



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

Wie viele Wohnungen brauchen wir?

Bis 2020 brauchen wir jährlich 272.000 neue Wohnungen. Um Unsicherheiten auszuräumen, sind jedoch mehr regionale Prognosen notwendig, meint der Deutsche Verband.

www.deutscher-verband.org

Deutschland braucht wesentlich mehr neue Wohnungen. Dies zeigt die neue Wohnungsmarktprognose bis 2030, die das Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Mai 2015 vorgelegt hat. Für die kommenden fünf Jahre hat das Institut einen jährlichen Neubaubedarf von 272.000 Wohnungen errechnet, danach sinken die Zahlen laut Prognose wieder. Die Nachfrage konzentriert sich jedoch vor allem auf Ballungsräume und Universitätsstädte. Aber die Zu- und Binnenwanderung als wesentlicher Faktor ist schwer vorherzusagen. Für die einzelnen Städte und Regionen sind deshalb kleinräumige Wohnungsmarktprognosen wichtig. Denn bereits jetzt zeigt sich, dass die Nachfrage in den meisten Regionen spätestens in zehn Jahren zurückgehen wird.

Die aktuelle Prognose zeigt, wie dramatisch sich die Wohnungsmärkte seit 2010 gewandelt haben. Damals war bis 2025 ein jährlicher Neubaubedarf von 183.000 Wohnungen vorausgesagt worden. Allerdings ging man auch von einem jährlichen Außenwanderungsgewinn von 70.000 Einwohnern aus – tatsächlich betrug dieser in den vergangenen beiden Jahren das Sechsfache. Insgesamt führen weiter steigende Haushaltszahlen selbst in Regionen mit Bevölkerungsabnahme sowie der qualitativ notwendige Ersatzneubau dazu, dass in den meisten Regionen zumindest bis 2020 Neubaubedarf besteht. Vielerorts sind dies allerdings in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei Mehrfamilienhäusern ergibt sich nur in den dynamischen Ballungszentren und einigen Universitätsstädten ein beachtlicher zusätzlicher Bedarf. In den meisten ländlichen Gegenden und in weiten Teilen Ostdeutschlands wird mit Ausnahme der Regionen um Berlin, Leipzig und Dresden kein Mehrfamilienhausneubau benötigt.

Als Reaktion auf die erhöhte Nachfrage sind die Baugenehmigungen seit 2010 um 60 Prozent auf 285.000 Wohneinheiten im Jahr 2014 gestiegen. Auch die Baufertigstellungen sind deutlich gestiegen, hinken aber im Vergleich zu den Genehmigungen hinterher. Zudem besteht in den Wachstumsstädten ein angestautes Neubaufizit, das sich in den 15 wachstumsstärksten Städten auf 100.000 Wohnungen beläuft.

Was zeigen uns diese Zahlen? Fest steht, dass sich die regionalen Wohnungsmärkte künftig weiter auseinanderentwickeln werden, vor allem nach 2020, wenn in immer mehr Regionen die Haushaltszahlen zu sinken beginnen. Der genaue langfristige Verlauf der Zu- und Binnenwanderung ist jedoch schwer prognostizierbar. Und wie ist der notwendige Ersatzneubau gerade für Schrumpfungsregionen zu bewerten? Brauchen wir nicht auch dort zusätzlichen Wohnungsneubau, etwa wenn der Bestand den energetischen, altersgerechten und anderen qualitativen Ansprüchen nicht mehr genügt? Für die einzelnen Kommunen und Regionen sind deshalb eigene, regionalspezifische Wohnungsmarktprognosen wichtig, die die Haushaltsentwicklung berücksichtigen.

Wenn auch mit einiger zeitlicher Verzögerung hat der Immobilienmarkt ohne große wohnungspolitische Instrumente und massive Fördermittel auf die steigende Nachfrage reagiert. Diese Entwicklung muss aber nun auch anhalten. Was zudem fehlt, ist deutlich mehr Neubau im günstigen und mittleren Preissegment. Sozialer Wohnungsbau findet kaum mehr statt; die meisten Neubauten sind höherpreisige Eigentumswohnungen. Zwar profitieren die einkommensschwächeren Haushalte davon etwa durch Sicker-effekte. Dennoch sind für die Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Wachstumsräumen dringend gezielte Maßnahmen notwendig. Hier werden die Vorschläge aus dem Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen, an dem der Deutsche Verband aktiv beteiligt ist, mit Spannung erwartet. «



Christian Huttenloher ist Generalsekretär des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. in Berlin.

Christian Huttenloher, Berlin