

Junges Wohnen

EXPO REAL Wohnstudie 2025

beauftragt von der
Messe München GmbH

erstellt durch
Pestel Institut GmbH

München, Oktober 2025

Inhalt

1. Ziele der Arbeiten und Datenquellen	4
2. „Junges Wohnen“	6
2.1 Differenzierung der Altersgruppe	6
2.2 Haushalte der Altersgruppe	7
2.3 Auszubildende und Studierende	8
2.4 Wohnsituation junger Menschen	8
3. Fazit der Untersuchung „Junges Wohnen“	11

Abbildungen, Tabellen

Abbildung 1

Entwicklung der Bevölkerung Deutschlands nach Altersgruppen von 1990 bis 2024 5

Abbildung 2

Haushalte der Altersgruppe „bis unter 25 Jahre“
im Jahr 2022 nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse 10

Abbildung 3

Entwicklung der Wohneigentumsquote in der Altersgruppe
„bis unter 25 Jahre“ nach der Haushaltsgröße 11

Tabelle 1

Erwerbswirtschaftlicher Status der Bevölkerung im Alter „unter 25 Jahre“ 7

Tabelle 2

Haushalte mit einer Haupteinkommensperson „unter 25 Jahre“
von 2010 bis 2022 in 1.000 Haushalten 8

1. Ziele der Arbeiten und Datenquellen

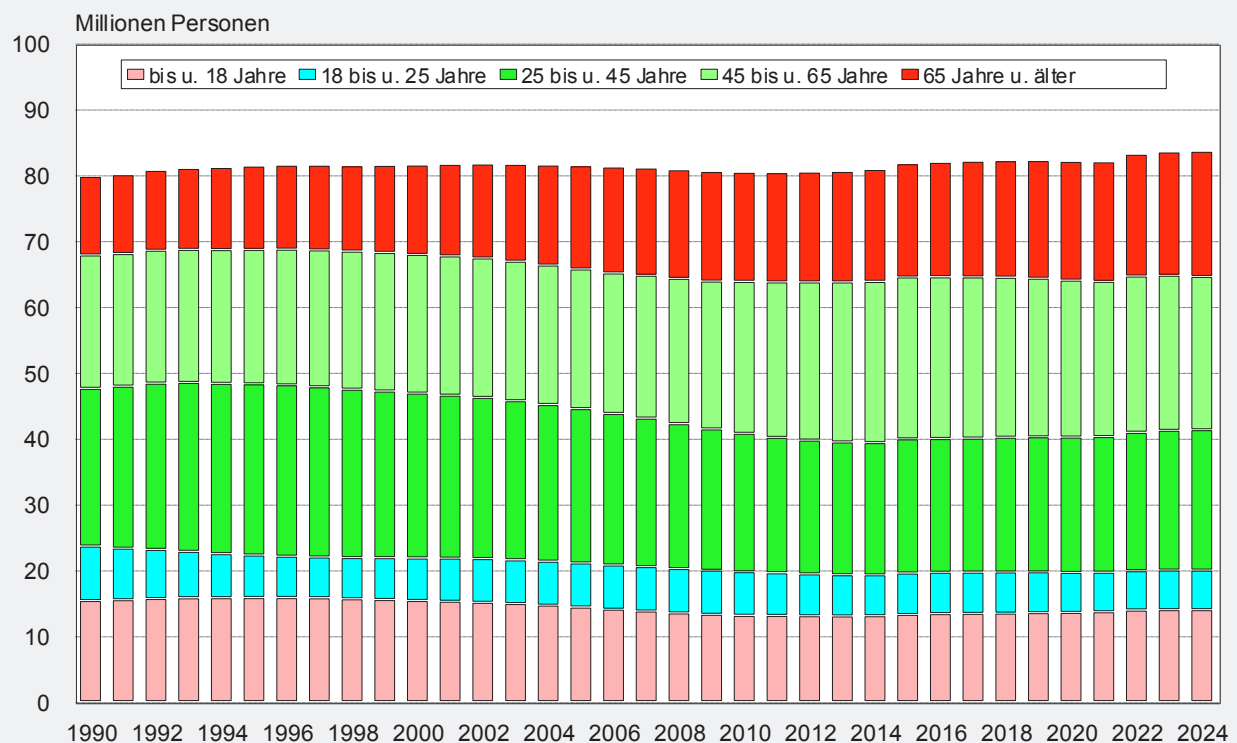
Im Rahmen der Arbeiten wird das Wohnen von vier verschiedenen Altersgruppen betrachtet. „Junges Wohnen“ ist der erste Teil der Untersuchung und widmet sich der Altersgruppe „bis unter 25 Jahre“. Die anderen drei Teiluntersuchungen befassen sich mit dem „Wohnen der Berufsein- und aufsteiger“ und stellen die „25- bis unter 45-Jährigen“ in den Fokus, das „Wohnen der Konsolidierer“ untersucht die Wohnsituation der „45- bis unter 65-Jährigen“ und das „Wohnen im Alter“ befasst sich mit den Personen im Alter von „65 und mehr Jahren“.

Bis zur Volljährigkeit wohnt der überwiegende Teil der Menschen noch bei den Eltern, so dass sich „Junges Wohnen“ vor allem auf die Altersgruppe der „18- bis unter 25-Jährigen“ bezieht.

Im Kern wird hier versucht, die Frage zu beantworten, wie Deutschland heute wohnt und wie sich das Wohnen in den letzten 15 Jahren entwickelt hat. Basis der Untersuchung sind die Mikrozensuszusatzhebungen Wohnen der Jahre 2010, 2014, 2018 und 2022 sowie die laufenden, vor allem demografisch basierten, Wohnungsmarkteinschätzungen des Pestel Instituts.

Zunächst zeigt **Abbildung 1** als quantitativen Einstieg die Entwicklung der verschiedenen Altersgruppen von 1990 bis 2024.

Abbildung 1:
Entwicklung der Bevölkerung Deutschlands nach Altersgruppen von 1990 bis 2024



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Zahl der „unter 18-Jährigen“ hat seit 1990 um 1,37 Mio. Personen oder 8,9 % abgenommen. Den relativ stärksten Rückgang verzeichnete die Gruppe der jungen Erwachsenen zwischen „18 und 25 Jahren“ mit 27,9 % (2,29 Mio. Personen). Die nachfolgende Gruppe der „25- bis unter 45-Jährigen“ wiederum verzeichnete mit minus 2,64 Mio. Personen (11,0 %) den absolut höchsten Rückgang. Die Rückgänge in den beiden letztgenannten Altersgruppen sind geprägt durch die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge, die sich 1990 noch auf diese beiden Altersgruppen verteilten und inzwischen vollständig die Altersgruppe der „45- bis unter 65-Jährigen“ erreicht haben, die entsprechend 3,02 Mio. Personen oder 14,9 % hinzugewann. Erwartungsgemäß erhöhte sich die Zahl der „65-Jährigen und Älteren“ mit 59,9 % bzw. 7,09 Mio. Personen relativ und absolut am stärksten. Dies liegt an der gestiegenen Lebenserwartung und dem inzwischen erfolgten Eintritt bereits sehr starker Jahrgänge der 1950er Jahre in diese Altersgruppe.

Bei einer mittleren Zuwanderung von 350.000 Personen je Jahr bis 2050 werden die Altersgruppen unterhalb des 65. Lebensjahres zwischen 6 % und 12 % abnehmen; in der Summe um fast 6 Mio. Personen. Nur die Altersgruppe der „65-Jährigen und Älteren“ wird nochmals um rund 3,3 Mio. Personen oder gut 17 % zulegen, wobei der höchste Stand aber bereits in der zweiten Hälfte der 2030er Jahre zu erwarten ist, wenn die Boomer-Jahrgänge vollständig diese Altersstufe erreicht haben.

Zum Wohnen der Menschen in den Altersgruppen stehen verschiedene Datenquellen aus der amtlichen Statistik, aus der Hochschulforschung und verschiedenen Befragungen zur Verfügung. Zu nennen sind die Erhebungen des Mikrozensus einschließlich der im vierjährigen Turnus erfolgenden Zusatzerhebung Wohnen, der Zensus, die Statistischen Berichte zur Berufsbildung und zu den Studierenden an Hochschulen. Weiterhin liegen Zahlen der Studierendenwerke vor. Die ausgewiesenen Daten sind jedoch teils nur bedingt verwendbar, da sie bestimmte Wohnformen nicht erfassen. So werden zum Beispiel in der „Mikrozensuszusatzerhebung Wohnen“ weder Personen in Wohnheimen noch Bewohner von Wohngemeinschaften berücksichtigt. Dies erschwert die Beurteilung der ausgewiesenen Ergebnisse insbesondere bei den Themen „Junges Wohnen“ und „Wohnen im Alter“. So leben nach Angaben des CHE¹ etwa 40 % der Studierenden in Wohngemeinschaften und Wohnheimen. Damit werden in der Altersgruppe „18 bis unter 25 Jahre“ etwa 635.000 Personen allein der Studierenden nicht berücksichtigt. Auch ein Teil der Auszubildenden - wenngleich weniger als bei den Studierenden - wohnt in Wohngemeinschaften. Gerade hier aber wären verlässliche Zahlen für das Programm „Junges Wohnen“ des Bundesbauministeriums, das auch für Auszubildende Wohnheimangebote schaffen will, wichtig.

Weiterhin wurden allein in der Pflege im Jahr 2023 gut 870.000 vollstationäre Plätze angeboten. Aber auch die Bewohner der Pflegeheime werden im Mikrozensus nicht berücksichtigt.

Es mag wichtige Gründe für die Nichtberücksichtigung verschiedener Wohnformen in der statistischen Erhebung geben, für eine Beurteilung der Wohnsituation ist dies wenig hilfreich. Spätestens seit Mitte der 2010er Jahre propagiert zum Beispiel das Bundesbauministerium (damals noch Teil des Umweltministeriums) das „gemeinschaftliche Wohnen“. Die Vorteile der Wohngemeinschaft hinsichtlich der besseren/intensiveren Wohnflächennutzung, der Wirkung gegen Vereinsamung und letztlich auch der Miete der Bewohner sind unbestritten. Insofern ist gerade die Ausblendung der Wohngemeinschaften nicht nachvollziehbar. Ganz im Gegenteil hätte diese Wohnform explizit in die Auswertung eingehen müssen.

¹ CHE Gemeinnütziges Centrum für Hochschulentwicklung GmbH: DatenCHECK 3/2023
Wohnsituation und Mobilität von Studierenden an einzelnen Hochschulorten in Deutschland

2. „Junges Wohnen“

2.1 Differenzierung der Altersgruppe

„Junges Wohnen“ beschreibt den Übergang vom Wohnen im Elternhaus zum erstmaligen eigenständigen Wohnen. Wie wohnen junge Menschen nach dem Verlassen der allgemeinbildenden Schulen? Es folgen in der Regel der Beginn einer betrieblichen Ausbildung, die Aufnahme eines Studiums oder die unmittelbare Aufnahme einer Arbeit ohne Ausbildung. Ein kleiner Teil – insbesondere Schulabgänger ohne Abschluss – absolviert ein Berufsvorbereitungsjahr oder ein Berufsgrundbildungsjahr.

Den erwerbswirtschaftlichen Status der Bevölkerung unter 25 Jahren (im Kern 18- bis unter 25 Jahre) zeigt **Tabelle 1**.

Tabelle 1:
Erwerbswirtschaftlicher Status der Bevölkerung im Alter „unter 25 Jahre“

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

Quelle: Statistisches Bundesamt; Bundesagentur für Arbeit

Gut 3,5 Mio. „unter 25 Jährige“ waren Ende 2024 in einem sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnis. Davon machten rund 1,4 Mio. Personen eine betriebliche Ausbildung. In einer Hochschulausbildung befanden sich mit 1,56 Mio. rund 26 % aller Personen dieser Altersgruppe. In diesem Bereich kommt es zu Doppelzählungen, da ein Teil der Studierenden gleichzeitig einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgeht, um das Studium zu finanzieren. Nur gut 4 % waren arbeitslos und knapp 11 % waren mit anderen Aktivitäten beschäftigt. Diese reichen von einer weiteren schulischen Ausbildung über berufsvorbereitende Maßnahmen bis hin zu „work and travel“ oder einer anderen Form eines Auslandsjahres. Insgesamt absolviert etwa die Hälfte der Altersgruppe eine akademische oder betriebliche Ausbildung.

2.2 Haushalte der Altersgruppe

In den Mikrozensusserhebungen wird heute die Altersgruppe des „Haupteinkommensbeziehers“ des Haushalts ausgewiesen. Die von den Mikrozensuszusatzserhebungen Wohnen ausgewiesenen Haushaltszahlen von 2010 bis 2022 zeigt **Tabelle 2**.

Tabelle 2:
Haushalte mit einer Haupteinkommensperson „unter 25 Jahre“
von 2010 bis 2022 in 1.000 Haushalten

Haushaltstyp	2010	2014	2018	2022
Haushalte mit einer Person	920	821	797	857
Haushalte mit zwei Personen	397	368	321	349
Haushalte mit drei Personen	134	124	98	113
Haushalte mit vier und mehr Personen	72	70	67	83
Haushalte insgesamt	1.523	1.382	1.282	1.401

Quelle: Statistisches Bundesamt; Mikrozensuszusatzserhebungen Wohnen 2010 bis 2022

Obwohl seit 2018 Wohngemeinschaften nicht mehr einbezogen sind, ist die Verteilung auf die verschiedenen Haushaltsgrößen erstaunlich stabil geblieben. Einpersonenhaushalte dominieren mit rund 61 %, gefolgt von Zweipersonenhaushalten mit 25,7 %. Dreipersonenhaushalte liegen mit 8,4 % deutlich niedriger und es ist schon erstaunlich, dass trotz der Nichtberücksichtigung von Wohngemeinschaften der Anteil der Haushalte mit 4 und mehr Personen auf fast 6 % im Jahr 2022 angestiegen ist.

Die Vergleichbarkeit ist jedoch weiterhin eingeschränkt, weil die jeweiligen Ergebnisse auf der Basis der Bevölkerungsfortschreibung auf die Bundesrepublik hochgerechnet wurden. Die Bevölkerungsfortschreibung basierte 2010 noch auf der Volkszählung 1987 bzw. dem Bevölkerungsregister „Statistik“, für 2014 bis 2022 war der Zensus 2011 maßgebend. Mit zunehmender zeitlicher Entfernung vom jeweiligen „Zählungsdatum“ baute sich bisher immer eine zunehmende Überschätzung der Einwohnerzahl auf, da insbesondere Abwanderungen ins Ausland ohne Abmeldung statistisch unzureichend erfasst werden.

Insofern soll die weitere Betrachtung auf den aktuellsten Zeitpunkt – die Jahre 2022 und 2024 – hinsichtlich der absoluten Zahlen beschränkt bleiben. Wenige Strukturkennzahlen können jedoch durchaus in der Zeitreihe betrachtet werden.

2.3 Auszubildende und Studierende

Das Durchschnittsalter bei Beginn betrieblicher Ausbildungen hat sich in der Vergangenheit stetig erhöht. Da immer mehr der Auszubildenden einen mittleren Schulabschluss, das Fachabitur oder das Abitur aufweisen, liegt das Durchschnittsalter zu Beginn der Ausbildung inzwischen bei etwa 20 Jahren. Bei Studienanfängern lag das Durchschnittsalter im Wintersemester 2024/2025 bei etwa 21,2 Jahren.

Nach dem Ausbildungsreport des DGB² lebten 2020 noch fast 73 % der Auszubildenden bei den Eltern, 22 % hatten eine eigene Wohnung und 5 % lebten in anderen Wohnformen, insbesondere in Wohngemeinschaften. Entgegen dieser Wohnrealität würden knapp zwei Drittel gerne in einer eigenen Wohnung leben. Zu berücksichtigen ist, dass die Ausbildungsgänge immer spezieller werden und in der - aktuell in vielen Regionen - angespannten Wohnungsmarktsituation junge Menschen nicht unbedingt den gewünschten Ausbildungsberuf wählen, sondern auf einen Ausbildungsplatz in einer akzeptablen Pendelentfernung zur Wohnung der Eltern ausweichen.

Bei den Studierenden stellt sich die Situation deutlich anders da. Gut 28 % wohnen bei den Eltern, 26,5 % haben allein oder mit einem(r) Partner(in) eine gemeinsame Mietwohnung und 26,2 % wohnen in einer Wohngemeinschaft. Weitere 14,5 % leben in Wohnheimen und 4,4 % verfügen bereits über Wohneigentum.

2.4 Wohnsituation junger Menschen

Insgesamt müssen wir davon ausgehen, dass die im Mikrozensus für die hier betrachtete Altersgruppe ausgewiesene Haushaltszahl erheblich unterschätzt wurde, weil die Haushalte, in denen über 600.000 Studierende in Wohngemeinschaften und Wohnheimen leben, in der Betrachtung ausgeblendet wurden.

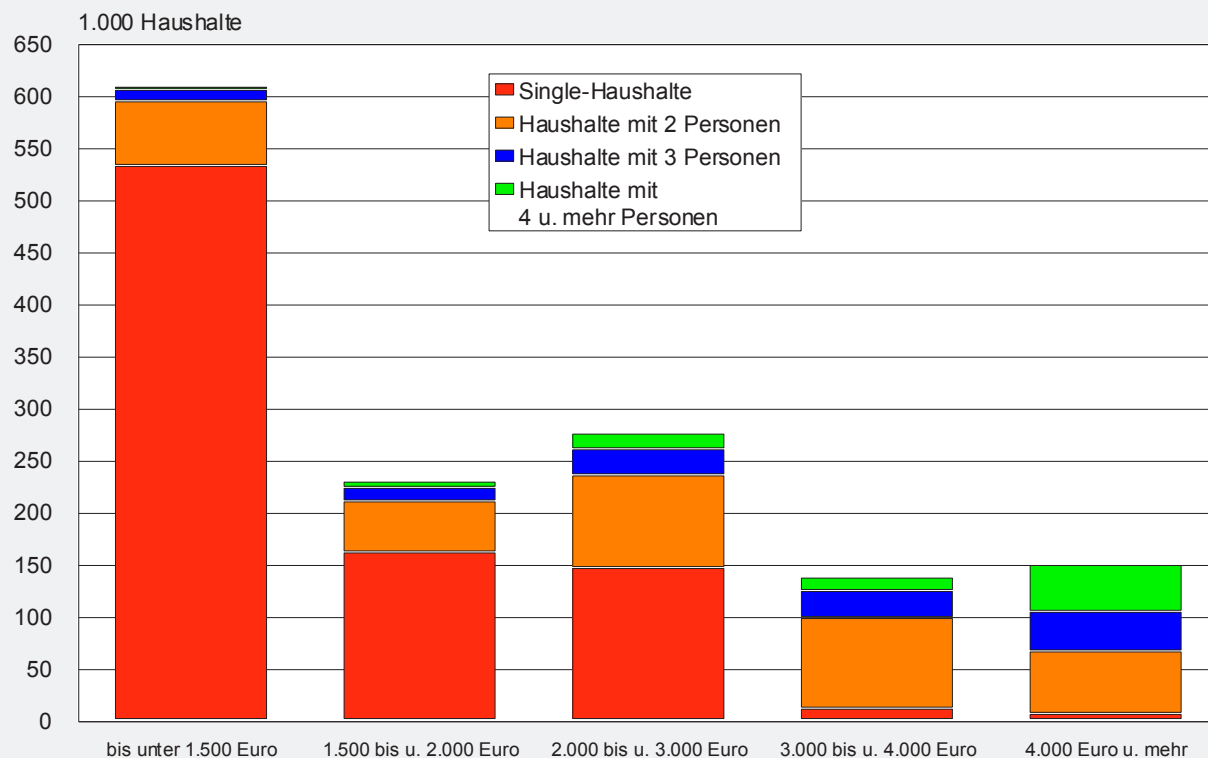
Von den im Mikrozensus erfassten 1,4 Mio. Haushalten wohnten 170.000 im Einfamilienhaus und die übrigen 1,23 Mio. im Mehrfamilienhaus. Auch wenn es in manchen Hochschulstandorten wie etwa Vechta durchaus WGs in Einfamilienhäusern gibt, so dürfte die Einbeziehung der WGs und der Wohnheime die Dominanz des Wohnens im Mehrfamilienhaus nochmals erhöhen.

Die Einkommenssituation der erfassten Haushalte zeigt **Abbildung 2**. Bis zu einem Nettoeinkommen von unter 3.000 Euro je Monat sind die Einpersonenhaushalte klar die stärkste Gruppe. Bei den höheren Einkommen werden sie von den Zweipersonenhaushalte abgelöst und die noch größeren Haushalte treten erstmals nennenswert in Erscheinung. Die Einbeziehung der in Wohnheimen und WGs lebenden Studierenden würden insbesondere die Einkommensgruppe „unter 1.500 Euro“ je Monat stärken³, womit die Ungleichverteilung nochmals zunimmt. So gaben laut Statistischem Bundesamt „Studierende mit eigener Haushaltsführung im Durchschnitt 53 % des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnkosten aus“. Auch die Auszubildenden mit eigener Haushaltsführung zahlten nach Angaben des statistischen Bundesamtes mit 41 % einen hohen Anteil ihres Einkommens für die Wohnkosten. Im Bundesdurchschnitt lag der Wohnkostenanteil am Einkommen bei nur 25 %.

² Hrg.: DGB-Bundesvorstand, Abteilung Jugend und Jugendpolitik; Ausbildungsreport 2025, S.25

³ Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. N045 vom 27. August 2025

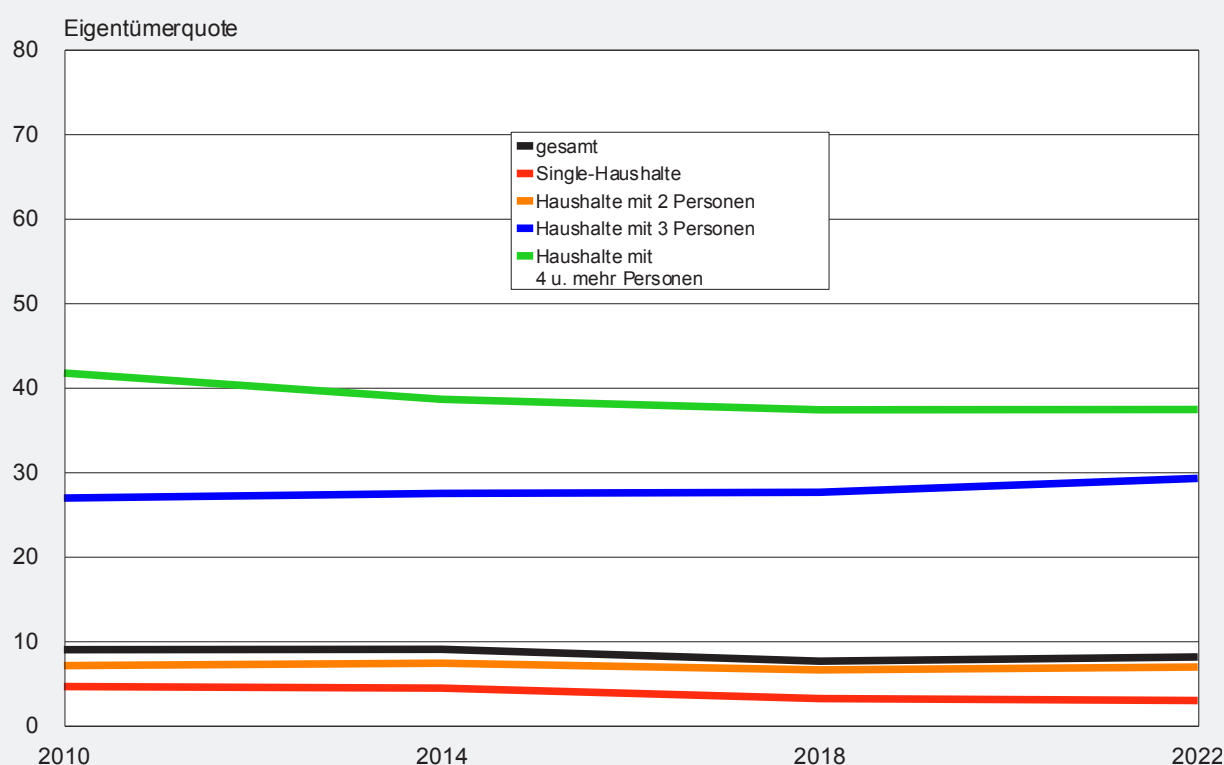
Abbildung 2:
Haushalte der Altersgruppe „bis unter 25 Jahre“
im Jahr 2022 nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse



Quelle: Statistisches Bundesamt

Zum Schluss noch ein Blick auf die Wohneigentumsquote junger Menschen, die in **Abbildung 3** ausgewiesen ist.

Abbildung 3:
Entwicklung der Wohneigentumsquote in der Altersgruppe „bis unter 25 Jahre“ nach der Haushaltsgröße



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Wohneigentumsquote bei Haushalten mit einer Haupteinkommensperson unter 25 Jahre stagniert seit Jahren bei knapp unter 10 %. Wohnungseigentümer können in dieser Altersgruppe nur in sehr seltenen Fällen die Wohneigentumsbildung über Erwerbsarbeit finanziert haben. In erster Linie werden sie durch Schenkungen oder Erbe zu dem Wohneigentum gelangt sein. Insofern ist an dieser aktuellen Situation auch in der Zukunft nur wenig Änderung zu erwarten und es gibt auch keinen politischen Handlungsbedarf.

3. Fazit der Untersuchung „Junges Wohnen“

Trotz aller statistischen Unzulänglichkeiten zeigt sich ein eindeutiges Bild:

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

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

Von den Auszubildenden möchten lt. DGB Ausbildungsreport 2020 knapp zwei Drittel eigenständig in einer Wohnung wohnen. Tatsächlich erreichten dies aber nur knapp 23 %. Die Wohnsituation Auszubildender weicht damit erheblich von ihren Wohnwünschen ab.

Insofern sind die Bemühungen des Bundesbauministerium zur Schaffung von Wohnraum im Rahmen des Programms „Junges Wohnen“ zu begrüßen.

Erste Auszubildendenwerke sind z.B. in Hamburg bereits gegründet. Hier stellt sich allerdings die Frage, ob gerade an den Hochschulstandorten Parallelstrukturen aufgebaut werden müssen. Die vorhandenen Studierendenwerke sollten in der Lage sein, die neuen Aufgaben mit zu übernehmen. In beiden Fällen geht es um das Wohnen junger Menschen, die vom Grundsatz her in den urbanen Zentren leben möchten.

Wenn junge Menschen wegen der Wohnsituation von ihrem Ausbildungs- oder Studienwunsch abgehalten werden, verschenken wir gesellschaftlich Bildungschancen, was wir uns angesichts der demografischen Perspektive nicht leisten können.

Nach vor gilt: Die Auflösung des Wohnungsmangels ist nicht nur die Lösung der „sozialen Frage dieser Zeit“ – alle Menschen unabhängig vom aktuellen Wohnort mit angemessenem Wohnraum versorgen zu können – sondern auch die Voraussetzung der wirtschaftlichen Entwicklung durch bereits hier lebende junge Menschen und all die, die uns in den kommenden Jahren noch unterstützen sollen.

Auftraggeber:

Messe München GmbH
EXPO REAL
Am Messesee 2
81829 München
Phone: +49 89 949-11628
E-Mail: info@exporeal.net
exporeal.net

Verantwortlich für den Inhalt:

Matthias Günther
Pestel Institut GmbH
Starenweg 8
31157 Sarstedt
Tel. 0511 / 99094-20
E-Mail: guenther@pestel-institut.de