



Der künftige Bedarf an Wohnungen

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte

Köln, 19. August 2015

Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte

Kontakt

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Leiter Kompetenzfeld Finanz- und
Immobilienmärkte



0221 4981-741



voigtlaender@iwkoeln.de



www.finance-und-immobilienmaerkte.de



Twitter.com/mvoigtlaender



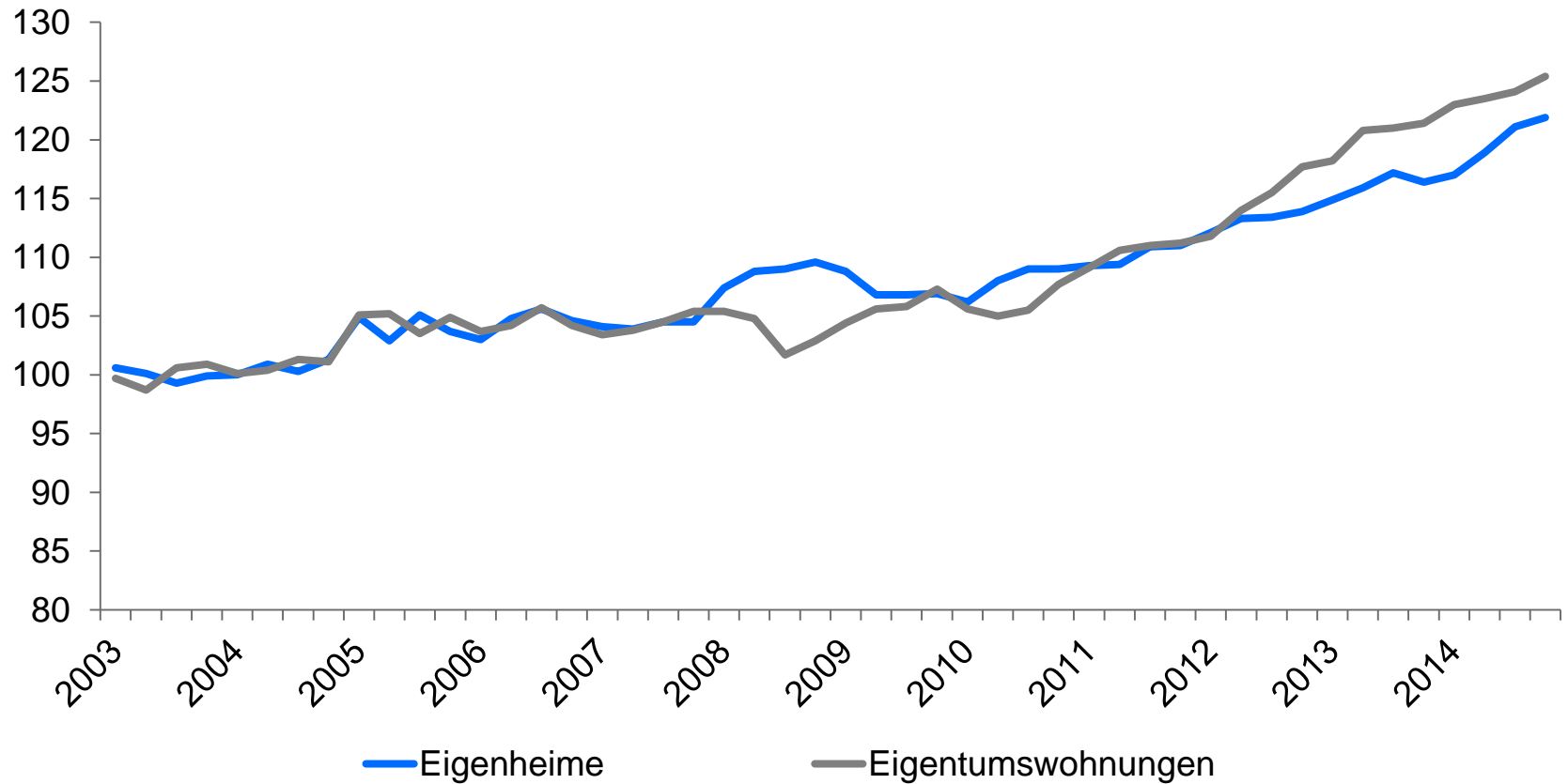
Forschungsschwerpunkte

- **Wohnungspolitik und Immobilienökonomik**
- **Immobilien- und Unternehmensfinanzierung**
- **Geldpolitik und Finanzmarktökonomik**



Preise für Wohneigentum steigen weiter

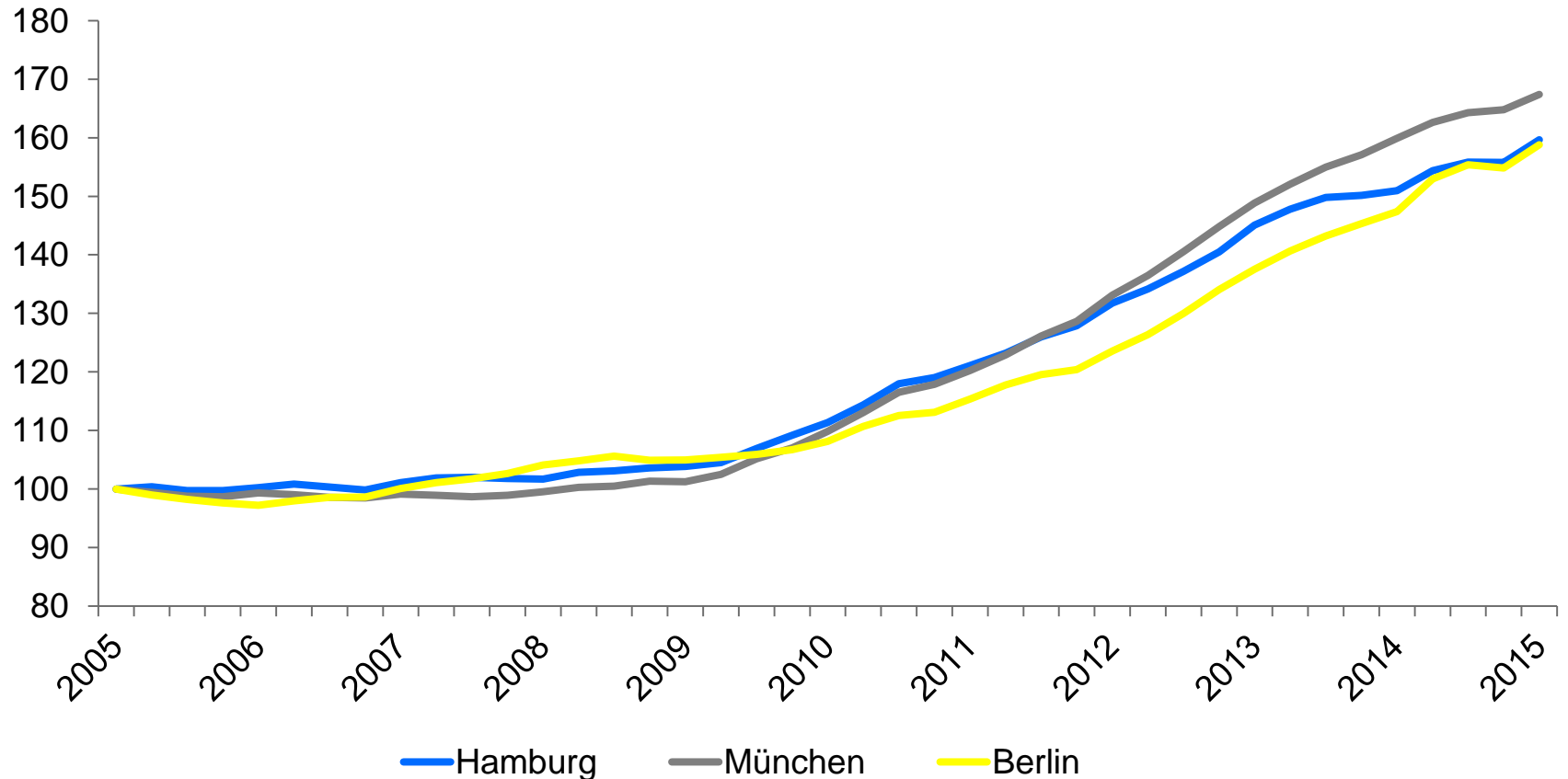
Index: 2003=100



Quelle: vdp Research

Starke Preisdynamik in den Großstädten

Index: 1/2005=100



Quelle: F+B, durchschnittliche Kaufpreise für gebrauchte Bestands-Etagenwohnungen

Ermittlung des Baubedarfs

Demografisch bedingter Neubaubedarf

- ▶ Ausgangspunkt Wohnflächenkonsum
- ▶ Umrechnung in Wohnungen auf Basis kreistypischer Wohnungsgrößen
- ▶ Korrektur um Leerstand

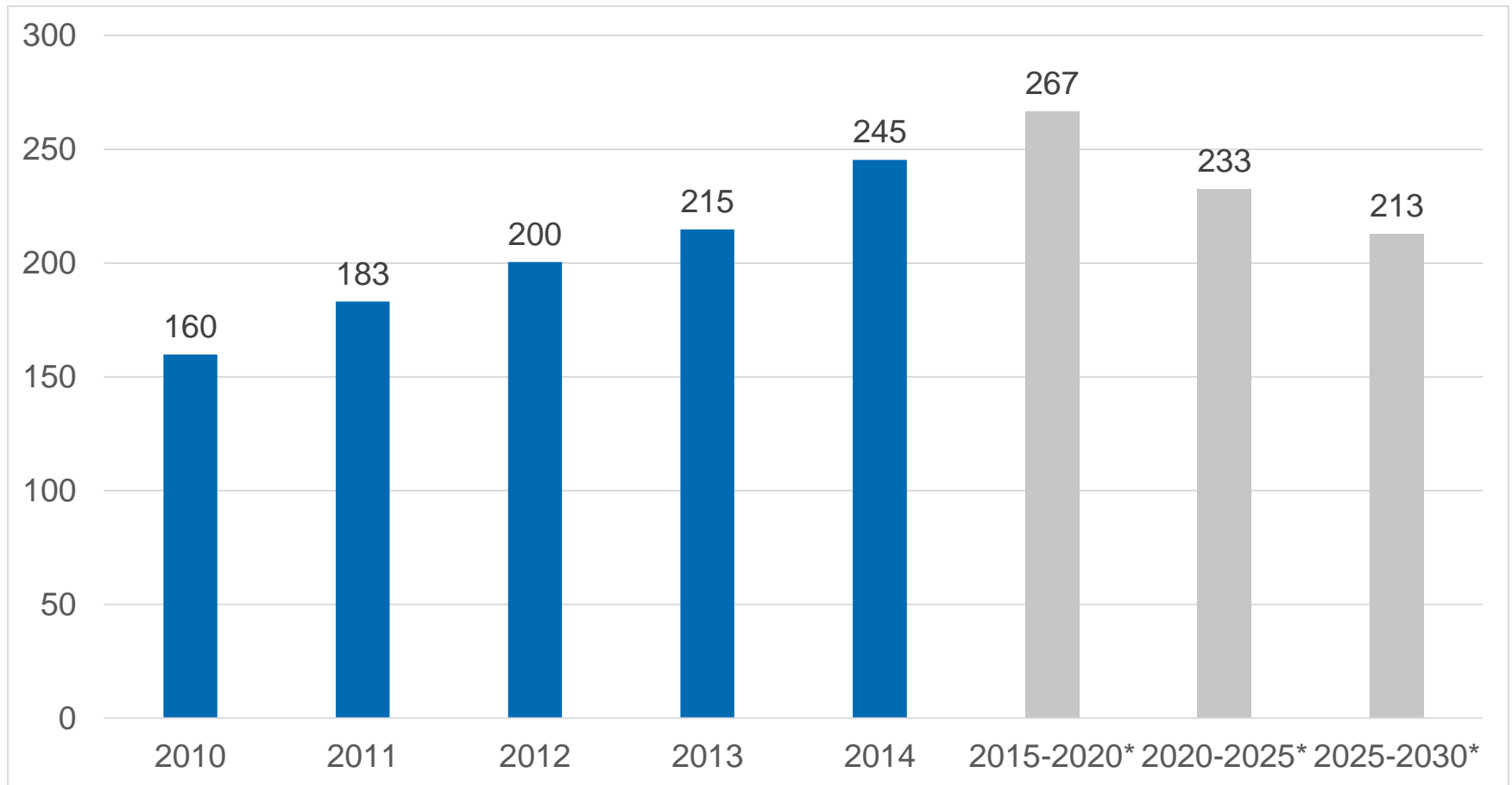
Ersatzbedarf

- ▶ Ermittlung von Abgangsquoten für Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser



Wohnungsbau muss ausgeweitet werden

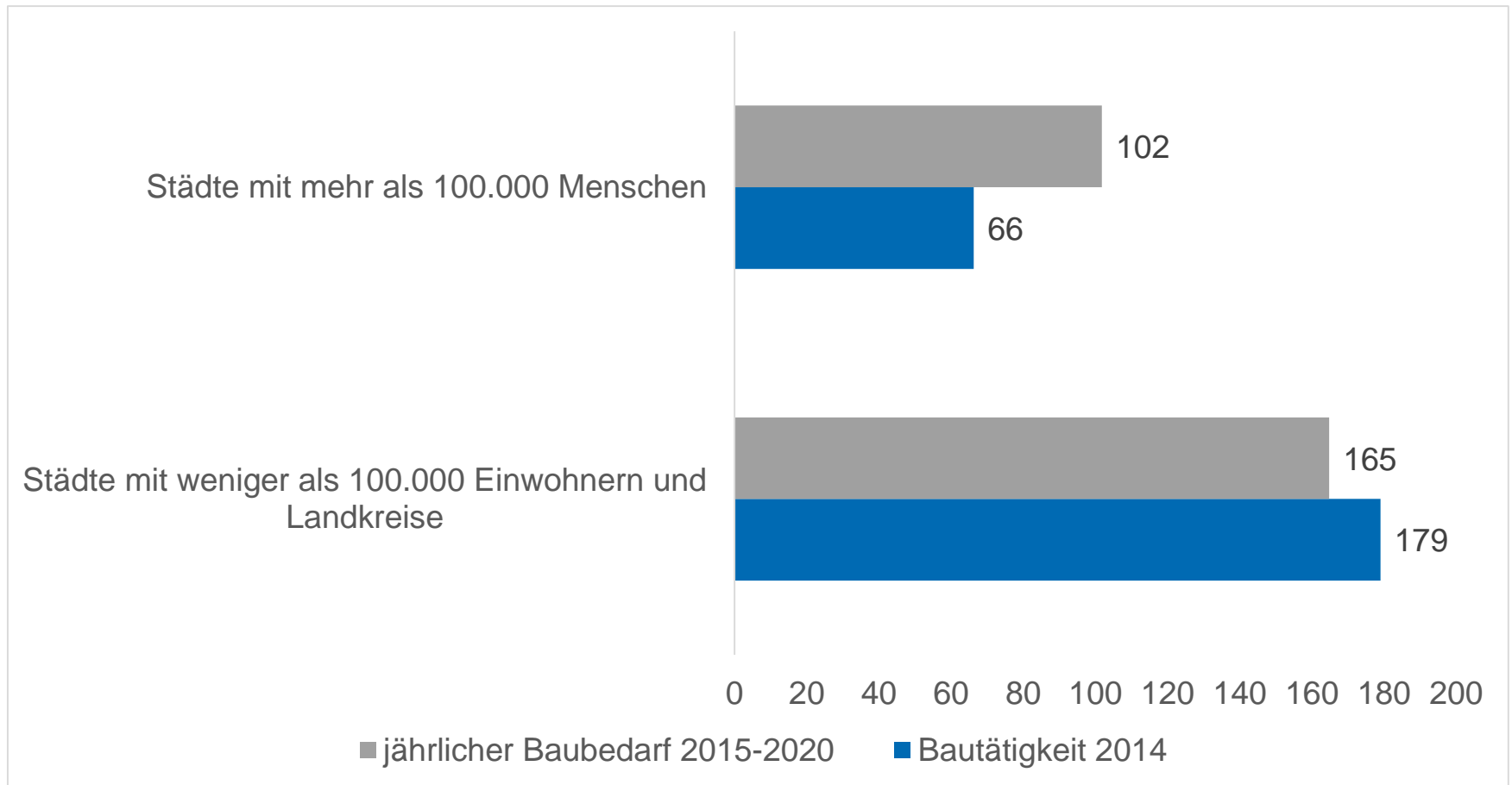
in 1.000 Wohnungen



Quelle: Statistisches Bundesamt, *Baubedarf nach Schätzung des IW Köln

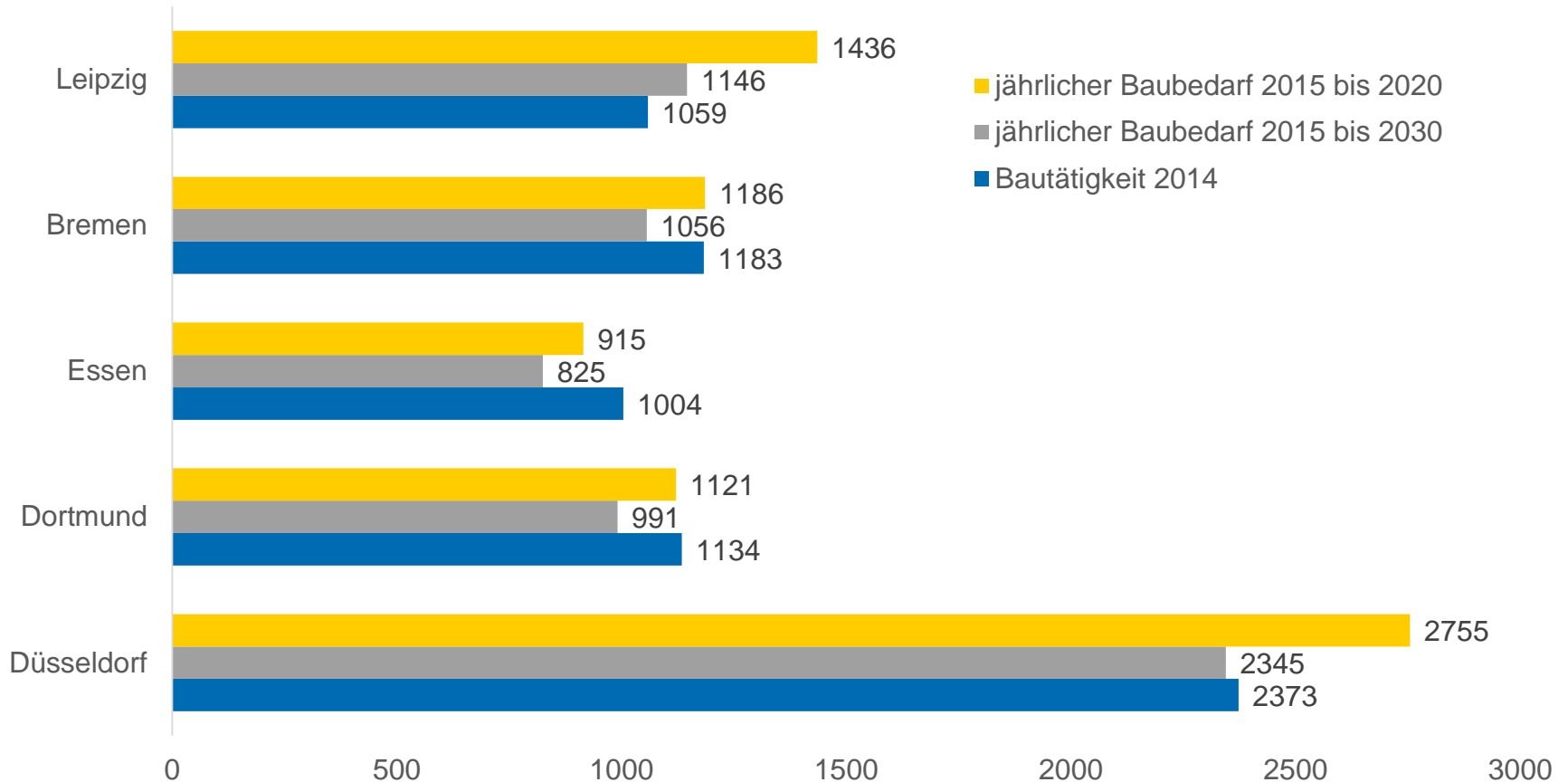
Es fehlen Wohnungen in den Großstädten

in 1.000 Wohnungen



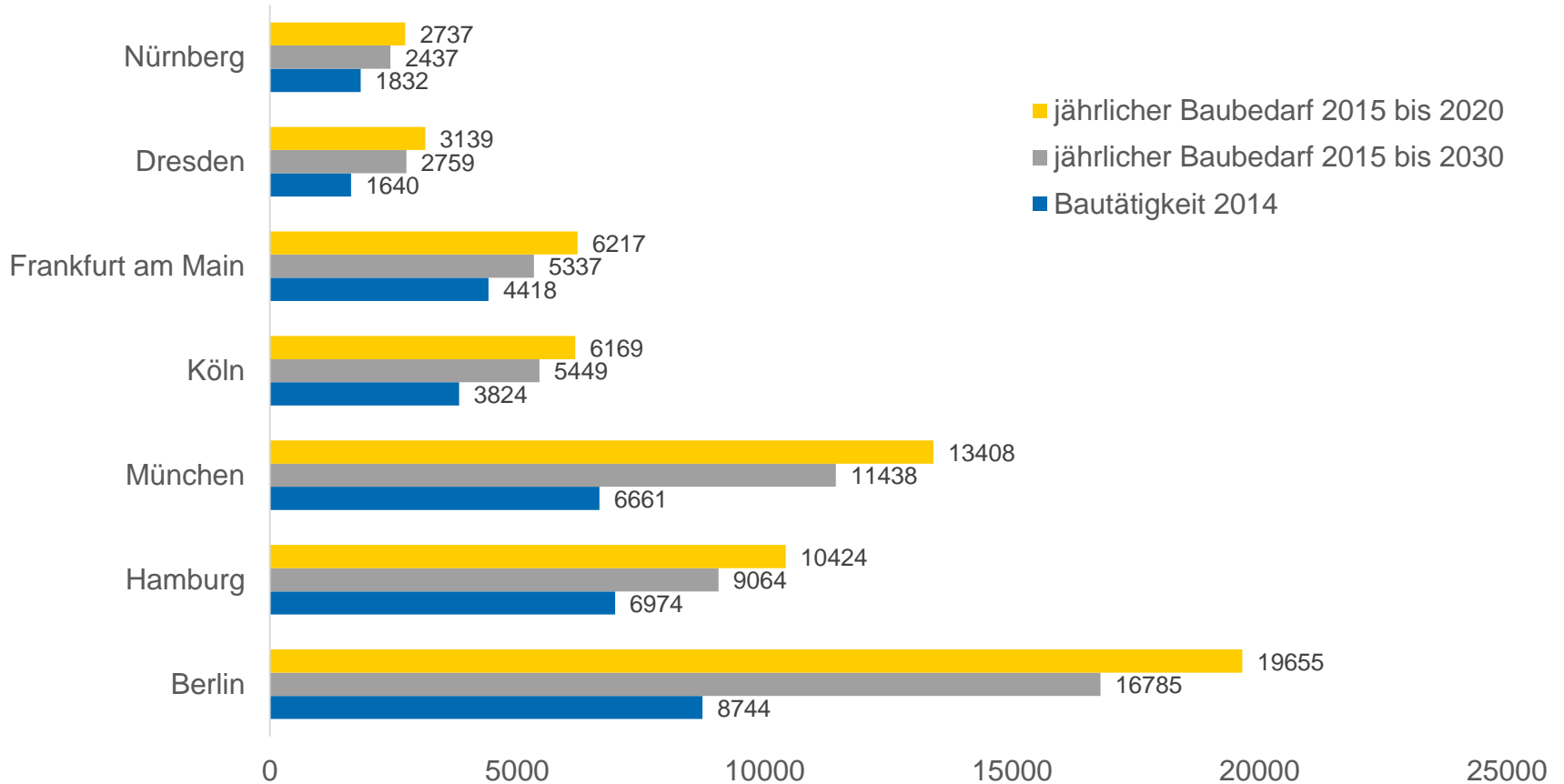
Quelle: Statistisches Bundesamt, *Baubedarf nach Schätzung des IW Köln

Kaum zusätzlicher Baubedarf für einige Großstädte



Quelle: Statistisches Bundesamt, *Baubedarf nach Schätzung des IW Köln

Berlin braucht fast 20.000 Wohnungen pro Jahr

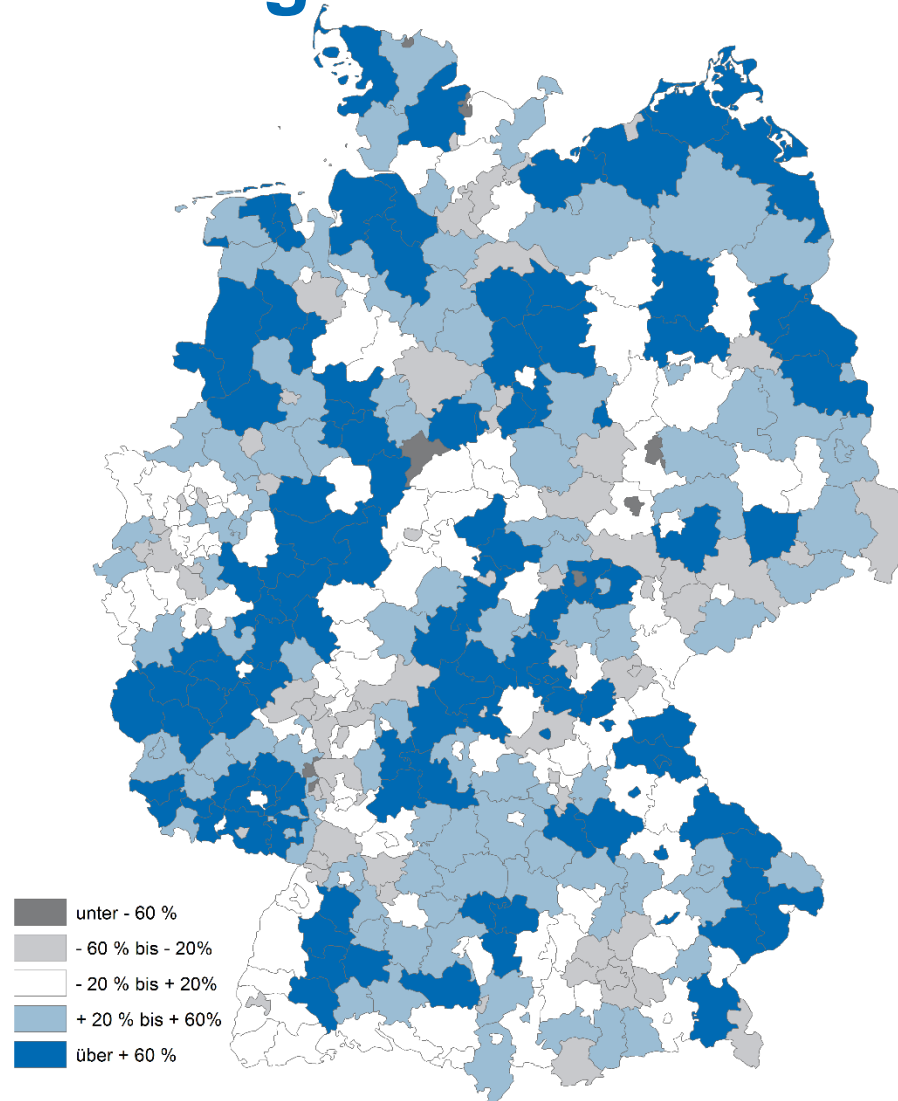


Quelle: Statistisches Bundesamt, *Baubedarf nach Schätzung des IW Köln

Baubedarf und Bautätigkeit fallen auseinander

Abweichung von
Baubedarf und
Bautätigkeit in Prozent

Interaktive Karte
www.finanz-und-immobilienmaerkte.de



Quelle: IW Köln

Schlussfolgerungen für Großstädte

- ▶ Da Bauflächen knapp sind, muss Mobilisierung von Bauland Priorität haben
- ▶ Auflagen und Restriktionen müssen geprüft werden
- ▶ Nachverdichtung und Wohnhochhäuser bieten Optionen
- ▶ Ausbau der Verkehrsinfrastruktur kann die Zentren entlasten



Schlussfolgerungen für schrumpfende Regionen

- ▶ Haushalte sind wenig preissensitiv
- ▶ Zinskosten kompensieren gestiegene Neubaukosten
- ▶ Kommunen konkurrieren immer noch mit dem Instrument der Baulandausweisung
- ▶ Es braucht finanzielle Anreize für die Nutzung von Immobilien im Innenbereich
- ▶ Überregionale Planung und Kooperation der Kommunen muss gestärkt werden

