



Deutschland leidet unter einem akuten Wohnungsmangel (Symbolbild) | Bild: Terroa, Canva

Deutscher Wohnungsmarkt in tiefer Krise

16. Januar 2026

Das aktuelle Wohnungsdefizit in Deutschland erreicht ein Rekordhoch: Aktuell fehlen rund 1,4 Millionen Wohnungen – fast ausschließlich bezahlbare Wohnungen und vor allem auch Sozialwohnungen. Das ergab die Studie „[Sozialen Wohn-Monitor 2026](#)“, die das Pestel-Institut zusammen mit dem Bündnis „[Soziales Wohnen](#)“ erstellt 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 essenziell. Darüber hinaus seien Wohnungen ein entscheidender Faktor für die Wirtschaft: „Der Wohnungsmangel hat sich in Deutschland längst zur Wirtschaftsbremse entwickelt“, so Günther.

Rückblick: Nachhaltig entwickeln, digital planen, effizient bauen

Das Bündnis „Soziales Wohnen“ spricht von einer „fatalen Entwicklung“ beim Neubau von Wohnungen: Deren Zahl sinke deutlich – 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“, so 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.

Rückblick: Innovative Impulse zur Zukunft des Bauens

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 vergabe, 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. (red)