

Wohnungsmarkt

Leerstand greift um sich

Deutschland diskutiert steigende Immobilienpreise und horrende Mieten. Und das, obwohl nur 15 der 80 Millionen Bundesbürger in Regionen leben, in denen das Wohnen in den vergangenen Jahren tatsächlich teurer geworden ist. Vielmehr wird der Wohnungsleerstand zu einem immer größeren Problem – nicht nur für ländliche Regionen im Osten, sondern auch für Großstädte im Westen. Das zeigen neue Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW).

Die IW-Wissenschaftler haben für ihre Analyse die Nachfrage nach Wohnfläche für alle 402 Landkreise und kreisfreien Städte vorausberechnet. In verschiedenen Szenarien haben die Wissenschaftler unter anderem berücksichtigt, dass sich der Pro-Kopf-Bedarf an Wohnraum unterschiedlich entwickeln könnte.

Im Szenario mit konstantem Pro-Kopf-Bedarf ginge schon bis zum Jahr 2030 die Nachfrage nach Wohnraum in 240 der 402 Landkreise und kreisfreien Städte zurück. Davon betroffen wären sogar Metropolen wie Essen oder Dortmund. Am härtesten träfe die Entwicklung allerdings Regionen in Sachsen-Anhalt, Thüringen und Brandenburg. Den größten Zuwachs bei der Nachfrage hätten indes nicht etwa Berlin oder Hamburg, sondern das Münchner Umland, also Erding, Ebersberg, Dachau und Freising.

Doch ganz gleich, welches Szenario Realität wird: Im Jahr 2050 wird der Gipfel bei der Wohnungsnachfrage auf jeden Fall überschritten sein – selbst bei jährlich 200.000 Zuwanderern aus dem Ausland und einem weiteren Anstieg der Pro-Kopf-Nachfrage. IW-Immobilienexperte Professor Michael Voigtländer: „Wichtig ist, dass wir aus den absehbaren Entwicklungen die richtigen Schlüsse ziehen und mit einer Vielzahl langfristiger finanzieller Maßnahmen die Potenziale im ländlichen Raum bündeln.“

Ansprechpartner im IW: **Prof. Dr. Michael Voigtländer**, Telefon: 0221 4981-741

Leerstand wird zum Massenphänomen

Wohnungsmarkt. Verwaiste Häuser hier – lange Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen dort: In Städten wie München und Hamburg ist Wohnraum knapp, begehrt und somit teuer. Auf dem Land dagegen stehen viele Wohnungen und Häuser leer. Da der demografische Wandel diesen Trend verstärkt, stehen die betroffenen Kommunen vor ganz neuen, schwierigen Herausforderungen.

Den Prognosen zufolge wird die Zahl der Einwohner in der Bundesrepublik in den kommenden Jahrzehnten deutlich zurückgehen. Bei einer Nettozuwanderung – die Dif-

ferenz aus Zu- und Abwanderung – von 100.000 Personen und einer Geburtenrate von 1,4 Kindern je Frau werden im Jahr 2060 lediglich noch knapp 65 Millionen Menschen

in Deutschland leben. Das ist über ein Fünftel weniger als heute.

Die Entwicklung verläuft allerdings regional recht unterschiedlich:

Nur die Bundesländer Hamburg, Berlin, Bremen und Bayern werden 2030 mehr Einwohner haben als heute, alle anderen verlieren Einwohner – die ostdeutschen und das Saarland sogar bis zu 20 Prozent.

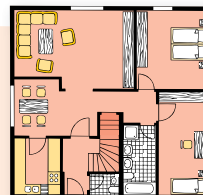
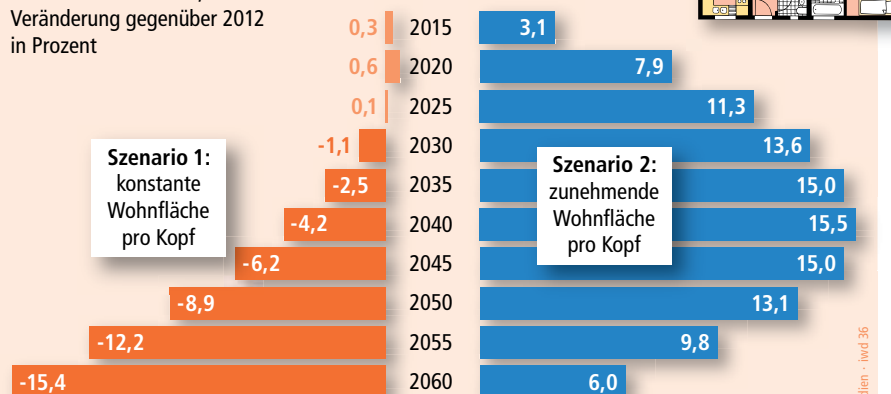
Zudem werden die Städte immer beliebter: Die jungen Leute schätzen sie, weil sie dort mobiler sind und bessere Ausbildungs- und Jobchancen haben. Für ältere Menschen sind die Städte attraktiv, weil sie dort mehr Freizeiteinrichtungen, Gesundheitsversorgung und Kulturangebote vorfinden.

Der Run auf die Großstädte wird das Überangebot an freien Wohnungen in den ländlichen Regionen noch verstärken – wie stark, hängt vom Pro-Kopf-Wohnkonsum ab:

Laut Statistischem Bundesamt wohnte der durchschnittliche, allein lebende Deutsche 2002 noch auf knapp 68 Quadratmetern; 2012 waren es nahezu 70 Quadratmeter.

Wohnraum in Deutschland – zwei Szenarien

Wohnflächennachfrage in Deutschland bei einer jährlichen Nettozuwanderung von 100.000 Personen, Veränderung gegenüber 2012 in Prozent



Nettozuwanderung: Einwanderung minus Auswanderung; Wohnfläche: Anzahl der Quadratmeter, die einer Person zur Verfügung stehen – sie variiert in der Regel mit dem Einkommen und dem Alter; zunehmende Wohnfläche: die Wohnflächennachfrage pro Kopf steigt bis 2060 noch um knapp 27 Prozent; Quelle: IW Köln

iw Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2013 IW Medien · iwv 36

Nach Analysen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) ist der Wohnflächenkonsum – die Anzahl der Quadratmeter, die einer Person in Abhängigkeit von Alter und Einkommen zur Verfügung steht – über alle Altersgruppen hinweg zwischen 1995 und 2011 um 21 Prozent gestiegen. Dies liegt daran, dass immer mehr Menschen allein leben und in Relation zu Mehr-Personen-Haushalten mehr Quadratmeter beanspruchen; zudem ist der Lebensstandard gestiegen.

Dieser Trend wird sich aber so nicht fortsetzen. Denn die Wohnfläche pro Kopf lässt sich realistisch betrachtet nicht beliebig ausweiten – und große Wohnungen verursachen auch höhere Energiekosten.

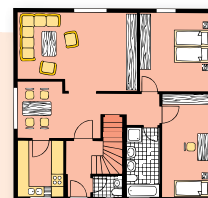
Vor diesem Hintergrund unterscheidet das IW Köln für die kommenden Jahrzehnte zwei Szenarien:

- **Szenario 1** orientiert sich am aktuellen Stand, das bedeutet, die Wohnfläche pro Kopf bleibt nahezu konstant. In diesem Fall würde die Nachfrage nach Wohnfläche nur noch bis 2020 steigen – und zwar um magere 0,6 Prozent (Grafik Seite 1). Das entspricht einer Nachfrage von jährlich 25.000 neuen Wohnungen.
- **Szenario 2** geht davon aus, dass die Deutschen in Zukunft in größeren Wohnungen leben wollen, also wird die Wohnfläche pro Kopf weiter zunehmen. Dann steigt die Nachfrage bis 2040 um insgesamt fast 16 Prozent – demnach würden jährlich rund 150.000 neue Wohnungen zusätzlich benötigt.

Diese bundesdeutschen Gesamtzahlen schlagen sich allerdings in den einzelnen Regionen sehr unterschiedlich nieder. Wie, das zeigt eine Berechnung des IW Köln für alle 402 Landkreise und kreisfreien Städte bis 2030. Mit dem stärksten Zu-

Eine Frage der Region

Kreise und Städte, in denen eine steigende Wohnflächennachfrage erwartet wird



Top 5	Veränderung 2030 gegenüber 2012 in Prozent (Szenario 1)	Veränderung 2030 gegenüber 2012 in Prozent (Szenario 2)	Bevölkerung 2011 in 1.000	Leerstandsquote 2011 in Prozent
Landkreis Erding (Bayern)	15,8	35,3	125,7	3,0
Landkreis Ebersberg (Bayern)	14,5	33,7	127,6	2,5
Landkreis Dachau (Bayern)	13,8	32,9	138,7	2,9
Landkreis Freising (Bayern)	13,6	32,7	162,8	2,8
München (Bayern)	13,5	32,5	1.348,3	2,1

Kreise und Städte, in denen eine sinkende Wohnflächennachfrage erwartet wird

Landkreis Mansfeld-Südharz (Sachsen-Anhalt)	-23,5	-10,6	147,9	7,8
Landkreis Altenburger Land (Thüringen)	-22,7	-9,7	96,7	12,1
Suhl (Thüringen)	-22,6	-9,8	37,0	8,2
Landkreis Salzlandkreis (Sachsen-Anhalt)	-21,9	-8,8	205,5	10,2
Landkreis Anhalt-Bitterfeld (Sachsen-Anhalt)	-21,7	-8,5	172,1	9,1

Ausgewählte Großstädte

Hamburg	7,1	25,1	1.706,7	1,6
Frankfurt am Main	6,8	24,7	667,9	2,6
Berlin	6,4	24,3	3.292,4	3,5
Stuttgart	3,0	20,2	585,9	3,7
Dortmund	-4,4	11,6	571,1	3,9

Szenario 1: konstanter Wohnflächenkonsum pro Kopf, Szenario 2: zunehmender Wohnflächenkonsum pro Kopf; Quellen: IW Köln, Statistisches Bundesamt

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2013 IW Medien - Iwd 36

wachs an Wohnflächennachfrage müssen demnach erstaunlicherweise nicht Großstädte wie Berlin oder Hamburg rechnen, sondern das Umland von München (Grafik).

Der größte Leerstand droht in Ostdeutschland. Mancherorts wird 2030 jede fünfte Wohnung überflüssig sein.

Allerdings wird es auch in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen viele verwaiste Wohnungen geben. So wird für den Kreis Salzgitter beispielsweise ein Nachfragerückgang von 17 Prozent erwartet, für Remscheid ein Rückgang von knapp 14 Prozent.