



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



WOHNUNGSNACHFRAGE UND WOHNUNGSNEUBAU – Veränderungen und regionale Unterschiede

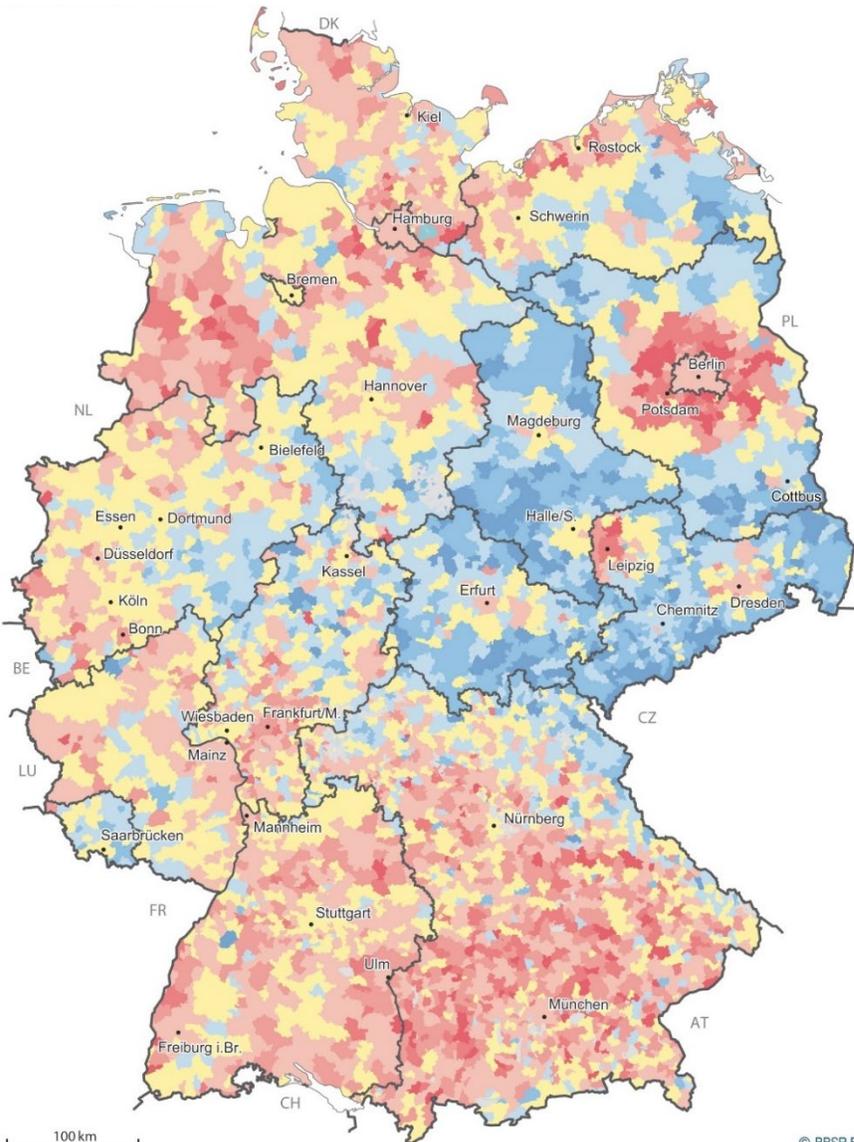
BUND-LÄNDER-DIALOG FLÄCHE 2023

Dipl.-Geogr. Alexander Schürt

27. März 2023

Wachsende und schrumpfende Märkte sorgen für unterschiedliche Nachfrageverhältnisse

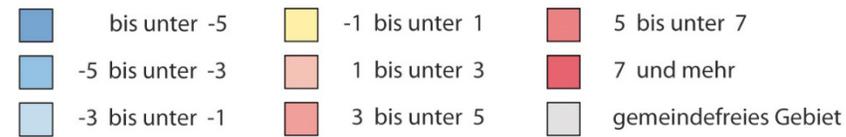
Bevölkerungsentwicklung 2016 bis 2021



Deutschland

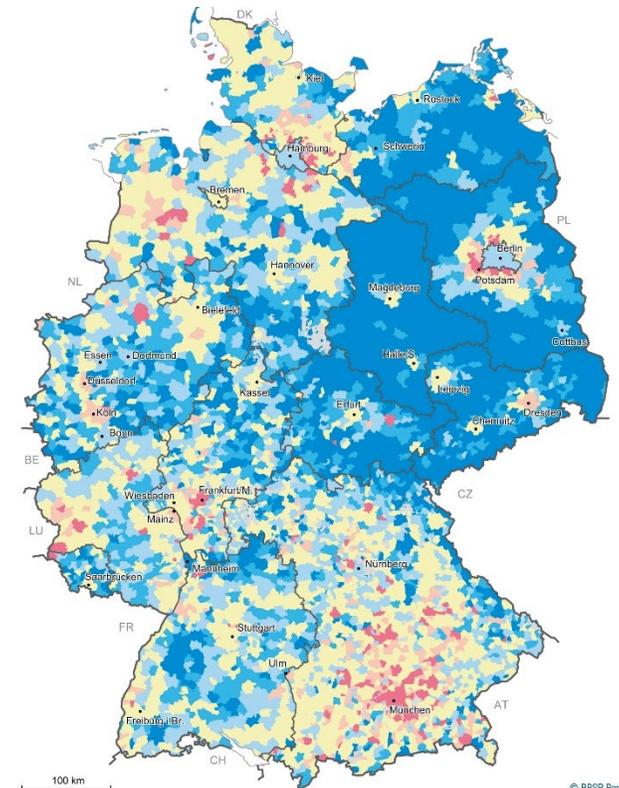
- 2011 bis 2021: +2,9 Mio. Einwohner (+3,6%)
- 2021: 83,2 Mio. Einwohner
- Sept. 2022: ca. 84,3 Mio. Einwohner

Entwicklung der Bevölkerung von 2016 bis 2021 in %



Datenbasis: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: VG5000 (Verbandsgemeinden), Stand 31.12.2021 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: J. Nielsen

Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2012



Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2012 in %



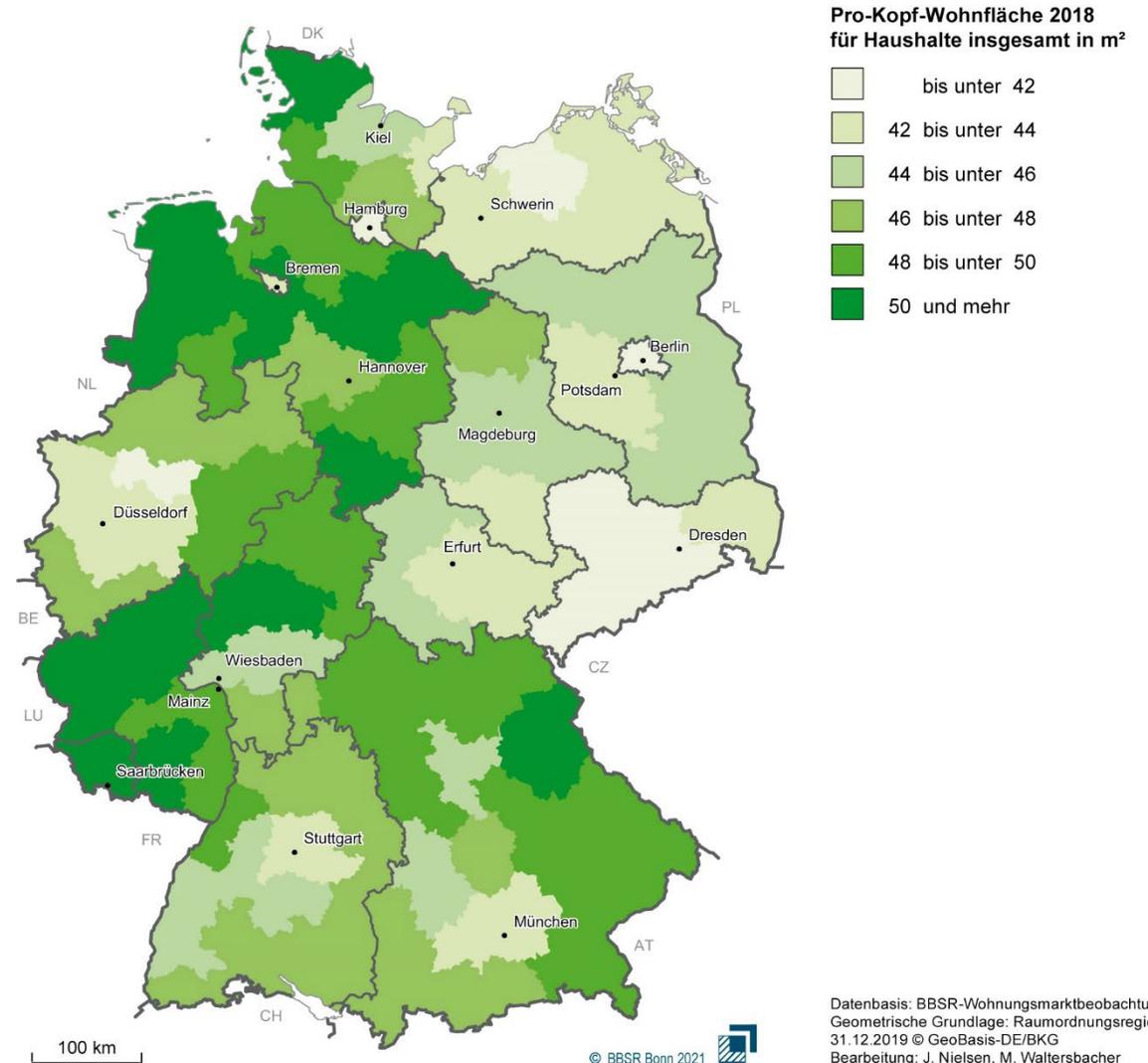
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbearbeitungssystem, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: BKG, Verbandsgemeinden, 31.12.2012
Bearbeitung: J. Nielsen

Die Wohnflächennachfrage ist weiter hoch

1. Binnen- und Außenwanderungsgewinne
2. Haushaltsverkleinerungen (Struktureffekt)
 - > Zuzug junger kleiner Haushalte
 - > Alterung bestehender Haushalte
3. „Wohlstandsverbrauch“ (Verhaltenseffekt)



Foto: Quaestio, im Auftrag von BBSR/BMUB

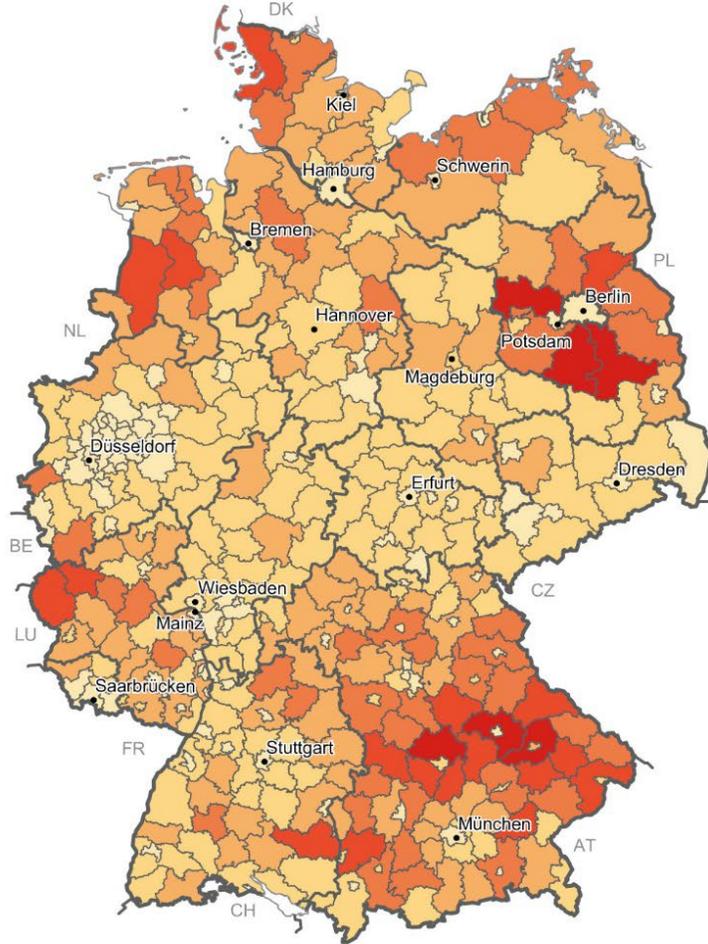


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Mikrozensus 2018
Geometrische Grundlage: Raumordnungsregionen (generalisiert),
31.12.2019 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: J. Nielsen, M. Waltersbacher

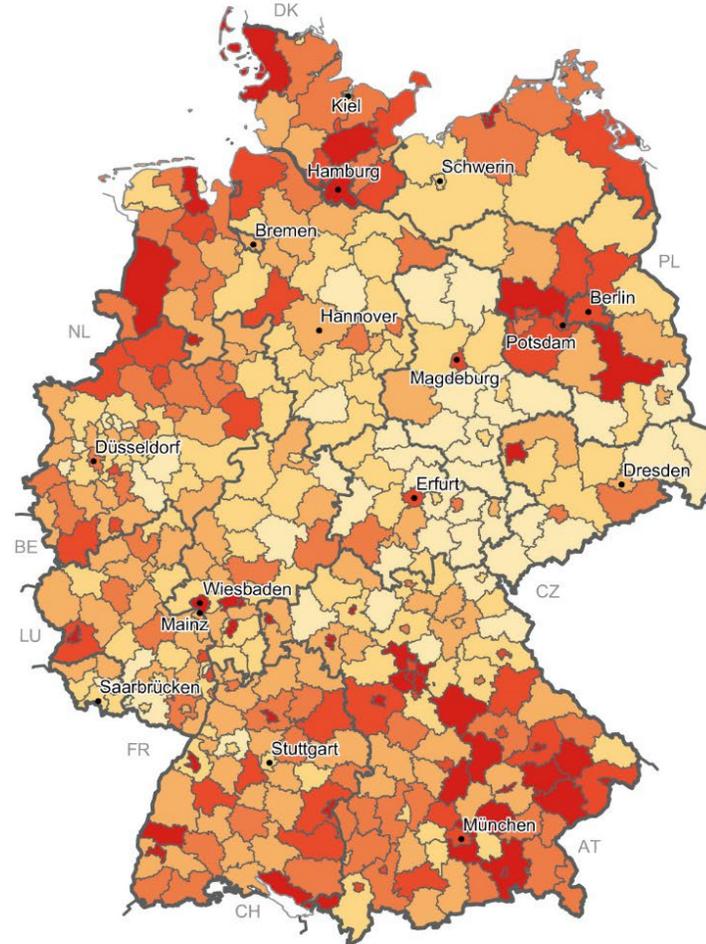
Wohnungsbau verteilt sich regional und nach Segmenten sehr unterschiedlich

Baugenehmigungen nach Gebäudeart 2022

Ein- und Zweifamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser (inkl. Wohnheime)



Baugenehmigungen 2022

354.400 Wohnungen (-7 % zum Vorjahr)

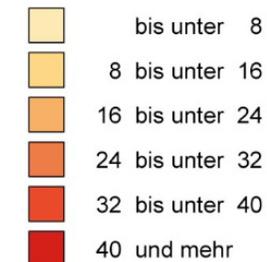
Baufertigstellungen 2021

293.400 Wohnungen (-4 % zum Vorjahr)

Bauüberhang 2021

846.500 Wohnungen

Genehmigte Wohnungen je 10.000 Einwohner* 2022



* Bevölkerung: Stand 31.12.2021

100km

© BBSR Bonn 2023

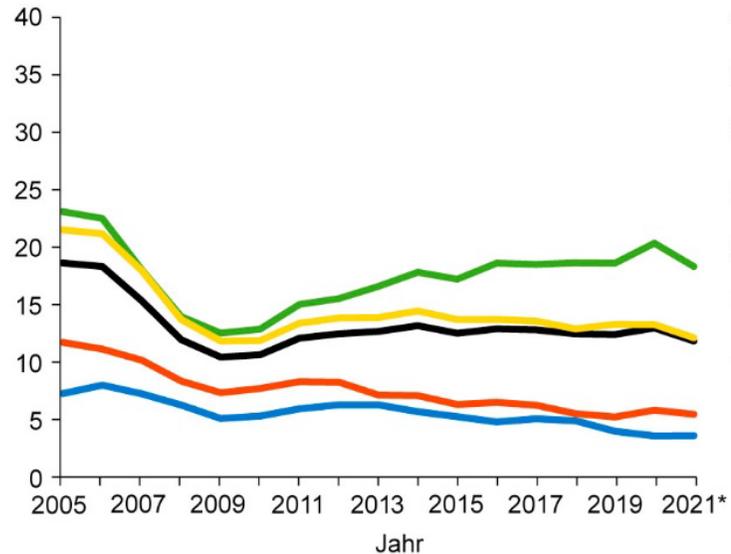


Geschosswohnungsbau dominiert preis- und nachfragebedingt in den Städten – Landkreise haben nachgezogen

Baufertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudeart und Kreistypen 2005 bis 2021

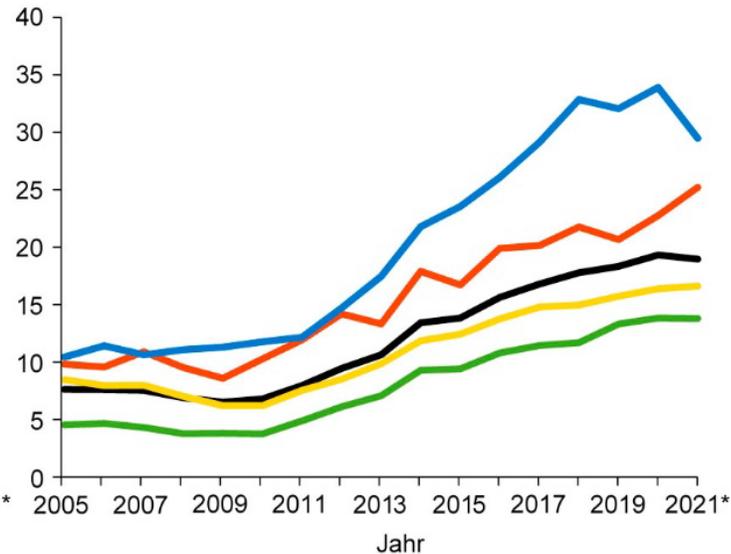
Ein- und Zweifamilienhäuser

Wohnungen je 10.000 Einwohner*



Mehrfamilienhäuser

Wohnungen je 10.000 Einwohner*



Fertiggestellte Wohnungen 2021

Ein- und Zweifamilienhäuser	98.300
Mehrfamilienhäuser	158.000

Differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen

- große kreisfreie Großstädte
- mittlere und kleine kreisfreie Großstädte
- städtische Kreise
- ländliche Kreise
- insgesamt

Anmerkung: Große kreisfreie Großstädte: mindestens 500 Tsd. Einwohner.

*Der Indikator für das Jahr 2021 wurde anhand des Bevölkerungsstands von 2020 berechnet.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder (Umschätzungen nach Zensuskorrektur bis 2010 durch das BBSR)

Kumulation der Hemmnisse beim Wohnungsbau und Bestandserwerb

- Rahmenbedingungen => Steigerungen ...
 - Zinsen
 - Baukosten, Liefer- und Bauzeiten, Baulandpreise
 - Energie- und Lebenshaltungskosten

⇒ Stornierungen von Bauvorhaben und Aufschieben von Kaufentscheidungen (*Spekulation, Kosten, Unsicherheit*)

▪ Wohnungsneubau und Wohneigentumsbildung geraten ins Stocken

- Baugenehmigungen: - 7 % (2022)
- Stornierungen von Bauaufträgen: 14 %
der vom ifo befragten Unternehmen (Feb. 2023)
- Einbruch bei den Wohnungsbaufinanzierungen - 43 %
2022 Neugesäftsvolumen Wohnungsbaukredite an private Haushalte

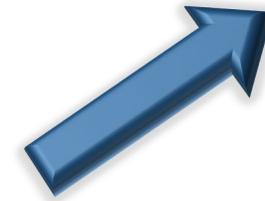
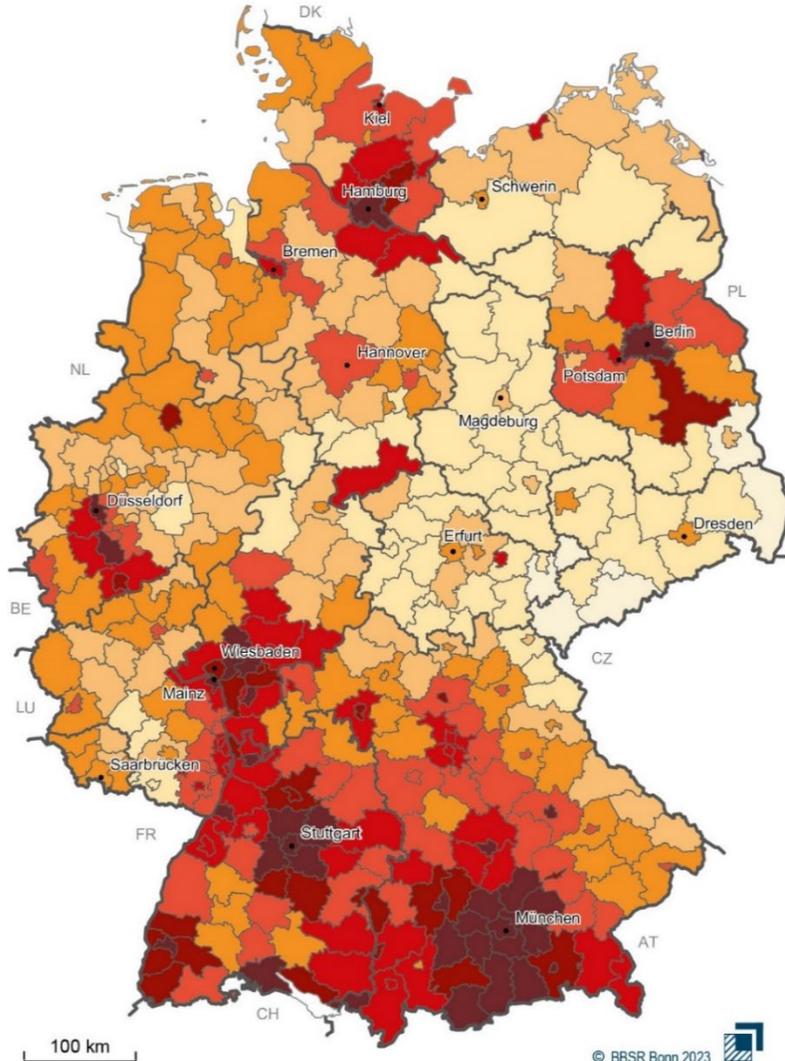


Photo by Sarah Trummer from Pexels

Anhaltende Marktanspannungen sorgen für Preissteigerungen und erschweren damit die Bezahlbarkeit des Wohnens

Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen 2022



Zielkonflikte

ausreichender, verfügbarer und bezahlbarer Wohnraum

vs.

Flächensparen

Angebotsmieten von Wohnungen bei Wiedervermietung in mittlerer/guter Wohnlage 2022 in € je m² nettokalt

	bis unter 5,50		8,50 bis unter 9,50
	5,50 bis unter 6,50		9,50 bis unter 10,50
	6,50 bis unter 7,50		10,50 bis unter 11,50
	7,50 bis unter 8,50		11,50 und mehr

Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen im Gebäudebestand (ohne Neubau) mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

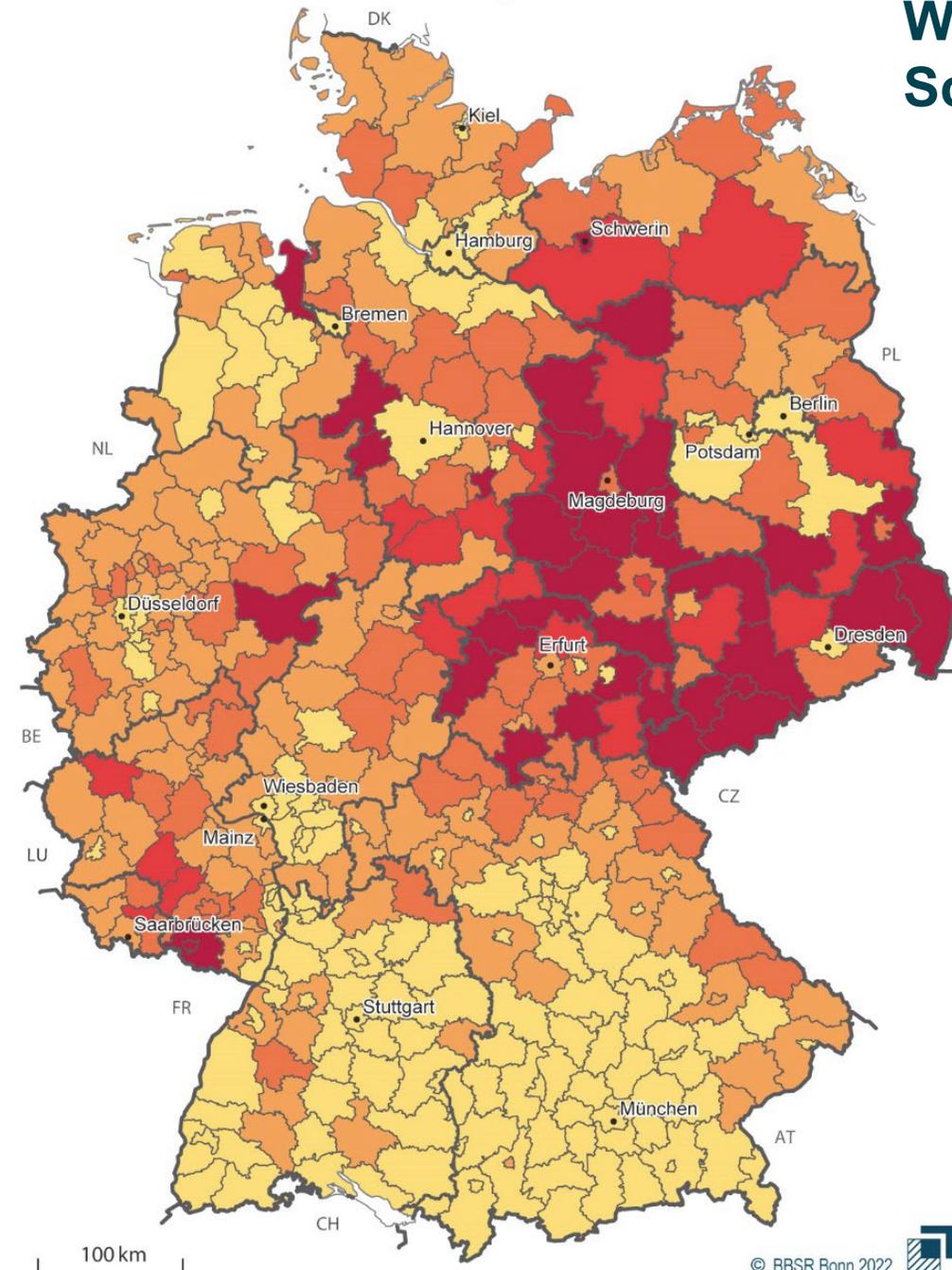
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2020 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. Brack, A. Schürt

Wohnungsleerstände in Schrumpfungsräumen hoch

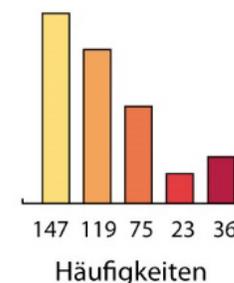
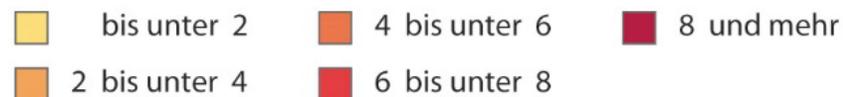
Starke Regional- und Wirtschaftsförderung notwendig

➤ Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen und Infrastruktur in „Kondensationskernen“

➤ Förderung hier, Entlastung dort



Anteil marktaktiver leerstehender Wohnungen an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2021 in %



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, CBRE-empirica-Leerstandsindex
 Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2021 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: J. Nielsen

Fazit

- Auch mit der Alterung der Gesellschaft hält die Wohnungsnachfrage an
- Neubau, Bestandsentwicklungen und Umwandlungen gleichsam notwendig
- Aktuelle Rahmenbedingungen hemmen den Wohnungsneubau, aber auch Bestandsentwicklungen
- Intensivere Nutzung der Bestände entscheidend für Klimaschutz und Ressourceneinsparung



Foto: GWG, Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Bonn eG



Foto: Wohnungsgesellschaft des Rheinischen Handwerks WRH AG

Vielen Dank für Ihr Interesse und Ihre Aufmerksamkeit.



Foto: A. Schürt

Kontakt:

Alexander Schürt

Tel. 0228 99401-2239

Alexander.Schuert@bbr.bund.de

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Referat WB 1 - "Wohnungs- und Immobilienmärkte"
Deichmanns Aue 31-37
53179 Bonn