

Der künftige Bedarf an Wohnungen

Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise

Autoren:

Dr. Ralph Henger
Telefon: 0221 4981-744
E-Mail: henger@iwkoeln.de

Michael Schier
Telefon: 0221 4981-796
E-Mail: schier@iwkoeln.de

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Telefon: 0221 4981-741
E-Mail: voigtlaender@iwkoeln.de

Inhalt

Abstract	3
1. Einleitung	4
2. Methodik	5
3. Ergebnisse für Deutschland	7
4. Regionale Baubedarfe	8
5. Ursachen für die Fehlallokationen in der Bautätigkeit	13
6. Fazit	14
Literatur	15
Anhang: Ergebnisse für alle Kreise	17

JEL-Klassifikation:

R31 – Wohnungsangebot und -markt

R58 – Regionale Entwicklungsplanung und -politik

J11 – Demographische Trends, Prognosen und makroökonomische Auswirkungen

Abstract

Der deutsche Wohnungsmarkt entwickelt sich sehr unterschiedlich. Während die Nachfrage in einigen Städten aufgrund von Zuwanderung aus dem In- und Ausland stark steigt, schrumpfen andere Regionen zum Teil deutlich. Auf Basis der demografischen Entwicklung und des notwendigen Ersatzbedarfs, der sich aus dem natürlichen Abgang im Wohnungsmarkt ergibt, wurde in dieser Studie der Baubedarf für Deutschland und die einzelnen Kreise ermittelt. Insgesamt müssen in Deutschland im Zeitraum 2015 bis 2020 jährlich etwa 266.000 Wohnungen gebaut werden, die aktuelle Bautätigkeit liegt mit etwa 245.000 Wohnungen noch darunter. Im langfristigen Mittel bis 2030 werden jährlich 237.000 Wohnungen benötigt. Entscheidender ist jedoch, dass die Verteilung der Bautätigkeit vielerorts nicht den Bedarfen entspricht. Während in den Großstädten wie Berlin, Hamburg und München die Bautätigkeit deutlich unter den Bedarfen liegt, wird in einigen Kreisen schon jetzt zu viel gebaut. Diese Diskrepanz zwischen Bautätigkeit und Baubedarf erfordert eine größere wirtschaftspolitische Beachtung. Während in den Großstädten mehr Bauflächen bereitgestellt und bestehende Restriktionen überdacht werden müssen, gilt es in den schrumpfenden Kreisen die Wohnungsnachfrage nach innen zu lenken und eine Zersiedelung durch neue Baugebiete zu vermeiden. Hilfreich könnte darüber hinaus eine bessere Vernetzung der Regionen sein, um eine Separierung von Wohn- und Arbeitsstandort leichter zu ermöglichen.

1. Einleitung

Die Mieten für Wohnungen sind in vielen deutschen Städten seit 2010 kräftig gestiegen. In Hamburg lag die Mietpreissteigerung für Geschosswohnungen im Bestand bei 11 Prozent seit dem Jahr 2010, in München bei 12 Prozent und in Berlin sogar bei 23 Prozent (F+B, 2015). Solche Preissteigerungen lassen sich darauf zurückführen, dass die Nachfrage schneller steigt als das Angebot an Wohnungen. Tatsächlich erleben viele Städte in Deutschland derzeit einen starken Bevölkerungszuzug und damit einen Nachfrageschub. Allein Berlin wächst derzeit um rund 40.000 Menschen pro Jahr (Statistisches Bundesamt, 2015a). Ursächlich hierfür ist zum einen die starke Zuwanderung nach Deutschland. Zwischen 2010 und 2013 betrug der Wanderungssaldo mit dem Ausland 1,2 Millionen Menschen (Statistisches Bundesamt, 2015b). Für 2014 und 2015 wird eine weitere Nettozuwanderung um 900.000 Menschen erwartet. Ein Großteil der Zuwanderer geht in Städte mit mehr als 100.000 Menschen, da sie sich dort oftmals leichter integrieren können und gute Jobchancen vorfinden. Zum anderen ist es die Zuwanderung aus dem Inland, die die Nachfrage in den Städten treibt. Gerade junge Menschen zieht es zum Studieren und Arbeiten in die größeren Städte. Doch auch jüngere Senioren wollen zunehmend in der Nähe von Freizeitangeboten, Einkaufsmöglichkeiten und anderen Infrastruktureinrichtungen leben.

Gleichzeitig entleert sich mit diesen Wanderungen der ländliche Raum. Viele Regionen in Deutschland verzeichnen eine rückläufige Bevölkerung. Dies erhöht den Leerstand, löst höhere Infrastrukturkosten pro Kopf aus und führt darüber zu weiteren Attraktivitätsverlusten (Henger et al., 2014). In diesen Regionen kann zusätzlicher Wohnungsbau den Leerstand von Morgen erhöhen.

Die Frage nach dem angemessenen Niveau an Bautätigkeit ist damit elementar. In der vorliegenden Studie wird auf Basis der Wohnflächennachfrage und des Ersatzbedarfes die notwendige Bautätigkeit für Deutschland und alle 402 Kreise abgeleitet. Dieser Baubedarf wird mit der aktuellen Bautätigkeit verglichen. Wie sich zeigt, passt die Bautätigkeit in einer bundeweiten Betrachtung in etwa zu dem gesamten Baubedarf, jedoch stimmt die Verteilung der Bautätigkeit nicht mit den regionalen Bedarfen überein. Die Studie gliedert sich wie folgt. Im nächsten Kapitel wird kurz die Methodik beschrieben, ehe dann in Kapitel 3 die Ergebnisse für Deutschland vorgestellt werden. In Kapitel 4 folgt dann die Diskussion der Ergebnisse für die Kreise. Kapitel 5 diskutiert die Ursachen für die Abweichungen zwischen Bedarf und tatsächlicher Bautätigkeit. Die Studie endet schließlich mit einigen Schlussfolgerungen.

2. Methodik

Der Baubedarf setzt sich aus zwei wesentlichen Komponenten zusammen: Dem demografisch bedingten Baubedarf und dem Ersatzbedarf.

Der demografisch bedingte Baubedarf kann auf Basis der künftigen Wohnflächennachfrage geschätzt werden. Das IW Köln leitet schon seit vielen Jahren die Wohnflächennachfrage auf Basis der demografischen Entwicklung und des individuellen Wohnflächenkonsums ab und hat die Methodik über die Jahre verfeinert (Demary/Voigtländer, 2009; Henger et al., 2014; Deschermeier/Henger, 2015). Grundlage der Berechnung ist der individuelle altersabhängige Wohnflächenkonsum, der mit Hilfe des sozio-ökonomischen Panels (SOEP) bestimmt wird. Da der Wohnflächenkonsum pro Kopf über die Zeit nach wie vor steigend ist, wird auch für die Zukunft mit einem weiteren aber nachlassenden Wachstum der Wohnungsgrößen gerechnet. Darin spiegelt sich letztlich auch der Trend zu Single-Haushalten wider, die durchschnittlich pro Kopf einen höheren Wohnflächenkonsum aufweisen. Darüber hinaus ist bei weiteren Einkommenszuwächsen ebenfalls von einer Ausweitung des Wohnungskonsums auszugehen. Dieser so bestimmte altersabhängige Wohnflächenkonsum wird mit demografischen Prognosen verknüpft, die von der Bertelsmann-Stiftung zur Verfügung gestellt werden (Bertelsmann Stiftung, 2015). Ausgehend von der Wohnflächenvorausberechnung kann der demografisch bedingte Baubedarf bestimmt werden. Hierzu wird der in Quadratmeter ausgewiesene zusätzliche Wohnungsbedarf durch die in den jeweiligen Kreisen typischen Wohnungsgrößen dividiert. Schließlich wird der so ermittelte Wohnungsbedarf um den Leerstand korrigiert, der eine natürliche Leerstandsquote von 2,5 Prozent (Fluktuationsreserve) überschreitet. Auf diese Weise ergibt sich ein Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030, der dann auf die jeweiligen Jahre verteilt werden kann. In den Berechnungen wurde die unterschiedliche demografische Entwicklung in den nächsten 15 Jahren durch eine Differenzierung zwischen den Jahren 2015–2020, 2020–2025 und 2025–2030 berücksichtigt.

Eine weitere Komponente des Wohnungsbedarfs stellt der Ersatzbedarf dar. Dieser beschreibt den Bedarf für die erwarteten Wohnungsabgänge, die aus einem Abbruch, einer Umwidmung oder einer Zusammenlegung von mehreren Wohnungen resultiert. In bestehenden Wohnungsmarktmodellen wird der Ersatzbedarf in der Regel auf Basis des Wohnungsbestandes und der Anwendung einer Ersatzquote ermittelt, die üblicherweise mit Werten zwischen 0,1 und 0,3 Prozent des Bestandes angesetzt wird (Braun/Pfeiffer, 2005; IWU, 2009; NRW Bank, 2011). Alternativ wird der Ersatzbedarf in einigen Modellen auch auf Basis der Abgangsstatistik bestimmt.

Da der Abgang an Wohnungen in der amtlichen Statistik nicht ausreichend erfasst ist und damit die wahren Werte unterschätzt werden, findet dann eine Korrektur der Abgangszahlen mit einem Faktor in der Größenordnung zwischen 1,5 und 4 statt (IÖR, 2014). In den vergangenen Modellen vor dem Zensus 2011 wurden diese Faktoren jedoch tendenziell zu hoch angesetzt, so dass auch die amtliche Fortschreibung die tatsächliche Anzahl an Wohnungen bundesweit um 500.000 Wohnungen unterschätzte (Statistisches Bundesamt, 2013). Für diese Studie wird daher ein konservativer Faktor von 2 herangezogen, so dass sich auf Basis der Abgangsstatistik für den Zeitraum 2005 bis 2013 ein Ersatzbedarf von bundesweit 76.000 Wohneinheiten pro Jahr ergibt.

Zur Bestimmung des regionalen Ersatzbedarfes wurde eine Detailanalyse der Abgangsstatistiken und bestehender Studien vorgenommen. Wie sich zeigt, hängen die Abgangsquoten von einer Vielzahl von Faktoren ab. Einen sehr starken Einfluss übt der Gebäudetyp auf die Abgänge von Wohnungen aus. So sind die Abgänge von Geschosswohnungen rund ein Drittel höher als bei Ein- und Zweifamilienhäusern (NRW Bank, 2011). Dies dürfte auf qualitative Aspekte im Geschosswohnungsbau zurückzuführen sein, aber auch darauf, dass kleinere Wohnungen wie in Mehrfamilienhäusern tendenziell eher zusammengelegt werden. Darüber hinaus zeigt die Abgangsstatistik für West- und Ostdeutschland große Unterschiede an. So liegt die Quote im Zeitraum 2005 bis 2013 in den ostdeutschen Bundesländern (einschließlich Berlin) fünfmal höher als in den westdeutschen Ländern (West: 0,05 %; Ost: 0,25 %). In den letzten Jahren hat sich die Quote in Ostdeutschland jedoch deutlich verringert, auch aufgrund sinkender Städtebauförderungsmaßnahmen im Programm Stadtumbau Ost seit dem Jahr 2010 (BMVBS, 2012). In den neuen Bundesländern begründet sich der erhöhte Ersatzbedarf unter anderem auch dadurch, dass gerade in Räumen mit geringem Neubaubedarf eine gewisse Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnungen vorliegt, die nur durch den Bau neuer Wohnungen oder eine umfangreiche Modernisierung der Bestände erreicht werden kann. Weitere Einflussgrößen auf den Gebäudeabgang stellen das Baualter, der Leerstand oder die demographische Disposition eines Kreises dar. Die Analyse der Abgangsstatistik zeigte hier jedoch keine signifikanten Zusammenhänge an, so dass diese für die Bestimmung des regionalen Ersatzbedarfs nicht herangezogen wurde. Die Tabelle 1 zeigt die unterstellten Abgangsquoten, die sich auf den Wohnungsbestand des Jahres 2013 beziehen. Dies führt zu einer impliziten Ersatzquote von bundesweit 0,18 %.

Tabelle 1: Jährliche unterstellte Ersatzbedarfsquoten

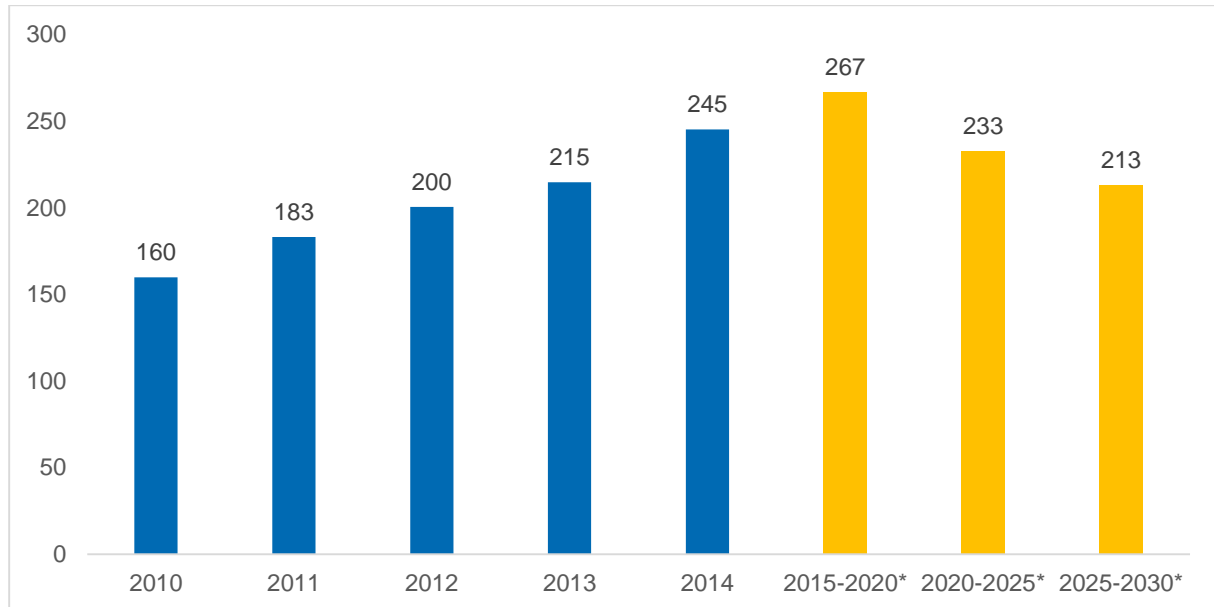
	Westdeutschland	Ostdeutschland
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,14 %	0,14 %
Mehrfamilienhäuser	0,20 %	0,30 %

Quelle: IW Köln

3. Ergebnisse für Deutschland

Im Jahr 2014 wurden in Deutschland insgesamt 245.000 Wohnungen gebaut. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Plus von 14 Prozent, im Vergleich zu 2010 sogar einem Zuwachs von 54 Prozent. Dieses Niveau an Bautätigkeit würde auch künftig ausreichen, um den Bedarf an Wohnraum in etwa zu decken. Auf Basis der zuvor dargelegten Methodik müssen im Zeitraum 2015 bis 2030 jährlich etwa 237.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Zu beachten ist allerdings, dass die Bevölkerung bis in die 2020er Jahre noch ansteigt und dann bereits rückläufig sein wird. Hinzu kommt, dass insbesondere die hohe Zuwanderung der letzten Jahre sowie die erwartete Zuwanderung der nächsten Jahre ein wesentlicher Grund für die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum darstellt. Nach Einschätzung von Deschermeier (2015) wird die Zuwanderung am aktuellen Rand vom Statistischen Bundesamt zwar überschätzt, aber nichtsdestotrotz wird es auch nach dieser konservativeren Bevölkerungsprognose in den nächsten Jahren noch einen Anstieg der Zuwanderung geben. Der Baubedarf für den Zeitraum 2015 bis 2020 liegt damit bei 266.000 Wohneinheiten. Berücksichtigt man darüber hinaus die geringe Bautätigkeit der letzten Jahre, sind auch Nachholbedarfe nicht auszuschließen. Ein kurzzeitiger Anstieg der Bautätigkeit auf etwa 300.000 Wohneinheiten wäre daher zu rechtfertigen.

Abbildung 1: Wohnungsbau und Wohnungsbaubedarf in Deutschland
In 1.000 Wohneinheiten



Quelle: Fertigstellungen: Statistisches Bundesamt, 2015c, *Baubedarf: IW Köln

Vorbehaltlich einer Verstetigung der hohen Zuwanderung auf einem Niveau von jährlich 200.000 geht der Baubedarf ab dem Jahr 2020 bis 2025 auf 233.000 Wohneinheiten zurück, bis zum Jahr 2030 werden danach sogar nur noch 213.000 Wohnungen pro Jahr benötigt. Maßgeblich hierfür ist der demografisch bedingte Baubedarf. Während im Zeitraum 2015 bis 2020 noch 191.000 Wohneinheiten pro Jahr aufgrund der demografischen Entwicklung benötigt werden, sinkt dieser Bedarf im Zeitraum 2025 bis 2030 auf 137.000 Wohnungen.

Im Vergleich zu einer früheren Studie (Demary/Voigtländer, 2009), in der der Baubedarf im Zeitraum 2021 bis 2035 auf maximal 215.000 Wohneinheiten geschätzt wurde, wird der Baubedarf damit heute insgesamt höher eingeschätzt. In vergleichbarer Weise hat auch das BBSR seine Schätzungen angehoben und geht in der jüngsten Studie von einem Baubedarf von 272.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020 aus (Held/Waltersbacher, 2015).

4. Regionale Baubedarfe

Die aktuelle aggregierte Bautätigkeit entspricht in etwa dem aggregierten Baubedarf. Die aggregierten, für Deutschland bestimmten Zahlen können jedoch mit erheblichen regionalen Ungleichgewichten zwischen Bautätigkeit und Baubedarf verbunden sein. Deutschland weist aktuell sehr unterschiedlich aufgestellte Wohnungsmärkte auf.

Während in den Ballungsräumen und vielen Universitätsstädten die Mieten kräftig steigen, stagniert die Preisentwicklung in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen. Hinter einer durchschnittlich passenden Bautätigkeit kann sich somit eine immense Fehlallokation der Neubaumaßnahmen verbergen.

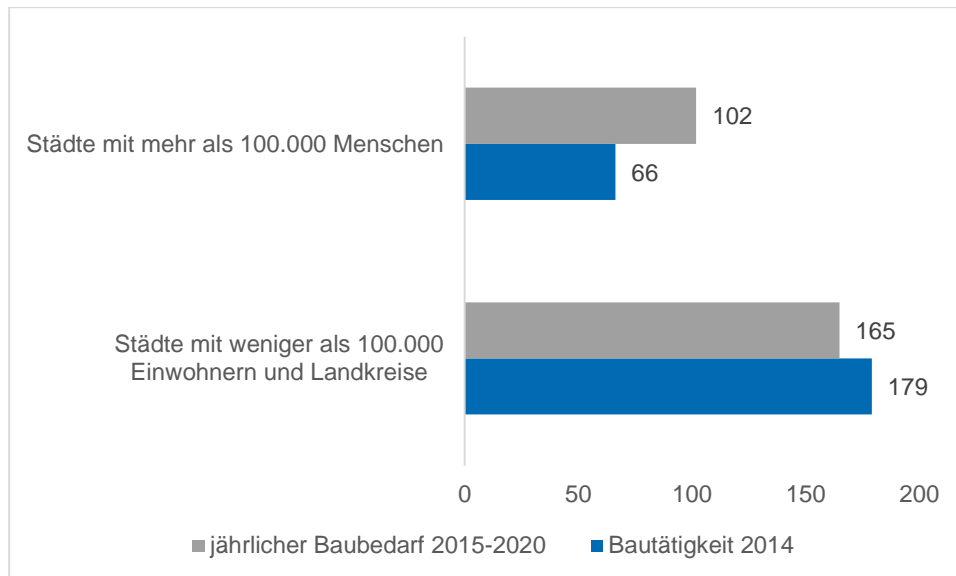
Um einen Anhaltspunkt hierfür zu gewinnen, wird im Folgenden für jeden Kreis die Bautätigkeit im Jahr 2014 mit den Baubedarfen für den Zeitraum 2015 bis 2020 bzw. 2015 bis 2030 verglichen. Der Baubedarf für den genannten Zeitraum entspricht in etwa auch dem Baubedarf für 2014. Dabei ist sicherlich zu berücksichtigen, dass die Bautätigkeit gerade auf Kreisebene großen Fluktuationen unterliegt. Dennoch deutet ein deutlicher Unterschied zwischen den beiden Größen auf ein tendenzielles Ungleichgewicht hin.

In einem ersten Schritt werden der Baubedarf in allen Städten mit mehr als 100.000 Menschen und der Baubedarf im Rest von Deutschland der aktuellen Bautätigkeit gegenübergestellt. Die Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern stellen in der Mehrheit die wachsenden Kreise dar, auch wenn es auch hierunter schrumpfende Städte wie etwa Gelsenkirchen oder Magdeburg gibt.

Das Bild ist aber trotz dieser Einschränkung eindeutig: In den Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern wurden 2014 rund 66.000 Wohnungen gebaut, der Bedarf liegt aber im Zeitraum bis 2020 bei jährlich 102.000 Wohnungen. Die Bautätigkeit müsste also hier um über 50 Prozent gesteigert werden. Anders dagegen in den Landkreisen und kleineren Städten. Hier entstanden 179.000 Wohnungen, gebraucht werden langfristig aber rund 15.000 Wohnungen weniger.

Abbildung 2: Stadt und Land fallen auseinander

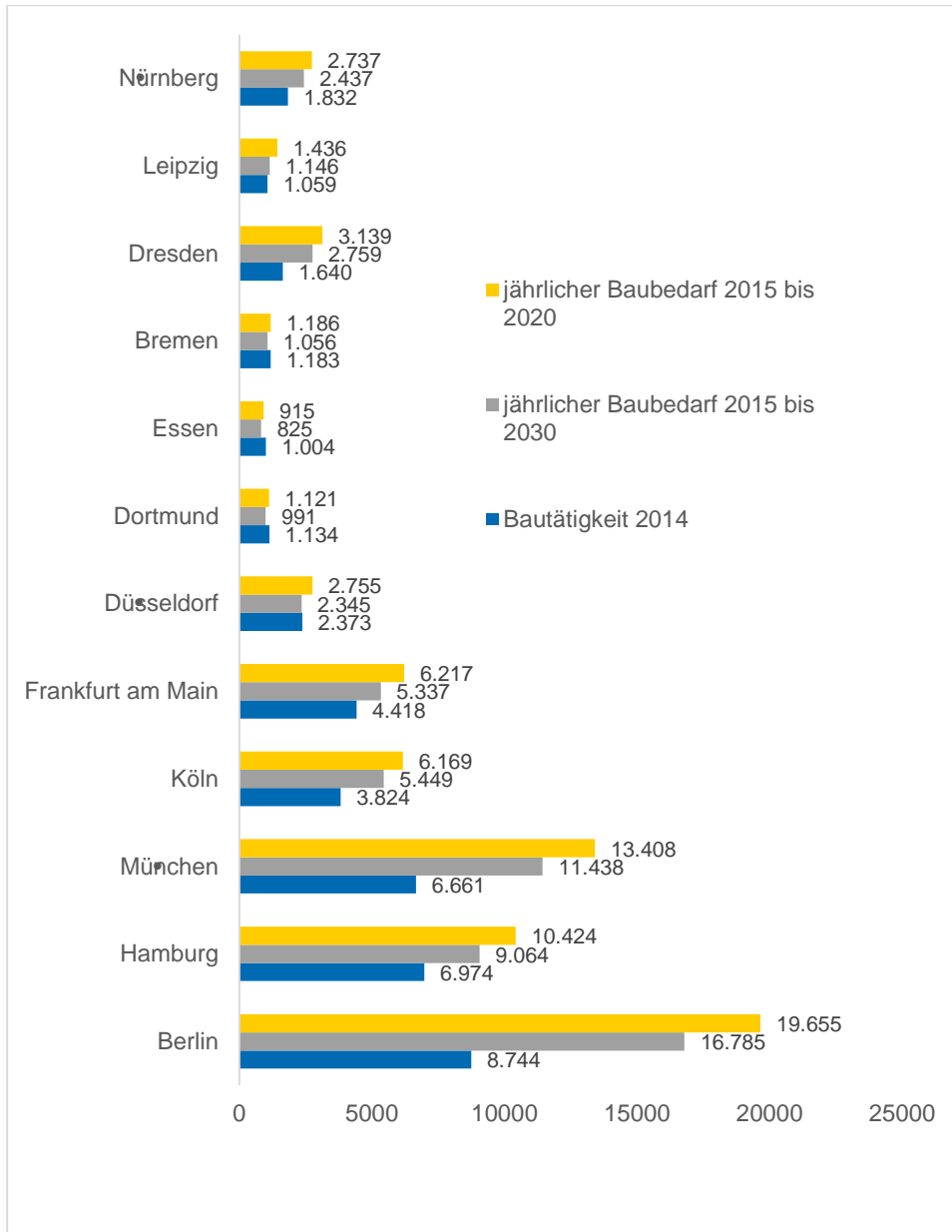
Bautätigkeit 2014 und jährlicher Baubedarf 2015 bis 2020 in 1.000 Wohneinheiten



Quelle: Fertigstellungen: Statistisches Bundesamt, 2015c, Baubedarf: IW Köln

Ganz besonders deutlich wird das Bild bei Betrachtung der Großstädte. In den zwölf größten deutschen Städten wurden im Jahr 2014 insgesamt rund 40.000 Wohnungen gebaut, bis 2030 müssen aber jährlich knapp 60.000 Wohnungen gebaut werden, bis 2020 jährlich sogar 69.000 Wohnungen. Insbesondere in Berlin müssten verglichen mit der aktuellen Bauleistung rund 11.000 Wohnungen zusätzlich pro Jahr gebaut werden, in Hamburg pro Jahr 3.500 zusätzliche Wohnungen und in München 6.600 Wohnungen. Auch in Köln, Frankfurt am Main, Dresden und Nürnberg ist der Unterschied zwischen Bautätigkeit und Baubedarf sehr groß. In Düsseldorf, Bremen und den schrumpfenden Städten Essen und Dortmund entspricht die Bautätigkeit dagegen weitgehend dem Bedarf.

Abbildung 3: Zu wenig Wohnungsbau in Berlin
Vergleich von Bautätigkeit 2014 und Baubedarfen.



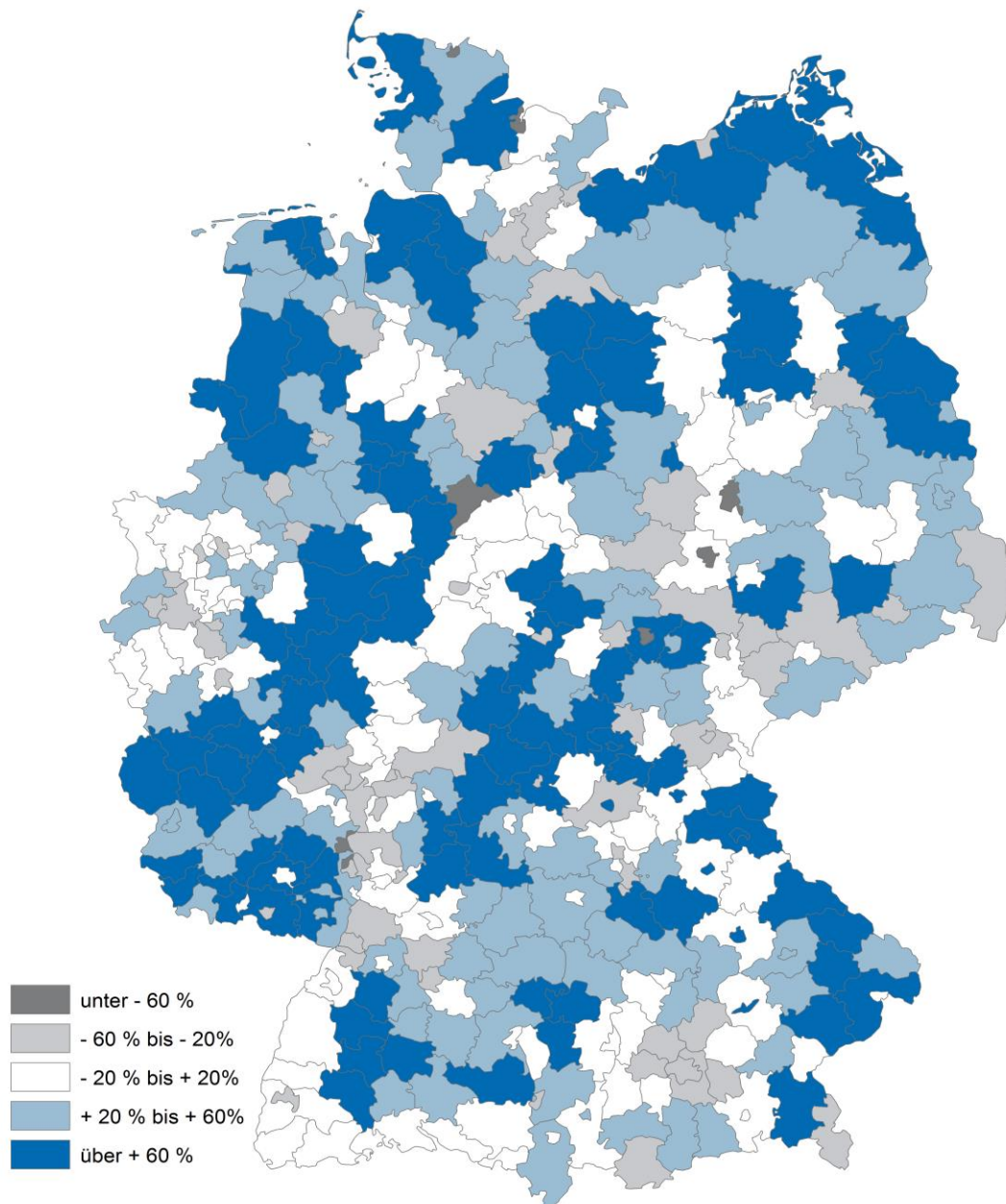
Quelle: Fertigstellungen: Statistisches Bundesamt, 2015c, Baubedarf: IW Köln

Betrachtet man einmal alle Kreise, so werden die Unterschiede besonders deutlich. Abbildung 4 zeigt für alle Kreise die prozentuale Abweichung zwischen der Bautätigkeit 2014 und dem Baubedarf 2015 bis 2030. In vielen Großstädten und auch in vielen Landkreisen im Süden Deutschlands wird gemessen am Bedarf zu wenig gebaut, in vielen ländlichen strukturschwachen Kreisen dagegen zu viel. Dies gilt insbesondere für die peripheren Räume, die mit Abwanderungen von Einwohnern zu kämpfen haben, wie beispielsweise die Eifel, der Schwarzwald oder der

Bayerische Wald oder weite Teile Ostdeutschlands. Setzt sich diese Entwicklung fort, drohen die Preise in vielen Ballungsräumen weiter zu steigen, in vielen ländlichen Regionen droht hingegen ein weiter steigender Leerstand mit allen damit verbundenen Folgeerscheinungen (Henger et al., 2014).

Im Anhang finden sich alle Ergebnisse für die Kreise in einer Tabelle und unter www.finanz-und-immobilienmaerkte.de kann die Karte auch interaktiv genutzt werden.

Abbildung 4: Bautätigkeit und Baubedarf fallen auseinander



Fertigstellungen 2014 im Vergleich zum jährlichen Baubedarf 2015 bis 2030.

Quelle: IW Köln; Karte: ArcGIS

5. Ursachen für die Fehlallokationen in der Bautätigkeit

Die große regionale Diskrepanz zwischen der Bautätigkeit und den Baubedarfen ist erklärungsbedürftig. Schließlich würde man erwarten, dass über die Entwicklung der Preise die Bautätigkeit dorthin gelenkt wird, wo Bedarf besteht, während sich die Bautätigkeit an anderer Stelle aufgrund von fallenden Preisen vermindert (Jud/Winkler, 2003). Diese grundsätzlichen Zusammenhänge lassen sich auch empirisch belegen (Dust/Maennig, 2008; Henger et al., 2011), wobei allerdings auch diese Studien bereits zeigen, dass die Bautätigkeit bei steigenden Preisen schneller reagiert als bei fallenden Preisen.

Ursächlich für die geringe Bautätigkeit in den Großstädten und in einigen Mittelzentren ist vor allem das knappe Baulandangebot (Voigtländer, 2015). Trotz der gestiegenen Nachfrage in den letzten Jahren ist das Angebot an Bauflächen kaum gestiegen, weswegen sich die Preise für Bauland teilweise drastisch erhöht haben. Die Kommunen sind hier gefordert, brach liegende Industrieflächen und weitere Flächen für den Wohnungsbau zu aktivieren. Außerdem müssen bestehende Restriktionen und Auflagen, beispielsweise im Hinblick auf Gebäudehöhen oder Stellplätze, überdacht werden. Entscheidend ist es, die Kosten für den Neubau zu reduzieren, um Anreize für eine Ausweitung der Bautätigkeit zu schaffen. Eine ausführliche Diskussion dieser und weiterer Ansätze bietet Voigtländer (2015).

Die Situation in vielen ländlichen und strukturschwachen Räumen ist dagegen eine gänzlich andere. Hier wird tendenziell zu viel gebaut, was die Leerstände von morgen induzieren kann. Ursächlich hierfür sind zum einen die Kommunen, die über das Instrument der Baulandausweisung versuchen, Unternehmen und Haushalte neu zu gewinnen. In der Folge kann es zu einem race-to-the-bottom kommen, wenn alle Kommunen in ähnlicher Weise agieren, die Summe der zu verteilenden Bevölkerung jedoch gleich oder weiterhin rückläufig ist. Außerdem reagieren private Haushalte weniger stark auf Preissignale. Für viele Haushalte ist das selbstgenutzte Eigentum eher ein Konsumgut und weniger eine Wertanlage, weshalb die tendenziell fallenden Preise keine Verhaltensänderung bewirken. Viele Haushalte finden in dem gegebenen Bestand keine Immobilien, die ihren Wünschen entsprechen, weshalb der Neubau präferiert wird. In Kombination mit den geringen Zinsen und den geringen Baulandpreisen stellen auch die gestiegenen Neubaukosten keine Belastung dar. In der Folge kommt es auch in schrumpfenden Regionen zu einer Ausweitung der Bautätigkeit, die Probleme an anderer Stelle (Leerstand) verursachen kann. In diesen Kommunen müssen Anreize gesetzt werden, eher Bestandsgebäude im Innenbereich zu erwerben, damit eine Zersiedelung und damit steigende Infrastrukturkosten vermieden werden können (Bizer et al., 2009). Hierzu

sind ggf. auch finanzielle Anreize und eine stärkere überregionale Planung notwendig.

Darüber hinaus gilt es, möglichst effizient schrumpfende und wachsende Regionen zu verbinden. Es wird in absehbarer Zeit kaum möglich sein, die Nachfrage nach Wohnraum in München oder Hamburg vollumfänglich zu bedienen. Gleichzeitig wird es selbst bei einer Zurückhaltung der Bautätigkeit zu weiteren Leerständen in Schrumpfsregionen kommen. Auch wird es nicht möglich sein, die wirtschaftliche Dynamik der Metropolen auf ländliche Regionen oder strukturschwache Räume zu verlagern, wie dies teilweise in der Vergangenheit versucht wurde. Möglich ist es aber, Märkte mit aktuell rückläufiger Nachfrage als Wohnstandorte attraktiver zu gestalten (über die verschiedenen Möglichkeiten hierzu Henger et al., 2014). Schließlich sind dort die Wohnkosten geringer, das Raumangebot größer und möglicherweise auch Freizeitaktivitäten leichter umzusetzen. Entscheidend ist es aber, die Verkehrsinfrastruktur zu verbessern, um den Menschen zu ermöglichen, schneller und komfortabler in die Zentren zu kommen. Hierzu gehört neben der Ausweitung des Schienenverkehrs auch der Ausbau des Fernbussystems, ggf. auch durch verstärkte Kooperationen zwischen Kommunen und Fernbusbetreibern (Spars/Voigtländer, 2015).

6. Fazit

In Deutschland werden aktuell zu wenige Wohnungen gebaut, gemessen am Bedarf müssten rund 20.000 Wohnungen mehr pro Jahr bis 2020 errichtet werden. Berücksichtigt man Nachholeffekte, die sich aus der sehr geringen Bautätigkeit der letzten Jahre ergibt, wäre auch eine kurzfristige Ausweitung der Bautätigkeit bis auf 300.000 Wohnungen gerechtfertigt. Schwerwiegender als die Gesamtzahl ist jedoch die regionale Verteilung der Bautätigkeit. Während in den Großstädten und vielen Mittelzentren zu wenig gebaut wird, liegt die Bautätigkeit in vielen ländlichen Regionen und schrumpfenden Städten über dem Bedarf. Diese Entwicklung bedarf einer größeren wirtschaftspolitischen Wahrnehmung. Während in den Großstädten mehr Bauflächen bereitgestellt und bestehende Restriktionen überdacht werden müssen, gilt es in den schrumpfenden Kreisen die Wohnungsnachfrage nach innen zu lenken und eine Zersiedelung durch neue Baugebiete zu vermeiden. Hilfreich könnte darüber hinaus eine bessere Vernetzung der Regionen sein, um eine Separierung von Wohn- und Arbeitsstandort leichter zu ermöglichen.

Literatur

Bertelsmann Stiftung, 2015, Wegweiser-Kommune.de, <http://www.wegweiser-kommune.de/> [13.4.2015]

Bizer, Kilian / **Cichorowski**, Georg / **Henger**, Ralph / **Stephenson**, Natascha, 2009, Vom Leitbild der Flächenkreislaufwirtschaft zur Implementation, in: Zeitschrift für angewandte Umweltforschung, Sonderheft 16. Jg., S. 38–55

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012, 10 Jahre Stadtumbau Ost. Berichte aus der Praxis, Berlin

Braun, Reiner / **Pfeiffer**, Ulrich, 2005, Wohnflächennachfrage in Deutschland, empirica paper, Berlin

Demary, Markus / **Voigtländer**, Michael, 2009, Immobilien 2025. Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte, IW-Analysen, Nr. 50, Köln

Deschermeier, Philipp, 2015, Die Entwicklung der Bevölkerung Deutschlands bis 2030 - ein Methodenvergleich, in: IW Trends, 42. Jg., Nr. 2, S. 97–111

Deschermeier, Philipp / **Henger**, Ralph, 2015, Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum, in: IW-Trends, 42. Jg., Nr. 3, S. 21–39

Dust, Lisa / **Maennig**, Wolfgang, 2008, Shrinking and Growing Metropolitan Areas - Asymmetric Real Estate Price Reactions? The Case of German Single-Family Houses, in: Regional Science and Urban Economics, 38. Jg., Nr. 1, S. 63–69

F+B – Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, 2015, F+B Marktmonitor, Hamburg

Held, Tobias / **Waltersbacher**, Matthias, 2015, Wohnungsmarktprognose 2030, BBSR-Analysen KOMPAKT, Nr. 7, Bonn

Henger, Ralph / **Just**, Tobias / **Voigtländer**, Michael, 2011, Tobins q und die Bautätigkeit im deutschen Immobiliensektor, in: IW-Trends, 38. Jg., Nr. 3, S. 31–44

Henger, Ralph / **Schier**, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2014, Wohnungsleerstand. Eine wirtschaftspolitische Herausforderung, IW-Positionen, Nr. 62, Köln

IÖR – Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, 2014, Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Baden-Württemberg seit dem Zensus 2011, Dresden

IWU – Institut Wohnen und Umwelt, 2009, Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030. Endbericht, Darmstadt

Jud, Donald G. / **Winkler**, Daniel T., 2003, The Q Theory of Housing Investment, in: The Journal of Real Estate Finance and Economics, 27. Jg., Nr. 3, S. 379–392

NRW Bank, 2011, Wohnungsabgänge in NRW - Auswertung der Bauabgangsstatistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Münster

SOEP, Daten der Jahre 1984 - 2013, www.diw.de/de/soep

Spars, Guido / **Voigtländer**, Michael, 2015, Divergierende Wohnungsmärkte in Deutschland, in: Wirtschaftsdienst, 95. Jg., Nr. 3, S. 208–212

Statistisches Bundesamt, 2013, Zensus 2011. Erste Ergebnisse des Zensus 2011 für Gebäude und Wohnungen. Ausgewählte Daten für Gemeinden, Wiesbaden

Statistisches Bundesamt, 2015a, Bautätigkeit und Wohnungen, Fachserie 5 Heft 1, Wiesbaden

Statistisches Bundesamt, 2015b, Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Wanderungen, Fachserie 1 Reihe 1.2, Wiesbaden

Statistisches Bundesamt, 2015c, Regionalstatistik, www.regionalstatistik.de [15.7.2015]

Voigtländer, Michael, 2015, Optionen für bezahlbaren Wohnraum - Ein policy paper in Kooperation mit dem ZIA Deutschland (Zentraler Immobilien Ausschuss), in: IW policy paper, Nr. 14

Anhang: Ergebnisse für alle Kreise

Bautätigkeit und Baubedarf in den 402 deutschen Kreisen
Angaben in Wohneinheiten pro Jahr

	Bautätigkeit 2014	Bedarf 2015 bis 2020	Bedarf 2015 bis 2030
Schleswig Holstein			
Flensburg	127	389	329
Kiel	302	1.289	1.099
Lübeck	520	889	809
Neumünster	98	193	153
LK Dithmarschen	393	316	286
LK Herzogtum Lauenburg	614	787	687
LK Nordfriesland	1.153	547	497
LK Ostholstein	919	822	742
LK Pinneberg	1 825	1.525	1.335
LK Plön	385	402	362
LK Rendsburg-Eckernförde	1.395	761	661
LK Schleswig-Flensburg	931	649	589
LK Segeberg	882	1.254	1.074
LK Steinburg	216	244	214
LK Stormarn	704	1.220	1.050
Hamburg			
Hamburg	6.974	10.424	9.064
Niedersachsen			
Braunschweig	496	1.134	984
Salzgitter	56	98	98
Wolfsburg	405	424	374
LK Gifhorn	729	409	369
LK Göttingen	491	640	560
LK Goslar	114	137	137
LK Helmstedt	183	77	77
LK Northeim	92	112	112
LK Osterode am Harz	63	67	67
LK Peine	289	237	207
LK Wolfenbüttel	219	109	99
LK Hannover	2.498	3.948	3.458
LK Diepholz	668	652	572

	Bautätigkeit 2014	Bedarf 2015 bis 2020	Bedarf 2015 bis 2030
LK Hameln-Pyrmont	173	133	133
LK Hildesheim	403	235	235
LK Holzminden	19	61	61
LK Nienburg (Weser)	217	198	188
LK Schaumburg	200	128	128
LK Celle	369	310	260
LK Cuxhaven	800	440	390
LK Harburg	1.166	1.093	953
LK Lüchow-Dannenberg	104	61	61
LK Lüneburg	526	833	743
LK Osterholz	362	318	278
LK Rotenburg (Wümme)	619	403	343
LK Soltau-Fallingb.ostel	266	236	216
LK Stade	1.103	790	670
LK Uelzen	201	136	116
LK Verden	441	407	347
Delmenhorst	231	203	163
Emden	298	153	143
Oldenburg	749	961	831
Osnabrück	363	594	524
Wilhelmshaven	122	82	82
LK Ammerland	689	617	557
LK Aurich	810	714	654
LK Cloppenburg	1.222	726	656
LK Emsland	2.473	1.260	1.140
LK Friesland	542	268	238
LK Grafschaft Bentheim	846	459	419
LK Leer	805	659	589
LK Oldenburg	345	565	505
LK Osnabrück	1.325	1.005	915
LK Vechta	1.077	613	553
LK Wesermarsch	139	123	113
LK Wittmund	292	176	166
Bremen			
Bremen	1.183	1.186	1.056
Bremerhaven	123	116	116

	Bautätigkeit 2014	Bedarf 2015 bis 2020	Bedarf 2015 bis 2030
Nordrhein-Westfalen			
Düsseldorf	2.373	2.755	2.345
Duisburg	515	579	539
Essen	1.004	915	825
Krefeld	224	357	317
Mönchengladbach	299	552	482
Mülheim an der Ruhr	302	274	254
Oberhausen	266	411	381
Remscheid	124	107	107
Solingen	196	207	177
Wuppertal	394	359	359
LK Kleve	1.201	1.183	1.083
LK Mettmann	908	961	811
LK Rhein-Kreis Neuss	916	1.432	1.272
LK Viersen	807	711	651
LK Wesel	1.094	1.088	978
Bonn	1.036	1888	1.628
Köln	3.824	6169	5449
Leverkusen	286	467	437
LK Städteregion Aachen	1.314	1463	1.293
LK Düren	665	679	619
LK Rhein-Erft-Kreis	1.724	1843	1.663
LK Euskirchen	661	480	460
LK Heinsberg	1.060	800	740
LK Oberbergischer Kreis	555	288	268
LK Rheinisch-Bergischer Kreis	793	707	647
LK Rhein-Sieg-Kreis	2.440	2.244	2.044
Bottrop	245	264	254
Gelsenkirchen	146	262	262
Münster	1.464	2.401	2.091
LK Borken	1.738	1.316	1.186
LK Coesfeld	821	710	650
LK Recklinghausen	1.025	1.041	941
LK Steinfurt	2.233	1.492	1.352
LK Warendorf	922	660	610
Bielefeld	1.512	1.033	933

	Bautätigkeit 2014	Bedarf 2015 bis 2020	Bedarf 2015 bis 2030
LK Gütersloh	1.330	1.242	1.092
LK Herford	479	235	205
LK Höxter	246	106	106
LK Lippe	741	281	281
LK Minden-Lübbecke	933	323	303
LK Paderborn	1.233	1.231	1.091
Bochum	480	510	450
Dortmund	1.134	1.121	991
Hagen	259	191	191
Hamm	269	479	419
Herne	139	157	157
LK Ennepe-Ruhr-Kreis	428	307	307
LK Hochsauerlandkreis	588	210	210
LK Märkischer Kreis	302	366	366
LK Olpe	258	188	158
LK Siegen-Wittgenstein	477	250	220
LK Soest	1.251	718	628
LK Unna	628	476	416
Hessen			
Darmstadt	613	1.142	982
Frankfurt am Main	4.418	6.217	5.337
Offenbach am Main	420	652	542
Wiesbaden	581	1.301	1.161
LK Bergstraße	471	863	793
LK Darmstadt-Dieburg	835	1.134	1.024
LK Groß-Gerau	857	1.405	1.255
LK Hochtaunuskreis	691	908	818
LK Main-Kinzig-Kreis	984	1.442	1.302
LK Main-Taunus-Kreis	671	1.018	908
LK Odenwaldkreis	212	183	173
LK Offenbach	760	1.601	1.421
LK Rheingau-Taunus-Kreis	248	596	536
LK Wetteraukreis	808	1.046	966
LK Gießen	966	933	813
LK Lahn-Dill-Kreis	566	347	297
LK Limburg-Weilburg	330	247	217

	Bautätigkeit 2014	Bedarf 2015 bis 2020	Bedarf 2015 bis 2030
LK Marburg-Biedenkopf	551	620	560
LK Vogelsbergkreis	121	79	79
Kassel	319	694	604
LK Fulda	844	429	389
LK Hersfeld-Rotenburg	128	92	92
LK Kassel	329	361	291
LK Schwalm-Eder-Kreis	153	135	135
LK Waldeck-Frankenberg	235	124	124
LK Werra-Meißner-Kreis	68	82	82
Rheinland-Pfalz			
Koblenz	211	311	251
LK Ahrweiler	470	247	227
LK Altenkirchen (Westerwald)	240	95	95
LK Bad Kreuznach	431	335	295
LK Birkenfeld	94	71	71
LK Cochem-Zell	145	51	51
LK Mayen-Koblenz	986	359	299
LK Neuwied	318	233	203
LK Rhein-Hunsrück-Kreis	296	80	80
LK Rhein-Lahn-Kreis	168	101	101
LK Westerwaldkreis	433	267	227
Trier	612	461	411
LK Berncastel-Wittlich	457	149	139
LK Eifelkreis Bitburg-Prüm	461	197	187
LK Vulkaneifel	153	49	49
LK Trier-Saarburg	596	489	439
Frankenthal (Pfalz)	46	153	133
Kaiserslautern	179	244	194
Landau in der Pfalz	344	271	231
Ludwigshafen am Rhein	432	623	543
Mainz	1.191	1.059	899
Neustadt a. d. Weinstraße	134	88	88
Pirmasens	27	44	44
Speyer	181	236	216
Worms	71	274	244
Zweibrücken	36	31	31

	Bautätigkeit 2014	Bedarf 2015 bis 2020	Bedarf 2015 bis 2030
LK Alzey-Worms	437	360	320
LK Bad Dürkheim	448	303	273
LK Donnersbergkreis	149	67	57
LK Germersheim	440	405	355
LK Kaiserslautern	373	90	90
LK Kusel	200	56	56
LK Südliche Weinstraße	431	274	254
LK Rhein-Pfalz-Kreis	610	462	422
LK Mainz-Bingen	613	812	712
LK Südwestpfalz	159	74	74
Baden-Württemberg			
Stuttgart	1.914	3.491	2.941
LK Böblingen	1.516	1.292	1.112
LK Esslingen	1.690	1.940	1.690
LK Göppingen	599	467	407
LK Ludwigsburg	1.697	2.403	2.143
LK Rems-Murr-Kreis	1.395	1.287	1.137
Heilbronn	495	675	585
LK Heilbronn	1.073	1.093	983
LK Hohenlohekreis	370	330	300
LK Schwäbisch Hall	735	570	530
LK Main-Tauber-Kreis	324	151	151
LK Heidenheim	287	180	160
LK Ostalbkreis	822	621	551
Baden-Baden	140	132	132
Karlsruhe	819	1.720	1.460
LK Karlsruhe	1.083	1.626	1.466
LK Rastatt	660	697	637
Heidelberg	820	1.106	916
Mannheim	750	1.270	1.080
LK Neckar-Odenwald-Kreis	259	154	134
LK Rhein-Neckar-Kreis	1.452	1.994	1.794
Pforzheim	338	482	422
LK Calw	450	233	203
LK Enzkreis	521	434	374
LK Freudenstadt	271	122	102

	Bautätigkeit 2014	Bedarf 2015 bis 2020	Bedarf 2015 bis 2030
Freiburg im Breisgau	751	2035	1.745
LK Breisgau-Hochschwarzwald	913	1150	1.040
LK Emmendingen	733	715	655
LK Ortenaukreis	1.425	1.510	1.390
LK Rottweil	407	135	115
LK Schwarzwald-Baar-Kreis	697	417	367
LK Tuttlingen	358	301	271
LK Konstanz	1.079	1.433	1.293
LK Lörrach	818	876	806
LK Waldshut	490	456	416
LK Reutlingen	979	867	767
LK Tübingen	1.097	948	808
LK Zollernalbkreis	472	220	190
Ulm	456	600	500
LK Alb-Donau-Kreis	781	603	533
LK Biberach	1.094	647	587
LK Bodenseekreis	1.025	1.049	939
LK Ravensburg	1.229	1.209	1.109
LK Sigmaringen	287	234	224
Bayern			
Ingolstadt	881	952	852
München	6.661	13.408	11.438
Rosenheim	255	328	298
LK Altötting	302	342	332
LK Berchtesgadener Land	375	499	489
LK Bad Tölz-Wolfratshausen	773	669	629
LK Dachau	707	1.008	928
LK Ebersberg	571	868	788
LK Eichstätt	789	523	503
LK Erding	792	822	772
LK Freising	697	1.001	911
LK Fürstenfeldbruck	961	1.387	1.257
LK Garmisch-Partenkirchen	262	352	342
LK Landsberg a. Lech	466	554	524
LK Miesbach	504	413	393
LK Mühldorf a. Inn	517	406	386

	Bautätigkeit 2014	Bedarf 2015 bis 2020	Bedarf 2015 bis 2030
LK München	1.529	2.331	2.041
LK Neuburg-Schrobenhausen	473	425	395
LK Pfaffenhofen a.d. Ilm	744	643	593
LK Rosenheim	1.270	1.281	1.201
LK Starnberg	515	607	567
LK Traunstein	1.005	637	627
LK Weilheim-Schongau	599	511	491
Landshut	670	453	403
Passau	152	174	164
Straubing	221	202	182
LK Deggendorf	672	448	418
LK Freyung-Grafenau	166	126	106
LK Kelheim	519	410	380
LK Landshut	504	558	508
LK Passau	1.070	524	494
LK Regen	128	70	60
LK Rottal-Inn	465	310	290
LK Straubing-Bogen	414	302	272
LK Dingolfing-Landau	324	271	241
Amberg	190	90	90
Regensburg	1.625	1.081	951
Weiden i. d. OPf.	339	112	112
LK Amberg-Sulzbach	139	126	116
LK Cham	526	200	180
LK Neumarkt i.d. OPf.	835	405	375
LK Neustadt a.d. Waldnaab	303	101	91
LK Regensburg	692	790	720
LK Schwandorf	336	354	324
LK Tirschenreuth	127	57	57
Bamberg	439	268	248
Bayreuth	773	235	195
Coburg	114	52	52
Hof	35	49	49
LK Bamberg	218	412	362
LK Bayreuth	107	139	119
LK Coburg	177	66	66

	Bautätigkeit 2014	Bedarf 2015 bis 2020	Bedarf 2015 bis 2030
LK Forchheim	298	323	283
LK Hof	48	82	82
LK Kronach	43	52	52
LK Kulmbach	124	59	59
LK Lichtenfels	191	100	100
LK Wunsiedel i. Fichtelgebirge	73	68	68
Ansbach	111	137	137
Erlangen	438	643	563
Fürth	795	764	664
Nürnberg	1.832	2.737	2.437
Schwabach	153	213	193
LK Ansbach	553	376	366
LK Erlangen-Höchststadt	483	536	486
LK Fürth	526	461	411
LK Nürnberger Land	542	441	421
LK Neustadt a.d.Aisch /Bad Windsh.	239	189	179
LK Roth	515	328	298
LK Weißenburg-Gunzenhausen	199	139	129
Aschaffenburg	238	286	256
Schweinfurt	66	102	102
Würzburg	352	441	401
LK Aschaffenburg	451	367	327
LK Bad Kissingen	224	82	82
LK Rhön-Grabfeld	196	60	60
LK Haßberge	127	129	119
LK Kitzingen	181	185	175
LK Miltenberg	252	145	115
LK Main-Spessart	316	94	94
LK Schweinfurt	306	182	162
LK Würzburg	475	380	340
Augsburg	1.737	1.667	1.477
Kaufbeuren	179	139	129
Kempen (Allgäu)	247	242	212
Memmingen	104	187	167
LK Aichach-Friedberg	407	459	419
LK Augsburg	658	849	779

	Bautätigkeit 2014	Bedarf 2015 bis 2020	Bedarf 2015 bis 2030
LK Dillingen a.d. Donau	316	173	163
LK Günzburg	512	296	266
LK Neu-Ulm	664	761	681
LK Lindau (Bodensee)	273	270	250
LK Ostallgäu	347	453	423
LK Unterallgäu	583	438	408
LK Donau-Ries	487	370	340
LK Oberallgäu	735	537	497
Saarland			
LK Stadtverband Saarbrücken	376	301	301
LK Merzig-Wadern	374	155	125
LK Neunkirchen	201	109	109
LK Saarlouis	344	148	148
LK Saarpfalz-Kreis	244	114	114
LK Sankt Wendel	100	66	66
Berlin			
Berlin	8.744	19.655	16.785
Brandenburg			
Brandenburg an der Havel	142	114	114
Cottbus	273	262	212
Frankfurt (Oder)	127	93	93
Potsdam	1.083	1.311	1.121
LK Barnim	923	677	567
LK Dahme-Spreewald	642	566	476
LK Elbe-Elster	103	115	115
LK Havelland	1.068	519	429
LK Märkisch-Oderland	684	477	377
LK Oberhavel	938	913	783
LK Oberspreewald-Lausitz	141	149	149
LK Oder-Spree	560	223	203
LK Ostprignitz-Ruppin	215	116	116
LK Potsdam-Mittelmark	867	887	757
LK Prignitz	109	98	98
LK Spree-Neiße	218	141	141
LK Teltow-Fläming	510	407	327
LK Uckermark	239	157	157

	Bautätigkeit 2014	Bedarf 2015 bis 2020	Bedarf 2015 bis 2030
Mecklenburg-Vorpommern			
Rostock	474	789	669
Schwerin	212	163	163
LK Mecklenburgische Seenplatte	479	344	344
LK Rostock	847	431	311
LK Vorpommern-Rügen	968	293	293
LK Nordwestmecklenburg	464	232	182
LK Vorpommern-Greifswald	766	313	313
LK Ludwigslust-Parchim	339	225	225
Sachsen			
Chemnitz	387	424	424
LK Erzgebirgskreis	668	460	460
LK Mittelsachsen	288	419	419
LK Vogtlandkreis	274	341	341
LK Zwickau	292	476	476
Dresden	1.640	3.139	2.759
LK Bautzen	442	361	361
LK Görlitz	163	362	362
LK Meißen	622	316	316
LK Sächsische Schweiz-Osterzgeb.	468	315	315
Leipzig	1.059	1.436	1.146
LK Leipzig	577	319	319
LK Nordsachsen	310	243	243
Sachsen-Anhalt			
Dessau-Roßlau	- 62	131	131
Halle/Saale	132	403	403
Magdeburg	691	388	388
LK Altmarkkreis Salzwedel	150	93	93
LK Anhalt-Bitterfeld	216	213	213
LK Börde	252	185	185
LK Burgenlandkreis	172	245	245
LK Harz	350	286	286
LK Jerichower Land	125	106	106
LK Mansfeld-Südharz	129	165	165
LK Saalekreis	237	215	215
LK Salzlandkreis	122	266	266

	Bautätigkeit 2014	Bedarf 2015 bis 2020	Bedarf 2015 bis 2030
LK Stendal	153	142	142
LK Wittenberg	202	151	151
Thüringen			
Erfurt	408	872	742
Gera	87	168	168
Jena	684	533	443
Suhl	77	54	54
Weimar	56	241	201
Eisenach	51	64	64
LK Eichsfeld	208	92	92
LK Nordhausen	115	101	101
LK Wartburgkreis	237	122	122
LK Unstrut-Hainich-Kreis	243	113	113
LK Kyffhäuserkreis	129	85	85
LK Schmalkalden-Meiningen	170	130	130
LK Gotha	180	157	157
LK Sömmerda	102	70	70
LK Hildburghausen	101	61	61
LK Ilm-Kreis	278	136	136
LK Weimarer Land	211	87	87
LK Sonneberg	39	67	67
LK Saalfeld-Rudolstadt	188	136	136
LK Saale-Holzland-Kreis	156	91	91
LK Saale-Orla-Kreis	115	94	94
LK Greiz	108	127	127
LK Altenburger Land	97	137	137

Quellen: Fertigstellungen: Statistisches Bundesamt, 2015a; Baubedarf: IW Köln