

„Existenzielle Frage“ – Plötzlich fehlen Deutschland drei Millionen Wohnungen

Veröffentlicht am 09.03.2021 | Lesedauer: 4 Minuten



Von **Stephan Maaß**
Wirtschaftsredakteur

Deutschland hat ohnehin zu wenige Wohnungen. Eine neue Studie zeigt nun, dass nochmals jährlich 300.000 gebraucht werden – und zwar für ausländische Fachkräfte. Gelingt der Zubau nicht, ist ein zentraler deutscher Wettbewerbsfaktor in Gefahr.

Wer arbeitet, muss auch irgendwo wohnen. Diese simple Aussage könnte einen Bauboom auslösen, aber ob es so kommt, ist noch immer zweifelhaft. Das zum Essener RWI-Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung gehörende Beratungsunternehmen RWI Consult hat in einer Studie den Wohnungsbedarf in Deutschland bis zum Jahr 2035 errechnet.

Anders als bisherige Prognosen, die vor allem die demografische Entwicklung berücksichtigten, haben die Essener Forscher auch die künftige Zuwanderung als Folge der demografischen Entwicklung berücksichtigt. Demnach werden in den kommenden 14 Jahren pro Jahr zwischen 223.000 und 297.000 Wohnungen (</wirtschaft/plus188429327/Berliner-Vermieter-55-Wohnungen-in-acht-Jahren.html>) zusätzlich benötigt, um den prognostizierten Fachkräftezufluss aus dem Ausland unterzubringen.

Das Pestel-Institut aus Hannover hat für die Zeit bis 2025 einen jährlichen Bedarf von 400.000 neuen Wohnungen ausgerechnet. Die Bundesregierung hat sich mehr als 350.000 Wohnungen zum Ziel gesetzt. Tatsächlich schaffte die Baubranche im vergangenen Jahr rund 300.000 neue Wohnungen – die höchste Jahresleistung seit zwei Jahrzehnten.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) berechnete einen Neubaubedarf für das gesamte Bundesgebiet von 2015 bis 2030 von 230.000 Wohneinheiten pro Jahr. Es müsse dafür noch einmal dasselbe oder mehr dazukommen, um den tatsächlichen Wohnungsbedarf zu decken.

Denn hinzu kämen noch die Auswirkungen des Arbeitsmarktes (</wirtschaft/video227431633/Arbeitsmarktdaten-Der-Arbeitsmarkt-haelt-dem-Lockdown-weiter-Stand.html>), der Alterung und den damit verbundenen Arbeitsmarktaustritten und dem folglich steigenden Bedarf an Zuwanderung im kommenden Jahrzehnt, so RWI Consult. Also rund eine halbe Million Wohnungen pro Jahr könnten gebraucht werden – konservativ gerechnet.

Für qualifizierte Fachkräfte attraktiv sein

„Die Unternehmen dürften ihre Anstrengungen erhöhen, die unbefriedigte Nachfrage nach Arbeitskräften auch in Zukunft durch eine verstärkte

Zuwanderung auszugleichen“, schreiben die Autoren der Studie um Christoph M. Schmidt, dem Präsidenten des RWI-Leibniz-Instituts. Die Studie wurde im Auftrag der Fakt AG erstellt, einer auf Immobilien spezialisierten Beteiligungsgesellschaft.

Die Bedingungen dafür zu schaffen und vor allem für die Zuwanderung qualifizierter Fachkräfte (</wirtschaft/karriere/article206799501/Durchschnittsgehalt-So-sind-die-Gehaelter-und-Einkommen-in-Deutschland.html>) attraktiv zu sein werde damit zu einem zentralen Wettbewerbsfaktor für einzelne Wirtschaftsräume und -regionen sowie Deutschland insgesamt. „Ein wichtiger Baustein wird dabei die Frage bezahlbaren und lebenswerten Wohnraums sein“, sagt Schmidt.

Je nach unterstellter Zuwanderungsintensität würden sich als Folge des demografischen Wandels für das Jahr 2035 rein rechnerisch drei bis vier Millionen Erwerbstätige weniger als heute ergeben. Es sei zu erwarten, dass – wie in der Vergangenheit häufig zu beobachten – die unbefriedigte Nachfrage nach Arbeitskräften vor Ort zu Anpassungen bei der Entlohnung des dann knapperen Produktionsfaktors Arbeit führen werde, was zu einem Rückgang der Nachfrage nach Arbeitskräften führen werde.

„Insbesondere werden die Unternehmen aufgrund dieser Engpässe voraussichtlich verstärkt die mit den Stichworten ‚Digitalisierung‘ und ‚Künstliche Intelligenz‘ verbundenen neuen technologischen Möglichkeiten nutzen, um ihre Leistungsprozesse umzustellen“, schreiben die Studienautoren. „Dabei dürften hoch qualifizierte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer noch mehr an Wertschätzung gewinnen, während niedrige und mittlere Qualifikationen unter Druck geraten.“

„Existentielle Frage für unsere Volkswirtschaft“

Neben den natürlichen demografischen Verschiebungen würden weitere Trends den Arbeitsmarkt beeinflussen: So steige etwa die Erwerbsbeteiligung von Frauen, und es liege eine sinkende Neigung zu einem vorzeitigen Ausscheiden aus dem Arbeitsmarkt vor. Darüber hinaus sei Deutschland seit Langem netto ein Zuwanderungsland, sodass die aus dem Arbeitsleben ausscheidenden Erwerbspersonen zum Teil ersetzt würden.

Mit Blick auf einen Zuwanderungsbedarf von bis zu knapp 300.000 Arbeitnehmern, der in heutigen Migrationsannahmen noch nicht berücksichtigt sei, würde gleichermaßen auch der Bedarf an Wohnraum deutlich steigen, so die RWI-Studie. „Schließlich werden die Babyboomer zwar aus dem Arbeitsmarkt ausscheiden, nicht aber aus dem Wohnungsmarkt.“ Somit folge zwingend: Wenn der deutsche Arbeitsmarkt erfolgreich eine große Anzahl ausländischer Erwerbstätiger anwerben könnte, würde ein erheblicher Mehrbedarf im Wohnungsbau (<https://www.welt.de/themen/wohnungsbau/>) entstehen.

Der Immobiliendienstleister JLL erwartet ebenfalls eine steigende Zahl an Haushalten und damit Wohnungen bis 2035. Allein schon durch Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße könne die Zahl der Haushalte wachsen, selbst wenn die Bevölkerungszahl insgesamt rückläufig sei.

„Der Wohnungsbau wird für unsere Volkswirtschaft zur existenziellen Frage“, sagt Hubert Schulte-Kemper, Vorstandschef der Fakt AG. Bis zu zehn Millionen Arbeitnehmer aus Europa könnten in den nächsten zehn bis zwölf Jahren gebraucht werden. Und wenn man annehme, dass die durchschnittliche Familie, die dann nach Deutschland komme, aus drei bis vier Personen bestehe, dann dürften die Einwohnerzahlen bei uns auf deutlich über 100 Millionen ansteigen.

<https://www.deezer.com/show/2196062&data=04%7C01%7Cflorian.gehm%40welt.de%7Cdd89e76701264c16a38e08d8c0fb2eec%7Ca1>

Oder direkt per RSS-Feed (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?>

<https://www.fallesaufaktien.podigee.io&data=04%7C01%7Cflorian.gehm%40welt.de%7Cdd89e76701264c16a38e08d8c0fb2eec%7Ca1e7a36c6a>

Die WELT als ePaper: Die vollständige Ausgabe steht Ihnen bereits am Vorabend zur Verfügung – so sind Sie immer hochaktuell informiert. Weitere Informationen:
<http://epaper.welt.de>

Der Kurz-Link dieses Artikels lautet: <https://www.welt.de/227485849>