

# WOHNUNGS-NOTSTAND

**In Deutschland fehlen 700.000 Wohnungen!  
Woran das liegt und was jetzt passieren muss**

**Krisenstimmung beim Thema Wohnen! Seit Wochen schrillen auf dem Wohnungsmarkt alle Alarmglocken.**

► Das Pestel-Institut warnt: Bundesweit fehlen 700.000 Wohnungen.

► Das Ifo-Institut warnt: 15,9 Prozent der Baufirmen müssen Aufträge stornieren (Dezember).

► Das Statistische Bundesamt warnt: Im November 2022 wurden 16,3 Prozent weniger Wohnungs-Baugenehmigungen erteilt als im November 2021. Und das, obwohl die Bevölkerung so stark wächst wie lange nicht mehr (voraussichtlich um 1,5 Millionen 2022).

► Das Internetportal Immoscout24 warnt: In Berlin melden sich inzwischen durchschnittlich 139 Interessenten auf eine einzige Wohnungsanzeige, in München 63 und in Köln 60.

„Der Rückgang der Wohnungsbauzahlen ist dramatisch, wir laufen in eine handfeste Krise auf dem Wohnungsmarkt mit weitreichenden Folgen“, sagt Jan-Marc Luczak (47, CDU), wohnungspolitischer Sprecher der Unionsfraktion, zu BamS. „Doch anstatt beherzt gegenzusteuern, treibt die Bundesregierung mit immer strengerem Standards die Kosten weiter nach oben und zerstört mit Chaos und Kürzungen bei der Förderung für Neubau und Eigentumsbildung die notwendige Investitionsicherheit.“

Die Bundesregierung hatte sich eigentlich vorgenommen, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen. Das ist auch genau die Zahl, die es laut Pestel-Institut braucht, um den Bedarf in den kommenden Jahren zu decken. Das Problem: Die Ampel verfehlt dieses Ziel meilenweit. Laut Wohnungswirtschaft sind 2022 gerade mal 250.000 Wohnungen gebaut worden.

Fragt man die zuständige Wohnministerin, wie sie das 2023 ändern möchte, verweist Klara Geywitz (46, SPD) trocken auf ihre Beschlüsse der vergangenen Monate. Geywitz zu BamS: „Wir investieren 14,5 Milliarden Euro in preiswerte Wohnungen und erstmals in diesem Jahr 500 Millionen Euro für Azubi-Wohnheime und Studentenunterkünfte.“

Was die Ministerin nicht erwähnt: dass ihre Milliarden wahrscheinlich nicht reichen werden. Das

„Bündnis Soziales Wohnen“ (u. a. Mieterbund, Baugewerkschaft) hat berechnen lassen: Um das Ziel bei neuen Sozialwohnungen (100.000 pro Jahr, gedeckte Miete) zu erreichen, bräuchte es ein Sondervermögen von 50 Milliarden Euro bis 2025.

VON M. BASSEWITZ, T. BLOCK,  
S. GEISLER, L. ROSENFELDER  
UND B. UHLENBROICH

Richtig wütend angesichts der dramatischen Zahlen wird Mieterbund-Präsident Lukas Siebenkötten (65). „Das Maß ist übervoll, die Politik, insbesondere Justizminister Buschmann, muss endlich handeln“, so Siebenkötten zu BamS. Neben Reformen im Mietrecht bräuchte es auch ein Umdenken beim Wohnungsbau. „Es kann nicht sein, dass vom Staat geförderte Wohnungen nach wenigen Jahren wieder auf den freien Markt kommen und den Investoren Spitzengewinne bescheren. Einmal gefördert muss bedeuten: für immer im Mietpreis gebunden.“

Und auch die große Mehrheit der Menschen in Deutschland fordert mehr Anstrengung von der Bundesregierung in der Wohnungspolitik. 80 Prozent sind der Meinung, dass die Regierung zu wenig tut, um mehr Wohnraum zu schaffen (INSA am Freitag, 1004 Befragte). Jeder zweite Mieter (48 Prozent) hält seine Miete für zu hoch, jeder siebte (14 Prozent) gibt an, dass er im vergangenen Jahr seine Miete nicht pünktlich bezahlen konnte.

Der Koalitionspartner FDP drückt deshalb aufs Tempo, fordert einen „echten Bau-Booster“ für das Jahr 2023. „Die Konzepte liegen längst auf dem Tisch“, sagt Daniel Föst (46), wohnungspolitischer Sprecher der FDP. „Wir müssen weg von Tausenden Normen, Vorschriften und energetischen Anforderungen ohne echten Mehrwert fürs Klima – hin zu einer verlässlichen Neubauförderung.“

Klar ist: An dem Grundproblem wird sich so bald nichts ändern. „Es wäre illusorisch zu glauben, dass in ein paar Jahren erheblich weniger Menschen in Deutschland leben werden als heute“, sagt

Matthias Günther (62), Vorstand des Pestel-Instituts. „Ich sehe weder Anzeichen für ein Abflauen der Zuwanderung noch einen Hinweis darauf, dass Menschen im großen Stil wieder aus Deutschland wegziehen.“

Die meisten Menschen, die seit 2010 nach Deutschland gekommen sind, seien Arbeitskräfte aus dem europäischen Ausland, so Günther. Hinzu kommen viele Geflüchtete aus der Ukraine und dem Nahen Osten, die auch alle irgendwie in Deutschland untergebracht werden müssen.

„Die Gesellschaft wird auf nicht absehbare Zeit mit dem Wohnungsdilemma umgehen müssen“, so Günther. Heißt: Junge Menschen wohnen länger bei ihren Eltern, mehr Menschen ziehen in Wohngemeinschaften.

Wer besonders viel Platz belegt (das sind in Deutschland vor allem ältere Menschen), muss laut Günther belastet werden. Er verweist auf einen Vorschlag des Umweltbundesamts: „Wer auf besonders vielen Quadratmetern wohnt, sollte auch mehr Steuern zahlen müssen.“

139

Interessenten pro  
Wohnungs-  
anzeige in  
Berlin



Ossame (27) suchte in Online-Börsen und direkt bei Wohnungsbauunternehmen - bis jetzt vergeblich



Ossame stellte zwischen Bett und Küchenzeile einen Sichtschutz auf

**Ich zahlte 500 Euro für ein Bett in einer WG-Küche**

**Ossame (27) aus Ägypten lebt seit acht Monaten in Berlin:** „Wohnungssuche ist so schwer. Als ich nach Berlin kam, bin ich im ersten Monat per Airbnb untergekommen. Dann habe ich in einer WG gelebt. Dort habe ich 500 Euro für 20 Quadratmeter gezahlt. Aber in meinem Zimmer war auch die WG-Küche und meine zwei Mitbewohner kamen immer rein zum Kochen. Dann war ich einen Monat in einer anderen WG in Charlottenburg,

habe 700 Euro für ein Zimmer gezahlt. Der Hauptmieter brachte jeden Tag Leute zum Party-machen. Das war wie in einer Disco! Derzeit bin ich als Untermieter in einem anderen Zimmer untergekommen. Hier kann ich bis April bleiben. Die Wohnungssuche stresst mich sehr. Ich schätze, ich sollte langsam wieder damit anfangen. Ich habe einen Festvertrag als Programmierer, könnte bis zu 900 Euro für eine Wohnung ausgeben.“



## „Noch mindestens zehn Jahre Wohnungsnot“

**Schock-Prognose für den Wohnungsmarkt!** Die Bundesregierung tue „viel zu wenig“, um ihr eigenes Wohnungsziel zu erreichen, kritisiert Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, in BamS. „Es ist nicht möglich, aus dem Stand einfach 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen. Die Wohnungsnot wird daher noch mindestens zehn Jahre lang dauern.“

Auch Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Verbandes der

Deutschen Bauindustrie, warnt: „Es gibt einfach zu wenige Aufträge. Das ist für Familien, Paare und Einzelpersonen bitter, denn jede einzelne Wohnung, die nicht gebaut wird, fehlt auf dem Markt und erhöht den Druck auf die Mieten.“

Und Harald Schaum, Vizevorsitzender der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt, erklärt: „Wohnen wird zum Armutsrisiko. Schon heute müssen knapp 11 Prozent der Haushalte in Deutschland mehr als 40 Prozent ihres Einkom-

mens fürs Wohnen ausgeben. Die Verteilung des knappen Wohnraums wird zu weiterer Verdrängung von armen Menschen aus den Städten führen und droht zum sozialen Sprengstoff zu werden.“

Die Experten fordern Bund, Länder und Kommunen auf, hart gegenzusteuer. „Dazu gehört, dass die Länder und Kommunen alle bebaubaren Grundstücke zur Verfügung stellen“, so Gedaschko. „Der Bund muss mit Zuschüssen und zinsgünstigen Darlehen den Bau fördern.“

Hier gab es  
nichts umsonst,  
sondern eine  
Wohnungs-  
besichtigung  
in Berlin

**21,07**  
Euro/m<sup>2</sup> kostet eine  
Mietwohnung in  
München

2022  
wurden  
**150.000**  
Wohnungen zu  
wenig gebaut

### Ich suche seit Monaten ein Zimmer in Hamburg

#### Wenn bezahlbare Wohnungen angeboten werden, ist die Nachfrage groß!

BamS besuchte einen Besichtigungstermin in Hamburg-Eimsbüttel. Die Schlange der Interessenten beginnt gleich hinter der Haustür im Erdgeschoss, rund 20 Bewerber stehen an für die Wohnung im ersten OG: 58 Quadratmeter, 711 Euro kalt, zwei Zimmer. Studentin Emilie: „Ich suche seit Monaten ein WG-Zimmer, habe auf meine Bewerbungen nie eine Antwort erhalten. Jetzt suche

ich eine Wohnung, um dann selbst eine WG zu gründen.“ Die Bewerber sind eher jung: ein Azubi mit seinen Eltern, Studenten und Berufsanfänger. Der Makler lässt die Leute in Gruppen in die Wohnung. Er erklärt nichts zum Objekt – Werbung machen ist anscheinend nicht nötig. Wer die Wohnung am Ende bekommt? Wahrscheinlich der, der auf dem ausliegenden Formular unter „Einkommen“ die größte Zahl einträgt. Emilie wird das wohl nicht sein.

ahr  
Makler Christian Vohl (45)



Emilie (20) sucht eine Wohnung, um eine WG zu gründen. Seit Monaten hat sie keine Antwort auf Bewerbungen bekommen



### Wer weniger Geld verdient, ist sofort raus dem Rennen

#### Der Berliner Makler Christian Vohl (45) von Accord Estates:

„Die Mietpreise haben sich innerhalb der vergangenen 24 Monate fast verdoppelt. Die Mittelschicht ist nicht mehr in der Lage, Kaufpreise zu bedienen, weil die Finanzierung durch gestiegene Zinsen zu teuer geworden ist. Jetzt drängen potentielle Käufer auf den Mietmarkt. Der Mietmarkt in Berlin ist so angespannt, dass es kaum eine Chance gibt, im normalen und mittleren

Einkommen eine Mietwohnung zu bekommen. Wir haben gerade eine Einzimmerwohnung in Berlin-Charlottenburg vermietet. Und innerhalb von vier Stunden gab es 247 Anfragen. Das waren 32 Quadratmeter für 800 Euro warm. Ein weiteres großes Problem ist, dass keine Mietwohnungen nachkommen. Es dauert Jahre, bis eine Baugenehmigung durch ist. Aktuell dauert der Genehmigungsprozess länger als die Bauphase.“

Eine Familie in ihrer Wohnung im Dortmund der 70er-Jahre

**35**  
m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Einwohner im Jahr 1991

**15**  
m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Kopf in den 50er-Jahren

**47,7**  
m<sup>2</sup> hatte jeder im Schnitt im Jahr 2021

# Stimmt es, dass wir früher auf viel engerem Raum gelebt haben?

## Trotz Wohnungsnot: Viele haben heute mehr Platz, als sie benötigen

**Die Wohnungsnot wird größer, doch ein Trend hält an: Die Menschen in Deutschland leben auf immer mehr Wohnfläche. Pro Kopf hatten sie in ihren Wohnungen und Häusern zuletzt 47,7 Quadratmeter (m<sup>2</sup>) zur Verfügung. Mehr als je zuvor.**

In den 50er-Jahren sah das noch anders aus. Als Folge der Kriegs-Zerstörungen war der Wohnraum knapp. Pro Kopf gab es ganze 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Schnitt lebten damals fünf Personen in einer Wohnung, heute noch zwei.

Regional gibt es heute aber große Unterschiede. Im Saarland sind es pro Person gut 55 m<sup>2</sup>, in Berlin und Hamburg nur etwa 40. In den Metropolen schrumpft die Wohnfläche pro Kopf sogar. Es macht auch einen Unterschied, ob die Menschen zur Miete wohnen (unter 40 m<sup>2</sup> pro Kopf) oder in vier Wänden, die ihnen selbst gehören (mehr als 50 m<sup>2</sup>).

Dabei ist das Wachstum zu immer mehr Platz gar nicht unbedingt gewünscht. Das Angebot auf dem Wohnungsmarkt passt nur einfach nicht zum

Bedarf. Das zeigen Suchanfragen beim Portal Immoscout24. Hier wurde zum Beispiel in Köln im vierten Quartal 2022 im Schnitt nach einer 52-m<sup>2</sup>-Wohnung mit zwei Zimmern für ca. 650 Euro kalt gesucht. Angeboten wurde aber im Schnitt eine 74-m<sup>2</sup>-Wohnung mit 2 bis 3 Zimmern für ca. 1100 Euro.

Christine Hannemann (62), Expertin für den Wandel des Wohnens an der Uni Stuttgart, zu BamS: „In der Stadt sind Familienwohnungen in Mietshäusern dominant, in ländlichen

Gegenden Einfamilienhäusern. Für kleine Haushalte, gerade für Alleinstehende, besteht wieder hier noch da ein gutes Angebot. Besonders Menschen, die ihren Wohnraum im Alter wieder verkleinern möchten, bietet der Markt kaum Gelegenheit dazu.“ Die Politik habe versäumt, diesen Prozess zu steuern, etwa indem sie den Tausch von Wohnungen durch Pauschalunterstützt. „Wir müssen nicht einfach nur bauen und noch mehr bauen, sondern auch anders bauen und wohnen.“ vw

## Mehr Probleme mit Indexmieten

**Mietverträge, deren Anstieg an die Inflation gekoppelt ist, werden zu einem größeren Problem.**

2020 spielten diese sogenannten Indexmieten noch kaum eine Rolle in Mietberatungsstellen. 2021 ging es bereits bei 10 bis 15 Prozent der Beratungsfälle beim Deutschen Mieterbund (DMB) um Indexmieten.

2022 habe sich der Anteil dieser Fälle gegenüber dem Vorjahr noch mal mehr als verdoppelt, so der DMB.

Besonders in großen Städten werden zunehmend Indexmietverträge abgeschlossen. In Berlin soll ihr Anteil an den Neuverträgen laut Mieterbund schon bei bis zu 70 Prozent liegen. Bei diesen Ver-

trägen können Vermieter die Kaltmiete jährlich entsprechend der allgemeinen Inflationsrate erhöhen. 2022 betrug diese im Jahresschnitt 7,9 Prozent. Die im Krisenjahr enorm gestiegenen Kosten für Heizung und Strom kommen für Mieter dann noch oben drauf. Der Mieterbund spricht von einer Kostenfalle.

## So absurd ist der Mietmarkt

**Wohnung gegen Sex!** Manchmal fordern männliche Vermieter Sex für den Zuschlag auf ein Zimmer. Die „Berliner Zeitung“ berichtete von einer Laura, die ein 390-Euro-Zimmer in Berlin-Mitte haben wollte, etwa 110 Euro günstiger als normal. Der Haken: Der Vermieter James schrieb ihr per SMS: „Ich erwarte

von Dir, dass Du mich jeden Tag mit Oralsex begrüßt, wenn ich von der Arbeit nach Hause komme.“ Laura lehnte empört ab.

**Die Wucher-Zimmer!** Im Frankfurter Reuterweg 98 vermietet Eigentümerin C. aus Dresden drei 15 Quadratmeter große WG-Zimmer für 700 Euro warm – jeweils. „Wir wollen mit den Preisen

eine gewisse Klientel aussortieren“, sagt Wohnungsmaßler Frank S. während eines Besichtigungstermins. Einen fehlenden Fahrstuhl der Altbauwohnung im vierten Stock kanzelt der Makler mit „dann brauchen sie kein Work-out mehr“ ab. Trotz Wucherpreisen ist die Wohnungsgemeinschaft ständig ausgebucht.

### Kreise mit dem höchsten Anteil an Single-Wohnungen, in Prozent

1 SK Regensburg (BY)	52,7
2 SK Erlangen (BY)	52,5
3 SK Leipzig (SN)	52
4 SK Nürnberg (BY)	51,3
5 SK Augsburg (BY)	50,8
6 SK Bremerhaven (HB)	50,4
7 SK Berlin	50,1
8 SK Trier (RP)	50,1
9 SK Flensburg (SH)	50
10 SK Passau (BY)	50
11 SK Bremen (HB)	49,9
12 SK Kempten (BY)	49,8
13 SK Freiburg i. B. (BW)	49,3
14 SK Braunschweig (NI)	49,1
15 SK Jena (TH)	48,9
16 SK Dresden (SN)	48,8
17 SK Rostock (MV)	48,6
18 SK Fürth (BY)	48,6
19 SK Heidelberg (BW)	48,4
20 SK Hamburg	48,4

### Bayern ist Single-Hotspot

Um annähernd 50 Prozent hat sich die Zahl der Single-Haushalte in Deutschland in den vergangenen 30 Jahren erhöht. Nach einer Auswertung des Marktforschungsinstituts GfK gab es hier zwar 2022 einen leichten Rückgang. Doch mit einem durchschnittlichen Anteil von 40,9 Prozent sind sie die häufigste Haushaltsform – vor Mehr-Personen-Haushalten ohne Kinder (30,5 Prozent) und mit Kindern (28,5). Als Single-Haushalte werden übrigens auch Bewohner von Seniorenhöfen mit eigener Wohneinheit und ältere Menschen, die noch in Häusern wohnen, in denen sie früher mit Partner gelebt haben, gezählt.

Die Tabellen zeigen die Stadt- und Landkreise (SK bzw. LK) mit den höchsten und niedrigsten Anteilen an Ein-Personen-Haushalten. vw

### Kreise mit dem niedrigsten Anteil an Single-Wohnungen, in Prozent

381 LK Vechta (NI)	32,2
382 LK Coesfeld (NW)	32,1
383 LK Bad Dürkheim (RP)	32,1
384 LK Rhön-Grabfeld (BY)	32,1
385 LK Westerwaldkr. (RP)	32,1
386 LK Erding (BY)	32
387 LK Borken (NW)	32
388 LK Südwestpfalz (RP)	31,8
389 LK Schweinfurt (BY)	31,5
390 LK Landshut (BY)	31,5
391 LK Aschaffenburg (BY)	31,4
392 LK Kusel (RP)	31,3
393 LK Bamberg (BY)	31,1
394 LK Haßberge (BY)	31,3
395 LK Donnersbergkreis (RP)	31
396 LK Eichstätt (BY)	30,9
397 LK Alzey-Worms (RP)	30,6
398 LK Straubing-Bogen (BY)	30
399 LK Miltenberg (BY)	29,6
400 LK Cloppenburg (NI)	29,3