

**Baubedarf** | 22.06.2016 | Lesezeit 2 Min.

## Wohnungsmangel in Deutschland

*In der Bundesrepublik wird zu wenig gebaut. Nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) müssten bis zum Jahr 2020 bundesweit jährlich mindestens 310.000 Wohnungen fertiggestellt werden, bei anhaltender Migration vergrößert sich der Baubedarf sogar auf 380.000 Wohnungen. Vor allem in den Ballungszentren ist Wohnraum knapp.*

---

Ob München oder Berlin, Köln oder Hamburg: In deutschen Großstädten nach einer bezahlbaren Wohnung zu suchen, kann zum Alptraum werden. Weil die Bautätigkeit der Nachfrage nicht hinterherkommt, sind die Preise und Mieten für Wohnimmobilien während der vergangenen Jahre vielerorts rasant gestiegen.

### Flüchtlinge verschärfen Wohnungsmangel

Verstärkt hat sich der Druck auf dem Wohnungsmarkt nicht zuletzt durch die vielen Flüchtlinge, die seit 2015 nach Deutschland gekommen sind. Aktuell lebt zwar ein großer Teil der zugewanderten Flüchtlinge in provisorischen Erstunterkünften, doch diejenigen, deren Asylantrag bewilligt wird oder die geduldet werden, brauchen früher oder später eine Wohnung.

**Allein durch die gestiegene Migration werden pro Jahr zwischen 67.000 und 158.000 zusätzliche Wohnungen in Deutschland benötigt.**



Die große Spannweite erklärt sich dadurch, dass zwei Extremszenarien unterstellt wurden:

**Im ersten Szenario** wird davon ausgegangen, dass es bei den insgesamt 1,6 Millionen Flüchtlingen aus den Jahren 2015 und 2016 bleibt und ab 2017 keine weitere Zuwanderung erfolgt.

**Im zweiten Fall** wird unterstellt, dass zusätzlich zu den 1,6 Millionen Flüchtlingen aus 2015 und 2016 auch in den Folgejahren jeweils weitere 500.000 Asylbewerber nach Deutschland kommen – eine Annahme, die die Bundesregierung Anfang dieses Jahres getroffen hat.

## Der Bedarf an Wohnraum steigt vor allem in den Großstädten

Flüchtlinge ziehen bislang hauptsächlich dorthin, wo bereits viele ihrer Landsleute leben: in die prosperierenden Ballungszentren. Der Bedarf an Wohnungen steigt somit vor allem in den Städten, in denen die Mieten und Preise für Wohnraum in den vergangenen Jahren ohnehin schon explodiert sind.

---

Der Wohnungsmangel in Deutschland wird durch die Flüchtlinge verschärft – besonders in Berlin, Köln, Düsseldorf und Hamburg fehlt es an Wohnraum.

---

Für die sieben Großstädte, in denen die Wohnraumversorgung bereits heute sehr angespannt ist, ergibt sich demnach folgender Bedarf (Grafik):

**In Berlin müssten bis 2020 jedes Jahr annähernd 27.000 neue Wohnungen**

**gebaut werden - tatsächlich wurden zuletzt aber nur knapp 9.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt.**

Diese Prognose bezieht sich auf das Zuwanderungsszenario 1, wonach ab 2017 keine weiteren Asylbewerber mehr nach Deutschland kämen. Unterstellt man Szenario 2 - also eine Zuwanderung von je 500.000 Flüchtlingen zwischen 2017 und 2020 - würde der Baubedarf in Berlin auf rund 31.000 zusätzliche Wohnungen pro Jahr nach oben schnellen.

## **Heikle Lage in Köln und Düsseldorf**

Auch in München und Hamburg ist der Mindest-Baubedarf mit jährlich 15.500 beziehungsweise knapp 13.000 neuen Wohnungen recht hoch. Doch auch in Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf liegen die Bedarfsprognosen allesamt oberhalb der jüngsten jährlichen Baufertigstellungen. In fünf der sieben Städte ist immerhin die Zahl der Baugenehmigungen 2015 höher als die Zahl der fertig gebauten Wohnungen im Jahr 2014. Nur in Köln und Düsseldorf gehen die Baugenehmigungen zurück, sodass sich wohl vor allem hier die Lage am Wohnungsmarkt weiter verschärfen wird.

Vgl. [IW-Report 18/2016: Philipp Deschermeier, Ralph Henger, Björn Seipelt, Michael Voigtländer: Zuwanderung, Wohnungsnachfrage und Baubedarfe - Aktualisierte Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells](#)

### **Kernaussagen in Kürze:**

- In Deutschland wird zu wenig gebaut, besonders knapp ist Wohnraum in den Großstädten.
- Allein durch die Flüchtlinge werden jährlich zwischen 67.000 und 158.000 zusätzliche Wohnungen benötigt.
- In Berlin müssten jedes Jahr mindestens 27.000 neue Wohnungen gebaut werden, tatsächlich sind es aber nur knapp 9.000.