

Pressemitteilung

EXPO REAL Wohnstudie 2025

Ohne Wohnraum gibt es in Deutschland kein Wachstum

6. Oktober 2025

- EXPO REAL macht das Thema Wohnen zum Schwerpunkt
- Die Knappheit an Wohnraum entwickelt sich zur Wachstumsbremse der deutschen Wirtschaft
- Breite Förderung des Wohnungsbaus unerlässlich
- Angebot an günstigen Finanzierungsbedingungen verspricht die größte Wirksamkeit

Die Knappheit an Wohnraum entwickelt sich zur Wachstumsbremse der deutschen Wirtschaft. Dies ist das Ergebnis einer aktuellen Studie der EXPO REAL mit dem Titel „Wohnen im Lebenszyklus“, die zum Start der internationalen Fachmesse für Immobilien und Investitionen am 6. Oktober veröffentlicht wurde. In der vom renommierten Pestel-Institut aus Hannover im Auftrag durchgeführten Untersuchung werden erstmals die aktuellen Zensusdaten zu Haushaltsgrößen, Altersgruppen und verfügbarem Einkommen miteinander verknüpft und wichtige wohnungspolitische Schlüsse gezogen.

„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“, sagt Claudia Boymanns, Exhibition Director der EXPO REAL.

Sabine Wagner
PR Manager
Tel. +49 89 949-20802
Fax +49 89 949 97-20802
sabine.wagner@messe-muenchen.de

Messe München GmbH
Am Messesee 2
81829 München
Deutschland
messe-muenchen.de

Mit der wissenschaftlichen Untersuchung setzt die EXPO REAL einen gezielten Impuls in der Debatte um die Lösung der akuten Wohnungsknappheit. Die Messe gilt in der Branche als der Höhepunkt des Immobilienjahrs. Auf der EXPO REAL treffen die wichtigsten Akteure der Immobilienwirtschaft, Investoren und hochrangige Vertreter aus Politik und Wissenschaft aufeinander, um die Weichen für die kommenden Jahre zu stellen. „Der Wohnungsmarkt und insbesondere der akute Mangel an bezahlbarem Wohnraum sind derzeit die zentralen Gesprächsthemen der Immobilienbranche. Davon zeugen auch die vielen Vorträge und Diskussionsrunden in unserem Konferenzprogramm in diesem Jahr sowie unser neues Format Flexible Housing“, so Boymanns weiter.

Mangel an bezahlbarem Wohnraum versperrt 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 und gleichzeitig herrscht in vielen Regionen Wohnungsmangel.

Derzeit fehlen laut EXPO REAL Wohnstudie allein in Westdeutschland etwa 1,2 Millionen Wohnungen, wenn man davon ausgeht, dass der Langzeitleerstand nicht mehr angeboten wird. 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 ist prioritär

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 Studienautor Günther. „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.“

Die Studie gibt es unter <https://exporeal.net/de/messe/programm/flexible-housing/> zum Download.

Weitere Informationen zur EXPO REAL gibt es online unter <https://exporeal.net>

Über die EXPO REAL

Die EXPO REAL ist Europas größte Fachmesse für Immobilien und Investitionen. Sie fungiert als zentrale Plattform für den Austausch und die Geschäftsanbahnung zwischen internationalen Marktteilnehmern. Die Messe deckt sämtliche Segmente der Immobilienwirtschaft ab – darunter Büro, Einzelhandel, Hotel, Logistik und Wohnen – und beleuchtet den gesamten Lebenszyklus von Immobilien: von der Projektentwicklung über Finanzierung und Vermarktung bis hin zum Betrieb. Besondere Schwerpunkte liegen auf den Themen Nachhaltigkeit, Digitalisierung und der Transformation der Branche. Die nächste EXPO REAL findet vom 6. bis 8. Oktober 2025 in München statt.

Messe München

Als einer der bedeutendsten Messeveranstalter der Welt zeigt die Messe München auf ihren weltweit rund 90 Fachmessen die Welt von morgen. Darunter sind zwölf Weltleitmessen wie bauma, BAU, IFAT oder electronica. Das Portfolio umfasst Fachmessen für Investitions- und Konsumgüter ebenso wie für neue Technologien. Zusammen mit ihren 1.300 Mitarbeitenden im Konzern und den Beteiligungsgesellschaften organisiert sie Fachmessen in China, Indien, Brasilien, Südafrika, Türkei, Singapur, Vietnam, Hongkong, Thailand und den USA. Mit einem internationalen Netzwerk von Beteiligungsgesellschaften und Auslandsvertretungen ist die Messe München weltweit aktiv. Die jährlich mehr als 150 Veranstaltungen ziehen im In- und Ausland rund 50.000 Aussteller und rund drei Millionen Besucher an. Damit ist die Messe München ein wichtiger Wirtschaftsmotor, der Kaufkrafteffekte in Milliardenhöhe auslöst