung von Mietwohnungen

2.2.1 Förderung nach Fördergegenständen

Im Bereich der Mietwohnungsförderung wurden 2024 mit 26.796 Wohneinheiten vor allem Förderungen für den **Neubau** von Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen bewilligt (vgl. Tabelle 2). Dies entspricht gut 65 Prozent der gesamten Maßnahmen im Bereich der Mietwohnungsförderung. Im Neubau von Mietwohnungen wurde so bundesweit eine Wohnfläche von knapp 1,8 Mio. qm gefördert. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag hier bei rund 67 qm.

Tabelle 2: Geförderte Wohneinheiten (Mietwohnungen) im sozialen Wohnungsbau im Kalenderjahr 2024 nach Ländern

	Mietwohnungen insgesamt	davon Neubau	davon Modernisierungen	davon Erwerb von Belegbindungen*
Baden-Württemberg	2.874	2.349	14	511
Bayern	5.066	3.113	782	1.171
Berlin	5.373	5.188	185	0
Brandenburg	1.046	509	455	82
Bremen	423	273	139	11
Hamburg	5.310	2.876	585	1.849
Hessen	2.653	1.296	205	1.152
Mecklenburg-Vorpommern	593	414	179	0
Niedersachsen	1.681	1.300	108	273
Nordrhein-Westfalen	9.490	6.118	1.751	1.621
Rheinland-Pfalz	1.799	1.041	199	559
Saarland	0	0	0	0
Sachsen	2.684	543	2.141	0
Sachsen-Anhalt	0	0	0	0

Schleswig-Holstein	1.932	1.776	117	39
Thüringen	0	0	0	0
Deutschland	40.924	26.796	6.860	7.268
Datenbasis: Angaben der Länder				
* einschließlich Bindungsverlängerungen (Prolongation)				

Von den 26.796 geförderten Neubau-Mietwohnungen wurden nach Angaben der Länder mindestens 16.281 Wohneinheiten barrierefrei konzipiert (darunter 533 uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar). Das entspricht einem Anteil von rund 61 Prozent. Hierzu wird auf Tabelle 3 verwiesen. Es handelt sich hierbei um Wohnungen, bei denen die Barrierefreiheit entweder in Landesprogrammen gefordert oder gefördert wird. Teilweise können seitens der Länder daher lediglich die Wohnungen angegeben werden, die als Mindestanforderung in der Landesbauordnung vorgeschrieben sind. Der tatsächliche Wert dürfte demnach höher liegen.

Tabelle 3: Geförderte Neubau-Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau im Kalenderjahr 2024 nach Ländern; Barrierefreiheit

	Mietwohnungen Neubau	darunter barrierefrei
Baden-Württemberg	2.349	888
Bayern	3.113	3.113
Berlin	5.188	2.579
Brandenburg	509	421
Bremen	273	273
Hamburg	2.876	293
Hessen	1.296	259
Mecklenburg-Vorpommern	414	260
Niedersachsen	1.300	1.143
Nordrhein-Westfalen	6.118	6.118
Rheinland-Pfalz	1.041	584
Saarland	0	0
Sachsen	543	279
Sachsen-Anhalt	0	0
Schleswig-Holstein	1.776	71
Thüringen	0	0
Deutschland	26.796	16.281
Datenbasis: Angaben der Länder		

Insgesamt vereinbarten die Länder mit den Fördernehmern nahezu ausschließlich lang laufende Bindungen. So wurden im Kalenderjahr 2024 – wie auch in den Kalenderjahren 2022 und 2023 – nahezu alle Fördermaßnahmen im Mietwohnungsneubau mit Miet- und Beleungsbindungen von 20 oder mehr Jahren verknüpft (rund 99 Prozent). Bei rund 80 Prozent der Fördermaßnahmen im Mietwohnungsneubau beträgt die Bindungslänge sogar 30 oder mehr Jahre (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Geförderte Neubau-Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau im Kalenderjahr 2024 nach Ländern; Bindungslänge ≥ 30 Jahre

	Mietwohnungen Neubau	darunter mit Bindungslänge ≥ 20 Jahre	darunter mit Bindungslänge ≥ 30 Jahre
Baden-Württemberg	2.349	2.307	2.254
Bayern	3.113	3.113	1.871
Berlin	5.188	5.188	5.188
Brandenburg	509	509	509
Bremen	273	273	273
Hamburg	2.876	2.876	2.876
Hessen	1.296	1.291	0
Mecklenburg-Vorpommern	414	414	414
Niedersachsen	1.300	1.300	884
Nordrhein-Westfalen	6.118	6.118	4.830
Rheinland-Pfalz	1.041	1.041	474
Saarland	0	0	0
Sachsen	543	321	0
Sachsen-Anhalt	0	0	0
Schleswig-Holstein	1.776	1.776	1.776
Thüringen	0	0	0
Deutschland	26.796	26.527	21.349
Datenbasis: Angaben der Länder			

Mit einem Anteil von insgesamt rund 17 Prozent an allen geförderten Mietwohnungen ist auch die Modernisierungsförderung weit verbreitet, variiert in ihrer Bedeutung aber zwischen den Ländern. Während die Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus in einigen Ländern nur eine untergeordnete Rolle spielten, lag in Sachsen der Schwerpunkt auf der Modernisierungsförderung (vgl. Tabelle 2). Es wird darauf hingewiesen,

dass in dieser Statistik nur Modernisierungsmaßnahmen erfasst werden, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden. Anderweitig durch die Länder geförderte Modernisierungsmaßnahmen sind in diesen Zahlen nicht enthalten.

Unter den 6.860 geförderten Modernisierungsmaßnahmen bei Mietwohnungen waren 542 zur Herstellung von Barrierefreiheit (darunter 2 uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar). Bezogen auf die Modernisierungsmaßnahmen bei Mietwohnungen entspricht das einem Anteil von rund 8 Prozent. Bei etwa 65 Prozent aller Modernisierungen bei Mietwohnungen (4.491 Wohneinheiten) wurde energetisch saniert.

Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus sind zwingend mit der Begründung oder der Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen verbunden. Insgesamt vereinbarten die Länder mit den Fördernehmern im Bereich der Modernisierung von Mietwohnungen im Jahr 2024 bei rund 50 Prozent der Fördermaßnahmen Miet- und Belegungsbindungen von 20 oder mehr Jahren. Bei rund 30 Prozent der Fördermaßnahmen bei der Modernisierung von Mietwohnungen beträgt die Bindungslänge sogar 30 oder mehr Jahre. Im Kalenderjahr 2023 lag dieser Anteil noch bei rund 20 Prozent.

Die Bedeutung des Erwerbs von Belegungsrechten an Sozialwohnungen einschließlich Bindungsverlängerungen (Prolongation) hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Im Kalenderjahr 2024 wurden in diesem Bereich erstmalig sogar mehr Wohneinheiten gefördert als im Bereich der Modernisierung von Mietwohnungen. Insbesondere in Hamburg, Hessen und Rheinland-Pfalz macht der Erwerb bzw. die Verlängerung von Belegungsbindungen einen signifikanten Anteil an allen geförderten Wohneinheiten aus. Dieser Fördergegenstand ist ausschließlich mit Landesmitteln förderfähig. Diese sind allerdings bei den nach der VV zu erbringenden Landesmitteln anrechenbar.

2.2.2 Differenzierung nach Bauherren

Der soziale Mietwohnungsbau wird von einer breiten Investorenschaft getragen. Förderungen zum Neubau von Sozialmietwohnungen wurden im Jahr 2024 vor allem von kommunalen und öffentlichen Bauherren (38 Prozent) sowie privaten Bauherren (46 Prozent) in Anspruch genommen. Genossenschaften nahmen rund 8 Prozent der Fördermaßnahmen in Anspruch, sonstige Bauherren (wie bspw. soziale Träger, Stiftungen und Kirchengemeinden) auch rund 8 Prozent (vgl. Abbildung 1 und Tabelle 5).

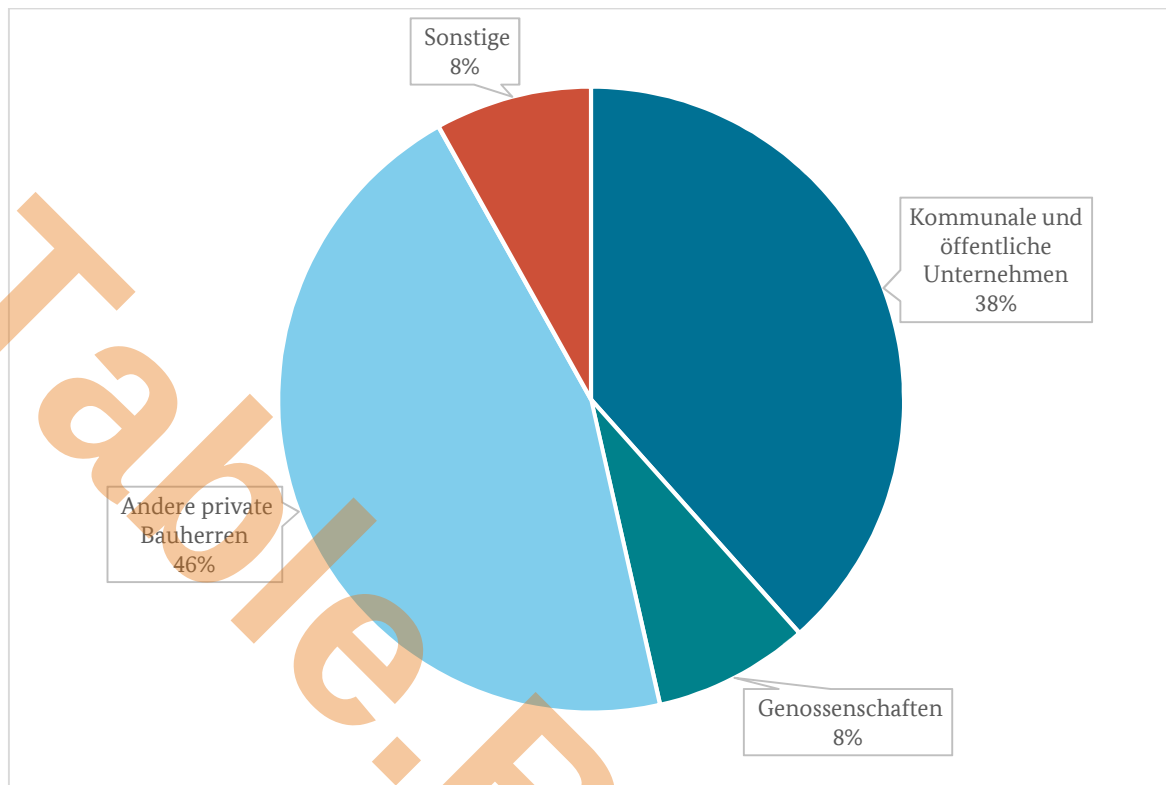


Abbildung 1: Geförderte Neubau-Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau im Kalenderjahr 2024 nach Bauherren in Prozent; Deutschland (Datenbasis: Angaben der Länder)

Tabelle 5: Geförderte Neubau-Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau im Kalenderjahr 2024 nach Bauherren

	Mietwohnun- gen Neubau	davon kommunale und öffentliche Unternehmen	davon Genossen- schaften	davon private Bauherren	davon Sonstige*
Baden- Württemberg	2.349	574	100	1.529	146
Bayern	3.113	1.450	172	1.424	67
Berlin	5.188	3.750	154	1.284	0
Brandenburg	509	259	89	161	0
Bremen	273	86	1	20	166
Hamburg	2.876	1.245	391	1.095	145
Hessen	1.296	712	94	456	34
Mecklenburg- Vorpommern	414	61	98	255	0

Niedersachsen	1.300	458	139	689	14
Nordrhein-Westfalen	6.118	1.285	586	2.667	1.580
Rheinland-Pfalz	1.041	94	0	926	21
Saarland	0	0	0	0	0
Sachsen	543	131	0	412	0
Sachsen-Anhalt	0	0	0	0	0
Schleswig-Holstein	1.776	184	336	1.256	0
Thüringen	0	0	0	0	0
Deutschland	26.796	10.289	2.160	12.174	2.173
Datenbasis: Angaben der Länder					
* z.B. soziale Träger, Stiftungen, Kirchengemeinden					

Bei der geförderten Modernisierung von Mietwohnungen spielen kommunale und öffentliche Bauherren mit rund 49 Prozent eine vergleichbar große Rolle wie beim Neubau von Mietwohnungen. Dagegen machen Genossenschaften mit rund 33 Prozent einen deutlich höheren Anteil aus. Private Bauherren sind für rund 8 Prozent und sonstige Bauherren für rund 10 Prozent der Maßnahmen verantwortlich (vgl. Abbildung 2 und Tabelle 6).

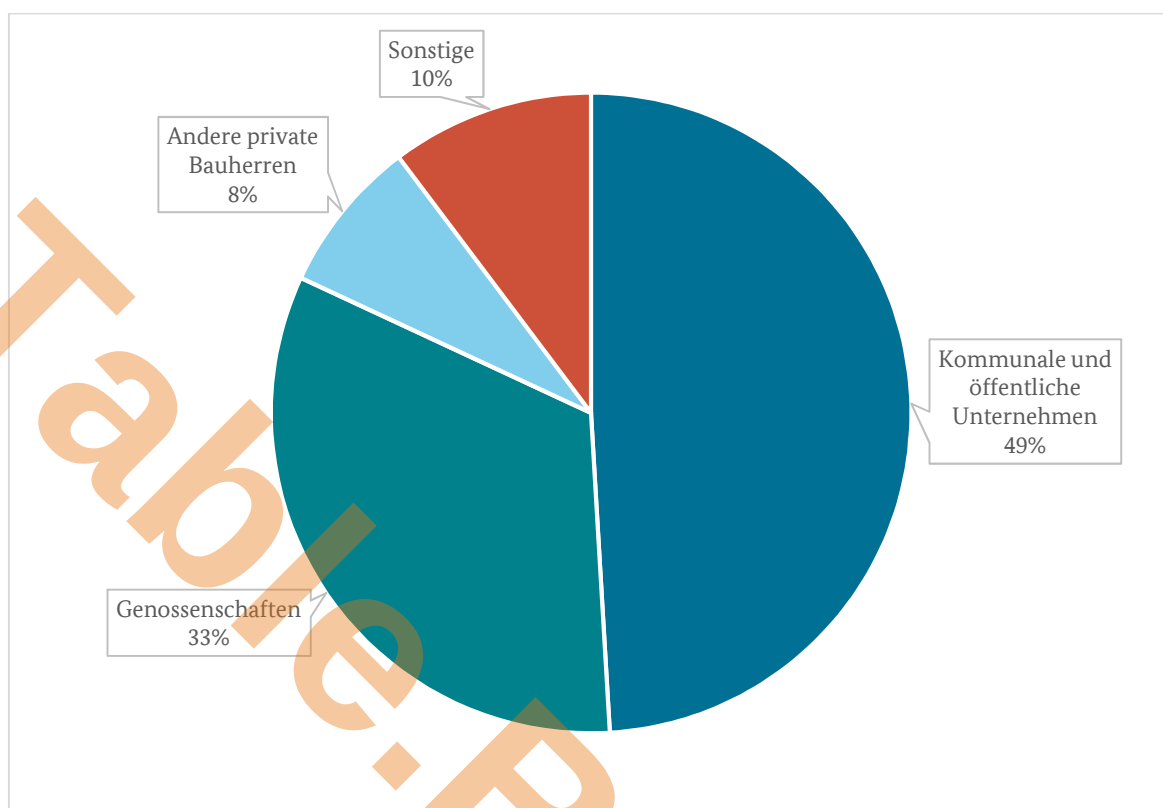


Abbildung 2: Geförderte Modernisierungsmaßnahmen bei Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau im Kalenderjahr 2024 nach Bauherren in Prozent; Deutschland

Tabelle 6: Geförderte Modernisierungsmaßnahmen bei Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau im Kalenderjahr 2024 nach Bauherren

	Mietwohnun- gen Modernisie- rung	davon kommunale und öffentliche Unternehmen	davon Genossen- schaften	davon private Bauherren	davon Sonstige*
Baden- Württemberg	14	14	0	0	0
Bayern	782	493	64	202	23
Berlin	185	0	74	111	0
Brandenburg	455	300	155	0	0
Bremen	139	94	0	26	19
Hamburg	585	0	584	1	0
Hessen	205	165	32	8	0
Mecklenburg- Vorpommern	179	36	142	1	0

Niedersachsen	108	89	15	4	0
Nordrhein-Westfalen	1.751	668	366	109	608
Rheinland-Pfalz	199	179	0	11	9
Saarland	0	0	0	0	0
Sachsen	2.141	1328	761	52	0
Sachsen-Anhalt	0	0	0	0	0
Schleswig-Holstein	117	0	62	10	45
Thüringen	0	0	0	0	0
Deutschland	6.860	3.366	2.255	535	704
Datenbasis: Angaben der Länder					
* z.B. soziale Träger, Stiftungen, Kirchengemeinden					

2.3 Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum

Neben der Förderung von Sozialmietwohnungen fördern die Länder auch das selbstgenutzte Wohneigentum für die Zielgruppen des sozialen Wohnungsbaus.

Im Gegensatz zur Mietwohnungsförderung lag der Schwerpunkt der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum 2024 auf Bestandsmaßnahmen (vgl. Tabelle 7). Zu den 4.225 Modernisierungsmaßnahmen (rund 36 Prozent aller Fördermaßnahmen im Bereich selbstgenutztes Wohneigentum) kommt die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums und dessen Modernisierung (rund 45 Prozent). Der reine Erwerb von bestehendem Wohnraum wird nur mit Landesmitteln gefördert. Der Mitteleinsatz ist dabei bei den nach der VV zu erbringenden Landesmitteln anrechenbar. Der Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum hatte einen Anteil von rund 19 Prozent an allen Fördermaßnahmen in diesem Bereich. Im Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum wurde eine Wohnfläche von rund 0,3 Mio. qm gefördert. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag hier bei rund 139 qm.

Unter den 2.140 geförderten Neubaumaßnahmen waren 53 barrierefrei. Bei den Modernisierungsmaßnahmen waren es hingegen 2.530 von insgesamt 4.225. Damit wurde bei rund 60 Prozent der Modernisierungsmaßnahmen Barrierefreiheit hergestellt. Zudem wurde bei 736 der insgesamt 4.225 Modernisierungen energetisch modernisiert.

Tabelle 7: Geförderte Wohneinheiten (selbstgenutztes Wohneigentum) im sozialen Wohnungsbau im Kalenderjahr 2024 nach Ländern

	Selbstgenutztes Wohneigentum insgesamt	davon Neubau	davon Erwerb bestehenden Wohnraums und dessen Modernisierung	davon Modernisierungen
Baden-Württemberg	1.166	505	661	0
Bayern	5.842	919	2.033	2.890
Berlin	0	0	0	0
Brandenburg	105	43	62	0
Bremen	0	0	0	0
Hamburg	159	133	0	26
Hessen	1.315	94	419	802
Mecklenburg-Vorpommern	1	0	0	1
Niedersachsen	108	23	63	22
Nordrhein-Westfalen	2.074	324	1.293	457
Rheinland-Pfalz	631	84	520	27
Saarland	0	0	0	0
Sachsen	70	11	59	0
Sachsen-Anhalt	0	0	0	0
Schleswig-Holstein	126	4	122	0
Thüringen	0	0	0	0
Deutschland	11.597	2.140	5.232	4.225
Datenbasis: Angaben der Länder				

2.4 Junges Wohnen

Für das Programmjahr 2024 wurde eine gesonderte Verwaltungsvereinbarung (VV) Junges Wohnen mit den Ländern abgeschlossen, mit Programmmitteln in Höhe von 500 Mio. Euro vom Bund. Um Wohnraum gezielt für Studierende und Auszubildende zu bauen und zu

modernisieren, zielt das Sonderprogramm Junges Wohnen auf die besonders dringliche Schaffung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen ab.

Die Länder haben nach dem Inkrafttreten der ersten VV Junges Wohnen für das Programmjahr 2023 am 24.03.2023 neue Förderrichtlinien erlassen oder bestehende Förderrichtlinien für das Junge Wohnen grundlegend überarbeitet. Es gibt aber auch Länder, die mit Blick auf ihre Förderlandschaft und ihre Bedarfe von einem eigenen Förderprogramm zum Jungen Wohnen absehen und Auszubildenden- und Studierendenwohnraum im allgemeinen sozialen Wohnungsbau fördern. Unbeschadet des Artikels 7 VV Sozialer Wohnungsbau 2024 kann das Land nach einer zu begründenden Mitteilung an den Bund den auf das Land entfallenden Anteil am Verpflichtungsrahmen des Bundes ganz oder teilweise für Investitionen im Sinne des Artikels 4 Absatz 1 bis 3 VV Sozialer Wohnungsbau 2024 verwenden.

Mit der Bewilligung von 8.864 Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende (Junges Wohnen) im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus konnte das Förderergebnis in 2024 erneut mehr als verdoppelt werden (+112 Prozent). Im Vergleich zum Jahr 2022 haben sich die Förderzahlen in diesem Bereich sogar verfünffacht. Inzwischen werden in 13 von 16 Ländern entsprechende Wohnheimplätze gefördert. Das ist ein enormer Erfolg für die Wohnraumversorgung dieser Zielgruppen und zeigt die Wichtigkeit des Sonderprogramms Junges Wohnen.

Dabei überwiegt der Neubau deutlich mit knapp 80 Prozent. Modernisierungen spielen aber ebenfalls eine wichtige Rolle (vgl. Tabelle 8). Die geförderten Neubau-Wohnheimplätze hatten eine Größe von zwischen rund 20 qm und rund 29 qm. In einem Großteil der Länder wurden dabei vorrangig Wohnheimplätze für Studierende gefördert. Die Länder Bayern, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Thüringen haben allerdings eine Förderung explizit auch für Auszubildende gemeldet (in 2023 war es nur Schleswig-Holstein).

Es ist festzuhalten, dass in dieser Statistik nur Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende erfasst wurden, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden. Anderweitig geförderte Wohnheimplätze für die beiden Zielgruppen sind in diesen Zahlen nicht enthalten.

Tabelle 8: Geförderte Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende im sozialen Wohnungsbau im Kalenderjahr 2024 nach Ländern

	Geförderte Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende („Junges Wohnen“)		
	Insgesamt	davon Neubau	davon Modernisierung
Baden-Württemberg	1.319	1.319	0
Bayern	2.371	2.371	0
Berlin	418	418	0
Brandenburg	138	138	0
Bremen	0	0	0
Hamburg	216	216	0
Hessen	679	663	16
Mecklenburg-Vorpommern	172	0	172
Niedersachsen	532	393	139
Nordrhein-Westfalen	1.152	477	675
Rheinland-Pfalz	0	0	0
Saarland	226	226	0
Sachsen	556	497	59
Sachsen-Anhalt	0	0	0
Schleswig-Holstein	188	188	0
Thüringen	897	172	725
Deutschland	8.864	7.078	1.786
Datenbasis: Angaben der Länder			

2.5 Wohnheimplätze für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen

Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus wurde 2024 die Förderung für 68 Wohnheimplätze für ältere Menschen sowie 433 Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderungen bewilligt (vgl. Tabelle 9). Anderweitig durch die Länder geförderte Wohnheimplätze sind in diesen Zahlen nicht enthalten. Neubau-Wohnheimplätze für ältere Menschen und Neubau-Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderungen sind mit im Bundesdurchschnitt rund 49 qm

bzw. rund 42 qm deutlich größer als geförderte Neubau-Wohnheimplätze im Bereich Junges Wohnen.

Tabelle 9: Geförderte Wohnheimplätze für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen im sozialen Wohnungsbau im Kalenderjahr 2024 nach Ländern

	Geförderte Wohnheimplätze für ältere Menschen	Geförderte Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderungen
Baden-Württemberg	0	0
Bayern	36	302
Berlin	0	0
Brandenburg	0	0
Bremen	0	0
Hamburg	0	0
Hessen	0	0
Mecklenburg-Vorpommern	0	0
Niedersachsen	20	0
Nordrhein-Westfalen	0	131
Rheinland-Pfalz	12	0
Saarland	0	0
Sachsen	0	0
Sachsen-Anhalt	0	0
Schleswig-Holstein	0	0
Thüringen	0	0
Deutschland	68	433
Datenbasis: Angaben der Länder		

2.6 Darlehensvolumen und Subventionswert

Insgesamt haben die Förderbanken der Länder im Kalenderjahr 2024 ein Darlehensvolumen in Höhe von rund 6,7 Mrd. Euro für Fördermaßnahmen des sozialen Wohnungsbaus bewilligt. Es wurden insgesamt Zinssubventionen für die Förderdarlehen in Höhe von nominal rund 5,3 Mrd. Euro sowie Zuschüsse in Höhe von nominal rund 3,6 Mrd. Euro gewährt.

Damit generierten die Länder für die Förderung von Maßnahmen im sozialen Wohnungsbau im Jahr 2024 insgesamt einen nominalen Subventionswert von rund 8,9 Mrd. Euro (Zinssubventionen und Zuschüsse; Summe aus Bundes- und Landesmitteln). Auf den Neubau von Mietwohnungen entfallen davon rund 6,4 Mrd. Euro bzw. 73 Prozent, auf die Modernisierung von Mietwohnungen rund 534 Mio. Euro (6 Prozent) auf den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum rund 314 Mio. Euro (3,5 Prozent) und auf die Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum (einschl. des Erwerbs bestehenden Wohnraums und dessen Modernisierung) rund 712 Mio. Euro (8 Prozent). Der Subventionswert für die Förderung des Jungen Wohnens wurde von den Ländern mit rund 629 Mio. Euro (7 Prozent) angegeben.

Der nominale Subventionswert im sozialen Wohnungsbau ist damit im Vergleich zu 2023 angestiegen. Während das insgesamt bewilligte nominale Darlehensvolumen um rund 26 Prozent angestiegen ist (und damit in dem Ausmaß wie auch die Anzahl der geförderten Wohneinheiten), stiegen die damit verbundenen nominalen Zinssubventionen und nominalen Zuschüsse um rund 39 Prozent an. Der signifikant höhere nominale Subventionswert begründet sich zum einen in dem deutlichen Anstieg der geförderten Wohneinheiten im Kalenderjahr 2024 und zum anderen in den verbesserten Förderkonditionen der Länder bzw. des damit verbundenen erhöhten Fördervolumens pro Wohneinheit. Ein Grund für die Steigerung des erforderlichen Fördervolumens pro Wohneinheit dürften u. a. die im Jahr 2024 erneut gestiegenen Baukosten sein.

Es ist zu beachten, dass es sich um nominale Werte handelt. Zur Berechnung der nach der VV erforderlichen Ländermittel wird dagegen eine barwertige Betrachtung herangezogen, wodurch insbesondere die über viele Jahre wirkenden Zinssubventionen deutlich weniger stark ins Gewicht fallen.

Durch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus wird eine deutlich höhere Summe an privaten und öffentlichen Investitionen angestoßen. Während sich die exakte Höhe mit den vorliegenden Daten nicht beziffern lässt, stellen die im folgenden Kapitel thematisierten veranschlagten Gesamtkosten zumindest für den Neubau eine grobe Größenordnung dar.

2.7 Veranschlagte Gesamtkosten

Wie auch in den übrigen Kapiteln beziehen sich die Auswertungen in diesem Kapitel auf Angaben der Länder im Rahmen der Förderung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau. Die folgenden Zahlen sind daher nicht repräsentativ für alle (also bspw. freifinanzierten) genehmigten/gebauten Wohnungen.

Insgesamt wurden für die Förderung im sozialen Wohnungsbau im Jahr 2024 von den Ländern veranschlagte Gesamtkosten (Kostengruppen 100-800 nach DIN 276) in Höhe von rund 14,7 Mrd. Euro angegeben. Davon entfallen rund 9 Mrd. Euro auf den Neubau von Mietwohnungen und rund 1,4 Mrd. Euro auf den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum.

Bezogen auf die geförderte Wohnfläche resultieren im Jahr 2024 daraus veranschlagte Gesamtkosten für den Neubau von Mietwohnungen in Höhe von bundesdurchschnittlich rund 5.011 Euro pro qm und für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum in Höhe von rund 4.720 Euro pro qm. Die Werte unterscheiden sich dabei deutlich zwischen den Ländern. Die Spannweite liegt beim Neubau von Mietwohnungen zwischen rund 4.140 Euro pro qm und rund 6.077 Euro pro qm. Ähnliche Spannweiten existieren auch für die übrigen Fördergegenstände.

Zu beachten ist dabei, dass die veranschlagten Gesamtkosten nicht mit dem Subventionswert in Beziehung gebracht werden können. So beinhalten die veranschlagten Gesamtkosten gemäß DIN 276 im Bereich der Finanzierungskosten nur Kosten bis zum Nutzungsbeginn der Wohneinheit. Die durch die Zinssubventionen verringerte Belastung durch Finanzierungskosten während der Nutzung ist in den veranschlagten Gesamtkosten damit gar nicht enthalten.

2.8 Sozialmietwohnungsbestand

Zum 31. Dezember 2024 gab es in Deutschland rund 1,05 Mio. gebundene Sozialmietwohnungen. Der Sozialmietwohnungsbestand hat damit im Vergleich zum Jahr 2023 um rund 20.600 Wohneinheiten abgenommen (vgl. Tabelle 10). Demnach konnte der Rückgang des Sozialmietwohnungsbestands gegenüber den Jahren vor 2020 deutlich abgebremsst werden. Im Jahr 2024 ist es darüber hinaus in sieben Ländern zu einem Anstieg beim Bestand an Sozialmietwohnungen gekommen.

Tabelle 10: Gesamtbestand an Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen (zum 31.12.) seit 2023 nach Ländern

	2023	2024	Veränderung 2024/2023
Baden-Württemberg	53.600	54.634	1,93%
Bayern	134.793	134.216	-0,43%
Berlin	99.849	92.372	-7,49%
Brandenburg	18.359	20.598	12,20%
Bremen	6.447	6.239	-3,23%
Hamburg	81.105	79.424	-2,07%
Hessen	82.369	82.643	0,33%
Mecklenburg-Vorpommern	2.443	2.632	7,74%
Niedersachsen	51.242	50.495	-1,46%
Nordrhein-Westfalen	422.974	409.286	-3,24%

Rheinland-Pfalz	36.420	35.552	-2,38%
Saarland	735	826	12,38%
Sachsen	13.083	13.793	5,43%
Sachsen-Anhalt	5.712	5.712	0,00%
Schleswig-Holstein	46.701	47.721	2,18%
Thüringen	12.633	11.718	-7,24%
Deutschland	1.068.465	1.047.861	-1,93%

Datenbasis: Angaben der Länder

Anmerkung: Der Wert für Nordrhein-Westfalen für 2023 unterscheidet sich zu dem aus dem Vorjahresbericht. Hintergrund ist eine nachträgliche Korrektur seitens Nordrhein-Westfalen.