

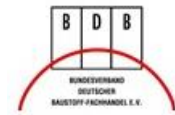
BAU-MONITOR 2026

Wohnungsmärkte in Deutschland

Marktsituation und Bedeutung von Wohnungsbau und Wohnungsmodernisierung für die Gesamtwirtschaft

beauftragt vom

**Bundesverband Deutscher
Baustoff-Fachhandel (BDB) e.V.**



erstellt durch

**Pestel-Institut GmbH
Hannover**

August 2026

Auftraggeber:

Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) e.V.
Am Weidendamm 1 A
10117 Berlin
Tel.: 030 590099-576
Fax: 030 590099-476
Mail: info@bdb-bfh.de
Internet: www.bdb-bfh.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Matthias Günther
Pestel Institut GmbH
Starenweg 8
31157 Sarstedt
Tel. 01590 3046341
E-Mail: guenther@pestel-institut.de

Inhalt

	Seite
1	Ausgangslage und Ziele 1
2	Wohnungsmärkte in Deutschland 2
2.1	Methodisches Vorgehen 2
2.2	Entwicklung bis 2025 5
2.2.1	Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung bis 2025 5
2.2.2	Wohnungsbau, Wohnungsbestände und Haushalte 10
2.2.3	Wohnungsmarktsituation 14
2.3	Perspektiven bis 2050 17
2.4	Fazit der Wohnungsmarktbetrachtung 27
3	Wohnungsknappheit als Wachstumsbremse 28
3.1	Bedeutung der Bau- und Immobilienbranche 28
3.2	Wachstum, Wohnungsbau, Wohnungsmangel 31
4	Handlungsoptionen und Fazit 37

Abbildungen, Tabellen

Abbildung 1	Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1990 bis 2025	6
Abbildung 2	Beschäftigtenentwicklung in Deutschland von 1995 bis 2025	7
Abbildung 3	Wohnungsbau und Wanderungssaldo in Deutschland von 1995 bis 2025	10
Abbildung 4	Entwicklung der privaten Haushalte in Deutschland von 1995 bis 2025	13
Abbildung 5	Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Deutschland von 1995 bis 2025	14
Abbildung 6	Jährliche Wanderungssalden Deutschlands für fünf Vergangenheitszeiträume und Ansätze für die drei Zukunftsszenarien	17
Abbildung 7	Entwicklung der Gesamtbevölkerung Deutschlands bis 2025 und in den drei Szenarien bis 2050	18
Abbildung 8	Entwicklung der Altersgruppe „unter 18 Jahre“ in Deutschland bis 2025 und in den drei Szenarien bis 2050	19
Abbildung 9	Entwicklung der Altersgruppe der „18 Jahre bis zum Erreichen des Ruhestandsalters“ in Deutschland bis 2025 und in den drei Szenarien bis 2050 sowie die Entwicklung der Erwerbstätigen bis 2025	20
Abbildung 10	Entwicklung der Altersgruppe „Ruhestandsalter und älter“ in Deutschland bis 2025 und in den drei Szenarien bis 2050	21
Abbildung 11	Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in Deutschland bis 2025 und in den drei Szenarien bis 2050	22
Abbildung 12	Haushaltsentwicklung in Deutschland bis 2025 und in Szenario II bis 2050	23
Abbildung 13	Wohnungsbedarf in Deutschland in Szenario II von 2026 bis 2050	24

		Seite
Abbildung 14	Abschätzung der durch Sterbefälle freiwerdenden Wohnungen und der Nachfrage durch die Haushaltsbildung junger Menschen in Deutschland von 1995 bis 2025 und in Szenario II bis 2050	25
Abbildung 15	Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstrukturen in Deutschland 2025 und in Szenario II 2050)	26
Abbildung 16	Arbeitsplätze in der Bau- und Immobilienbranche Deutschlands	28
Abbildung 17	Beschäftigung in der Bau- und Immobilienbranche im Vergleich	29
Abbildung 18	Entwicklung des Bauvolumens von 2021 bis 2027	30
Abbildung 19	Reale Entwicklung des Wohnungsbauvolumens von 2021 bis 2027	31
Abbildung 20	Erwerbsquoten von Männern und Frauen nach Altersgruppen in den Jahren 2000 und 2025	33
Tabelle 1	Bevölkerungsentwicklung nach Bundesländern von 1995 bis 2025	7
Tabelle 2	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Bundesländern von 1995 bis 2025	8
Tabelle 3	Entwicklung der Erwerbsfähigen nach Bundesländern von 1995 bis 2025	9
Tabelle 4	Wohnungsbestandsentwicklung nach Bundesländern von 1995 bis 2025 und Leerstand 2022	11
Tabelle 5	Entwicklung der privaten Haushalte nach Bundesländern von 1995 bis 2025	13
Tabelle 6	Wohnungsmarktsituation nach Bundesländern Ende 2025 nach unterschiedlichen Berechnungsansätzen	15
Tabelle 7	Entwicklung der Kosten der Unterkunft von März 2015 bis März 2026	16
Tabelle 8	Entwicklung Beschäftigten und der Erwerbsfähigen von 1995 bis 2010 und von 2010 bis 2025	32
Tabelle 9	Rückgang des Wohnungsneubaus von 2023 bis 2025 nach Bundesländern	34
Tabelle 10	„Verlorener“ Umsatz durch den Rückgang des Wohnungsneubaus von 2023 bis 2025 nach Bundesländern	35
Tabelle 11	„Verlorene“ Einnahmen durch den Rückgang des Wohnungsneubaus von 2023 bis 2025 nach Bundesländern	36

1 Ausgangslage und Ziele

Die Steigerungsraten der Angebotsmieten liegen seit Jahren oberhalb der Entwicklung der Verbraucherpreise insgesamt. Die von der Bundesagentur für Arbeit monatlich ausgewiesenen Kosten der Unterkunft stiegen von Januar 2015 bis März 2026 um 56 Prozent – bei einer Steigerung der Verbraucherpreise insgesamt um 34 Prozent. Trotzdem ist der Bau von Wohnungen von 2023 bis 2025 um 30 Prozent zurückgegangen. Wir müssen somit für das Wohnungsangebot ein Marktversagen konstatieren. Dabei ist es letztlich unerheblich, ob dieses Marktversagen eine „natürliche“ Folge der wegen verschiedener time-lags immer wieder auftretenden Ungleichgewichte am Wohnungsmarkt ist oder vom Staat durch die über Jahre stetig verschärften Anforderungen vor allem an Neubauten ausgelöst wurde. Das mangelnde Angebot ist real.

Der Wohnungsmangel wirkt inzwischen tief in die Gesellschaft hinein. Selbst Haushalte mit mittleren Einkommen können kaum noch umziehen, weil die Diskrepanz zwischen den Bestandsmieten und den Angebotsmieten immer größer geworden ist. Entsprechend ist die Fluktuation erheblich zurückgegangen.

Im Rahmen der Studie wird zunächst die Entwicklung bis 2025 dargestellt und anschließend der Wohnungsmangel zum Jahresende 2025 auf der Länderebene quantifiziert.

Mit dem Wohnungsmangel ist der Wohnungsbau zu einem Wirtschaftsfaktor mit doppelter Wirkung geworden. Zunächst die unmittelbare volkswirtschaftliche Wirkung der Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte beim Bau selbst sowie in den vor- und nachgelagerten Branchen. Hinzu kommen noch die Einkommenseffekte bei Bürgern und Staat, die vor allem über den Konsum wieder Wirkungen auch in ganz andere Bereiche der Wirtschaft hinein auslösen.

Heute kommt aber in vielen wirtschaftlich starken Regionen eine weitere Wirkung hinzu. Der Wohnungsmangel und die daraus resultierenden Angebotsmieten verhindern den Zuzug von Arbeitskräften und bremsen die wirtschaftliche Entwicklung. In vielen Regionen und Branchen geht es heute um einen allgemeinen Arbeitskräftemangel und nicht mehr nur um den vielbeschworenen Fachkräftemangel. Gerade mit dem bereits laufenden Eintritt der Boomer-Generation in den Ruhestand werden ohne die Überwindung des Wohnungsmangels viele Arbeitsplätze nicht mehr besetzt werden können, denn die Boomer scheiden zwar aus dem Arbeitsleben aus, bleiben aber bei der heutigen Lebenserwartung noch viele Jahre in ihrer Wohnung. Die notwendigen Zuzüge bedingen damit vielerorts eine Ausweitung des Wohnungsbestandes. Die Abschätzung dieser doppelten Bremswirkung des rückläufigen Wohnungsbaus auf die wirtschaftliche Entwicklung ist das zweite Ziel der Studie.

2 Wohnungsmärkte in Deutschland

2.1 Methodisches Vorgehen

Alle Berechnungen der regionalen Ergebnisse – die dann zu Länder- und Bundesergebnissen aggregiert wurden - erfolgen auf Ebene der 401 Kreise und kreisfreien Städte. Datenbasis sind einerseits die Großerhebungen wie die Gebäude- und Wohnungszählung und die Volkszählung 1987 im Westdeutschland, die Gebäude- und Wohnungszählung 1995 in Ostdeutschland, der Zensus 2011 und der Zensus 2022. Hinzu kommen die amtlichen Fortschreibungen von Bevölkerung und Wohnungsbestand sowie die Bautätigkeitsstatistik.

Die Berechnungen des künftigen Wohnungsbedarfs berücksichtigen die aktuelle Wohnungsmarktsituation und die regionalen Bevölkerungsmodellrechnungen bis 2050. Die Modellierung der Bevölkerung unterstellt eine – vom regionalen Niveau ausgehende – weitere Steigerung der Lebenserwartung und eine – wieder auf dem regionalen Niveau ansetzende – stabile Geburtenhäufigkeit. Bei den Wanderungen wird von einem deutschlandweiten Wanderungsgewinn von rund 350.000 Personen je Jahr ausgegangen.

Bei den von den Statistischen Landesämtern und dem Statistischen Bundesamtgelieferten Daten gibt es seit Jahrzehnten durchaus Probleme. So wies die Bevölkerungsfortschreibung bisher immer überhöhte Werte auf. Der Grund dürfte vor allem darin liegen, dass Menschen, die beabsichtigen, dauerhaft im Ausland zu leben, sich nicht unbedingt an die Meldevorschriften in Deutschland halten, d. h. sie melden sich nicht ab. Eine gewisse Bereinigung fand z.B. in den Jahren 2008 bis 2010 statt, als Steueridentifikationsnummern nicht zugestellt werden konnten und bei Kommunalwahlen Wahlbenachrichtigungen ins Leere liefen. Trotzdem war die beim Zensus 2011 ermittelte Einwohnerzahl rund 1,5 Millionen Personen niedriger als die Fortschreibung. Die in den Jahren zuvor vorgenommenen Bereinigungen reichten nicht aus und der „Fehler“ der Fortschreibung lag bei rund 63.000 Personen je Jahr. Beim Zensus 2022 lag der „Fehler“ sogar bei knapp 1,3 Millionen Einwohnern bzw. 116.000 Personen je Jahr.

Der „Fehler“ verteilt sich nicht gleichmäßig auf alle Kreise und kreisfreien Städte, sondern fällt sehr unterschiedlich aus. So stellte der Zensus 2022 für die Stadt Pforzheim eine gegenüber der Fortschreibung um 4,8 Prozent höhere Einwohnerzahl fest, während es in der Stadt Landshut 8,9 Prozent weniger Einwohner gab. Um eine konsistente Zeitreihe aufbauen zu können, werden die „Zensusabweichungen“ im Modell jeweils auf die Wanderungen zwischen den Zählungen verteilt (1988 bis 2011 und 2011 bis 2021 in Westdeutschland und 1995 bis 2011 und 2011 bis 2021 in Ostdeutschland).

Die Wohnungsfortschreibung ist ebenfalls nicht frei von Fehlern. In der bundesweiten Summe passten die Zahlen der Fortschreibung zwar recht gut, je tiefer man jedoch in die Regionen geht, desto höhere Abweichungen zeigen sich. So gab es im Vogtlandkreis 2022 rund 5,9 Prozent weniger Wohnungen als von der Fortschreibung erwartet und in Garmisch-Partenkirchen lag der Wohnungsbestand um 4,9 Prozent über dem

Fortschreibungswert. Im Bereich der Wohnungen werden die Zahlen bei niedrigeren Beständen über eine Erhöhung der Abgänge, bei höheren Beständen über eine Erhöhung der Bautätigkeit angepasst.

Die in die Modelle eingehenden Haushaltszahlen basieren auf den Großerhebungen. Grundsätzlich gehen wir von der Zahl der "Wohnhaushalte" aus. Diese nehmen wir aus der Gebäude- und Wohnungszählung und dem Zensus. Bei den Zählungen 1987 (West), 1995 (Ost), 2011 und 2022 hat jeder Eigentümer für seine Wohnungen angegeben, ob diese "vom Eigentümer bewohnt" werden, "vermietet" sind, "ausschließlich als Freizeitwohnung" genutzt werden oder "leerstehen". Die vom Eigentümer bewohnten Wohnungen und die vermieteten Wohnungen gehen als Zahl der Wohnhaushalte in die Modelle ein. Diese Zahl ist generell höher als die vom Zensus ausgewiesene Haushaltszahl. Diese auf der Basis einer zehn Prozent-Stichprobe hochgerechnete Haushaltszahl enthält z. B. nicht die Haushalte von ausländischen Militärangehörigen, ausländisches Botschaftspersonal etc. Die von diesen Personen bewohnten Wohnungen sind jedoch im Wohnungsbestand enthalten.

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen war 2022 im Vergleich zum Zensus 2011 um fast 100.000 Wohnungen oder gut fünf Prozent auf 1,92 Millionen Wohnungen angestiegen. Die Leerstandsquote blieb mit 4,5 Prozent nahezu konstant. Trotz der unbestritten starken Wohnungsknappheit in weiten Teilen des Landes wiesen aber auch Städte wie Darmstadt, Frankfurt oder Stuttgart Leerstandsquoten von über drei Prozent auf. Allerdings stellt sich für einen Teil des Leerstands die Frage, ob diese Wohnungen dem Markt überhaupt zur Verfügung stehen. Ein kleiner, aber offensichtlich wachsender Teil der Eigentümer scheint nicht mehr bereit, seine Wohnung(en) am Markt anzubieten. Von den gut 1,92 Millionen leerstehenden Wohnungen im Mai 2022 waren 1,06 Millionen Wohnungen bereits seit mindestens 12 Monaten unbewohnt.

Zu den „Nichtvermietern“ gehören etwa ältere Eigentümer von Zweifamilienhäusern, die nicht mehr vermieten, weil sie Angst haben, einen Mieter zu "erwischen", mit dem sie sich nicht verstehen und den sie trotzdem nicht wieder loswerden. So lag der Leerstand bei Einfamilienhäusern bei 2,5 Prozent, bei Zweifamilienhäusern aber bei 7,4 Prozent. Auch bei Gebäuden mit 3 bis 6 Wohnungen, die bei Mietern durchaus beliebt sind, lag der Leerstand mit 5,4 Prozent deutlich über dem Durchschnitt in Wohngebäuden von 4,3 Prozent.

Es gibt aber auch Erbengemeinschaften, die sich über die Verwertung der Immobilie (Verkauf oder Vermietung) nicht einigen können, was durchaus zu mehrjährigem Leerstand führen kann.

Hinzu kommen Eigentümer, die wissen, dass die Immobilie modernisiert werden muss, nach der erratischen Politik der vergangenen Jahre aber Angst haben, in wenigen Jahren mit neuen Vorschriften konfrontiert zu sein und möglicherweise nochmals investieren zu müssen. In der Konsequenz wird abgewartet und ein Leerstand hingenommen. Ähnliches gilt für Eigentümer, die die Modernisierung auf die Erben schieben, zu einer

vorzeitigen Übergabe der Immobilie aber nicht bereit sind. Hinzu kommen unterlassene Modernisierungen, weil eine Refinanzierung über die Miete nicht möglich ist. Dies ist insbesondere in strukturschwachen ländlichen Gebieten der Fall.

Spekulativer Leerstand dürfte die Ausnahme sein, denn Leerstand kostet Geld. In Großstädten wird eher die eine oder andere Wohnung als Leerstand gemeldet sein, obwohl sie tatsächlich als Freizeitwohnung temporär vermietet wird.

Kann man diesen Leerstand aktivieren? Selbst das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht lediglich von einer Rückführung von 10.000 Wohnungen je Jahr in den Markt aus; dies wären rund 0,5 Prozent des 2022 festgestellten Leerstands je Jahr.

Die Ableitung des Wohnungsdefizits oder des Wohnungsüberhangs erfolgt über die von der Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung abgeleitete Haushalts- und Leerstandsentwicklung. Die Jahre 1987 (1995 in Ostdeutschland) und 2011 waren Jahre mit weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmärkten. Deshalb können wir davon ausgehen, dass die von 1987 bzw. 1995 bis 2011 stattgefundene Haushaltsverkleinerung weitgehend den Wünschen der Bevölkerung entsprach. Wenn in einer Region die Zahl der Erwachsenen (aus der natürlichen Entwicklung und/oder über Wanderungen) stärker steigt, als Wohnraum über die Ausweitung des Wohnungsbestandes "abgesichert" ist, dann werden zwangsläufig "Puffer" benötigt, um dies abzufedern. Ein Puffer ist das Abschmelzen der Fluktuationsreserve. Ein gewisser Leerstand wird immer benötigt, damit die Haushalte überhaupt umziehen können, denn bei jedem Umzug hat man in der Regel mindestens einen Monat zwei Wohnungen. Wenn das letzte Haushaltsmitglied stirbt, muss die Wohnung geräumt werden und es sind häufig umfassende Modernisierungen angezeigt, die einen unmittelbaren Neubezug verhindern. Auch das längere Verweilen von Kindern im Haushalt der Eltern (Anfang der 1990er Jahre als "Nesthockersyndrom" diskutiert) stellt ebenso einen Puffer zur Abfederung von Wohnungsknappheit dar wie die verstärkte Bildung von Wohngemeinschaften. Dabei stellt sich natürlich die Frage, ob dieses Zusammenrücken der Bevölkerung mit dem Anstieg oder der Stagnation der Haushaltsgröße das neue "Normal" darstellt. Denn die stetige Reduzierung der Haushaltsgröße ist ökonomisch nur möglich, wenn die realen Haushaltseinkommen steigen und/oder die Wohnkosten sinken.

Da die Haushaltsverkleinerung (jährlicher Rückgang der Erwachsenenhaushaltsgröße in Prozent) in Regionen ohne Wohnungsknappheit auch nach 2011 ein sehr kontinuierlicher Prozess war, muss davon ausgegangen werden, dass diese seit Jahrzehnten laufende Entwicklung von der Bevölkerung weiterhin präferiert wird. Die Wohnungsknappheit kann dies bremsen oder sogar umkehren; an den Vorstellungen der Bürger wird es kaum etwas ändern.

Die Basisansätze zur Bestimmung der Wohnungsmarktsituation gehen davon aus, dass

- ein Stichtagsleerstand von drei Prozent notwendig ist (jede Unterschreitung wird als Defizit, jede Überschreitung als Überhang gewertet),
- die Langzeitleerstände nicht verfügbar sind und seit 2012 schrittweise „ausgebucht“ werden,
- sich die Haushaltsverkleinerung mit der von 1987 bis 2011 bzw. 1995 bis 2011 realisierten Geschwindigkeit bis 2025 fortgesetzt hätte, wenn das Wohnungsangebot dies zugelassen hätte.

Für die Zeit bis 2050 werden zwei Szenarien gerechnet. Szenario I geht von einer sich fortsetzenden Haushaltsverkleinerung aus, während in Szenario II die Haushaltsverkleinerung stark abgeschwächt wird. In beiden Szenarien wird ein Abbau der bestehenden Ungleichgewichte bis 2031 unterstellt. Als Wohnungsabgang werden 0,1 Prozent des Wohnungsbestandes je Jahr angesetzt.

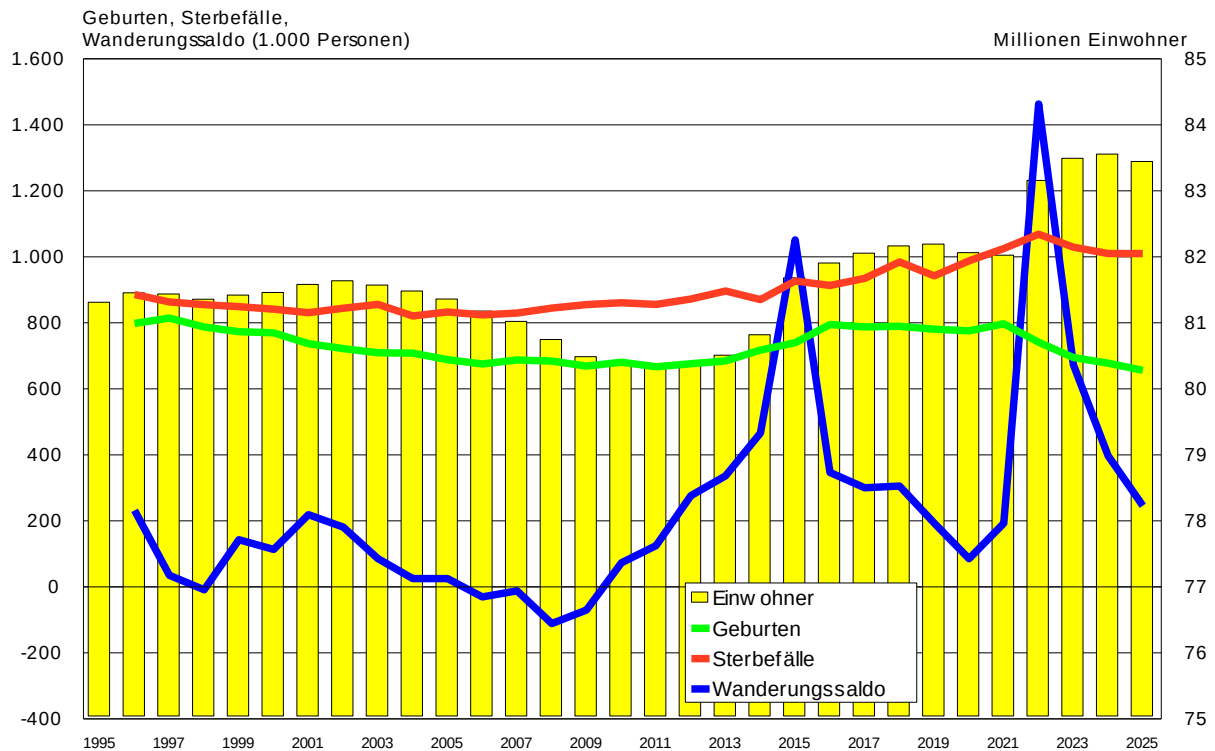
2.2 Entwicklung bis 2025

2.2.1 Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung bis 2025

Die Bevölkerung in Deutschland stieg seit 1995 um 2,6 Prozent auf knapp 83,5 Millionen Personen zum Jahresende 2025. Deutlich zu erkennen sind in **Abbildung 1** die Zuwanderungsschübe mit den Spitzen in den Jahren 2015 und 2022. Dagegen waren vor allem die 2000er Jahre nahezu ohne Wanderungsgewinn und Deutschland verlor bei einem wachsenden Sterbeüberschuss rund eine Million Einwohner. Die Entwicklung bis 2010 entsprach annähernd den Erwartungen der 9. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung¹, deren Varianten einen ausgeglichenen Wanderungssaldo bzw. einen Wanderungsgewinn von 100.000 und 200.000 Personen je Jahr ansetzten. In einer Variante wurde der hohe Wanderungsgewinn mit einer noch stärkeren Erhöhung der Lebenserwartung kombiniert. Aber auch diese Variante errechnete für 2025 eine Einwohnerzahl von unter 80 Millionen Personen für Deutschland. Zwischenüberschriften in der Veröffentlichung wie *„Rückgang der Bevölkerungszahl um mindestens 12 Mill. bis 2050“* sollten für Modellrechnungen – und nichts anderes sind die koordinierten Bevölkerungsvorausberechnungen – mit Blick auf die Adressaten vermieden werden. Denn die Adressaten insbesondere in der Politik treffen auf der Basis der Berechnungen Entscheidungen mit erheblichen Konsequenzen, die oft nur schwer korrigierbar sind. Deshalb ist es zwingend notwendig, die Unsicherheiten in den Berechnungen hervorzuheben.

¹ Sommer, B.: Entwicklung der Bevölkerung bis 2050 Ergebnisse der 9. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes und der Länder; in: Wirtschaft und Statistik 1/2001

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1995 bis 2025



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Entwicklung der Einwohnerzahl seit 1995 auf der Ebene der Länder zeigt **Tabelle 1**. Die Entwicklung war sehr heterogen und reicht von minus 21,8 Prozent in Sachsen-Anhalt bis plus 11,2 Prozent in Hamburg. Mit Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Thüringen hatten nur drei Bundesländer in diesem Zeitraum eine negative Wanderungsbilanz. Allerdings hatten alle Länder einen Sterbeüberschuss, der in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg am niedrigsten ausfiel. Dagegen haben alle ostdeutschen Flächenländer mehr als doppelt so viele Sterbefälle wie Geburten. In Sachsen-Anhalt lag der Faktor im Durchschnitt der letzten fünf Jahre bei 2,6.

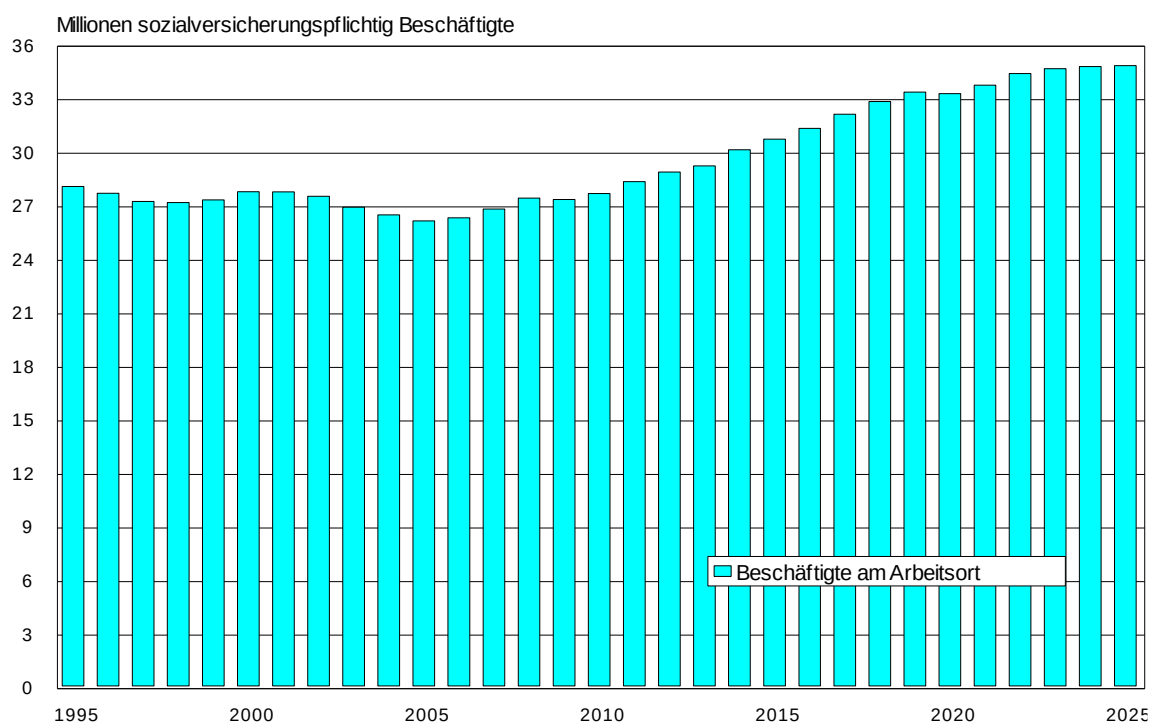
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung nach Bundesländern von 1995 bis 2025

Bundesland	Einwohner 1995	Einwohner 2025	Verände- rung in v.H.	natürlicher Saldo	Wanderungs- saldo
Schleswig-Holstein	2.714.000	2.959.000	9,0	-258.000	503.000
Hamburg	1.681.000	1.869.000	11,2	-5.000	193.000
Niedersachsen	7.734.000	8.001.000	3,5	-571.000	838.000
Bremen	677.000	707.000	4,4	-48.000	79.000
Nordrhein-Westfalen	17.793.000	17.986.000	1,1	-1.100.000	1.293.000
Hessen	5.978.000	6.279.000	5,0	-233.000	534.000
Rheinland-Pfalz	3.975.000	4.123.000	3,7	-309.000	457.000
Baden-Württemberg	10.228.000	11.239.000	9,9	-86.000	1.097.000
Bayern	11.943.000	13.246.000	10,9	-337.000	1.640.000
Saarland	1.079.000	1.007.000	-6,7	-153.000	81.000
Berlin	3.413.000	3.701.000	8,4	-24.000	312.000
Brandenburg	2.535.000	2.552.000	0,7	-346.000	363.000
Mecklenburg-Vorpommern	1.817.000	1.574.000	-13,4	-223.000	-21.000
Sachsen	4.552.000	4.027.000	-11,5	-650.000	125.000
Sachsen-Anhalt	2.712.000	2.120.000	-21,8	-449.000	-143.000
Thüringen	2.497.000	2.079.000	-16,7	-347.000	-71.000
Deutschland	81.328.000	83.467.000	2,6	-5.140.000	7.279.000

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten war über den Zeitraum von 1995 bis 2025 äußerst positiv, wie **Abbildung 2** dokumentiert.

Abbildung 2: Beschäftigtenentwicklung in Deutschland von 1995 bis 2025



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Nach einer Stagnation bis zum Jahr 2002 verlor Deutschland bis 2005 knapp 1,4 Millionen Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Trotz der folgenden weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/2008 stieg die Zahl der Beschäftigten in Deutschland anschließend nahezu unaufhaltsam bis 2025 auf einen Rekordwert von 34,9 Millionen Beschäftigten an – gegenüber 2005 ein Zuwachs um ein Drittel. Insgesamt war 2005 zwar der Tiefpunkt der Beschäftigung in Deutschland, aber der Anstieg bis 2010 reichte noch nicht aus, um die Zahl der Beschäftigten des Jahres 1995 wieder zu erreichen. Wie **Tabelle 2** zeigt, lag der Bundeswert 2010 noch 1,4 Prozent unterhalb des Niveaus des Jahres 1995. Im Vergleich der Bundesländer wiesen die ostdeutschen Länder einschließlich Berlin relative Beschäftigungsverluste im zweistelligen Bereich auf. In Westdeutschland gab es dagegen nur in Bremen und Nordrhein-Westfalen Beschäftigungsverluste.

Tabelle 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Bundesländern von 1995 bis 2025

Bundesland	Beschäftigte 1995	Beschäftigte 2010	Beschäftigte 2025	1995 bis 2010 in v.H.	2010 bis 2025 in v.H.
Schleswig-Holstein	819.000	825.000	1.063.000	0,7	28,8
Hamburg	754.000	820.000	1.085.000	8,8	32,3
Niedersachsen	2.397.000	2.455.000	3.149.000	2,4	28,3
Bremen	293.000	285.000	348.000	-2,7	22,1
Nordrhein-Westfalen	5.846.000	5.820.000	7.350.000	-0,4	26,3
Hessen	2.140.000	2.186.000	2.769.000	2,1	26,7
Rheinland-Pfalz	1.176.000	1.218.000	1.487.000	3,6	22,1
Baden-Württemberg	3.738.000	3.888.000	4.936.000	4,0	27,0
Bayern	4.253.000	4.568.000	5.967.000	7,4	30,6
Saarland	347.000	350.000	387.000	0,9	10,6
Berlin	1.254.000	1.123.000	1.683.000	-10,4	49,9
Brandenburg	911.000	751.000	884.000	-17,6	17,7
Mecklenburg-Vorpommern	646.000	526.000	577.000	-18,6	9,7
Sachsen	1.686.000	1.410.000	1.625.000	-16,4	15,2
Sachsen-Anhalt	967.000	749.000	788.000	-22,5	5,2
Thüringen	883.000	738.000	783.000	-16,4	6,1
Deutschland	28.111.000	27.710.000	34.885.000	-1,4	25,9

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Der eigentliche Beschäftigungsboom begann 2010. Kaum ein anderes Land in Europa hat die Wirtschaftskrise so unbeschadet überstanden wie Deutschland. Dank einer Ausweitung von Bezugsdauer und Kostenübernahmen beim Kurzarbeitergeld konnten die meisten Unternehmen ihre Belegschaft halten und mit der wirtschaftlichen Erholung ab 2010 unmittelbar wieder in die Geschäftsausweitung einsteigen. Die Ausweitung der Beschäftigtenzahl in Berlin um rund 50 Prozent in nur 15 Jahren war die Spitze der Entwicklung. Insgesamt wurde die Beschäftigung in diesem Zeitraum um gut ein Viertel ausgeweitet. Dies war nur durch eine deutliche Zunahme der Frauenerwerbsquote, eine stärkere Beschäftigung von Menschen ab 60 Jahren und die Zuwanderung von mehreren Millionen Menschen möglich. Dabei ist festzuhalten, dass die

Steigerung der Frauenerwerbsquote und die Erhöhung der Beschäftigung älterer Menschen kaum im bereits erreichten Maße wiederholbar ist.

Die Zahl der Erwerbsfähigen, das sind alle Personen vom 18. Lebensjahr bis zum Erreichen des offiziellen Ruhestandsalters, geht in Deutschland aus der einheimischen Bevölkerung heraus zurück. War dies in der Phase bis 2010, als die Zahl der Beschäftigten ebenso rückläufig war, kein Problem, so stehen die Unternehmen heute vor weit aus größeren Problemen bei der Personalrekrutierung. Zwar stieg die Zahl der Erwerbsfähigen seit 2010 dank der Zuwanderung wieder leicht an, der Zuwachs um 1,9 Prozent lag aber weit unter dem Beschäftigtenzuwachs von 25,9 Prozent. Die Entwicklung in den Bundesländern zeigt **Tabelle 3**.

Tabelle 3: Entwicklung der Erwerbsfähigen nach Bundesländern von 1995 bis 2025

Bundesland	Erwerbsfähige 1995	Erwerbsfähige 2010	Erwerbsfähige 2025	1995 bis 2010 in v.H.	2010 bis 2025 in v.H.
Schleswig-Holstein	1.774.000	1.713.000	1.810.000	-3,4	5,7
Hamburg	1.128.000	1.126.000	1.239.000	-0,2	10,0
Niedersachsen	4.975.000	4.806.000	4.907.000	-3,4	2,1
Bremen	445.000	413.000	448.000	-7,2	8,5
Nordrhein-Westfalen	11.525.000	10.993.000	11.203.000	-4,6	1,9
Hessen	3.930.000	3.779.000	3.935.000	-3,8	4,1
Rheinland-Pfalz	2.538.000	2.504.000	2.527.000	-1,3	0,9
Baden-Württemberg	6.657.000	6.617.000	7.013.000	-0,6	6,0
Bayern	7.738.000	7.835.000	8.292.000	1,3	5,8
Saarland	700.000	631.000	610.000	-9,9	-3,3
Berlin	2.327.000	2.186.000	2.430.000	-6,1	11,2
Brandenburg	1.657.000	1.589.000	1.505.000	-4,1	-5,3
Mecklenburg-Vorpommern	1.182.000	1.046.000	918.000	-11,5	-12,2
Sachsen	2.901.000	2.553.000	2.355.000	-12,0	-7,8
Sachsen-Anhalt	1.764.000	1.464.000	1.235.000	-17,0	-15,6
Thüringen	1.610.000	1.418.000	1.210.000	-11,9	-14,7
Deutschland	52.853.000	50.673.000	51.638.000	-4,1	1,9

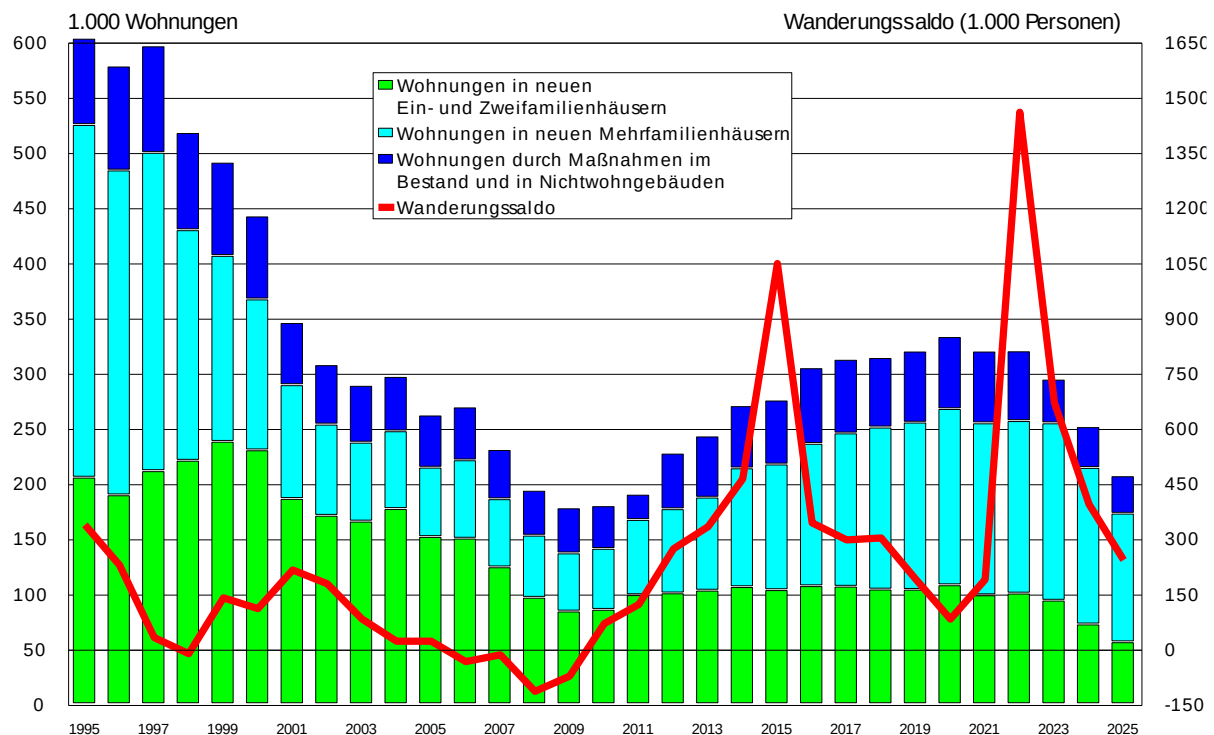
Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Vor allen in den ostdeutschen Flächenländern mit großen Vorbehalten gegenüber Zuwanderungen sind die Zahlen der Erwerbsfähigen im freien Fall. Andererseits sind die Arbeitslosenquoten seit 2010 im ostdeutschen Durchschnitt um über vier Prozentpunkte gesunken und Brandenburg, Sachsen und Thüringen liegen inzwischen etwa auf dem gesamtdeutschen Durchschnitt. Die Besetzung von Arbeitsplätzen dürfte zunehmend schwieriger werden. Vor allem ländliche Kreise in Ostdeutschland hatten in den vergangenen Jahren zum Teil bereits deutliche Beschäftigungsrückgänge. Bei einem Rückgang der Erwerbsfähigen um drei bis über fünf Prozent allein in den letzten drei Jahren ist dies nicht nur ein wirtschaftliches, sondern auch ein demografisches Problem.

2.2.2 Wohnungsbau, Wohnungsbestände und Haushalte

Im Zusammenspiel von Wohnungsbau und Demografie treten immer wieder Ungleichgewichte auf. Kurzfristigen demografischen Veränderungen kann der Wohnungsbestand nur mit deutlichen Zeitverzögerungen folgen. Das Auffangen der Zuwanderungsschübe um 1990 gelang erst in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre. Allerdings gilt dies auch umgekehrt. Wegen der Langlebigkeit der Wohnungen ist die Anpassung des Wohnungsbestandes „nach unten“ immer mit der Abschreibung potenziell noch nutzbarer Gebäude verbunden. Wie **Abbildung 3** zeigt, lief der Wohnungsbau von 1996 bis 1999 noch auf hohem Niveau, während die von der Zuwanderung ausgehenden Signale eher negativ waren. In der Folge bauten sich in vielen Regionen Deutschlands Wohnungsüberhänge auf.

Abbildung 3: Wohnungsbau und Wanderungssaldo in Deutschland von 1995 bis 2025



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Reaktion des Wohnungsbaus auf die Zuwanderungen der letzten 15 Jahre war allerdings eher bescheiden und gerade in den Jahren 2024 und 2025 zeigte sich eine bisher einmalige Situation in Deutschland: Wir hatten unbestritten eine deutliche Wohnungsknappheit und der Wohnungsbau war stark rückläufig. Eine Wende ist auch für 2026 nicht in Sicht; das IFO-Institut erwartet für 2026 die Fertigstellung von 185.000 Wohnungen, was einem weiteren Rückgang um 21.000 Wohnungen entspricht. Dies kann nur als Marktversagen bezeichnet werden. Die Konsequenzen dieser Entwicklung sind vielschichtig. Junge Menschen, die in den Städten eine Ausbildung oder ein Studium beginnen wollen, suchen sich einen Ausbildungs- oder Studienort in der Nähe

der elterlichen Wohnung, um von dort aus zu pendeln. Potenzielle Arbeitsmigranten werden von der Wohnungsmarktsituation abgeschreckt und bereits hier lebende (und arbeitende) Menschen ziehen wieder zurück in ihre Heimat, weil sich die früher vorhandenen Vorteile eines Jobs in Deutschland wegen der hohen Wohnkosten relativieren. So hatte Deutschland in den Jahren 2024 und 2025 nach vielen von Wanderungsgewinnen geprägten Jahren wieder einen negativen Wanderungssaldo gegenüber Polen, Rumänien und Bulgarien.

Die Wohnungsbestandsentwicklung auf Ebene der Bundesländer zeigt **Tabelle 4**. Zusätzlich sind in **Tabelle 4** die Leerstandsquote beim Zensus 2022 sowie der Anteil des Langzeitleerstands ausgewiesen.

Tabelle 4: Wohnungsbestandsentwicklung nach Bundesländern von 1995 bis 2025 und Leerstand 2022

Bundesland	Wohnun- gen 1995	Wohnun- gen 2025	1995 bis 2025 in v.H.	Leerstand 2022 in v.H.	dav.: Langzeit- leerstand in v.H.
Schleswig-Holstein	1.241.000	1.578.000	27,2	2,8	42,5
Hamburg	831.000	1.012.000	21,8	2,0	34,8
Niedersachsen	3.341.000	4.195.000	25,6	4,2	50,3
Bremen	332.000	369.000	11,1	3,7	35,3
Nordrhein-Westfalen	7.815.000	9.248.000	18,3	3,4	48,5
Hessen	2.598.000	3.192.000	22,9	3,9	51,5
Rheinland-Pfalz	1.717.000	2.157.000	25,6	4,9	58,3
Baden-Württemberg	4.429.000	5.584.000	26,1	4,3	54,7
Bayern	5.206.000	6.802.000	30,7	4,4	57,6
Saarland	466.000	529.000	13,5	5,6	59,3
Berlin	1.769.000	2.068.000	16,9	2,0	28,9
Brandenburg	1.101.000	1.398.000	27,0	5,3	62,4
Mecklenburg-Vorpommern	747.000	943.000	26,2	5,5	58,7
Sachsen	2.179.000	2.361.000	8,4	8,8	61,5
Sachsen-Anhalt	1.252.000	1.271.000	1,5	9,0	64,1
Thüringen	1.101.000	1.177.000	6,9	8,0	67,9
Deutschland	36.126.000	43.884.000	21,5	4,5	55,0

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Insgesamt erhöhte sich der Wohnungsbestand um über 20 Prozent. Allerdings entfiel ein – leider nicht quantifizierbarer – Teil des Wohnungsbaus auf den Bereich des Freizeitwohnungen. Dies dürfte etwa in Mecklenburg-Vorpommern für einen recht großen Teil des Wohnungsbaus zutreffend sein, denn bei einem Bevölkerungsverlust von gut 13 Prozent im betrachteten Zeitraum wäre der Leerstand wesentlich größer ausgefallen, wenn nicht der Bereich der Freizeitwohnungen einen großen Teil der Wohnungsbestandsausweitung abgedeckt hätte. Ähnliches gilt in geringerem Maße für Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Brandenburg.

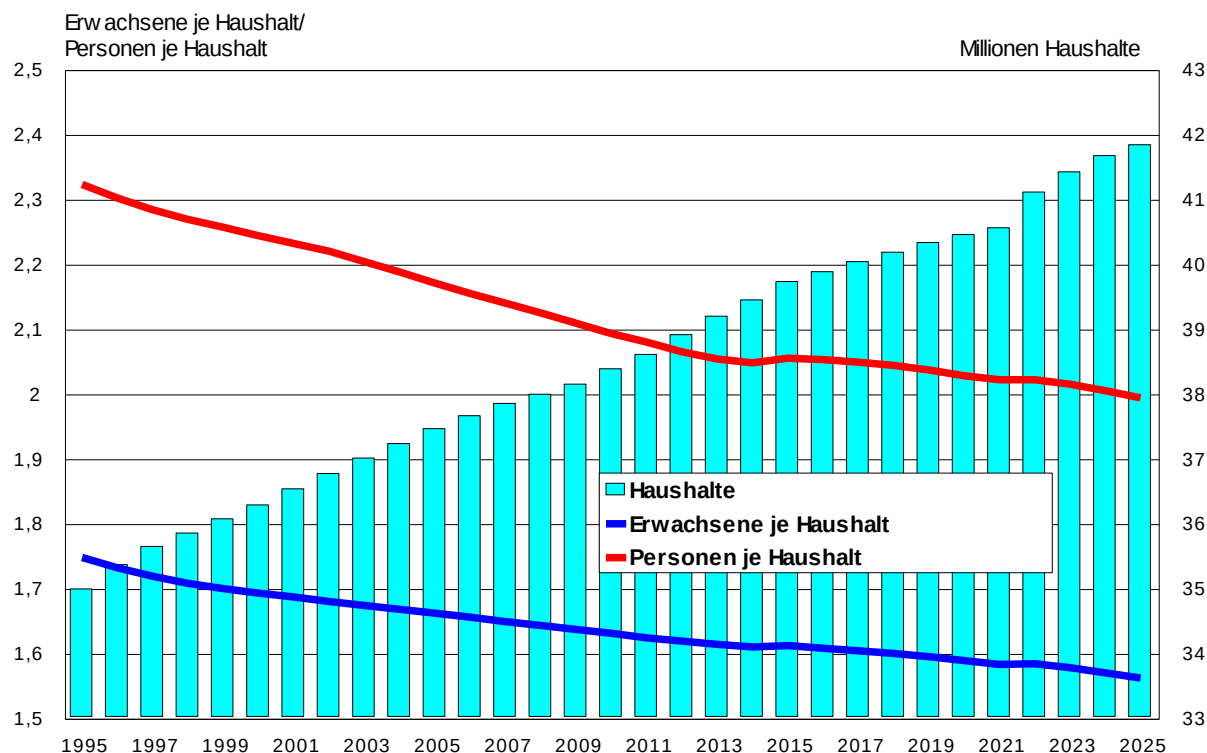
Als „notwendiger“ Leerstand werden drei Prozent des Bestandes angesetzt. Dieser Leerstand deckt ab, dass bei Umzügen, größeren Modernisierungen, Haushaltsauflösungen oder auch beim Verkauf von Häusern oder Wohnungen fast immer ein temporärer Leerstand auftritt. Sinkt der Leerstand zu stark, so wird die Mobilität der Bevölkerung beeinträchtigt und Kinder müssen möglicherweise länger im Haushalt der Eltern wohnen als beabsichtigt.

Durchaus überraschend zählte der Zensus 2022 trotz der unbestrittenen Wohnungsknappheit einen im Vergleich zu 2011 absolut höheren Leerstand. Der Leerstand insgesamt reicht von zwei Prozent in Hamburg und Berlin bis neun Prozent in Sachsen-Anhalt. Von der zeitlichen Dimension ist eine Wohnung bei klassischem Fluktuationsleerstand in der Regel innerhalb von sechs Monaten wieder vermietet oder an einen Selbstnutzer verkauft. Schönheitsreparaturen und selbst ein Wechsel der Fenster oder der Badausstattung sind in einem solchen Zeitraum leistbar. Insofern ist der hohe Anteil an bereits zwölf Monate und länger leerstehenden Wohnungen ein deutlicher Indikator für eine eingeschränkte Marktverfügbarkeit von Wohnungen. Ohne den Langzeitleerstand reicht der „verfügbare“ Leerstand von 1,3 Prozent in Hamburg bis 3,4 Prozent in Sachsen. Ein verfügbarer Leerstand unter 2,5 Prozent kann als Indiz für eine deutliche Wohnungsknappheit gewertet werden.

Private „Wohnhaushalte“ können sich letztlich nur im Rahmen der Ausweitung des Wohnungsbestandes zusätzlich bilden. Bei der über Jahrzehnte gelebten Tendenz zu immer weniger Erwachsenen je Haushalt muss die Haushaltsbildung zwangsläufig stärker ausfallen als die Bevölkerungsentwicklung. Selbst bei negativer Bevölkerungsentwicklung ist eine zunehmende Haushaltszahl nicht nur möglich, sondern wurde in der Vergangenheit auch realisiert. Die Entwicklung der privaten Wohnhaushalte von 1995 bis 2025 zeigt **Abbildung 4**. Zusätzlich ist die Zahl der Personen je Haushalt und die Zahl der Erwachsenen je Haushalt ausgewiesen. Ohne Wohnungsmangel wäre eine kontinuierliche Entwicklung beim Rückgang der Zahl an Erwachsenen je Haushalt zu erwarten gewesen. Dies ist in den Kreisen und Städten ohne Wohnungsmangel auch tatsächlich so geschehen. Auch in Regionen, wo die Haushaltsbildung über ein Abschmelzen des verfügbaren Leerstands auf minimal ein Prozent des Wohnungsbestands abgesichert werden konnte, war eine kontinuierliche Entwicklung der Haushaltsgröße festzustellen.

In den Bundesländern (**Tabelle 5**) zeigen sich wie auch bei der Bevölkerungsentwicklung sehr heterogene Entwicklungen. Mit Ausnahme der Länder Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen gibt es überall Kreise und kreisfreie Städte mit einer „gestörten“ Haushaltsbildung. Bei einer ausreichenden Wohnungsversorgung wäre bundesweit mit gut 900.000 zusätzlichen Haushalten zu rechnen gewesen.

Abbildung 4: Entwicklung der privaten Haushalte in Deutschland von 1995 bis 2025



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Tabelle 5: Entwicklung der privaten Haushalte nach Bundesländern von 1995 bis 2025

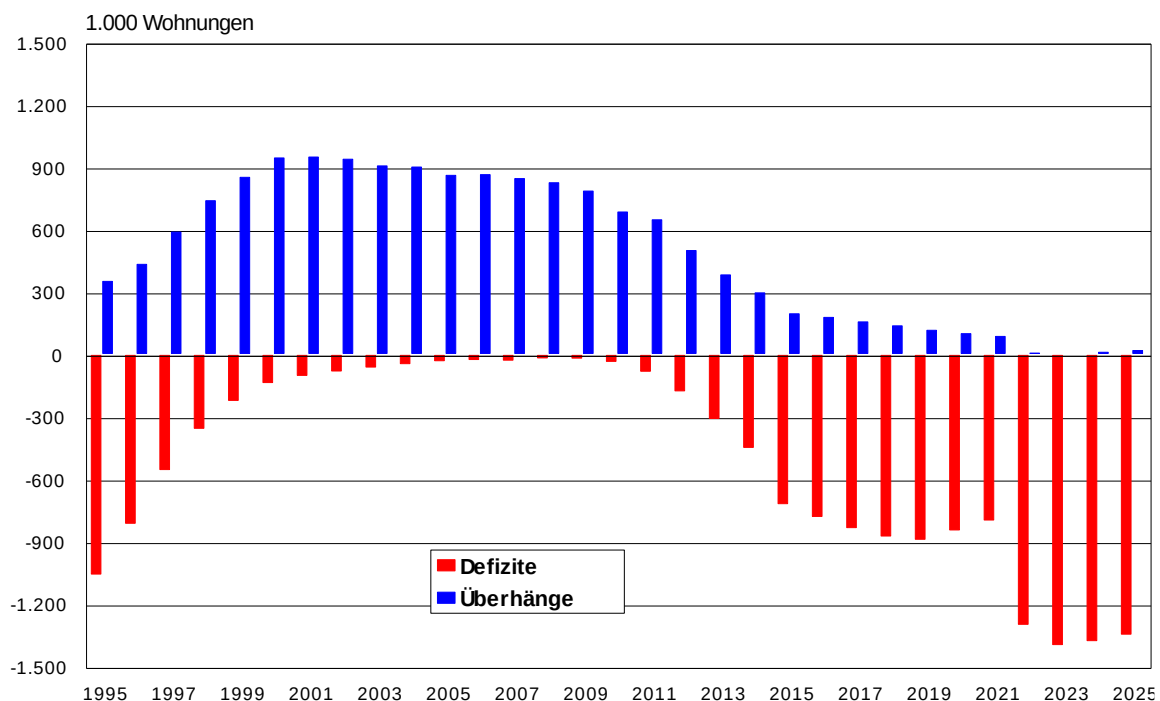
Bundesland	Haushalte 1995	Haushalte 2025	1995 bis 2025 in v.H.	Haushaltsrück- stau in v.H.
Schleswig-Holstein	1.201.000	1.506.000	25,4	1,9
Hamburg	824.000	986.000	19,7	1,3
Niedersachsen	3.270.000	4.010.000	22,6	2,0
Bremen	326.000	355.000	8,9	2,9
Nordrhein-Westfalen	7.699.000	8.946.000	16,2	3,0
Hessen	2.557.000	3.077.000	20,3	1,5
Rheinland-Pfalz	1.670.000	2.049.000	22,7	5,6
Baden-Württemberg	4.339.000	5.340.000	23,1	2,7
Bayern	5.069.000	6.475.000	27,7	2,4
Saarland	460.000	501.000	8,9	1,8
Berlin	1.753.000	2.015.000	14,9	1,9
Brandenburg	1.018.000	1.326.000	30,3	1,1
Mecklenburg-Vorpommern	721.000	874.000	21,2	0,4
Sachsen	1.944.000	2.156.000	10,9	0,0
Sachsen-Anhalt	1.134.000	1.155.000	1,9	0,0
Thüringen	1.008.000	1.071.000	6,3	0,0
Deutschland	34.995.000	41.844.000	19,6	2,2

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

2.2.3 Wohnungsmarktsituation

Die Entwicklung der Wohnungsmarktsituation seit 1995 zeigt **Abbildung 5** für Deutschland. Im Jahr 1995 war die um 1990 entstandene Wohnungsknappheit in weiten Teilen des Landes noch spürbar. Die Defizite summierten sich noch auf rund eine Million Wohnungen. Parallel hatten sich aber auch schon Überhänge von rund 350.000 Wohnungen aufgebaut. Die niedrige Zuwanderung in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre und der noch starke Wohnungsbau sorgten für einen zügigen Abbau der Defizite, aber auch für wachsende Wohnungsüberhänge jenseits der wirtschaftlichen Ballungsräume. Der Rückgang des Wohnungsbaus – bis 2010 um rund zwei Drittel gegenüber 1995 – dämmte den Anstieg der Überhänge bei weiterhin geringer Zuwanderung in den 2000er Jahren ein. Mit dem praktisch mit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/2008 in Deutschland einsetzenden Beschäftigungsboom stieg die Zuwanderung wieder an und es baute sich eine neue Wohnungsknappheit auf. Die Zuwanderungsschübe 2015 und 2022 verschärften die Knappheit und seit 2022 liegt das Wohnungsdefizit bei deutlich über 1,2 Millionen Wohnungen. In der bisherigen Spitze in den Jahren 2023 und 2024 fehlten rund 1,4 Millionen Wohnungen. Im Jahr 2025 stellte sich trotz des gesunkenen Wohnungsbaus eine leichte Reduzierung des Defizits ein. Der Grund für den Defizitabbau lag in der gesunkenen Zuwanderung. Über die Entwicklung der einheimischen Bevölkerung gibt es inzwischen eine Entlastung der Wohnungsmärkte, da über die Haushaltsauflösungen durch Sterbefälle oder den Umzug des letzten Haushaltsmitglieds in ein Alten- oder Pflegeheim mehr Wohnungen frei werden als von der jungen nachrückenden Bevölkerung nachgefragt werden.

Abbildung 5: Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Deutschland von 1995 bis 2025



Quelle: eigene Berechnungen

Diesen Entlastungswirkungen stehen allerdings noch immer sehr viel Menschen gegenüber, die aus dem Haushalt der Eltern ausziehen wollen, in überlegten Wohnungen oder gar Unterkünften leben oder in eigentlich nicht gewünschten Wohngemeinschaften untergekommen sind. Die Entlastungswirkung ist deshalb am Markt kaum spürbar und der Verweis auf die demografische Entlastung – über die kommenden 25 Jahre – ist für die betroffenen Wohnungssuchenden wenig hilfreich und eher zynisch.

Die Situation auf Ebene der Bundesländer ist in **Tabelle 6** ausgewiesen. Neben der auch im methodischen Teil bereits erläuterten Berechnungsweise wurden die Ergebnisse für zwei Varianten der Ansätze ausgewiesen. In Variante A wurde der notwendige Leerstand von pauschal drei Prozent auf 2,5 Prozent in den kreisfreien Städten und 1,5 Prozent in den Kreisen, mit der deutlich höheren Wohneigentumsquote und gegenüber den Städten geringeren Fluktuation, herabgesetzt. Im Ergebnis wurde das Defizit um 430.000 Wohnungen geringer ausgewiesen, während die Überhänge um knapp 80.000 Wohnungen zunahmen. In Variante B wurde zusätzlich zu der Absenkung des notwendigen Leerstands angenommen, dass 20 Prozent des Langzeitleerstands wieder am Markt angeboten werden. Dies wären gut 210.000 Wohnungen und dieser Ansatz liegt damit deutlich über dem des BBSR, das von einer Rückführung von rund 10.000 Wohnungen je Jahr aus dem Leerstand in den Markt ausgeht. Im Ergebnis sinkt das ausgewiesene Defizit auf 790.000 Wohnungen und die Überhänge steigen auf gut 180.000 Wohnungen.

Tabelle 6: Wohnungsmarktsituation nach Bundesländern Ende 2025 nach unterschiedlichen Berechnungsansätzen

Bundesland	Standardberechnung		Variante A		Variante B	
	Defizite	Überhänge	Defizite	Überhänge	Defizite	Überhänge
Schleswig-Holstein	44.000	0	28.000	4.000	26.000	5.000
Hamburg	23.000	0	18.000	0	16.000	0
Niedersachsen	123.000	3.000	71.000	8.000	59.000	14.000
Bremen	14.000	0	12.000	0	11.000	0
Nordrhein-Westfalen	364.000	0	265.000	0	235.000	0
Hessen	79.000	0	44.000	4.000	34.000	7.000
Rheinland-Pfalz	136.000	0	109.000	0	97.000	0
Baden-Württemberg	201.000	0	131.000	3.000	109.000	7.000
Bayern	220.000	1.000	150.000	11.000	126.000	21.000
Saarland	14.000	0	8.000	0	6.000	1.000
Berlin	58.000	0	48.000	0	46.000	0
Brandenburg	28.000	0	12.000	3.000	8.000	8.000
Mecklenburg-Vorpommern	13.000	0	5.000	4.000	2.000	7.000
Sachsen	20.000	13.000	15.000	35.000	12.000	57.000
Sachsen-Anhalt	6.000	2.000	2.000	14.000	1.000	27.000
Thüringen	7.000	3.000	4.000	14.000	2.000	26.000
Deutschland	1.351.000	23.000	921.000	101.000	790.000	182.000

Quelle: eigene Berechnungen

Die veränderten Ansätze lassen das Wohnungsdefizit geringer erscheinen, erhalten bleibt es dennoch. Und die „reduzierte“ Größenordnung entspräche noch immer mehr als dem Vierfachen der für 2026 erwarteten Bauleistung. Die Wohnungsknappheit lässt sich zwar kleinrechnen, sie bleibt aber erhalten und ist am Markt täglich spürbar.

Wer die heutige Wohnungsmarktsituation als das neue „Normal“ definiert und empfiehlt, dass sich die potenziellen Nachfrager damit arrangieren müssen, der errechnet deutlich geringere Wohnungsbedarfe. Er verändert aber nicht die Wohnvorstellungen der Menschen und schreibt das Problem, die Wohnungsknappheit, in die Zukunft fort. Das Ergebnis sind Wohnungssuchende, die sich vom Staat, also uns allen, alleingelassen fühlen und latent unzufrieden sind. Eine Verbesserung der Situation wird es nur mit einem echten Abbau der Wohnungsknappheit mit mehr Wohnungsbau geben.

Die Wohnungsknappheit führte über die Jahre zu Mieterhöhungsspielräumen, die gerade im unteren Marktsegment Preiserhöhungen nach sich zogen, die von Teilen der Bevölkerung nur schwer zu verkraften sind. Exemplarisch zeigt **Tabelle 7** die Entwicklung der Kosten der Unterkunft (KdU) von März 2015 bis März 2026. Die Jöc-Center übernehmen nach eigener Definition die KdU für Wohnungen „einfachen Standards“. Auf solche Wohnungen sind nicht nur Empfänger von Mindestsicherungsleistungen angewiesen, sondern alle Haushalte mit niedrigen Einkommen.

Tabelle 7: Entwicklung der Kosten der Unterkunft von März 2015 bis März 2026

	KdU netto-kalt		
	März 15	März 26	Zunahme
Bundesland	Euro/m²	Euro/m²	in v.H.
Schleswig-Holstein	5,69	8,84	55,4
Hamburg	7,22	15,48	114,4
Niedersachsen	5,20	7,80	50,0
Bremen	5,50	7,97	44,9
Nordrhein-Westfalen	5,41	7,55	39,6
Hessen	6,22	9,66	55,3
Rheinland-Pfalz	5,05	8,05	59,4
Baden-Württemberg	6,45	11,08	71,8
Bayern	6,56	11,22	71,0
Saarland	4,82	7,07	46,7
Berlin	6,19	9,13	47,5
Brandenburg	4,68	6,74	44,0
Mecklenburg-Vorpommern	4,75	6,27	32,0
Sachsen	4,45	6,09	36,9
Sachsen-Anhalt	4,36	5,68	30,3
Thüringen	4,53	5,91	30,5
Deutschland	5,53	8,49	53,5

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

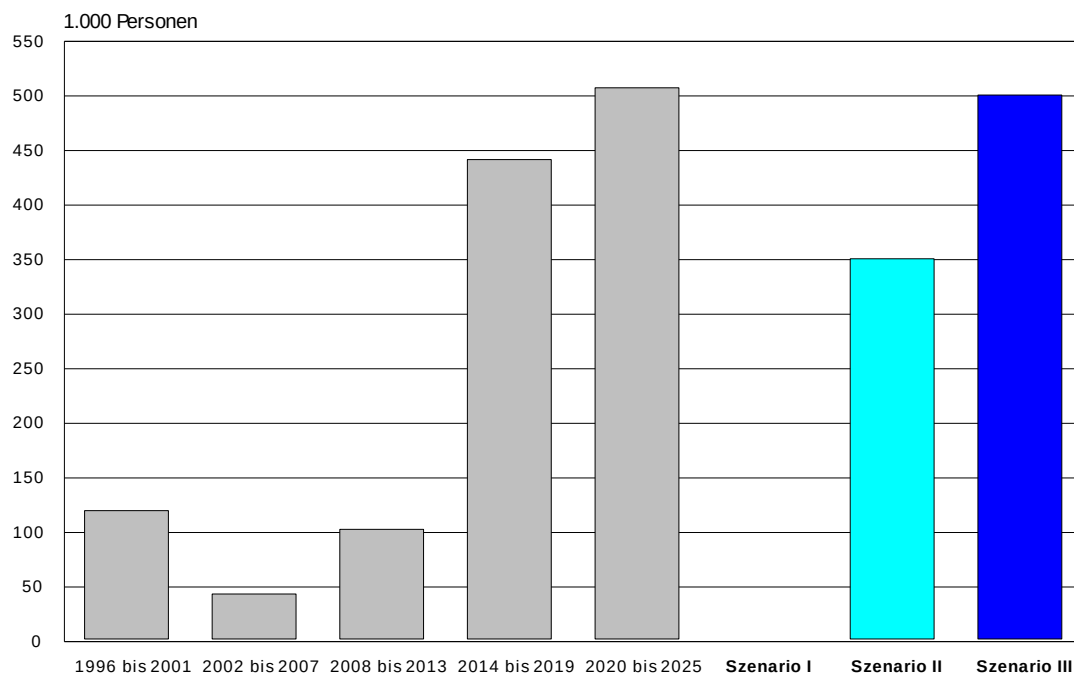
Der Anstieg der KdU lag nur in Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Thüringen im Bereich des Anstiegs der Verbraucherpreise (plus 32 Prozent) in diesem

Zeitraum. In Bayern und Baden-Württemberg und vor allem in Hamburg war der Anstieg der KdU mehr als doppelt so stark wie die Entwicklung der Verbraucherpreise insgesamt. Bei Mieten jenseits der elf Euro je Quadratmeter (netto-kalt) können Haushalte mit niedrigen Einkommen faktisch nicht mehr umziehen. Aber auch Haushalte mit mittlerem Einkommen haben in weiten Teilen Deutschlands erhebliche Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

2.3 Perspektiven bis 2050

Die durchschnittlichen **Wanderungssalden** für fünf Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die durchschnittliche Nettozuwanderung zeigt **Abbildung 6**. Im Durchschnitt zogen von 1996 bis 2025 gut 240.000 Personen je Jahr mehr nach Deutschland als aus Deutschland ins Ausland.

Abbildung 6: Jährliche Wanderungssalden Deutschlands für fünf Vergangenheitszeiträume und Ansätze für die drei Zukunftsszenarien*)



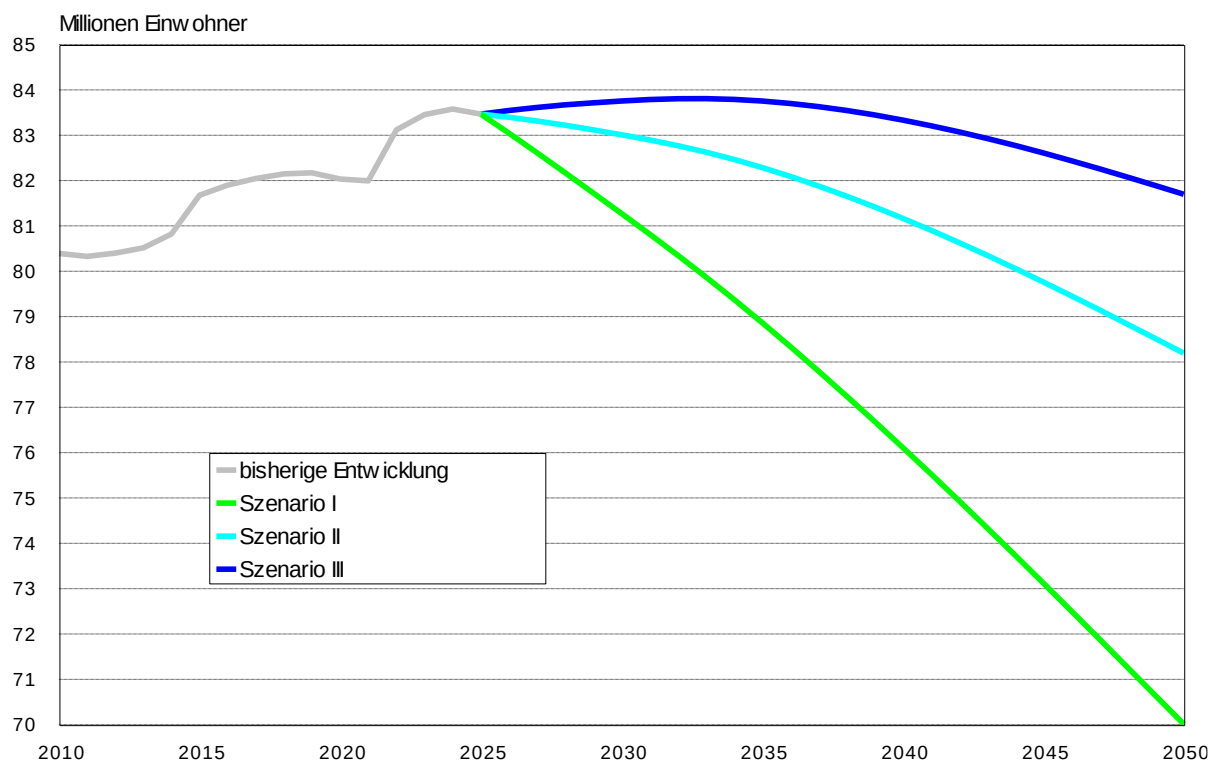
*) Szenario I ist ein ausgeglichener Wanderungssaldo
Quelle: eigene Berechnungen

In den kommenden 15 Jahren erreichen die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre den Ruhestand. Bleibt die Zahl der Arbeitsplätze konstant, erhöht sich die Notwendigkeit der Zuwanderung, um die vorhandenen Arbeitsplätze besetzen zu können. Als mittlerer Wanderungsansatz wurde in Szenario II eine Nettozuwanderung von 350.000 Personen je Jahr angesetzt. Für Szenario I wurde eine ausgeglichene Wanderungsbilanz unterstellt, für Szenario III ein jährlicher Wanderungsgewinn von 500.000 Personen.

Die Zuwanderungsansätze sind durchaus an Zahlen orientiert, die öffentlich diskutiert werden. Es gibt politische Kräfte, die nahezu alle aktuellen Probleme mit der Zuwanderung der letzten 15 Jahre erklären. Auch das Statistische Bundesamt hatte in der Vergangenheit bei den Vorausberechnungen der Bevölkerung immer auch eine Variante ohne Zuwanderung gerechnet. Der mittlere Ansatz ist pragmatisch orientiert und beinhaltet einen gewissen Ausgleich des Verlustes an Erwerbsfähigen aus der einheimischen Bevölkerung heraus. Die Zuwanderung von 500.000 Personen je Jahr wurde in den vergangenen Jahren verschiedentlich gefordert, um einen noch stärkeren Ausgleich für die sich in den Ruhestand verabschiedenden Boomer-Jahrgänge zu erreichen. Dieser Ansatz dürfte nach den Erfahrungen der letzten Jahre aber die Integrationsfähigkeit Deutschlands überfordern.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl in den drei Szenarien bis 2050 zeigt **Abbildung 7**. Die Modellrechnungen stellen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 70 Millionen und knapp 82 Millionen im Jahr 2050 dar. Beim niedrigen und auch beim mittleren Wanderungsansatz sinkt die Bevölkerung ab dem Jahr 2025, beim hohen Ansatz geht die Einwohnerzahl nach einer Stagnation etwa ab dem Jahr 2035 zurück.

Abbildung 7: Entwicklung der Gesamtbevölkerung Deutschlands bis 2025 und in den drei Szenarien bis 2050

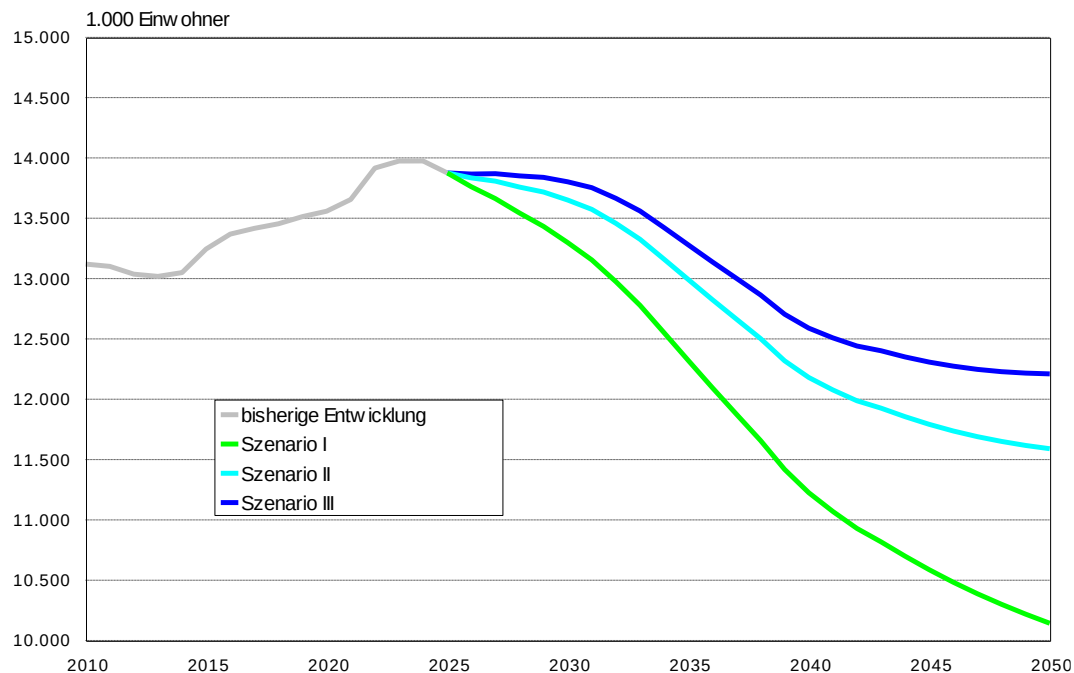


Quelle: eigene Berechnungen

Die Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ zeigt **Abbildung 8**. Die Zahl der „unter 18-Jährigen“ sinkt ohne Zuwanderung von 13,9 Millionen Personen Ende 2025 um fast 27 Prozent auf knapp über 10 Millionen Personen 2050 ab. Bei der mittleren Zuwanderung reduziert der Verlust in dieser Altersgruppe auf gut 16 Prozent und selbst bei den hohen Zuwanderungen nimmt diese Altersgruppe um 12 Prozent ab.

Die Abbildung verdeutlicht, dass sich das Problem mit schwachen Jahrgängen, die das Erwerbsleben erreichen, in den nächsten 25 Jahren unabhängig von der Zuwanderung verstetigen wird.

Abbildung 8: Entwicklung der Altersgruppe „unter 18 Jahre“ in Deutschland bis 2025 und in den drei Szenarien bis 2050

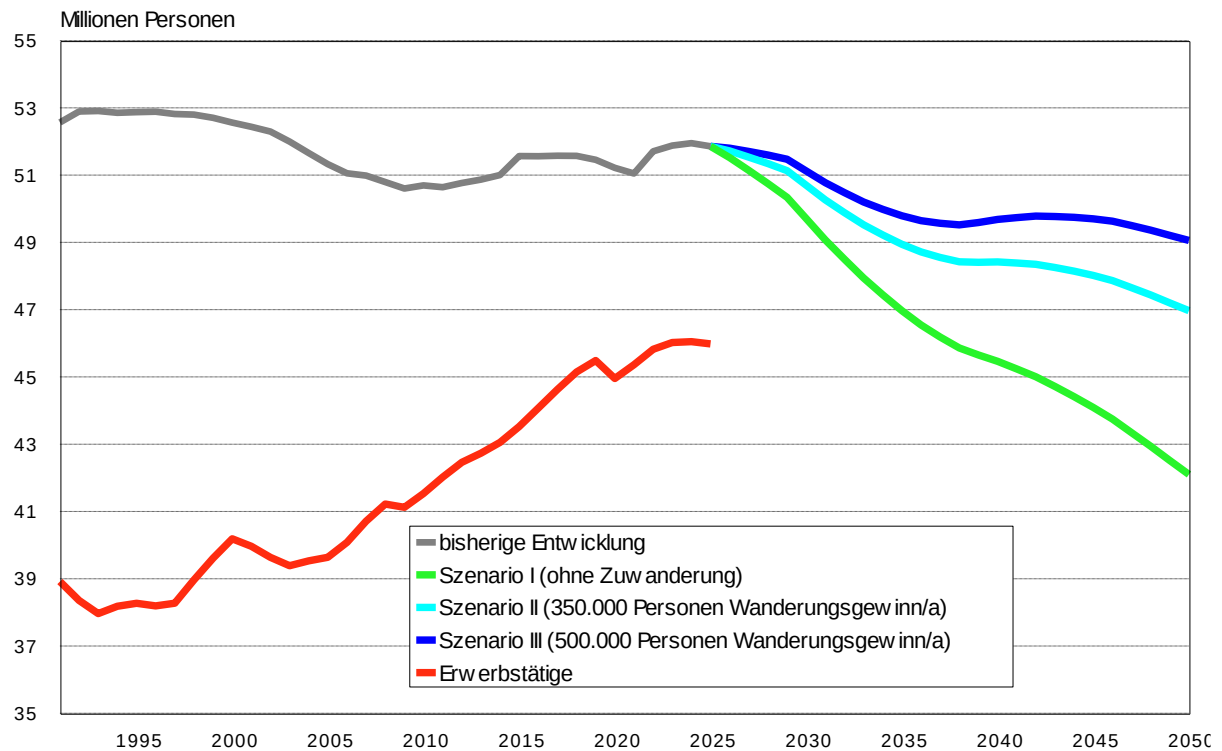


Quelle: eigene Berechnungen

Im Bereich der Erwerbsfähigen zwischen „18 Jahren und dem offiziellen Ruhestandseintritt“ in **Abbildung 9** zeigt sich die Notwendigkeit der Zuwanderung am stärksten. Ohne Wanderungsgewinne schrumpft diese Altersgruppe von knapp 52 Millionen Personen um fast 19 Prozent auf gut 40 Millionen Personen im Jahr 2050. Die Zuwanderung von 350.000 Personen je Jahr (Szenario II) sorgt für eine Abschwächung des Rückgangs auf 9,4 Prozent und selbst die höheren Zuwanderungen (Szenario III) könnten einen langfristigen Rückgang des Bevölkerungsbesatzes in dieser Altersstufe um über fünf Prozent nicht verhindern.

Neben der Zuwanderung wird Deutschland auf allen Ebenen auch stark in die Rationalisierung investieren müssen, um die Wirtschaftsleistung bei dem absehbaren Verlust an Erwerbsfähigen zumindest zu stabilisieren.

Abbildung 9: Entwicklung der Altersgruppe „18 Jahre bis zum Erreichen des Ruhestandsalters“ in Deutschland bis 2025 und in den drei Szenarien bis 2050 sowie die Entwicklung der Erwerbstätigen bis 2025



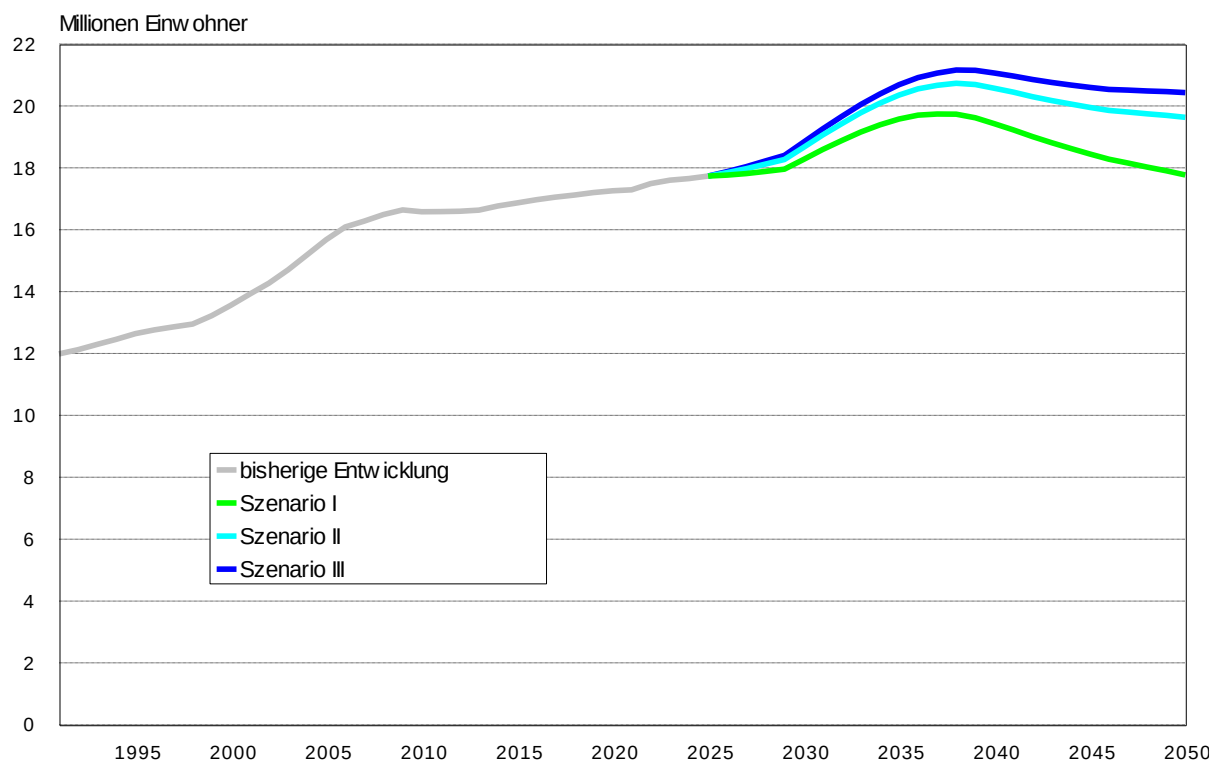
Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die möglichen Entwicklungen der Erwerbsfähigen zeigen aber auch, dass ein Abbau des Wohnungsdefizits über „ausbleibende“ Wanderungsgewinne – wie es in den 1990er Jahren gelungen ist – keine Option darstellt. Die wirtschaftliche „Schwäche“ wird dieses Land nur überwinden, wenn es Zuwanderungen in die Arbeitsmärkte nicht nur zulässt, sondern gezielt fördert. Der schnelle Abbau der Wohnungsdefizite ist eine Voraussetzung für die notwendigen Zuwanderungen, denn die Menschen müssen hier auch wohnen können.

Ein intensiv diskutiertes Thema ist die Entwicklung der Rentner in Deutschland. Ob es die abschlagfreie Rente nach 45 Beitragsjahren ist oder die Anpassung des Renteneintritts an die wohl weiter steigende Lebenserwartung, es gibt nur wenige Themen, bei denen sich so viele Menschen aufgefordert fühlen, ihre Meinung kundzutun.

Die Entwicklung der Menschen im Ruhestandsalter ist in **Abbildung 10** dargestellt. In der aktuellen Diskussion wird nicht erwähnt, dass der größte Teil der Zunahme von Menschen im Ruhestandsalter bereits hinter uns liegt. Von 1991 bis 2025 stieg die Zahl der Menschen im „offiziellen“ Ruhestandsalter von knapp 12 Millionen Personen um fast 50 Prozent auf 17,8 Millionen Personen. Dagegen fallen die zu erwartenden Steigerungen um zehn Prozent bis 19 Prozent bis 2040 schon fast bescheiden aus. Nach 2040 gehen die Zahlen dann ohnehin langsam wieder zurück.

Abbildung 10: Entwicklung der Altersgruppe „Ruhestandsalter und älter“ in Deutschland bis 2025 und in den drei Szenarien bis 2050



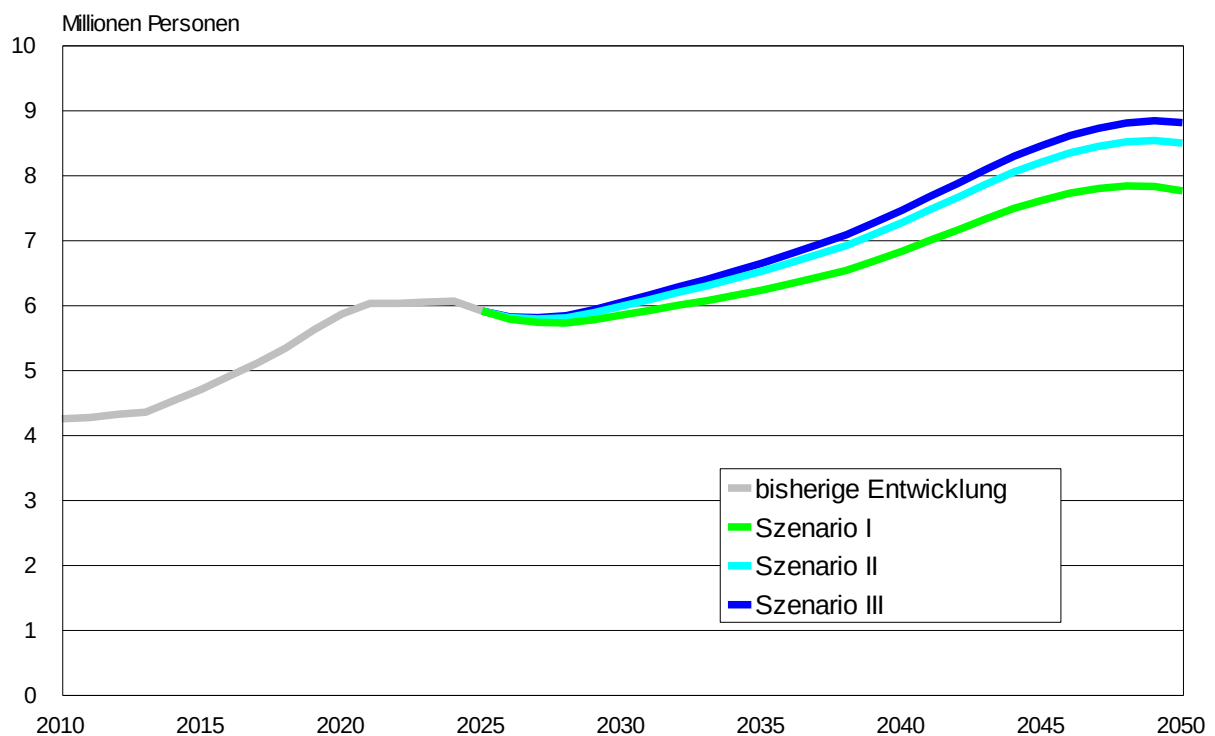
Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Bisher hat Deutschland die Renten der zunehmend gewachsenen Gruppe der Ruheständler vor allem über eine massive Ausweitung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung kompensiert. Die in der Spitze (1997 und 1998) bei 20,3 Prozent liegenden Beitragssätze zur Rentenversicherung konnten nicht nur gehalten werden, sondern von 2011 bis 2015 sogar von 19,9 Prozent auf 18,7 Prozent gesenkt werden. Der aktuelle Beitragssatz liegt bei 18,6 Prozent. Es müssen also sowohl die Entwicklung der Empfänger als auch die Entwicklung der Beitragszahler in den Fokus genommen werden. Aktuell scheint sich die Diskussion stark auf im Vergleich zur Vergangenheit gar so dramatische Entwicklung der Rentenbezieher zu konzentrieren. Wachstum

und Beschäftigung sind aber für die Möglichkeiten der künftigen Rentenzahlungen und Rentenhöhen mindestens genauso bedeutend.

In **Abbildung 11** ist mit „Menschen im Alter von 80 Jahren und mehr“ eine Teilgruppe der Rentner separat dargestellt. Diese Altersgruppe ist gesellschaftlich relevant, weil etwa ab dem 80. Lebensjahr das Risiko der Pflegebedürftigkeit deutlich zunimmt. Aktuell leben in Deutschland rund sechs Millionen Menschen dieses Alters. Bis Ende der 2020er Jahre wird deren Zahl kaum zunehmen, weil die eher schwachen unmittelbaren Nachkriegsjahrgänge dieses Alter erreichen. Erst in den 2030er Jahren und vor allem in den 2040er Jahren wird der Besatz dieser Altersgruppe spürbar zunehmen. Wie auch bei den Rentnern ist ein Ende der Steigerung bereits heute absehbar. Aber bis dahin liegen erhebliche personelle und finanzielle Herausforderungen vor uns, die gesellschaftlich gemeistert werden müssen.

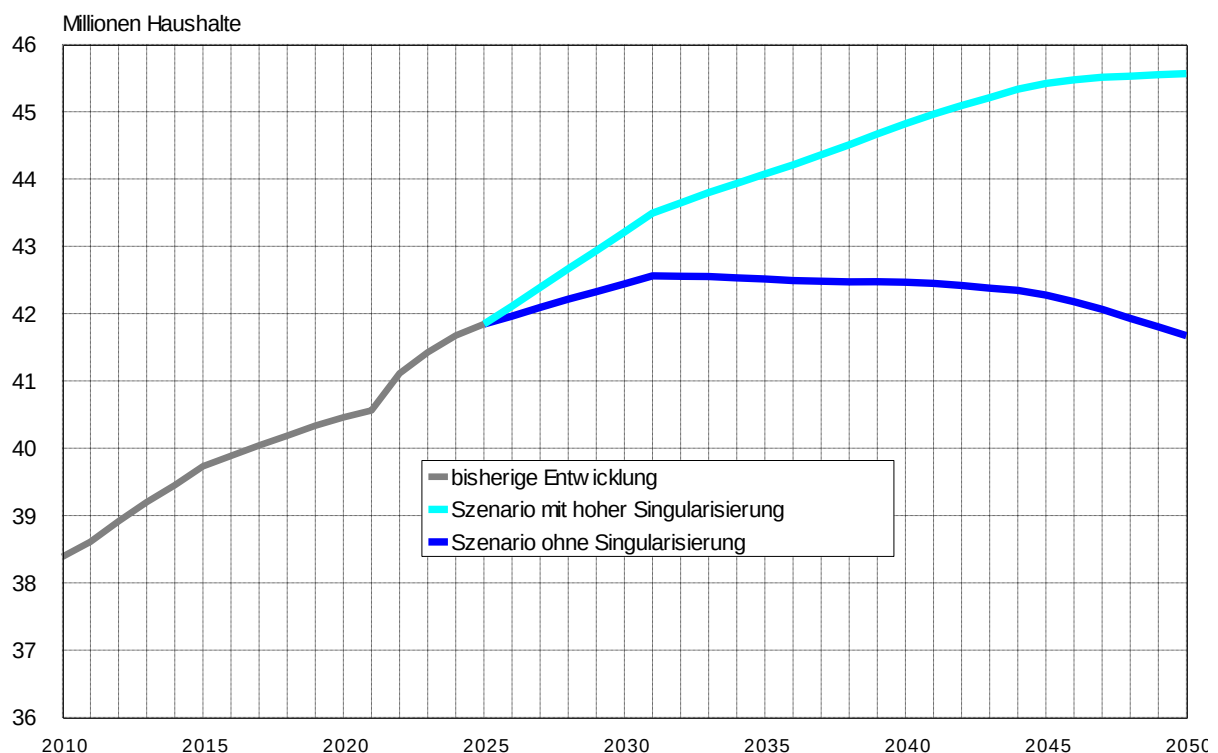
Abbildung 11: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in Deutschland bis 2025 und in den drei Szenarien bis 2050



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Da die Wohnungsnachfrage von den privaten „Wohnhaushalten“ ausgeht, ist deren künftige Entwicklung von zentraler Bedeutung. Der Wunsch nach weiterer stetiger Haushaltsverkleinerung scheint gegeben, wie die Entwicklung in Regionen ohne Wohnungsmangel gezeigt hat. Ob wir uns diese Haushaltsverkleinerung in der Breite leisten können, ist gegenwärtig aber offen. Die enormen volkswirtschaftlichen Herausforderungen wie etwa die Sanierung der Infrastruktur, der Ausbau und die Modernisierung der Bundeswehr, der Ausbau von Stromnetzen und regenerativer Energieerzeugung oder die Senkung der Energieverbräuche im Gebäudebestand erfordern Investitionen in bisher nicht gekannten Größenordnungen. Deshalb wurden zwei Szenarien zur Haushaltsentwicklung gerechnet, die in **Abbildung 12** dargestellt sind.

Abbildung 12: Haushaltsentwicklung in Deutschland bis 2025 und in Szenario II bis 2050



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

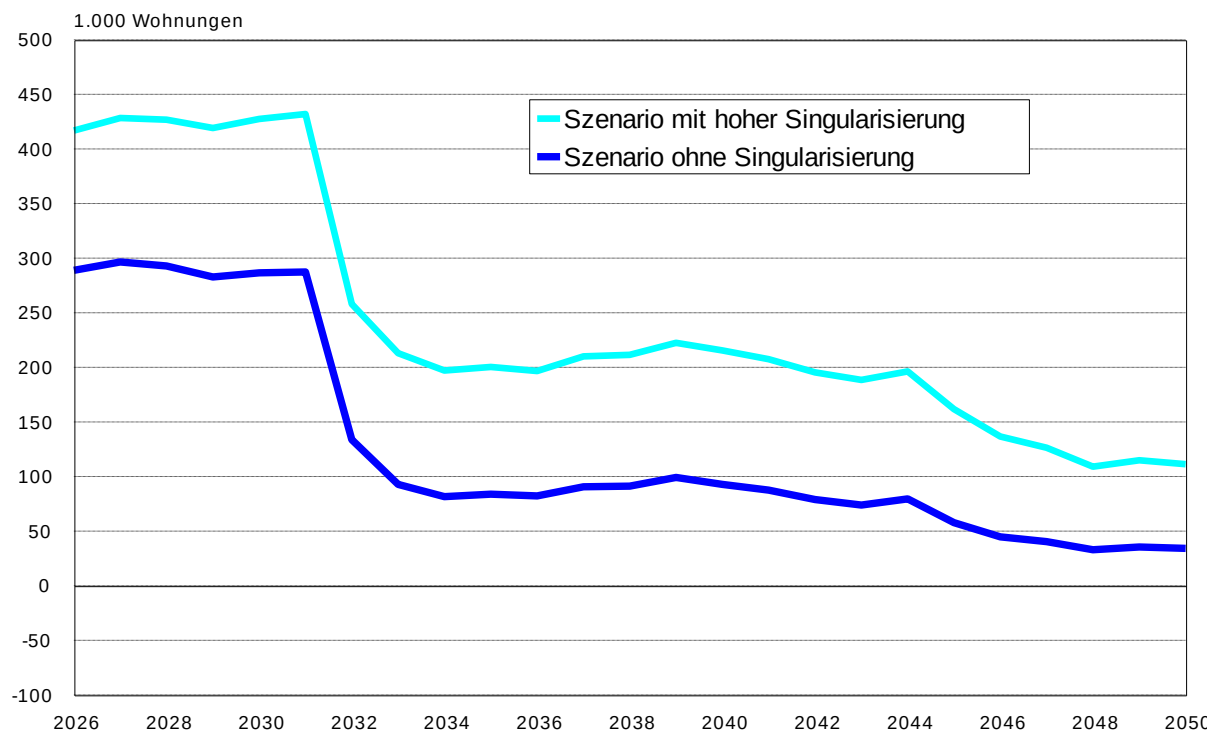
Die Berechnungen wurden für die Bevölkerungsentwicklung mit dem mittleren Zuwanderungsansatz vorgenommen. Enthalten ist der Abbau der Wohnungsdefizite innerhalb von sechs Jahren, also bis 2031. Im Szenario mit weiter auf hohem Niveau laufender Singularisierung steigen die Haushaltszahlen bis 2050 nahezu ungebremsst weiter. Dagegen ist im Szenario ohne Singularisierung nach dem Abbau der Wohnungsdefizite eine Stagnation und langfristig sogar ein Rückgang der Haushaltszahlen zu erkennen.

Zum Szenario ohne Singularisierung ist anzumerken, dass eine solche Entwicklung nicht den Wünschen und Vorstellungen der Bevölkerung entspricht und deshalb tendenziell zu einer latenten Unzufriedenheit in Teilen der Bevölkerung führen könnte.

In der Realität wird sich die Singularisierung wohl wegen der ökonomischen Zwänge abschwächen, aber kaum vollständig verschwinden. Allein die Zunahme der Seniorenhaushalte mit einer hohen Single-Quote bedingt eine gewisse Singularisierung. Welcher Linie sich die Haushaltsbildung in der Realität mehr nähert, wird vor allem von der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung abhängen.

Den künftigen, zu den beiden Szenarien der Haushaltsentwicklung passenden, Wohnungsbedarf zeigt **Abbildung 13**. Zum Abbau der Wohnungsdefizite müsste zunächst die für 2026 erwartete Zahl von 185.000 fertiggestellten Wohnungen verdoppelt werden. Der abrupte Rückgang nach dem Abbau der Wohnungsdefizite ist eher theoretischer Natur. Nach wie vor gelten rund vier Millionen Wohnungen als technisch/wirtschaftlich nicht sanierungsfähig. Die Herstellung der Klimaneutralität im Gebäudebestand ist ja weiterhin ein Ziel. Diesem Ziel kann sich Deutschland dann nach dem Abbau der Wohnungsdefizite verstärkt widmen. Selbst wenn der Langzeitleerstand zu einem großen Teil aus den nicht sanierungsfähigen Wohnungen besteht, sollten bis 2050 noch drei Millionen Wohnungen durch Neubauten ersetzt werden. Es gibt also keinen Grund, ein Ende des Wohnungsbaus zu erwarten. Bisher lagen die zuständigen Bauminister mit der Aussage „Deutschland ist gebaut“ sowohl 1986 als auch 2007 falsch.

Abbildung 13: Wohnungsbedarf in Deutschland in Szenario II von 2026 bis 2050

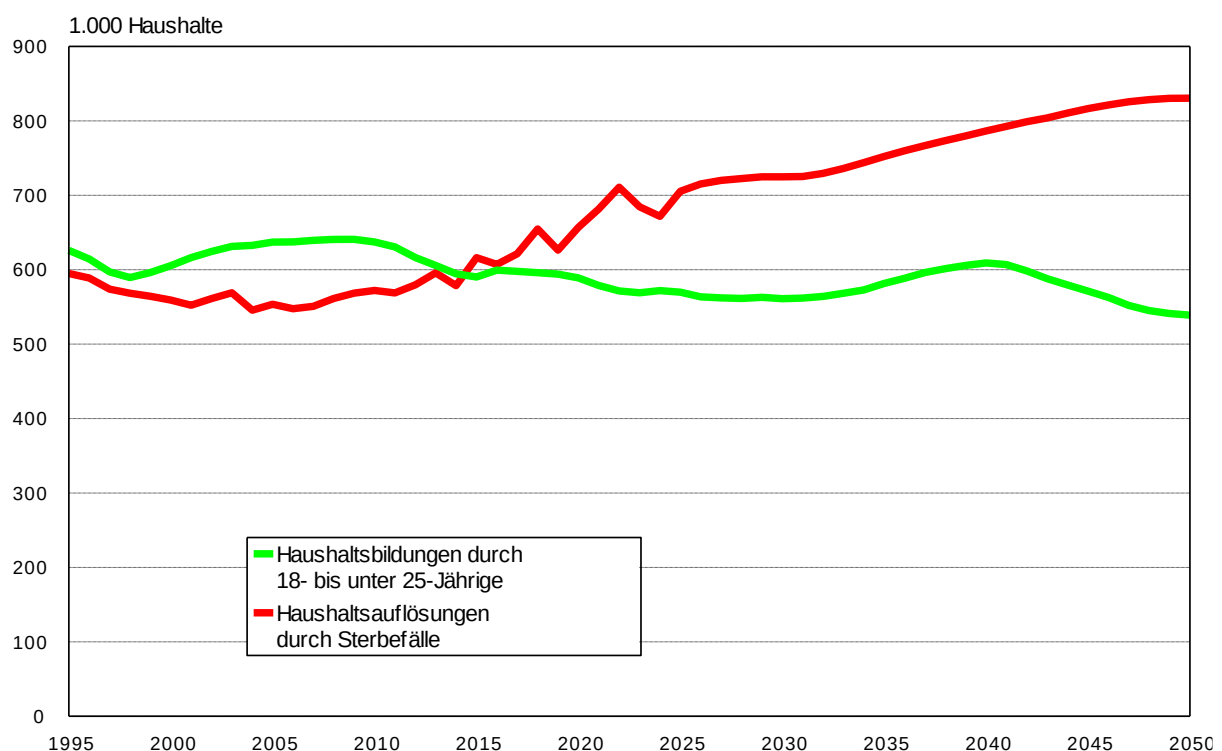


Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Der Verlauf der Wohnungsbedarfsentwicklung ist nicht nur vom Defizitabbau geprägt, sondern hat auch eine demografische Komponente. Wie aus **Abbildung 14** hervorgeht, laufen die Entwicklung der durch Sterbefälle freiwerdenden Wohnungen und die Haushaltsbildung durch die „18- bis unter 25-Jährigen“ in Deutschland gegenläufig.

Bis 2015 war die Haushaltsbildung durch die „18- bis unter 25-Jährigen“ stärker als die Zahl der durch Sterbefälle freiwerdenden Wohnungen. Mit stärkerer Besetzung der höheren Altersstufen stiegen die Sterbefallzahlen an, während sich die Zahl der Personen in der Altersgruppe „18 bis unter 25 Jahre“ reduzierte, weil aktuell und auch in den kommenden Jahren die Kinder der geburtenschwachen Jahrgänge der 1970er-Jahre diese Altersstufe erreichen. Es werden aus der einheimischen Bevölkerung heraus mehr Wohnungen frei als neu bezogen werden. Trotz der hohen Wohnungsdefizite gibt diese Entwicklung zusätzlichen Spielraum für die notwendige Zuwanderung.

Abbildung 14: Abschätzung der durch Sterbefälle freiwerdenden Wohnungen und der Nachfrage durch die Haushaltsbildung junger Menschen in Deutschland von 1995 bis 2025 und in Szenario II bis 2050



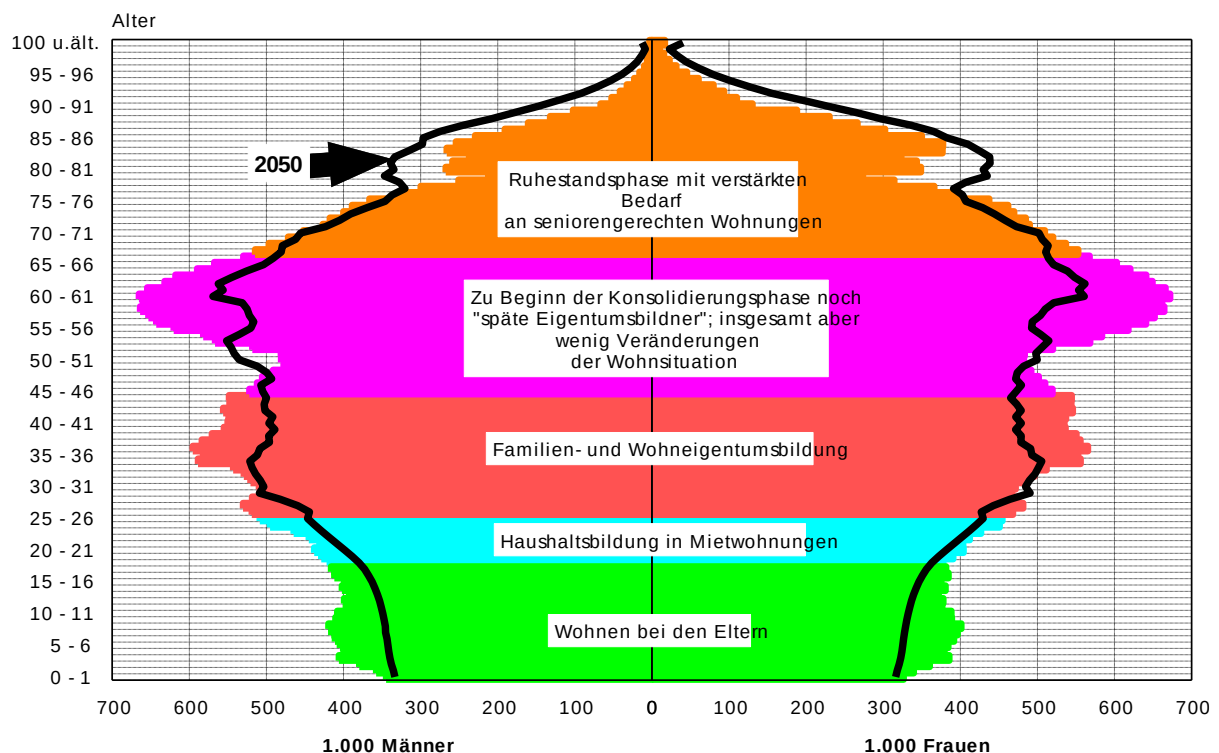
Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Den Wohnungsbedarf nach Altersgruppen zeigt anhand der aktuellen und der künftigen Altersstruktur **Abbildung 15**. Auch bei einem jährlichen Wanderungsgewinn von 350.000 Personen sind es die Senioren, deren Zahl zunehmen wird. In dieser Altersstufe ist ein gewisses Maß an Haushaltsverkleinerung unvermeidbar, da die Zahl der Single-Haushalte in den höheren Altersstufen zunehmen wird. Für diese wachsende

Altersgruppe sind Angebote erforderlich, die aufkommende körperliche Einschränkungen berücksichtigen und ein möglichst langes Verbleiben im eigenständigen Wohnen sichern. Als positiver Nebeneffekt werden Einfamilienhäuser aus dem Bestand früher für nachrückende Familienhaushalte frei und müssen nicht neu gebaut werden.

Die Wohnungsdefizite und die erforderlichen Wohnungen in Deutschland konzentrieren sich auf das Segment bezahlbarer Mietwohnungen. Durch die stark rückläufige Wohneigentumsbildung kommen inzwischen bezahlbare Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser zur Wohneigentumsbildung hinzu. Angesichts der Kostenentwicklung muss möglichst preiswerter als bisher gebaut werden. Im Geschosswohnungsbau sind z. B. mit dem Regelstandard erleichtertes Bauen in Schleswig-Holstein im sozialen Wohnungsbau bereits Alternativen zum bisherigen Bauen mit deutlicher Kostenreduzierung umgesetzt. Diese „neue“ Art zu bauen braucht das Land nicht nur in der ganzen Breite des Geschosswohnungsbaus, sondern auch im individuellen Wohnungsbau, um auch das Wohnen im Neubau wieder bezahlbar zu machen.

Abbildung 15: Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstrukturen in Deutschland 2025 und in Szenario II 2050)



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

2.4 Fazit der Wohnungsmarktbetrachtung

Das Wohnungsdefizit hat sich 2025 nur leicht abgeschwächt. Nach der bewährten Berechnung mit dem Ansatz eines notwendigen Leerstands von drei Prozent und der Nichtberücksichtigung des Langzeitleerstands fehlten in Deutschland Ende 2025 rund 1,35 Millionen Wohnungen.

Die demografischen Modellrechnungen haben gezeigt, dass Deutschland ohne Zuwanderungen einen Rückgang an erwerbsfähiger Bevölkerung zu verkraften hätte, der das Funktionieren von Wirtschaft und Sozialstaat infrage stellt.

Damit wird der Abbau der Wohnungsdefizite nicht nur zur Lösung der „sozialen Frage dieser Zeit“, sondern zur Voraussetzung einer positiven Entwicklung in Deutschland.

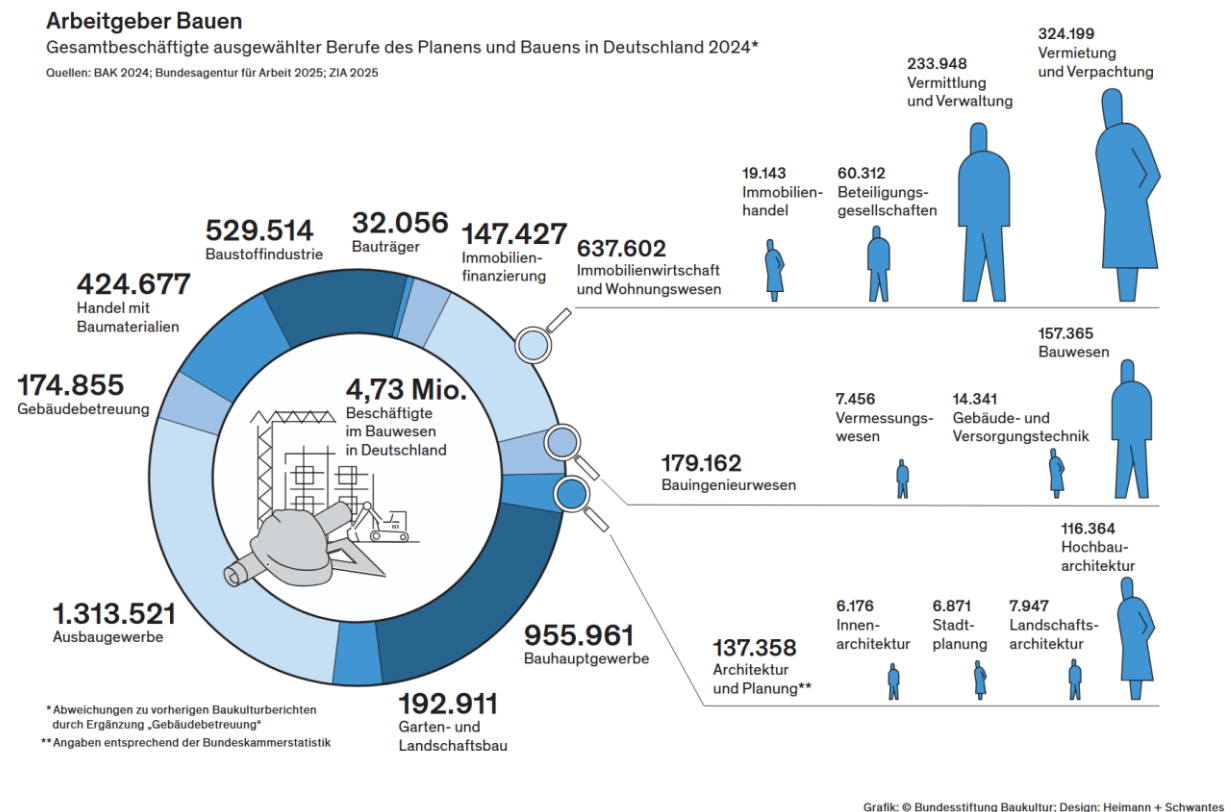
Den bereits erfolgten Rückgang des Wohnungsbaus konnte sich das Land eigentlich nicht leisten, weil der Wohnungsmangel bereits heute die wirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigt.

3 Wohnungsknappheit als Wachstumsbremse

3.1 Bedeutung der Bau- und Immobilienbranche

Der Wohnungsbau ist ein Teil der Bau- und Immobilienbranche, dessen volkswirtschaftliche Bedeutung in Politik und Öffentlichkeit kaum wahrgenommen wird. Einen Überblick über die Branche als Arbeitgeber zeigt **Abbildung 16**.

Abbildung 16: Arbeitsplätze in der Bau- und Immobilienbranche Deutschlands



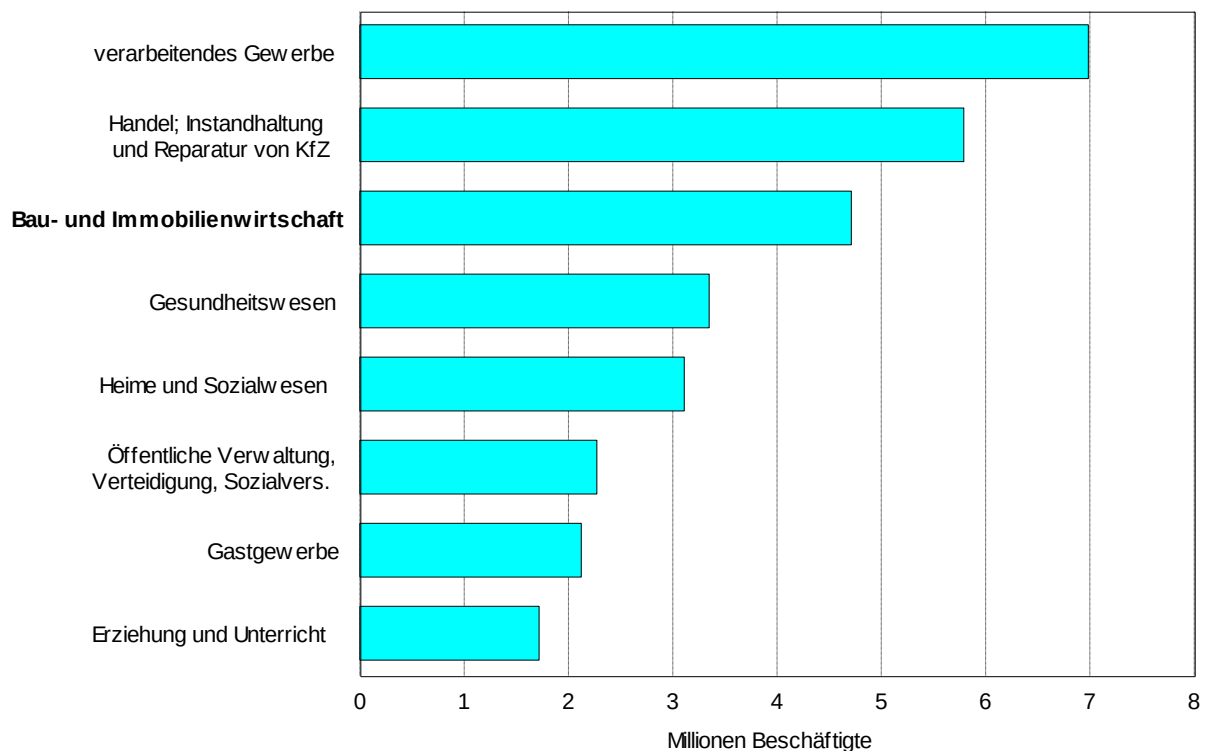
Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukultur Bericht Gestalten Prozesse – Bauen – Zusammenhalt 2026/27; S. 26

Insgesamt werden in der Branche rund 4,73 Millionen Menschen beschäftigt. Die Abbildung zeigt das breite Spektrum an Tätigkeiten in der Branche.

Der Vergleich mit anderen Branchen ist in **Abbildung 17** dargestellt. Dabei geht es vor allem um die Größenordnungen, denn Teile der Bau- und Immobilienwirtschaft finden sich selbstverständlich im verarbeitenden Gewerbe oder im Handel. Das verarbeitende Gewerbe beschäftigt mit rund sieben Millionen Menschen deutlich mehr Personen als die Bau- und Immobilienbranche. Der Wirtschaftsabschnitt „Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz“ ist von der Bezeichnung her eher unglücklich, da dieser Wirtschaftszweig den gesamten Groß- und Einzelhandel einschließlich der Handelsvermittlung umfasst sowie den Handel, die Instandhaltung und Reparatur von Kfz. Insgesamt arbeiten in diesem Wirtschaftsabschnitt 5,8 Millionen Beschäftigte. Vom

Beschäftigungsumfang sind die Bereiche „Gesundheitswesen“, „Heime und Sozialwesen“ und auch die „öffentliche Verwaltung einschließlich der Sozialversicherungen und der Verteidigung“ deutlich kleiner als die Bau- und Immobilienwirtschaft. Am Ende dieser Auflistung stehen das „Gastgewerbe“ und der Bereich „Erziehung und Unterricht“. Der Beschäftigungsumfang dokumentiert die volkswirtschaftliche Bedeutung der Bau- und Immobilienwirtschaft eindrucksvoll.

Abbildung 17: Beschäftigung*) in der Bau- und Immobilienbranche im Vergleich



*) einschließlich geringfügig Beschäftigter

Quelle: Bundesstiftung Baukultur; Statistisches Bundesamt

Auch wenn die Wertschöpfung der Bau- und Immobilienbranchen etwa vom ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. für das Jahr 2025 mit knapp 730 Milliarden Euro bzw. 18 Prozent der gesamten Wertschöpfung ausgewiesen wird², so konzentriert sich diese Untersuchung auf das Bauvolumen und dabei speziell auf das Wohnungsbauvolumen.

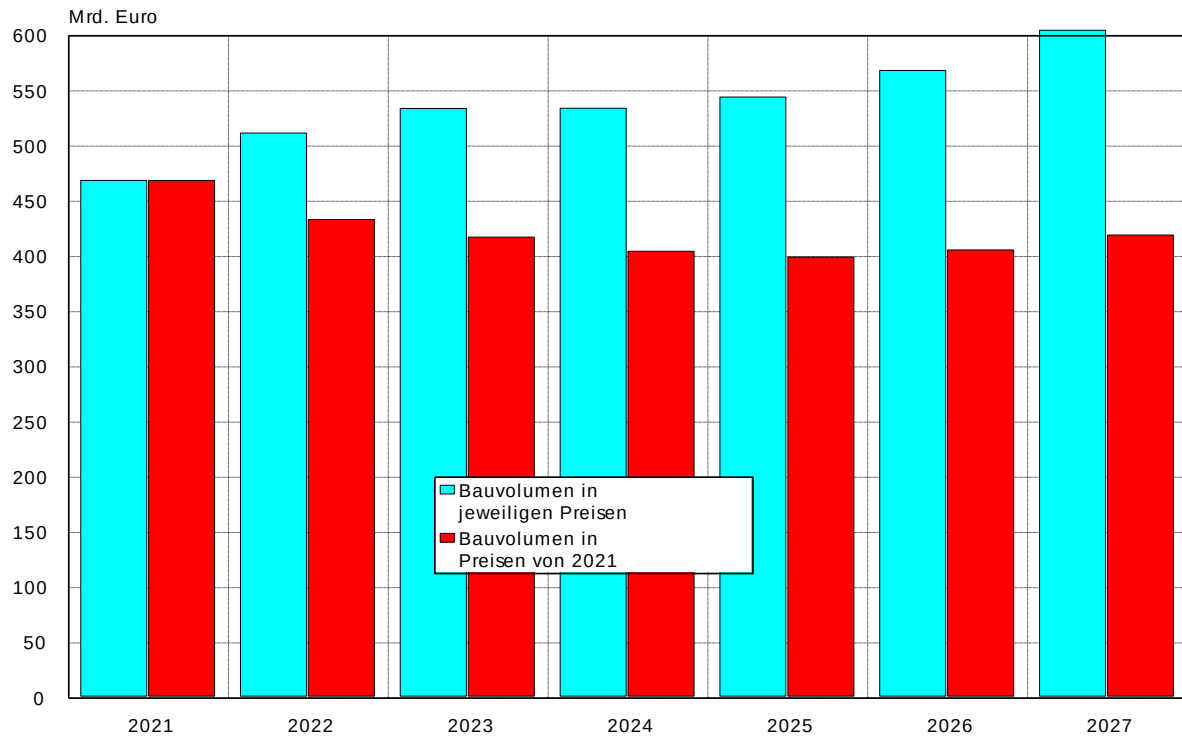
Für das Jahr 2026 wird ein nominales Bauvolumen von knapp 570 Milliarden Euro und für das Jahr 2027 eine weitere Zunahme auf 605 Milliarden Euro erwartet³. Die ebenfalls in **Abbildung 18** ausgewiesenen realen Werte zeigen dann aber doch eine negative Entwicklung in den letzten Jahren, von der sich der Bau in den Prognosejahren 2026 und 2027 leicht erholen soll. Von 2021 bis 2025 hatte das reale Bauvolumen um knapp 70 Milliarden Euro abgenommen. Bereinigt um die Umsatzsteuer ergibt sich ein

² ZIA: Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft in Zahlen

³ Danne, C., Gornig, M., Pagenhard, L.: DIW Wochenbericht 5 / 2026, S. 55-67

Rückgang um rund gut 58 Milliarden Euro. Wegen des geringen Importanteils entspricht der Nettoumsatz annähernd der Wertschöpfung.

Abbildung 18: Entwicklung des Bauvolumens von 2021 bis 2027

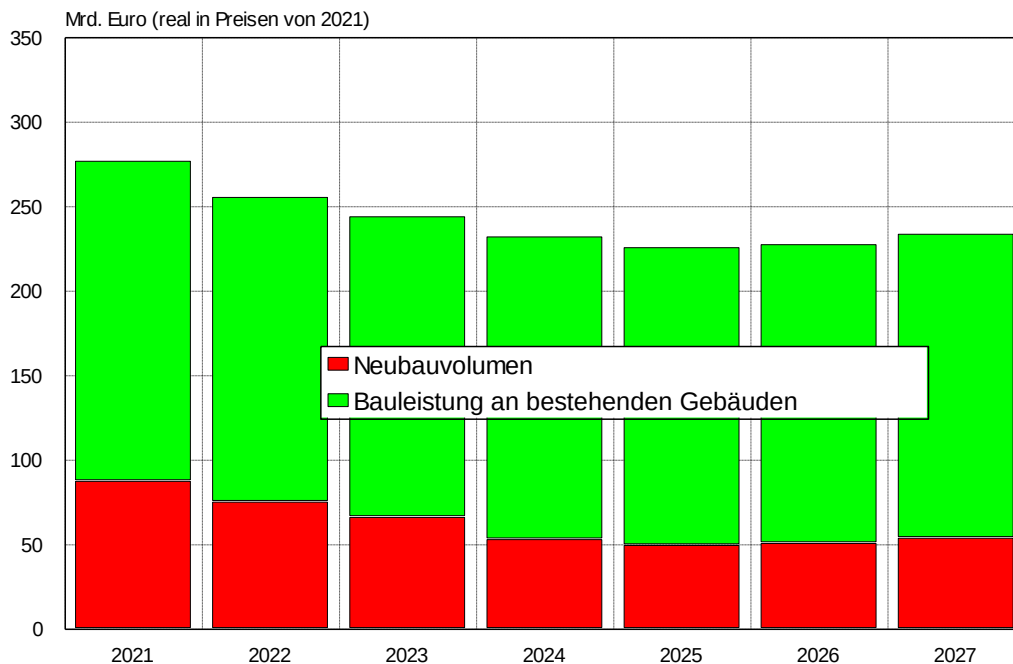


Quelle: DIW Wochenbericht 5 / 2026; eigene Darstellung

Der Anteil des Wohnungsbauvolumens am gesamten Bauvolumen ist zwar in den letzten Jahren leicht gesunken, war aber 2025 mit 56,5 Prozent noch immer dominierend. Insofern sind auch aktuelle Aussagen zum „gut laufenden“ Tiefbau eben nur für einen kleinen Teil der Bauwirtschaft zutreffend.

Die reale Entwicklung des Wohnungsbauvolumens zeigt **Abbildung 19**. Der Rückgang des Bauvolumens insgesamt beruhte zu fast drei Viertel auf dem Rückgang des Wohnungsbauvolumens. Dabei war der Wohnungsneubau mit einem realen Minus von über 40 Prozent am stärksten betroffen, aber auch die – vom Gesamtvolumen her wichtigeren – Maßnahmen im Bestand haben von 2021 bis 2025 real 7 Prozent eingebüßt. Vor dem Hintergrund des in weiten Teilen vorherrschenden Wohnungsmangels in Deutschland kann diese Entwicklung nur als Marktversagen bezeichnet werden.

Abbildung 19: Reale Entwicklung des Wohnungsbauvolumens von 2021 bis 2027



Quelle: DIW Wochenbericht 5 / 2026; eigene Darstellung

3.2 Wachstum, Wohnungsbau, Wohnungsmangel

Das reale Bruttoinlandprodukt lag 2025 auf dem Niveau des Jahres 2019. Da Deutschland etwas mehr Einwohner als 2019 zählte, war das reale Bruttoinlandprodukt je Einwohner sogar leicht gesunken. Die Wachstumsschwäche des Landes wird seit Jahren beklagt. Die Verweise auf die Corona-Pandemie oder den Krieg Russlands gegen die Ukraine als Gründe für die Schwäche reichen inzwischen nicht mehr aus. Die Schwäche scheint in weiten Teilen „selbstgemacht“. Der Bürokratieabbau existiert bisher eher in Gedankenspielen als in konkreten Maßnahmen. Gerade an den Neubau von Wohnungen wurden immer höhere Anforderungen gestellt, die seit dem Übergang zu einem wieder eher „normalen“ Zinsniveau dazu geführt haben, dass heute nur noch Wohnungen gebaut werden können, deren Preise oder Mieten von einem erheblichen Teil der Bevölkerung nicht mehr bezahlt werden können.

Die demografische Entwicklung der vergangenen 30 Jahren veranschaulicht **Tabelle 8**. Von 1995 bis 2010 nahm die Zahl der Erwerbsfähigen (18 Jahre bis zum offiziellen Ruhestandseintritt) um 4,1 Prozent ab. Dies war unproblematisch, weil auch die Zahl der Beschäftigten in diesem Zeitraum leicht um 1,4 Prozent abgenommen hatte. Im Ergebnis konnte die Zahl der Arbeitslosen um knapp 0,4 Millionen Personen gesenkt werden. Nach 2010 zeigt sich ein stark verändertes Bild. Die Zahl der Erwerbsfähigen stieg bundesweit dank der Zuwanderung um 1,9 Prozent, aber die Zahl der Beschäftigten nahm um fast 26 Prozent zu. Die Zahl der Arbeitslosen nahm weiter um fast 0,3 Millionen Personen ab.

Tabelle 8: Entwicklung Beschäftigten und der Erwerbsfähigen von 1995 bis 2010 und von 2010 bis 2025

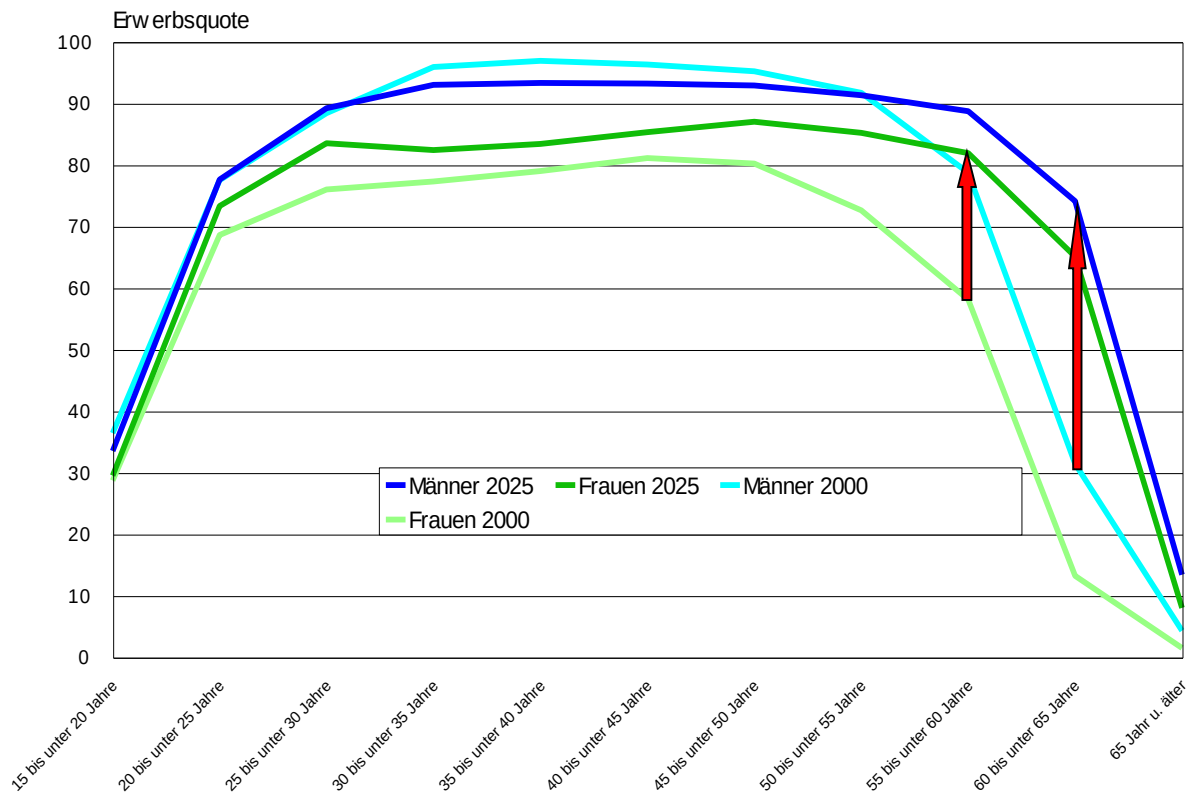
Region	Entwicklung der Beschäftigten		Entwicklung der Erwerbsfähigen	
	1995 bis 2010	2010 bis 2025	1995 bis 2010	2010 bis 2025
	in v.H.			
Schleswig-Holstein	0,7	28,8	-3,4	5,7
Hamburg	8,8	32,3	-0,2	10,0
Niedersachsen	2,4	28,3	-3,4	2,1
Bremen	-2,7	22,1	-7,2	8,5
Nordrhein-Westfalen	-0,4	26,3	-4,6	1,9
Hessen	2,1	26,7	-3,8	4,1
Rheinland-Pfalz	3,6	22,1	-1,3	0,9
Baden-Württemberg	4,0	27,0	-0,6	6,0
Bayern	7,4	30,6	1,3	5,8
Saarland	0,9	10,6	-9,9	-3,3
Berlin	-10,4	49,9	-6,1	11,2
Brandenburg	-17,6	17,7	-4,1	-5,3
Mecklenburg-Vorpommern	-18,6	9,7	-11,5	-12,2
Sachsen	-16,4	15,2	-12,0	-7,8
Sachsen-Anhalt	-22,5	5,2	-17,0	-15,6
Thüringen	-16,4	6,1	-11,9	-14,7
Deutschland	-1,4	25,9	-4,1	1,9

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundeagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

In der Hauptstadt Berlin nahm seit 2010 die Zahl der Beschäftigten um fast 50 Prozent zu, während die Zahl der Erwerbsfähigen lediglich um elf Prozent zunahm. Auch in den ostdeutschen Flächenländern stiegen die Beschäftigtenzahlen teils deutlich an, während die Zahl der Erwerbsfähigen weiter abnahm. Die Arbeitslosigkeit wurde deutlich gesenkt und viele Unternehmen finden inzwischen keine Mitarbeiter mehr.

Die demografische Entwicklung stellt eine enorme Herausforderung dar. Zur Stabilisierung der Sozialversicherungssysteme wäre eine weitere Ausweitung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung wünschenswert, dies ist aber aus der einheimischen Bevölkerung heraus nicht mehr darstellbar, wie **Abbildung 20** verdeutlicht. Die in der Steigerung der Erwerbsquote manifestierte höhere Ausschöpfung des Erwerbsfähigenpotenzials ist kaum wiederholbar. Damit bleiben zur Absicherung des Wohlstands Zuwanderungen in die Arbeitsmärkte und Rationalisierungsinvestition in allen Bereichen von Wirtschaft und Verwaltung.

Abbildung 20: Erwerbsquoten von Männern und Frauen nach Altersgruppen in den Jahren 2000 und 2025



Quelle: Statistisches Bundesamt

Ein Grund für die insgesamt eher schwache Wirtschaftsentwicklung der letzten Jahre ist sicher in der bereits dargestellten Entwicklung des Bauvolumens zu sehen. So wie praktisch kein Konjunkturprogramm in der Vergangenheit ohne eine Komponente „Bau“ ausgestattet war, so wirkt ein rückläufiger Bau auch stark negativ auf die Gesamtentwicklung. Der Bau hat, wenn er denn zunimmt, den großen Vorteil, dass der Importanteil sehr gering ist und Investitionen in Bauten praktisch vollständig auf die einheimische Beschäftigung und Wertschöpfung wirken.

Leider funktioniert das auch umgekehrt, d. h. ein Rückgang der Bautätigkeit führt unmittelbar zu Wohlstandsverlusten. Es ist mindestens der Nettoumsatz, der den Unternehmen der Branche fehlt. Und dem Staat gehen die Umsatzsteuer und die Grunderwerbsteuer verloren.

Der Rückgang des Wohnungsbaus von 2023 bis 2025 belief sich im Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern auf 38.100 Wohnungen und knapp 5,5 Millionen Quadratmeter Wohnfläche. Im Geschosswohnungsbau wurden 2025 rund 46.500 Wohnungen und fast 3,6 Millionen Quadratmeter Wohnfläche weniger gebaut. Sehr starke Verluste an Bautätigkeit wiesen mit Baden-Württemberg und Bayern gerade zwei Bundesländer auf, die ein hohes Wohnungsdefizit und sehr hohe Mietpreise gerade im unteren Marktsegment aufweisen.

Tabelle 9: Rückgang des Wohnungsneubaus von 2023 bis 2025 nach Bundesländern

Bundesland	Rückgang des Neubaus		Rückgang der Wohnfläche	
	EZFH	MFH	EZFH	MFH
	Wohnungen		Quadratmeter	
Schleswig-Holstein	-1.960	-2.076	-243.000	-157.000
Hamburg	-405	423	-60.000	0
Niedersachsen	-4.230	-5.711	-630.000	-395.000
Bremen	-44	-197	-7.000	-6.000
Nordrhein-Westfalen	-4.585	-6.135	-668.000	-498.000
Hessen	-2.492	-2.451	-373.000	-179.000
Rheinland-Pfalz	-2.730	-2.699	-415.000	-241.000
Baden-Württemberg	-6.139	-6.135	-851.000	-527.000
Bayern	-8.501	-10.252	-1.238.000	-818.000
Saarland	-482	-598	-71.000	-41.000
Berlin	-184	-4.139	-22.000	-222.000
Brandenburg	-2.232	-2.564	-305.000	-201.000
Mecklenburg-Vorpommern	-684	-441	-85.000	-29.000
Sachsen	-1.447	-2.387	-210.000	-175.000
Sachsen-Anhalt	-1.130	-295	-168.000	-22.000
Thüringen	-879	-839	-126.000	-65.000
Deutschland	-38.124	-46.496	-5.472.000	-3.576.000

Quelle: Statistisches Bundesamt

Selbst wenn nicht die tatsächlichen Herstellkosten angesetzt werden, sondern an der prozentualen Einsparung durch den Regelstandard erleichtertes Bauen⁴ geschätzte Herstellkosten angesetzt werden, so fehlten der Branche 2025 Nettoumsätze in Höhe von 26 Milliarden Euro. Allein dieser Umsatz- und Wertschöpfungsausfall zog das Bruttoinlandprodukt um etwa 0,6 Prozentpunkte nach unten. Dem Staat gingen unmittelbar rund fünf Milliarden Euro Umsatzsteuer und 1,5 Milliarden Grunderwerbsteuer verloren. Die Einnahmeverluste verteilen sich gemäß der Aufteilung der Steuern auf den Bund, die Länder und die Gemeinden. Es sind am Ende alle Ebenen staatlichen Handelns betroffen. In **Tabelle 10** wurde zunächst der Umsatzausfall in den Bundesländern ausgewiesen. Die Verluste nach Bundesländern sind dann in **Tabelle 11** quantifiziert, wobei nur bei der Grunderwerbsteuer mit dem jeweiligen Ländersteuersatz gearbeitet wurde.

⁴ Der Regelstandard erleichtertes Bauen ist in Schleswig-Holstein verpflichtend für den sozialen Wohnungsbau etabliert und hat zu einer deutlichen Kostenreduktion geführt.

Tabelle 10: „Verlorener“ Umsatz durch den Rückgang des Wohnungsneubaus von 2023 bis 2025 nach Bundesländern

Bundesland	verlorener Umsatz		
	Grundstücke	Bauumsatz brutto	Bauumsatz netto
	Millionen Euro		
Schleswig-Holstein	-97	-1.330	-1.118
Hamburg	-182	-230	-194
Niedersachsen	-295	-2.983	-2.506
Bremen	-5	-38	-32
Nordrhein-Westfalen	-643	-3.865	-3.248
Hessen	-309	-1.883	-1.582
Rheinland-Pfalz	-227	-2.320	-1.949
Baden-Württemberg	-912	-5.327	-4.477
Bayern	-1.696	-8.420	-7.076
Saarland	-30	-392	-329
Berlin	-147	-864	-726
Brandenburg	-154	-1.569	-1.319
Mecklenburg-Vorpommern	-28	-377	-317
Sachsen	-87	-1.212	-1.019
Sachsen-Anhalt	-35	-553	-465
Thüringen	-31	-583	-490
Deutschland	-4.878	-31.947	-26.846

Quelle: eigene Berechnungen

Tabelle 11: „Verlorene“ Einnahmen durch den Rückgang des Wohnungsneubaus von 2023 bis 2025 nach Bundesländern

Bundesland	verlorene Einnahmen				Gehälter der Beschäftigten
	Umsatzst.	Grunderwerbst.	Einkommenst.	Sozialabg.	
	Millionen Euro				
Schleswig-Holstein	-212	-93	-22	-96	-239
Hamburg	-37	-23	-4	-17	-41
Niedersachsen	-476	-164	-48	-215	-537
Bremen	-6	-2	-1	-3	-7
Nordrhein-Westfalen	-617	-293	-63	-278	-696
Hessen	-301	-132	-31	-136	-339
Rheinland-Pfalz	-370	-127	-38	-167	-418
Baden-Württemberg	-851	-312	-86	-384	-959
Bayern	-1.344	-354	-136	-606	-1.516
Saarland	-63	-27	-6	-28	-70
Berlin	-138	-61	-14	-62	-156
Brandenburg	-251	-112	-25	-113	-282
Mecklenburg-Vorpommern	-60	-24	-6	-27	-68
Sachsen	-194	-71	-20	-87	-218
Sachsen-Anhalt	-88	-29	-9	-40	-100
Thüringen	-93	-31	-9	-42	-105
Deutschland	-5.101	-1.856	-518	-2.300	-5.750

Quelle: eigene Berechnungen

Hinzu kommt der Wohlstandsverlust durch die Nichtbesetzung von Arbeitsplätzen in den wirtschaftlichen Ballungsgebieten. Nach Zahlen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung gibt es derzeit rund 1,15 Millionen offene Stellen in Deutschland. Wenn nur 100.000 dieser Stellen wegen der Wohnungsknappheit nicht besetzt werden können, dann errechnet sich bei einem durchschnittlichen Lohn von 3.500 Euro je Monat ein Ausfall von 4,2 Milliarden Euro an Bruttolöhnen, 1,8 Milliarden Euro Sozialabgaben und über 400 Millionen an Lohnsteuern. Der Konsum bereits hier lebender Menschen ist zwar auch am bisherigen Wohnstandort gesichert, aber mit hoher Wahrscheinlichkeit bei einem geringeren Einkommen als möglich. Insgesamt ist für den Rückgang des Wohnungsbaus gegenüber 2023 (Referenzjahr) und die Wohnungsknappheit in Ballungsräumen von einem Wohlstandsverlust um ein Prozent des Bruttoinlandsproduktes auszugehen.

Die Berechnungen bestätigen, dass ein ausreichender Wohnungsbau ein wesentlicher Schlüssel zum Eintritt in eine neue Wachstumsphase ist.

4 Handlungsoptionen und Fazit

Schon vor Jahren wurde festgestellt, dass die Anforderungen an den Wohnungsneubau so weit getrieben wurden, dass sich vor allem nach der Erhöhung der Finanzierungskosten Miet- und Kaufpreise ergeben, die vom größten Teil der Bevölkerung nicht mehr bezahlt werden können.

Bürokratieabbau ist sicher sinnvoll, aber allein nicht ausreichend. Wenn politische Vorgaben die Baukosten auf nicht mehr bezahlbare Höhen geschraubt haben, dann muss die Politik diese Vorgaben auch wieder auf ein verträgliches Maß zurückfahren.

Ob das über einen rechtssicheren Gebäudetyp E erreicht wird oder eine „echte“ Ausdünnung von Vorschriften, ist unerheblich. Es muss aber möglichst schnell umgesetzt werden.

Eine zusätzliche Förderung des Wohnungsbaus ist sicher hilfreich, löst aber die eigentlichen Probleme nicht.

Die Branche braucht verlässliche Rahmenbedingungen. Das in den letzten Jahren verloren gegangene Vertrauen muss zurückgewonnen werden, wenn erwartet wird, dass die Kapazitäten im Wohnungsbau ausgeweitet werden.

Der Wohnungsbau ist eine Schlüsselbranche der kommenden Jahre. Ohne die Auflösung des Wohnungsmangels wird Deutschland nicht wieder auf einen Wachstumspfad zurückkehren können. Der Rückgang der Erwerbsfähigenzahl aus der einheimischen Bevölkerung heraus lässt eher einen wirtschaftlichen Rückgang erwarten, wenn er nicht zum Teil durch Zuwanderungen kompensiert wird. Zuwanderer werden aber nur kommen, wenn sie in Deutschland eine individuelle Perspektive für ihr Leben sehen. Dazu gehört zwingend auch das Wohnen.

Die negativen Wanderungssalden der Jahre 2024 und 2025 gegenüber Polen, Rumänien und Bulgarien sind eine deutliche Warnung, denn sie geben nicht nur Hinweise auf eine mögliche neue Dynamik in den genannten Ländern, sondern werfen auch ein Schlaglicht auf die offensichtlich sinkende Standortqualität unseres Landes, mit der auch die Attraktivität Deutschlands für Zuwanderer abnimmt.