



Wohnungspolitik: Warum der Staat die Mietpreise mit antreibt Teures Wohnen treibt den Staat in die Defensive

Ute Pappelbaum

Teures Wohnen treibt den Staat in die Defensive

Der Staat zahlt immer mehr fürs Wohnen – und verschiebt damit ungewollt die Kräfte im Markt. Ein neuer Datensatz des [Dezernat Zukunft](#) zeigt: Die wohnungspolitischen Ausgaben von Bund und Ländern liegen nahe ihrem historischen Höchststand, gleichzeitig hat sich ihre Struktur grundlegend verändert. Was früher vor allem den Bau von Wohnungen förderte, stabilisiert heute primär die Zahlungsfähigkeit der Haushalte. Damit reagiert die Politik auf Knappheit, statt sie aufzulösen.

Vom Bau zur Beihilfe

Der Befund ist klar und in seiner Konsequenz weitreichend. Rund 80 Prozent der Mittel fließen inzwischen in die Subjektförderung – also in Wohngeld, Kosten der Unterkunft und andere Transfers. Die Objektförderung, die direkt auf den Bau oder die Modernisierung von Wohnraum zielt, ist auf etwa 20 Prozent zurückgefallen. Bis in die 1990er Jahre hinein war das Verhältnis nahezu umgekehrt. Dieser Umschwung ist politisch erklärbar, ökonomisch jedoch folgenreich. Mit

dem Rückzug des Bundes aus dem sozialen Wohnungsbau und der Abschaffung der Eigenheimzulage wurde die Angebotsseite systematisch geschwächt. Gleichzeitig führte die Hartz-IV-Reform ein System ein, das steigende Mieten unmittelbar in höhere Staatsausgaben übersetzt. Damit wurde die Wohnungspolitik in eine neue Logik überführt: weg von der Kapazitätsausweitung, hin zur Kaufkraftstabilisierung.

Wenn der Staat die Nachfrage garantiert

Diese Verschiebung verändert die Funktionsweise des Marktes. Denn in angespannten Wohnungsmärkten trifft zusätzliche, staatlich abgesicherte Nachfrage auf ein begrenztes Angebot. Wo gebaut wird, entscheidet sich langfristig; wo gezahlt wird, wirkt sofort. Die Folge ist ein wachsender Preisdruck. Die Daten legen nahe, dass dieser Mechanismus nicht nur theoretisch ist. Die Mieten im Grundsicherungssystem sind über Jahre hinweg stärker gestiegen als im Durchschnitt des Marktes. Ein Teil davon lässt sich durch häufigere Umzüge erklären, die mit neueren und meist teureren Verträgen einhergehen. Doch selbst unter konservativen Annahmen bleibt ein signifikanter Unterschied

bestehen. Das spricht dafür, dass die staatlich stabilisierte Nachfrage selbst preistreibend wirkt.

Die teure Rückkopplung

Damit entsteht eine Dynamik, die sich selbst verstärkt. Steigen die Mieten, steigen die staatlichen Leistungen. Diese sichern wiederum die Zahlungsfähigkeit der Haushalte und stabilisieren damit die Nachfrage auf hohem Niveau. Das wiederum eröffnet Spielräume für weitere Mietsteigerungen. Für den Staat bedeutet das: Er ist nicht nur Kostenträger, sondern Teil des Preisbildungsmechanismus. Allein die Kosten der Unterkunft summieren sich inzwischen auf rund 23 Milliarden Euro jährlich. Rechnet man Wohngeld, steuerliche Förderungen und Programme des sozialen Wohnungsbaus hinzu, ergibt sich ein Ausgabenblock, der fiskalisch schwer steuerbar ist, weil zentrale Komponenten automatisch wachsen.

Korrektur mit begrenzter Wirkung

Die Politik hat diese Schieflage erkannt und versucht gegenzusteuern. Der soziale Wohnungsbau wird wieder stärker gefördert, auch andere Instrumente der Objektförderung gewinnen an Bedeutung. Das ist ordnungspolitisch konsequent, weil nur ein wachsendes Angebot die Preisdynamik nachhaltig dämpfen kann. Doch der Spielraum ist eng. Die bestehenden Transferverpflichtungen binden den Großteil der Mittel, während gleichzeitig Haushaltsrestriktionen auf allen staatlichen Ebenen zunehmen. Eine schnelle Rückkehr zu einer angebotsdominierten Wohnungspolitik ist daher unwahrscheinlich. Zudem wäre eine Kürzung der Subjektförderung sozialpolitisch riskant, da sie unmittelbar die Wohnsituation einkommensschwacher Haushalte verschlechtern würde.

Ein strukturelles Dilemma

Damit wird die Wohnungspolitik zu einem klassischen Zielkonflikt. Kurzfristig stabilisieren Transfers die soziale Lage und verhindern Verdrängung. Langfristig tragen sie jedoch dazu bei, ein hohes Preisniveau zu verfestigen und die fiskalische Belastung zu erhöhen. Die Politik bewegt sich damit in einem engen Korridor zwischen sozialer Absicherung und marktlicher Verzerrung.

Systemische Konsequenz

Das Ergebnis ist ein stabiles, aber ineffizientes Gleichgewicht. Der Staat reagiert auf steigende Preise, verstärkt dabei jedoch

deren Dynamik und bindet immer größere Haushaltsmittel, ohne die strukturelle Knappheit zu beseitigen. Solange sich diese Logik nicht verschiebt und die Angebotsseite nicht wieder systematisch gestärkt wird, bleibt die Wohnungspolitik vor allem eines: teuer – für Haushalte und für den Staat.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4949156/wohnungspolitik-mieten-staat-preistreiber/>