

# **Sozialer Wohn-Monitor 2026**

## **Wohnungsmarktsituation, Wohnungsbedarfe, sozialer Wohnungsbau**

beauftragt vom

## **Verbändebündnis Soziales Wohnen**

erstellt durch

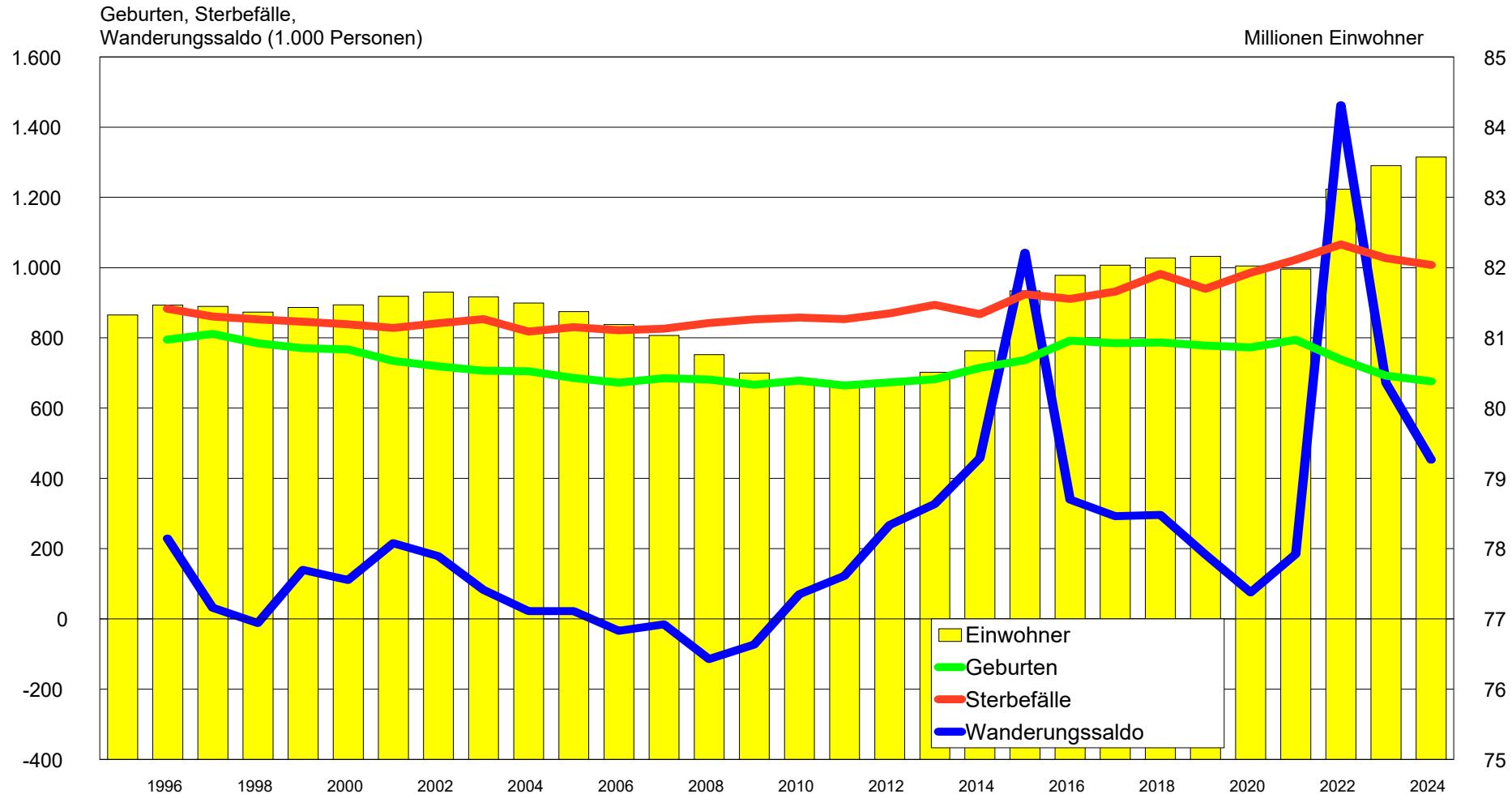
**Pestel Institut GmbH**

## **Das Programm:**

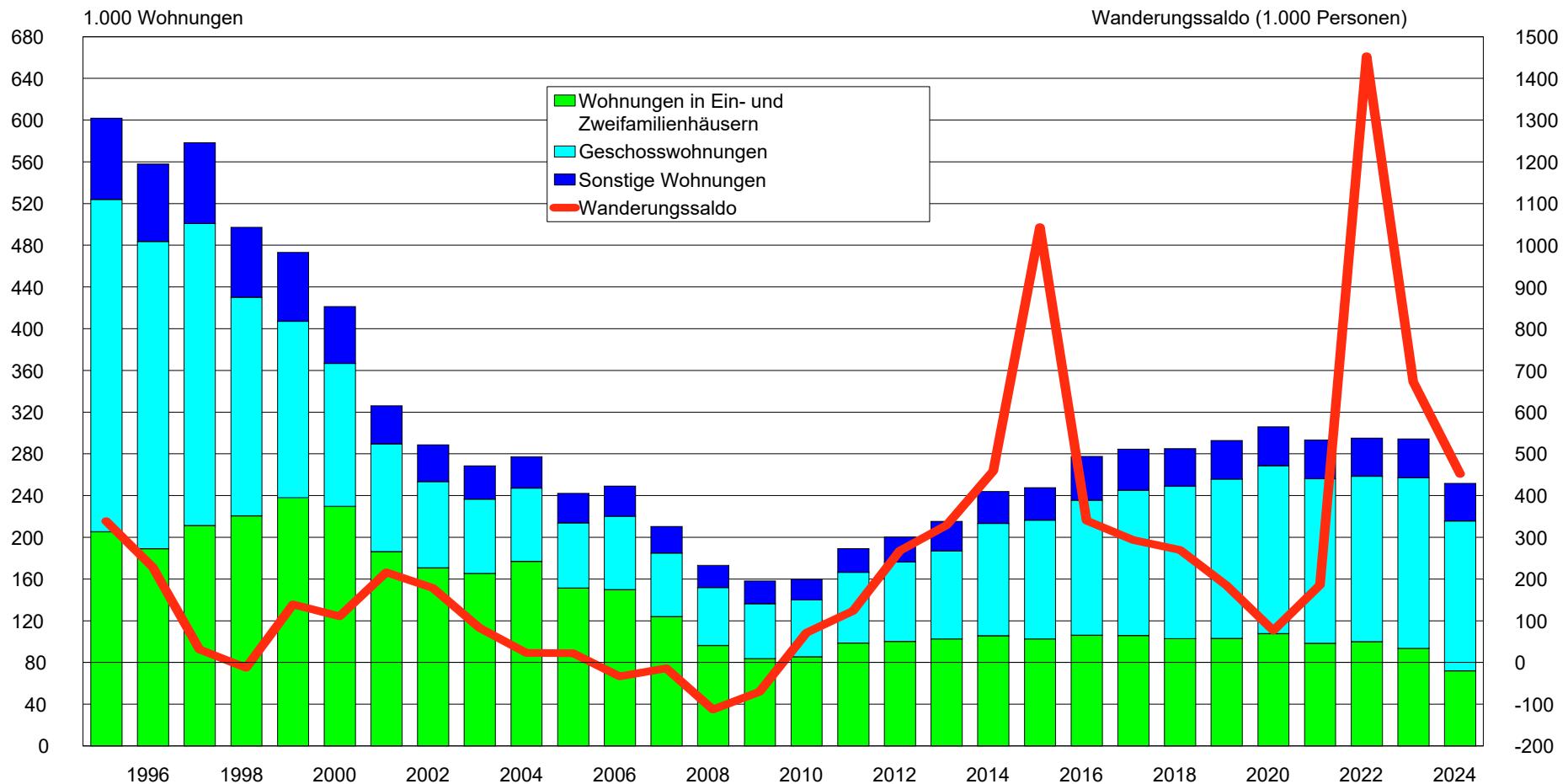
- 1 Wohnungsmarktsituation in Deutschland**
- 2 Rahmenbedingungen der weiteren Entwicklung**
- 3 Wohnungsbedarfe junger und älterer Menschen, von Menschen mit Behinderungen und Personen weiterer benachteiligter Gruppen**
- 4 Sozialer Wohnungsbau seit 2017**
- 5 Best Practice des sozialen Wohnungsbaus**
- 6 Fazit**

# **Wohnungsmarktsituation in Deutschland**

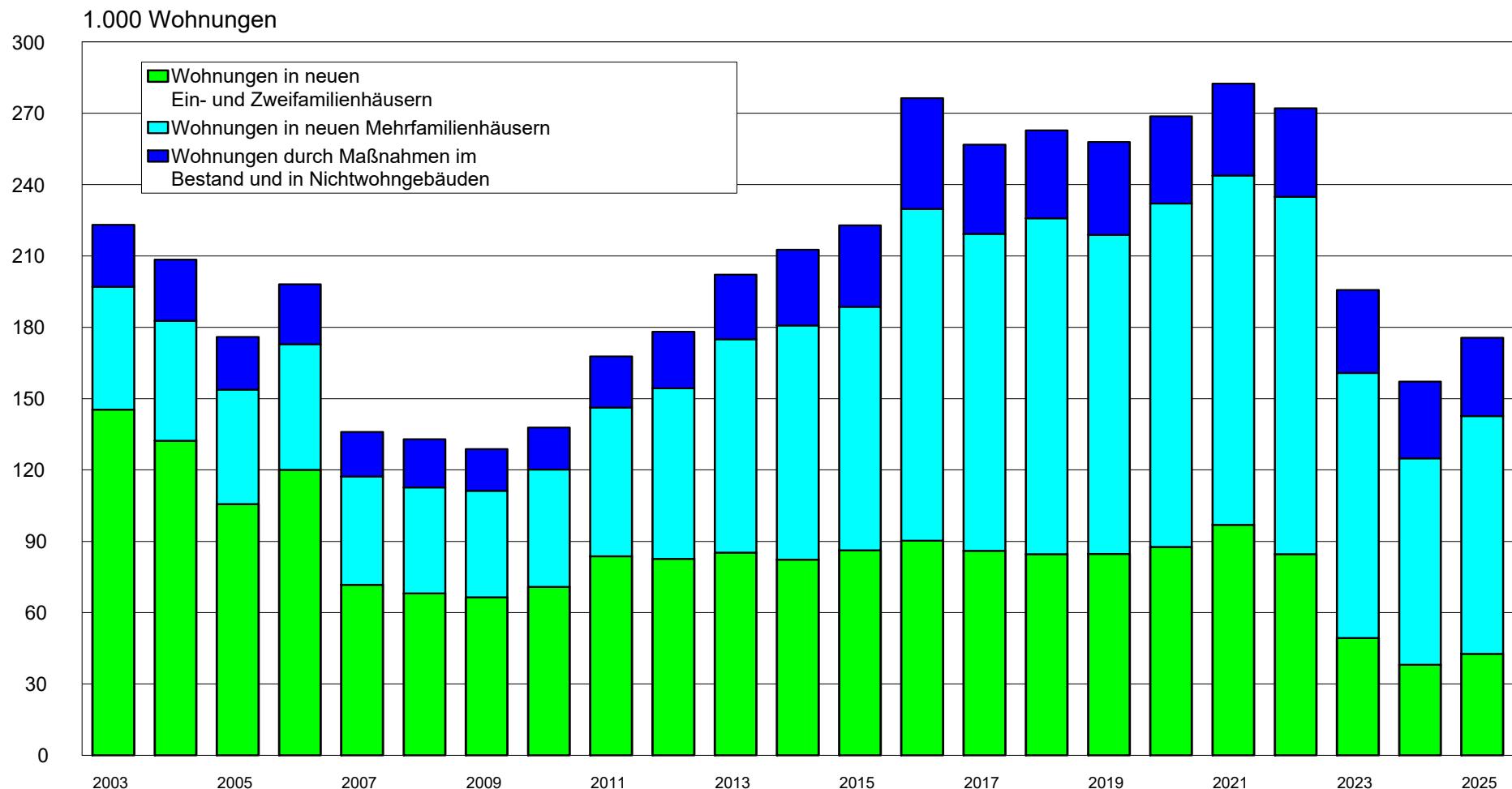
# Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1995 bis 2024



# Wohnungsbau in Deutschland von 1995 bis 2024 im Vergleich zum Wanderungssaldo

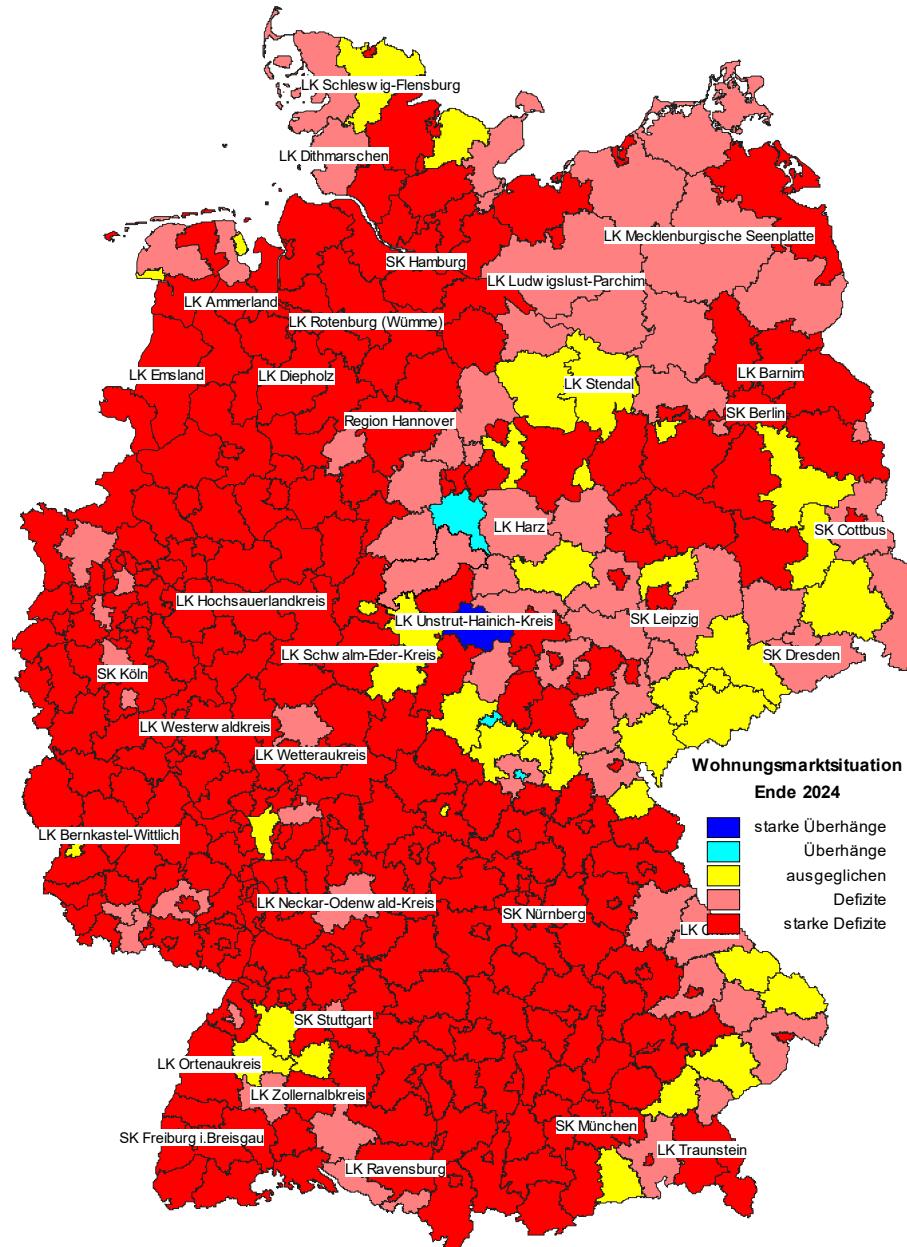


# Baugenehmigungen in Deutschland von 2003 bis 2025 jeweils in der Summe der Monate Januar bis September



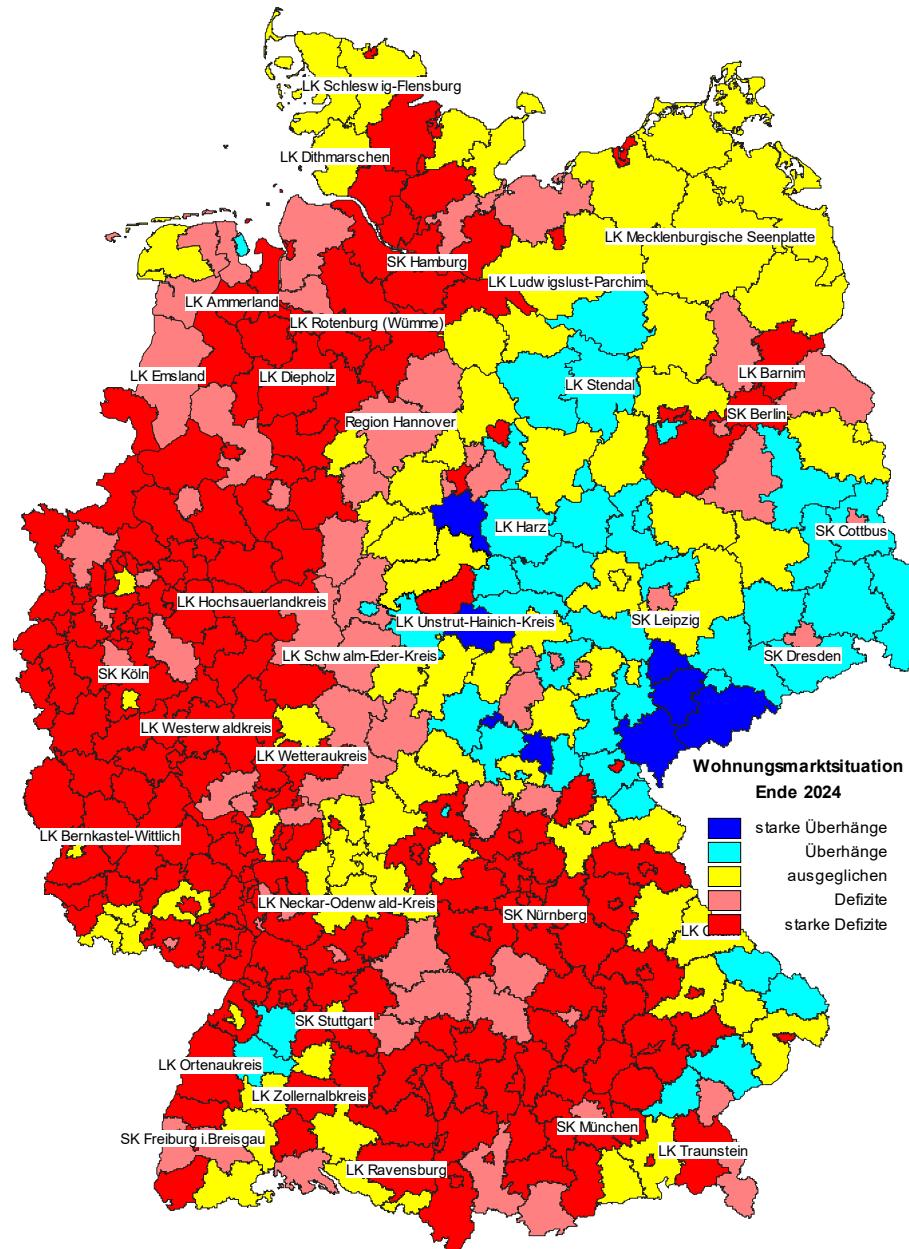
**Wohnungsdefizite in den  
Kreisen und kreisfreien  
Städten Deutschlands  
Ende 2024, wenn davon  
ausgegangen wird, dass  
der Langzeitleerstand für  
die Versorgung der  
Bevölkerung nicht  
verfügbar ist**

**Defizit knapp 1,4 Mio.  
Wohnungen**



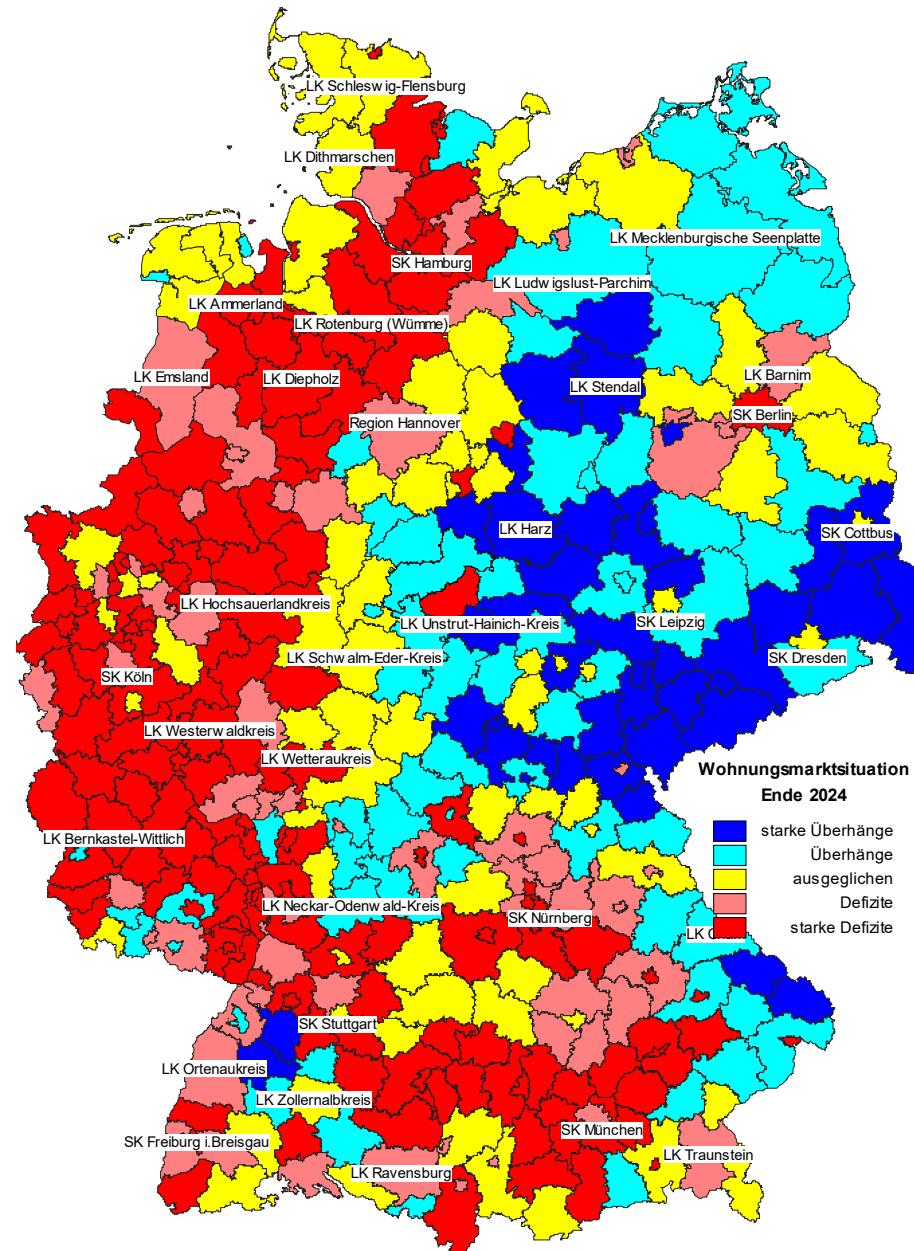
**Wohnungsdefizite in den  
Kreisen und kreisfreien  
Städten Deutschlands  
Ende 2024, wenn davon  
ausgegangen wird, dass  
40 % des  
Langzeitleerstandes  
aktiviert werden kann**

**Defizit knapp 1,05 Mio.  
Wohnungen  
Überhang 0,09 Mio.  
Wohnungen**

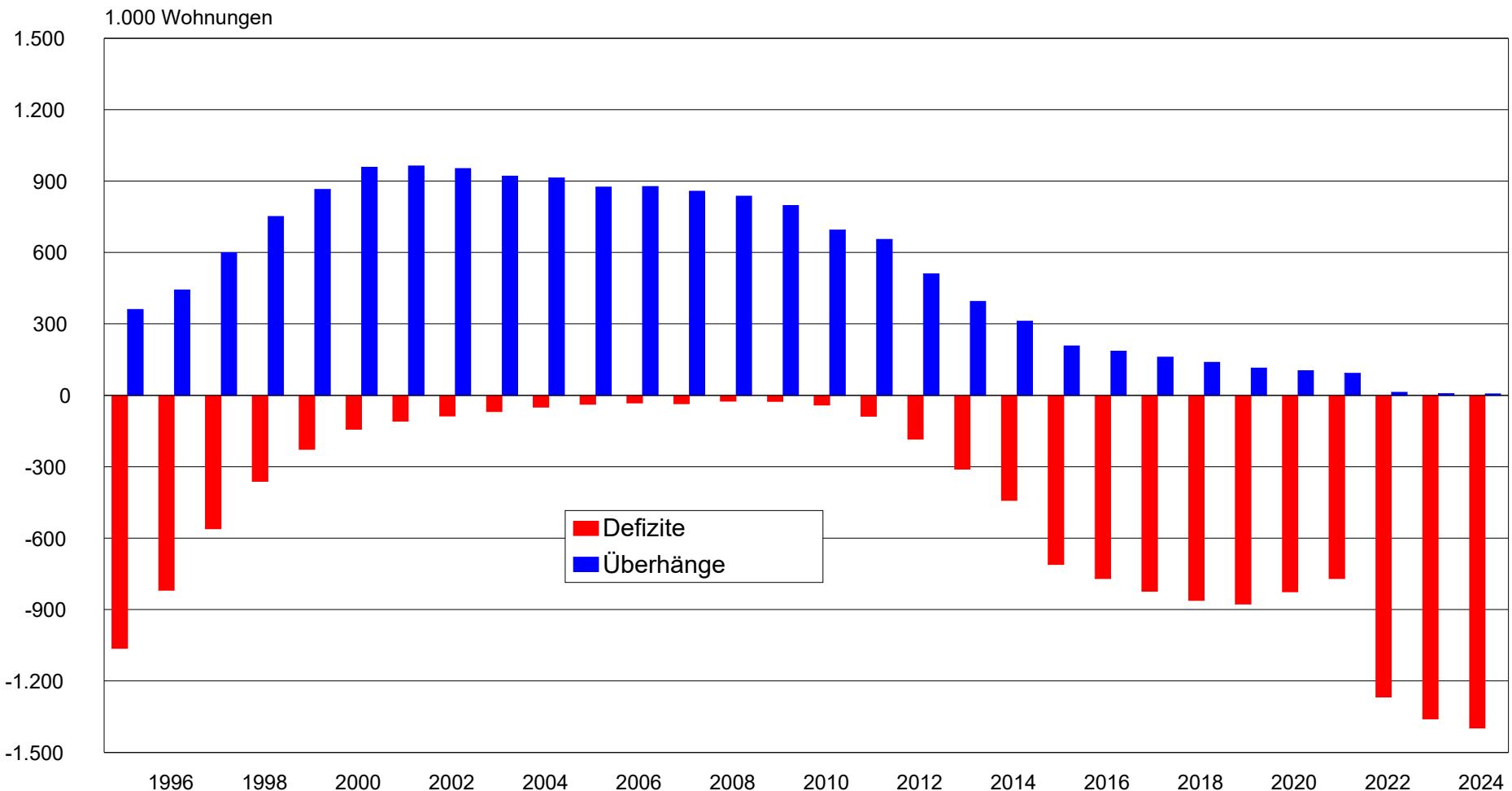


# **Wohnungsdefizite in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands Ende 2024, wenn davon ausgegangen wird, dass 80 % des Langzeitleerstandes aktiviert werden kann**

**Defizit knapp 0,79 Mio.  
Wohnungen  
Überhang 0,26 Mio.  
Wohnungen**



# Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Deutschland von 1995 bis 2024 ohne Berücksichtigung des Langzeitleerstandes



# Entwicklung der Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in Deutschland von 2005 bis 2024

Jahr	SGB-II	HLU	Grundsicherung	Asylbewerberleistungen	insgesamt
2005	6.930.206	271.501	630.295	211.122	<b>8.043.124</b>
2006	7.114.083	303.869	681.991	193.562	<b>8.293.505</b>
2007	6.872.989	312.477	732.602	153.300	<b>8.071.368</b>
2008	6.446.462	324.961	767.682	127.865	<b>7.666.970</b>
2009	6.529.892	313.912	763.864	121.235	<b>7.728.903</b>
2010	6.150.344	319.362	796.646	130.297	<b>7.396.649</b>
2011	5.864.468	331.758	844.030	143.687	<b>7.183.943</b>
2012	5.822.548	342.640	899.846	165.244	<b>7.230.278</b>
2013	5.858.901	370.275	962.187	224.993	<b>7.416.356</b>
2014	5.858.797	382.473	1.002.547	362.850	<b>7.606.667</b>
2015	5.837.290	397.577	1.038.008	974.551	<b>8.247.426</b>
2016	5.972.889	374.310	1.025.903	728.239	<b>8.101.341</b>
2017	5.933.234	374.646	1.058.827	468.608	<b>7.835.315</b>
2018	5.592.474	370.159	1.078.521	411.211	<b>7.452.365</b>
2019	5.280.242	344.841	1.085.043	385.307	<b>7.095.433</b>
2020	5.316.845	217.370	1.098.625	381.985	<b>7.014.825</b>
2021	4.990.405	214.860	1.122.375	398.585	<b>6.726.225</b>
2022	5.398.210	226.390	1.189.280	486.100	<b>7.299.980</b>
2023	5.457.782	224.495	1.211.670	513.710	<b>7.407.657</b>
2024	5.421.522	232.735	1.261.005	460.970	<b>7.376.232</b>

## Zahlen zur sozialen (Wohn)Lage

Studierendenhaushalte geben im Schnitt 53 % des Einkommens für Wohnkosten aus. (PM Nr. 45 Destatis)

Knapp ein Drittel der privaten Haushalte kann eine außergewöhnliche Ausgabe nicht aus eigenen Mitteln bestreiten. Als außergewöhnlich wurden 1.250 Euro angesetzt. (PM Nr. 50 Destatis)

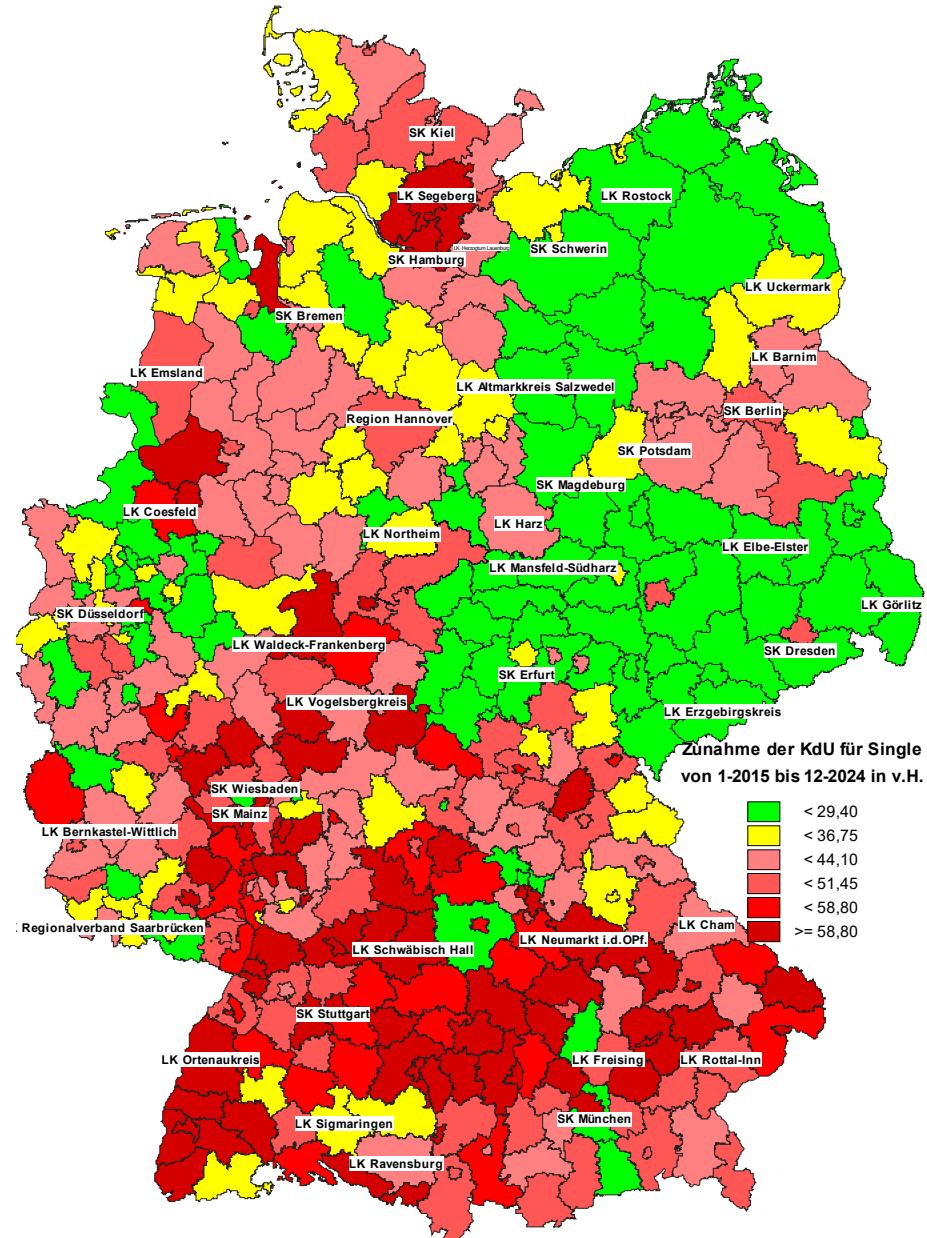
Über vier Millionen Menschen haben Schulden beim Energieversorger. (PM Nr. 50 Destatis)

Wohnungslose „amtlich“ (Wohnungslosenbericht) gut 530.000 Personen, lt. BagW gut 1.000.000 Menschen.

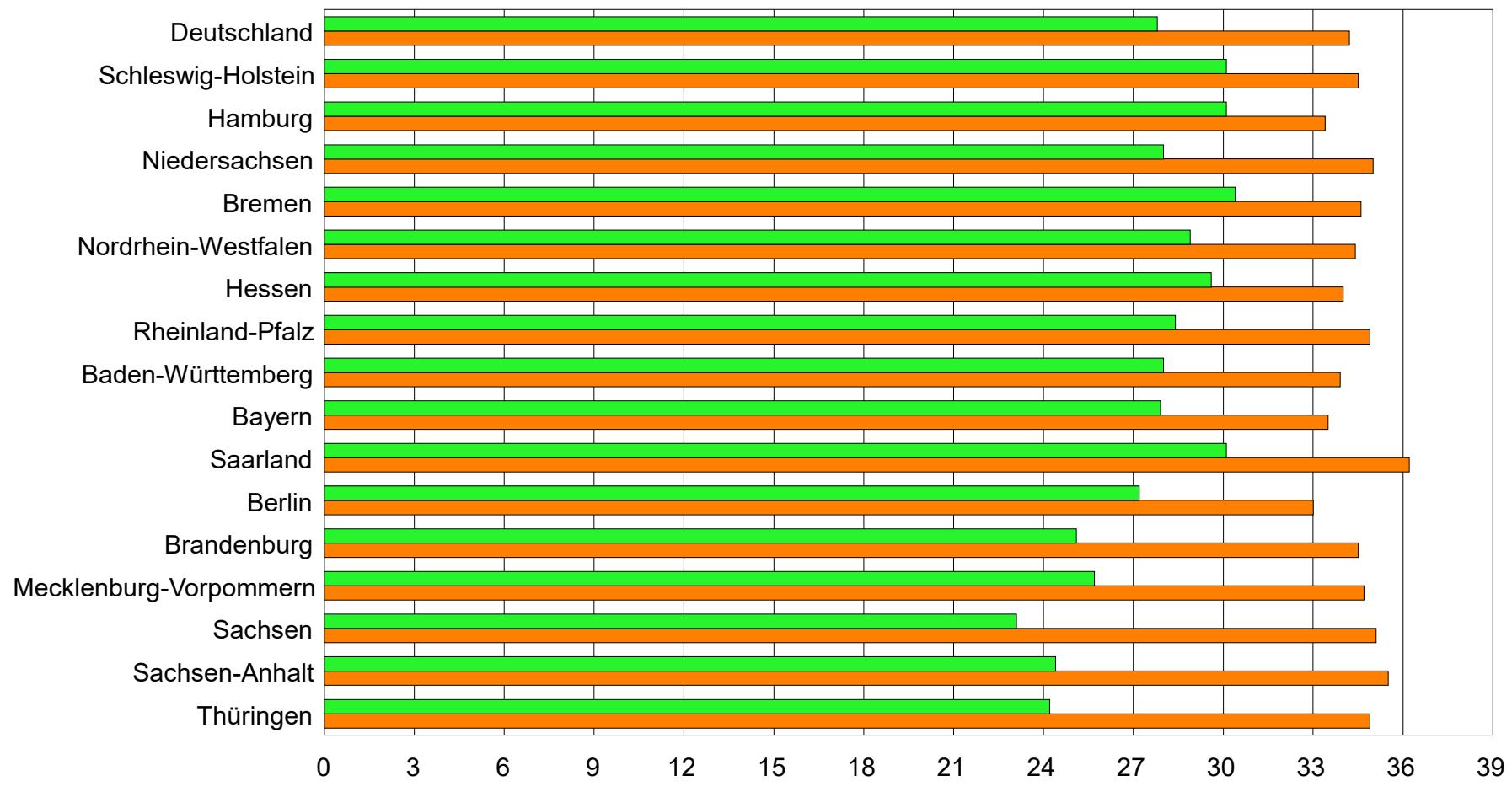
Menschen in überbelegten Wohnungen

Jahr	Anteil in v.H.	Millionen Einwohner
2015	7,00	5,7
2016	7,20	5,9
2017	7,20	5,9
2018	7,40	6,1
2019	7,80	6,4
2020	10,20	8,4
2021	10,60	8,7
2022	11,20	9,3
2023	11,40	9,5
2024	11,50	9,6

# Entwicklung der von den Job-Centern gezahlten reinen Unterkunftskosten für Single-Haushalte von Januar 2015 bis Dezember 2024 in v.H.



# Durchschnittliche Bruttokaltmietbelastung und die Gesamtbelastung der Einkommen durch wohnbezogene Kosten nach Bundesländern 2022

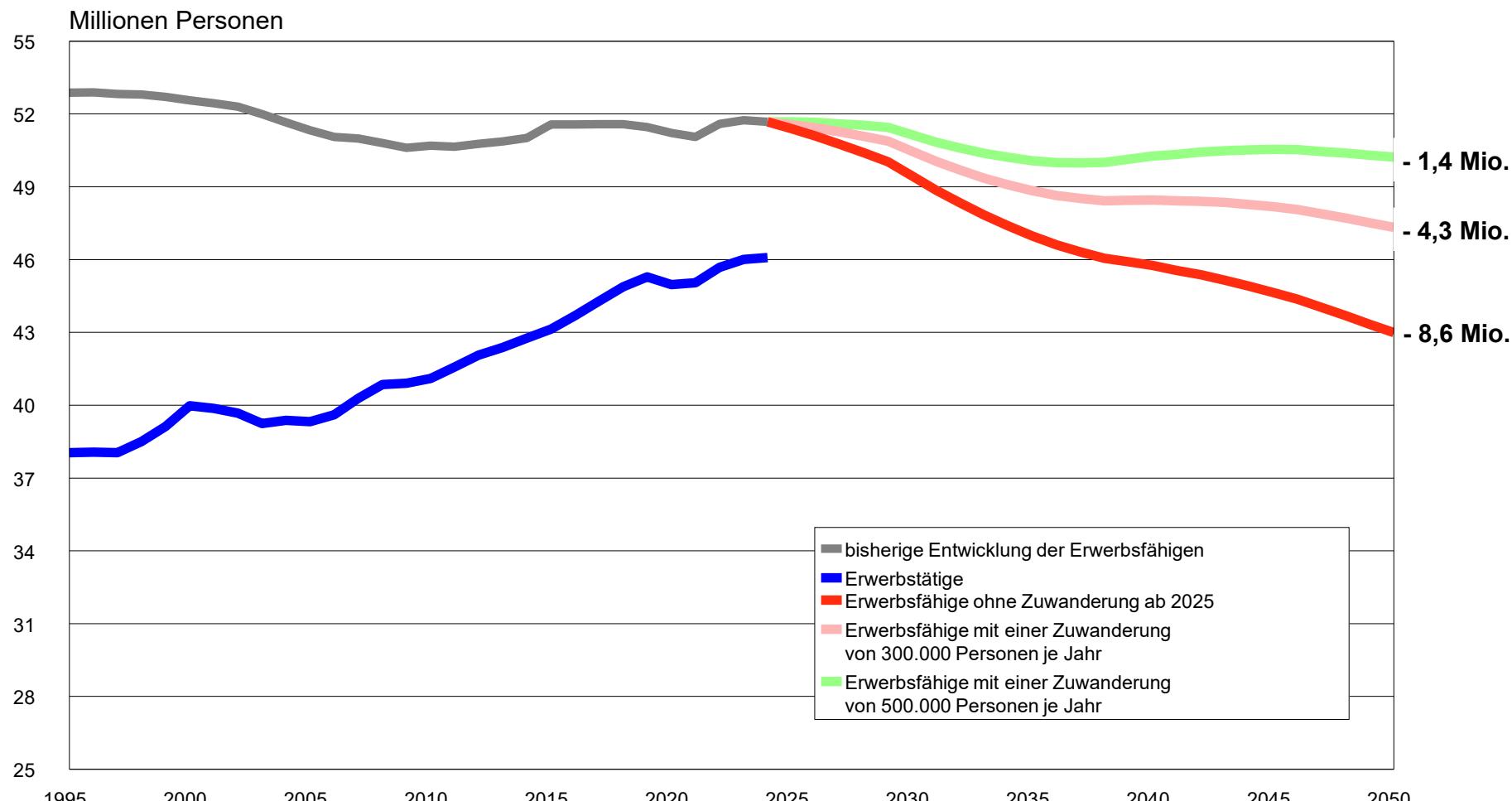


■ Bruttokaltmietbelastung

■ Belastung durch alle wohnbezogenen Kosten

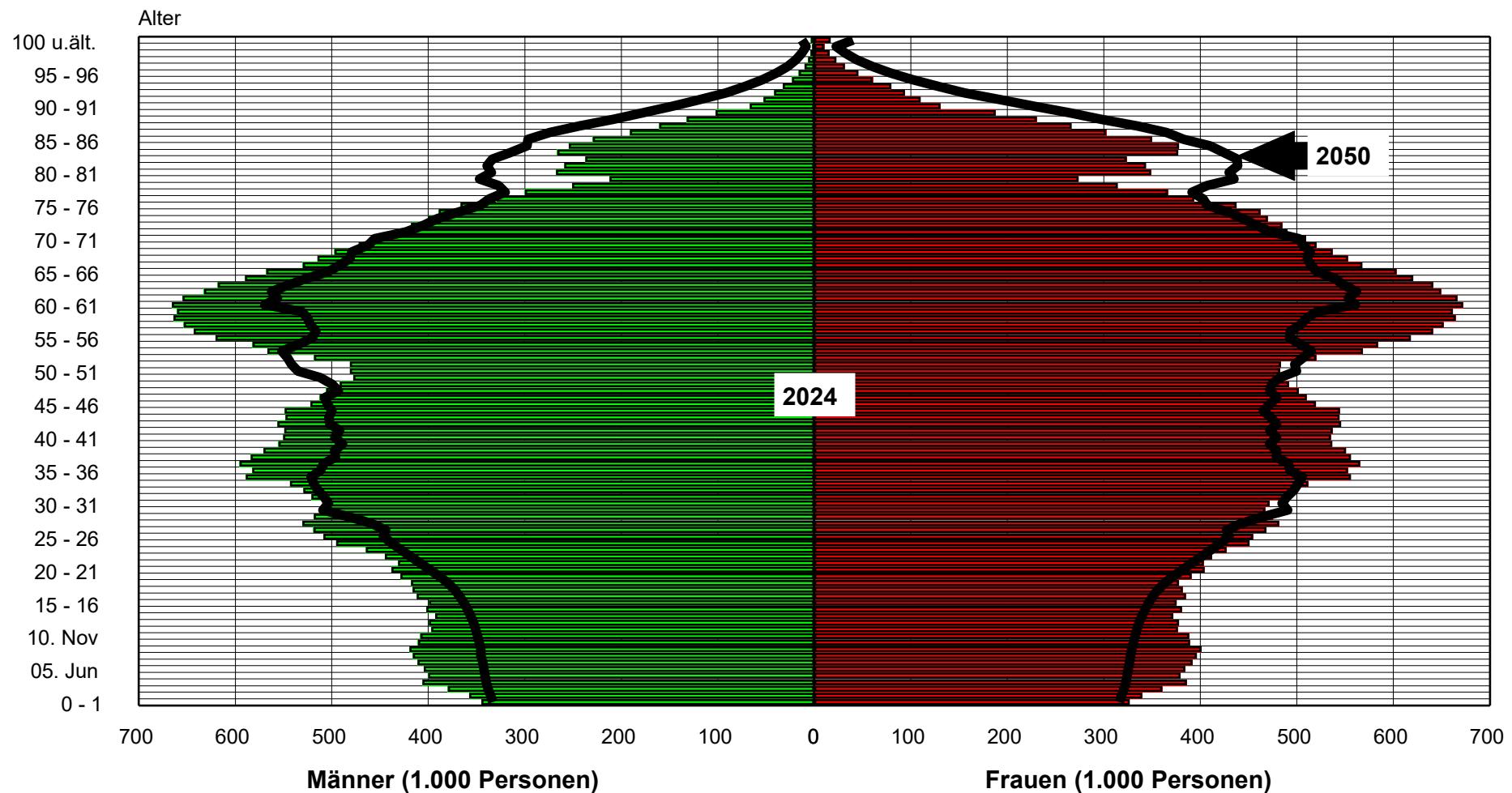
# **Rahmenbedingungen der weiteren Entwicklung**

## Entwicklung der Zahl an Erwerbsfähigen, Erwerbstätigen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland bis 2024 und der Erwerbsfähigen bei unterschiedlichen Wanderungsansätzen in der Perspektive bis 2050



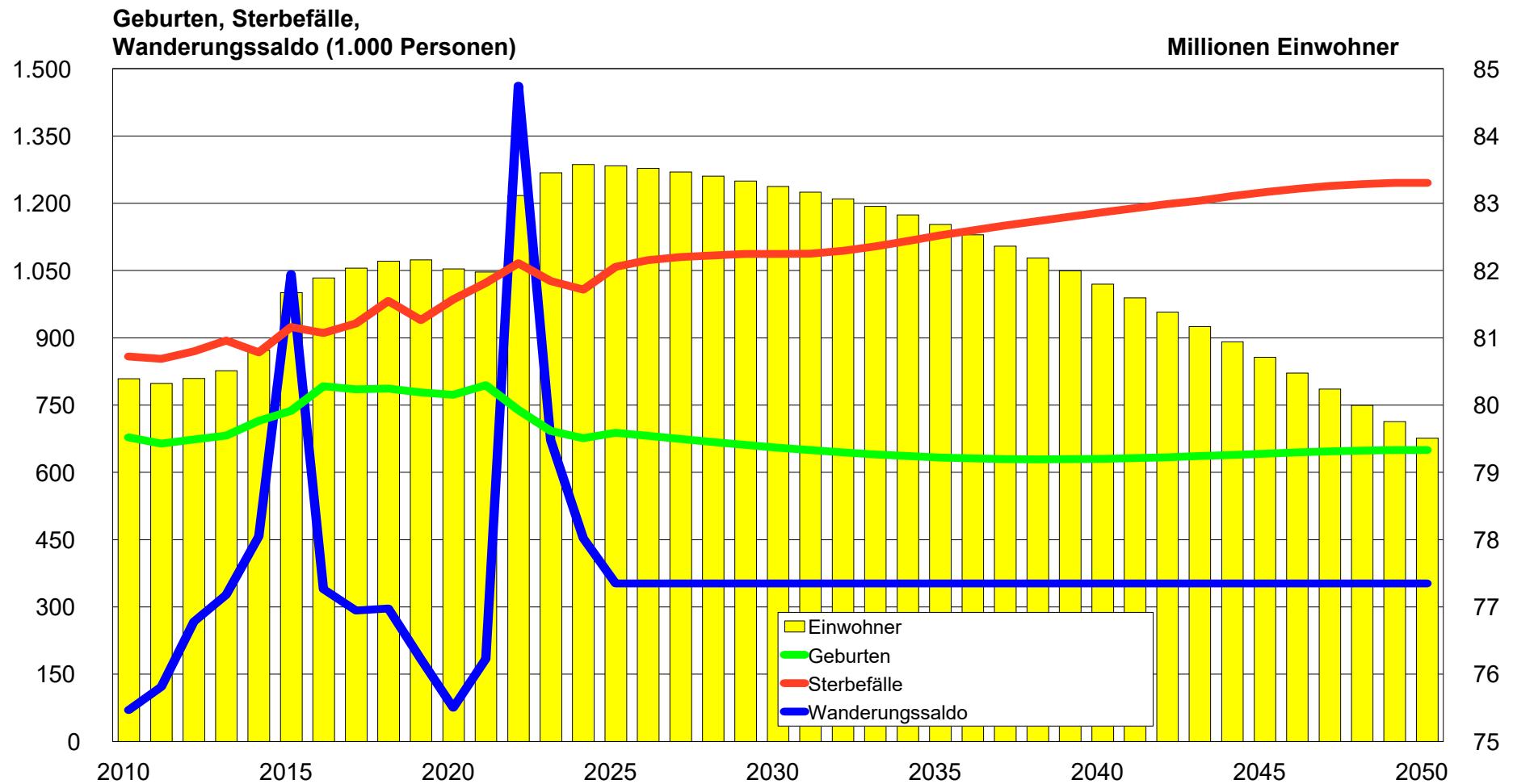
Erwerbstätige im Jahresdurchschnitt mit Arbeitsort in Deutschland (Inlandskonzept);  
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte jeweils per 30.6.d.J.

## Altersstruktur der Bevölkerung in den Jahren 2024 und in der Vorausberechnung 2050 bei einem Wanderungsgewinn von 350.000 Personen je Jahr



# **Wohnungsbedarfe**

# Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2024 und in der Vorausberechnung bis 2050



## **Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf**

Eine weitere Singularisierung ist von der Bevölkerung zwar gewünscht, die ökonomische Umsetzung ist aber ungewiss.

Deshalb wurde in einer Variante I die Fortsetzung der Singularisierung angesetzt, was bis 2030 eine Zunahme um über 1,5 Millionen Haushalte auslöst.

In Variante II wird eine stark abgeschwächte Singularisierung angesetzt, was den Haushaltszuwachs auf knapp eine Million Haushalte bis 2030 begrenzt.

Neben der Haushaltsentwicklung gehört der Aufbau einer ausreichenden Leerwohnungsreserve und der Ersatz von Wohnungsabgängen zum Wohnungsbedarf.

**In Variante I beträgt der Wohnungsbedarf bis 2030 knapp 410.000 Wohnungen je Jahr, in Variante II 310.000 Wohnungen je Jahr.**

Beide Varianten liegen deutlich über den erwarteten Wohnungsfertigstellungen für 2025 und 2026. Eine Entlastung der Wohnungsmärkte kann für diese beiden Jahre nahezu ausgeschlossen werden.

# **Bedarfe junger Menschen**

## **Erwerbswirtschaftlicher Status der Bevölkerung „unter 25 Jahre“**

Aktivität	In 1.000 Personen
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte</b>	3.530
<i>davon: Auszubildende</i>	1.416
<b>Studierende</b>	1.563
<b>Arbeitslose</b>	253
<b>sonstige Aktivitäten</b>	647
<b>Personen im Alter „18 bis unter 25 Jahre“</b>	5.993

Quellen: Statistisches Bundesamt; Bundesagentur für Arbeit

## **Wohnsituation und Wohnwünsche junger Menschen**

In den „Mikrozensus-Zusatzerhebungen Wohnen“ fehlen wichtige Informationen zur tatsächlichen Wohnsituation, denn Wohngemeinschaften und Bewohner von Wohnheimen werden nicht berücksichtigt.

Nach dem Ausbildungsreport des DGB lebten 2020 noch fast 73 Prozent der Auszubildenden bei den Eltern, 22 Prozent hatten eine eigene Wohnung und 5 Prozent lebten in anderen Wohnformen, insbesondere in Wohngemeinschaften. Es würden aber gerne zwei Drittel in einer eigenen Wohnung leben.

Das Durchschnittsalter zu Beginn der Ausbildung liegt bei etwa 20 Jahren. Bei Studienanfängern lag das Durchschnittsalter im Wintersemester 2024/2025 bei etwa 21,2 Jahren. Die Differenz verringert sich zunehmend.

Gut 28 Prozent der Studierenden wohnen bei den Eltern, 26,5 Prozent haben allein oder mit einem(r) Partner(in) eine gemeinsame Mietwohnung und 26,2 Prozent wohnen in einer Wohngemeinschaft. Weitere 14,5 Prozent leben in Wohnheimen und 4,4 Prozent verfügen bereits über Wohneigentum.

## **Wohnsituation und Wohnwünsche junger Menschen**

Über 60 Prozent der Singlehaushalte der unter 25-Jährigen hatten 2022 ein Nettoeinkommen von weniger als 1.500 Euro im Monat und lagen damit unter dem Niveau eines Vollzeitbeschäftigten mit Mindestlohn.

Die Wohnkostenbelastung junger, selbständig wohnender Haushalte ist überdurchschnittlich hoch. Hier sind insbesondere die eigenständig wohnenden Auszubildenden und Studierenden zu nennen.

Das Programm „Junges Wohnen“ des Bauministerium zielt in die richtige Richtung, ist aber nicht ausreichend und schmälert zudem die Mittel des „normalen“ sozialen Wohnungsbaus.

Wenn junge Menschen wegen der Wohnsituation nicht die gewünschte Ausbildung oder den favorisierten Studiengang wählen, verschenken wir gesellschaftlich Bindungschancen.

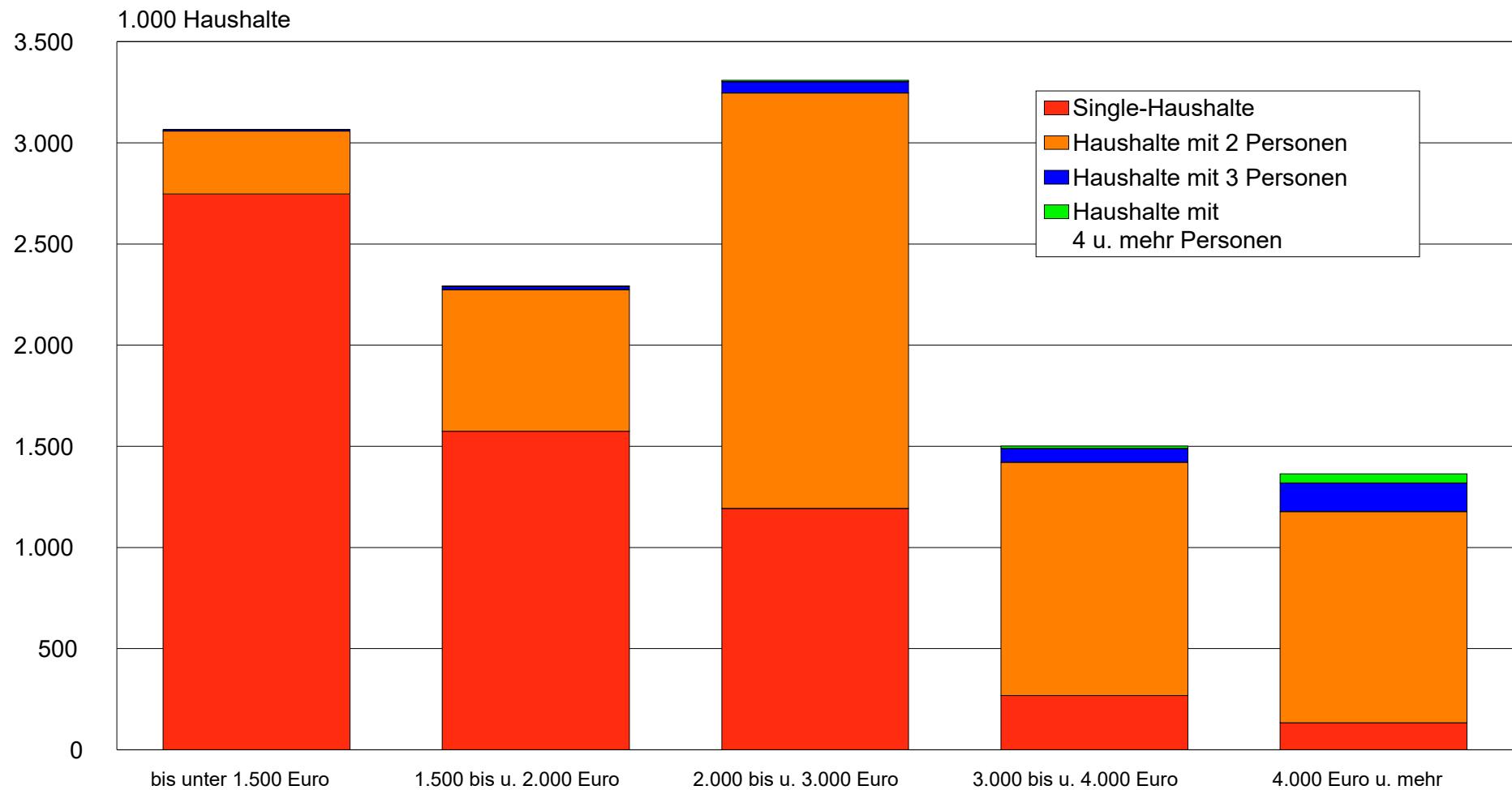
## **Wohnsituation und Wohnwünsche junger Menschen**

Die bereits hohe und noch immer wachsende Diskrepanz zwischen Bestands- und Angebotsmieten macht junge Menschen inzwischen komplett zu einer „benachteiligten Gruppe“.

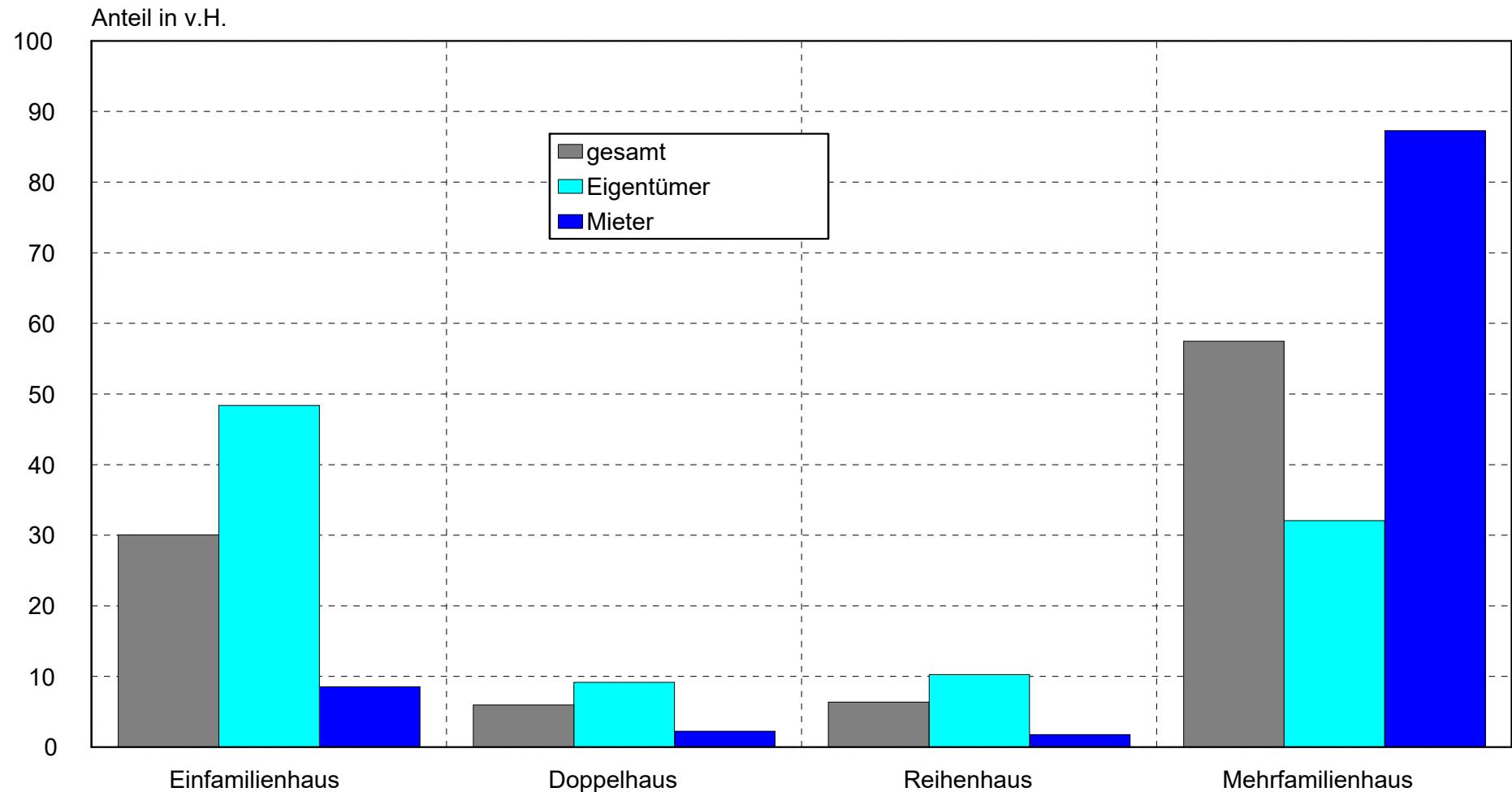
Von der Politik müssen dringen Impulse gesetzt werden, die den jungen Menschen Wohnperspektiven aufzeigen.

# **Bedarfe älterer Menschen**

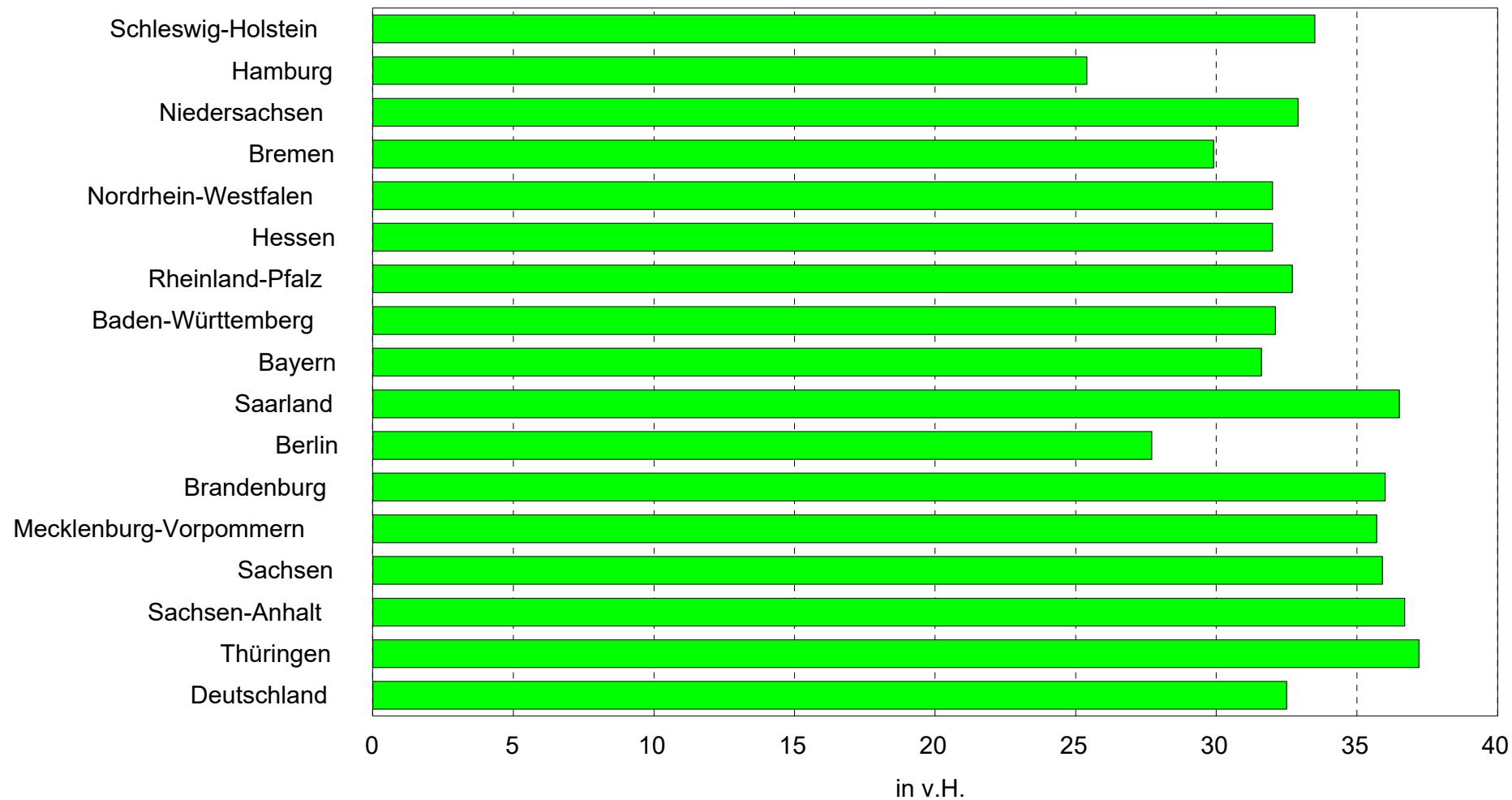
## Haushalte der Altersgruppe "65plus" im Jahr 2022 nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse



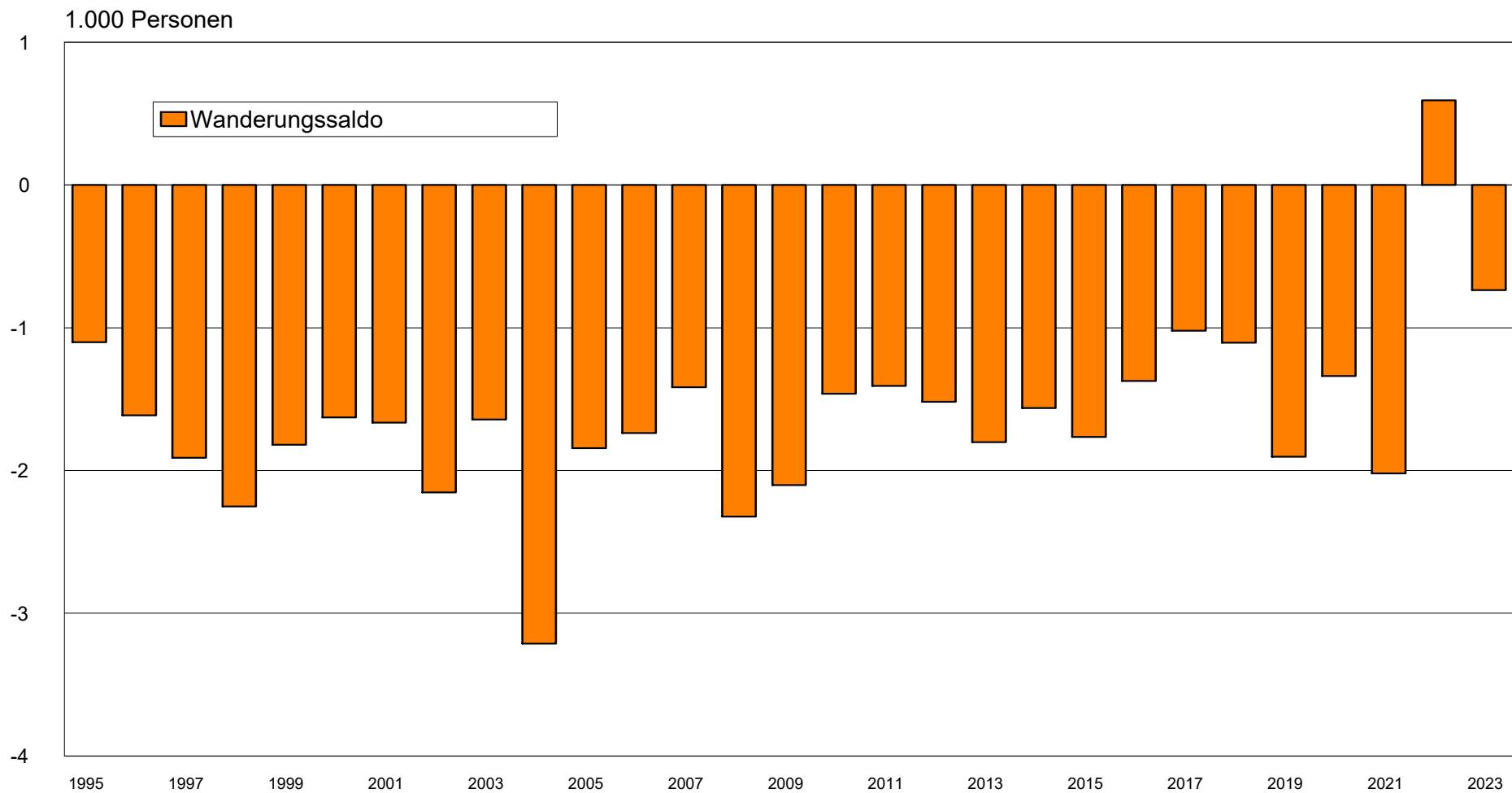
## Haushalte der Altersgruppe "65plus" im Jahr 2022 nach dem bewohnten Gebäudetyp und dem Wohnstatus



## Anteil der Haushalte mit Senioren an allen Haushalten 2022



# **Wanderungssalden Hamburgs bei Personen im Alter von 65 und mehr Jahren von 1995 bis 2023**



## **Wohnsituation und Wohnwünsche älterer Menschen**

Die Altersgruppe 65plus ist die einzige Altersgruppe, die „sicher“ wachsen wird.

Der Höchststand ist um das Jahr 2040 zu erwarten.

Bei den Hochaltrigen (80plus) mit einem stark steigenden Risiko der „Pflegebedürftigkeit“ wird die höchste Zahl Ende der 2040-er Jahre erreicht.

Barrierearmut ist ein Komfortmerkmal und Investoren brauchen nicht um ihre Investition fürchten, wenn die Zahl der Senioren wieder sinkt.

Die Umzugshäufigkeit ist bei Senioren ohnehin schon gering. Durch den gegenwärtigen Wohnungsmangel wird sie in vielen Regionen Deutschlands nochmals gebremst.

Seniorenhaushalte sind zu 51 Prozent Einpersonen- und zu 46 Prozent Zweipersonenhaushalte. Größere Haushalte spielen eine untergeordnete Rolle.

Im Einfamilienhaus lebten 2022 rund 43 Prozent aller Seniorenhaushalte. Bei den im Wohneigentum lebenden Seniorenhaushalten ist das Einfamilienhaus mit 69 Prozent die relativ und absolut dominierende Wohnform.

Kleine Haushalte, die zu einem großen Teil im Einfamilienhaus wohnen, führen

## **Wohnsituation und Wohnwünsche älterer Menschen**

Die Altersgruppe 65plus ist die einzige Altersgruppe, die „sicher“ wachsen wird.

Der Höchststand ist um das Jahr 2040 zu erwarten.

Bei den Hochaltrigen (80plus) mit einem stark steigenden Risiko der „Pflegebedürftigkeit“ wird die höchste Zahl Ende der 2040-er Jahre erreicht.

Barrierearmut ist ein Komfortmerkmal und Investoren brauchen nicht um ihre Investition fürchten, wenn die Zahl der Senioren wieder sinkt.

Die Umzugshäufigkeit ist bei Senioren ohnehin schon gering. Durch den gegenwärtigen Wohnungsmangel wird sie in vielen Regionen Deutschlands nochmals gebremst.

Seniorenhaushalte sind zu 51 Prozent Einpersonen- und zu 46 Prozent Zweipersonenhaushalte. Größere Haushalte spielen eine untergeordnete Rolle.

Im Einfamilienhaus lebten 2022 rund 43 Prozent aller Seniorenhaushalte. Bei den im Wohneigentum lebenden Seniorenhaushalten ist das Einfamilienhaus mit 69 Prozent die relativ und absolut dominierende Wohnform.

Kleine Haushalte, die zu einem großen Teil im Einfamilienhaus wohnen, führen

Es müssen Angebote in den Quartieren geschaffen werden, um zumindest die veränderungsbereiten Haushalte zu erreichen. Seniorengerechte Wohnungen in den Quartieren wurden bisher noch an jedem Standort angenommen, so der Preis bezahlbar war.

Fast 46 Prozent der Seniorenhaushalte hatten 2022 ein Nettoeinkommen von weniger als 2.000 Euro im Monat. Dies waren 2 Mio. Eigentümerhaushalte und 3,4 Mio. Mieterhaushalte.

# **Bedarfe von Menschen mit Behinderungen**

## **Bezieher von Eingliederungshilfe von 2020 bis 2024 (jeweils 31.12.d.J.)**

<b>Jahr</b>	<b>Bezieher von Eingliederungshilfe</b>
2020	804.630
2021	842.550
2022	848.985
2023	855.215
2024	873.200

Der Ausbau des eigenständigen Wohnens von Menschen mit Bezug von Eingliederungshilfe muss vorangetrieben werden. Im Jahr 2022 lebten noch gut 190.000 volljährige Behinderte in „besonderen Wohnformen“ (früher „stationäre Unterbringung“).

Das bundesweite Erreichen der aktuell höchsten Ambulantisierungsquote auf Länderebene (Berlin mit gut 77 Prozent) erfordert - unabhängig von der Entwicklung der Gesamtzahl an Menschen mit Bezug von Eingliederungshilfe - die Schaffung von inklusiven Wohnmöglichkeiten für fast 90.000 Menschen.

Mit der gegenwärtigen Praxis einer Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen mit den übrigen Sozialhilfeempfängern ist eine Weiterentwicklung des inklusiven Wohnens kaum zu erreichen.

Die nach wie vor nicht diskriminierungsfreie Vermietung führt bei knappen Wohnungsmärkten zur Ausgrenzung genau der Gruppen, die in den Wohnungsfördergesetzen der Länder als „benachteiligt“ definiert werden. Dazu gehören auch Menschen mit Behinderungen.

## Abhilfe schaffen könnte

- ein angemessener Aufschlag auf die maximal zu übernehmenden Kosten der Unterkunft durch die Sozialhilfeträger oder aus der Eingliederungshilfe,
- eine temporäre Quote für Menschen mit Behinderungen bei der Vergabe von neuen Sozialwohnungen,
- eine temporäre Bevorzugung von Menschen mit Behinderungen bei der Ver-gabe von freiwerdenden Sozialwohnungen,
- eine Kooperation mit Wohnungsunternehmen und den Eigentümern dieser Unternehmen, wobei öffentliche Wohnungsunternehmen die größten Chancen bieten.

## **Bedarfe weiterer benachteiligter Gruppe**

Besonderer Förderung bedürfen Haushalte, die sich nicht selbst ausreichend mit Wohnraum am Markt versorgen können.

Diese Haushalte sind die Zielgruppe der sozialen Mietraumförderung.

Allerdings gibt es keine diskriminierungsfreie Vermietung. Besondere Merkmale von Haushalten werden bei der Vermietung als „Bonus“ oder „Malus“ gewertet.

Alleinerziehend, ehemaliger oder aktueller Drogenkonsum, Haftentlassene, .... Alles Eigenschaften, die potenziell „Ärger“ versprechen und den/die Interessenten/in in der Rangliste der Bewerber nach unten setzen.

Da eine diskriminierungsfreie Vermietung kaum darstellbar ist, kann nur über mehr Sozialwohnungen abhilfe geschaffen werden.

# **Sozialer Wohnungsbau**

## Das Ergebnis der Förderung im sozialen Wohnungsbau zeigt sich im Bestand an Sozialwohnungen von 2017 bis 2024 nach Bundesländern

	Mietwohnungen Bestand an Sozialwohnungen							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Bundesland</b>	1.000 Wohnungen							
Schleswig-Holstein	49	47	47	46	47	47	47	48
Hamburg	81	80	82	83	80	81	81	79
Niedersachsen	82	75	67	60	55	53	51	50
Bremen	8	8	8	8	7	7	6	6
Nordrhein-Westfalen	461	458	457	452	442	434	423	409
Hessen	85	80	80	80	81	82	82	83
Rheinland-Pfalz	57	53	50	44	41	39	36	36
Baden-Württemberg	58	57	55	55	52	52	54	55
Bayern	136	137	136	135	134	133	135	134
Saarland	1	1	1	1	1	1	1	1
Berlin	124	116	114	112	109	105	100	92
Brandenburg	41	29	25	20	20	20	18	21
Mecklenburg-Vorp.	7	6	5	3	3	3	2	3
Sachsen	12	12	11	12	12	13	13	14
Sachsen-Anhalt	4	4	4	3	4	5	6	6
Thüringen	16	14	14	14	13	13	13	12
<b>Deutschland</b>	<b>1.222</b>	<b>1.176</b>	<b>1.155</b>	<b>1.129</b>	<b>1.102</b>	<b>1.087</b>	<b>1.068</b>	<b>1.048</b>

# Finanzhilfen Sozialer Wohnungsbau Artikel 104d des Verpflichtungsrahmen der einzelnen Programmjahre (PJ) in Mio. Euro

	PJ 2020	PJ 2021	PJ 2022	PJ 2023	PJ 2024	PJ 2025
<b>Bundesland</b>	Millionen Euro					
<b>Schleswig-Holstein</b>	35,7	36,3	75,7	87,5	109,2	121,3
<b>Hamburg</b>	26,8	27,3	57,9	66,8	83,5	92,7
<b>Niedersachsen</b>	95,8	94,1	187,9	239,3	296,0	328,8
<b>Bremen</b>	9,9	9,6	19,1	23,8	30,6	34,0
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	221,0	224,7	432,2	541,2	675,6	750,7
<b>Hessen</b>	75,8	79,3	165,3	189,4	238,4	264,9
<b>Rheinland-Pfalz</b>	50,6	48,2	96,4	122,7	154,5	171,6
<b>Baden-Württemberg</b>	136,4	138,6	289,8	334,8	418,0	464,5
<b>Bayern</b>	163,1	165,8	345,8	399,6	498,8	554,2
<b>Saarland</b>	0,0	7,1	5,3	30,0	37,7	41,9
<b>Berlin</b>	53,8	52,4	115,3	133,3	166,4	184,9
<b>Brandenburg</b>	31,6	30,2	60,6	76,4	97,1	107,9
<b>Mecklenburg-Vorp.</b>	19,8	19,8	39,6	49,5	62,4	69,3
<b>Sachsen</b>	19,9	22,0	78,5	126,5	156,9	174,4
<b>Sachsen-Anhalt</b>	5,8	12,3	9,2	13,5	42,0	46,7
<b>Thüringen</b>	27,7	27,0	21,5	65,8	82,9	92,1
<b>Deutschland</b>	973,9	994,7	2.000,0	2.500,0	3.150,0	3.500,0

# Zinsaufwand zur Vorfinanzierung der zugesagten Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau 2025

	Programmmittel Auszahlungstranchen	verbleibender vorzufinanzierender Betrag	Zinsaufwand bei 3% Zins	Zinsaufwand bei 2% Zins
Jahr	Millionen Euro			
2025	525			
2026	875	2.975	89,3	59,5
2027	700	2.100	63,0	42,0
2028	700	1.400	42,0	28,0
2029	700	700	21,0	14,0
<b>Summe</b>	<b>3.500</b>		<b>215,3</b>	<b>143,5</b>

## Geschaffene Sozialwohnungen insgesamt von 2017 bis 2024

	geschaffene Bindungen gesamt - Geförderte Wohneinheiten							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Bundesland</b>	<b>Absolute Werte</b>							
Schleswig-Holstein	1.016	1.279	1.183	893	1.015	1.214	1.149	1.932
Hamburg	5.315	4.996	5.958	4.958	4.580	3.666	3.774	5.310
Niedersachsen	1.029	1.385	1.318	1.354	875	2.441	2.089	1.681
Bremen	222	142	494	0	535	342	462	423
Nordrhein-Westfalen	9.237	7.989	7.612	7.369	5.860	2.359	1.918	2.653
Hessen	3.187	2.444	1.593	1.028	2.288	6.239	8.643	9.490
Rheinland-Pfalz	924	1.040	1.007	1.465	972	1.058	2.261	1.799
Baden-Württemberg	2.122	2.765	3.396	2.150	3.980	4.547	2.911	2.874
Bayern	6.247	7.719	6.888	5.514	5.572	4.651	4.068	5.066
Saarland	23	0	89	0	0	0	0	0
Berlin	7.436	5.380	3.146	3.764	1.011	1.935	4.340	5.373
Brandenburg	770	505	708	1.196	1.284	906	718	1.046
Mecklenburg-Vorp.	1.391	1.752	1.464	236	712	469	854	593
Sachsen	1.208	2.242	2.877	593	188	1.074	2.149	2.684
Sachsen-Anhalt	3.988	4.885	5.599	349	1.156	616	642	0
Thüringen	1.475	1.911	2.514	207	524	20	73	0
<b>Deutschland</b>	<b>45.590</b>	<b>46.434</b>	<b>45.846</b>	<b>31.076</b>	<b>30.552</b>	<b>31.537</b>	<b>36.051</b>	<b>40.924</b>

**Sozialwohnungsbestand 2024 nach Bundesländern, Anteil der Sozialwohnungen an den Mieterhaushalten, durchschnittlicher Bindungsauslauf seit 2018 und der geforderte Mindestbestand an Sozialwohnungen für das Jahr 2035**

Bundesland	Sozialwohnungen 2024	Anteil an den Mieterhaushalten	durchschnittlicher Bindungsauslauf je Jahr	Sozialwohnungszielmarke 2035	notwendige zus. Bindungen je Jahr *)
	1.000 WE	Prozent	WE	1.000 WE	1.000 WE
Schleswig-Holstein	47,7	6,0	1.350	67,4	3,1
Hamburg	79,4	10,3	4.964	65,8	3,7
Niedersachsen	50,5	2,5	6.163	168,5	16,9
Bremen	6,2	2,7	642	19,6	1,9
Nordrhein-Westfalen	409,3	7,6	12.449	454,9	16,6
Hessen	82,6	5,0	4.938	140,7	10,2
Rheinland-Pfalz	35,6	3,7	4.488	80,8	8,6
Baden-Württemberg	54,6	2,1	3.772	224,4	19,2
Bayern	134,2	4,0	5.840	283,7	19,4
Saarland	0,8	0,4	14	17,6	1,5
Berlin	92,4	5,4	8.027	144,3	12,8
Brandenburg	20,6	2,9	3.828	61,4	7,5
Mecklenburg-Vorp.	2,6	0,5	1.449	44,6	5,3
Sachsen	13,8	1,0	1.377	120,3	11,1
Sachsen-Anhalt	5,7	0,9	1.633	56,3	6,2
Thüringen	11,7	2,0	1.397	49,7	4,8
Deutschland	1.047,9	4,5	62.332	2.000,0	148,9

# **Best Practice des sozialen Wohnungsbaus**



## Regelstand Erleichtertes Bauen

### Bezahlbares Bauen in Schleswig-Holstein

Büchen, Flensburg, Steinbergkirche,  
Bredenbek, Owschlag, Neustadt, Itzehoe ...

Bauwerkskosten (KG 300/400):  
**2.230 EUR/qm Wfl.**

Gestaltungskosten (KG100-800)  
**3.350 EUR/qm Wfl.**

400 WE  
davon 200 WE Sozialer Wohnraum

# Best Practice des sozialen Wohnungsbaus



**Regelstand Erleichtertes  
Bauen**

**Bezahlbares Bauen in  
Schleswig-Holstein**

Kiel, Kropp, Itzehoe, Quickborn, Husum,  
Tarp ...

Bauwerkskosten (KG 300/400):  
**2.558 EUR/qm Wfl.**

Gestaltungskosten (KG100-800)  
**3.657 EUR/qm Wfl.**

155 WE  
davon 131 WE Sozialer Wohnraum



## Regelstand Erleichtertes Bauen

### Bezahlbares Bauen in Schleswig-Holstein

Lübeck, Itzehoe, Kiel, Rieseby, Brekendorf,  
Schleswig, ...

Bauwerkskosten (KG 300/400):  
**2. 679 EUR/qm Wfl.**

Gestaltungskosten (KG100-800)  
**3.686 EUR/qm Wfl.**

299 WE  
davon 169 WE Sozialer Wohnraum

**Mit dem Regelstandard erleichtertes Bauen wurden in Schleswig-Holstein in der Realität Gestehungskosten von 3.400 bis 3.700 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche erreicht (Kostengruppen 100 bis 800)**

In der Ausschussdrucksache 21(24)20 (S. 19, 1. Absatz) vom 01.10.2025 wird ausgeführt: „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.“

# Fazit

**Bundesweit haben sich bis Ende 2024 Wohnungsdefizite in einer Größenordnung von 1,4 Millionen Wohnungen aufgebaut.**

**Gleichzeitig stehen Teile des Wohnungsbestandes nicht mehr für die Versorgung der Bevölkerung zur Verfügung.**

**Der Wohnungsmangel hat sich zur Wirtschaftsbremse entwickelt. Ohne die Lösung der „sozialen Frage dieser Zeit“ werden keine Zuwanderer für die Arbeitsmärkte gewonnen werden können unser Land wird und die Wachstumsschwäche nicht überwinden können.**

**Trotz der deutlichen Aufstockung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau ist der Bestand an Sozialwohnungen stetig zurückgegangen.**

**Die Verdreifachung der Bundesmittel von 2020 bis 2024 führte lediglich zu einer Steigerung der geschaffenen Mietpreis- und Belegungsbindungen um knapp ein Drittel.**

**Die Programmmittel des Bundes werden in fünf Jahrestranchen an die Länder ausgezahlt. So werden die letzten 20 % der Bundesmittel 2025 erst 2029 ausgezahlt, wenn in den „Förderzusagen der Länder“ des Jahres 2025 bereits Menschen Wohnen.**

**Wenn Teile der Bundesmittel von den Ländern vorfinanziert werden müssen, gehen dem sozialen Wohnungsbau Mittel verloren, die dringend benötigt werden. Die bisherige Auszahlungspraxis des Bundes sollte zugunsten einer Auszahlung im Jahr der Zusage geändert werden.**

**Um die Wohnungsdefizite bis 2030 abzubauen, müssen rund 410.000 Wohnungen je Jahr gebaut werden.**

Junge Menschen, die erstmals allein oder mit anderen einen eigenen Haushalt gründen wollen, sehen sich mit extrem hohen Angebotsmieten konfrontiert. Auch Auszubildende sind in der realen Wohnsituation weit von ihren Wohnvorstellungen entfernt. Inzwischen kann die Altersgruppe der „18- bis unter 25-Jährigen“ vollständig zu den benachteiligten Gruppen gezählt werden.

Ältere Menschen brauchen dringend nachfraggerechte Angebote in den Quartieren. Der Vorwurf, zuviel Wohnraum zu belegen, ist wenig hilfreich, wenn keine passenden Angebote verfügbar sind. Ohnehin können sich viele Senioren die Zentren mit dem Erreichen des Rentenalters nicht mehr leisten und müssen fortziehen.

Die Umsetzung des inklusiven Wohnens für Menschen mit Behinderung ist schon vor Jahren ins Stocken geraten. Insbesondere die gegenwärtige Praxis einer Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen mit den übrigen Sozialhilfeempfängern steht einer Weiterentwicklung des inklusiven Wohnens entgegen.

Die nach wie vor nicht diskriminierungsfreie Vermietung führt bei knappen Wohnungsmärkten zur Ausgrenzung genau der Gruppen, die in den Wohnungsfördergesetzen der Länder als „benachteiligt“ definiert werden. Dazu gehören auch Menschen mit Behinderungen.

**Bei über 11 Millionen Mieterhaushalten, die einen Wohnberechtigungsschein bekommen könnten, gibt es nur noch gut ein Million Sozialwohnungen.**

**Die Auszüge aus Sozialwohnungen resultieren inzwischen vor allem aus Sterbefällen und Umzügen ins Pflegeheim. Die Aufstockung des Bestandes an Sozialwohnungen auf zwei Millionen bis 2035 – nicht als ausreichende Zahl, wohl aber als realistisches Zwischenziel – erfordert die jährliche Schaffung von rund 150.000 Mietpreis- und Belegungsbindungen.**

**Positive Beispiele hinsichtlich der Kostenentwicklung im Wohnungsbau gibt es u.a. in Schleswig-Holstein. Der neue Regelstandard „Erleichtertes Bauen“ führt zu Gestehungskosten, die unter der bundesweit „unteren Spanne“ des geförderten Wohnungsbaus 2024 liegen.**

**Auch mittelfristig braucht Deutschland einen Wohnungsbau von deutlich über 300.000 Wohnungen, denn rund vier Millionen Wohnungen gelten als technisch/wirtschaftlich nicht sanierungsfähig gelten und mindestens drei Viertel dieser Wohnungen sollten bis 2045 ersetzt werden.**

**Wohnen ist für den Bürger von elementarer Bedeutung. Wenn die Demokratie nicht in der Lage ist, das Wohnen für alle zu realisieren, dann läuft sie Gefahr, dass sich die Bürger von ihr abwenden.**