



22. Juli 2024

## Das Ende des Eigenheims?

### Autoren

Jochen Möbert  
jochen.moebert@db.com

Lennart Zwingenberger  
lennart.zwingenberger@db.com

[www.dbresearch.de](http://www.dbresearch.de)

Deutsche Bank Research Management  
Robin Winkler

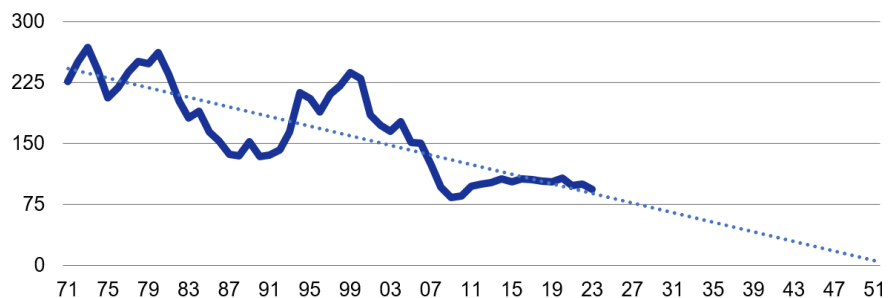
Eigenheime sind in Metropolen und Metropolregionen oft unerschwinglich. Aufgrund von Platz- und Wohnraummangel werden immer weniger gebaut. Dieser Trend dürfte sich fortsetzen. Zudem werden voraussichtlich Klima- und Umweltschutzziele den Bau von Eigenheimen weiter verteuern. In vielen kleinen Gemeinden dürften jedoch weiterhin Eigenheime entstehen. Deren Bau dürfte daher langfristig gegen einen Sockel tendieren.

### Neubau von Eigenheimen stark rückläufig

In den 1970er Jahren wurden jährlich noch rund 250.000 Eigenheime fertiggestellt. Dieser Wert fiel bis zur Wiedervereinigung auf unter 150.000. Im Anschluss gab es in den neuen Bundesländern einen kräftigen Aufholeffekt. In der Mitte der 1990er Jahre wurden in der Spitze erneut fast 250.000 Eigenheime pro Jahr gebaut. Es folgte jedoch ein massiver jahrelanger Einbruch und im Jahr 2009 ein Allzeittief mit nur noch 84.000 Einheiten. Trotz anschließender Erholung über die Boomjahre bis 2022 wurden nie mehr als 110.000 Eigenheime fertiggestellt. In den Jahren 2022 und 2023 führten hohe Baukosten und der Zins- und Regulierungsschock durch das Heizungs-gesetz wieder zu einem Dämpfer mit weniger als 100.000 fertiggestellten Einheiten pro Jahr. Gleichzeitig brachen die Baugenehmigungen für Eigenheime massiv um rund 60% gegenüber 2021 ein. In den kommenden Jahren dürfte der Neubau also weiter kräftig zurückgehen.

### 1971-2023 Deutschland: Baufertigstellungen von Eigenheimen

jährlich, in Tsd.



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

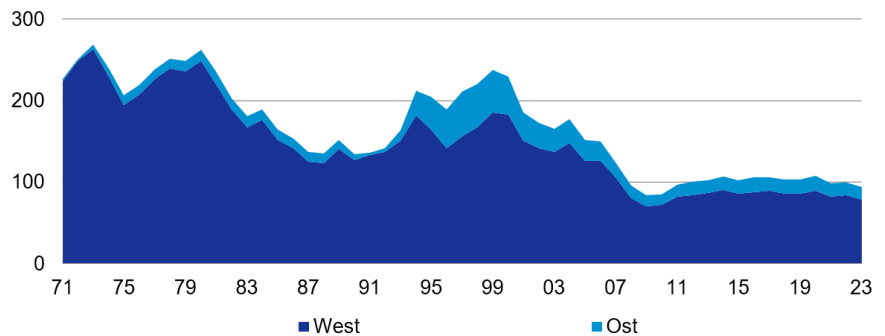




## Das Ende des Eigenheims?

### 1971-2023 Deutschland: Baufertigstellungen von Eigenheimen

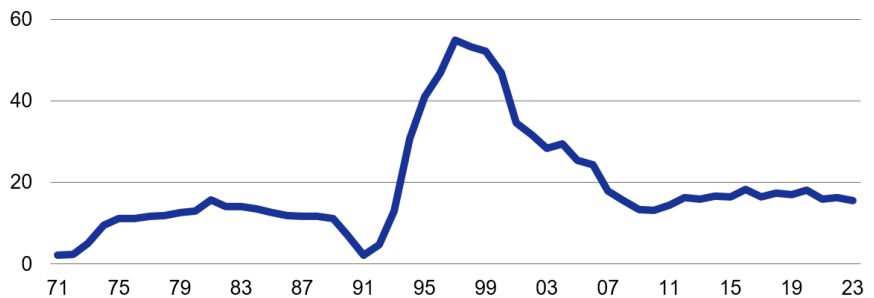
jährlich, in Tsd.



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

### 1971-2023 Neue Bundesländer und Berlin: Baufertigstellungen von Eigenheimen

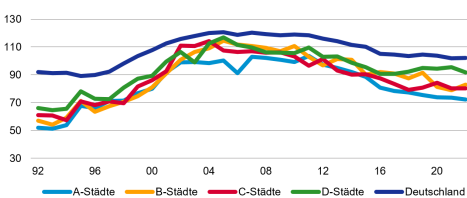
jährlich, in Tsd.



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

### 1992-2022 Neubau: Wohnfläche pro Wohnung

in Quadratmetern pro Wohnung



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

### Strukturelle Gründe: Urbanisierung, Baukosten und Wohnraummangel

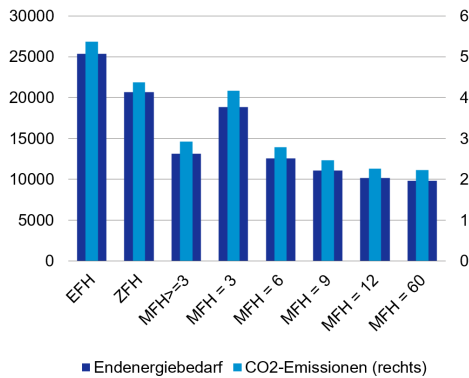
Die Urbanisierung ist ein langfristiger Treiber für den strukturellen Rückgang des Baus von Eigenheimen. Historisch wie auch heute sind die Arbeitsmärkte in Städten und Metropolregionen in vielerlei Hinsicht attraktiver als im ländlichen Raum. So bieten sie kurze Wege, eine sehr gute medizinische Versorgung, ein großes kulturelles Angebot und vieles mehr. Entsprechend erfolgen die Wanderungen dauerhaft in Richtung Metropolregionen. Die Wohnraumnachfrage ballt sich hierdurch auf engem Raum. Bauland und Wohnraum werden knapp und teuer. Preise und Mieten steigen. Folglich werden kleine Wohnungen gegenüber großen Häusern präferiert. Zudem machen hohe Energie- und Materialpreise, der Fach- und Arbeitskräftemangel sowie die insgesamt stark gestiegenen Baukosten Eigenheime für viele Haushalte unerschwinglich. Wir erwarten, dass sich diese Entwicklung in der Zukunft fortsetzen wird. Insbesondere der Fach- und Arbeitskräftemangel dürfte sich deutlich verschärfen. Damit sollte sich der Trend zum Bau von großen Mehrfamilienhäusern und kleinen Wohnungen weiter fortsetzen.



## Das Ende des Eigenheims?

### Wohngebäude-Klima-Modell: Durchschnittlicher Energie- und CO<sub>2</sub>-Verbrauch

linke y-Achse: kWh/a  
rechte y-Achse: t/a



EFH = Ein-, ZFH = Zwei-, MFH = Mehrfamilienhaus, ">=3" = mehr als 3 Wohnungen, "=3" = 3 Wohnungen, etc.

Quelle: Deutsche Bank Research

### Klima- und Umweltschutzziele bremsen

Ein weiterer Faktor ist der Trend zu „grünerem“ Bauen. Auf einen Hektar passen in vielen Bauplänen nur etwa 25 Eigenheime, aber oft mehr als 100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Insgesamt benötigen kleinere und nebeneinander liegende Wohnungen weniger Ressourcen. Gemäß unserem Wohngebäude-Klima-Modell[1] verbrauchen Wohnungen in großen Mehrfamilienhäusern durchschnittlich rund 10.000 kWh im Jahr und produzieren dabei rund 2 Tonnen CO<sub>2</sub>. Zweifamilienhäuser weisen doppelt so hohe Werte und Einfamilienhäuser die 2 ½-fachen Werte auf. Ebenso sinkt der CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch einen geringeren Bedarf an Baumaterialien von beispielsweise Beton, Stahl und Glas. Darüber hinaus sind viele Gemeinden und Städte zunehmend bemüht, eine weitere Versiegelung von Siedlungs- und Verkehrsflächen zu verhindern. Einige Städte und Stadtteile – in der Presse wurden insbesondere Hamburg-Nord[2], Münster[3] und Wiesbaden[4] genannt – handhaben Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser in den letzten Jahren bereits sehr restriktiv.

### Werden irgendwann gar keine Einfamilienhäuser mehr gebaut?

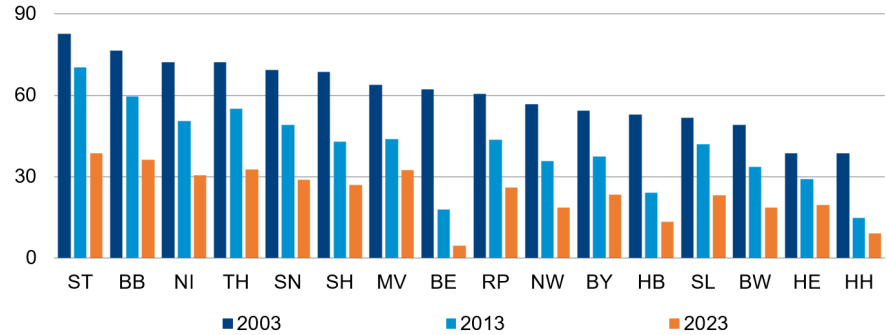
Bundesweit wie auch in allen Bundesländern fällt der Anteil an Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser, die im Bestand mehr als 80% der Eigenheime ausmachen. Besonders stark war dieser Effekt in den Stadtstaaten. Von 2003 bis 2023 fiel der Anteil in Bremen von 53% auf 13%, in Hamburg von 39% auf 9% und in Berlin von 62% auf unter 5%. Setzt man den bundesweiten Trend fort wie in Grafik 1, werden jedes Jahr rund 3.000 Eigenheime weniger gebaut als im Vorjahr. Das letzte Eigenheim würde dann in etwa im Jahr 2050 entstehen. Doch eine simple Fortschreibung des historischen Trends überzeichnet vermutlich die künftige Entwicklung. Die meisten Menschen in Deutschland leben in kleinen Gemeinden mit nur wenigen tausend oder gar wenigen hundert Wohnungen pro Gemeinde. Dort ist der Anteil der Einfamilienhäuser am Bestand oftmals sehr hoch. Aufgrund der Orientierung an lokalen Bedürfnissen, dem großen Platzangebot, der Bedeutung von Bauland für die Gemeindefinanzen und günstigeren Baukosten dürften auch weiterhin Eigenheime in kleineren Gemeinden gebaut werden. Daher werden die bundesweiten Baugenehmigungen über die kommenden Jahre voraussichtlich zwar strukturell abnehmen, langfristig aber gegen einen Sockel von möglicherweise 20.000-40.000 Eigenheimen pro Jahr tendieren.



## Das Ende des Eigenheims?

### 2003, 2013 & 2023 Wohnbaugenehmigungen in Bundesländern: Einfamilienhäuser

Anteil an Wohnungsbaugenehmigungen, in %

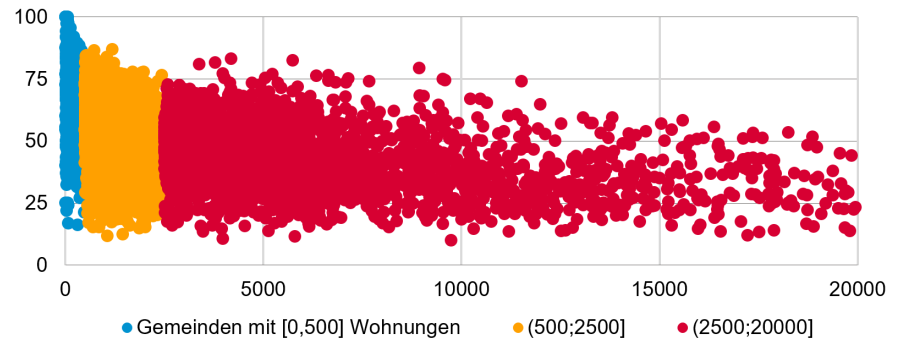


ST=Sachsen-Anhalt, BB=Brandenburg, NI=Niedersachsen, TH=Thüringen, SN=Sachsen, SH=Schleswig-Holstein, MV=Mecklenburg-Vorpommern, BE=Berlin, RP=Rheinland-Pfalz, NW=Nordrhein-Westfalen, BY=Bayern, HB=Bremen, SL=Saarland, BW=Baden-Württemberg, HE=Hessen, HH=Hamburg

Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

### Anteil der Einfamilienhäuser vs. Gemeindegröße

y-Achse: %-Anteil der Einfamilienhäuser an allen Wohnungen  
x-Achse: Anzahl Wohnungen in der jeweiligen Gemeinde



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

### Mietwohnungsmarkt für Eigenheime

In Deutschland gibt es laut dem Census 2022 rund 16,3 Mio. Eigenheime. Deren Anzahl hatte in den letzten Jahren kaum noch zugenommen. Bald dürfte die Zahl stagnieren und wenn langfristig nur noch wenige 10.000 Eigenheime pro Jahr gebaut werden, dürfte der Bestand und damit das Marktangebot durch Abriss und Rückbau fallen. In einigen Metropolen und Metropolregionen dürfte dieser Zeitpunkt schon früher eintreten. Nichtsdestotrotz dürften Eigenheime auf absehbare Zeit eine begehrte Wohnform bleiben. Aufgrund dieses Ungleichgewichts werden die Preise für Eigenheime voraussichtlich strukturell und stärker als für Wohnungen steigen. Auch das Vermieten von Eigenheimen dürfte in vielen Städten und Metropolregionen künftig noch attraktiver werden, als es heute bereits ist.

- 1.) Ein Wohngebäude-Klima-Modell für Deutschland, Deutsche Bank Research, Juli 2023.
- 2.) [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/74376/gruen\\_rot\\_in\\_hamburg\\_nord\\_verbietet\\_einfamilienhaeuser.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/74376/gruen_rot_in_hamburg_nord_verbietet_einfamilienhaeuser.pdf)



## Das Ende des Eigenheims?

---

3.) Siehe <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/bebauungsplanung/faq-einfamilienhaeuser>

4.) <https://www.wiesbadener-kurier.de/lokales/wiesbaden/stadt-wiesbaden/der-schleichende-tod-des-einfamilienhauses-2556629>



## Das Ende des Eigenheims?

---

© Copyright 2024. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen verfügt und unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Filiale London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die von der UK Prudential Regulation Authority (PRA) zugelassen wurde und der eingeschränkten Aufsicht der Financial Conduct Authority (FCA) (unter der Nummer 150018) sowie der PRA unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Inc. genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.