Wohnen im Lebenszyklus

EXPO REAL Wohnstudie 2025

beauftragt von der
Messe München GmbH

erstellt durch
Pestel Institut GmbH

München, Oktober 2025

Liebe Leserinnen und Leser,

die zunehmende Wohnraumknappheit ist eine der zentralen gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit. Kaum ein Thema beschäftigt Politik, Wirtschaft und Gesellschaft so stark wie die Frage, wie ausreichend und zugleich bedarfsgerecht neuer Wohnraum in Deutschland geschaffen werden kann. Mit der vorliegenden Studie möchte sich die EXPO REAL als internationale Leitmesse für Immobilien und Investitionen dieser Aufgabe stellen. Wir wollen der Branche einen Mehrwert bieten, indem wir Grundlagen und Erkenntnisse für einen konstruktiven Austausch schaffen.

Die EXPO REAL Wohnstudie „Wohnen im Lebenszyklus“ zeigt auf, welche Anforderungen Menschen an das Wohnen in den verschiedenen Lebensphasen haben und welche wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgen aus dem derzeitigen Mangel entstehen. Unser Partner, das renommierte Pestel Institut aus Hannover, hat dafür erstmals die aktuellen Zensusdaten zu Haushaltsgrößen, Altersgruppen und verfügbaren Einkommen miteinander verknüpft – das gab es in dieser Form bislang noch nie.

Die zentrale Erkenntnis lautet: Ohne Wohnraum kein Wachstum! Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist weit mehr als eine soziale Frage. Sie ist die zwingende Voraussetzung dafür, dass die Wirtschaft in Deutschland endlich wieder Fahrt aufnimmt. Wenn es uns nicht gelingt, das Wohnraumproblem in den Griff zu bekommen, wird der wirtschaftliche Aufschwung ausbleiben.

Vor diesem Hintergrund ist die Frage zu stellen, ob die gegenwärtigen hohen Qualitätsanforderungen im Bau noch haltbar sind. Es braucht dringend eine deutliche Belebung der Bautätigkeit, um die angespannte Situation zu entschärfen – und dazu müssen alle ihren Beitrag leisten: die Politik ebenso wie die Wohnungswirtschaft, private Investoren, Genossenschaften und die Gesellschaft.

Gefordert ist ein konsequentes, breit angelegtes Vorgehen, das sowohl Mietwohnungsbau als auch den Bau von Eigentumswohnungen umfasst. Finanzpolitische Fördermaßnahmen und die Weitergabe von Refinanzierungsvorteilen können dafür wichtige Hebel sein.

Die vorliegende Studie zeigt eindringlich, dass große Aufgaben vor uns liegen. Doch sie macht auch Mut: Wenn wir jetzt die richtigen Weichen stellen, sind die Herausforderungen zu bewältigen.
Die EXPO REAL ist eine wichtige Plattform, auf der wir die Erkenntnisse dieser Studie gemeinsam diskutieren, Erfahrungen austauschen und konkrete Lösungsansätze entwickeln können.

Ich lade Sie herzlich ein, sich aktiv an diesem Prozess zu beteiligen – im Interesse der Immobilienbranche, der Wirtschaft und vor allem der Menschen, die auf bezahlbaren und passenden Wohnraum angewiesen sind.

Herzlichst, Ihre

Claudia Boymanns,
Exhibition Director der EXPO REAL

Inhalt

1. Ziele der Arbeiten 5

2. Das Besondere des Gutes Wohnen 5

3. Wohnungsmarktsituation in Deutschland 6

4. Wohnen und Wirtschaft 13

5. Wie wohnt Deutschland 15
   5.1 Haushalte und Wohnungen 17
   5.2 Ökonomische Ressourcen der privaten Haushalte 21

6. Erwartungen für die kommenden Jahre 25

7. Fazit 27

Abbildungen, Tabellen

Abbildung 1
Wohnungsbau in Deutschland von 1995 bis 2024 im Vergleich zum Wanderungssaldo 7

Abbildung 2
Leerstandsquoten in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands im Mai 2022 8

Abbildung 3
Leerstandsquoten ohne Berücksichtigung der bereits 12 Monate und länger leerstehenden Wohnungen in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands im Mai 2022 10

Abbildung 4
Entwicklung der von den Job-Centern gezahlten reinen Unterkunftskosten für Single-Haushalte von Januar 2015 bis Dezember 2024 in v.H. 11

Abbildung 5
Entwicklung der Zahl an Erwerbsfähigen und der Erwerbstätigen in Deutschland bis 2024 und der Erwerbsfähigen bei unterschiedlichen Wanderungsansätzen in der Perspektive bis 2050 13

Abbildung 6
Entwicklung des Anteils der Investitionen am Bruttoinlandprodukt im Vergleich mit dem Steuersatz auf Unternehmensgewinne von 1991 bis 2024 15

Abbildung 7
Haushalte nach der Haushaltsgröße und der bewohnten Wohnung nach der Raumzahl im Mai 2022 17

Abbildung 8
Haushalte nach der Haushaltsgröße und der bewohnten Wohnung nach der Wohnfläche im Mai 2022 19

Abbildung 9
Haushalte nach der Haushaltsgröße von 1998 bis 2022 20

Abbildung 10
Eigentümerquote nach dem Alter des Haupteinkommensbeziehers von 1998 bis 2022 21

Abbildung 11
Haushalte im Jahr 2022 nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse 22

Abbildung 12
Haushalte nach dem Alter des Haupteinkommensbeziehers, der Haushaltsgröße und dem Einkommen 2022 23

Tabelle 1
Ausgewiesene Haushalte des Mikrozensus 2022 in den Teilen „Haushalte und Familien“ und im „Zusatzprogramm Wohnen 16

Tabelle 2
Wohnungen nach der Zahl der Räume und Haushalte nach der Zahl der Personen im Haushalt im Mai 2022 18

1. Ziele der Arbeiten

Seit einiger Zeit wird die Gegenwart als eine Phase multipler Krisen charakterisiert, die zu einer starken Verunsicherung der Bevölkerung führt. Dazu gehören beispielsweise die Corona Pandemie, die großen Kriege in der Ukraine und dem Gaza-Streifen, der fortschreitende Klimawandel, die zerfallende Infrastruktur, globale Flüchtlingsbewegungen und vieles andere mehr. Die Bürger spüren Veränderungen auf sich zukommen, die als tendenziell bedrohlich für das erreichte Wohlstandsniveau wahrgenommen werden.

In diesen somit ohnehin als fragil empfundenen Zeiten ist in vielen Regionen Deutschlands zusätzlich ein ausgeprägter Wohnungsmangel spürbar, der die Menschen letztlich existenziell bedroht. Denn nur eine Wohnung, das Dach über dem Kopf, kann den privaten Haushalten die Sicherheit eines „Zuhauses“ bieten.

Im Kern versucht die Untersuchung 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 Mikrozensuszusatzerhebungen Wohnen der Jahre 2010, 2014, 2018 und 2022 sowie die laufenden, vor allem demografisch basierten, Wohnungsmarkteinschätzungen des Pestel Instituts.

Gerade vor dem Hintergrund der allgemeinen Verunsicherung erscheint es notwendig, die Besonderheiten der Wohnungsmärkte herauszuarbeiten. Weiterhin stehen wir durch den Eintritt der Boomer-Generation in den Ruhestand vor enormen demografischen Herausforderungen bei der Besetzung der Arbeitsplätze. Auch dieses „Problem“ ist unmittelbar mit dem Wohnen verknüpft und wird in der öffentlichen Diskussion angesichts der vielen großen Themen eher nachrangig betrachtet. Gleichwohl ist die Lösung der Wohnungsfrage Voraussetzung für eine positive wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands. Deshalb wird diesem Zusammenhang im Rahmen der Untersuchung ausreichend Raum gegeben.

Anschließend werden die Strukturen des Wohnens aufbereitet und nach einem Blick auf die aktuellen Tendenzen ein Wohnfazit gezogen.

2. Das Besondere des Gutes Wohnen

Im Vergleich zu anderen Gütern sind die Immobilität und die Langlebigkeit von Wohnungen die herausragenden Abgrenzungskriterien. Ein weiteres Kriterium stellen die Kosten einer Wohnung dar, die in der Regel beim mehrfachen Jahresgehalt des jeweiligen Bewohners liegen.

Durch diese Eigenschaften entfällt zum einen die Option zum Marktausgleich durch Im- und Exporte. Zum anderen ist die quantitative Veränderung durch Neubauten und Abrisse auf einen Bruchteil des Bestandes begrenzt. Die höchste relative Neubautätigkeit der vergangenen 30 Jahre wurde im Jahr 1995 mit einem Neubau in Höhe von 1,68 % des Bestandes erreicht. Damit sind natürlich auch die qualitativen Verbesserungen durch Neubauten begrenzt. Im Jahr 2024 fiel die Neubautätigkeit auf unter 0,6 % des Bestandes pro Jahr zurück.

Insgesamt reagiert das quantitative Angebot träge auf Nachfrageveränderungen. Ein Grund liegt sicher in den Planungs- und Realisierungszeiten im Wohnungsbau. Von der ersten Idee bis zum Bezug vergehen im Geschosswohnungsbau nicht selten vier bis fünf Jahre. So erklärt sich auch, dass die höchste Bautätigkeit der 1990er Jahre in Westdeutschland erst rund fünf Jahre nach den stärksten Zuwanderungen erfolgte.

Bei kurzfristigem potenziellen Nachfragezuwachs muss der Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage unmittelbar über den Preis erfolgen. Die vergangenen 10 bis 15 Jahre haben dies eindrucksvoll gezeigt. Die Angebotsmieten und -preise sind deutlich stärker gestiegen als die Verbraucherpreise insgesamt. Während in Phasen eines potenziellen Nachfragzuwachses die Erhöhung der Angebotsmieten und -preise sehr schnell erfolgt, reagiert das System bei einem Rückgang der Nachfrage erheblich träger. So sind Preisrückgänge bei Mietwohnungen eher selten. Wenn in einem Gebäude eine Wohnung zum bisherigen Mietniveau nicht mehr zu vermarkten ist, wird vor einer Absenkung der Mietforderung in der Regel ein längerer Leerstand in Kauf genommen. Demgegenüber sind Kaufimmobilien preislich wesentlich flexibler, zumal der mögliche Preis auch von der Zinssituation abhängt. D.h., ein Verkäufer berücksichtigt in seinen Überlegungen zum Kaufpreis die Belastung des Käufers durch die notwendigen Kredite. Deshalb stiegen die Preise für Wohnimmobilien in der Niedrigzinsphase besonders stark. Andererseits führt bei zum Verkauf stehenden Objekten in Einzelfällen selbst ein Preis von Null Euro nicht zum Verkauf, d. h. der Wert von Wohnimmobilien kann negativ werden.

Die geringe Reaktionsgeschwindigkeit des Angebots führt tendenziell immer wieder zu Marktungleichgewichten. Dies gilt sowohl für generelle Veränderungen der Nachfrage als auch wegen der Ortsfestigkeit von Wohnungen für regionale oder lokale Diskrepanzen.

Auch die auf den ersten Blick hohe Angebotsvielfalt reduziert sich für den Wohnungssuchenden schlagartig, wenn er die Angebote mit seinen Anforderungen und Wünschen abgleicht. Je konkreter die Vorstellungen von der gesuchten Wohnung (Größe, Ausstattung, Lage, Preis, ...), desto geringer das Angebot. Insofern ist nahezu jeder Wohnungsumsatz, d. h. jeder Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages aus der Sicht des Nachfragenden ein Kompromiss zwischen Wünschen und Möglichkeiten.

Die Wohnung ist selbst für den Single-Haushalt meist der Ort mit der höchsten Verweildauer. Bei Familien ist die Wohnung der Lebensmittelpunkt. Es ist daher selbstverständlich, dass der Staat ein besonderes Interesse daran hat, alle Bürger mit einer angemessenen Wohnung zu versorgen. Nach den Daten des Statistischen Bundesamtes lebten 2024 rund 9,6 Mio. Menschen in überbelegten Wohnungen und am 31.1.2025 waren rund 474.700 Personen wegen Wohnungslosigkeit „untergebracht“. Hinzuzurechnen sind über 100.000 wohnungslose Menschen, die nach dem Wohnungslosenbericht der Bundesregierung nicht institutionell untergebracht waren. Das Ziel einer angemessenen Wohnungsversorgung scheint somit in weiter Ferne zu liegen, denn die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung deutet nicht auf eine Entspannung hin.

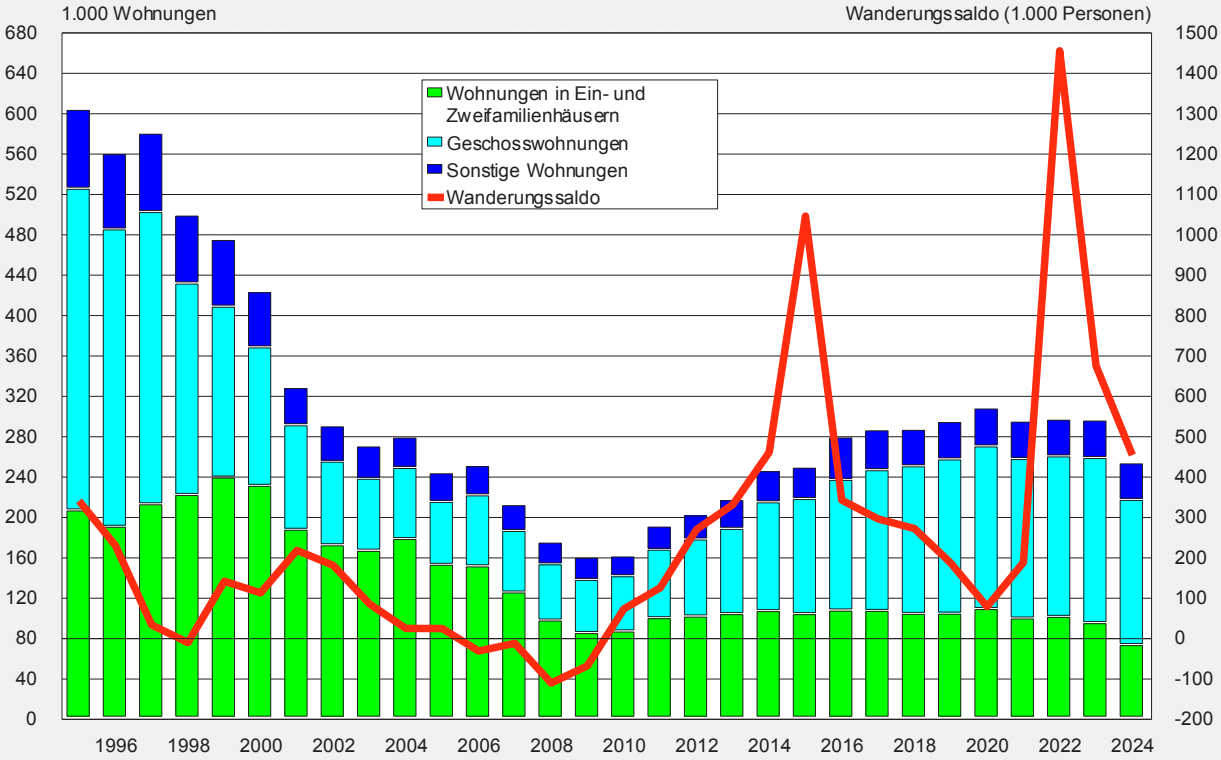
3. Wohnungsmarktsituation in Deutschland

Ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation war in der Vergangenheit der Leerstand. Sowohl bei den Gebäude- und Wohnungszählungen 1987 (Westdeutschland) und 1995 (Ostdeutschland) als auch beim Zensus 2011 konnte davon ausgegangen werden, dass zumindest im überwiegenden Teil des Landes die zum jeweiligen Stichtag leerstehenden Wohnungen unmittelbar oder nach einer kurzen Phase der Modernisierung/Renovierung auch am Markt angeboten wurden. So konnte der beim Zensus 2011 für Deutschland festgestellte Leerstand in Höhe von 4,5 % des Wohnungsbestandes als Indikator für einen Wohnungsüberhang interpretiert werden, was nach einer Phase von acht Jahren ohne Wanderungsgewinne auch nicht überraschend war. Der Leerstand lag deutlich über dem als notwendig erachteten Wert von 3 %. Dieser „notwendige“ Leerstand von 3 % deckt ab, dass bei Umzügen, größeren Modernisierungen, Haushaltsauflösungen oder auch beim

Verkauf von Häusern oder Wohnungen fast immer ein temporärer Leerstand auftritt. Sinkt der Leerstand zu stark, so wird die Mobilität der Bevölkerung beeinträchtigt, Kinder wohnen dann beispielsweise länger im Haushalt der Eltern als beabsichtigt und es bilden sich mehr Wohngemeinschaften.

Nach dem Jahr 2011 ist die Zuwanderung nach Deutschland erheblich angestiegen. Allein in dem Zeitraum von 2012 bis 2021 erreichte der jährliche Wanderungsgewinn im Durchschnitt rund 345.000 Personen je Jahr. Auch die Bautätigkeit stieg von dem Allzeit-Tiel in den Jahren 2009/2010 deutlich an, erreichte aber nicht die notwendige Größenordnung, um den aufkommenden Wohnungsmangel zu vermeiden. Den Wohnungsbau und den Wanderungssaldo von 1995 bis 2024 zeigt **Abbildung 1**.

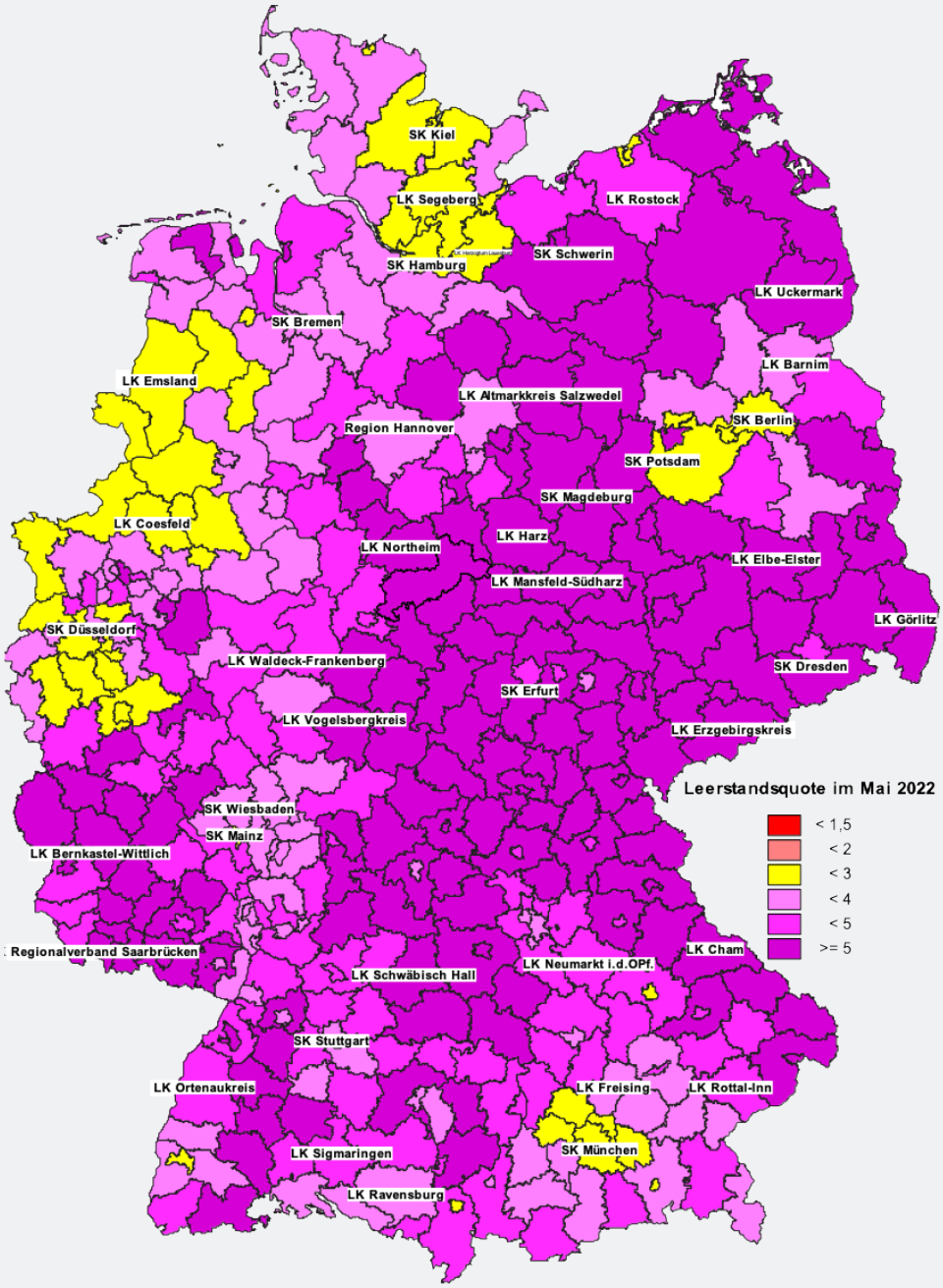
Abbildung 1:
Wohnungsbau in Deutschland von 1995 bis 2024 im Vergleich zum Wanderungssaldo



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Dass weite Teile Deutschlands bereits 2022 von einer starken Wohnungsknappheit geprägt waren, ist unbestritten. Trotzdem nahm der Leerstand nicht ab. Im Gegen-teil stellte der Zensus 2022 gegenüber dem Zensus 2011 sogar einen um fast 100.000 Wohnungen auf gut 1,9 Mio. Wohnungen gestiegenen Leerstand fest. Die beim Zensus 2022 erhobenen Leerstandsquoten in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands zeigt **Abbildung 2**.

Abbildung 2:
Leerstandsquoten in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands im Mai 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

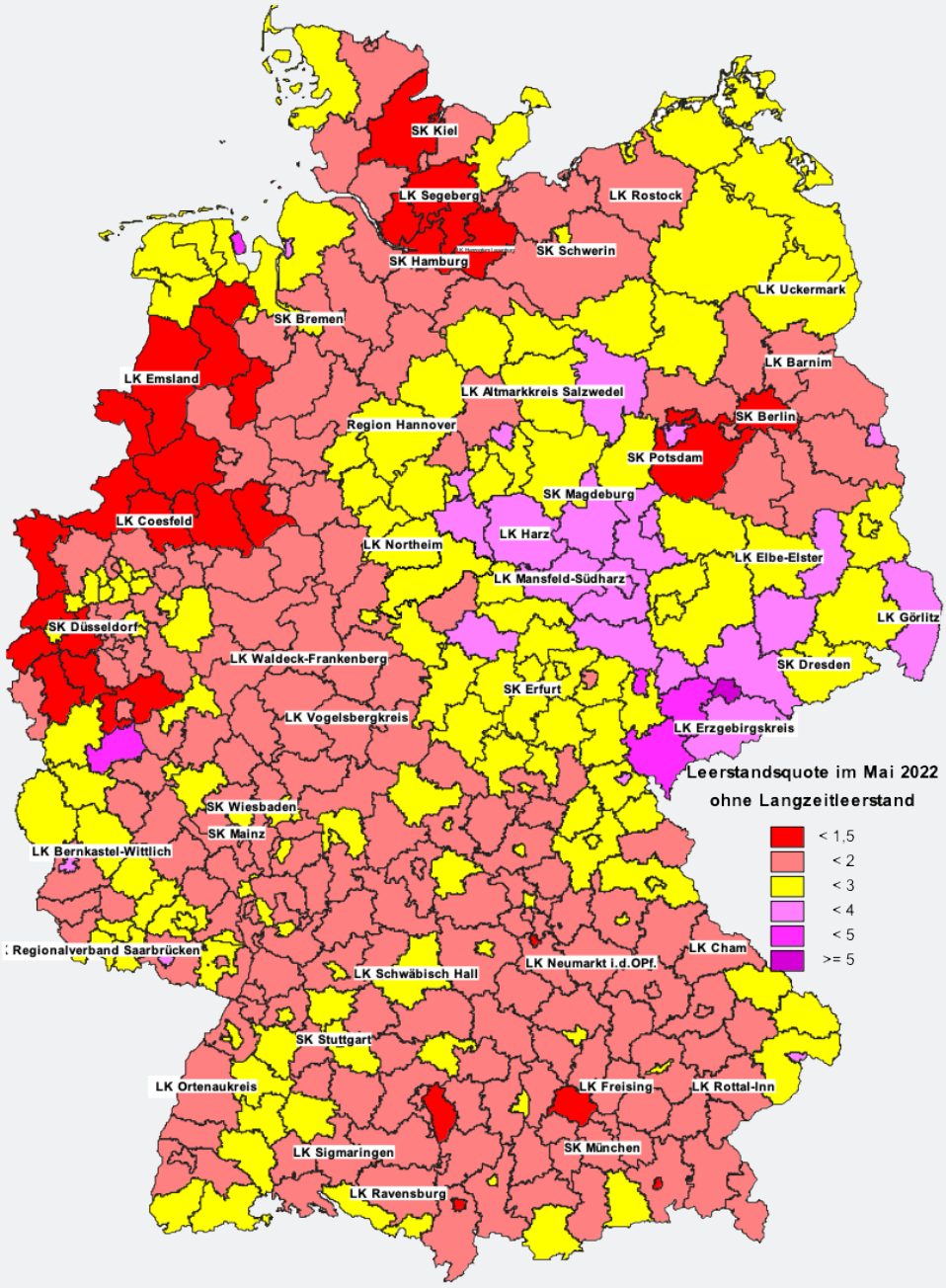
Dass in wirtschaftlich schwachen Regionen teils struktureller Wohnungsleerstand auftritt, ist nicht ungewöhnlich. Allerdings zeigten sich auch in wirtschaftlich starken Regionen, wo seit Jahren über einen die wirtschaftliche Entwicklung bremsenden Wohnungsmangel geklagt wurde, Leerstandsquoten von deutlich über 3 %. So lag die Leerstandsquote im Mai 2022 z.B. in Darmstadt bei 3,6 %, in Frankfurt am Main bei 3,2 %, in Stuttgart bei 3,5 % und in den Kreisen der Region Stuttgart zwischen 4 % und 4,8 %. Selbst für München wurde eine Leerstandsquote von 2,7 % ermittelt.

Im Zensus 2022 wurde nicht nur der Leerstand insgesamt erhoben, sondern auch die bereits bestehende Dauer des Leerstands. Es zeigte sich, dass über die Hälfte des Leerstands bereits seit mindestens 12 Monaten andauerte. Da kleinere Reparaturen und selbst der Einbau eines neuen Bades innerhalb von 12 Monaten leistbar sind, stellt sich die Frage, ob dieser Langzeitleerstand überhaupt am Markt angeboten wird. In Regionen mit strukturellem Leerstand wird dieser Langzeitleerstand zum größten Teil vermutlich nie wieder bezogen. In solchen Regionen können notwendige Modernisierungen wegen der oft niedrigen Mieten nicht über die Vermietung refinanziert werden. Kaufobjekte sind teils in einem Zustand, der einen Abriss mit anschließendem Neubau erfordert, was aber nur sinnvoll ist, wenn die Abrisskosten geringer sind als der Grundstückswert, was nicht überall gegeben ist. Wenn aber in wirtschaftlich starken Regionen mit hohem Mietniveau Wohnungen lange leerstehen, so scheint ein kleiner, aber wachsender Teil der Eigentümer nicht mehr bereit zu sein, die Wohnungen am Markt anzubieten. Die Gründe sind vielfältig. Oft fehlt das Geld für eine notwendige umfassende Sanierung. Selbst wenn das Geld vorhanden ist, sind viele Hauseigentümer durch die erratische Politik der letzten Jahre verunsichert und unterlassen Investitionen, weil sie eine Veränderung von Vorschriften befürchten. Auch Erbstreitigkeiten blockieren immer wieder Vermietung oder Verkauf. Es gibt aber auch Eigentümer, die nicht mehr vermieten wollen. Gerade in Zweifamilienhäusern bleibt die „zweite“ Wohnung oft unvermietet, weil die Eigentümer die Miete nicht brauchen und die Angst vor einem Mieter, mit dem sie sich am Ende vielleicht nicht verstehen, überwiegt. So lag der Leerstand bei Einfamilienhäusern bereits 2011 bei insgesamt nur 2,3 %, während in Zweifamilienhäusern 5,9 % der Wohnungen nicht bewohnt waren.

Wir sehen uns somit in vielen Regionen Deutschlands mit einer beeinträchtigten Haushaltsbildung bei teils überhöhter Leerwohnungszahl konfrontiert. Ein Teil der früheren Pufferwirkung des Leerstands für Umzüge und/oder Renovierungen scheint verlorengegangen zu sein.

Erklärt man den Langzeitleerstand als für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung weitgehend verloren und betrachtet ausschließlich den unter 12 Monate liegenden Leerstand als marktverfügbar, so zeigt sich bundesweit wieder das in **Abbildung 3** ausgewiesene klassische Bild mit sehr niedrigen Leerstandsquoten in den Regionen mit großer Wohnungsknappheit.

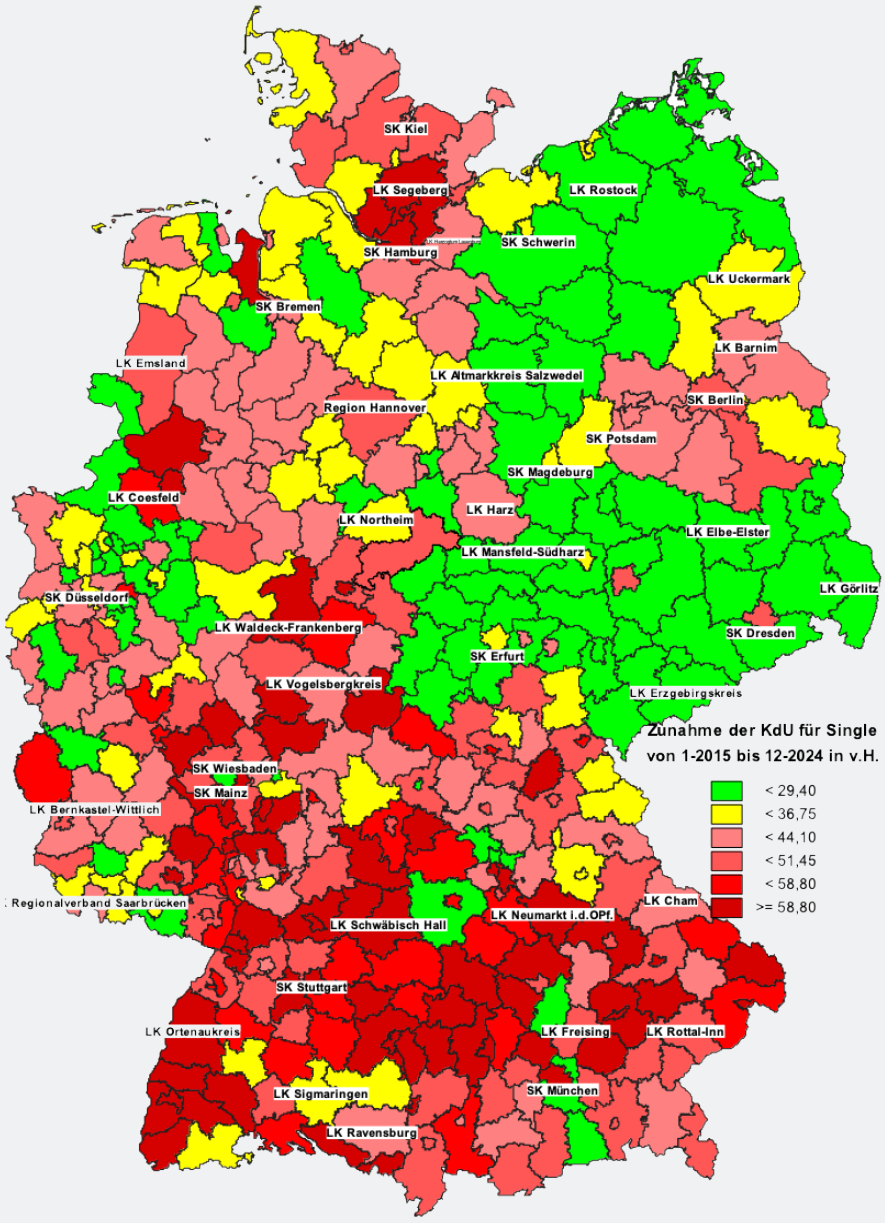
Abbildung 3:
Leerstandsquoten ohne Berücksichtigung der bereits 12 Monate und länger leerstehenden Wohnungen in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands im Mai 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Wohnungsmangel muss notwendigerweise seinen Niederschlag in der Preisentwicklung finden. Betrachtet man das untere Preissegment im Mietwohnungsmarkt, so stehen hier Daten der Bundesagentur für Arbeit flächendeckend zur Verfügung. Die JobCenter übernehmen nach eigener Definition die Kosten der Unterkunft (KdU) für Wohnungen „einfachen Standards“. Die Entwicklung der reinen Unterkunftskosten (Miete netto-kalt) auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte von Januar 2015 bis Dezember 2024 zeigt **Abbildung 4**. Grün eingefärbt sind alle Regionen, in den die Steigerung der Kosten der Unterkunft unterhalb der Erhöhung der Verbraucherpreise von 29,4 % im betrachteten Zeitraum lag.

Abbildung 4:
Entwicklung der von den Job-Centern gezahlten reinen Unterkunftskosten für Single-Haushalte von Januar 2015 bis Dezember 2024 in v.H.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Auf Wohnungen „einfachen Standards“ sind natürlich nicht nur Empfänger von Transferleistungen angewiesen, sondern generell Haushalte mit niedrigen Einkommen. Wenn solche einfachen Wohnungen im Preis stark steigen, dann haben alle Haushalte mit niedrigen Einkommen erhebliche Probleme, sich mit ausreichend Wohnraum am Markt zu versorgen.

Wie aus Abbildung 4 hervorgeht, sind es vor allem ostdeutsche Kreise und kreisfreie Städte, die eine Mietpreisentwicklung im Rahmen oder unterhalb der allgemeinen Preissteigerung aufwiesen. Ausnahmen sind der Raum Berlin und einzelne kreisfreie Städte wie Dresden, Leipzig oder Jena. In Westdeutschland sind dagegen Regionen mit einer niedrigen Erhöhung der KdU die Ausnahme. Insbesondere im Raum Hamburg, im Rhein-Main-Ballungsraum sowie in weiten Teilen Baden-Württembergs und Bayerns Kreisen und Städten sind Regionen verortet, in denen die Preissteigerung für Wohnungen einfachen Standards bei mehr als dem Doppelten der Zunahme der Verbraucherpreise lag.

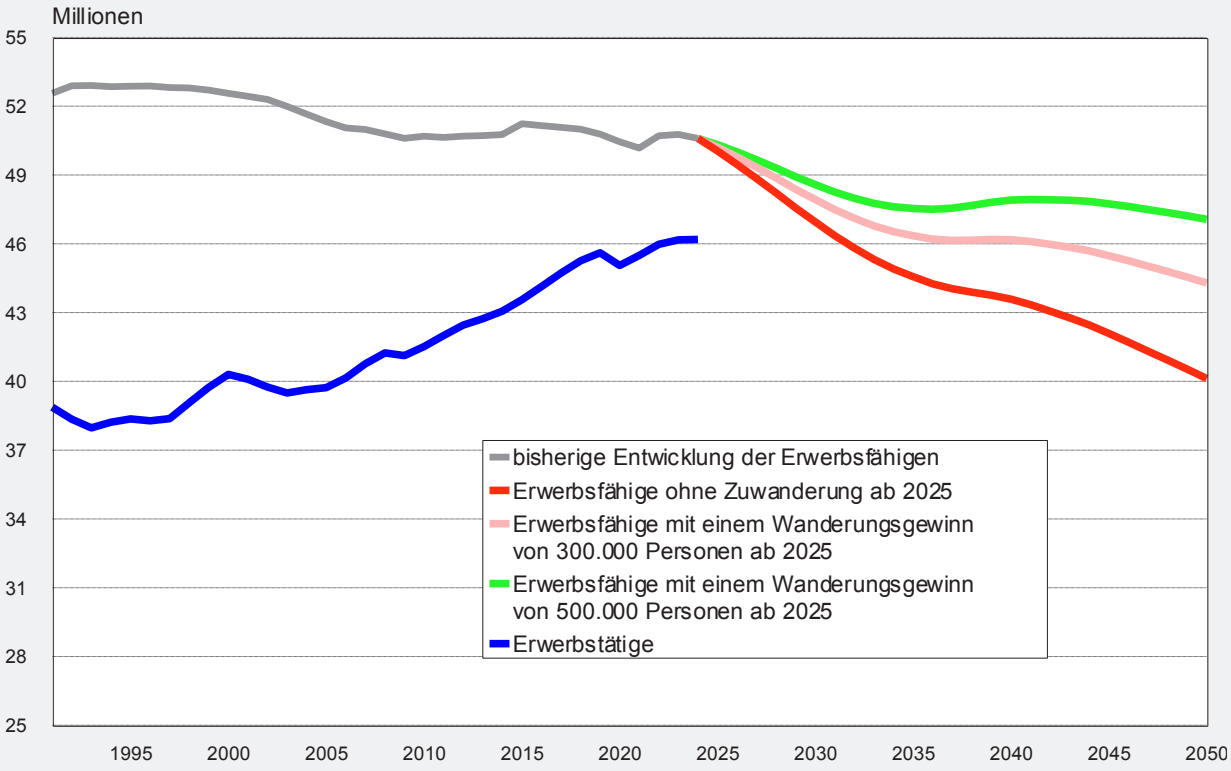
Die Konsequenzen dieser Entwicklung sind fatal. Haushalte mit niedrigen Einkommen können in vielen Regionen faktisch nicht mehr umziehen. Dies zeigt sich in einer in den letzten Jahren deutlich gesunkenen Umzugshäufigkeit, die sich bis in die Mittelschicht zieht. Unternehmen können Arbeitsplätze nicht besetzen, weil potenzielle Mitarbeiter keine (bezahlbare) Wohnung finden. Die Differenz zwischen der Durchschnittsmiete im Wohnungsbestand und den Angebotsmieten bei der Erst- oder Wiedervermietung ist deutlich angestiegen und führte zur Erstarrung der Wohnungsmärkte. Hinzu kommt die aufgrund der Preis- und Zinsentwicklung deutlich rückläufige Eigentumsbildung, wodurch die Mietwohnungsmärkte weiter belastet werden.

Die Betrachtung zeigt bereits bis 2022 ein stark negatives Bild der Wohnungsmarktsituation. Wie Abbildung 1 zeigte, traf in den Jahren 2023 und 2024 ein rückläufiger Wohnungsbau auf eine weiterhin hohe Zuwanderung. Betrachtet man den Langzeitleerstand als weitgehend für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung verloren, so summieren sich die Wohnungsdefizite (= fehlende Wohnungen) Ende 2024 allein für Westdeutschland auf gut 1,2 Mio. Wohnungen. Der als „verloren“ definierte Langzeitleerstand lag in Westdeutschland bei gut 700.000 Wohnungen.

4. Wohnen und Wirtschaft

Die Boomer-Jahrgänge stehen an der Schwelle zum Ruhestand. Ob man das durchschnittliche Renteneintrittsalter von rund 63 Jahren nimmt oder das offizielle von gut 66 Jahren oder ob demnächst noch etwas länger gearbeitet wird, spielt eine untergeordnete Rolle. Es erreichen sehr starke Jahrgänge das Ruhestandsalter und recht schwache Jahrgänge aus den 2000er Jahren rücken ins Erwerbsleben nach. Aktuell und in den kommenden Jahren liegt der Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung ohne Zuwanderung bei rund 400.000 Personen je Jahr. Die bisherige Entwicklung von Erwerbsfähigen und Erwerbstätigen sowie einen Ausblick mit unterschiedlichen Wanderungsannahmen zeigt **Abbildung 5**.

Abbildung 5:
Entwicklung der Zahl an Erwerbsfähigen und Erwerbstätigen in Deutschland bis 2024 und der Erwerbsfähigen bei unterschiedlichen Wanderungsansätzen in der Perspektive bis 2050



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Im Jahr 1991 lag die Zahl der Erwerbstätigen noch um 26 % unter der Zahl der Erwerbsfähigen. Im Laufe der Jahre wurde die Differenz zwischen den Erwerbsfähigen und den Erwerbstätigen immer geringer und schrumpfte bis zum Jahr 2024 auf einen Abstand von 8,7 %. Erreicht wurde diese Ausweitung der Erwerbstätigkeit durch einen Abbau der Arbeitslosigkeit und eine Erhöhung der Erwerbsquote vor allem der Frauen.

Es wird deutlich, dass Deutschland nicht nur einen Fachkräftemangel, sondern einen generellen Arbeitskräftemangel aufweist, der sich von Jahr zu Jahr verstärkt. Dabei darf nicht vergessen werden, dass die annähernde Stabilität der Zahl an Erwerbsfähigen in den letzten 15 Jahren nur durch die Zuwanderung von per Saldo 6,2 Mio. Menschen oder 415.000 Personen je Jahr erreicht wurde. Auch wenn immer wieder beklagt wird, dass nach Deutschland gekommene Schutzsuchende nur unzureichend in den Arbeitsmarkt eingebunden sind, wären 46 Mio. Erwerbstätige ohne diese Zuwanderung nicht zu erreichen gewesen. Demgegenüber bilden Erfolgsmeldungen zu den bereits laufenden Anwerbeprogrammen eher die Ausnahme.

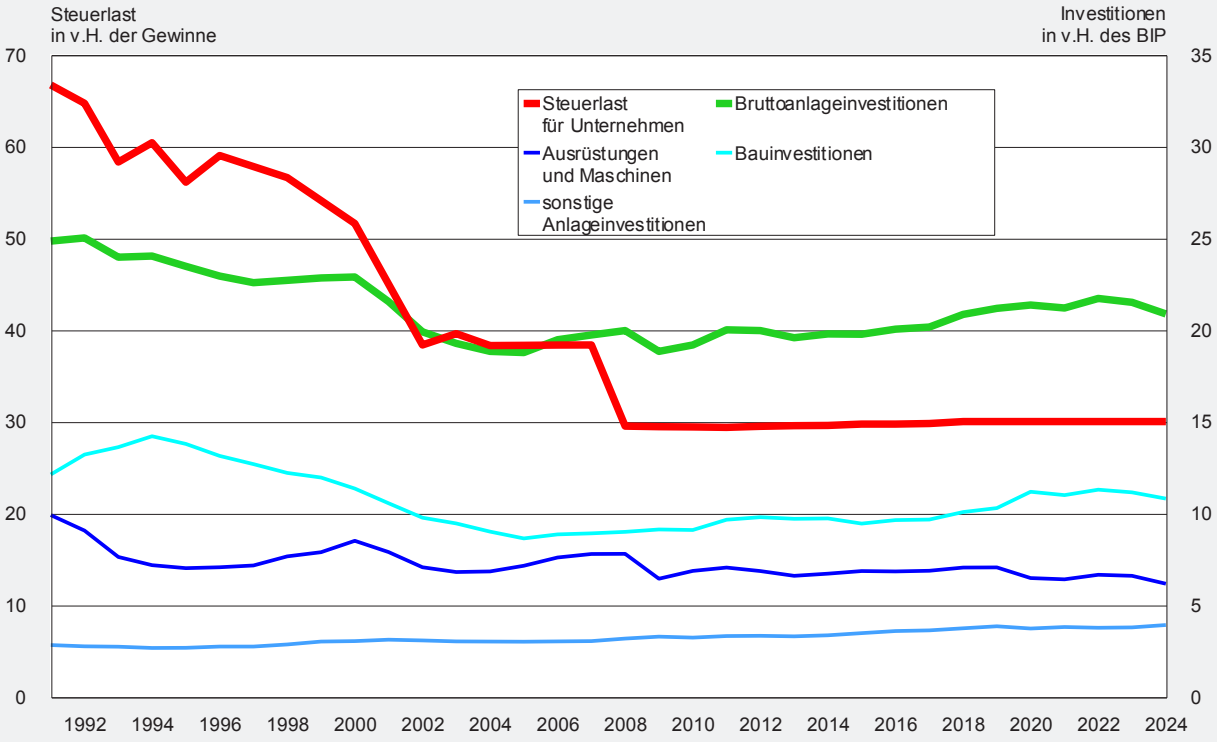
Ein wesentliches Hindernis für eine Zuwanderung in die Arbeitsmärkte ist neben der oft schwierigen Anerkennung von in den Herkunftsländern erworbenen Qualifikationen und der Sprachbarriere natürlich der mangelnde Wohnraum gerade in den wirtschaftlich starken Ballungsräumen.

Deshalb ist der Wohnungsmangel in Deutschland nicht nur die „soziale Frage dieser Zeit". Die Schaffung von Wohnraum ist auch die Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands. Ohne Zuwanderung ist die Zahl der Erwerbstätigen in den kommenden Jahren nicht zu halten. Ebenso ist eine vollständige Kompensation der durch die „natürliche" Entwicklung verloren gehenden Erwerbsfähigen durch Zuwanderung nicht zu erwarten. Denn es werden nicht ausschließlich „Erwerbstätige" kommen, sondern diese Menschen werden unmittelbar oder nach einer Etablierungsphase Familienangehörige nachziehen lassen. Dies wird ein Staat, dessen Wirtschaft auf die Arbeitskräfte angewiesen ist, kaum verwehren können. Zum vollständigen Erhalt der Zahl an Erwerbsfähigen wäre aber eine Nettozuwanderung von eher 600.000 Personen je Jahr erforderlich. Angesichts der Probleme, die schon die Wanderungsgewinne von nur 415.000 Personen je Jahr in den letzten 15 Jahren aufgeworfen hat, scheint ein nochmals um fast 50 % gesteigerter Wanderungsgewinn unrealistisch.

Neben der Zuwanderung benötigt das Land deshalb parallel einen erheblichen Rationalisierungsschub, d.h. Investitionen in Wirtschaft und Verwaltung. Nur so lässt sich das Wohlstandsniveau in Deutschland annähernd aufrechterhalten. Die Arbeitsproduktivität lässt sich nur steigern, wenn Arbeit durch Kapital ersetzt wird. Die Stagnation der Arbeitsproduktivität ist somit auch Ausdruck einer unzureichenden Investitionstätigkeit in Unternehmen und Verwaltung. Die Entwicklung des Anteils der Investitionen am Bruttoinlandprodukt im Vergleich zur steuerlichen Belastung der Unternehmensgewinne zeigt **Abbildung 6.**

Seit 1991 wurde die Besteuerung von Unternehmensgewinnen mehrfach abgesenkt. Von einer Belastung von knapp unter 70 % wurden die Steuern auf etwa 30 % gesenkt. Eine Erhöhung des Investitionsanteils am BIP als Folge von Steuersenkungen auf Unternehmensgewinne ist nicht erkennbar. Die dringend benötigte Steigerung der Arbeitsproduktivität ist insbesondere von Investitionen in „Ausrüstungen und Maschinen" sowie den „sonstigen Anlageinvestitionen" (dazu zählen u.a. Forschung und Entwicklung, Software und Datenbanken und Urheberrechte) zu erwarten. Es scheint zielgerichteter, entsprechende Investitionen über eine Verbesserung der Abschreibungsmöglichkeiten direkt zu fördern, als eine neue Runde allgemeiner Steuersenkungen für Unternehmen einzuleiten.

Abbildung 6:
Entwicklung des Anteils der Investitionen am Bruttoinlandprodukt im Vergleich mit dem Steuersatz auf Unternehmensgewinne von 1991 bis 2024



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

5. Wie wohnt Deutschland

Als Datenquellen stehen im Wesentlichen die Erhebungen des Zensus (2011 und 2022) sowie die im vierjährigen Turnus im Rahmen des Mikrozensus erfolgende Zusatzerhebung Wohnen zur Verfügung. Zu beachten ist die unterschiedliche Haushaltsdefinition der Erhebungen. Während im Zensus das „Konzept des gemeinsamen Wohnens“ im Vordergrund steht, kommt im Mikrozensus noch das Kriterium der „wirschaftlichen Einheit“ hinzu. Dies führt dazu, dass im Mikrozensus erwachsene Kinder im Haushalt der Eltern als eigener Haushalt gezählt werden, wenn sie über ein eigenes Einkommen verfügen, während im Zensus nur der Elternhaushalt gezählt wird. Weiterhin werden im Zusatzprogramm Wohnen Wohnheime und die darin wohnenden Haushalte nicht berücksichtigt.

Dies schränkt die Nutzung der Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus seit 2018 insbesondere bei der Betrachtung junger Menschen deutlich ein. Zwar wird das gemeinschaftliche Wohnen seit Jahren auch von Bundesministerien propagiert, in der Mikrozensuszusatzerhebung Wohnen aber sind klassische Wohngemeinschaften nicht Bestandteil der ausgewiesenen Ergebnisse, weil in einer Wohngemeinschaft (WG) mehr als ein (eigenständig wirtschaftender) Haushalt lebt.

Tabelle 1:
Ausgewiesene Haushalte des Mikrozensus 2022 in den Teilen „Haushalte und Familien“ und im „Zusatzprogramm Wohnen“

Haushaltstyp	Mikrozensus Haushalte und Familien	Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen	Differenz
	1.000 Haushalte		
Insgesamt	40.589	39.278	1.311
davon:			
Einpersonenhaushalte	16.859	15.490	1.369
Haushalte mit 2 Personen	13.593	13.535	58
Haushalte mit 3 Personen	4.797	4.836	-39
Haushalte mit 4 und mehr Personen	5.341	5.416	-75

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die größte Differenz ist bei den Einpersonenhaushalten zu erkennen. Die Ausblendung der Wohngemeinschaften erschwert vor allem die Beurteilung der Wohnsituation von Menschen unter 25 Jahren. So gab es 2022 insgesamt rund gut 2,9 Mio. Studierende und 1,2 Mio. Auszubildende. Davon waren knapp 1,58 Mio. Studierende und gut 1,07 Mio. Auszubildende unter 25 Jahre alt. Von den Studierenden wohnten[1] 28,4 % bei den Eltern, 26,5 % in einer eigenen Wohnung zur Miete, 26,2 % in einer WG und 14,5 % im Wohnheim. Bei den Auszubildenden wohnten nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes[2] 67 % bei den Eltern, 20 % allein oder in einer WG, 8 % mit einem Partner oder einer Partnerin und 5 % waren bereits selbst Eltern (mit eigener Wohnung). Insgesamt ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil des Wohnens junger Menschen in der Mikrozensuszusatzerhebung Wohnen nicht erfasst wird. Darauf wird bei der separaten Betrachtung der Altersgruppe „bis unter 25 Jahre“ später noch näher eingegangen.

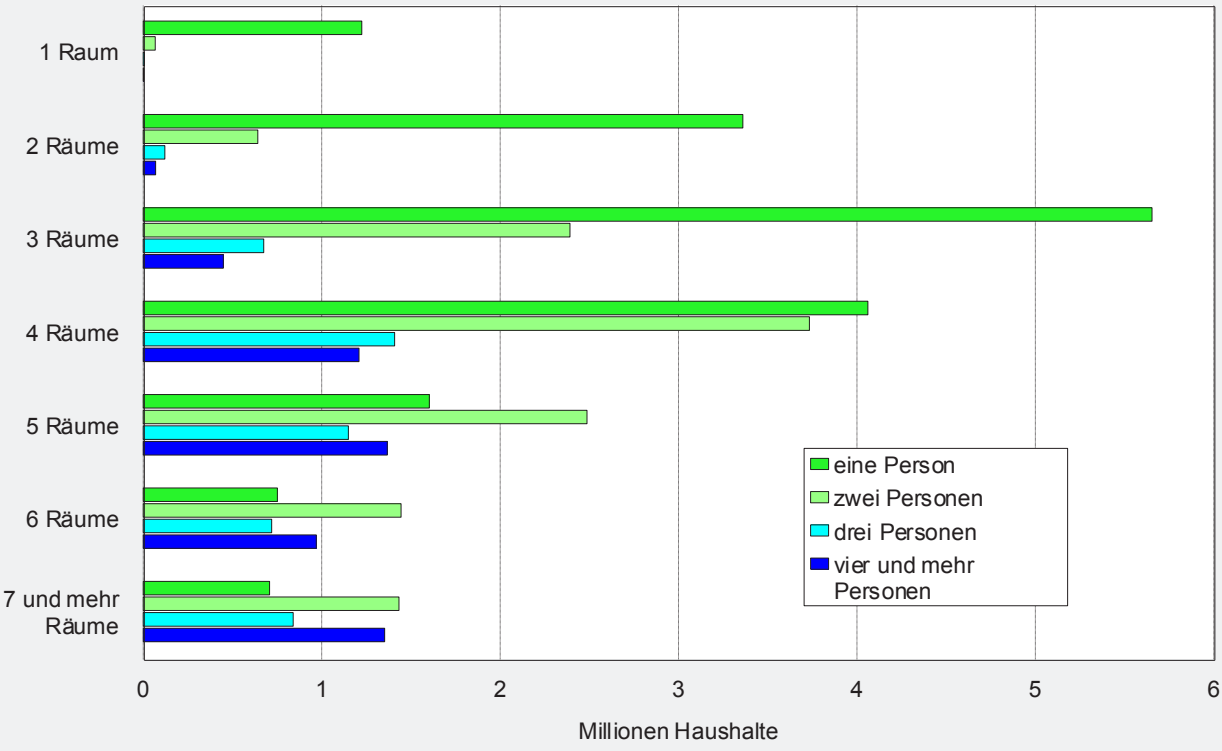
[1] *CHE Gemeinnütziges Centrum für Hochschulentwicklung GmbH*
[2] *Pressemitteilung Nr. N024 vom 19. April 2023*

5.1 Haushalte und Wohnungen

Wohnungen sind sehr langlebig und die Größenstruktur des Wohnungsbestands kann nur entsprechend langsam verändert werden. Zwar können Wohnungen durch bauliche Maßnahmen durchaus geteilt oder zusammengelegt werden, dies geschieht aber eher selten, weil eine Refinanzierung der Maßnahme durch einen höheren Verkaufserlös oder höhere Mieten meist nicht möglich ist.

Dagegen hat sich die Haushaltsstruktur in den letzten Jahrzehnten deutlich verändert. Die Haushalte wurden immer kleiner. Die Abkehr vom Dreigenerationenhaushalt und die Ausweitung der Einpersonenhaushalte sind die beiden Pole dieser Entwicklung. Wie die Haushalte unterschiedlicher Größe wohnen, zeigt **Abbildung 7**. Zu beachten ist dabei, dass auch „abgeschlossene Küchen“ als eigenständiger Raum gezählt werden, nicht dagegen Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume.

Abbildung 7:
Haushalte nach der Haushaltsgröße und der bewohnten Wohnung nach der Raumzahl im Mai 2022



Quelle: Zensus 2022

Von den im Zensus 2022 erfassten Haushalten lebten 3,4 % in einer Einraumwohnung. 10,5 % bewohnten eine Zweiraumwohnung und 22,6 % eine Dreiraumwohnung. In 26 % der Fälle standen dem Haushalt vier Räume zur Verfügung, 16,5 % verfügten über fünf und 9,8 % über sechs Räume. Sieben und mehr Räume hatten knapp 11 % der Haushalte. Zwar bewohnten die größeren Haushalte, also Haushalte mit drei und mehr Personen, kaum Wohnungen mit nur ein oder zwei Räumen, aber immerhin lebten knapp 4,4 Mio. Haushalte mit ein oder zwei Personen in Wohnungen mit 6 und mehr Räumen. Das strukturelle Problem der Wohnungsgrößen im Vergleich zu den Haushaltsgrößen zeigt **Tabelle 2**.

Tabelle 2:
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 und mehr Räume	4.573	6 und mehr Personen	634

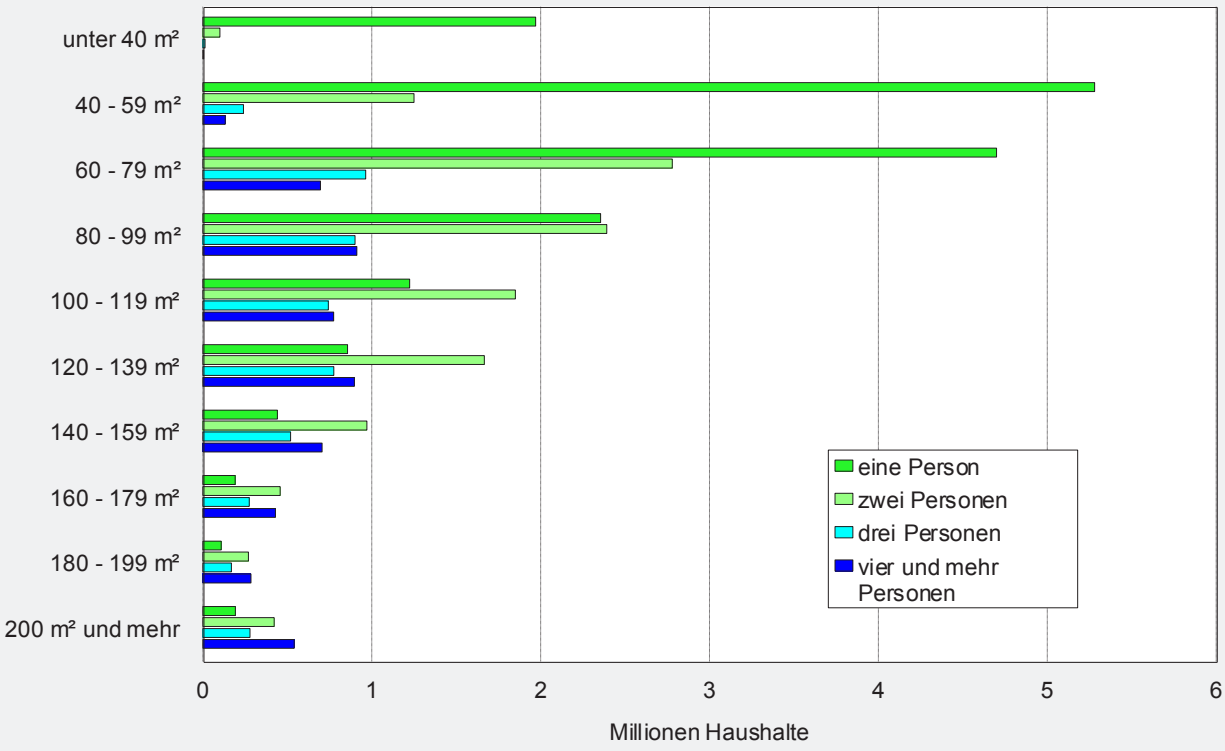
Quelle: Statistisches Bundesamt

Es gab (und gibt) wesentlich mehr kleine Haushalte als kleine Wohnungen. Ordnet man den Ein- und Zweipersonenhaushalten Wohnungen mit bis zu drei Räumen zu, dann errechnen sich knapp 16,2 Mio. „passende“ Wohnungen für 29,7 Mio. Haushalte. Rechnet man bei den übrigen Wohnungen als angemessen wieder jeweils einen Raum mehr als der Haushalt Personen aufweist, so ergeben sich deutlich mehr Wohnungen mit vier und mehr Räumen als Haushalte mit drei und mehr Personen vorhanden sind.

Ein ähnliches Bild zeigt sich, wenn statt der Zahl der Räume die Wohnfläche nach der Haushaltsgröße betrachtet wird. Sicher sind viele große Haushalte eher unterversorgt, aber gleichzeitig leben sehr viele kleine Haushalte in sehr großen Wohnungen. So hatten knapp 30 % der Ein- und Zweipersonenhaushalte eine Wohnfläche von 100 m^2 oder mehr.

Eine Änderung der Situation durch einen Umbau und eine Aufteilung von Wohnungen ist nicht zu erwarten, denn die Nachfrage scheint sich nach wie vor auf große Wohnungen zu richten. So liegen die Angebotsmieten je m^2-Wohnfläche in vielen Regionen für große Wohnungen höher als für kleine Wohnungen. Unter Kostengesichtspunkten müssten kleine Wohnungen spezifisch teurer sein, da der Anteil der sowohl im Neubau als auch in der Instandhaltung kostenintensiven Funktionsräume Bad und Küche höher als bei großen Wohnungen ausfällt.

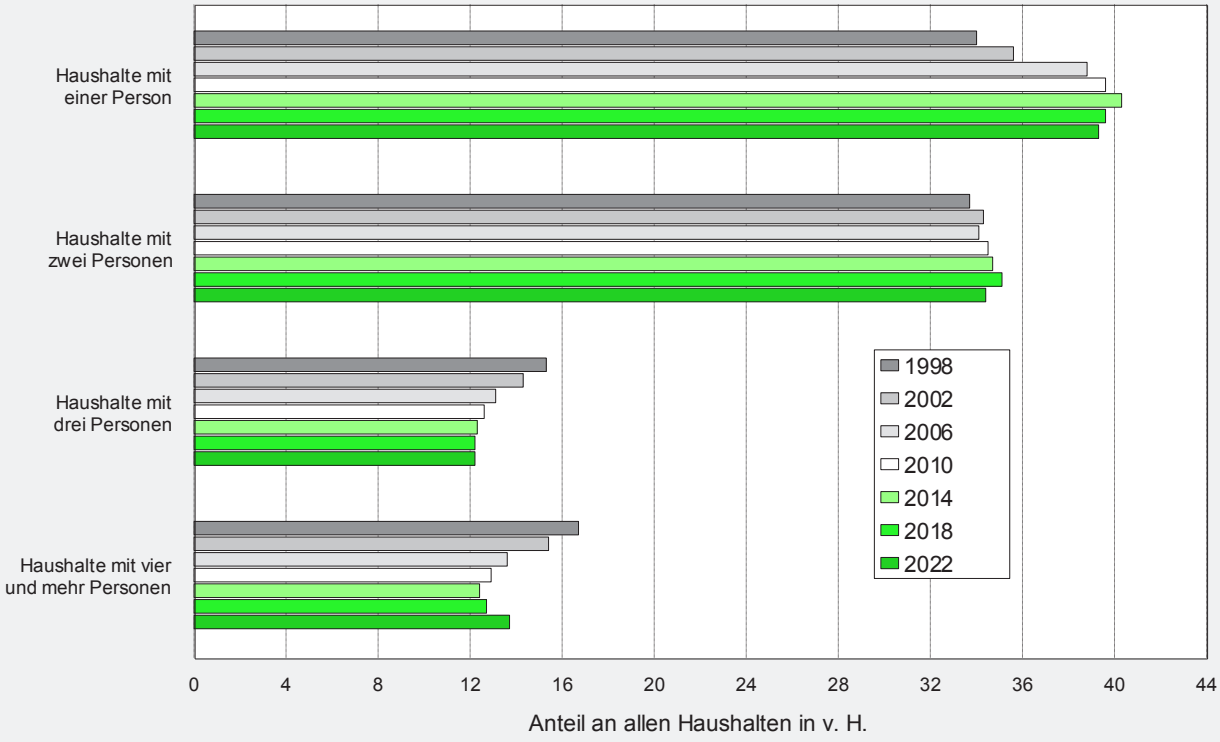
Abbildung 8:
Haushalte nach der Haushaltsgröße und der bewohnten Wohnung nach der Wohnfläche im Mai 2022



Quelle: Zensus 2022

Die Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur seit 1998 zeigt **Abbildung 9**. Obwohl seit 2018 Wohngemeinschaften nicht mehr einbezogen wurden, nahm der Anteil großer Haushalte wieder zu.

Abbildung 9:
Haushalte nach der Haushaltsgröße von 1998 bis 2022



Quelle: Mikrozensuszusatzerhebung Wohnen 1998 bis 2022

Vor allem bei der Ausweitung der Single-Haushalte scheint eine Beruhigung eingetreten zu sein. Möglicherweise bilden sich hier im realen Verhalten der Haushalte bereits die ökonomischen Grenzen der Haushaltsverkleinerung ab. Denn gesellschaftlich ist eine Reduzierung der Haushaltsgröße dauerhaft nur möglich, wenn die Realeinkommen steigen und/oder das Wohnen preiswerter wird. In der Realität waren über Jahrzehnte bei Voraussetzungen erfüllt: Die Realeinkommen stiegen und die Mietenentwicklung lag bis etwa 2010 unterhalb der allgemeinen Preissteigerungsrate. Dies ist inzwischen vorbei. Die Mieten – und hier vor allem die für „Neueinsteiger" relevanten Angebotsmieten – erhöhten sich in den vergangenen 15 Jahren deutlich stärker als die Verbraucherpreise insgesamt. Dagegen zeigt sich bei den Realeinkommen eher eine Stagnation. Der Zuwachs bis 2019 wurde vom wirtschaftlichen Einbruch durch die Corona-Pandemie wieder aufgezehrt. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führte zu deutlichen Preissteigerungen in vielen Bereichen und die letztlich resultierenden volkswirtschaftlichen Belastungen ließen bisher keine nachhaltige Steigerung der Realeinkommen zu.

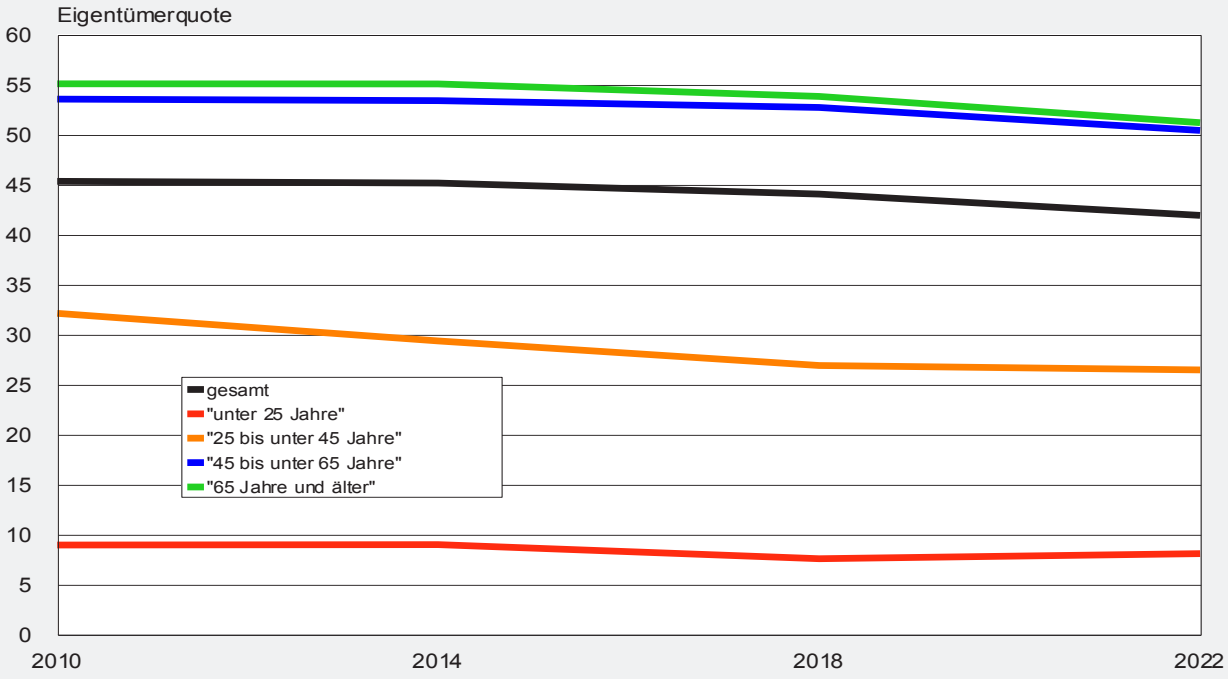
5.2 Ökonomische Ressourcen der privaten Haushalte

Eine wichtige volkswirtschaftliche Größe stellt die Wohneigentumsquote, also dem Anteil der in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus wohnenden Haushalte an allen Haushalten, dar. Vor allem mit Blick auf die Vermögensverteilung und die Alterssicherung ist ein breit gestreutes Wohneigentum vorteilhaft. Deutschland hat traditionell eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten in Europa.

Seit 2010 ist die Wohneigentumsquote in allen betrachteten Altersgruppen gesunken, wie **Abbildung 10** zeigt. Die Stagnation der Eigentümerquote in der Altersgruppe „unter 25 Jahre“ darf nichtüberbewertet werden, da die Mehrheit der Eigentümer dieser Altersgruppe das Wohneigentum eher nicht „erarbeitet“, sondern wahrscheinlich per Erbe oder Schenkung erhalten hat.

Bedenklich ist jedoch die Absenkung der Wohneigentumsquote in den mittleren Altersgruppen „25 bis unter 45 Jahre“ und „45 bis unter 65 Jahre“. Das Sinken der Eigentumsquoten in diesen Altersgruppen führt nahezu automatisch zu einer sich über die nächsten 20 Jahren fortsetzenden Absenkung der Eigentumsquote bei den Senioren. In Verbindung mit dem Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge in den Ruhestand ist mit einer deutlichen Steigerung der Empfänger von „Grundsicherung im Alter“ zu rechnen, da ein Teil dieser starken Jahrgänge sogenannte gebrochene Erwerbsbiographien aufweist, d.h. längere Zeiten der Arbeitslosigkeit oder Beschäftigung im Niedriglohnsegment, das nach dem Jahr 2000 in Deutschland stark ausgeweitet wurde. Beides sorgt für tendenziell niedrige Rentenbezüge und damit zu einer deutlichen Einkommenssenkung mit dem Renteneintritt, während die Wohnkosten bei Mietern inzwischen auch in laufenden Mietverhältnissen eher ansteigen.

Abbildung 10:
Eigentümerquote nach dem Alter des Haupteinkommensbeziehers von 2010 bis 2022



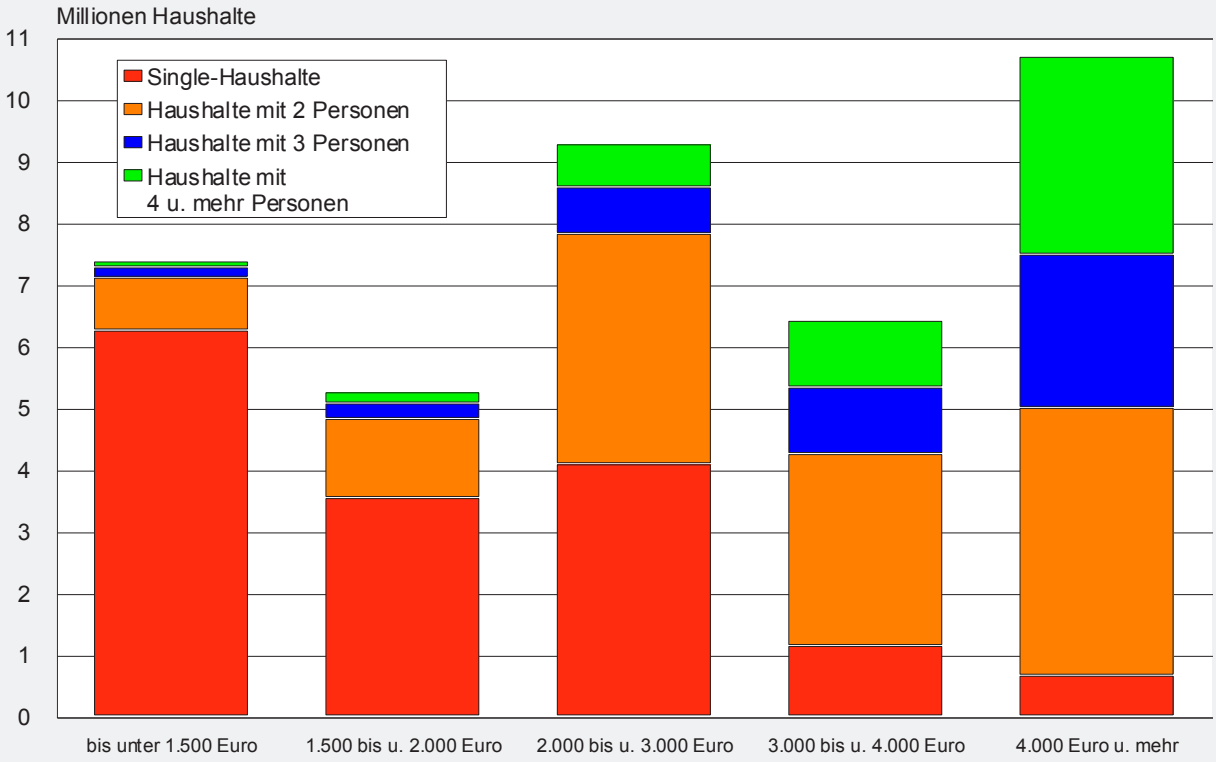
Quelle: Mikrozensuszusatzerhebung Wohnen 2010 bis 2022

In **Abbildung 11** ist zunächst die Einkommenssituation der privaten Haushalte nach der Haushaltsgröße im Jahr 2022 ausgewiesen. Über 7 Mio. Haushalte verfügten über ein Nettoeinkommen von weniger als 1.500 Euro je Monat und weitere gut 5 Mio. Haushalte hatten zwischen 1.500 und 2.000 Euro je Monat. Anzumerken ist, dass im Jahr 2022 die Armutsgefährdungsschwelle für Single-Haushalte bei 1.190 Euro je Monat lag, bei Paar-Haushalten bei 2.022 Euro je Monat und bei Alleinerziehenden (ein Erwachsener plus ein Kind unter 15 Jahren) bei 1.784 Euro je Monat. In der Summe lag der Anteil der Haushalte, die nicht oder nur knapp das Medianeinkommen von Single-Haushalten (knapp 2.000 Euro im Monat) erreichten, bei rund einem Drittel aller privaten Haushalte. Auch in der Einkommensgruppe von 2.000 bis 3.000 Euro je Monat ist davon auszugehen, dass sich unter den Haushalten mit 4 und mehr Personen nicht wenige im Bereich der Armutsschwelle finden.

Bei Haushalten jenseits eines Nettoeinkommens von 3.000 Euro dürften die Wohnkosten zwar häufig ein Ärgernis, aber nur in Ausnahmefällen eine existenzielle Bedrohung darstellen.

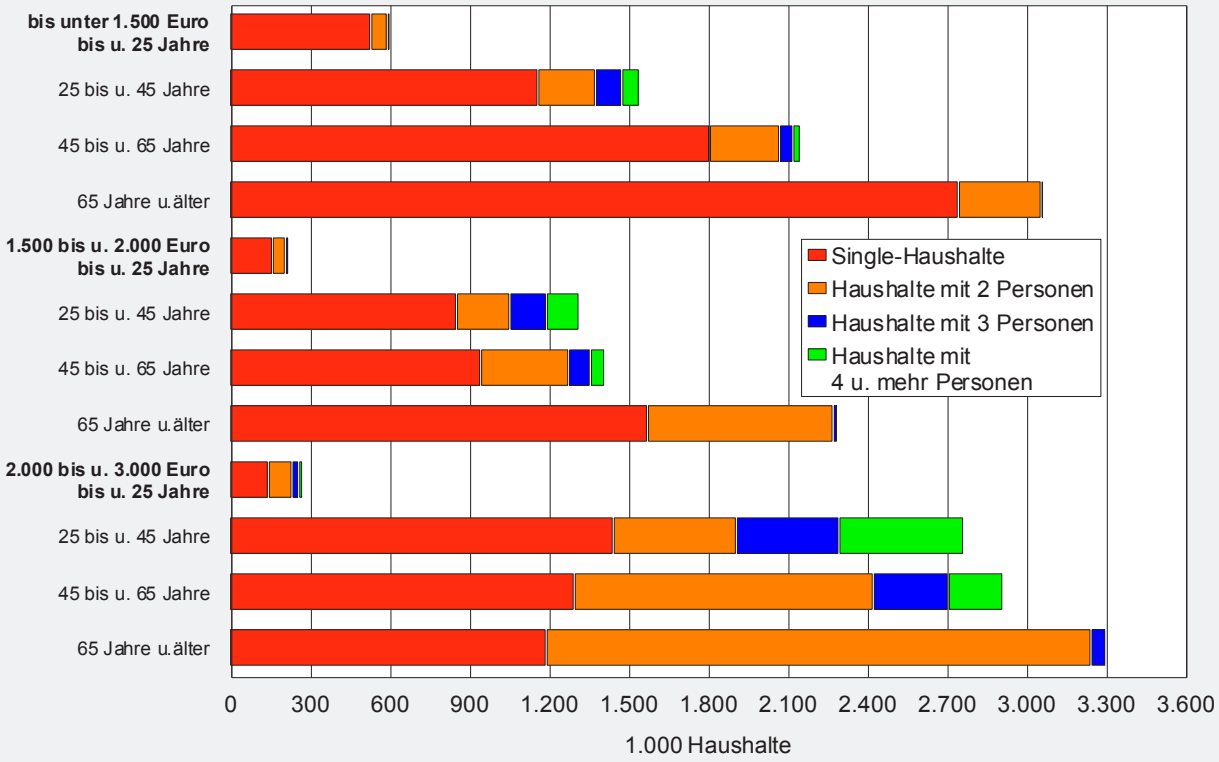
Die Darstellung der Haushalte nach dem Alter der Haupteinkommensperson, der Haushaltsgröße und dem Einkommen zeigt **Abbildung 12** für die unteren drei Einkommensklassen.

Abbildung 11:
Haushalte im Jahr 2022 nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse



Quelle: Mikrozensuszusatzerhebung Wohnen 2022

Abbildung 12:
Haushalte nach dem Alter des Haupteinkommensbeziehers, der Haushaltsgröße und dem Einkommen 2022



Quelle: Mikrozensuszusatzerhebung Wohnen 2022

In allen Einkommensklassen unter 3.000 Euro je Monat haben die Senioren den jeweils höchsten Anteil. Die Einkommensklasse „unter 1.500 Euro“ wird von Single-Haushalten der Altersgruppen „65 Jahre und älter“ sowie „45 bis unter 65 Jahre“ dominiert. Die Single-Haushalte dieser beiden Altersgruppen haben einen Anteil von 62 % an dieser Einkommensklasse. Es folgen die jüngeren Single-Haushalte mit 23 % und Zweipersonenhaushalte mit 11,6 %. Haushalte mit 3 und mehr Personen haben an dieser Einkommensklasse erwartungsgemäß nur einen Anteil von unter 4 %.

In der Einkommensklasse „1.500 bis 2.000 Euro“ stellen die Seniorenhaushalte mit gut 43 % den größten Anteil, wobei die Zweipersonenhaushalte gegenüber der untersten Einkommensgruppe stärker ausfallen. Dies gilt bei den Altersgruppen „25 bis unter 45 Jahre“ und „45 bis unter 65 Jahre“ nicht in diesem Maße. Die Altersgruppe „unter 25 Jahre“ ist in dieser Einkommensklasse nur schwach vertreten.

Die Zweipersonen-Seniorenhaushalte stellen in der Einkommensklasse „2.000 bis unter 3.000 Euro“ die größte Einzelgruppe. Insgesamt ist der Anteil der Single-Haushalte in dieser Einkommensklasse mit 44 % deutlich niedriger als in den bei unteren Einkommensklassen (85 % in der untersten Klasse und 67 % in der zweiten Klasse).

In der untersten Einkommensklasse liegen die kalten Wohnkosten für einen Single-Haushalt, der als Miete die bundesdurchschnittlichen Kosten der Unterkunft in Höhe von 8,36 Euro je m² und die Betriebskosten von 1,84 Euro je m² zahlt, mit 510 Euro je Monat „sicher“ über der angestrebten „Bezahlbarkeitsschwelle“ von 30 % des Nettoeinkommens. Und die Belastung von 34 % des Nettoeinkommens wird nur erreicht, wenn der Haushalt knapp 1.500 Euro je Monat zur Verfügung hat. D.h., die knapp 7,4 Mio. Haushalte der untersten Einkommensklasse weisen durchgehend eine Mietbelastung (bruttokalt) von über 30 % ihres Einkommens auf. In diese Einkommensklasse fällt der größte Teil der Haushalte, die Mindestsicherungsleistungen beziehen, die auch die Kosten der Unterkunft beinhalten.

Ein Umzug in eine kleinere Wohnung ist kaum möglich, wie die Größenstruktur des Wohnungsbestandes gezeigt hat. Zudem liegen die Angebotsmieten in der Regel deutlich über den Bestandsmieten, so dass ein Umzug in der bisherigen Region keine Senkung der Wohnkosten möglich macht. Lediglich für Haushalte in teueren Regionen könnte ein Umzug in eine (sehr) preiswerte Region einen Kostenvorteil bringen; allerdings zu Lasten des bisherigen sozialen Umfeldes.

Diese Aussagen gelten grundsätzlich auch für die Einkommensklasse „1.500 bis 2.000 Euro“, in der die Bezieher von Mindestsicherungsleistungen einen nur sehr kleinen Anteil haben dürften. In dieser Einkommensklasse finden sich überwiegend Senioren und Haushalte mit niedrigen Einkommen. Im besten Fall könnten diese Haushalte Wohngeld beanspruchen. Die eigene Leistungsfähigkeit fürs Wohnen aber ist stark eingeschränkt und eine Ausweitung des Wohnbudgets kaum möglich.

Erst in der Einkommensklasse „2.000 bis 3.000 Euro“ sind dann vor allem bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten kleine Spielräume beim Wohnbudget denkbar. Allerdings führt auch in dieser Einkommensklasse eine Wohnungsgröße jenseits von 65 m² schnell zu einer Einkommensbelastung von über 30 %.

Die Betrachtung der Einkommensstrukturen nach Haushaltsgrößen und Alter bestätigt, dass etwa ein Drittel der privaten Haushalte in Deutschland nicht mehr umziehen kann, weil entsprechend bezahlbare Wohnungen nicht verfügbar sind. Die Differenz zwischen den Angebots- und Bestandsmieten ist insbesondere in den wirtschaftlich attraktiven Regionen Deutschland auf einem Niveau, dass selbst eine deutliche Reduzierung der Wohnfläche höhere Wohnkosten zur Folge hätte. Die „Erstarrung“ der Wohnungsmärkte hat auch erhebliche negative Rückwirkungen auf die Wirtschaft, weil der überregionale Ausgleich der Arbeitsmärkte praktisch zum Erliegen gekommen ist.

Besonders betroffen von den hohen Angebotsmieten sind generell Haushalte mit niedrigen Einkommen, aber in erster Linie alle Menschen, die erstmals eine Wohnung suchen - sei es als Zugezogener aus dem Ausland oder als junger Mensch, der aus dem Haushalt der Eltern ausziehen will.

6. Erwartungen für die kommenden Jahre

Die neue Regierung ist im Mai 2025 mit dem Koalitionsvertrag „Verantwortung für Deutschland“ angetreten. Gleich das erste Kapitel spricht von „neuem Wirtschaftswachstum“. Von diesem Ziel und der Hoffnung darauf sind Teile des Regierungshandelns geprägt. Die Hoffnung liegt vor allem in den möglichen Investitionen in Rüstung und Infrastruktur jenseits der Schuldenbremse, die eine Art Initialzündung für ein stärkeres Wirtschaftswachstum generieren sollen. Ob sich diese Hoffnungen materialisieren, wird die Zukunft zeigen. Sicher ist dagegen, dass zusätzliche Anteile unserer volkswirtschaftlichen Leistung (BIP) verwendet werden müssen für:

- die Unterstützung der Ukraine,
- die materielle und personelle Aufrüstung der Bundeswehr,
- die Reparatur der öffentlichen Infrastruktur (Straßen, Schienen, Brücken, Bauten),
- notwendige Klimaschutzmaßnahmen,
- Präventionsmaßnahmen zur Milderung von Klimawandelfolgeschäden,
- die Reparatur von Schäden durch den Klimawandel,
- den Ausbau regenerativer Energieerzeugung,
- den Ausbau der lokalen und überregionalen Stromleitungen.

Diese Liste ließe sich um viele weitere Punkte ergänzen und um nur einmal eine Größenordnung zu nennen, so hat das Bauforschungsinstitut für Schleswig-Holstein und Hamburg, die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., eine notwendige Erhöhung der jährlichen Maßnahmen zur energetischen Sanierung allein im Wohngebäudebestand von aktuell 50 Mrd. Euro je Jahr auf 110 bis 150 Mrd. Euro je Jahr[3] ermittelt.

Unmittelbar zum Staatskonsum zählen die Aufrüstung und die Ukraine-Hilfe. Die übrigen Investitionen dienen teils der Transformation (die Änderung der Leistungserbringung steht im Vordergrund, nicht das quantitative Ausmaß der Leistungserbringung), teils dem Schutz vor in der Zukunft erwartbaren Schäden (Klimawandelfolgeschäden), und zum Teil auch der schlichten Aufrechterhaltung der über viele Jahre vernachlässigten Infrastruktur. Von vielen dieser Investitionen gehen längerfristig - im Vergleich zum „Weiter wie bisher“ - voraussichtlich positive Wirkungen auf unseren Wohlstand aus. Aktuell und in den kommenden Jahren stehen diese zusätzlichen Investitionen zumindest nicht für den Konsum zur Verfügung.

Somit konkurrieren Investitionen in den Wohnungsbau mit anderen Investitionen sowie dem staatlichen und privaten Konsum. Wie in Abschnitt 4 ausgeführt, ist eine Steigerung des Wohnungsbaus aber nicht nur Voraussetzung um eine Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu gewährleisten, sondern auch für die Gewinnung dringend benötigter Arbeitskräfte. Trotzdem sind die Bemühungen der Regierung zur Steigerung des Wohnungsbaus eher bescheiden. Die bisher angestoßenen Maßnahmen haben noch nicht zu einer Trendwende bei der Wohnungsbaustimmung geführt.

Die Baugenehmigungen lagen im ersten Halbjahr 2025 zwar um 2,9 % über dem entsprechenden Wert des Jahres 2024, aber noch immer 42 % unter dem ersten Halbjahr 2021.

Der Wohnungsbau, in Genehmigungen kann bekanntlich niemand wohnen, sank im Jahr 2024 um gut 42.000 Wohnungen oder 14,4 % auf 251.000 Wohnungen. Für das Jahr 2025 wird ein nochmaliger Rückgang auf 225.000 bis 230.000 Wohnungen erwartet. Damit bleibt der Wohnungsmangel gerade in den wirtschaftlich starken Ballungsräumen weiter auf hohem Niveau und verhindert dort den Zuzug von Arbeitskräften.

[3] *Walberg, D. (Hrsg.) Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes; Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel 2022*

Eine grundlegende Trendwende in der Wohnungspolitik des Bundes oder der Länder ist gegenwärtig nicht erkennbar. Die Perspektiven können – sowohl für die Wohnungssuchenden als auch für Unternehmen, die Arbeitskräfte suchen - nur als schlecht bezeichnet werden. Dass der Wohnungsbau die Voraussetzung für eine Wachstumssteigerung in Deutschland ist, wurde von den Entscheidungsträgern in der Politik offensichtlich noch nicht realisiert. Zudem würde allein die Initiierung des Baus von 50.000 zusätzlichen Wohnungen eine Steigerung des BIP um rund 0,5 % generieren.

Aktuell muss wegen der rückläufigen Wohnungsbaunachfrage davon ausgegangen werden, dass Bauwirtschaft und Baustoffherstellung Kapazitäten eher abbauen werden. Damit ist die Gefahr dauerhafter Kapazitätsverluste im Wohnungsbau real – mit allen negativen Konsequenzen für Bürger und Wirtschaft.

Insofern sind die Erwartungen beim gegenwärtigen „Erneuerungstempo“ der Regierung eher bescheiden. Benötigt wird ein schnell wirksames Wohnungsbauprogramm etwa über zinsgünstige Kredite. Wenn ein Programm kurzfristig spürbar erfolgreich sein soll, dann muss es einfach sein. Zwar lassen sich Mitnahmeeffekte bei Förderprogrammen praktisch nie ausschließen, aber ein Stimmungsumschwung in der Bauwirtschaft mit einer Zunahme des Wohnungsbaus wäre im Moment wichtiger als die Verhinderung von Mitnahmeeffekten durch „überkomplexe“ Förderprogramme. Noch einmal: Im Wohnungsbau besteht dringender Handlungsbedarf seitens der Regierung.

6. Fazit

Wohnungen sind immobil und extrem langlebig, was dazu führt, dass ein Marktausgleich weder zwischen den Regionen noch durch Im- und Exporte möglich ist.

Die quantitative Änderung des Angebots ist sehr gering (gegenwärtig bei 0,5 % pro Jahr), es handelt sich im Wesentlichen um einen Bestandsmarkt.

Die Wohnung ist Lebensmittelpunkt des Menschen und von existenzieller Bedeutung für die Bürger.

Wohnungsmangel senkt die Fluktuation, führt zum Erstarren der Wohnungsmärkte, eröffnet Preiserhöhungsspielräume und wirkt negativ auf die Arbeitskräftemobilität im Land.

Von den im Jahr 2022 rund 1,9 Mio. leerstehenden Wohnungen in Deutschland standen 55 % bereits mindestens 12 Monate leer. Für diesen Langzeitleerstand muss gegenwärtig davon ausgegangen werden, dass er zur Wohnungsversorgung der Bevölkerung nicht zur Verfügung steht.

Allein für Westdeutschland errechnet sich ein Wohnungsdefizit (= fehlende Wohnungen) in Höhe von 1,2 Mio. Wohnungen. Darin enthalten ist der westdeutsche Langzeitleerstand in Höhe von 0,7 Mio. Wohnungen.

In Ostdeutschland gibt es regionale Schwerpunkte des Wohnungsmangels in der Stadt Berlin und deren Umland sowie in einzelnen Städten wie etwa Dresden, Jena, Leipzig oder Rostock.

In den Defizit-Regionen können Haushalte mit niedrigen Einkommen faktisch nicht mehr umziehen, weil die Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten ein für diese Einkommensgruppe nicht mehr bezahlbares Ausmaß angenommen hat.

Der Marktzugang ist über den Preis beschränkt und „Neueinsteiger“ in Defizitregionen müssen weniger Wohnfläche als etablierte Haushalte akzeptieren oder unmittelbar in eine Wohngemeinschaft einziehen.

Betroffen sind unter anderem junge Menschen, die aus dem Haushalt der Eltern ausziehen wollen, Zuwanderer aus dem Ausland und Menschen die z.B. aus beruflichen Gründen zum Umzug gezwungen sind.

Die Boomer-Jahrgänge verlassen jetzt und in den kommenden Jahren das Erwerbsleben. Die ins Erwerbsleben nachrückenden jungen Jahrgänge sind ohne Zuwanderung um etwa 400.000 Personen schwächer als die ausscheidenden Jahrgänge.

Ein vollständiger Ausgleich durch Zuwanderung ist nahezu auszuschließen, da dies inklusive der Familienangehörigen auf einen Wanderungsgewinn von mindestens 600.000 Personen je Jahr hinauslaufen würde, der gesellschaftlich kaum verkraftbar erscheint. Selbst ein geringerer Wanderungsgewinn von 300.000 bis 400.000 Personen erscheint unrealistisch, so lange für die Menschen kein Wohnraum verfügbar ist.

Die Auflösung des „Wohnungsmarktproblems“ ist insofern nicht nur die Lösung der aktuell sozialen Aufgabe, sondern auch die Voraussetzung für eine positive wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands.

Zusätzlich sind dringend Rationalisierungsinvestitionen in der Wirtschaft und beim Staat erforderlich, um die stagnierende Produktivität zu erhöhen.

Der Struktur des Wohnungsbestandes passt nicht zur gegenwärtigen Haushaltsstruktur. Sehr vielen kleinen Haushalten stehen viele große Wohnungen gegenüber.

Die Wohneigentumsquote nimmt über alle Altersgruppen seit Jahren stetig ab; die Folgen für die Vermögensverteilung sind fatal.

Ein Drittel aller Haushalte hatte 2022 ein monatliches Nettoeinkommen von weniger als 2.000 Euro. Sehr stark vertreten sind in dieser Einkommensklasse junge Haushalte und Seniorenhaushalte.

Single-Haushalte dominieren bei den Altersgruppen „unter 25 Jahre“ und „65 Jahre und älter“.

In den mittleren Altersgruppen „25 bis unter 45 Jahre“ und „45 bis unter 65 Jahre“ liegt der Single-Anteil bei etwa einem Drittel; Haushalte mit drei und mehr Personen sind überwiegend in diesen beiden Altersgruppen zu finden.

Insgesamt wohnt Deutschland „ungleich“ und die Ungleichheit nimmt zu. Die verfügbare Wohnfläche je Einwohner war noch nie so hoch wie heute und gleichzeitig herrscht in vielen Regionen Wohnungsmangel.

Eine Verbesserung der Wohnungsmarktsituation ist weder durch den Markt noch durch politisches Handeln absehbar.

In der aktuellen Phase rückläufigen Wohnungsbaus bei hohen Bedarfswerten erreichten die Baugenehmigungszahlen im ersten Halbjahr 2025 zwar ein Plus von 2,9 % gegenüber den Vorjahreswerten, sie lagen aber noch immer 42 % unter dem entsprechenden Wert des Jahres 2021.

Es reicht nicht mehr aus, einzelne Segmente zu fördern; der Wohnungsbau insgesamt muss stimuliert werden, wenn die „Wohnungsfrage“ gelöst werden soll.

Gebraucht wird 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 gegen Ende 2025 unerreichbar.

Eine Umkehrung der aktuellen Entwicklung und ein Stopp des Kapazitätsabbaus im Wohnungsbau muss im Fokus der Politik in Bund, Ländern und Gemeinden 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.

Es gibt ein quantitatives Problem der Wohnungsversorgung, das mit qualitativen Förderprogrammen nicht gelöst werden kann. Förderprogramme, die gegenüber unseren ohnehin sehr hohen Standards „noch bessere“ Wohnungen bauen lassen, sind in dieser Situation nicht zielführend.

Es bedarf einer breiten Unterstützung des gesamten Wohnungsbaus und ein großer Schritt könnte gegangen 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 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.

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