Wohnungspolitik für die Gen Z

Welche Maßnahmen helfen tatsächlich?

Michael Voigtländer / Philipp Deschermeier / Christian Oberst / Pekka Sagner

Köln, 21.11.2026

IW-Report 50/2026

Wirtschaftliche Untersuchungen,
Berichte und Sachverhalte

INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT

Herausgeber
Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.
Postfach 10 19 42
50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

LinkedIn
@Institut der deutschen Wirtschaft

Instagram
@IW_Koeln

Autoren

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Leiter Cluster Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte
voigtlaender@iwkoeln.de
0221 – 4981-741

Dr. Philipp Deschermeier
Senior Economist
deschermeier@iwkoeln.de
0221 – 4981-720

Dr. Christian Oberst
Senior Economist
oberst@iwkoeln.de
0221 – 4981-889

Dr. Pekka Sagner
Senior Economist
sagner@iwkoeln.de
0221 – 4981-881

DOI: 10.67087/12.21773

Weitere Studien des Instituts der deutschen Wirtschaft finden Sie unter www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatikalische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:
Oktober 2026

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung **4**

1 Hintergrund **5**

2 Lage und Entwicklung der Generation Z im Wohnungsmarkt **6**

3 Helfen Vergesellschaftung und Mietenregulierung jungen Mietern? **11**

4 Welche Maßnahmen können die Lage im Wohnungsmarkt für junge Menschen entspannen? **13**

Bau von Wohnheimen für Auszubildende und Studierende 13
Mehr Fluktuation bei Sozialwohnungen 14
Einfachere Baustandards und mehr Bauland 15
Wohnkostenstufen BAföG 16
Ansiedlung von Hochschulen am Stadtrand und alternative Standorte 17

5 Schlussfolgerungen **19**

Abstract **21**

Abbildungsverzeichnis **22**

Literaturverzeichnis **22**

JEL-Klassifikation

R31: Wohnungsangebot und Wohnungsmärkte
D31: Persönliches Einkommen, Vermögen und deren Verteilung
I38: Staatliche Politik; Bereitstellung und Wirkung von Wohlfahrtsprogrammen

Zusammenfassung

Die Lage im Wohnungsmarkt in den größten deutschen Städten ist angespannt, insbesondere auch für junge Menschen. Zum einen bleibt der Wohnungsbau seit Jahren hinter der Einwohnerentwicklung zurück und Haushalte bleiben länger in ihren Wohnungen (Lock-In Effekt). Das verschärft die Konkurrenz bei der Wohnungssuche. Zum anderen treibt neben dieser Knappheit auch die dynamische Lohnentwicklung in den Städten die Mietpreie. Junge Menschen profitieren jedoch oft nicht in der gleichen Weise von der Lohnentwicklung. Hinzu kommt, dass sie verstärkt auf öffentliche Wohnangebote (Inserate) angewiesen sind. Bei einem Zuzug in eine neue Stadt fehlen ihnen meist die (informellen) Netzwerke, über die günstigere Wohnungen zugänglich sind. Zudem lassen ihnen feste Starttermine für Ausbildung oder Berufseinstieg wenig Zeit für die Wohnungssuche und machen Wartelisten als Zugangsweg unpraktikabel.

Starke regulatorische Interventionen in den Mietwohnungsmarkt, etwa ein Mietendeckel oder die Vergesellschaftung privater Wohnungsbestände, würden die Situation für junge Menschen nicht verbessern. Im Gegenteil: Es sind starke Ausweichreaktionen und geringere Investitionen privater Akteure zu erwarten, die das Miet-Angebot dauerhaft reduzieren. Zudem verstärken solche Maßnahmen die Insider-Outsider-Problematik im Wohnungsmarkt. Profiteure starker Regulierungen sind Mieter, die bereits eine Wohnung haben und nicht Wohnungssuchende. Bei bestehender Knappheit führen solche Regulierungen erfahrungsgemäß zu einer zusätzlichen Verknappung durch sinkende Umzugswahrscheinlichkeiten: Bestandsmieter geben ihre Wohnung seltener auf, weil der Abstand zwischen Bestands- und Neuvertragsmiete wächst. Dadurch verengt sich der Zugang zum Wohnungsmarkt, besonders für junge Menschen.

Stattdessen werden Maßnahmen benötigt, die das Wohnungsangebot für junge Menschen gezielt unterstützen. Besonders wichtig ist der Ausbau der Wohnheime für Auszubildende und Studierende – gerade in diesem Bereich haben sich die Verfügbarkeiten und Zugangsmöglichkeiten in den 2010er Jahren deutlich verschlechtert. Darüber hinaus braucht es Möglichkeiten zur Schaffung günstigerer Neubauten mit einfacheren Standards, wovon nicht nur, aber insbesondere junge Menschen profitieren würden. Im Bereich der Sozialpolitik bedarf es für junge Menschen eines besseren Zugangs zu Sozialwohnungen, etwa in dem die Fluktuation von Sozialwohnungen durch befristete Verträge erhöht wird. Beim BAföG sollte der Wohnkostenzuschlag ähnlich wie beim Wohngeld stärker nach den örtlichen Preisniveaus differenziert werden. Schließlich ist es sinnvoll, Hochschulansiedlungen künftig stärker abseits der begehrten Zentren dynamischer Metropolen zu fördern. Wohnungspolitisch setzen hohe Wohnkosten bereits einen Anreiz, alternative Studienstandorte in Betracht zu ziehen, etwa im weniger angespannten Umland oder in günstigeren Städten im Ruhrgebiet oder in Ostdeutschland. Bildungspolitisch muss dazu dort die Ausbildung gleichwertig sein. Dafür sollten Hochschulstandorte mit günstigem Mietniveau gezielt gestärkt werden. Das sichert Bildungsgerechtigkeit und entlastet die Wohnungsmärkte der Metropolen.

1 Hintergrund

In vielen Städten gehen junge Menschen auf die Straßen und demonstrieren, unter anderem für bessere Bildung, mehr Klimaschutz, eine Verbesserung der sozialen Sicherung und ein bezahlbares Leben, wozu vor allem günstige Mieten und der Zugang zu Wohnraum zählen. Die Bedeutung des Wohnungsmarktes für junge Menschen zeigt auch der Wahlerfolg der Linken in Berlin, die vor allem das Thema „Wohnen“ in den Mittelpunkt gestellt haben. Bei den unter 30-Jährigen wählten 47 Prozent die Linke, insgesamt wählten diese Partei 25,7 Prozent (Wolff, 2026). Auch die Studie „Jugend in Deutschland 2026“ (Schnetzer et. al., 2026) zeigt, dass sich 50 Prozent der 14- bis 29-Jährigen Sorgen um den Wohnungsmarkt machen – dies Thema wird damit häufiger genannt als etwa der Klimawandel oder der Arbeitsmarkt.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland, insbesondere in den Großstädten, ist schon seit vielen Jahren angespannt, da Bautätigkeit und Nachfrage auseinanderfallen. Städte wie Berlin, München oder Köln sind vor allem in den 2010er Jahren stark gewachsen, doch die Zahl neuer Wohnungen konnte hier nicht Schritt halten (Deschermeier et al., 2024). Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist der wirtschaftliche Erfolg der Städte, an dem junge Menschen jedoch nur begrenzt profitieren, worauf das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) schon früh hingewiesen hat (Deschermeier/Seipelt, 2016).

In diesem Beitrag wird die Lage junger Menschen in sieben ausgewählten deutschen Metropolen (sogenannte Top-7 Städte) genauer geprüft. Dabei wird im Folgenden auf die Gruppe der 18- bis 30-Jährigen abgestellt, die sich von der sogenannten Generation Z leicht unterscheidet – schließlich kann angenommen werden, dass unter 18-Jährige typischerweise noch keine eigenständige Wohnungsnachfrage entfalten.

Das weitere Vorgehen gliedert sich wie folgt: Kapitel 2 beschreibt die Lage und Entwicklung der Generation Z auf dem Wohnungsmarkt näherungsweise anhand der Entwicklung der Zahl der 18- bis 30-Jährigen in den sieben ausgewählten Metropolen (Top-7 Städte) sowie der Angebots- und Mietpreisentwicklung in den typischen Marktsegmenten. Kapitel 3 diskutiert Lösungsvorschläge, die auch unter jungen Menschen populär sind, etwa Vergesellschaftungen oder strengere Mietpreisregulierungen. Die Analyse stellt dar, dass diese Maßnahmen den Wohnungsmarkt erfahrungsgemäß nicht entspannen und insbesondere die jüngere Bevölkerung von den nachteiligen Effekten betroffen ist (geringes Angebot, geringe Zugänglichkeit). Kapitel 4 zeigt Lösungen auf, die die Lage junger Menschen auf dem Wohnungsmarkt verbessern können. Kapitel 5 fasst die wesentlichen Schlussfolgerungen zusammen.

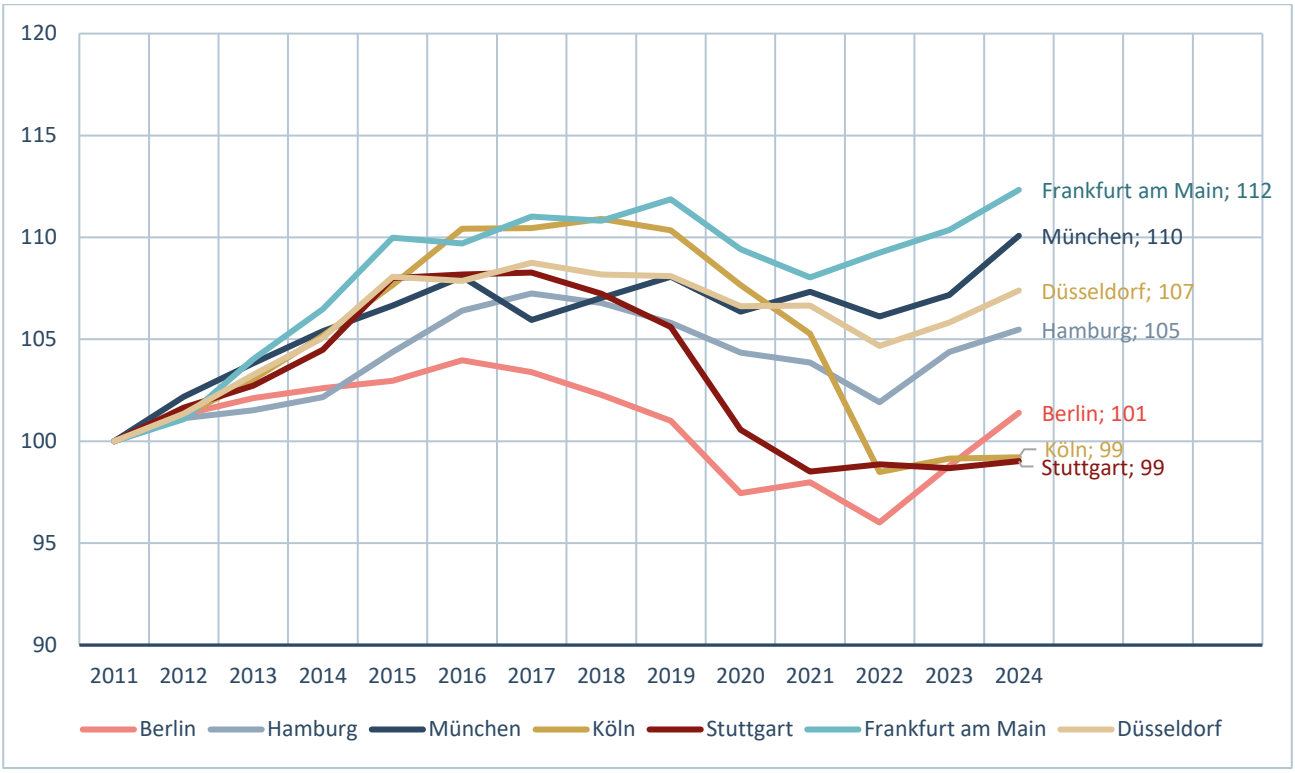
2 Lage und Entwicklung der Generation Z im Wohnungsmarkt

Anspannung im Wohnungsmarkt entsteht, wenn das Angebot mit dem Bedarf nicht Schritt halten kann, also eine Überschussnachfrage entsteht. Dies erschwert den Zugang zum Wohnungsmarkt über die Zahlungsfähigkeit hinaus (mangelnde Verfügbarkeit und Zugänglichkeit). Ein reines Bezahlbarkeitsproblem entsteht hingegen dann, wenn die Einkommensentwicklung mit der Entwicklung der Neuvertragsmieten nicht Schritt hält. Beide Probleme hängen miteinander zusammen, denn eine deutliche Ausweitung des Mietwohnungsangebots im Verhältnis zur Nachfrage dämpft erfahrungsgemäß auch die Mietdynamik. Für die folgende Diskussion werden diese Aspekte aber gesondert betrachtet, gerade weil die junge Generation typischerweise an den allgemeinen Einkommenssteigerungen weniger partizipiert.

Insgesamt ist die Zahl der 18- bis 30-Jährigen in den sieben betrachteten Metropolen (Top-7) gestiegen, wobei es in der Gruppe große Unterschiede gibt (Abbildung 2-1). Den stärksten Anstieg verzeichnen Frankfurt mit einem Anstieg um 12,3 Prozent seit 2011 und München mit einem Zuwachs von 10,1 Prozent. In zwei Großstädten, nämlich in Köln (-0,8 Prozent) und in Stuttgart (-1,0 Prozent) gab es leichte Rückgänge. Dabei ist aber die zeitliche Entwicklung zu berücksichtigen, denn die Zahl der jungen Menschen steigt zunächst in fast allen Städten an, fällt dann aber zunächst deutlich ab, bedingt durch die Corona-Pandemie. Schließlich konnten etwa viele Vorlesungen gar nicht in Präsenz stattfinden, was sich auf die Zahl der jungen Menschen in den Metropolen deutlich ausgewirkt hat. Darüber hinaus gab es durch den Zensus 2022 teils Korrekturen der Einwohnerzahlen. Insgesamt zeigt sich aber gerade seit 2022 mit Ausnahme von Köln und Stuttgart ein wieder stärkerer Anstieg der Zahl der 18- bis 30-Jährigen, wodurch der Bedarf an Wohnraum auch entsprechend gestiegen ist.

Abbildung 2-1: Junge Generation in den Großstädten

Entwicklung der Zahl der 18- bis 30-Jährigen in den sieben größten Städten, Index: 2011 = 100



Quellen: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Trotz der Zuwächse der jungen Bevölkerung ist der Anteil der Gruppe der 18- bis 30-Jährigen in fünf der sieben betrachteten Städte gesunken. Ursächlich hierfür ist der insgesamt starke Einwohnerzuwachs der Städte, bedingt durch eine starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland. Lediglich in Frankfurt und in Düsseldorf ist der Anteil leicht gestiegen.

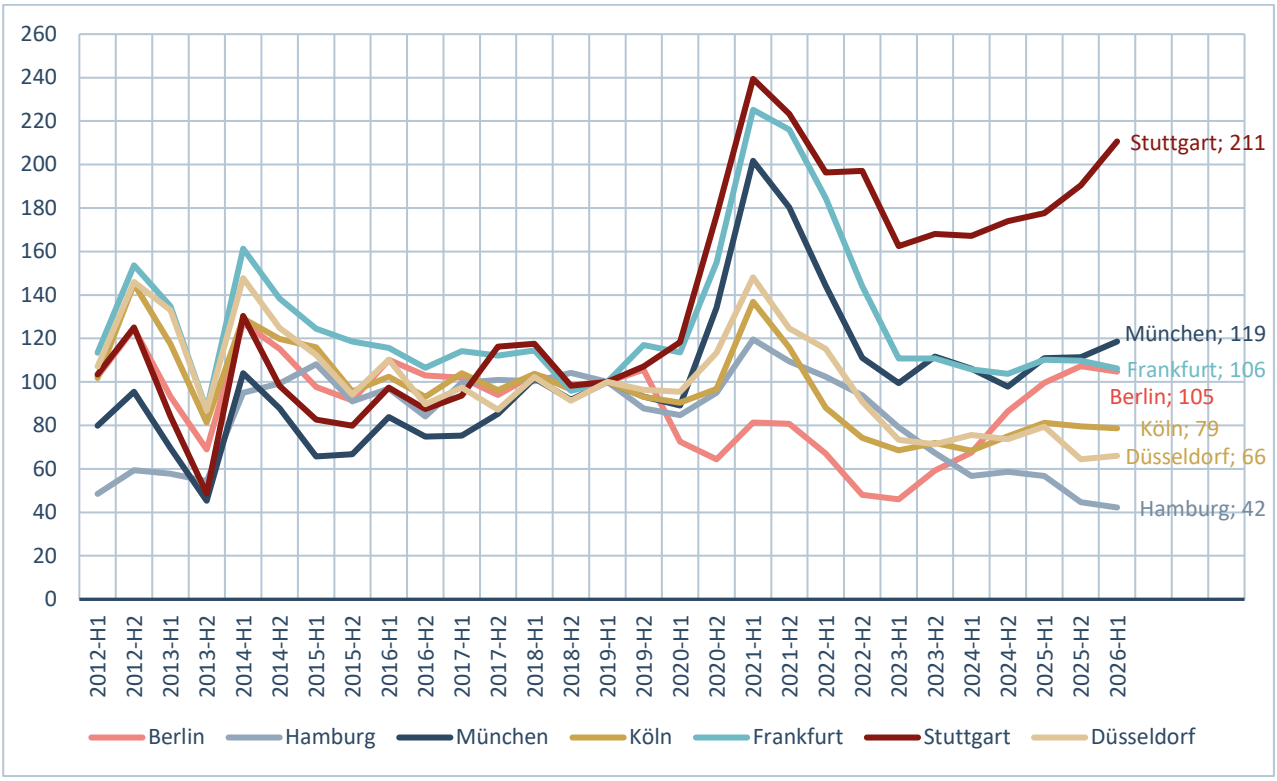
Der Bevölkerungsanstieg, besonders in den Großstädten, hat den Wohnungsbedarf erhöht, das Wohnungsangebot hielt damit nicht Schritt. Die Studien von Henger/Voigtländer (2021) und Deschermeier et al. (2024) zeigen, dass der Neubau insbesondere in den sieben betrachteten Städten mit der Einwohnerentwicklung nicht mithalten konnte. Für junge Menschen ist vor allem das Angebot an kleinen Wohnungen (bis 40 Quadratmetern) und WG-Zimmern relevant. Abbildung 2-2 zeigt für die sieben Städte, wie sich die Zahl der inserierten Mieten bei kleinen Wohnungen seit 2012 verändert hat. Zu beachten ist, dass Inserate nur einen Teil des Marktes abbilden. Das zeigt sich etwa bei privaten Vermietern. Nach Sagner und Voigtländer (2026) läuft nur etwa die Hälfte ihrer Angebote über Portale. Kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften vergeben Wohnungen zudem in angespannten Wohnungsmärkten meist über Wartelisten. Gerade für junge Menschen, die bei einem Umzug in eine Stadt über weniger Kontakte und Netzwerke verfügen, dürften die öffentlich inserierten Angebote jedoch eine größere Bedeutung haben.

Abbildung 2-2 zeigt, dass die Zahl der kleinen Wohnungen, die inseriert werden, in vier der sieben Städte seit 2019 gesunken ist. In Hamburg (-58 Prozent), in Düsseldorf (-30 Prozent), in Köln (-20 Prozent) und in Berlin (-18 Prozent) ist das Angebot gegenüber 2019 rückläufig, obwohl der Bedarf an Wohnungen gestiegen ist. In Frankfurt hat sich die Zahl der inserierten Wohnungen leicht erhöht (+4 Prozent), fällt aber auch kleiner aus als der Zuwachs an jungen Menschen. In München ist die Zahl der inserierten Mietwohnungen gleich stark

gestiegen wie die Zahl der jungen Menschen, in Stuttgart sogar deutlich stärker. Zu beachten ist aber auch hier die Entwicklung über die Zeit. Während der Corona-Pandemie ist das Angebot deutlich nach oben geschnellt, seitdem entwickelt es sich eher rückläufig. Das heißt, gerade am aktuellen Rand erleben junge Menschen eine zunehmende Konkurrenz um kleine Wohnungen, da die Zahl der inserierten Wohnungen kleiner wird und die Zahl junger Menschen steigt. Hinzu kommt, dass gerade die Konkurrenz um kleine Wohnungen nicht nur durch junge Menschen bestimmt wird, sondern auch durch Fachkräfte, die temporär in einer Großstadt leben, oder auch andere preissensitive Single-Haushalte, wie etwa Senioren oder einkommensarme Erwerbstätige.

Abbildung 2-2: Entwicklung der Zahl der Angebote für kleine Wohnungen

Index: HJ-1/2019 = 100, kleine Wohnungen bis 40 QM, 1 bis 2 Zimmer, ohne WBS



Quellen: Value AG Marktdaten; Institut der deutschen Wirtschaft

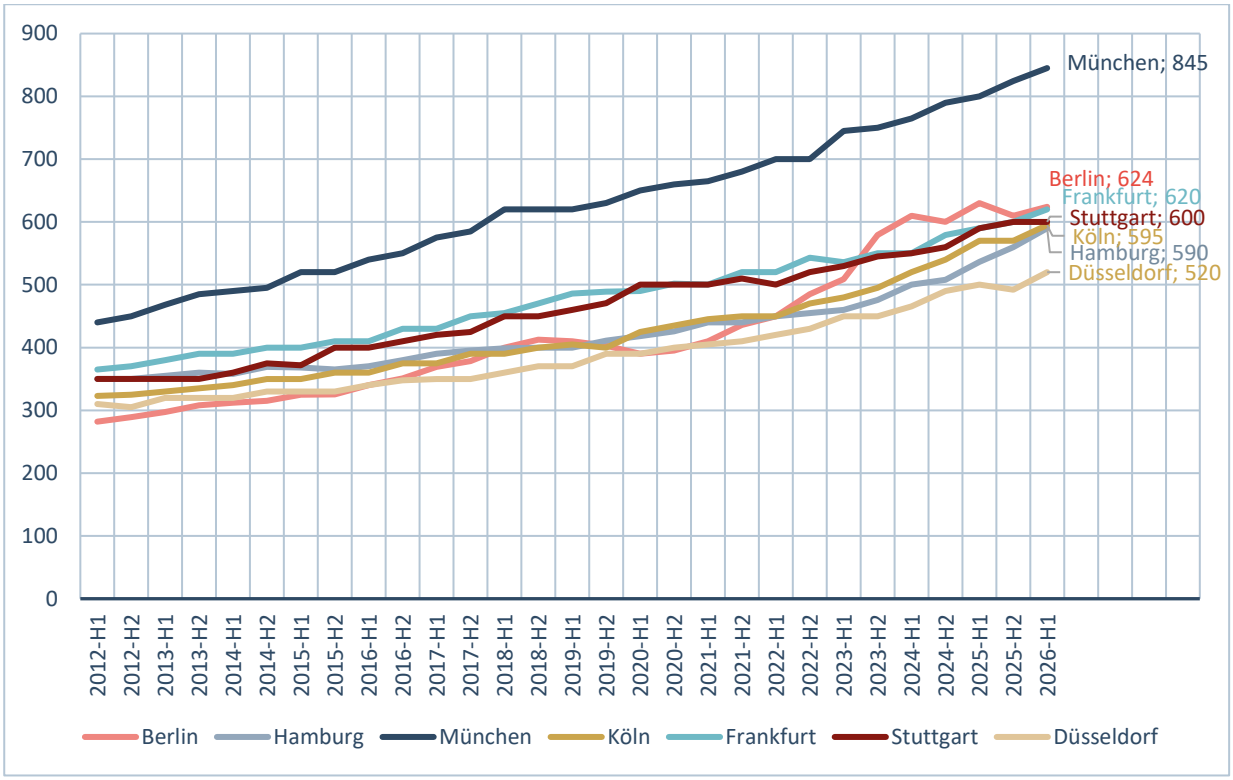
Etwas günstiger hat sich die Zahl der inserierten WG-Zimmer entwickelt, in diesem Segment ist die Zahl der Angebote zwar auch während der Corona-Pandemie deutlich gestiegen und danach gesunken, aber im Verhältnis gegenüber 2019 zeigt sich eher eine Konstanz.

Sowohl bei WG-Zimmern als auch bei kleinen Wohnungen ist aber ein deutlicher Anstieg der Mieten zu verzeichnen. Abbildung 2-3 zeigt die Entwicklung der inserierten Median-Mieten (nettokalt) für kleine Wohnungen bis 40 Quadratmetern in den sieben betrachteten Städten. Die Daten sind nicht um Qualität und innerstädtische Lage bereinigt. Sie bilden die in den Inseraten aufgerufenen Mietpreise für Wohnungen im Median der jeweiligen Stadt ab. In den betrachteten Städten sind die Mieten demnach stark gestiegen, sowohl prozentual als auch absolut. München ist der mit Abstand teuerste Standort mit einer Median-Miete von 845 Euro pro Monat. Hier sind die Median-Mieten seit 2012 um 405 Euro bzw. 92 Prozent gestiegen. In den letzten zehn Jahren liegt das jahresdurchschnittliche Wachstum damit bei rund 4,6 Prozent pro Jahr. In ähnlicher Weise, allerdings von etwas geringerem Niveau ausgehend, sind die Median-Mieten auch in den übrigen

sechs betrachteten Städten gestiegen. Berlin zeigt die auffälligste Dynamik: Die Median-Angebotsmiete stieg von einem vergleichsweise niedrigen Ausgangsniveau von 282 Euro im Jahr 2012 auf 624 Euro in 2026. Das entspricht einem Anstieg um 342 Euro bzw. 121 Prozent, im Mittel um 6,3 Prozent pro Jahr. Hier ist zu beachten ist, dass Berlin eine vergleichsweise großflächige Stadtabgrenzung hat. Das Mietpreis-Niveau in den zentralen Lagen ist deutlich höher.

Abbildung 2-3: Entwicklung der Mieten für kleine Wohnungen

Median-Miete je Wohneinheit, kleine Wohnungen bis 40 QM, 1 bis 2 Zimmer, ohne WBS



Quellen: Value AG Marktdaten; Institut der deutschen Wirtschaft

Die Mietdynamik bei Neuverträgen ist auch für Erwerbstätige oft eine Herausforderung, aber deren Einkommen entwickeln sich typischerweise parallel oder etwas unterhalb der Mietsteigerungen. Die Medianentgelte der Arbeitnehmer sind seit 2014 durchschnittlich um 2,5 bis 2,8 Prozent jährlich in Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und Hamburg gestiegen, in München um 3,3 Prozent und in Berlin um 3,75 Prozent. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Dynamik bei größeren Wohnungen etwas kleiner war und gerade seit 2020 Mietdynamik und Lohndynamik noch enger verlaufen (Voigtländer, 2026).

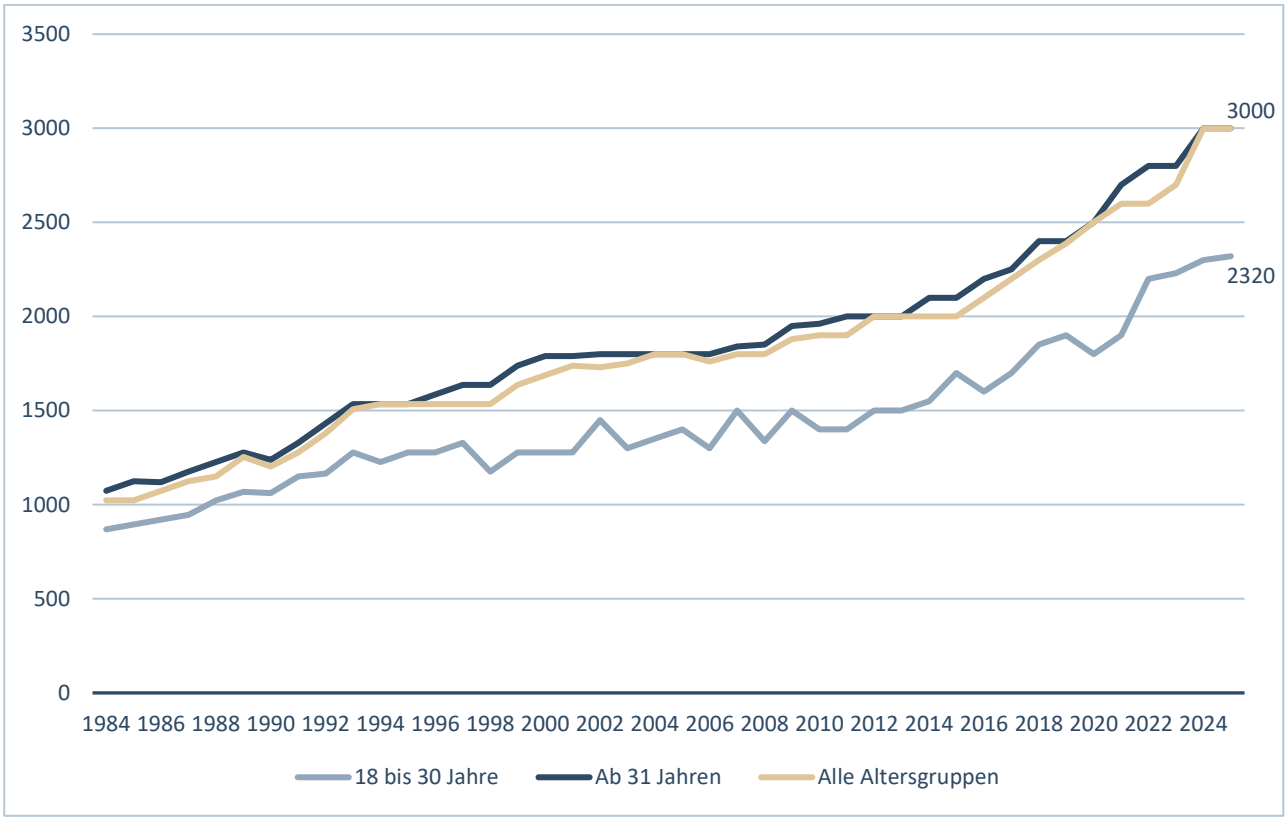
Junge Menschen partizipieren aber nicht in gleicher Weise an der Entwicklung der Löhne. Eine Studie von Grabka (2024) zeigt, dass die Löhne in der Gruppe der unter 25-Jährigen zwischen 2013 und 2021 nur um 6 Prozent real gestiegen sind, in der Gruppe der über 55-Jährigen aber um 18 Prozent.

Eine eigene Auswertung auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels bestätigt dieses Ergebnis allerdings nur bedingt. So zeigt Abbildung 2-4 zwar, dass die Einkommen der Haushalte mit einem Haushaltsvorstand unter 30 Jahren in den Großstädten über den gesamten Zeitraum etwas langsamer gestiegen sind, aber gerade in den letzten fünf Jahren bzw. letzten zehn Jahren sind deren Einkommen etwas schneller gestiegen. Nichtsdestotrotz bleibt es aber bei einem erheblichen absoluten Einkommensunterschied, der gerade bei der

Konkurrenz um ähnliche Wohnungen ausschlaggebend ist. Durchschnittlich verfügten Haushalte ab einem Alter von 31 Jahren im Durchschnitt über monatlich 680 Euro mehr als Haushalte im Alter zwischen 18 und 30 Jahren.

Abbildung 2-4: Entwicklung der Medianhaushaltseinkommen in den Großstädten

Großstädte ab 100.000 Einwohner, Alter des Haushaltsvorstands



Quellen: SOEP v42; eigene Berechnungen

3 Helfen Vergesellschaftung und Mietenregulierung jungen Mietern?

In der Diskussion um die Entwicklung der Mieten und der Lebenshaltungskosten werden aktuell vor allem die Vergesellschaftung und auch neue bzw. schärfere Mietregulierungen wie ein Mietendeckel diskutiert. Die Idee dabei ist, dass Wohnungen der Marktlogik entzogen werden sollen (Weber, 2026).

Eine der Kernforderungen der Linken in Berlin ist die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen; nach aktuellen Plänen sollen 160.000 Wohnungen in eine Anstalt öffentlichen Rechts überführt werden (Landesverbände Berlin der Linken, Bündnis 90 / Grüne und SPD, 2026). Die Mieten sollen danach eingefroren oder sogar gesenkt werden, um die Bezahlbarkeit zu erhöhen. Bei einem Mietenstopp oder Mietendeckel, wie er 2020 in Berlin eingeführt wurde, sollen Mieterhöhungen stark begrenzt oder sogar Mieten gesenkt werden. Auch dies soll dazu dienen, die Bezahlbarkeit zu verbessern.

Beide Instrumente sind mit erheblichen Wohlfahrtsrisiken verbunden. Während die negativen Angebots- und Allokationswirkungen strikter Mietpreisregulierungen in der wirtschaftswissenschaftlichen Literatur breit dokumentiert sind, verweisen aktuelle Studien auch bei der Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände auf erhebliche fiskalische Risiken, Investitionshemmnisse und problematische Verteilungswirkungen (Alston et al., 1992; Arnott, 1995; Kholodilin, 2024; Dany-Knedlik et al., 2026; Dolls et al., 2026). Eine Vergesellschaftung stellt in einer sozialen Marktwirtschaft einen echten Tabubruch dar, denn Eigentümer sollen unterhalb des Marktwertes kompensiert werden. Dies würde auf breiter Front Investitionen in den Immobilienmarkt, aber auch in viele andere infrastrukturnahe Märkte, die zumindest theoretisch ebenfalls vergesellschaftet werden könnten, in Frage stellen. Hierzu gehören zum Beispiel die Gesundheitswirtschaft, Energie, Telekommunikation oder auch die digitale Infrastruktur. In all diesen Bereichen würden Investoren vorsichtiger investieren, aber auch Banken höhere Risikoprämien verlangen und weniger Fremdkapital zur Finanzierung bereitstellen, denn auch sie könnten ansonsten durch eine Vergesellschaftung geschädigt werden. Es käme wahrscheinlich, wie in Frankreich Anfang der 1980er Jahre, zu einer Kapitalflucht und dem massiven Abbau von Arbeitsplätzen – für eine ausführliche Darstellung siehe Deschermeier/Voigtländer (2026a) und Deschermeier/Voigtländer (2026b).

Bei einem Mietenstopp werden die Mieten für einen längeren Zeitraum eingefroren oder wie bei einem Mietendeckel nach Berliner Vorbild sogar gesenkt. Zu solchen scharfen Mietpreisregulierungen gibt es einen breiten empirische Erfahrungsschatz. Kholodilin (2024) zeigt in seiner Metastudie, dass Mietpreisregulierungen der ersten Generation starke negative Rückwirkungen auf die Qualität der Gebäude haben, weil private Eigentümer aufgrund fehlender Anreize weniger in die Bestände investieren. Damit stehen solche Maßnahmen im Kontrast zum Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands im Jahr 2045, was eine deutliche Steigerung von Investitionen verlangt. Zudem führt eine solche Maßnahme zu einem Verkauf zahlreicher Vermieter an Selbstnutzer – die hohen Wohneigentumsquoten in Ländern wie Spanien oder Portugal sind letztlich auch eine Konsequenz scharfer Mietpreisregulierungen und damit der Aufgabe eines privaten Mietwohnungsangebots. Nicht zuletzt gehen Mietpreisregulierungen auch zulasten des Wohnungsneubaus. Dies gilt vor allem für besonders restriktive Mietpreisregulierungen, aber auch zum Beispiel für die Mietpreisbremse, die eigentlich eine Ausnahme für den Neubau vorsehen. Kholodilin und Voigtländer (2026) zeigen, dass in Gemeinden mit Mietpreisbremse die Neubautätigkeit bis zu 30 Prozent geringer ausfällt als in Gemeinden ohne Mietpreisbremse.

Beide Maßnahmen sind also grundsätzlich kritisch zu bewerten und schädigen in erheblicher Weise den Wohnungsmarkt und die Gesamtwirtschaft. Bezogen auf den Fokus dieses Beitrags stellt sich aber vor allem die Frage, ob die Maßnahmen jungen Menschen helfen.

Junge Menschen sind im Wohnungsmarkt typischerweise wohnungssuchend, da sie erstmals in den Wohnungsmarkt eintreten möchten oder nur kurz eine Wohnung nutzen und dann in eine neue Wohnung ziehen, etwa aufgrund eines Studienortwechsels oder um in eine besser passende Wohnung zu ziehen. Sowohl die Vergesellschaftung als auch Mietstopps führen dazu, dass die Mieten in (weiten) Teilen des Marktes eingefroren werden. Dies setzt Anpassungen sowohl auf der Nachfrage- als auch Angebotsseite in Gang. Vermieter reduzieren typischerweise das Angebot, indem sie etwa an Selbstnutzer verkaufen – was zu einer Reduzierung des Mietwohnungsangebotes führt. Zumindest aber inserieren sie seltener, da eine Wohnung, die unterhalb des Marktes angeboten werden muss, sehr begehrt ist. Häufig werden Wohnungen dann nur noch an Bekannte aus dem eigenen Netzwerk vermietet. Auf der anderen Seite steigt die Nachfrage, denn aufgrund des niedrigeren Mietpreises versuchen auch Haushalte, die bisher zum Beispiel auf das Umland ausgewichen sind, eine Wohnung in der Stadt anzumieten. Die Konkurrenz um Wohnungen steigt daher deutlich an. Dies wiederum macht den Markt für junge Menschen noch weniger zugänglich, denn aufgrund geringer Bonität und kürzerer Mietdauer können sie sich im Wettbewerb kaum durchsetzen. Hinzu kommt, dass junge Menschen häufig über schlechtere Netzwerke verfügen, insbesondere wenn sie neu in eine Stadt kommen. Entsprechend sind junge Menschen in besonderer Weise auf einen transparenten Markt angewiesen, der aber nicht mehr gegeben ist. Zudem ist zu bedenken: Aufgrund des noch höheren Wettbewerbs ziehen weniger Haushalte um, die Zahl der freiwerdenden Mietwohnungen ist entsprechend klein – auch dies geht zulasten der jungen Generation. Dies gilt im Übrigen auch schon in Bezug auf eine Regulierung der Bestandsmieten. Falck et al. (2025) zeigen eindrücklich, dass die Zahl der Umzüge im Mietwohnungsmarkt der größten sieben Städte allein zwischen 2010 und 2020 von 8,6 Prozent auf 6,7 Prozent gesunken ist.

Mietpreisregulierungen nutzen somit vor allem älteren Mietern, die bereits eine Wohnung haben, und sie gehen zulasten junger Mieter, die eben keinen Zugang zum Wohnungsmarkt finden. Hinzu kommt: Da die Bonität über den Zugang zum Wohnungsmarkt oft entscheidet, profitieren einkommensstärkere Haushalte mehr als einkommensärmere Haushalte. Um die Verteilungseffekte empirisch vollständig zu erfassen, bedarf es kleinräumiger Mikrodaten, bei denen sowohl die Mieten als auch die Einkommenssituation und die weiteren sozio-demografischen Merkmale erfasst werden. Solche Daten stehen aber in der Regel nicht zur Verfügung. Eine der wenigen Studien, die solche Daten nutzen konnte, ist die Studie von Donner und Kopsch (2021) für Stockholm. Sie können darin die regressive Wirkung der Mietpreisregulierungen empirisch fundieren. Personen, die mietkontrollierte Wohnungen bewohnen, haben ein Einkommen, das im Durchschnitt 30 Prozent über dem Durchschnitt des Stadtgebiets liegt. Innerhalb dieser Gruppe stellen sie fest, dass die größten Vorteile aus der Mietpreisregulierung ältere Mieter mit wesentlich höheren Einkommen erzielen. In den am stärksten subventionierten Wohnungen waren die Mieter im Durchschnitt 13 Jahre älter als in den am wenigsten subventionierten Wohnungen. Auch die Studie von Diamond et al. (2019) zeigt mit Blick auf die Mietpreisregulierungen in San Franscisco ebenfalls, dass ältere Haushalte deutlich mehr von der Regulierung profitierten, die jungen Haushalte dagegen durch die Absenkung der Mieterfluktuation um 20 Prozent besonders belastet wurden.

4 Welche Maßnahmen können die Lage im Wohnungsmarkt für junge Menschen entspannen?

Junge Menschen sind von der aktuellen Wohnungsmarktlage besonders betroffen, da sie nur schwer Zugang zum Wohnungsmarkt finden und da sie in besonderer Weise auf ein günstiges Wohnraumangebot angewiesen sind. Mietpreisregulierungen oder andere Interventionen in den Wohnungsmarkt wie Vergesellschaftungen würden die Lage für junge Menschen eher verschlechtern, da sie die Insider-Outsider-Problematik verschärfen. Mietpreisregulierungen würden die ohnehin geringe Fluktuation im Wohnungsmarkt weiter verringern und dazu neue Nachfrager aus dem Umland anziehen, gleichzeitig aber noch weniger Anreize für Neubau setzen. Der Zugang zum Wohnungsmarkt wäre daher für junge Menschen noch schwieriger. Doch welche Maßnahmen können tatsächlich helfen? Im Weiteren werden fünf Ansätze skizziert, die zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen können. Diese Ansätze sind nicht als vollständige Lösungen zu verstehen, sondern sollen einen Impuls für die öffentliche Debatte setzen.

Bau von Wohnheimen für Auszubildende und Studierende

Ein Ansatzpunkt ist der (Aus-)Bau von Wohnheimen für Auszubildende und Studierende. Durch zusätzliche Kapazitäten können der Zugang zu preisgünstigem Wohnraum erleichtert und zugleich die Konkurrenz um kleine Wohnungen und WG-Zimmer verringert werden. Die Treffsicherheit ist dabei sehr hoch, denn die Angebote richten sich gezielt an Auszubildende und Studierende und lassen sich auf die Anforderungen dieser Lebensphase zuschneiden. Aktuell gibt es in Deutschland allerdings nur rund 240.000 Wohnheimplätze, der Bedarf liegt hingegen bei rund 440.000 Wohnheimplätzen (Deschermeier et al., 2025).

Das Wohnheim ist jedoch im Vergleich zu anderen Wohnformen die von jungen Leuten am wenigsten präferierte Wohnform. Eine Studie des IW (Deschermeier et al., 2025) nennt als mögliche Erklärung hierfür fehlende Informationen und Erfahrungen mit dieser Wohnform. Zugleich sind Privatsphäre, bezahlbare Mieten und kurze Wege zur Ausbildungsstätte oder Hochschule wichtige Kriterien der Wohnsituation für junge Menschen. Um die Akzeptanz der Wohnform zu erhöhen, sollten daher Wohnheimkonzepte die vorliegenden empirischen Erkenntnisse berücksichtigen, private Rückzugsmöglichkeiten mit gemeinschaftlich nutzbaren Räumen zu verbinden.

Der Aus- und Neubau von Wohnheimen ist darüber hinaus aber mehr als eine „Notlösung“, für den Fall, dass sich der Wunsch nach einer eigenen Wohnung nicht realisieren lässt. Denn die IW-Studie zeigt auch, dass junge Leute, die bereits in einem Wohnheim gelebt haben, die Erfahrung als überaus positiv bewerten. Tatsächlich haben Wohnheime verschiedene Vorteile. Sie bieten beispielsweise sozialen Anschluss an Personen in einer vergleichbaren Lebenssituation. Im sozialpädagogisch begleiteten Jugendwohnen können Auszubildende zudem Unterstützung bei persönlichen oder ausbildungsbezogenen Schwierigkeiten erhalten. Vor diesem Hintergrund gilt es, die jungen Leute frühzeitig für die Vorteile von Wohnheimen als Wohnform zu sensibilisieren. Schulen, Hochschulen und Ausbildungsbetriebe sollten frühzeitig über die Angebote informieren. Die Anbieter und Träger sollten regelmäßig junge Menschen in die Weiterentwicklung bestehender Konzepte einbeziehen. Mit dem Programm „Junges Wohnen“ unterstützt der Bund bereits die Länder bei der Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende; daran sollte die Politik mit einer langfristig verlässlichen Finanzierung und besseren Bedingungen für die Umsetzung anknüpfen.

Mehr Fluktuation bei Sozialwohnungen

Der soziale Wohnungsbau erfüllt grundsätzlich eine doppelte Funktion (vgl. Sagner et. al., 2020). Er senkt die Miete für Haushalte mit geringem Einkommen und er schafft ein Belegungsrecht, das vielen Haushalten überhaupt erst den Zugang zu einer Wohnung eröffnet. Bei einer Sozialwohnung kann der Vermieter nicht frei auswählen, sondern die Wohnung kann an berechtigte Haushalte vergeben werden. Zugleich beeinflusst der geförderte Wohnungsbau die Struktur des Angebots. Bei knappem Bauland konzentrieren sich Projektentwickler auf kleine oder besonders große, hochpreisige Wohnungen, während Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern kaum entstehen. Sozialwohnungen können diese Lücke schließen, weil sie die Quadratmetermieten begrenzen und so die Durchmischung der Quartiere sichern.

Allerdings ist die soziale Treffsicherheit des sozialen Wohnungsbaus sehr gering. Einerseits, weil Haushalte trotz Einkommenssteigerungen oft nicht ausziehen müssen, sondern gegebenenfalls nur eine etwas höhere Miete zahlen, und andererseits, weil die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein (WBS) sehr weit gefasst sind. Der Berliner Senat bezifferte den Anteil sozialwohnungsberechtigter Haushalte zuletzt auf rund 60 Prozent (Der Regierende Bürgermeister – Senatskanzlei, 2025). Dem stand Ende 2024 ein Bestand von 95.315 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gegenüber.

Bei 1,5 Millionen Mieterhaushalten ergeben sich somit rund 900.000 Berechtigte. Auf jede der 95.315 Wohnungen entfallen damit rund 9,4 Haushalte. Geht man davon aus, dass Vermieter eher Mieter am oberen Ende der Verteilung der WBS-Berechtigten bevorzugen, stellt sich die weite Definition der WBS-Grenzen als große Herausforderung gerade auch für junge Haushalte dar. Besonders schwerwiegend ist vor diesem Hintergrund, dass Haushalte trotz fehlender Bedürftigkeit weiter in Sozialwohnungen leben können.

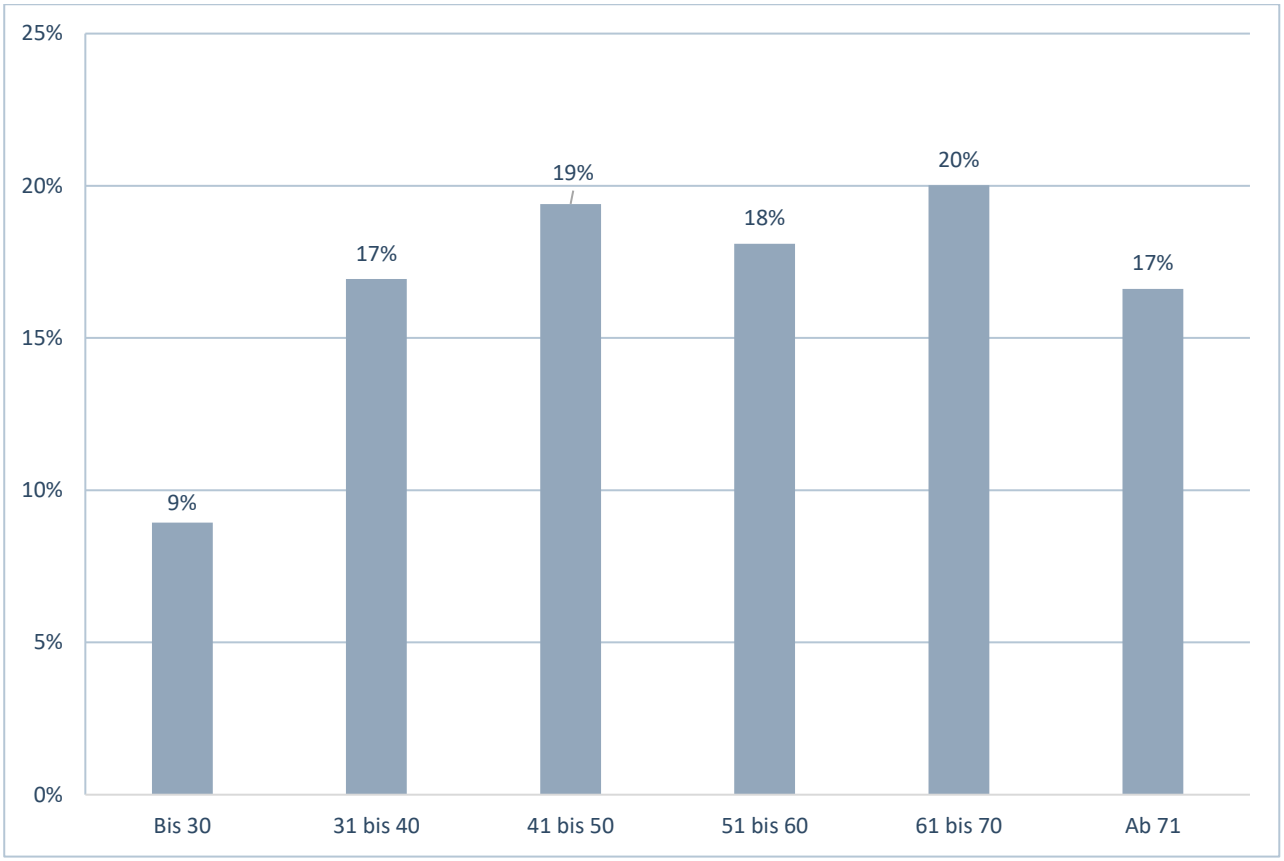
Daten des Sozio-oekonomischen Panels zeigen, dass nach einem Jahr noch 46 Prozent der Mieterhaushalte mit einem Einkommen unterhalb der relativen Armutsgefährdungsgrenze lagen (vgl. Sagner et al., 2020). Nach fünf Jahren waren es nur noch 14 Prozent, also haben rund 86 Prozent diese Schwelle überschritten (vgl. Sagner et al., 2020). Eine Sozialwohnung, die nach fünf Jahren nicht mehr an die bisherige Mieterfamilie gebunden ist, wäre frei für einen Haushalt, der tatsächlich bedürftig ist. Junge Haushalte starten häufig mit geringem Einkommen und erleben in den folgenden Jahren Einkommenssprünge. Gerade sie könnten vom Wechsel profitieren, wenn die Wohnungen nicht über Jahrzehnte an dieselben Mieter gebunden sind.

Wie Abbildung 4-1 zeigt, weisen nur 9 Prozent der Mieter von Sozialwohnungen ein Alter von bis zu 30 Jahren auf, 55 Prozent der Mieter sind aber über 50 Jahre alt.

Hilfreich wäre es daher, die Mietlaufzeit im sozialen Wohnungsbau grundsätzlich auf fünf Jahre zu begrenzen. Am Ende der Laufzeit wird die Einkommenssituation des Haushalts geprüft und bei einer deutlichen Verbesserung wird der Vertrag nicht verlängert, und der Haushalt wird aufgefordert, eine frei finanzierte Wohnung zu suchen. Ein solches Signal macht deutlich, dass staatliche Unterstützung zunächst befristet gewährt wird.

Abbildung 4-1: Alter der Mieter in Sozialwohnungen

Durchschnitt der Jahre 2023 bis 2025, Alter des Haushaltsvorstands



Quellen: SOEP v42; eigene Berechnungen

Einfachere Baustandards und mehr Bauland

Der Bau von Wohnheimen sowie ein besserer Zugang zu Sozialwohnungen sind spezifische Wege, um die Wohnsituation für jüngere Menschen zu verbessern. Darüber hinaus profitieren jüngere Menschen aber natürlich auch, wenn das Wohnangebot insgesamt steigt.

Gerade in den 2010er Jahren war die Knappheit an Bauland ein wesentliches Hemmnis für ausreichenden Neubau. Aufgrund niedrigerer Zinsen war die Bereitschaft vieler Investoren sehr groß, in den Wohnungsbau zu investieren, doch die Knappheit an Bauland hat den Neubau merklich ausgebremst. Eine kontinuierliche und insgesamt ausgeweitete Ausweisung von Bauland ist daher die Voraussetzung für ein größeres Angebot an Wohnungen. Dabei müssen Städte Bauland nicht nach dem Höchstpreis verkaufen, sondern sie können über Konzeptvergaben auch Vorgaben für Käufer festlegen, etwa den Bau von kleinen und günstigen Wohnungen gerade für jüngere Haushalte.

Seit dem Zinsanstieg 2022 und dem nochmaligen deutlichen Anstieg der Baukosten infolge unterbrochener Lieferketten ist das Thema Baukosten aber deutlich gewichtiger geworden. Der starke Anstieg der Zinsen in Kombination mit dem starken Anstieg der Baukosten führt zu einem Mismatch zwischen den Preisen, die Bauherren aufrufen müssen und den Preisen, die Nachfrager zahlen können. Die Folge ist ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit und damit eine weitere Anspannung im Markt.

Vergegenwärtigt man sich, dass ein Großteil der gestiegenen Baukosten auf höheren Anforderungen fußt (Walberg et al., 2023), ließe sich durch eine stärkere De-Regulierung des Bauens die Möglichkeit für ein günstigeres Angebot schaffen. Gerade internationale Beispiele wie die Niederlande oder Dänemark zeigen, dass durch Zielvorgaben statt starrer Standards Potenziale für günstigeres Bauen gehoben werden können (Grömling et al., 2025).

Mit Blick auf junges Wohnen muss darüber hinaus gefragt werden, ob die hohen Standards für alle Wohngebäude mit den Realitäten kompatibel sind. Denn letztlich werden an Wohnungen für Studierende die gleichen Anforderungen wie an Einfamilienhäuser gestellt, dabei hat die erste Zielgruppe sicherlich im Durchschnitt eine andere Präferenz für Qualität als Familien, die dauerhaft ein Haus bewohnen. Darüber hinaus muss man berücksichtigen, dass der Wohnraum für junge Menschen nicht dauerhaft gebraucht wird, zumal wenn die Zahl junger Menschen langfristig wieder sinken wird. Insofern ist es notwendig, pragmatische Lösungen im Baurecht zu schaffen, die die Möglichkeit für günstigen Neubau schaffen. Der Gebäudetyp E kann hier nur ein erster Ansatz sein.

Wohnkostenstufen BAföG

Mit den Leistungen des BAföG (Bundesausbildungsförderungsgesetz) soll der Lebensunterhalt und die Ausbildungskosten von Schülerinnen und Schülern sowie Studierenden abgesichert werden, wenn die eigenen Mittel und die der Eltern nicht ausreichen. Die Hälfte der Förderung ist ein Zuschuss, die andere Hälfte ein zinsloses Darlehen, das nach dem Studium zurückzuzahlen ist. Die Rückzahlung ist auf einen Höchstbetrag gedeckelt. Die Höhe richtet sich nach dem Bedarf (Lebenshaltung, Wohnen, Krankenversicherung) abzüglich dem anrechenbaren Einkommen. Dafür gelten Freibeträge für Eltern und Auszubildende sowie Vermögensgrenzen. Der BAföG-Höchstsatz liegt zum Vorjahr unverändert bei 855 Euro pro Monat (bei Familienversicherung) beziehungsweise bei 992 Euro bei eigener Kranken- und Pflegeversicherung, jeweils einschließlich der Wohnkostenpauschale von 380 Euro. Trotz dieser scheinbar stabilen Förderhöhe erreicht das BAföG immer weniger Studierende (vgl. Oberst et al., 2026): Der Anteil der Geförderten ist erneut gesunken und liegt mit mittlerweile nur noch 15,4 Prozent (-1,5 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr) auf einem Tiefstand. Damit erhält nur noch etwa jeder sechste bis siebte Studierende BAföG. Der Rückgang ist vor allem auf die sinkende Reichweite des BAföG zurückzuführen, etwa bedingt durch Änderungen bei Freibeträgen oder auch eine wachsende Anzahl an Anspruchsberechtigten, die keinen Antrag stellen, weil sie ihren Anspruch nicht kennen, den bürokratischer Aufwand scheuen oder spätere Rückzahlungen fürchten. Dies kann allerdings auch als ein Signal gewertet werden, dass weniger junge Menschen auf staatliche Unterstützung angewiesen sind als dies gemeinhin angenommen wird.

Die Bundesregierung stellt eine BAföG-Reform in Aussicht, die aber noch nicht beschlossen ist (BMFTR, 2026). Demnach soll die Wohnkostenpauschale zum Sommersemester 2027 von 380 auf 440 Euro monatlich angehoben und der Grundbedarfssatz von bisher 475 auf 503 Euro erhöht werden. Der BAföG-Höchstsatz (bei Familienversicherung) würde damit von aktuell 855 Euro auf rund 943 Euro steigen.

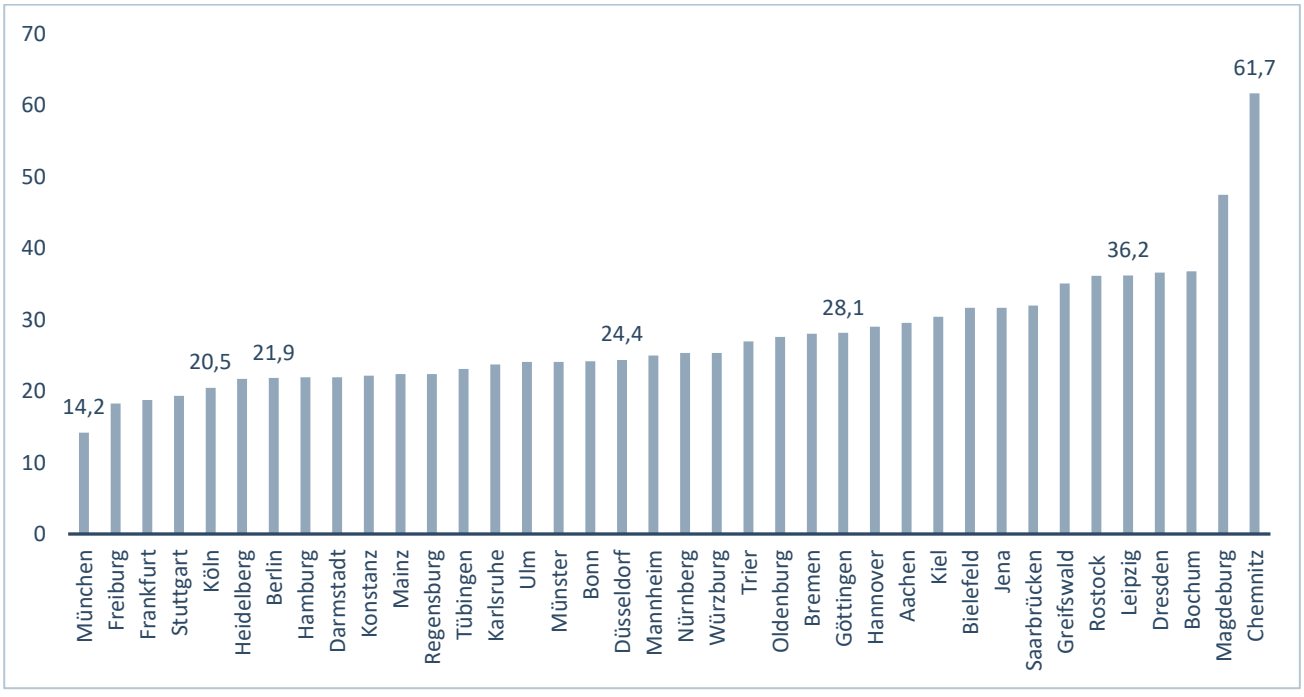
Gerade der einheitliche Satz für die Wohnkostenpauschale ist problematisch, denn regional sehr unterschiedliche Mietpreisniveaus treffen mit dem BAföG auf eine bundesweit einheitliche Unterstützungsleistung. Dies veranschaulicht Abbildung 4-2 anhand der Relation zwischen dem BAföG-Wohnkostenzuschlag und den standortspezifischen Median-Mieten (Nettokalt) je Quadratmeter in 38 Hochschulstandorten. Im

Mittel der 38 Hochschulstandorte können mit der Wohnkostenpauschale rechnerisch 24 Quadratmeter finanziert werden (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten), wobei die Spannweite zwischen 14 Quadratmetern in München und 62 Quadratmetern in Chemnitz erheblich ist. Auch mit der geplanten Anhebung des Wohnkostenzuschlags von 380 auf 440 Euro ab dem Sommersemester 2027 verbessert sich die Situation nur geringfügig.

Die großen regionalen Unterschiede bei den Wohnkosten werfen die Frage auf, ob ein bundesweit einheitlicher BAföG-Wohnkostenzuschlag angemessen ist. Eine naheliegende Möglichkeit wäre etwa eine regionale Staffelung nach dem Vorbild der sieben Mietstufen, die auch bei der Auszahlung des staatlichen Wohngelds zum Einsatz kommen. Damit ließe sich die unterschiedliche Wohnkostenbelastung an den einzelnen Hochschulstandorten zumindest näherungsweise berücksichtigen. Zwar ist ein Anreiz zur Wahl günstigerer Standorte nachvollziehbar, aber aus bildungspolitischer Sicht kann eine solche Lenkungswirkung kritisch bewertet werden. Hochschulstandorte unterscheiden sich nicht nur beim Mietniveau, sondern auch hinsichtlich Studienangebot, fachlicher Schwerpunkte und individueller Karriereperspektiven. Werden Wohnkosten zu einem maßgeblichen Kriterium der Hochschulwahl, besteht die Gefahr, dass finanzielle Zwänge stärker über den Bildungsweg entscheiden als persönliche Interessen oder fachliche Eignung.

Abbildung 4-2: Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnkostenzuschlag von 380 Euro

Kalkulatorische Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnkostenzuschlag bei mittlerer Nettokaltmiete im 1. Halbjahr 2026



Quelle: Oberst et al., 2026

Ansiedlung von Hochschulen am Stadtrand und alternative Standorte

Der Wohnungsmarkt in den Großstädten ist für junge Menschen in Ausbildung besonders angespannt. Ein Grund liegt im Standort vieler Hochschulen. Universitäten entstanden historisch häufig in den Zentren der Städte, oft in Altbauquartieren oder in unmittelbarer Nähe zu innerstädtischen Lagen. Diese Lagen verbinden

gute Verkehrsanbindung, kurze Wege und ein attraktives Umfeld. Studierende konzentrieren sich deshalb dort, wo die Hochschule liegt, und treffen auf Wohnungsmärkte mit knappem Angebot und hohen Mieten. Die Standortwahl verstärkt damit eine Nachfrage, die der Wohnungsmarkt ohnehin nur begrenzt bedienen kann. Bei Neugründungen und Erweiterungen lässt sich diese Wirkung steuern. Eine Option besteht darin, neue Hochschulstandorte bewusst im Umland der Großstädte zu planen – gut an den Schienenverkehr angebunden, aber außerhalb der hochpreisigen Kernlagen. Die Wohnraumnachfrage würde so räumlich verteilt, der Mietdruck in der Kernstadt könnte sinken. Zugleich würden Umlandgemeinden von Kaufkraft, Fachkräften und Infrastruktur profitieren.

Internationale Beispiele zeigen, dass solche Verlagerungen möglich sind. In der Region Paris entstanden in den 1960er bis 1990er Jahren Hochschulstandorte wie Nanterre, Créteil und Marne-la-Vallée, die im Rahmen der Dezentralisierung bzw. der der Metropolregion geplant wurden (vgl. Baron/Vadelorge, 2025). Im Vordergrund standen die Entlastung der Kernstadt und die Stärkung neuer Entwicklungsachsen, aber ein weiteres Ziel war auch die Reduzierung von Wohnkosten.

Darüber hinaus ist natürlich zu bedenken, dass die regionalen Preisniveaus sehr unterschiedlich sind. Oberstet. al., 2025 zeigen etwa, dass es nach wie vor sehr große und günstige Universitätsstandorte außerhalb der größten sieben Städte gibt. So weisen Standorte wie Saarbrücken, Bochum, Leipzig oder Hannover deutlich günstigere Mietpreisniveaus auf als Berlin, Hamburg oder München.

5 Schlussfolgerungen

Der Wohnungsmarkt in den größten deutschen Städten ist angespannt, und junge Menschen trifft diese Lage besonders hart. Die Ursachen liegen auf zwei Ebenen. Erstens fehlt Wohnraum: Der Neubau ist in den sieben größten Städten hinter der Einwohnerentwicklung zurückgeblieben. Zweitens steigen die Neuvertragsmieten schneller als die Einkommen junger Haushalte.

Die Forderungen nach Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände und nach einem Mietendeckel würden das Problem nicht lösen, sondern verschärfen. So groß die Unterschiede beider Ansätze sind, so ist ihnen doch gemeinsam, den Wohnungsmarkt der Marktlogik zu entziehen. Dies führt jedoch zu wohl belegten Folgen, die insgesamt zulasten der jüngeren Generation gehen. So reagieren private Vermieter auf Eingriffe mit Ausweichbewegungen. Sie verkaufen an Selbstnutzer, inserieren seltener und vermieten häufiger im persönlichen Umfeld. Das Angebot sinkt, und der Zugang zum Markt hängt stärker von Beziehungen ab. Junge Menschen mit weniger Kontakten verlieren dabei. Zudem entsteht eine Insider-Outsider-Konstellation. Mieter mit bestehendem Vertrag profitieren von niedrigen Mieten und ziehen seltener um, denn die Konkurrenz im Markt steigt durch geringere Mieten. Wer neu auf den Markt kommt, findet dadurch weniger freiwerdende Wohnungen. Verstärkt wird dies durch negative Nebenwirkungen auf den Neubau. Mietregulierung ist damit kein Instrument, das Neubau und Bestand gleichzeitig stärkt. Schließlich sind die Verteilungswirkungen daher oft regressiv, das heißt von den Maßnahmen profitieren ältere und einkommensstärkere Haushalte.

Stattdessen muss die Wohnungspolitik für junge Menschen beim Angebot ansetzen. Hierzu werden insgesamt fünf Maßnahmen vorgeschlagen, die das Wohnungsangebot insbesondere für diese Gruppe langfristig verbessern kann.

Erstens muss das Angebot an Wohnheimen für Studierende und Auszubildende gestärkt werden. Das Verhältnis zwischen der Zahl der Studierenden und der Zahl der Wohnheime hat sich über die letzten zwei Jahrzehnte deutlich verschlechtert, der Bedarf der Auszubildenden wurde nur bedingt berücksichtigt. Wohnheime bieten einen geschützten Zugang zu preiswertem Wohnraum und entlasten den Markt für kleine Wohnungen und WG-Zimmer. Der Bund fördert dies bereits mit dem Programm „Junges Wohnen“, muss jedoch seine Anstrengungen erweitern, denn entscheidend ist eine langfristig verlässliche Finanzierung.

Zweitens braucht es mehr Fluktuation bei Sozialwohnungen. Sozialwohnungen sichern den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum, aber ihre Zielgenauigkeit ist gering, was unter anderem daran liegt, dass es allenfalls geringe Anreize zum Auszug für Haushalte gibt, deren Einkommen sich verbessert hat. Dadurch ist der Anteil der jungen Haushalte mit 9 Prozent sehr gering. Durch eine grundsätzliche Begrenzung der Mietlaufzeiten auf fünf Jahre und einer Prüfung am Ende der Laufzeit ließe sich die Fluktuation deutlich erhöhen, was gerade jüngeren Haushalten helfen würde.

Drittens wäre eine regionale Staffelung des BAföG-Wohnkostenzuschlags sinnvoll. Die Wohnkostenpauschale beträgt aktuell 380 Euro monatlich und ist bundesweit einheitlich, die Wohnkosten etwa zwischen München und Chemnitz sind aber erheblich. Eine Staffelung nach dem Vorbild der Wohngeld-Mietstufen würde die regionalen Unterschiede besser abbilden.

Viertens braucht es mehr Hochschulstandorte im Umland. Neue Hochschulstandorte im gut angebundenen Umland der Großstädte können die Wohnraumnachfrage räumlich verteilen. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass es auch in Deutschland günstige Hochschulstandorte, etwa Saarbrücken, Bochum, Leipzig oder Hannover, gibt. Gegebenenfalls muss geprüft werden, wie Universitäten abseits besonders angespannter Märkte gezielt gestärkt werden können.

Fünftens ist es erforderlich, das Bauen insgesamt zu vereinfachen und mehr Bauland auszuweisen. Zu kritisieren ist, dass die Baustandards günstiges Bauen oft gar nicht ermöglichen. Gerade für junge Menschen, aber auch andere preissensitive Gruppen wäre eine Aufweichung der sehr hohen Qualitätsanforderungen wünschenswert, zumal es auch vielfach nur um einen temporären Bedarf geht. Hinzu kommt, dass es einer konsequenten Ausweisung von Bauland bedarf. Hierbei sind über Konzeptvergaben auch spezifische Lösungen für die Gruppe junger Menschen erforderlich.

Diese Lösungen können die Lage verbessern, aber sie wirken eher mittelfristig. Kurzfristige Lösungen sind angesichts des Mangels an Wohnungsangebot kaum möglich. Umso wichtiger ist es aber, die Lösungen im Wohnungsmarkt im Allgemeinen nicht weiter zu verschleppen und die Angebotsbedingungen im speziellen für junge Haushalte schnellstmöglich umzusetzen, ebenso wie die Anpassungen in der Sozialpolitik.

Abstract

The housing market in Germany's largest cities is under strain, particularly for young people. On the one hand, housing construction is lagging behind population growth, which creates growing competition for housing. On the other hand, this scarcity, along with dynamic wage growth in the cities, has led to significant rent increases since 2012. Young people do not participate in this development to the same extent as employed people in general. In addition, young people rely increasingly on listings, because they often lack the informal networks needed to secure particularly affordable apartments, especially when moving to other cities.

Strong interventions in the rental market, such as a rent freeze or the socialization of privately owned housing stocks, would not improve the situation for young people. On the contrary, private actors can be expected to respond by withdrawing supply, which reduces it permanently. Above all, however, such measures reinforce the insider-outsider problem in the housing market. The beneficiaries of strong regulation are tenants who already have an apartment. Because the measure creates additional scarcity in the market, the probability of older tenants moving declines further, which makes access to the housing market even harder, particularly for younger people.

Instead, measures are needed that specifically support the housing supply for young people. Expanding dormitories for both students and apprentices is especially important, since access to this segment has deteriorated significantly. In addition, there is a need for ways to create cheaper new construction with simpler standards, from which not only young people in particular would benefit. In the area of social policy, young people need better access to social housing, for example by increasing turnover in social housing through time-limited leases. For the student housing allowance (BAföG), the accommodation allowance should, similar to housing benefit (Wohngeld), be differentiated more strongly according to local price levels. Finally, it would make sense to promote the establishment of universities in surrounding areas in the future, on the one hand to strengthen those areas and on the other hand to give students lower housing costs. In addition, locations with lower rent levels should also be specifically supported.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Junge Generation in den Großstädten 7
Abbildung 2-2: Entwicklung der Zahl der Angebote für kleine Wohnungen 8
Abbildung 2 3: Entwicklung der Mieten für kleine Wohnungen 9
Abbildung 2 4: Entwicklung der Medianhaushaltseinkommen in den Großstädten 10
Abbildung 4-1: Alter der Mieter in Sozialwohnungen 15
Abbildung 4-2: Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnkostenzuschlag von 380 Euro 17

Literaturverzeichnis

Baron, Myriam / Vadelorge; Loïc; 2015, Les universités parisiennes dans la tourmente des regroupements, Métropolitiques,, http://www.metropolitiques.eu/Les-universites-parisiennes-dans.html. [16.11.2026]

BMFTR – Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt, 2026, Regierung beschließt: Das BAföG bekommt ein großes Update, Kurzmeldung vom 12. August 2026, Homepage - Regierung beschließt: Das BAföG bekommt ein großes Update - BMFTR [16.11.2026]

Dany-Knedlik, Geraldine / Kholodilin, Konstantin A. / Kritikos, Alexander S. / Kriwoluzky, Alexander, 2026, Vergesellschaftung der Wohnungsunternehmen in Berlin belastet den Haushalt und schafft keine zusätzliche Wohnung, DIW aktuell, Nr. 126, Berlin

Deschermeier, Philipp / Seipelt, Björn, 2016, Ein hedonischer Mietpreisindex für studentisches Wohnen, in: IW-Trends, 43. Jg., Nr. 3, S. 59–76

Deschermeier, Philipp / Henger, Ralph / Sprenger, Julia, 2024, Zunehmende Marktanspannung in vielen Großstädten. Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, IW-Report, Nr. 39, Köln

Deschermeier, Philipp et al., 2025, Wohnraumversorgung und Wohnraumbedarfe von Studierenden und Auszubildenden, Gutachten im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Köln

Deschermeier, Philipp / Voigtländer, Michael, 2026a, Auswirkungen der Vergesellschaftung privater Wohnungsunternehmen in Berlin, Gutachten im Auftrag von der Berliner Sparkasse / Berliner Volksbank / Deutsche Kreditbank (DKB) / Investitionsbank Berlin (IBB), Berlin/Köln

Deschermeier, Philipp / Voigtländer, Michael, 2026b, Artikel 15 GG und die Folgen: Wie die Berliner Vergesellschaftung den Wirtschaftsstandort Deutschland schädigt, IW-Policy Paper, Nr. 6, Köln. DOI: 10.67087/13.21348

Diamond, Rebecca / McQuade, Tim / Qian, Franklin, 2019, The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco, in: American Economic Review, 109. Jg., Nr. 9, S. 3365–94

Dolls, Mathias et al., 2026, The Price of Regulatory Risk in Housing Markets: Evidence from Berlin, CESifo Working Paper, Nr. 12851, München

Donner, Herman / Kopsch, Fredrik, 2021, Who Benefits from Rent Control? Socio-Economic Determinants of the Rent Subsidy, http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4022531

Falck, Oliver / Krause, Simon / Zamorski, Pascal, 2025, Mieten – Wachstumshemmnis und sozialer Sprengstoff in deutschen Großstädten?, in: ifo Schnelldienst, 2025, 78. Jg., Nr. 10, S. 4–16

Grabka, Markus, 2024, Niedriglohnsektor in Deutschland schrumpft seit 2017, in: DIW Wochenbericht, Nr. 5, 2024, S. 67–76

Grömling, Michael / Voigtländer, Michael / Wetzstein, Steffen, 2025, Internationale Produktivitätsunterschiede in der Bauwirtschaft. Was kann Deutschland von seinen Nachbarn lernen?, Gutachten im Auftrag des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie e.V., Köln

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2021, IW-Wohnungsbedarfsmodell. Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in den Großstädten, Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG, Köln

Kholodilin, Konstantin, 2024, Rent Control Effects through the Lens of Empirical Research: An Almost Complete Review of the Literature, in: Journal of Housing Economics 63 (2024), 101983, 19 S.

Kholodilin, Konstantin / Voigtländer, Michael, 2026, Is the Rental Brake Also a Housing Construction Brake?, DIW Discussion Paper 2182, https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.1020507.de/dp2182.pdf [12.11.2026]

Landesverbände Berlin der Linken, Bündnis 90 / Grüne und SPD, 2026, Ergebnis des Sondierungspapiers: Mehr Gemeinsam, mehr Berlin, https://gruene.berlin/fileadmin/user_upload/Sondierungspapier_Gruene_Linke_SPD_2026.pdf [12.11.2026]

Der Regierende Bürgermeister – Senatskanzlei, 2025, Änderung von Einkommensgrenzen im Sozialen Wohnungsbau beschlossen, Pressemitteilung vom 7. Januar 2025, https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2025/pressemitteilung.1518391.php [12.11.2026]

Schnetzer, Simon / Hampel, Kilian / Kolleck, Nina, 2026, Jugend in Deutschland 2026 – Zukunft unter Druck (9. Trendstudie), https://www.digistore24.com/product/676656 [12.11.2026]

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2026, Deutschland.Immobilien. Vermieterreport 2026, Gutachten der DI Deutschland.Immobilien AG (Hrsg.) in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft, Hannover / Köln

Sagner, Pekka / Stockhausen, Maximilian / Voigtländer, Michael, 2020, Wohnen – die neue soziale Frage?, IW-Analysen, Nr. 136, Köln

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael / Geis-Thöne, Wido, 2025, MLP Studentenwohnreport 2025, Gutachten im Auftrag der MLP Finanzberatung SE, Köln

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael / Deschermeier, Philipp, 2026, MLP Studentenwohnreport 2026, Gutachten im Auftrag der MLP Finanzberatung SE, Köln

Voigtländer, Michael, 2026, Warum jetzt noch in Wohnimmobilien investieren?, https://mvoigtlaender.substack.com/p/warum-jetzt-noch-in-wohnimmobilien [12.11.2026]

Walberg, Dietmar / Gniechwitz, Timo / Paare, Klaus / Schulze, Thorsten, 2023, Studie zum 14. Wohnungsbau tag 2023 und Ergebnisse aus aktuellen Untersuchungen, ARGE – Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.), Bauforschungsbericht, Nr. 86, Kiel

Weber, Isabella M., 2026, Antifaschistische Wirtschaftspolitik, Berlin

Wolff, Kathrin, 2026, Fast die Hälfte der jungen Berliner wählt die Linke, https://www.zdfheute.de/politik/deutschland/wahl-berlin-wahlverhalten-alter-geschlecht-bildung-100.html [12.11.2026]