Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

WOHNUNGSNACHFRAGE UND WOHNUNGSNEUBAU –
Veränderungen und regionale Unterschiede

Dipl.-Geogr. Alexander Schürt

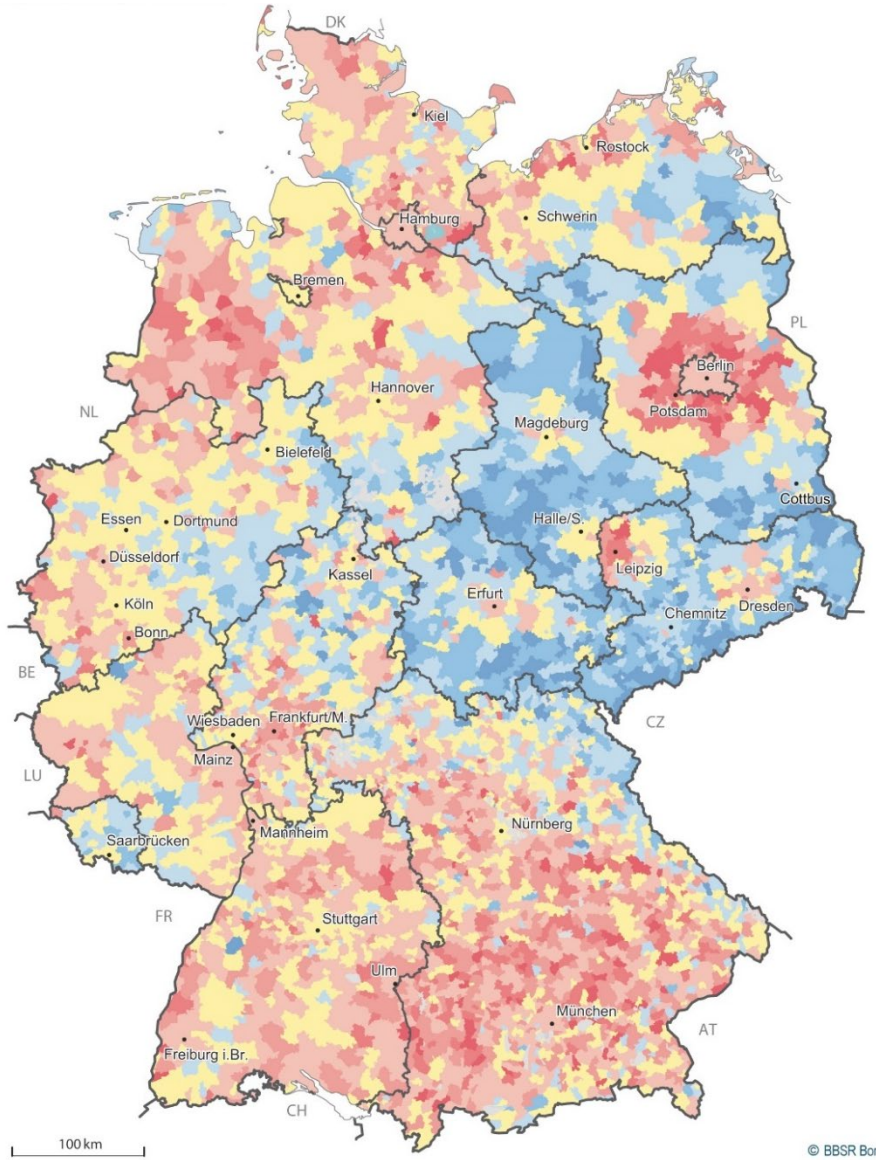
BUND-LÄNDER-DIALOG FLÄCHE 2023

27. März 2023

Wachsende und schrumpfende Märkte sorgen für unterschiedliche Nachfrageverhältnisse

BBSR

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

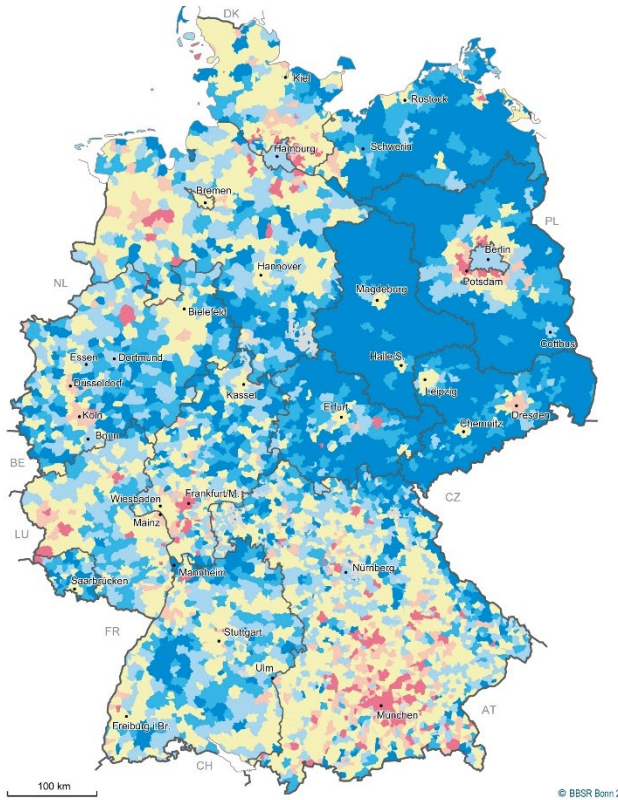
Entwicklung der Bevölkerung von 2016 bis 2021 in %

bis unter -5	-1 bis unter 1	5 bis unter 7
-5 bis unter -3	1 bis unter 3	7 und mehr
-3 bis unter -1	3 bis unter 5	gemeindefreies Gebiet

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

© BBSR Bonn 2022

Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2012



© BBSR Bonn 2014

Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2012 in %

- bis unter -4,5
- -4,5 bis unter 3,0
- -3,0 bis unter -1,5
- -1,5 bis unter 1,5
- 1,5 bis unter 3,0
- 3,0 und mehr
- gemeindefreie Gebiete

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

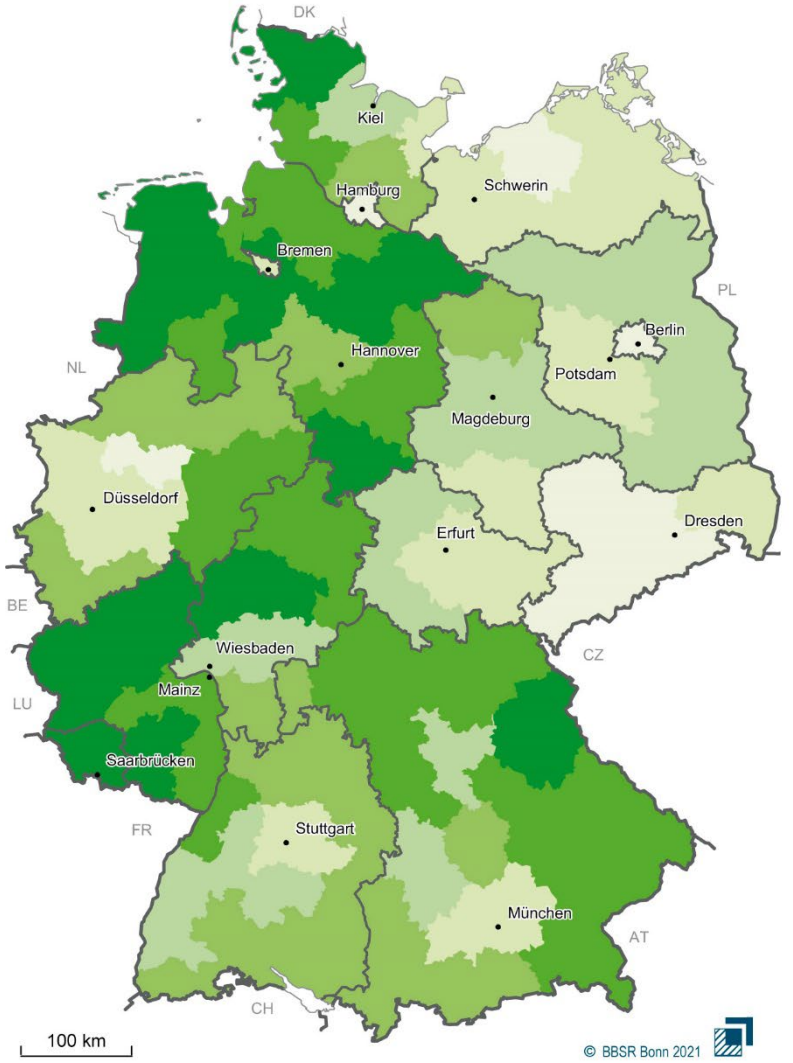
Die Wohnflächennachfrage ist weiter hoch

1. Binnen- und Außenwanderungsgewinne

2. Haushaltsverkleinerungen (Struktureffekt)
   > Zuzug junger kleiner Haushalte
   > Alterung bestehender Haushalte

3. „Wohlstandsverbrauch“ (Verhaltenseffekt)

Foto: Quaestio, im Auftrag von BBSR/BMUB



Pro-Kopf-Wohnfläche 2018
für Haushalte insgesamt in m²

- bis unter 42
- 42 bis unter 44
- 44 bis unter 46
- 46 bis unter 48
- 48 bis unter 50
- 50 und mehr

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

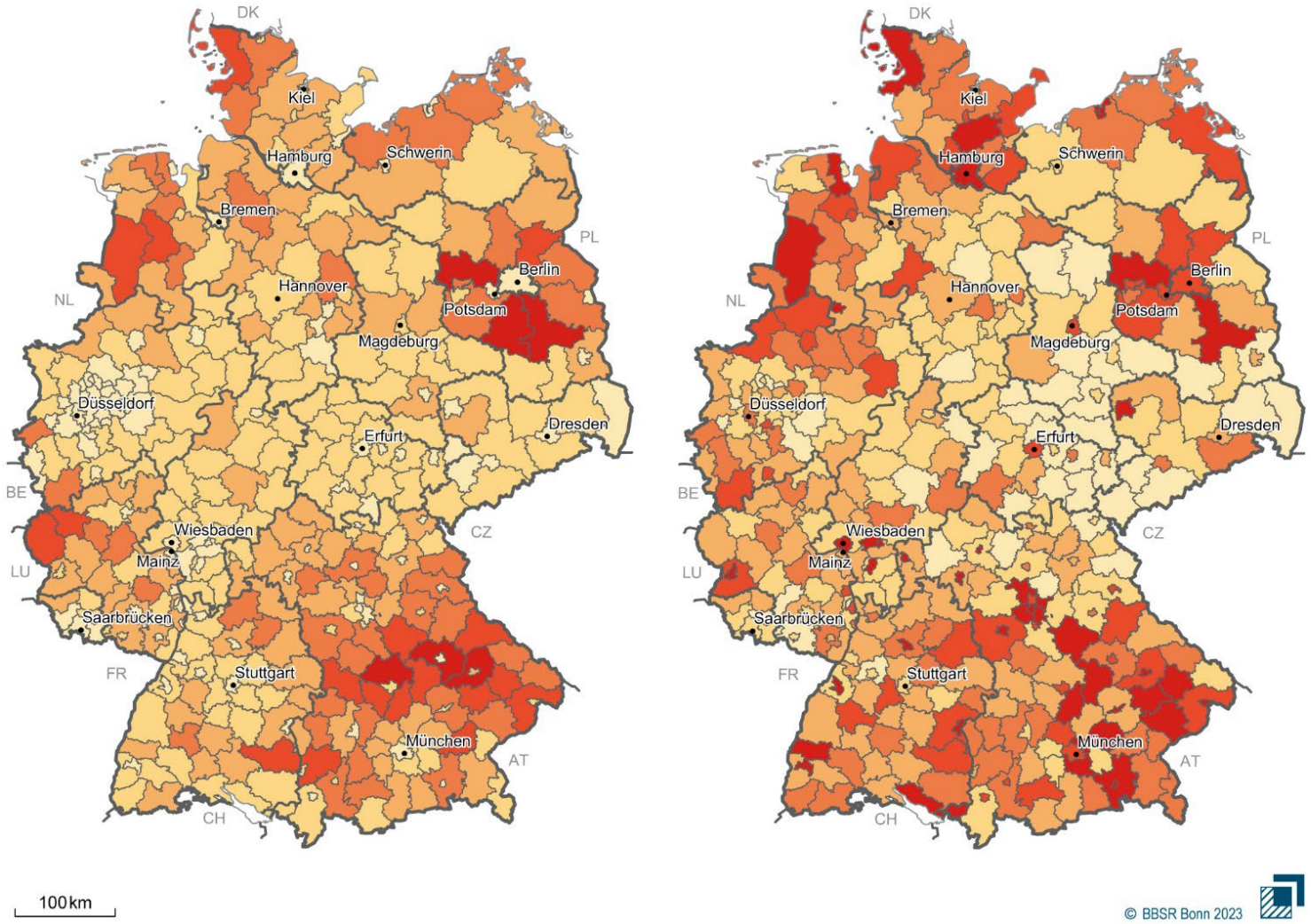
Wohnungsbau verteilt sich regional und nach Segmenten sehr unterschiedlich

BBSR

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

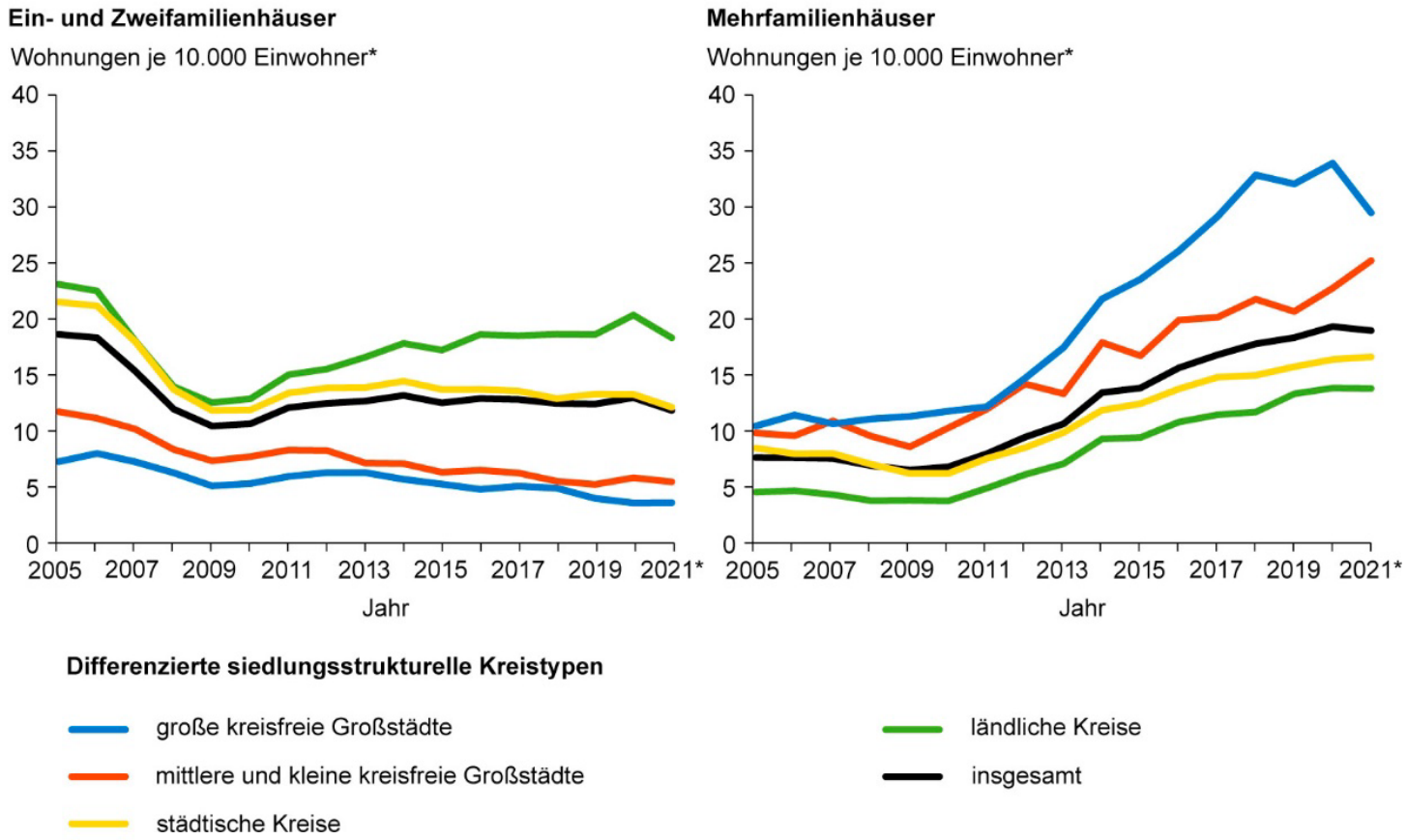
- bis unter 8
- 8 bis unter 16
- 16 bis unter 24
- 24 bis unter 32
- 32 bis unter 40
- 40 und mehr

* Bevölkerung: Stand 31.12.2021

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baugenehmigungen und Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), 31.12.2021 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: J. Nielsen

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

Baufertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudeart und Kreistypen 2005 bis 2021



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)

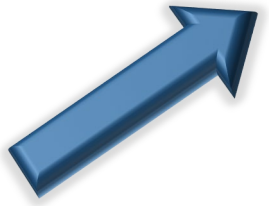
© BBSR Bonn 2022

Fertiggestellte Wohnungen 2021

Ein- und Zweifamilienhäuser	98.300
Mehrfamilienhäuser	158.000

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)*

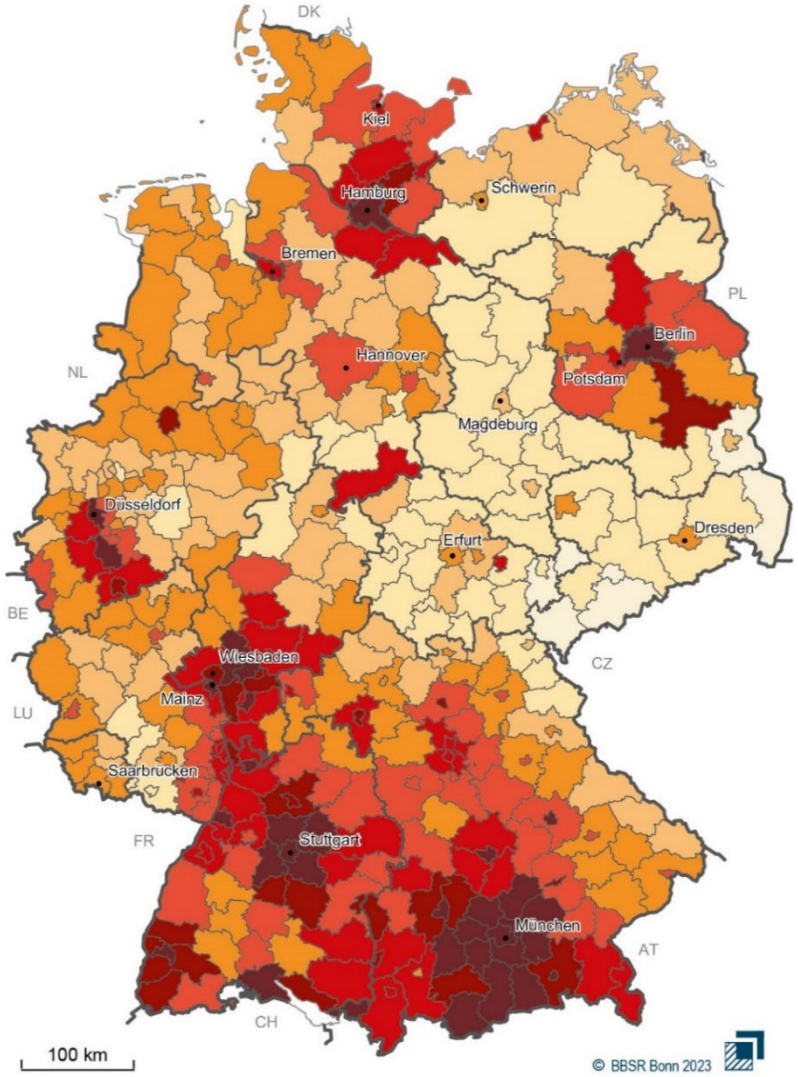
- **Wohnungsneubau und Wohneigentumsbildung geraten ins Stocken**
  - Baugenehmigungen: - 7 % (2022)
  - Stornierungen von Bauaufträgen: 14 %
    der vom ifo befragten Unternehmen (Feb. 2023)
  - Einbruch bei den Wohnungsbaufinanzierungen - 43 %
    2022 Neugeschäftsvolumen Wohnungsbaukredite an private Haushalte

Photo by Sarah Trummer from Pexels

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

BBSR

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

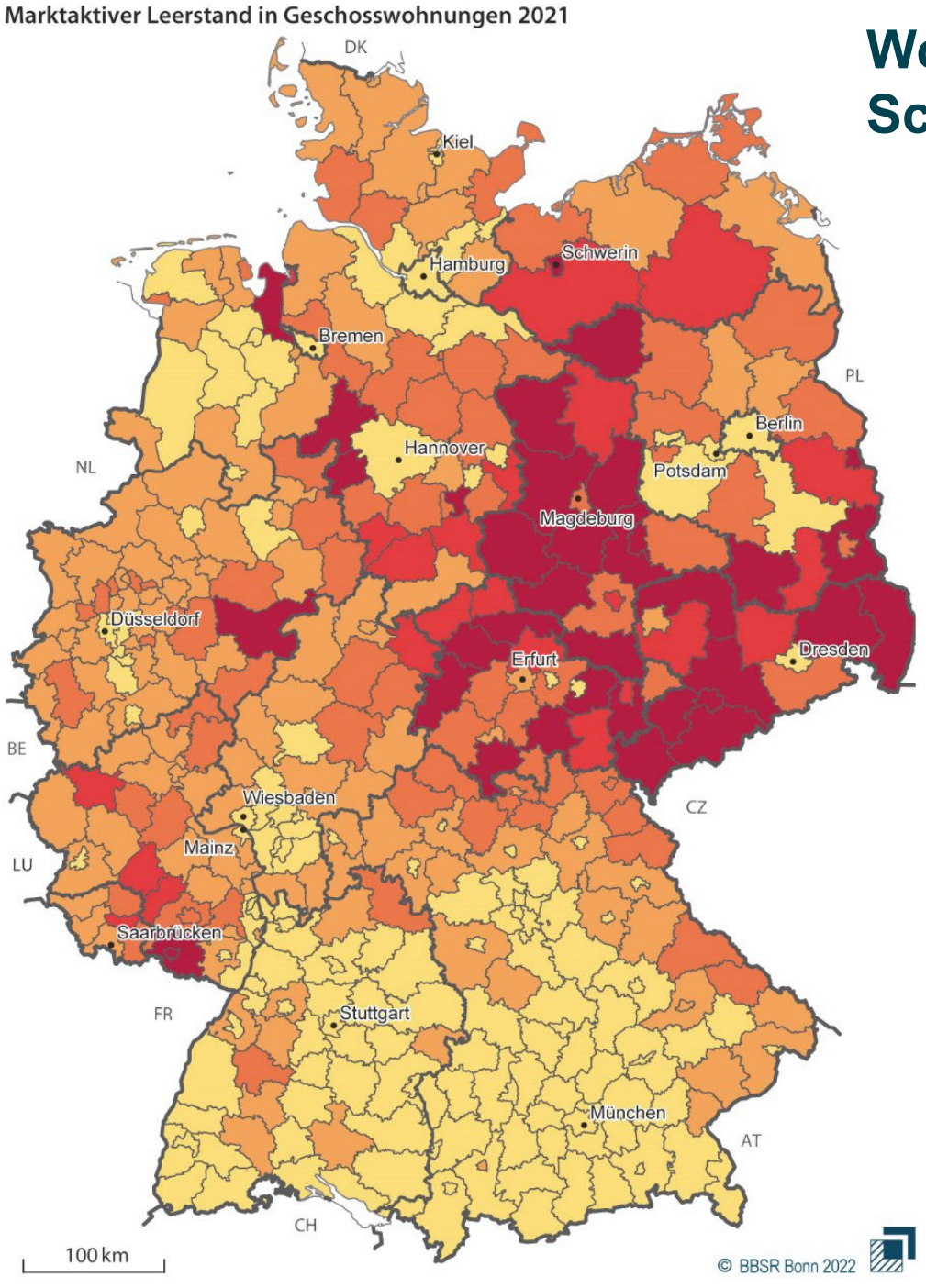
bis unter 5,50	8,50 bis unter 9,50
5,50 bis unter 6,50	9,50 bis unter 10,50
6,50 bis unter 7,50	10,50 bis unter 11,50
7,50 bis unter 8,50	11,50 und mehr

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 Schrumpfungsregionen hoch

BBSR



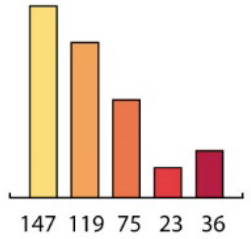
Starke Regional- und Wirtschaftsförderung notwendig

- Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen und Infrastruktur in „Kondensationskernen“
- Förderung hier, Entlastung dort

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

- bis unter 2
- 2 bis unter 4
- 4 bis unter 6
- 6 bis unter 8
- 8 und mehr

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 Wohnungs-baugenossenschaft 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