

Veränderungen des Wohnungsbestandes und seiner Struktur

# 8,6 Millionen Menschen leben in überbelegten Wohnungen

Der Bestand an Wohnungen ist gewachsen und reicht rechnerisch zur Deckung des Bedarfs. Unterschiede zeigen sich in der Verteilung: Einem hohen Bestand an großen Wohnungen, von denen viele nicht ausgelastet sind, steht ein Bedarf durch Haushalte gegenüber, die aufgrund ihrer finanziellen Situation nicht über ausreichenden Wohnraum verfügen.



FOTO: PICTURE ALLIANCE/GEISLER-FOTOPRESS

Die Zahl der Sozialwohnungen geht stetig zurück. Ein Grund dafür, dass viele Wohnungen überbelegt sein dürften.

Von 2015 bis 2021 wuchs der Bestand an Wohnungen von 41.446.300 auf 43.084.100 Einheiten oder um rund vier Prozent. Im Folgenden wird dargestellt, wie der Bestand in den einzelnen Bundesländern wuchs und welche Auswirkungen auf wesentliche Strukturen und Relationen zu verzeichnen sind.

- Die Zahl der Wohnungen pro 1.000 Einwohner ist von 504 auf 518 oder um 2,8 Prozent gestiegen.
- Die Wohnfläche pro Einwohner wuchs um 3,2 Prozent von 46,2 auf 47,7 Quadratmeter und die Wohnfläche pro Wohnung stieg um 0,5 Prozent von 91,6 auf 92,1 Quadratmeter.
- Die Wohnungen vergrößerten sich flächenmäßig und damit stieg der Flächenver-

brauch weiterhin, wenn auch gebremst, an. Die Erhöhung des Anteils des mehrgeschossigen Wohnungsbaus hatte nur geringe Wirkungen.

Unverändert blieb die Zahl der Räume pro Wohnung mit 4,4.

### Unterschiede zwischen alten und neuen Bundesländern

Nach wie vor bestehen große Unterschiede zwischen beiden Gebieten. Die Zahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner ist in den neuen Bundesländern immer noch höher als im früheren Bundesgebiet. Im Jahr 2015 kamen in den neuen Bundesländern 552 Wohnungen auf 1.000 Einwohner, während es im früheren Bundesgebiet

### Wann liegt eine Überbelegung vor?

In der Rechtsprechung entschieden in der Vergangenheit einige deutsche Gerichte, dass für jede Person etwa acht bis zehn Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung stehen sollten.

Dieser allgemeine Grundsatz wird allerdings durch die Wohnungsaufsichtsgesetze der Bundesländer konkretisiert, die jedoch zum Teil Unterschiede aufweisen.

Wohnraum in Nordrhein-Westfalen darf beispielsweise nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jeden Bewohner eine Wohnfläche von mindestens neun Quadratmeter, für jedes Kind bis sechs Jahre eine Wohnfläche von mindestens sechs Quadratmeter vorhanden ist. In Bayern müssen mindestens zehn Quadratmeter Wohnfläche für jede Person bereitstehen, für Kinder bis sechs Jahre sind es auch hier mindestens sechs Quadratmeter.

#### Zum Vergleich:

Im statistischen Mittel stehen jedem Bewohner in Deutschland fast 48 Quadratmeter Wohnraum zur Verfügung.

Wann eine Überbelegung vorliegt, hängt von mehreren Faktoren ab:

- gesetzliche Regelungen zur zulässigen Belegung,
- Größe und Schnitt der Wohnung,
- Inhalt des Mietvertrags,
- Verhältnis des Mieters zum neuen Bewohner.

(Red)

493 waren. 2021 hatte sich der Bestand erhöht, auf 568 bzw. 505 Wohnungen je 1.000 Einwohner.

Ein anderes Bild zeigt sich in Bezug auf die Wohnfläche. Sie wuchs je Wohnung von 95,2 auf 95,7 Quadratmeter im früheren Bundesgebiet und von 78,2 auf 78,9 Quadratmeter in den neuen Ländern.

Auch in der Wohnfläche pro Einwohner bestehen Unterschiede. Im früheren Bundesgebiet vollzog sich ein Anstieg von 46,9 Quadratmeter pro Einwohner auf 48,4 und in den neuen Ländern von 43,1 auf 44,8 Quadratmeter.

Die Zahl der Räume pro Wohnung veränderte sich im früheren Bundesgebiet nicht. Sie blieb bei 4,5. In den neuen Ländern sank sie von 4,0 auf 3,9.

**Bestandszuwachs nach Bundesländern**

Zwischen den Bundesländern bestehen erhebliche Unterschiede. Es lassen sich im Hinblick auf ihre Lage zum Durchschnitt vier typische Gruppen erkennen (siehe Tabelle 1). Hamburg, Berlin und Schleswig-Holstein haben einen erheblich über dem Durchschnitt (4,0 %) liegenden Bestandszuwachs erzielt und Bayern zeichnete sich immer durch hohe Zuwachsraten aus.

**Tabelle 1: Bundesländer nach Zuwachsraten (in %) im Wohnungsneubau**

Hamburg	5,7
Bayern	5,6
Schleswig-Holstein	5,3
Berlin	5,0
Brandenburg	4,6
Niedersachsen	4,5
Baden-Württemberg	4,3
Rheinland-Pfalz	4,0
Hessen	3,9
Mecklenburg-Vorpommern	3,5
Bremen	3,2
Nordrhein-Westfalen	3,0
Sachsen	2,3
Saarland	2,2
Thüringen	2,0
Sachsen-Anhalt	0,9

Berlin und Hamburg haben in den letzten Jahren im Wohnungsbau aufgeholt. Schleswig-Holstein partizipiert von der Entwicklung in Hamburg.

Auch Brandenburg, Niedersachsen und Baden-Württemberg hatten über dem Durchschnitt liegende Zuwachsraten. Im Falle von Brandenburg und Niedersachsen ist es ebenfalls die Ausdehnung der Metropolregionen. Alle anderen Bundesländer liegen unter dem Durchschnitt.

**Wohnfläche je Einwohner**

Diese Größe zeigt die realen Möglichkeiten zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse. Einen wesentlichen Einfluss übt der Bestand an Einfamilienhäusern und damit die Bebauungsdichte im jeweiligen Bundesland aus. Auch hier lassen sich vier typische Gruppen bilden (Tabelle 2).

In den Bundesländern der ersten und zweiten Gruppe ist der Bestand an Einfamilienhäusern und überhaupt Wohneigen-

**Tabelle 3: Haushalte nach der Größe und Wohnungen nach der Zahl der Räume (Anteile in %)**

Haushaltsgröße		Zahl der Räume	(in %)
1 Person	40,8	1 Raum	3,5
2 Personen	34,1	2 Räume	9,5
3 Personen	12,0	3 Räume	21,8
4 Personen	9,6	4 Räume	25,1
5 und mehr Personen	3,5	5 und mehr Räume	40,1

tum hoch. In der dritten Gruppe befinden sich vor allem neue Bundesländer mit einem hohen Anteil von Wohnbauten mit geringer Wohnfläche aus der Zeit vor 1989. Brandenburg zeigt, das trotz erheblichem Zuwachs an Wohnungen das derartige Rückstände nicht leicht auf aufholbar sind. Schließlich ist Nordrhein-Westfalen ein Bundesland mit sehr dichter Bebauung.

Berlin und Hamburg sind durch eine überdurchschnittlich hohe Bebauung gekennzeichnet. Der Vergleich mit Tabelle 1 macht deutlich, dass trotz erheblicher Fortschritte beim Wachstum des Wohnungsbestandes noch große Unterschiede bei den Wohnverhältnissen bestehen.

**Räume pro Wohnung**

Der Bestand an Wohnräumen lag 2021 bei 188.829.300. Fast die Hälfte (46,9 %) der Räume befand sich in Drei- und Vier-Raumwohnungen.

Gestiegen ist der Anteil der Wohnungen mit ein und zwei Räumen, von 3,3 auf 3,5 Prozent und 7,2 Prozent auf 9,5 Prozent. Das kommt dem wachsenden Anteil von Einpersonenhaushalten entgegen. Gleich blieb der Anteil von Wohnungen mit drei und sechs Räumen. Bei Wohnungen mit vier sowie fünf und sieben und mehr Räumen gab es leichte Rückgänge.

**Wohnungsgröße und Haushaltsgröße**

Werden der Wohnungsbestand nach der Zahl der Wohnräume (188.829.300 Wohnräume) und die rund 40 Millionen Haushalte nach ihrer Größe gegenübergestellt, so zeigt sich, dass fast 75 Prozent der Haushalte Ein- und Zwei-Personen-Haushalte sind, aber nur 13 Prozent der Wohnungen über ein bis zwei Räume verfügen, während 3,5 Prozent der Haushalte Fünf- und mehr Personen-Haushalte sind und über 40,1 Prozent der Wohnungen mit Fünf- und mehr Räumen verfügen. Tabelle 3 enthält hierzu die Gesamtübersicht.

Das alles sagt zwar nichts über die tatsächliche Verfügbarkeit aus, weist aber darauf hin, dass ein Missverhältnis zwischen den Haushaltsgrößen und den Wohnungsgrößen besteht. Unterstrichen wird dies durch die Tatsache, dass 2021 10,5 Prozent der Bevölkerung (8,6 Mill. Menschen) in überbelegten Wohnungen leben mussten. Hiervon waren besonders Haushalte mit Kindern und Alleinerziehende betroffen.

**Quellen**

Statistisches Bundesamt, Bestand und Bauabgang von Wohngebäuden 2021  
 Statistisches Bundesamt; Pressemitteilung Nr. N 067 vom 17. November 2022

**Tabelle 2: Bundesländer nach der Wohnfläche je Einwohner (in m²)**

Saarland	55,4
Rheinland-Pfalz	54,6
Niedersachsen	52,2
Schleswig-Holstein	49,0
Bayern	49,0
Sachsen-Anhalt	48,5
Baden-Württemberg	47,8
Hessen	47,6
Thüringen	46,9
Nordrhein-Westfalen	46,3
Mecklenburg-Vorpommern	46,1
Brandenburg	46,0
Sachsen	45,0
Hamburg	40,5
Berlin	39,8



**Autor**  
**Dr. Wolfgang Lange,**  
 Dipl.-Ökonom, freier Autor