

Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen
6.-8. Oktober 2025 | Messe München



EXPO REAL Wohnstudie 2025

Wohnen im Lebenszyklus

beauftragt von der EXPO REAL
erstellt durch das Pestel Institut GmbH

6. Oktober 2025

exporeal.net



Agenda

1. Ziele der Arbeiten
2. Das Besondere des Gutes "Wohnen"
3. Wohnungsmarktsituation in Deutschland
4. Wohnen und Wirtschaft
5. Wie wohnt Deutschland?
6. Erwartungen für die nächsten Jahre
7. Fazit



Das Besondere des Gutes „Wohnen“

EXPO REAL Wohnstudie 2025 – Wohnen im Lebenszyklus, erstellt durch das Pestel Institut



Das Besondere des Gutes „Wohnen“

Wohnungen sind immobil und extrem langlebig:

- Ein Marktausgleich zwischen den Regionen ist nicht möglich,
- ein Marktausgleich durch Importe und Exporte ist nicht möglich,
- die quantitative Änderung des Angebots ist sehr gering (gegenwärtig bei 0,5 %/a).

Die Wohnung ist der Lebensmittelpunkt der Menschen und von existenzieller Bedeutung für die Bürger:

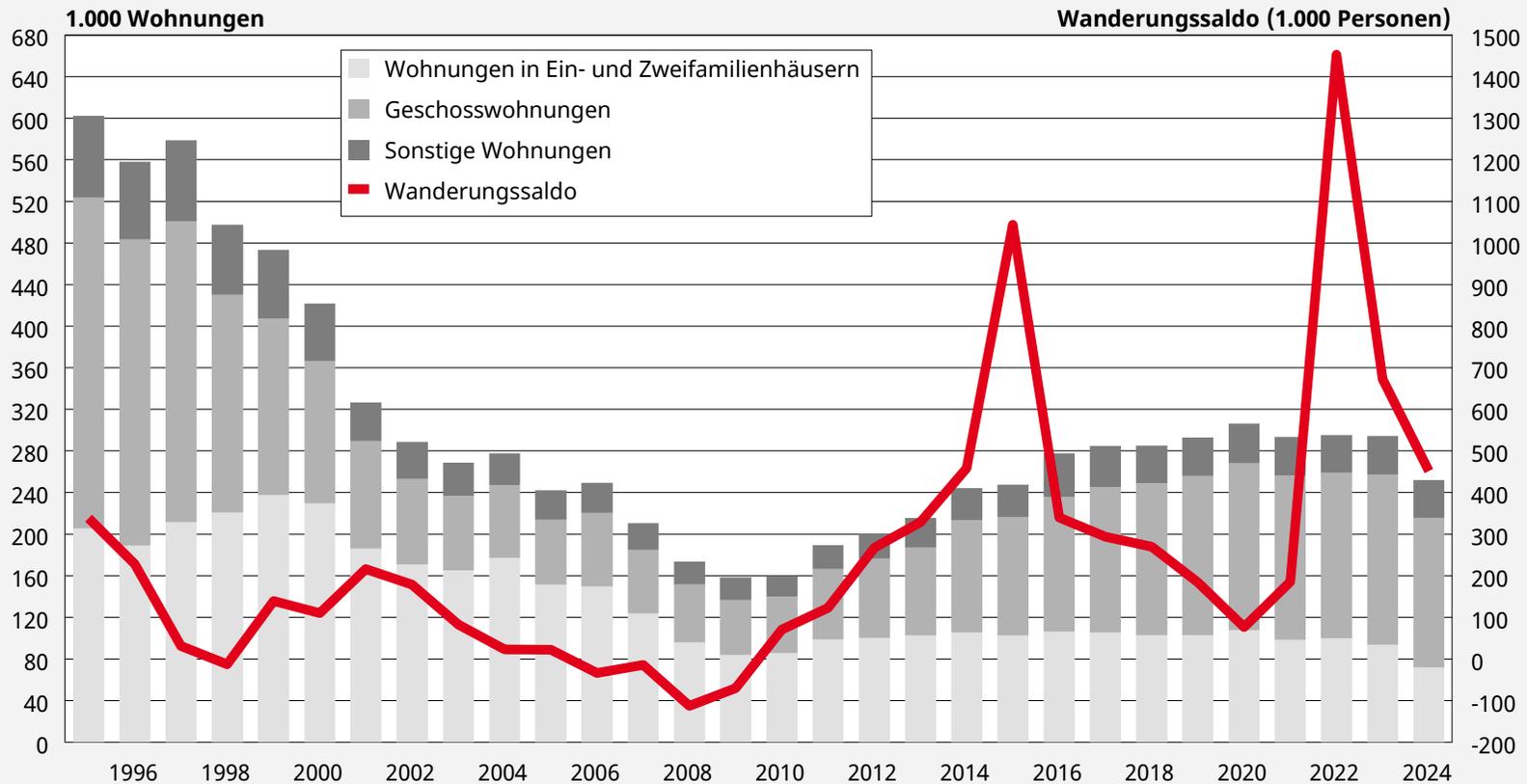
- Wer schlecht wohnt, fühlt sich schlecht regiert.
- Wohnungsmangel senkt die Fluktuation und führt zum Erstarren der Wohnungsmärkte.
- Wohnungsmangel führt unmittelbar zu Preiserhöhungen bei den Angeboten.
- Die Differenz von Angebots- und Bestandsmieten wächst bei Wohnungsmangel.
- Wohnungsüberhänge führen zum Verfall von Bausubstanz.
- Die Preisreaktion des Angebots auf Wohnungsüberhänge ist wesentlich träger oder bleibt sogar aus.

Wohnungsmarkt- situation in Deutschland

EXPO REAL Wohnstudie 2025 – Wohnen im Lebenszyklus, erstellt durch das Pestel Institut



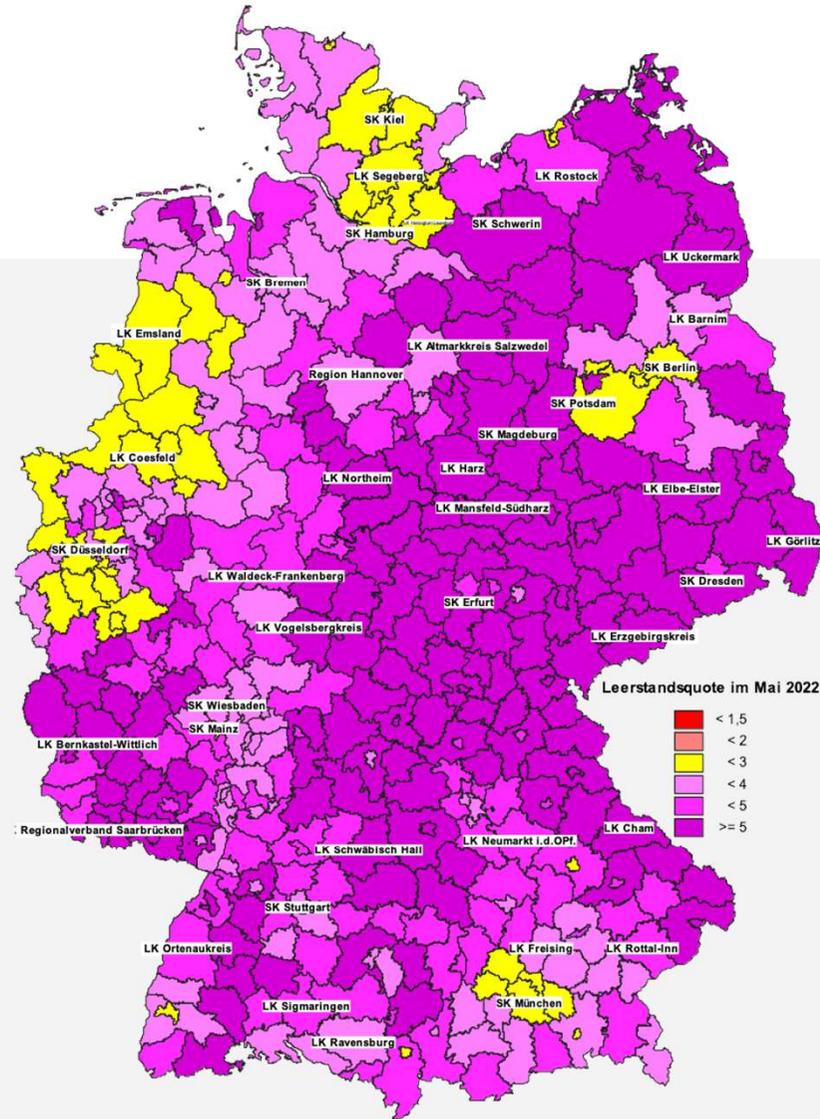
Wohnungsbau in Deutschland von 1995 bis 2024 im Vergleich zum Wanderungssaldo



Wohnungsmarkt Deutschland



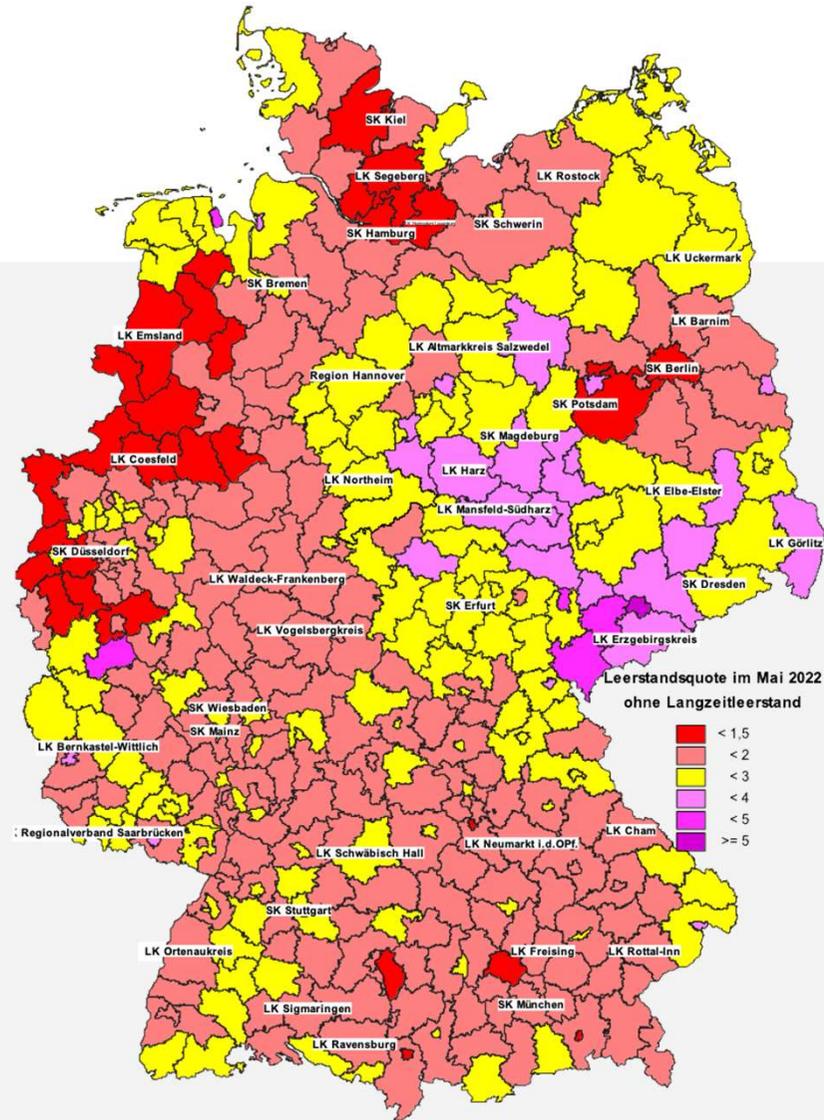
Leerstandsquoten in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands im Mai 2022



Wohnungsmarkt Deutschland



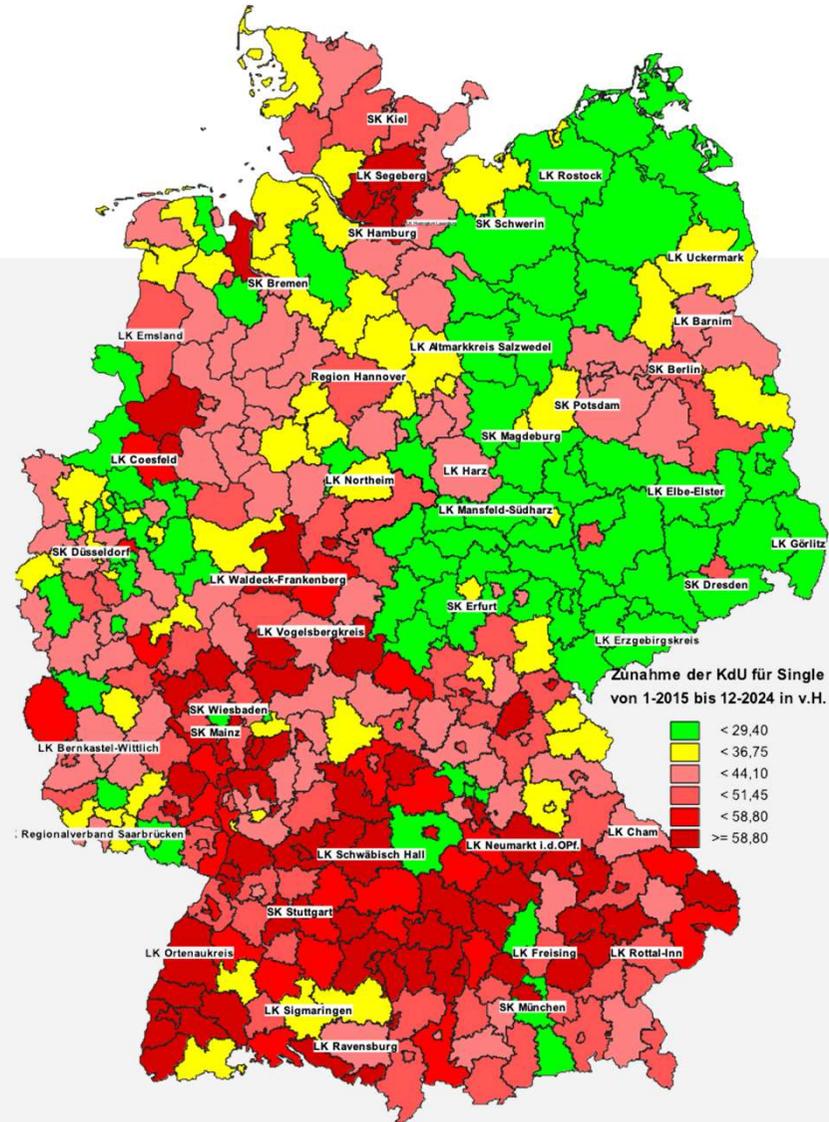
Leerstandsquoten ohne Berücksichtigung der bereits seit zwölf Monaten und länger leerstehenden Wohnungen in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands im Mai 2022



Wohnungsmarkt Deutschland



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



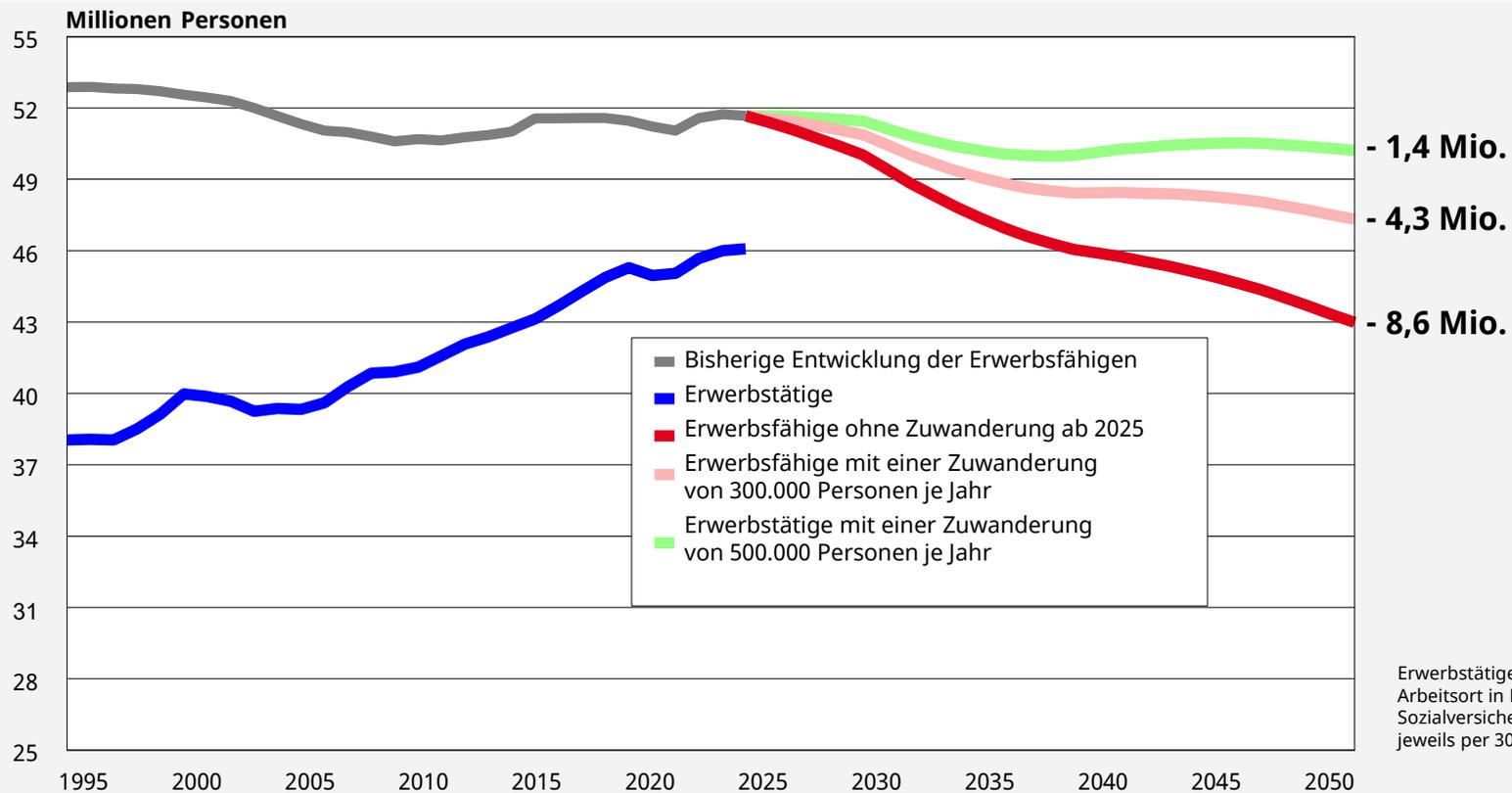
Wohnen und Wirtschaft

EXPO REAL Wohnstudie 2025 – Wohnen im Lebenszyklus, erstellt durch das Pestel Institut



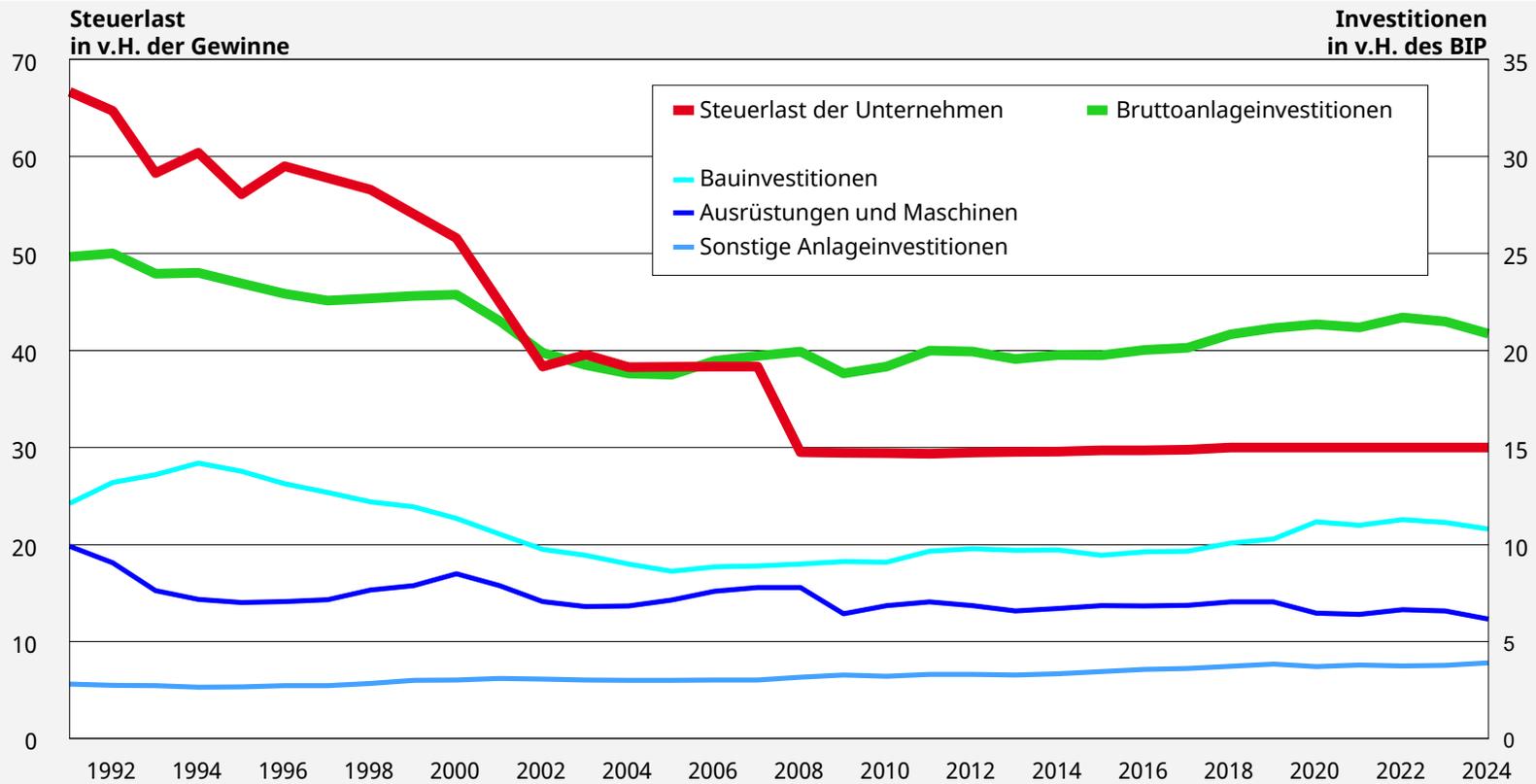
Entwicklung der Zahl an Erwerbsfähigen, Erwerbstätigen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland 2024

und der Erwerbsfähigen bei unterschiedlichen Wanderungsansätzen in der Perspektive bis 2050



Entwicklung des Anteils der Investitionen am Bruttoinlandprodukt

im Vergleich mit dem Steuersatz auf Unternehmensgewinne von 1991 bis 2024

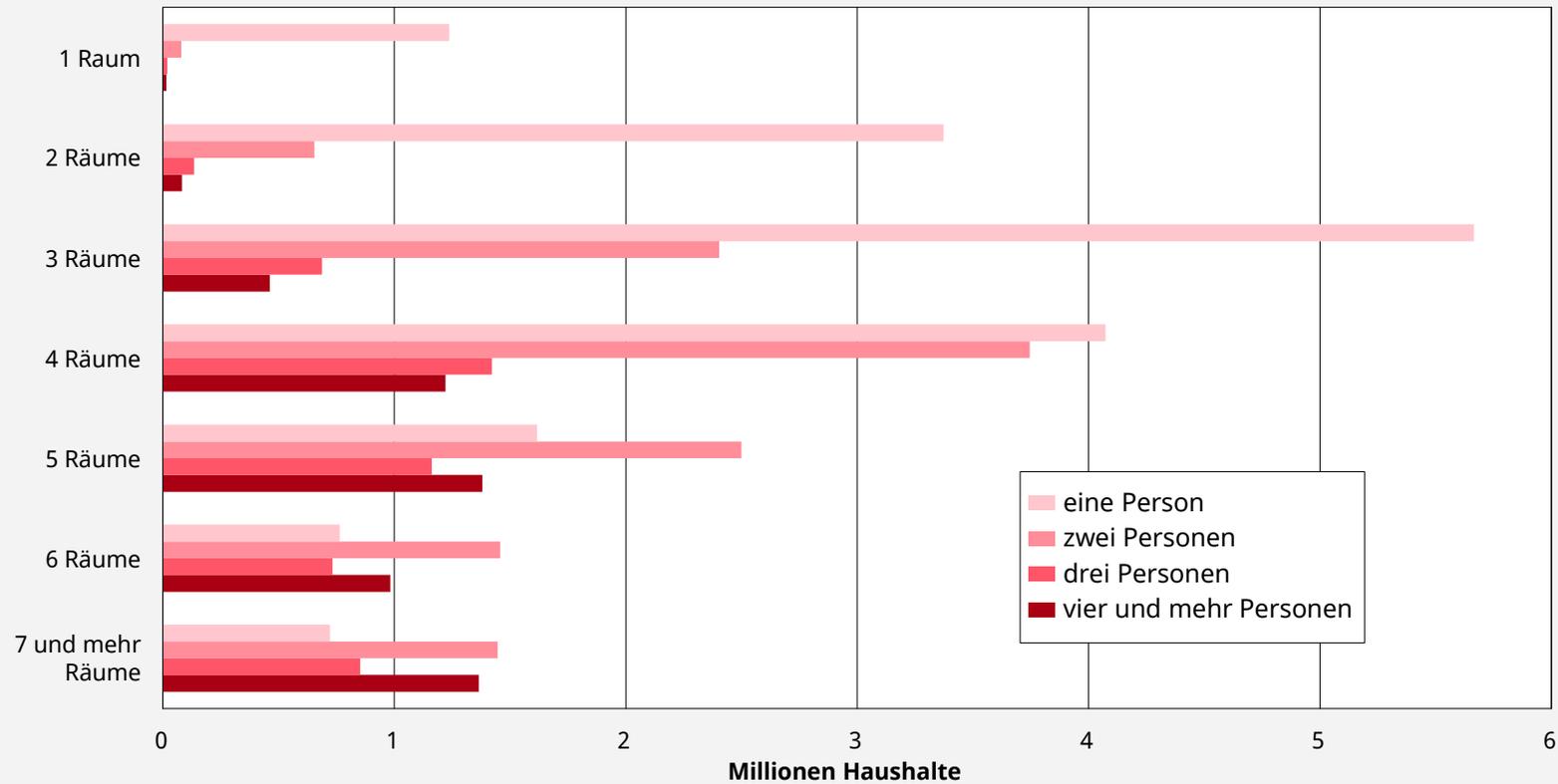


Wie wohnt Deutschland?

EXPO REAL Wohnstudie 2025 – Wohnen im Lebenszyklus, erstellt durch das Pestel Institut



Haushalte nach der Haushaltsgröße und der bewohnten Wohnung nach der Raumzahl im Mai 2022

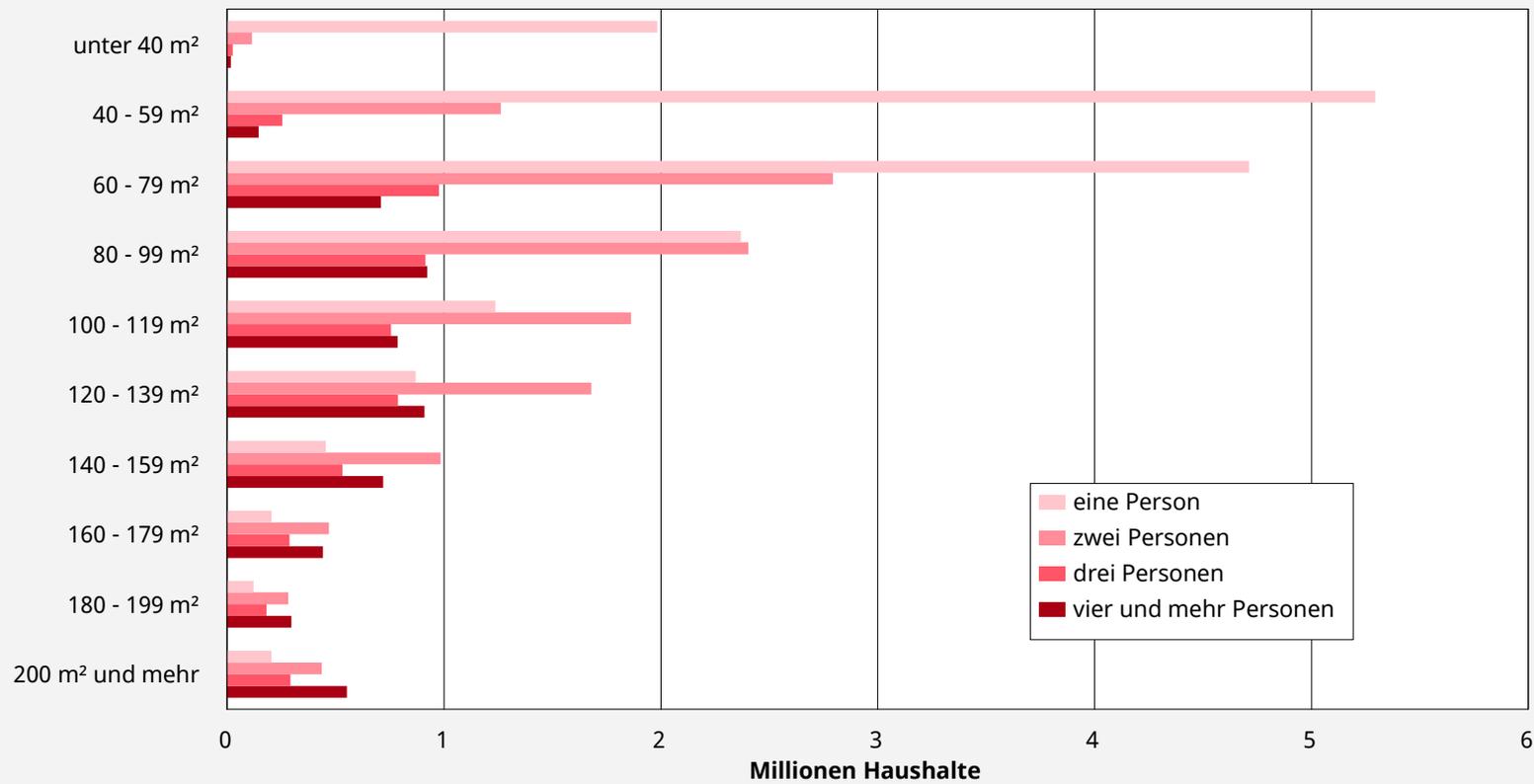


Wohnungen nach der Zahl der Räume und Haushalte

nach der Zahl der Personen im Haushalt im Mai 2022

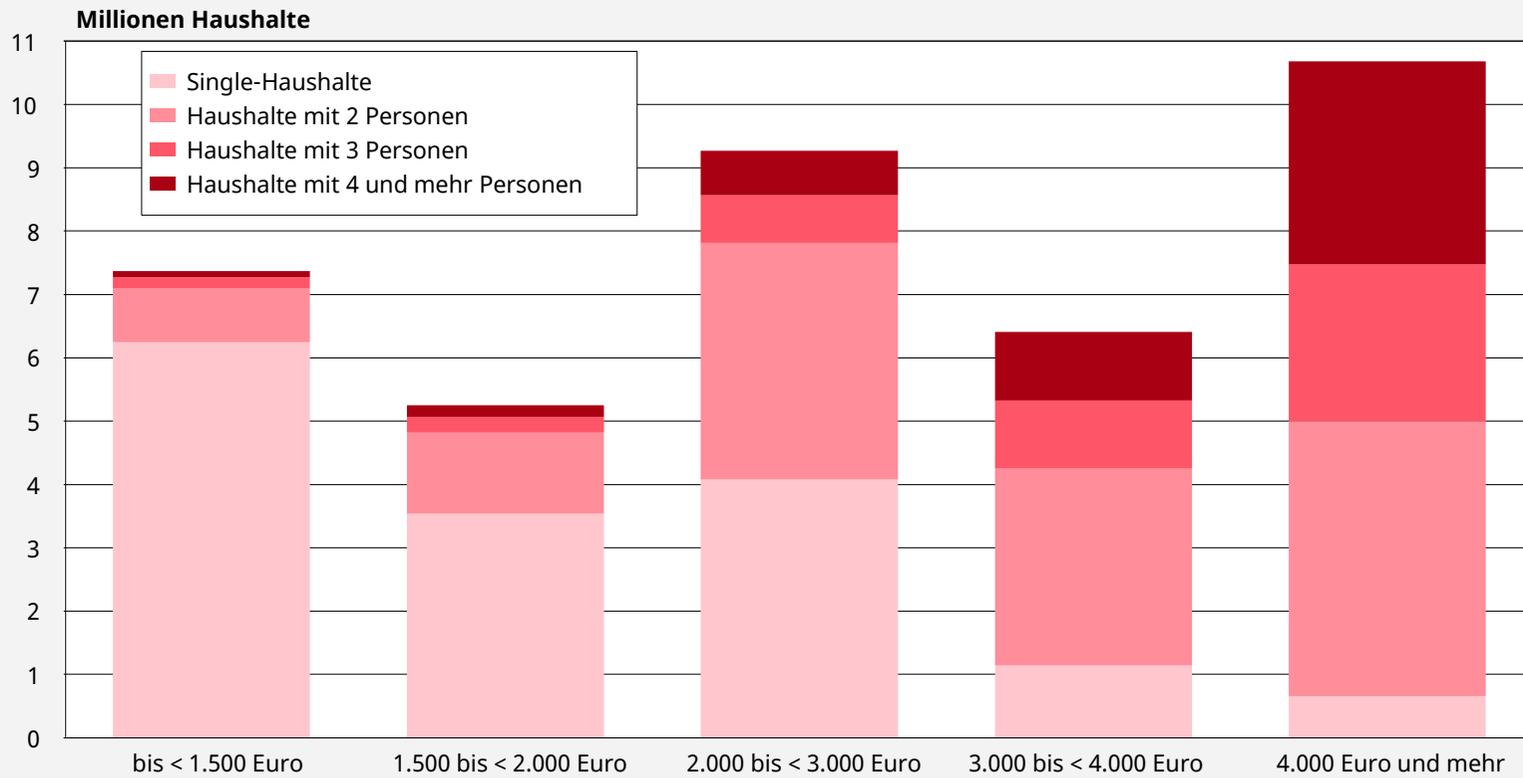
Raumzahl in der Wohnung	1.000 Wohnungen	Personen im Haushalt	1.000 Haushalte
1 oder 2 Räume	6.199	1 Person	17.446
3 Räume	9.952	2 Personen	12.283
4 Räume	11.223	3 Personen	5.004
5 Räume	7.039	4 Personen	3.669
6 Räume	4.121	5 Personen	1.199
7 Räume	4.573	6 und mehr Personen	634

Haushalte nach der Haushaltsgröße und der bewohnten Wohnung nach der Wohnfläche im Mai 2022



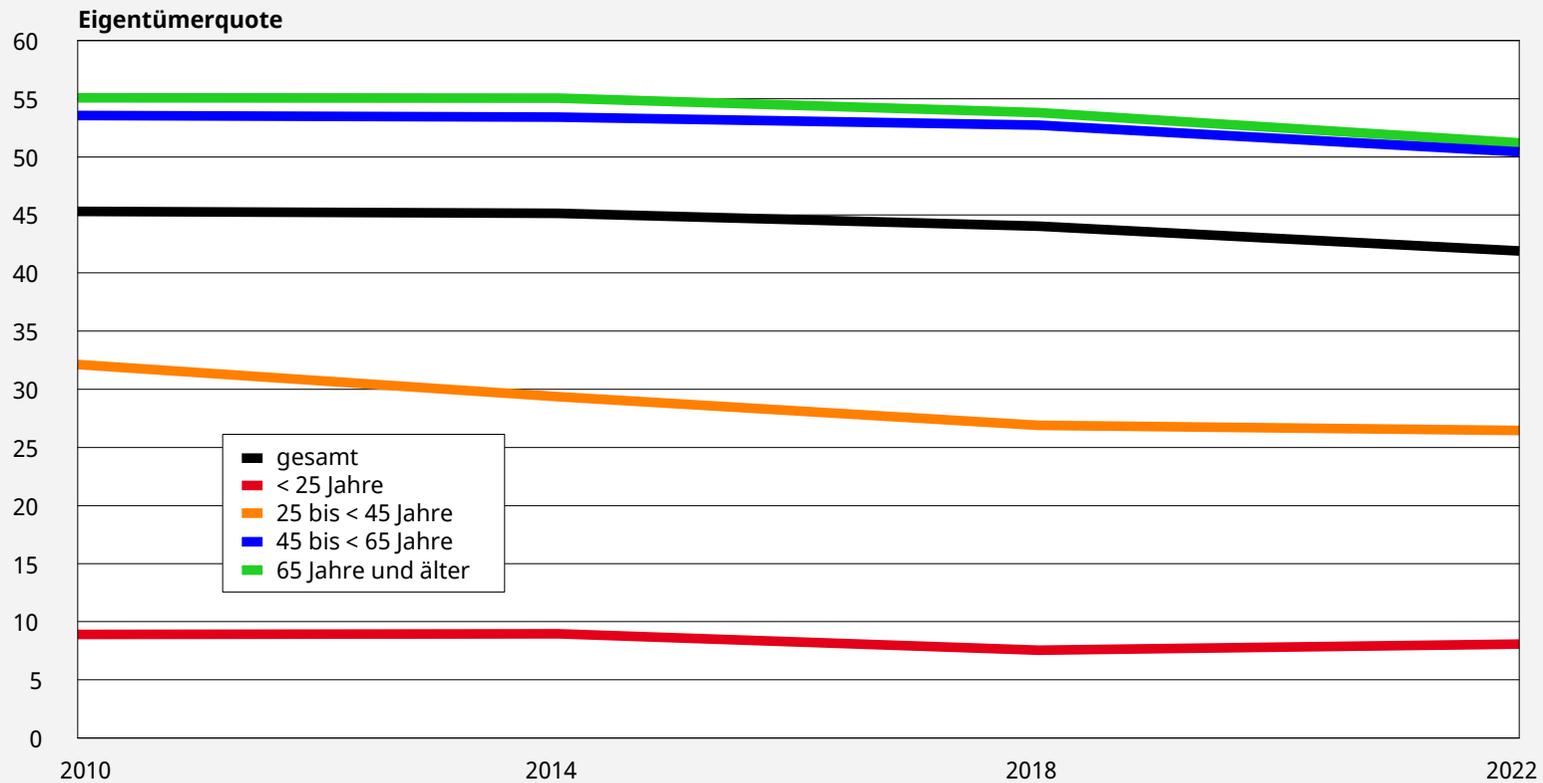
Haushalte im Jahr 2022

nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse



Eigentümerquote

nach dem Alter des Haupteinkommensbeziehers von 2010 bis 2022



Erwartungen für die kommenden Jahre

EXPO REAL Wohnstudie 2025 – Wohnen im Lebenszyklus, erstellt durch das Pestel Institut



Erwartungen für die kommenden Jahre

- Gegenwärtig ist eine Verbesserung der Wohnungsmarktsituation nicht absehbar.
- In einer Phase rückläufigen Wohnungsbaus bei hohen Bedarfswerten lagen die Baugenehmigungszahlen im ersten Halbjahr 2025 zwar 2,9 % über den Vorjahreswerten, aber noch immer 42 % unter dem entsprechenden Wert des Jahre 2021.
- Es reicht nicht mehr aus, einzelne Segmente zu fördern; der Wohnungsbau insgesamt muss stimuliert werden, wenn im Ausland Arbeitskräfte für die übrige Wirtschaft gewonnen werden sollen.
- Gebraucht werden der soziale Wohnungsbau, der freifinanzierte Mietwohnungsbau und der Wohnungsbau für die Eigentumsbildung.
- Das Ziel der vorherigen Regierung, 400.000 Wohnungen je Jahr zu bauen, war nicht verkehrt, erscheint aber in der gegenwärtigen Situation unerreichbar.
- Das Ziel kann aktuell nur in der Umkehrung der laufenden Entwicklung und einem Stopp des Kapazitätsabbaus im Wohnungsbau liegen.
- Aus Sicht der Wohnungssuchenden ist es völlig egal, ob die Wohnungen seriell oder konventionell, aus Steinen, Beton oder Holz gebaut werden. Wichtig ist, dass sie gebaut werden und bezahlbar sind.
- Dies gilt auch für die Unternehmen, die gegenwärtig wegen des Wohnungsmangels keine Mitarbeiter gewinnen können.

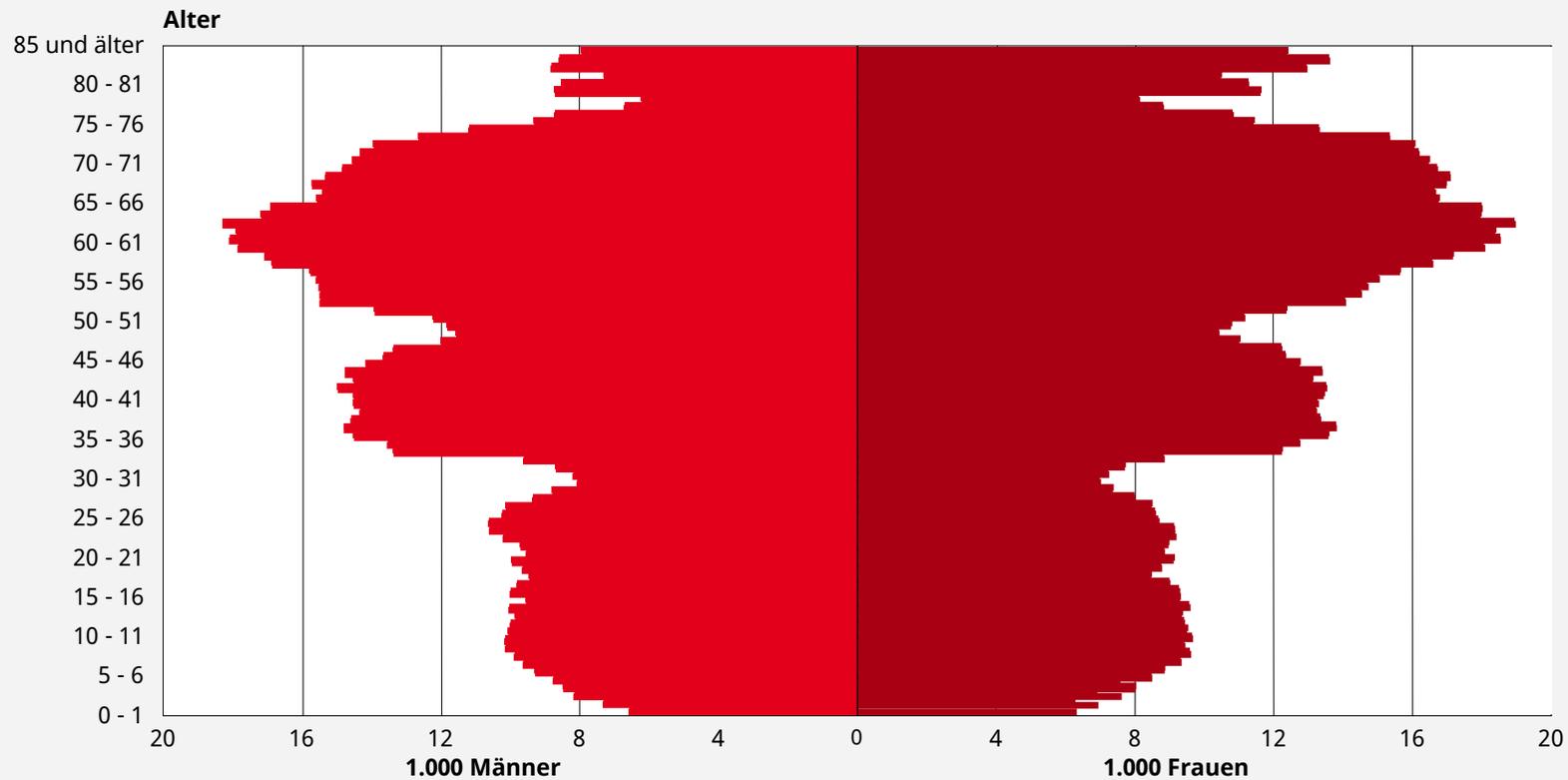
Entwicklung der Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen

in Deutschland von 2005 bis 2024

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

Altersstruktur der Bevölkerung in Sachsen 2024

als Beispiel für ein Bundesland, das Zuwanderungen überwiegend ablehnt



Aktuelle und künftige volkswirtschaftliche Belastungen

Die Hilfsleistungen für die Ukraine

Die personelle und materielle
Verbesserung der Bundeswehr

Die Erhöhung der Sanierungsquote
im Gebäudebestand

Die Beseitigung von Folgeschäden
des Klimawandels

Präventionsmaßnahmen zur Minimierung
von Schäden durch Klimawandelfolgen

Die Ertüchtigung der Strom-
übertragungs- und Verteilnetze

Der Ausbau der regenerativen
Energieerzeugung

Der Ausbau des öffentlichen
Nah- und Fernverkehrs



Was folgt aus den skizzierten Rahmenbedingungen?

- ▶ Wir brauchen weiterhin Wanderungsgewinne.
- ▶ Wir brauchen hohe zusätzliche Investitionen.
- ▶ Die notwendigen zusätzlichen Investitionen belaufen sich auf mindestens 10 Prozent des aktuellen privaten Konsums.
- ▶ Die positive Botschaft: Wir haben viel Arbeit vor uns, so dass eine zunehmende Arbeitslosigkeit in den kommenden zwanzig Jahren nahezu ausgeschlossen werden kann.
- ▶ Die für viele Menschen negative Botschaft: Die viele Arbeit wird die Konsummöglichkeiten kaum steigern können.
- ▶ Dies gilt auch für das Wohnen. Eine „Wiederaufnahme“ der bis ins letzte Jahrzehnt zu beobachtenden stetigen Haushaltsverkleinerung hätte steigende Realeinkommen und/oder eine Verbilligung des Wohnens zur Voraussetzung.

Was folgt aus den skizzierten Rahmenbedingungen?

- ▶ Wir stecken mitten in Verteilungskämpfen, die sich nicht von alleine lösen werden.
- ▶ Die Sozialpolitik ist stärker gefordert als in Zeiten, wo es „nur“ um die Verteilung von Zuwächsen ging.
- ▶ Ohne eine von der überwiegenden Mehrheit der Bevölkerung als „gerecht“ empfundenen Verteilungspolitik ist auch die Demokratie gefährdet.
- ▶ Wir brauchen eine klare Kommunikation von Zielen und Maßnahmen.

Fazit

EXPO REAL Wohnstudie 2025 – Wohnen im Lebenszyklus, erstellt durch das Pestel Institut



Notwendige politische Maßnahmen

- ▶ Wohnungsbau ist die **Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes.**
- ▶ Es gibt ein **quantitatives Problem** der Wohnungsversorgung, das mit qualitativen Programmen nicht gelöst werden kann.
- ▶ **Förderprogramme**, die gegenüber unseren ohnehin sehr hohen Standards „noch bessere“ Wohnungen bauen lassen, **sind nicht zielführend.**
- ▶ Es bedarf einer **breiten Unterstützung** des gesamten Wohnungsbaus.
- ▶ Ein großer Schritt könnte geschafft werden, wenn der Staat seine **Vorteile in der Refinanzierung** an den Wohnungsbau weitergibt – und zwar sowohl an den Mietwohnungsbau als auch an den Bau von Eigentümerwohnungen.
- ▶ Eine Diskussion um Programme, die Ende 2026 oder Anfang 2027 eingeführt werden könnten, ist in der aktuellen Situation ebenfalls **wenig hilfreich.**
- ▶ Wenn Deutschland über das Wohnen aus der Wachstumsschwäche herausgeführt werden soll, dann ist eine **unmittelbar einsetzende** und für einen überschaubaren Zeitraum **verlässliche Förderung** notwendig.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Claudia Boymanns

Exhibition Director EXPO REAL

Matthias Günther

Pestel Institut

