

Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten

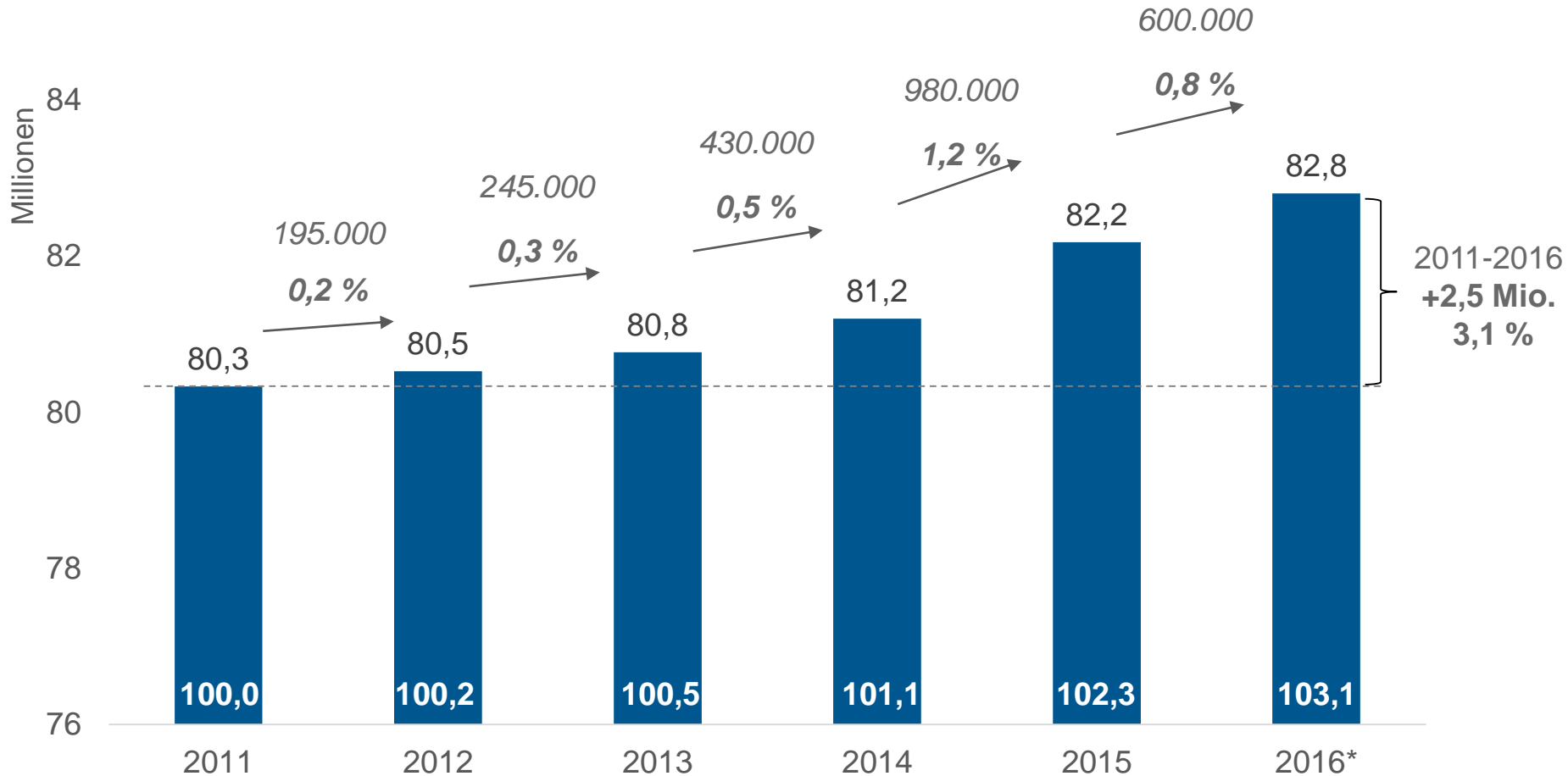
– Wohnungsbautag 2017 –

Dr. Oliver Ehrentraut, Tobias Koch
Berlin, 22.06.2017

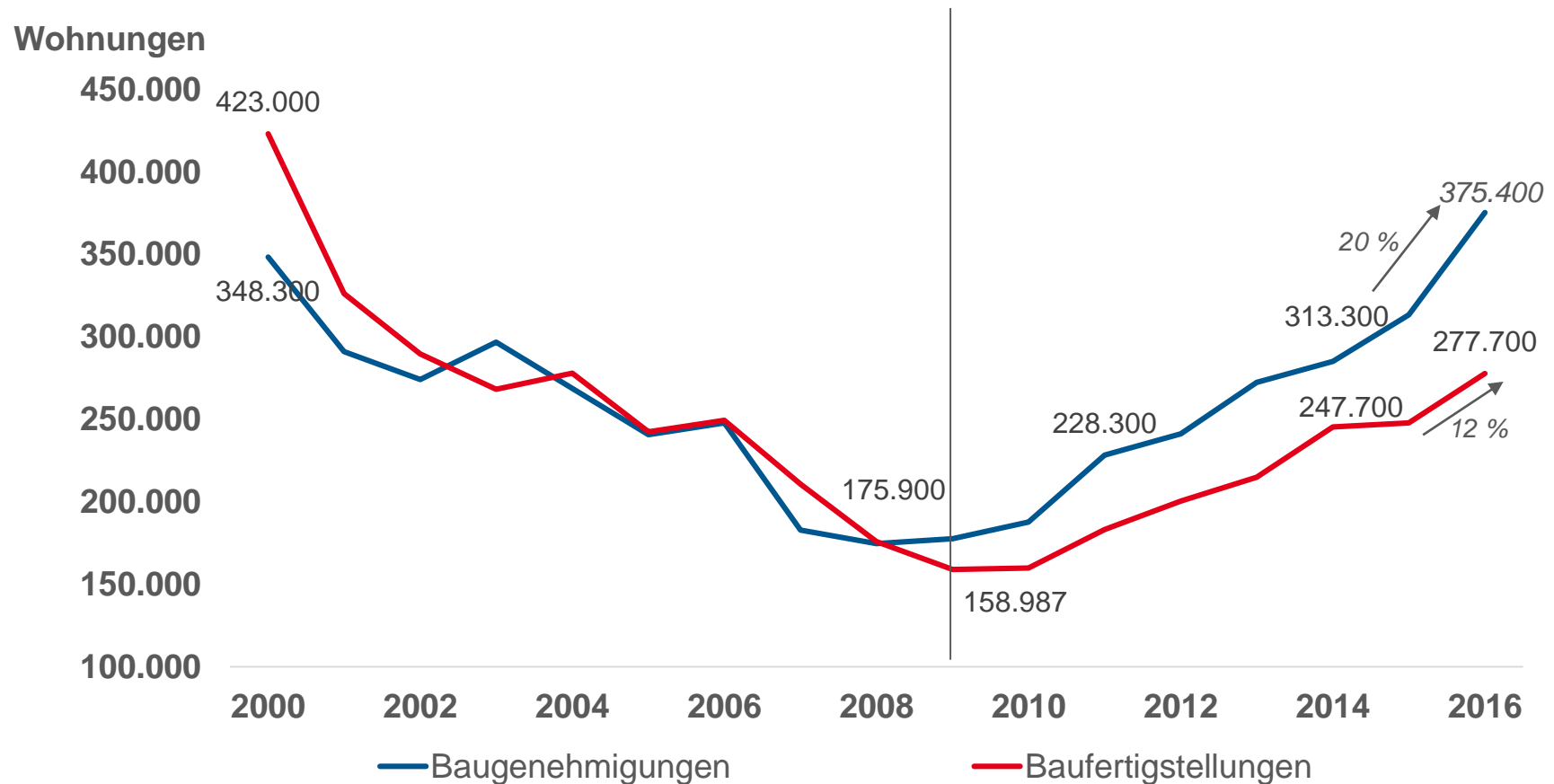


Bevölkerung in Deutschland ist zwischen 2011 und 2016 um rd. 2,5 Mio. Einwohner gestiegen

Bevölkerung in Deutschland 2011 – 2016



Entwicklung von Baugenehmigungen und –fertigstellungen neuer Wohnungen und Baumaßnahmen* in Deutschland 2000-2016





**Die Bevölkerung hat
zugenommen**
(2,5 Mio. Einwohner*)



**Die Nettozuwanderungen ist
deutlich gestiegen**
(3,5 Mio. Menschen)

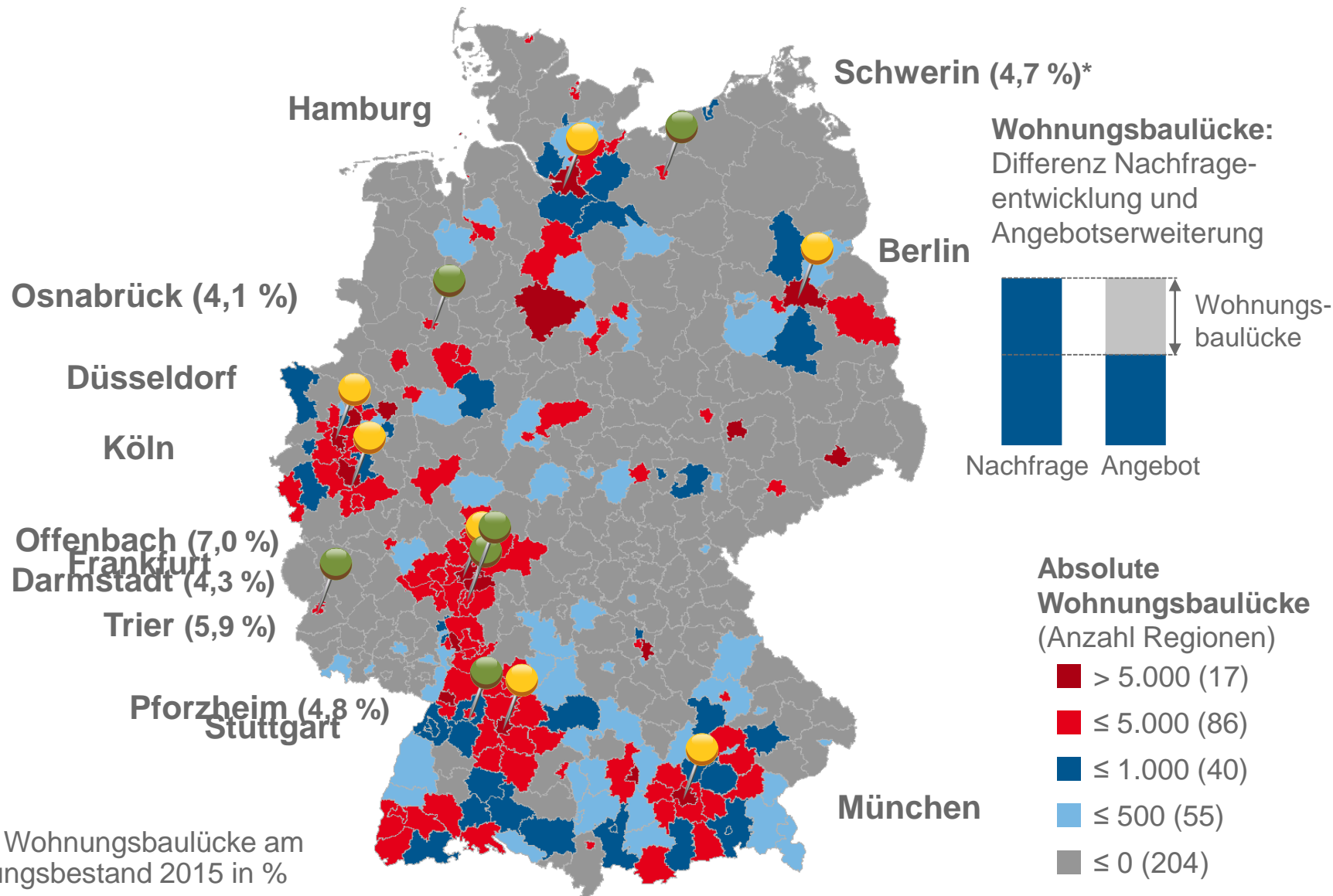


**Die Bautätigkeit war gering,
insb. im Vergleich zur Nachfrage**
(1,3 Mio. Wohnungen)

Seit 2009 fehlen
rechnerisch
1 Mio.
Wohnungen
in Deutschland

** Werte beziehen sich auf Zeitraum 2011 bis 2016
(inkl. Schätzung für 2016)*

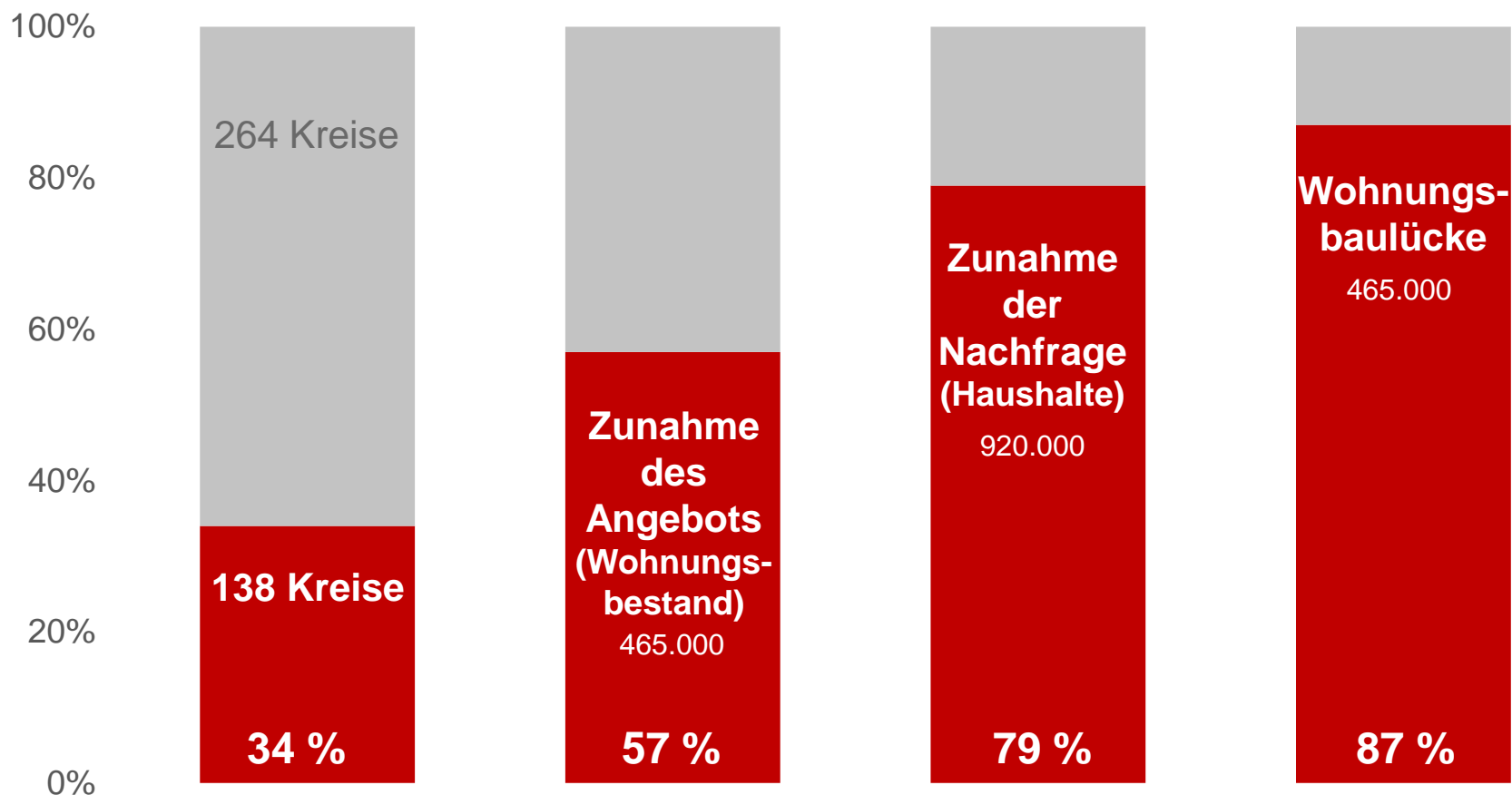
Wohnungsmangel nicht auf TOP-7-Standorte beschränkt, sondern ist in den B und C-Standorten angekommen



*Anteil Wohnungsbaulücke am Wohnungsbestand 2015 in %

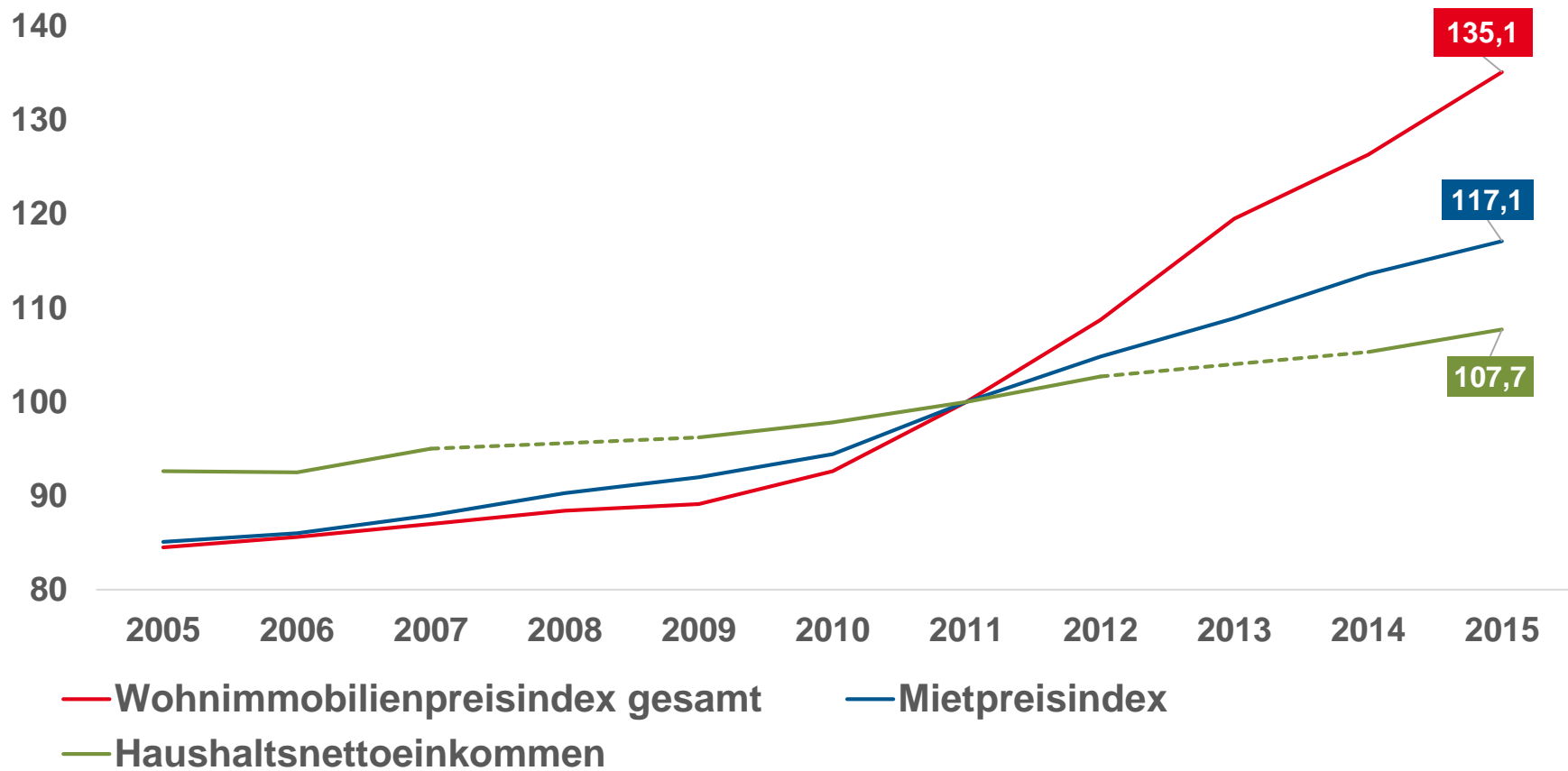
Fast 90 % der Wohnungsbaulücke verteilen sich auf 138 Kreise, damit rund ein Drittel aller Kreise betroffen

Anteile der Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt an der Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage in Deutschland insgesamt, 2011-2015

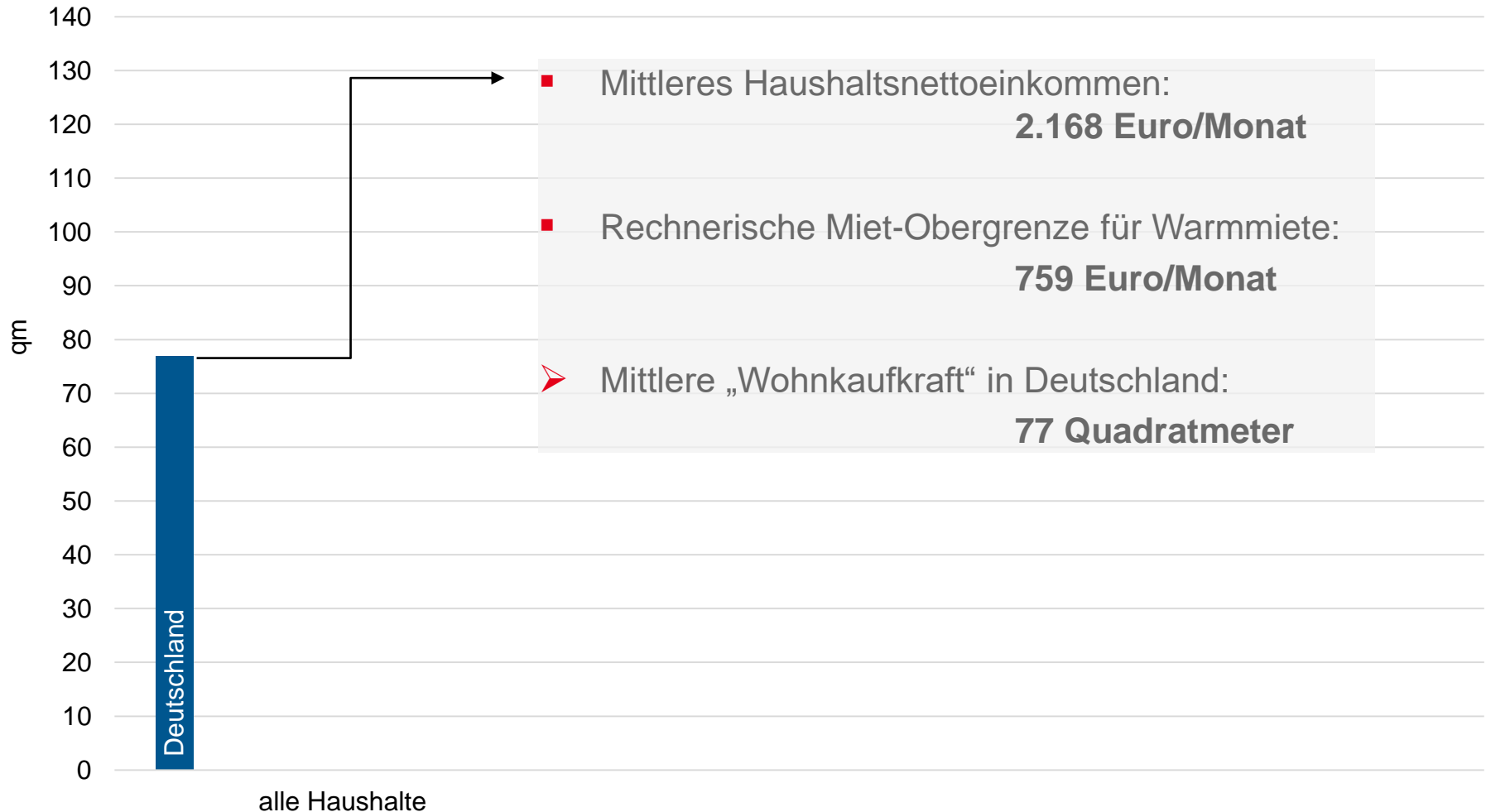


■ Anteil angespannter Wohnungsmärkte in Deutschland (A, B, C-Standorte)

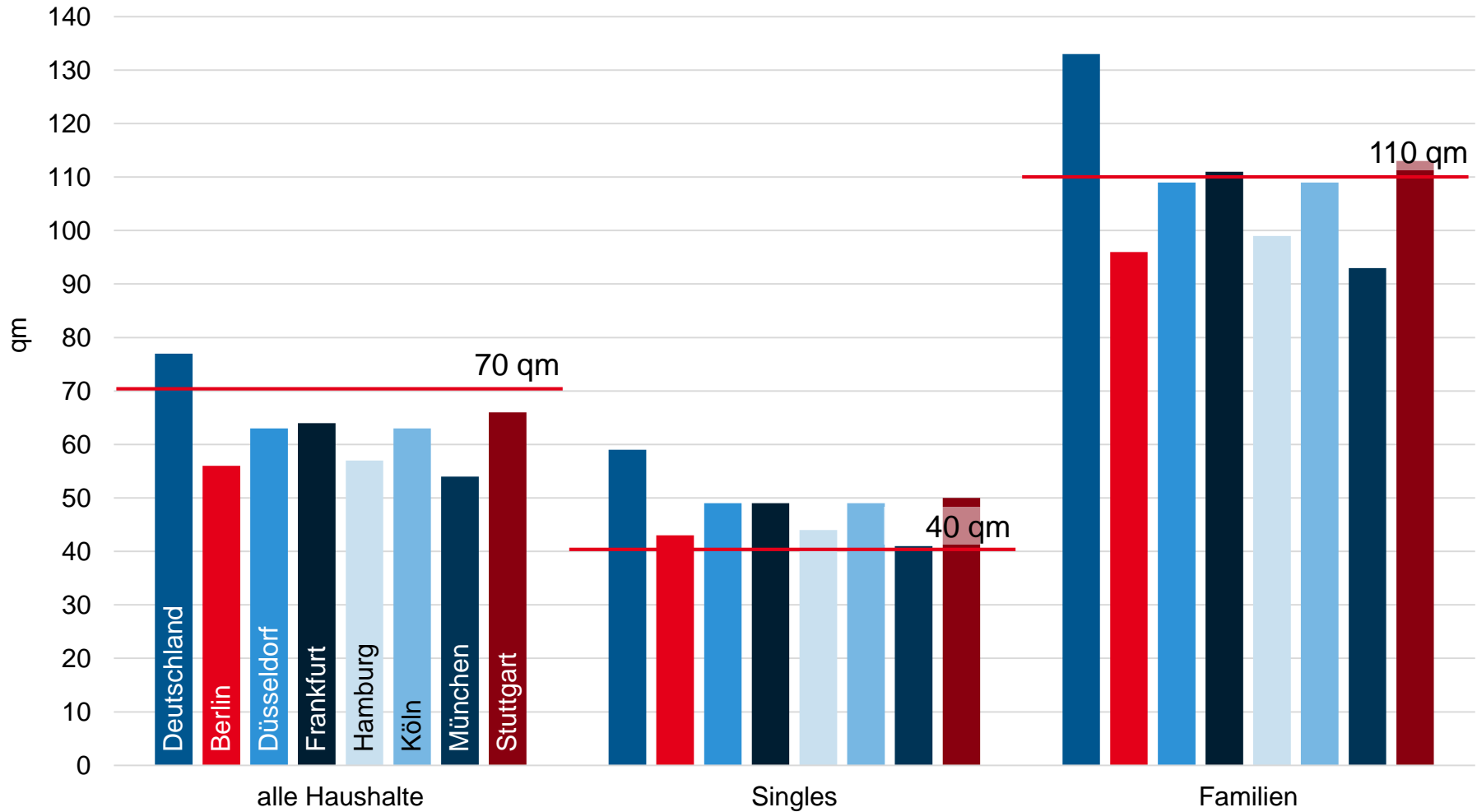
Entwicklung Kauf- und Mietpreise in den TOP-7-Städten (Index 2011=100)



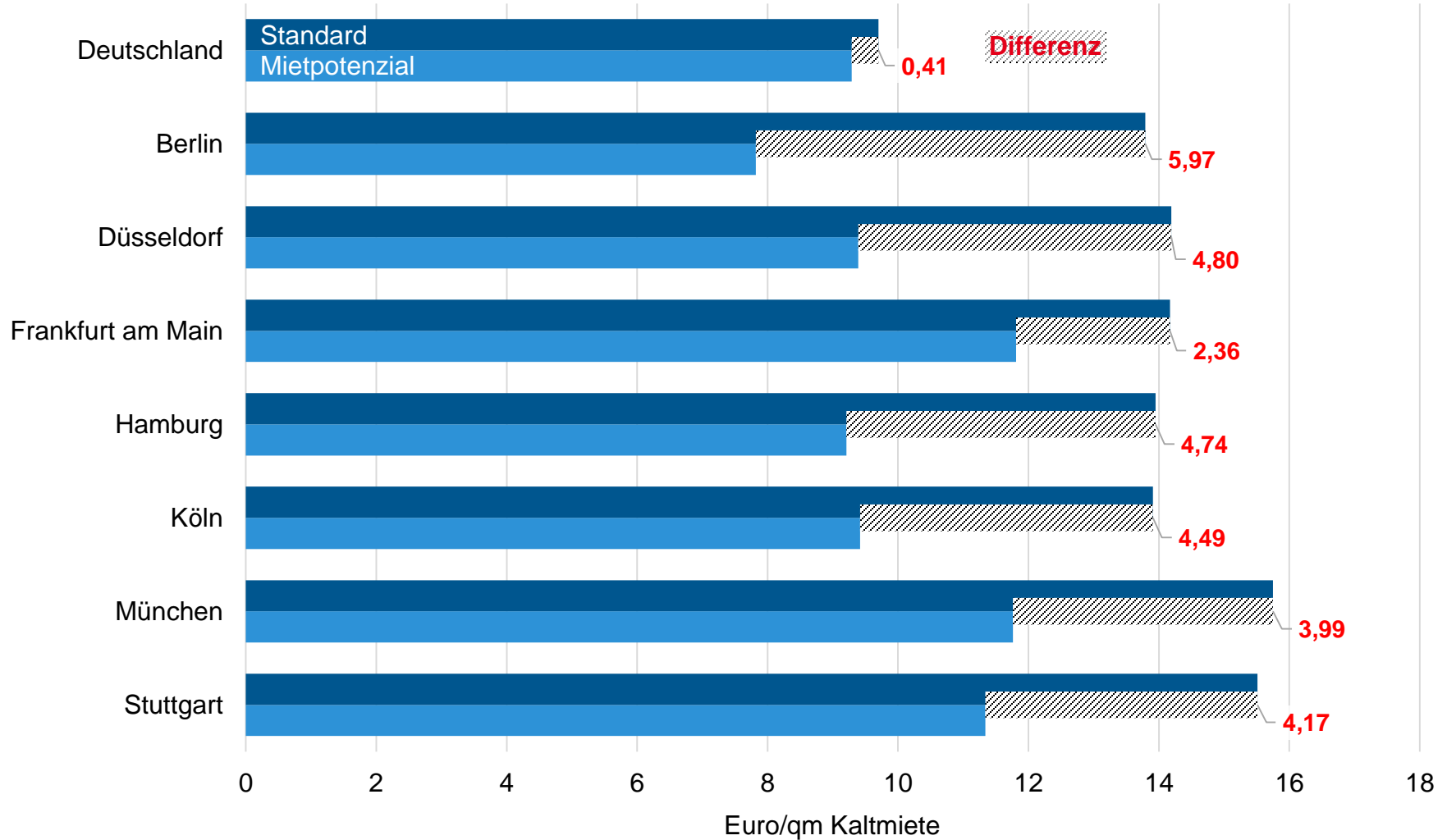
Mittleres Haushaltsnettoeinkommen (3. Quintil) reicht nur noch für 77 qm



Bis hinein in die mittleren Einkommensgruppen ist die Wohnkaufkraft eingeschränkt



Angebot (Standard) und Nachfrage (Mietpotenzial 3. Quintil) passen nicht zusammen



Zentrale Erkenntnisse und Schlussfolgerungen

- In den letzten Jahren wurde in Deutschland zu wenig gebaut. Aktuell fehlen rund 1 Mio. Wohnungen.
 - Der Wohnungsmangel ist nicht auf TOP-7-Standorte beschränkt, sondern erreicht zunehmend ländliche Regionen. Fast 90 % der Wohnungsbaulücke in Deutschland verteilen sich auf 138 Kreise (A, B, C-Standorte).
 - Mieten und Einkommen haben sich entkoppelt. Für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden.
 - Es wird nicht nur zu wenig, sondern auch zu teuer gebaut. Die hohen Erstellungskosten übersteigen das Mietpotenzial (35 % des Einkommens im 3. Quintil) von mehr als der Hälfte der Wohnungssuchenden in Deutschland und insbesondere in den Top-7-Städten.
 - Eine Erweiterung des Wohnungsangebots ist daher nur ein Teil der Lösung. Es fehlt an Bestandserweiterungen im Mietwohnungsbau und an Sozialwohnungen.
- *Der bestehende Instrumentenkasten der Bau- und Wohnungspolitik muss genutzt, überprüft und weiterentwickelt werden, um die zeitnahe Bereitstellung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten.*



Dr. Oliver Ehentraut

Leiter Volkswirtschaftliche Grundsatzfragen

prognos | H.-v.-Stephan-Str. 23 | 79100 Freiburg

Tel: +49 761 76611 64 801
Fax: +49 761 76611 64 820

E-Mail: oliver.ehentraut@prognos.com

Tobias Koch

Leiter Standort und Immobilien

prognos | Eberhardstr. 12 | 70173 Stuttgart

Tel: +49 711 32 09 605
Fax: +49 711 32 09 288 605

E-Mail: tobias.koch@prognos.com