BUNDESVERBAND DEUTSCHER BAUSTOFF-FACHHANDEL E.V.

presse|mitteilung

Berlin | 26. August 2026

Wissenschaftliche Begleitung
pestel INSTITUT
Forschungsschwerpunkte:
Wirtschaft | Wohnungsbau | Wohnungsmärkte

„Bau-Monitor 2026“: Aktuell fehlen 1,35 Mio. Wohnungen in Deutschland

1 Prozent Wohlstandsverlust durch Wohnungsbau-Absturz – Bundesregierung ignoriert Wohnungsbau als Wachstumsmotor

Baustoff-Fachhandel fordert „Dynamik-Paket ‚Wohnen macht Wirtschaft‘“

Noch nie steckte Deutschland beim Bauen und Wohnen in einer so tiefen Krise: Das Wohnungsdefizit verharrt auf einem Rekordhoch. Aktuell fehlen bundesweit 1,35 Millionen Wohnungen. Gleichzeitig lässt die Bundesregierung den Wohnungsbau weiter abstürzen. Dadurch geht ein erhebliches Wirtschaftswachstum verloren: Das kostet Deutschland unmittelbar 0,6 Prozent beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) und in der Folge einen Wohlstandsverlust von insgesamt mindestens 1 Prozent. Das geht aus dem „Bau-Monitor 2026“ hervor, den das Pestel-Institut am Mittwoch auf einer Pressekonferenz in Berlin vorgestellt hat.

Darin haben die Wissenschaftler im Auftrag des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) die aktuelle Lage auf dem Bau und den Wohnungsmärkten in Deutschland untersucht. Sie sprechen von einer „fatalen Situation“. Deutschland erlebe einen Zustand, den es so noch nie gegeben habe: „Es werden so viele Wohnungen gebraucht wie lange nicht. Und es werden so wenige Wohnungen gebaut wie lange nicht. Beides kommt zusammen: Das ist toxisch – das ist Marktversagen. Die Folge ist der Kollaps auf dem Wohnungsmarkt“, sagt Matthias Günther vom Pestel-Institut.

Botschaft ans Kanzleramt: Mehr Wachstum nur mit mehr Wohnungsbau

Der Studienleiter und Chef-Ökonom übt dabei heftige Kritik an der Bundesregierung: „Den Wohnungsbau so abstürzen zu lassen, ist sowohl sozial als auch ökonomisch unverantwortlich.“ Schließlich hänge die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands ganz entscheidend am Wohnungsbau. Der Bund müsse den Neubau von Wohnungen als strategische Aufgabe begreifen, wenn Deutschland wieder auf einen Wachstumspfad kommen solle: „Wirtschaftswachstum funktioniert nur mit mehr Wohnungsbau. Das ist die Botschaft, die ganz offensichtlich weder im Bundeskanzleramt noch im Bundesfinanzministerium bislang angekommen ist. Anders lässt es sich kaum erklären, warum die Bundesregierung auf den Einbruch beim Neubau, der in diesem Jahr einen neuen Tiefpunkt erreichen wird, nicht reagiert“, sagt der Leiter des Pestel-Instituts, Matthias Günther. Die Prognose beim Wohnungsneubau für 2026 liege bei lediglich nur noch rund 185.000 Wohnungen (ifo-Institut).

In nur 2 Jahren: 84.600 Wohnungen und 9 Mio. Quadratmeter Wohnfläche weniger gebaut

Der „Bau-Monitor 2026“ macht die wirtschaftliche Bedeutung des Wohnungsbaus konkret: Im vergangenen Jahr wurden bundesweit rund 84.600 Wohnungen – und damit über 9 Millionen Quadratmeter Wohnfläche – weniger gebaut als noch zwei Jahre zuvor (NRW: 10.720 Wohnungen weniger – 1,17 Mio. m², Bayern: 18.750 Wohnungen weniger – 2,06 Mio. m², Baden-Württemberg: 12.270 Wohnungen weniger – 1,38 Mio. m²).

Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel | BDB
Am Weidendamm 1a | 10117 Berlin | 030 / 59 00 99 576 | info@bdb-bfh.de
Presse-Kontakt: Linda Bidner
030 / 28 87 99 93 | presse@bauen-und-wohnen-in-deutschland.de

Wohnungsbau-Ausfall: 0,6 Prozent weniger BIP und 1 Prozent Wohlstandsverlust

Die Folge: Allein den Bau trifft damit in nur zwei Jahren – vom letzten „starken Baujahr“ 2023 bis zum Tiefpunkt der Bautätigkeit in 2025 – ein Netto-Umsatzverlust von rund 26,9 Milliarden Euro (NRW: 3,25 Mrd. Euro, Bayern: 7,1 Mrd. Euro, Baden-Württemberg: 4,5 Mrd. Euro), so das Pestel-Institut. Das wiederum habe das Wirtschaftswachstum bundesweit nach unten gedrückt: Der Rückgang beim Wohnungsbau hat 0,6 Prozentpunkte beim Bruttoinlandsprodukt gekostet, so die Berechnung der Wissenschaftler.

Außerdem habe der Wohnungsbau-Ausfall dem Staat enorme Einnahmeverluste beschert: Allein bei der Umsatzsteuer habe er im vergangenen Jahr 5,1 Milliarden Euro und bei der Grunderwerbsteuer 1,9 Milliarden Euro weniger eingenommen als dies bei einer noch stabilen Bautätigkeit von rund 300.000 Wohneinheiten pro Jahr der Fall gewesen wäre. Dazu kommen, so die Wissenschaftler vom Pestel-Institut, Arbeitsplätze, die durch den Absturz des Wohnungsbaus verloren gegangen sind. „Ebenso freie Stellen, die in Boom-Regionen nicht besetzt werden können, da Wohnungen fehlen“, so Matthias Günther. Der Ökonom ermittelt einen Wohlstandsverlust von insgesamt mindestens 1 Prozent, den Deutschland durch den massiven Rückgang beim Wohnungsbau innerhalb von nur zwei Jahren verkraften musste.

Jeder Zehnte arbeitet in Bau- und Immobilienwirtschaft

„Dabei kann der Wohnungsbau sogar zum wirtschaftlichen Rettungsanker werden. In ihm steckt ein enormes Potenzial“, sagt Pestel-Studienleiter Matthias Günther. Deutschland nutze dieses allerdings nicht: „Eigentlich müsste Schwarz-Rot durch die aktuelle Wirtschaftskrise und durch die Wohnungsnot gleich doppelt alarmiert sein: Die Bundesregierung müsste den Wohnungsbau zum wichtigsten Motor der Binnenkonjunktur machen. Genau das passiert allerdings nicht. Der Bund verschenkt die Chance auf mehr Wohnungen und mehr Wachstum.“ Immerhin gehe es bei der Bau- und Immobilienwirtschaft um eine relevante Branche. „Mehr als jeder 10. Beschäftigte arbeitet in diesem Bereich: 4,73 Millionen Menschen – überwiegend mit Vollzeitjobs. Das sind mehr als doppelt so viele wie in der gesamten Gastronomie und Hotellerie in Deutschland, wo es außerdem viele Minijobber gibt“, so Matthias Günther.

Wohnungsknappheit als Wirtschaftsbremse

Wie dringend der Bedarf an Wohnungen sei, zeige die Beschäftigungsentwicklung: Sie sei in den vergangenen 15 Jahren bundesweit um über ein Viertel gestiegen. „Boom-Region Nummer 1 ist dabei Berlin: Mit einem Plus von nahezu 50 Prozent hat die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Hauptstadt enorm zugelegt. Entsprechend katastrophal ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt, da der Neubau in Berlin bei Weitem nicht mitgezogen hat. Aktuell fehlen in Berlin mindestens 58.000 Wohnungen“, so Günther. In Hamburg sei die Beschäftigung seit 2010 um gut 32 Prozent (NRW: gut 26 Prozent, Bayern: knapp 31 Prozent, Baden-Württemberg: 27 Prozent) nach oben gegangen. Aktuell fehlen in der Hansestadt nach Berechnungen des Pestel-Instituts im „Bau-Monitor“ 23.000 Wohnungen (Wohnungsdefizit NRW: 364.000; Bayern: 220.000, Baden-Württemberg: 201.000).

Die Wohnungsknappheit entwickelt sich nach Angaben des Pestel-Instituts auch in einem weiteren Punkt immer mehr zur Wachstumsbremse – genauer gesagt, zur Beschäftigungsbremse. Die Wissenschaftler haben dabei die 1,15 Millionen Arbeitsplätze im Blick, die als offene Stellen bei der Arbeitsagentur gemeldet sind. Gerade in Großstädten und Metropolregionen werde es immer schwieriger, frei werdende Arbeitsplätze vor allem in unteren Einkommensgruppen neu zu besetzen. Betroffen seien vor allem wirtschaftlich starke Regionen in Baden-Württemberg, Bayern und Hessen sowie in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg. „Dort hapert es am Wohnungsangebot: Menschen ziehen nicht zum neuen Arbeitsort, wenn sie dort keine Wohnung finden, die sie sich auch leisten können. Oder anders gesagt: Arbeits- und Wohnungsmarkt matchen nicht mehr. Auch das drückt enorm aufs Wirtschaftswachstum und bedeutet Wohlstandsverlust“, sagt der Leiter des Pestel-Instituts, Matthias Günther.

Massives Arbeitskräfte-Problem

Der Wirtschaftsstandort Deutschland verliere selbst für zugewanderte Arbeitskräfte an Attraktivität: „Gerade Polen, Bulgaren und Rumänen gehen zum ersten Mal wieder verstärkt in ihre Heimatländer zurück“, so Günther. Das sei eine „deutliche Warnung“ und lasse auf eine sinkende Attraktivität des Standorts Deutschland schließen. Dabei werde der Bedarf an Arbeitskräften in den kommenden zwölf Jahren erheblich steigen. „Denn dann gehen 400.000 Beschäftigte – die Baby-Boomer nämlich – pro Jahr mehr in Rente als junge Menschen ins Erwerbsleben nachrücken“, sagt Studienleiter Günther. Damit komme auf die Wirtschaft ein „massives Arbeitskräfte-Problem“ zu: „Ohne Zuzug lässt sich das nicht lösen. Wenn Deutschland seine Wirtschaftskraft auch nur annähernd halten will, dann geht das nur mit Zuwanderung aus dem Ausland“, so Matthias Günther.

Besonders drastisch sei die Situation in Sachsen-Anhalt. Dort liege die Zahl der Sterbefälle – gemessen an den Geburten – bundesweit am höchsten: nämlich beim 2,6-Fachen der Geburten. „Es wird entscheidend sein, was Sachsen-Anhalt macht, um vom Land der Frühaufsteher nicht zum Land der Rentner zu werden. BIP-Kraft liefern schließlich nur Frühaufsteher mit Job, nicht früh aufstehende Rentner“, so Ökonom Matthias Günther.

Staat zahlt 53 Prozent mehr bei KdU-Mieten

Der „Bau-Monitor 2026“ ist eine Warnung an den Bund und die Länder: Wohnungsmangel führe zu überbelegten Wohnungen und explodierenden Mieten. „Beides schürt sozialen Frust und politische Unzufriedenheit“, so Günther. Pikant sei, dass der Staat selbst seit Jahren die Mieten spürbar mit beeinflusse: Jobcenter würden die Kosten der Unterkunft (KdU) übernehmen und hätten dabei eine „auffällig hohe Preis-Akzeptanz“ entwickelt. So seien die Netto-Kaltmieten, die der Staat als Kosten der Unterkunft übernehme, seit 2015 bis heute um über 53 Prozent „rasant nach oben geschossen“. Dagegen habe die Inflation im gleichen Zeitraum um 32 Prozent zugelegt.

„Im bundesweiten Schnitt akzeptiert der Staat damit mittlerweile eine Miete von 8,49 Euro pro Quadratmeter im Monat – und das für das untere Wohnungssegment: also für einfache Wohnungen“, erklärt Pestel-Institutsleiter Günther. Der Staat habe damit „selbst kräftig an der Mietpreisspirale gedreht“: „Er ist zu einem Mietentreiber in Deutschland geworden“, so der Ökonom. Besonders drastisch seien die KdU-Mieten seit 2025 in Hamburg (um 114 Prozent auf heute 15,48 Euro/m²), Baden-Württemberg (um 72 Prozent auf heute 11,08 Euro/m²) und Bayern (um 70 Prozent auf heute 11,22 Euro/m²) nach oben gegangen.

Branche fordert „Dynamik-Paket ‚Wohnen macht Wirtschaft‘“

Um mehr Wohnungen zu schaffen und damit das Wachstum anzukurbeln, spricht sich das Pestel-Institut für eine „Wirtschaftsoffensive Wohnungsbau“ aus. Eine Forderung, die der Branche und damit denen, die in der Baupraxis arbeiten, den Rücken stärkt: „Ansonsten rutscht der Wohnungsbau Tag für Tag weiter ab“, sagt die Präsidentin des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB), Katharina Metzger. Unternehmen der Bauwirtschaft gerieten aktuell zunehmend in wirtschaftliche Bedrängnis.

„Immer mehr Neubau-, Sanierungs- und Investitionsvorhaben werden zusammengestrichen oder ganz begraben. Immer mehr Baugenehmigungen verschwinden in den Schubladen. Die Folge: Der Bau und die Baustoffherstellung müssen Kapazitäten abbauen. Fachkräfte gehen von Bord – und kommen auf absehbare Zeit auch nicht wieder zurück. Es wird – ganz sicher – weitere Insolvenzen geben“, warnt Michael Knüppel vom Präsidium des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel.

Dessen Präsidentin fordert deshalb von der Bundesregierung ein „Dynamik-Paket ‚Wohnen macht Wirtschaft‘“. „Der Bund darf keine Zeit mehr verlieren. Er muss den schwer angeschlagenen Wohnungsbau jetzt massiv unterstützen – den Neubau und die Sanierung“, so BDB-Präsidentin Katharina Metzger.

Konkret gehe es um „eine effektive und milliardenschwere Unterstützung des Neubaus“. Der Bund müsse dem Wohnungsbau eine verlässliche Perspektive geben. „Denn Wohnungsbau ist – gerade bei Mehrfamilienhäusern – ein auf Jahre angelegter Prozess. Es ist daher fatal, politisch immer nur in Haushaltsjahren zu denken. Wohnungsbau funktioniert nicht per Knopfdruck“, sagt Katharina Metzger.

Kürzungen der Förderung treiben Betriebe in Existenzkrise

Genau das habe diese Bundesregierung noch nicht verstanden. „Denn dem Wohnungsbau mal eben, wie es jetzt passiert, für das kommende Jahr erneut die Förderung zu kürzen, ist die Überdosis Gift für das Bauen und Wohnen in Deutschland, die viele Unternehmen der Bauwirtschaft in die Existenzkrise treiben wird“, so Katharina Metzger.

Stattdessen sollte die Bundesregierung bereit sein, den „Wohnungsbau in Schwung zu bringen und damit die gesamte Wirtschaft anzukurbeln“, fordert Michael Knüppel vom Präsidium des Baustoff-Fachhandels. Das müsse für den dringend notwendigen bezahlbaren Mietwohnungsbau und für den Neubau von Sozialwohnungen gelten. Aber insbesondere auch für die von Schwarz-Rot versprochene Unterstützung des Wohneigentums. „Aktuell stürzt die Zahl neu gebauter Ein- und Zweifamilienhäuser enorm ab. Damit platzt der Traum von den eigenen vier Wänden – gerade bei den 25- bis 45-Jährigen“, so Michael Knüppel.

Tempo für das „Gebäudetyp-E-Gesetz“

Der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel fordert darüber hinaus mehr Tempo beim „Gebäudetyp-E-Gesetz“. Darauf warte die Branche bereits lange. „Dabei geht es darum, Bauen deutlich einfacher zu machen – ohne überflüssigen Schnick-Schnack. Und das rechtlich auf feste Füße zu stellen. Also darum, künftig deutlich günstiger bauen zu können – ohne überzogene Normen und Auflagen. Um eine deutliche Reduzierung bei übertriebenen Klimaschutzmaßnahmen und beim Schallschutz zum Beispiel“, so BDB-Präsidentin Katharina Metzger.

Keine Genehmigung mehr für Mehrfamilienhäuser bis 12 Wohneinheiten

Außerdem fordert der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel, bei Mehrfamilienhäusern bis zu 12 Wohneinheiten künftig auf eine Baugenehmigung zu verzichten. Vorausgesetzt, der Bauherr stimmt zu, sich an die Vorgaben im jeweiligen B-Plan zu halten. „Das spart viel Zeit und Kosten. Das wäre ein echter Bau-Turbo für den Mietwohnungsbau, der außerdem bundesweit funktionieren würde“, so Katharina Metzger.

Bundes-Statistik für Baustarts

Zudem fordert der Verband eine monatliche „Bundesstatistik der Baubeginne“. Es sei wichtig, genau zu wissen, für wie viele Wohnungen der Bau neu begonnen habe. Denn diese würden in der Regel auch fertiggestellt. Bei Baugenehmigungen, die bereits bundesweit statistisch erfasst werden, sei dies anders: „In einer Baugenehmigung kann keiner wohnen. Es können fünf lange Jahre vergehen, bis aus einer Baugenehmigung eine Wohnung wird. Außerdem wird längst nicht aus jeder Baugenehmigung am Ende auch eine Wohnung“, so BDB-Präsidentin Katharina Metzger. Die bereits geführte Statistik über fertiggestellte Wohnungen ziehe zwar jeweils eine Neubau-Bilanz vom Vorjahr. Diese sei aber ungeeignet, die Neubauaktivität – mit wohnungsbaupolitischen Instrumenten – aktuell und damit flexibel zu steuern.

Hinweise für die Medien

- Auf der Homepage steht die **Pressemappe zum Download** bereit – mit dem „Bau-Monitor 2026“ vom Pestel-Institut und den Charts der Studien-Präsentation – mit allen Länder-Zahlen.
  - **Download-Link: www.bauen-und-wohnen-in-deutschland.de/pressemappe**
- Für Rückfragen und Interviews nutzen Sie bitte die **Medien-Hotline zum „Bau-Monitor 2026“:**
  - **0160 - 200 85 29**