



3 Bericht von Konstantin A. Kholodilin und Sebastian Kohl

Zeitalter der immer größer werdenden Wohnungen endet

- Wohnfläche pro Person hat sich in Deutschland seit den 1950er-Jahren mehr als verdoppelt
- Seit etwa 2005 werden neue Wohnungen in Deutschland wieder kleiner
- Kleinere Haushalte und hohe Preise treiben die Nachfrage nach kompaktem Wohnraum

10 Interview mit Konstantin A. Kholodilin

12 Kommentar von Alexander S. Kritikos

Bundesregierung berücksichtigt Mittelstand nach wie vor unzureichend

Die wirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik im Jahre 1955

Bruttosozialprodukt der Bundesrepublik ¹⁾
Schätzung in Mrd. DM

Nettoproduktionswert von	1953	1954	1955	1954				1955			
				I	II	III	IV	I	II	III	IV
Land- und Forstwirtschaft	13,6	14,4	14,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7
Industrie	62,5	68,0	80,7	15,4	16,1	17,5	19,0	18,4	19,2	20,9	22,2
Baugewerbe	10,0	10,8	12,7	1,7	2,8	3,3	3,0	1,9	3,3	3,9	3,6
Handwerk (ohne Bauhandwerk)	7,1	7,7	8,4	1,8	1,8	2,0	2,1	1,9	2,0	2,2	2,3
Einzelhandel	9,6	10,4	11,4	2,2	2,5	2,5	3,2	2,5	2,7	2,7	3,5
Übriges Gewerbe	22,9	24,9	27,4	5,9	6,1	6,2	6,7	6,5	6,7	6,8	7,4
Wohnungswesen	5,6	5,9	6,3	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6
Öffentliche Verwaltung	10,4	11,0	11,2	2,7	2,7	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Freie Berufe	1,2	1,2	1,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Übrige Dienste außerhalb der gewerblichen Wirtschaft	2,5	2,6	2,7	0,6	0,7	0,7	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7
Doppelzählungen ²⁾	-11,9	-12,8	-14,5	-2,9	-3,0	-3,3	-3,6	-3,3	-3,4	-3,7	-4,1
Bruttosozialprodukt											
a) in jeweiligen Preisen	134,3	145,3	163,3	33,0	35,4	37,4	39,5	37,0	39,8	42,2	44,3
b) in Preisen III/50	115,3	124,9	138,0	28,4	30,4	32,2	33,6	31,6	33,7	35,6	37,1

¹⁾ Die Daten bis III/55 sind der in den Vierteljahrsheften zur Wirtschaftsforschung laufend veröffentlichten „Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung“ des DIW entnommen, IV/55 wurde überschlägig geschätzt. — ²⁾ Einschl. methodisch bedingter Berichtigungen.

© DIW Berlin 1956

Die reale Zuwachsrate des westdeutschen Bruttosozialprodukts hat sich seit 1952 ständig vergrößert. In diesem Jahre hatte das Bruttosozialprodukt gegenüber dem Vorjahr um 6 vH zugenommen, im Jahre 1953 waren es bereits 7 vH, im Jahre 1954 sogar 8 vH. Mit einer derartigen Steigerungsrate schien allerdings – nach vorherrschender Meinung – ein Maximum des volkswirtschaftlichen Wachstums erreicht zu sein. Trotzdem wurde dieses Ergebnis im Jahre 1955 – mit einer realen Fortschrittsrate von etwa 10,5 vH – noch erheblich übertroffen. Allerdings zeigten sich diesmal gewisse Spannungen im volkswirtschaftlichen Gefüge, die verschiedentlich zu Preissteigerungen führten. Das durchschnittliche Preisniveau hat sich hierdurch um etwa 2 vH erhöht, ein Vorgang, der zwar an sich unerwünscht ist, aber bei der erzielten außerordentlich hohen realen Zuwachsrate nicht allzu sehr ins Gewicht fällt. Für die konjunkturelle Beurteilung der Entwicklung ist es von Bedeutung, daß ein großer Teil der Preissteigerung unmittelbar auf die staatliche Agrar- und die Mietenpolitik zurückzuführen ist und somit nicht etwa einer allgemeinen konjunkturellen „Überhitzung“ zur Last gelegt werden kann.

Aus dem Wochenbericht Nr. 1/2 vom 6. Januar 1956

IMPRESSUM



DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.

Anton-Wilhelm-Amo-Straße 58, 10117 Berlin

www.diw.de

Telefon: +49 30 897 89-0 E-Mail: kundenservice@diw.de

93. Jahrgang 7. Januar 2026

Herausgeber*innen

Prof. Anna Bindler, Ph.D.; Prof. Dr. Tomaso Duso; Sabine Fiedler; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.; Prof. Dr. Peter Haan; Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Alexander S. Kritikos; Prof. Dr. Alexander Kriwoluzky; Prof. Karsten Neuhoﬀ, Ph.D.; Prof. Dr. Sabine Zinn

Chefredaktion

Prof. Dr. Pio Baake; Claudia Cohnen-Beck; Sebastian Kollmann; Kristina van Deuverden

Lektorat

Prof. Dr. Martin Gornig

Redaktion

Dr. Hella Engerer; Petra Jasper; Adam Mark Lederer; Frederik Schulz-Greve; Sandra Tubik

Gestaltung

Roman Wilhelm; Stefanie Reeg; Eva Kretschmer, DIW Berlin

Umschlagmotiv

© imageBROKER / Steffen Diemer

Satz

Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

Der DIW Wochenbericht ist kostenfrei unter www.diw.de/wochenbericht abrufbar. Abonnieren Sie auch unseren Wochenberichts-Newsletter unter www.diw.de/wb-anmeldung

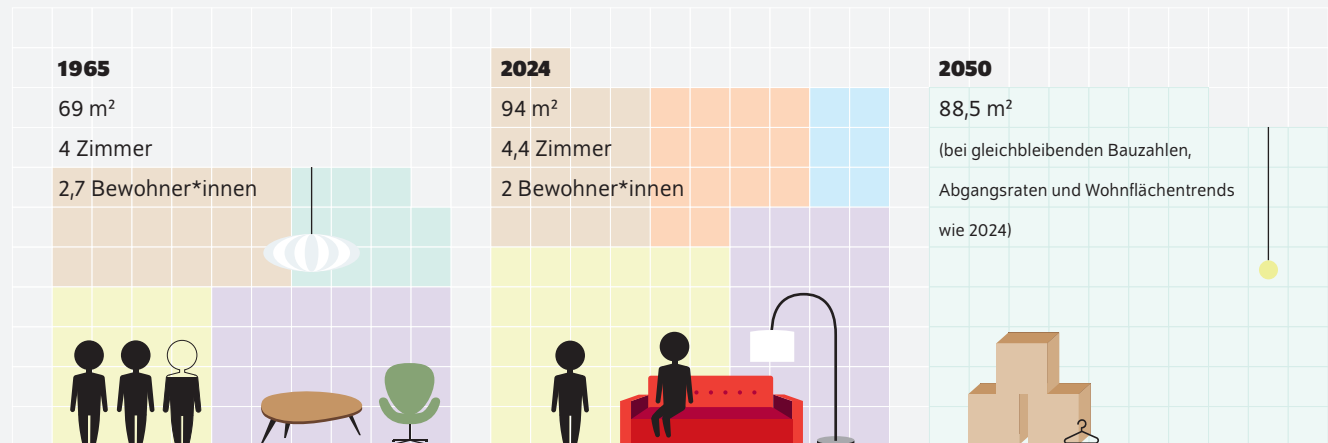
ISSN 1860-8787

Zeitalter der immer größer werdenden Wohnungen endet

Von Konstantin A. Kholodilin und Sebastian Kohl

- Durchschnittliche Wohnfläche pro Person hat sich in Deutschland seit den 1950er Jahren mehr als verdoppelt, sinkt aber bei neuen Wohnungen seit etwa 2005 wieder
- Auch in anderen Industrieländern erreichten nach Jahrzehnten des Wachstums Wohnflächen beim Neubau einen Höchststand und schrumpfen seitdem
- Kleinere Haushalte und steigende Immobilienpreise führen zu höherer Nachfrage nach kleineren Wohnungen, vor allem in Städten
- Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden kleiner, die Wohnfläche in Einfamilienhäusern wächst aber weiter
- Durchschnittliche Wohnfläche wird bis 2050 voraussichtlich leicht sinken, was auch den Energieverbrauch reduziert

Seit 1965 wurden Wohnungen in Deutschland im Schnitt um 25 Quadratmeter größer – bis 2050 dürften sie wieder kleiner werden
 Seit den 1950er-Jahren wurden Wohnungen in Deutschland im Schnitt um 23qm größer – bis 2050 könnten sie wieder kleiner werden



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2026

ZITAT

„Es gibt derzeit ein Unterangebot an kleinen Wohnungen. Abhilfe geschaffen werden kann, indem mehr kleinere Wohnungen gebaut werden. Das passiert auch bereits, aber in zu geringem Maße. Deshalb sollte es vor allem darum gehen, die bestehenden Wohnungen umzubauen und zum Beispiel aus größeren Wohnungen kleinere zu machen.“
 — Konstantin A. Kholodilin —

MEDIATHEK



Audio-Interview mit Konstantin A. Kholodilin
www.diw.de/mediathek

Zeitalter der immer größer werdenden Wohnungen endet

Von Konstantin A. Kholodilin und Sebastian Kohl

ABSTRACT

In den vergangenen 150 Jahren hat der Wohnraumkonsum stark zugenommen. In Deutschland stieg er von weniger als einem halben auf fast zwei Zimmer pro Kopf. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person stieg zwischen 1956 und 2024 von 18,4 auf 49,2 Quadratmeter und hat sich damit mehr als verdoppelt. Steigende Einkommen ermöglichten den Bau immer größerer Wohnungen und verbesserten die Wohnverhältnisse: Heute lebt die Mehrheit der Menschen in geräumigen Wohnungen statt in beengten Verhältnissen. Gleichzeitig werden dadurch mehr Ressourcen pro Kopf für Bau, Instandhaltung und Beheizung beansprucht. Anfang der 2000er Jahre setzte jedoch eine Trendwende ein: Die Größe neu gebauter Wohnungen begann zu sinken. Besonders bei großstädtischen Mietwohnungen ist dieser Rückgang seit den 2010er Jahren deutlich zu beobachten. Dieser Wochenbericht führt die Trendwende, die nicht nur in Deutschland, sondern auch in vielen anderen Ländern stattfindet, auf drei Faktoren zurück: kleinere Haushalte, steigende Immobilienpreise und Mieten sowie neue Flächennutzungsregeln, die den Bau von Einfamilienhäusern einschränken. Die Ergebnisse deuten auf eine strukturelle Veränderung hin: Künftig gewinnen kleinere, energieeffiziente Wohnungen an Bedeutung.

In Deutschland ist Wohnraum knapp, insbesondere in den Großstädten. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ist allerdings auf ihrem historischen Höchststand. Das liegt vor allem daran, dass über mehrere Jahrzehnte hinweg immer größere Wohnungen gebaut wurden, gleichzeitig aber die Haushaltsgrößen geschrumpft sind. Die Wohnraumversorgung pro Kopf folgt in Deutschland einem langfristigen Aufwärtstrend, der sich bis zu den ersten Volks- und Gebäudezählungen von Städten im 19. Jahrhundert nachverfolgen lässt. Demnach kamen 1861 in Berlin noch 0,4 heizbare Zimmer auf jede Person, 1900 waren es schon 0,5 Zimmer oder sogar 0,8 Wohnräume (inklusive nicht beheizbarer Zimmer und Küchen).¹ 1927 wurde mit einem Raum pro Person der heutige Standard der Normalausstattung erreicht. Heute sind es 1,7 Räume oder bei selbst genutztem Wohneigentum sogar 2,5 Räume. Dieser Anstieg ähnelt demjenigen in Großstädten anderer Länder.² Diese Entwicklung lässt sich seit den 1950er-Jahren auch anhand der Wohnfläche in Quadratmetern (m²) pro Person messen: In Deutschland stieg sie von 18,4 m² im Jahr 1956 auf 49,2 m² im Jahr 2024 – das entspricht dem Zweieinhalbfachen.³

Ein Grund dafür ist der Rückgang bei der Verfügbarkeit kleiner Wohnungen: Der Anteil von Einheiten mit ein bis drei Räumen sank von 43 Prozent im Jahr 1950 auf heute unter 30 Prozent, trotz der Wiedervereinigung mit dem kleineren ostdeutschen Bestand. Um 2000 kehrte sich der Trend jedoch um. Seitdem schrumpft die durchschnittliche Größe neu gebauter Wohnungen. Wenn die Anzahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen, der Wegfall bestehender Wohnungen und die Reduktion der durchschnittlichen Wohnfläche der Neubauwohnungen auf ihrem aktuellen Pfad bleiben,

¹ Elisabeth Gransche und Franz Rothenbacher (1988): Wohnbedingungen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts 1861–1910. *Geschichte und Gesellschaft* 14 (H. 1): 64–95.

² Piet Eichholtz, Matthijs Korevaar und Thies Lindenthal (2022): The Housing Affordability Revolution. Working Paper American Economic Association (online verfügbar, abgerufen am 3. November 2025). Dies gilt auch für alle anderen Onlinequellen dieses Berichts, sofern nicht anders vermerkt.

³ Statistisches Bundesamt (2000): 50 Jahre Wohnen in Deutschland: Ergebnisse aus Gebäude- und Wohnungszählungen, -stichproben, Mikrozensus-Ergänzungserhebungen und Bautätigkeitsstatistiken. Wiesbaden; vgl. die Website des Statistischen Bundesamts: Wohnungsbestand im Zeitvergleich (online verfügbar, abgerufen am 10. Dezember 2025).

dann wird die durchschnittliche Wohnungsgröße von rund 94 m² im Jahr 2024 auf rund 88,5 m² im Jahr 2050 sinken.

Dieser langfristige Trend und seine jüngste Umkehrung sind kein ausschließlich deutsches Phänomen. Ähnliche Entwicklungen sind in verschiedenen europäischen Ländern sowie in Japan und den Vereinigten Staaten zu beobachten. Drei Faktoren könnten zu dieser Entwicklung beitragen. Erstens werden die privaten Haushalte immer kleiner, was kleinere Wohnungen erfordert. Zweitens machen steigende Kauf- und Mietpreise größere Wohnungen weniger erschwinglich. Drittens verbieten einige Gemeinden den Bau von Einfamilienhäusern, da diese in der Regel mehr Platz brauchen als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.⁴

Größe neuer Wohnungen begann in Deutschland 2005 zu sinken

Die durchschnittliche Wohnfläche von Neubauwohnungen zeigt in vielen Ländern ähnliche Entwicklungen (Abbildung 1). Die Auswahl der betrachteten Länder richtet sich dabei hauptsächlich nach der Verfügbarkeit langer Zeitreihen zur Wohnfläche neu gebauter Wohnungen und der Vergleichbarkeit mit der deutschen Wohnungsgeschichte. Je nach nationaler Statistik beziehen sich die Daten auf Baugenehmigungen, Baubeginne oder Fertigstellungen. Diese Indikatoren hängen eng miteinander zusammen: Ein Anstieg der durchschnittlichen Wohnungsgröße bei den Genehmigungen führt – bei gleichbleibender Zahl von Abrissen – einige Jahre später zu größeren fertiggestellten Wohnungen.

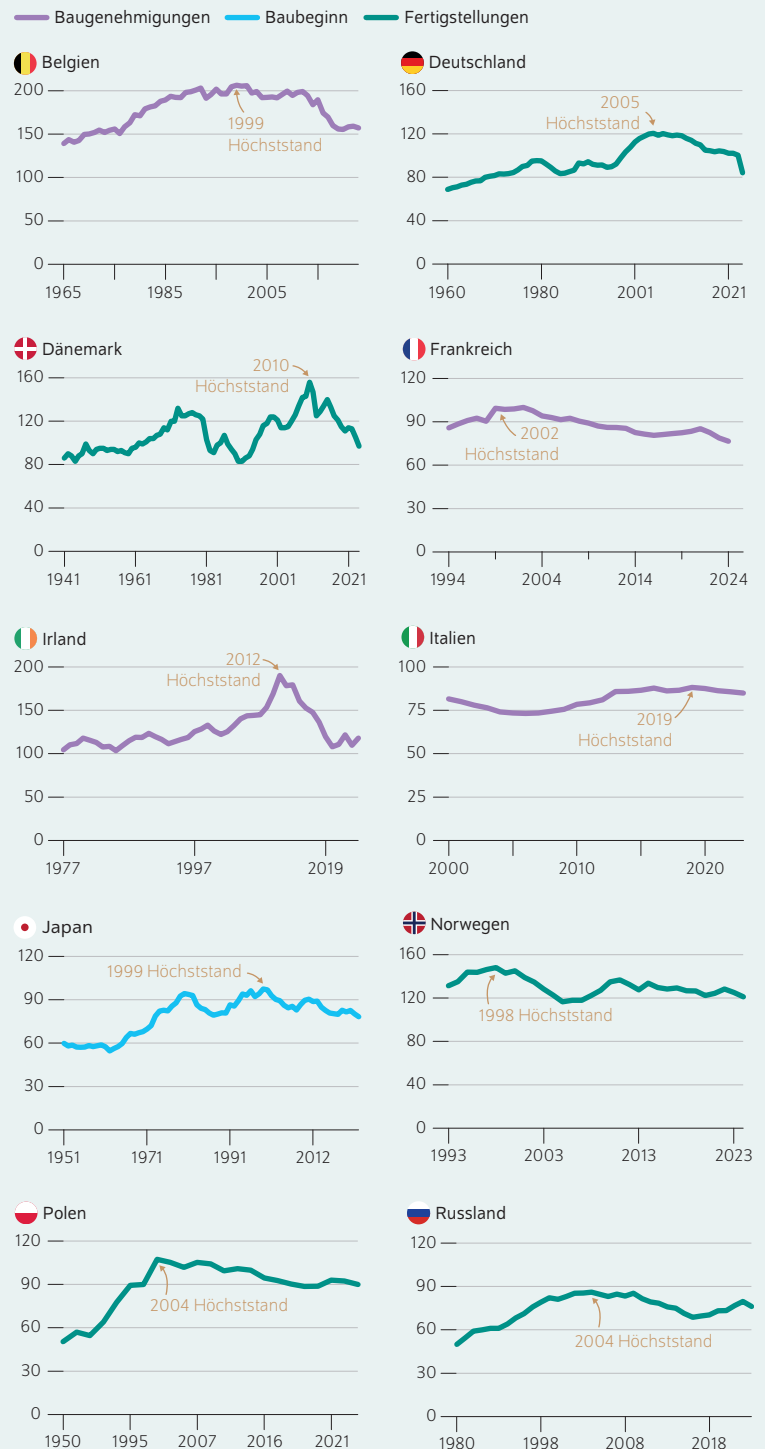
Trotz nationaler Unterschiede – etwa größerer Wohnungen in Belgien und Norwegen durch viele Einfamilienhäuser oder kleinerer Wohnungen in Japans Hochhäusern – ist ein gemeinsamer Trend erkennbar: Die durchschnittliche Größe neu gebauter Wohnungen stieg über mehrere Jahrzehnte, erreichte jedoch irgendwann einen Höchststand und begann dann zu sinken. Der Zeitpunkt dieser Wende variiert: in Belgien, Japan und Norwegen vor 2000, in Deutschland, Frankreich, Polen und Russland zwischen 2002 und 2005, in Dänemark und Irland nach der großen Rezession von 2008–2009 und in Italien ab 2019.⁵ Ein ähnlicher Trend zeigt sich, wenn man die Neubauten nach Raumzahl betrachtet: Große Wohnungen wurden zuletzt durch mittelgroße und teils wieder kleine Einheiten überholt (Abbildung 2).

Drei Faktoren erklären die Trendwende zu kleineren Wohnungen

Drei Faktoren können zur Erklärung der Entwicklung beitragen. Erstens führt der aktuelle demografische Wandel zu

Abbildung 1

Durchschnittliche Größe neu gebauter Wohnungen In Quadratmetern



Anmerkung: Die Baustatistik ist in den Ländern unterschiedlich: Für Belgien, Frankreich, Irland und Italien liegen Daten lediglich zu den Baugenehmigungen vor (violette Linien), für Japan die Baubeginne (blaue Linie) und für Deutschland, Norwegen, Polen und Russland die Fertigstellungen (grüne Linien). Der Höchststand bei Baugenehmigungen würde einen um zwei, drei Jahre späteren Höchststand bei Baufertigstellungen bedeuten.

Quellen: Statbel, Destatis, Statistics Denmark, INSEE, Central Bureau of Statistics of Ireland, ISTAT, Statistics Bureau of Japan, SSB, Statistics Poland, CSU RSFSR und Rosstat.

© DIW Berlin 2026

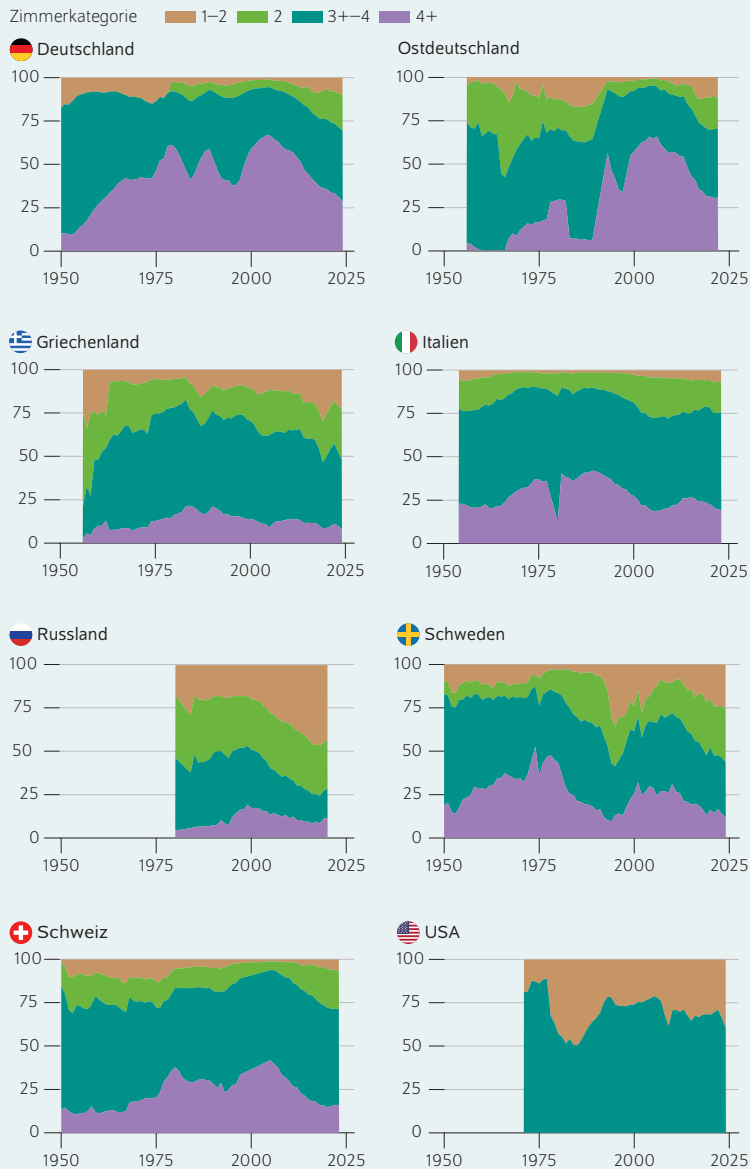
In vielen Ländern geht der Trend zum Bau kleinerer Wohnungen.

⁴ Mehrfamilienhäuser sind Gebäude mit drei und mehr Wohnungen.

⁵ Die Baustatistik ist in den Ländern unterschiedlich: Für Belgien, Frankreich, Irland und Italien liegen Daten lediglich zu den Baugenehmigungen vor, für Japan die Baubeginne und für Deutschland, Norwegen, Polen und Russland die Fertigstellungen. Der Höchststand bei Baugenehmigungen würde einen um zwei, drei Jahre späteren Höchststand bei Baufertigstellungen bedeuten.

Abbildung 2

Neubauwohnungen nach Raumzahl In Prozent



Anmerkung: Die Wohnraumkategorien sind länderspezifisch und werden mit Brüchen über die Zeit berichtet. Ostdeutschland bezieht sich vor 1990 auf die DDR, danach auf die neuen Bundesländer mit Berlin. Einheiten mit unbekannter Raumzahl wurden ausgeschlossen.

Quellen: Statistische Jahrbücher der Länder.

© DIW Berlin 2026

Seit Anfang des 21. Jahrhunderts werden in vielen Ländern weniger Großwohnungen und mehr Kleinwohnungen gebaut.

kleineren Haushalten, die weniger Wohnraum benötigen.⁶ In Deutschland sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,9 Personen im Jahr 1961 auf zwei Personen im Jahr 2021. Gleichzeitig stieg der Anteil der Einpersonenhaushalte von 21 auf 41 Prozent. In Großstädten wie Berlin, Hamburg und München liegt dieser Wert seit Anfang 2000er-Jahre sogar bei etwa 50 Prozent. Dennoch dominieren große Wohnungen den Bestand: 2021 hatten nur 3,5 Prozent der Wohnungen ein Zimmer, 13 Prozent ein bis zwei Zimmer.⁷ In Berlin waren es 4,9 beziehungsweise 23,2 Prozent, was aber immer noch deutlich unter dem Anteil der Einpersonenhaushalte liegt (Abbildung 3).⁸

Die meisten Wohnungen auf Bundesebene verfügen also über vier oder mehr Räume (einschließlich Küche, ohne Badezimmer), während die meisten Haushalte aus ein oder zwei Personen bestehen. Das zeigt eine deutliche Kluft zwischen Wohnungsangebot und Haushaltsstruktur. Der Grund für diese Diskrepanz ist, dass sich der Wohnungsbestand nur langsam verändert – Wohnungen sind oft 15 bis 20 Jahre älter als ihre Bewohner*innen –, während sich die Demografie schneller wandelt. Denn Gebäude bleiben über mehrere Generationen hinweg bestehen und werden nur selten ersetzt. So waren 2022 über 87 Prozent der Wohnungen vor dem Jahr 2000 gebaut.⁹ Doch seit 2005 reagiert die Bauwirtschaft auf die Verkleinerung der Haushalte: Sie errichtet zunehmend kleinere Wohnungen.

Zweitens sind seit 2010 die Immobilienpreise und Mieten stark gestiegen, sodass es für Familien immer schwieriger wird, sich größere Wohnungen zu leisten.¹⁰ Viele müssen bei der Größe der Wohnung, die sie kaufen oder mieten möchten, Abstriche machen oder ihren Traum vom Einfamilienhaus aufgeben und in Mehrfamilienhäuser ziehen.¹¹ Außerdem bevorzugen Wohnungsanbieter kleinere Wohnungen, da sie pro Quadratmeter oder pro Zimmer höhere Mieten erzielen.¹²

Zudem motivieren die steigenden Immobilienpreise Investoren dazu, Mehrfamilienhäuser anstelle von Einfamilienhäusern zu bauen oder zu verdichten, da sie höhere Renditen abwerfen. Auf demselben Baugrundstück können entweder

⁶ Katherine Ellsworth-Krebs (2020): Implications of Declining Household Sizes and Expectations of Home Comfort for Domestic Energy Demand. *Nature Energy* 5 (1), 20–25 (online verfügbar); Keith D. M. Snell (2017): The Rise of Living Alone and Loneliness in History. *Social History* 42 (1), 2–28 (online verfügbar).

⁷ Siehe Daten auf der Website des Statistischen Bundesamts zum Wohnungsbestand in Deutschland.

⁸ Siehe Daten auf der Website des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg zu Wohnungen nach der Anzahl der Räume.

⁹ Siehe Ergebnisse des Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung.

¹⁰ Konstantin A. Kholodilin und Malte Rieth (2025): Immobilienmarkt bleibt angespannt – Mieten und Wohnungpreise steigen. *DIW Wochenbericht* Nr. 51/52, 853–862 (online verfügbar).

¹¹ Seong Woo Lee, Dowell Myers und Heon Soo Park (2000): An Econometric Model of Homeownership: Single-Family and Multifamily Housing Option. *Environment and Planning A* 32 (11), 1959–1976.

¹² Sebastian Kohl, Florian Müller und Ria Wilken (2025): Housing question old and new: mapping crowding, tenure, rents and segregation in the neighborhoods of major European cities around 1900 and today. *International Journal of Urban and Regional Research* (im Erscheinen).

mehrere Einfamilienhäuser oder ein großes Gebäude mit vielen Wohnungen errichtet werden. Dadurch verteilen sich die gestiegenen Bodenkosten auf mehrere Wohnungen, sodass der Anteil der Bodenkosten pro Wohnung sinkt. Auch aufgrund des langfristigen Urbanisierungstrends ist zwischen 1871 und 2011 die Zahl der Wohnungen pro Gebäude von rund 1,5 auf über 2,3 gestiegen.¹³ Der Anteil der neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an allen neu gebauten Wohnungen stieg zwischen 2001 und 2022 von 34 auf 58 Prozent (Abbildung 4). In der Regel sind Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kleiner als Einfamilienhäuser.

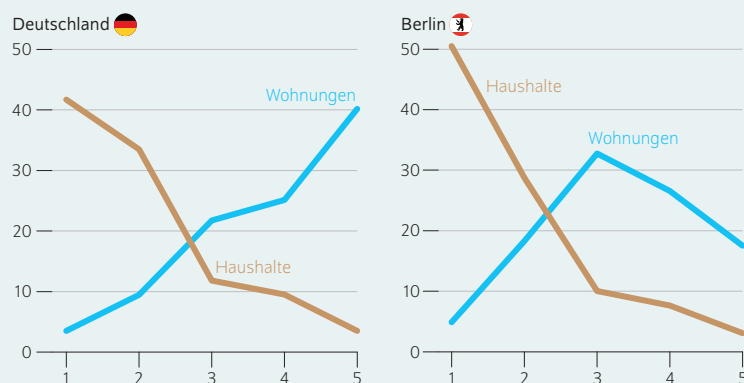
Der Anteil neu gebauter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern folgt zudem einem bemerkenswert stabilen zyklischen Muster, wobei jeder Zyklus etwa acht bis 15 Jahre dauert. Diese Zyklen ähneln den Immobilienmarktzyklen: In Boomphasen steigt der Anteil der Mehrfamilienhausbauten, in den Abschwungphasen sinkt er wieder.

Der Immobilienzyklus lässt sich anhand des Verhältnisses von Kaufpreis zu Miete darstellen, einem Indikator für spekulative Preisblasen. Denn während eines Booms steigen Kaufpreise schneller als Mieten, da Käufer*innen auf künftige Wertsteigerungen spekulieren. Die Mieten verändern sich wegen Mietregulierung bestehender Verträge hingegen langsamer. Wenn die Kaufpreise schneller steigen als die Mieten, wächst das Verhältnis von Kaufpreis zu Miete. Der Zusammenhang zwischen diesem Verhältnis und dem Anteil fertiggestellter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist zwar nicht perfekt, aber erkennbar. In der Regel folgt der Anstieg des Anteils der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer Verzögerung auf den Anstieg des Kaufpreis-Miete-Verhältnisses (Abbildung 4). Aufgrund der vergleichsweise langen Dauer des Baus können die Bauherren nicht sofort auf Preisveränderungen reagieren.

Nicht nur der Anteil der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern steigt, auch die Gebäude werden größer, während die Wohnungen darin kleiner werden. Zwischen 1980 und 2022 stieg die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen pro Mehrfamilienhaus von rund 7,5 auf über 10,5 (Abbildung 5). Bis 2015 nahm die durchschnittliche Wohnfläche pro neu gebaute Wohnung zu, seither entwickeln sich die Grundflächen von Ein- und Mehrfamilienhäusern jedoch unterschiedlich (Abbildung 6). Einfamilienhäuser werden größer, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kleiner.¹⁴ In Verbindung mit dem steigenden Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sinkt die durchschnittliche Wohnfläche seit 2005. Interessanterweise deuten die Daten für Westdeutschland darauf hin, dass die Wohnfläche einem zyklischen Muster zu folgen scheint, ähnlich dem Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Abbildung 3

Raumzahl pro Wohnung und Personenanzahl pro Haushalt In Prozent im Jahr 2021



Anmerkung: Die Raumzahl umfasst alle Räume einer Wohnung, inklusive Küche, jedoch ohne Bad.

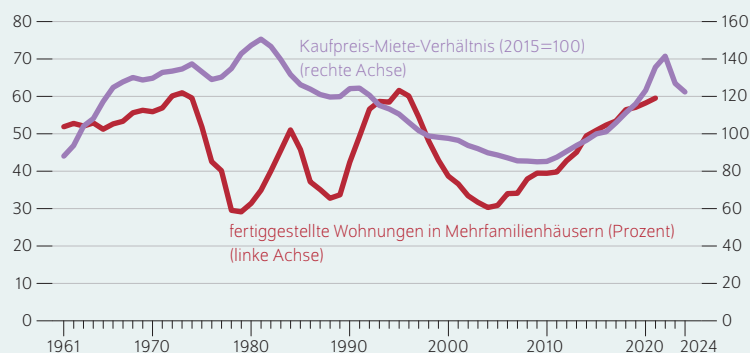
Quellen: Destatis, Berlin-Brandenburg Statistik und eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2026

Bundesweit wie auch in Berlin zählen die meisten Wohnungen vier oder mehr Räume – gleichzeitig bestehen die meisten Haushalte aus lediglich einer oder zwei Personen.

Abbildung 4

Kaufpreis-Miete-Verhältnis und Anteil fertiggestellter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern In Prozent bzw. indexiert (2015=100)



Quellen: Destatis, OECD und Macrobistory.

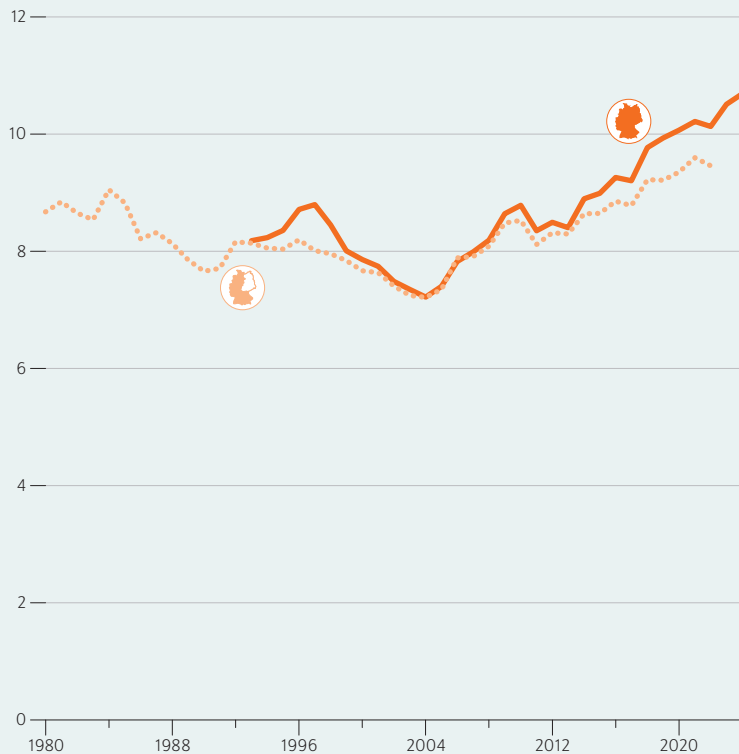
© DIW Berlin 2026

Während eines Immobilienbooms steigt mit den Kaufpreisen auch der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Deutschland.

¹³ Thomas Rahlf (2016): The German time series dataset, 1834–2012. Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik 236 (1), 129–143.

¹⁴ Sebastian Kohl et al. (2024): Crowding (at) the margins: Investigating the unequal distribution of housing space in Germany. Discussion Paper, Freie Universität Berlin (online verfügbar).

Abbildung 5

Anzahl der Wohnungen pro Mehrfamilienhaus

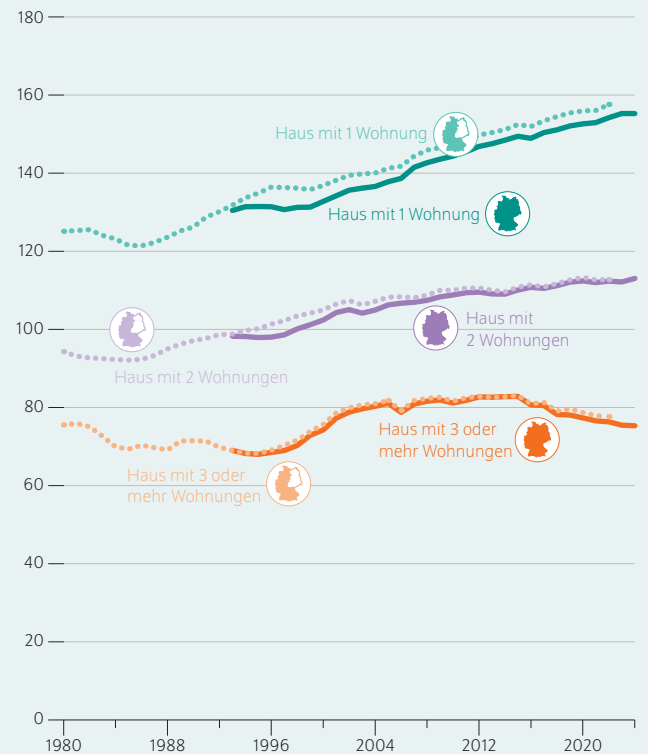
Anmerkung: Die gestrichelten Linien zeigen die Daten für Westdeutschland, während die durchgehende Linie für die ganze Bundesrepublik steht. Mehrfamilienhäuser haben drei oder mehr Wohnungen.

Quellen: Destatis und eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2026

In den vergangenen Jahren ist die durchschnittliche Zahl der Wohnungen pro Mehrfamilienhaus auf über zehn angewachsen.

Abbildung 6

**Wohnfläche je Wohnung
In Quadratmetern**

Anmerkung: Die gestrichelten Linien zeigen die Daten für Westdeutschland, während die durchgehenden Linien für die ganze Bundesrepublik stehen.

Quellen: Destatis und eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2026

Neue Einfamilienhäuser werden immer größer, während Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kleiner werden.

Drittens können staatliche Vorschriften zur Flächennutzung die Entwicklung beeinflussen. Einige Städte wie Hamburg, Münster und Wiesbaden mit einer Gesamtbevölkerung von 2,5 Millionen haben zu Beginn der 2020er-Jahre den Bau von Einfamilienhäusern eingeschränkt.¹⁵ Solche Häuser verbrauchen viel Platz, versiegeln Böden und gelten wegen

ihres hohen Energieverbrauchs als umweltschädlich.¹⁶ Daher kämpfen umweltbewusste Politiker*innen gegen diese Form des Wohnens in städtischen Gebieten.

Fazit: Nicht nur mehr Wohnungen, sondern vor allem kleinere Wohnungen werden gebraucht

Die Diskrepanz zwischen Wohnungsangebot und Haushaltsstruktur wächst. Haushalte werden kleiner und benötigen kleinere Wohnungen, doch der Bestand wird durch große Wohnungen dominiert. Dies ist größtenteils auf frühere Bauentscheidungen zurückzuführen, die an die damalige demografische Struktur angepasst waren. Der heute vielerorts spürbare Mangel an bezahlbarem Wohnraum hängt zum Teil mit dieser Diskrepanz zusammen. Eine Lösung liegt im Bau kleinerer Wohnungen – was bereits geschieht – und im Umbau bestehender Gebäude.

¹⁵ Vgl. Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2021): Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Anke Frieling (CDU) vom 3. Februar 2021 und Antwort des Senats. Drucksache 22/3115 (online verfügbar); Oliver Bock (2023): Dem Häuslebauer geht der Boden aus. Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 23. Mai (online verfügbar). Der durch die Stadt Münster angenommene Leitfaden „Klimagerechte Bauleitplanung“ enthält den folgenden Punkt: „Baugrenzen und Bauhöhen (Mindestwerte) werden so festgesetzt, dass in ihnen kompakte Maße möglich und flächenintensive Einfamilienhäuser ausgeschlossen werden“ (online verfügbar). Darüber hinaus fördern Kommunen in Ländern wie Australien, Kanada, Neuseeland, der Schweiz und den USA die Verdichtung des Wohnungsbestands, darunter die Aufhebung von Beschränkungen für Mehrfamilienhäuser, vgl. zum Beispiel Simon Büchler und Elena Lutz (2024): Making housing affordable? The local effects of relaxing land-use regulation. *Journal of Urban Economics* 143; sowie Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2024): Dichte und Nutzungsmischung: Innovative Ansätze der Nachverdichtung in deutschen und amerikanischen Städten. *ExWoSt-Informationen* Ausgabe 56/1 (online verfügbar).

¹⁶ Marc Fleischmann (2021): Faktencheck: Ist ein Mehrfamilienhaus immer besser fürs Klima? *GEO* vom 25. Februar (online verfügbar).

Die Verringerung der Wohnfläche reduziert zudem den Energieverbrauch. Untersuchungen zeigen, dass die Wohnfläche pro Kopf der größte Faktor für den Energiebedarf von Wohngebäuden ist.¹⁷

17 Gesche M. Huebner et al. (2015): Explaining Domestic Energy Consumption – the Comparative Contribution of Building Factors, Socio-Demographics, Behaviours and Attitudes. *Applied Energy* 159, 589–600; Gesche M. Huebner und David Shipworth (2017): All about Size? – the Potential of Downsizing in Reducing Energy Demand. *Applied Energy* 186: 226–233.

Aufgrund der niedrigen Bauzahlen in Deutschland wird es jedoch Jahrzehnte dauern, bis sich dieser Trend im gesamten Wohnungsbestand deutlich bemerkbar macht. Bis 2050 wird die durchschnittliche Wohnfläche im Wohnungsbestand voraussichtlich um sechs Quadratmeter sinken; das entspricht einer Reduktion der Wohnfläche um 5,9 Prozent im Vergleich zum Jahr 2024.

Konstantin A. Kholodilin ist wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Makroökonomie im DIW Berlin | kkholodilin@diw.de

Sebastian Kohl ist Professor für Soziologie an der Freien Universität Berlin | sebastian.kohl@fu-berlin.de

JEL: C32; E27; E32

Keywords: Average housing size; residential construction; consumption of floor space

© ⓘ Der Text ist gemäß der Creative-Commons-Lizenz CC BY 4.0 nachnutzbar: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

This report is also available in an English version as DIW Weekly Report 1+2/2026:

www.diw.de/diw_weekly



INTERVIEW



Konstantin A. Kholodilin ist wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Makroökonomie im DIW Berlin.

„Es fehlen vor allem kleine und bezahlbare Wohnungen“

1. **Herr Kholodilin, die durchschnittliche Fläche von neu fertiggestellten Wohnungen geht schon seit Längerem zurück. Wie hat sich die Größe der neu gebauten Wohnungen zuletzt entwickelt?** Seit 2005 nimmt die durchschnittliche Fläche der neu gebauten Wohnungen ab. Besonders stark war der Rückgang im letzten Jahr, in dem die durchschnittliche Größe einer Neubauwohnung auf 80 Quadratmeter gesunken ist.
2. **Wie entwickelt sich die durchschnittliche Größe der Bestandswohnungen?** Wenn mehr kleinere Wohnungen gebaut werden, wird sich das irgendwann in der durchschnittlichen Fläche der Bestandswohnungen widerspiegeln. Das ist jedoch ein sehr langsamer Prozess, denn pro Jahr wird nur rund ein halbes Prozent des gesamten Wohnungsbestands neu gebaut. Aber in den letzten zwei Jahren sieht man bereits, dass die Wohnungen im Bestand nicht mehr wachsen, sondern die Größe stagniert. Wenn die Anzahl und die Fläche der neu gebauten Wohnungen sich weiter so entwickeln wie bisher und die Abgangsrate konstant bleibt, erwarten wir, dass die durchschnittliche Fläche der Bestandswohnungen in den nächsten Jahren langsam abnehmen wird.
3. **Wie ist denn der Trend zu immer kleineren Wohnungen zu erklären?** Ein Grund liegt darin, dass die Haushaltsgößen seit mehreren Jahrzehnten schrumpfen. Zum Beispiel liegt in Deutschland der Anteil der Einpersonenhaushalte schon über 40 Prozent, in Großstädten sogar über 50 Prozent. Diese Single-Haushalte brauchen keine großen Wohnungen und können diese auch immer seltener bezahlen. In der Folge steigt die Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Und das führt dazu, dass die Bauherren ihr Angebot entsprechend anpassen.
4. **Wenn die Wohnungen immer kleiner werden, passen auch mehr Wohnungen in ein Haus. Wie hat sich die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen pro Mehrfamilienhaus entwickelt?** Die Anzahl der Wohnungen pro fertiggestelltes Gebäude ist von 7,5 Wohnungen im Jahr 1980

auf 10,5 Wohnungen im Jahr 2022 gestiegen. Das erscheint nicht besonders spektakulär, bedeutet aber, dass es deutlich mehr größere Gebäude mit immer mehr Wohnungen gibt.

5. **Wie hat sich im Gegensatz dazu die Wohnfläche von Einfamilienhäusern entwickelt?** Bei neu fertiggestellten Einfamilienhäusern beobachten wir noch keinen Rückgang der durchschnittlichen Wohnfläche. Noch nimmt die Durchschnittsfläche zu, aber mit kleineren Wachstumsraten. Es ist aber damit zu rechnen, dass in der nächsten Zukunft die Neubaufächen bei Einfamilienhäusern schrumpfen werden.
6. **Motivieren die steigenden Immobilienpreise Investoren dazu, mehr Mehrfamilienhäuser anstelle von Einfamilienhäusern zu bauen?** Auf jeden Fall. Bei steigenden Bodenpreisen gibt es Anreize für Investoren, auf denselben Flächen größere Gebäude zu errichten. Das heißt, Gebäude mit mehr und wohl auch kleineren Wohnungen entstehen.
7. **Brauchen wir nicht nur mehr Wohnungen, sondern auch mehr kleine Wohnungen?** Ja! Wir sehen, dass vor allem bezahlbare Wohnungen fehlen, aber das kann auch ein strukturelles Problem sein. Die Anzahl der Wohnungen ist in Deutschland genauso groß wie die Anzahl der privaten Haushalte. Aber es gibt einen Überhang von größeren Wohnungen und ein Unterangebot an kleineren Wohnungen. Einerseits kann man mehr kleinere Wohnungen bauen, das passiert ja schon, aber die aktuellen Bauzahlen sind sehr gering. Und ob es gelingt, die Bauzahlen deutlich nach oben zu treiben, ist unklar. Deshalb sollte es andererseits darum gehen, die bestehenden Wohnungen umzubauen und zum Beispiel aus größeren Wohnungen kleinere zu machen.

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.

© © Der Text ist gemäß der Creative-Commons-Lizenz CC BY 4.0 nachnutzbar:
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Das vollständige Interview zum Anhören finden Sie auf
www.diw.de/interview

SOEP Papers Nr. 1234

2025 | Melanie Borah, Susanne Elsas



Endogeneity of Household Size and Income in the Estimation of Equivalence Scales from Satisfaction Data

Analyses of income distributions across households crucially depend on equivalence scales. They define income increments necessary to keep a household's living standard constant as it is joined by additional adults or children. Such scales have frequently been estimated using income satisfaction data, yet under the assumption that household income, size, and structure are exogenous. The present paper is the first to relax this assumption and consider the possible endogeneity of income and family size in income satisfaction. This involves an empirical analysis of data from the German Socio-Economic

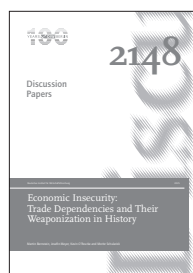
Panel (SOEP) using fixed-effects regressions with heteroscedasticity-based instruments. Our results confirm that endogeneity is relevant in regressions of income satisfaction; equivalence weights, however, appear not to be biased significantly. Accounting for endogeneity in income and family size has virtually no implications for distribution and poverty analyses.

www.diw.de/publikationen/soeppapers



Discussion Papers Nr. 2148

2025 | Martin Bernstein, Josefin Meyer, Kevin O'Rourke, Moritz Schularick



Economic Insecurity: Trade Dependencies and Their Weaponization in History

Do trade dependencies leave countries vulnerable to geopolitical coercion? We study the economic costs of trade and financial sanctions, from 1920 to the present. We first develop a continuous measure of sanction intensity, using bilateral commodity-level data to calculate the importance of specific flows that fall under sanctions. We find that sanctions inflict relatively small costs on average: sanctioning 1% of GDP worth of imports or exports leads to approximately 0.3 percentage points of lost GDP over a 5-year period and a 0.1 percentage point increase in unemployment. However, we show that sanctions are far more costly

for countries whose trade is highly concentrated, and for countries that rely heavily on exporting primary commodities. Low income and developing countries appear most vulnerable to trade sanctions, while high income financial centers and some EU countries are among the most exposed to financial sanctions.

www.diw.de/publikationen/diskussionspapiere





ALEXANDER S. KRITIKOS

Bundesregierung berücksichtigt Mittelstand nach wie vor unzureichend

Alexander S. Kritikos ist Mitglied des Vorstands und Leiter der Forschungsgruppe Entrepreneurship im DIW Berlin. Der Kommentar gibt die Meinung des Autors wieder.

Es gehört zum festen Ritual der politischen Sonntagsrhetorik, den unternehmerischen Mittelstand als Rückgrat der deutschen Wirtschaft zu bezeichnen. Pünktlich zum Montagmorgen orientiert sich die Politik jedoch wieder an Großunternehmen. Der Mittelstand wird bei Politikmaßnahmen eher zufällig berücksichtigt – so auch im sogenannten Reformherbst.

Dabei befindet sich der Mittelstand in Deutschland derzeit im Sinkflug. Produktion in Deutschland lohnt immer weniger. Und so steigt seit Monaten die Zahl der Unternehmensschließungen und Insolvenzen. Andere Betriebe verlagern ihren Standort und tätigen Neuinvestitionen angesichts der Standortbedingungen nicht mehr in Deutschland, sondern anderswo.

Um die Attraktivität des Standorts Deutschland zu erhöhen, hat die Bundesregierung ein Potpourri an Maßnahmen angestoßen. Aber was ist tatsächlich für die mittelständischen Unternehmen drin? Vier Maßnahmenpakete sollen hier unter die Lupe genommen werden. Erstens der Industriestrompreis, der zum Jahreswechsel in Kraft getreten ist. Diese Maßnahme bevorzugt große energieintensive Konzerne, der Mittelstand profitiert davon aber kaum. Im Gegenteil: Nicht begünstigte Betriebe, die unter der Subventionsschwelle liegen, bleiben auf den hohen Energiekosten sitzen und verlieren gegenüber den subventionierten Konzernen an Wettbewerbsfähigkeit. Die Subventionierung setzt zudem falsche Anreize: Investitionen in potenzielle Innovationen werden nicht angestoßen.

Zweitens, die Körperschaftsteuer: Der im Vergleich zu anderen Ländern hohe Steuersatz soll ab dem Jahr 2028 in fünf jährlichen Schritten gesenkt werden. Leider kommt dieser Schritt sehr spät, eine sofortige Senkung wäre angezeigt. Völlig offen ist auch, ob die aktuelle Koalition im Jahr 2028 noch in der Lage sein wird, diese Steuerreform zu verabschieden. Vereinzelte Rufe aus der Bundesregierung, sie vorzuziehen, sind zu begrüßen.

Etwas positiver sind die neuen Abschreibungsregeln als drittes Maßnahmenpaket zu bewerten: Im Juli 2025 wurde für Ausrüs-

tungsinvestitionen eine degressive Abschreibung eingeführt, die bis zum Ende 2027 gelten soll. Es gibt Hinweise darauf, dass in kapitalintensiven Branchen, etwa Start-ups im Deep-Tech-Bereich, Investitionsentscheidungen vorgezogen werden. Solche Maßnahmen führen jedoch in der Regel selten zu einer Steigerung der Investitionen, sondern nur zu einer Verschiebung. Ob am Ende mehr Investitionen angestoßen werden, hängt von den weiteren Reformen ab.

Hier kommt der vierte Punkt ins Spiel: Bürokratieerleichterungen. Das Entlastungskabinett hat kürzlich mehrere Gesetzesentwürfe beschlossen, um Unternehmen von Bürokratielasten zu befreien. Dazu zählen Vereinfachungen der Gewerbeordnung, die Aufhebung einzelner Berichtspflichten, eine digitale Fachkräfteeinwanderungsagentur sowie das digitale Kfz-Portal. Sollte das alles so kommen, wäre es ein begrüßenswerter Fortschritt. Vor allem die digitale Agentur könnte dazu beitragen, die komplexen Prozesse bei der Zuwanderung aus dem Nicht-EU-Ausland zu beschleunigen und damit die Fachkräftezuwanderung zu erleichtern.

Aber es wird nicht klar, warum die Bundesregierung nur einzelne Prozesse digitalisiert und andere nicht. Es mangelt an einer Gesamtstrategie für den Bürokratieabbau. Die Wahrnehmung von Regulierung in den Unternehmen hängt nicht nur von der Anzahl der Vorschriften per se ab, sondern auch von der Qualität der Verwaltungen, die die Vorschriften gestalten und umsetzen. Auf dieses zentrale Element zum Bürokratieabbau geht auch die jetzige Bundesregierung nicht systematisch ein.

Insgesamt hat damit die Bundesregierung einzelne Schritte in die richtige Richtung unternommen. Es fehlt aber der große Wurf einer echten Reformagenda, die sich stärker an den Bedürfnissen des unentbehrlichen Mittelstands orientiert und die Attraktivität Deutschlands als Standort auch für kleinere und mittlere Unternehmen verbessert.

© © Der Text ist gemäß der Creative-Commons-Lizenz CC BY 4.0 nachnutzbar: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>