

BAU-MONITOR 2026

Wohnungsmärkte in Deutschland

**Marktsituation und Bedeutung von Wohnungsbau und
Wohnungsmodernisierung für die Gesamtwirtschaft**

Matthias Günther
Tel: 015903046341

Eduard-Pestel-Institut GmbH

August • 2026

Mein Programm heute:

- 1. Entwicklung der Wohnungsmärkte in Deutschland bis 2025**
- 2. Rahmenbedingungen der kommenden Jahre**
- 3. Perspektiven bis 2050**
- 4. Die Bedeutung der Bau- und Immobilienbranche**
- 5. Wohnungsknappheit als Wachstumsbremse**
- 6. Fazit und Perspektiven**

Entwicklung der Wohnungsmärkte in Deutschland bis 2025

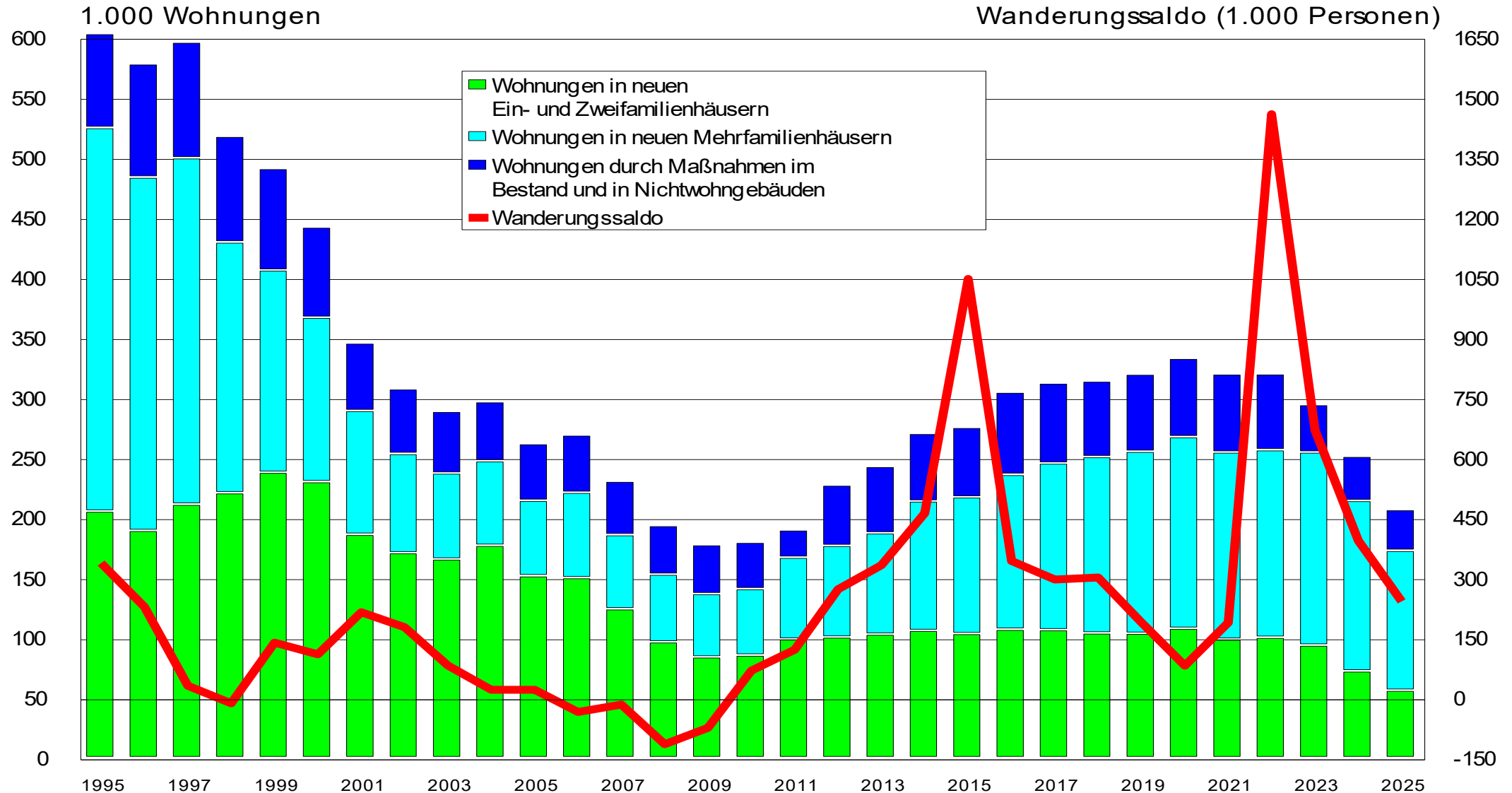
Bevölkerungsentwicklung nach Bundesländern von 1995 bis 2025

Region	Einwohner 1995	Einwohner 2025	Veränderun g 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

Beschäftigtenentwicklung in Deutschland von 1995 und von 2010 bis 2025

Region	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

Wohnungsbau in Deutschland von 1995 bis 2025 im Vergleich zum Wanderungssaldo



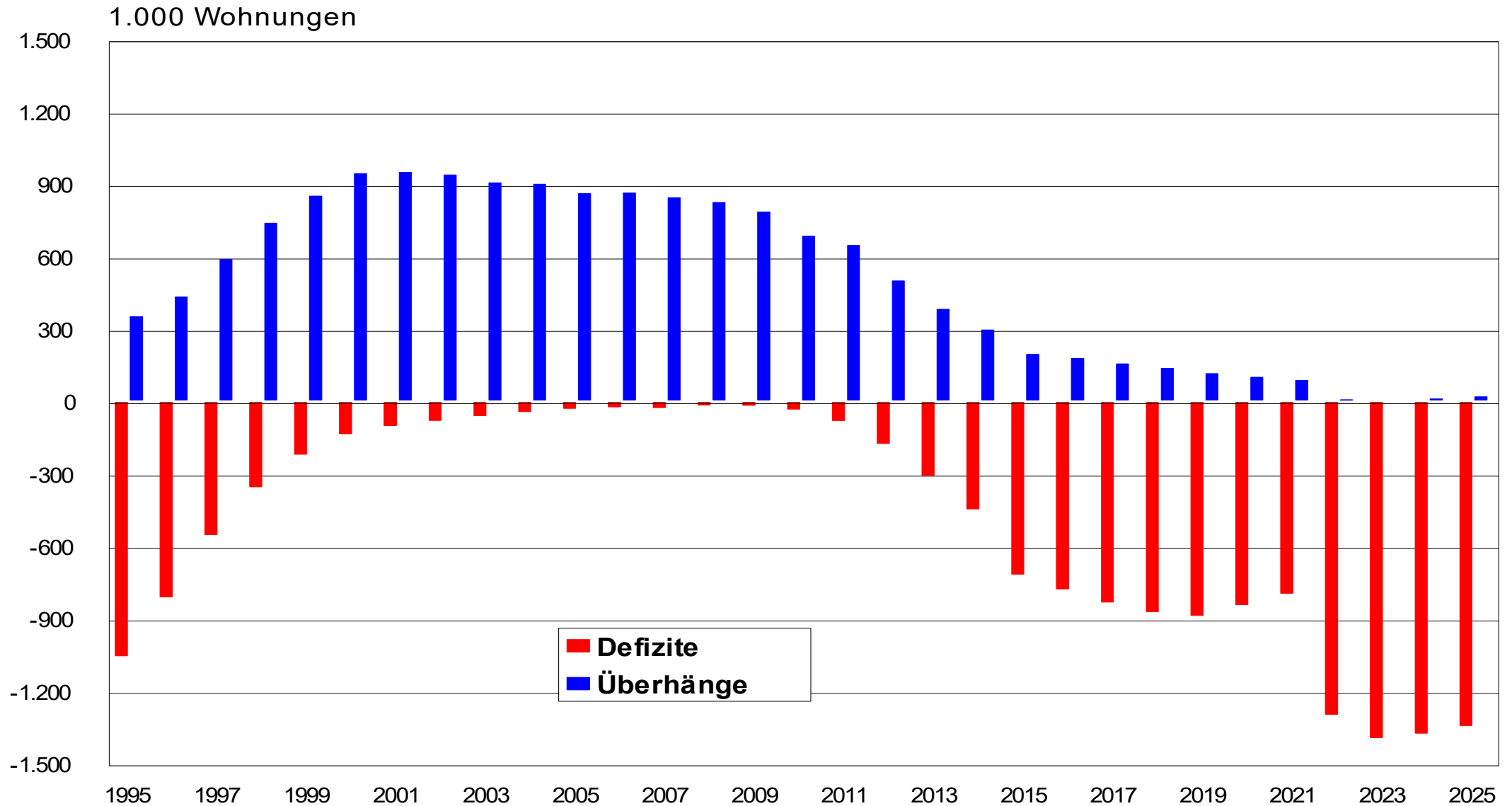
Wohnungsbestandsentwicklung nach Bundesländern von 1995 bis 2025 und der Leerstand 2022

Region	Wohnungen 1995	Wohnungen 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

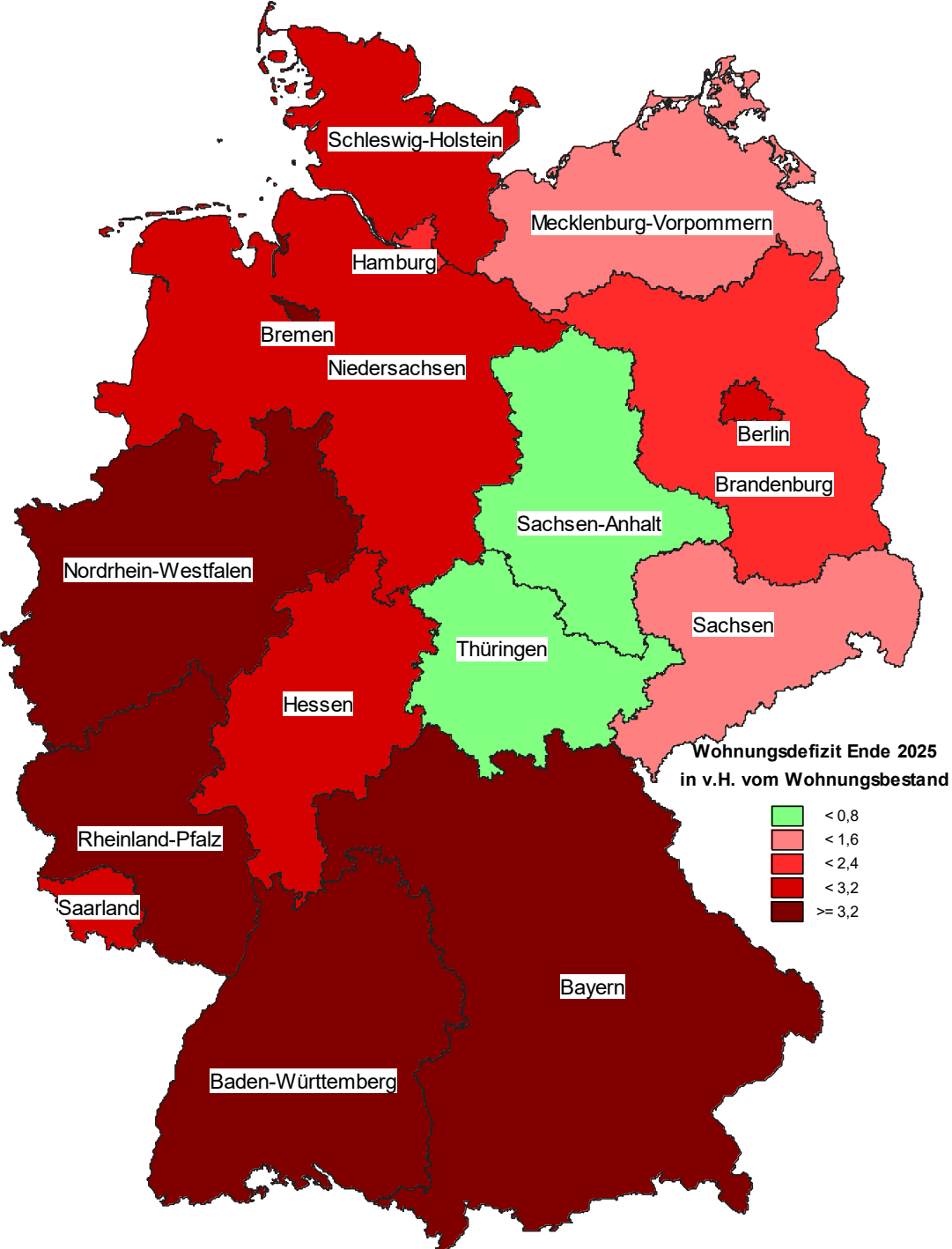
Haushaltsentwicklung in Deutschland von 1995 bis 2025

Region	Haushalte 1995	Haushalte 2025	1995 bis 2025 in v.H.	Haushaltsrückstau 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

Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Deutschland von 1995 bis 2025



Wohnungsdefizite nach Bundesländern Ende 2025



Wohnungsmarktsituation nach Bundesländern Ende 2025 bei unterschiedlichen Berechnungsansätzen

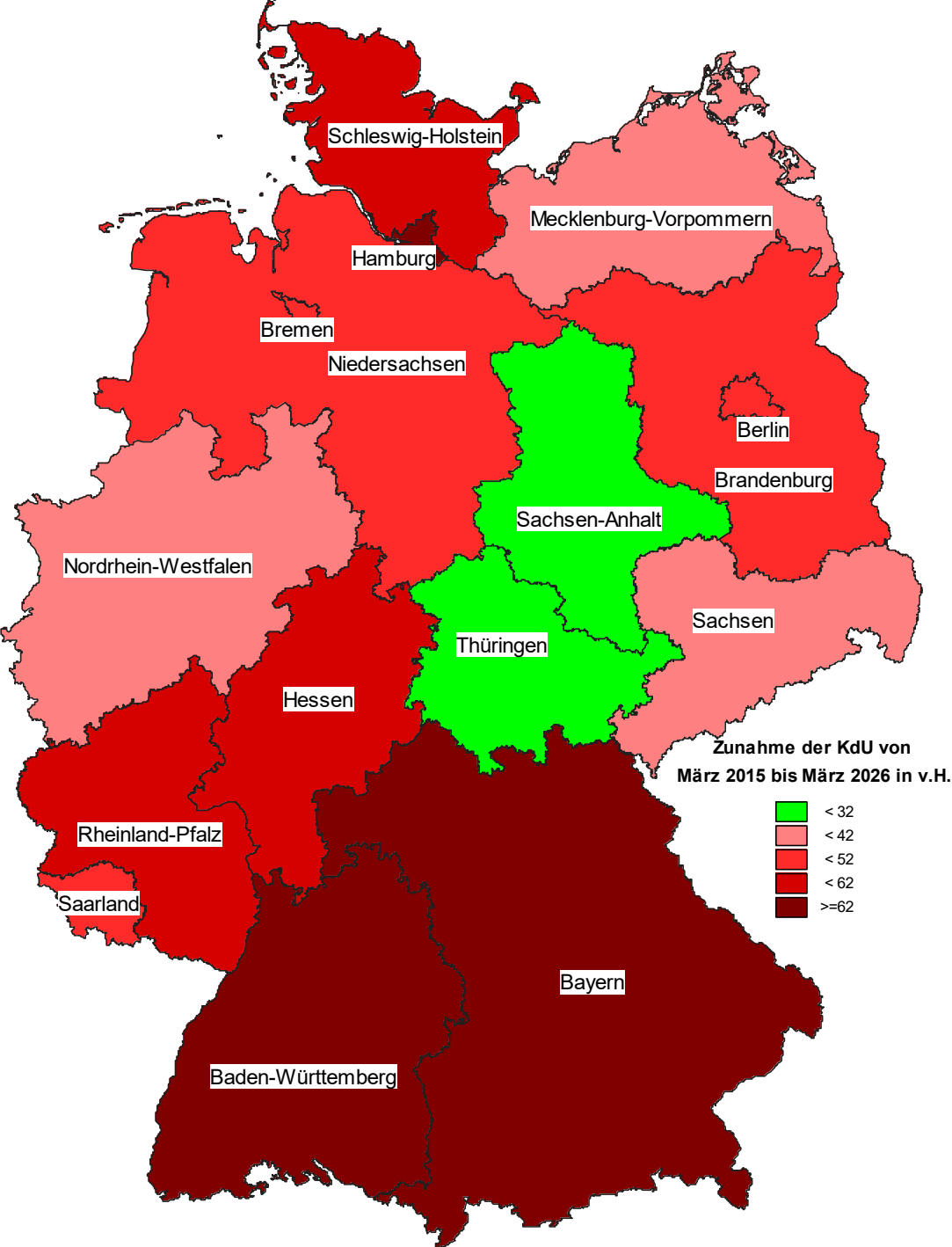
	Standardberechnung		Variante A		Variante B	
Region	Defizite	Überhänge	Defizite	Überhänge	Defizite	Überhänge
Schleswig-Holstein	44.000	0	28.000	4.000	26.000	5.000
Hamburg	23.000	0	18.000	0	16.000	0
Niedersachsen	123.000	3.000	71.000	8.000	59.000	14.000
Bremen	14.000	0	12.000	0	11.000	0
Nordrhein-Westfalen	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

Standardberechnung: Notwendiger Leerstand 3%; keine Berücksichtigung des Langzeitleerstands

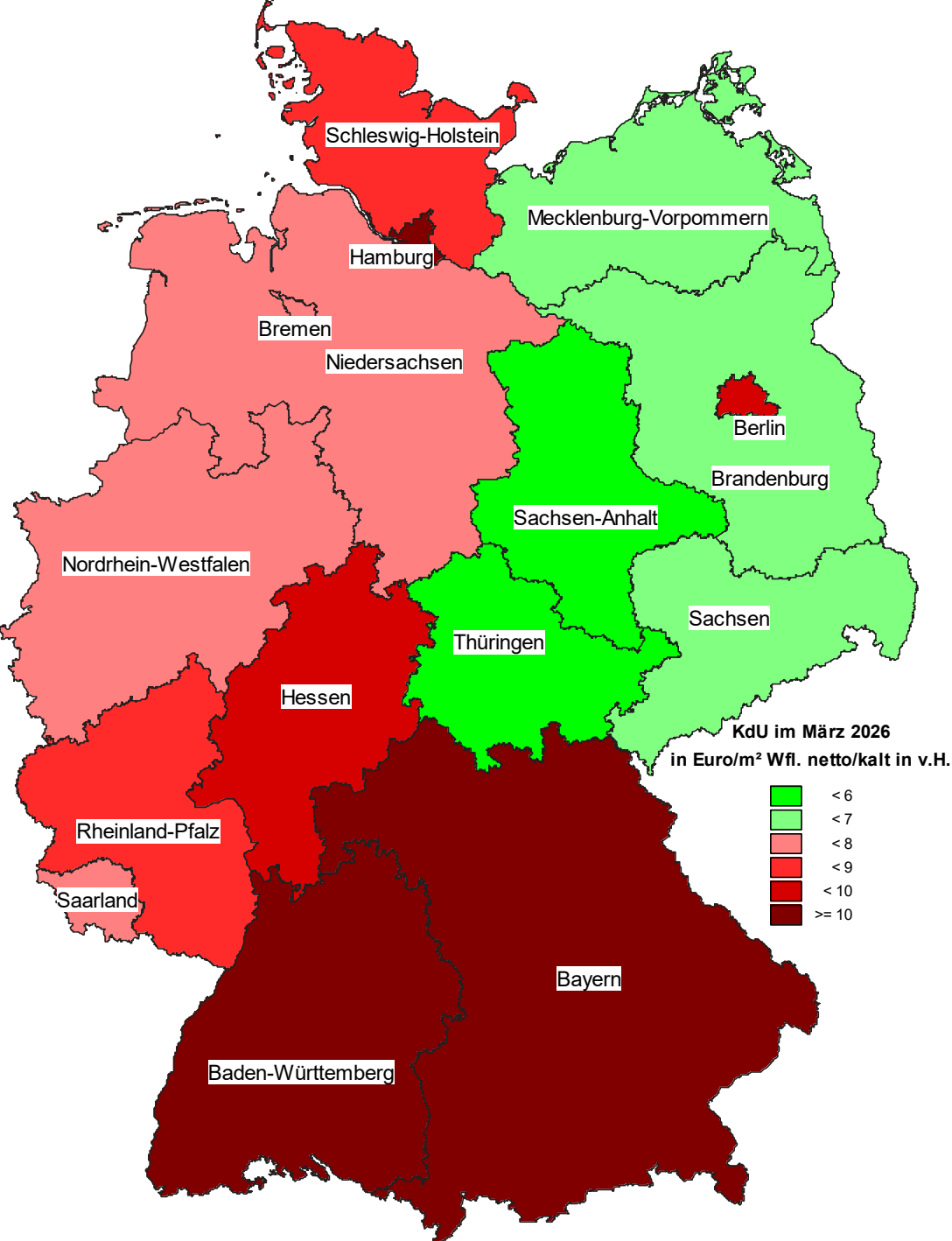
Variante A: Notwendiger Leerstand 2,5% in kreisfreien Städten, 1,5% in Kreisen; keine Berücksichtigung des Langzeitleerstands

Variante B: Notwendiger Leerstand wie Variante A; 20% des Langzeitleerstands in den Markt zurückgeführt

Entwicklung der Kosten der Unterkunft nach Bundesländern von März 2015 bis März 2026



Höhe der Kosten der Unterkunft
nach Bundesländern in Euro je
Quadratmeter (netto-kalt) im März
2026



Entwicklung der Kosten der Unterkunft sowie der Betriebs- und Heizkosten in Deutschland von März 2015 bis März 2026

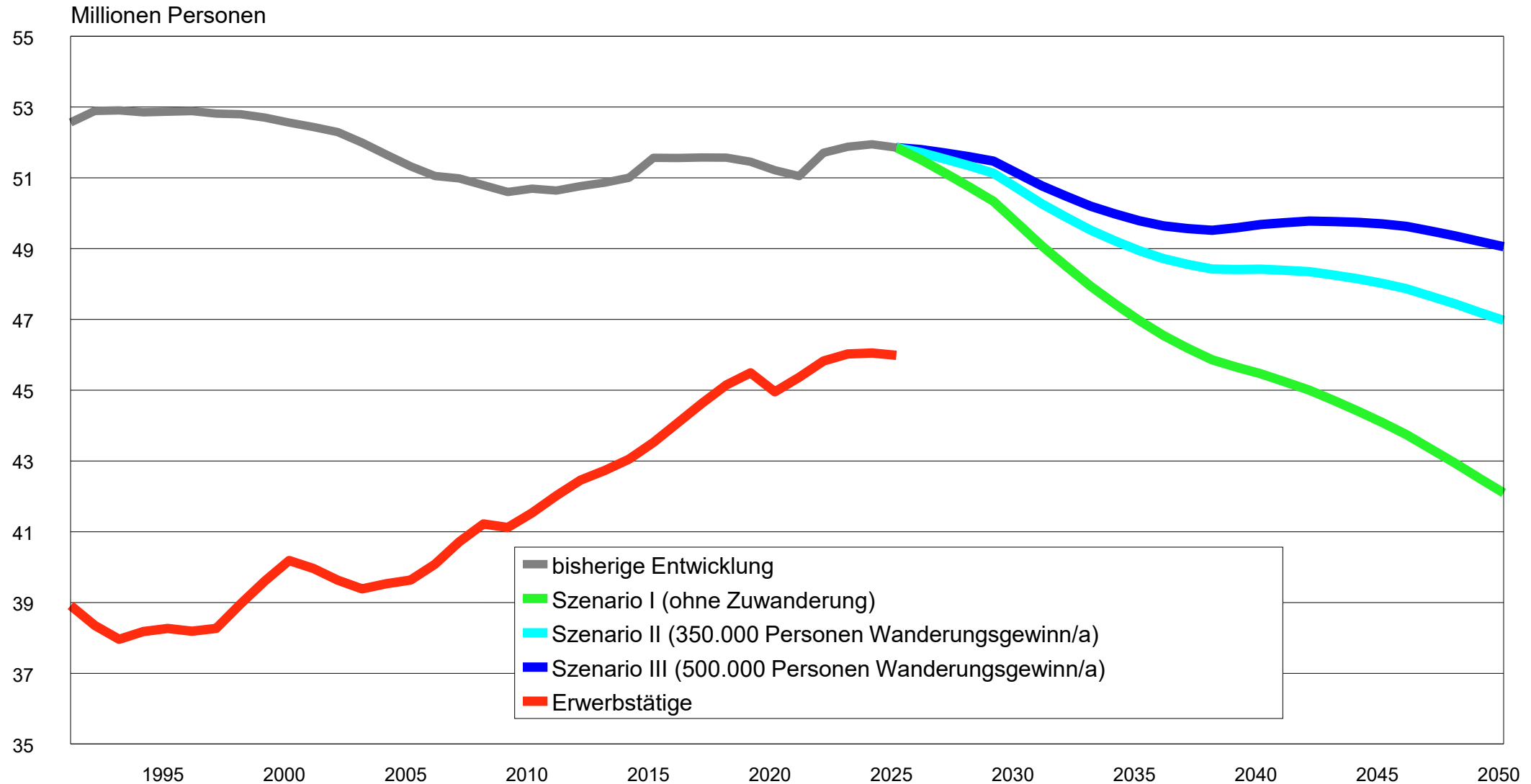
	KdU netto-kalt			Betriebskosten			Heizkosten		
	März 15	März 26	Zunahme	März 15	März 26	Zunahme	März 15	März 26	Zunahme
	Euro/m²	Euro/m²	in v.H.	Euro/m²	Euro/m²	in v.H.	Euro/m²	Euro/m²	in v.H.
Bundesland									
Schleswig-Holstein	5,69	8,84	55,4	1,35	1,88	39,3	1,29	1,88	45,7
Hamburg	7,22	15,48	114,4	1,90	2,24	17,9	1,29	1,73	34,1
Niedersachsen	5,20	7,80	50,0	1,22	1,77	45,1	1,12	1,66	48,2
Bremen	5,50	7,97	44,9	1,59	2,28	43,4	1,16	1,65	42,2
Nordrhein-Westfalen	5,41	7,55	39,6	1,62	2,20	35,8	1,16	1,65	42,2
Hessen	6,22	9,66	55,3	1,55	2,13	37,4	1,17	1,62	38,5
Rheinland-Pfalz	5,05	8,05	59,4	1,28	1,59	24,2	1,00	1,43	43,0
Baden-Württemberg	6,45	11,08	71,8	1,29	1,98	53,5	1,02	1,35	32,4
Bayern	6,56	11,22	71,0	1,25	1,77	41,6	1,14	1,63	43,0
Saarland	4,82	7,07	46,7	1,43	1,93	35,0	1,20	1,74	45,0
Berlin	6,19	9,13	47,5	1,56	2,23	42,9	1,01	1,87	85,1
Brandenburg	4,68	6,74	44,0	1,22	1,77	45,1	1,18	1,83	55,1
Mecklenburg-Vorpommern	4,75	6,27	32,0	1,14	1,67	46,5	1,21	1,78	47,1
Sachsen	4,45	6,09	36,9	1,13	1,71	51,3	1,18	1,87	58,5
Sachsen-Anhalt	4,36	5,68	30,3	1,14	1,65	44,7	1,18	1,77	50,0
Thüringen	4,53	5,91	30,5	1,12	1,60	42,9	1,15	1,88	63,5
Deutschland	5,53	8,49	53,5	1,41	1,99	41,1	1,14	1,68	47,4

Anstieg der Verbraucherpreise von März 2015 bis März 2026: 32 Prozent

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Rahmenbedingungen der weiteren Entwicklung

Wirtschaft: Entwicklung der Zahl an Erwerbsfähigen und Erwerbstätigen in Deutschland bis 2025 und der Erwerbsfähigen bei unterschiedlichen Wanderungsansätzen in der Perspektive bis 2050



Volkswirtschaft: Die Bundesregierung hat die zu erwartenden volkswirtschaftlichen Belastungen erkannt.

Das *Sondervermögen* „Infrastruktur“ wurde installiert und für die Militärausgaben oberhalb von einem Prozent des BIP wurde die Schuldenbremse ausgesetzt.

Damit wurde die Finanzierung von Investitionen in Infrastruktur und Sicherheit abgesichert.

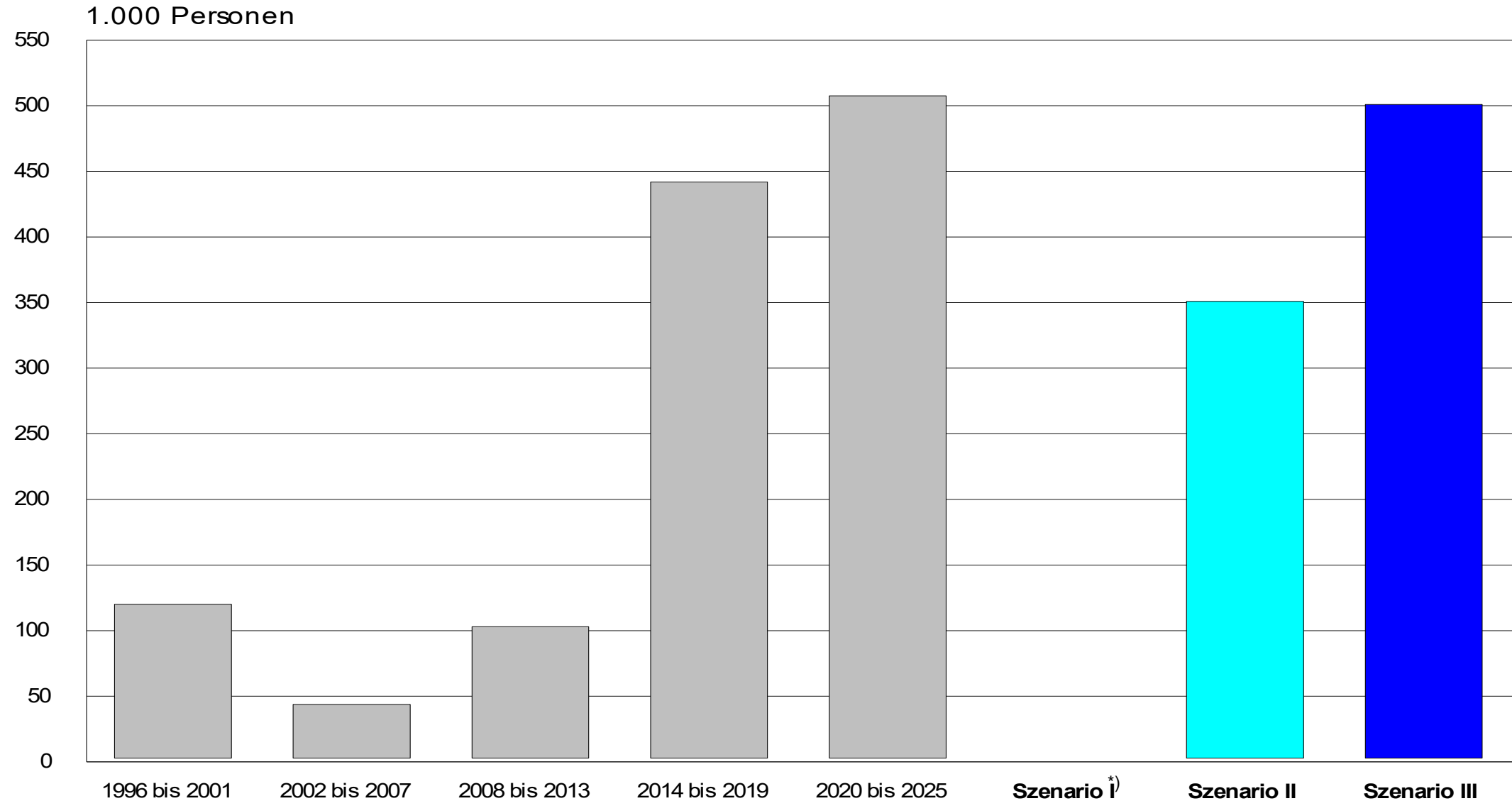
Nicht abgesichert wurde die konkrete Umsetzung der Investitionen.

Verwendung des Bruttoinlandproduktes 2025

Privater Konsum	2.372 Mrd. Euro	53,1 %
Staatskonsum	1.006 Mrd. Euro	22,5 %
Bruttoinvestitionen	985 Mrd. Euro	22,0 %
Außenbeitrag	107 Mrd. Euro	2,4 %
Summe	4.470 Mrd. Euro	100 %

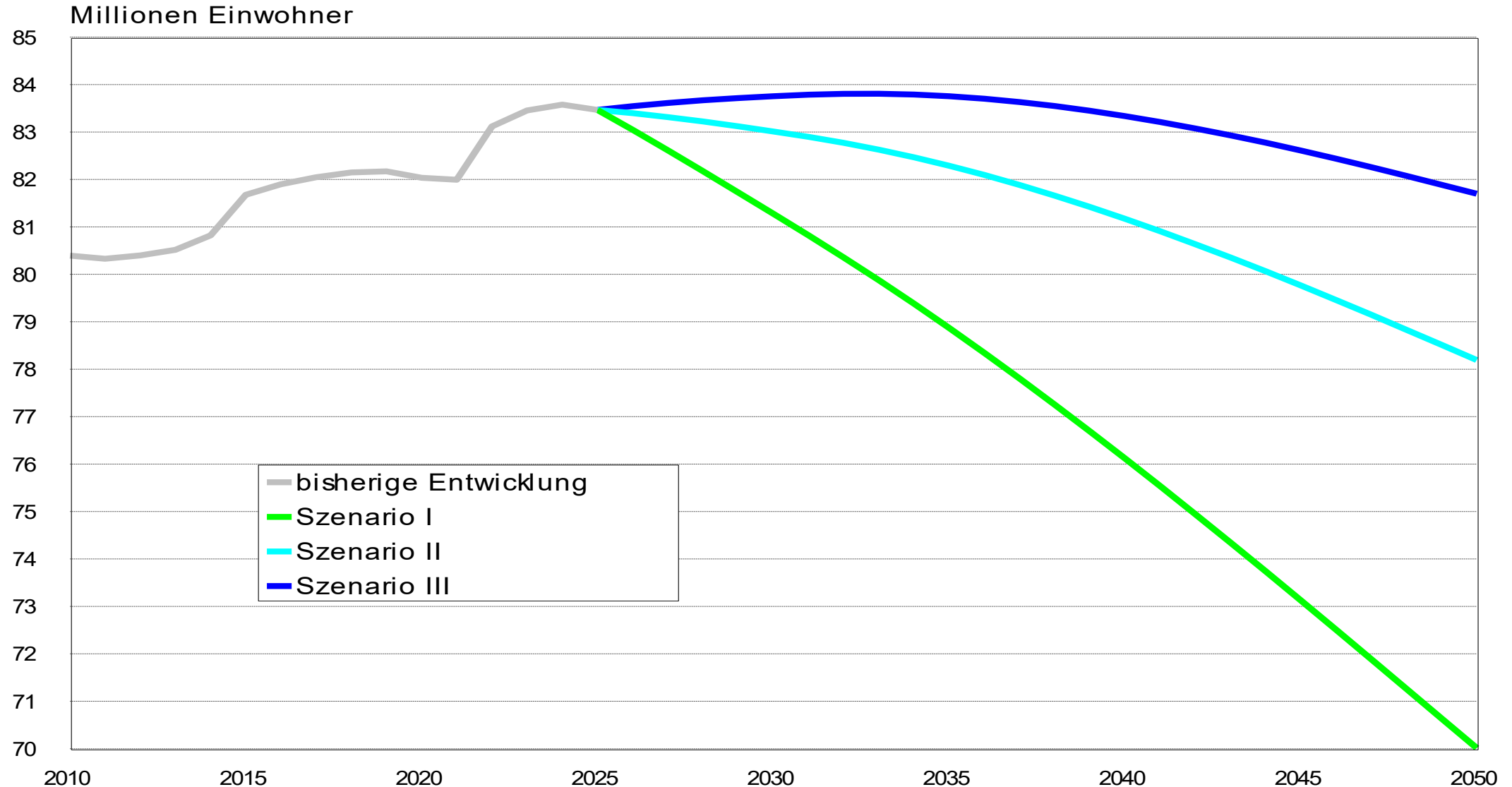
Perspektiven bis 2050

Jährliche Wanderungssalden Deutschlands in fünf Vergangenheitszeiträumen und die Ansätze für die drei Szenarien

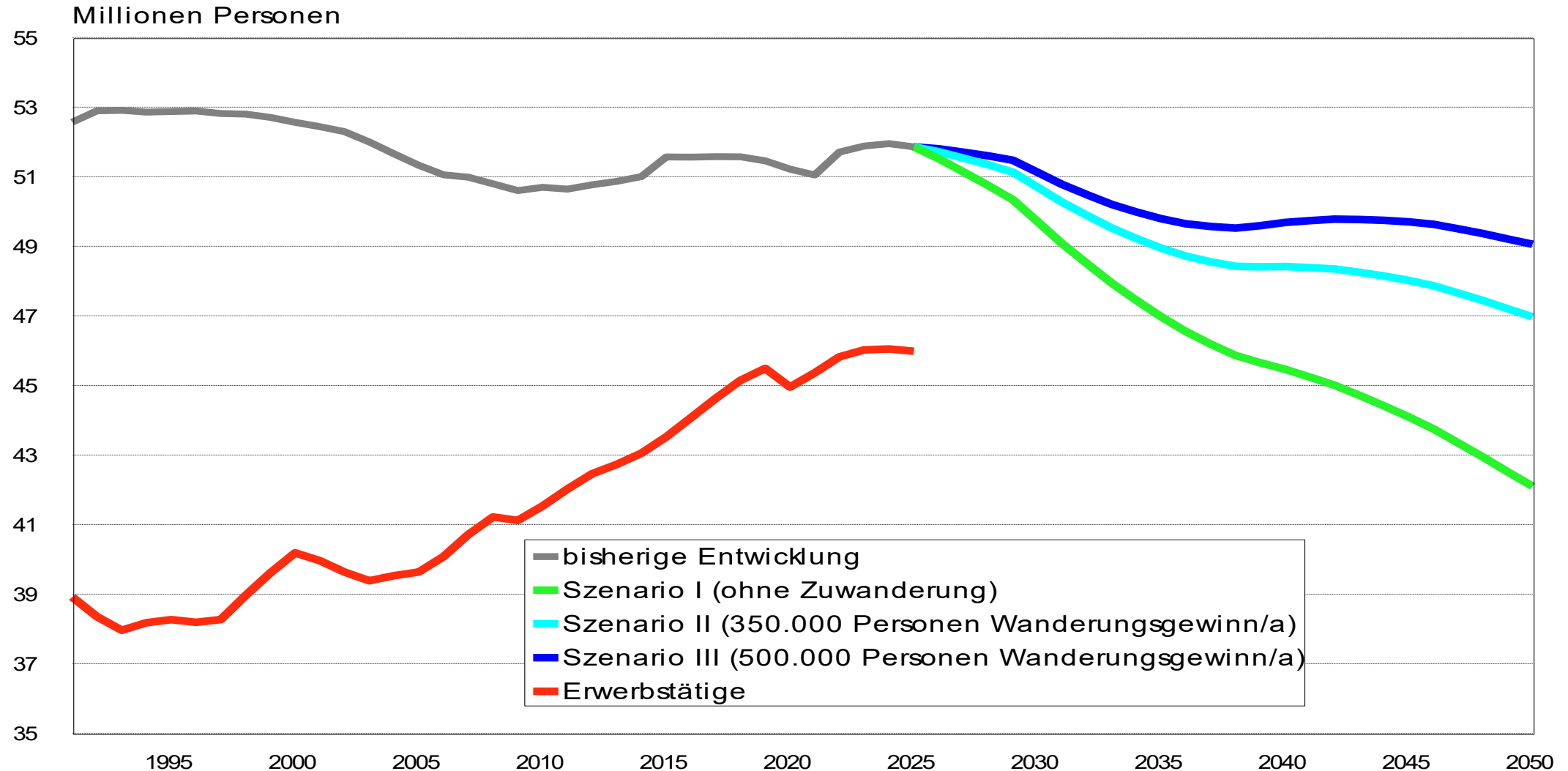


^{*)} In Szenario I ist der Wanderungssaldo ausgeglichen

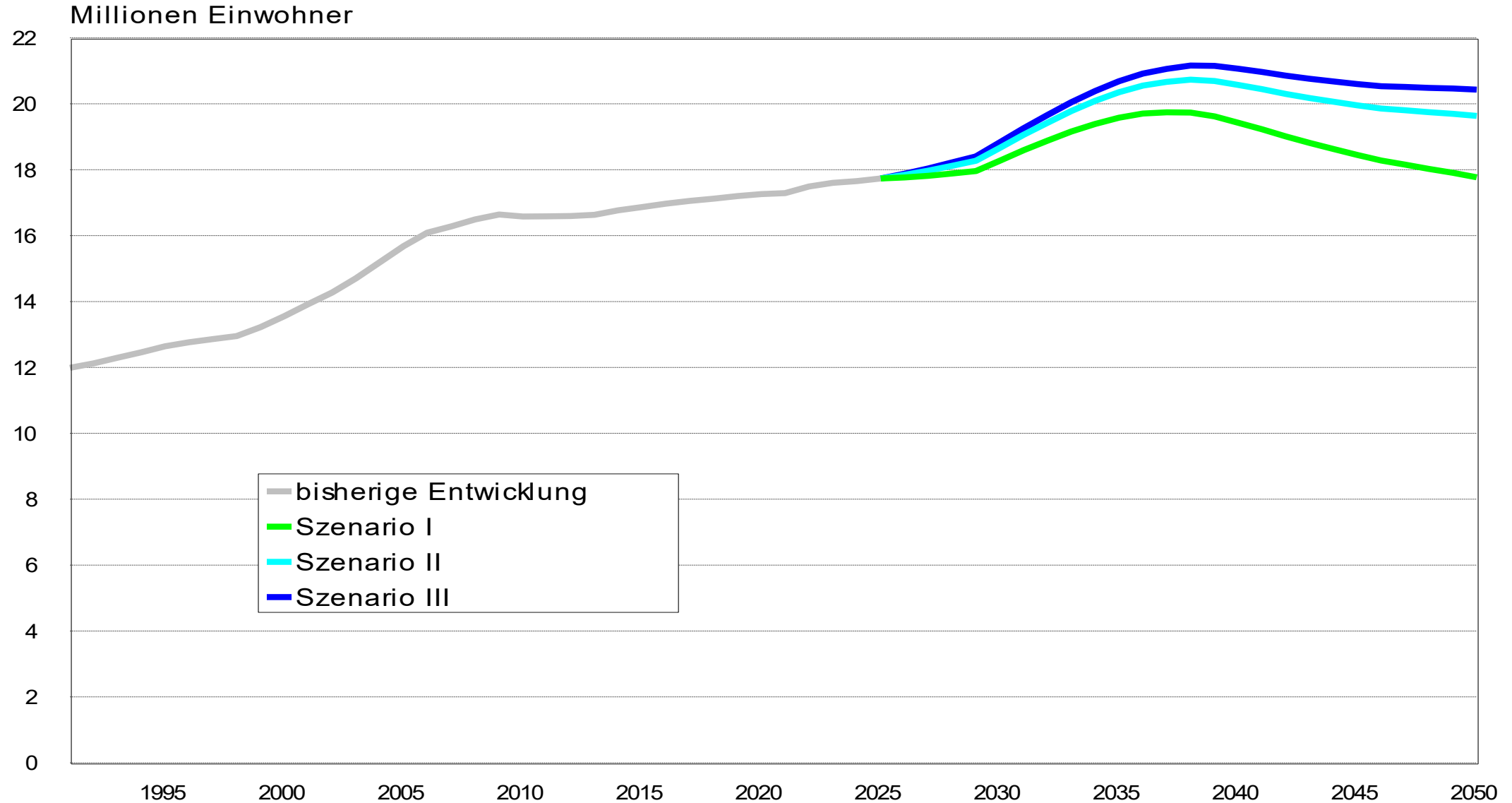
Entwicklung der Gesamtbevölkerung Deutschlands bis 2025 und in den drei Szenarien bis 2050



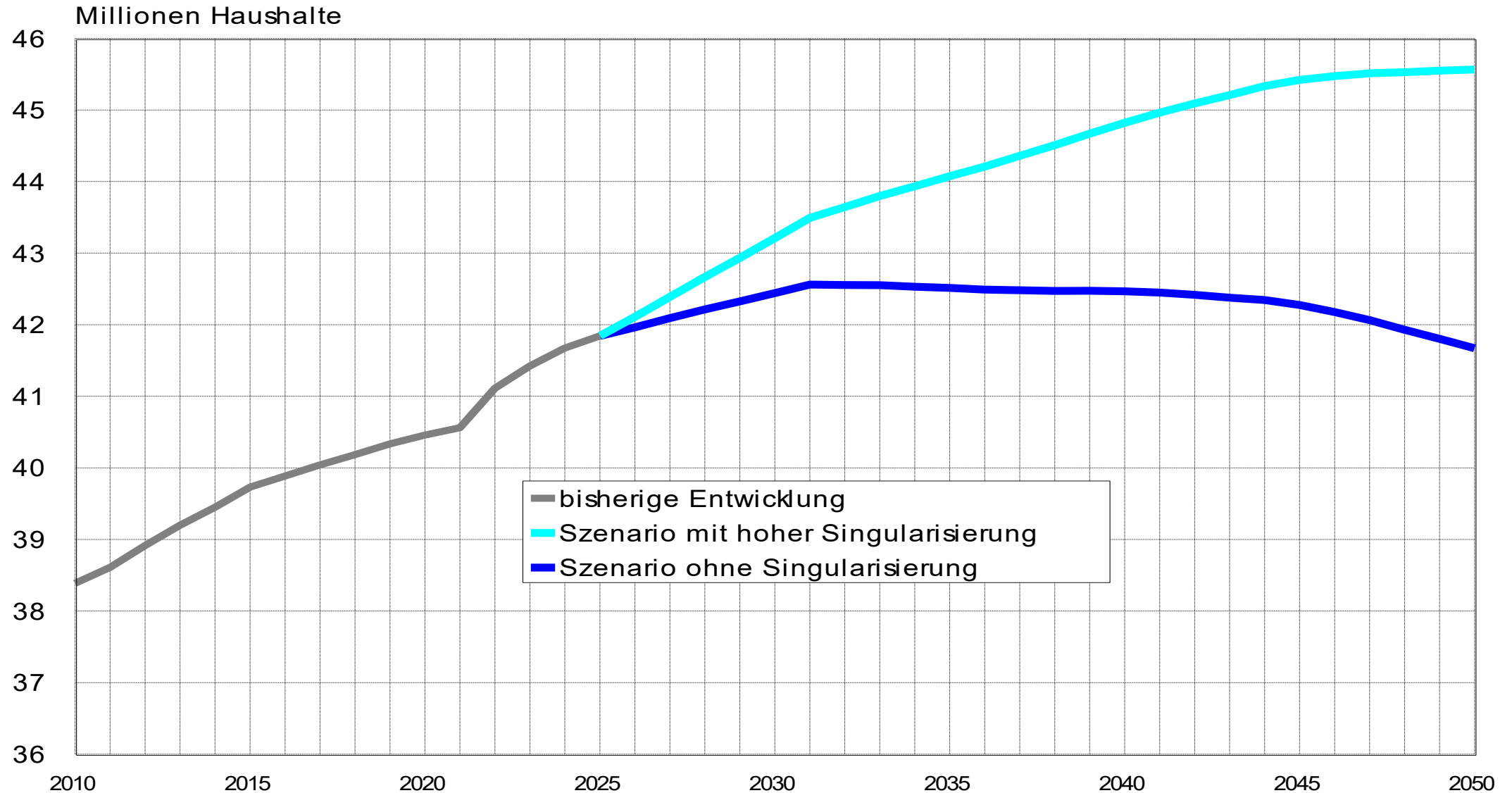
Entwicklung der Altersgruppe „18 Jahre bis zum Erreichen des Ruhestandsalters“ in Deutschland bis 2025 und in den drei Szenarien bis 2050 sowie die Entwicklung der Erwerbstätigen bis 2025



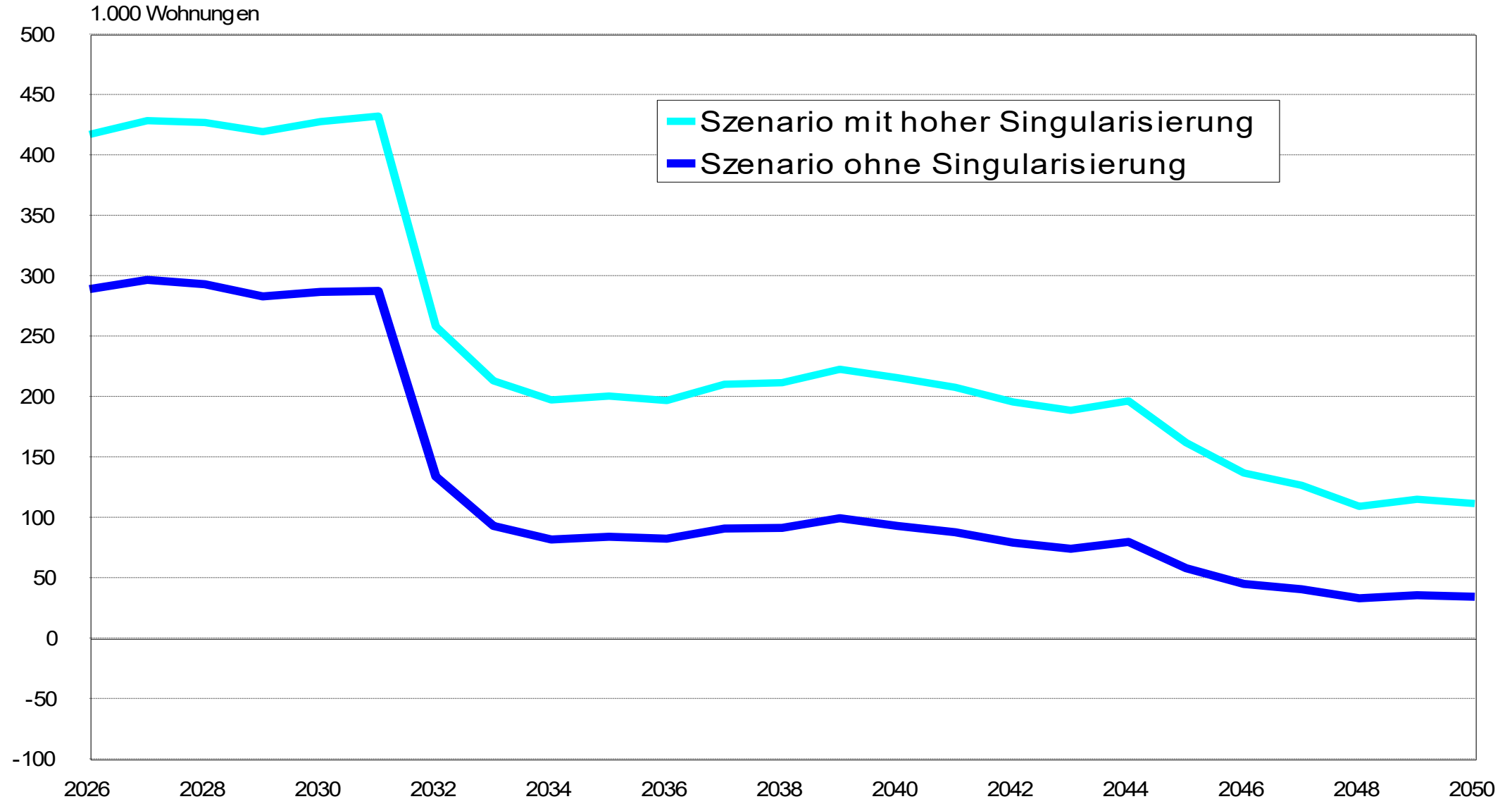
Entwicklung der Altersgruppe „Ruhestandsalter und älter“ in Deutschland bis 2025 und in den drei Szenarien bis 2050



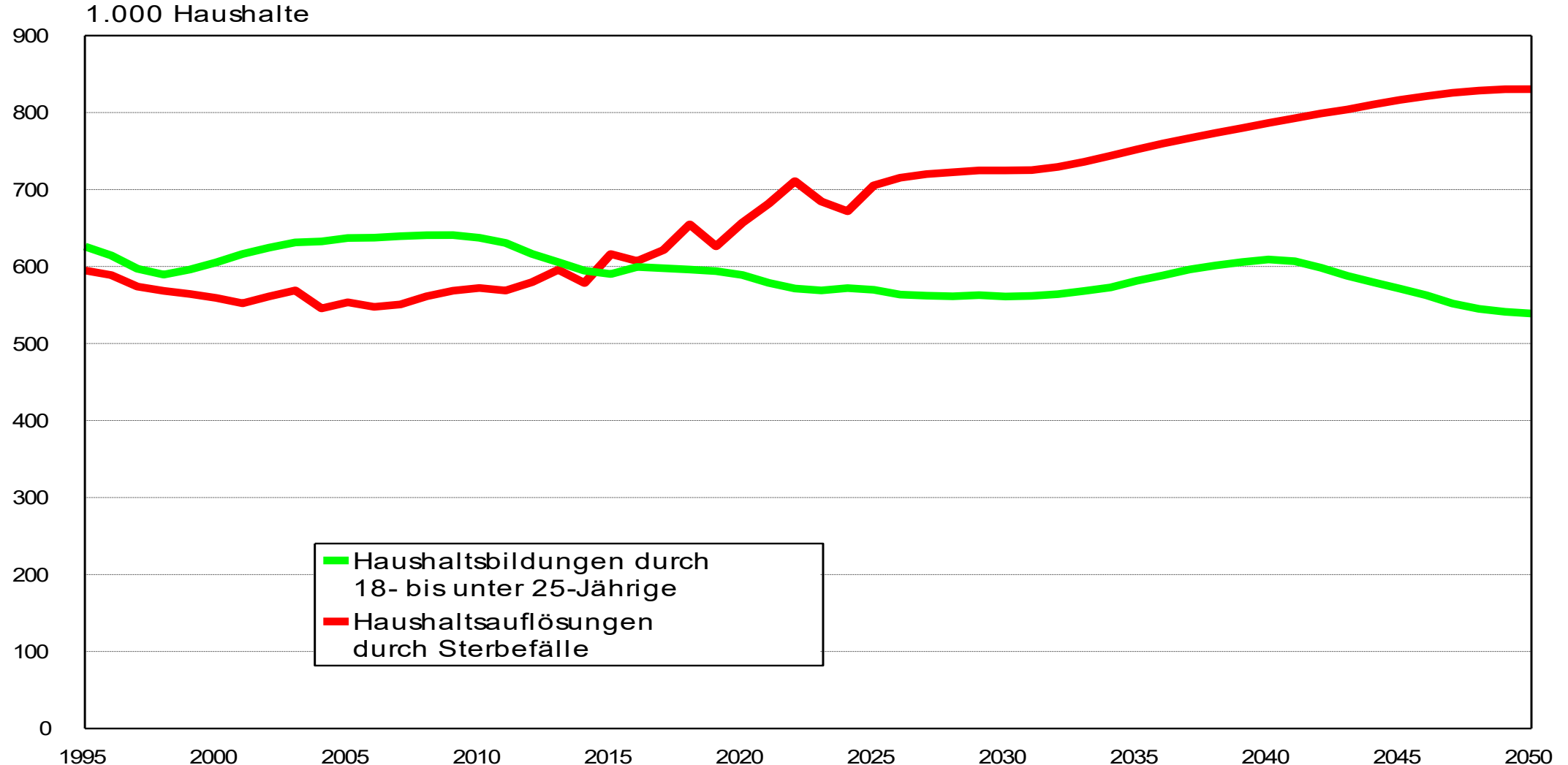
Haushaltsentwicklung in Deutschland bis 2025 und in Szenario II bis 2050



Wohnungsbedarf in Deutschland in Szenario II von 2026 bis 2050



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

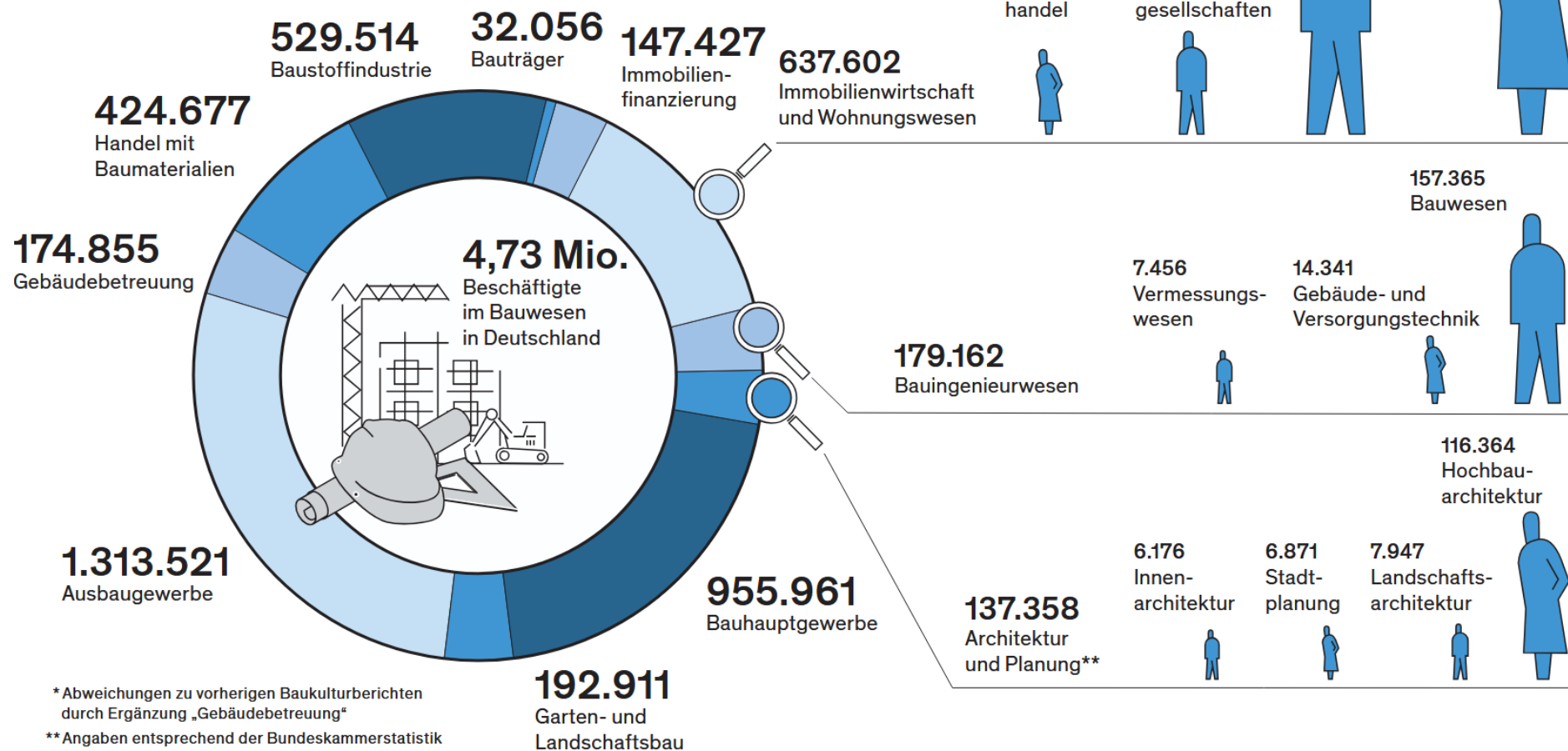


Die Bedeutung der Bau- und Immobilienbranche

Arbeitgeber Bauen

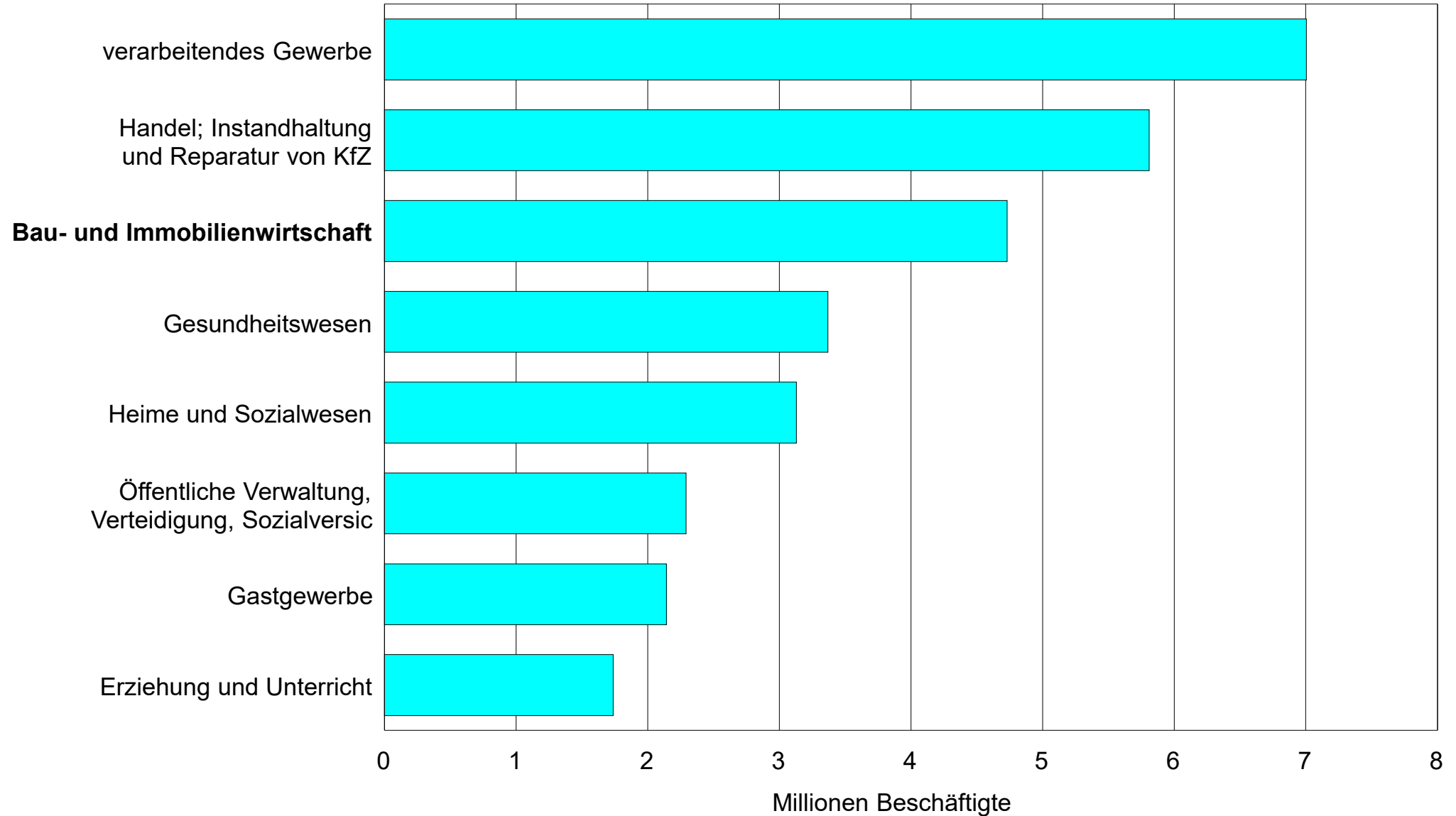
Gesamtbeschäftigte ausgewählter Berufe des Planens und Bauens in Deutschland 2024*

Quellen: BAK 2024; Bundesagentur für Arbeit 2025; ZIA 2025



Grafik: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes

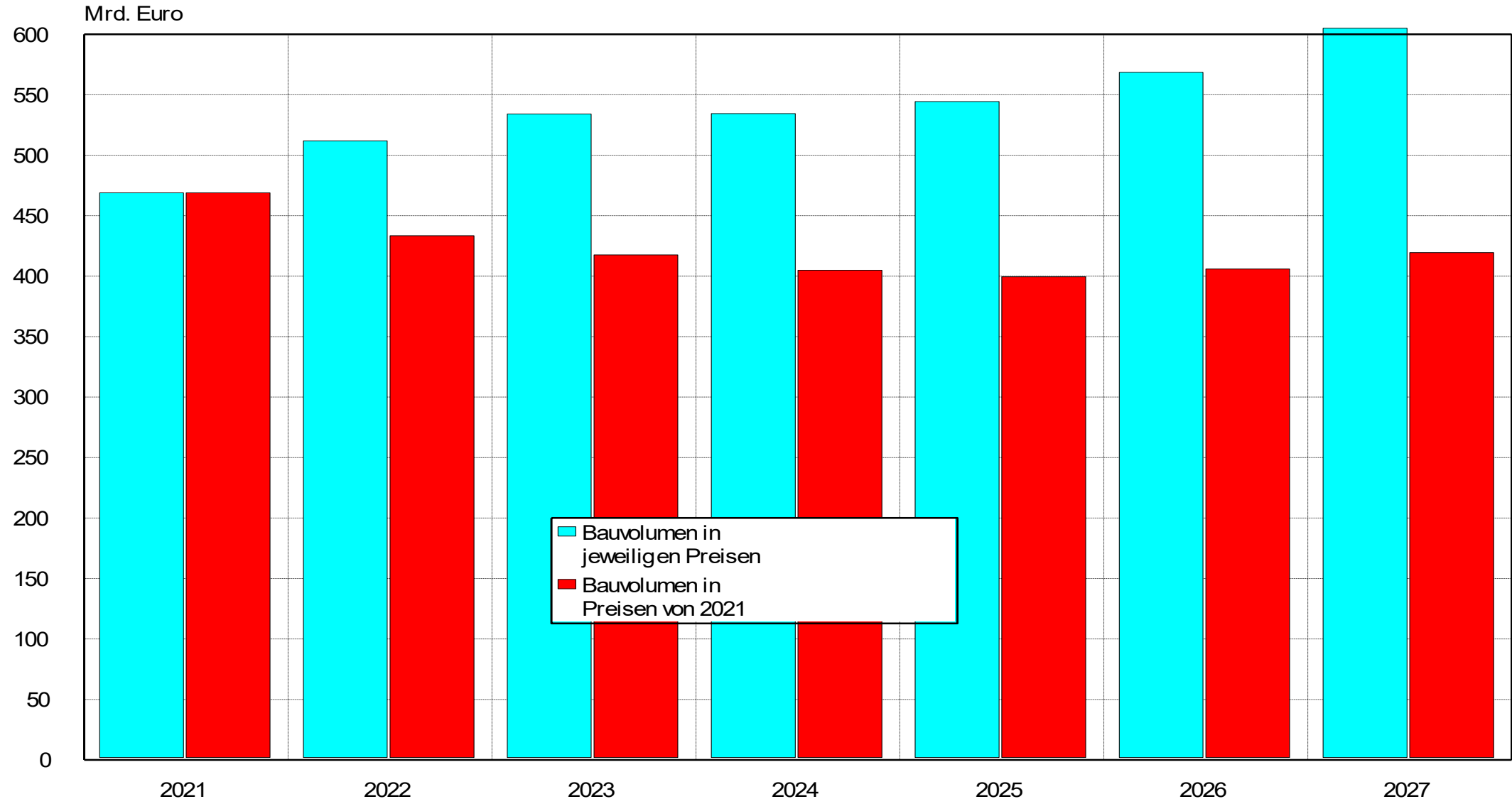
Beschäftigung*) in der Bau- und Immobilienbranche im Vergleich



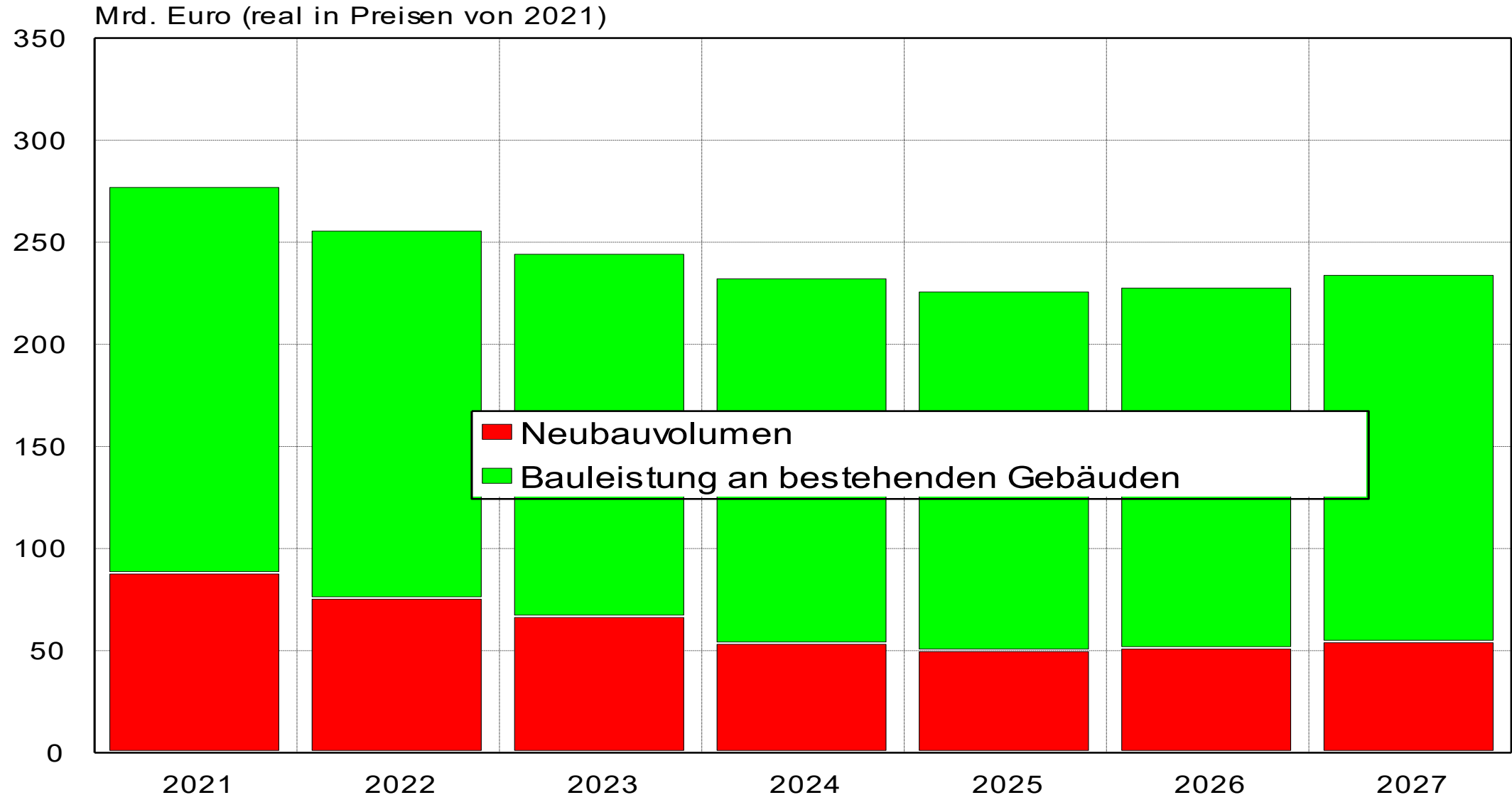
*) Einschließlich der geringfügig Beschäftigten

Quelle: Bundesstiftung Baukultur; Statistisches Bundesamt

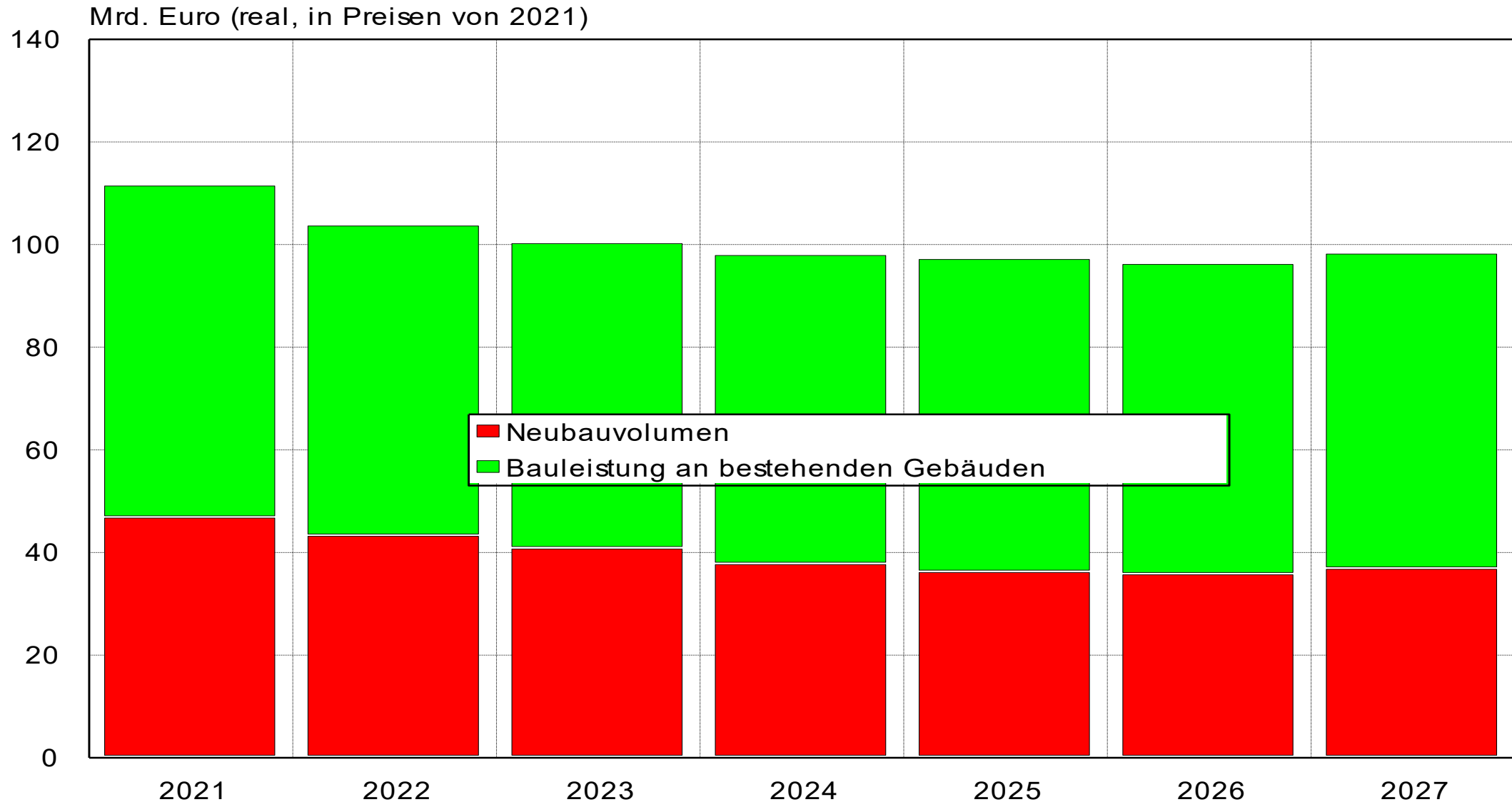
Entwicklung des Bauvolumens von 2021 bis 2026



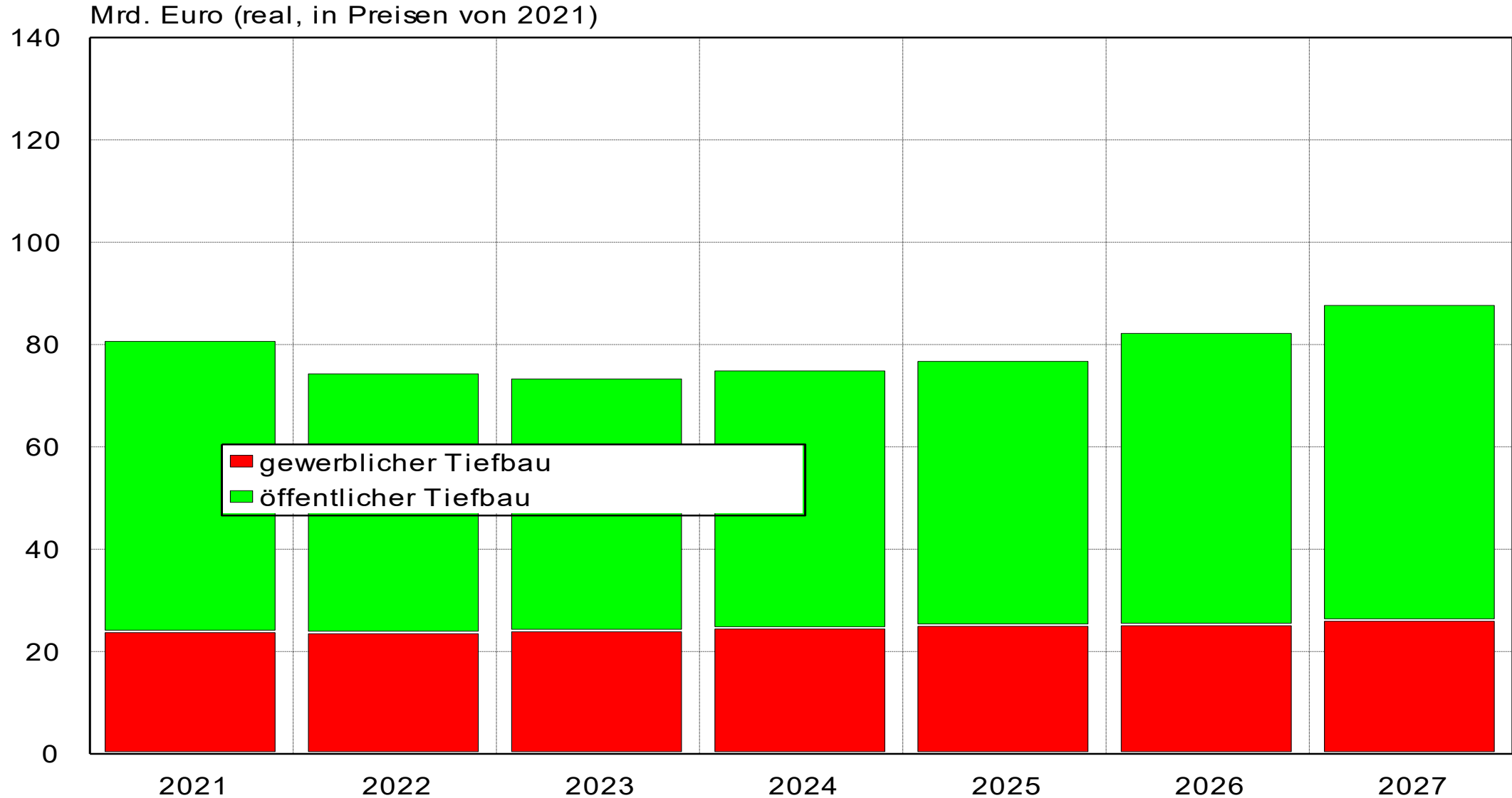
Entwicklung des realen Wohnungsbauvolumens von 2021 bis 2027



Entwicklung des realen Bauvolumens im Nichtwohnungsbau von 2021 bis 2027



Entwicklung des realen Bauvolumens im Tiefbau von 2021 bis 2027

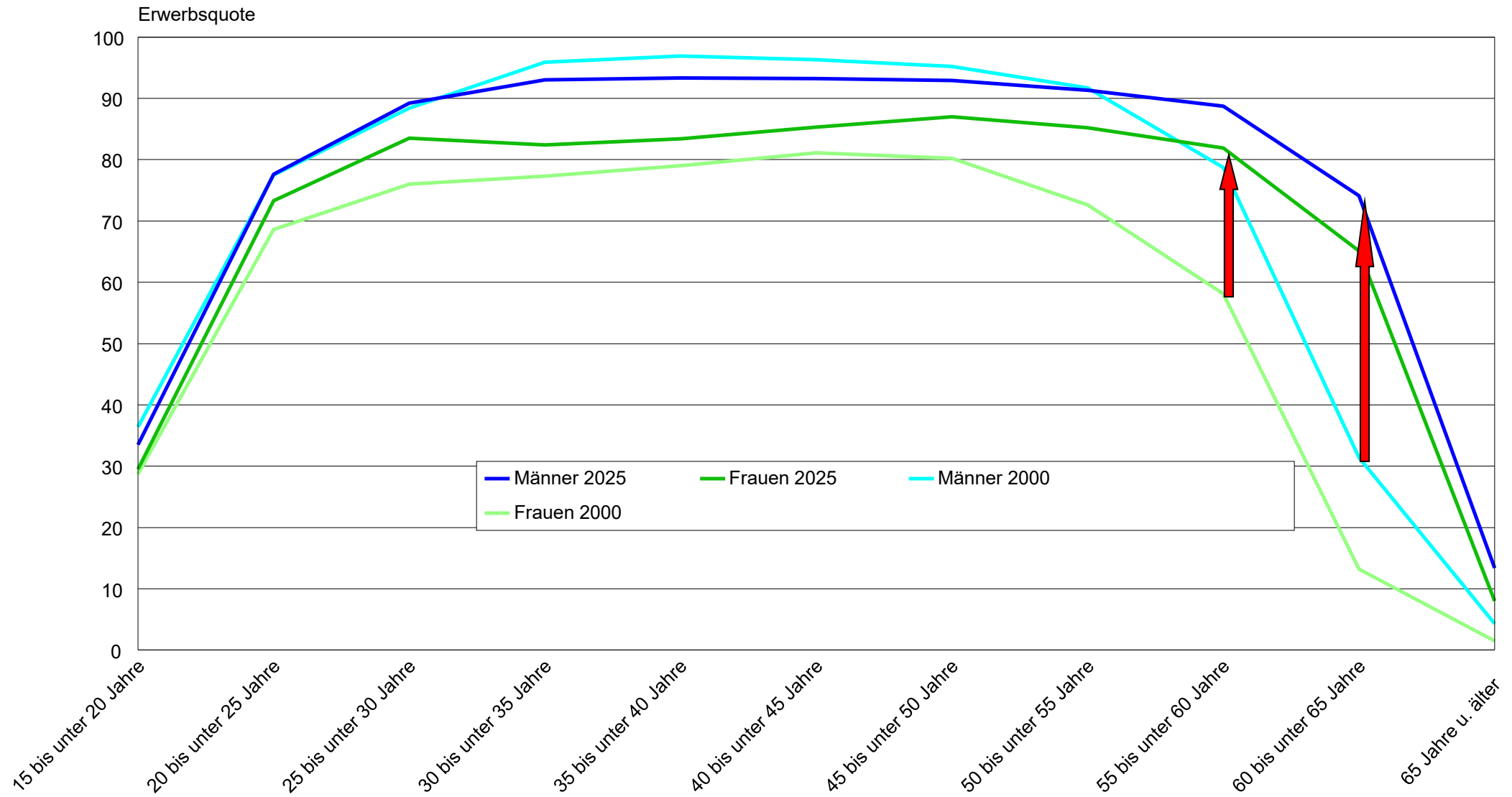


Wohnungsknappheit als Wachstumsbremse

Entwicklung der Beschäftigten und der Erwerbsfähigen von 1995 bis 2010 und von 2010 bis 2025

	Entwicklung der Beschäftigten		Entwicklung der Erwerbsfähigen	
	1995 bis 2010	2010 bis 2025	1995 bis 2010	2010 bis 2025
Region	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

Erwerbsquoten von Männern und Frauen in den Jahren 2000 und 2025



Wohnungsknappheit als Wachstumsbremse

- In den nächsten zwölf Jahren gehen in jedem Jahr 400.000 mehr Menschen in den Ruhestand, als aus der einheimischen Bevölkerung ins Erwerbsleben hineinwachsen.
- Ohne Zuwanderung können vorhandene Arbeitsplätze nicht besetzt werden.
- Wir arbeiten nicht zu wenig, wir sind zu wenige, die arbeiten können.
- Ein vollständiger Ausgleich der verloren gehenden Erwerbsfähigen scheint kaum möglich.
- Wir brauchen neben der Zuwanderung auch erhebliche Rationalisierungsinvestitionen, wenn der Wohlstand gehalten werden soll.
- Zusätzlich erweist sich der Wohnungsmangel in den wirtschaftlich starken Regionen vor allem in Baden-Württemberg, Bayern und Hessen sowie den Stadtstaaten Berlin und Hamburg als Wirtschaftsbremse.
- Umzüge innerhalb Deutschlands werden durch fehlende oder nur zu einem für viele Menschen nicht bezahlbaren Preis verfügbare Wohnungen verhindert. Arbeitsplätze können nicht besetzt werden.

Ansätze zur Berechnung der volkswirtschaftlichen Effekte

- Der Rückgang der Bautätigkeit hat sich letztlich eingestellt, weil in Deutschland zu teuer gebaut wird und bei dem vorherrschenden Preisniveau Wohnungen entstehen, die von einem Großteil der Bevölkerung nicht getragen werden können.
- Eine Aufrechterhaltung der Bautätigkeit wäre nur mit dem Übergang zu „preiswerterem“ Bauen möglich gewesen.
- Bewertet wurden die Rückgänge deshalb mit fiktiven Herstellkosten von 3.500 Euro je m²-Wohnfläche im Mehrfamilienhausbau und 3.600 Euro je m²-Wohnfläche im Ein- und Zweifamilienhausbau.
- Diese Werte wurden auf der Länderebene korrigiert um die Abweichung des jeweiligen Bundeslandes vom Bundesdurchschnitt bei den statistisch ausgewiesenen Kosten des Bauwerks (KG 300, 400).
- Zur Berechnung der Grunderwerbssteuer wurden die für 2025 statistisch ausgewiesenen Kosten baureifer Grundstücke herangezogen. Je m²-Wohnfläche wurde im Geschosswohnungsbau eine Grundstücksfläche von 0,6 m² angesetzt, im Ein- und Zweifamilienhausbau eine Grundstücksfläche von 2,8 m².
- Die „verlorenen“ Gehälter, Sozialabgaben und Einkommensteuern beruhen ausschließlich auf dem Anteil der Arbeitnehmergehälter am Produktionswert des Baus, also ohne die Vorleistungsstufen und ohne die volkswirtschaftliche Wirksamkeit der Konsumausgaben.

Unmittelbare Wohlstandverluste durch den Rückgang des Wohnungsbaus von 2023 bis 2025

	Rückgang der Bautätigkeit		Umsatzverlust in Mrd. Euro		Steuerverluste in Mrd. Euro	
Gebäudetyp	Wohnungen	Wohnfläche	brutto	netto	Umsatz	Grunderwerb
Ein- und Zweifamilienhäuser	-38.124	-5.472.000	-19,6	-16,4	-3,1	
Mehrfamilienhäuser	-46.496	-3.576.000	-12,4	-10,4	-2,0	
Summe	-84.620	-9.048.000	-32,0	-26,8	-5,1	-1,9

Da die Baubranche kaum Importe aufweist, entspricht der Nettoumsatz annähernd der inländischen Wertschöpfung. Der Wohnungsbaurückgang allein hat damit bei sehr vorsichtiger Rechnung unmittelbar zu einer Einbuße beim Bruttoinlandprodukt von gut 0,6 Prozentpunkten geführt

Rückgang des Wohnungsneubaus von 2023 bis 2025 nach Bundesländern

	Rückgang des Neubaus		Rückgang der Wohnfläche	
	EZFH	MFH	EZFH	MFH
Bundesland	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

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

	verlorener Umsatz		
	Grundstücke	Bauumsatz brutto	Bauumsatz netto
Bundesland	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

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

	verlorene Einnahmen des Staates und der Sozialversicherungen				Löhne u. Gehälter
	Umsatzst.	Grunderwerbst.	Einkommenst.	Sozialabgaben	der Beschäftigten
Bundesland	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

Wohnungsknappheit als Wachstumsbremse

- Weitere Einbußen an Wirtschaftsleistung entstehen, weil Arbeitsplätze nicht besetzt werden können und weil Menschen wegen der Wohnungsknappheit unter ihren Möglichkeiten liegende Jobs ausüben.
- Wie viele der 1,15 Millionen offenen Stellen gegenwärtig wegen des Wohnungsmangels nicht zu besetzen sind, kann kaum abgeschätzt werden.
- 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.
- Weiterhin werden die für die Arbeitsmärkte benötigten Zuwanderer nur kommen, wenn sie hier auch wohnen können.
- 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.
- Ohne die Lösung der Wohnungsfrage wird Deutschland nur sehr schwer wieder auf einen dauerhaften und nachhaltigen Wachstumspfad zu führen sein.

Fazit

Fazit

- Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Bau- und Immobilienwirtschaft wird regelmäßig unterschätzt.
- Mit der Beschäftigung von 4,7 Millionen Menschen gibt die Branche mehr als doppelt so vielen Menschen Arbeit wie das gesamte Gastgewerbe.
- Wir stehen in der Geschichte der Bundesrepublik erstmals in einer Situation, in der eine sehr große Zahl an Wohnungen fehlt und gleichzeitig der Wohnungsbau zurückgeht. Eine Verbesserung der Situation ist nicht absehbar.
- Parallel zu dieser Entwicklung gehen jetzt und in den kommenden zwölf Jahren jährlich 400.000 mehr Personen in den Ruhestand, als junge Menschen ins Erwerbsleben nachrücken.
- Wenn auch nur ein Teil dieser Verluste an Erwerbsfähigen durch Zuwanderer ersetzt werden soll, dann muss dieses Land die Wohnungsfrage lösen, denn Menschen werden nur zu uns kommen, wenn sie hier auch wohnen können.
- Die unmittelbaren Folgen des Rückgangs des Wohnungsbaus können mit einem BIP-Verlust von mindestens 0,6 Prozent beziffert werden.
- Hinzu kommen die bereits laufenden Wachstumsverluste durch nicht zu besetzende Arbeitsplätze, so dass der gesamte Wohlstandsverlust mit einem Prozent des BIP eher unterschätzt wird.
- Ohne die Lösung der Wohnungsfrage werden viele Ansätze zur Generierung von Wachstum im Keim erstickt.
- Die Lösung der Wohnungsfrage muss als zentrale strategische Aufgabe der Bundesregierung verstanden werden, wenn dieses Land wieder einen Wachstumspfad einschlagen soll.