



Wohnungsbestand auf Rekordniveau – warum der Markt trotzdem unter Druck bleibt

Ute Pappelbaum

Deutschland verfügte zum Jahresende 2025 über rund 44,0 Millionen Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Bestand um 196.000 Wohnungen beziehungsweise 0,4 Prozent. Innerhalb eines Jahrzehnts kamen rund 2,5 Millionen Wohnungen hinzu, während die gesamte Wohnfläche um 8,9 Prozent auf 4,1 Milliarden Quadratmeter wuchs. Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes dokumentieren einen kontinuierlichen Ausbau des Wohnungsbestandes – sie widerlegen jedoch nicht die anhaltenden Engpässe auf vielen Wohnungsmärkten.

Mehr Wohnraum bedeutet nicht automatisch mehr Entlastung

Die Statistik zeigt zunächst einen strukturell stabilen Wohnungsmarkt. Mehr als die Hälfte aller Wohnungen befindet sich inzwischen in Mehrfamilienhäusern, die mit durchschnittlich 6,7 Wohnungen je Gebäude den Kern des deutschen Wohnungsbestandes bilden. Einfamilienhäuser stellen zwar weiterhin knapp ein Drittel aller Wohnungen, prägen aber zunehmend weniger das Gesamtangebot. Gleichzeitig wächst nicht nur die Zahl der Wohnungen, sondern auch deren durchschnittliche Größe. Mit 94 Quadratmetern je Wohnung liegt die Wohnfläche heute um 2,4 Quadratmeter höher als noch 2015. Die rechnerische Wohnfläche pro Einwohner stieg im selben Zeitraum sogar um 7,1 Prozent auf 49,5 Quadratmeter. Diese Entwicklung verdeutlicht einen langfristigen Trend: Der Wohnungsbestand

wächst schneller als die Bevölkerung. Rein rechnerisch verteilt sich der vorhandene Wohnraum damit auf weniger Personen je Wohnung. Ende 2025 entfielen durchschnittlich 1,9 Personen auf eine Wohnung, zehn Jahre zuvor waren es noch knapp zwei.

Die Statistik beschreibt den Bestand – nicht den Markt

Genau an dieser Stelle endet jedoch die Aussagekraft der Bestandszahlen. Das Statistische Bundesamt weist ausdrücklich darauf hin, dass weder Leerstände noch die tatsächliche Nutzung oder regionale Verteilung des Wohnraums berücksichtigt werden. Damit entsteht eine ordnungspolitisch wichtige Differenz zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsversorgung. Ein wachsender Bestand bedeutet nicht automatisch, dass dort Wohnungen entstehen, wo Nachfrage besonders hoch

ist. Ebenso sagt die durchschnittliche Wohnfläche nichts darüber aus, ob Familien, Studierende oder ältere Menschen tatsächlich angemessenen Wohnraum finden. Gerade in wirtschaftsstarken Ballungsräumen bleiben Angebot und Nachfrage vielfach auseinander. Gleichzeitig stehen in strukturschwächeren Regionen Wohnungen leer oder verlieren an Marktwert. Die nationale Bestandszahl verdeckt somit erhebliche regionale Unterschiede.

Größere Wohnungen verändern die Angebotsstruktur

Auffällig ist zudem, dass die Gesamtwohnfläche stärker wächst als die Zahl der Wohnungen. Das deutet darauf hin, dass der Neubau weiterhin vergleichsweise große Wohnungen hervorbringt oder Bestandsobjekte erweitert werden. Für Investoren ist dies rational: Größere Wohnungen lassen sich häufig wirtschaftlicher entwickeln als kleine, preisgünstige Einheiten. Für die Wohnungspolitik entsteht daraus jedoch ein Zielkonflikt. Der quantitative Ausbau des Bestandes verbessert nicht zwangsläufig die Versorgung jener Haushalte, die besonders stark unter steigenden Mieten leiden. Die Struktur des Angebots entwickelt sich damit teilweise unabhängig vom politischen Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Der Wohnungsmarkt bleibt ein Verteilungsproblem

Die aktuellen Destatis-Daten zeigen keinen Einbruch des Wohnungsbestandes, sondern dessen stetige Ausweitung. Gleichzeitig machen sie deutlich, dass Bestandsstatistiken allein keine Aussage über die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes erlauben. Entscheidend ist künftig weniger die absolute Zahl der Wohnungen als deren regionale Lage, Größe, Preisstruktur und tatsächliche Verfügbarkeit. Der deutsche Wohnungsmarkt leidet deshalb weniger an einem rein statistischen Mengenproblem als an einer zunehmenden Fehlallokation von Wohnraum. Solange Neubau, Nachfrage und Mobilität räumlich und wirtschaftlich auseinanderlaufen, wächst der Bestand – nicht jedoch automatisch die Versorgung.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4950896/ohnungsbestand-deutschland-2025-destatis-analyse/>