

Immobilienmärkte

Droht ein Wohnungsmangel in Deutschland?

Deutschland braucht mehr Wohnungen für ältere Menschen, Familien und Singles. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Wohnungsmangel in Deutschland?“ des Eduard Pestel Instituts. Demnach entscheiden heute weniger demografische und haushaltspolitische, sondern zunehmend qualitative Aspekte den Wohnungsbedarf in Deutschland.

Rein quantitativ errechnen sich auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte Wohnungsdefizite in einer Größenordnung von 80 000 bis 90 000 Wohnungen vor allem in Hamburg, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, München und angrenzenden Städten und Kreisen.

Zugleich finden sich hohe Wohnungsüberhänge in weiten Teilen Ostdeutschlands, in Südniedersachsen, Nordhessen, Nordostbayern und im Ruhrgebiet, die sich bundesweit auf 0,9 bis 1,0 Millionen Wohnungen summieren. Ausgehend von den Annahmen zur Bevölke-

rungsentwicklung wird die Bundesrepublik bis zum Jahr 2025 gut 2,9 Millionen Einwohner verlieren. Die Zahl der Haushalte wird aber 2025 um 0,5 Prozent über dem heutigen Wert liegen.

Bei fortschreitender Singularisierung steigt die Zahl der Privathaushalte um gut 1,5 Millionen. Insgesamt errechnet sich ein demografisch begründeter Wohnungsbedarf von jährlich 250 000 Wohnungen in den Jahren 2011 bis 2013, der auf rund 150 000 Wohnungen im Jahr 2025 absinkt.

Doch passen die Wohnungen zu den heutigen Lebensstilen und falls nicht, lassen sie sich mit vertretbarem Aufwand den neuen Anforderungen anpassen? Für rund 30 Prozent der Wohnungen der fünfziger, sechziger und siebziger Jahre wird eine Weiterentwicklung im Sinne von Sanierung und Modernisierung nicht gesehen. Bei einem Bestand von gut 14 Millionen Wohnungen, von denen etwa acht Millio-

nen in Mehrfamilienhäusern liegen, und einem Anteil von 30 Prozent nicht entwicklungsfähigen Bestands errechnen sich 2,4 Millionen Wohnungen allein in diesen Baualtersklassen in Westdeutschland, die in einem überschaubaren Zeitraum von 20 Jahren zu ersetzen wären. Damit ergibt sich allein in diesem Baualterssegment ein jährlicher qualitativer Zusatzbedarf von 120 000 Wohnungen.

Auch die übrigen bis 1978 gebauten Wohnungsbestände sind nicht frei von Mängeln in Struktur und Ausstattung. Insgesamt kann von einem in den kommenden 20 Jahren zusätzlich zu ersetzenden Bestand von drei bis vier Millionen Wohnungen ausgegangen werden. Dies sind etwa 150 000 bis 200 000 Wohnungen pro Jahr, die zusätzlich zum demografisch abgeleiteten „Normalbedarf“ zu errichten wären. Der gesamte Neubaubedarf beläuft sich somit auf rund 400 000 Wohnungen.