# Presse|Mitteilung

Verbändebündnis Soziales Wohnen

Berlin | 15. Januar 2026

Rekordhoch beim Wohnungsdefizit: 1,4 Mio. Wohnungen fehlen

# Dem Wohnungsmarkt steht „Sozial-Drama“ bevor: Jüngere und Ältere werden immer mehr zu Verlierern

Wohnungsdefizit erreicht Rekordhoch: Aktuell fehlen in Deutschland rund 1,4 Millionen Wohnungen – fast ausschließlich bezahlbare Wohnungen und vor allem auch Sozialwohnungen. Das geht aus dem „Sozialen Wohn-Monitor 2026“ hervor, den das Pestel-Institut zusammen mit dem Bündnis „Soziales Wohnen“ am heutigen Donnerstag in Berlin vorgestellt hat. Zu dem Bündnis gehören der Deutsche Mieterbund, die Industriegewerkschaft BAU, die Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie sowie zwei Akteure der Bauwirtschaft.

„Um das Wohnungsdefizit bis 2030 abzubauen, müssten gut 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden“, sagt der Studienleiter des Pestel-Instituts, Matthias Günther. Einbrüche bei den Baugenehmigungen ließen allerdings schon jetzt erkennen, dass es in den kommenden Jahren lediglich rund 200.000 neu gebaute Wohnungen pro Jahr geben werde, warnt das Bündnis „Soziales Wohnen“. Wenn es aber schon nicht genug neue Wohnungen gebe, dann müssten die, die gebaut würden, wenigstens bezahlbar sein: „Deutschland braucht – vor allem in den Metropolregionen, Groß- und Unistädten – dringend mehr Sozialwohnungen“, so das Bündnis. Notwendig dazu sei ein „Sozialer Bund-Länder-Pakt fürs Wohnen“: „Der soziale Wohnungsbau muss zur Chefsache werden – im Kanzleramt genauso wie in den Staats- und Senatskanzleien der Länder“, so die Forderung vom Bündnis „Soziales Wohnen“.

Der Bund und die Länder dürften die Warnsignale, die der „Soziale Wohn-Monitor“ sende, nicht länger ignorieren: So haben nach Angaben der Wissenschaftler vom Pestel-Institut von den mehr als 23 Millionen Mieterhaushalten in Deutschland mit Blick auf deren Einkommen etwa die Hälfte einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Insgesamt gebe es bundesweit aber nur noch rund 1 Million Sozialwohnungen. Ziel müsse es sein, deren Zahl bundesweit mindestens zu verdoppeln – auf 2 Millionen, fordert das Sozialwohnungs-Bündnis.

Das Wohnen sei für alle Menschen essentiell. Darüber hinaus seien Wohnungen ein ganz entscheidender Faktor für die Wirtschaft: „Der Wohnungsmangel hat sich in Deutschland längst zur Wirtschaftsbremse entwickelt“, sagt der Chef-Ökonom des Pestel-Instituts, Matthias Günther.

STUDIE

**KOORDINATION**
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.
Christian Bruch | DGfM-Geschäftsführer
Reinhardtstraße 14 | 10117 Berlin

**PRESSE-KONTAKT**
Linda Bidner
030 - 28 87 99 93 | 0176 - 470 56 963
presse@bauen-und-wohnen-in-deutschland.de
**www.bauen-und-wohnen-in-deutschland.de**

Das Bündnis „Soziales Wohnen“ spricht von einer „fatalen Entwicklung“ beim Neubau von Wohnungen: Deren Zahl sinke deutlich – und das bei weiter steigenden Mieten. So sind nach Einschätzung des Pestel-Instituts im vergangenen Jahr nur noch rund 220.000 Wohnungen neu gebaut worden. Zudem erwarten Branchen-Experten für dieses Jahr einen weiteren Rückgang der Neubau-Wohnungen.

Der „Soziale Wohn-Monitor 2026“ warnt: Die Härte der Wohnungsnot trifft vor allem Jüngere und Ältere. Sie seien die „Verlierer auf dem Wohnungsmarkt“. Menschen mit Behinderungen erlebten sogar eine Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt.

Die Studie rückt neben Älteren insbesondere junge Menschen in den Fokus – Azubis, Studierende und Berufsstarter: „Ausbildungsverträge kommen nicht zustande, weil Jugendliche keine Wohnung finden. Und Studierende müssen im Schnitt 53 Prozent des Geldes, das sie im Monat zur Verfügung haben, fürs Wohnen ausgeben“, sagt Matthias Günther. Das Bündnis „Soziales Wohnen“ fordert deshalb eine gezielte Förderung für den Neubau von Wohnungen in Städten mit Universitäten und Ausbildungszentren. Zusätzlich seien steuerliche Anreize für Unternehmen notwendig, die Azubi-Wohnungen bauten.

Bei den Älteren trifft es laut Studie immer mehr Baby-Boomer: Sie würden in den kommenden Jahren aus dem Berufsleben ausscheiden. Viele davon allerdings mit einer nur kleinen Rente. Denn sie hätten Phasen von Arbeitslosigkeit hinter sich und oft nur geringe Löhne erhalten. Wenn die Rente komme, könnten sich viele ihre bisherige Wohnung dann nicht mehr leisten.

Der Leiter des Pestel-Instituts spricht von „erzwungenen Umzügen durch Altersarmut“: „Das ist nichts anderes als die ‚Stadtvertreibung Älterer‘ durch Wohnungsnot.“ Ein Phänomen, das weit über Hamburg und München hinaus verbreitet sei und immer häufiger zum Problem von Seniorenhaushalten werde.

Außerdem stellt der „Soziale Wohn-Monitor“ bei Menschen mit Behinderungen eine „Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt“ fest. Um gegenzusteuern, seien u.a. Quoten bei der Vergabe von Sozialwohnungen an Menschen mit körperlichen und psychischen Behinderungen notwendig. Vorübergehend sollten diese beim Auswahlverfahren sogar bevorzugt werden. „Auch anderen Menschen, die auf den meisten Wohnungsmärkten so gut wie chancenlos sind, würde das helfen – zum Beispiel Menschen mit Suchtproblemen“, fordert das Bündnis „Soziales Wohnen“.

Einen Schwerpunkt legt die Studie des Pestel-Instituts auf die Finanzierung und den Bau neuer Sozialwohnungen: Zwar habe der Bund in diesem Jahrzehnt deutlich mehr Geld für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt. Dies erreiche die Bundesländer allerdings nur „häppchenweise“: Wenn der Bund Fördergelder vergebe, dann zahle er diese gestaffelt aus – in fünf Tranchen, verteilt über fünf Jahre.

Für den Bau von Sozialwohnungen werde der Großteil der Förderung aber sofort benötigt, so das Bündnis. Daher müssten die Länder das Geld für den Bund vorstrecken. Genau das passiere häufig aber nicht. Die Studie spricht von einer „die Neubau-Motivation lähmenden Förderung“ des Bundes. „Die Bundesregierung muss daher dringend, wie im Koalitionsvertrag festgelegt, ihre Förderpraxis ändern und auf eine Ad-hoc-Förderung umstellen“, fordert das Bündnis „Soziales Wohnen“.

Darüber hinaus sei es wichtig, einfacher zu bauen – und damit effektiver, auch um mehr Sozialwohnungen zu schaffen. In Schleswig-Holstein gebe es hierzu „Leuchtturmprojekte des Sozialwohnungsbaus“: Der im nördlichsten Bundesland genutzte Regelstandard „Erleichtertes Bauen“ erlaube den Neubau von Sozialwohnungen „in guter Qualität und mit niedrigen Instandhaltungskosten und das zu – im bundesweiten Vergleich – günstigen Baukosten“, so das Bündnis.

# Statements

## der Partner im Bündnis „Soziales Wohnen“

Zu dem Bündnis „Soziales Wohnen“ gehören der Deutsche Mieterbund (DMB), die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) sowie die Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie (CBP). Ebenso die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) als Dachverband der Mauerstein-Industrie und der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB).

>>

### Startknopf fürs Ankurbeln der Wirtschaft: Neubau von Wohnungen

Der Neubau von bezahlbaren Wohnungen und von Sozialwohnungen ist der Schlüssel für das Ankurbeln der Wirtschaft in Deutschland. Und umgekehrt: Wohnungsmangel und hohe Mieten sind Bremsklötze für die Wirtschaft. Denn wer arbeitet, muss auch wohnen – in einer vertretbaren Entfernung vom Betrieb und nicht jwd. Außerdem werden Fachkräfte aus dem Ausland erst gar nicht kommen, wenn die Miete gleich einen Großteil des Lohns schluckt.

Wenn Ausbildungsverträge heute nicht zustande kommen, weil Jugendliche sich das Wohnen an dem Ort, wo ihr Wunsch-Ausbildungsbetrieb ist, nicht leisten können, dann muss sich auf dem Wohnungsmarkt dringend etwas ändern. Denn dann ist das Wohnen längst zum Hemmschuh für die Wirtschaft geworden. Oder anders gesagt: Es gibt keine wirtschaftliche Entwicklung ohne Wohnungsbau.

Volkswirtschaftlich steht viel auf dem Spiel: Der Wohnungsbau ist ein starker Motor der Binnenkonjunktur – vor allem in der Krise. An der gesamten Wertschöpfungskette Wohnungsbau hängen rund 3 Millionen Arbeitsplätze.

Wenn Bundeskanzler Friedrich Merz der wirtschaftlichen Lage höchste Priorität einräumt, dann kommt er am Wohnungsbau nicht vorbei. Denn auf dem Startknopf für mehr Wirtschaftswachstum steht: „Neubau von Wohnungen“.

**Robert Feiger | Bundesvorsitzender**
Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU)

>>

>>

## Wohnen im Alter ist kein Luxus, sondern eine Frage von Würde und sozialer Gerechtigkeit

Der Wohnungsmarkt entwickelt sich auch für viele ältere Menschen zu einer existenziellen Bedrohung. Der „Soziale Wohn-Monitor 2026“ zeigt deutlich: Immer mehr Seniorinnen und Senioren können sich ihre Wohnung im Rentenalter nicht mehr leisten. Das ist ein unhaltbarer Zustand. Viele Menschen haben jahrzehntelang gearbeitet und wohnen seit Jahren in ihren Wohnungen und in ihrem Umfeld. Wenn sie im Alter wegen steigender Mieten und sinkender Einkommen zum Umzug gezwungen werden, ist dies nichts anderes als soziale Verdrängung.

Diese Entwicklung dürfen wir nicht hinnehmen. Wir brauchen dringend mehr bezahlbare und altersgerechte Wohnungen, insbesondere Sozialwohnungen mit dauerhaft niedrigen Mieten. Bund und Länder müssen den sozialen Wohnungsbau deutlich ausweiten und ihn gezielt auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausrichten. Dazu gehört auch eine schnelle und verlässliche Förderung, damit solche Wohnungen überhaupt gebaut werden.

Bezahlbares Wohnen im Alter ist kein Luxus, sondern eine Frage von Würde und sozialer Gerechtigkeit. Die Politik muss jetzt handeln.

**Dr. Melanie Weber-Moritz | Präsidentin**
Deutscher Mieterbund (DMB)

>>

>>

## Diskriminierung am Wohnungsmarkt beenden: Jede 10. Sozialwohnung Menschen mit Behinderung anbieten

Die Wohnungsnot ist längst in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Auf dem Wohnungsmarkt spielt sich seit Jahren ein soziales Drama ab. Auf 1 Million Sozialwohnungen haben mehr als 11 Millionen Haushalte Anspruch. Bei diesem Wettbewerb sind Menschen mit Behinderung vom Wohnungsmarkt praktisch ausgeschlossen. Das Riesendefizit von fast 1,4 Millionen Sozialwohnungen führt zur dauerhaften strukturellen Benachteiligung von Menschen mit Behinderung und von pflegebedürftigen Menschen.

Der Zugang muss durch eine Sozialquote von 10 Prozent sichergestellt werden. Konkret bedeutet das: Künftig soll jede zehnte Sozialwohnung gezielt Menschen mit Behinderung angeboten werden. Die Vergabe von Sozialwohnungen soll durch kommunale Härtefallkommissionen erfolgen. Die neue Vergabepraxis muss für alle künftig neu gebauten Sozialwohnungen eingeführt werden.

In Deutschland leben ca. 10 Millionen Menschen mit Behinderung, wovon über 1 Million Menschen Leistungen der Eingliederungshilfe erhalten, wovon rund 190.000 Menschen in Einrichtungen der Eingliederungshilfe leben. Der Zugang zu kommunalen Grundstücken muss für Träger von Sozialunternehmen – wie der Caritas – hergestellt werden, um bei der hohen Nachfrage ausreichend Wohnraum für Menschen mit Behinderung oder psychischer Erkrankung zu schaffen.

**Janina Bessenich | Geschäftsführerin**
Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie (CBP)

**>>**

**>>**

## Sozialwohnungs-Mangel nicht länger hinter „Statistik-Gardine“ verstecken

Ausgerechnet beim sozialen Wohnungsbau passiert viel hinter der „statistischen Gardine“: Wie viele Sozialwohnungen wann und wo neu gebaut werden – beim sozialen Thema Nummer 1 muss der Staat die Karten offener auf den Tisch legen. Und zwar Monat für Monat – mit einer Sozialwohnungs-Statistik für jedes Bundesland, die kontinuierlich öffentlich gemacht wird.

Es muss für die Wohnungsmärkte einen ständig aktuellen „Pegelstand für Sozialwohnungen“ geben. Die Sozialwohnungsstatistik darf nicht länger – selbst für Wohnungsmarkt-Experten – eine „Black Box“ bleiben.

Deutschland hat einen extremen Mangel an Sozialwohnungen. Um die gröbste Not zu lindern, muss sich die Zahl der Sozialwohnungen möglichst rasch verdoppeln – von derzeit gut 1 Million auf mindestens 2 Millionen Sozialwohnungen.

Ob Sozialwohnungen neu gebaut oder über Belegungsrechte angeschafft werden: Ein Sozialstaat muss kontinuierlich offen und ehrlich über das Kontingent informieren, mit dem er für das Wohnen sozial schwacher Haushalte sorgt – oder eben auch nicht sorgt. Weder der Bund noch die Länder dürfen Transparenz bei den Sozialwohnungen scheuen.

Genau diesen Eindruck haben Wohnungsmarkt-Experten allerdings mehr und mehr: Deutschland muss den Sozialwohnungs-Mangel anpacken. Er darf ihn nicht hinter einer „statistischen Gardine“ verstecken.

**Katharina Metzger | Präsidentin**
Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB)

**>>**

>>

## Ausbildung, Familiengründung, Rente:
## Wohnungsmarkt bremst, wenn sich Lebenssituation verändert

Angesichts der Vielzahl von betroffenen Menschen und Familien nimmt das Thema bezahlbares Wohnen in der Tagespolitik einen viel zu kleinen Raum ein.

Jede Veränderung der Lebensumstände – ob durch Ausbildung, Studium, Familiengründung oder durch Renteneintritt – ist mit der Frage nach Veränderung des Wohnraums verbunden. Der dysfunktionale deutsche Wohnungsmarkt erschwert solche Veränderungen und behindert damit eine positive Entwicklung von Gesellschaft und Wirtschaft.

Um die Wohnungsfrage zu lösen, müssen alle politischen Ebenen zusammenarbeiten. Die langfristige Bereitstellung von mehr Fördergeldern auf Bundeseben kann nur der erste Schritt gewesen sein. Jetzt müssen die Auszahlungsbedingungen optimiert und der Finanzierungsbeitrag der Länder ebenfalls erhöht werden. Kommunen müssen auf zusätzliche Auflagen verzichten und so den Willen zum Neubau von bezahlbaren Wohnungen erkennen lassen.

Inzwischen ist klar, der soziale Wohnungsbau ist und bleibt eine Daueraufgabe. Daher müssen auch hier die Grundprinzipien des einfachen Bauens zur Anwendung kommen: robust, dauerhaft, komponenten- und instandhaltungsarm. Nur so werden vorhandene Mittel effektiv und effizient eingesetzt.

**Dr. Hannes Zapf | Vorsitzender**
Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM)

>>

Hinweis für die Redaktion

Die **komplette Pressemappe** (mit der Studie „Sozialer Wohn-Monitor 2026“, den PK-Charts, den Länder-Zahlen und den politischen Forderungen) steht unter diesem Link zum Download bereit:

- **https://bauen-und-wohnen-in-deutschland.de/pressemappe**