Expo Real-Wohnstudie 2025

Ohne Wohnraum gibt es in Deutschland kein Wachstum

Die Knappheit an Wohnraum entwickelt sich zur Wachstumsbremse der deutschen Wirtschaft. So das Ergebnis einer Studie des Pestel-Instituts aus Hannover, die im Auftrag der Expo Real erstellt wurde. Wie aber lässt sich das Problem lösen?

Claudia Boymanns, Exhibition Director der Expo Real, sagt: „Unsere Studie zeigt, dass ausreichend verfügbarer Wohnraum und funktionierende Wohnungsmärkte als Wachstumsfaktoren für die Wirtschaft stark unterschätzt werden. Den Wohnungsmarkt aktiver zu gestalten, ist nicht nur eine soziale Frage, sondern auch ein dringendes wirtschaftspolitisches Gebot. Die Lösung der Wohnungsfrage ist eine zwingende Voraussetzung dafür, dass die Konjunktur in Deutschland wieder Fahrt aufnimmt – ohne Wohnraum wird es auch kein Wachstum geben."

FOTO: FRANZ PFLUEGL / STOCK.ADOBE.COM

Jeder Mensch braucht Wohnraum, in Metropolregionen ist das seit langem ein Problem.

Mangel an bezahlbarem Wohnraum blockiert Zugang zum Arbeitsmarkt

Matthias Günther, Geschäftsführer des Pestel Instituts und Autor der Studie, diagnostiziert in seiner Untersuchung einen gelähmten Wohnungsmarkt, der zunehmend auch den Arbeitsmarkt „erstarren" lässt: „In Defizit-Regionen, in denen die Nachfrage das Wohnangebot massiv übersteigt, können Haushalte mit niedrigem Einkommen faktisch nicht mehr umziehen, weil die Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten ein für diese Einkommensgruppe nicht mehr bezahlbares Ausmaß angenommen hat. Und auch die dringend benötigte qualifizierte Zuwanderung aus dem Ausland wird durch die massive Unterversorgung mit Wohnraum stark behindert. Die große Arbeitskräftelücke vieler Industrie- und Dienstleistungsbranchen kann sich dadurch nicht schließen", erklärt der langjährig erfahrene Wohnungsmarktforscher.

Die Ungleichheit am Wohnungsmarkt nimmt zu

Hinzu kommt: Die Wohneigentumsquote in Deutschland nimmt über alle Altersgruppen seit Jahren stetig ab. Die Folgen für die Vermögensverteilung seien fatal, so der Wohnungsmarktexperte.
Die Expo Real Wohnstudie macht deutlich, dass die Ungleichheit beim Thema Wohnen in Deutschland insgesamt immer weiter zunimmt. Die verfügbare Wohnfläche je Einwohner war noch nie so hoch wie heute, gleichzeitig herrscht in vielen Regionen Wohnungsmangel.
Derzeit fehlen laut Expo Real Wohnstudie allein in Westdeutschland etwa 1,2 Millionen Wohnungen, vorausgesetzt der Langzeitleerstand wird nicht mehr angeboten. Dieses Wohnraumdefizit muss sich auflösen, um die Mobilität auf dem Arbeitsmarkt wieder anzukurbeln. „Die Lage spitzt sich zu. Es reicht nicht mehr aus, einzelne Segmente zu fördern. Der Wohnungsbau insgesamt muss stimuliert werden, wenn das Wohnungsproblem gelöst werden soll", sagt Günther. Sowohl der soziale als auch der Wohnungsbau durch Projektentwickler und der Eigenheimbau müssen auf breiter Front belebt werden. Ein großer Schritt könnte gegangen werden, wenn der Staat seine Vorteile in der Refinanzierung an den Wohnungsbau weitergeben würde, und zwar sowohl an den Mietwohnungsbau als auch an den Bau von Eigentumswohnungen, heißt es in der Studie.

Energetische Sanierung weiter wichtig, Bauen von Wohnungen hat Vorrang

Qualitativ ausgerichtete Förderprogramme allein können das Problem nicht lösen. Förderungen, die gegenüber den in Deutschland ohnehin schon sehr hohen Standards ‚noch bessere' Wohnungen bauen lassen, seien in dieser Situation nicht zielführend. „Es sollte auch egal sein, ob die Gebäude aus Beton, Stahl oder Holz sind – Hauptsache ist, dass die Wohnungen gebaut werden.
Sonst gibt es keine positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland", erklärt der Studienautor. „Ein wesentlicher Bestandteil der Transformation des Gebäudesektors liegt in der Deckung des nach der Sanierung verbleibenden Energiebedarfs durch regenerative Quellen. Die Kosteneffizienz der Umstellung auf alternative Systeme der Wärmebereitstellung – zu nennen ist insbesondere die Wärmepumpe – ist weit höher als eine sehr anspruchsvolle energetische Sanierung. Die Bestandssanierung darf nicht aufgegeben werden, aber die zu erreichenden Standards hinsichtlich des Wärmebedarfs sind zu hinterfragen," so MatthiasGünther. (Red.)

Die Studie gibt es hier zum Download: https://exporeal.net/de/messe/programm/flexible-housing)