

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025

März 2009

Dipl.-Ök. Matthias Günther
Prof. Dr. Lothar Hübl

Verfasser

Anschrift der Verfasser:

**Matthias Günther, Vorstand Eduard Pestel Institut e.V., Königstr. 50A,
30175 Hannover, Tel. 0511/99094-20, guenther@peste-institut.de**

**Prof. Dr. Lothar Hübl, Erwinstraße 6, 30175 Hannover, Tel./Fax 0511/815489,
lotharhuebl@t-online.de**



Wohnungsmangel in Deutschland?

Auftraggeber

Anschrift der Auftraggeber:

**Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.,
Kurfürstendamm 57, 10707 Berlin, Telefon (030) 32781 - 0, Telefax: (030) 32781 - 299,
Internet: www.bfw-bund.de, E-Mail: office@bfw-bund.de**

**Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e. V., Kochstr. 6 - 7, 10969 Berlin,
Telefon (030) 253596 - 40, Telefax (030) 253596 - 45, Internet: www.dgfm.de,
E-Mail: mail@dgfm.de**

**Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) e.V., Am Weidendamm 1 A,
10117 Berlin, Telefon (030) 590099 - 576, Telefax (030) 590099 - 476,
Internet: www.Baustoff-Fachhandel.de, E-Mail: info@bdb-bfh.de**

Wohnungsmangel in Deutschland?

Ziel der Arbeiten

Problemstellung

- die Einwohnerzahl in Deutschland stagniert und wird mittelfristig abnehmen,
- die Zahl der privaten Haushalte wird zunächst weiter steigen und in der zweiten Hälfte der kommenden Dekade voraussichtlich ihren Höhepunkt erreichen,
- die regionalen Unterschiede in der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung verstärken sich,
- neue Klimaschutzerfordernisse und die Alterung der Bevölkerung stellen den Wohnungsbestand vor qualitative Herausforderungen

Zielsetzung

- Abschätzung des quantitativen Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2025,
- Abschätzung des aus den qualitativen Erfordernissen heraus resultierenden zusätzlichen Ersatzbedarfs bis zum Jahr 2025,
- Berücksichtigung der regionalen Komponente

Konsequenzen für die Modellrechnungen:

- Berücksichtigung der demografischen Trends in regionaler Differenzierung,
- Berücksichtigung der beschränkten Qualität des Wohnungsbestandes insbesondere der 1950er bis 1970er Jahre hinsichtlich des baulichen Zustandes, der energetischen Situation und der Altersgerechtheit,
- quantitative Abschätzung des ökonomisch sinnvollen Ersatzes von Altbeständen durch Neubauten



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Wesentliche Besonderheiten der Wohnungsmärkte

Wohnungen

- sind ortsfest (immobil),
- sind extrem langlebig,
- sind hochgradig individuell (Größe, Ausstattung, Grundriss, Lage),
- sind relativ teuer (der Wert liegt in der Regel beim mehrfachen Jahreseinkommen des Bewohners)

Im Vergleich zu anderen Märkten

- ist ein Marktausgleich zwischen Regionen nicht möglich,
- erfolgt die quantitative und qualitative Anpassung des Angebotes an die Nachfrage mit erheblicher Verzögerung,
- ist eine ständige Tendenz zu Marktungleichgewichten zu erkennen,
- hat der Staat seit Bestehen der Bundesrepublik intensiv ins Marktgeschehen eingegriffen



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage

Wohnungsbedarf:

- ist eine normative Größe,
- anhand von vorgegebenen Bedarfsnormen wird der quantitative Wohnungsbedarf ermittelt,
- klassische Bedarfsnormen:
 - für jeden Haushalt eine Wohnung,
 - eine ausreichende Fluktuationsreserve soll eingehalten werden,
 - die Zahl der Untermietverhältnisse soll gesenkt werden,
 - die Zahl der Zweit- und Freizeitwohnungen ist zu beachten,
- Wohnungsbedarf orientiert sich an definierten Bedürfnissen, nicht am Einkommen.



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

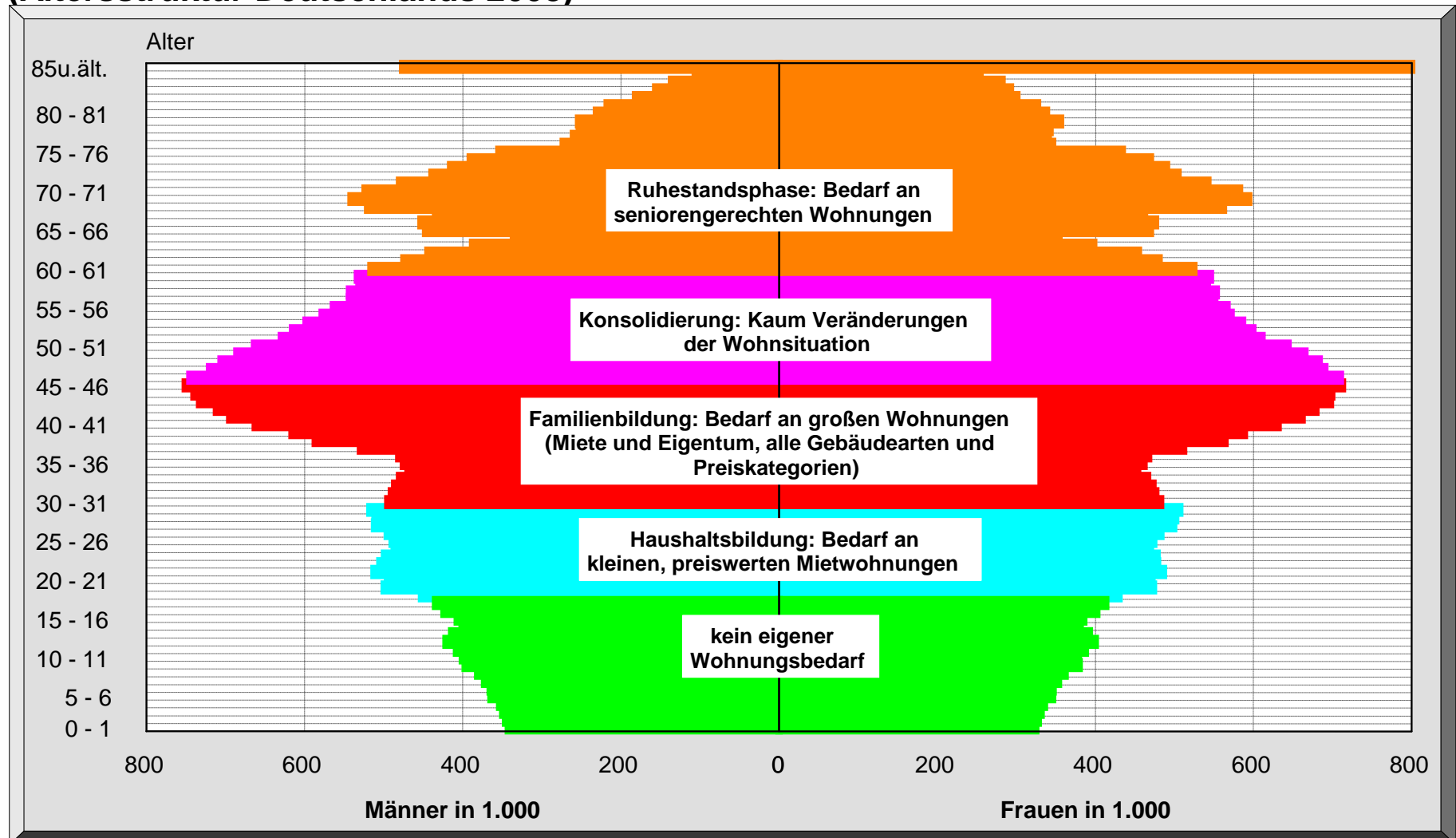
BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage

Wohnungsbedarf in den verschiedenen Lebensabschnitten (Altersstruktur Deutschlands 2008)



Wohnungsmangel in Deutschland?

Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage

Wohnungsnachfrage:

- realisierte Kauf- und Mietvertragsabschlüsse,
- abhängig von Einkommen und dem Preisniveau des Wohnens

Einflüsse auf der Nachfragerseite:

- Entwicklung der Erwerbseinkommen,
- Höhe und Verteilung der Nettoeinkommen (staatlicher Einfluss),
- Entwicklung der Transfereinkommen (staatlicher Einfluss),
- relative Preise des Wohnens

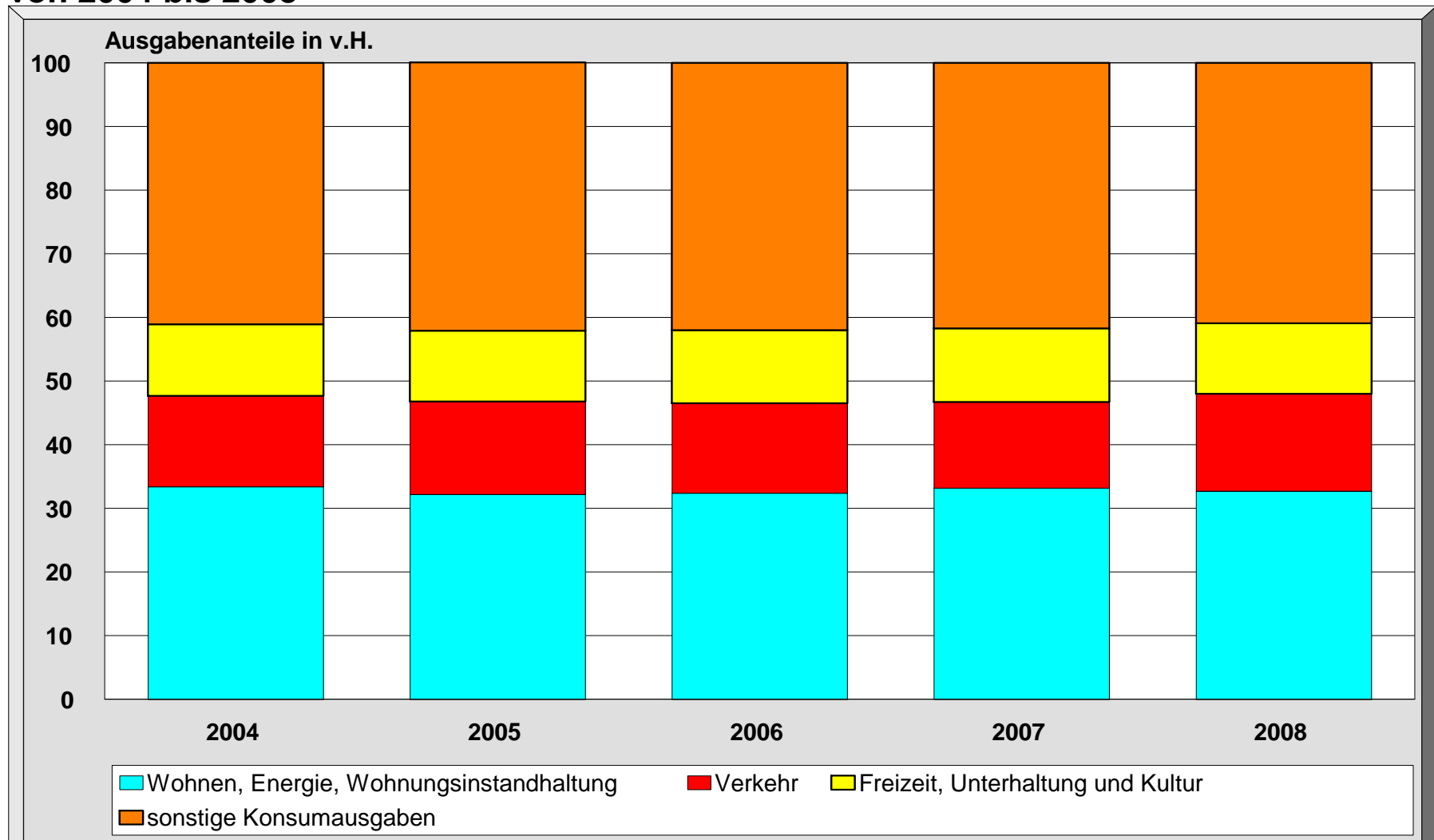
Einflüsse auf der Anbieterseite:

- Abschreibungsmodalitäten (staatlicher Einfluss),
- Investitionszuschüsse (staatlicher Einfluss),
- Darlehensgewährung zu Sonderkonditionen (staatlicher Einfluss),
- Grunderwerbsteuer (staatlicher Einfluss),
- Mietrecht (staatlicher Einfluss),
- Kosten der Angebotserstellung

Wohnungsmangel in Deutschland?

Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage

Struktur der Konsumausgaben aller privaten Haushalte Deutschlands von 2004 bis 2008



Wohnungsmangel in Deutschland?

Klassischer demografisch abgeleiteter quantitativer Wohnungsbedarf

Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2007:

- die Einwohnerzahl Deutschlands ist über den gesamten Zeitraum um 0,42 Mio. Personen bzw. 0,5 % gestiegen,
- der Sterbeüberschuss in Höhe von 1,27 Mio. Personen wurde durch Wanderungsgewinne in Höhe von 1,69 Mio. Personen mehr als ausgeglichen,
- seit dem Jahr 2002 nimmt die Bevölkerung allerdings leicht ab,
- die regionalen Unterschiede sind deutlich zu erkennen:
 - sowohl die stärksten Bevölkerungsgewinne als auch die größten Einbußen finden sich in Ostdeutschland (Beispiel: Kreis Bad Doberan als Gewinner, Stadt Hoyerswerda als Verlierer),
 - in Westdeutschland sind im Norden und Süden deutliche Bevölkerungszuwächse zu erkennen, während in der Mitte bereits Einwohnerrückgänge vorherrschen,
 - insgesamt zeigt sich eine Orientierung der Wanderungsströme zugunsten der Regionen mit einer günstigen Arbeitsmarktentwicklung und zugunsten der Städte



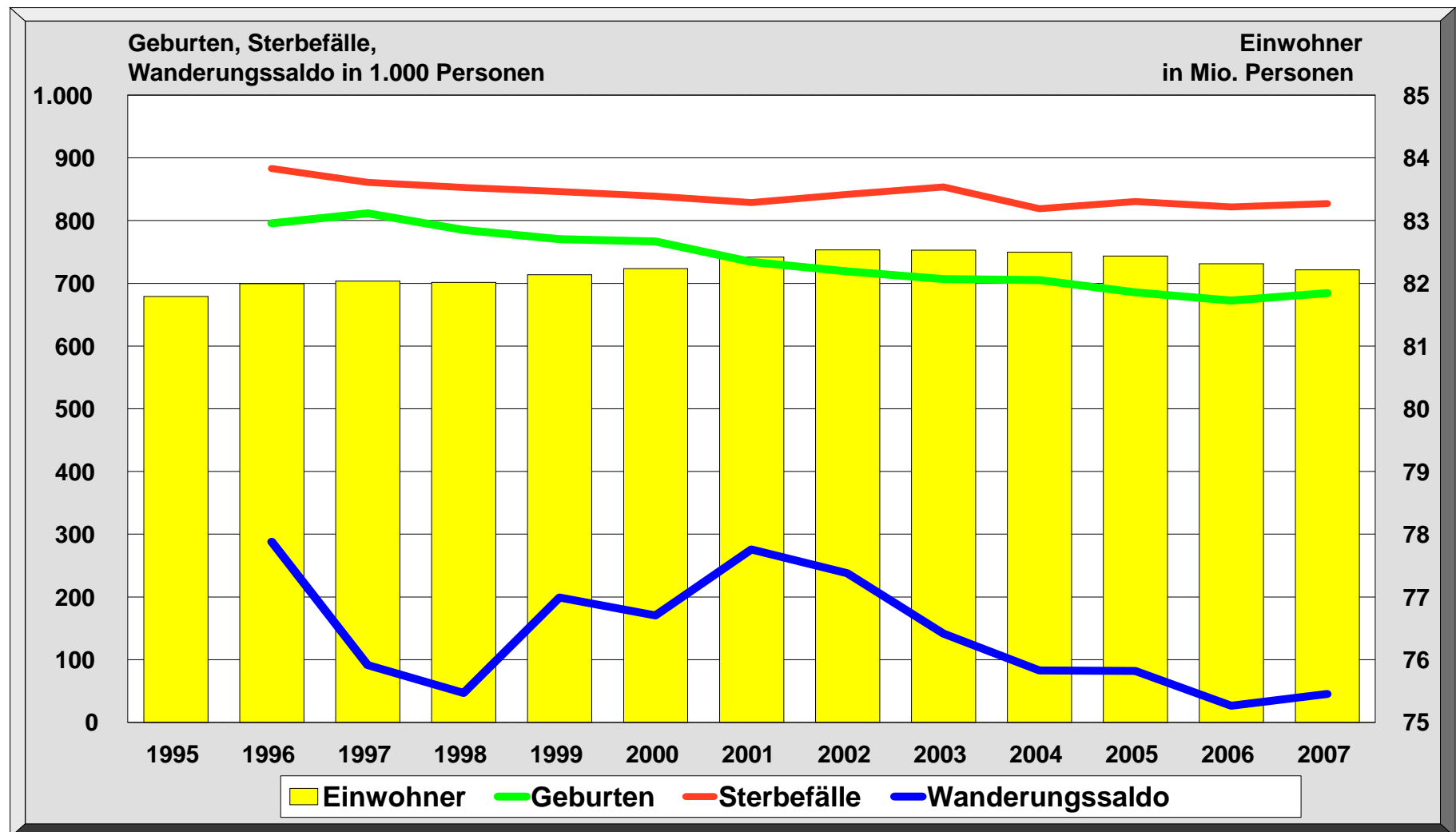
DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFV

Wohnungsmangel in Deutschland?

Klassischer demografisch abgeleiteter quantitativer Wohnungsbedarf

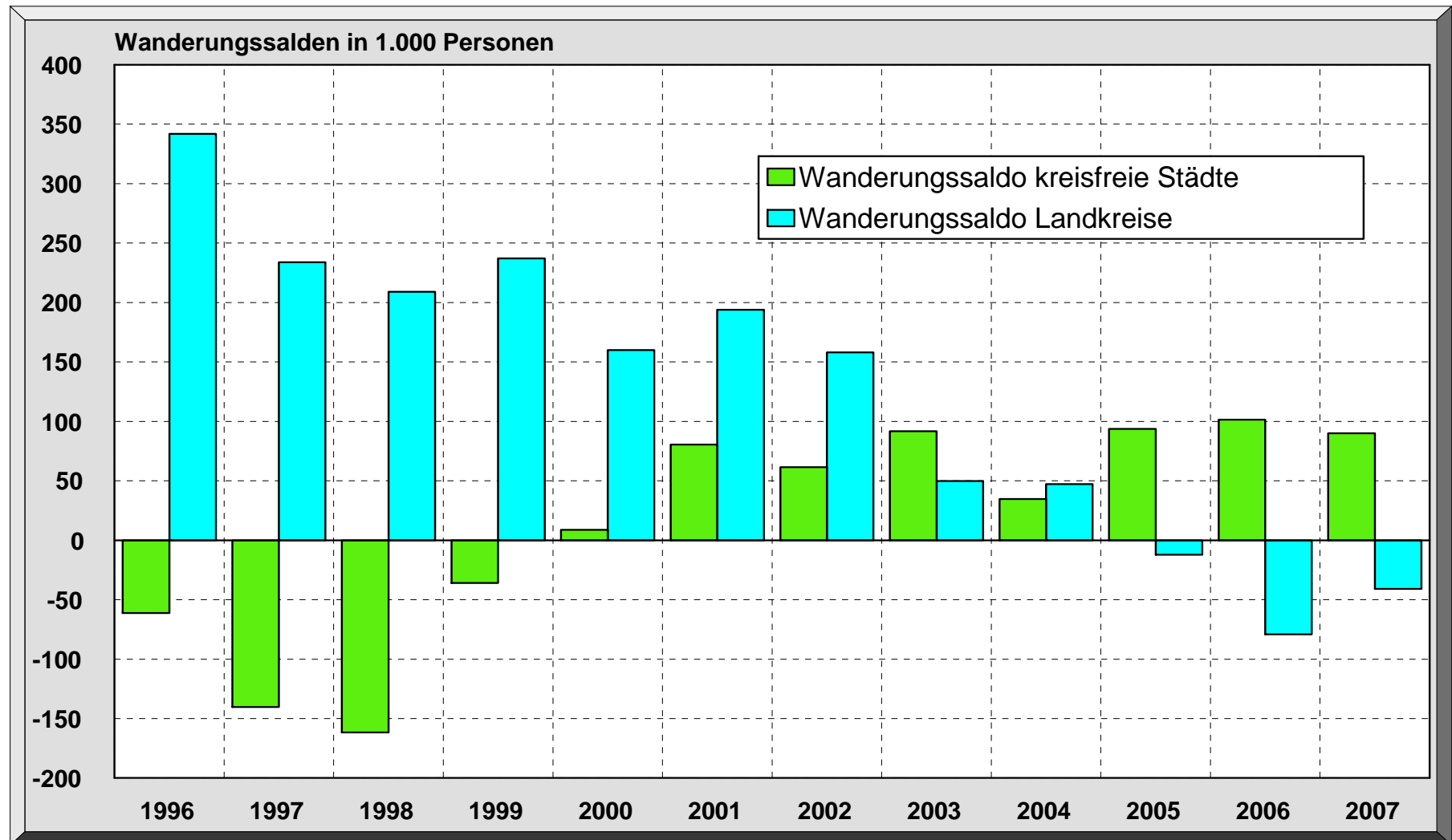
Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1995 bis 2007



Wohnungsmangel in Deutschland?

Klassischer demografisch abgeleiteter quantitativer Wohnungsbedarf

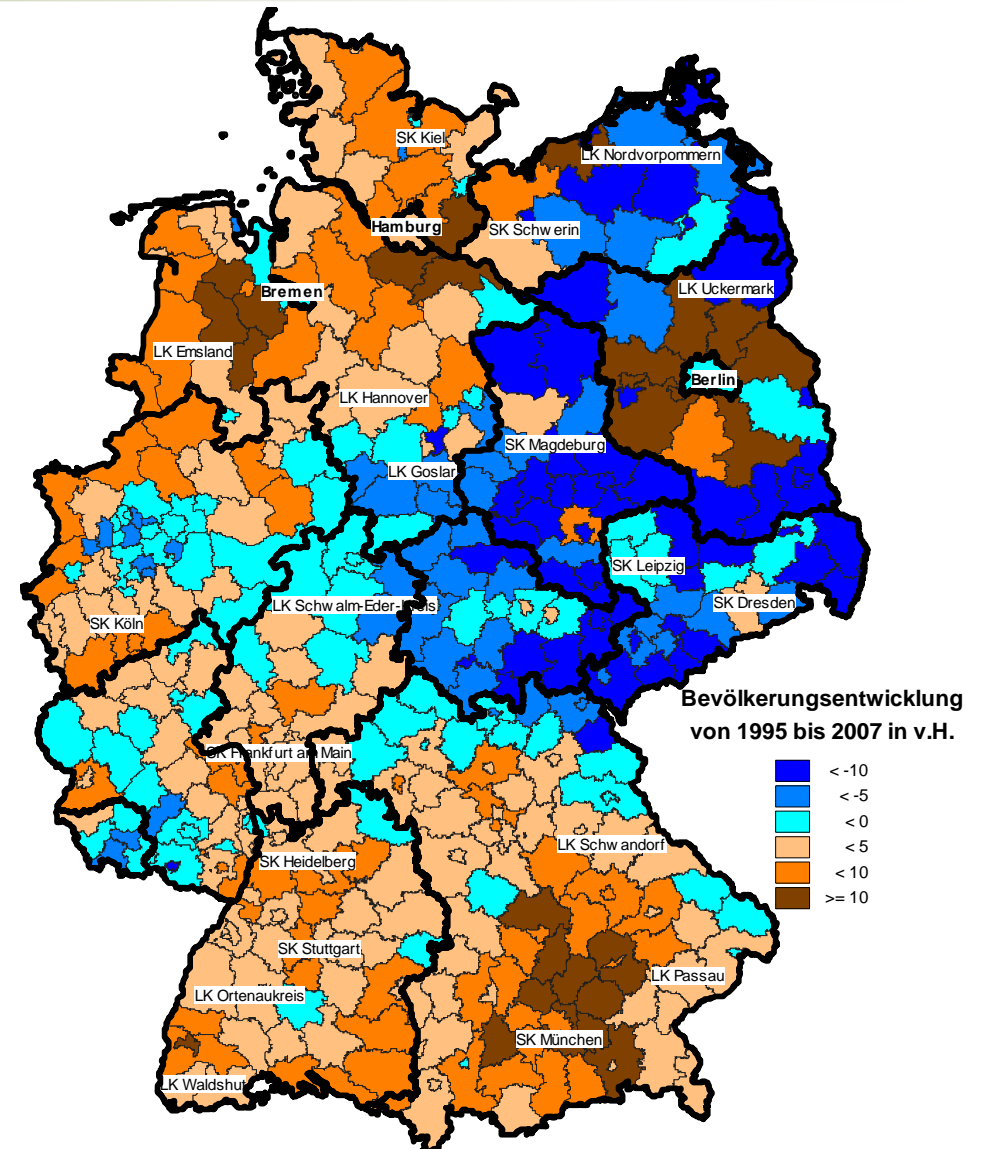
Wanderungssalden der Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands von 1996 bis 2007



Wohnungsmangel in Deutschland?

Klassischer demografisch abgeleiteter quantitativer Wohnungsbedarf

Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 1995 bis 2007 in v.H.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Klassischer demografisch abgeleiteter quantitativer Wohnungsbedarf

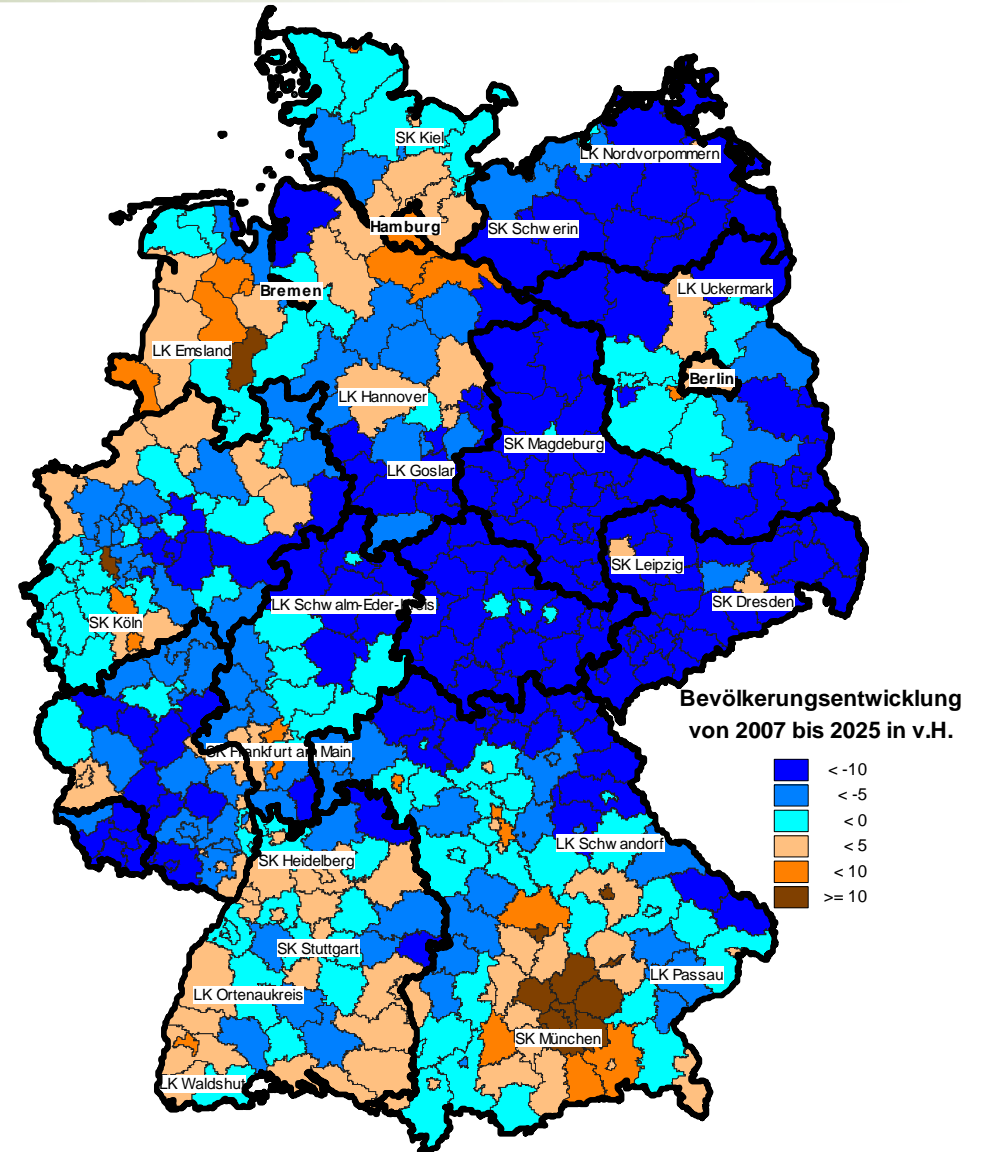
Bevölkerungsmodellrechnung von 2007 bis 2025:

- **Basisannahmen:**
 - gleichbleibende Geburtenhäufigkeit,
 - weiter zunehmende Lebenserwartung,
 - durchschnittlicher Wanderungsgewinn gegenüber dem Ausland von 100.000 Personen pro Jahr,
 - regionale Wanderungssalden in Anlehnung an die Entwicklung der vergangenen fünf Jahre
- **Ergebnisse:**
 - die Einwohnerzahl Deutschlands sinkt über den gesamten Zeitraum um 2,93 Mio. Personen bzw. 3,6 %,
 - dem Sterbeüberschuss in Höhe von 4,68 Mio. Personen stehen die angesetzten Wanderungsgewinne in Höhe von 1,74 Mio. Personen gegenüber,
 - regional handelt es sich im Wesentlichen um eine Fortschreibung der bisherigen Entwicklung

Wohnungsmangel in Deutschland?

Klassischer demografisch abgeleiteter quantitativer Wohnungsbedarf

Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten von 2007 bis 2025 in v.H. bei einem durchschnittlichen Wanderungsgewinn Deutschlands von 100.000 Personen pro Jahr



Wohnungsmangel in Deutschland?

Klassischer demografisch abgeleiteter quantitativer Wohnungsbedarf

Haushaltsentwicklung von 1995 bis 2007:

- da es keine Fortschreibung der Zahl der privaten Haushalte in Deutschland gibt und die Ergebnisse der jährlichen Stichprobenerhebungen (Mikrozensen) nur auf Länderebene veröffentlicht werden und bereits auf dieser Ebene keine plausiblen Zeitreihen erkennen lassen, wird die Zahl der privaten Haushalte in Ost- und Westdeutschland auf der Basis der letzten Vollerhebung (1995 bzw. 1987) in einer Modellrechnung auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte fortgeschrieben
- die Zahl der privaten Haushalte Deutschlands ist nach diesen Berechnungen von 1995 bis 2007 um 2,25 Mio. bzw. 6,3 % gestiegen,
- die Zahl der Personen je Haushalt ist von durchschnittlich 2,28 auf 2,16 gesunken,
- die Zahl der Erwachsenen je Haushalt hat von durchschnittlich 1,72 auf 1,66 abgenommen



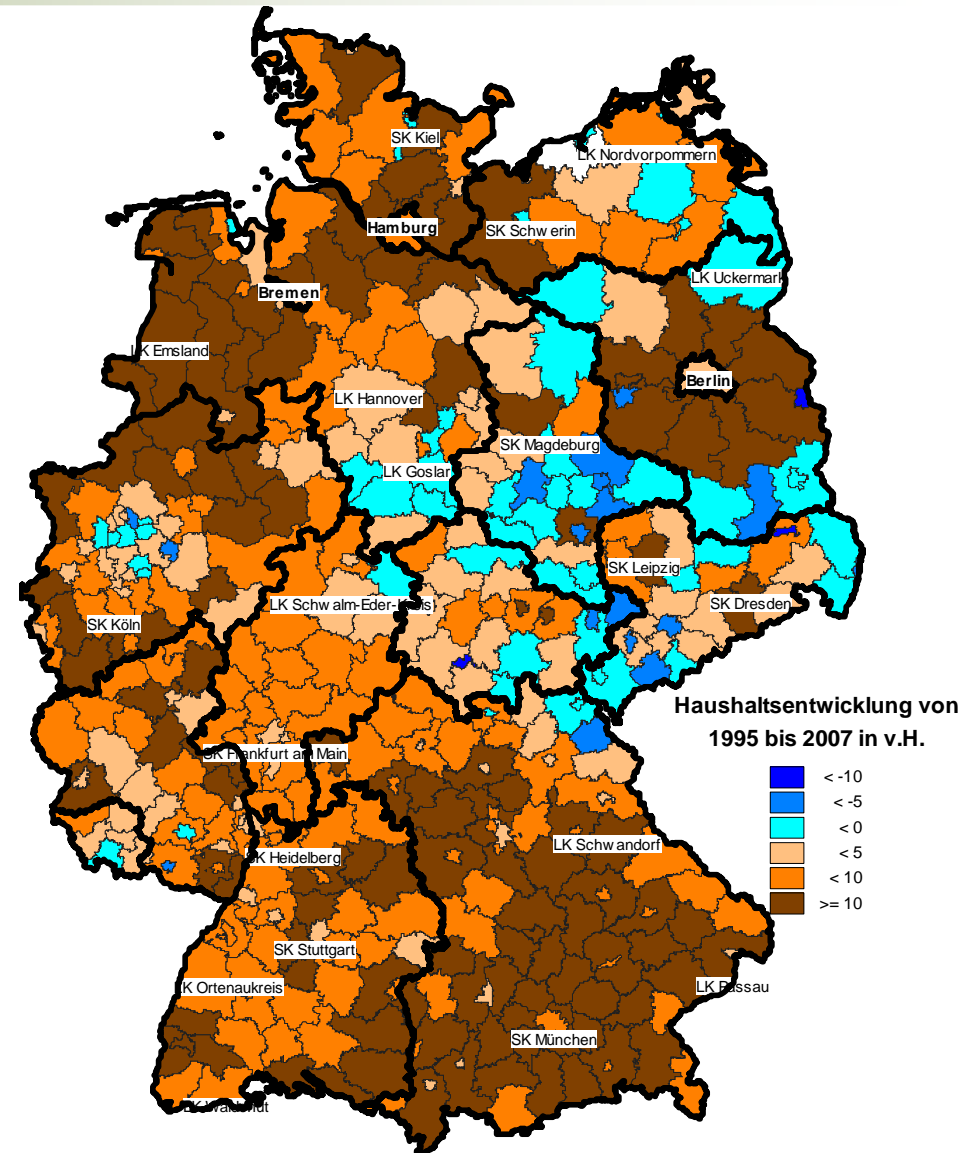
DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFV

Wohnungsmangel in Deutschland?

Klassischer demografisch abgeleiteter quantitativer Wohnungsbedarf

Haushaltsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 1995 bis 2007 in v.H.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Klassischer demografisch abgeleiteter quantitativer Wohnungsbedarf

Modellrechnung zur Haushaltsentwicklung von 2007 bis 2025:

- da die Bevölkerung von der Basis her schrumpft, nimmt die Zahl der Erwachsenen bei dem gewählten Szenario bis zum Jahr 2016 weiter zu und wird auch im Jahr 2025 noch um 0,35 Mio. bzw. 0,5 % über dem heutigen Wert liegen,
- die Zahl der privaten Haushalte Deutschlands steigt entsprechend bis 2025 um 1,53 Mio. bzw. 4,0 %,
- die Tendenz hin zu kleineren Haushaltsgrößen dürfte sich fortsetzen,
- die Zahl der Personen je Haushalt sinkt von 2,16 auf 2,00,
- die Zahl der Erwachsenen je Haushalt sinkt von 1,66 auf 1,61,
- regional folgt die Haushaltsentwicklung weitgehend der Bevölkerungsentwicklung



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

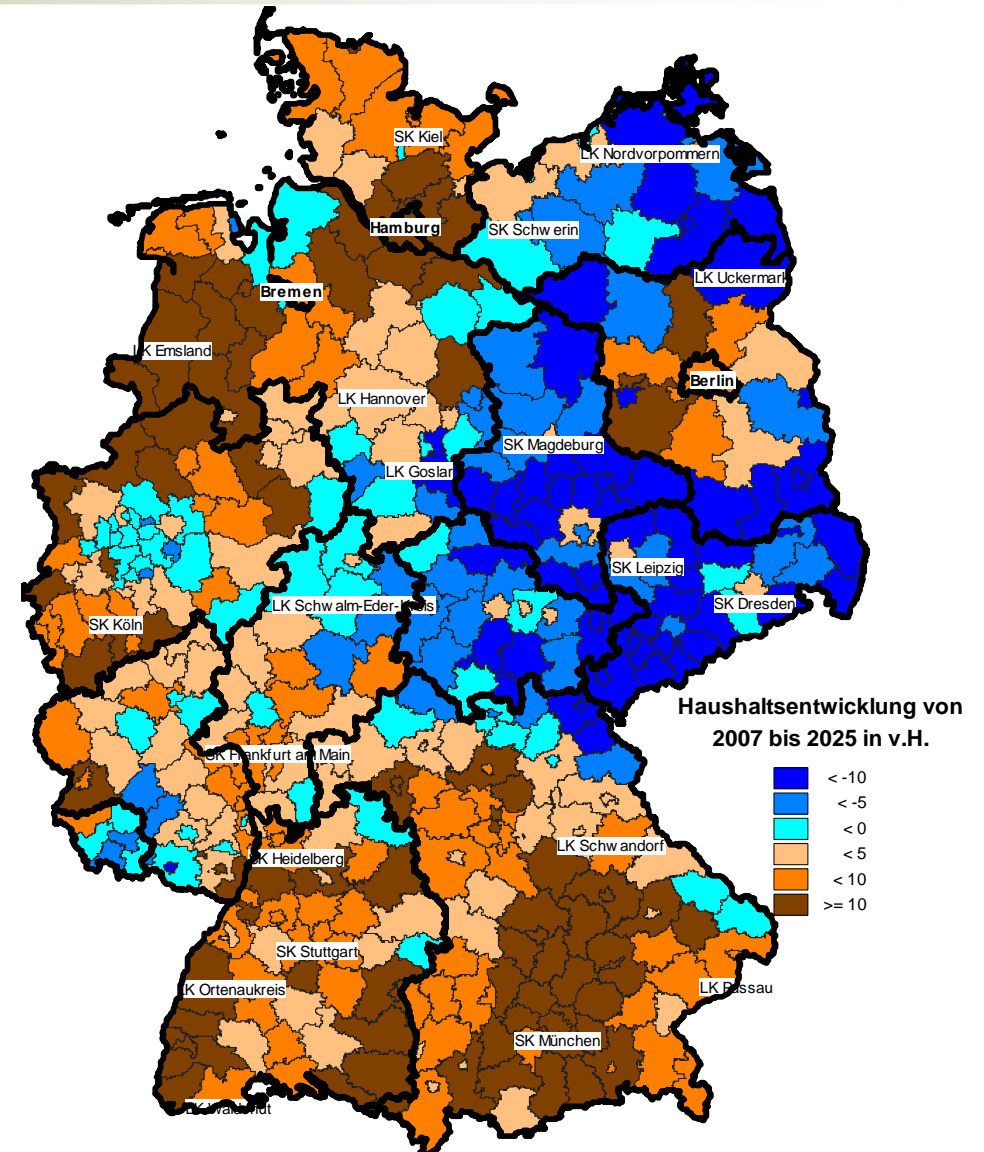
BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Klassischer demografisch abgeleiteter quantitativer Wohnungsbedarf

Haushaltsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 2007 bis 2025 in v.H.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Klassischer demografisch abgeleiteter quantitativer Wohnungsbedarf

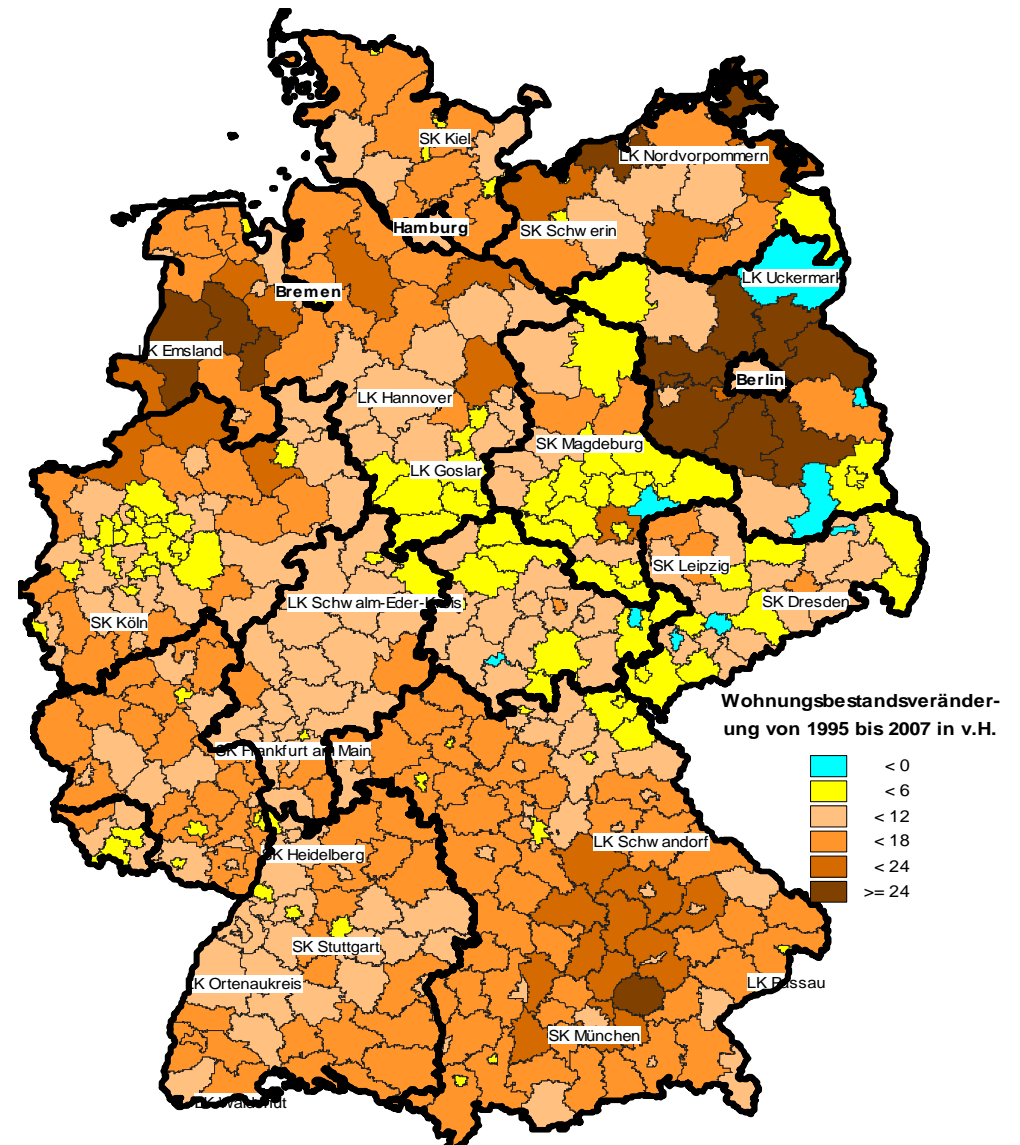
Wohnungsbestandsentwicklung von 1995 bis 2007:

- die Bestandsentwicklung resultiert aus der Bautätigkeit abzüglich der Wohnungsabgänge,
- für Ostdeutschland werden die Werte der Wohnungsbestandsfortschreibung der statistischen Landesämter angesetzt (für die Altkreise in Sachsen-Anhalt wurden die Werte für 2007 geschätzt),
- für Westdeutschland wird die Bautätigkeit der Baufertigstellungsstatistik der statistischen Landesämter entnommen, für die Wohnungsabgänge wird eine Modellrechnung durchgeführt; zwischen den letzten beiden Vollerhebungen lag der durchschnittliche Abgang bei etwa 0,2 % des Bestandes pro Jahr; für die Zeit von 1995 bis 2007 wird berücksichtigt, dass die Wohnungsabgangsraten bei starker Wohnungsnachfrage unter den Durchschnittswert absinken und bei erhöhten Leerständen darüber hinaus gehen

Wohnungsmangel in Deutschland?

Klassischer demografisch abgeleiteter quantitativer Wohnungsbedarf

Wohnungsbestandsveränderung in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 1995 bis 2007 in v.H.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Klassischer demografisch abgeleiteter quantitativer Wohnungsbedarf

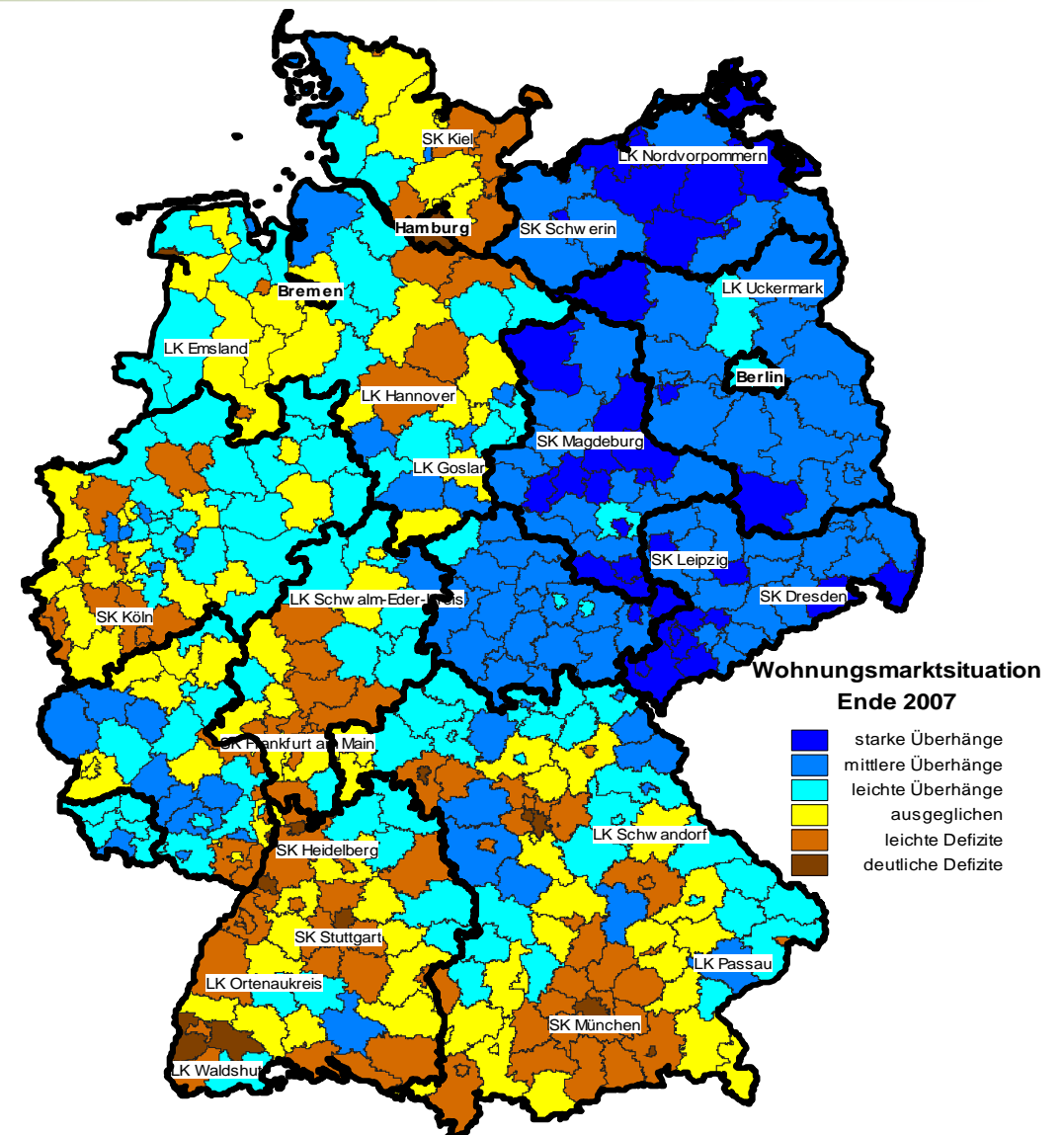
Wohnungsmarktsituation Ende 2007:

- An Standorten mit gegenwärtig hohen Wohnungsleerständen kann ein großer Teil des künftigen Wohnungsbedarfs mit bereits vorhandenen Wohnungen abgedeckt werden. Demgegenüber muss an Standorten mit gegenwärtig bereits unzureichendem Angebot von einem Nachholbedarf ausgegangen werden, der zusätzlich zum künftig entstehenden Wohnungsbedarf noch abzudecken ist.
- Eine überregionale Verrechnung von Defiziten und Überhängen ist wegen der Immobilität der Wohnungen nicht zulässig.
- Regional zeigen sich Ende 2007 vor allem in Ostdeutschland Wohnungsüberhänge. Dabei ist allerdings zu beachten, dass in der Wohnungsbestandsstatistik noch immer Wohnungen mitgezählt werden, die wohl nie wieder bezogen werden können.
- Bestehende und zum Teil anwachsende Defizite sind vor allem im Bereich der westdeutschen Großstädte zu erkennen.

Wohnungsmangel in Deutschland?

Klassischer demografisch abgeleiteter quantitativer Wohnungsbedarf

Wohnungsmarktsituation in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands Ende 2007



Wohnungsmangel in Deutschland?

Klassischer demografisch abgeleiteter quantitativer Wohnungsbedarf

Klassisch abgeleiteter Wohnungsbedarf von 2008 bis 2025:

- 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.
- Der aktuelle, klassisch berechnete Wohnungsbedarf übersteigt bereits die gegenwärtige Bautätigkeit deutlich. Die wieder aufkommende "neue" Wohnungsknappheit vor allem in den Großstädten bestätigt die berechneten Ergebnisse.



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

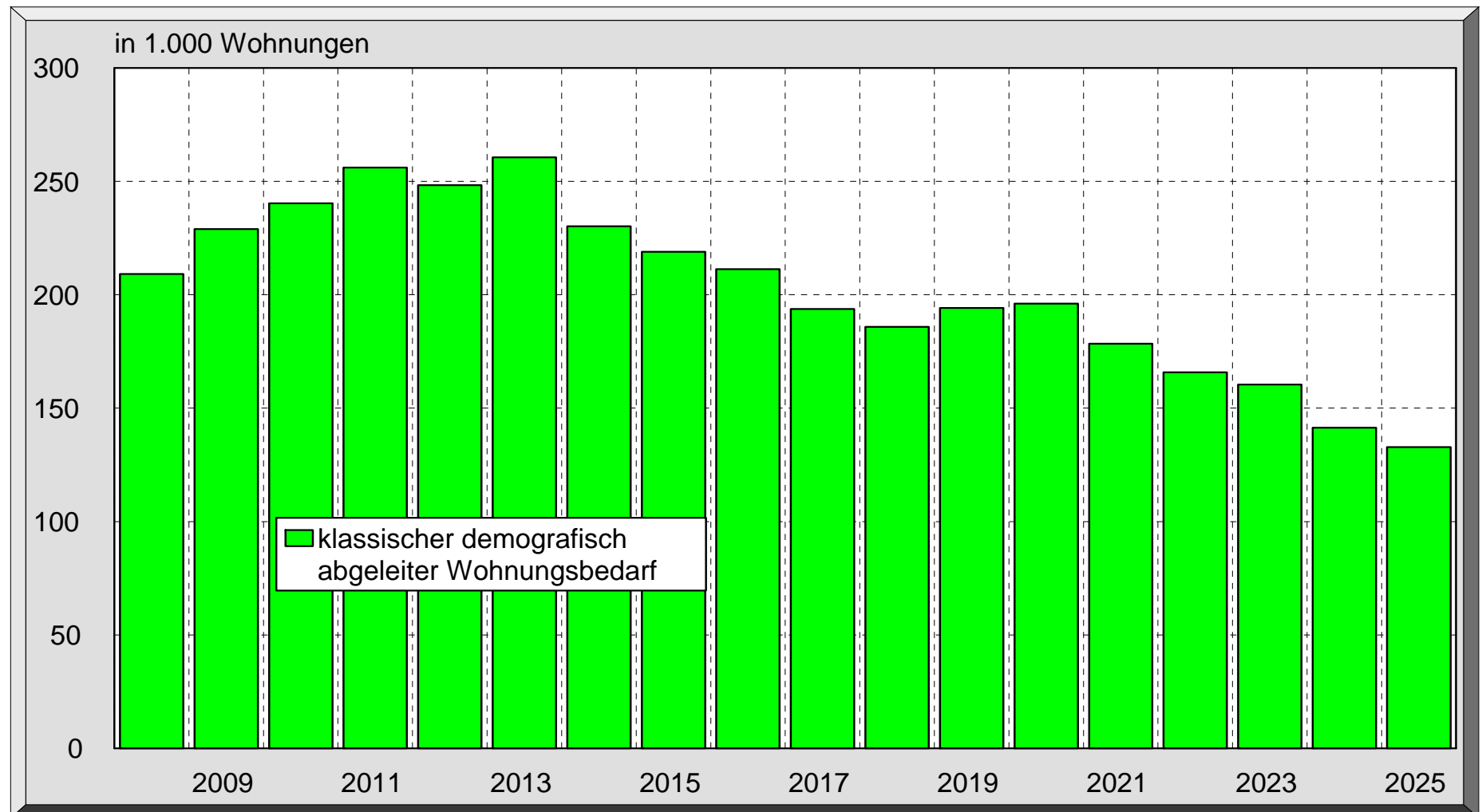
BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMUNTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Klassischer demografisch abgeleiteter quantitativer Wohnungsbedarf

Wohnungsbedarf in Deutschland von 2008 bis zum Jahr 2025 ohne qualitativen Zusatzbedarf



Wohnungsmangel in Deutschland?

Klassischer demografisch abgeleiteter quantitativer Wohnungsbedarf

Klassisch abgeleiteter Wohnungsbedarf von 2008 bis 2025:

- Regional zeigen sich erhebliche Unterschiede:
 - in weiten Teilen Ostdeutschlands besteht kein Neubaubedarf,
 - gleiches gilt in Westdeutschland nur für wenige Gebiete in Südniedersachsen und Nordhessen, im zentralen Ruhrgebiet, im Bereich der Grenze zwischen dem Saarland und Rheinland-Pfalz sowie in Nordbayern,
 - hohe Bedarfswerte sind in den Großstädten Westdeutschlands und in der Hauptstadt Berlin zu erkennen,
- insgesamt folgt der ermittelte Wohnungsbedarf notwendigerweise dem Szenario der regionalen Bevölkerungsentwicklung,
- wegen der hohen Bedeutung der "vorgegebenen" Bevölkerungsentwicklung sei nochmals darauf hingewiesen, dass es sich nicht um eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung handelt, sondern um eine auf der Basis der Vergangenheitsentwicklung und den geschilderten Annahmen beruhende Modellrechnung.



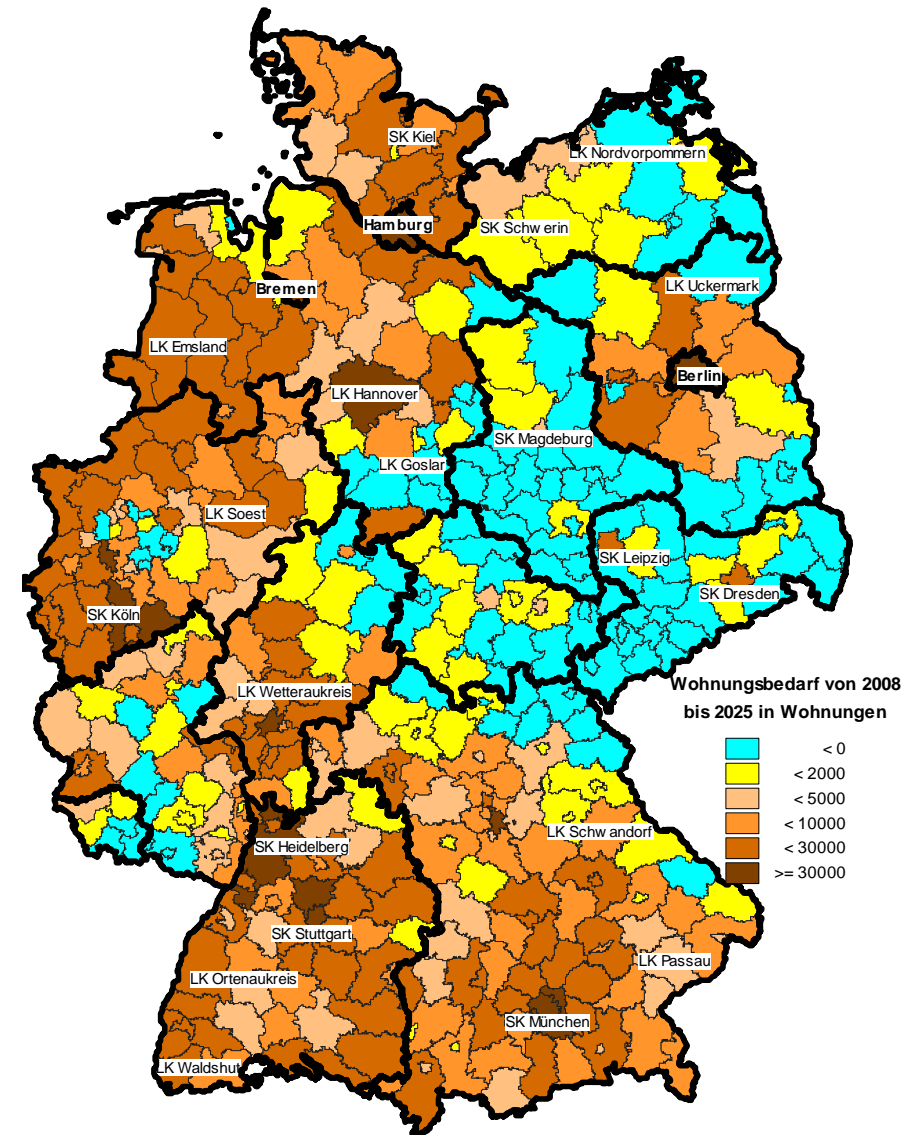
DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFW

Wohnungsmangel in Deutschland?

Klassischer demografisch abgeleiteter quantitativer Wohnungsbedarf

Demografisch abgeleiteter Wohnungsbedarf in den Kreisen und kreisfreien Städten von 2008 bis 2025 in v.H. bei einem durchschnittlichen Wanderungsgewinn Deutschlands von 100.000 Personen pro Jahr



Wohnungsmangel in Deutschland?

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

Die klassische, überwiegend an der demografischen Entwicklung ausgerichtete Wohnungsbedarfsermittlung ist heute nicht mehr ausreichend, weil

- die permanente qualitative Verbesserung des Bestandes durch den drastischen Rückgang des Neubaus nicht mehr gegeben ist,
- die Alterung der Bevölkerung andere Wohnformen erfordert,
- die Wohnvorstellungen in allen Altersgruppen wesentlich ausdifferenzierter sind als in der Vergangenheit,
- der einstmals sehr junge Wohnungsbestand Deutschlands „in die Jahre“ gekommen ist und immer weniger zu den heutigen Wohnvorstellungen passt,
- die Fixierung auf den Erhalt des Bestandes auch die unabänderlichen Schwächen des Bestandes konserviert und
- die Komplettsanierung und Modernisierung von Teilen des Bestandes (volks)wirtschaftlich nicht sinnvoll ist



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

In die Jahre gekommenes Wohngebäude im offensichtlich unberührten Originalzustand



Wohnungsmangel in Deutschland?

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

Alterung der Bevölkerung

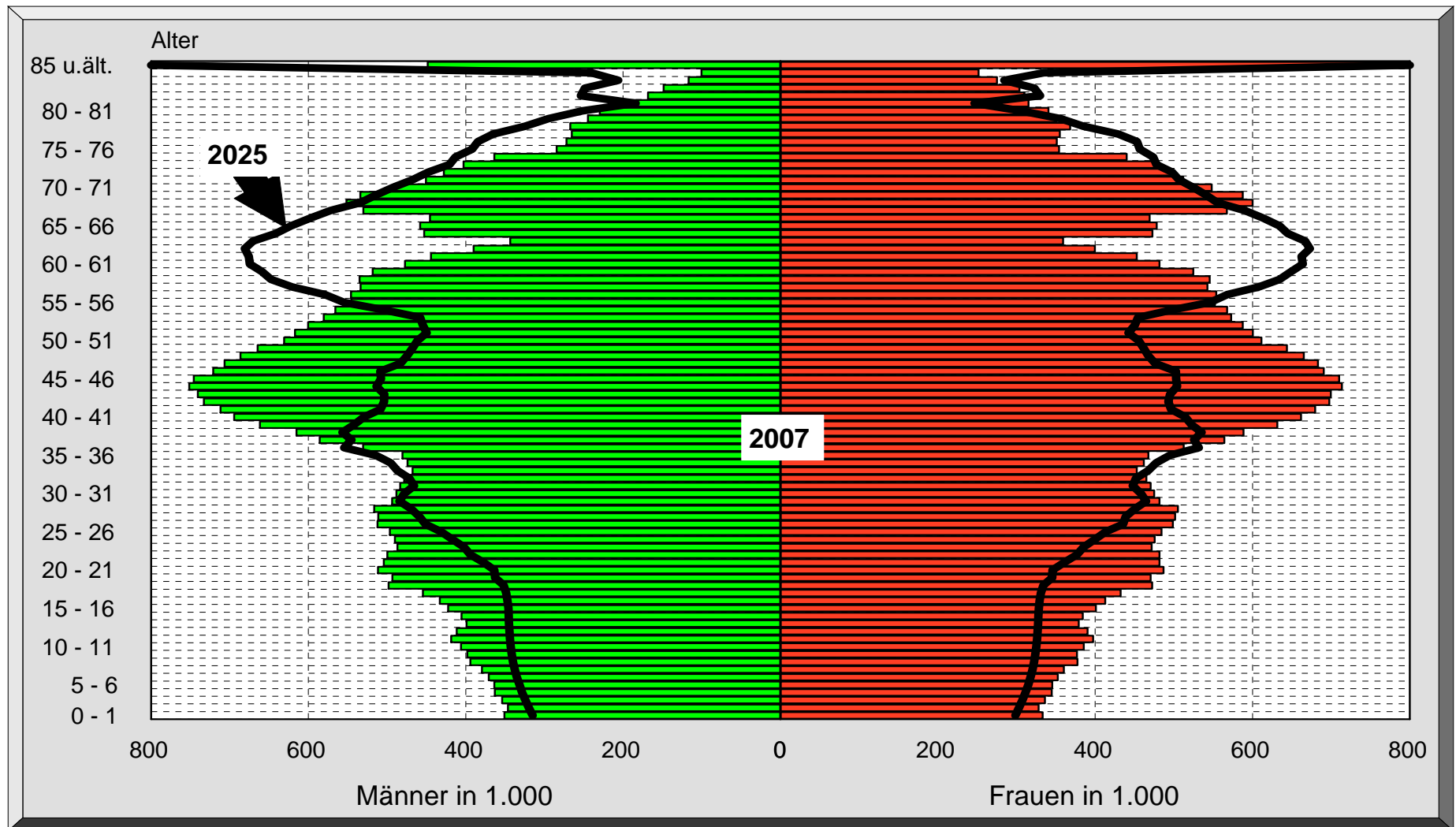
Gegenwärtig sind etwa 1 % der Wohnungen seniorenrecht.

Der Anteil der über 60-Jährigen an der Bevölkerung betrug 1991 rund 20 %, heute liegt er bei 25 % und im Jahr 2025 wird etwa ein Drittel der Bevölkerung dieser Altersgruppe angehören.

Die Schaffung von altersgerechten Wohnungen in angemessener Größenordnung - überwiegend im Bestand - erscheint nahezu ausgeschlossen. Zu bedenken ist, dass jedes Jahr, das ältere Menschen durch eine entsprechende Ausstattung länger in der eigenen Wohnung verbringen können, nicht nur diesen Menschen Lebensqualität verschafft, sondern auch das Sozialsystem entlastet.

Wohnungsmangel in Deutschland?

Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland in den Jahren 2007 und 2025



Wohnungsmangel in Deutschland?

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

Gründe für eine Abriss- und Neubauentscheidung können sein:

- mangelnde Bauqualität,
- nicht zeitgemäße Grundrisse,
- energetische Mängel,
- unterausgenutzte Grundstücke,
- bestehender Modernisierungs- und Instandhaltungsstau,
- hoher Leerstand.

Je mehr der genannten Abrissgründe bei einem Objekt zutreffen, umso sinnvoller dürfte der Abriss sein. Es können allerdings keine pauschalen Abrissempfehlungen gegeben werden, so dass immer eine individuelle Entscheidung erforderlich ist.

Gegenwärtig muss allerdings von einer Bevorzugung der Sanierung durch die (Förder)rahmenbedingungen ausgegangen werden, die dann zu volkswirtschaftlich suboptimalen Lösungen führt.

Wohnungsmangel in Deutschland?

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

Wohngebäude aus den 1960er Jahren ohne Fassadendämmung



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFV

Wohnungsmangel in Deutschland?

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

Problembehaftete Bestände wurden vor allem in der Wiederaufbauphase und in den 1970er Jahren sowohl in Ost- als auch in Westdeutschland errichtet:

- in den 1950er Jahren wurden 5,7 Mio. Wohnungen gebaut,
- in den 1960er Jahren wurden 6,5 Mio. Wohnungen gebaut und
- in den 1970er Jahren wurden 6,0 Mio. Wohnungen gebaut

Wenn man unterstellt, dass von diesen insgesamt rund 18,2 Mio. Wohnungen bereits 10 % durch Zusammenlegungen, Umwidmungen oder Abriss verschwunden sind, so verbleiben noch immer über 16 Mio. Wohnungen, von denen ein Teil als nicht sanierungswürdig einzustufen ist.



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

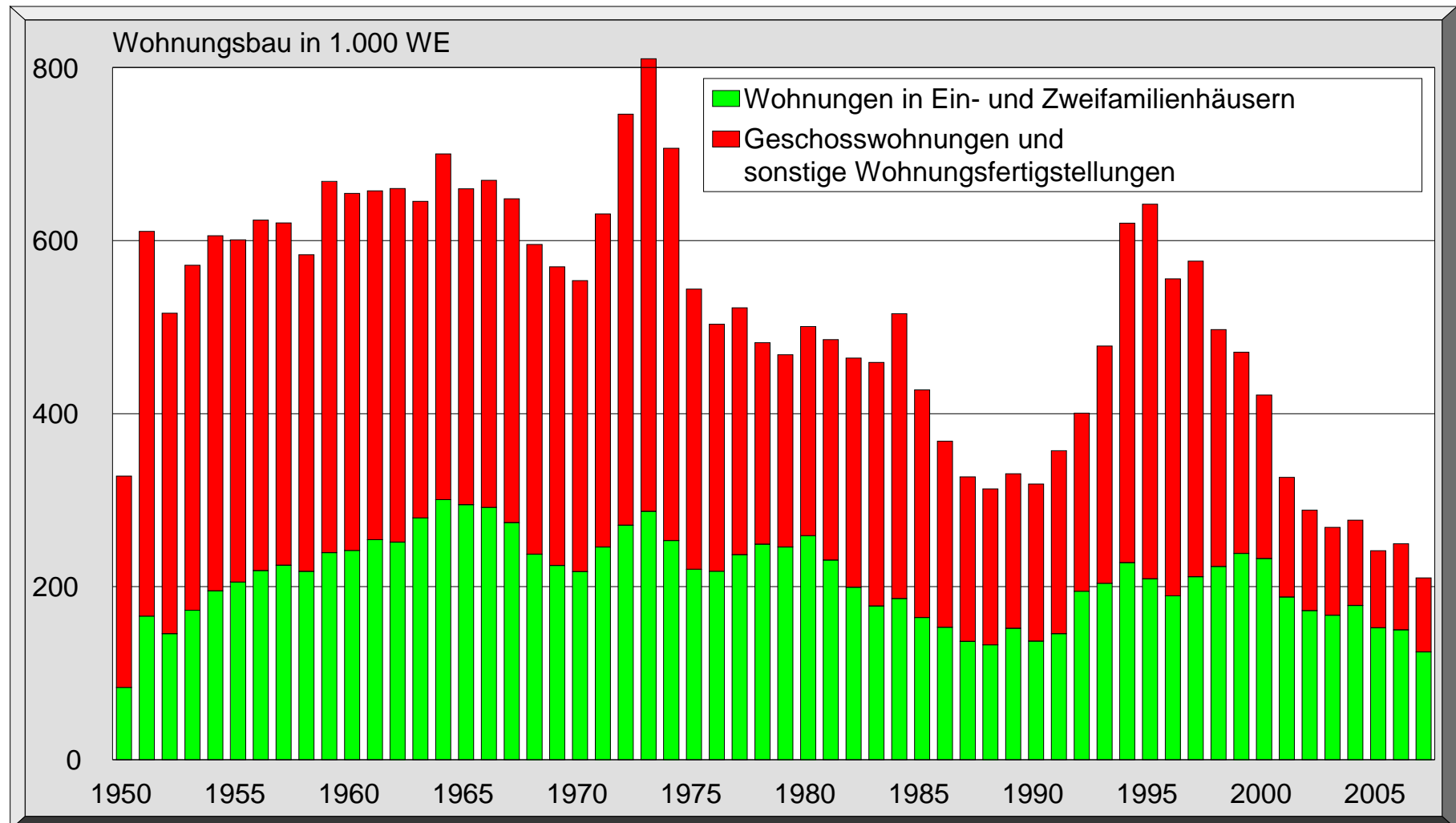
BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

Wohnungsbau in Deutschland seit 1950



Wohnungsmangel in Deutschland?

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

Wie lässt sich nun aber die Dimension des quantitativen Bedarfs abschätzen, wenn doch grundsätzlich individuelle, objektspezifische Einzelentscheidungen erforderlich sind?

Ohne Anspruch auf Repräsentativität wurden Experten (Architekten, Bauingenieure, Geschäftsführer von Wohnungsunternehmen und Bauunternehmen, Makler) zum Thema befragt:

- **Einigkeit herrschte über das Vorhandensein nicht sanierungswürdiger Wohnungsbestände (auch im vor 1950 errichteten Altbaubestand),**
- **aufgrund der notwendigen Einzelbetrachtung und der mangelnden Kenntnis des gegenwärtigen Modernisierungsstandes in den verschiedenen Baualtersklassen fiel eine Einschätzung der Anteile wirtschaftlich nicht sanierungsfähiger Objekte den Experten sichtlich schwer,**
- **die meistgenannten Größenordnungen bewegten sich jedoch in einem Bereich zwischen 10 % und 30 %,**
- **als Hinderniss eines verstärkten Bestandsersatzes durch Neubauten wurde vielfach die gegenwärtige Förderpolitik von Bund und Ländern bezeichnet, die zu einer Bevorzugung der Sanierung führt**

Wohnungsmangel in Deutschland?

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

Quantitative Abschätzung des qualitativen Zusatzbedarfs:

- Berechnung auf Kreisebene,
- nach Baualtersklassen abgestufte Anteile nicht sanierungswürdiger Wohnungen (der höchste Anteil wurde den in den 1950er Jahren errichteten Wohnungen zugewiesen),
- Einbeziehung auch des Altbaus (vor 1948 gebaut),

Im Ergebnis errechnet sich eine Größenordnung von rund 4 Mio. Wohnungen, die aus qualitativen Gründen durch Neubauten ersetzt werden sollten. Dies sind gut 10 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Da der größte Teil dieser Wohnungen gegenwärtig noch genutzt wird, muss der Bestandsersatz durch Neubauten über einen größeren Zeitraum von z. B. 20 Jahren verteilt werden.

Daraus errechnet sich ein jährlicher qualitativer Zusatzbedarf in Höhe von 200.000 Wohnungen. Da ein Teil dieses Bedarfs auf Regionen entfällt, in denen der „klassische“ Wohnungsbedarf negativ ist, reduziert sich der jährliche Wert um etwa 25.000 Wohnungen.



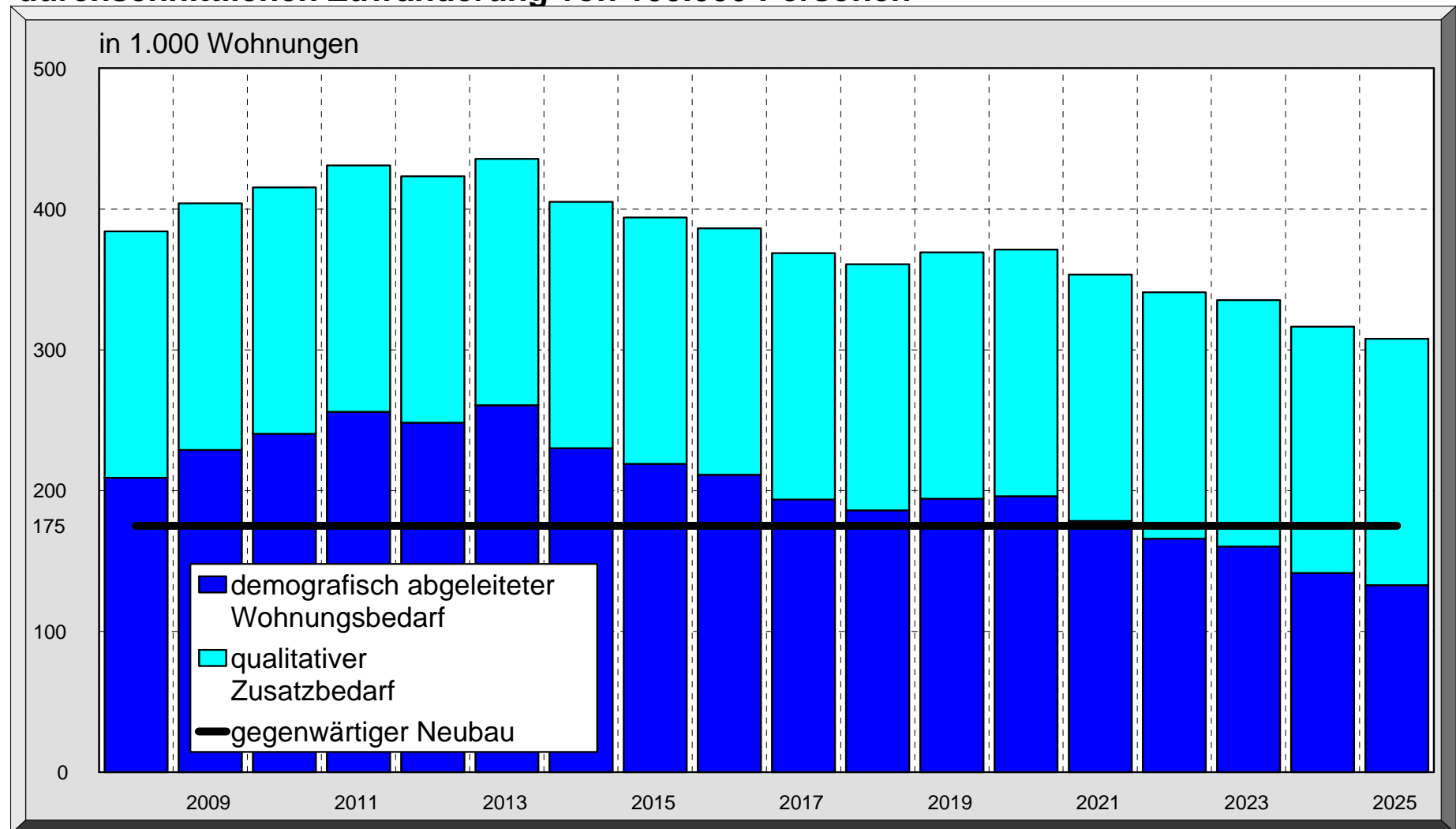
DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFV

Wohnungsmangel in Deutschland?

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

Wohnungsbedarf in Deutschland bis zum Jahr 2025 bei einer durchschnittlichen Zuwanderung von 100.000 Personen



Wohnungsmangel in Deutschland?

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

Gegenwärtige Situation beim Wohnungsabgang:

Im Rahmen der Abgangsstatistik werden Gebäude und Gebäudeteile erfasst, die durch ordnungsbehördliche Maßnahmen, Schadensfälle oder Abbruch der Nutzung entzogen werden oder deren Nutzung zwischen Wohn- und Nichtwohnzwecken (mit und ohne Baumaßnahmen) geändert wird (Statistisches Bundesamt 2008).

Der statistisch festgestellte Abgang betrug im Durchschnitt der vergangenen drei Jahre in Westdeutschland gut 16.000 und in Ostdeutschland knapp 32.000 Wohnungen pro Jahr. Daraus errechnen sich Abgangsraten von 0,05 % für Westdeutschland und 0,4 % für Ostdeutschland. Als „theoretische“ – völlig realitätsfremde - Lebensdauern von Wohnungen errechnen sich damit fast 2.000 Jahre für Westdeutschland und 240 Jahre für Ostdeutschland.



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFW

Wohnungsmangel in Deutschland?

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

2.000 Jahre Lebensdauer



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Regionale Differenzierung

Regional reduzieren sich durch die Einbeziehung des Bestandsersatzes aus qualitativen Gründen die Regionen ohne Wohnungsbedarf erheblich.

Da die Großstädte die stärksten Kriegszerstörungen aufwiesen und dementsprechend über erhebliche Bausubstanz aus der Wiederaufbauphase verfügen, steigen die Bedarfswerte dort erheblich an.



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

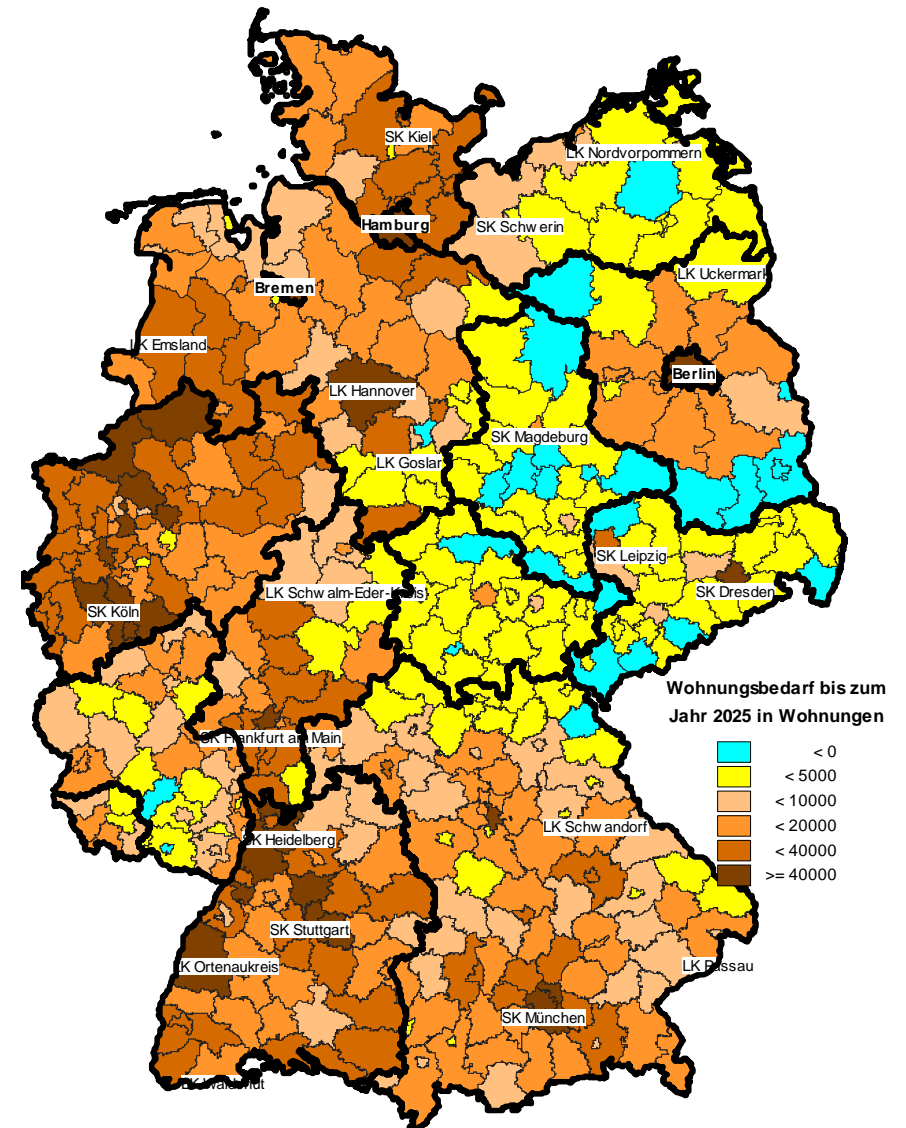
BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMUNTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Wohnungsbedarf insgesamt in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 2008 bis 2025 in v.H.



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Hamburg und Schleswig-Holstein

Demografisch abgeleiteter Wohnungsbedarf

- **Bevölkerungsstagnation in Schleswig-Holstein bei erheblichen regionalen Unterschieden (stärkstes Wachstum in Flensburg und den Kreisen Pinneberg und Stormarn, die größten Einwohnerverluste in der Stadt Neumünster und dem Kreis Steinburg),**
- **Umsetzung des Mottos „Wachsende Stadt“ in Hamburg,**
- **mit Ausnahme der Stadt Neumünster weisen alle Kreise und Städte eine Zunahme der Zahl der privaten Haushalte auf,**
- **der demografisch abgeleitete Wohnungsbedarf liegt mit über 20 % des heutigen Wohnungsbestandes in Hamburg am höchsten, gefolgt von den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn sowie der Stadt Flensburg,**
- **die niedrigsten Bedarfswerte sind in der Stadt Neumünster (negativer Bedarf) sowie den Kreisen Steinburg und Dithmarschen zu finden**



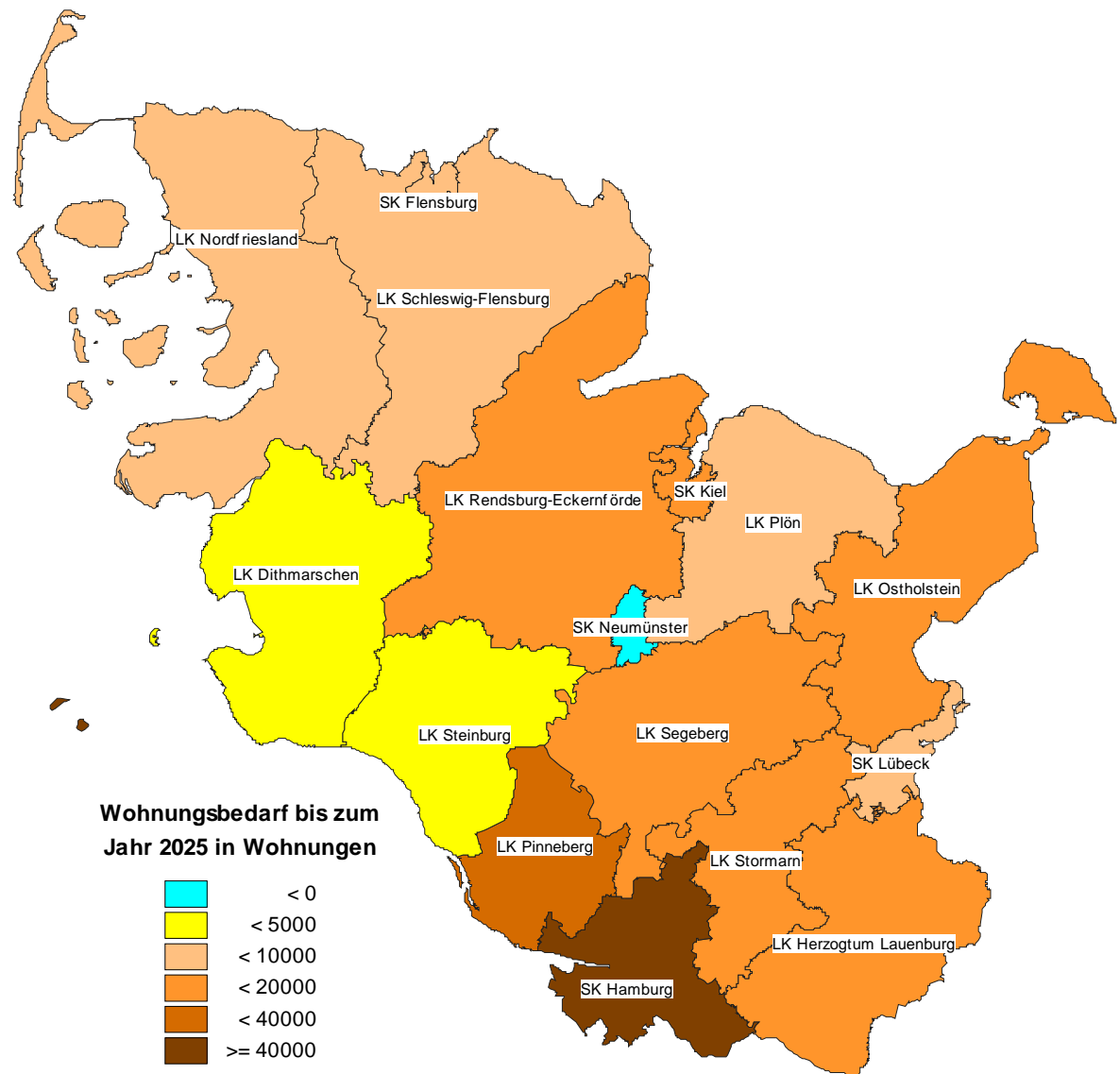
DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFV

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Demografisch
abgeleiteter
Wohnungsbedarf
bis 2025 in
Schleswig-Holstein
und Hamburg



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Hamburg und Schleswig-Holstein

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

- Die höchsten Anteile an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren weisen mit über 50 % die Städte Hamburg, Lübeck und Neumünster sowie der Kreis Pinneberg auf; weniger als 40 % des Bestandes stammen in den Kreisen Dithmarschen, Nordfriesland und Schleswig-Flensburg aus dieser Zeit,
- die höchsten Altbauanteile weisen mit deutlich über 30 % Kiel, Lübeck und Flensburg auf, in den Kreisen Segeberg und Stormarn liegen die Anteile dagegen unter 15 %,
- der höchste qualitative Zusatzbedarf errechnet sich mit gut 13 % des heutigen Wohnungsbestandes für Hamburg, gefolgt von den Städten Kiel und Lübeck mit jeweils 12,6 %; den geringsten Zusatzbedarf weist der Kreis Nordfriesland mit weniger als 8 % auf,



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

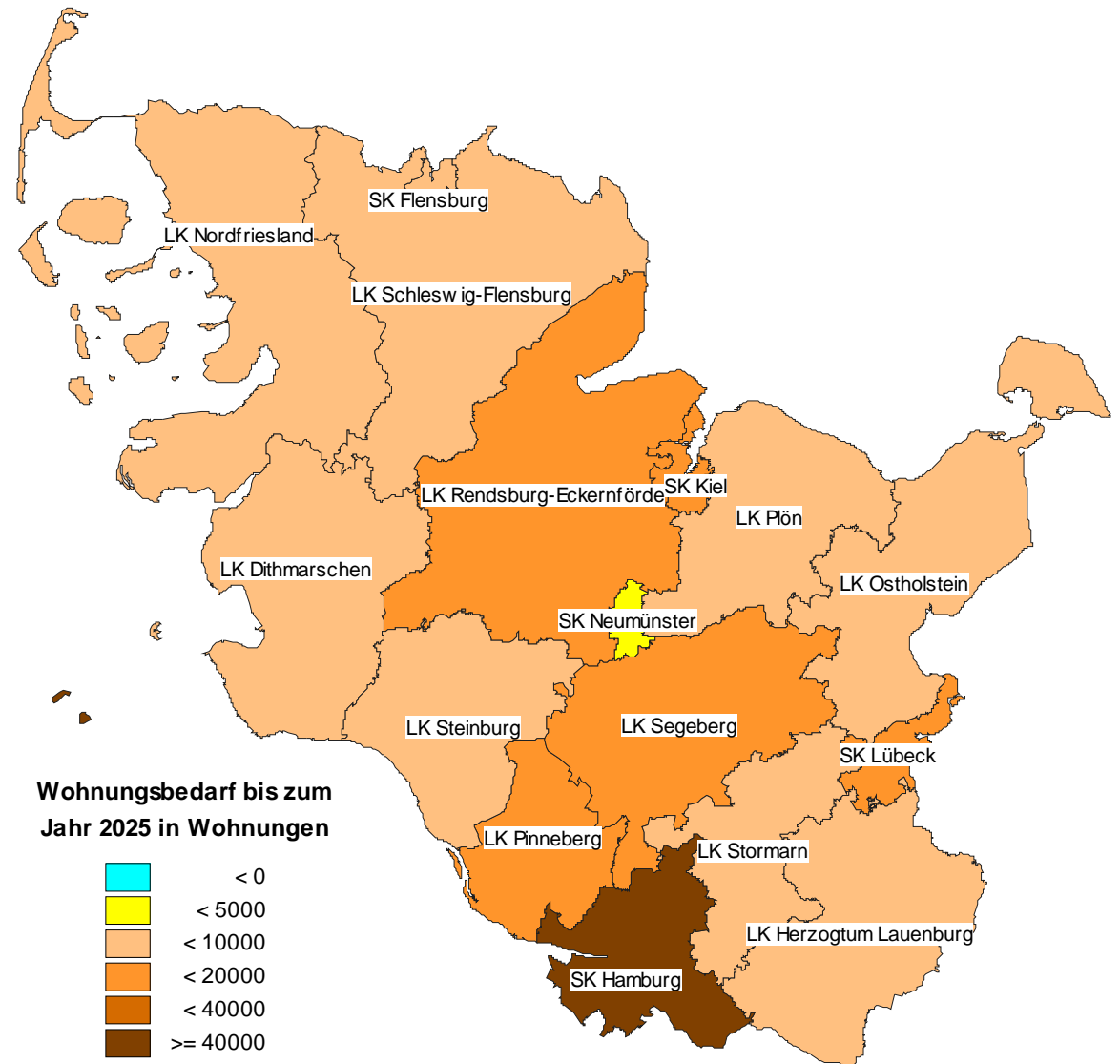
BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Qualitativer
Zusatzbedarf bis
2025 in Schleswig-
Holstein und
Hamburg



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Hamburg und Schleswig-Holstein

Wohnungsbedarf insgesamt

- den größten Gesamtbedarf hat die Stadt Hamburg mit einem Drittel, den niedrigsten Neumünster mit nur gut 11 % des heutigen Bestandes,
- insbesondere in Hamburg wird bereits der demografische abgeleitete Bedarf seit Jahren nicht mehr durch die Bautätigkeit abgedeckt,
- die „Wachsende Stadt“ Hamburg wird mittelfristig nur mit erheblich gesteigerter Wohnungsbautätigkeit umgesetzt werden können,
- auch die positive Einwohnerentwicklung in Flensburg und Kiel wird sich nur bei erhöhter Wohnungsbautätigkeit fortsetzen können



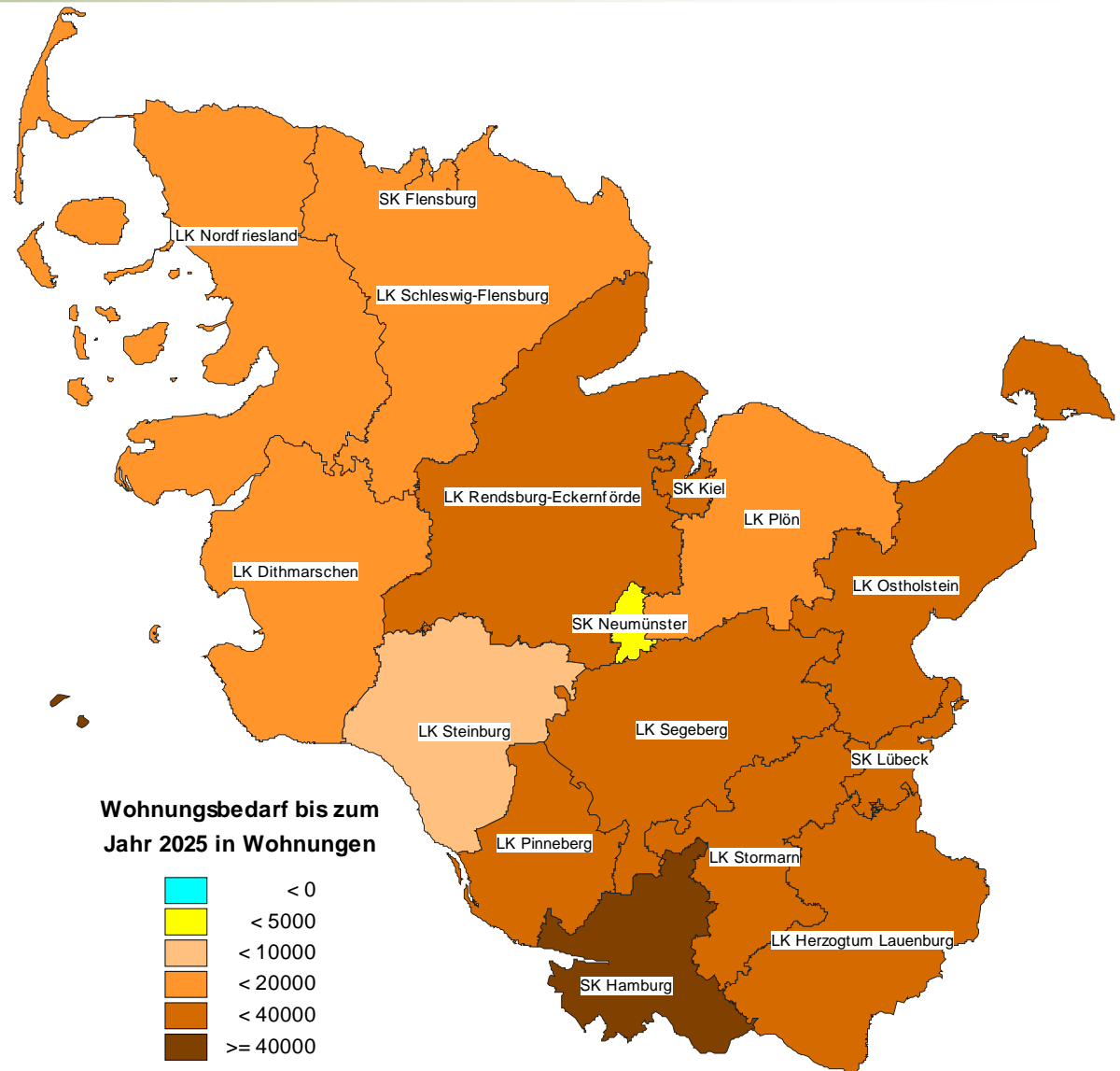
DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFW

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Wohnungsbedarf insgesamt bis 2025 in Schleswig-Holstein und Hamburg



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Bremen und Niedersachsen

Demografisch abgeleiteter Wohnungsbedarf

- In Niedersachsen sinkt die Bevölkerung bei erheblichen regionalen Unterschieden (+ 12 % im Kreis Vechta; - 21 % in der Stadt Salzgitter),
- für die Stadt Bremen führt das Szenario zu einer leichten Einwohnersteigerung während in Bremerhaven mit - 10 % ein deutlicher Rückgang angesetzt wird,
- in 31 der 46 niedersächsischen Kreise und Städte und in der Stadt Bremen nimmt die Zahl der privaten Haushalte zu,
- der demografisch abgeleitete Wohnungsbedarf liegt mit über 30 % des heutigen Wohnungsbestandes in den Kreisen Vechta und Cloppenburg am höchsten, gefolgt von den Kreisen Emsland, Grafschaft Bentheim, Ammerland, Harburg und Lüneburg
- die niedrigsten (negativen) Bedarfswerte sind in der Stadt Salzgitter sowie den Kreisen Helmstedt, Osterode und Goslar zu finden,
- Insgesamt zeigt das Gebiet ein starkes West-Ost-Gefälle in der Entwicklung und stärkere Kreise im Einzugsgebiet der Zentren Hamburg, Bremen und Hannover



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

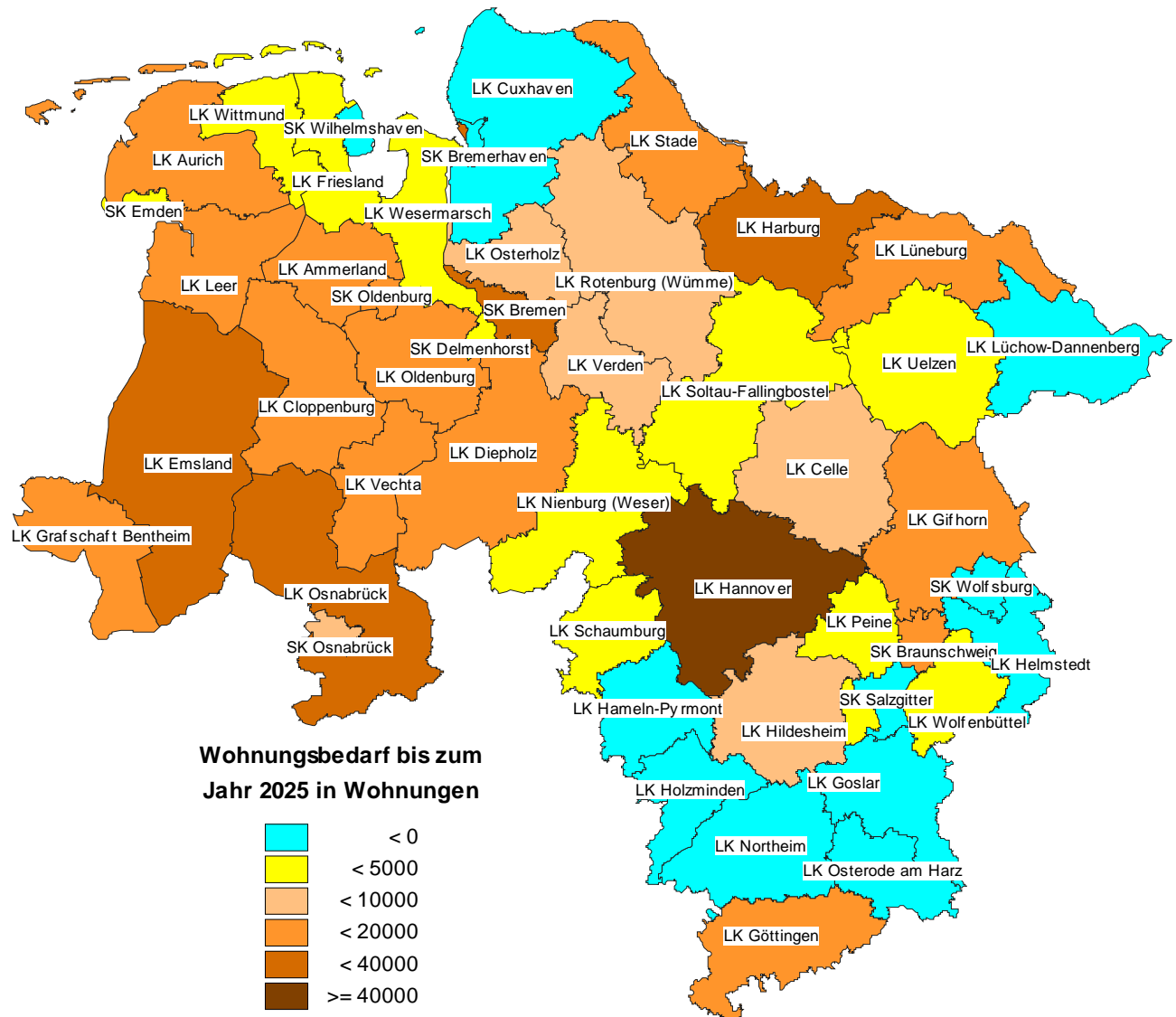
BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMUNTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Demografisch
abgeleiteter
Wohnungsbedarf
bis 2025 in
Niedersachsen und
Bremen



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Bremen und Niedersachsen

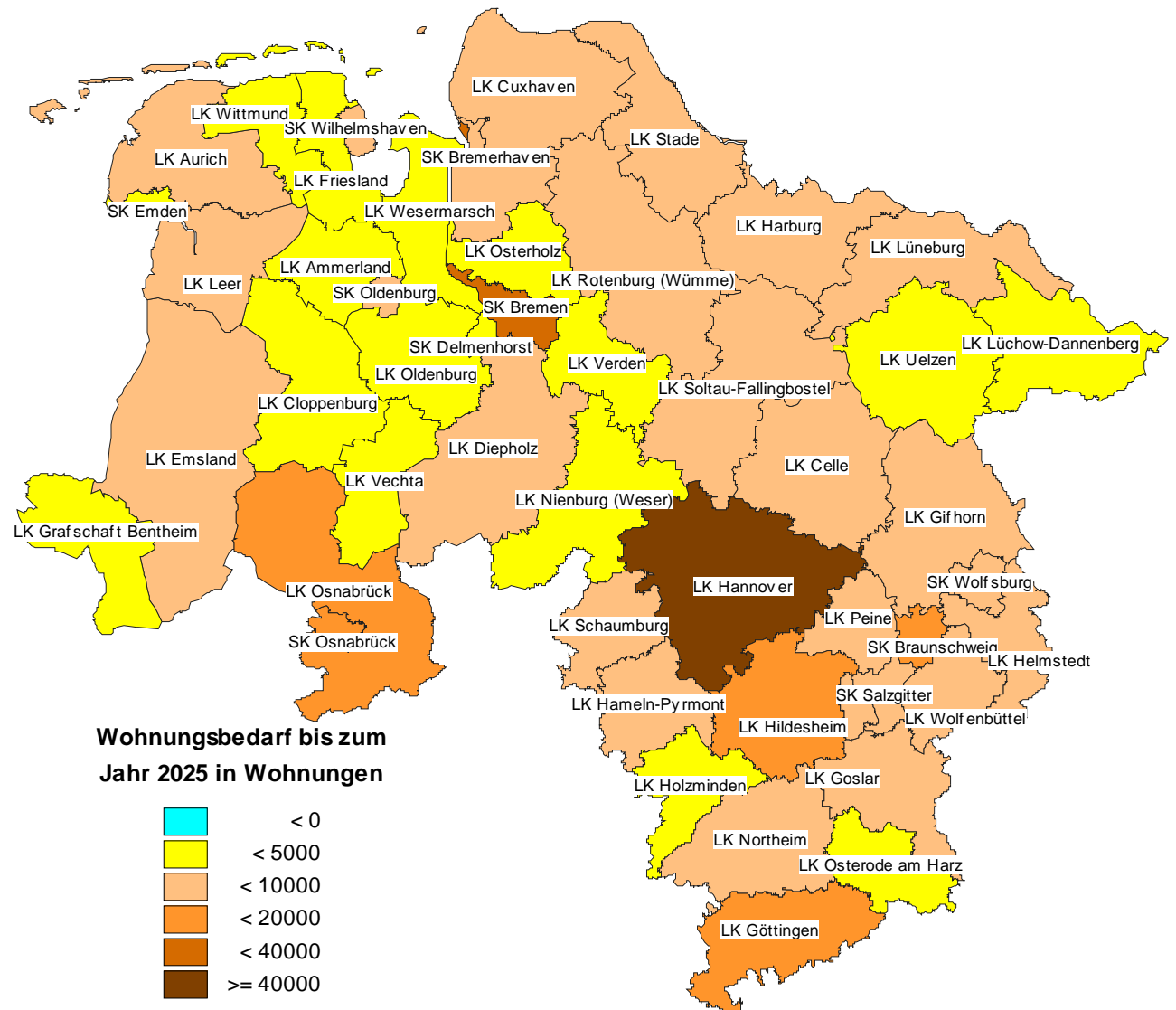
Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

- Den höchsten Anteil an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren weist mit über 65 % die Stadt Wolfsburg auf, gefolgt von Bremerhaven mit ebenfalls über 60 %; weniger als 35 % des Bestandes stammen in den Kreisen Helmstedt und Wittmund aus dieser Zeit,
- die höchsten Altbauanteile weisen mit deutlich über 35 % Wilhelmshaven (43 %), Goslar, Northeim, Osterode und Holzminden auf, in Wolfsburg sowie den Kreisen Harburg, Ammerland, Cloppenburg, Emsland und Vechta liegen die Anteile dagegen unter 15 %,
- der höchste qualitative Zusatzbedarf errechnet sich mit gut 13 % des heutigen Wohnungsbestandes für die Städte Braunschweig, Wolfsburg und Osnabrück, gefolgt von den Städten Salzgitter und Emden sowie der Region Hannover mit jeweils gut 12 %; den geringsten Zusatzbedarf weisen vor allem die in den vergangenen 20 Jahren stark gewachsenen Kreise auf,

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Qualitativer
Zusatzbedarf
bis 2025 in
Niedersachsen
und Bremen



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Bremen und Niedersachsen

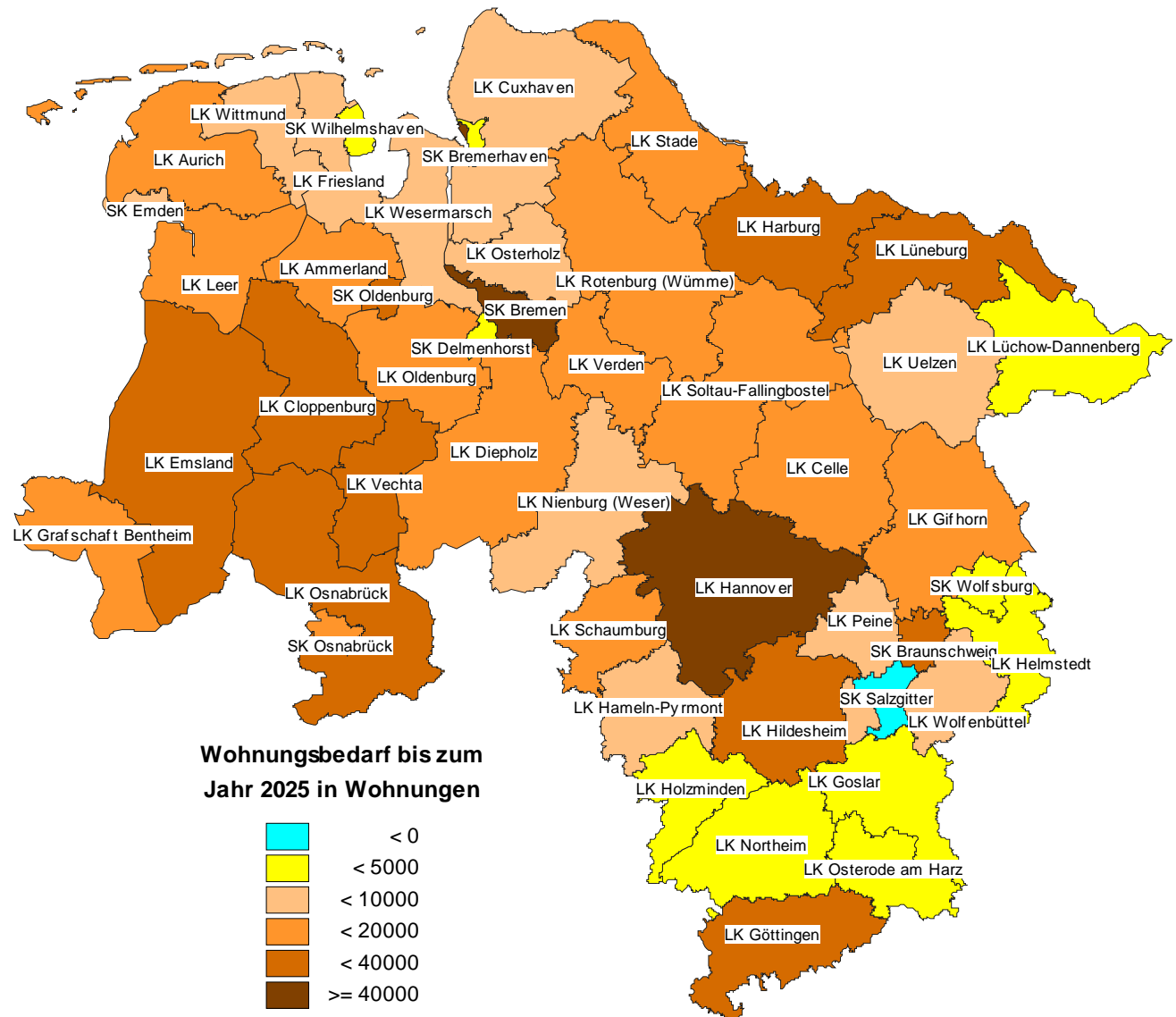
Wohnungsbedarf insgesamt

- den relativ größten Gesamtbedarf hat der Kreis Vechta mit über 40 % des heutigen Bestandes,
- Den absolut höchsten Gesamtbedarf weist die Region Hannover mit fast 130.000 Wohnungen auf, gefolgt von der Stadt Bremen mit 68.000 Wohnungen,
- keinen Wohnungsbedarf hat bei der angesetzten Bevölkerungsentwicklung die Stadt Salzgitter,

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Wohnungsbedarf insgesamt bis 2025 in Niedersachsen und Bremen



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Nordrhein-Westfalen

Demografisch abgeleiteter Wohnungsbedarf

- In Nordrhein-Westfalen sinkt die Bevölkerung bei erheblichen regionalen Unterschieden (+ 10 % in der Stadt Düsseldorf; - 14 % in der Stadt Remscheid) insgesamt um 3,5 %,
- in 35 der 54 nordrhein-westfälischen Kreise und Städte nimmt die Zahl der privaten Haushalte zu,
- der demografisch abgeleitete Wohnungsbedarf liegt mit über 20 % des heutigen Wohnungsbestandes in den Kreisen Kleve, Borken und Coesfeld am höchsten, bei den Städten zeigen sich in Düsseldorf, Bonn und Münster die größten demografischen Bedarfe,
- die niedrigsten (negativen) Bedarfswerte sind in den Städten Hagen, Remscheid und Gelsenkirchen zu finden,
- insgesamt sind hohe Bedarfswerte im Münsterland, der Region Köln-Bonn, der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie den Kreisen Gütersloh und Paderborn zu erkennen,
- niedrige Werte zeigen sich vor allem im Ruhrgebiet und in der Grenzregion zu Hessen



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

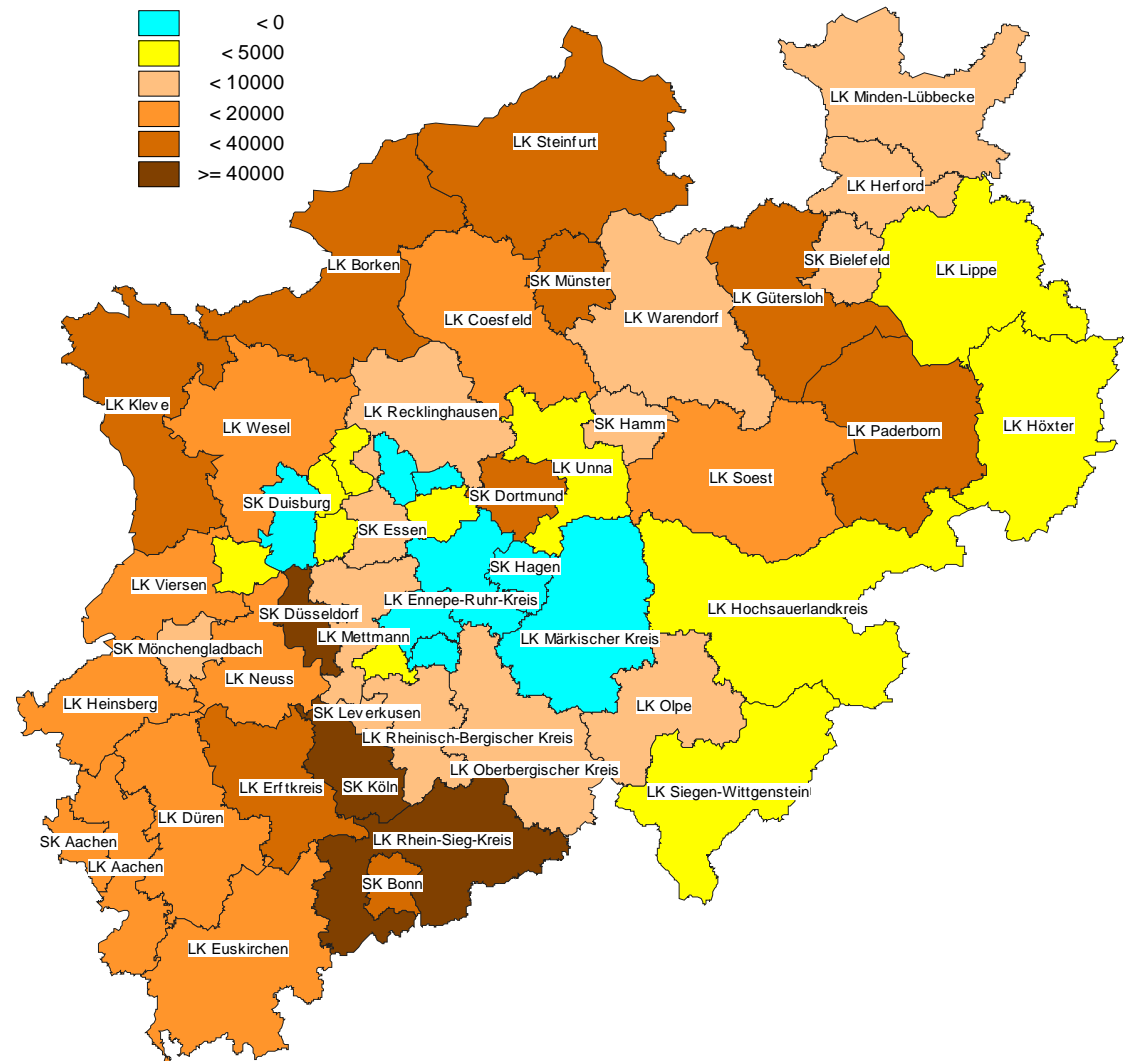
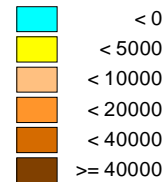
BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFV

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Demografisch
abgeleiteter
Wohnungsbedarf bis
2025 in Nordrhein-
Westfalen

Wohnungsbedarf bis zum
Jahr 2025 in Wohnungen



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Nordrhein-Westfalen

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

- Die höchsten Anteile an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren weisen mit über 56 % die Städte Essen, Leverkusen, Düsseldorf, Köln, Bochum, Dortmund, Oberhausen und Duisburg auf. Der Kreis mit dem höchsten Anteil an Wohnungen dieser Bauphase ist der Kreis Mettmann mit gut 55 %; nur gut 40 % des Bestandes stammen in den Kreisen Steinfurt, Borken, Herford und Kleve aus dieser Zeit,
- den mit Abstand höchsten Altbauanteil weist die Stadt Solingen mit 38% auf, es folgen mit gut 30 % die Städte Herne, Wuppertal und Gelsenkirchen; in den Kreisen Coesfeld, Paderborn, Rhein-Erft, Rhein-Kreis-Neuss und Borken sowie in der Stadt Münster liegen die Anteile dagegen unter 15 %,
- der höchste qualitative Zusatzbedarf errechnet sich mit gut 14 % des heutigen Wohnungsbestandes für die Städte Gelsenkirchen und Essen, gefolgt von den Städten Duisburg, Düsseldorf und Bochum mit jeweils knapp 13 %; den geringsten Zusatzbedarf mit gut 8 % weisen vor allem in den vergangenen 20 Jahren stark gewachsenen Kreise auf,



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

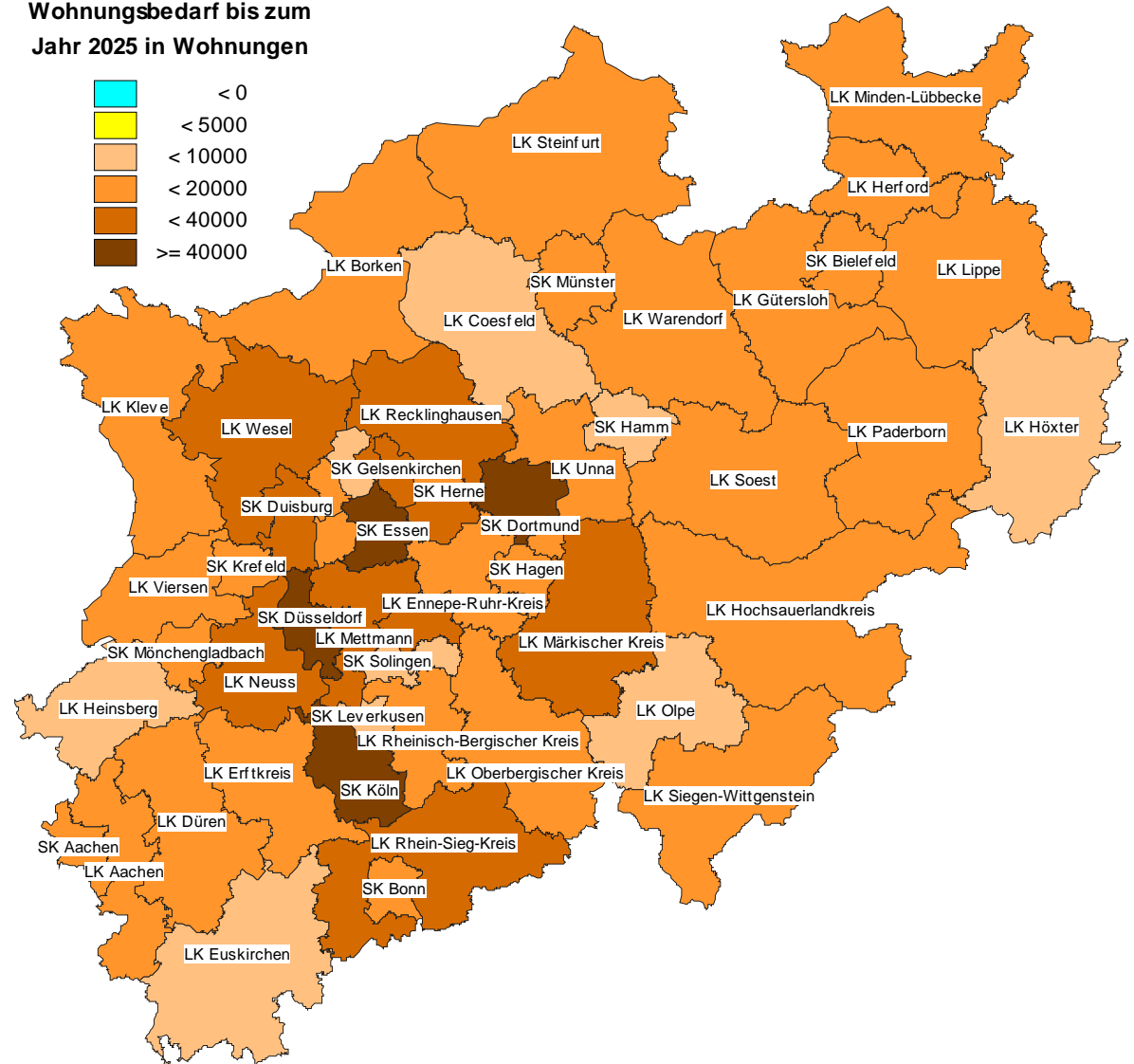
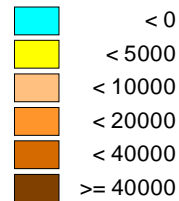
BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFV

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Qualitativer
Zusatzbedarf bis
2025 in
Nordrhein-
Westfalen

Wohnungsbedarf bis zum
Jahr 2025 in Wohnungen



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Nordrhein-Westfalen

Wohnungsbedarf insgesamt

- den relativ größten Gesamtbedarf haben die Stadt Düsseldorf und der Kreis Coesfeld mit über 30 % des heutigen Bestandes,
- Den absolut höchsten Gesamtbedarf weist die Stadt Köln mit fast 150.000 Wohnungen auf, gefolgt von der Stadt Düsseldorf mit 104.000 Wohnungen,
- keine Region hat einen negativen Gesamtbedarf



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Hessen

Demografisch abgeleiteter Wohnungsbedarf

- In Hessen sinkt die Bevölkerung bei erheblichen regionalen Unterschieden (+ 8 % in der Stadt Darmstadt; - 17 % im Vogelsbergkreis) insgesamt um 3,9 %,
- in 18 der 26 hessischen Kreise und Städte nimmt die Zahl der privaten Haushalte zu,
- der demografisch abgeleitete Wohnungsbedarf liegt mit gut 14 % des heutigen Wohnungsbestandes in der Stadt Darmstadt und dem Wetteraukreis am höchsten, es folgen die Städte Frankfurt am Main und Wiesbaden sowie der Kreis Gießen,
- die niedrigsten (negativen) Bedarfswerte sind in den Kreisen Werra-Meißner, Hersfeld-Rotenburg, Vogelsberg, Waldeck-Frankenberg und Kassel zu finden,
- insgesamt sind hohe Bedarfswerte im Raum Frankfurt zu erkennen,
- niedrige Werte zeigen sich vor allem im Bezirk Kassel



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

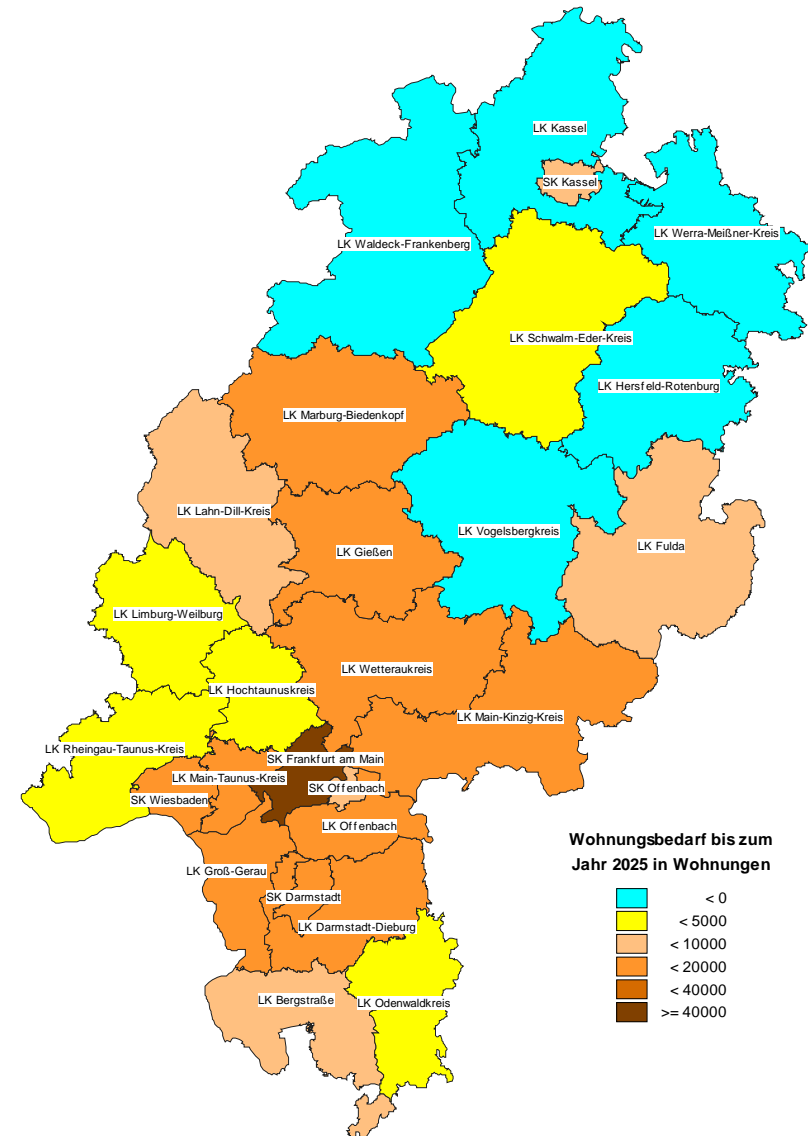
BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Demografisch
abgeleiteter
Wohnungsbedarf
bis 2025 in
Hessen



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Hessen

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

- Die höchsten Anteile an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren weisen mit über 55 % die Städte Kassel und Darmstadt sowie der Kreis Offenbach auf; weniger als 40 % des Bestandes stammen in den Kreisen Vogelsberg, Limburg-Weilburg, Waldeck-Frankenberg und Odenwald aus dieser Zeit,
- den mit Abstand höchsten Altbauanteil weist der Werra-Meißner-Kreis mit 37% auf, es folgen mit Werten um 33 % die Kreise Vogelsberg und Schwalm-Eder sowie die Landeshauptstadt Wiesbaden; in den Kreisen Offenbach und Main-Taunus liegen die Anteile dagegen unter 15 %,
- der höchste qualitative Zusatzbedarf errechnet sich mit über 13 % des heutigen Wohnungsbestandes für die Städte Kassel, Darmstadt, Frankfurt und Offenbach; den geringsten Zusatzbedarf mit Werten um 8 % weisen sowohl die in den vergangenen 20 Jahren stark gewachsene Kreise als auch die von hoher Altbausubstanz geprägten ländlichen Kreise auf,



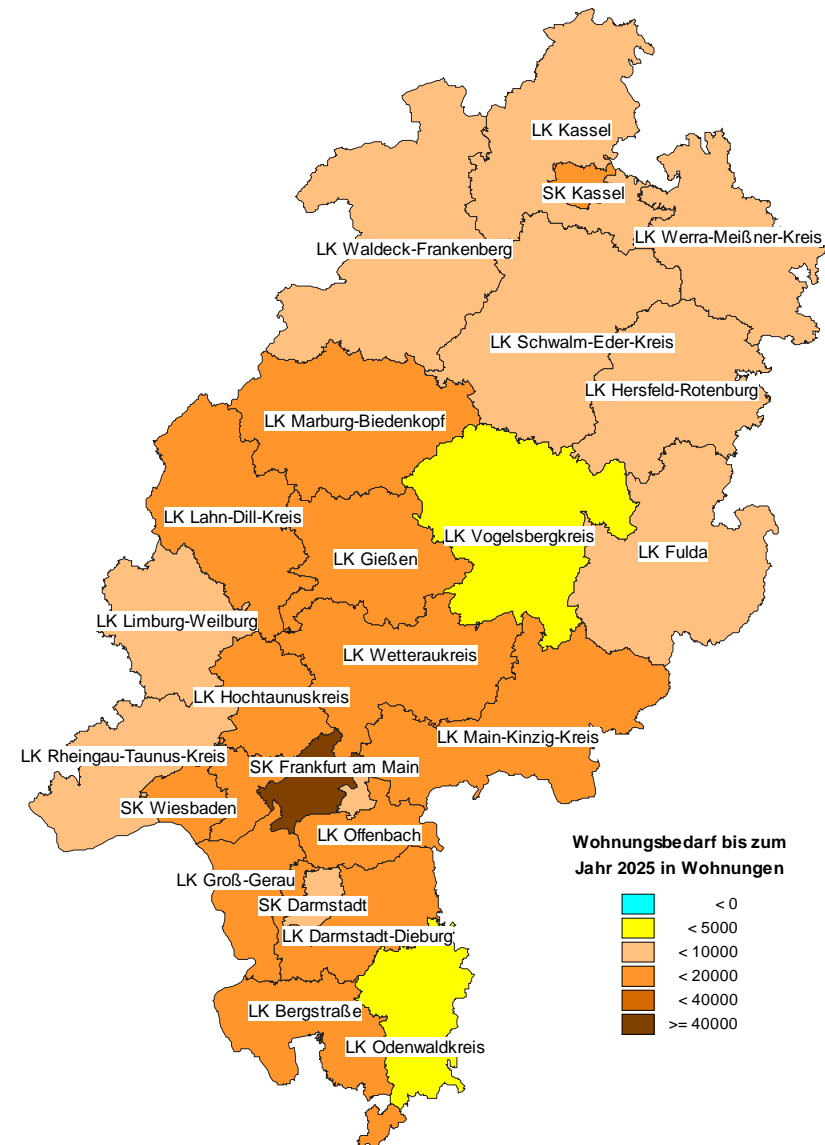
DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFV

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Qualitativer
Zusatzbedarf bis
2025 in Hessen



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Hessen

Wohnungsbedarf insgesamt

- den relativ größten Gesamtbedarf haben die Städte Darmstadt und Frankfurt am Main mit 28 % bzw. 26 % des heutigen Bestandes,
- Den absolut höchsten Gesamtbedarf weist die Stadt Frankfurt mit gut 91.000 Wohnungen auf, gefolgt vom Main-Kinzig-Kreis und der Stadt Wiesbaden mit jeweils rund 34.000 Wohnungen,
- keine Region hat einen negativen Gesamtbedarf



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

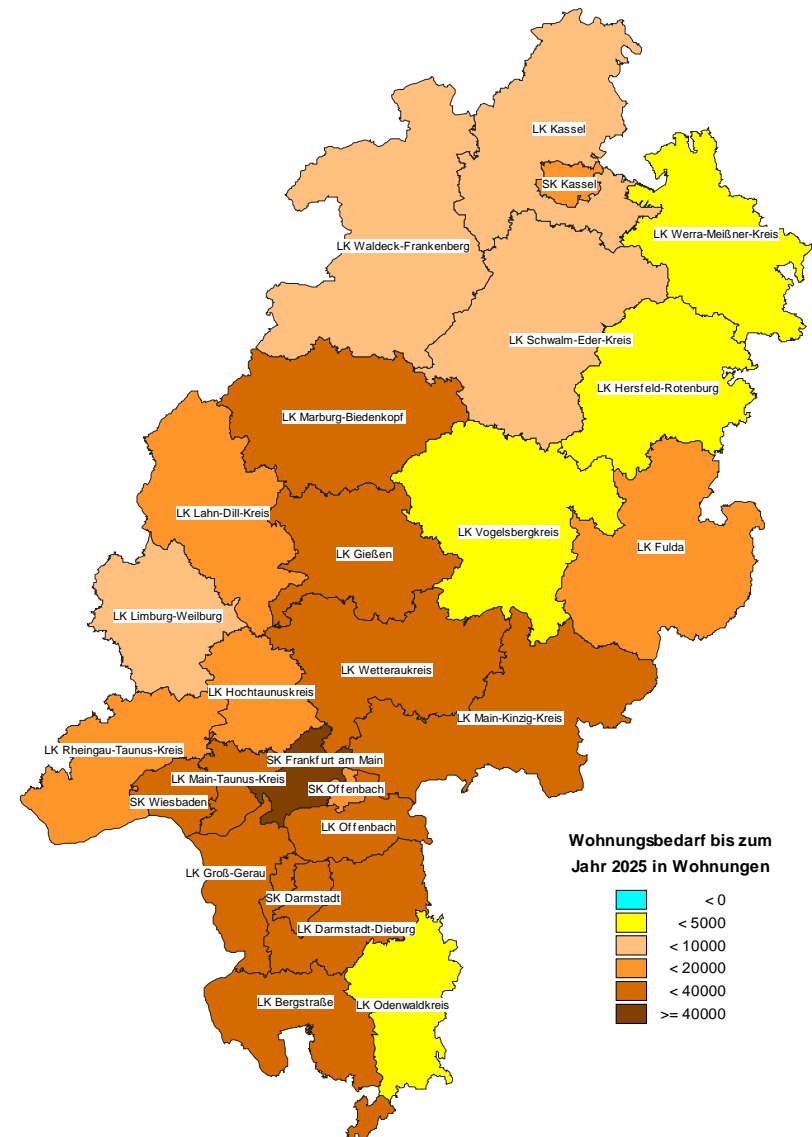
BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMUNTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Wohnungsbedarf
insgesamt bis 2025 in
Hessen



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E. V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Rheinland-Pfalz und Saarland

Demografisch abgeleiteter Wohnungsbedarf

- In Rheinland-Pfalz sinkt die Bevölkerung bei erheblichen regionalen Unterschieden (+ 4 % in der Stadt Landau; - 20 % in der Stadt Pirmasens) insgesamt um 5,6 %; im Saarland weisen gemäß dem gewählten Szenario alle Regionen Verluste auf, insgesamt reduziert sich die Einwohnerzahl um über 11 %,
- in 25 der 36 rheinland-pfälzischen Kreise und Städte nimmt die Zahl der privaten Haushalte zu; im Saarland trifft dies nur auf den Kreis Merzig-Wadern zu,
- der demografisch abgeleitete Wohnungsbedarf liegt mit knapp 19 % des heutigen Wohnungsbestandes im Kreis Trier-Saarburg am höchsten, es folgen die Stadt Landau sowie der Kreis Germersheim; im Saarland hat der Kreis Merzig-Wadern den höchsten Bedarf,
- die niedrigsten (deutlich negativen) Bedarfswerte sind in Rheinland-Pfalz in der Stadt Pirmasens und dem Kreis Kusel zu finden; im Saarland liegen der Stadtverband Saarbrücken und der Kreis Neuenkirchen mit – 5 % gleichauf



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.

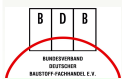
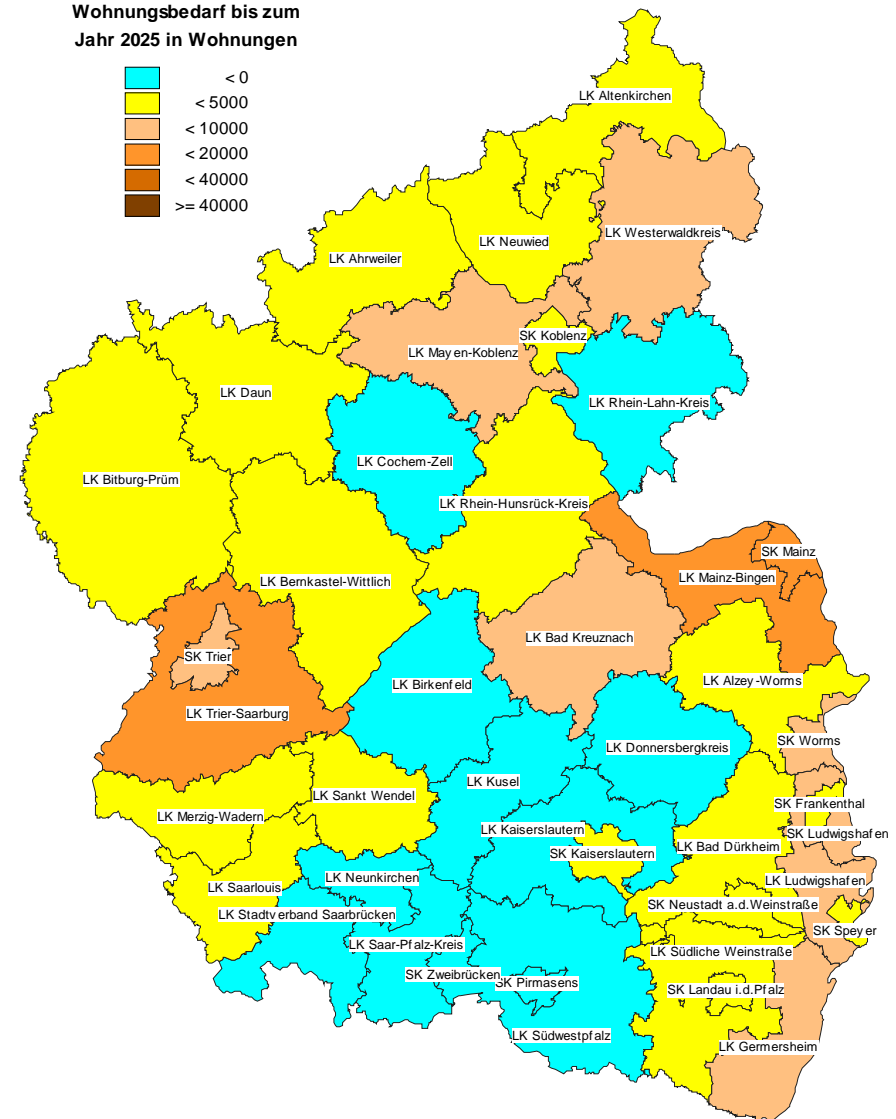
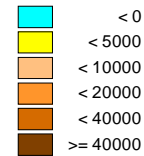


Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Demografisch
abgeleiteter
Wohnungsbedarf bis
2025 in Rheinland-
Pfalz und im Saarland

Wohnungsbedarf bis zum
Jahr 2025 in Wohnungen



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Rheinland-Pfalz und Saarland

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

- Den höchsten Anteil an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren weist mit über 55 % die Stadt Pirmasens auf, es folgen die Städte Koblenz, Mainz, Ludwigshafen, Kaiserslautern und Zweibrücken; weniger als 30 % des Bestandes stammen in den Kreisen Alzey-Worms und Donnersberg aus dieser Zeit,
- den mit Abstand höchsten Altbauanteil weist der Kreis Kusel mit knapp 39 % vor dem Kreis Neuenkirchen auf, es folgen mit Werten um 35 % die Kreise Bernkastel-Wittlich, Rhein-Lahn und Birkenfeld sowie der Stadtverband Saarbrücken; im Kreis Germersheim und der Stadt Mainz liegen die Anteile dagegen knapp unter 20 %,
- der höchste qualitative Zusatzbedarf errechnet sich mit Werten um 13% des heutigen Wohnungsbestandes für die Städte Pirmasens, Koblenz und Ludwigshafen; den geringsten Zusatzbedarf mit Werten um 7 % weisen die Kreise Alzey-Worms und Donnersberg auf



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFV

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Rheinland-Pfalz und Saarland

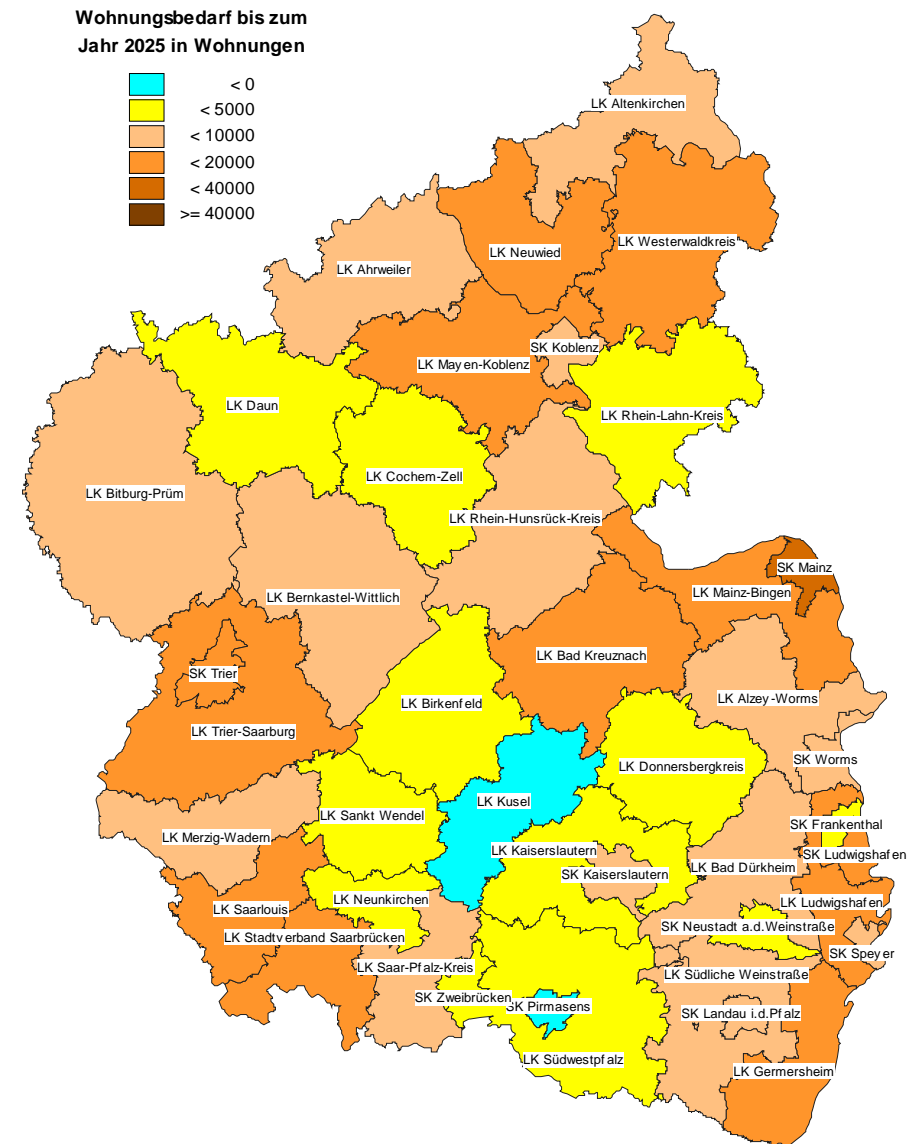
Wohnungsbedarf insgesamt

- den relativ größten Gesamtbedarf haben der Kreis Trier-Saarburg (27 % des heutigen Bestandes) sowie die Städte Landau (26 %) und Mainz (25 %),
- den absolut höchsten Gesamtbedarf weist die Stadt Mainz mit gut 25.000 Wohnungen auf, gefolgt vom Kreis Mainz-Bingen mit rund 19.000 Wohnungen; im Saarland haben der Stadtverband Saarbrücken (11.700 Wohnungen) und der Kreis Saarlouis (10.500 Wohnungen) den höchsten Bedarf,
- keinen Wohnungsbedarf haben der Kreis Kusel und die Stadt Pirmasens

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Wohnungsbedarf insgesamt bis 2025 in Rheinland-Pfalz und im Saarland



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Baden-Württemberg

Demografisch abgeleiteter Wohnungsbedarf

- In Baden-Württemberg sinkt die Bevölkerung nur leicht um 0,8 %, wobei aber wie auch in den anderen Bundesländern erhebliche regionale Unterschiede (+ 9 % in der Stadt Freiburg; - 12 % im Main-Tauber-Kreis) zu verzeichnen sind,
- in 42 der 44 baden-württembergischen Kreise und Städte nimmt die Zahl der privaten Haushalte zu, lediglich in den Kreisen Main-Tauber und Heidenheim wird von einem Rückgang der Haushaltszahl ausgegangen,
- der demografisch abgeleitete Wohnungsbedarf liegt mit gut 24 % des heutigen Wohnungsbestandes in der Stadt Freiburg am höchsten, es folgen die Kreise Tübingen und Biberach sowie die Stadt Heidelberg,
- die niedrigsten (aber positiven) Bedarfswerte sind in den Kreisen Main-Tauber, Heidenheim, Sigmaringen und Schwarzwald-Baar zu finden,
- insgesamt sind hohe relative Bedarfswerte vor allem in Städten und Kreisen mit im Verhältnis zur Einwohnerzahl großen Universitäten festzustellen,
- niedrige Werte zeigen sich im ländlichen Raum



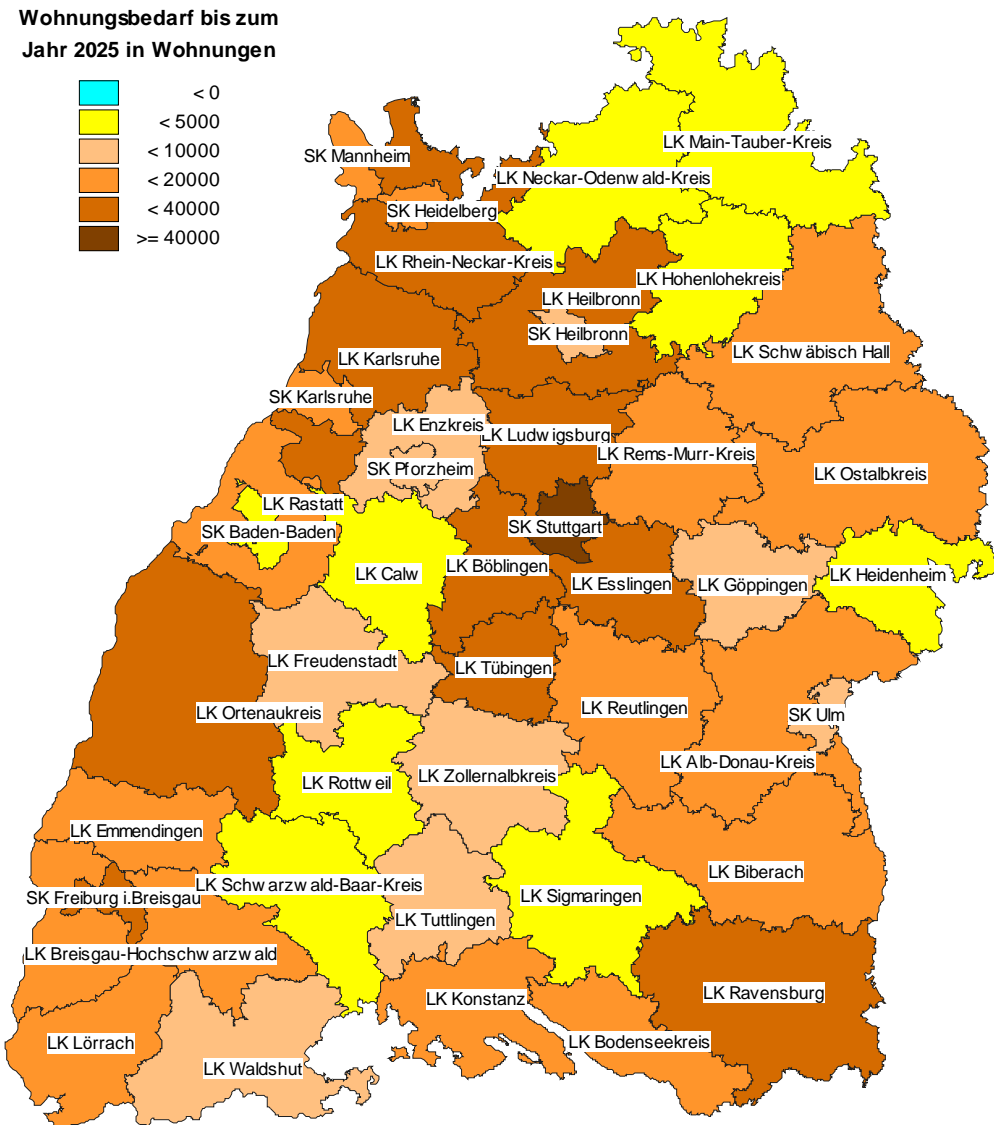
DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Demografisch
abgeleiteter
Wohnungsbedarf bis
2025 in Baden-
Württemberg



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Baden-Württemberg

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

- Den höchsten Anteil an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren weist mit über 55 % die Stadt Pforzheim auf, es folgen die Städte Heilbronn, Mannheim und Karlsruhe; weniger als 36 % des Bestandes stammen in den Kreisen Sigmaringen, Biberach, Hohenlohe, Freudenstadt und Waldshut aus dieser Zeit,
- die höchsten Altbauanteile weisen mit über 30 % die Städte Stuttgart, Heidelberg und Karlsruhe auf; im Kreis Böblingen liegt der Altbauanteil dagegen bei nur gut 11 %,
- der höchste qualitative Zusatzbedarf errechnet sich mit Werten zwischen 12 % und 13% des heutigen Wohnungsbestandes für die Städte Mannheim, Pforzheim, Stuttgart und Karlsruhe; den geringsten Zusatzbedarf mit Werten um 7 % weisen die Kreise Hohenlohe, Heilbronn, Biberach und Sigmaringen auf



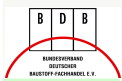
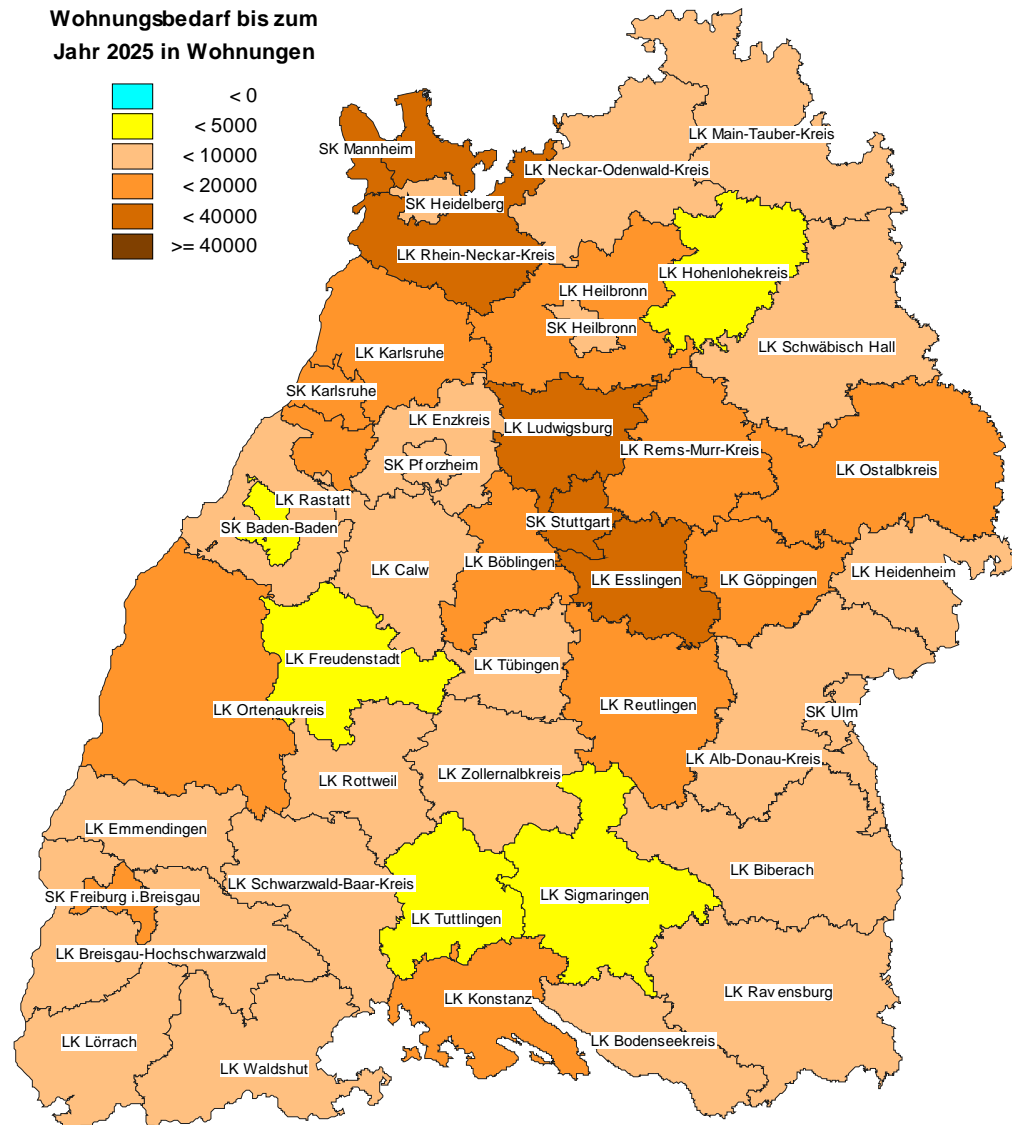
DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFV

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Qualitativer
Zusatzbedarf bis 2025
in Baden-
Württemberg



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFV

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Baden-Württemberg

Wohnungsbedarf insgesamt

- den relativ größten Gesamtbedarf haben die Städte Freiburg (35 % des heutigen Bestandes) und Heidelberg (31 %), der Kreis Tübingen (29 %) sowie die Städte Ulm (28 %) und Stuttgart (27 %),
- den absolut höchsten Gesamtbedarf weist die Stadt Stuttgart mit gut 82.000 Wohnungen auf, gefolgt von den Kreisen Ludwigsburg (58.000 Wohnungen), Rhein-Neckar (54.000 Wohnungen) und Esslingen (52.000 Wohnungen),
- die niedrigsten Bedarfswerte mit unter 10.000 Wohnungen haben die Stadt Baden-Baden sowie die Kreise Main-Tauber, Hohenlohe, Sigmaringen, Heidenheim und Neckar-Odenwald



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

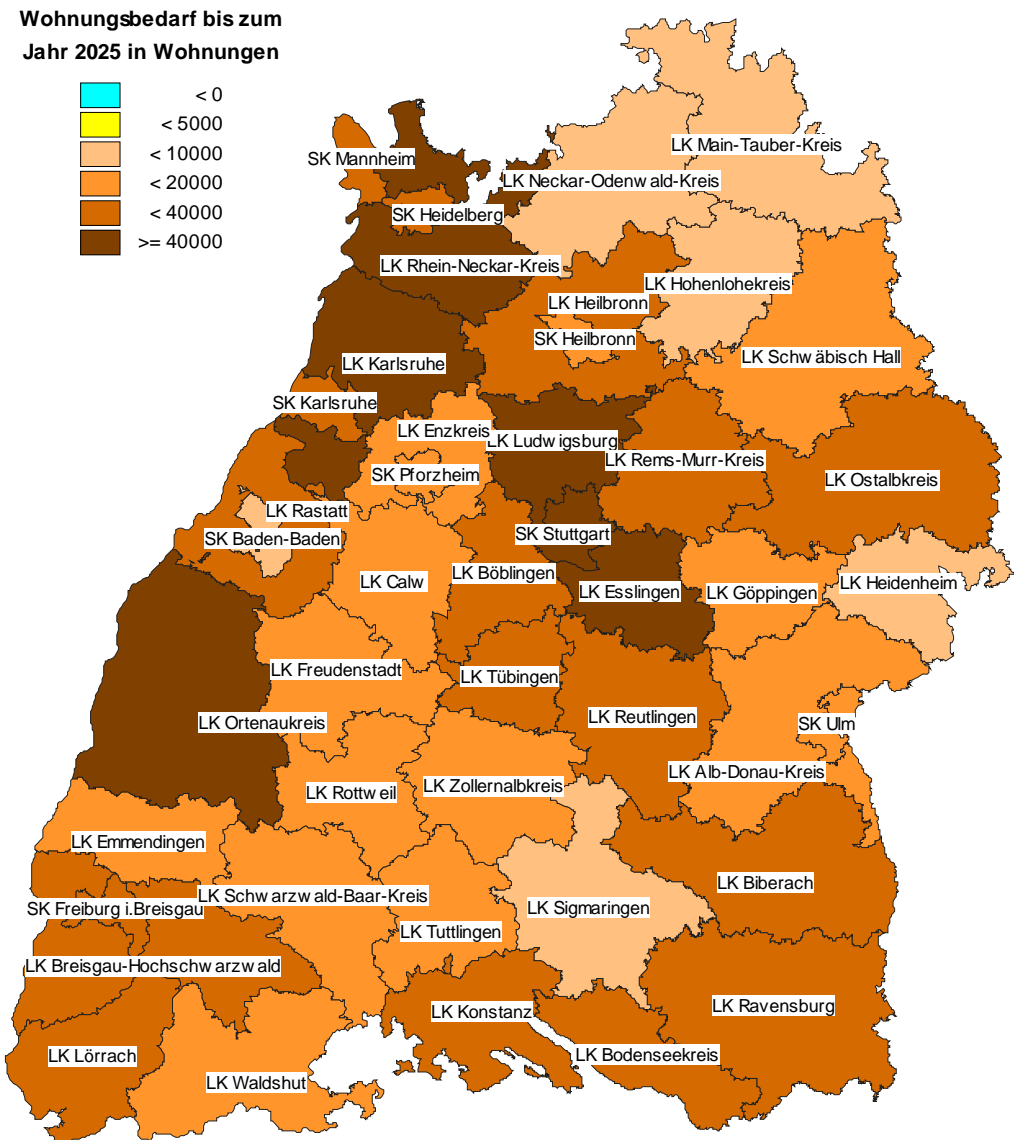
BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Wohnungsbedarf insgesamt bis 2025 in Baden-Württemberg



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Bayern

Demografisch abgeleiteter Wohnungsbedarf

- Die Modellrechnung geht für Bayern als einzigem Flächenland von einer leichten Bevölkerungssteigerung von 0,9 % aus; die regionalen Unterschiede (+ 19 % in der Stadt Landshut; - 25 % im Kreis Wunsiedel) fallen besonders stark aus,
- in 82 der 96 bayerischen Kreise und Städte nimmt die Zahl der privaten Haushalte zu,
- der demografisch abgeleitete Wohnungsbedarf liegt mit über 30 % des heutigen Wohnungsbestandes in den oberbayerischen Kreisen Freising, Erding und Ebersberg Stadt Freiburg am höchsten, es folgen die Stadt Landshut sowie die Kreise Dachau und München,
- die niedrigsten (negativen) Bedarfswerte sind in den Kreisen Wunsiedel und Hof, der Stadt Hof sowie den Kreisen Coburg und Kronach zu finden,
- insgesamt sind hohe relative Bedarfswerte vor allem in Oberbayern zu erkennen,
- niedrige Werte zeigen sich insbesondere in Oberfranken



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFV

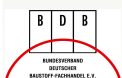
Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Bayern

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

- Die höchsten Anteile an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren weisen mit über 60 % die Städte Kaufbeuren und Würzburg auf, es folgen die Städte Erlangen, Schweinfurt und Kempten sowie die Kreise Fürstentumbruck und München; mit Werten um 33 % des Bestandes weisen die Kreise Oberallgäu, Lindau, Rottal-Inn und Passau die geringsten Anteile an Wohnungen dieser Zeit auf,
- die höchsten Altbauanteile weisen mit über 35 % der Kreis Wunsiedel und die Stadt Hof auf; in den Kreisen München, Dachau und Fürstentumbruck liegt der Altbauanteil dagegen bei unter 10 %,
- der höchste qualitative Zusatzbedarf errechnet sich mit Werten zwischen 12 % und 14 % des heutigen Wohnungsbestandes für die Städte Würzburg, Kaufbeuren, Schweinfurt, Nürnberg und München; den geringsten Zusatzbedarf mit Werten um 7 % weisen die Kreise Landshut, Landsberg, Erding, Passau, Straubing-Boden und Neumarkt in der Oberpfalz auf



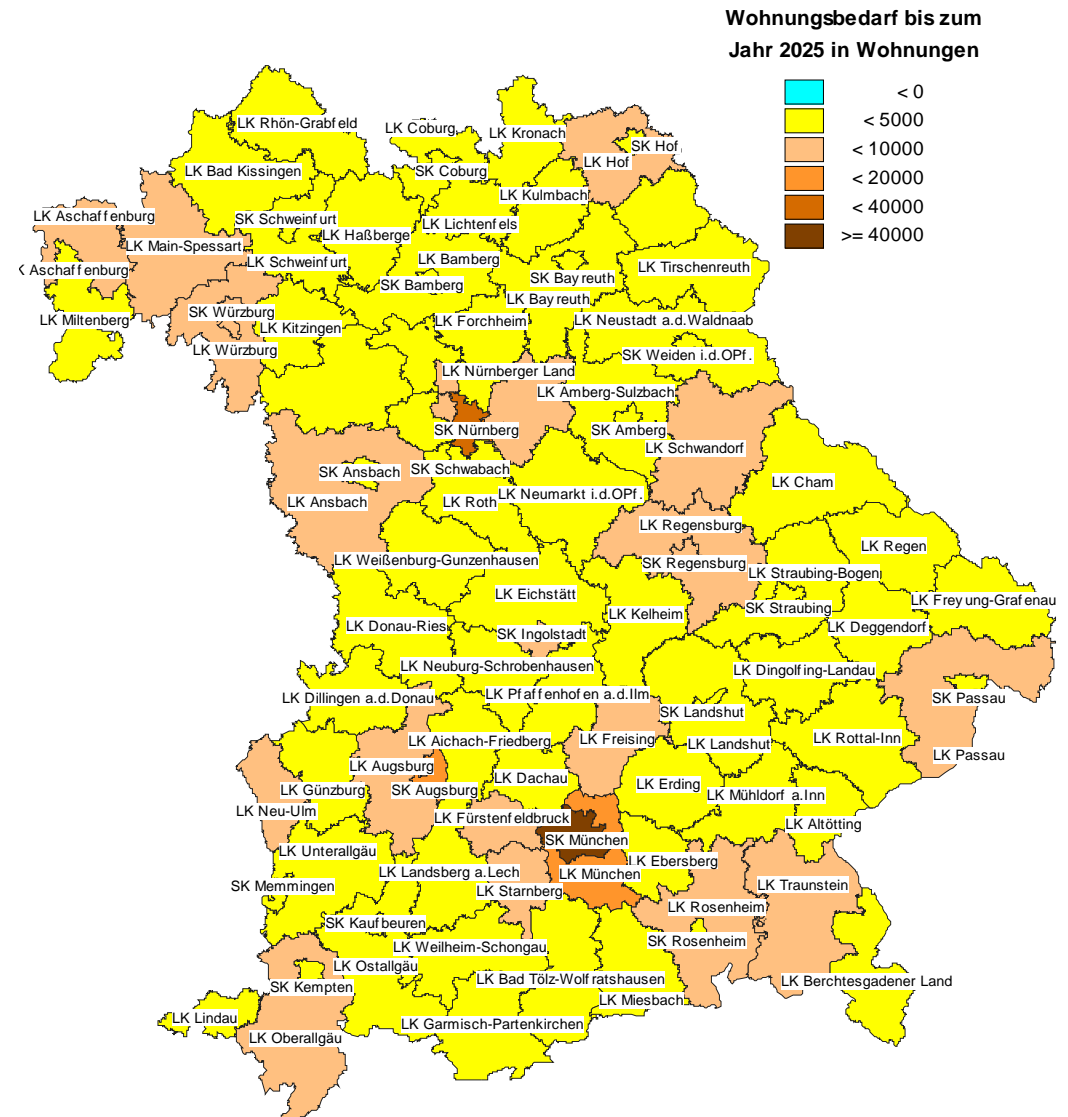
DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFV

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Qualitativer Zusatzbedarf bis 2025 in Bayern



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Bayern

Wohnungsbedarf insgesamt

- den relativ größten Gesamtbedarf hat mit Abstand der Kreis Freising (45 % des heutigen Bestandes), es folgen der Kreis Erding sowie die Städte Landshut und München (jeweils 39 %),
- den absolut höchsten Gesamtbedarf weist die Stadt München mit gut 290.000 Wohnungen auf, gefolgt von der Stadt Nürnberg (74.000 Wohnungen) sowie den Kreisen München (51.000 Wohnungen), Rosenheim (33.000 Wohnungen), der Stadt Augsburg (32.000 Wohnungen) sowie dem Kreis Freising (31.000 Wohnungen),
- keinen Wohnungsbedarf hat der Kreis Wunsiedel



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMUNTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Berlin und Brandenburg

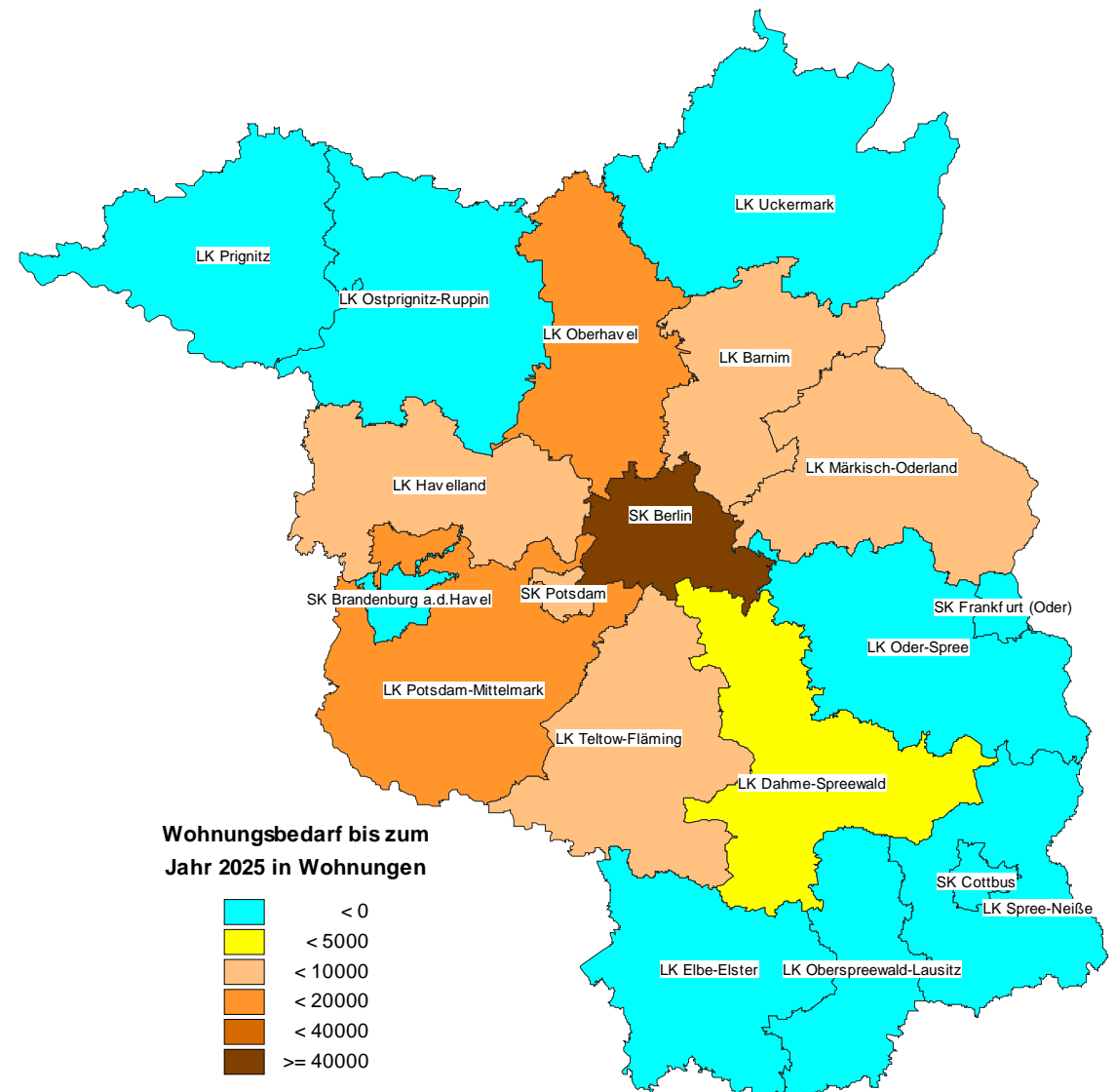
Demografisch abgeleiteter Wohnungsbedarf

- Die Modellrechnung errechnet für Berlin einen Einwohnerzuwachs in Höhe von 2,7 % und für Brandenburg einen Verlust von 10,7 %; die regionalen Unterschiede in Brandenburg (+ 6 % in der Stadt Potsdam; - 30 % in der Stadt Frankfurt (Oder)) sind erheblich,
- in 8 der 18 brandenburgischen Kreise und Städte und in Berlin nimmt die Zahl der privaten Haushalte zu,
- der demografisch abgeleitete Wohnungsbedarf liegt mit knapp 14 % des heutigen Wohnungsbestandes im Kreis Oberhavel am höchsten, es folgen die Kreise Potsdam-Mittelmark, die Stadt Potsdam, der Kreis Havelland und die Stadt Berlin,
- die niedrigsten (negativen) Bedarfswerte sind in der Stadt Frankfurt und den Kreisen Elbe-Elster und Oberspreewald-Lausitz,
- insgesamt kann sich auch Brandenburg der durch den Geburtenausfall Anfang der 1990er Jahre in den kommenden Jahren schwächeren Haushaltsbildung nicht entziehen,
- die positive Entwicklung Berlins der vergangenen Jahr kann sich fortsetzen

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Demografisch
abgeleiteter
Wohnungsbedarf bis
2025 in Berlin und
Brandenburg



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Berlin und Brandenburg

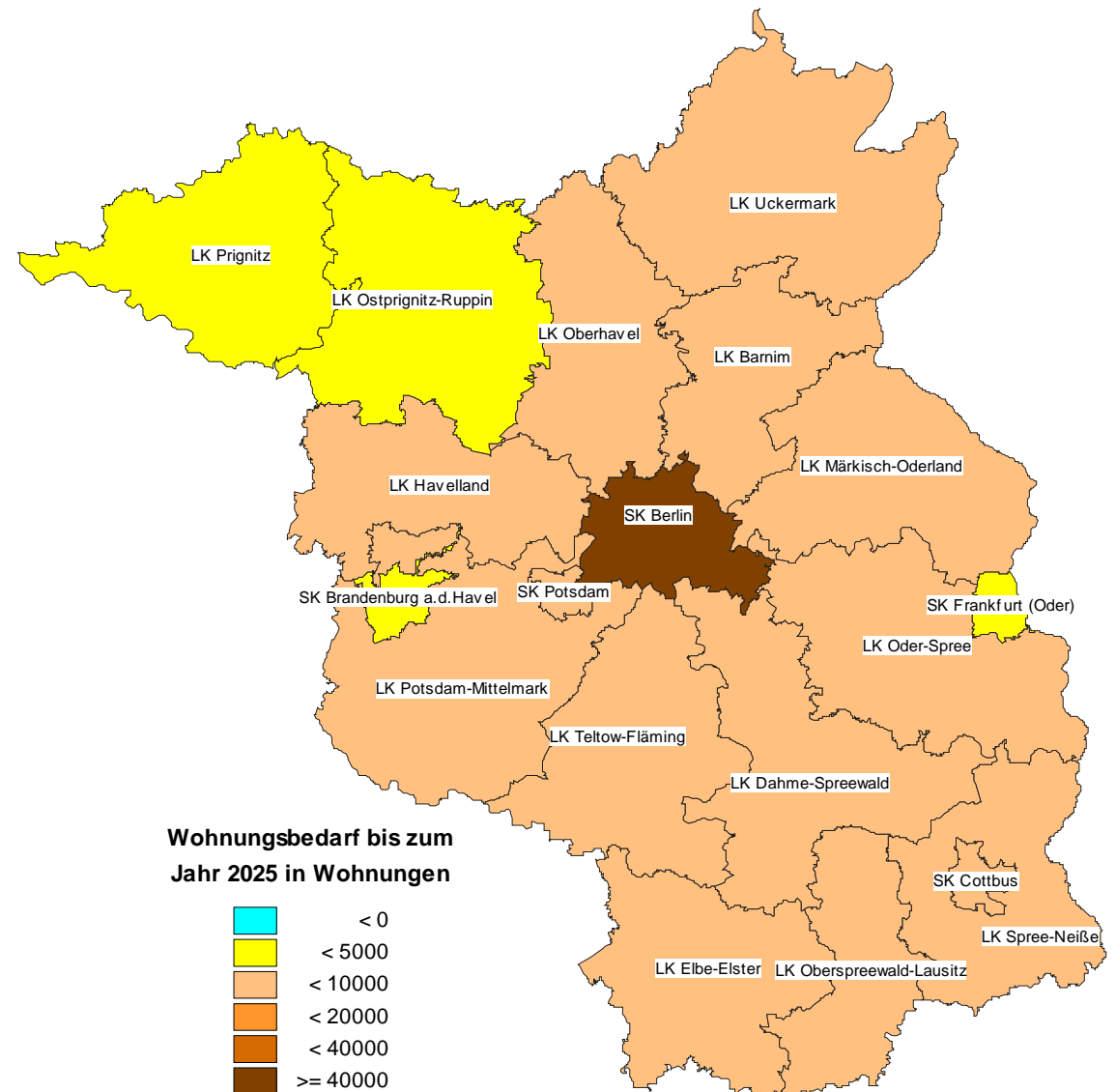
Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

- Den höchsten Anteil an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren weisen die Städte Frankfurt und Cottbus auf; die Kreise Potsdam-Mittelmark, Oberhavel und Teltow-Fläming weisen die geringsten Anteile an Wohnungen dieser Zeit auf,
- die höchsten Altbauanteile weisen die Kreise Prignitz und Elbe-Elster auf; die geringsten Altbauanteile haben die Städte Frankfurt und Cottbus,
- der höchste qualitative Zusatzbedarf errechnet sich mit Werten zwischen 11 % und 13 % des heutigen Wohnungsbestandes für die Kreise Oberspreewald-Lausitz und Uckermark sowie die Städte Frankfurt, Cottbus, Brandenburg und Berlin; den geringsten Zusatzbedarf hat der Kreis Potsdam-Mittelmark

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Qualitativer
Zusatzbedarf bis 2025
in Berlin und
Brandenburg



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Berlin und Brandenburg

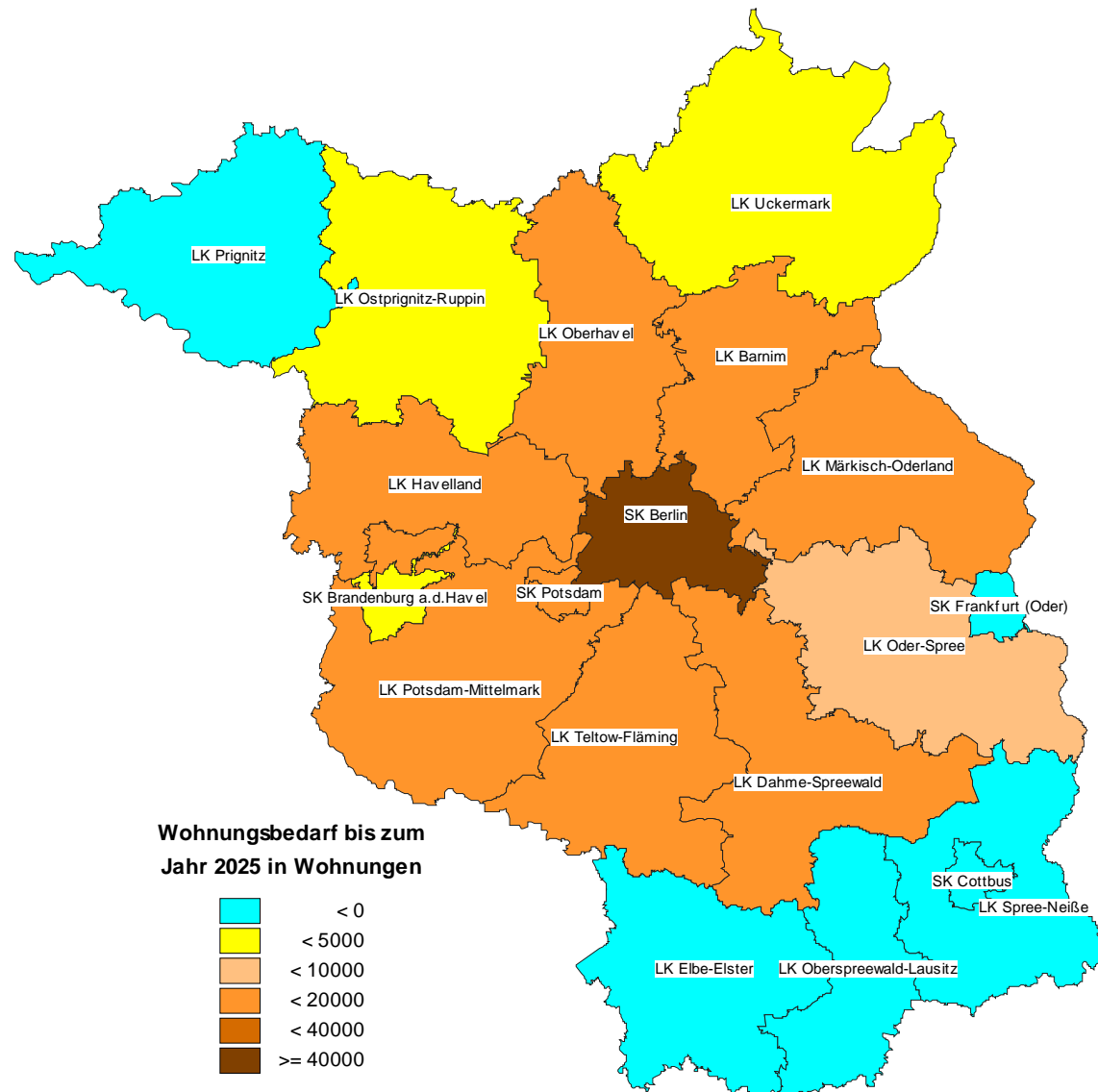
Wohnungsbedarf insgesamt

- den relativ größten Gesamtbedarf haben die Kreise Oberhavel und Potsdam-Mittelmark sowie die Städte Potsdam und Berlin mit jeweils rund 20 % des heutigen Bestandes,
- den absolut höchsten Gesamtbedarf weist die Stadt Berlin mit knapp 390.000 Wohnungen auf, gefolgt von den Kreisen Oberhavel (19.500 Wohnungen) und Potsdam-Mittelmark (18.200 Wohnungen) sowie der Stadt Potsdam (15.600 Wohnungen),
- keinen Wohnungsbedarf haben die Kreise Elbe-Elster, Oberspreewald-Lausitz, Prignitz, Spree-Neiße sowie die Städte Frankfurt und Cottbus

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Wohnungsbedarf insgesamt bis 2025 in Berlin und Brandenburg



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Mecklenburg-Vorpommern

Demografisch abgeleiteter Wohnungsbedarf

- Die Modellrechnung errechnet für Mecklenburg-Vorpommern einen deutlichen Bevölkerungsverlust in Höhe von 13,2 %; die regionalen Unterschiede (+ 0,8 % in der Stadt Greifswald; - 25 % im Kreis Demmin) sind erheblich,
- nur in 3 der 18 Kreise und Städte des Landes nimmt die Zahl der privaten Haushalte zu,
- der demografisch abgeleitete Wohnungsbedarf liegt mit über 7 % des heutigen Wohnungsbestandes in der Stadt Greifswald am höchsten, es folgen die Kreise Nordwestmecklenburg und Bad Doberan,
- die niedrigsten (negativen) Bedarfswerte sind im Kreis Demmin, der Stadt Neubrandenburg und dem Kreis Uecker-Randow zu finden,
- insgesamt kann sich auch Mecklenburg-Vorpommern der demografischen Besonderheit Ostdeutschlands mit dem Geburtenausfall Anfang der 1990er Jahre nicht entziehen; diese extrem schwachen Nachwuchsjahrgänge erreichen in den kommenden Jahren das Haushaltsbildungsalter und führen zu entsprechend reduzierter Haushaltsbildung



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

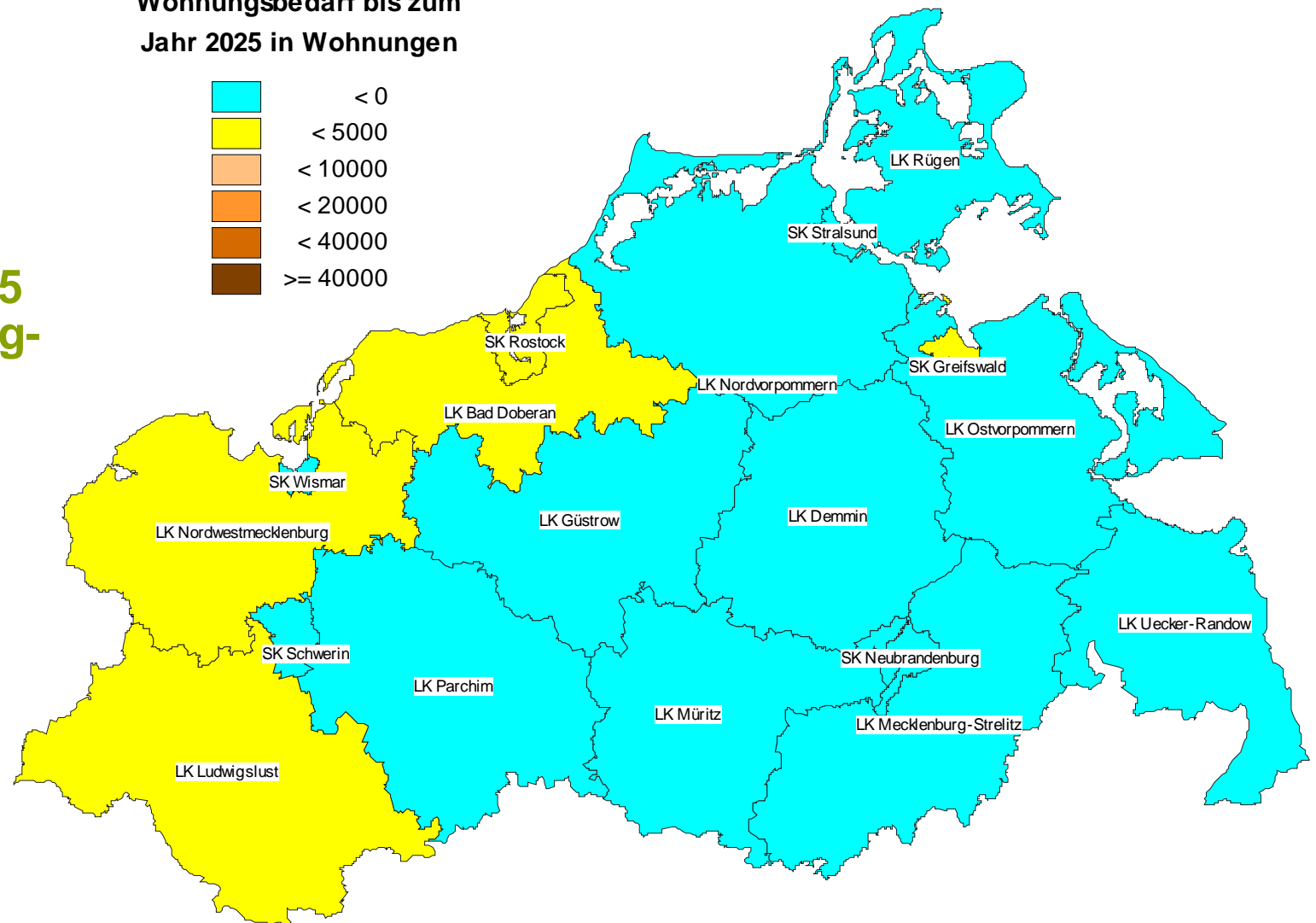
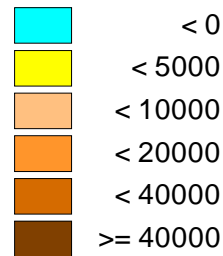
BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFV

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Demografisch
abgeleiteter
Wohnungs-
bedarf bis 2025
in Mecklenburg-
Vorpommern

Wohnungsbedarf bis zum
Jahr 2025 in Wohnungen



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Mecklenburg-Vorpommern

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

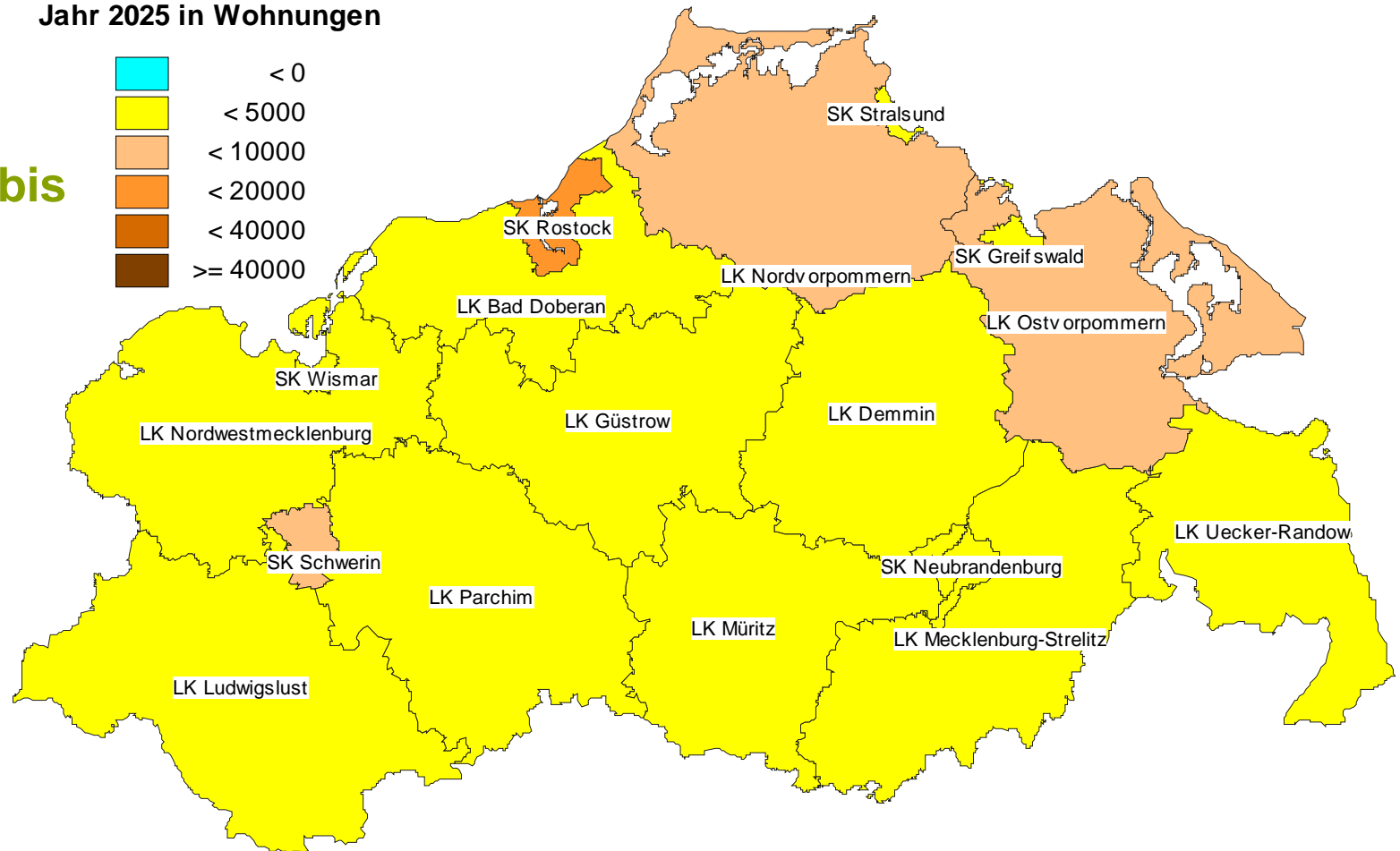
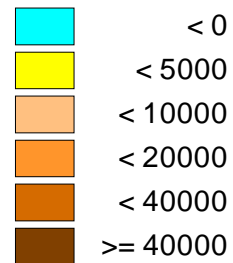
- Den höchsten Anteil an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren weist die Stadt Neubrandenburg auf, es folgen die Städte Greifswald, Wismar und Rostock; die Kreise Bad Doberan und Ludwigslust weisen die geringsten Anteile an Wohnungen dieser Zeit auf,
- die höchsten Altbauanteile weisen die Kreise Ludwigslust, Demmin und Parchim auf; mit Abstand den geringsten Altbauanteil hat die Stadt Neubrandenburg, gefolgt von den Städten Greifswald und Rostock,
- der höchste qualitative Zusatzbedarf errechnet sich mit Werten zwischen 11 % und 12 % des heutigen Wohnungsbestandes für die Städte Wismar, Stralsund, Neubrandenburg und Rostock; den geringsten Zusatzbedarf hat der Kreis Bad Doberan

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Qualitativer
Zusatzbedarf bis
2025 in
Mecklenburg-
Vorpommern

Wohnungsbedarf bis zum
Jahr 2025 in Wohnungen



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Mecklenburg-Vorpommern

Wohnungsbedarf insgesamt

- den relativ größten Gesamtbedarf hat mit Abstand die Stadt Greifswald (17 % des heutigen Bestandes), es folgen der Kreis Nordwestmecklenburg sowie die Städte Rostock und Wismar (jeweils rund 13 %),
- den absolut höchsten Gesamtbedarf weist die Stadt Rostock mit knapp 15.000 Wohnungen auf, gefolgt von den Kreisen Nordwestmecklenburg (7.400 Wohnungen) und Bad Doberan (6.500 Wohnungen),
- nur der Kreis Demmin hat keinen Wohnungsbedarf



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.

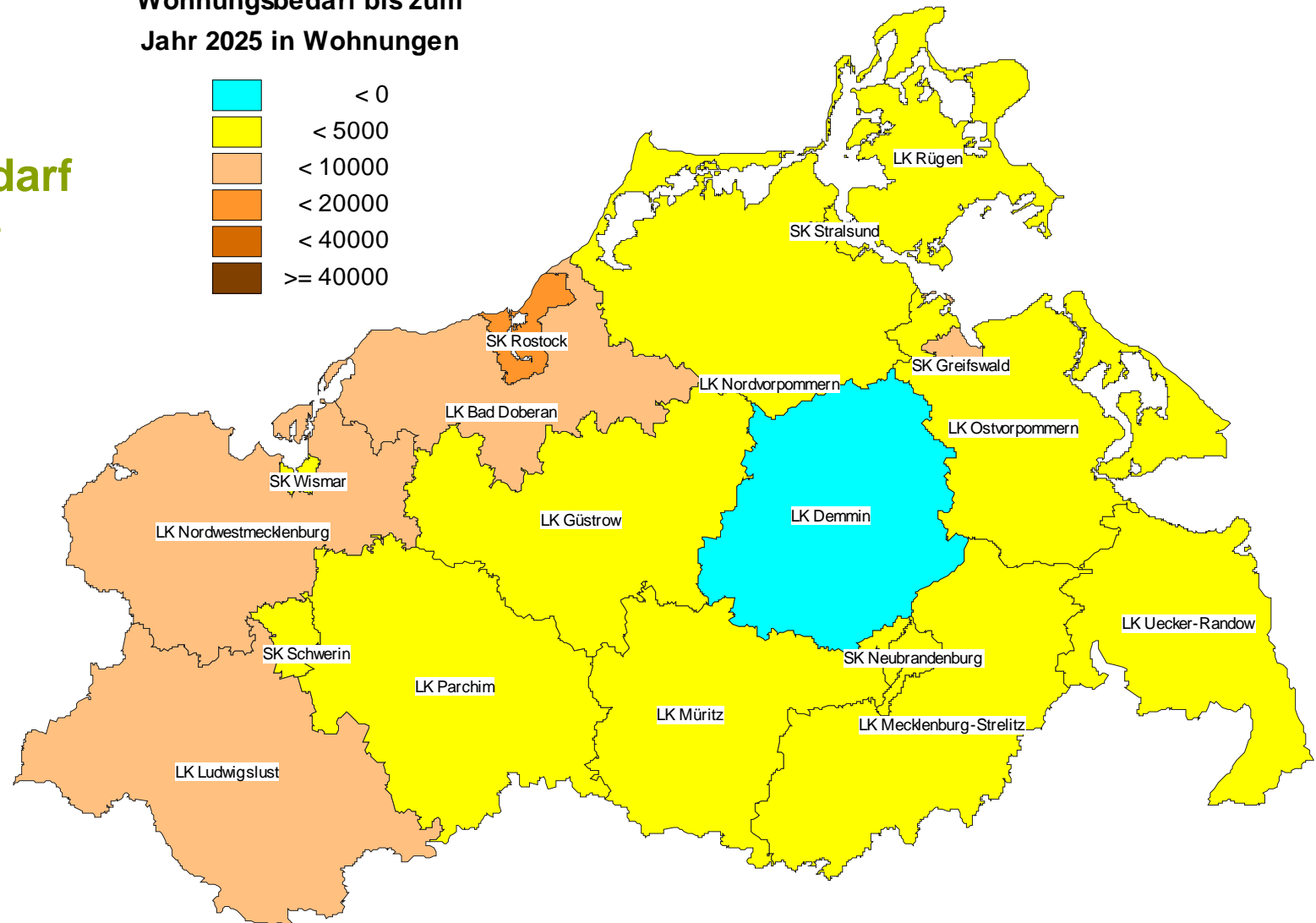
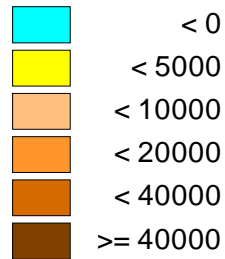


Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Wohnungsbedarf insgesamt bis 2025 in Mecklenburg-Vorpommern

Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025 in Wohnungen



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Sachsen

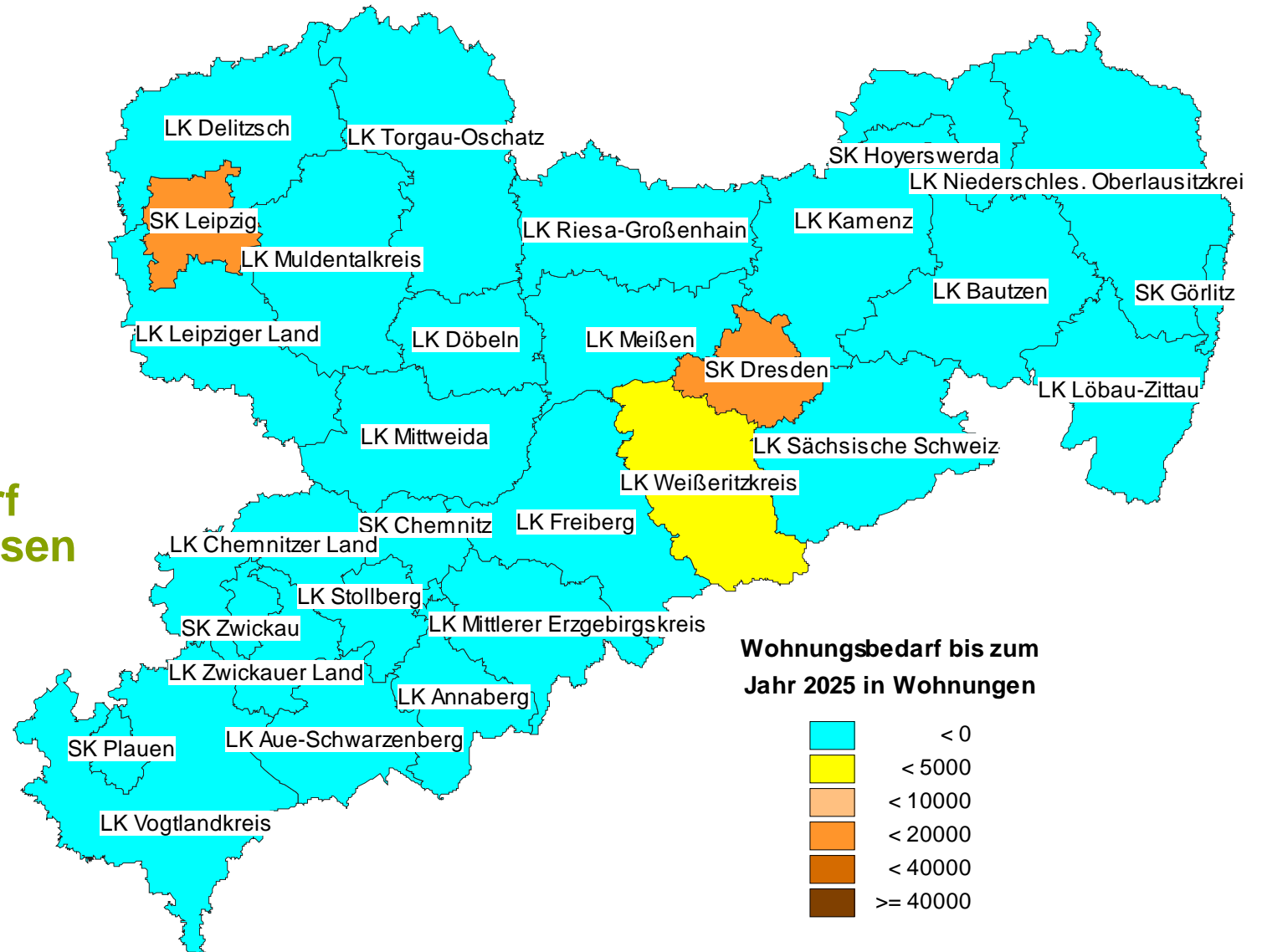
Demografisch abgeleiteter Wohnungsbedarf

- Die Modellrechnung errechnet für Sachsen einen deutlichen Bevölkerungsverlust in Höhe von 12,6 %; die regionalen Unterschiede (+ 1,4 % in den Städten Dresden und Leipzig; - 27 % in der Stadt Hoyerswerda) sind erheblich,
- nur für Dresden und Leipzig, d. h. 2 der 29 (Alt)kreise und Städte des Landes geht die Modellrechnung von einer Zunahme der Zahl der privaten Haushalte aus,
- der demografisch abgeleitete Wohnungsbedarf liegt mit 4 % bis 5 % des heutigen Wohnungsbestandes in den Städten Dresden und Leipzig am höchsten; einen schwach positiven Wert weist außerdem der Weißeritzkreis auf,
- alle übrigen Kreise und Städte zeigen negative Bedarfswerte,
- insgesamt kann sich auch Sachsen der durch den Geburtenausfall Anfang der 1990er Jahre in den kommenden Jahren schwächeren Haushaltsbildung nicht entziehen

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Demografisch
abgeleiteter
Wohnungsbedarf
bis 2025 in Sachsen



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Sachsen

Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

- Den höchsten Anteil an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren weist die Stadt Hoyerswerda auf, es folgen der Niederschlesische Oberlausitzkreis sowie die Städte Chemnitz und Zwickau; die Kreise Vogtland, Mittweida und Stollberg weisen die geringsten Anteile an Wohnungen dieser Zeit auf,
- die höchsten Altbauanteile weisen die Kreise Löbau-Zittau, Annaberg, Vogtland, Mittweida, Meißen und Stollberg auf; mit Abstand den geringsten Altbauanteil hat die Stadt Hoyerswerda, gefolgt von der Stadt Zwickau, dem Niederschlesischen Oberlausitzkreis und dem Kreis Delitzsch,
- der höchste qualitative Zusatzbedarf errechnet sich für die Städte Hoyerswerda und Chemnitz sowie die Kreise Leipziger Land und Riesa-Großenhain; den geringsten Zusatzbedarf haben die Kreise Delitzsch und Muldentale



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

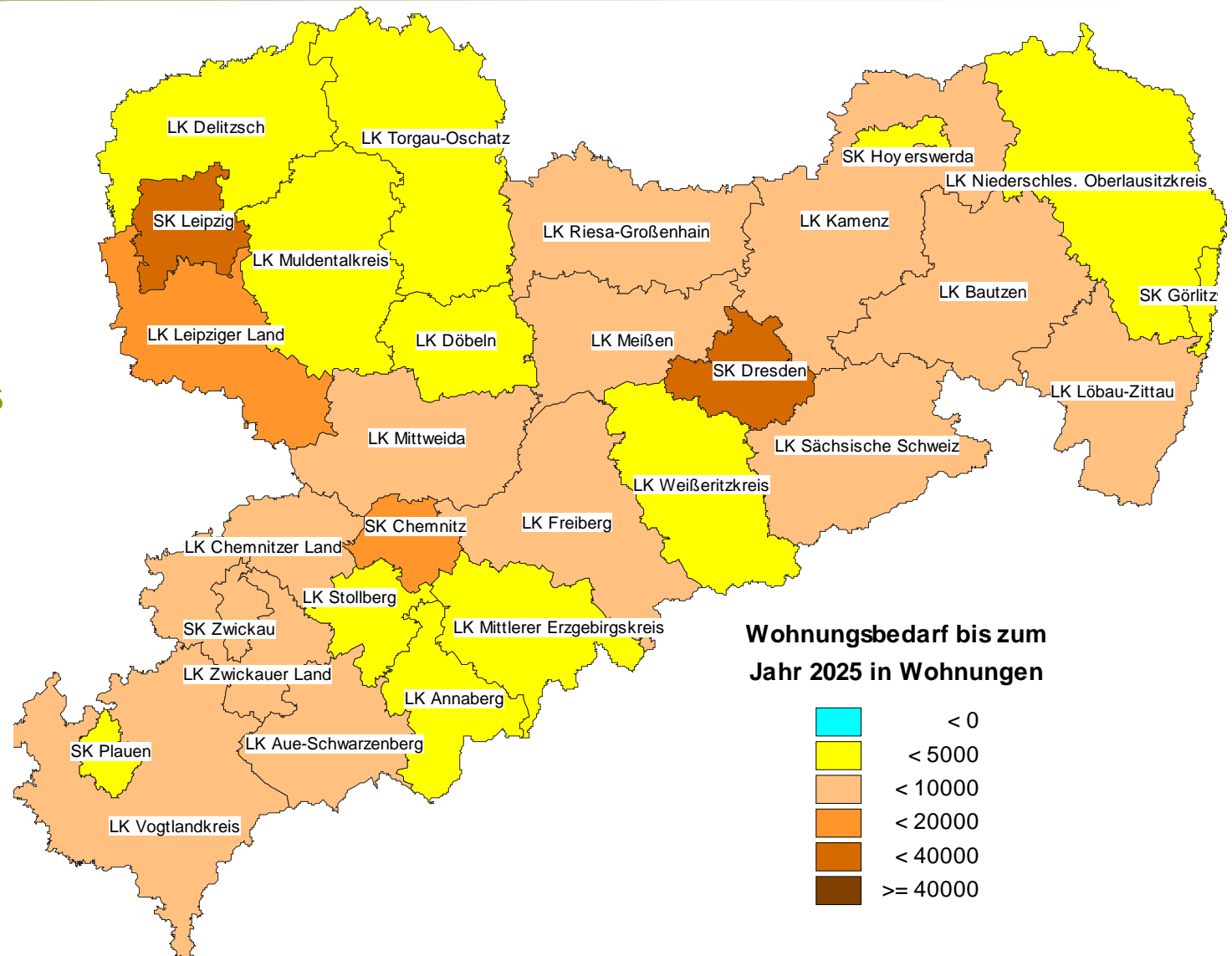
BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Qualitativer
Zusatzbedarf bis
2025 in Sachsen



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Sachsen

Wohnungsbedarf insgesamt

- den relativ größten Gesamtbedarf hat die Stadt Dresden (14 % des heutigen Bestandes), es folgen die Stadt Leipzig (12 %) sowie die Kreise Meißen, Leipziger Land und Weißeritz (jeweils rund 9 %),
- den absolut höchsten Gesamtbedarf weist die Stadt Dresden mit gut 40.000 Wohnungen auf, gefolgt von den Städten Leipzig (37.000 Wohnungen) und Chemnitz (8.500 Wohnungen),
- der Mittlere Ergebirgskreis sowie die Kreise Vogtland, Annaberg, Aue-Schwarzenberg und Delitzsch haben keinen Wohnungsbedarf



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

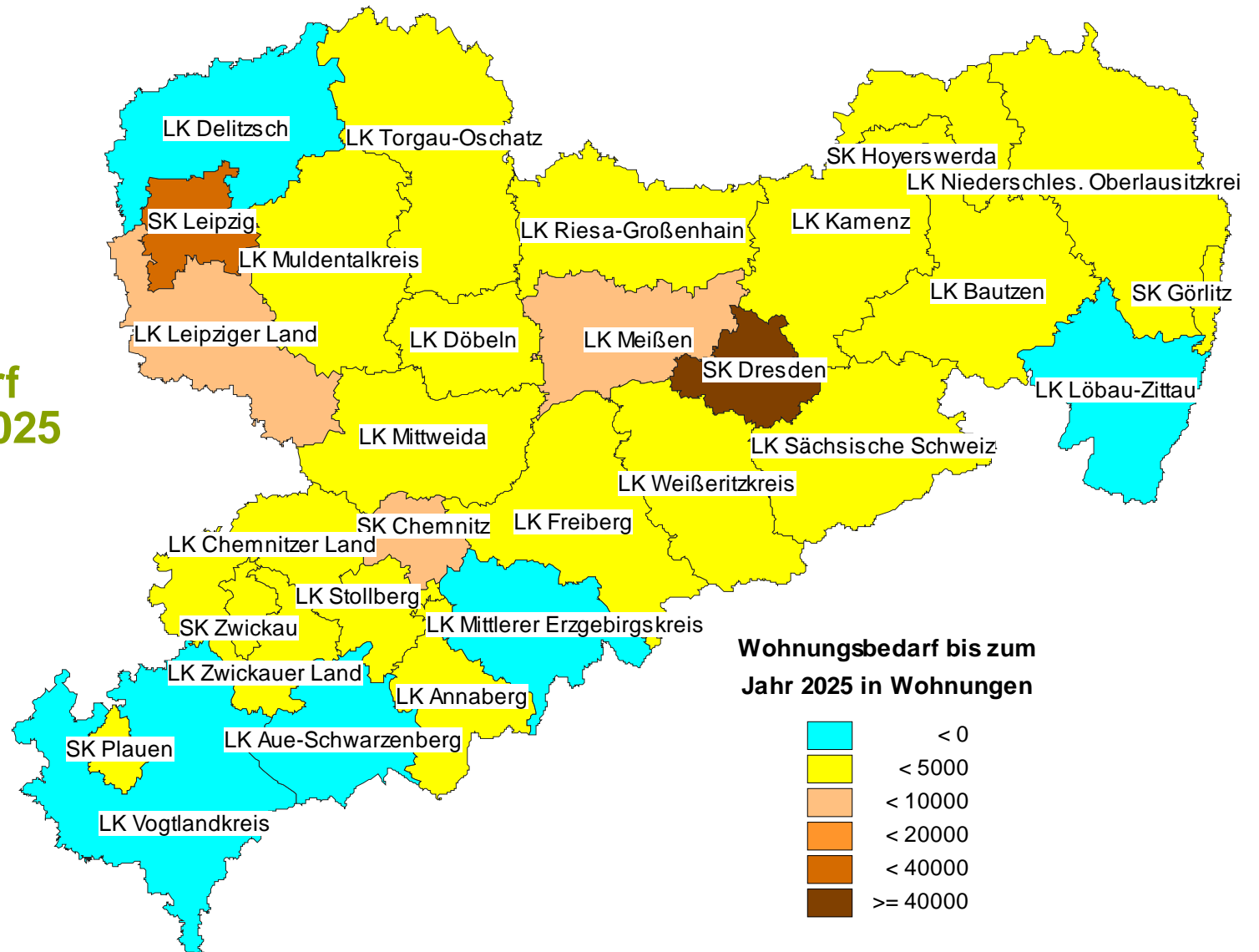
BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Wohnungsbedarf insgesamt bis 2025 in Sachsen



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Sachsen-Anhalt

Demografisch abgeleiteter Wohnungsbedarf

- Die Modellrechnung errechnet für Sachsen-Anhalt mit -17,1 % den stärksten Bevölkerungsverlust auf der Ebene der Bundesländer; auch bei regionaler Betrachtung der Kreise und Städte zeigen sich ausschließlich Bevölkerungsverluste zwischen -2,8 % in der Stadt Magdeburg und - 23 % im (Alt)kreis Quedlinburg,
- nur für die Stadt Magdeburg und den Saalkreis, d. h. 2 der 24 (Alt)kreise und Städte des Landes geht die Modellrechnung von einer Zunahme der Zahl der privaten Haushalte aus,
- einen positiven demografisch abgeleiteten Wohnungsbedarf haben mit 3 % des heutigen Wohnungsbestandes ebenfalls nur die Stadt Magdeburg und der Saalkreis,
- alle übrigen Kreise und Städte zeigen negative Bedarfswerte,
- insgesamt kann sich auch Sachsen-Anhalt der durch den Geburtenausfall Anfang der 1990er Jahre in den kommenden Jahren schwächeren Haushaltsbildung nicht entziehen



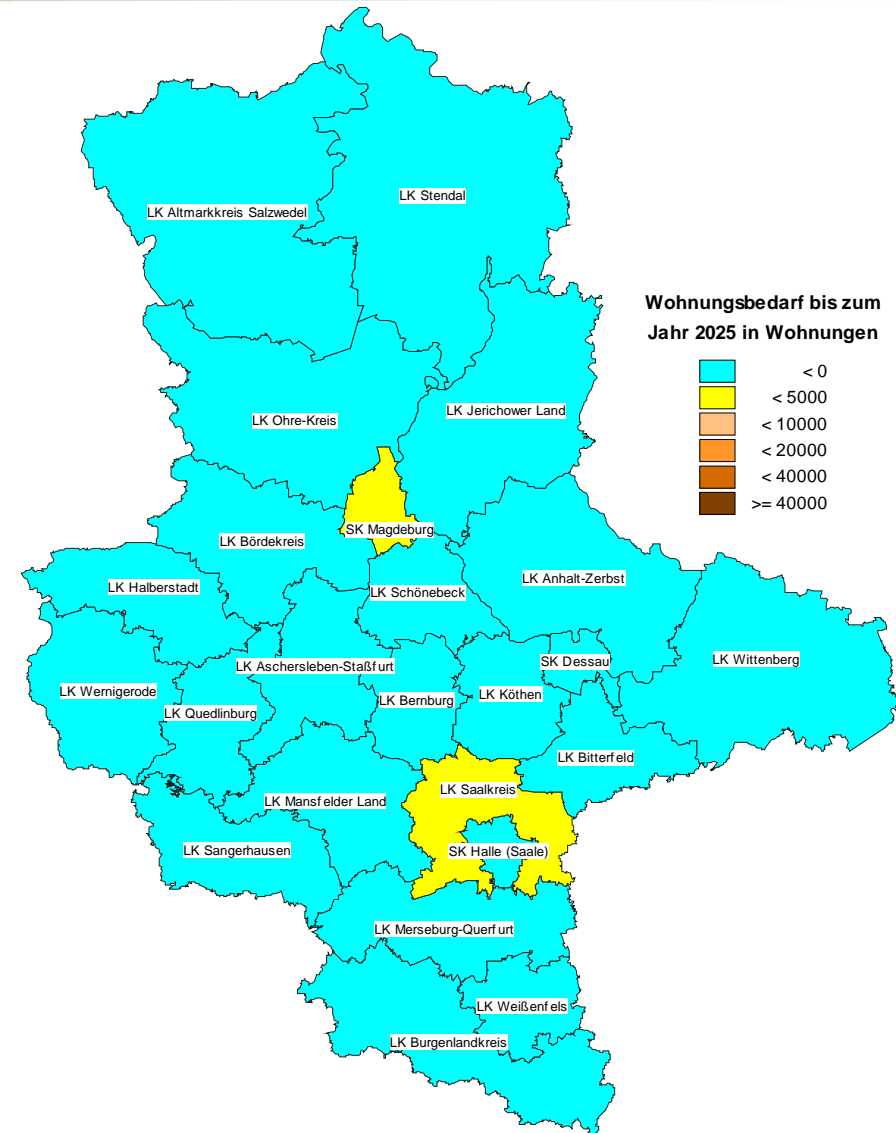
DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFV

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Demografisch
abgeleiteter
Wohnungsbedarf
bis 2025 in
Sachsen-Anhalt



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Sachsen-Anhalt

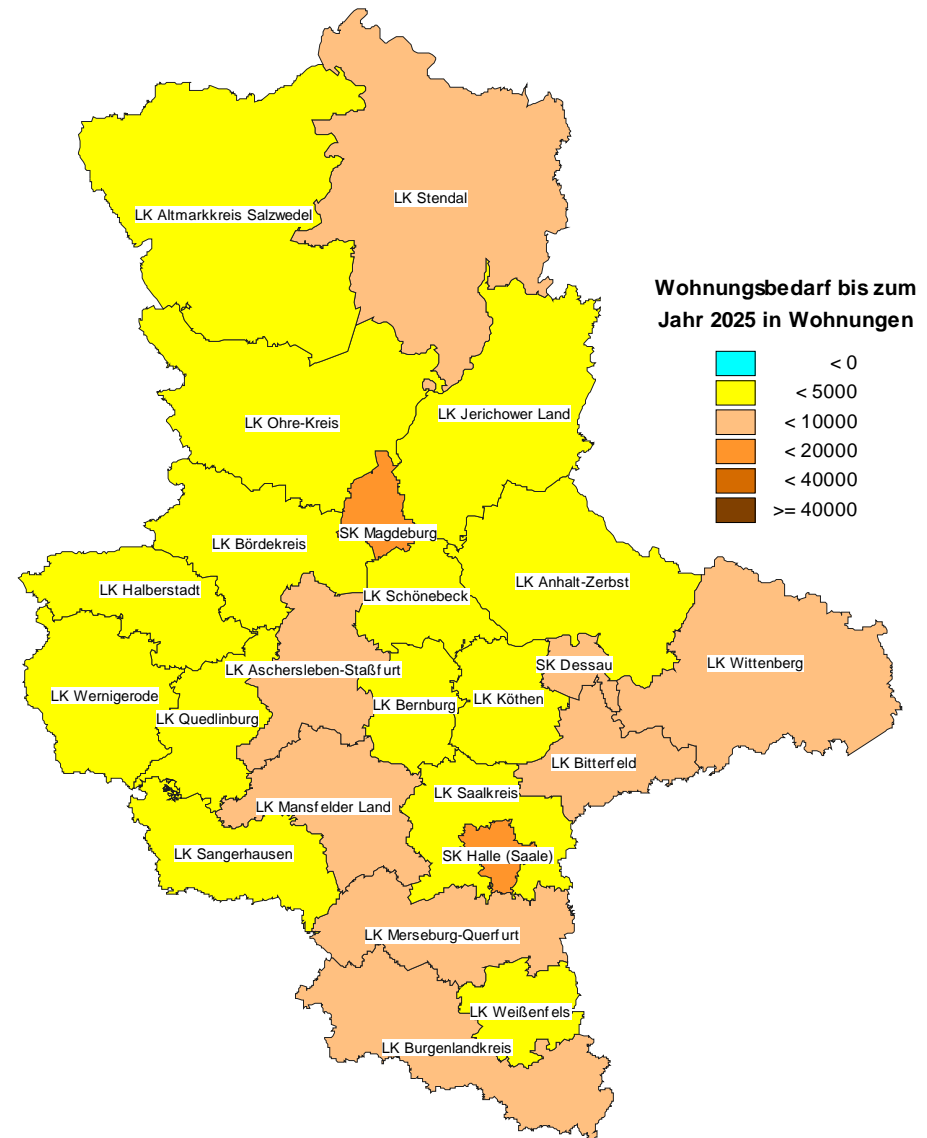
Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

- Die höchsten Anteile an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren weisen die Städte Halle, Dessau und Magdeburg auf; aber auch die Kreise Sangerhausen, Merseburg-Querfurt und Bitterfeld weisen hohe Anteilswerte auf; die Kreise Bernburg, Köthen, Börde und Ohre weisen die geringsten Anteile an Wohnungen dieser Zeit auf,
- die höchsten Altbauanteile weisen die Kreise Bernburg, Burgenland, Börde und Mansfelder Land auf; geringe Altbauanteile haben die Städte Halle und Magdeburg sowie der Kreis Sangerhausen,
- der höchste qualitative Zusatzbedarf errechnet sich für die Städte Halle, Magdeburg und Dessau sowie die Kreise Bitterfeld, Mansfelder Land, Merseburg-Querfurt und Sangerhausen; den geringsten Zusatzbedarf haben der Saal- und der Ohrekreis

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Qualitativer Zusatzbedarf bis 2025 in Sachsen-Anhalt



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Sachsen-Anhalt

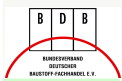
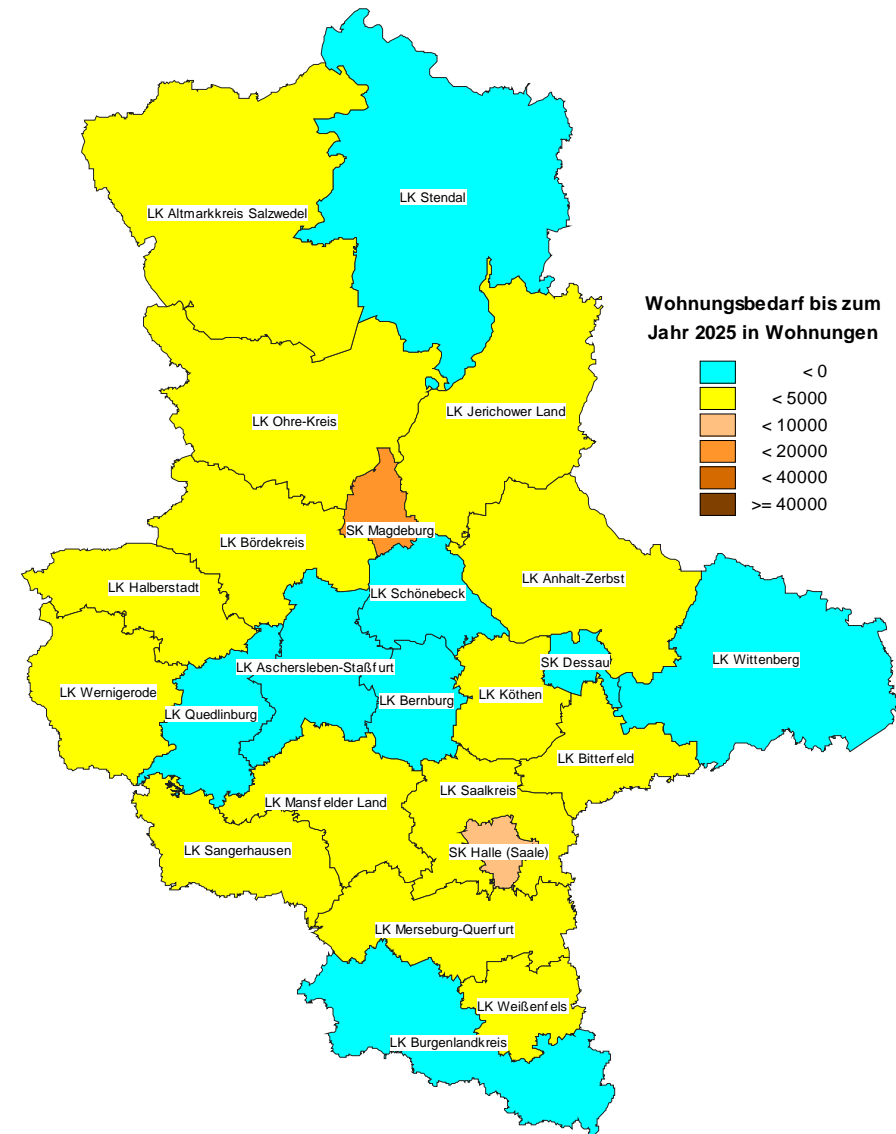
Wohnungsbedarf insgesamt

- den relativ größten Gesamtbedarf hat die Stadt Magdeburg (14 % des heutigen Bestandes), es folgt der Saalkreis (12 %) sowie der Kreis Merseburg-Querfurt (6 %),
- den absolut höchsten Gesamtbedarf weist die Stadt Magdeburg mit gut 19.000 Wohnungen auf, gefolgt von der Stadt Halle (9.100 Wohnungen) und den Kreisen Merseburg-Querfurt (3.800 Wohnungen) und Saalkreis (3.300 Wohnungen),
- Immerhin 8 der 24 Kreise und Städte Sachsen-Anhalts haben keinen Wohnungsbedarf

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Wohnungsbedarf insgesamt bis 2025 in Sachsen-Anhalt



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E. V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Thüringen

Demografisch abgeleiteter Wohnungsbedarf

- Die Modellrechnung errechnet für Thüringen mit – 14,8 % den nach Sachsen-Anhalt stärksten Bevölkerungsverlust auf der Ebene der Bundesländer; auch bei regionaler Betrachtung der Kreise und Städte zeigen sich ausschließlich Bevölkerungsverluste zwischen -0,9 % in der Stadt Jena und - 27 % in der Stadt Suhl
- nur für Erfurt, Jena und Weimar, d. h. 3 der 23 Kreise und Städte des Landes geht die Modellrechnung von einer Zunahme der Zahl der privaten Haushalte aus,
- der demografisch abgeleitete Wohnungsbedarf liegt mit 4 % bis 6 % des heutigen Wohnungsbestandes in den Städten Erfurt, Jena und Weimar am höchsten; schwach positive Werte weisen außerdem die Kreise Eichsfeld und Hildburghausen auf,
- alle übrigen Kreise und Städte zeigen negative Bedarfswerte,
- insgesamt kann sich auch Thüringen der durch den Geburtenausfall Anfang der 1990er Jahre in den kommenden Jahren schwächeren Haushaltsbildung nicht entziehen



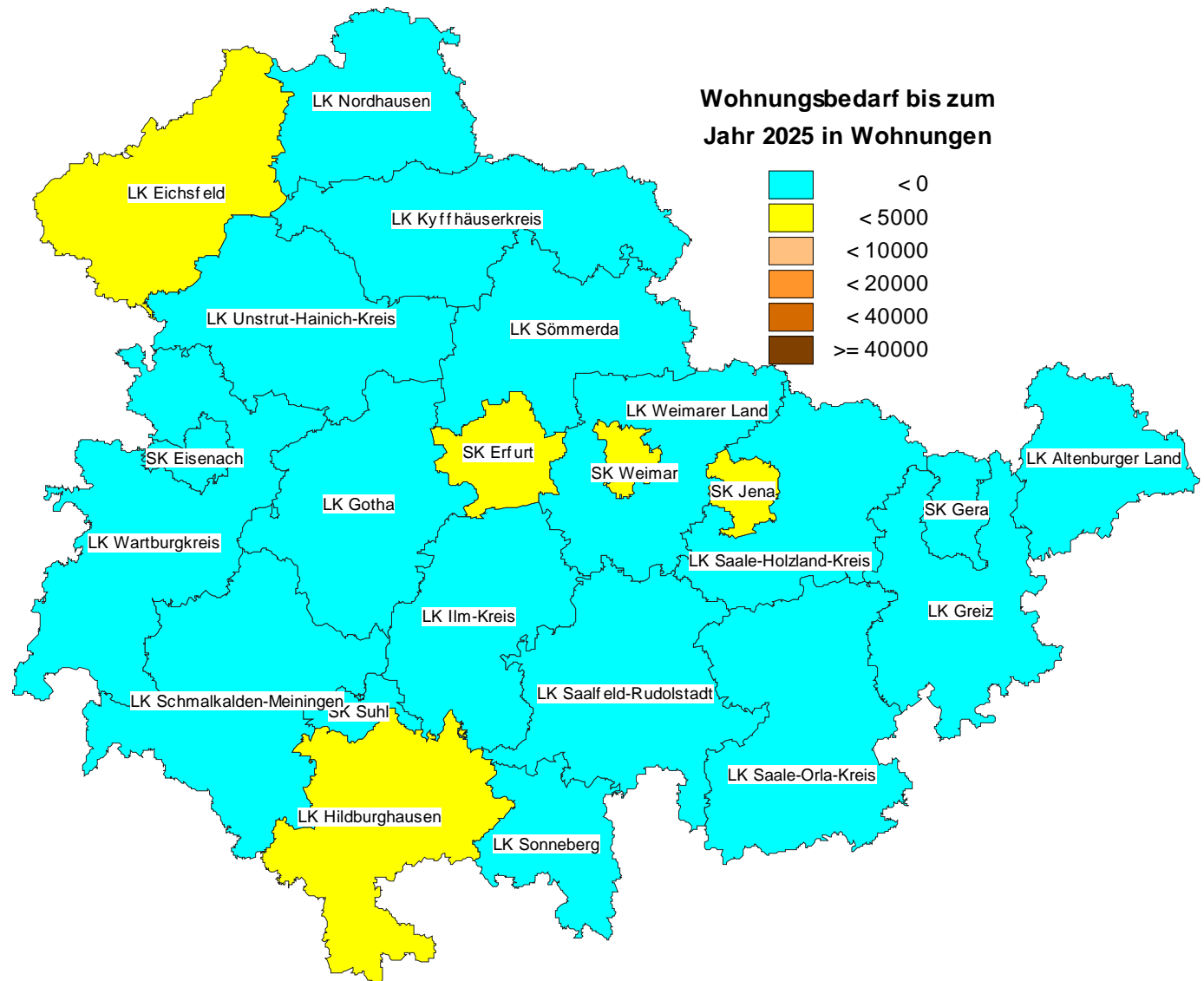
DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFV

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Demografisch
abgeleiteter
Wohnungsbedarf
bis 2025 in
Thüringen



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Thüringen

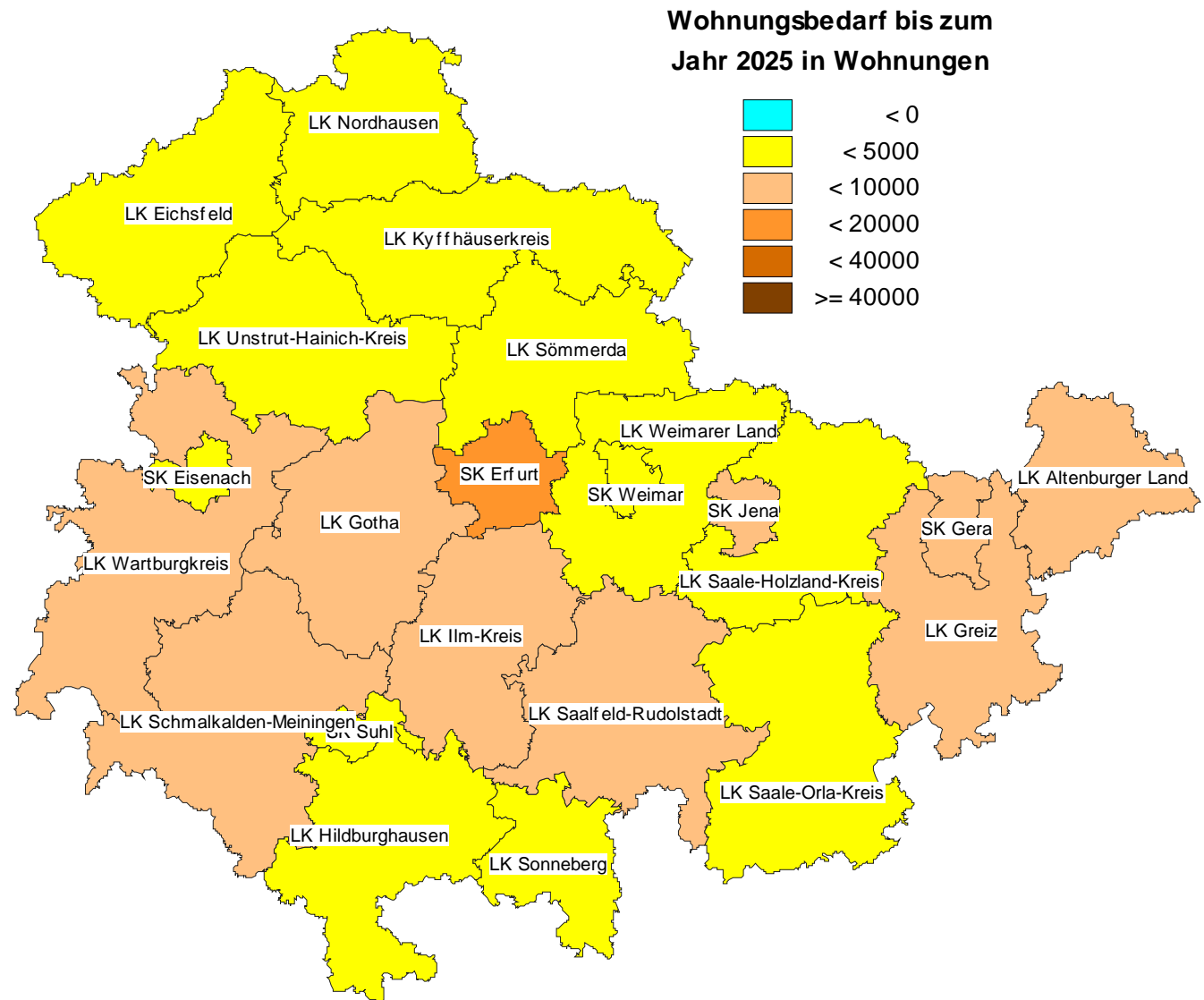
Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf

- Den höchsten Anteil an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren weist die Stadt Suhl auf, es folgen die Städte Gera und Jena; die Kreise Hildburghausen, Saale-Orla und Sonneberg weisen die geringsten Anteile an Wohnungen dieser Zeit auf,
- die höchsten Altbauanteile weisen die Kreise Sonneberg, Saale-Orla und Greiz auf; mit Abstand den geringsten Altbauanteil hat die Stadt Suhl, gefolgt von den Städten Erfurt, Gera und Jena,
- der höchste qualitative Zusatzbedarf errechnet sich für die Städte Suhl, Gera und Eisenach; den geringsten Zusatzbedarf haben die Kreise Hildburghausen, Gotha und Weimarer Land

Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Qualitativer
Zusatzbedarf bis
2025 in Thüringen



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Thüringen

Wohnungsbedarf insgesamt

- den relativ größten Gesamtbedarf hat die Stadt Jena (16 % des heutigen Bestandes), es folgen die Städte Weimar und Erfurt (jeweils 14 %) sowie der Kreis Eichsfeld (10 %),
- den absolut höchsten Gesamtbedarf weist die Stadt Erfurt mit gut 15.000 Wohnungen auf, gefolgt von der Stadt Jena (8.500 Wohnungen) und dem Kreis Eichsfeld (4.900 Wohnungen),
- die Stadt Suhl, der Kyffhäuserkreis und der Kreis Altenburger Land haben keinen Wohnungsbedarf



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

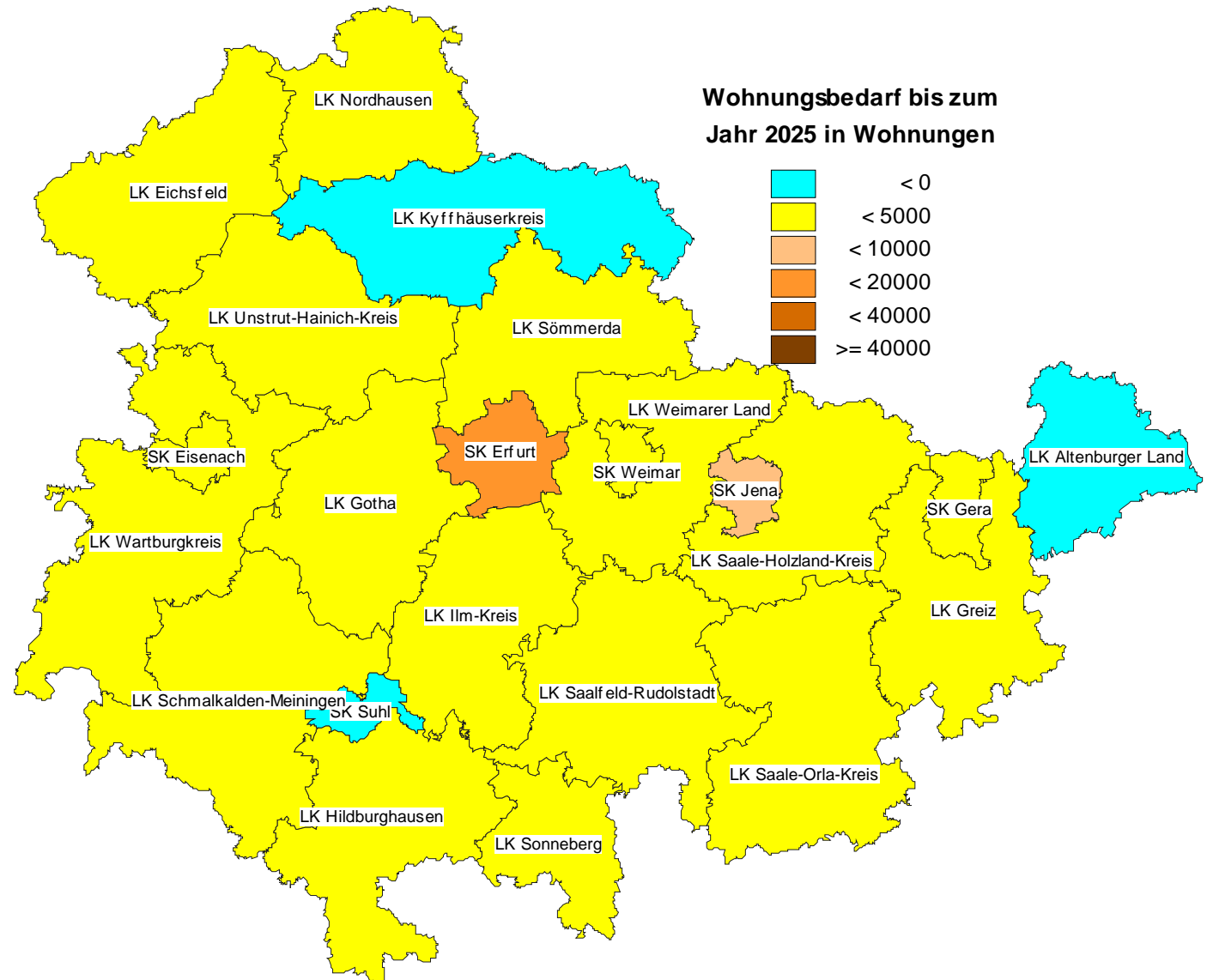
BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMUNTERNEHMEN E.V.



Wohnungsmangel in Deutschland?

Regionalisierung des Wohnungsbedarfs

Wohnungsbedarf
insgesamt bis
2025 in
Thüringen



Wohnungsmangel in Deutschland?

Fazit

Fazit

- Demografisch begründeter Wohnungsbedarf rund 200.000 Wohnungen pro Jahr
- qualitativ begründeter Zusatzbedarf rund 175.000 Wohnungen pro Jahr,
- aktuelle Neubautätigkeit unter 200.000 Wohnungen pro Jahr,

Hält diese niedrige Neubautätigkeit an, werden sich regional bestehende Wohnungsknappheiten verschärfen und in gegenwärtig ausgeglichenen Märkten neue Knappheiten entstehen.

Den Anforderungen aus der Alterung der Bevölkerung und durch den Klimaschutz wird der Wohnungsbestand so nicht gerecht werden.

Wenn die Wohnungspolitik nicht reagiert, wird sich die Qualität des Wohnens für breite Schichten der Bevölkerung nicht halten lassen.



DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerksbau e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.

