



**Das Verbandebündnis „Soziales Wohnen“ richtet mit der Vorstellung des „Sozialen Wohn-Monitors 2026“ politische Forderungen an den Bund und an die Länder.**

## Intro

### Aktuelles Defizit: 1,4 Mio. Wohnungen – 2 Mio. Sozialwohnungen

Bundesweit fehlen 1,4 Millionen Wohnungen. Um das Wohnungsdefizit bis 2030 abzubauen, ist es erforderlich, gut 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu bauen. Ziel muss es sein, die Zahl der Sozialwohnungen in den kommenden Jahren bundesweit mindestens zu verdoppeln – auf 2 Millionen. Selbst dann wäre der tatsächliche Bedarf an Sozialwohnungen noch bei Weitem nicht erreicht: Denn rund die Hälfte der gut 23 Millionen Mieterhaushalte in Deutschland haben einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein.

### Jüngere und Ältere: Verlierer auf dem Wohnungsmarkt

Insbesondere junge Menschen – gerade Auszubildende, Studierende und Berufsstarter – scheitern immer häufiger auf dem Wohnungsmarkt. Außerdem können sich immer mehr ältere Menschen mit dem Renteneintritt ihre bisherige Wohnung nicht mehr leisten. Davon betroffen sind insbesondere die Baby-Boomer. Denn die geburtenstarken Jahrgänge werden in den kommenden Jahren aus dem Arbeitsleben ausscheiden. Bei einer gesetzlichen Durchschnittsrente von 1.102 EUR werden viele mehr als 40 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens für das Wohnen ausgeben müssen. Der „Soziale Wohn-Monitor 2026“ macht die Jüngeren und Älteren als Verlierer auf dem Wohnungsmarkt aus, deren Situation sich mehr und mehr verschärft.

### Wohnungsmarkt steht „Sozial-Drama“ bevor

Das Pestel-Institut, das die Studie für das Verbandebündnis „Soziales Wohnen“ erstellt hat, spricht von einem „Sozial-Drama“, das dem Wohnungsmarkt bevorsteht. Dazu kommen benachteiligte Gruppen wie Menschen mit körperlichen oder psychischen Handicaps, die schon heute auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert werden und bei der Vergabe von Wohnungen oft chancenlos sind.

#### 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](http://www.bauen-und-wohnen-in-deutschland.de)

## **Polit-Forderungen**

**Das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ fordert den Bund und die Länder sowie die politischen Akteure auf Bundes- und Länderebene auf, die folgenden Punkte umzusetzen.**

### **1. Wohnungen für Azubis und Studierende**

Die Schaffung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende ist ein Thema von herausragender Bedeutung und darf nicht im allgemeinen Sozialen Wohnungsbau untergehen. Schließlich geht es um die Realisierung von Bildungschancen junger Menschen und um den Nachwuchs von Fachkräften, die die Wirtschaft dringend benötigt. Dass im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus ein eigener Titel für "Junges Wohnen" geschaffen wurde, ist ein erster Schritt in die richtige Richtung. Er geht aber noch nicht weit genug: Die Mittel für das Junge Wohnen müssen aufgestockt und auf hohem Niveau verstetigt werden. Standorte von Hochschulen sowie von Zentren für Auszubildende müssen besondere Wohnungsbauförderungen erhalten.

Für Unternehmen, die bezahlbare Azubi-Wohnungen anbieten wollen, müssen Beratungskompetenzen bereitgestellt und steuerliche Anreize gestärkt werden. Das Junge Wohnen ist ein Thema, welches neben dem zuständigen Bauministerium auch im Bildungs-, Arbeits- und Wirtschaftsministerium mitgedacht werden muss.

### **2. Mindestens 2 Mio. Sozialwohnungen – Immer mehr armutsgefährdete Seniorenhaushalte**

Viele Baby-Boomer haben Phasen von Arbeitslosigkeit hinnehmen und für Niedriglöhne arbeiten müssen. Viele Menschen der geburtenstarken Jahrgänge sehen sich daher im Rentenalter mit einer Überlastung bei den Ausgaben für das Wohnen konfrontiert. Das wird insbesondere in Ballungszentren zum Problem: Vor allem in strukturstarken Regionen – also in angespannten Wohnungsmärkten mit hohen Mieten – werden sich immer mehr Ältere ihre bisherige Wohnung nicht mehr leisten können. Als Folge werden die Ausgaben des Staates für die Subjektförderung – also die Unterstützung bei den Wohnkosten – deutlich steigen. Ebenso werden viele Ältere zum Umzug ins günstigere Umland gezwungen sein. Beides – die dauerhafte Unterstützung hoher Mieten durch den Staat ebenso wie Zwangsumzüge im Alter – sind nicht im Interesse von Staat und Gesellschaft. Es ist daher dringend erforderlich die Zahl der Sozialwohnungen möglichst rasch mindestens zu verdoppeln – auf 2 Millionen bundesweit.

### **3. Sozialwohnungen: 10-Prozent-Kontingent für Menschen mit Behinderungen**

Menschen mit Behinderungen erleben eine Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt: Sie werden bei der Vergabe von Wohnungen diskriminiert – auch bei der Vergabe von Sozialwohnungen. Deshalb müssen im Rahmen des geforderten sozialen und barrierearmen Wohnungsbaus mindestens 10 Prozent aller neuen Sozialwohnungen barrierefrei nach DIN 18040-2 gebaut, für am Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Gruppen unserer Gesellschaft reserviert und die entsprechenden Anforderungen voll refinanziert werden. Der Anteil an bezahlbaren und behinderten-gerechten Mietwohnungen ist erheblich auszubauen und ausschließlich bedarfsgerecht anzubieten. Über den Zuschlag bzw. die Vergabe von Sozialwohnungen an besonders Bedürftige sollen künftig von den Gemeinde- bzw. Stadträten verbindlich eingerichtete Härtefallkommissionen entscheiden, in die auch die Interessenvertretungen der betroffenen Gruppen stimmberechtigt eingebunden werden. Diese Härtefallkommissionen sollen dann über das 10-Prozent-Kontingent der vor Ort zu vergebenen Sozialwohnungen entscheiden. Solche Maßnahmen helfen, die Vielfalt und Diversität – gerade in den Ballungsgebieten – zu erhalten und weitere Verdrängungsprozesse zu dämpfen.

### **4. Transparente Statistik über Sozialwohnungen – „Sozialen Bund-Länder-Pakt fürs Wohnen“**

Bund und Länder brauchen ständig einen aktuellen Überblick über den (Sozial-)Wohnungsmarkt. Außerdem braucht der soziale Wohnungsbau verlässliche Förderungen.

- a. Dringend notwendig ist eine aktuelle und transparente, öffentlich ausgewiesene Statistik darüber, wie viele Sozialwohnungen im Bau sind und wie viele monatlich fertiggestellt werden.
- b. So eine Statistik muss außerdem den Ankauf von Belegungsbindungen sowie Modernisierungen von bereits vorhandenen Wohnungen ausweisen – und das klar getrennt von der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.
- c. Durch die Zusage der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau bis 2029 ist eine langfristige Verlässlichkeit entstanden. Bei den Mitteln der Länder ist dies allerdings bisher nicht der Fall. Mit Blick auf die in diesem Jahr anstehenden Landtagswahlen in Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Berlin und Mecklenburg-Vorpommern sind die demokratischen Parteien daher aufgerufen, diesen Punkt in ihre Wahlprogramme aufzunehmen und klare Aussagen zu der von ihnen angestrebten Sozialwohnungsbaupolitik zu machen – gerade auch mit Blick auf die Bereitstellung von Landesmitteln.
- d. Darüber hinaus muss es einen „Sozialen Bund-Länder-Pakt fürs Wohnen“ geben, der über die bloße Verwaltungsvereinbarung zur Mittelbereitstellung hinausgeht.

## **5. Bund muss „Komplett-Förderung“ sofort leisten**

Zwar stellt der Bund in diesem Jahrzehnt deutlich mehr Geld für den sozialen Wohnungsbau bereit. Er zahlt das allerdings nur gestaffelt aus – in fünf Tranchen, verteilt über fünf Jahre. Wer Sozialwohnungen bauen will, braucht aber oftmals nicht nur Zinsverbilligungen, sondern auch zusätzliches Eigenkapital, z.B. in Form von Zuschüssen. In solchen Fällen müssen die Länder das Geld für den Bund vorstrecken, was die Anzahl der möglichen Förderfälle zusätzlich einschränkt. Deshalb muss die Bundesregierung dringend ihre Förderpraxis ändern und auf eine, den jeweiligen Förderbedingungen angepasste Auszahlung umstellen. Die im Koalitionsvertrag gemachte Zusage (*„Für bewilligte Projekte werden schnell ausreichende Mittel zur Abfinanzierung zur Verfügung gestellt.“*) muss rasch umgesetzt werden und zukünftig generell gelten.