

# Die Wirtschaftskraft hinter dem Wohnungsbau

*Übers Bauen und Wohnen die Weichen für die Zukunft stellen*

*Eine Studie zum 15. Wohnungsbautag 2024*



## Im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen



ZENTRALVERBAND  
DEUTSCHES  
BAUWERBE ZDB

### **Auftraggeber:**

Verbändebündnis Wohnungsbau

### Koordination:

Michael Hölker

Hauptgeschäftsführer

Bundesverband Deutscher  
Baustoff-Fach-Handel (BDB) e.V.

Am Weidendamm 1 A

10117 Berlin

### **Studienerstellung:**

**DIW Econ GmbH**

Mohrenstraße 58

10117 Berlin

### Kontakt:

Dr. Lars Handrich

Tel. +49.30.20 60 972 - 0

Fax +49.30.20 60 972 - 99

[service@diw-econ.de](mailto:service@diw-econ.de)

[www.diw-econ.de](http://www.diw-econ.de)

11. April 2024

## Kurzfassung

Der Wohnungsbau trug in den letzten Jahrzehnten signifikant zum deutschen Wirtschaftswachstum bei. Investitionen in den Wohnungsneubau bedeuten zudem auch komplementäre Investitionsvolumen in Infrastruktur. Durch die Bereitstellung von geeignetem Wohnraum für alle Bedarfsklassen ist er ein Weichensteller für Wirtschaftswachstum in anderen Branchen, deren Fachkräfte geeignete Wohnungsmöglichkeiten vorfinden müssen.

Seit 2021 ist das reale Wohnungsbauvolumen jedoch rückläufig. Für 2024 wird erstmals seit der Finanzkrise ein deutlicher Rückgang des nominalen Wohnungsbauvolumens (- 5,4 %), getrieben durch den wegbrechenden Wohnungsneubau, prognostiziert. Um die Folgen dieses Rückgangs für Deutschland greifbar zu machen, wird im Rahmen der vorliegenden Studie erstmals die wirtschaftliche Bedeutung der Wohnungsbaubranche unabhängig vom restlichen Bausektor untersucht.

Aufbauend auf der Bauvolumensrechnung des DIW sowie einer umfassenden Input-Output-Analyse zeigt sich, dass die Wohnungsbaubranche in Deutschland über direkte, indirekte und induzierte Effekte eine Bruttowertschöpfung in Höhe von insgesamt 536,8 Mrd. Euro im Jahr 2023 auslöst. Damit steht jeder siebte Euro der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung in Beziehung zur Wohnungsbaubranche. Direkt von der Wohnungsbaubranche wurden davon 198,3 Mrd. Euro erwirtschaftet. Neben den direkten Effekten fielen indirekte Effekte in Höhe von 166,4 Mrd. Euro an.

Zudem entstehen Beschäftigungseffekte in Höhe von knapp 6,6 Mio. Erwerbstätigen. Das bedeutet, dass rund jeder siebte Arbeitsplatz mit der Wohnungsbaubranche in Verbindung steht. Von diesen wurden 2,3 Mio. Personen direkt im Wohnungsbau beschäftigt. Weitere 2,2 Mio. Personen waren entlang der Wertschöpfungskette tätig und stehen damit indirekt mit den Wohnungsbauaktivitäten in Verbindung. Hinzu kommen 2,1 Mio. Personen, deren Arbeitsplatz durch die Wiederverausgabung generierten Einkommens geschaffen wird.

Darüber hinaus sind mit den Aktivitäten die Wohnungsbaubranche Steuereffekte in Höhe von 140,8 Mrd. Euro verbunden. Das sind rund 17 % der gesamten deutschen Steuereinnahmen desselben Jahres.

In ihrer Größenordnung der direkten und indirekten Effekte in Bruttowertschöpfung und Beschäftigung ist die Wohnungsbaubranche damit in etwa vergleichbar mit der deutschen Automobilbranche. Die Ergebnisse der Analyse lassen Aussagen zu einzelnen Bruttoproduktionswerten zu. So stehen mit

dem Produktionswert von rund 20 Mrd. Euro der 46.000 im Rahmen des Programms „Klimafreundlicher Neubau“ geförderten Wohneinheiten Effekte in Höhe von 24,9 Mrd. Euro Bruttowertschöpfung, 305.260 Beschäftigten und 6,5 Mrd. Euro Steuereinnahme in Verbindung.

Neben seiner gesamtwirtschaftlichen Bedeutung ist die deutsche Wohnungsbaubranche auch bei der gesamtgesellschaftlichen Herausforderung der grünen Transformationen sowie des sozialen Zusammenhalts von zentraler Bedeutung.

Zur Erreichung der Netto-Treibhausgas-Neutralität bis 2045 wird es die Wohnungsbaubranche sein, die mit ihren Investitionen in den Gebäudebestand die Dekarbonisierung des größten Teils der noch bestehenden THG-Emissionen im Gebäudesektor vorantreiben muss. Bei der Umsetzung kommen Fernwärme wie Wärmepumpen wichtige Rollen zu. Welche Dekarbonisierungsstrategie für welche Wohnung die effizienteste ist, hängt von den Eigenschaften und lokalen Gegebenheiten des jeweiligen Gebäudes ab. Nur eine breit aufgestellte Strategie mit einem Wechsel von fossilen zu emissionsfreien Energieträgern, einer effizienteren Energienutzung sowie angepasste Gebäudesteuerung und Nutzungsverhalten kann letztendlich dazu führen, die benötigten Sanierungsquoten zu erreichen.

Der Wohnungsbau hat zudem eine wichtige Funktion in der Bereitstellung kostengünstigen Wohnraums. Sein Output bestimmt das Angebot auf dem Wohnungsmietmarkt und wirkt sich damit indirekt auf die Wohnbelastung mietender Haushalte sowie deren Möglichkeit, über erschwingliche Immobilien Vermögen aufzubauen, aus. Stark angestiegene Mietpreise belasten diejenigen, die sich derzeit eine neue Wohnung suchen müssen, insbesondere einkommensarme Haushalte und Alleinstehende oder alleinerziehende Haushalte, die besonders hohe Mietbelastungsquoten aufweisen. Ebenso lässt sich an verschiedenen Indikatoren sehen, dass es für die Mitte der Gesellschaft in den letzten Jahren immer schwieriger geworden ist, sich eine Immobilie zum Vermögensaufbau und zur Alterssicherung anzuschaffen.

Den Herausforderungen in allen Dimensionen – gesamtwirtschaftlich, ökologisch und sozial – kann Deutschland nur mit einem starken Wohnungsbau begegnen. Umso besorgniserregender sind die kontinuierlich schrumpfenden Prognosen des Wohnungsbauvolumen.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Kurzfassung.....</b>	<b>i</b>
Inhaltsverzeichnis.....	iii
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Überblick über den deutschen Wohnungsbau .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Die gesamtwirtschaftliche Bedeutung des Wohnungsbaus.....</b>	<b>9</b>
3.1 Methodische Herangehensweise .....	9
3.2 Die volkswirtschaftlichen Effekte des Wohnungsbaus .....	14
3.2.1 Bruttowertschöpfung .....	14
3.2.2 Beschäftigung .....	16
3.2.3 Steuern .....	18
3.3 Einordnung der volkswirtschaftlichen Bedeutung im Vergleich zur Automobilbranche .....	20
3.4 Zwischenfazit zur gesamtwirtschaftlichen Betrachtung des Wohnungsbaus .....	22
<b>4. Die ökologische Bedeutung des Wohnungsbaus .....</b>	<b>26</b>
4.1 Die Rolle des Wohnungsbaus auf dem Pfad zur Klimaneutralität 2045 .....	26
4.2 Strategien zur Dekarbonisierung im Wohnungsbau.....	28
4.3 Hemmnisse der energetischen Sanierung im Wohnungsbau.....	29
4.4 Zwischenfazit zur ökologischen Bedeutung des Wohnungsbaus .....	31
<b>5. Die soziale und vermögensbildende Rolle des Wohnungsbaus .....</b>	<b>32</b>
5.1 Bedeutung des Wohnungsbaus für Mieter:innen .....	34
5.2 Die Rolle von Immobilien für den Vermögensaufbau in Deutschland .....	38
<b>6. Ausblick .....</b>	<b>44</b>
Literaturverzeichnis.....	46

# 1. Einleitung

Der Wohnungsbau stellt eine wichtige Stütze der deutschen Konjunktur dar, welche sich insbesondere als Stabilitätsanker in Krisen wie der Coronapandemie zeigt. Die Branche ist aufgrund der von ihr erzeugten Nachfrage-, Angebots- sowie Beschäftigungseffekte von großer gesamtwirtschaftlicher Bedeutung. Wegen des hohen Verflechtungsanteils mit vorgelagerten Industrien strahlen die Aktivitäten des Wohnungsbaus zudem auf die gesamte deutsche Wirtschaft aus. Der Wohnungsbau fungiert außerdem als ein wichtiger „Enabler“ für die Wirtschaft – ein „Möglichmacher von Beschäftigung“: Fachkräfte werden gebraucht. Sie wollen kommen. Aber sie werden nicht kommen, wenn sie keine Wohnung finden, die sie sich leisten können.

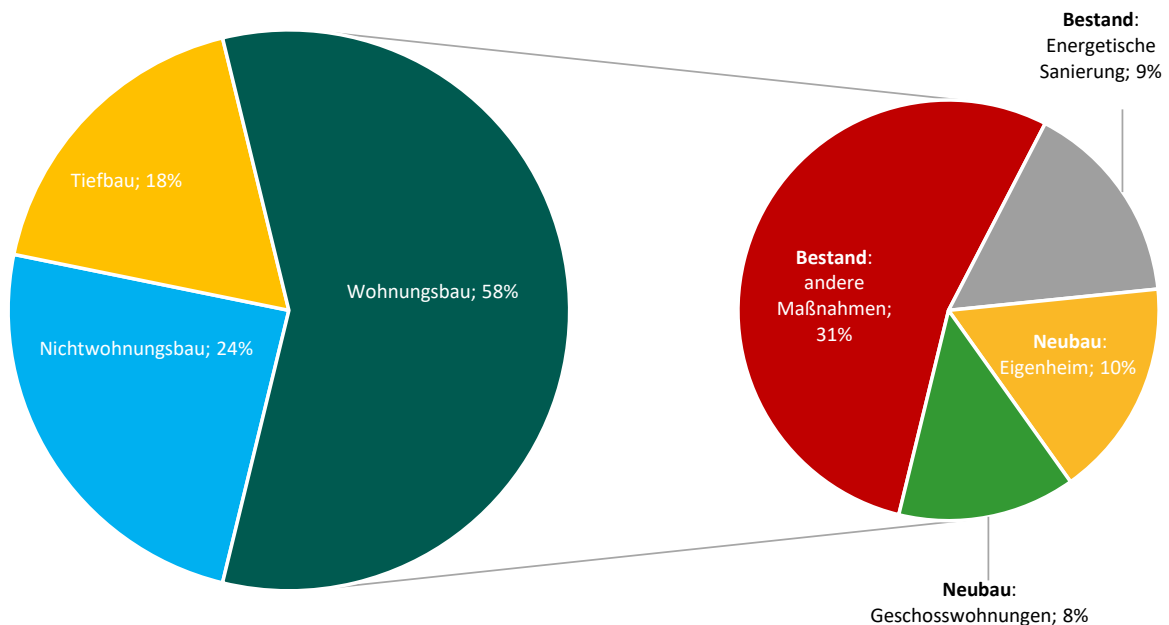
In der vorliegenden Studie im Auftrag des Verbändebündnis Wohnungsbau wird die Bedeutung des Wohnungsbaus aus drei Blickwinkeln betrachtet: der volkswirtschaftlichen, der ökologischen sowie der sozialen Perspektive. Hervorzuheben ist zudem der alleinige Fokus der Analyse auf den Wohnungsbau. Ähnliche Studien hatten den Bausektor bislang dahingehend nicht genügend differenziert. Die Baubranche wurde als Ganzes betrachtet und so wurden bspw. gegenläufige Entwicklungen im Hoch- und Tiefbau nicht berücksichtigt. Der Mehrwert dieser Studie besteht folglich in einer konkreten Einschätzung der alleinigen volkswirtschaftlichen Effekte des Wohnungsbaus.

Die Studie gliedert sich in fünf Teile: Kapitel 2 gibt einen Überblick über den Status quo und die Entwicklung des Wohnungsbaus und grenzt ihn von den Trends im Hochbau insgesamt und den Entwicklungen im Tiefbau ab. In Kapitel 3 werden die volkswirtschaftlichen Effekte des Wohnungsbaus auf Basis einer Input-Output-Analyse bestimmt. Hierbei werden Bruttowertschöpfung, Beschäftigung sowie öffentliche Einnahmen (Steuern und Abgaben) berücksichtigt. Separat betrachtet werden dabei die direkten, die indirekten sowie die induzierten Effekte. Kapitel 4 diskutiert die ökologische Bedeutung des Wohnungsbaus zur Erreichung der Klimaneutralität, während sich Kapitel 5 auf die Funktion des Wohnungsbaus in der Bereitstellung kostengünstigen Wohnraums für Mieter:innen und darüber hinaus als Möglichkeit für den Vermögensaufbau in der Mitte der Gesellschaft fokussiert. Die Ergebnisse werden abschließend in einem Ausblick in Kapitel 6 zusammengefasst und vor dem Hintergrund jüngster Trends diskutiert. Die Studie im Auftrag des Verbändebündnis Wohnungsbau verdeutlicht somit die Relevanz des Wohnungsbaus hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Bedeutung und darüberhinausgehenden Herausforderungen Deutschlands.

## 2. Überblick über den deutschen Wohnungsbau

In Diskussionen zu der Entwicklung der deutschen Bautätigkeit wird diese häufig als homogene Einheit behandelt. Jedoch ist Bauen nicht gleich Bauen. So muss zum einen zwischen Hoch- und Tiefbau unterschieden werden. Etwas über drei Viertel des gesamten Bauvolumens fällt im Hochbau an. Zudem kann der Hochbau wiederum in den Wohnungsbau (57,6 % des Bauvolumens in 2022) und den Nichtwohnungsbau unterteilt werden (vgl. Abbildung 2-1). Im Gegensatz zu bisherigen Arbeiten, die das Baugewerbe lediglich als Ganzes analysiert und damit die Heterogenität innerhalb des Sektors weniger stark diskutiert haben, konzentriert sich diese Studie auf die spezifischen volkswirtschaftlichen Effekte des Wohnungsbaus. Der Wohnungsbau setzt sich aus dem Neubau im Geschosswohnungsbau, dem Neubau im Eigenheim, im Ausbau der energetischen Sanierung sowie aus übrigen Bestandsmaßnahmen zusammen (vgl. Abbildung 2-1) (Gornig & Révész, 2023). Das gesamte Wohnungsbauvolumen betrug 2022 ca. 307 Mio. Euro. Das überwiegende Volumen davon wurde im Wohnungsbestand umgesetzt (69,5 %). Darunter 48,5 Mrd. Euro für energetische Sanierungen (15,8 % des Wohnungsbauvolumens). Im Neubau ist der Eigenheimbau von 1- oder 2-Familienhäusern mit 51,5 Mrd. Euro (16,8 %) etwas bedeutender als der Geschosswohnungsbau mit 41,9 Mrd. Euro (13,7 %) (Gornig & Révész, 2023).

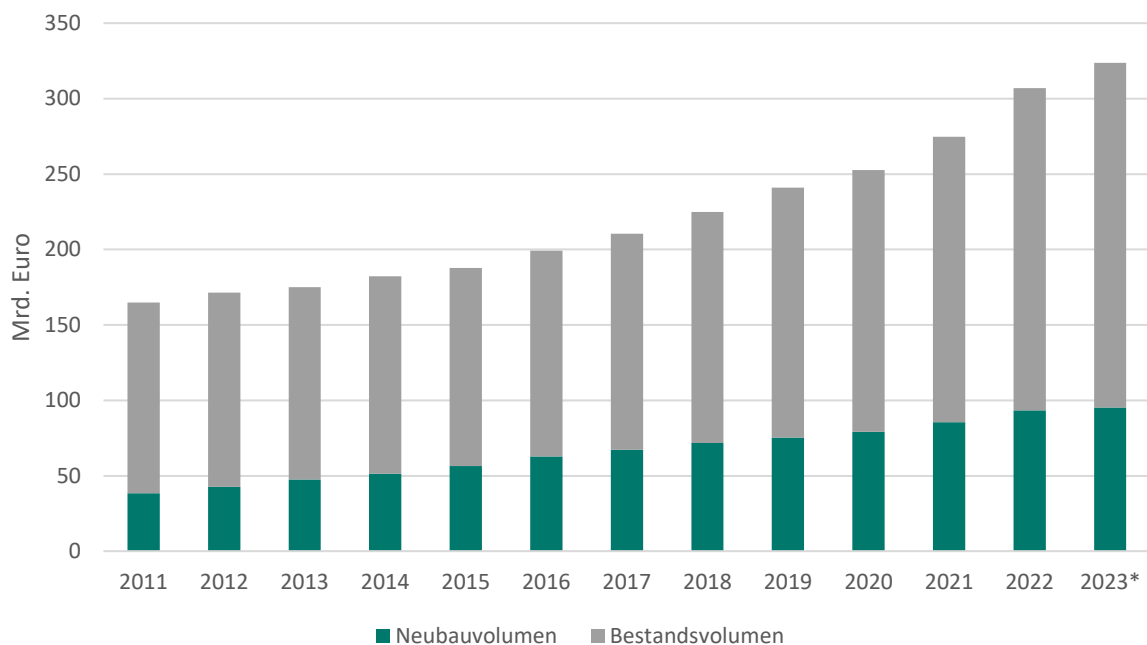
**Abbildung 2-1:**  
**Unterteilung des Bausektors, alle Angaben als Anteil am Gesamtbauvolumen 2022**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von (Gornig & Révész, 2023).

Viele Jahre verzeichnete der deutsche Wohnungsbau eine konstant positive Entwicklung. Betrug das Wohnungsbauvolumen im Jahr 2010 noch nominal rund 151,8 Mrd. Euro, kletterte es innerhalb von fünf Jahren auf 187,8 Mio. Euro. Auch die folgenden Jahre waren von einem kontinuierlichen nominalen Anstieg der Bauvolumenstätigkeit gekennzeichnet, sodass für 2023 ein Wert von rund 323,8 Mrd. Euro realisiert werden dürfte (vgl. Abbildung 2-2).

**Abbildung 2-2:**  
**Entwicklung des nominalen Wohnungsbauvolumens, Neubau- und Bestandsvolumen**



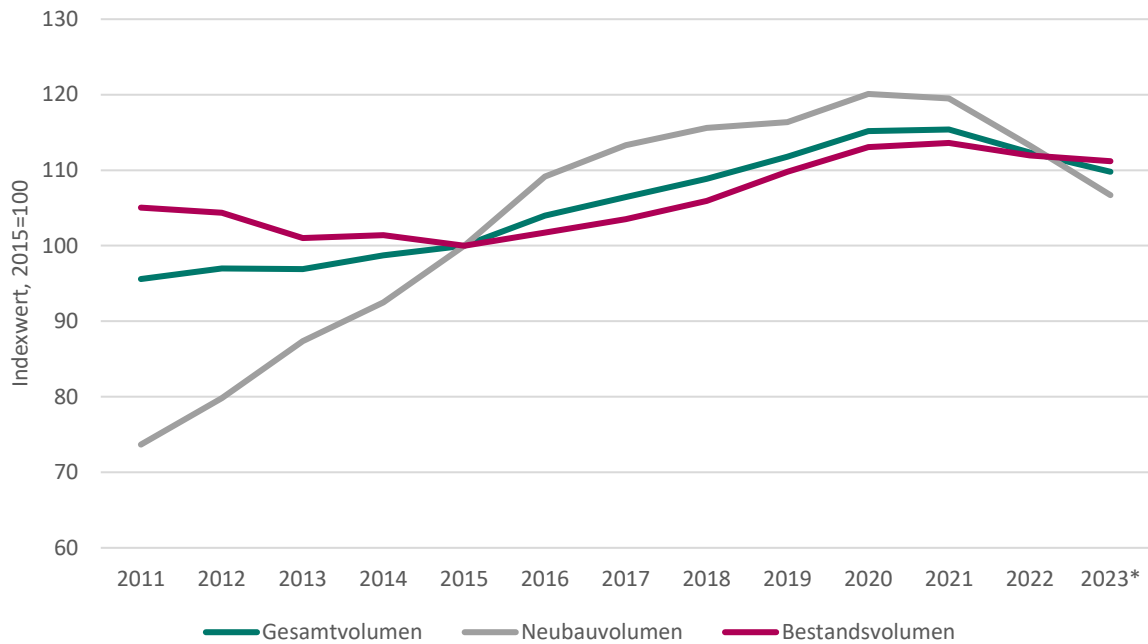
\*Prognose

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von (Gornig & Pagenhardt, 2024).

Auch real hat sich der Wohnungsbau zunächst positiv entwickelt, sodass ein Anstieg von etwa 15 % zwischen 2015 und 2020 verzeichnet werden konnte (vgl. Abbildung 2-3). Die Neubauten stiegen in diesem Zeitraum sogar um 20 % (Gornig, Michelsen, & Pagenhardt, 2020).



**Abbildung 2-3:  
Entwicklung des realen Wohnungsbauvolumens**

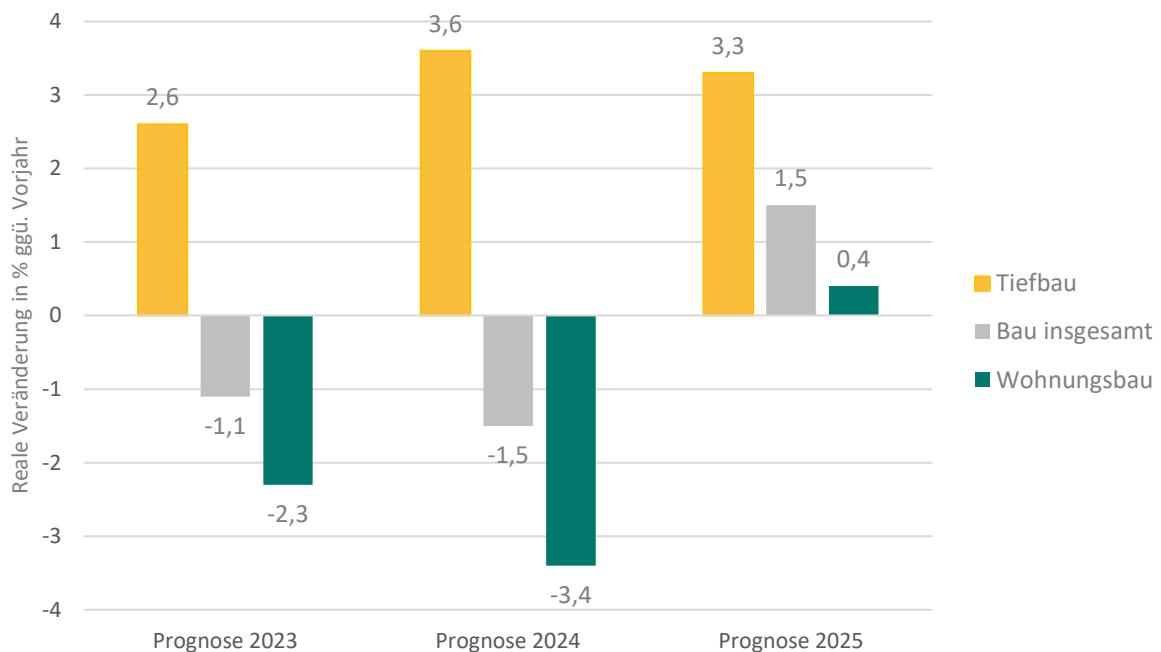


\*Prognose

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von (Gornig & Pagenhardt, 2024).

Real hat der Wohnungsbau in 2021 seinen Scheitelpunkt erreicht. Seitdem schrumpft das Bauvolumen. So verzeichnete der Wohnungsbau 2023 laut Prognosen reale Wachstumsrückgänge von 2,3 %. Für 2024 sieht die Prognose derzeit sogar einen Rückgang um 3,4 % gegenüber dem Vorjahr. Ein Trend, der bei undifferenzierter Betrachtung der Gesamtbranche nicht direkt ins Auge fällt, da für den Tiefbau ein gegenläufiger Trend prognostiziert wird (vgl. Abbildung 2-4) (Gornig & Pagenhardt, 2024).

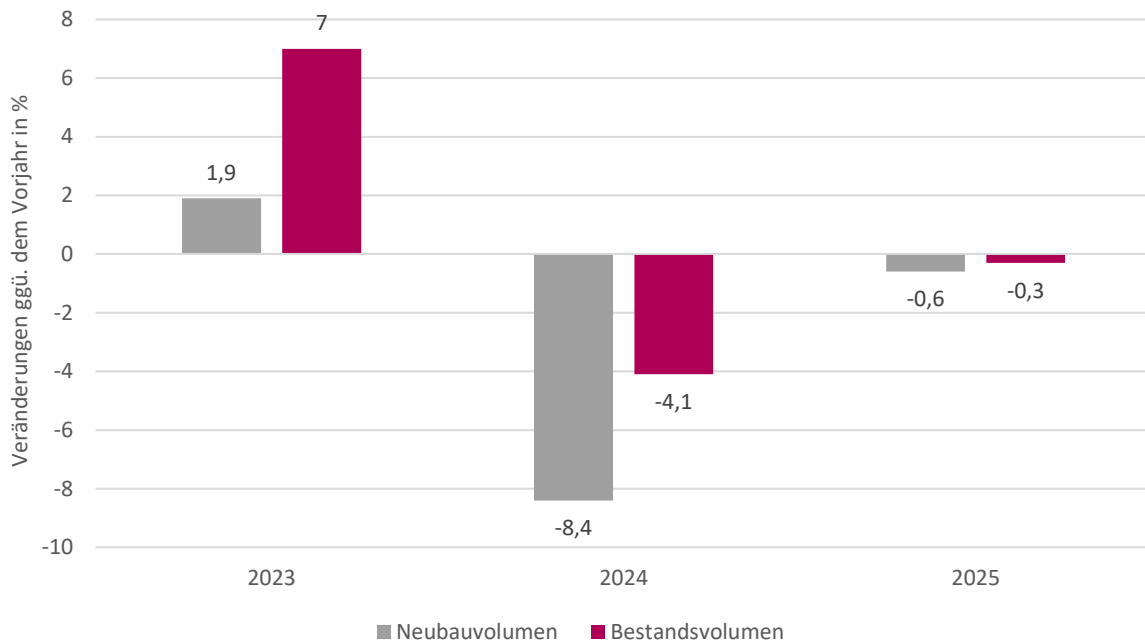
**Abbildung 2-4:**  
**Reale Veränderung des Bauvolumens im Wohnungsbau, Tiefbau und Bau insgesamt**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von (Gornig & Pagenhardt, 2024).

Differenziert man an dieser Stelle zwischen dem Bauvolumen im Neubau und im Gebäudebestand, wird deutlich, dass die aktuelle negative Entwicklung im Wohnungsbau in erster Linie durch den drastischen Rückgang im Wohnungsneubau getrieben ist. Allein der nominale Rückgang im Neubauvolumen wird derzeit mit 8,4 % als doppelt so stark prognostiziert wie der Rückgang im Bestandsvolumen in 2024 (vgl. Abbildung 2-5). Die Zahlen decken sich mit den Zahlen des realen Umsatzrückgangs im Wohnungsbau 2023 von 11,9 %. Für 2024 werden vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie bzw. dem Zentralverband des Deutschen Baugewerbes reale Rückgänge von 12 % bzw. 13 % erwartet (Zentralverband Deutsches Baugewerbe, 2024; Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, 2024).

**Abbildung 2-5:**  
**Prognose der nominalen Veränderungen des Bauvolumens im Wohnungsbestand und Neubau**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von (Gornig & Pagenhardt, 2024).

Gerade vor dem Hintergrund vermehrter Neueinstellungen im Baugewerbe aufgrund der bisherigen baustarken Jahre, stellen die Einbrüche im Wohnungsneubau betriebswirtschaftliche Herausforderungen dar. Im Wohnungsneubau tätige Betriebe können unter Umständen in die Bestandssanierung, jedoch nicht in das wachsende Bausegment des Tiefbaus, wechseln. Nicht zuletzt, da die benötigten Fähigkeiten der Arbeitnehmer:innen im Tiefbau nur bedingt im Hochbau zu finden sind und anders herum. Vermehrte Kurzarbeit bis hin zu Beschäftigungsabbau im Wohnungsbau erscheinen angesichts der prognostizierten Entwicklung nicht ausgeschlossen. Nicht alle Betriebe können sich eine längerfristige Unterbeschäftigung ihrer Beschäftigten leisten, obwohl ihnen bewusst ist, welche erheblichen langfristigen Kosten mit einem Personalabbau einhergehen. Betrachtungen der letzten dreißig Jahre zeigen, dass der Abbau von Beschäftigung in Reaktion auf eine Krise bis zu sechsmal schneller verläuft als die nachhaltige Wiedergewinnung von Beschäftigten im darauffolgenden Boom (Gniechwitz, Paare, & Walberg, 2023).

Die Ursachen für den starken Rückgang im Wohnungsbau sind vielfältig und komplex. Generell kann zwischen Preiserhöhungen aufgrund veränderter staatlicher Rahmenbedingungen, Lieferkettenstörungen sowie Energiekostensteigerungen unterschieden werden. So sind seit dem dritten Quartal 2020 Baupreise wie auch Baukosten aufgrund der instabilen globalen Lieferketten und der daraus resultierenden Materialknappheit bei Bauprodukten und erdölbasierten Baustoffen deutlich volatiler geworden und stark angestiegen. Diese Entwicklung wurde durch den Ukrainekrieg seit Februar 2022

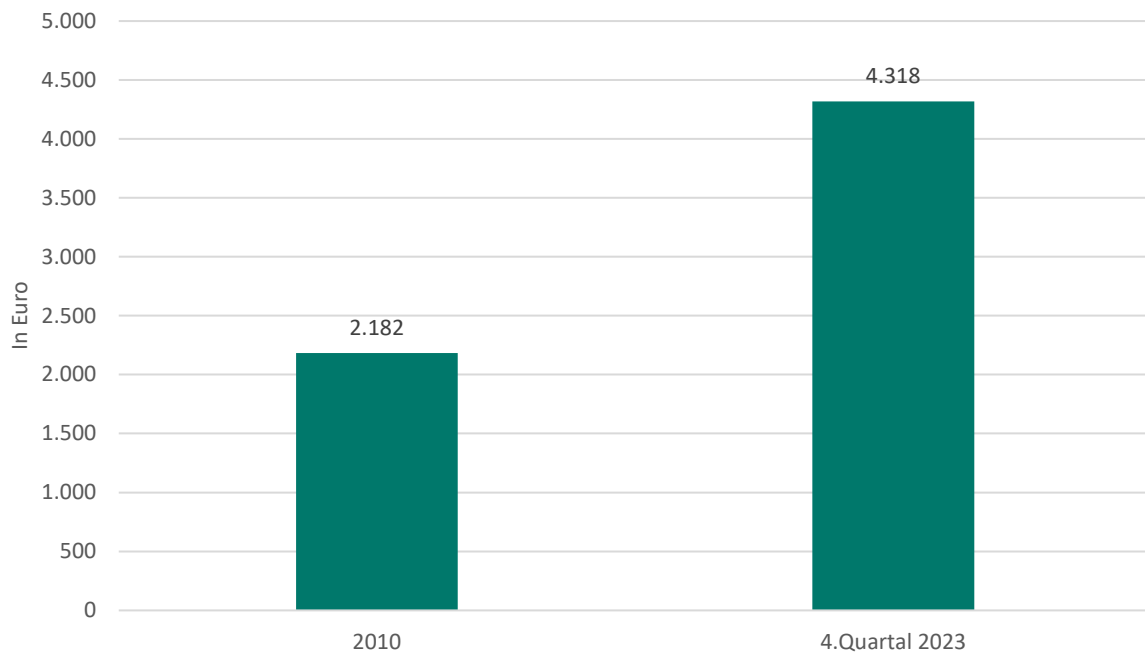
zusätzlich verstärkt. Die Verfügbarkeit von Materialien wie Bauholz oder Dämmstoffen war daher insbesondere zwischen dem 3. Quartal 2020 und 2022 stark eingeschränkt. Diese Verfügbarkeitsprobleme sind seit dem 4. Quartal 2022 jedoch wieder weitestgehend behoben (Gniechwitz, Paare, & Walberg, 2023). Hier muss jedoch differenziert werden, da Rohstoffe wie Holz im letzten Jahr bereits rückläufige Preisdynamiken verzeichneten, während Kies, Sand sowie Frischbeton weiterhin kräftigen Preiszuwächsen unterliegen (Gniechwitz, Paare, Schulze, & Walberg, 2024).

Die Verschärfung von Regelungen in Bereichen wie Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Brand- und Schallschutz schlagen sich in erhöhten Anforderungen an den Neubau und einer spürbaren Erhöhung der Baukosten nieder. Hierbei kann vor allem auf die Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes im Januar 2023 verwiesen werden. Diese höhere Regulation spiegelt sich auch in einem starken Anstieg des technischen Ausbaus als Teil der Bauwerkskosten wider. Generell kann daher eine Veränderung des Schwerpunktes der Bauwerkskosten vom Rohbau zum Ausbau beobachtet werden. Der starke Anstieg der Energiepreise in den Jahren 2022 und 2023 war ein weiterer Treiber für die Zunahme der Baukosten (Gniechwitz, Paare, & Walberg, 2023).

Insgesamt haben sich die Herstellungskosten (KG 300 und 400) in deutschen Großstädten zwischen 2010 und Ende 2023 im Median von 2.182,05 auf 4.317,87 Euro pro m<sup>2</sup> nominal verdoppelt (vgl. Abbildung 2-6). Auch die Grundstückskosten (KG 100) sind im selben Zeitraum im Median von 434,57 Euro pro m<sup>2</sup> auf 823,32 Euro pro m<sup>2</sup> um fast 100 % (Gniechwitz, Paare, Schulze, & Walberg, 2024).

Kostenentwicklung und Regulationsveränderungen kommen auch in der Entwicklung des Volumens der Förderzusagen der KfW seit 2021 zum Ausdruck. Das Fördervolumen in den für den Wohnungsbau relevanten Bereichen „Wohnen & Leben“ sowie „Energieeffizienz und erneuerbare Energien“ für private Kunden sank von rund 41 Mrd. Euro auf rund 17 Mrd. Euro (KfW, 2021; KfW, 2023). Neben den beschriebenen Kostenentwicklungen und makroökonomischen Faktoren können Gründe für das gesunkene Volumen auch bei Änderungen an den Rahmenbedingungen der Förderung gefunden werden. Fördertöpfe wurden in dieser Zeit verringert und Auflagen für die Förderung, insbesondere im Bereich „Energieeffizienz und erneuerbare Energien“ erhöht.

**Abbildung 2-6:**  
**Entwicklung der Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> im Median**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von (Gniechwitz, Paare, Schulze, & Walberg, 2024).

Diese geringere Förderung ist ein weiterer Faktor in der derzeitigen Prognose der Wohnungsbauzahlen. Für das Jahr 2023 werden lediglich 270.000 fertiggestellte Wohnungen geschätzt (Gornig, 2023). Für das Jahr 2024 gehen Prognosen zudem nur von 177.000 bis 265.000 fertiggestellte Wohnungen aus (Gornig & Pagenhardt, 2024; Jonas, 2023).

Dass die negativen Trends im Wohnungsbau auch mindestens 2024 anhalten werden, legt auch der anhaltende Einbruch der Auftragseingänge im Wohnungsbau nahe. So berichtete jedes zweite Bauunternehmen im Wohnungsbau im Februar 2024 von einer fehlenden Nachfrage. Zusätzlich sind die Baugenehmigungen gegenüber Ende 2021 um 28 % gesunken (DIW, ifo Institut, IfW, IWH, & RWI, 2024).

Stellt man dieser Entwicklung dem in den letzten Jahren durch Zuzug nach Deutschland getriebenen Bevölkerungswachstum und die Zahl von wohnungslosen Personen gegenüber, kann die Entwicklung den Bedarf an Wohnungen nicht abdecken. Auch wenn Bedarfsschätzungen für Wohnungen grundsätzlich einen normativen Charakter aufweisen, schätzt eine Studie, die die Bevölkerungs- und Altersentwicklung berücksichtigt, das Defizit in Deutschland in auf etwa 700.000 Wohnungen mit steigender Tendenz (Pestel Institut, 2023).

## 3. Die gesamtwirtschaftliche Bedeutung des Wohnungsbaus

### 3.1 Methodische Herangehensweise

Ausgangspunkt der Analyse sind die Ergebnisse der Bauvolumenrechnung zum Umfang des Wohnungsbaus in Deutschland. Der Wohnungsbau wird dabei als Querschnittsbranche verstanden, die sich aus den vielen verschiedenen Wirtschaftsbereichen, die einen direkten Beitrag zum Wohnungsbau leisten, zusammensetzt. Darunter fallen die Teilbereiche:

- des Verarbeitenden Gewerbes (Abschnitt C, dazu zählen beispielsweise direkt im Bau produzierte Maschinen oder Baustoffe),
- des Baugewerbes (Abschnitt F, insbesondere Hochbauarbeiten sowie vorbereitende Baustellen-, Bauinstallations- und Ausbauarbeiten),
- des Grundstücks- und Wohnungswesens (Abschnitt L),
- der Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (Abschnitt M, darunter fallen die Rechts- und Steuerberatung sowie Architektur- und Ingenieurbüros) sowie
- der öffentlichen Verwaltung, Verteidigung sowie Sozialversicherung (Abschnitt O).

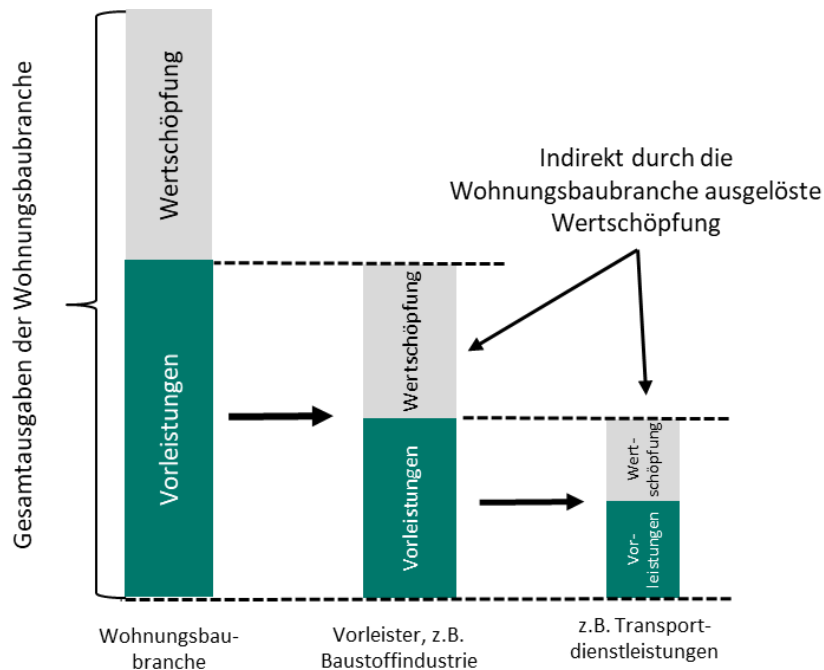
Die Bauvolumenrechnung gibt zudem an, in welchem Umfang die entsprechenden Wirtschaftsbereiche die Endnachfrage nach Wohnungsbauleistungen bedienen. Darauf aufbauend wird im Rahmen einer Input-Output-Analyse die wirtschaftliche Bedeutung des Wohnungsbaus in Deutschland in ihrer Gesamtheit erfasst.

Die Effekte des Wohnungsbaus lassen sich anhand der folgenden Kennzahlen bemessen:

- *Bruttowertschöpfung*: Die wichtigste Kennzahl zur Bestimmung der ökonomischen Bedeutung eines Unternehmens, einer Branche oder einer Industrie ist die Bruttowertschöpfung. Sie dient als Maß für dessen wirtschaftliche Leistung. Unternehmen schaffen durch ihre wirtschaftliche Aktivität auf verschiedenen Ebenen der Volkswirtschaft Wertschöpfung, welche sich positiv auf die Wirtschaftsleistung, gemessen als Bruttowertschöpfung, auswirkt. Die Bruttowertschöpfung erfasst den Wert aller in einem Jahr erzeugten Güter und Dienstleistungen abzüglich der in der Produktion eingesetzten Vorleistungsprodukte. Sie beschreibt damit den tatsächlich neu geschaffenen Wert und spiegelt gleichzeitig das insgesamt erwirtschaftete (Arbeits- und Kapital-)Einkommen wider.
- *Beschäftigung*: Die wirtschaftlichen Aktivitäten des Wohnungsbaus sind mit der Nachfrage nach dem Produktionsfaktor Arbeit eng verbunden. Beschäftigung wird typischerweise als Anzahl aller Erwerbstätigen gemessen, die neben sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch Selbständige, tätige Inhaber, mithelfende Familienangehörige und geringfügig Beschäftigte beinhaltet. Die Anzahl der Beschäftigten ist sowohl unabhängig von der Art des Beschäftigtenverhältnisses als auch von der geleisteten Arbeitszeit.
- *Öffentliche Einnahmen* (Steuern und Abgaben): Arbeits- und Kapitaleinkommen werden mit Steuern zugunsten der öffentlichen Haushalte belastet und generieren somit Einnahmen für die öffentliche Hand.

Um die wirtschaftlichen Effekte des Wohnungsbaus in der Gesamtheit zu erfassen, werden neben den direkt im Wohnungsbau entstehenden Effekten ebenso die Effekte entlang der Wertschöpfungskette berücksichtigt. Abbildung 3-1 verdeutlicht eine beispielhafte Wertschöpfungskette im Wohnungsbau. An der ersten Stelle stehen in diesem Beispiel die Unternehmen des Wohnungsbaus. Um die eigenen Produkte und Dienstleistungen anbieten zu können, fragen sie bestimmte Vorleistungsgüter nach. Dies können beispielsweise Güter aus der Baustoffindustrie sein. Die Baustoffindustrie wiederum fragt Güter und Dienstleistungen als Vorleistungsgüter nach wie beispielsweise Transportdienstleistungen. Dort werden ebenso wirtschaftliche Effekte generiert, die initial auf die Nachfrage des Wohnungsbaus zurückgehen.

Abbildung 3-1:  
Bruttowertschöpfung im Wohnungsbau entlang der Wertschöpfungskette



Quelle: Eigene Darstellung.

Um die gesamtwirtschaftliche Bedeutung des Wohnungsbaus zu beziffern, wird zwischen drei Wirkungsebenen unterschieden:

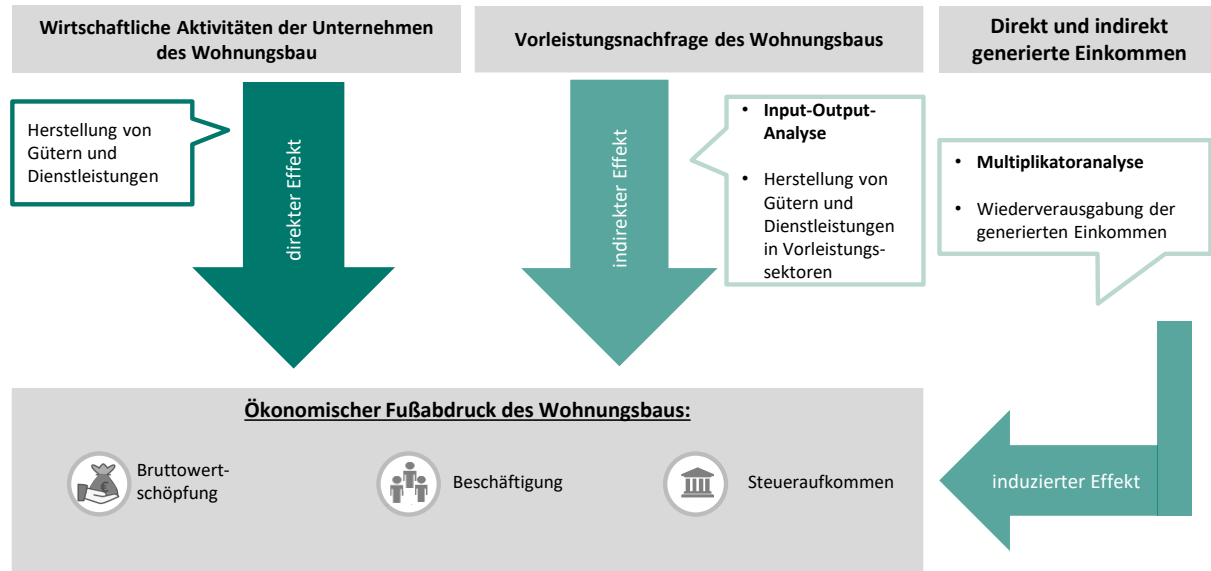
- Die *direkten Effekte* erfassen die Bruttowertschöpfung, die Beschäftigung sowie die öffentlichen Zahlungen der Unternehmen des Wohnungsbaus selbst. Sie geben somit Auskunft, wie viele Beschäftigte in dieser Branche angestellt sind, in welcher Höhe Wertschöpfung generiert und Steuern und Sozialabgaben gezahlt werden.
- Die *indirekten Effekte* erfassen die ökonomischen Auswirkungen, die sich aus der Nachfrage des Wohnungsbaus nach Vorleistungen ergeben. Sie zeigen beispielsweise, in welchem Umfang Arbeitsplätze, Bruttowertschöpfung und öffentliche Einnahmen, z.B. durch Ausgaben für Baustoffe oder dem Bezug anderer Waren und Dienstleistungen, angestoßen werden.
- Die *induzierten Effekte* erfassen die Auswirkungen, die durch die Wiederverausgabung der direkt und indirekt erzeugten Einkommen (sowohl Kapital- als auch Lohn Einkommen) entstehen. Zu den induzierten Effekten zählt beispielsweise die Wertschöpfung, die angestoßen wird, wenn ein Mitarbeiter von seinem Einkommen Waren und Dienstleistungen bezieht. Dieser Effekt wird in der ökonomischen Literatur auch als „Multiplikator Effekt“ bezeichnet.

Der ökonomische Gesamteffekt – oftmals als ökonomischer Fußabdruck bezeichnet – der Unternehmen des Wohnungsbaus auf die gesamtdeutsche Wirtschaft ergibt sich aus der Summe der direkten,



indirekten und induzierten Effekte. Das Zusammenspiel der direkten, indirekten und induzierten Effekte auf Bruttowertschöpfung, Beschäftigung und Steuereinnahmen ist in Abbildung 3-2 schematisch dargestellt.

**Abbildung 3-2:**  
**Der ökonomische Fußabdruck des Wohnungsbaus**



Quelle: Eigene Darstellung.

Als Instrument zur Quantifizierung der indirekten und induzierten Effekte wird eine Input-Output- und Multiplikatoranalyse herangezogen. Mit Hilfe dieser modellbasierten Analysemethode kann die wirtschaftliche Verflechtung des Wohnungsbaus mit anderen Bereichen der Volkswirtschaft erfasst werden. Zur Input-Output-Analyse werden unter anderem die Input-Output-Rechnung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) sowie andere Daten der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (VGR) genutzt, welche sich an der aktuellen Wirtschaftszweigklassifikation (WZ-2008) orientieren (Destatis, 2008).

**Box 1:  
Die Input-Output- und Multiplikator-Analyse**

Die **Input-Output-Analyse** wurde von dem späteren Nobelpreisträger Wassily Leontief begründet und ist eine wichtige Grundlage in der angewandten Wirtschaftsforschung. Die empirische Methode wird insbesondere zur Analyse und „Messung“ des ökonomischen Fußabdrucks einer Branche, der Verflechtung von Branchen oder für regionalökonomische Analysen eingesetzt.

Das Statistische Bundesamt (Destatis) stellt im Rahmen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung eine Input-Output-Tabelle für Deutschland bereit, in der sämtliche Vorleistungsverflechtungen der deutschen Wirtschaft bundesweit erfasst sind. Auf Basis dieser Informationen wird mittels mathematischer Verfahren die Wirkung eines Nachfrageimpulses auf die vorgelagerten Bereiche und unter Berücksichtigung der Importanteile der einzelnen Vorleistungsprodukte berechnet. Als Basislektüre für die deutsche Input-Output-Tabelle empfiehlt sich unter anderem Bleses (2007).

Die Abschätzung der induzierten Effekte basiert auf einer **Multiplikator-Analyse**. Hierzu wird ein Multiplikator berechnet, der das Verhältnis zwischen dem durch direkte und indirekte Effekte erwirtschafteten Einkommen und dem daraus resultierenden Nachfrageeffekt darstellt. Dabei werden die Spar- und Importquoten sowie die Steuerbelastung des Einkommens sowie Einkommensabflüsse ins Ausland berücksichtigt.

Nach Schätzungen des DIW Berlin betrug das nominale Wohnungsbauvolumen im Jahr 2023 rund 323,8 Mrd. Euro (Gornig & Pagenhardt, 2024). Unterstellt man die gleichen Strukturen wie 2022, ist die mit Abstand wichtigste Produzentengruppe, die an die Wohnungsbauendnachfrage liefert, das Baugewerbe (Gornig & Révész, 2023). Fast 70 % des Wohnungsbauvolumens entfällt auf diesen Sektor. Einen großen Anteil als Produzentengruppe besitzen zudem Dienstleister wie Architekt:innen. Etwa 15 % des Wohnungsbauvolumens liefern direkt diese Wirtschaftsbereiche. Mit einem kleinen Anteil (knapp 5 %) tragen auch Branchen des verarbeitenden Gewerbes direkt zum Wohnungsbauvolumen bei. Zudem wird im Wohnungsbauvolumen - entsprechend den amtlichen Berechnungen der VGR - ein Ansatz für Eigenleistung, Nachbarschaftshilfe und Schwarzarbeit berücksichtigt. Er beträgt gut 10 %.

Insgesamt wurde eine Bruttoproduktion der Wohnungsbaubranche von 431,0 Mrd. Euro erzielt.<sup>1</sup> Dieser Wert wurde genutzt um die Bruttowertschöpfung<sup>2</sup>, Beschäftigung und das Steueraufkommen der Branche zu beziffern.

Für Input-Output-Modellierung wird auf der Input-Output-Rechnung des Statistischen Bundesamts aufgebaut. Die jüngste Ausgabe dieser Rechnung liegt für das Jahr 2020 vor (Destatis, 2023a). Entsprechende Kennzahlen daraus wurden bis 2023 fortgeschrieben. Dazu wurde das Verhältnis von Produktionswert und Vorleistungsnachfrage sowie Produktionswert und Bruttowertschöpfung als konstant seit 2020 angenommen und mittels diesem die Höhe der Vorleistungsnachfrage je Produktionsbereich bzw. Bruttowertschöpfung je Produktionsbereich bestimmt. Zur Ermittlung der Erwerbstätigen wurde die Arbeitsproduktivität aus 2020 mit der Entwicklung dieser für den übergeordneten Wirtschaftsabschnitt bis 2023 fortgeschrieben und mithilfe der Bruttowertschöpfung bestimmt.<sup>3</sup>

## 3.2 Die volkswirtschaftlichen Effekte des Wohnungsbaus

### 3.2.1 Bruttowertschöpfung

Durch die wirtschaftlichen Aktivitäten der Bauwirtschaft werden wie oben ausgeführt wirtschaftliche Effekte in Form von Bruttowertschöpfung, Beschäftigung und Steuereinnahmen ausgelöst. Im Jahr 2023 generierte die Wohnungsbaubranche in Deutschland eine Bruttowertschöpfung in Höhe von insgesamt 536,8 Mrd. Euro (vgl. Abbildung 3-3). Davon wurden 198,3 Mrd. Euro direkt in der Wohnungsbaubranche erwirtschaftet (direkter Effekt). Neben den direkten Effekten fielen indirekte Effekte in Höhe von 166,4 Mrd. Euro an. Weitere 172,2 Mrd. Euro kamen durch die Wiederverausgabung des direkt und indirekt erzeugten zusätzlichen Einkommens (z.B. Konsumausgaben der Beschäftigten) hinzu (induzierter Effekt).

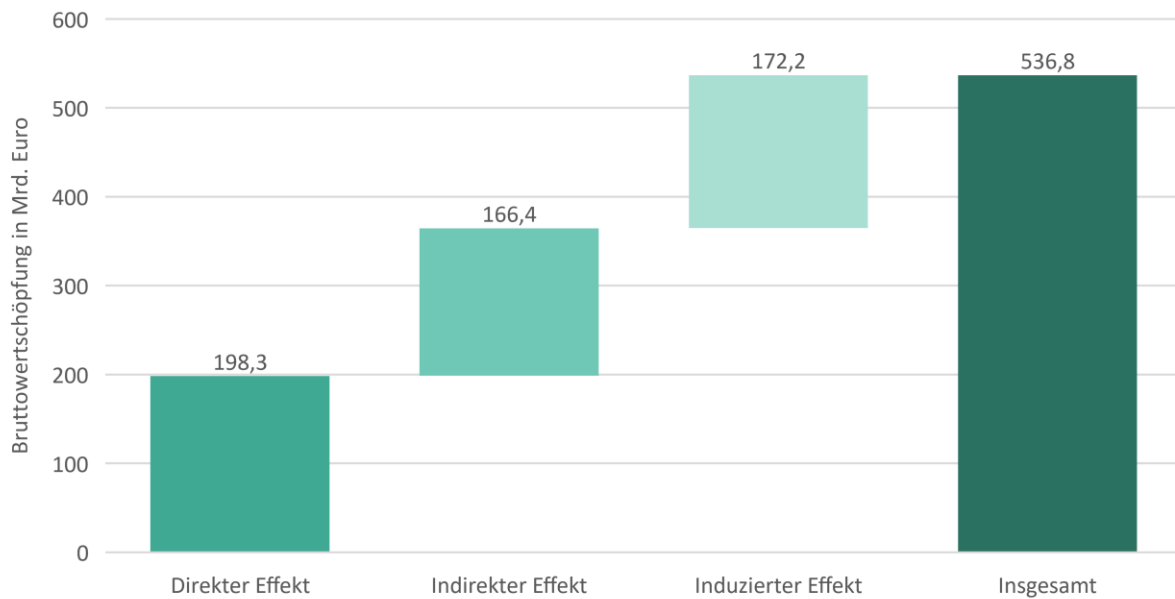
---

<sup>1</sup> Um die Vereinbarkeit mit dem Konzept der Input-Output-Analyse zu gewähren, betrifft die Bruttoproduktion hier jene ohne Eigenleistungen, wenngleich diese im Bauvolumen enthalten sind.

<sup>2</sup> In Abgrenzung zur Bruttoproduktion bemisst die Bruttowertschöpfung nur den Mehrwert der Produktion, also abzüglich der von Dritten bezogenen Vorleistungen.

<sup>3</sup> Zum Zeitpunkt der Berichtslegung sind noch keine Daten zur Arbeitsproduktivität der einzelnen Produktionsbereiche verfügbar, daher wurde auf die übergeordneten Wirtschaftsabschnitte zurückgegriffen.

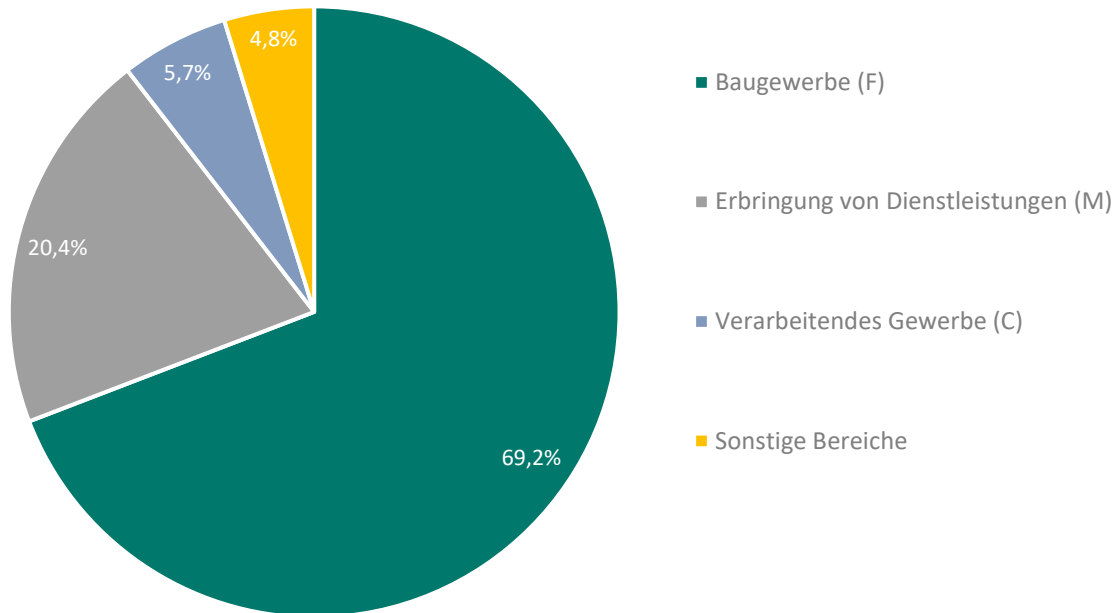
**Abbildung 3-3:**  
**Direkte, indirekte und induzierte Bruttowertschöpfung der Wohnungsbaubranche in Deutschland in 2023**



Quelle: Eigene Darstellung.

Erwartungsgemäß wird mit 69,2 % des direkten Bruttowertschöpfungseffekts der Wohnungsbaubranche der größte Anteil im Baugewerbe generiert (vgl. Abbildung 3-4). Doch auch andere Wirtschaftsschnitten leisten einen beachtlichen Beitrag zu Bedeutung der Wohnungsbaubranche. Beispielsweise entfallen 20,4 % der direkten Bruttowertschöpfung auf die Erbringung von Dienstleistungen (M) und 5,7 % auf das Verarbeitende Gewerbe.

**Abbildung 3-4:**  
**Aufteilung des direkten Bruttowertschöpfungseffekts auf Wirtschaftsabschnitte**



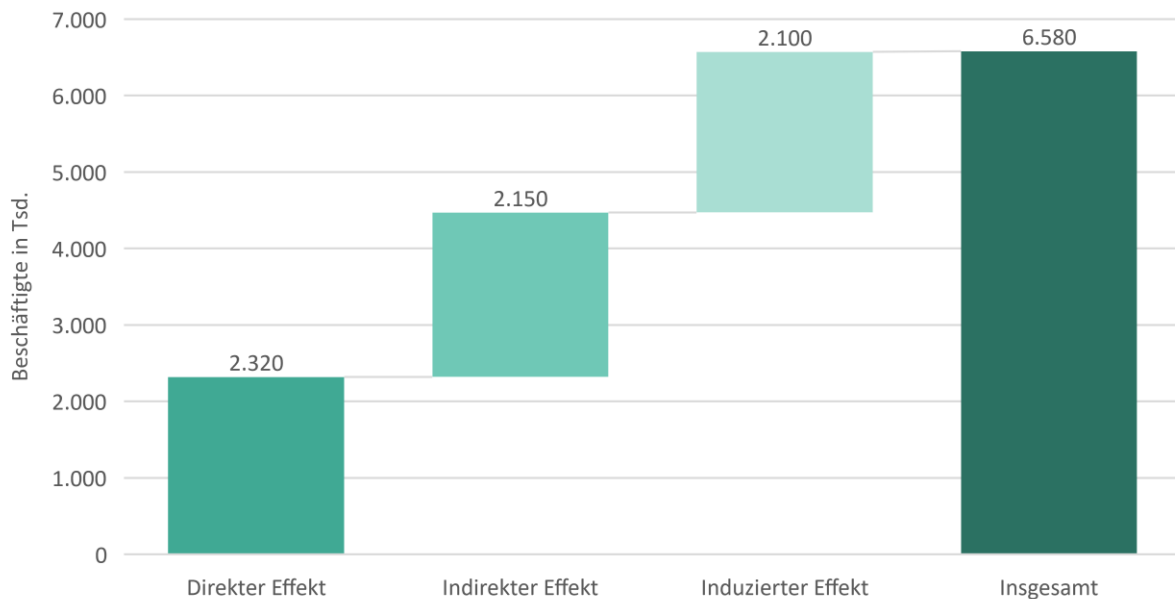
Anmerkung: Der jeweilige Wirtschaftsabschnitt ist in Klammern angegeben. Sonstige Bereiche umfassen Abschnitt L und O.

Quelle: Eigene Darstellung.

### 3.2.2 Beschäftigung

Neben der generierten Bruttowertschöpfung werden durch die wirtschaftlichen Aktivitäten der Wohnungsbaubranche ebenso Arbeitsplätze ausgelastet. Im Jahr 2023 erzeugte die Wohnungsbaubranche einen Beschäftigungseffekt in Höhe von knapp 6,6 Mio. Erwerbstätigen (vgl. Abbildung 3-5). Davon wurden direkt 2,3 Mio. Personen beschäftigt. Zusätzlich zu den direkten Beschäftigten sind weitere 2,2 Mio. Personen entlang der Wertschöpfungskette tätig und werden indirekt durch die Wohnungsbaubranche beschäftigt. Hinzu kommen weitere 2,1 Mio. Personen, deren Arbeitsplatz durch die Wiederverausgabung generierten Einkommens geschaffen wird.

**Abbildung 3-5:  
Direkte, indirekte und induzierte Beschäftigte der Wohnungsbaubranche in Deutschland in 2023**

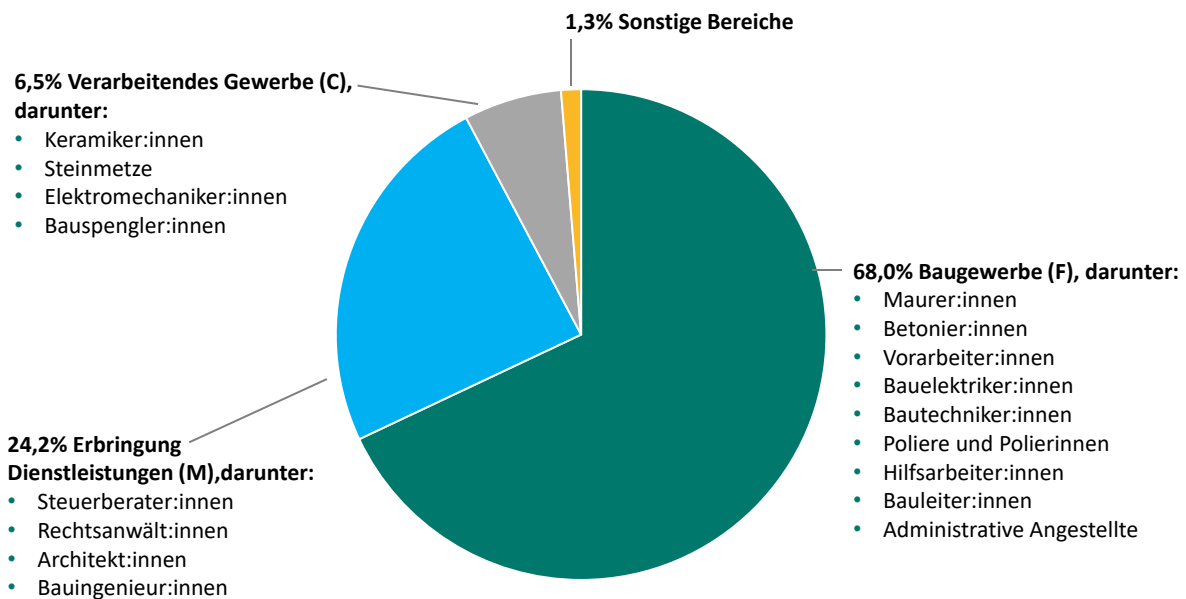


Anmerkung: Rundungsbedingte Abweichungen können auftreten.

Quelle: Eigene Darstellung.

Bei genauerer Betrachtung der Aufteilung des direkten Effektes zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei der Bruttowertschöpfung. Auch bei den direkten Beschäftigten ist mit 68,0 % der Großteil im Baugewerbe tätig (vgl. Abbildung 3-6). Darunter finden sich Werk tätige in Bauberufen, wie beispielsweise Maurer:innen, Vorarbeiter:innen und Bauleiter:innen, aber auch administrative Angestellte der Bau firmen. Knapp ein Viertel der direkt Beschäftigten sind im Wirtschaftsabschnitt der Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen tätig. Dazu zählen beispielsweise Architekt:innen, Bauingenieur:innen sowie Steuerberater:innen und Rechtsanwäl:t:innen . Ingenieur:innen, Techniker:innen und Facharbeiter:innen, wie Keramiker:innen und Steinmetz:innen aus den verschiedenen Branchen des verarbeitenden Gewerbes, die direkt im Bau tätig sind, stellen 6,5 % der direkt Beschäftigten der Wohnungsbaubranche dar.

**Abbildung 3-6:**  
**Aufteilung des direkten Beschäftigungseffekts auf Wirtschaftsabschnitte**



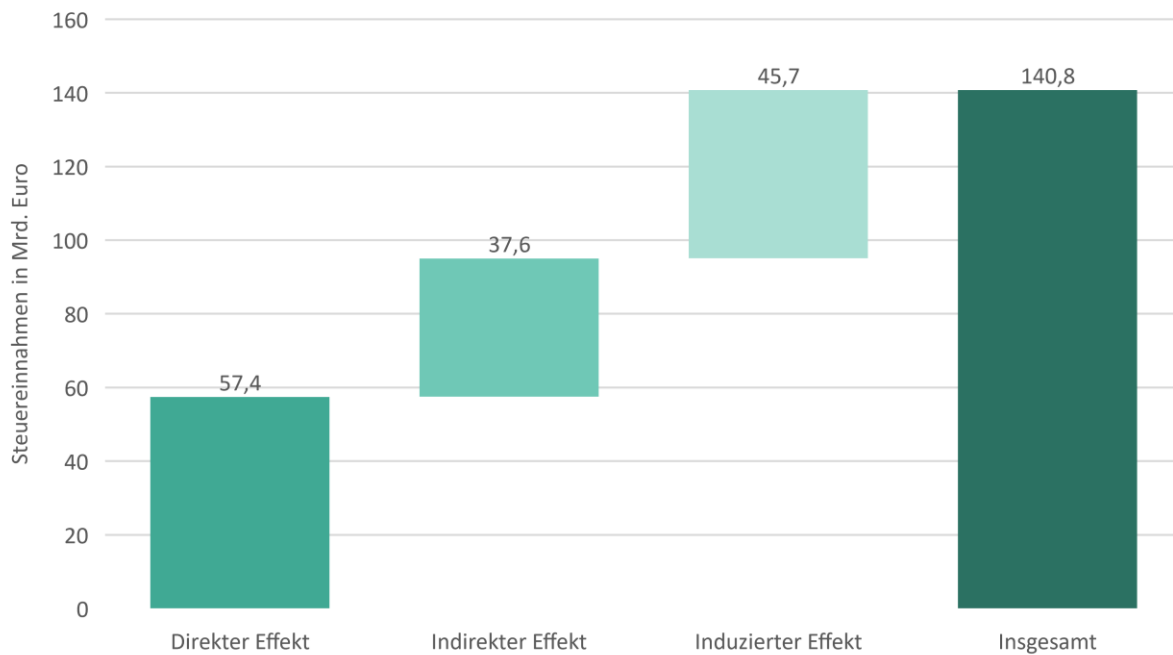
Anmerkung: Der jeweilige Wirtschaftsabschnitt ist in Klammern angegeben. Sonstige Bereiche umfassen Abschnitt L und O. Berufsklassen je Wirtschaftszweig stellen nur eine qualitative Auswahl der Beschäftigten aus Basis des SOEP dar. Die Input-Output-Analyse erlaubt keine genaue Analyse der Verteilung der Berufsklassen.

Quelle: Eigene Darstellung.

### 3.2.3 Steuern

Die Wohnungsbaubranche hat ebenfalls gesamtwirtschaftliche Effekte durch seinen steuerlichen Einfluss. Dieser schlägt sich in der Körperschaftsteuer, der Nettogütersteuer (Gütersteuern wie bspw. Umsatzsteuer oder Verbrauchssteuern abzüglich Gütersubventionen), der Lohnsteuer (inkl. veranlagter Einkommenssteuer) und der Gewerbesteuer nieder. Insgesamt generiert die Wohnungsbaubranche direkte Steuereinnahmen in Höhe von 140,8 Mrd. Euro (vgl. Abbildung 3-7). Davon werden 57,4 Mrd. Euro direkt generiert, was rund 6,9 % der gesamten Steuereinnahmen Deutschlands für das Jahr 2023 (Destatis, 2024b) entspricht. Hinzu kommen 37,6 Mrd. Euro indirekte Steuereffekte sowie 45,7 Mrd. induzierte Steuereffekte.

**Abbildung 3-7:**  
**Direkte, indirekte und induzierte Steuereffekte der Wohnungsbaubranche in Deutschland in 2023**



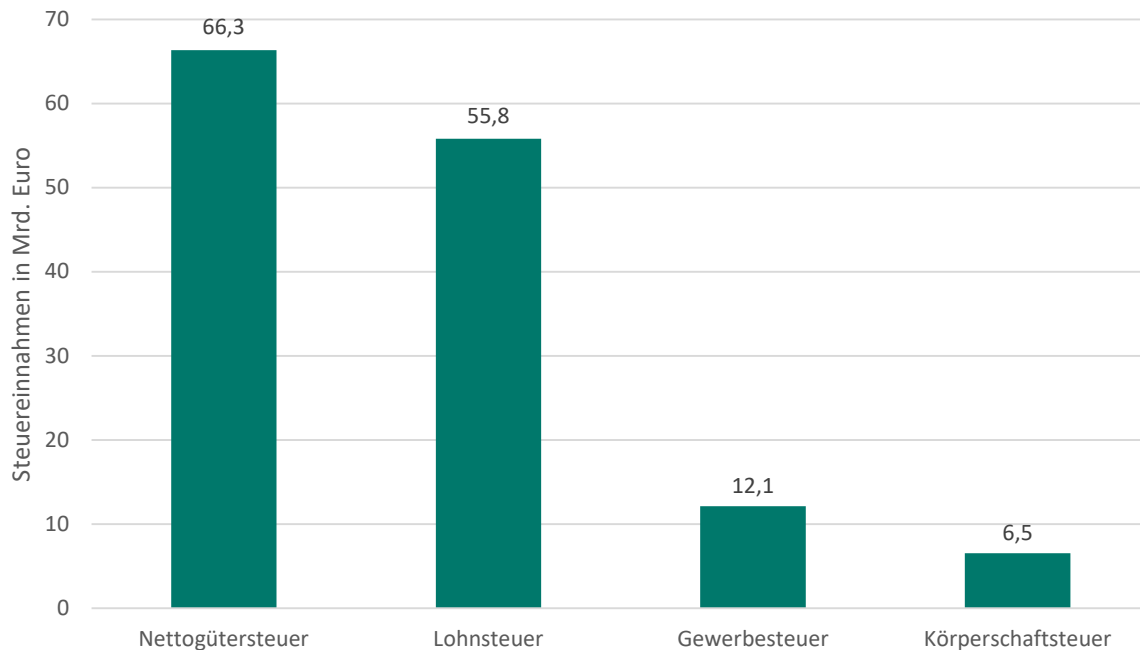
Quelle: Eigene Darstellung.

Innerhalb der Steuern sind die Effekte der Wohnungsbaubranche durch die Nettogütersteuer am höchsten. Insgesamt werden durch die Wohnungsbaubranche 66,3 Mrd. Euro Nettogütersteuern generiert (direkt, indirekt und induziert vgl. Abbildung 3-8). Neben den Nettogütersteuern fallen Lohnsteuereinnahmen (inkl. veranlagte Einkommenssteuer) in Höhe von rund 55,8 Mrd. Euro an. Die drittgrößten Steuereinnahmen stammen aus der Gewerbesteuer. Insgesamt verursacht die Wohnungsbaubranche Gewerbesteuererinnahmen in Höhe von 12,1 Mrd. Euro. Schlussendlich fallen durch die Aktivitäten der Wohnungsbaubranche auch Körperschaftssteuererinnahmen in Höhe von insgesamt 6,5 Mrd. Euro an.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Neben diesen direkten Steuereffekten sind die Aktivitäten der Wohnungsbaubranche auch mit weiteren Steuereinnahmen wie der Grunderwerbssteuer assoziiert, die nicht im Rahmen der Input-Output-Analyse bewertet werden können. In 2022 wurden bspw. 17,2 Mrd. Euro Grunderwerbssteuern eingenommen (Destatis, 2024a). Auch wenn bedeutende Teile dieser Einnahmen den Aktivitäten der Wohnungsbaubranche nachgelagert sind, lässt sich deren Anteil aufgrund der Erfassung sowohl des Verkaufs von Neubauten als auch Bestandsgebäuden nicht trennscharf auswerten.



**Abbildung 3-8:**  
**Gesamtsteuereffekte der Wohnungsbaubranche nach Steuerart in Deutschland in 2023**



Quelle: Eigene Darstellung.

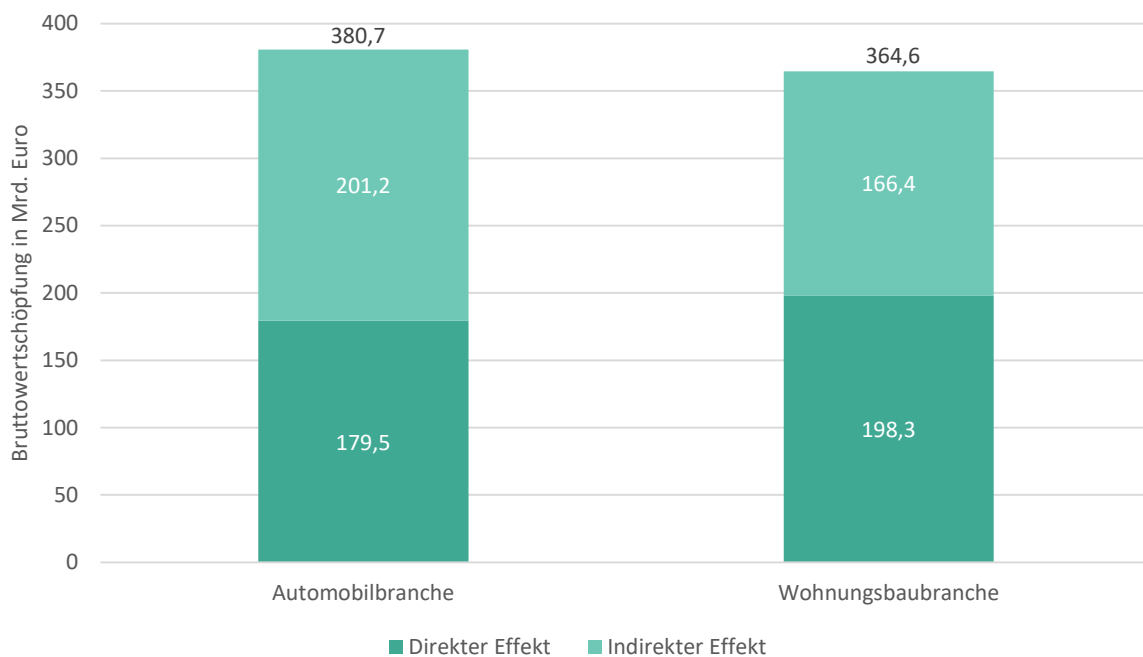
### 3.3 Einordnung der volkswirtschaftlichen Bedeutung im Vergleich zur Automobilbranche

Um die volkswirtschaftliche Bedeutung der Wohnungsbaubranche für Deutschland nochmals zu verdeutlichen, werden ihre Effekte auf die Bruttowertschöpfung und die Beschäftigung im Folgenden mit denen der Automobilbranche verglichen. Die Automobilbranche als Benchmark bietet sich aufgrund ihrer Vorzeigeposition im Diskurs zur wirtschaftlichen Verfasstheit Deutschlands an: Auch die Bundesregierung führt dies regelmäßig an, so zuletzt Bundeskanzler Olaf Scholz: „Deutschland ist ein Land, in dem die Wirtschaft sehr daran hängt, dass wir erfolgreich sind, beim Bauen von Automobilen.“ (Handelsblatt, 2024). Zur Berechnung der Effekte der Automobilbranche auf die Bruttowertschöpfung und die Beschäftigung wurden die Produktionsbereiche Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (29) und Handelsleistungen mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur an Kfz (45) herangezogen.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Grundlage der Berechnung war auch hier die Input-Output-Tabelle aus 2020. Entsprechende Werte wurden mit bereits verfügbaren Werten für 2023 fortgeschrieben. So würde für die Beschäftigten das Wachstum der korrespondierenden Wirtschaftszweige angenommen und die Bruttowertschöpfung mittels der fortgeschriebenen Arbeitsproduktivität der übergeordneten Wirtschaftsabschnitte ermittelt.

Direkt wurde in der Automobilbranche eine Bruttowertschöpfung von 179,5 Mrd. Euro generiert, was somit unter der in der Wohnungsbaubranche generierten direkten Bruttowertschöpfung von 198,3 Mrd. Euro liegt (vgl. Abbildung 3-9). Indirekt wurden in der Automobilbranche 201,2 Mrd. Euro erwirtschaftet. Dies liegt über der indirekt durch die Wohnungsbaubranche erwirtschafteten Bruttowertschöpfung von 166,4 Mrd. Euro, was auf eine stärker verflochtene Vorleistungsgüternachfrage der Automobilbranche gegenüber der Wohnungsbaubranche hindeutet. Grund hierfür ist u.a. die Möglichkeit zur Skalierung entlang der Wertschöpfungskette der Automobilbranche. Zusammengekommen fällt jedoch auf, dass die Wohnungsbaubranche und die Automobilbranche mit 364,6 Mrd. Euro bzw. 380,7 Mrd. Euro einen ähnlichen Beitrag zur deutschen Wirtschaft leisten.

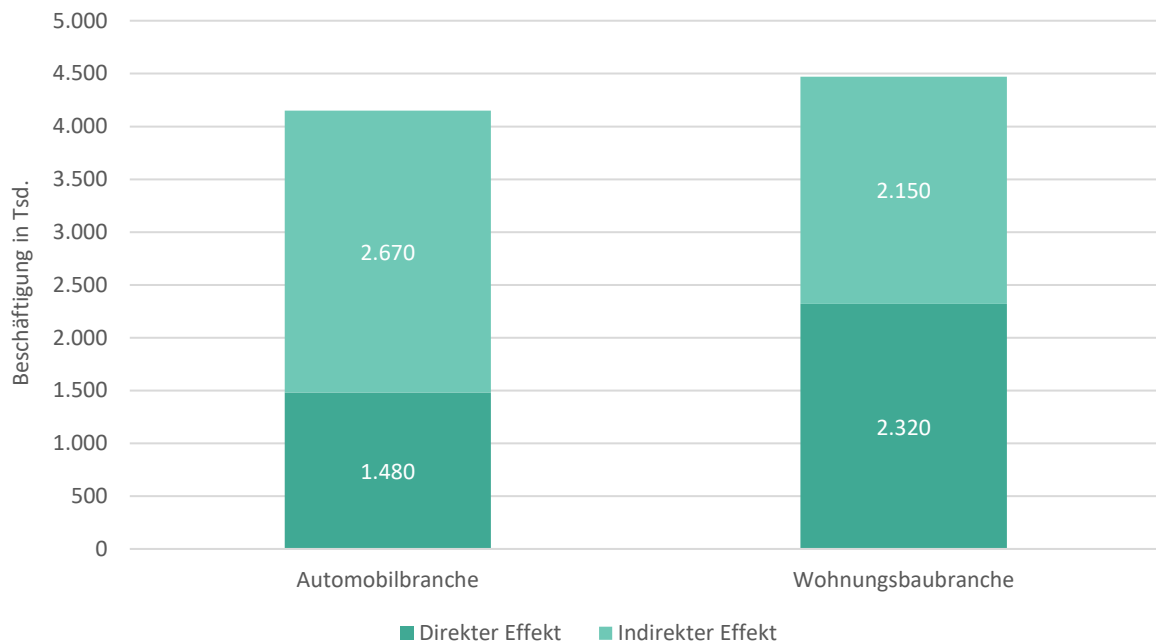
**Abbildung 3-9:**  
**Gegenüberstellung der Bruttowertschöpfung zwischen der Automobilbranche und der Wohnungsbaubranche**



Quelle: Eigene Darstellung.

Hinsichtlich der Beschäftigungseffekte zeigt sich, dass die Automobilbranche direkt 1,5 Mio. Personen beschäftigt (vgl. Abbildung 3-10). Indirekt kommen weitere 2,7 Mio. Personen hinzu, was in Summe 4,2 Mio. Beschäftigte bedeutet. In der Wohnungsbaubranche überwiegt die Zahl der direkt Beschäftigten mit 2,3 Mio. Personen. Wie auch bei der Bruttowertschöpfung liegt die Anzahl der indirekt durch die Wohnungsbaubranche beschäftigten Personen mit 2,2 Mio. Personen unterhalb jener der Automobilbranche. Summiert betrachtet zeigt sich jedoch eine größere Beschäftigungswirkung der Wohnungsbaubranche mit 4,5 Mio. Erwerbstätigen gegenüber 4,2 Mio. Erwerbstätigen in der Automobilbranche.

**Abbildung 3-10:**  
**Gegenüberstellung der Beschäftigungseffekte zwischen der Wohnungsbaubranche und der Automobilbranche**



Quelle: Eigene Darstellung.

Gemessen an Bruttowertschöpfung und Beschäftigung leisten die Wohnungsbaubranche und die Automobilbranche demnach einen ähnlich großen Beitrag zur deutschen Wirtschaft.

### 3.4 Zwischenfazit zur gesamtwirtschaftlichen Betrachtung des Wohnungsbaus

Die oben diskutierten Zahlen verdeutlichen die große gesamtwirtschaftliche Relevanz der deutschen Wohnungsbaubranche. Die Endnachfrage nach Gütern und Dienstleistungen der Wohnungsbaubranche und die damit verbundene Bruttoproduktion sorgte im Jahr 2023 für direkte, indirekte und induzierte Bruttowertschöpfungseffekte in Höhe von 536,8 Mrd. Euro. Damit steht jeder siebte Euro der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung in Beziehung zur Wohnungsbaubranche. Allein in der Wohnungsbaubranche wurden davon 198,3 Mrd. Euro erwirtschaftet. Auch die ausgelöste Beschäftigung ist bedeutend. Insgesamt wurden durch die wirtschaftliche Tätigkeit der Wohnungsbaubranche 6,6 Mio. Personen beschäftigt. Das bedeutet, dass rund jeder siebte Arbeitsplatz mit der Wohnungsbaubranche in Verbindung steht. Davon waren direkt in der Wohnungsbaubranche rund 2,3 Mio. Personen tätig. Das mit den wirtschaftlichen Aktivitäten der Wohnungsbaubranche verbundene Steueraufkommen lag 2023 bei insgesamt 140,8 Mrd. Euro und entspricht damit rund 17 % der gesamten deutschen Steuereinnahmen desselben Jahres (Destatis, 2024b). Diese Ergebnisse zeigen außerdem,

dass der Effekt der Wohnungsbaubranche auch denen der großen Schlüsselbranchen der Industrie wie der Automobilbranche in nichts nachsteht und in Teilen sogar höhere Werte erzielt.

Die Wohnungsbaubranche ist jedoch nicht nur aufgrund der wirtschaftlichen Effekte von großer volkswirtschaftlicher Bedeutung. Weiterhin stoßen Investition im Wohnungsbau, insbesondere im Neubau, komplementäre und folgende Infrastrukturinvestitionen bspw. im Tiefbau an. Darüber hinaus nimmt er auch eine bedeutende Rolle als „Enabler“, als Wegbereiter für das deutsche Wirtschaftswachstum ein. Das bedeutet, dass Wertschöpfung in anderen Branchen durch ein erfolgreiches Wirtschaften in der Wohnungsbaubranche möglich ist, die eine Infrastruktur und attraktive Lebensbedingungen schaffen. Diese Effekte lassen sich nicht im Rahmen einer Input-Output-Analyse abgrenzen. Sie kommen aber insbesondere in den Branchen zum Ausdruck, in denen Deutschland mittel- bis langfristig seinen komparativen Vorteil aus- und aufbauen möchte. Neben der Breite der traditionellen Investitionsgüterhersteller handelt es sich um Branchen, wie die Biotechnologie, KI, intelligente Medizintechnik oder Quantentechnologie. In diesen Branchen, in denen Humankapital die wichtigste Ressource ist, ist die Gewinnung von hochqualifizierten Fachkräften von zentraler Bedeutung, womit die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum insbesondere in Ballungsräumen einhergeht. Einer Umfrage von PwC in 12 Großstädten nach sind rund zwei Drittel der befragten Berufstätigen unzufrieden mit den Mietpreisen sowie den Kosten für Wohneigentum. Jeder Dritte hat daher aufgrund der hohen Mieten einen Jobwechsel in Erwägung gezogen. Folglich wird es für Arbeitgeber:innen zunehmend schwieriger dringend benötigte Fachkräfte in den Ballungsräumen zu akquirieren (PwC, 2024). Finden die hochqualifizierten Fachkräfte in Deutschland keinen adäquaten Wohnraum, können Sie ins Ausland abwandern. Soll in Zukunft der deutsche Wohlstand in diesen Branchen erwirtschaftet werden, kann das nur mit Hilfe einer starken Bauwirtschaft gelingen.

Der umfassende volkswirtschaftliche Fußabdruck der Branche, insbesondere der Umfang an Beschäftigungseffekten ermöglicht zudem einen ersten Eindruck, welche Konsequenzen auf die Wohnungsbaubranche im Zuge der aktuell negativen Prognose für die Bauentwicklung in 2024 zukommen (siehe Kapitel 2). Viele Firmen, insbesondere im Neubau, werden vor der Entscheidung stehen, Stellen abzubauen oder Unterbeschäftigung anderweitig zu kompensieren. Zahlen der Bundesagentur für Arbeit zeigen, dass in den Vorleistungsbranchen des Wohnungsbaus Kurzarbeit bereits in 2023 vermehrt zugenommen hat. Insbesondere im Wirtschaftszweig, dem die Baustoffbranche zu zurechnen ist,<sup>6</sup> liegt die Anzahl an Unternehmen mit Kurzarbeitergeld bereits auf einem Niveau, das man ohne Berücksichtigung der Corona-Pandemie zuletzt im Jahr 2010 beobachten konnte. Typischerweise setzt sich dieses

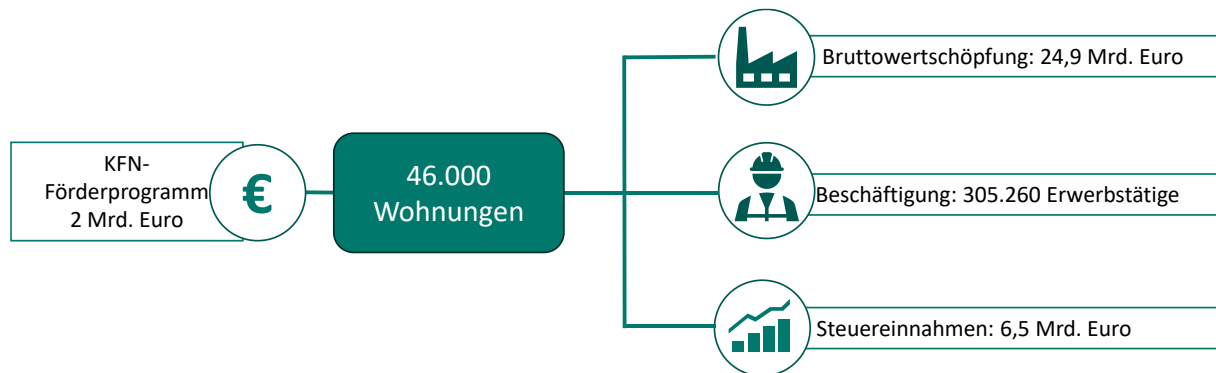
---

<sup>6</sup> WZ-23: Herstellung von Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden

Phänomen zeitversetzt entlang der Wertschöpfungskette fort (Bundesagentur für Arbeit, 2024). Im Gegensatz zu den Branchen des produzierenden Gewerbes, bspw. Zuliefererfirmen im Automobilsektor, erlaubt die spezifische Fachkunde der Beschäftigten keinen transaktionskostenarmen Wechsel in die wachsenden Segmente innerhalb der Bauwirtschaft, wie den Tiefbau.

Nicht zuletzt wegen ihrer Bedeutung gibt es in der Wohnungsbaubranche diverse staatliche Förderungen. Diese stehen regelmäßig in der Kritik und sind Gegenstand gesellschaftlicher Debatten. Die in diesem Kapitel dargestellten gesamtwirtschaftlichen Effekte eignen sich, um diese Debatten evidenzbasiert zu informieren. Die wirtschaftliche Relevanz wird im Folgenden am konkreten Beispiel des Programms „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) der Bundesregierung illustriert.

**Abbildung 3-11:**  
**Mit der KFN-Förderung in Verbindung stehende Steuern, Bruttowertschöpfung und Beschäftigung**



Quelle: Eigene Berechnungen.

Im Rahmen des KFN wird die Errichtung von Wohngebäuden der Energieeffizienzstufe 40 durch subventionierte Zinsen gefördert (KfW, 2024). Im Jahr 2023 wurden 46.000 Wohnungen unterstützt. Mit dem Wissen, dass für den Bau eines Quadratmeters mit Energieeffizienzstufe 40 im Mittel Kosten von 4.500 Euro/m<sup>2</sup> anfallen (Gniechwitz, Paare, Schulze, & Walberg, 2024) und die durchschnittliche Größe der Baugenehmigungen für Neubauten sowie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden im Jahr 2022 rund 98 m<sup>2</sup> (Destatis, 2023b) betrug, kann angenommen werden, dass mit dem KFN-Programm geförderten Wohnungsbau eine Bruttoproduktion in Höhe von rund 20 Mrd. Euro einhergeht. Nach den Ergebnissen der Input-Output-Analyse entstehen bei einer Bruttoproduktion in dieser Höhe Gesamtsteuereffekte (direkt, indirekt und induziert) in Höhe von 6,5 Mrd. Euro. Durch das Förderprogramm werden zudem Bruttowertschöpfungseffekte in Höhe von insgesamt 24,9 Mrd. sowie Beschäftigungseffekte von 305.260 Stellen generiert (vgl. Abbildung 3-11).

Ähnlich lassen sich auch andere Bereiche des geförderten Wohnungsbaus darstellen. Im sozialen Wohnungsbau wurden seit 2016 jährlich zwischen 22.000 und 27.000 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Unterstellt man einen durchschnittliche Wohnungsgröße von 60 m<sup>2</sup> bei Quadratmeterkosten von im

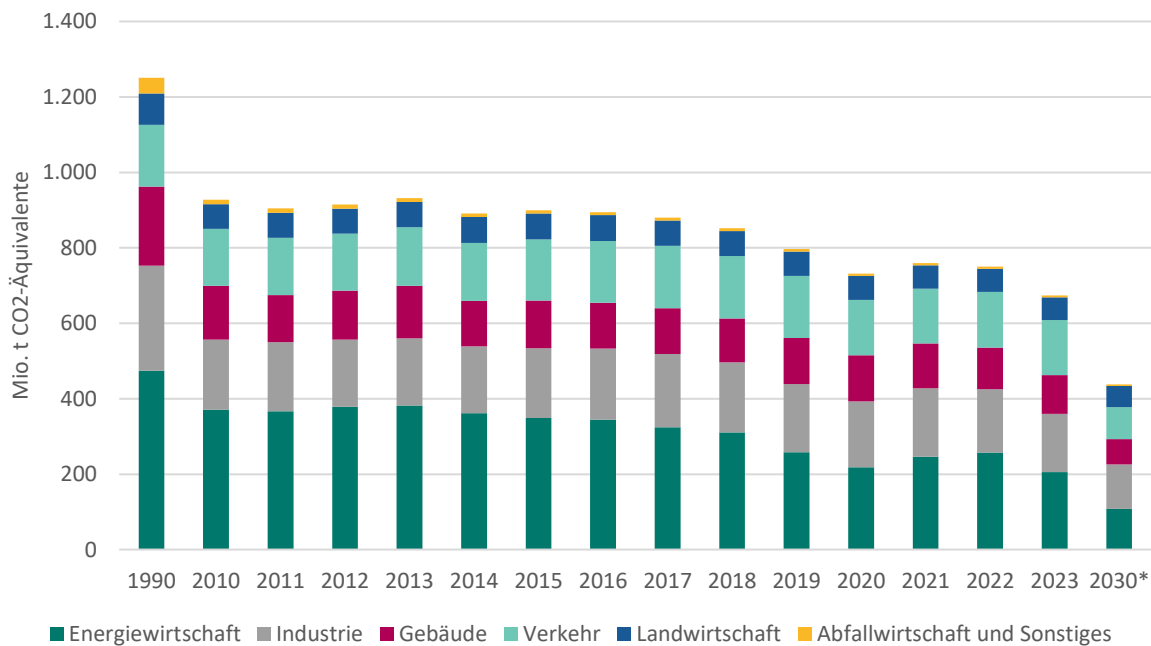
Mittel ca. 4.000 Euro (Gniechwitz, Paare, Schulze, & Walberg, 2024) liegen die mit dem sozialen Wohnungsbau verbundenen Bruttowertschöpfungseffekten zwischen 6,6 und 8,1 Mrd. Euro, Beschäftigungseffekte zwischen 80.590 und 98.910 Erwerbstätigen sowie einem Steueraufkommen zwischen 1,7 und 2,1 Mrd. Euro.

## 4. Die ökologische Bedeutung des Wohnungsbaus

### 4.1 Die Rolle des Wohnungsbaus auf dem Pfad zur Klimaneutralität 2045

Deutschland hat sich mit dem im Jahr 2021 angepassten Klimaschutzgesetz verpflichtet bis 2045 die Netto-Treibhausgasneutralität zu erreichen. Als Zwischenschritt sollen die Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) bis 2030 um 65 % gegenüber 1990 sinken. Die THG-Emissionen wurden 2023 auf 674 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente reduziert und verzeichneten damit den niedrigsten Stand seit 70 Jahren. Der Wert entspricht einer Senkung von 46 % gegenüber 1990 und einer Reduktion um 10,1 % im Vergleich zum Vorjahr (vgl. Abbildung 4-1) (UBA, 2024b).

**Abbildung 4-1:**  
Entwicklung der Treibhausgasemissionen nach Sektor



\*KSG-Sektorenziele für 2030 entsprechend der Novelle des Bundes-KSG vom 12.05.2021.

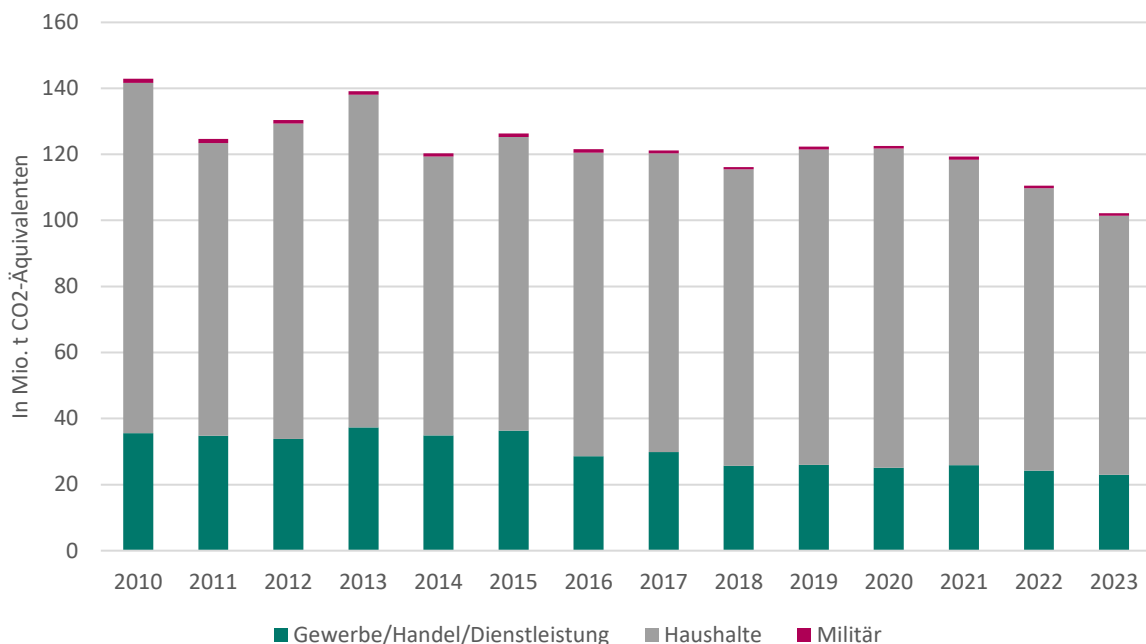
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von (UBA, 2024a).

Der Wohnungsbaubranche kommt bei der Erreichung des Zwischenziels 2030 und der Netto-Treibhausgas-Neutralität 2045 eine entscheidende Rolle zu. Wohnungen fallen in der Betrachtung des Klimaschutzgesetzes in den Gebäudesektor, der bis 2030 eine THG-Reduktion von rund 67 % ggü. 1990 erreichen soll (BMJ, 2021). Zwischen 1990 und 2023 erfolgte bereits eine Reduktion der THG-Emissionen von 210 Mio. Tonnen auf 102 Mio. Tonnen und somit eine Minderung des Ausstoßes um rund 48 % (UBA, 2024b), obwohl in der Zeit rund 9 Mio. zusätzliche Wohnungen fertiggestellt wurden

(Gniechwitz, Paare, Schulze, & Walberg, 2022). Haushalte in Wohnungen verzeichnen dabei in 2022 einen Anteil von 72 % an den Emissionen des Gebäudesektors (vgl. Abbildung 4-2) (Dena, 2023).

Mit Blick auf die Zukunft spielen im Gebäudesektor, wie auch den anderen Sektoren, Grenzkosten eine zentrale Rolle bei der Erreichung der Klimaschutzziele. Die Reduktion der nächsten Tonne CO<sub>2</sub> ist immer teurer als die zuletzt eingesparte Tonne CO<sub>2</sub>. Vor dieser Herausforderung steht nun auch der Wohnungsbau. Die Einsparung einer zusätzlichen Tonne CO<sub>2</sub>-Äquivalente in deutschen Wohnungen wird zunehmend schwieriger, da viele der „low hanging fruits“ der ersten 24 Jahre bspw. durch Sanierung auf dem Gebiet der ehemaligen DDR bereits geerntet wurden.

**Abbildung 4-2**  
**Entwicklung der Treibhausgasemissionen innerhalb des Gebäudesektors**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von (UBA, 2024b).

Die bestehenden THG-Emissionen im Gebäudesektor resultieren zu großen Teilen aus der Brennstoffnutzung für die Erzeugung von Raumwärme. Die primären fossilen Brennstoffe zur Betreibung von Heizungen sind in den meisten EFH immer noch Öl oder Erdgas. So wird in 25 % aller Wohnungen mit Öl geheizt (Dena, 2023). In MFH wird vor allem auf Fernwärme oder Erdgas zurückgegriffen. Fernwärme nutzt verschiedene Energieträger – von Solarthermie und Wärmepumpen über Abwärme und Erdgas bis hin zu Kohle. Kraft-Wärme-Kopplung wird umfassend eingesetzt, und die verbleibende Kohle dient der Stromerzeugung, Wärme ist das Nebenprodukt.



## 4.2 Strategien zur Dekarbonisierung im Wohnungsbau

Welche Dekarbonisierungsstrategie für welche Wohnung die effizienteste ist, hängt von den Eigenschaften und lokalen Gegebenheiten des jeweiligen Gebäudes ab. Es existiert keine Patentlösung. Nur eine breit aufgestellte Strategie mit einem Wechsel von fossilen zu emissionsfreien Energieträgern, einer effizienteren Energienutzung durch verbesserte Dämmung sowie angepasste Gebäudesteuerung und Nutzungsverhalten kann letztendlich zielführend sein (Gniechwitz, Paare, Schulze, & Walberg, 2022).

Die übergeordnete Strategie zur Minimierung der Emissionen im Gebäudesektor ist es, die Energieerzeugung aus den Gebäuden heraus in den Energiesektor zu verlagern. Man spricht hier von der sogenannten Sektorenkopplung. In Wohnungen mit Fernwärmeanschluss ist der erste Schritt hierfür schon gemacht. Kommunen sollten in diesen Fällen entsprechend den lokalen und regionalen Gegebenheiten entscheiden, wie sie die Wärmeproduktion im Energiesektor am effizientesten fossilfrei bewältigen können. Denkbar ist die Nutzung von Industrieabwärme, bspw. von regionalen Rechenzentren oder die Installation von Großwärmepumpen (Kraus & Weiß, 2023). Zusätzlich kann es für Wohnungen in einem Gebiet mit bestehendem Fernwärmenetz günstig sein, einen Netzanschluss anzustreben. Laut dem Ariadne-Szenarienreport ist zur Erreichung des 2030er Ziels der Anschluss von 160.000 Haushalten pro Jahr an Fernwärmenetze notwendig. Gleichzeitig muss auch der Anteil der erneuerbaren Energien innerhalb der Fernwärmeerzeugung deutlich ansteigen (Burkhardt & Blesl, 2023). Daneben ist die Monopolstruktur regionaler Fernwärmeinhaber oftmals ein Kostenhindernis, wegen dem sich Immobilieneigentümer:innen gegen einen Fernwärmeanschluss entscheiden.

Für sie und Inhaber:innen von Wohnungen ohne geeignetes Fernwärmesystem sind Heizungssysteme mit Wärmepumpen eine ausgereifte und skalierbare Alternative zur Lösung der Heizungsproblematik. Sie kommen ohne direkten fossilbasierten Energieträger aus und stoßen zudem keinen Feinstaub aus. Wärmepumpen entziehen dem Außenbereich durch Luft, Grundwasser oder Erde Wärme und geben diese zu Heizzwecken an die Innenräume ab. Der Logik der Sektorenkopplung folgend hängt der Grad ihrer klimafreundlichen Wirkung maßgeblich von der Zusammensetzung des für den Betrieb notwendigen Strommixes ab. Wird Ökostrom zum Betrieb der Wärmepumpen verwendet, verursacht ihre Nutzung keinen Emissionen. Bei der aktuellen Zusammensetzung der Energiequellen liegt der CO<sub>2</sub> Ausstoß einer neuen Wärmepumpe 25-50 % unterhalb von dem einer Gasheizung (BWP, 2024). Nach Clausen (2023) müssen jährlich rund 800.000 Wärmepumpen installiert werden, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 erreichen zu können.

Die Anstrengungen, die dazu im Bereich der Gebäudedämmung zu bewältigen sind, sind ebenso von den Gegebenheiten der jeweiligen Wohnung abhängig. Insbesondere im Bereich der MFH kommt

Quartiersansätzen eine herausragende Bedeutung zu. Sie verhindern die ineffiziente zu starke Optimierung einzelner Häuser, indem Sanierungsstrategien mit Hilfe ortsspezifischer, ganzheitlicher Betrachtung entwickelt werden. Durch das Ausnutzen von Synergie- und Skaleneffekten sind Kosteneinsparungen in Höhe von rund 20 % möglich (Gniechwitz, Paare, Schulze, & Walberg, 2022). Besonders transaktionskostenarm ist dieser Ansatz, wenn die Quartiersentwicklung ohnehin in der Hand einer oder weniger Wohnungsbaugesellschaften liegen.

Die beschriebenen Ansätze zur Erreichung der Netto-Emissionsneutralität bis 2045 bedingen eine ausreichend hohe energetische Modernisierung. Diverse Studien kommen zu dem Ergebnis, dass hierfür Sanierungsquoten zwischen 1,64 % bis 1,80 % p.a. (Dena, 2021) (BCG, 2021) Vollmodernisierungsäquivalente notwendig sind. Nach Thampling und Rau (2022) muss die Sanierungsrate bei Wohngebäuden bis 2030 auf 1,7 % p.a. bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand steigen, um das Zielszenario eines klimaneutralen Gebäudebestandes zu erreichen. Im Jahr 2040 muss eine Quote von 1,9 % erreicht werden (Thampling & Rau, 2022). Neben der Sanierungsrate ist auch die Sanierungstiefe eine wichtige Komponente zur Erreichung der Klimaneutralitätsziele. Gniechwitz, Paare, Schulze und Walberg (2022) kommen auf eine durchschnittlich Sanierungsrate von 1,8 % p.a. Vollmodernisierungsäquivalente zusammen mit einer Sanierungstiefe der Vollmodernisierungen von unter 50 % des aktuellen Durchschnittsverbrauchs.

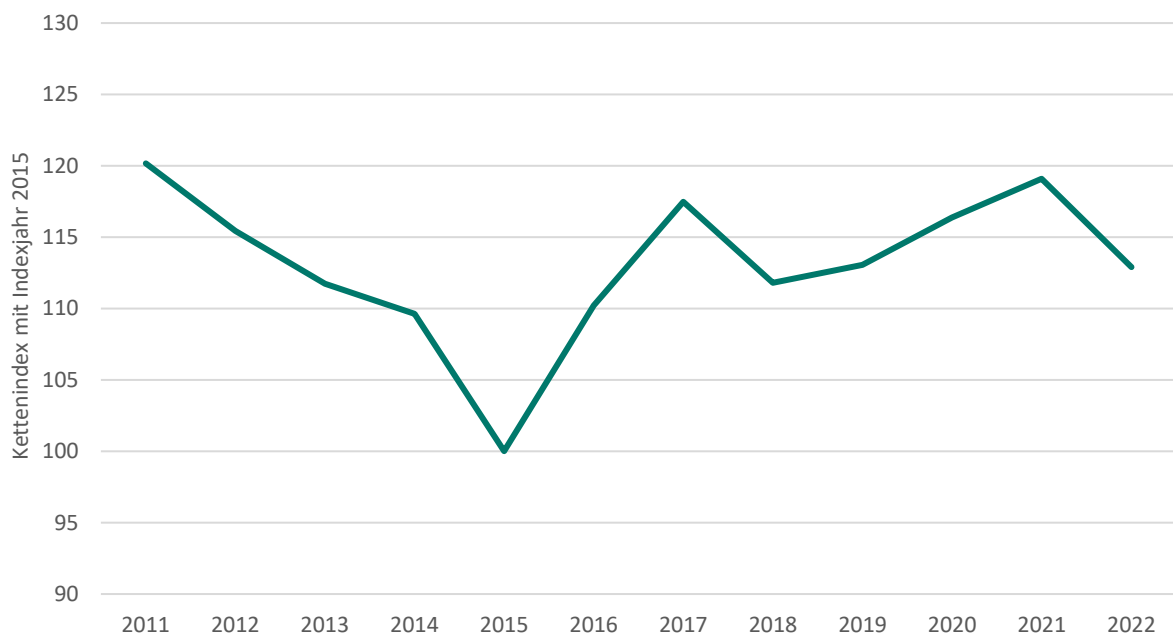
Dem Wohnungsbau im Bestand kommt bei der Bewältigung der grünen Transformation somit eine Schlüsselrolle zu. Wohnungsneubau ist insofern den Zielen förderlich, da die Schaffung zusätzlichen Angebots den Wettbewerb um Wohnungen entschärft und somit Wohnungsinhaber:innen Anreize gibt, in eine energetische Sanierung ihrer Immobilien zu investieren.

### **4.3 Hemmnisse der energetischen Sanierung im Wohnungsbau**

Trotz der großen Notwendigkeit hoher Investitionen zeigen sich in der Entwicklung der energetischen Sanierung der letzten Jahre real betrachtet eher rückläufige Tendenzen. Die aktuelle Sanierungsquote wird von (Gniechwitz, Paare, Schulze, & Walberg, 2022) auf 1 % p.a. geschätzt. Sie beziehen sich hierbei auf die jährlichen Teil-/Vollmodernisierungen im Wohngebäudebestand. Die tatsächliche energetische IST-Modernisierungsrate ohne Maßnahmenbewertung liegt mit 4 % p.a. deutlich höher (Gniechwitz, Paare, Schulze, & Walberg, 2022). 2022 wurden 214 Mrd. Euro in die Modernisierung des Wohnungs- und Gebäudebestands investiert; 48,5 Mrd. Euro flossen hierbei in die energetische Gebäudesanierung (Gornig & Klarhöfer, 2023). Während die Investitionen zumindest nominal in vielen Bereichen zunahmten, führten die starken Preissteigerungen der letzten Jahre zu einer real negativen Entwick-

lung. So nahm allein der Baupreisindex im zweiten Quartal 2022 um 17,9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ab und lag damit über den Inflationsraten derselben Periode (Meyer, Fuchs, Thomsen, Herkel, & Kost, 2024). Unter Berücksichtigung der Inflationsdynamiken beträgt der reale Wert der Investitionen in die Dämmung von Wohngebäuden im Jahr 2022 20 % weniger als 2011. Das Niveau energetischer Investitionen verblieb 2022 preisbereinigt 6 % unter dem von 2011 (vgl. Abbildung 4-3) (Gornig & Klarhöfer, 2023).

**Abbildung 4-3**  
**Entwicklung der energetischen realen Investitionen im Wohnungsbau**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von (Gornig & Klarhöfer, 2023).

Die hohen Kosten der energetischen Sanierung stellen ein starkes Hemmnis für eine fortschreitende Dekarbonisierung des Gebäudesektors dar, welche zum Teil auch auf die zunehmenden technischen Anforderungen an die Sanierungstiefe zurückzuführen sind, da die Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen mit steigendem energetischen Anforderungsniveau deutlich abnimmt. Die Rolle der Anforderungen als Investitionshemmnis haben (Gniechwitz, Paare, Schulze, & Walberg, 2022) untersucht, indem Sie mit Hilfe von Szenarien das Zusammenspiel zwischen Sanierungsrate und -tiefe im Kontext energetischer Modernisierungen verdeutlicht haben. Ferner stellen sie dar, dass bereits mit einer umfassenden Modernisierung von Wohnungen auf den Standard eines Effizienzhauses E115 ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden kann (Gniechwitz, Paare, Schulze, & Walberg, 2022).

Vergleicht man die benötigten Gesamtinvestitionen bei einer Sanierungsrate von 1,8 % bis 2045 bei einer mittleren Sanierungstiefe eines Effizienzhauses 115 mit den Aufwendungen, die für eine Sanierungstiefe eines Effizienzhauses 55 notwendig sind, akkumulieren sich die Gesamtinvestitionen auf Beträge in Höhe von 2,6 bis 3,6 Bio. Euro (Effizienzhaus 115) bzw. 4 bis 5,1 Bio. Euro (Effizienzhaus 55) (Gniechwitz, Paare, Schulze, & Walberg, 2022).<sup>7</sup> Nach Gniechwitz, Paare, Schulze und Walberg (2022) sind durchschnittliche energetische Sanierungen, welche über den Effizienzstandard von E115 hinausgehen, jedoch aufgrund von Kostengründen und Kapazitätsengpässen nicht realistisch.

#### **4.4 Zwischenfazit zur ökologischen Bedeutung des Wohnungsbaus**

Zusammenfassend kommt dem Wohnungsbau eine wichtige Rolle für das Erreichen der Netto-Null-Klimaneutralität bis 2045 zu. Die verfolgten Strategien sind hierbei vielfältig und sollten individuell und technologieoffen an die lokalen Gegebenheiten angepasst werden. Wichtige Pfeiler sind die Verbesserung der Energieeffizienz durch Dämmung, Steuerung und Verbraucherenergienutzung wie auch eine Dekarbonisierung der Energieträger. Bei der Umsetzung kommen Fernwärme wie Wärmepumpen gleichermaßen wichtige Rollen zu. Während Wärmepumpen vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt werden, spielt die Fernwärme bei der Umsetzung der Sektorenkopplung in Ballungsräumen eine große Rolle. Insbesondere bei MFH ist auch der Quartiersansatz von zentraler Bedeutung. Zur Erreichung der Netto-Null-Klimaneutralität bis 2045 sind jährliche Sanierungsraten zwischen 1,64 % bis 1,80 % Vollmodernisierungsäquivalente notwendig. Diese müssen jedoch sowohl unter Kosten- als auch Kapazitätsaspekten im Zusammenspiel mit der Sanierungstiefe betrachtet werden. So ergibt sich zur Erreichung der Klimaneutralität eine durchschnittlich Sanierungsrate von 1,8 % p.a. Vollmodernisierungsäquivalente zusammen mit einer Sanierungstiefe der Vollmodernisierungen unter 50 % des aktuellen Durchschnittsverbrauchs. Der starke Anstieg der (energetischen) Modernisierungskosten steht der Dekarbonisierung des Gebäudesektors jedoch im Wege. Deshalb erscheinen durchschnittliche energetische Sanierungen, welche über den Effizienzstandard von E115 hinausgehen, nicht realistisch. Doch auch mit einer umfassenden Modernisierung von Wohnungen auf den Standard eines Effizienzhauses E115 kann bereits ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden.

---

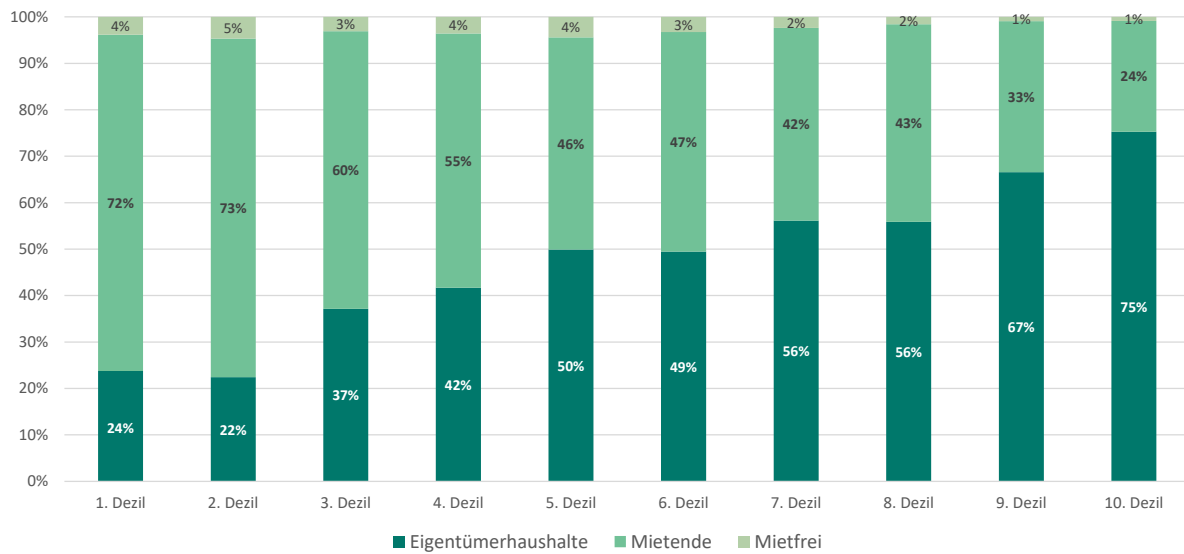
<sup>7</sup> In Euro 2022.

## 5. Die soziale und vermögensbildende Rolle des Wohnungsbaus

Die Bewahrung des sozialen Zusammenhalts in Deutschland ist stark vom Wohnungsbau abhängig. So ist die Sicherung einer hinreichenden und bezahlbaren Wohnraumversorgung ein wichtiger und direkt von der Bevölkerung sichtbarer Output-Faktor eines Wirtschaftssystems. Bezahlbarer Wohnraum spielt dabei in zweierlei Hinsicht eine wichtige Rolle. Zum einen ist entscheidend, ob es gelingt die monatlichen Belastungen für Mieter:innenhaushalte auf einem konstanten Niveau zu halten. Dies ist insbesondere in der unteren Hälfte der Einkommensverteilung relevant, da der Anteil zur Miete wohnender Haushalte hier in Deutschland am höchsten ist (vgl. Abbildung 5-1). Eine Erhöhung der Mietbelastung geht aufgrund der geringen Sparquote in diesen Einkommensgruppen oft direkt mit Konsumschränkungen in anderen Bereichen einher (Priem, Kritikós, Morales, & Schulze Düding, 2022). Zum anderen spielt bezahlbarer Wohnraum auch beim Einstieg in die private Vermögensbildung eine wichtige Rolle (Bach, Braun, Eichfelder, Grabka, Kholodilin, & Michelsen, 2021).

Denn mit steigender Einkommensklasse steigt die Möglichkeit der Haushalte, ihr Einkommen in Immobilienvermögen zu investieren. Dies wird auch durch den Anteil der Haushalte, die in der eigenen Immobilie wohnen, illustriert (vgl. Abbildung 5-1). Bezahlbare Immobilien erfüllen hier auch eine wichtige Funktion für die private Alterssicherung, welche laut BMAS (2022) neben der gesetzlichen Rentenversicherung für eine sorgenfreie Absicherung im Alter aufgebaut werden sollte (BMAS, 2022). Auch wenn sich der Anteil der mietenden Haushalte mit dem Einkommen ändert, wohnt insgesamt etwa die Hälfte der deutschen Haushalte zur Miete (49,3 % auf Basis des SOEP in 2021). Selbst im höchsten Einkommensdezil lebt jeder vierte Haushalt in einer Immobilie zur Miete. Das ist ein Ausdruck des historisch gewachsenen und gut ausgeprägten Mietwohnungsmarktes in Deutschland. Auch mit steigendem Einkommen ist man nicht „gezwungen“ in Wohneigentum zu investieren.

**Abbildung 5-1:**  
**Anteil Mieter- und Eigentümerhaushalte nach Einkommensdezil 2021**



Anmerkung: Einkommensdezile basieren auf bedarfsgewichteten Nettohaushaltseinkommen. N= 11.637.

Quelle: SOEP v38.1 ohne Sample M3-M6, gewichtet, eigene Berechnungen.

Um die Rolle des Wohnungsbaus bei der Erfüllung der oben genannten Aufgaben zu bewerten, werden in den folgenden beiden Abschnitten die Mietbelastung der mietenden Haushalte (Abschnitt 5.1) sowie die Rolle von Immobilien für den Vermögensaufbau in Deutschland (Abschnitt 5.2) näher beleuchtet. Alle Analysen basieren auf dem Datensatz des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP, vgl. Box 2).

**Box 2:****Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP)**

Das **SOEP** ist eine jährliche Befragungsstudie, die im Jahr 1984 gestartet wurde und Haushalte über einen möglichst langen Zeitraum begleitet. In der jüngsten Befragungswelle, Welle 38 aus dem Jahr 2021, wurden rund 15.000 Haushalten befragt (Goebel, Grabka, Liebig, Kroh, Richter, Schröder, & Schupp, 2021). Das SOEP enthält umfassende sozio-demographische und wohnungsbezogene Informationen, die für die vorliegende Auswertung entscheidend sind. Neben Informationen zu monatlichen Wohnkosten, ist das Haushaltseinkommen von zentraler Bedeutung. Dessen Erhebung ist im Rahmen von Bevölkerungsumfragen eine zentrale Herausforderung. Die im Rahmen dieser Studie analysierten SOEP-Daten werden im Zuge der Datenaufbereitung aufwendig mit Hilfe eines quer- und längsschnittbasierten Imputationsverfahrens ergänzend geschätzt (Frick & Grabka, 2005). Dies betrifft auch fehlende Angaben bei vollständiger Verweigerung einzelner Haushaltsmitglieder in ansonsten befragungswilligen Haushalten. In diesen Fällen wird ein mehrstufiges statistisches Verfahren für sechs einzelne Brutto-Einkommenskomponenten (Erwerbseinkommen, Renten sowie Transferleistungen im Falle von Arbeitslosigkeit, Ausbildung/Studium, Mutter-schutz/Erziehungsgeld/Elterngeld und private Transfers) angewandt (Frick, Grabka, & Groh-Samberg, 2012). Dabei werden mit jeder neuen Datenerhebung sämtliche fehlenden Werte auch rückwirkend neu imputiert, da neue Informationen aus Befragungen genutzt werden können, um fehlende Angaben in den Vorjahren einzufügen.

## 5.1 Bedeutung des Wohnungsbaus für Mieter:innen

Zur Messung der Mietbelastung wird der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen, dem Einkommen aller Haushaltmitglieder inkl. staatliche und private Transferzahlung abzüglich Steuern und Abgaben, herangezogen. Dieser Indikator wird ohne die verbrauchsabhängigen Bestandteile der Miete berechnet, um einen vom individuellen Verbrauch der Haushalte unabhängigen Vergleich zu ermöglichen. Betrachtet man die durchschnittliche Mietbelastungsquote aller mietenden Haushalte in Deutschland seit 2011, wirken die Dynamiken zunächst unspektakulär. Die Quote schwankt im Bereich zwischen 27 und 28 %. Im Jahr 2021 entspricht die durchschnittliche Mietbelastung dem Wert von 27,8 %, den das Statistische Bundesamt für das Jahr 2022 auf Basis des Mikrozensus ausgewiesen hat (Destatis, 2023c).

**Tabelle 5-1:**  
**Mietbelastungsquote in Deutschland 2011, 2016, 2020 und 2021**

	2011	2016	2020	2021
<b>Gesamt</b>	<b>27,9%</b>	<b>27,5%</b>	<b>27,3%</b>	<b>27,8%</b>
<b>Einkommensdezil</b> <b>(Mieteranteil 2021)</b>				
1. Dezil (72 %)	37,7%	38,0%	38,7%	40,0%
2. Dezil (73 %)	33,5%	32,2%	32,8%	33,7%
3. Dezil (60 %)	30,5%	29,4%	27,2%	28,8%
4. Dezil (55 %)	28,1%	27,1%	26,7%	26,4%
5. Dezil (46 %)	26,6%	25,4%	24,7%	25,2%
6. Dezil (47 %)	24,4%	23,8%	22,7%	23,4%
7. Dezil (42 %)	23,4%	22,6%	22,9%	21,5%
8. Dezil (43 %)	21,4%	21,6%	22,4%	21,6%
9. Dezil (33 %)	20,7%	19,9%	19,9%	20,2%
10. Dezil (24 %)	19,4%	19,0%	19,3%	18,8%
<b>Haushaltstyp</b>				
Alleinlebend	31,1%	30,8%	30,7%	31,5%
Alleinerziehendenhaushalte	31,9%	31,4%	29,6%	30,6%
Paare mit einem Kind	22,9%	22,3%	22,5%	22,9%
Paare mit zwei Kindern	23,3%	22,9%	23,2%	22,4%
Paare mit mindestens drei Kindern	24,1%	25,6%	23,7%	25,4%
Zwei Erwachsene ohne Kind	23,8%	23,0%	22,8%	23,0%
<b>Regionstyp</b>				
Städtischer Raum	28,4%	28,2%	28,1%	28,8%
Ländlicher Raum	26,5%	25,6%	25,1%	25,2%
<b>Einzug</b>				
In den letzten zwei Jahren	29,5%	30,6%	29,5%	28,7%
Vor 2 bis 5 Jahre	27,9%	27,8%	28,0%	27,9%
Vor über 6 Jahren	27,4%	26,6%	26,4%	27,4%

Anmerkung: N (2011) = 8.524, N (2016) = 7.777, N (2020) = 9.913, N(2021) = 6.136. Haushaltsnettoeinkommen setzen sich zusammen aus den Einkommen aller Haushaltmitglieder inkl. staatliche und private Transferzahlung abzüglich Steuern und Abgaben.

Quelle: SOEP v38.1 ohne Sample M3-M6, gewichtet, eigene Berechnungen.

Deutlich differenzierter wird das Bild, bei einer Betrachtung der Haushalte nach Einkommensklassen. In Tabelle 5-1 wurden hierfür die Mietbelastungsquoten entlang der Position der Haushalte in der Verteilung der bedarfsgewichteten Einkommen dargestellt.

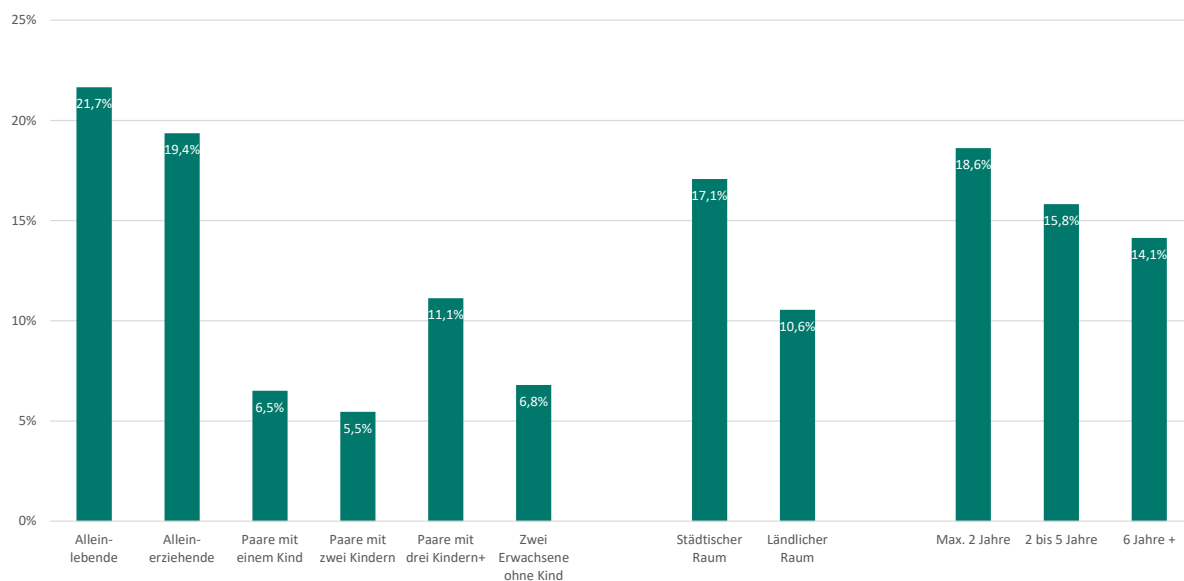
Es sticht ins Auge, dass die Mietbelastung bei niedrigerem Einkommen höher ist. Die Belastungsquote ist zudem zwischen 2011 und 2021 im Bereich des untersten Einkommensdezils um rund 2 Prozent-



punkte gestiegen. Die starke Belastung der unteren Einkommensklassen findet sich auch in den Auswertungen der Mietbelastungsquoten auf Basis anderer sozialwissenschaftlicher Datensätze wie der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (Bei der Wieden, Braungardt, Cludius, Liste, Noka, & Schumacher, 2023). Darüber hinaus ist zu beachten, dass Alleinstehendenhaushalte, Haushalte, die erst vor Kurzem die Wohnung bezogen haben, sowie Haushalte im städtischen Raum eine höhere Mietbelastungsquote aufweisen.

Als besonders belastet gelten Haushalte, die mehr als 40 % ihres Nettoeinkommens für die Nettokaltmiete aufwenden müssen. Laut Destatis (2023c) traf dies in 2022 auf 3,1 Mio. Haushalte zu. Rund jeder fünfte alleinlebende oder alleinerziehende Haushalt ist von dieser besonderen Belastung betroffen (Destatis, 2023c). Dies trifft hingegen nur auf jeden zwanzigsten Haushalt von Paaren mit bis zu zwei Kindern zu (vgl. Abbildung 5-2). Eine Mietbelastungsquote von über 40 % weisen darüber hinaus verstärkt Haushalte im städtischen Raum, sowie Haushalte, die erst in den letzten zwei Jahren in ihre aktuelle Immobilie gezogen sind, auf.

**Abbildung 5-2:**  
**Anteil mietende Haushalte mit Mietbelastungsquote > 40 % in 2021**



Quelle: SOEP v38.1 ohne Sample M3-M6, gewichtet, eigene Berechnungen.

Die Wohnungsmarktdynamiken in Deutschland unterliegen sehr starken regionalen Schwankungen (Bei der Wieden, Braungardt, Cludius, Liste, Noka, & Schumacher, 2023). Insbesondere in städtischen Regionen sind die Angebotsmieten in den letzten Jahren stark gestiegen. Veröffentlichungen zu Angebotsmieten, die meist auf der Auswertung von Wohnungsmarktportalen basieren, sind zwar mit Vorsicht zu bewerten, da hier Höchstmieten dargestellt werden, welche die tatsächlich vertraglich vereinbarten Mietpreise im Schnitt überschreiten dürften. Trotzdem stellen sie den best-verfügbare Indika-

tor für die relative Entwicklung der Kaltmieten für Neuvermietungen, insbesondere in Ballungsgebieten, dar. So sind die Angebotsmietpreise in Berlin bspw. vom ersten Quartal 2022 bis zum vierten Quartal 2023 um 17 % gestiegen (Sagner & Voigtländer, 2024).

Der Preisanstieg ist als Knappheitssignal für zur Verfügung stehenden Wohnraum aufzufassen. In solchen außergewöhnlichen Situationen wachsen neben der „klassischen“ Vermietung die Anteile von Untervermietungen oder die Vermietung möblierter Wohnungen. Letztere zeichnen sich durch Mietverhältnisse aus, die in der Regel auf kürzere Zeit angelegt sind, teilweise informell ablaufen und mit schlechteren Mieter:innenrechten einhergehen. Eine Studie im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz zeigt, dass möblierte Wohnungen inzwischen einen wesentlichen Teil des Mietwohnungsmarktes darstellen. So wohnten 2022 rund 14 % der deutschen Mieter:innen in möblierten Wohnungen. Dieses Phänomen von möblierten Wohnungen ist besonders in Groß- und Studentenstädten sowie wachsenden Regionen ausgeprägt. Deutlich gestiegen ist auch der Anteil von Inseraten möblierter Wohnungen an den Gesamtausschreibungen. Dieser nahm zwischen Januar 2013 und Januar 2022 um etwa 45 % zu. Möblierte Wohnungen werden zudem teurer vermietet als ihre unmöblierten Pendants: Der durchschnittliche Möblierungszuschlag in ausgewählten Städten lag zwischen 2007 und 2018 bei 3,53 bis 7,04 Euro pro m<sup>2</sup> (Lehmann-Richter, Neuhoff, & Sun, 2023).

Ein Problem von amtlichen Statistiken und Forschungsdatensätzen ist es, Haushalte in solchen Wohnverhältnissen adäquat zu erfassen. Für das SOEP werden Haushalte direkt im Erhebungsfeld angesprochen. Haushalte, die nicht in einem geregelten Mietverhältnis in der entsprechenden Wohnung leben, haben eine deutlich geringere Wahrscheinlichkeit, sich ggü. einer Interviewerin befragungsbereit zu zeigen. Auch erschweren diese Mietverhältnisse die Nachverfolgung umziehender Haushalte in einer Panelbefragung, so dass die hier diskutierten Mietbelastungsquoten nur als untere Grenze des tatsächlichen Ausmaßes zu interpretieren sind.

Der Wohnungsbau kann durch die Produktion zusätzlichen Wohnraums, insbesondere in den Ballungsgebieten, Abhilfe schaffen, da mehr zur Verfügung stehender Wohnraum den Druck aus dem Mietmarkt nimmt. Speziell der geförderte soziale Wohnungsbau mit kleineren Wohnungen zu moderaten Quadratmeterpreisen könnte zu einer Entlastung der Wohnbelastungsquote unter den besonders stark belasteten Haushaltstypen, wie alleinlebenden Haushalten oder Haushalten in Städten, beitragen. Derzeit bleiben die selbstgesteckten Ziele der Bundesregierung von jährlich 100.000 fertiggestellten sozialen Wohnungen deutlich hinter den Fertigstellungszahlen der letzten Jahre in Höhe von 22.000 bis 27.000 Wohnungen (vgl. Abschnitt 3.4) zurück.

In der Diskussion ist zudem zu berücksichtigen, dass zur Belastung durch die Nettokaltmiete für Haushalte Ausgaben für Energie und Wärme hinzukommen. Diese Ausgabenposition hat sich für die betroffenen Haushalte mit den Energiepreissteigerungen in Folge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine insbesondere am unteren Rand der Einkommensverteilung seit 2022 zusätzlich drastisch erhöht.

## 5.2 Die Rolle von Immobilien für den Vermögensaufbau in Deutschland

Eine gerechte und soziale Wirtschaftsordnung strebt nach umfassender Teilhabe aller Mitglieder der Gesellschaft. In einer sozialen Marktwirtschaft bedeutet Teilhabe nicht nur die Möglichkeit, am wirtschaftlichen Leben teilzunehmen, sondern auch die Chance, Vermögen aufzubauen. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und einer alternden Bevölkerung spielt die Vermögensbildung in Deutschland eine zentrale Rolle für die Altersvorsorge als Ergänzung zum derzeitigen staatlichen Sozialsystem. In Zukunft kommen immer weniger Beitragszahler:innen auf eine:n Rentempfänger:in. Darum weist das BMAS darauf hin, dass die Alterssicherung in Zukunft neben der gesetzlichen Rentenversicherung verstärkt durch private Altersvorsorge ergänzt werden sollte (BMAS, 2022).

Eine Unterteilung der Haushalte nach ihrem Nettoäquivalenzeinkommen offenbart eine große Heterogenität der Eigentümerquote zwischen den Einkommensdezilen. In den ersten vier Nettoäquivalenzeinkommensdezilen liegt der Anteil der Eigentümer:innen deutlich unter 50 %, mit dem niedrigsten Anteil im zweiten Dezil mit ca. 22 % (vgl. Abbildung 5-1). Rund jeder zweite Haushalte im fünften und sechsten Dezil wohnt in der eigenen Wohnung. Ab dem siebten Dezil liegt der Eigentümer:innenanteil deutlich über 50 % und erreicht im zehnten Dezil 75 %. Damit ist der Eigentümer:innenanteil im zehnten Dezil rund 70 Prozentpunkte höher als im ersten und zweiten Dezil.

Tabelle 5-2 zeigt den Anteil der Eigentümer:innen an allen Haushalten nach Einkommensdezil und zusätzlich nach Alter des Haushaltsvorstands. Es wird deutlich, dass ältere Haushalte in allen Einkommensdezilen eine höhere Wohneigentumsquote aufweisen als jüngere Haushalte. Selbst im zweiten Einkommensdezil, in welchem der Anteil der Eigentümer:innen am geringsten ist, leben rund 40 % der Haushalte mit einem Haushaltsvorstand von mehr als 70 Jahren im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ältere Haushalte im Laufe ihres Lebens für den Erwerb von Wohneigentum als Altersvorsorge vorausgeplant haben. Mehr Wohnungsbau führt folglich zu einem höheren Wohneigentum und damit zu weniger Altersarmut. Eine längere Ausbildung verbunden mit späterem Berufseinstieg und Familiengründung sowie die hohen Eigenkapitalkosten, die für den

Erwerb von Wohneigentum aufgebracht werden müssen, erklären auch die niedrigeren Eigentümerquoten in den jüngeren Altersgruppen. Je älter der Haushaltsvorstand, desto höher wird der Eigentümeranteil in der entsprechenden Altersklasse.

**Tabelle 5-2:**  
**Eigentümerquote nach Einkommensdezil und Alter des Haushaltsvorstands in 2021**

Einkommensdezil	Alter HH-Vorstand					
	bis 30 Jahre	31 bis 40 Jahre	41 bis 50 Jahre	51 bis 60 Jahre	61 bis 70 Jahre	älter als 70 Jahre
<b>1. Dezil</b>	5%	17%	15%	30%	27%	41%
<b>2. Dezil</b>	1%	3%	8%	24%	24%	40%
<b>3. Dezil</b>	15%	21%	20%	41%	47%	48%
<b>4. Dezil</b>	5%	18%	35%	41%	49%	58%
<b>5. Dezil</b>	16%	36%	44%	54%	59%	57%
<b>6. Dezil</b>	13%	31%	47%	55%	58%	61%
<b>7. Dezil</b>	15%	29%	59%	60%	61%	70%
<b>8. Dezil</b>	17%	30%	60%	65%	61%	71%
<b>9. Dezil</b>	28%	39%	66%	73%	75%	82%
<b>10. Dezil</b>	59%	34%	73%	82%	83%	85%

Quelle: SOEP 38.1, N = 11.329, ohne Sample M3-M6, gewichtet, eigene Darstellung.

In der Vergangenheit hat der Wohnungsbau in Deutschland seine vermögensbildende und soziale Aufgabe insofern erfüllt, dass bedeutende Teile der Haushalte Vermögen aufbauen konnten und damit über alle Einkommensdezile hinweg zusätzlich für das Alter vorsorgen konnten.

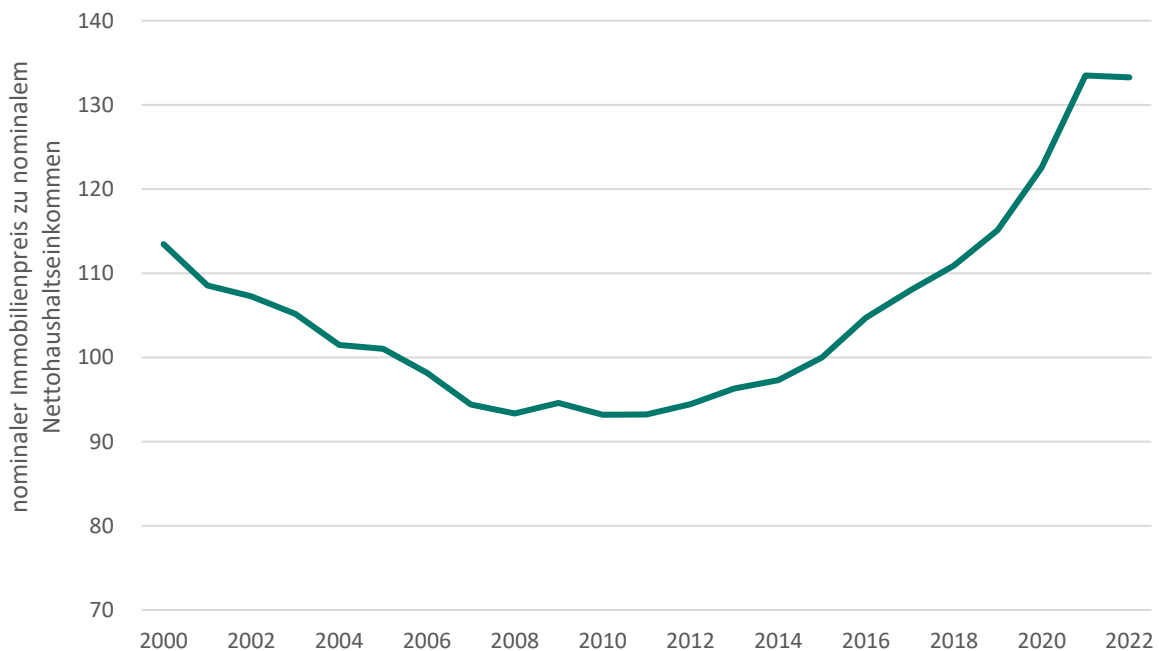
Kann der Wohnungsbau gegenwärtig und in Zukunft diese Funktion erfüllen? Wie in Kapitel 2 dargestellt und auch in 5.1 andiskutiert, führt der reale Rückgang des Wohnungsneubaus in den letzten Jahren zu immer ausgeprägteren Knappheitssignalen, die, neben dem niedrigen Zinsniveau, ein Faktor für die insbesondere in urbanen Gegenden stark gestiegenen Immobilienpreisen der letzten Jahre waren. Bereits in den letzten Jahren hat die Erschwinglichkeit einer Immobilie für den durchschnittlichen Haushalt in Deutschland abgenommen. Sagner (2020) zeigt bspw., dass die Zahl der Ersterwerberhaushalte seit dem Jahr 2000 rückläufig ist.<sup>8</sup> Während es zu Beginn des 21. Jahrhunderts noch rund 700.000 Ersterwerber:innen pro Jahr gab, waren es 2017 nur noch etwas mehr als 400.000. Zudem hat der Anteil der Höchstverdiener:innen unter den Ersterwerberhaushalten im Laufe der Zeit deutlich zugenommen. Innerhalb von 20 Jahren hat sich folglich die Struktur verändert und die Bedeutung der Einkommensmittelschicht zugunsten der Einkommensstärksten abgenommen (Sagner, 2020).

Diese Entwicklung lässt sich auch im Erschwinglichkeitsindex der (OECD, 2023) ablesen. Dieser misst das Verhältnis zwischen den nominalen Immobilienpreisen und dem nominalen verfügbaren Haushaltseinkommen pro Kopf. Abbildung 5-3 zeigt, dass sich die Erschwinglichkeit von Wohnraum im Zeitverlauf verschlechtert. Im Jahr 2022 ist das Verhältnis zwischen nominalen Immobilienpreisen und nominalen Nettohaushaltseinkommen um 30 % höher als im Basisjahr. Der Kauf von Eigentum ist somit für viele Haushalte deutlich weniger erschwinglich geworden.

---

<sup>8</sup> Als Ersterwerberhaushalte gelten Haushalte, die zum ersten Mal zu Selbstnutzer:innen werden.

**Abbildung 5-3:**  
**Das Verhältnis zwischen dem nominalen Immobilienpreis und dem nominalen Nettohaushaltseinkommen über die Zeit (Index mit Basisjahr 2015)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von (OECD, 2023).

(Bartels, Hilbert, & Schröder, 2024) stellen ergänzend zur Einkommensuntersuchung eine umfassende Analyse der Entwicklung des verfügbaren Vermögens im Vergleich zu den Immobilienpreisen bereit. Die Autor:innen untersuchen die Preise von zum Verkauf stehenden Wohnungen in Baden-Württemberg und Berlin für die Jahre 2007 und 2017 und setzen diese in Bezug zur Nettovermögensverteilung der Mieter:innen. Sie bestimmen die Erschwinglichkeit, indem sie messen, wie viele Mieter:innen 30 % des Kaufpreises der jeweiligen Immobilien aufbringen können. Sie kommen zu dem Schluss, dass die Erschwinglichkeit im betrachteten Zeitraum signifikant abgenommen hat. Diese Abnahme ist allerdings nicht gleichmäßig über ganz Deutschland verteilt. In Berlin konnten sich im Jahr 2007 die 30 % der reichsten Mieter:innen noch 20 % der angebotenen Immobilien leisten. Zehn Jahre später konnte nur noch die reichsten 17 % der Mieter:innen denselben Anteil an Immobilien finanzieren. In Baden-Württemberg ist die Erschwinglichkeit ebenfalls zurückgegangen, wenn auch nicht in gleichem Maße. Im Jahr 2007 konnten sich etwa 30 % der Mieter:innen 35 % der Immobilien leisten. Im Jahr 2017 lag der Anteil der erschwinglichen Wohnungen nur noch bei knapp 30 %. Diese Daten verdeutlichen, dass der Anteil der Mieterhaushalte mit ausreichendem Nettovermögen für den Eigenkapitalanteil im Laufe der Zeit gesunken ist. Immer weniger Haushalte verfügen über das erforderliche Nettovermögen, um in

den Immobilienmarkt einzusteigen (Bartels, Hilbert, & Schröder, 2024). Die Studie auf Basis von Jahresdaten von 2017 zeigt, dass die Problematik trotz der jüngsten Meldung von gesunkenen Immobilienpreisen weiterhin Bestand haben dürfte.



## 6. Ausblick

Im Rahmen der Studie im Auftrag des Verbändebündnis Wohnungsbau wurde der Wohnungsbau aus der volkswirtschaftlichen, ökologischen wie auch der sozialen Perspektive beleuchtet. Ein Schwerpunkt der Studie war die Vermessung des volkswirtschaftlichen Fußabdrucks der Branche der letzten Jahre. Rund 14 % der deutschen Bruttowertschöpfung stehen in Beziehung mit den Aktivitäten der Wohnungsbaubranche. Zudem ist jeder siebte deutsche Arbeitsplatz mit den wirtschaftlichen Aktivitäten des Wohnungsbaus assoziiert. Die direkten und indirekten Effekte der Wohnungsbaubranche hinsichtlich Bruttowertschöpfung und Beschäftigung sind in Ihrer Größe vergleichbar mit den zentralen Wirtschaftszweigen der deutschen Automobilindustrie. Das generierte Steueraufkommen entlang der Wertschöpfungsketten der Wohnungsbaubranche lag 2023 bei insgesamt 140,8 Mrd. Euro und entspricht damit rund 17 % der gesamten deutschen Steuereinnahmen desselben Jahres.

Förderprogramme des Staates, wie das Programm „Klimafreundlicher Neubau“, begleiten Investitionsvolumen, deren volkswirtschaftlichen Effekte beachtlich sind. Auch der soziale Wohnungsbau löst signifikante volkswirtschaftliche Effekte aus. Darüber hinaus kann der Wohnungsbau mit seiner Tätigkeit den Weg für zukünftiges Wirtschaftswachstum in Zukunftsbranchen, wie KI oder Quantentechnologie bieten, die auf den Zuzug und die Versorgung sehr gut ausgebildeter Fachkräfte angewiesen sind. Besonders in Ballungsräumen bereitet der Wohnungsbau den Nährboden für regionalwirtschaftliche Effekte. Mit den gebauten Wohnungen steigt das Arbeitskräfteangebot in diesen Regionen und damit die Wahrscheinlichkeit für lokale Firmen ein passendes Match zu finden. Darüber hinaus können sich aus gesteigertem Humankapital in Ballungsräumen Spillovereffekte bspw. in wissensintensiven Branchen ergeben.

Neben der volkswirtschaftlichen Bedeutung für Deutschland, kommt der Wohnungsbaubranche bei der Erreichung des Ziels der Netto-Treibhausgasneutralität im Jahr 2045 eine Schlüsselrolle zu. So müssen umfassende Sanierungen des Wohnungsbestandes in den nächsten Jahrzehnten von der Branche gestemmt werden, um Verbesserungen in der Energienutzung, Dämmung, Gebäudesteuerung sowie einen Wechsel zu emissionsfreien Energieträgern zu bewältigen. Laut Prognosen ist hierfür eine jährliche Sanierungsrate von mind. 1,8 % notwendig – ein Niveau, das die letzten Jahre nicht erreicht werden konnte.

Auch die soziale Komponente des Wohnungsbaus ist vor dem Hintergrund der hohen Wohnkostenbelastung vieler Haushalte außerordentlich wichtig. Stark angestiegene Mietpreise belasten diejenigen, die sich derzeit eine neue Wohnung suchen müssen, insbesondere einkommensarme, Alleinstehende

oder alleinerziehende Haushalte, die besonders hohe Mietbelastungsquoten aufweisen sind hier besonders betroffen. Jeder sechste Mieterhaushalt (3,1 Mio. Haushalte) zahlt mehr als 40 % nur für die Bruttokaltmiete - die Hälfte dieser Haushalte (1,5 Mio.) muss sogar 50 % oder mehr fürs Wohnen bezahlen. Die steigenden Nebenkosten wie Ausgaben für Heizen und Energie kommen noch zusätzlich hinzu (Bei der Wieden, Braungardt, Cludius, Liste, Noka und Schumacher, 2023).

Sowohl aus ökologischer als auch sozialer Sicht kommt dem Wohnungsneubau die wichtige Aufgabe der Marktentspannung zu. Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum werden Vermieter:innen Anreize gesetzt, in die energetische Sanierung ihrer Immobilien zu investieren. Bezahlbarer Neubau erhöht zudem den verfügbaren Wohnraum in Städten und wirkt somit der Entstehung von auf kurzfristig laufende Verträge fokussierte Marktsegmenten mit geringerem Mieter:innenschutz entgegen.

Umso besorgniserregender sind die aktuellen Entwicklungen des Wohnungsbauvolumens, welches seit 2021 real kontinuierlich geschrumpft ist. Dabei ist der Rückgang besonders von einer rapiden Reduktion des Neubauvolumens getrieben. Für 2024 sinkt das Neubauvolumen voraussichtlich nominal um knapp 8,4 % gegenüber 2023.

Mit diesem Rückgang wird eine Reduktion der volkswirtschaftlichen Eckwerte verbunden sein. Insbesondere Wohnungsbauunternehmen werden in diesem Jahr vor der betriebswirtschaftlichen Herausforderung stehen, Teile Ihrer Belegschaften halten zu können.

Hinsichtlich der ökologischen Herausforderungen Deutschlands wäre der diesjährige Rückgang des Wohnungsbauvolumens ebenso ein auf der Stelle treten auf dem Weg zur Netto-Treibhausgasneutralität.

Vor dem Hintergrund des bis 2035 steigenden Bevölkerungssaldos ist fraglich, ob bei einem diesjährigen Einbrechen des Wohnungsbauvolumens eine Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt zu erwarten ist. Setzt sich dieser Trend fort, wird der Wohnungsbau seiner sozial ausgleichenden Funktion in der Zukunft nur ungenügend nachkommen können.

## Literaturverzeichnis

- Bach, S., Braun, R., Eichfelder, S., Grabka, M., Kholodilin, K., & Michelsen, C. (2021). Vermögensbildung in Deutschland: Immobilien Schwelle und schlüssel zugleich: Editorial. *DIW Wochenbericht 27/2021*.
- Bartels, C., Hilbert, V., & Schröder, C. (2024). Vermögensaufbau in Deutschland – Aktuelle Trends und Treiber. *Zweites Symposium zum Siebten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung*. Berlin: BMAS.
- BCG. (2021). *Klimapfade 2.0 - Ein Wirtschaftsprogramm für Klima und Zukunft*.
- Bei der Wieden, M., Braungardt, S., Cludius, J., Liste, V., Noka, V., & Schumacher, K. (2023). *Wohn- und Energiekostenbelastung - Studie für den Deutschen Mieterbund*. Berlin: Öko-Institut.
- Bleses, P. (2007). Rahmenbedingungen und Stand der Input-Output-Rechnung des Statistischen Bundesamtes. *Neuere Anwendungsfelder der Input-Output-Analyse* (S. 11-31). Institut für Wirtschaftsforschung Halle IWH.
- BMAS. (2022). *Rentenversicherungsbericht 2022*. Von [https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Rente/rentenversicherungsbericht-2022.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Rente/rentenversicherungsbericht-2022.pdf?__blob=publicationFile&v=2) abgerufen
- BMJ. (2021). *Bundes-Klimaschutzgesetz*. Von <https://www.bmuv.de/gesetz/bundes-klimaschutzgesetz> abgerufen
- Bundesagentur für Arbeit. (2024). *Kurzarbeiterstatistik - Abgerufen Januar 2024*.
- Burkhardt, A., & Blesl, M. (2023). *Analyse: Wandel der Fernwärme im Kontext des Kohleausstiegs und der aktuellen Gaskrise*. Potsdam .
- BWP. (2024). *Wärmepumpen tragen zum Klimaschutz bei*. Berlin.
- Clausen, J. (2023). *Wärmepumpen in der Wärmeplanung*. Hannover.
- Dena. (2021). *dena-Leitstudie Aufbruch Klimaneutralität liefert energie- und klimapolitisches Fundament für zukünftige Bundesregierung*. Berlin.
- Dena. (2023). *Zahlen, Daten, Fakten zum Klimaschutz im Gebäudebestand* . Berlin.
- Destatis. (2008). *Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)*. Wiesbaden.
- Destatis. (2023a). *Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Input-Output-Rechnung 2020. Fachserie 18, Reihe 2*.

- Destatis. (2023b). *Baugenehmigungen im Hochbau: Deutschland, Jahre,.* Wiesbaden.
- Destatis. (2023c). *Haushalte wendeten 2022 durchschnittlich 27,8 % ihres Einkommens für die Miete auf.* Wiesbaden.
- Destatis. (2024a). *Einnahmen aus der Grunderwerbssteuer im 1. Halbjahr 2023 um 33,5 % niedriger als im 1. Halbjahr 2022.*
- Destatis. (2024b). *Steuereinnahmen.* Wiesbaden.
- DIW, ifo Institut, IfW, IWH, & RWI. (2024). *Arbeitskreis für Bau- und Wohnungsmarktprognostik - Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2024.* Kiel.
- Frick, J., & Grabka, M. (2005). Non-response on Income Questions in Panel Surveys: Incidence, Imputation and the Impact on Inequality and Mobility. *Allgemeines Statistisches Archiv*, 89(1), 49-61.
- Frick, J., Grabka, M., & Groh-Samberg, O. (2012). Dealing with incomplete household panel data in inequality research. *Sociological Methods and Research* 41(1), 89-123.
- Gniechwitz, T., Paare, K., & Walberg, D. (2023). Status und Prognose: So baut Deutschland - so wohnt Deutschland.
- Gniechwitz, T., Paare, K., Schulze, T., & Walberg, D. (2022). Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes.
- Gniechwitz, T., Paare, K., Schulze, T., & Walberg, D. (2024). Wohnungsbau 2024: Kosten - Bedarf - Standards Die Krise als Einbahnstraße?
- Goebel, J., Grabka, M., Liebig, S., Kroh, M., Richter, D., Schröder, C., & Schupp, J. (2021). *The German Socio-Economic Panel (SOEP).*
- Gornig, M. (2023). *BBSR - Startseite - Gutachten "Folgen der aktuellen wirtschaftlichen Situation für die Immobilien- und Bauwirtschaft"*. bund.de.
- Gornig, M., & Klarhöfer, K. (2023). Investitionen in die energetische Gebäudesanierung auf Talfahrt. *DIW Wochenbericht* 33/2023.
- Gornig, M., & Pagenhardt, L. (2024). Bauvolumen dürfte erstmals seit der Finanzkrise nominal sinken - Lage im Wohnungsbau spitzt sich zu. *DIW Wochenbericht* 1-2/2024.
- Gornig, M., & Révész, H. (2023). *Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe - Berechnungen für das Jahr 2022.* Berlin: BBSR online 53.

- Gornig, M., Michelsen, C., & Pagenhardt, L. (2020). Bauwirtschaft wächst stärker als die deutsche Gesamtwirtschaft. *DIW Wochenbericht 1-2/2020*.
- Handelsblatt. (2024). *Kanzler Scholz hebt Bedeutung der Autoindustrie für Deutschland hervor*.
- Hauptverband der Deutschen Bauindustrie. (2024). *Baukonjunkturelle Lage: Weiterer Umsatzrückgang für 2024 erwartet*. Berlin.
- Jonas, L. M. (2023). Mehr öffentlicher Wohnungsbau zum Erhalt der Kapazitäten? Eine Abschätzung möglicher Rückgänge der Bauaktivität durch gestiegene Zinsen für die Jahre 2023-24. *Institut für Makroökonomi und Konjunkturforschung der Hans-Böckler-Stiftung*.
- KfW. (2021). *Förderreport KfW Bankengruppe*. Frankfurt.
- KfW. (2023). *Förderreport KfW Bankengruppe*. Frankfurt.
- KfW. (2024). *Klimafreundlicher Neubau- Wohngebäude*. Frankfurt.
- Kraus, A., & Weiß, U. (2023). *Roll-out von Großwärmepumpen in Deutschland*. Berlin.
- Lehmann-Richter, A., Neuhoff, J., & Sun, J. (2023). Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes - Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz. *Oxford Economics*.
- Meyer, R., Fuchs, N., Thomsen, J., Herkel, S., & Kost, C. (2024). Analyse: Heizkosten und Treibhausgasemissionen in Bestandswohngebäuden – Aktualisierung auf Basis der GEG-Novelle 2024.
- OECD. (2023). *Erschwinglichkeitsindex der OECD*. Von <https://www.oecdbetterlifeindex.org/de/topics/income-de/> abgerufen
- Pestel Institut. (2023). *Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland*. Hannover: Verbändebündnis "Soziales Wohnen".
- Priem, M., Kritikos, A., Morales, O., & Schulze Düding, J. (2022). Folgen der Inflation treffen untere Mittelschicht besonders: Staatliche Hilfspakete wirken nur begrenzt. *DIW Wochenbericht 28/2022*.
- PwC. (2024). *Wohnungsnot in deutschen Großstädten und die Folgen für den Arbeitsmarkt*.
- Sagner, P. (2020). Verbreitung von Wohneigentum in Deutschland. In *Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung* (S. 1-20). Springer.
- Sagner, P., & Voigtländer, M. (2024). *Neuer IW-Wohnindex: Mieten steigen stark, Kaufpreise erholen sich*. Köln: IW Köln.

Thamling, N., & Rau, D. (2022). *Hintergrundpapier zur Gebäudestrategie Klimaneutralität 2045*.

UBA. (2024a). *Emissionsübersicht KSG-Sektoren 1990-2023*. Von

<https://www.umweltbundesamt.de/dokument/emissionsuebersichten-ksg-sektoren-1990-2023> abgerufen

UBA. (2024b). *Klimaemissionen sinken 2023 um 10,1 Prozent – größter Rückgang seit 1990*. Von

<https://www.umweltbundesamt.de/presse/pressemitteilungen/klimaemissionen-sinken-2023-um-101-prozent> abgerufen

Zentralverband Deutsches Baugewerbe. (2024). *Konjunkturentwicklung Bauhauptgewerbe 2023 - Prognose 2024*. Berlin.