

# Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage

## **Gutachten für die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH**

Frank Wojtalewicz  
d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH  
Biebricher Allee 2  
65187 Wiesbaden

### **Ansprechpartner:**

Prof. Dr. Michael Voigtländer  
Dr. Philipp Deschermeier  
Dr. Ralph Henger  
Björn Seipelt

Köln, den 7. Februar 2017

### **Kontaktdaten Ansprechpartner**

Prof. Dr. Michael Voigtländer  
Telefon: 0221 4981-741  
Fax: 0221 4981-99741  
E-Mail: voigtlaender@iwkoeln.de

Dr. Philipp Deschermeier  
Telefon: 0221 4981- 889  
Fax: 0221 4981 99889  
E-Mail: deschermeier@iwkoeln.de

Dr. Ralph Henger  
Telefon: 0221 4981-744  
Fax: 0221 4981 99889  
E-Mail: henger@iwkoeln.de

Björn Seipelt  
Telefon: 0221 4981-664  
Fax: 0221 4981 99889  
E-Mail: seipelt@iwkoeln.de

Institut der deutschen Wirtschaft Köln  
Postfach 10 19 42  
50459 Köln

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Zusammenfassung</b> .....                                  | <b>4</b>  |
| <b>1 Einleitung</b> .....                                     | <b>5</b>  |
| <b>2 Wanderungen in die Großstädte</b> .....                  | <b>5</b>  |
| <b>3 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt</b> .....             | <b>10</b> |
| <b>3.1 Methodische Vorbemerkungen</b> .....                   | <b>11</b> |
| <b>3.2 Bestimmung der Anzahl benötigter Wohnungen</b> .....   | <b>13</b> |
| <b>3.3 Bestimmung der Art der benötigten Wohnungen</b> .....  | <b>16</b> |
| <b>3.4 Vergleich mit der tatsächlichen Bautätigkeit</b> ..... | <b>19</b> |
| <b>4 Schlussfolgerungen und Ausblick</b> .....                | <b>24</b> |

## Zusammenfassung

Die kontinuierliche Zuwanderung aus dem In- und Ausland in die Großstädte hat die Nachfrage nach Wohnraum seit 2010 deutlich gesteigert. Insbesondere junge Menschen ziehen in die Großstädte um dort eine Ausbildung anzufangen oder einen Arbeitsplatz anzunehmen.

Die Bautätigkeit konnte mit dem Baubedarf in den letzten Jahren jedoch nicht Schritt halten. Im Vergleich zum Baubedarf wurden im Bundesdurchschnitt im Zeitraum 2011 bis 2015 nur rund 53 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut. In den Großstädten lag die Quote oft nur bei 30 Prozent, in Berlin sogar nur bei 25 Prozent. Entsprechend sind die Preise und Mieten stark gestiegen.

Die vorliegende Studie ist aber noch einen Schritt weitergegangen und hat auf Basis von Daten des SOEP geprüft, welche Wohnungen auf Basis der Bevölkerungsveränderung typischerweise genutzt werden. Hierdurch kann der Baubedarf nach der Zahl der Räume in einer Wohnung differenziert werden. Die Ergebnisse zeigen, dass der Wohnungsmangel am kleinsten bei großen Wohnungen ist, was in der Regel Ein- und Zweifamilienhäuser sind. Bundesweit gesehen wurden 97 Prozent der benötigten Wohnungen mit 5 und mehr Räumen gebaut, in den A-Städten liegt die Quote bei 39 Prozent. Besonders groß aber ist der Mangel an Wohnungen mit 2- oder 3 Räumen. Hier liegt die Quote in den A-Städten bei 26 bis 29 Prozent, in den B-Städten sogar darunter.

Um dem hohen Bedarf gerecht zu werden müssten bis 2020 in Deutschland pro Jahr rund 385.000 Wohnungen entstehen, allein in den A-Städten etwa 88.000 Wohnungen. Daher müssen alle Potenziale genutzt werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Bautätigkeit in den A-Städten das erforderliche Niveau an Baufertigstellungen erreichen wird. Daher werden zunehmend Menschen in das Umland abwandern, wovon insbesondere größere Städte profitieren können. Hierdurch ergeben sich sowohl für Investoren und Projektentwickler als auch für die Städte selbst neue Chancen.

## 1 Einleitung

Die Nachfrage nach Wohnraum in den deutschen großen Städten ist nach wie vor hoch. Ursächlich dafür ist die starke Zuwanderung sowohl aus dem Ausland als auch dem Inland. Die Großstädte erfahren eine neue Attraktivität, weil dort zum einen ein Großteil neuer und gut bezahlter Arbeitsplätze entsteht und zum anderen Städte gegenüber dem Land die bessere Infrastruktur bieten. Allerdings gelingt es den Großstädten nicht genügend zusätzlichen Wohnraum zu schaffen um die Nachfrage zu bedienen.

Das IW Köln hat bereits in mehreren Studien darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Bautätigkeit in allen Großstädten deutlich unter dem Baubedarf liegt (Deschermeier et al., 2016a; Henger/Schier, 2014; Henger et al., 2015b). Die Folge sind weiter steigende Preise und Mieten und eine Abwanderung ins nahe Umland. Da sich die Datenbasis hinsichtlich der Zuwanderung kontinuierlich verbessert, wurden die Baubedarfe in dieser Studie aktualisiert. Die vorliegende Studie geht aber noch einen Schritt weiter. Neben dem absoluten Baubedarf wurde darüber hinaus untersucht, welche Wohnungsgrößen primär benötigt werden. Durch den Vergleich mit der derzeitigen Bautätigkeit wird somit geprüft, ob in bestimmten Segmenten des Marktes besondere Knappheiten vorherrschen. Hierfür erfolgt eine Differenzierung des Baubedarfs hinsichtlich der Größe der Wohnungen bzw. der Zahl der Räume auf Basis des SOEP (Sozio-oekonomisches Panel). Die Ergebnisse liefern neue Erkenntnisse für den Wohnungsmarkt.

Die Studie ist wie folgt aufgebaut. In einem ersten Schritt werden die Wanderungen der letzten Jahre genauer betrachtet und analysiert, wobei jeweils zwischen den sieben deutschen Metropolen (sog. A-Städte), den übrigen kreisfreien Großstädten und den restlichen Kreisen unterschieden wird. Danach werden die Implikationen für den Baubedarf abgeleitet, wobei zwischen der absoluten Zahl an Wohnungen und der Größe Wohnungen unterschieden wird. Dieser Baubedarf wird dann der tatsächlichen Bautätigkeit gegenübergestellt. Die Studie endet mit einigen Schlussfolgerungen.

## 2 Wanderungen in die Großstädte

Das gesamte erste Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts war in Deutschland zu einem wesentlichen Teil geprägt von der Diskussion über den demografischen Wandel und den Rückgang bzw. die Alterung der Bevölkerung. Bei dieser Debatte standen die großen Herausforderungen und möglichen Belastungen für die Sozialsysteme im Vordergrund. Die Immobilien- und Bauwirtschaft musste sich gleichzeitig mit einer vielerorts stark nachlassenden Wohnungsnachfrage auseinandersetzen, was dazu führte, dass Themen wie der Stadtumbau oder der Abriss von Wohnungen und ganzen Quartieren diskutiert wurde. Innerhalb weniger Jahre haben sich seither die Rahmenbedingungen komplett verändert. Viele Großstädte in Deutschland wachsen wieder, teilweise sogar

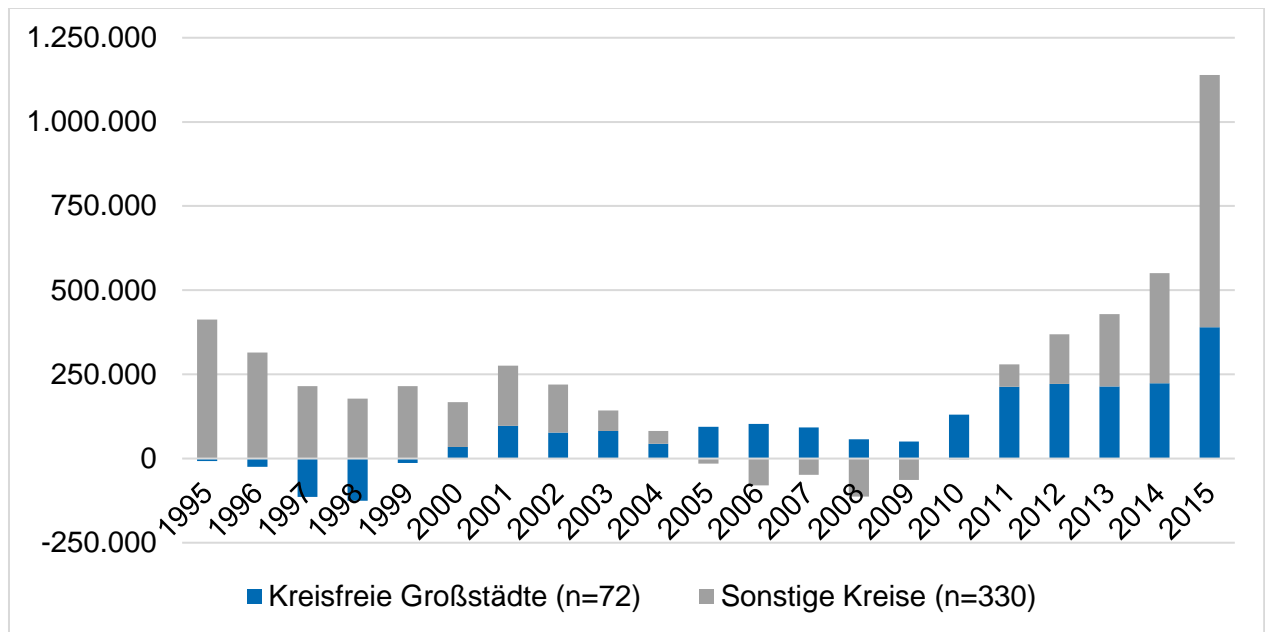
sehr stark. Die Ursachen hierfür liegen unter anderem in den stark zugenommenen Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands und den sich verändernden Wandermustern. Die Gründe für diese Änderungen sind wiederum vielfältig. Ein Haupttreiber ist der starke Beschäftigungsaufbau in den Großstädten, der sich in den wirtschaftlich starken Ballungsräumen vollzieht. Darüber hinaus hat sich die infrastrukturelle Versorgung vieler ländlicher Räume in den letzten Jahren relativ zu den Großstädten verschlechtert (z. B. Breitband- oder Ärzteversorgung). Zudem schwächen sich die starken Suburbanisierungsprozesse der 1990er Jahre immer weiter ab. Als Zeitenwende kann hier das Jahr 2006 mit der Abschaffung der Eigenheimzulage betrachtet werden. Ein zusätzlicher Richtungswechsel markiert die Wirtschafts- und Finanzkrise, die in den Jahren 2008 und 2009 von einem negativen Wanderungssaldo Deutschlands begleitet war. Seit der Krise und dem Jahr 2010 befindet sich Deutschland hingegen in einer vollkommen neuen strukturprägenden Phase, die durch eine hohe Zuwanderung aus dem Ausland und einer (Re-)Konzentration der Bevölkerung in den Großstädten und Ballungszentren geprägt ist. Die Wirkungen auf die Wohnungsmärkte sind im ganzen Land zu spüren, auch wenn hiervon die Regionen, Städte, Gemeinden und städtische Teilräume in unterschiedlichem Maße betroffen sind.

Um die Dimensionen der Veränderungen zu verdeutlichen, zeigt Abbildung 1 die Wanderung zwischen den 72 deutschen kreisfreien Großstädten (Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern inklusive der Region Hannover und der Stadtregion Aachen) und den restlichen 330 Kreisen für den Zeitraum 1995 bis 2015. Hierdurch lässt sich anschaulich darstellen, wie sich die verschiedenen Zyklen der Zu- und Abwanderung über die Zeit entwickelt haben. So haben die kreisfreien Großstädte bis zum Jahr 1999 im Saldo Bevölkerung verloren. Über die gesamte erste Dekade des Jahrhunderts konnten die Großstädte hingegen einen leicht positiven Wanderungssaldo mit dem restlichen Inland und dem Ausland verzeichnen. Das Niveau war dabei mit durchschnittlich 50.000 Einwohnern pro Jahr überschaubar, da es bei 27,3 Mio. aller in den kreisfreien Großstädten lebenden Einwohnern (Stand 2015) einem jährlichen Wachstum von 0,2 Prozent entspricht. Seit dem Jahr 2010 hat sich das Niveau der Wanderungsüberschüsse deutlich nach oben verschoben und erreichte nach vier Jahren mit einem sehr hohen jährlichen Saldo von 200.000 Personen im Jahr 2015 eine Rekordzahl von 400.000 Personen. Auslöser hierfür war die Flüchtlingskrise, die 2015 zu einer Nettozuwanderung von insgesamt 1,1 Mio. Personen führte. Die kreisfreien Großstädte sind damit binnen 12 Monaten um 1,5 Prozent gewachsen.

Das Wanderungssaldo der sonstigen Kreise war hingegen im Zeitraum von 2005 bis 2010 negativ, in der restlichen Zeit positiv. Sehr ausgeprägt war die Zuwanderung insbesondere in den 1990er Jahren und in der jüngsten Vergangenheit. Hierfür verantwortlich war in den 1990ern der Zuzug von Aussiedlern aus Osteuropa und seit dem Jahr

2011 der Zuzug aus der Europäischen Union, den Balkanländern und den Krisenregionen, wie insbesondere seit 2015 der Zuzug von Flüchtlingen aus Syrien (BAMF, 2017).

**Abbildung 1: Gesamtwanderung zwischen kreisfreien Großstädten und den restlichen Kreisen**

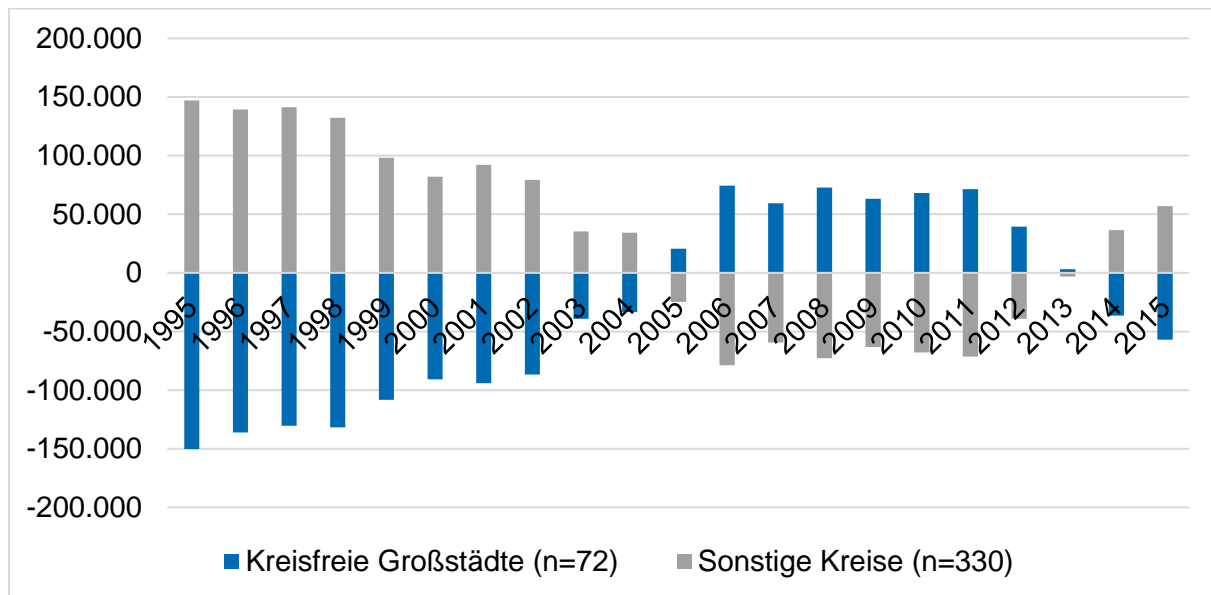


Quelle: Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Aus dem Gesamtwanderungssaldo der kreisfreien Großstädte mit den sonstigen Kreisen lässt sich nur grob erkennen, ob es sich um eine Wanderung aus dem Aus- oder aus dem Inland handelt. Insbesondere in den Jahren starker Zuwanderung kann der Zuzug von Ausländern die grundlegenden demografischen Entwicklungen einer Region oder Stadt ausgleichen bzw. überkompensieren. Um ein differenzierteres Bild zu erhalten zeigt daher Abbildung 2 nur die Binnenwanderung innerhalb Deutschlands ohne Wanderungen über die Staatsgrenzen hinweg. Bei dieser Betrachtung werden die verschiedenen Zyklen der Bevölkerungsverschiebung zwischen den kreisfreien Großstädten deutlich. Bis zum Jahr 2004 hatten die sonstigen Kreise einen Wanderungsüberschuss. Da also eher ländlich geprägte Räume Bevölkerung gewonnen haben, befand sich Deutschland in einer Dekonzentrationsphase. 2006 bis 2013 folgte dann eine 9-jährige Konzentrationsphase, in der die Großstädte und die Agglomerationsräume an Bevölkerung gewonnen haben. Die letzten zwei Jahre deuten darauf hin, dass sich Deutschland am Beginn einer erneuten Dekonzentrationsphase befindet. Diese Trendwende wird jedoch durch die Zuwanderung aus dem Ausland überkompensiert und ist daher nicht direkt zu erkennen (Abbildung 1). Wie in dem Gutachten im Kapitel 3 gezeigt wird, ist die aktuell beginnende Dekonzentrationsphase die Folge einer überaus

knappen Wohnungsversorgung, die einen Anstieg der Preise und Mieten bedingt und insbesondere für einkommensschwache Haushalte zu Verdrängungseffekten führt.

**Abbildung 2: Binnenwanderung zwischen kreisfreien Großstädten und den restlichen Kreisen**



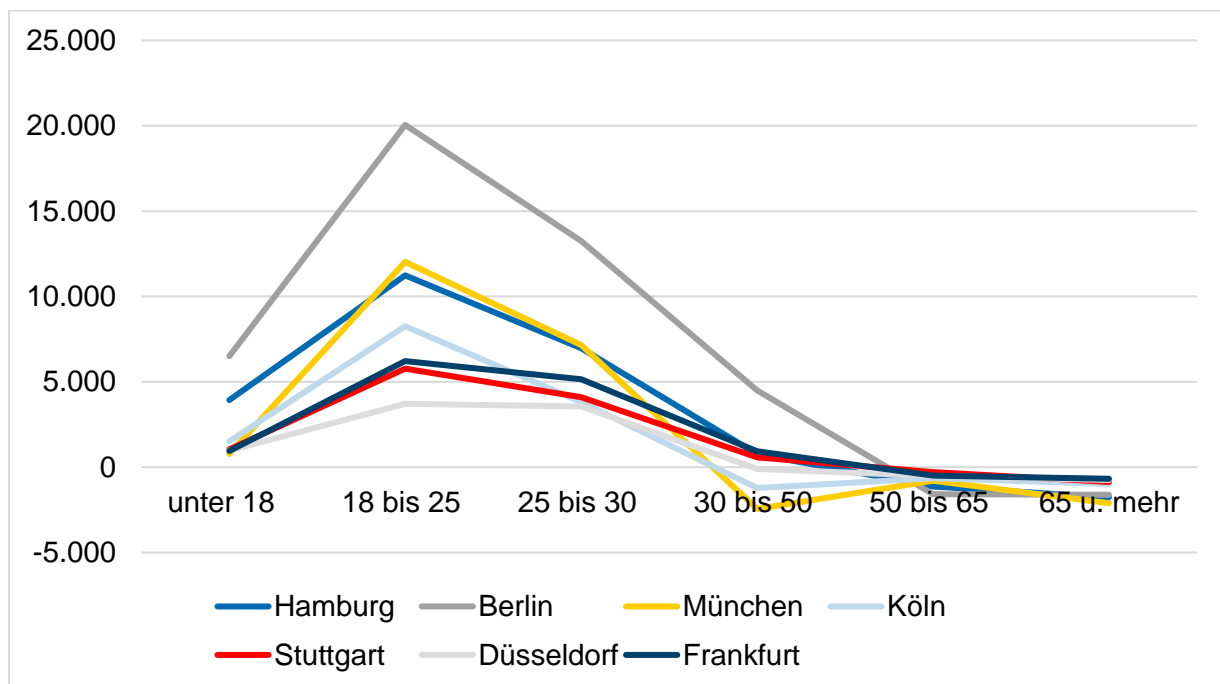
Quelle: Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Anhand der dargestellten Gesamtentwicklung lässt sich nicht dahingehend unterscheiden, ob es sich um Sub- oder um Reurbanisierungstrends handelt, die sich innerhalb einer Region abspielen, oder ob Trends zum Tragen kommen, die auf höherer Ebene wirken und auf Wanderungen zwischen ganzen Regionen zurückzuführen sind. Wie eine Studie aus dem Jahr 2015 gezeigt hat, hat die Bedeutung der überregionalen Wanderung in den letzten Jahren zugenommen (Simons/Weiden, 2015). Hierbei wurde der Begriff der Schwarmstädte verwendet, der ausdrückt, dass insbesondere junge Bevölkerungsschichten aus meist ländlich geprägten Regionen in attraktive Großstädte ausschwärmen. Die Folge ist, dass sich Schrumpfungsräume zunehmend entleeren und dort weitere Leerstände entstehen, während in den wachsenden Städten der Wohnraum immer knapper wird. Abbildung 3 zeigt daher den Wanderungssaldo für die sieben A-Städte Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt a. M., Düsseldorf und Stuttgart. Es ist klar zu erkennen, dass die Migration sehr stark vom Alter und damit von den spezifischen Lebenssituationen abhängt. Alle A-Städte haben einen positiven Saldo in den jungen Jahrgängen „unter 18“, „18 bis 25“ und „25 bis 30“. Speziell wird deutlich, dass vor allem Bildungs- und Arbeitsmigration in die Großstädte stattfindet. Von einer Bildungsmigration spricht man, wenn Menschen ihre Heimat verlassen, um eine Aus- oder Weiterbildung zu tätigen. Dies betrifft hauptsächlich die Gruppe der 18- bis 25-jährigen. Der Trend zur Großstadt bzw. Universitätsstadt wurde in den letzten Jahren



vor allem durch die steigenden Studentenzahlen getrieben. Eine Arbeitsmigration liegt hingegen immer dann vor, wenn Menschen wegen einer Erwerbstätigkeit umziehen, da sie in ihrer Heimat keine adäquate Beschäftigung finden und andernorts Bedarf nach Menschen mit einer bestimmten Qualifikation herrscht. Die Arbeitsmigration lässt sich nicht so exakt einer Altersgruppe zuordnen wie die Bildungsmigration, betrifft aber vor allem die 25- bis 30-jährigen und 30- bis 50-jährigen. Wie in Abbildung 3 zu erkennen, ist der Wanderungssaldo der 30- bis 50-jährigen nicht mehr für alle A-Städte positiv, sondern für Düsseldorf, Köln und München negativ. Dies liegt speziell daran, dass in diesem Alter die Haushalte Familien gründen, was mit einem steigenden Wohnungsbedarf einhergeht, der leichter und besser in Vorstädten mit niedrigerem Preis- und Mietniveau als auch einem höheren Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern befriedigt werden kann. Zudem kehren gerade in diesem Alter Menschen, die wegen der Ausbildung oder aus beruflichen Gründen in die Großstadt gezogen sind, häufiger in ihre Ursprungsregion zurück. Die Unterschiede in den Städten haben vielerlei Ursachen und sind die Folge eines engen Zusammenspiels quantitativer und qualitativer Aspekte hinsichtlich der Dimensionen Bildung, Arbeit, Infrastruktur und Wohnen. Für die 50- bis 65-jährigen ist das Saldo leicht negativ, die älteste Altersgruppe der über 65-jährigen weist den größten Negativsaldo auf. Die Mobilität in den höheren Altersgruppen ist schließlich deutlich geringer.

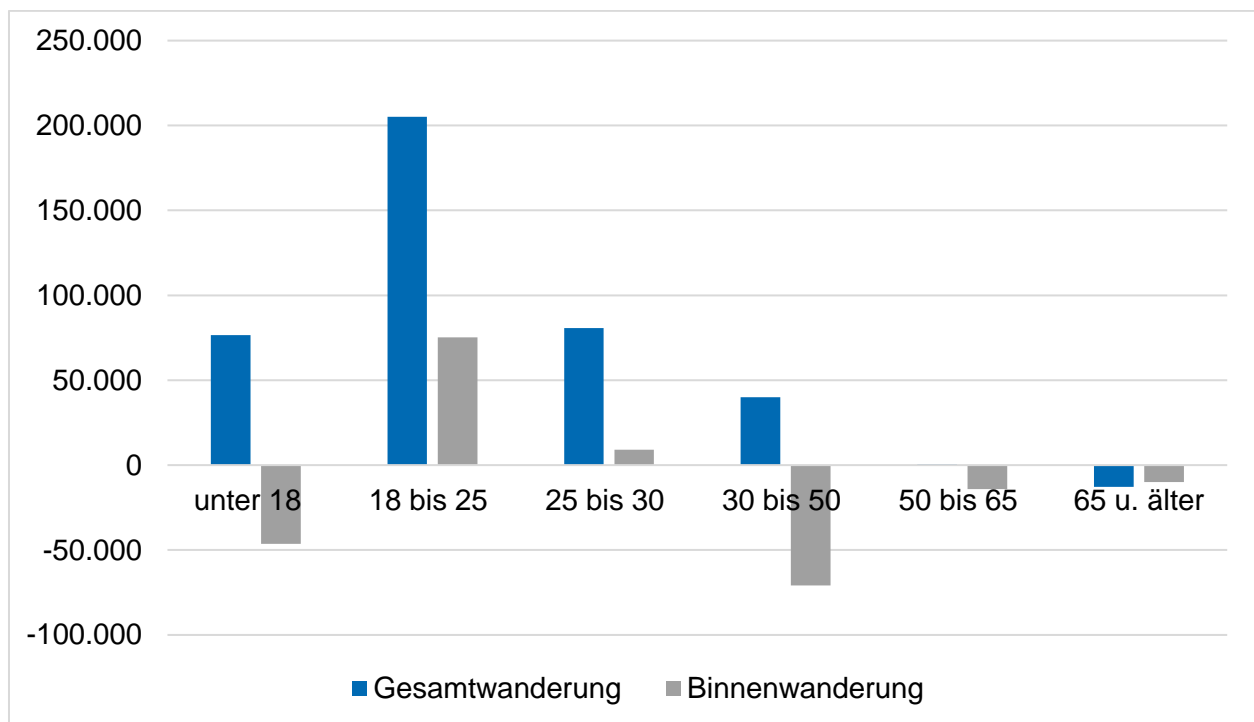
**Abbildung 3: Gesamtwanderungssaldo der sieben A-Städte im Jahr 2015 nach Alter**



Quelle: Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Abbildung 4 bestätigt das Alterswanderungsprofil der einzelnen sieben A-Städte für alle 72 kreisfreien Großstädte im Aggregat. Dieses Profil ändert sich jedoch, wenn man zwischen Gesamt- und Binnenwanderung trennt. Schaut man alleine auf die Wanderungen innerhalb Deutschlands wird deutlich, dass sich die Vorzeichen für die Altersgruppen „unter 18“ und „30 bis 50“ vom Positiven ins Negative wenden. Dies liegt daran, dass die Zuwanderung aus dem Ausland die Binnenwanderung in vielen Altersgruppen überlagert und teilweise überkompensiert. Eine getrennte Betrachtung der Binnen- und Außenwanderung ist wichtig, um Auskunft darüber zu erhalten, welche Bevölkerungsgruppen mit welchen Eigenschaften und Bedürfnissen in die Großstädte ziehen. So haben beispielsweise Zuwanderer aus Krisenregionen in der Regel ein geringes Einkommen und fragen damit qualitativ schlechtere Wohnungen mit einer geringeren Pro-Kopf-Wohnfläche nach. Zudem lassen sich die langfristigen zyklischen Trends der (De-)Konzentration nur ohne die Außenwanderung erkennen, was wiederum wichtig ist, um Erwartungen über die zukünftigen Wanderungsbewegungen bilden zu können.

**Abbildung 4: Gesamt- und Binnenwanderungssaldo der kreisfreien Großstädte im Jahr 2015 nach Alter**



Quelle: Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

### 3 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Im Folgenden wird auf Basis der vorliegenden demografischen Daten sowie den Erwartungen zur weiteren Zuwanderung der Baubedarf abgeleitet und anschließend der Bau-

tätigkeit gegenübergestellt. Um die demografische Entwicklung in einen Baubedarf zu überführen, wird das IW-Baubedarfsmodell verwendet, das im folgenden Abschnitt dargestellt wird.

### 3.1 Methodische Vorbemerkungen

Das Jahr 2015 markiert mit einem Wanderungssaldo von 1,1 Millionen Personen, die mehr nach Deutschland zu- als abwanderten, den bislang höchsten Wert der Nachkriegsgeschichte. In Kombination mit dem bereits überdurchschnittlich hohen Wanderungssaldo des Jahres 2014 zeichnet sich ein demografischer Strukturbruch ab, der in den gängigen Informationsquellen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung noch nicht enthalten ist. Aus diesem Grund unterschätzt beispielsweise das Statistische Bundesamt in der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Statistisches Bundesamt, 2015) den gegenwärtigen Bevölkerungsstand spürbar. Die vorliegenden Informationen deuten aktuell auf anhaltend hohe Nettomigration hin. Vor diesem Hintergrund entwickelte das Institut der deutschen Wirtschaft Köln mit der IW-Bevölkerungsprognose (Deschermeier, 2015) ein Zahlenwerk, welche die deutlich erhöhte Zuwanderung von 2014 und 2015 und deren Nachwirkungen mitberücksichtigt. Im Ergebnis wird erwartet dass die Bevölkerung in den kommenden Jahren durch die hohe Zuwanderung bis auf 83,8 Millionen Personen ansteigt und in den Folgejahren stabil auf diesem Niveau verbleibt. Erst Ende der 2020er Jahre beginnt der Bevölkerungsstand leicht abzunehmen. Der vorausberechnete Bevölkerungsstand für das Jahr 2035 beträgt 83,1 Millionen Personen.

Für die Prognose des zukünftigen Baubedarfs auf Kreisebene bis zum Jahr 2030 hat das IW Köln ein eigenes Baubedarfsmodell entwickelt, das auf Grundlage neuer Rohdaten stetig aktualisiert wird und in Henger et al. (2015b) ausführlich beschrieben ist. Grundsätzlich besteht das Modell aus verschiedenen Komponenten, die sich schlussendlich zum gesamten Baubedarf aufsummieren. Hierzu gehört zum einen der demografisch bedingte Baubedarf, der sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt. Um diesen demografiebedingten Baubedarf zu erhalten wird zuerst der individuelle altersabhängige Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum auf Basis des sozio-oekonomischen Panels (SOEP) bestimmt. Im folgenden Berechnungsschritt wird der altersabhängige Wohnflächenkonsum mit der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung bzw. der IW-Bevölkerungsprognose für die A-Städte kombiniert (Deschermeier, 2016). Hieraus resultiert der absolute zukünftige Wohnflächenkonsum für die jeweiligen Altersgruppen. Der zukünftige Bedarf nach Wohnungen ergibt sich anschließend indem der Wohnflächenkonsum auf Kreisebene durch die jeweiligen Durchschnittsgrößen der neu errichteten Wohnungen in den jeweiligen Landkreisen dividiert wird. Um schlussendlich vom Wohnungsbedarf zum reinen Baubedarf zu gelangen, wird der berechnete

Wohnungsbedarf gemäß Henger et al. (2015b) und Deschermeier et al. (2016a) um den Leerstand korrigiert (BBSR, 2014), der eine natürliche Leerstandsquote von 2,5 Prozent überschreitet.

Eine weitere Komponente des IW-Baubedarfsmodells bildet der Ersatzbedarf. Dieser definiert sich als die durch Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung mehrerer Wohnungen erwarteten Wohnungsabgänge die in der Folge zu ersetzen sind (Deschermeier et al., 2016a). Gemäß Henger et al. (2015b) kommt hierfür eine Ersatzquote auf Kreisebene zur Anwendung, die nach Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern differenziert ist. Auf den gesamten Wohnungsbestand angewandt entspricht diese im Durchschnitt 0,18, was einem jährlichen Ersatzbedarf von circa 71.000 Wohnungen entspricht. Eine dritte Komponente des Modells ist der Nachholbedarf, der sich als Summe des Baubedarfsüberhangs, also der Differenz zwischen Baubedarf und realisierter Bautätigkeit, zwischen den Jahren 2010 und 2014 definiert. In diesem Zeitraum hat sich in 129 der 402 Kreise ein Nachholbedarf von etwa 310.000 Wohnungen akkumuliert, der im Zuge der Modellrechnung auf den betrachteten Zeithorizont bis zum Jahr 2030 gleichmäßig verteilt wird. Dies entspricht einem jährlichen Nachholbedarf von etwa 21.000 Wohnungen.

Neben den skizzierten Komponenten des IW-Baubedarfsmodells wurde dem Modell aufgrund der starken Flüchtlingszuwanderung ab dem Jahr 2015 ein weiteres Element hinzugefügt, das die erhöhte Zuwanderung und den damit einhergehenden Baubedarf abschätzt. Da die vergangene Zuwanderung seit 2015 bislang nicht in den Bevölkerungsprognosen auf Kreisebene berücksichtigt werden konnte und auch die zukünftige Zuwanderung von hoher Unsicherheit geprägt ist, wird der Baubedarf durch Schutzsuchende an dieser Stelle separat geschätzt. Hierzu werden Annahmen bzw. Szenarien über den Entwicklungspfad der zukünftigen Zuwanderung getroffen, die die Erwartungen über die Anzahl der bis zum Jahr 2020 schutzsuchenden Personen in Deutschland abbilden. Um die Anzahl der ankommenden Flüchtlinge in wohnungsmarktrelevante Nachfrager umzurechnen, werden Schutzquoten für bestimmte Herkunftsregionen gemäß des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge (BAMF, 2017) angewendet, die sich in der vorliegenden Studie auf durchschnittlich etwa 70 Prozent beziffern lassen. Falls für die jeweilige Person ein Aufenthaltstitel erteilt wird, wird in den anschließenden Perioden ein Kohorten-Komponenten-Modell angewendet, das neben den üblichen demografischen Komponenten Fertilität und Mortalität auch den Familiennachzug berücksichtigt. Die vorliegende Studie orientiert sich hierbei an den Annahmen gemäß Deschermeier et al. (2015), dass bei 65 Prozent der allein reisenden Männer im Alter zwischen 18 und 35 weitere drei Familienmitglieder in die Bundesrepublik nachziehen. Die Berechnung des Bedarfs an Wohnungen erfolgt entsprechend der Methodik des IW-Baubedarfsmodells, wobei anstelle des üblichen altersabhängigen Wohnflächenkon-

sums der individuelle altersabhängige Wohnflächenkonsum von Haushalten, die Sozialleistungen nach SGB II empfangen, zugrunde gelegt wird. Eine detaillierte Beschreibung der angewendeten Methodik findet sich in Deschermeier et al. (2016b).

Die Basis für die Berechnung des Wohnungsbedarfs durch Flüchtlinge bilden die zugrundeliegenden Annahmen über die zukünftige Zuwanderung. Tabelle 1 enthält eine Übersicht über die tatsächliche und angenommene Entwicklung der Flüchtlingszuwanderung zwischen den Jahren 2015 und 2020. Nach Angaben des Bundesinnenministeriums sind im Jahr 2015 rund 890.000 Asylsuchende nach Deutschland gekommen, sodass die entsprechende Annahme der tatsächlichen Anzahl an Flüchtlingen entspricht (BMI, 2016). Ausgehend von einer Zuwanderung von 256.000 Personen im Jahr 2016 verringert sich annahmegemäß die Flüchtlingszuwanderung anschließend bis zum Jahr 2020 auf 160.000 Personen. In der Summe werden über den Betrachtungszeitraum bis 2020 somit rund 1,8 Mio. Menschen in Deutschland Asyl suchen. Nach Anwendung des beschriebenen Kohorten-Komponenten-Modells, der Schutzquoten sowie des Familiennachzuges erhalten etwa 1,5 Mio. Personen einen Aufenthaltstitel und sind somit wohnungsmarktrelevante Nachfrager. Im Vergleich mit Deschermeier et al. (2016b) wird somit ein mittleres Zuwanderungsszenario gezeichnet, das sich zwischen einer anhaltend hohen Zuwanderung und einem Zuwanderungsstopp positioniert.

**Tabelle 1: Annahmen über die Entwicklung der Anzahl asylsuchender Personen**

| <b>Jahr</b>  | <b>Anzahl der schutzsuchenden Personen</b> | <b>Wohnungsmarktrelevante Personen</b> |
|--------------|--|--|
| <b>2015</b>  | 890.000*                                   | 414.000                                |
| <b>2016</b>  | 256.000                                    | 313.000                                |
| <b>2017</b>  | 160.000                                    | 184.000                                |
| <b>2018</b>  | 160.000                                    | 172.000                                |
| <b>2019</b>  | 160.000                                    | 181.000                                |
| <b>2020</b>  | 160.000                                    | 190.000                                |
| <b>Summe</b> | 1.786.000                                  | 1.454.000                              |

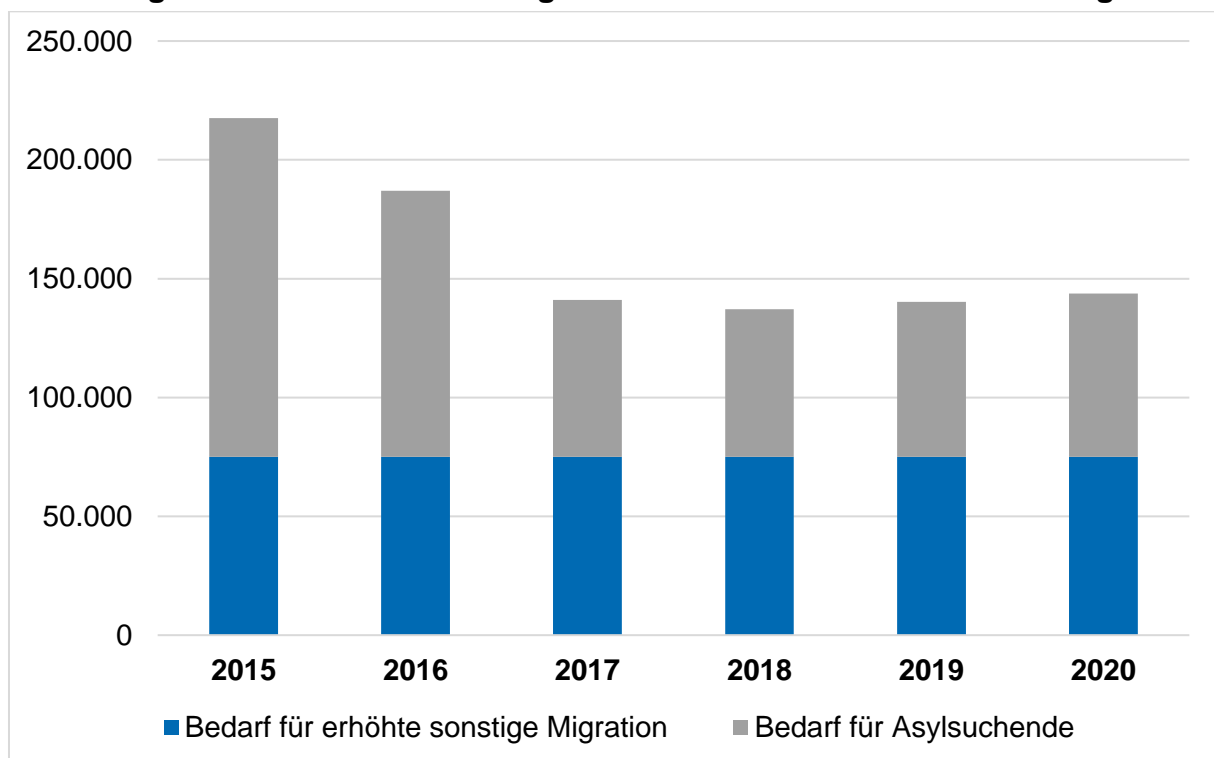
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln; \* tatsächliche Anzahl Asylsuchender

### **3.2 Bestimmung der Anzahl benötigter Wohnungen**

Wie im vorherigen Abschnitt beschrieben setzt sich der Wohnungs- bzw. Baubedarf in Deutschland aus verschiedenen Komponenten zusammen, denen jeweils unterschiedliche Ursachen zugrunde liegen. Hierbei stellt die erwartete demografische Entwicklung

den weitaus größten Baustein dar. Aufgrund der erhöhten Zuwanderung wird auf dem deutschen Wohnungsmarkt eine signifikant hohe Nachfrage zusätzlicher Wohnungen generiert. Abbildung 5 zeigt die Entwicklung der zusätzlichen Wohnungsnachfrage durch den Zustrom von Asylsuchenden und sonstigen Zuwanderern im Zeitraum zwischen 2015 und 2020. Durch die zusätzlich kontinuierliche Binnenmigration aus der Europäischen Union und sonstiger Drittländer von 250.000 Personen p. a. werden jährlich rund 75.000 Wohnungen benötigt. Dies entspricht, je nach Betrachtungszeitpunkt, zwischen einem Drittel und circa 50 Prozent des gesamten zusätzlichen Wohnungsbedarfs durch erhöhte Zuwanderung. Unter den skizzierten Annahmen über die zukünftige Zuwanderung generieren schutz- und asylsuchende Personen einen durchschnittlichen jährlichen Bedarf von rund 86.100 Wohnungen. Nach einem anfänglichen Anstieg des Bedarfs auf circa 142.500 Wohnungen in 2015 führt der verminderte Flüchtlingszustrom ab 2016 zu einer Stabilisierung auf einem Niveau von jährlich etwa 66.000 Wohnungen. Im Aggregat werden somit durchschnittlich 161.200 Wohnungen pro Jahr durch Zuwanderer zusätzlich nachgefragt.

**Abbildung 5: Zusätzlicher Wohnungsbedarf durch erhöhte Zuwanderung**

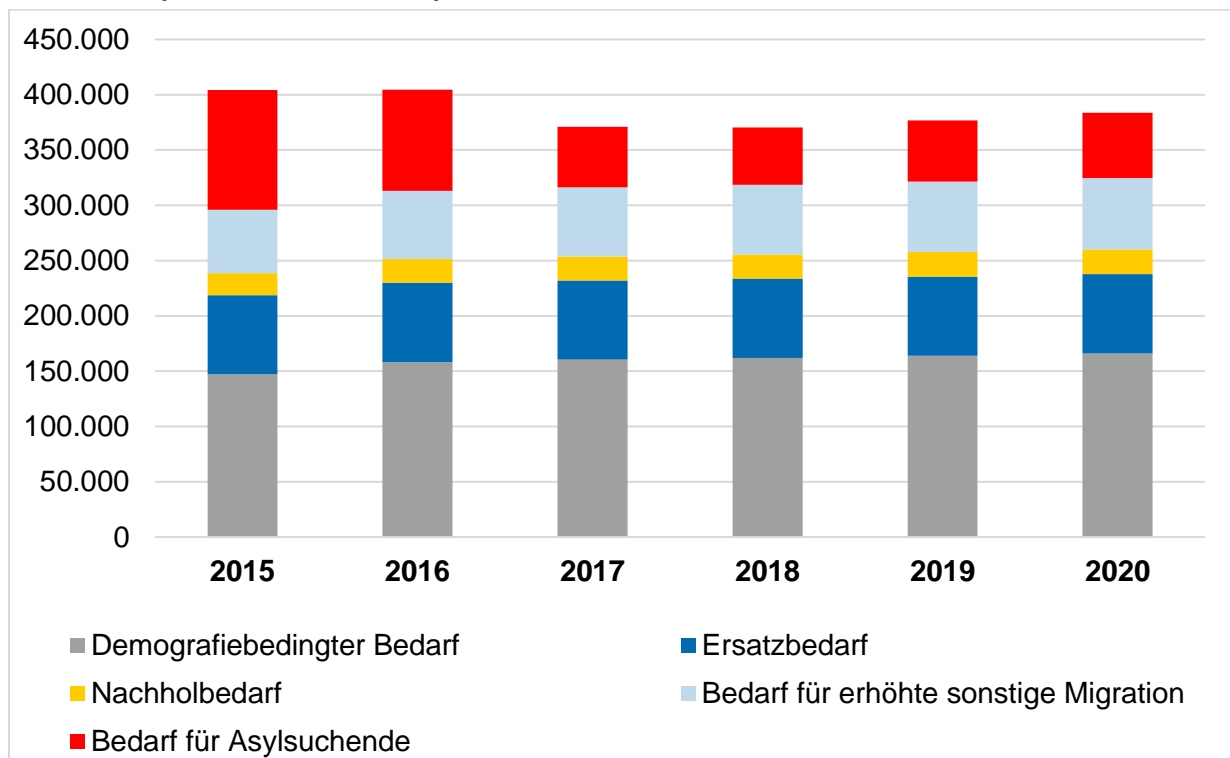


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Um schlussendlich den zu realisierenden Baubedarf zu schätzen, muss der anfallende Wohnungsbedarf um den bestehenden Leerstand korrigiert werden. Hierzu erfolgt eine Verteilung der Asylsuchenden auf die Bundesländer gemäß des Königsteiner Schlüssels. Dieser Verteilungsschlüssel berechnet sich einerseits aus der Bevölkerungsgröße und andererseits aus der Steuerkraft im jeweiligen Bundesland. Innerhalb der Bundes-

länder erfolgt eine Verteilung proportional zur Einwohnerzahl in den Landkreisen und kreisfreien Städten. Mit der Verteilung der Asylsuchenden gemäß Königsteiner Schlüssel kann ein Anteil von rund 17,4 Prozent leerstehende Wohnungen nutzen, sodass sich der Wohnungsbedarf entsprechend reduziert und der Residualwert schlussendlich den reinen Baubedarf ausmacht.

**Abbildung 6: Baubedarf in Deutschland differenziert nach Ursache zwischen 2015 und 2020 (in Wohneinheiten)**



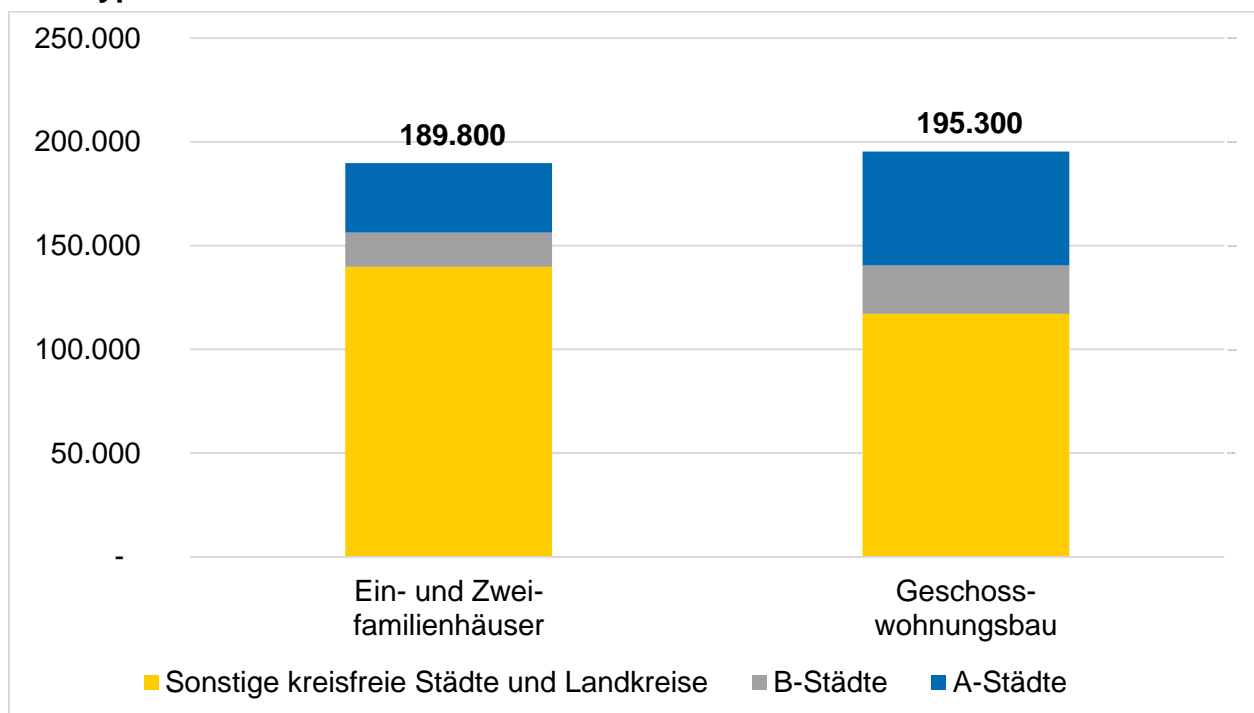
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Abbildung 6 zeigt den Baubedarf in Wohneinheiten differenziert nach Ursache zwischen 2015 und 2020. Mit durchschnittlich 159.600 Wohnungen oder 41 Prozent hat der demografisch bedingte Baubedarf den größten Anteil am gesamten deutschen Baubedarf. Neben Ersatz- und Nachholbedarf, die zusammen einen Anteil von rund 24 Prozent ausmachen, summiert sich der Bedarf durch eine erhöhte Zuwanderung auf insgesamt 34 Prozent oder durchschnittlich 132.300 Wohnungen jährlich auf. Unter den skizzierten Annahmen über die zukünftige Zuwanderung werden im Zeitraum von 2015 bis 2020 insgesamt durchschnittlich 385.200 Wohnungen pro Jahr in Deutschland benötigt. Allein 88.400 Wohnungen müssen pro Jahr in den A-Städten entstehen, weitere 85.600 Wohnungen müssen in den übrigen Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern entstehen. Mit 174.000 Wohnungen entfallen also rund 45 Prozent des Baubedarfs auf Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern.

### 3.3 Bestimmung der Art der benötigten Wohnungen

Um ein genaueres Bild über den Baubedarf in Deutschland zu zeichnen und einen ersten Hinweis für Bauwirtschaft und Politik zu geben, welche Wohnformen in besonderem Maße nachgefragt sind, wird der aggregierte Baubedarf gemäß der präferierten Wohnform von Haushalten differenziert. Die Grundlage hierfür bildet das Sozio-oekonomische Panel (Sozio-oekonomisches Panel). Damit garantiert wird, dass lediglich Haushalte inbegriffen sind, die entsprechend ihrer Wohnpräferenzen wohnen, werden ausschließlich Haushalte berücksichtigt, die länger als ein Jahr in der derzeitigen Wohnung leben. Dieses Vorgehen erscheint vor allem deswegen sinnvoll, da vielerorts die Wohnungsmärkte angespannt sind und dadurch neu Zugezogene unter Umständen Wohnungen wählen, die nicht ihren eigentlichen Präferenzen entsprechen, sondern lediglich dazu dienen einen ersten Zugang zum Wohnungsmarkt zu erhalten.

**Abbildung 7: Jährlicher Baubedarf bis 2020 in Wohneinheiten in A- und B- Städten sowie sonstigen kreisfreien Städten und Landkreisen differenziert nach dem Haustyp**



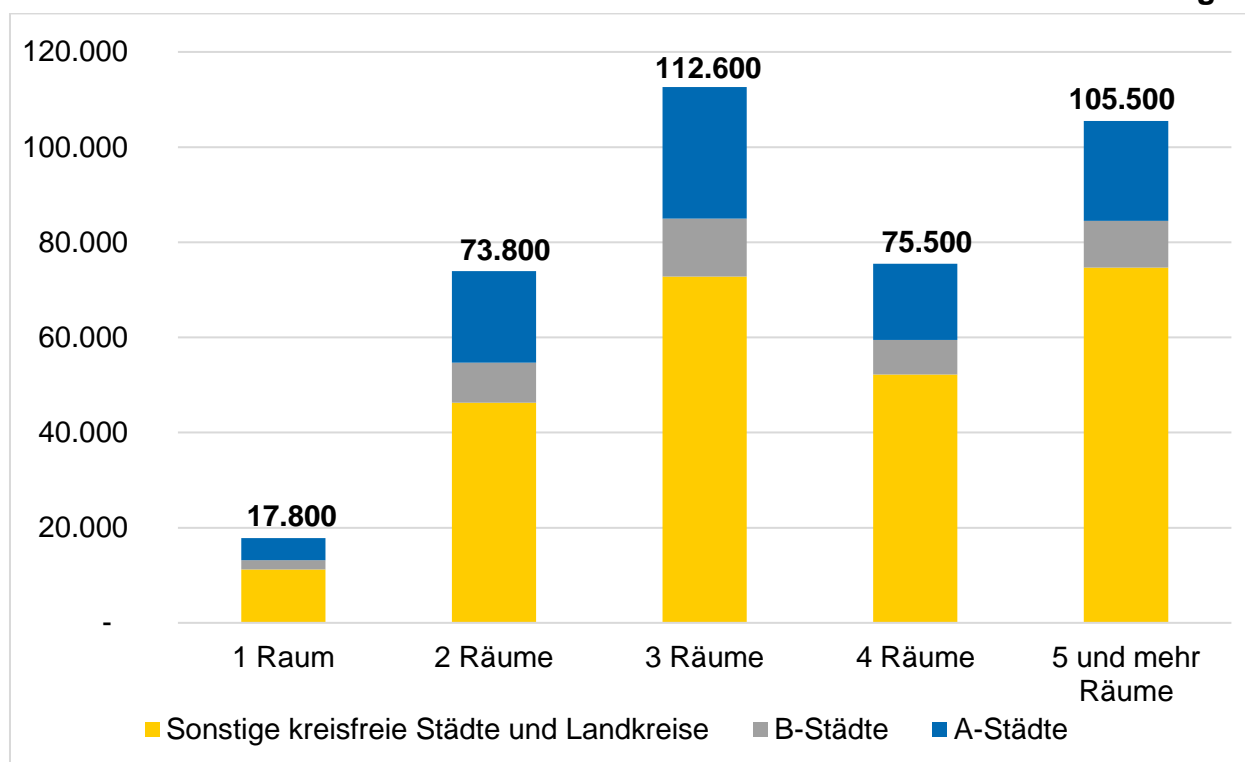
Quelle: SOEP, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Abbildung 7 zeigt den Baubedarf in A- und B-Städten sowie sonstigen kreisfreien Städten und Landkreisen differenziert nach dem Wohnungstyp. B-Städte bezeichnen hier die nach den A-Städten bedeutendsten 14 Großstädte in Deutschland gemäß der allgemein üblichen Definition von BulwienGesa. Dies sind namentlich Bochum, Bonn, Bremen, Dortmund, Dresden, Duisburg, Essen, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Münster,



Nürnberg, Wiesbaden sowie die gesamte Region Hannover. Mit rund 195.300 Wohneinheiten entfällt auf den Bedarf im Geschosswohnungsbau knapp 50,7 Prozent des Gesamtbedarfs und damit lediglich geringfügig mehr als auf den Bedarf durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Dieser macht einen Anteil von insgesamt 49,3 Prozent oder rund 189.800 Wohnungen vom Gesamtbedarf aus. Bei Betrachtung der Differenzierung nach regionalen Einheiten wird deutlich, dass der Geschosswohnungsbau erwartungsgemäß eine höhere Bedeutung in den Metropolen und Städten mit überregionaler Bedeutung hat. Hier entfallen etwa 28 Prozent des Bedarfs auf die A-Städte und circa 12 Prozent auf B-Standorte. Anders stellt sich hingegen die Aufteilung des Bedarfs für die Ein- und Zweifamilienhäuser dar. Hier entfällt auf die sonstigen kreisfreien Städte und Landkreise rund 74 Prozent des Bedarfs, sodass auf A- und B-Standorte lediglich ein Anteil von insgesamt knapp mehr als 26 Prozent zurückzuführen ist und damit deutlich weniger als im Geschosswohnungsbau.

**Abbildung 8: Jährlicher Baubedarf bis 2020 in A- und B- Städten sowie sonstigen kreisfreien Städten und Landkreisen differenziert nach der Größe der Wohnung**



Quelle: SOEP, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Abbildung 8 zeigt den Baubedarf sowohl differenziert nach A- und B-Städten sowie sonstigen kreisfreien Städten und Landkreisen als auch nach Anzahl der Räume in den Wohnungen. Mit einem Anteil von rund 24 Prozent entfällt rund ein Viertel des Baubedarfs auf kleine Wohnungen mit bis zu zwei Räumen. Umgerechnet in Wohneinheiten bedeutet dies einen Wohnungsbedarf von 91.600 Einheiten. An A- und B-Standorten ist

der Anteil mit rund 27 Prozent des Bedarfs nochmals geringfügig höher. Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Akademisierung und einer erhöhten Wohnort- und Wohnmobilität sowohl von Berufseinsteigern als auch Senioren, hat gerade dieses Segment der kleinen Wohnungen und Apartments in den vergangenen Jahren einen Bedeutungsgewinn erfahren. Dieser ist erkennbar durch eine deutlich gestiegene Nachfrage im entsprechenden Segment und der natürlichen ökonomischen Reaktion überproportional steigender Mieten im Vergleich zum Gesamtmarkt (Deschermeier/Seipelt, 2016). Neben dem Bedarf an kleinen Wohnungen entfallen etwa 49 Prozent des Bedarfs oder rund 188.100 Wohnungen auf mittelgroße Wohnungen mit drei oder vier Räumen. Die verbleibenden 27 Prozent entfallen auf Wohnungen bzw. Wohnhäuser mit fünf oder mehr Räumen, was einem absoluten Bedarf von 105.500 Einheiten entspricht.

**Tabelle 2: Jährliche Baubedarfe bis 2020 in den A-Städten differenziert nach Größe der Wohnung (in Wohneinheiten)**

|                 | 1 Raum | 2 Räume | 3-4 Räume | 5 u. mehr Räume | Total   |
|-----------------|--------|---------|-----------|-----------------|---------|
| Berlin          | 1.580  | 6.730   | 15.430    | 7.490           | 31.230  |
| Hamburg         | 780    | 3.270   | 7.450     | 3.600           | 15.100  |
| Düsseldorf      | 200    | 840     | 1.930     | 940             | 3.910   |
| Köln            | 420    | 1.740   | 3.920     | 1.890           | 7.970   |
| Stuttgart       | 280    | 1.140   | 2.540     | 1.210           | 5.170   |
| Frankfurt       | 410    | 1.700   | 3.870     | 1.860           | 7.840   |
| München         | 910    | 3.760   | 8.470     | 4.040           | 17.180  |
| <b>A-Städte</b> | 4.580  | 19.180  | 43.610    | 21.030          | 88.400  |
| <b>B-Städte</b> | 2.000  | 8.390   | 19.440    | 9.780           | 39.610  |
| <b>Sonstige</b> | 11.220 | 46.260  | 124.980   | 74.680          | 257.140 |
| <b>Total</b>    | 17.790 | 73.830  | 188.040   | 105.490         | 385.150 |

Quelle: SOEP, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Um ein detaillierteres Bild für die A-Städte zu zeichnen, stellt Tabelle 2 den jährlichen Baubedarf an eben diesen Standorten differenziert nach der Größe der Wohnung dar. Grundlage hierfür ist das IW-Baubedarfsmodell und dessen regionale Baubedarfsprognosen, die nach Wohnpräferenzen differenziert werden. Insgesamt müssen im Zeitraum bis 2020 etwas mehr als 88.000 Wohnungen pro Jahr in den A-Städten gebaut werden, um dem Bedarf gerecht zu werden. Allein 31.230 Wohnungen entfallen dabei auf die Bundeshauptstadt Berlin, was einem Anteil von 35 Prozent am Gesamtbedarf ent-

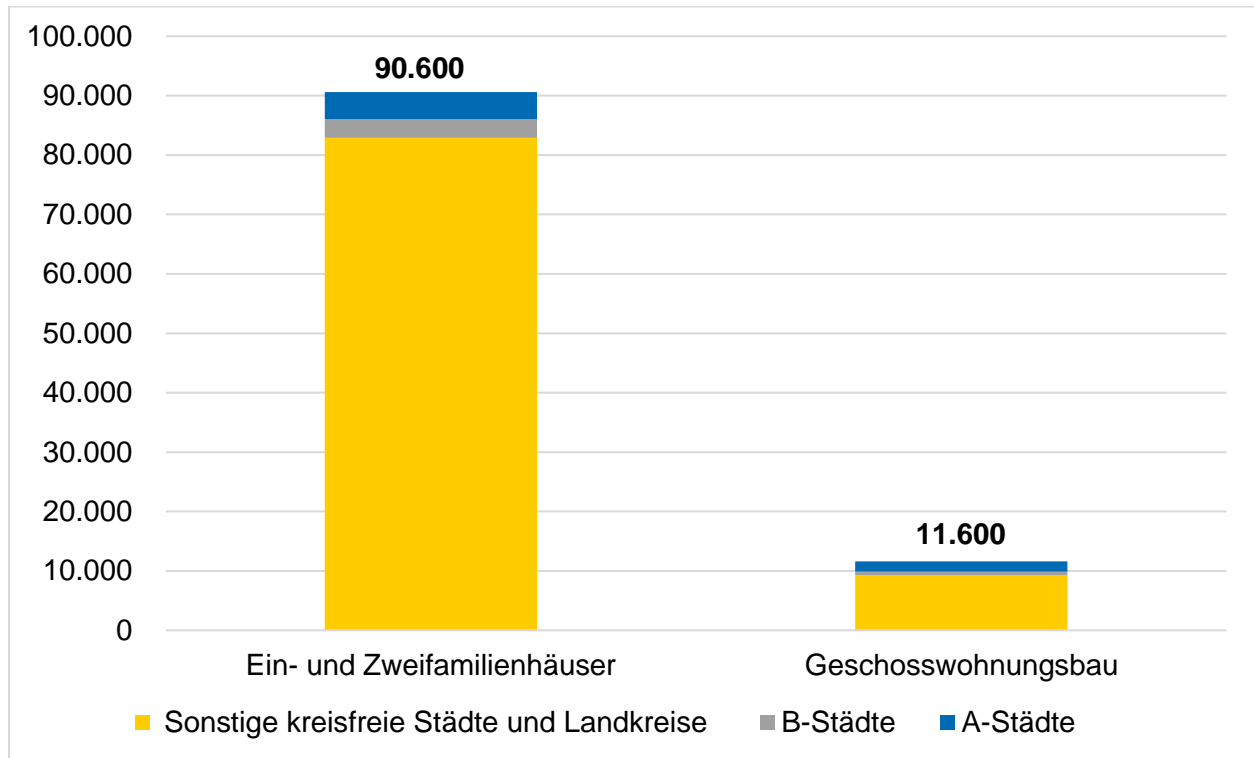
spricht. Der Baubedarf der Millionenstädte München und Hamburg ist mit 17.180 und 15.100 Wohneinheiten etwa halb so groß wie in der Hauptstadt.

Mit einem Bedarf von rund 23.760 Wohneinheiten machen kleine Wohnungen mit ein bis zwei Räumen etwa 27 Prozent des Gesamtbedarfs an A- und B-Standorten aus. Aufgrund der oben beschriebenen gesellschaftlichen Veränderungsprozesse sowie eines anhaltend hohen Zuzugs vorwiegend jüngerer Menschen und der generellen Alterung der Gesellschaft, die ebenfalls mit einem Anstieg kleiner Haushalte verbunden ist, ist davon auszugehen, dass das Segment der kleinen Wohnungen auch in Zukunft an Bedeutung gewinnen dürfte und auch dessen Anteil weiter steigt. Der Anteil mittelgroßer Wohnungen beläuft sich auf insgesamt knapp mehr als 49 Prozent. Bedingt durch eine hohe Bevölkerungsdichte und der relativen Knappheit von Bauland bzw. Wohnraum in den Metropolen machen große Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen mit etwas weniger als einem Viertel erwartungsgemäß den geringsten Anteil am gesamten Wohnraumbedarf aus.

### **3.4 Vergleich mit der tatsächlichen Bautätigkeit**

Aus immobilienökonomischer Sicht stellt sich anschließend die Frage, ob und in welchem Umfang die Bauwirtschaft ein Wohnungsangebot schafft, das dem aktuellen Bedarf in den einzelnen Segmenten gerecht wird. Um diese Frage zu beantworten wird die Änderung im Wohngebäude- und Wohnungsbestand zwischen 2011 und 2015 herangezogen und ein jährlicher Durchschnitt gebildet, damit die Vergleichbarkeit von Wohnungsbedarf und neu geschaffenem Wohnungsangebot gewährleistet ist. Grundlage für die Berechnung der Bestandsänderung ist die regionalstatistische Datenbank des Statistischen Bundesamtes. Da in der offiziellen Statistik nicht zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und dem Geschosswohnungsbau differenziert ist, wird das vorliegende Zahlenwerk dazu genutzt die Bautätigkeit in den jeweiligen Segmenten zu approximieren. Hierzu werden Wohngebäude mit ein bzw. zwei Wohnungen den Ein- und Zweifamilienhäusern zugerechnet und Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen sowie Wohnheime dem Segment des Geschosswohnungsbaus.

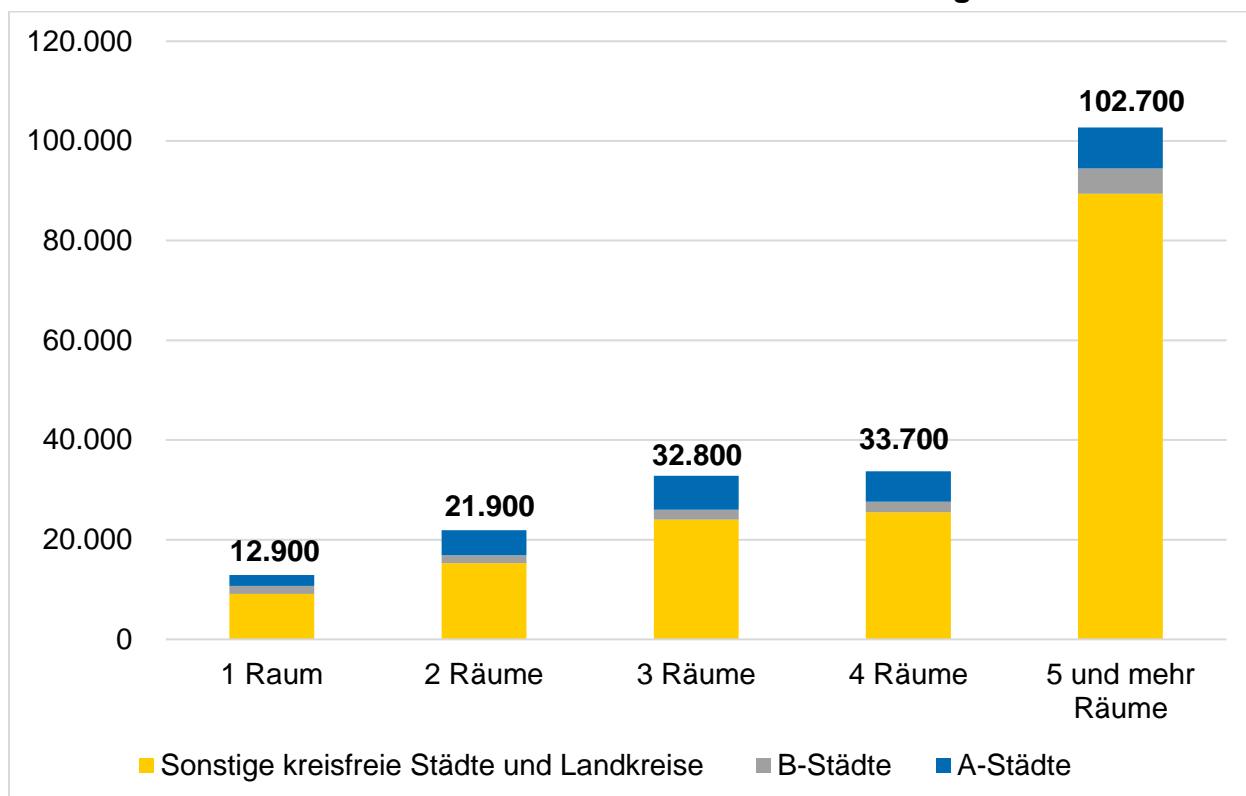
**Abbildung 9: Durchschnittliche jährliche Veränderung des Wohngebäudebestands zwischen 2011 und 2015 differenziert nach Haustyp**



Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Abbildung 9 zeigt die durchschnittliche jährliche Veränderung des Wohnungsbestands zwischen 2011 und 2015 differenziert nach Haustyp. Es wird deutlich, dass bei einer gesamten jährlichen Veränderung von circa 102.200 Wohngebäuden etwa 89 Prozent auf die Bestandsveränderung bei Ein- und Zweifamilienhäusern entfallen. Lediglich die verbleibenden 11 Prozent der neu gebauten Gebäude entstehen im Geschosswohnungsbau. Darüber hinaus lässt sich festhalten, dass gerade einmal 9.900 Wohngebäude oder 10 Prozent der gesamten Veränderung im Wohngebäudebestand in den A- und B-Standorten zu verzeichnen ist. Grundsätzlich zeigen die Ergebnisse, dass vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen und somit Potenziale zur Schaffung von Wohnraum durch den Geschosswohnungsbau ungenutzt bleiben. Vor dem Hintergrund, dass ein Großteil des Baubedarfs im Geschosswohnungsbau anfällt (siehe Abbildung 7), sollte gerade in eben diesem Segment die Bautätigkeit deutlich ausgeweitet werden.

**Abbildung 10: Durchschnittliche jährliche Veränderung des Wohnungsbestands zwischen 2011 und 2015 differenziert nach Größe der Wohnung**



Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Die Veränderung des Wohngebäudebestands differenziert nach Gebäudetypen (Abbildung 9) ist aufgrund der unbekanntenen Größe der Gebäude jedoch nicht unmittelbar mit dem Baubedarf in den einzelnen Segmenten vergleichbar, sondern liefert lediglich einen ersten Hinweis auf ein Auseinanderfallen von Angebot und Nachfrage. Die Bautätigkeit differenziert nach Wohnungsgrößen ist daher ein deutlich aussagekräftiger Indikator, um zu prüfen ob das neu geschaffene Angebot bedarfsgerecht ist. Abbildung 10 zeigt daher die durchschnittliche Veränderung des Wohnungsbestands zwischen 2011 und 2015 differenziert nach der Anzahl der Räume in einer Wohnung. Grundsätzlich zeigen die Ergebnisse, dass die aggregierte Bestandsveränderung in den vergangenen Jahren signifikant unter dem berechneten Baubedarf lag und die steigenden Mieten und Preise die folgerichtige ökonomische Reaktion auf die Wohnraumknappheit reflektieren.

Für die differenzierte Betrachtung der A-Städte zeigt Tabelle 3 die durchschnittliche jährliche Veränderung des Wohnungsbestands zwischen 2011 und 2015 in den A-Städten differenziert nach der Anzahl der Räume innerhalb der entsprechenden Wohnungen. Die Bautätigkeit in den A-Standorten bleibt mit durchschnittlich 28.200 Woh-

nungen pro Jahr deutlich hinter dem berechneten Baubedarf von 88.300 Wohnungen zurück.

**Tabelle 3: Durchschnittliche jährliche Veränderung des Wohnungsbestands zwischen 2011 und 2015 in den A-Städten differenziert nach Größe der Wohnung (in Wohneinheiten)**

|                 | 1 Raum | 2 Räume | 3-4 Räume | 5 u. mehr Räume | Total   |
|-----------------|--------|---------|-----------|-----------------|---------|
| Berlin          | 720    | 1.380   | 3.100     | 2.520           | 7.700   |
| Hamburg         | 290    | 960     | 2.870     | 1.730           | 5.800   |
| Düsseldorf      | 10     | 150     | 690       | 410             | 1.300   |
| Köln            | 100    | 390     | 1.460     | 980             | 2.900   |
| Stuttgart       | 150    | 250     | 530       | 490             | 1.400   |
| Frankfurt       | 590    | 390     | 1.390     | 1.120           | 3.500   |
| München         | 330    | 1.480   | 2.820     | 940             | 5.600   |
| <b>A-Städte</b> | 2.190  | 5.000   | 12.860    | 8.190           | 28.240  |
| <b>B-Städte</b> | 1.620  | 1.640   | 4.050     | 5.090           | 12.400  |
| <b>Sonstige</b> | 9.070  | 15.320  | 49.570    | 89.440          | 163.400 |
| <b>Total</b>    | 12.880 | 21.960  | 66.480    | 102.720         | 204.040 |

Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Vergleicht man den Baubedarf mit der Bautätigkeit jeweils differenziert nach der Anzahl der Räume wird deutlich, in welchen Segmenten Angebot und Nachfrage besonders weit auseinanderfallen. Tabelle 4 gibt den Anteil der durchschnittlichen Bestandsänderung am Baubedarf an. Hier zeigt sich, dass mit 32 bzw. 31 Prozent insbesondere in den A- und B-Städten die Bautätigkeit dem Baubedarf hinterherhinkt, sodass eine Lücke von 70 Prozent zwischen Angebot und Nachfrage besteht. In den sonstigen kreisfreien Städten und Landkreisen beträgt die Lücke hingegen nur 36 Prozent.

Bei individueller Betrachtung der A-Standorte wird deutlich, dass gerade Berlin eine deutlich zu niedrige Bautätigkeit aufweist und lediglich 25 Prozent seines Bedarfs deckt. Die Millionenstädte Hamburg, München und Köln weisen mit einer Relation von 33 Prozent bis 38 Prozent nur geringfügig höhere Quoten und damit ähnlich angespannte Wohnungsmärkte wie die Hauptstadt auf. Einzig Frankfurt am Main mit einer Relation von Bestandsänderung zu berechnetem Baubedarf von 45 Prozent liegt in Reichweite zu einer hälftigen Abdeckung des Bedarfs durch neu geschaffenes Angebot. Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass in den deutschen Metropolregionen deutlich zu wenig ge-

baut wird und somit dem derzeitigen Mangel an Wohnraum nur durch eine massive Ausweitung des Wohnungsbaus in eben diesen Regionen entgegengewirkt werden kann.

**Tabelle 4: Verhältnis zwischen durchschnittlicher Bestandsänderung (2011 bis 2015) und dem Baubedarf (in Prozent)**

|                 | 1 Raum | 2 Räume | 3-4 Räume | 5 u. mehr Räume | Total |
|-----------------|--------|---------|-----------|-----------------|-------|
| Berlin          | 46%    | 21%     | 20%       | 34%             | 25%   |
| Hamburg         | 37%    | 29%     | 39%       | 48%             | 38%   |
| Düsseldorf      | 5%     | 18%     | 36%       | 44%             | 33%   |
| Köln            | 24%    | 22%     | 37%       | 52%             | 36%   |
| Stuttgart       | 54%    | 22%     | 21%       | 40%             | 27%   |
| Frankfurt       | 144%   | 23%     | 36%       | 60%             | 45%   |
| München         | 36%    | 39%     | 33%       | 23%             | 33%   |
| <b>A-Städte</b> | 48%    | 26%     | 29%       | 39%             | 32%   |
| <b>B-Städte</b> | 81%    | 20%     | 21%       | 52%             | 31%   |
| <b>Sonstige</b> | 81%    | 33%     | 40%       | 120%            | 64%   |
| <b>Total</b>    | 72%    | 30%     | 35%       | 97%             | 53%   |

Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Anmerkung: Rot; bis 25 %; Rosa 25-50 %; Beige: 50-100 %; Grün: über 100%

Bei der Betrachtung der einzelnen Segmente bzw. der verschiedenen Wohnungsgrößen zeigt sich, dass gerade im Bereich der Wohnungen mit zwei Räumen sowie der Drei- und Vier-Raum-Wohnungen ein deutliches Defizit an Neubau in Relation zum Bedarf besteht. Bundesweit werden gerade einmal 30 bzw. 35 Prozent des Bedarfs gedeckt. Besonders angespannt in diesem Segment ist die Situation in den B-Städten, wo die Quote bei rund 20 Prozent liegt. Ganz anders gestaltet sich das Verhältnis aus Bautätigkeit und Baubedarf bei Ein-Raum-Wohnungen und Wohnungen mit mehr als 5 Räumen. Während 72 Prozent des Bedarfs an Ein-Raum-Wohnungen gedeckt sind, wird im Segment der Wohnungen mit mehr als 5 Räumen fast bedarfsgerecht gebaut (97 Prozent). Im Fall der sonstigen kreisfreien Städte und Landkreise wird die Quote mit 120 Prozent gar übererfüllt, sodass hier zu viele große Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden (Henger et al., 2014) (Henger et al., 2015a; Henger et al., 2015b). Bei aggregierter Betrachtung wird deutlich, dass nur 53 Prozent des gesamten prognostizierten Baubedarfs durch den durchschnittlichen Neubau der letzten Jahre abgedeckt werden konnte und somit die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt. Wird die deutlich angestiegene Anzahl an Baugenehmigungen auf derzeit 340.000

(Statistisches Bundesamt; Stand: November 2016) nicht schnell in realen Wohnungsneubau übersetzt, dürfte sich erwartungsgemäß auch in Zukunft die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten – gerade in den Metropolregionen – weiter zuspitzen.

#### **4 Schlussfolgerungen und Ausblick**

Die Analyse der Wanderungen sowie der daraus abgeleitete Baubedarf verdeutlichen, warum die Mieten und Wohnungspreise in den deutschen Großstädten so stark gestiegen sind. Die Bautätigkeit hängt den Baubedarfen deutlich hinterher. Teilweise wurde in den letzten Jahren nur ungefähr 50 Prozent des Baubedarfs auch tatsächlich gebaut. Die Analyse zeigt dabei erstmals auch, dass es innerhalb des Wohnungsmarktes große Unterschiede gibt. Im Geschosswohnungsbau fallen der Bedarf und das Angebot an Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen besonders weit auseinander, während der Bedarf bei 1-Raum-Wohnungen größtenteils durch das neu geschaffene Angebot gedeckt wird. Dies bestätigt u. a. auch die Ergebnisse des IW-DREF Studentenpreisindex, nach dem die Mietpreise bei studentischen Wohnungen deutlich stärker gestiegen sind als im Gesamtmarkt (Deschermeier/Seipelt, 2016). Dabei werden Wohnungen im höheren Preissegment, zu denen viele der neu geschaffenen kleinen Appartements zählen, nicht berücksichtigt. Zudem zeigt die Studie, dass der Bedarf nach großen Wohnungen und damit insbesondere Ein- und Zweifamilienhäusern auch in den Großstädten nicht gedeckt ist. Während in den ländlichen Räumen ausreichend und teilweise sogar zu viele Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden, müsste sich die Bautätigkeit in den sieben A-Städten auch in diesem Segment knapp verdreifachen und in den B-Städten fast verdoppeln.

Betrachtet man die jüngsten demografischen Prognosen etwa für München, Frankfurt und Berlin (Deschermeier, 2016), so wird die Nachfrage weiter hochbleiben. Damit die Bautätigkeit ausgeweitet werden kann, sollten sowohl die Städte als auch die Investoren weiter gezielt auf Nachverdichtungen im Bestand setzen. Hierfür spricht der große Mangel im Geschosswohnungsbau und hier insbesondere an kleinen Wohnungen mit zwei bis vier Räumen. Für den Bau neuer Wohnungen ist es wichtig, dass die Großstädte schnell Bauland auf bisher nicht effizient genutzten Flächen bereitstellen. Zudem müssen die Kommunen sowohl Eigentümer als auch Investoren dabei unterstützen, Umbaumaßnahmen und Aufstockungen wie beispielsweise den Dachgeschossausbau durch Lockerungen von Verordnungen durchzuführen. Auch eine Vergrößerung des Angebots an Einlieger-Wohnungen könnte dazu beitragen, den Markt zu entspannen. Hier wäre es notwendig, regulatorische Hemmnisse zu prüfen und potenziellen Vermietern mehr Informationen und Beratungen zur Verfügung zu stellen. Zudem könnte angesichts demografischer Veränderungen eine Überprüfung baurechtlicher Vorgaben zur Vereinfachung von Wohnungsaufteilungen sinnvoll sein.



Der Bedarf ist in vielen Großstädten Deutschlands jedoch so groß, dass er nicht alleine mit Nachverdichtungen und einer besseren Nutzung von brachliegenden Flächen gedeckt werden kann. In den stark wachsenden Räumen müssen daher auch neue Stadtviertel geschaffen werden. Hierbei sollte jedoch darauf geachtet werden, dass im näheren Umland der Metropolen nicht zu viele Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden, damit der insgesamt sehr hohe Bedarf an Wohnflächen auch effizient mit Geschosswohnungen bedient werden kann.

Die schwierige Wohnungsmarktlage in den Metropolen und Ballungszentren ist aber auch eine Chance für andere Städte. Gerade größere Städte im Umland der Großstädte können durch ein ansprechendes Wohnungsangebot sowie eine gute verkehrliche Anbindung an die Großstädte punkten. Für viele Arbeitnehmer, die in den Großstädten beschäftigt sind, sind diese Standorte die erste Alternative. Dies zeigen auch die jüngsten Wanderungsbewegungen. Die Wohnungsmarktentwicklung in den Großstädten wird also zunehmend auf das Umland ausstrahlen, was Investoren, Projektentwicklern und den Städten selbst zusätzliche Chancen eröffnet.

## 5 Literatur

**BAMF** – Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, 2017, Asylgeschäftsstatistik für den Monat Dezember 2016, Nürnberg

**BBSR** – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014, Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen, Bonn

**BMI** – Bundesministerium des Inneren, 2016, 890.00 Asylsuchende im Jahr 2015, Pressemitteilung vom 30.9.2016, Bundesministerium des Inneren, <http://www.bmi.bund.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2016/09/asylsuchende-2015.html> [28.12.2016, Berlin

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

**Deschermeier**, Philipp, 2016, Die Großstädte im Wachstumsmodus. Stochastische Bevölkerungsprognosen für Berlin, München und Frankfurt am Main bis 2035, IW-Report, Nr. 38, Köln

**Deschermeier**, Philipp / **Henger**, Ralph / **Seipelt**, Björn / **Voigtländer**, Michael, 2016a, Zuwanderung, Wohnungsnachfrage und Baubedarfe. Aktualisierte Ergebnisse des IW Wohnungsbedarfsmodells, IW-Report, Nr. 18, **Institut der deutschen Wirtschaft Köln**, Köln

**Deschermeier**, Philipp / **Seipelt**, Björn, 2016, Ein hedonischer Mietpreisindex für studentisches Wohnen, in: IW-Trends, 43. Jg., Nr. 3, S. 59–76

**Deschermeier**, Philipp / **Seipelt**, Björn / **Voigtländer**, Michael, 2015, Auswirkungen der erhöhten Zuwanderung auf demographische Prognosen und die Folgen für den Wohnraumbedarf in Deutschland, Köln

**Deschermeier**, Philipp / **Seipelt**, Björn / **Voigtländer**, Michael, 2016b, The impact of the migratory influx on the demographic development and the housing market in Germany, in: EMF (Hrsg.), Hypostat 2016. A review of Europe's mortgage and housing markets, Brüssel, S. 21–26

**Henger**, Ralph / **Schier**, Michael, 2014, Wohnungsmangel in Großstädten, in: IW Immobilien-Monitor, Nr. 1, S. 2–3

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

**Henger**, Ralph / **Schier**, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2015a, Baubedarfe: Stadt und Land fallen auseinander, in: Wirtschaftsdienst, 95. Jg., Nr. 11, S. 716–718

**Henger**, Ralph / **Schier**, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2015b, Der künftige Bedarf an Wohnungen. Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise, IW policy paper, Nr. 24, Köln

**Simons**, Harald / **Weiden**, Lukas, 2015, Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster, in: GdW Studie

**SOEP** – Sozio-oekonomisches Panel, 2016, Daten des Jahres 2015, Berlin

**Statistisches Bundesamt**, 2015, 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung Bevölkerung - Deutschlands bis 2060, Wiesbaden

**Statistisches Bundesamt**, Genehmigte Wohnungen von Januar bis November 2016: + 23,0 % gegenüber Vorjahreszeitraum, Pressemitteilung, [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/01/PD17\\_021\\_31111.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/01/PD17_021_31111.html)