

# PRESSE-MITTEILUNG

16. Januar 2024

## Studien-Koordination

Deutsche Gesellschaft  
für Mauerwerks- und  
Wohnungsbau | DGfM  
Christian Bruch  
DGfM-Geschäftsführer  
Kochstraße 6-7  
10969 Berlin

## Presse-Kontakt

Linda Bidner  
Tel.: 030 / 28 87 99 93  
Fax: 030 / 28 87 99 55  
E-Mail:

[Linda.Bidner@Bauen-und-Wohnen-in-Deutschland.de](mailto:Linda.Bidner@Bauen-und-Wohnen-in-Deutschland.de)  
[www.impulse-wohnungsbau.de](http://www.impulse-wohnungsbau.de)

## **Akut-Mangel: 910.000 Sozialwohnungen fehlen in Deutschland Staatsausgaben knacken 20-Milliarden-Marke: Zuschüsse fürs Wohnen 8-mal höher als Förderung von Sozialwohnungen Bündnis fordert 50 Mrd. Euro für den sozialen Wohnungsbau**

Der Staat betreibt ein Missmanagement bei der Unterstützung fürs Wohnen. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Wohnungsmarkt-Studie vom Pestel-Institut (Hannover). Das Bündnis „Soziales Wohnen“ stellte diese am heutigen Dienstag auf einer Pressekonferenz in Berlin vor. In dem Sozial-Bündnis haben sich der Deutsche Mieterbund (DMB), die IG BAU sowie die Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie (CBP) gemeinsam mit zwei Verbänden der Bauwirtschaft zusammengeschlossen.

Die Untersuchung wirft Bund und Ländern vor, die Förderung von Sozialwohnungen massiv vernachlässigt zu haben. Dadurch sei ein „dramatischer Mangel an sozialem Wohnraum in Deutschland“ entstanden: So fehlen nach Berechnungen der Wissenschaftler bundesweit aktuell mehr als 910.000 Sozialwohnungen.

„Um bedürftigen Haushalten das Wohnen überhaupt noch zu ermöglichen, ist der Staat mittlerweile gezwungen, stetig steigende Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt zu akzeptieren. Dabei zahlt er sogar Mieten, die oft deutlich über der Durchschnittsmiete liegen. Dadurch sind die notwendigen staatlichen Ausgaben für das Wohngeld und für die Kosten der Unterkunft geradezu explodiert. Am Ende profitieren davon allerdings vor allem die Vermieter“, sagt Studienleiter Matthias Günther vom Pestel-Institut.

Er nennt dazu konkrete Zahlen: Spitzenreiter bei den „Turbo-Mieten“ sei die bayerische Landeshauptstadt München. Hier lag die von den Job-Centern gezahlte Miete bei den Kosten der Unterkunft mit 19,20 Euro pro Quadratmeter rund 6,40 Euro – und damit genau 50 Prozent – über der Münchner Durchschnittsmiete. Unterm Strich bezahlt der Staat nach Berechnungen des Pestel-Instituts dadurch allein in München schon eine Millionensumme an „Mehr-Miete“ – und das Monat für Monat. Bundesweit ermittelt die Studie nur bei den Kosten der Unterkunft im Vergleich zur Durchschnittsmiete rund 700 Millionen Euro Mehrkosten pro Jahr.

## STUDIE



## BÜNDNIS



Die Studie zeigt, dass der Staat in besonders angespannten Wohnungsmärkten, in denen es an bezahlbaren Alternativen mangelt, überhöhte und damit deutlich über dem Durchschnitt liegende Mieten bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft zahlt. „Es liegt damit nahe, dass dort, wo sich Mieterhöhungsspielräume auftun, ein Teil der Vermieter diese auch nutzt“, so das Bündnis „Soziales Wohnen“. Diese Spielräume müssten durch effektives Mietrecht dringend begrenzt werden.

Insgesamt hat der Staat nach Angaben der Wissenschaftler im vergangenen Jahr erstmals mehr als 20 Milliarden Euro an Sozialausgaben für die Unterstützung bedürftiger Menschen beim Wohnen ausgegeben: gut 15 Milliarden Euro für die Kosten der Unterkunft, die überwiegend von den Job-Centern gezahlt werden. Und zusätzlich über 5 Milliarden Euro für das Wohngeld. Dagegen lagen die Ausgaben von Bund und Ländern für den sozialen Wohnungsbau in den letzten Jahren lediglich bei unter 2,5 Milliarden Euro pro Jahr, so die Studie.

„Die Sozialausgaben fürs Wohnen sind damit 8-mal so hoch wie die Förderung für den Neubau von Sozialwohnungen. Das ist ein deutliches Missverhältnis. Vor allem der Bund hat hier seit Jahrzehnten ein Missmanagement betrieben: Er hat den Sozialwohnungsbau – also die Objektförderung – bis vor kurzem auf ein Minimum heruntergefahren und damit drastisch steigende Ausgaben für die Kosten der Unterkunft und für das Wohngeld – also für die Subjektförderung – provoziert“, so Pestel-Institutsleiter Günther.

Gegensteuern könne der Staat nur, wenn er jetzt anfangen, „massiv in die Schaffung von deutlich mehr Sozialwohnungen“ zu investieren. „Denn jede einmalige Förderung, durch die eine neue Sozialwohnung entsteht, erspart dem Staat erhebliche Summen, die er sonst auf Dauer für Mietzahlungen ausgeben müsste. Das ist eine einfache Rechnung, die vor allem der Bund spätestens dann beherrschen muss, wenn die Sozialausgaben durch die Decke gehen: nämlich jetzt“, so Matthias Günther.

Die Botschaft, die das Bündnis „Soziales Wohnen“ damit im Endspurt der Beschlüsse zum Bundeshaushalt 2024 platziert, ist klar: „Die beste Kostenbremse bei der Subjektförderung ist eine rasche und entschlossene Objektförderung.“ Die konkrete Forderung dazu: Bund und Länder sollen umgehend 50 Milliarden Euro für die Förderung von sozialem Wohnraum bereitstellen. Nur so könne es gelingen, dem Ampel-Ziel, 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr neu zu bauen, wenigstens ein Stück näher zu kommen – und damit „ein Regierungsversprechen nicht komplett zu brechen“.

Sozialwohnungsbau sei eine Aufgabe, die dauerhaft – über Legislaturperioden hinweg – abgesichert werden müsse. „Daher muss der soziale Wohnungsbau als gesamtgesellschaftliche Aufgabe grundgesetzlich abgesichert und von der Schuldenbremse ausgenommen werden“, fordert das Bündnis „Soziales Wohnen“.

Darüber hinaus fordert das Bündnis „Soziales Wohnen“ eine Steuerreduzierung für den sozialen Wohnungsbau: Für den Neubau von Sozialwohnungen sollen künftig lediglich 7 statt – wie bisher – 19 Prozent Mehrwertsteuer fällig werden.

Außerdem soll ein Sonderbudget „Sozialer Wohnungsbau“ geschaffen und gezielt dort eingesetzt werden, wo der Mangel an Sozialwohnungen besonders hoch ist. Spitzenreiter seien hier Baden-Württemberg (206.000 fehlende Sozialwohnungen), Bayern (195.000), Berlin (131.000) und Niedersachsen (109.000).

Von dem Sonderbudget würden Städte und Regionen profitieren, in denen der Staat heute gezwungen ist, überdurchschnittlich hohe Mieten für bedürftige Haushalte zu zahlen, die er beim Wohnen unterstützt. Das Bündnis fordert damit „Treffsicherheit bei der sozialen Wohnraumförderung statt Gießkannenprinzip“.

Außerdem warnen die Bündnispartner den Bund, „weiterhin wertvolle Zeit verstreichen zu lassen“: Das Defizit bei den Sozialwohnungen sei „ein ebenso drastisches wie akutes Problem“. Deshalb komme es darauf an, die für die Jahre 2026 und 2027 geplanten Mittel „unbedingt jetzt für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen“. Der Sozialwohnungsmangel sei „kein Übermorgen-Problem“.

Das Bündnis fordert darüber hinaus eine feste „Sozial-Quote“ bei der Vergabe von Sozialwohnungen: Bundesweit soll es künftig in allen Kommunen „Wohn-Härtefallkommissionen“ geben, die über ein 10-Prozent-Kontingent der zu vergebenen Sozialwohnungen entscheiden. Damit werde vor Ort die Berücksichtigung sozialer Kriterien bei Wohnungsvergaben garantiert. Benachteiligte Menschen – insbesondere Menschen mit Behinderung – hätten dadurch „endlich wieder eine Chance, auf dem Wohnungsmarkt Fuß zu fassen“, so das Bündnis. Außerdem soll ab sofort ein Kontingent von mindestens 10 Prozent der Sozialwohnungen, die pro Jahr neu gebaut werden, Menschen mit Behinderung bereitgestellt werden. Hierbei gehe es um kleine und barrierearme Wohnungen.

#### Hinweise für die Redaktionen

- **Digitale Pressemappe**

Die komplette digitale Pressemappe mit den Charts der PK (Länder-Zahlen), der Studie „Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland“ vom Pestel-Institut (Länder-Zahlen) und den Forderungen des Bündnisses „Soziales Wohnen“ steht online zum Download bereit:

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

- **Bündnis „Soziales Wohnen“**

In dem Bündnis „Soziales Wohnen“ haben sich der Deutsche Mieterbund (DMB), die Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie (CBP) und die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) zusammengeschlossen. Bündnispartner sind darüber hinaus die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) als Dachverband der Mauersteinindustrie sowie der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB).