DIE open access

DIE RESULTATE

Autor: Jonas Fey

Wenn Wohnraum zur Glückssache wird. Fachkräftemangel und Wohnungsnotstand

Umfang: 6 Seiten
Erschienen im Diamond Open Access.
6. Mai 2026
Bonn: DIE
Monographie

Schlagwörter
Arbeitsmarkt; Arbeitskräftebedarf; Arbeitsplatz; Junge Arbeitnehmer; Auszubildender; Arbeitsmobilität; Wohnungssuche; Wohnungsbedarf; Wohnungsnachfrage; Wohnungsnot; Wohnungspolitik; Deutschland

Zitierempfehlung
Fey, J. (2026). *Wenn Wohnraum zur Glückssache wird. Fachkräftemangel und Wohnungsnotstand (DIE RESULTATE).*
Bonn: DIE.
https://www.die-bonn.de/id/42427

Lizenz
Creative Commons BY-SA 4.0

Identifier
https://doi.org/10.58000/67pr-ka13

Reviewstatus
redaktionelle Qualitätskontrolle

Die angespannte Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt spitzt sich immer mehr zu. Weil Arbeitnehmende keine bezahlbare Wohnung finden, erschwert sie mittlerweile sogar die dringend benötigte Fachkräftegewinnung. Eine nachhaltige Wirtschafts- und Sozialpolitik sollte jetzt bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Eine Publikation der Fachstelle für Fachkräftesicherung und Bildung im Strukturwandel (FaBiS).

Leibniz Gemeinschaft

DIE RESULTATE

aus Forschung und Entwicklung

Wenn Wohnraum zur Glückssache wird. Fachkräftemangel und Wohnungsnotstand

JONAS FEY

DIE Bonn 2026

Krise am Wohnungsmarkt

Nach einem erfolgreichen Vorstellungsgespräch sind die Unterschriften unter dem neuen Arbeitsvertrag eigentlich nur noch eine Formsache. Eigentlich, wäre da nicht der vollkommen überlastete Wohnungsmarkt. Denn obwohl Unternehmen und Bewerbende sich für die Beschäftigung entscheiden wollen, kann sie nicht aufgenommen werden, wenn die potenzielle neue Arbeitskraft keine Wohnung findet. Dazu kommt es immer häufiger: Jedes dritte Unternehmen berichtet von Bewerbenden, die eine Stelle ablehnten, weil sie keine Wohnung gefunden haben (IHK Region Stuttgart, 2024). Für die deutsche Wirtschaft ist das ein Problem, denn es gibt schon jetzt zu wenige Fachkräfte. Diese Situation wird sich weiter verschärfen, denn fast 20 Mio. „Babyboomer" werden bis 2036 in Rente gehen und damit eine kaum zu schließende Arbeitskräftelücke hinterlassen (Deschermeier & Schäfer, 2024). Um dieser Krise zu begegnen, hat die letzte Bundesregierung 2022 eine Fachkräftestrategie erarbeitet, in der eine zeitgemäße Ausbildung, gezielte Weiterbildung, eine Verbesserung der Arbeitsqualität und -kultur, eine Erhöhung der Arbeitspotenziale und Erwerbsbeteiligung sowie eine moderne Einwanderungspolitik und nachhaltige Arbeitsmarktintegration als prioritäre Handlungsfelder identifiziert werden (BMAS, 2022).

Insbesondere für die beiden letzten Punkte, die auf Potenziale der in- und ausländischen Arbeitskräfte abzielen, benötigt es attraktive Rahmenbedingungen in der Region. Ein wichtiger und existenzieller Aspekt ist hierbei das Wohnen. Der Wohnungsmarkt ist in vielen Gegenden in Deutschland, insbesondere in Ballungszentren, stark angespannt. Wohnen wird zunehmend unerschwinglich. Hilmar von Lojewski, seit 2012 Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr für den Städtetag Nordrhein-Westfalen und den Deutschen Städtetag, spricht von einer dreifachen Krise: einer Immobilienkrise, einer Baukrise und einer Wohnungskrise (WDR 5, 2025). Der aktuelle Mietenreport des Deutschen Mieterbunds sieht eine „Wohnungskrise bis in die Mittelschicht" (Deutscher Mieterbund, 2025). Eine regionale Unterscheidung ermöglicht eine interaktive Karte des Recherchenetzwerks Correctiv.org, welche Mieten und Kaufpreise von Immobilien regional den Einkommen von Pflegefachkräften gegenüberstellt. Das Resultat: Jede siebte Kommune in Europa ist zu teuer für Pflegekräfte. In Deutschland ist die Situation insbesondere im Süden und in den Metropolen stark angespannt. In sieben der zehn größten Städte reicht das Gehalt von Pflegekräften nicht für die durchschnittliche Miete (Grull & Thurm, 2026). Dies wirkt sich direkt auf die Suche und das Binden von Fachkräften aus. So titeln die Medien Handelsblatt und WirtschaftsWoche „Fachkräfte brauchen dringend Wohnungen – doch die fehlen überall" (Rürup, 2023) und „hohe Mieten in Großstädten verschärfen Ringen um Fachkräfte" (dpa, 2025).

Wohnungsnot unter Auszubildenden

Für Menschen mit geringen Gehältern, insbesondere Menschen in Ausbildung, ist die Lage zunehmend dramatisch. Die durchschnittlichen Wohnkosten für Erstsemester sind letztes Jahr auf 505 € gestiegen (Analyse von Daten der Plattform wg-gesucht), bei einer aktuellen Wohnkostenpauschale im BAföG von 380 € (Moses Mendelssohn Institut, 2025). Die Mindestausbildungsvergütung stieg 2026 von 682 € auf 724 € brutto im Monat und das durchschnittliche Gehalt von Auszubildenen betrug 2024 1.238 € brutto über alle Ausbildungsjahre hinweg

https://doi.org/10.58000/67pr-ka13

(Destatis, 2025). Der Ausbildungsreport des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB) berichtet, dass 62,8 % der Auszubildenden Probleme haben, von ihrer Vergütung selbstständig zu leben, 31,9 % sind auf finanzielle Unterstützung der Eltern angewiesen und 12,7 % müssen neben der Ausbildung noch jobben (DGB Jugend, 2025). Dies führt dazu, dass viele Auszubildende noch bei ihren Eltern wohnen (71 %), trotz oft gegenteiligem Wunsch (Voigtländer et al., 2025).

Wohnungsnot unter Beschäftigten

Das Thema beschäftigt nicht nur Auszubildende. Eine aktuelle Umfrage von pwc unter Arbeitnehmenden aus dem Einzugsgebiet der zwölf deutschen Großstadtregionen macht dies deutlich. Mit Abstand am unzufriedensten waren die Befragten über alle Regionen hinweg mit den Mietpreisen und der Anzahl an freien Wohnungen in ihrer Region (pwc, 2025). Dies wird zunehmend ein arbeitsmarktpolitischer Faktor: 58 % der Befragten nennen bei einem jobbedingten Umzug neben jobspezifischen Kriterien „bezahlbare Mieten" als entscheidenden, bzw. ausschlaggebenden Faktor. 89 % stimmen der Aussage zu „In den Großstädten ist es reine Glückssache, eine bezahlbare Wohnung zu finden", 79 % „In den Städten können sich eigentlich nur noch Topverdienende eine Wohnung leisten" und 82 % sehen die Wohnraum- und Mietsituation als sehr/eher großes Problem für Arbeitgebende, um Fachkräfte zu finden und zu halten. Bereits jeder Zehnte hat schon einmal seinen Job aufgrund zu hoher Mieten in der Region gewechselt, 44 % kennen jemanden, der dies schon getan hat. Diese Zahlen beziehen sich auf die großen Ballungsgebiete, in denen viele Arbeitnehmende auch wohnen und arbeiten, doch die Wohnungsnot hat mittlerweile auch ländlichere Regionen erreicht (Deutscher Bundestag, 2025, S. 51-55).

Wohnsituation für Betriebe

Natürlich merken auch die Betriebe, dass „die Wohnungsnot den Arbeitsmarkt beeinflusst" (IHK Region Stuttgart, 2024). 60 % sehen einen direkten Zusammenhang von Wohnungsnot und Fachkräftemangel. Von diesen Unternehmen berichten über 50 % von Bewerbenden, die Stellen abgelehnt haben, da sie keine bezahlbare Wohnung gefunden haben. Bei jedem fünften Unternehmen haben Beschäftigte gekündigt, weil sie keinen passenden Wohnraum finden. 26 % berichten außerdem von Mitarbeitenden, die ihre Arbeitszeit aufgrund zu langer Anfahrt eingeschränkt haben. Dies führt dazu, dass zunehmend Unternehmen Beschäftigte bei der Wohnraumsuche unterstützen oder wieder Werkswohnungen anbieten (Voigtländer et al., 2024).

Kommunale Lösungsansätze

Was können Kommunen tun, um die Wohnungsnot zu lindern, Fachkräfte anzuziehen und zu halten? Das Thema Wohnen ist kompliziert, teuer und benötigt langfristige Planung, die oftmals nur in Kooperation mit Bund und Ländern gelingen kann. Doch auch kommunal können Projekte angestoßen werden. Wichtig ist eine Kooperation und Vernetzung mit allen Akteuren (Unternehmen, Investoren, Wohnungs(bau)genossenschaften, Hochschulen, Bildungsträgern, etc.). Kommunale Portale können Stellen- und Wohnungsangebote bündeln und so

https://doi.org/10.58000/67pr-ka13

Matching-Prozesse erleichtern. Zurzeit sind private, profitorientierte Plattformen (wie z. B. Immoscout24) Marktführer.[1] Leerstand könnte mehr adressiert, Spekulationen mit Wohnraum ein Riegel vorgeschoben werden. Wohnungs- und Bauprojekte können ein wirksames Element der Fachkräftegewinnung bilden und somit gerade Unternehmen zur Beteiligung daran motivieren. Von staatlicher Seite sollte dabei allerdings nicht außer Acht gelassen werden, dass auch die Sicherung des Grundbedürfnisses Wohnen eine Aufgabe des Sozialstaates ist. Wohnen muss deshalb auch für Arbeitnehmende unterhalb des Fachkräfteniveaus bezahlbar werden. Der Fokus auf Wirtschaftlichkeit darf nicht zur Priorisierung bestimmter Personengruppen bei der Vergabe von Wohnraum führen.

Good Practice

Konkrete Beispiele für die Unterstützung Auszubildender durch städtische Wohnprojekte:

- Junges Wohnen in Baden-Württemberg ist ein Modellprojekt in sechs Kommunen, bei dem junge Erwachsene bei der Umnutzung von leerstehenden Gebäuden im Ortskern unterstützt wurden. Die Wohnmodelle wurden durch Architekturbüros skizziert und auf Umsetzbarkeit geprüft. Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten wurden ausgelotet und die Konzepte warten nun auf ihre Umsetzung.[2]
- Azubi Wohnanlage in Bremen, in der 66 Wohnplätze in insgesamt 54 möblierten Einzel- und Zweierappartements mit Küche durch die Ausbildungsgesellschaft Bremen vergeben werden.[3]
- Das Amt für Soziales und Jugend der Stadt Düsseldorf bietet an drei Standorten Wohnen für Auszubildende an, die bisher nicht in Düsseldorf wohnen.[4]
- Stiftung Azubiwerk in Hamburg bietet an vier Standorten Wohnungen für Auszubildende an.[5]
- AzubiWerk in München, ein kommunales Wohnprojekt der Stadt mit dem Kreisjugendring München-Stadt und der DGB-Jugend für Auszubildende.[6]

Ein anderer Aspekt sind die schon angesprochenen Werkswohnungen, bei denen auch kommunale Unternehmen aktiv sind:

- Die Werkswohnungen der Stadtwerke München (SWM). Die Stadt plant 3.000 Werkswohnungen bis 2030.[7]
- 330 neue Wohnungen der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft für Mitarbeitende des Klinikums Stuttgart. Interessant ist hier insbesondere auch die modulare schnelle Holzbauweise.[8]

1 http://www.immobilienscout24.de/unternehmen/immobilienscout24/
2 https://www.jungeswohnen.land/
3 https://www.abig-bremen.de/azubiwerk/
4 https://www.duesseldorf.de/kiju/azubiwohnen
5 https://azubiwerk-hamburg.de/
6 https://www.bwp-zeitschrift.de/dienst/publikationen/de/20591
7 https://www.swm.de/unternehmen/presse/pressemitteilungen/2025/10-2025/spatenstich-hanauer-str
8 https://www.swsg.de/aktuelles/news/nachhaltiger-und-innovativer-wohnungsbau.html

https://doi.org/10.58000/67pr-ka13

Dies sind einzelne Projekte, die allerdings in eine größere Strategie eingebettet werden sollten. Das können Modelle der „Sozialgerechten Bodennutzung" sein, die in vielen Städten zu finden sind. Hierbei werden, bei Bebauungsplänen mit einer deutlichen Bodenwertsteigerung, die (neuen) Eigentümer an Kosten beteiligt. Deren Effektivität ist bislang unzureichend empirisch überprüft worden (Mores, 2024). Verbindliche Quoten für geförderten und preisgedämpften Wohnraum könnten helfen, Flächen gezielt für wohnungs- und arbeitsmarktpolitische Zwecke zu sichern.

Hierzu müsste auf kommunaler Ebene eine Bestands- und Problemanalyse stattfinden, die die Themen Fachkräftesicherung und Wohnungsmarkt zusammendenkt. Eine ressortübergreifende Steuerungsgruppe mit einem klaren politischen Mandat, die das Thema zusammen mit kommunalen, privaten und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, lokalen Betrieben, Kammern und anderen Arbeitsmarktakteuren, Wohlfahrtsverbänden, etc. bearbeitet, könnte Bemühungen bündeln.

Fazit

Kommunale Projekte sind hilfreich, um den Wohnungsnotstand zu mildern, sie werden aber keinen notwendigen generellen Wechsel in der bundesweiten Wohnungspolitik ersetzen können. Es muss mehr gebaut werden, das kann kommunal durch die Ausweisung neuer Baugebiete und beschleunigte Baugenehmigungsprozesse, Nutzung von Konversionsflächen, Nachverdichtung und Aufstockung adressiert werden. Gleichzeitig müssen bestehender Wohnraum effizienter genutzt und kommunale Wohnungsbaugesellschaften gestärkt oder neu gegründet werden, um preisgebundenen Wohnraum gezielt dort bereitzustellen, wo Wohnungssuchende über den regulären Markt keinen Zugang bekommen.

https://doi.org/10.58000/67pr-ka13

Literatur

BMAS – Bundesministerium für Arbeit und Soziales. (2022).
Fachkräftestrategie der Bundesregierung. Berlin.

Deschermeier, P., & Schäfer, H. (2024).
Die Babyboomer gehen in Rente. *IW-Kurzbericht 78.*

Destatis. (2025).
Auszubildende verdienten im April 2024 im Schnitt 1 238 Euro brutto.

Deutscher Bundestag. (2025).
Antwort der Bundesregierung auf kleine Anfrage der LINKEN zu Mietsteigerungen inserierter Wohnungen in Niedersächsischen Kreisen.

Deutscher Mieterbund. (2025).
Mietenreport 2025.

DGB Jugend. (2025).
Ausbildungsreport 2025.

dpa. (2025).
Hohe Mieten in Großstädten verschärfen Ringen um Fachkräfte. *WirtschaftsWoche*.

Grull, L., & Thurm, F. (2026).
Hohe Mieten: Jede siebte Kommune in Europa zu teuer für Pflegekräfte. *Correctiv.org*

IHK Region Stuttgart. (2024).
Wie die Wohnungsnot den Arbeitsmarkt beeinflusst. Stuttgart.

Mores, R. (2024).
Soziale und ökonomische Wirkungen der „Sozialgerechten Bodennutzung. Working Paper TU München.

Moses Mendelssohn Institut. (2025).
Wohnkosten für Studierende steigen auf Rekordniveau. Erlangen.

pwc. (2025).
Wohnungsnot – und die Folgen für den Arbeitsmarkt. Frankfurt a. M.

Rürup, B. (2023).
Fachkräfte brauchen dringend Wohnungen – doch die fehlen überall. *Handelsblatt.*

Voigtländer, M., Deschermeier, P., Henger, R., Oberst, C., & Sagner, P. (2025).
Wohnraumversorgung und Wohnraumbedarfe von Studierenden und Auszubildenden. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Voigtländer, M., Deschermeier, P., Malin, L., Sagner, P., & Sprenger, J. (2024).
Bestandsaufnahme zum Wohnen für Mitarbeitende. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

WDR 5 Morgenecho. (24. Januar 2025).
Bezahlbares Wohnen: „Großsiedlungen nicht der Schlüssel".

https://doi.org/10.58000/67pr-ka13

Abstract

Die angespannte Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt spitzt sich immer mehr zu. Weil Arbeitnehmende keine bezahlbare Wohnung finden, erschwert sie mittlerweile sogar die dringend benötigte Fachkräftegewinnung. Eine nachhaltige Wirtschafts- und Sozialpolitik sollte jetzt bezahlbaren Wohnraum schaffen.

The situation on the German housing market is becoming increasingly strained. As workers struggle to find affordable housing, the recruitment of urgently needed skilled labour is also being affected. Sustainable economic and social policy must therefore prioritise the creation of affordable housing.

Eine Publikation der Fachstelle für Fachkräftesicherung und Bildung im Strukturwandel (FaBiS).

FaBiS ist als Kooperationsvorhaben zwischen den Partnern BIBB und DIE angelegt. FaBiS ist eine von fünf Fachstellen im „Fachnetzwerk für kommunales Bildungsmanagement", die durch Mittel des Bundesministeriums für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMBFSFJ) gefördert wird.

Der Autor

Jonas Fey ist wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung System und Politik am Deutschen Institut für Erwachsenenbildung – Leibniz-Zentrum für Lebenslanges Lernen e. V. (DIE) in Bonn.

E-Mail: fey@die-bonn.de

Gefördert vom:

Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend

Transferinitiative Kommunales Bildungsmanagement
Fachstelle Fachkräftesicherung/Bildung im Strukturwandel

bibb Bundesinstitut für Berufsbildung

DIE Deutsches Institut für Erwachsenenbildung
Leibniz-Zentrum für Lebenslanges Lernen