



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.

Umgang mit differenzierten Wohnungsmarktentwicklungen

Deutscher Verband Die deutschen Wohnungsmärkte sind in Bewegung wie seit Langem nicht mehr – allerdings mit deutlichen Unterschieden. Während wachsende Regionen mit Engpässen konfrontiert sind, bleibt der Leerstand in etwa einem Drittel aller Städte und Kreise die Herausforderung.

www.deutscher-verband.org



Lutz Basse, Vorsitzender der AG Wohnungswesen des Deutschen Verbands

Bei der aktuellen Entwicklung überholen sich alte Ost-West-Muster. Denn auch Leipzig, Dresden, Jena, Erfurt oder Rostock wachsen. Umgekehrt stehen in Westdeutschland außerhalb der Wachstumsräume viele Eigenheime leer. Insgesamt lebt die Mehrheit der Bevölkerung in Wachstumsregionen, zwei Drittel aller kreisfreien Großstädte wachsen. In etwas mehr als der Hälfte der Kreise und sechs Prozent der Großstädte sinkt die Bevölkerung, so zum Beispiel auch in mancher Ruhrgebietsstadt.

PREISE UND MIETER DRIFTEN AUSEINANDER Durch diese Entwicklungen driften Preise und Mieten weiter auseinander. Ein Einfamilienhausgrundstück in mittlerer Lage kostet in Ostfranken im Schnitt zwölf Euro pro Quadratmeter, in München dagegen 1.200 Euro pro Quadratmeter. Ein gebrauchtes Eigenheim ist in Großstädten für durchschnittlich 383.000 Euro zu haben, in ländlichen Kreisen für 135.000 Euro. In stark schrumpfenden Kreisen sinken die Preise sogar. Einige süddeutsche Universitätsstädte erlebten indes zwischen 2009 und 2014 Preissteigerungen für Eigentumswohnungen von über 50 Prozent.

Noch vor einem Jahr hat das Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) einen jährlichen Neubaubedarf von 272.000 Wohneinheiten bis 2020 prognostiziert. Bereits diese Zahl hat sich im Vergleich zur letzten Wohnungsmarktprognose im Jahr 2010 um fast 100.000 Euro erhöht. Ursache ist die stark gestiegene Auslandszuwanderung. Mit der Flüchtlingskrise und dem nochmals verdoppelten Außenwanderungssaldo von 1,14 Millionen Menschen im Jahr 2015 steigt der angenommene Neubaubedarf nun sogar auf 350.000 bis 400.000 Wohneinheiten. Trotz gesunkenen Flüchtlingszahl in diesem Jahr bleibt die Zuwanderung die bestimmende Größe. Allerdings geht das BBSR davon aus, dass sich die langfristige Bevölkerungsabnahme damit nicht umkehrt, sondern nur verzögert.

Wenn auch zeitlich verzögert, hat der Immobilienmarkt auf die steigende Nachfrage reagiert. Die Baugenehmigungen sind seit 2010 um 60 Prozent gestiegen. Und auch die Baufertigstellungen haben sich vom Tiefpunkt im Jahr 2010 mit knapp 160.000 Wohneinheiten auf 248.000 im letzten Jahr erhöht. Doch stagnieren die Zuwachsraten und die Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen ist deutlich größer als üblich. Ohne die erhöhte Zuwanderung im letzten Jahr hätte der Markt den notwendigen Bedarf bereits gedeckt, selbst in den meisten Wachstumskommunen.

UNSICHERE PROGNOSEN Zwar entfällt mittlerweile die Hälfte des Neubaus auf Mehrfamilienhäuser. Die Hälfte des Geschosswohnungsbaus sind jedoch Eigentumswohnungen im höherpreisigen Segment. Selbst wenn diese wiederum zu 57 Prozent vermietet werden, erfolgt weiterhin wenig klassischer preisgünstiger Mietwohnungsbau. Auch werden kaum neue Sozialwohnungen gebaut (etwa 15.000 Wohneinheiten im Jahr 2015) und jährlich fallen 60.000 bis 80.000 Wohnungen aus der Bindung.

Insgesamt zeigen diese Entwicklungen, wie unsicher und schwer prognostizierbar der Neubaubedarf ist. Aufgrund der Langfristigkeit der Immobilieninvestitionen ist aber eine fundierte Abschätzung zukünftiger Entwicklungen unverzichtbar. Zusätzlich kommt es darauf an, dass lokale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik den sich ändernden Haushaltsgrößen und Bedürfnissen mit flexiblen Konzepten begegnet und vor Ort die richtige Mischung aus gefördertem, freifinanziertem Mietwohnungs-, Eigentums- und Eigenheimbau erfolgt, die der jeweiligen Bedarfslage entspricht. «