

Dass es in Deutschland massive Probleme bei der Versorgung großer Teile der Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum gibt, ist nun wahrlich keine Neuigkeit. Mit Studien und Berichten zu den Folgen der sich stetig verschärfenden Wohnraumkrise wird die Öffentlichkeit nahezu geflutet. Im Fokus stehen dabei oftmals der rasante Anstieg der Obdach- und Wohnungslosigkeit, die Rolle von explodierenden Mieten vor allem in Großstädten und Ballungszentren bei der [Armutsentwicklung](#) oder das Versagen der herrschenden Politik, die trotz der vielen Fördermilliarden für den Wohnungsbau offensichtlich keinen Plan hat, wie diese Krise bewältigt werden kann. Wobei: Pläne gibt es genug, doch das sind eher plakative Schnellschüsse ohne Substanz, wie etwa Straffung der Planungsverfahren und „Entschlackung“ des Baurechts („Bau-Turbo“). Von **Rainer Balcerowiak**.

Vor einigen Tagen wurde eine weitere Studie mit dem Titel „[Sozialer Wohn-Monitor 2026 – Wohnungsmarktsituation, Wohnungsbedarfe, sozialer Wohnungsbau](#)“ veröffentlicht, die sich auf der Basis detaillierter und auch regional aufgeschlüsselter Statistiken der Wohnungskrise vergleichsweise ganzheitlich widmet. Beauftragt wurde sie vom „Verbändebündnis Soziales Wohnen“, in dem sich u.a. der Deutsche Mieterbund, die IG BAU, die Caritas und mehrere Fachverbände der Bauindustrie zusammengeschlossen haben. Erstellt wurde sie vom Pestel-Institut, einem seit vielen Jahren etablierten wissenschaftlichen Dienstleister für Kommunen und Verbände.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass in Deutschland aktuell insgesamt 1,4 Millionen Wohnungen fehlen, vor allem im unteren und mittleren Preissegment. Zentraler Faktor ist dabei die manifeste Wohnungslosigkeit, die eben nicht nur die „sichtbaren“ Obdachlosen umfasst, sondern auch jene rund eine Million Menschen, die ohne reguläres Mietverhältnis behördlich oder informell untergebracht sind. Betroffen davon sind auch rund 150.000 Kinder und Jugendliche. Weitere Faktoren für den tatsächlichen Wohnungsmangel sind Überbelegung und Armutgefährdung durch einen extrem hohen Anteil der Mietkosten am verfügbaren Einkommen. Besonders davon betroffen – und das mit steigender Tendenz – sind Menschen im Ruhestand mit niedrigen Renten. Viele „Baby-Boomer“ haben Phasen von Arbeitslosigkeit hinnehmen und für Niedriglöhne arbeiten müssen und sehen sich daher im Rentenalter mit einer Überlastung bei den Ausgaben für das Wohnen konfrontiert.

### Parameter für den Wohnungsbedarf wurden ignoriert

Das wird insbesondere in Ballungszentren zum Problem: Vor allem in strukturstarken Regionen – also in angespannten Wohnungsmärkten mit hohen Mieten – können sich immer mehr Ältere ihre bisherige Wohnung nicht mehr leisten. Als Folge werden die Ausgaben des Staates für die Subjektförderung – also die Unterstützung bei den Wohnkosten – deutlich

steigen. So ist die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter, die auch die – allerdings gedeckelte – Übernahme von Wohnkosten beinhaltet, von 2009 bis 2024 von 400.000 auf 739.000 gestiegen. Dagegen ist – was in der Debatte über das Bürgergeld in der Regel verschwiegen wird – in diesem Zeitraum die Zahl der Grundsicherungsempfänger im erwerbsfähigen Alter von 6,5 auf 5,4 Millionen gesunken.

Als weitere in besonderem Maße von der Wohnungsknappheit betroffene Gruppe werden junge Erwachsene, die sich in der Ausbildung befinden, benannt. So berichten immer mehr Unternehmen und Verbände, dass sie Lehrstellen nicht besetzen können, weil auch geeignete und interessierte Bewerber schlicht keine bezahlbare Wohnung finden. Und Studierendenhaushalte geben im Schnitt 53 Prozent ihres Einkommens für die Wohnkosten aus. Dazu kommen besonders 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.

Die Wohnungsmarktlage ergibt sich letztlich aus dem Zusammenspiel von Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung sowie dem Haushaltsbildungsverhalten. Über die gesamte Nachkriegsgeschichte hinweg hat sich insgesamt eine stetige Verkleinerung der privaten Haushalte ergeben, was sich vor allem aufgrund der demografischen Entwicklung auch fortsetzen wird. In der Zeit zwischen 1995 bis 2009 ging der Wohnungsbau dann kontinuierlich zurück, von 600.000 auf zuletzt nur noch 160.000 Wohnungen pro Jahr. In diesen anderthalb Dekaden wurden insgesamt 5,2 Millionen Wohnungen gebaut. Dabei erfasst sind auch Einfamilienhäuser – die in einigen Jahren über 60 Prozent des Baugeschehens ausmachten – sowie Ersatzbauten für bereits zuvor bestehenden Wohnraum. Es gab es allerdings auch nur eine relativ geringe Nettozuwanderung von insgesamt rund 860.000 Menschen, sodass man von einem einigermaßen „entspannten“ Wohnungsmarkt sprechen kann, auch wenn es erhebliche Ausreißer in einigen Städten und Regionen gab.

Doch dann kam der große Bruch. In den 14 Jahren von 2011 bis 2024 wurden bei einem Wanderungsgewinn von rund 6,2 Millionen Personen knapp vier Millionen Wohnungen gebaut.

Trotz der starken Zuwanderung stieg die Zahl der Wohnungsneubauten in der Spitze lediglich auf gut 300.000 Wohnungen im Jahr 2020. Nach einer kurzen Stagnationsphase wurden im Jahr 2024 dann gegenüber dem Vorjahr sogar gut 14 Prozent weniger Wohnungen gebaut, und für das Jahr 2025 liegen die Erwartungen mit 210.000 bis 230.000 Wohnungen nochmals niedriger. Und die Entwicklung der Baugenehmigungen lässt für 2026 und 2027 keine Steigerung der Wohnungsneubauten erwarten. Auf der anderen

Seite ist laut der Studie davon auszugehen, dass es bis 2030 bis zu 1,5 Millionen neue Haushalte geben wird.

## Verharren in der marktwirtschaftlichen Logik

Die dramatische Zuspitzung der Wohnungskrise erfolgt jetzt also quasi mit Ansage, zumal ein weiterer Faktor zum Tragen kam und kommt. Das knapper werdende Angebot führt in der „freien Marktwirtschaft“ natürlich zu entsprechenden Verteuerungen des Angebots. Dem könnte der Staat entgegenwirken, indem er sowohl im Bestand als auch beim Neubau auf ein wachsendes Segment dauerhaft mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen setzt. Hat er aber nicht gemacht – im Gegenteil: Da das System „Sozialer Wohnungsbau“ darauf basiert, dass die geförderten Wohnungen nach 15 bis 20 Jahren aus der Mietpreis- und Belegungsbindung in den „freien Markt“ entlassen werden, und das durch geförderten Neubau nicht kompensiert wird, ist der Bestand an Sozialwohnungen stetig gesunken, und zwar binnen zehn Jahren um 500.000 Einheiten auf nur noch 1,05 Millionen. Und auch in den kommenden Jahren werden es stetig weniger werden.

Auf der anderen Seite hätte rund die Hälfte der 23 Millionen Mieterhaushalte in Deutschland Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, also ein – theoretisches – Anrecht auf den Bezug einer geförderten Sozialwohnung. Um das Wohnungsdefizit bis 2030 abzubauen, wäre es laut der Studie erforderlich, gut 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu bauen und die Zahl der Sozialwohnungen bundesweit mindestens zu verdoppeln – auf zwei Millionen. Selbst dann wäre der tatsächliche Bedarf an Sozialwohnungen noch bei Weitem nicht erreicht:

So eindrucksvoll und hilfreich die Studie bei der umfassenden Analyse der Wohnraumkrise auch ist – bei den Lösungsvorschlägen entfernt sich das „Verbändebündnis Soziales Wohnen“ kaum von der desaströsen marktwirtschaftlichen Grundkonstruktion: Mehr und schneller Geld für die Neubauförderung, verstärkter Ankauf von Belegungsrechten nach Wegfall der Sozialbindung von Wohnungen und darüber hinaus auch bei anderen Vermietern wie etwa großen, börsennotierten Immobilienkonzernen.

Also letztendlich friedliche Koexistenz mit den Profiteuren der Wohnungskrise. Und kein Wort von weitgehenden, gesetzlichen Mietenregulierungen, oder der Kopplung jeglicher Förderung an die Schaffung dauerhaft preis- und belegungsgebundener Wohnungen. Ganz zu schweigen von einem ambitionierten Neubauprogramm, das unmittelbar vom Staat finanziert (und nicht temporär „gefördert“) und von den Kommunen realisiert wird. Oder gar der Vergesellschaftung der Bestände großer Wohnungsunternehmen, für die es in Berlin jetzt einen weiteren Anlauf gibt, nachdem ein diesbezüglicher erfolgreicher

Volksentscheid im September 2021 [vom Senat nicht umgesetzt wurde](#). Entweder man definiert Wohnraumversorgung – ähnlich wie Bildung, Mobilität, Gesundheitsversorgung, Pflege, Renten etc. – als einen zentralen Bereich der staatlichen sozialen Daseinsvorsorge, oder man überlässt sie im Prinzip dem Markt und seinen renditeorientierten Akteuren und zementiert damit die dramatische Wohnraumkrise.

Titelbild: Unkas Photo/shutterstock.com 