

## Pressekonferenz BAU 2009

### Studie Eduard Pestel Institut: „Wohnungsmangel in Deutschland?“

#### Ergebnisse

##### 1 Vorbemerkung

„**Zwischen Sanierung und Abriss**“, so lautete der Titel einer Untersuchung des Pestel Instituts zu den Plattenbauten in den neuen Bundesländern aus dem Jahr 1996. Heute muss die Frage „**Sanierung oder Abriss**“ für Ost- und Westdeutschland neu beantwortet werden. War es in der Vergangenheit der Bundesrepublik und auch der DDR überwiegend ein von der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung getriebener demografischer Wohnungsbedarf, der durch den Wohnungsbau zu decken war, so entscheiden heute zunehmend qualitative Aspekte über die Zukunftsfähigkeit von Neubau- und Bestandswohnungen. Die Ausdifferenzierung schreitet nicht nur regional voran, auch die unterschiedlichen Lebensstile formulieren zunehmend eigene Wohnvorstellungen, die nicht nur innerhalb der Wohnung, sondern auch über die Wohnung selbst (Grundriss, Gebäude, Außenanlagen, Umfeld, etc.) realisiert werden sollen. Welche Auswirkungen die verschiedenen Einflüsse auf die Wohnungsmärkte der Zukunft haben, soll in den folgenden Abschnitten grob umrissen werden.

##### 2 Wohnungsmarktsituation in Deutschland

Rein quantitativ errechnen sich auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte einerseits Wohnungsdefizite in einer Größenordnung von 80.000 bis 90.000 Wohnungen vor allem in den Zentren Hamburg, Köln, Frankfurt, Stuttgart, München und angrenzenden Städten und Kreisen. Auf der anderen Seite sind nach wie vor hohe Wohnungsüberhänge in weiten Teilen Ostdeutschlands, aber auch in Südniedersachsen und Nordhessen, in Nordostbayern und im zentralen Ruhrgebiet erkennbar. Diese Überhänge summieren sich bundesweit auf 0,9 bis 1,0 Mio. Wohnungen. Ein Ausgleich der Wohnungsmärkte durch Umzüge der Bevölkerung wird nicht eintreten, da die Bevölkerung an die in den wirtschaftlich attraktiven Zentren gelegenen Arbeitsplätze gebunden ist. Eine „Verrechnung“ von Defiziten und Überhängen ist entsprechend nicht möglich.

##### 3 Weitere Entwicklung von Einwohnerzahl und Haushalten in Deutschland

Die Modellrechnungen auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte entspricht bei den Annahmen zur Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit im Wesentlichen der mittleren Variante bzw. der Basisannahme der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes.

Vor dem Hintergrund einer EU-weit eher restriktiven Zuwanderungspolitik und einer nach wie vor hohen Arbeitslosigkeit ist ein Ansteigen der Wanderungsgewinne auf Werte wie um 1990 gegenwärtig kaum zu erwarten. Andererseits wird in der zweiten Hälfte des kommenden Jahrzehnts die Zahl der Erwerbsfähigen deutlich abnehmen, so dass Deutschland allein zur Deckung des Arbeitskräftebedarfs wieder offener für Zuwanderungen werden dürfte. Das Wanderungsszenario geht von einer langsamen Steigerung der Wanderungsgewinne auf knapp 115.000 Personen pro Jahr ab Mitte des kommenden Jahrzehnts aus. Der Durchschnitt liegt bei 97.000 Personen pro Jahr bis

zum Jahr 2025. Dieses Szenario liegt zwar eher im unteren Bereich der bundesweit veröffentlichten Modellrechnungen, erscheint aber vor dem Hintergrund des jüngsten konjunkturellen Abschwungs, der nicht unbedingt als zuwanderungsfördernd betrachtet werden kann, als angemessen vorsichtig.

Bei den Binnenwanderungen wurde in der Regel auf dem Durchschnitt der vergangenen drei Jahre aufgesetzt. Damit wurde die inzwischen deutlich erkennbare Tendenz der Landflucht berücksichtigt und fortgeschrieben. Im Ergebnis der Berechnungen fällt der Sterbeüberschuss erheblich höher aus als der Wanderungsgewinn, so dass die Bundesrepublik in dieser Modellrechnung bis zum Jahr 2025 gut 2,9 Mio. Einwohner verlieren wird.

Da die Einwohnerzahl von der Basis her schrumpft, nimmt die Haushalte bildende erwachsene Bevölkerung bis Mitte des kommenden Jahrzehnts noch zu und auch im Jahr 2025 liegt deren Zahl noch um 0,5 % über dem heutigen Wert. Bei fortschreitender Singularisierung steigt die Zahl der privaten Haushalte noch um 4 % oder gut 1,5 Mio. an.

#### **4 Demografisch abgeleiteter Wohnungsbedarf in Deutschland**

Insgesamt errechnet sich ein klassisch überwiegend demografisch begründeter Wohnungsbedarf, der mit ansteigender Zuwanderung in den Jahren 2011 bis 2013 gut 250.000 Wohnungen pro Jahr erreicht und dann später auf rund 150.000 Wohnungen im Jahr 2025 absinkt. Bei diesem Bedarf wurden selbstverständlich nur die positiven regionalen Bedarfe zusammengezählt.

#### **5 Qualitativer Wohnungsbedarf in Deutschland**

Die in der Vergangenheit sehr niedrigen Wohnungsabgangsraten in Westdeutschland müssen immer auch im Zusammenhang mit dem durch den starken Wohnungsbau der Wiederaufbauphase jungen Wohnungsbestand gesehen werden. So lagen die Schwerpunkte der Wohnungspolitik lange Zeit in der quantitativen Versorgung der wachsenden Bevölkerung und in der Modernisierung von Altbauten insbesondere in den Bereichen Bad und Beheizung. In der DDR stand ausschließlich der Neubau im Fokus der Politik, eine Bestandsmodernisierung wurde nicht angestrebt.

Inzwischen sind die Wohnungen der Wiederaufbauphase in die Jahre gekommen und auch viele der in den 1970er Jahren errichteten Geschosswohnungsbauten werden bereits seit längerem vor allem hinsichtlich ihrer sozialen Nachhaltigkeit hinterfragt.

Die zentrale Frage heute lautet: Passen die Wohnungen der Vergangenheit zu den heutigen Lebensstilen und falls nicht, lassen sie sich mit vertretbarem Aufwand den heutigen Anforderungen anpassen.

Die Antwort lautet: In vielen Fällen wird die Anpassung wirtschaftlich nicht möglich sein und die Sanierungs- und Modernisierungskosten übersteigen die Neubaukosten. Weil im Neubau die heutigen, differenzierten Anforderungen am besten erfüllt werden können und im Falle der Sanierung nach wie vor ein altes Gebäude mit zum Teil unabänderlichen Schwächen etwa im Schallschutz oder bei den Raumhöhen erhalten bleibt.

Die Konzentration auf das Erhalten des Bestehenden erscheint vor dem Hintergrund einer zunehmenden Diskrepanz zwischen den Anforderungen an Wohnungen und dem in Teilen des Bestands Gebotenen zweifelhaft.

Nach vielen Gesprächen mit Geschäftsführern und Vorständen von Wohnungsunternehmen, aber auch mit Architekten und Bauingenieuren kristallisierte sich eine Schätzung heraus, nach der für rund 20 % der Wohnungen der 1950er, 1960er und 1970er Jahre eine Weiterentwicklung im Sinne von Sanierung und Modernisierung nicht gesehen wird. Gleichwohl werden diese Wohnungen rein quantitativ weiterhin benötigt. Bei einem Bestand von gut 14 Millionen Wohnungen, von denen etwa 8 Mio. in Mehrfamilienhäusern liegen und einem Anteil von 20 % nicht entwicklungsfähigen Bestands errechnen sich 1,6 Millionen Wohnungen allein in diesen Baualterklassen in Westdeutschland, die in einem überschaubaren Zeitraum zu ersetzen wären. Nimmt man als überschaubaren Zeitraum eine Spanne von 20 Jahren, so ergibt sich allein aus dem betrachteten Baualtersegment an Geschosswohnungen in Westdeutschland heraus ein jährlicher qualitativer Zusatzbedarf in einer Größenordnung von 80.000 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 Wohnungsbestand in Höhe von insgesamt 3 bis 4 Mio. Wohnungen ausgegangen werden. Dies sind etwa 150.000 bis 200.000 Wohnungen pro Jahr, die zusätzlich zum demografisch abgeleiteten „Normalbedarf“ pro Jahr zu errichten wären. Der Gesamtbedarf beläuft sich somit auf rund 400.000 Wohnungen pro Jahr, die im Neubau zu errichten wären. Wenn dies nicht erreicht wird, so werden die Deutschen künftig beim Wohnen Abstriche machen müssen.

Die ausführliche Studie mit Kommentaren und regionalisierten Daten wird im Februar 2009 veröffentlicht.

## **Auftraggeber**

Beauftragt wurde die Studie von drei Verbänden der Bau- und Immobilienwirtschaft: dem Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. (BDB), der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V. (DGfM) und dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. Basis der Auswertung ist die Datenbank Genesis der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder sowie Experteninterviews mit Architekten, Bauingenieuren sowie Geschäftsführern und Vorständen von Wohnungsunternehmen.

## **Kontakt**

### **Ansprechpartner Presse**

Christof Fiscoeder  
Weber Shandwick  
Tel: 030-20351-10  
E-Mail: cfiscoeder@webershandwick.com

### **Ansprechpartner Eduard Pestel Institut**

Matthias Günther  
stellv. Vorstand und Leiter des Themen-Centers  
„Wohnungsmarktforschung“ am Eduard Pestel Institut  
Tel: 0511-99094-20  
Email: guenther@pestel-institut.de