



Aktueller Kommentar



Wohnungsfertigstellungen in Deutschland: Regionale Unterschiede prägen den Baubedarf

3. März 2010

Das Jahr 2009 markierte für den deutschen Wohnungsbau den tiefsten Punkt seit mindestens 50 Jahren – zumindest mit Blick auf die Fertigstellungen. Die damit oft verbundene Sorge vor einer neuen Wohnungsnot ist allerdings stark übertrieben; nur in wenigen Ballungsräumen ist tatsächlich mit Verknappung zu rechnen.

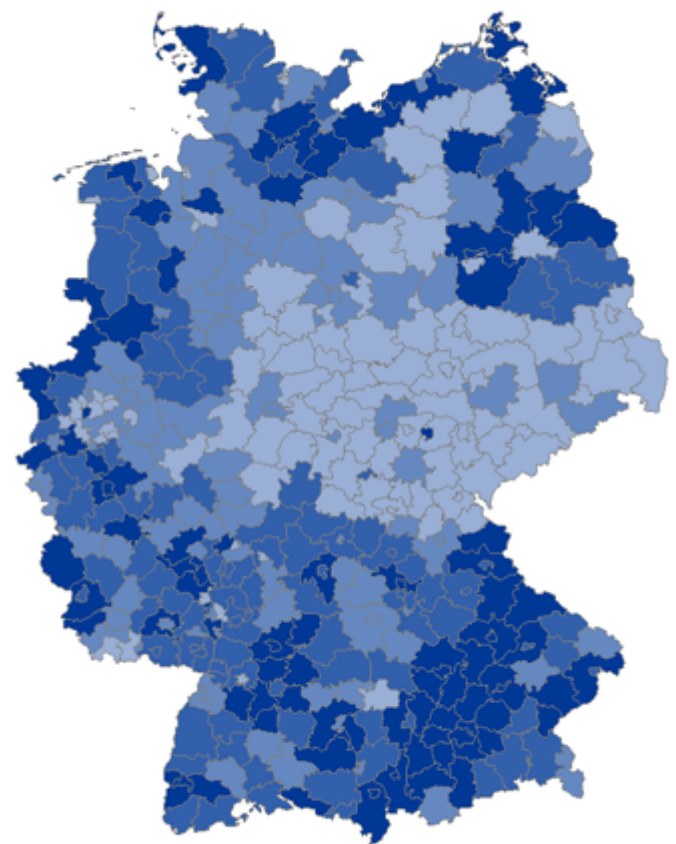
In Deutschland wurden 2008 weniger als 180.000 Wohneinheiten fertig gestellt, 2009 dürfte dieser Wert sogar erneut unterschritten worden sein, und für 2010 sprechen die weiterhin rückläufigen Baugenehmigungszahlen ebenfalls eine deutliche Sprache. Mitte der 1990er Jahre wurden in Deutschland noch dreimal so viele Wohnungen fertig wie in den letzten Jahren, und auch im Vergleich mit den meisten europäischen Ländern wird in Deutschland sehr wenig in neuen Wohnraum investiert. Der Schluss liegt nahe, dass dies sogar zu wenig ist; in vielen Köpfen geistert die Zahl 400.000 als Richtgröße für den jährlichen Wohnungsneubau herum. Dies basiert auf der Annahme, dass wir jedes Jahr etwa 1% des Wohnungsbestands ersetzen müssen. Bauen wir also eklatant zu wenige Wohnungen in Deutschland?

Die Marktsignale sind hier eindeutig: Die Wohnungspreise sind in den meisten Städten und Gemeinden seit Jahren stabil, die Wohnungsmieten in Deutschland steigen langsamer als die allgemeinen Konsumentenpreise. Hinzu kommt, dass nach Berechnungen des Beratungsunternehmens empirica die Wohnungsleerstände in Westdeutschland in den letzten Jahren sogar leicht zulegen. In Ostdeutschland gingen sie von vergleichsweise hohem Niveau nur dank öffentlicher Abrissförderung zurück. Es gibt offensichtlich keine flächendeckende

Wohnungsknappheit in Deutschland und zwar aus drei Gründen: Erstens, die Zahl der Haushalte nimmt nicht mehr so schnell zu wie in den 1990er Jahren, denn die Zahl der Einwohner sinkt seit 2003. Dass die Zahl der Haushalte noch steigt, liegt allein an dem anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten. Zweitens, tatsächlich gehen jedes Jahr deutlich weniger als die zuvor genannten 400.000 Wohneinheiten vom Markt ab: Die offizielle Statistik weist für die letzten Jahre einen Wohnungsabgang von nicht einmal 60.000 Einheiten pro Jahr aus – zwei Drittel hiervon entfallen auf die neuen Länder. Drittens folgt die geringe Bautätigkeit heute einer Phase mit sehr hohen Fertigstellungszahlen. Insbesondere in Ostdeutschland entstand in den 1990er Jahren viel mehr Wohnraum als der Markt absorbieren konnte.

Wichtig ist, dass sich der Wohnungsneubau in den letzten Jahren sehr stark auf die wirtschaftlich stärkeren Ballungszentren in Westdeutschland konzentriert hat. Letztlich spiegelt die regionale Verteilung der Wohnungsfertigstellungen die Binnenwanderungstrends der letzten Jahre.

Wohnungsfertigstellungen in Deutschland
Fertigstellungen je 1.000 Einwohner



< 1,08
 < 1,78
 < 2,39
 < 6,78
 Keine Daten

Quelle: Deutsche Bank Research

In knapp 50 Kreisen wurden 2008 mindestens drei Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt. Im Landkreis München oder im Kreis Potsdam-Mittelmark mehr als vier Wohnungen, in Ingolstadt sogar 5,5 und in Regensburg nahezu sieben Wohnungen je 1.000 Einwohner. Gleichzeitig erlahmt die Bautätigkeit gerade in den Gebieten mit hoher Arbeitslosigkeit und folglich stärkerem Bevölkerungsverlust. 2008 gab es bereits fast 90 Kreise, in denen weniger als eine Wohnung je 1.000 Einwohner neu errichtet wurde. Und diese Gebiete geringer Wohnungsbautätigkeit beschränken sich keineswegs nur noch auf Ostdeutschland. Es ist ein regelrechter Keil entstanden, der von Sachsen über Oberfranken, Nordhessen bis nach Nordrhein-Westfalen und das südliche Niedersachsen die Republik durchtrennt.

Diese relativen Unterschiede zwischen den Regionen sagen freilich noch nicht viel darüber aus, ob nicht doch – regional begrenzte – Knappheiten auf einzelnen Wohnungsmärkten entstehen. Um dies einschätzen zu können, wurde der absolute Anstieg des Wohnungsbestands von 2000 bis 2008 mit dem absoluten Zuwachs an Haushalten in den deutschen Kreisgebieten verglichen. Ein positiver Wert signalisiert, dass der Wohnungsbestand schneller vergrößert wurde als die Zahl der Haushalte. Dies war trotz der geringen Fertigstellungszahlen in vielen ostdeutschen Kreisen der Fall, weil die Zahl der Haushalte bereits abnahm. In mehr als der Hälfte aller Kreise lag die Zahl der Fertigstellungen oberhalb des Anstiegs der Haushaltszahlen.

Für Investoren und Wohnungspolitikern sind aber besonders jene Kreise mit einem negativen Saldo interessant, denn hier fiel das Haushaltswachstum in den letzten Jahren stärker aus als das Wachstum des Wohnungsbestands: In Relation zur jeweiligen Marktgröße fällt dieser negative Saldo besonders hoch in Potsdam, Dresden und Erding aus. Auch in Weimar, Leipzig, Lüneburg, Regensburg, Freising oder München werden hohe negative Werte erreicht. Tatsächlich stiegen in diesen Städten die Wohnungspreise in den letzten Jahren etwas stärker als im deutschen Mittel. Es gibt also erste Verspannungssignale auf diesen Märkten. Insbesondere der Raum München ist bemerkenswert, da hier der Wohnungsleerstand bereits sehr niedrig ist – ein hoher negativer Indikator wiegt hier ungleich schwerer als in ostdeutschen Kommunen mit höherem Wohnungsleerstand. Ein Ruf nach national vereinheitlichter Förderpolitik lässt sich hieraus nicht ableiten.

Mit Blick auf die kommenden Jahrzehnte engen die demografischen Trends in Deutschland den Baubedarf weiter ein. Allerdings darf nicht vernachlässigt werden, dass gleichzeitig der Wohnungsbestand altert. Die Abrissquoten dürften stetig, aber sehr langsam zunehmen. Trotz der demografischen Last müssten in den nächsten 20 Jahren dann sogar etwas mehr Wohnungen gebaut werden als 2008 – von den 400.000 Wohneinheiten pro Jahr wären wir jedoch auch dann noch weit entfernt; etwas mehr als die Hälfte dieses Wertes scheint für die nächsten 20 Jahre eine realistischere Größe zu sein.

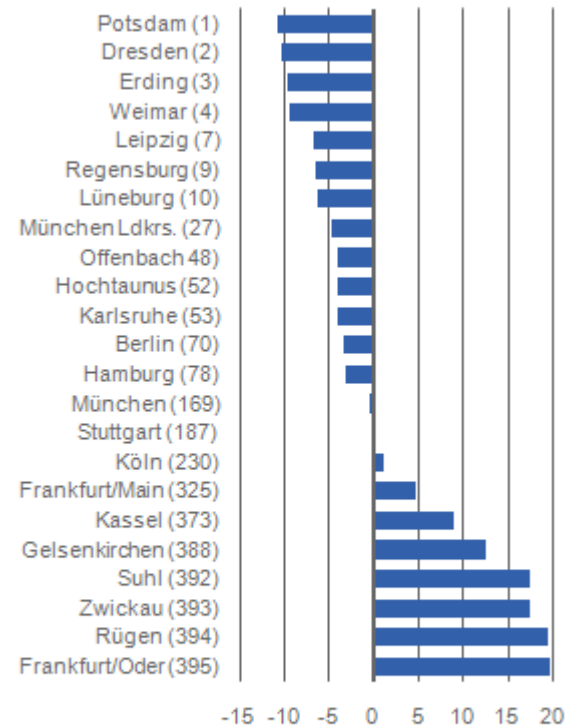
Zusätzliche Informationen:

- [Demografie und Immobilien](#)
- [Empirica Institut](#)

Die Aktuellen Kommentare im Audio-Format finden Sie [hier](#)...

Wo wird zu wenig gebaut?

(Wohnungsneubau minus Anstieg der Haushaltszahlen von 2000-2008) in Relation zur Marktgröße, in %*



*Ein positiver Wert zeigt an, dass in dieser Region die Zahl der Wohnungen schneller gewachsen ist als die Zahl der Haushalte

Die Zahl hinter dem Kreisnamen ist die Rangnummer von 1 bis 397 (wegen Datenlücken wurden nicht alle Kreise berücksichtigt)

Quellen: Destatis, BBSR, DB Research



Tobias Just (+49) 69 910-31876

[...mehr zum Research-Bereich Immobilien](#)

[Aktuelle Kommentare - Archiv](#)

© Copyright 2010. Deutsche Bank AG, DB Research, D-60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht verfügt. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die in Bezug auf Anlagegeschäfte im Vereinigten Königreich der Aufsicht der Financial Services Authority unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Limited, Tokyo Branch, genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.