

Immobilienmarkt | 22.10.2024 | Lesezeit 2 Min.

Zu wenige Wohnungen - aber nicht in allen Regionen

In Deutschland wird insgesamt deutlich zu wenig gebaut, um die Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Die Lücke zwischen Bautätigkeit und Wohnungsbedarf ist dabei in den einzelnen Städten und Kreisen unterschiedlich groß - mancherorts entstehen sogar zu viele Wohnungen.

Hohe bürokratische Hürden für Bauherren, lange Genehmigungsverfahren, Kommunen, die zu wenig Bauland ausweisen, sowie gestiegene Zinsen und Materialkosten - die Gründe, warum der Wohnungsbau in Deutschland stockt, sind vielfältig. Zugleich führen die Zuwanderung in die Bundesrepublik, aber auch der Wunsch nach größeren Wohnungen dazu, dass die Nachfrage nach Wohnraum steigt (siehe "[Wohnungsmangel: Deutschland baut zu wenig](#)"). Die Konsequenz: Der Wohnungsmangel ist vielerorts groß.

Je nach Kommune ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt allerdings sehr unterschiedlich. Das IW hat hierzu aktuelle Zahlen vorgelegt:

Bautätigkeit. Im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2023 wurden in Deutschland etwas mehr als 294.000 Wohnungen fertiggestellt. Da allerdings die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen seit 2021 stetig sinkt, dürften künftig jährlich weniger als 250.000 neue Wohnungen auf den Markt kommen. Regional unterscheidet sich die Bautätigkeit stark:

Je 1.000 Einwohner gerechnet, wurden zwischen 2021 und 2023 pro Jahr im

oberbayerischen Landkreis Straubing mit 9,6 die meisten Wohnungen gebaut, in Hagen (NRW) lag der entsprechende Wert nur bei 0,6.

Relativ viele neue Wohnungen sind zuletzt auch im Umland der Metropolen Berlin, Hamburg und München entstanden. Schaut man auf die 30 kreisfreien Großstädte, stehen Regensburg (8,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner und Jahr), Wolfsburg (6,4) und Wiesbaden (6,2) im Bauranking ganz vorn.

Wohnungsbedarf. Zusätzliche Wohnungen werden vor allem da benötigt, wo die Bevölkerung wächst. Bedarf besteht aber auch in Städten und Kreisen mit stagnierenden oder schrumpfenden Einwohnerzahlen - dort müssen etwa alte Wohngebäude abgerissen und neu gebaut sowie Wohnungen in Bestandsgebäuden modernisiert und/oder vergrößert werden, um die Nachfrage nach modernem, komfortablem Wohnraum zu decken.

Auf dieser Basis ergibt sich für den Schnitt der Jahre 2021 bis 2025 ein bundesweiter Bedarf von fast 373.000 zusätzlichen Wohnungen.

Am größten ist demnach der Wohnungsbedarf mit 12,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner und Jahr in Potsdam - im unterfränkischen Landkreis Rhön-Grabfeld sind es dagegen nur 0,5.

Generell ist der Nachfragedruck in den Ballungszentren besonders hoch, aber auch in einigen ländlichen Regionen, wo attraktive Firmen qualifizierten Fachkräften gute Jobperspektiven bieten können.

In zahlreichen deutschen Städten und Kreisen wurde der Bedarf an neuem Wohnraum zuletzt nicht mal zu 30 Prozent gedeckt. Am geringsten war die Quote mit 20 Prozent im bayerischen Hof.

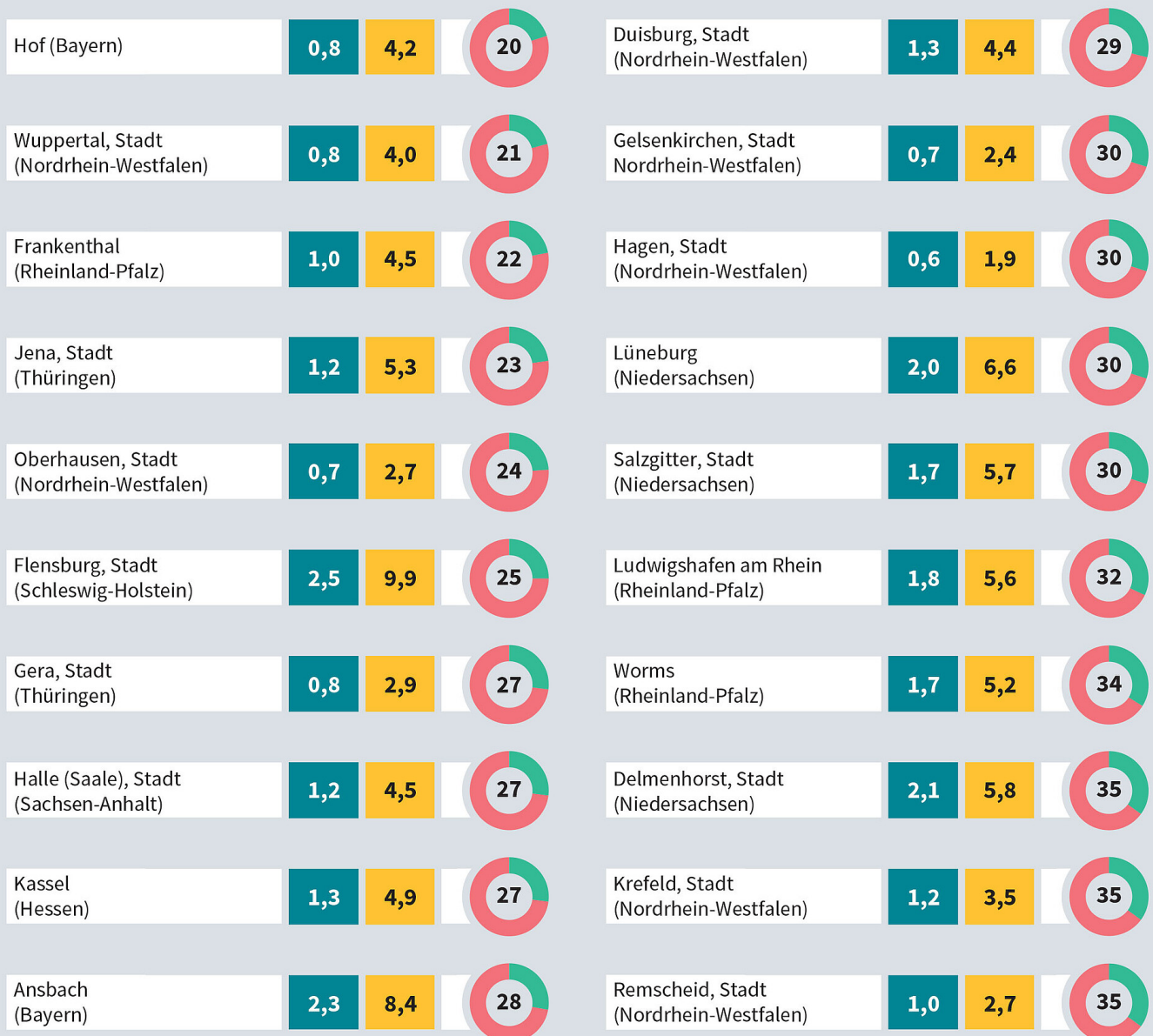
Wohnungsmangel. Setzt man die Bautätigkeit in Relation zum Bedarf, zeigt sich, dass in Deutschland zuletzt lediglich 79 Prozent der benötigten zusätzlichen Wohnungen tatsächlich fertiggestellt wurden. Gleichzeitig werden längst nicht immer dort neue Wohngebäude errichtet, wo die Nachfrage besteht. Das bedeutet (Grafik):

In zahlreichen Städten und Kreisen wurde der Bedarf an neuem Wohnraum zuletzt nicht mal zu 30 Prozent gedeckt. Am geringsten war die Quote mit 20 Prozent im bayerischen Hof.

Wo der Wohnungsmangel am größten ist

Deutsche Städte und Kreise mit der geringsten Deckung des Wohnungsbedarfs

■ Im Schnitt der Jahre 2021 bis 2023 fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner ■ Bedarf an neuen Wohnungen im Schnitt der Jahre 2021 bis 2025 je 1.000 Einwohner ■ Fertigstellungen in Prozent des Wohnungsbedarfs



Fertiggestellte Wohnungen: inklusive neuer Wohnungen in Nichtwohngebäuden sowie abgeschlossener Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in Bestandsgebäuden

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft
© 2024 IW Medien / iwd

iwd

Zugleich entstanden in immerhin 156 – meist ländlichen – von insgesamt 400 Kreisen

zu viele neue Wohnungen. Dies galt für Regionen in Ostdeutschland ebenso wie für solche im Saarland, in Nordhessen sowie Nord- und Ostbayern. Die größten Überkapazitäten wurden im Landkreis Bad Kissingen geschaffen: Dort betrug die Relation von gebauten zu benötigten Wohnungen 662 Prozent.

Kernaussagen in Kürze:

- In Deutschland wurden im Schnitt der Jahre 2021 bis 2023 etwas mehr als 294.000 Wohnungen fertiggestellt. In den kommenden Jahren dürften es jährlich weniger als 250.000 Wohnungen sein.
- Der jährliche Bedarf an zusätzlichen Wohnungen beträgt für den Zeitraum 2021 bis 2025 jedoch fast 373.000.
- Zuletzt waren damit hierzulande lediglich 79 Prozent der benötigten Wohnungen verfügbar. In zahlreichen Städten und Kreisen wurde der Bedarf nicht mal zu 30 Prozent gedeckt.