

Wohnungsmarkt | 05.09.2013 | Lesezeit 2 Min.

Leerstand wird zum Massenphänomen

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 Differenz 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.

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:

1. **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). Das entspricht einer Nachfrage von jährlich 25.000 neuen Wohnungen.
2. **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 Zuwachs 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.

Kernaussagen in Kürze:

- Verwaiste Häuser hier – lange Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen dort: In Städten wie München und Hamburg ist Wohnraum knapp, begehrt und somit teuer.
- Die Bundesländer Hamburg, Berlin, Bremen und Bayern werden 2030 mehr Einwohner haben als heute, alle anderen verlieren Einwohner
- Der größte Leerstand droht in Ostdeutschland - mancherorts wird 2030 jede fünfte Wohnung überflüssig sein.