

1 Einleitung

Seit Ende des letzten Jahrzehnts haben die regionalen deutschen Wohnungsmärkte deutliche Veränderungen erfahren. Flächendeckend wirken die konjunkturellen und finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen positiv auf die Nachfrage nach Immobilien. Deutschland erlebt seit der Finanz- und Wirtschaftskrise in den Jahren 2008/2009 ein stetiges Wirtschaftswachstum von jährlich durchschnittlich 1,8 Prozent (Zeitraum 2010 bis 2018, Statistisches Bundesamt, 2019a). Gleichzeitig sind die Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte von 3,7 Prozent (2010) auf 1,9 Prozent (2018) gesunken (Deutsche Bundesbank, 2019). Aktuell liegen die Zinsen mit 1,6 Prozent sogar niedriger. Der konjunkturelle Aufschwung hat zu einer stetig hohen Zuwanderung aus dem europäischen Ausland geführt. Die Nettomigration von Ausländern beläuft sich durchschnittlich auf jährlich 512.000 Personen (2010 bis 2018, Statistisches Bundesamt, 2019b). Von den Zuzüglern waren nur 17 Prozent Asylsuchende, der überwiegende Teil der Zuwanderer kommt wegen Ausbildungs- und Arbeitsmarktgründen aus dem europäischen Ausland. In Folge dessen ist der Bedarf an Wohnungen vielerorts deutlich angestiegen. Hinzu kommt die Binnenwanderung, bei der sich die Zuzüge der insbesondere jungen Bevölkerung auf die Ballungsgebiete konzentriert. Die demografischen Trends führen zu zunehmenden Stadt-Land-Disparitäten. Während in einigen Großstädten eine enorme Wohnungsknappheit vorliegt, sind andere häufig ländlich geprägte Regionen mit einem Überangebot von Wohnraum mit hohen Leerständen gekennzeichnet (Henger/Voigtländer, 2019; Schularick et al., 2019). Allerdings lässt die Zuwanderung in die Großstädte bereits an einigen Standorten und Segmenten nach, und auch die Bautätigkeit hat sich in einigen angespannten Märkten bereits deutlich ausgeweitet.

Mit dem IW-Wohnungsbedarfsmodell hat das Institut der deutschen Wirtschaft eine Methodik entwickelt, die der lokalen und bundesdeutschen Politik, aber auch privaten Akteuren eine Orientierung hinsichtlich des Bedarfs an Wohnungen geben kann. Ausgehend von der prognostizierten demografischen Entwicklung, dem altersabhängigen Wohnungskonsum, dem derzeitigen Leerstand sowie weiterer Einflussfaktoren wird bestimmt, welche Niveaus an Bautätigkeit auf Basis der Fundamentalwerte zu erwarten wäre. Durch den Vergleich mit der tatsächlichen Bautätigkeit lassen sich dann mögliche Anspannungen (höhere Mieten) oder ein Überangebot (Leerstand) ableiten. Das IW-Wohnungsbedarfsmodell kann keine eigenständige umfassende lokale Analyse ersetzen, aber es bietet einen Überblick über die Entwicklung der Kreise und kann Fehlsteuerungen identifizieren.

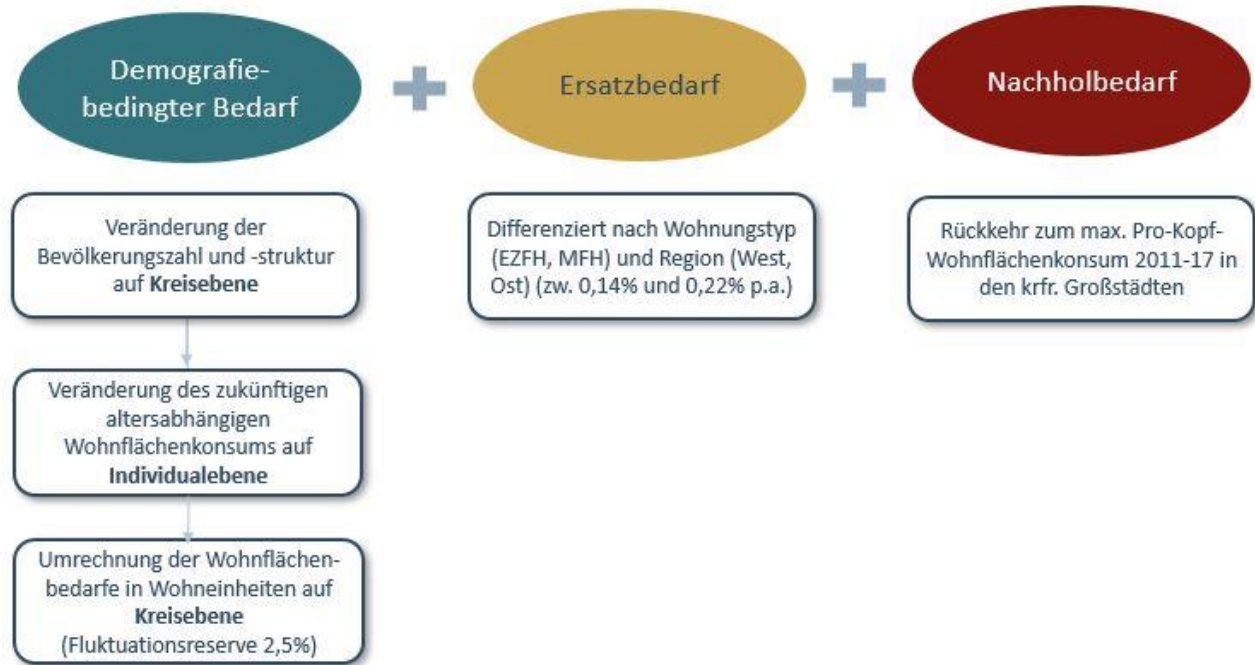
Im Vergleich zu den vorherigen Publikationen (Deschermeier et al., 2017; Henger et al., 2017) wurde das IW-Wohnungsbedarfsmodells weiter verfeinert. Da das Modell auf der individuellen Personenebene arbeitet, besteht ein besonderer Vorteil darin, dass die kalkulierten Effekte fehlender Bautätigkeit anhand der Entwicklung des altersabhängigen Pro-Kopf-Wohnkonsums aufgezeigt und so auch plausibel ein Nachholbedarf abgeleitet werden kann. Im Folgenden wird zunächst die Methodik erläutert, ehe dann die Ergebnisse für Deutschland und die 401 kreisfreien Städte und Landkreise erörtert werden. Der Beitrag endet mit einigen Schlussfolgerungen.

2 Methodik

Das IW-Wohnungsbedarfsmodell beschreibt den Bedarf und damit das mit finanziellen Mitteln abgedeckte Bedürfnis nach Wohnraum der in Deutschland lebenden und zukünftig nach Deutschland ziehenden privaten Haushalte. Das Modell basiert auf mehreren Komponenten (siehe Abbildung 2-1), die den Wohnungsbedarf auf Ebene der 401 kreisfreien Städte und Landkreise abbilden. Dazu zählen der demografiebedingte Wohnungsbaubedarf, der Ersatzbedarf und der Nachholbedarf. Die aktuelle Modellversion betrachtet den Zeit-

raum von 2015 bis zum Jahr 2030. Die letzte Aktualisierung des Modells fand im Februar 2017 statt (Deschermeier et al., 2017; Henger et al., 2017). Die jetzige Neuberechnung berücksichtigt unter anderem neue Bevölkerungsprognosen (Deschermeier, 2017), Leerstandszahlen (BBSR), sowie neue Wohnkonsumententwicklungen (SOEP v34, 2019) und Baufertigstellungszahlen (Statistisches Bundesamt).

Abbildung 2-1: Aufbau des IW-Wohnungsbedarfsmodells



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

2.1 Demografiebedingter Bedarf

Den Kern des Wohnungsbedarfsmodells stellt der demografiebedingte Bedarf dar. Dieser kalkuliert den Wohnflächenbedarf auf Basis der prognostizierten Veränderungen der Bevölkerung auf Kreisebene und des Wohnflächenkonsums unter Berücksichtigung der Leerstände.

2.1.1 Veränderung der Bevölkerung

Die Veränderung der Bevölkerungszahl und -struktur wird mit den Bevölkerungsfortschreibungen des IW (Deschermeier, 2017) und der Bertelsmann Stiftung (Loos et al., 2015) abgebildet. Die Eckwerte setzt dabei die aktuellere Bundesländerprognose von Deschermeier aus dem Jahr 2017, welche die Rekordzuwanderung des Jahres 2015 und die sich abzeichnende hohe Nettomigration in den Folgejahren berücksichtigt. Die Netto-Zuwanderung wird dort anhand einer stochastischen Prognose geschätzt und beläuft sich für den Zeitraum 2016 bis 2020 auf jährlich 570.000, für 2021 bis 2025 auf jährlich 248.000 und für 2026 bis 2030 auf jährlich 214.000. In Folge der Zuwanderung steigt die Bevölkerung von aktuell 82,8 Mio. (Stand 2017) auf 83,9 Mio. im Jahr 2025, ehe sie danach bis 2035 auf 83,1 Mio. zurückgeht. Die Bundesländerprognosen von Deschermeier werden mit den Kreisprognosen der Bertelsmann Stiftung verknüpft, so dass die altersdifferenzierten Bevölkerungszahlen auf der Kreisebene mit denen der Länderebene korrespondieren. Das Modell bildet die Jahre 2015, 2020, 2025 und 2030 ab. Abbildung 2-2 zeigt die Veränderung der Bevölkerung für den Zeitraum 2015 bis 2030. Bis 2030 werden 71 Kreise mehr als 5 Prozent an Bevölkerung gewinnen. Dies betrifft vor allem die Metropolen wie Berlin, Hamburg, München oder Köln. Auch einige ostdeutsche Großstädte wie Leipzig oder Dresden verzeichnen hohe Wachstumsraten. Gleichzeitig werden jedoch auch 72 Kreise mehr

Anhang I – Ergebnisse auf Länderebene

Name	Fertigstellungen p.a. 2016 bis 2018	Wohnungsbedarf p.a. 2016 bis 2020	Verhältnis Fertigstellungen / Bedarf
Berlin (BE)	15.345	20.900	73%
Hamburg (HH)	8.772	10.200	86%
Bremen (HB)	1.925	2.100	91%
Baden-Württemberg (BW)	38.779	50.400	77%
Bayern (BY)	58.629	61.600	95%
Hessen (HE)	20.740	27.600	75%
Niedersachsen (NI)	28.393	30.000	95%
Nordrhein-Westfalen (NRW)	47.848	61.800	77%
Rheinland-Pfalz (RP)	13.521	13.900	97%
Saarland (SL)	1.923	1.200	167%
Schleswig-Holstein (SH)	12.600	16.900	75%
Brandenburg (BB)	11.249	14.400	78%
Mecklenburg-Vorpommern (MV)	5.426	7.600	71%
Sachsen (SN)	9.681	13.400	72%
Sachsen-Anhalt (ST)	3.630	3.100	119%
Flächenländer Ostdeutschland	34.812	45.200	77%
Flächenländer Westdeutschland	222.433	263.200	85%
Krf. Großstädte (n=71)	93.501	129.800	72%
Sonstige Kreise (n=330)	189.785	211.900	90%
A-Städte (n=7)	44.701	62.800	71%
Deutschland	283.286	341.700	83%

Quellen: Bautätigkeit nach Statistisches Bundesamt, Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschl. Maßnahmen im Bestand; Baubedarf nach IW-Wohnungsbedarfsmodell

Anhang II – Ergebnisse auf Kreisebene

KKZ	Name	Fertigstellungen p.a. 2016 bis 2018	Wohnungsbe- darf p.a. 2016 bis 2020	Verhältnis Fer- tigstellungen / Bedarf
1001	Flensburg, Stadt	506	732	69%
1002	Kiel, Landeshauptstadt	478	1.892	25%
1003	Lübeck, Hansestadt	611	1.134	54%
1004	Neumünster, Stadt	184	461	40%
1051	Dithmarschen	409	473	86%
1053	Herzogtum Lauenburg	957	1.228	78%
1054	Nordfriesland	1.371	592	232%
1055	Ostholstein	1.025	1.150	89%
1056	Pinneberg	1.612	2.332	69%
1057	Plön	445	658	68%
1058	Rendsburg-Eckernförde	889	1.196	74%
1059	Schleswig-Flensburg	1.187	915	130%
1060	Segeberg	1.473	1.869	79%
1061	Steinburg	376	484	78%
1062	Stormarn	1.077	1.746	62%
2000	Hamburg, Freie und Hansestadt	8.772	10.211	86%
3101	Braunschweig, Stadt	462	1.323	35%
3102	Salzgitter, Stadt	93	99	94%
3103	Wolfsburg, Stadt	441	431	102%
3151	Gifhorn	867	600	144%
3153	Goslar	109	138	79%
3154	Helmstedt	261	79	331%
3155	Northeim	183	112	163%
3157	Peine	562	420	134%
3158	Wolfenbüttel	225	229	98%
3159	Göttingen	619	998	62%
3241	Region Hannover	2.968	4.992	59%
3251	Diepholz	754	884	85%
3252	Hameln-Pyrmont	131	134	98%
3254	Hildesheim	498	468	107%