

WOHNUNGSMANGEL IN DEUTSCHLAND - VERSUCH EINER QUANTIFIZIERUNG

Whitepaper - Febr. 2026



Prof. em. Dr. oec. Dr. h.c.
Hanspeter Gondring FRICS

Plausibilisierung bisheriger Veröffentlichungen - eine Analyse

Es kursieren verschiedene Aussagen über den Wohnungsmangel in Deutschland:
Als Beispiele sind zu nennen:

- **550 Tsd. Wohnungen:** Studie Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ (Bundesverband Baustoffhandel, Caritas, Deutscher Mieterbund u.a.)
- **780 Tsd. Wohnungen:** ZIA-Prognose „Wohnungsmangel“
- **1.200 Tsd. Wohnungen:** Pestel-Institut

Diese Ergebnisse weichen erheblich voneinander ab, was auf unterschiedliche Annahmen für die Berechnungen zurückzuführen ist. Gleichwohl sind die o.g. Aussagen über den Wohnungsmangel wenig plausibel. Der seit 20 Jahren mehr oder weniger starke Preisauftrieb im Wohnungsimmobiliemarkt lässt sich aufgrund seiner Dauer und seiner Kontinuität nicht mit einem Wohnungsmangel zwischen 500 Tsd. bis 900 Tsd. Wohnungen in Deutschland hinreichend erklären, d.h. der Wohnungsmangel muss deutlich höher sein als die immer wieder kolportieren Werte.

Grundsätzlich gibt es bei der Berechnung des Wohnungsmangels keine „richtigen“, absoluten Werte, sondern nur plausible, der Realität nahekommende, wahrscheinliche Werte. Die nachfolgende Modellrechnung versucht, eine logisch nachvollziehbare Berechnung des bestehenden Wohnungsmangels durchzuführen.

Modellrechnung

Es sind zwei zentrale Fragen zu beantworten:

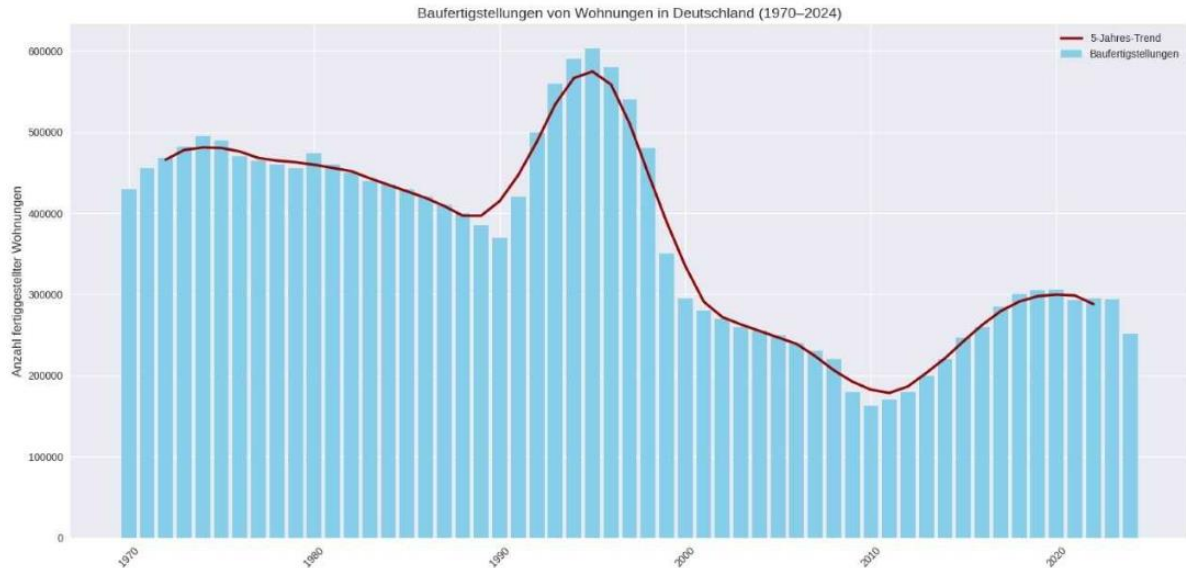
- A. Die Berechnung des Mittelwertes aus der Vergangenheit als Zielgröße für die jährlich erforderlichen Baufertigstellungen (Soll-Baufertigstellungen pro Jahr). Welcher Zeitraum ist für die Durchschnittswert-Ermittlung geeignet?
- B. Bestimmung des Zeitraums, in dem der Mangel anhand bestimmter wirtschaftlicher Indikatoren entstanden ist. Ab wann ist ein Wohnungsmangel erkennbar?

A. Zeitraum für die Berechnung des Mittelwertes als Soll-Größe (Baufertigstellungen)

Allgemein wird seit Jahren die „magische“ Zahl von 400 Tsd. Wohnungen pro Jahr als Soll-Größe genannt. Für die Berechnung wurde der Zeitraum von 1950 bis 2020 zugrunde gelegt, d.h. die 400 Tsd. sind der Mittelwert einer Zeitreihe von 70 Jahren. Das fatale darin ist, dass die Ampel-Koalition genauso wie die jetzige Regierung diesen Wert ungeprüft übernommen und sich damit selbst in ein Dilemma gebracht haben, weil dieser Wert ist nicht nur methodisch falsch ausgelegt, sondern

auch auf lange Sicht nicht zu realisieren ist (daran ändert auch der Bau-Turbo nichts).

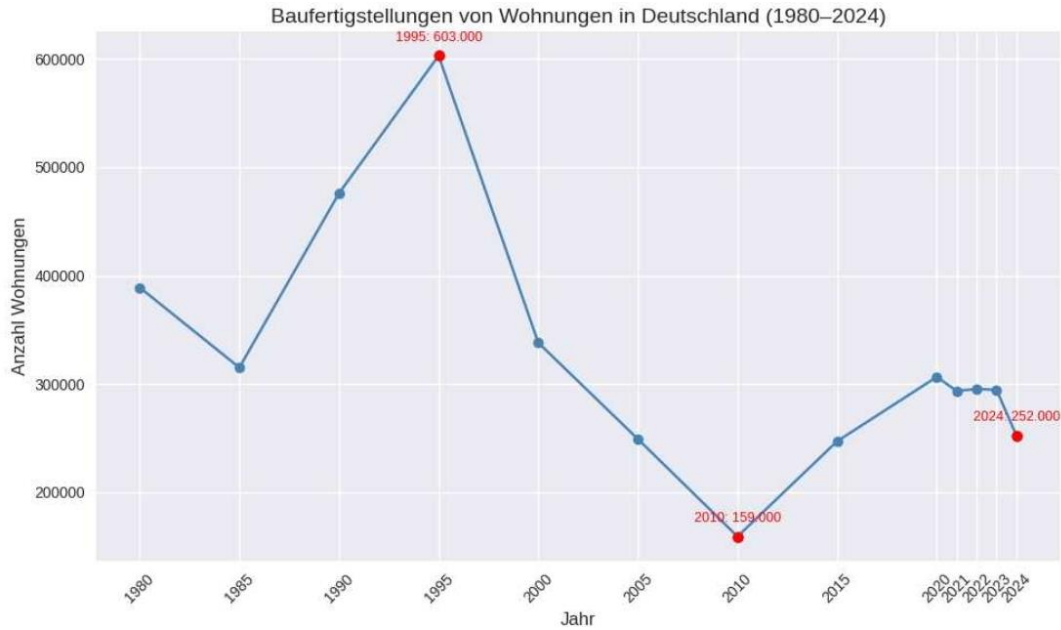
Die folgende Grafik zeigt ein Histogramm der jährlichen Baufertigstellungen seit 1970:



Die gleitenden Durchschnittswerte zeigen (vermutlich seit 1950) eine links steile und rechts schiefe Verteilung, die multimodal ist und mehrere Clustereffekte beinhaltet, d.h. die Werte sind insgesamt nicht normalverteilt.

Auch ohne Statistik ist erkennbar, dass in der Nachkriegs- und Aufbauphase von 1950 (!) bis etwa 1980 die Zahl der Baufertigstellung meist über 500 Tsd. pro Jahr lag (Clustereffekt), was logischerweise den Mittelwert deutlich nach oben anhebt (was bei den genannten 400 Tsd. Wohnungen auch der Fall ist). Vor diesem Hintergrund sollte dieser Clustereffekt außen vor bleiben, indem die Zeitreihe mit dem Jahr 1980 beginnt.

Die immer wieder kolportierten Werte von 500 Tsd. bis 900 Tsd. fehlenden Wohnungen sind ebenso methodisch kritikwürdig, weil sie sich auf einen kürzeren Zeitraum z.B. von 10 bis 20 Jahren beziehen. Je kürzer der Zeitraum, umso stärker wirken Clustereffekte in der Verteilung und verfälschen das Ergebnis. Bei einem Zeitraum ab 2005 oder 2010 werden z.B. die Clustereffekte der auslaufenden Neubauförderung durch den Bund sowie die Finanzkrise zu stark gewichtet, was das Ergebnis deutlich nach unten zieht. Die nachfolgende Grafik zeigt diesen Effekt deutlich:



Je kürzer der Zeitraum ist (selbst bei 25 Jahren), verzerrt der V-förmige Verlauf das Ergebnis so stark, dass die darauf basierenden Werte von 500 Tsd. bis 900 Tsd. Wohnungen weder plausibel noch wahrscheinlich sind. Deshalb ist ein längerfristiger Zeitraum zu wählen, der die Extreme sowohl nach oben als auch nach unten ausgleicht. Dies erfüllen zwei Zeiträume: a) 1980 - 2024 oder b) 1985 - 2024.

a) Mittelwert 1980 - 2024: 340.000 Wohnungen pro Jahr

b) Mittelwert 1985 - 2024: 330.000 Wohnungen pro Jahr

Die Werte liegen nahe an der Schätzung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) von **320 Tsd. Wohnungen** pro Jahr bis 2030.

B. Zeitraum für die Berechnung des Wohnungsmangels

Als ökonomische Größe für ein Anzeichen von einem Mangel (Nachfrage ist größer als Angebot) ist immer (bis auf wenige Ausnahmen wie Monopolpreise oder Snob-Effekte) der Preis! Steigende Preise zeigen die Knappheitsverhältnisse in den jeweiligen Märkten an (Signalfunktion des Preises).

Wie das Indikatorensystem der Deutschen Bundesbank sehr deutlich zeigt, steigen die Mietpreise seit 2006 - die Kaufpreise seit 2009 - mehr oder weniger überproportional, und zwar nicht nur in den Top-Städten, sondern auch in der Panel-Erhebung (Datenbasis: bulwiengesa AG) jeweils erfassten 127 Städten. Ein weiteres Momentum ist der Rückzug des Bundes im Rahmen der Föderalismusreform aus der Wohnungsbauförderung im Jahre 2006. Das bedeutet insoweit eine Zäsur, als der Bund kein nationales Förderbauprogramm mehr aufstellte und die Fördermittel weniger für den Neubau zur Verfügung standen, sondern es eine Schwerpunktförderung und damit eine Verschiebung der Förderung zugunsten von punktuellen Schwerpunkten (z.B. in der Bestandsnutzung) oder von bestimmten

Förderinstrumenten oder Regionen gab insgesamt verschlechterten sich ab 2006 die Bedingungen für langfristige Investitionen in Neubauprojekte.

Das Jahr 2006 war in jeder Hinsicht ein Wendepunkt in der Entwicklung des Wohnungsimmobiliemarktes.

Der nahezu bis heute anhaltende ungebremsste Preisauftrieb im Wohnungsimmobiliemarkt seit 2006 ist also kein punktuell bzw. regionales, sondern ein flächendeckendes Phänomen:

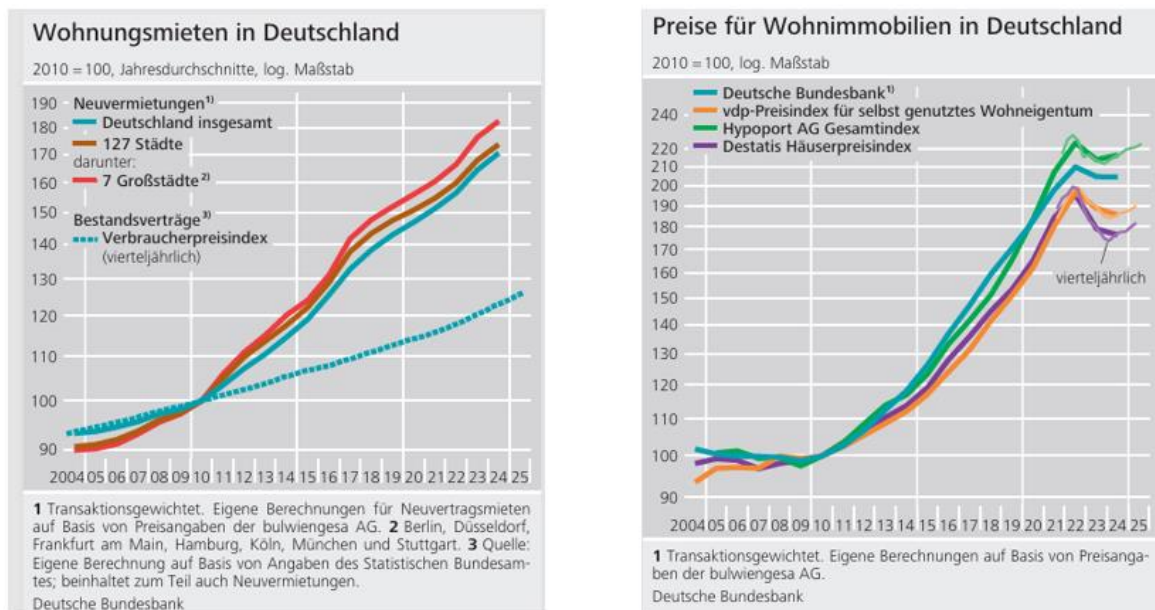


Abbildung 3: Indikationenmodell der Deutschen Bundesbank „Wohnimmobilienmarkt“

Damit bietet sich logischerweise der Zeitraum ab 2006 an, ab dem wahrscheinlich die Knappheit an Wohnungen indiziert werden kann. Das trifft auch auf die Kaufpreise zu, die wegen der geringen Preiselastizität erst 2 bis 3 Jahre später steigen.

Modellrechnung 1:

Ausgehend von einem jährlichen Bedarf von 340.000 Wohnungen, ergibt sich ein Neubauvolumen von 2006 - 2024 von 6,46 Mio. Wohnungen. Tatsächlich gebaut wurden in diesem Zeitraum 4,54 Mio. Wohnungen, was ein Defizit von 1,92 Mio. (rund 2 Mio. Wohnungen) ergibt.

Modellrechnung 2:

Ausgehend von einem jährlichen Bedarf an 330.000 Wohnungen, ergibt sich ein Neubauvolumen von 2006 - 2024 von 6,27 Mio. Wohnungen. Dem gegenübergestellt ergeben die tatsächlich gebauten Wohnungen von 4,54 Mio. ein Defizit von 1,73 Mio. (rund 1,7 Mio.)

Modellrechnung 3:

Ausgehend von einem jährlichen Wohnungsbedarf von 400.000 Wohnungen, würde sich ein Defizit von rund **3 Mio. Wohnungen** ergeben, was eher unwahrscheinlich ist.

Ergebnis

Das Wohnungsdefizit in Deutschland liegt wahrscheinlich zwischen 1,7 und 2,0 Mio. Wohnungen (Stand 2024), was unter dem Aspekt der Plausibilität auch nachvollziehbar ist:

1. Dieses Defizit erklärt ausreichend den dauerhaften Preisauftrieb im Wohnimmobilienmarkt.
2. Dieses Defizit ist aufgrund des Lawineneffektes nicht vor 2040 aufzuholen. Im Gegenteil: die Baufertigstellungen werden wahrscheinlich bis 2030 weiter abnehmen, womit sich das Defizit bis dahin noch weiter vergrößern wird. Am Ende dieser Dekade werden wahrscheinlich **2,5 Mio.** Wohnungen in Deutschland fehlen (Bevölkerungswachstum z.B. durch Zuwanderung aus der Ukraine und aus anderen Konfliktgebieten nicht berücksichtigt).
3. Ausgehend von 340 Tsd. Wohnungen pro Jahr ergibt sich im Jahr 2025 bei den rund 200 Tsd. fertiggestellten Wohnungen ein Defizit von 140 Tsd. Wohnungen



Prof. em. Dr. oec. Dr. h. c. Hanspeter Gondring FRICS
Wissenschaftlicher Leiter
ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH

"Exzellenzpartner für lebenslanges Lernen in der
Immobilienwirtschaft!"