Robert Kretschmann

Die Wohnfläche im Verhältnis zu Wohneinheiten und Einwohnern

Der Wohnungsbestand ist immer im Kontext der Einwohnerentwicklung zu betrachten, weil demografische Veränderungen und Wanderungen maßgeblichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben. Besonders in Ballungsräumen verdichtet sich der Konflikt zwischen dem Grundbedürfnis Wohnen, steigenden Miet- und Kaufpreisen sowie der politischen Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum und klimagerechte Bestände zu sichern. Dabei könnte aus rein statistischer Betrachtung bundesweit ein positives Fazit hinsichtlich der Wohnflächenentwicklung gezogen werden. So betrug die Wohnfläche pro Kopf 2024 etwa 48,23 Quadratmeter und damit 1,51 Quadratmeter mehr als ein Jahr zuvor. Das bedeutet, dass die Wohnfläche bundesweit anteilig mehr zugenommen hat, als die (schwach) steigenden Einwohnerzahlen. Im regionalen Vergleich sind es insbesondere die Ballungsgebiete und kreisfreien Städte, die nur geringe oder negative Wachstumszahlen im Verhältnis zur Einwohnerentwicklung aufweisen (vgl. Abb. 1). Erhöhte Zuwanderung und vermehrt kleinere Wohnungen bilden hier die Basis für diese Entwicklung. Die stärksten Zuwächse sind demnach in den Landkreisen in Bayern und Baden-Württemberg zu verzeichnen.

Gleichzeitig hat sich 2024 im Verhältnis zum Vorjahr die durchschnittliche Wohnungsgröße bundesweit um etwa 2,8 Quadratmeter erhöht – ein bedenklicher Wert aus Perspektive nachhaltigen Bauens und ressourcenschonendem Materialeinsatz. Im regionalen Vergleich hat sich die durchschnittliche Wohnflächengröße allerdings insbesondere in den ländlichen Kreisen stärker als in urbanen Gebieten erhöht. Die höchsten Zuwächse liegen hier in den Landkreisen im nördlichen Bayern sowie in Thüringen, wo die durchschnittliche Wohnungsgröße teilweise über 6 Quadratmeter angewachsen ist, wobei der Ausgangswert in Thüringen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt und sich lediglich etwas mehr dem gesamtdeutschen Wert annähert. Berlin und Wilhelmshaven sind die einzigen deutschen Städte auf Kreisebene, in denen sich die durchschnittliche Wohnungsgröße verringert hat (vgl. Abb. 2), was auf einen vermehrten Wohnungsneubau von kleinen Wohnungen hindeutet. Aber auch andere Großstädte haben nur einen geringen durchschnittlichen Wohnflächenzuwachs je Wohneinheit.

Quellen:

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2020–2025; Topmeldung vom 20.03.2025; Wohnungsbedarfsprognose; zuletzt abgerufen am 10.12.2025 unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/wohnungsbedarfsprognose.html.

https://www-genesis.destatis.de; Statistisches Bundesamt (Destatis), Deutschland, 2025.

Kartengrundlage: VG250 (Bundesländer), 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG, eigene Darstellung.

www.regionalstatistik.de; Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes 2023 und 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2025.

www.regionalstatistik.de; Fortschreibung des Bevölkerungsstandes 2023 und 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2025.

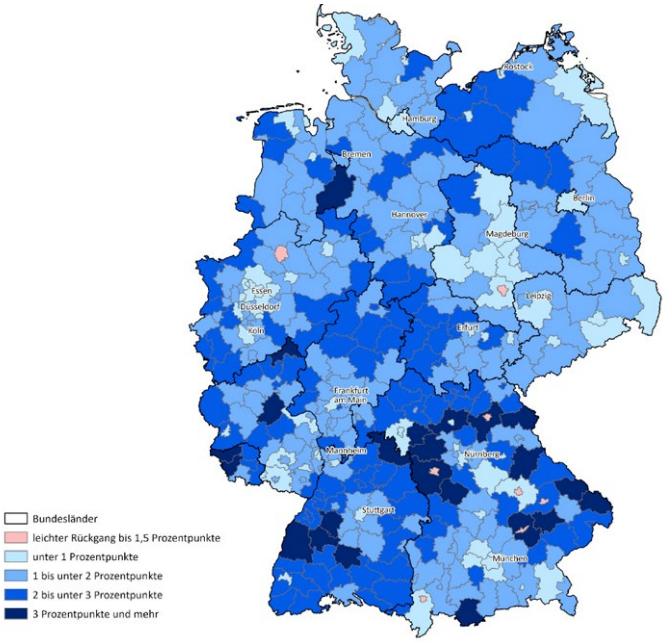

Abb. 1: Veränderung der durchschnittlichen Wohnflächengröße je Einwohner in den Kreisen in Prozentpunkten 2024 zu 2023

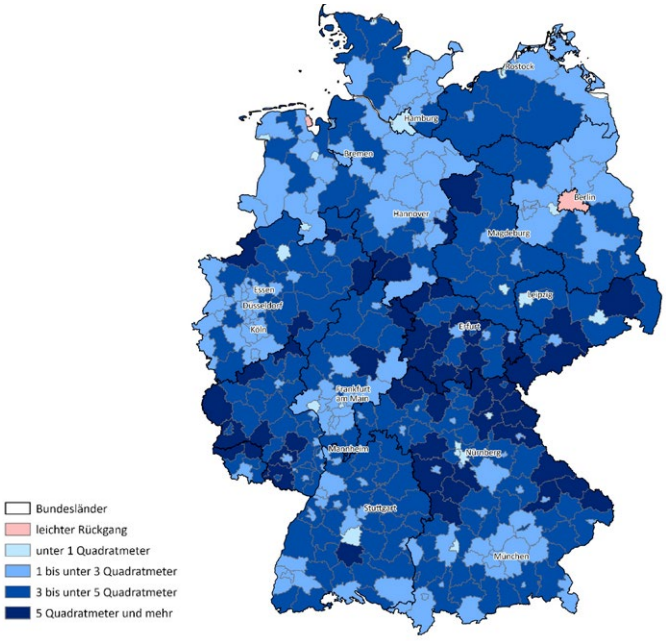

Abb. 2: Veränderung der durchschnittlichen Wohnflächengröße in Quadratmeter je Kreis 2024 zu 2023