

„Perspektive 2035“ | 13.07.2017 | Lesezeit 2 Min.

Der Wohnungsmarkt ist eine Baustelle

Eine weiter wachsende Bevölkerung braucht mehr Wohnraum – doch in den deutschen Städten hinkt das Angebot der Nachfrage schon heute hinterher. Das IW Köln hat ausgerechnet, wie viele neue Wohnungen bis 2035 in Deutschland gebaut werden müssen.

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln berechnet den voraussichtlichen Bedarf an Wohnraum, indem es Daten auf Kreisebene analysiert (Grafik):

Insgesamt braucht Deutschland demnach von 2015 bis 2020 im Jahresdurchschnitt gut 385.000 neue Wohnungen.

Neue Wohnungen braucht das Land

So viele Wohneinheiten müssen in Deutschland jahresdurchschnittlich gebaut werden

Von 2015 bis 2020 werden pro Jahr so viele Wohnungen aus diesen Gründen benötigt

Demografische Entwicklung in den Kreisen	160.000
Zuwanderer	132.000
Ersatz	72.000
Nachholbedarf	22.000



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln
© 2017 IW Medien / iwd

Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Ein Teil davon entfällt auf den Nachholbedarf aus den vergangenen Jahren sowie auf den Ersatz von mittlerweile abgerissenem, zusammengelegtem oder anderweitig genutztem Wohnraum.

Der rein demografiebedingte Baubedarf bis 2020 liegt bundesweit bei jährlich knapp 160.000 Wohnungen und Häusern. Ermittelt wird er aus der vorausgerechneten Entwicklung der Bevölkerung in den einzelnen Landkreisen, korrigiert um den zu erwartenden Leerstand.

Deutschland braucht bis 2020 allein wegen der Flüchtlinge mehr als 86.000 neue Wohnungen pro Jahr.

Doch damit nicht genug: Gut ein Drittel des Baubedarfs entsteht durch die außerordentlich hohe Zuwanderung in den vergangenen und voraussichtlich auch in den kommenden Jahren:

Allein 86.100 Wohneinheiten müssen bis 2020 pro Jahr gebaut werden, um die zusätzliche Nachfrage durch die Flüchtlinge decken zu können.

Der Baubedarf verteilt sich jedoch nicht gleichmäßig über die Republik: Während Groß- und Universitätsstädte wachsen, verlieren ländliche Regionen Einwohner.

Großstädte liegen weit unter ihrem Bau-Soll

Vor allem in den Metropolen herrscht derzeit ein gravierender Wohnungsmangel. In Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main und Stuttgart müssten pro Jahr insgesamt 88.000 neue Wohnungen entstehen. Tatsächlich wird nicht einmal die Hälfte fertig. Berlin lag im Jahr 2015 mit 10.700 neuen Wohnungen besonders weit unter seinem Soll – dort müssten bis 2020 jahresdurchschnittlich 31.200 Einheiten aus dem Boden gestampft werden. München stand mit 6.600 neuen Wohnungen bei einem Jahres-Soll von 17.200 kaum besser da.

Auch auf lange Sicht ist wenig Entspannung angesagt. Der Baubedarf geht zwar bis auf 253.000 Wohnungen im Durchschnitt der Jahre 2030 bis 2035 zurück – das ist im historischen Vergleich aber immer noch recht viel. So wurden in den 2000er Jahren im Schnitt nur 236.000 Wohnungen pro Jahr gebaut, in den vergangenen sechs Jahren waren es gerade einmal 228.000.

Um die hohe Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten zu bedienen, sind Politik und Immobilienwirtschaft gefragt. Mehr Bauland auszuweisen ist Grundvoraussetzung, auf die Agenda gehören aber auch die Nachverdichtung sowie der Ausbau und Umbau von Gebäuden.

Kernaussagen in Kürze:

- In Deutschland müssen bis 2020 laut IW-Prognose gut 385.000 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt werden.
- Davon werden allein jährlich 86.100 Wohnungen benötigt, um den durch die Flüchtlinge zusätzlich entstandenen Bedarf zu decken.
- Bis 2035 geht der Baubedarf zwar auf 253.000 Wohnungen pro Jahr zurück – auch das ist aber noch mehr, als im Schnitt der 2000er Jahre gebaut wurde.