

Trends und Prognosen für Wohnungsbedarf und Wohnungsmarkt in der Metropolregion

Dr. Christian v. Malottki
Institut Wohnen und Umwelt

Städtebauliches Colloquium 2011
Darmstadt, 16.06.2011



Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Forschungseinrichtung des Landes Hessen
und der Stadt Darmstadt

Annastraße 15, 64285 Darmstadt

06151 / 29 04-0

info@iwu.de

Geschäftsführer: LMR a.D. Rudolf Raabe

**Wohnungsmarktanalysen, Prognosen, Mieterbefragungen,
Stadtentwicklungskonzepte, Mietspiegel, Evaluierung von
Förderprogrammen, CO²-Bilanzen, Energ. Sanierungskonzepte**



1

Wohnungsmarktentwicklung

2010

Studie

Wohnungsmangel in Deutschland

Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung

prognos

Prognos AG

Basel · Berlin · Bremen · Brüssel
Düsseldorf · München · Stuttgart

Auftraggeber
Kampagne „Impulse für
den Wohnungsbau“,
Berlin

2003

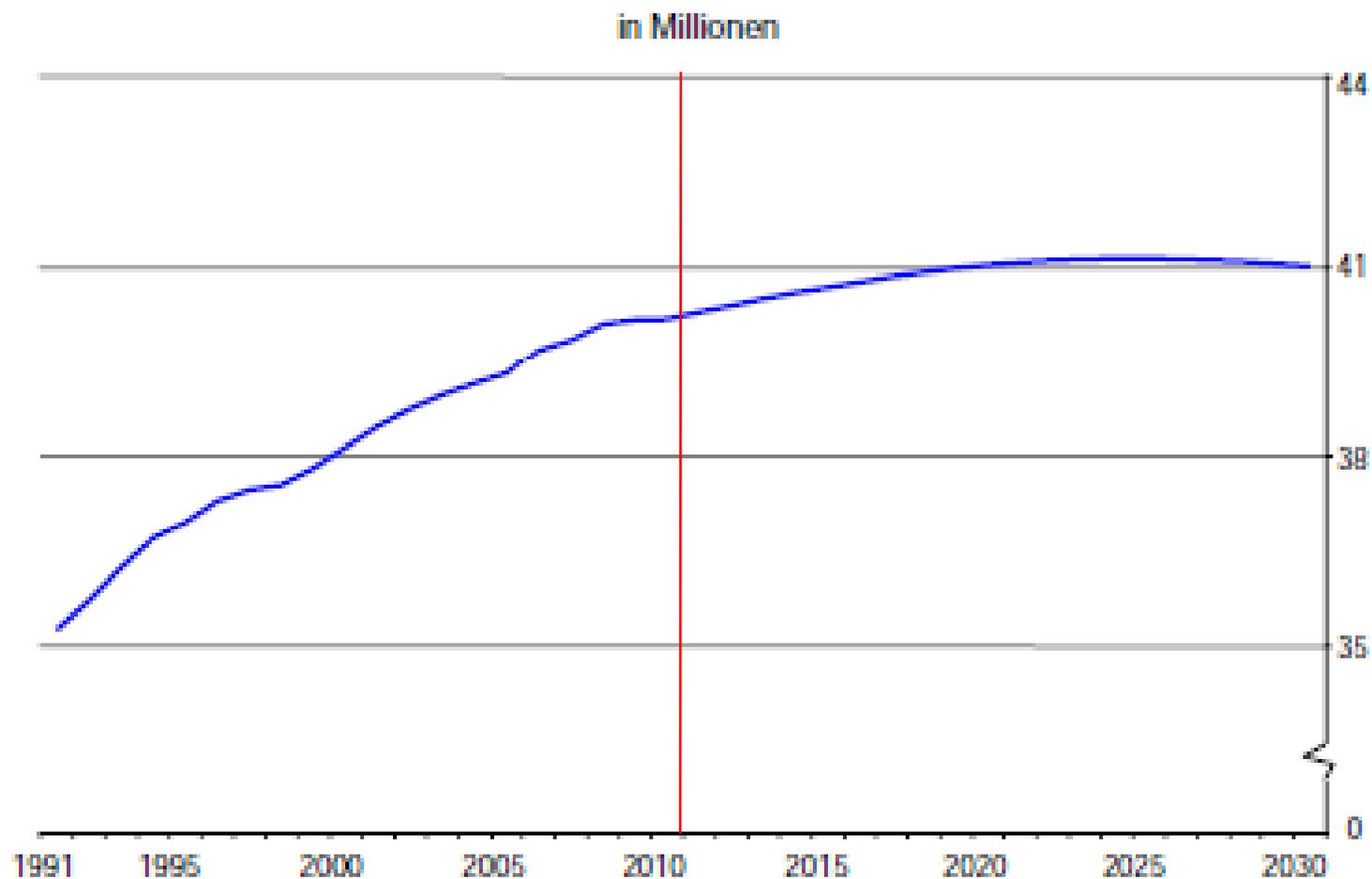
Deutsche Bank Research



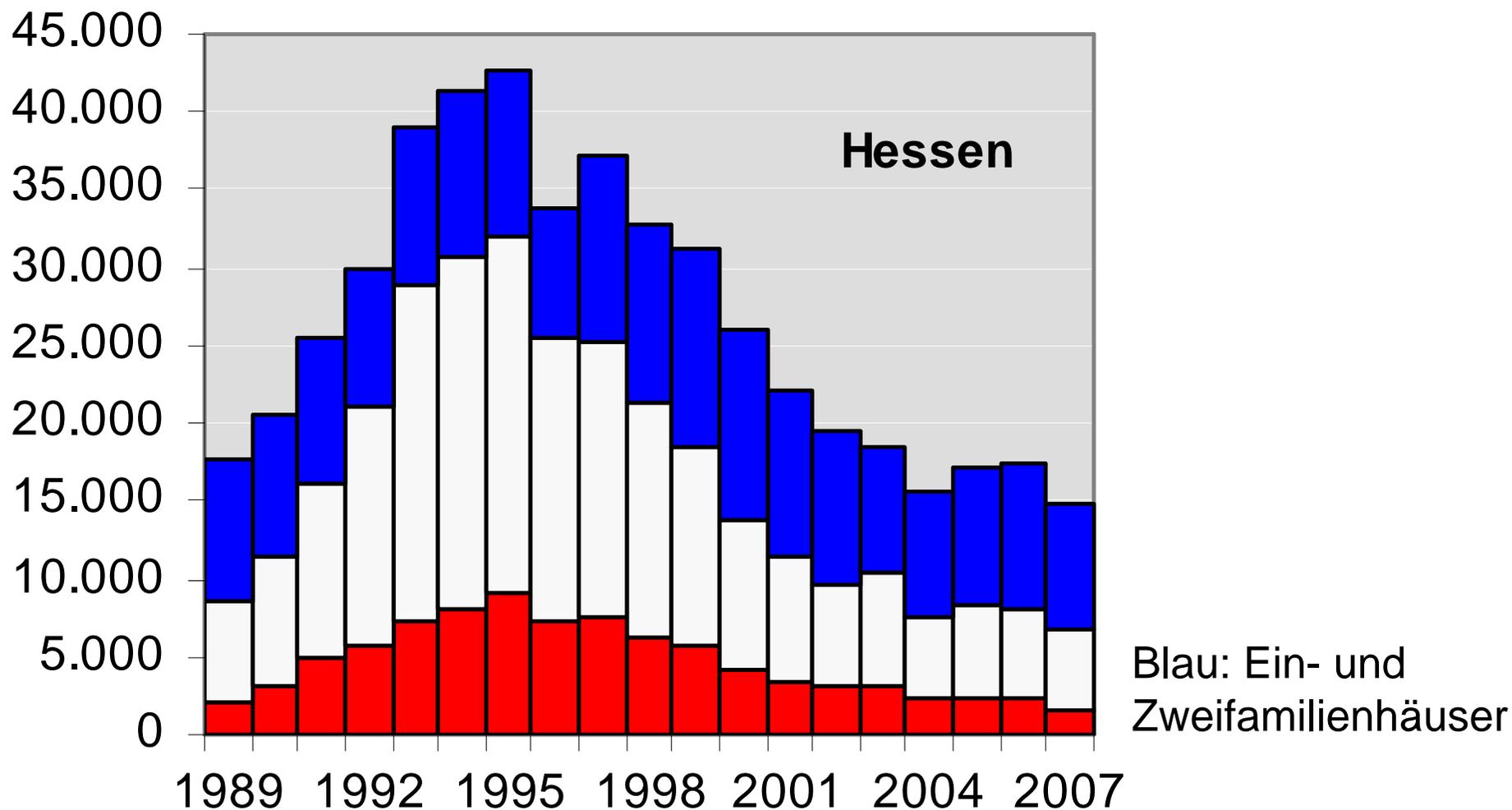
Demografie lässt Immobilien wackeln

- **Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird ab 2012 zurückgehen.** Diese Veränderung dürfte die Renditen von Wohn- und Büromärkten unter Druck bringen, da sich das Angebot nur mit deutlicher Zeitverzögerung an Nachfra-

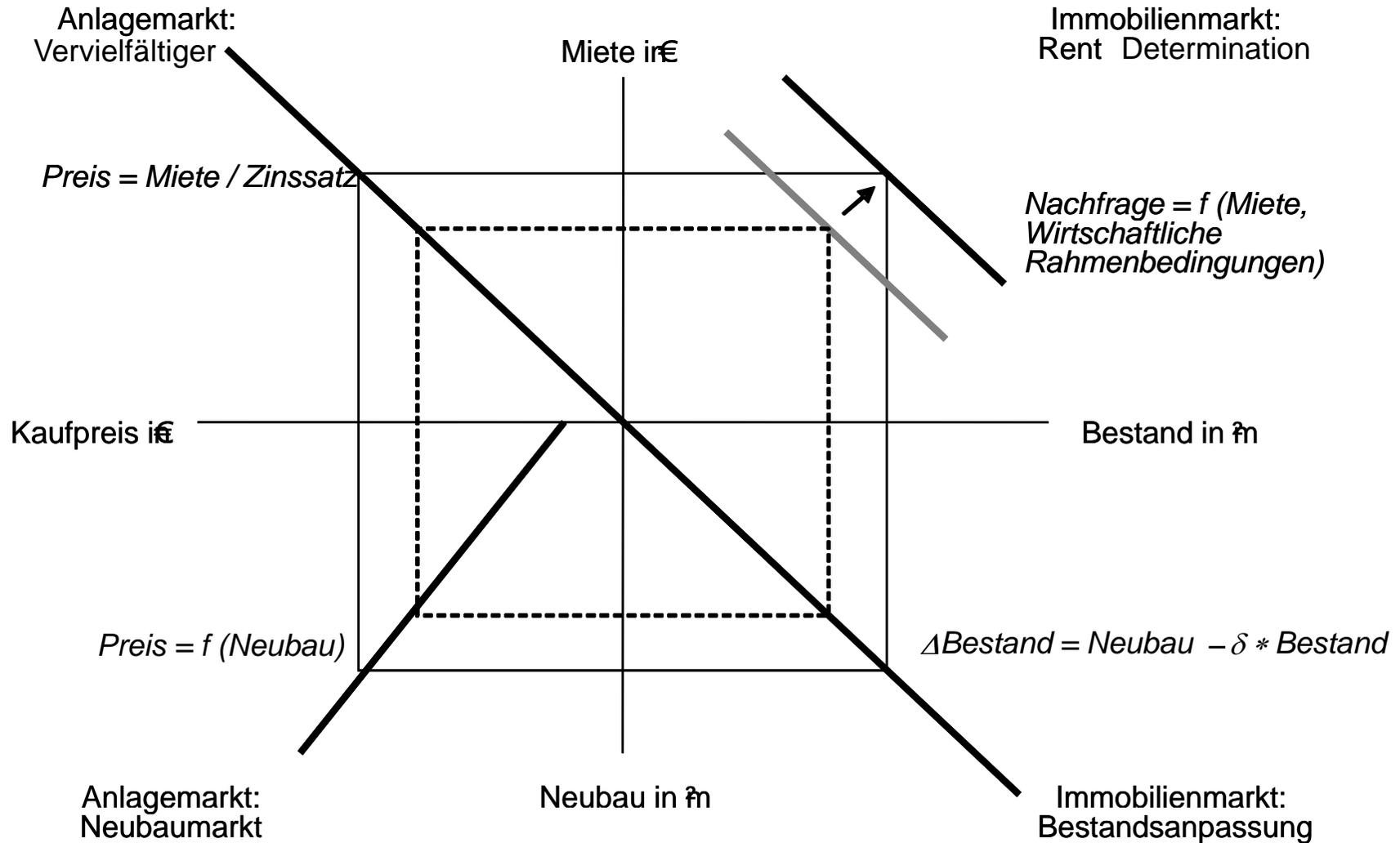
Abbildung 15 Entwicklung der Privathaushalte in Deutschland bis 2030¹



Sinkende Baufertigstellungen



Konsequenz: Höhere Preise



Preise für Wohnungen steigen rasant

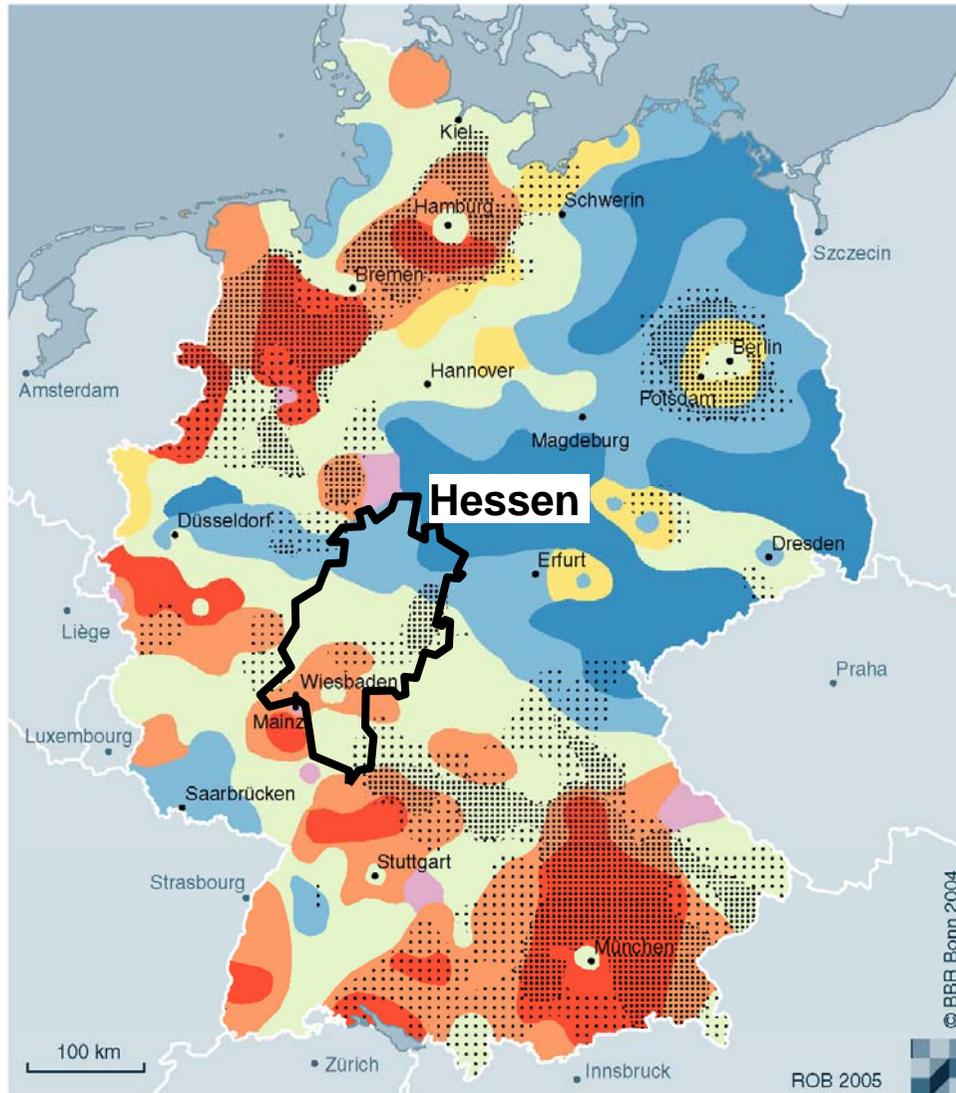
**Als die Senatorin den Mietspiegel
vorstellte, musste Polizei anrücken!**



2

Regionale Disparitäten

Regionale Unterschiede



Rot: wachsend
Blau: schrumpfend
Gelb / rosa: uneinheitlich

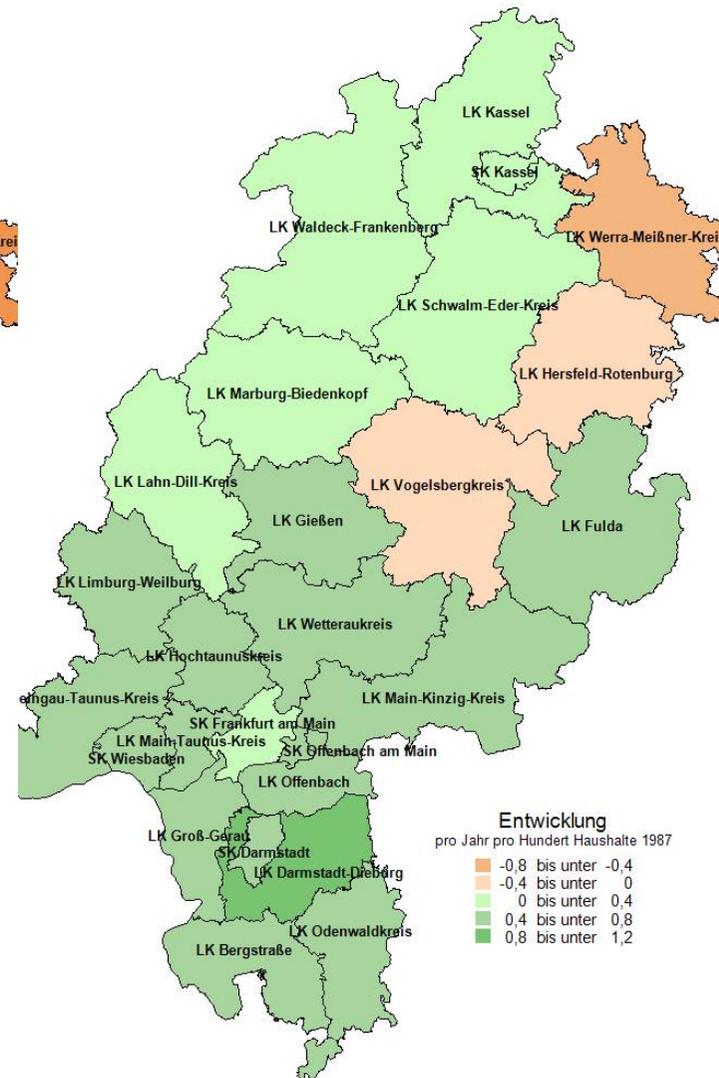
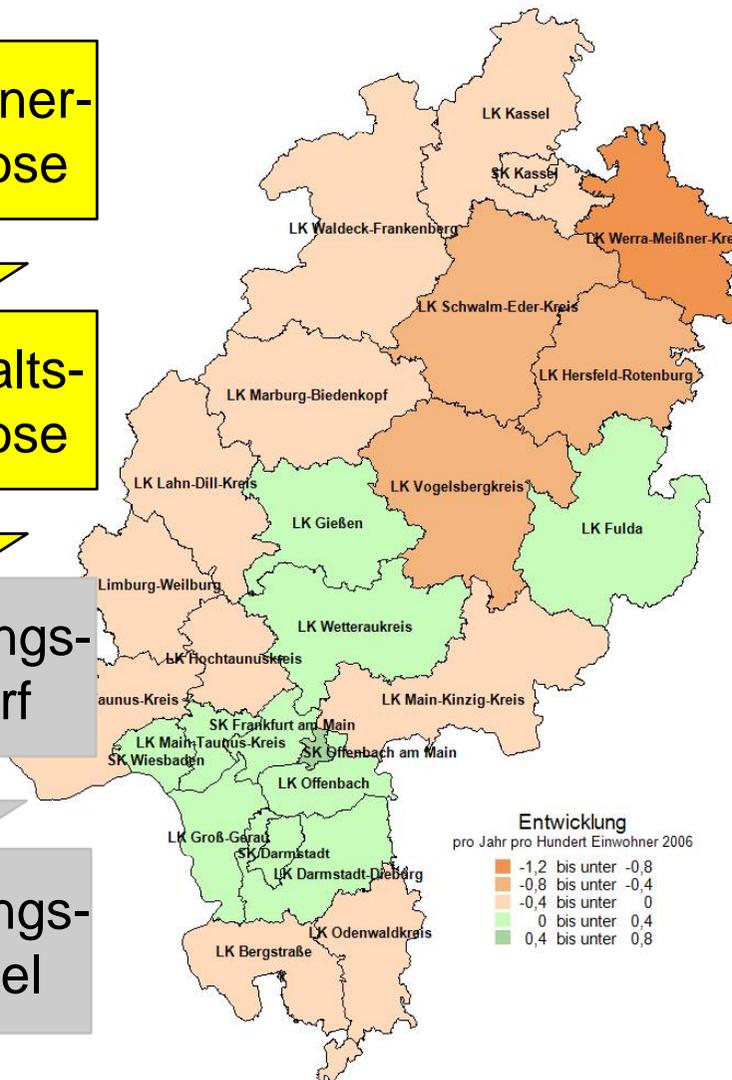
Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Einwohner-
prognose

Haushalts-
prognose

Wohnungs-
bedarf

Wohnungs-
mangel



Bevölkerungsprognose (HessenAgentur)

Haushaltsprognose (IWU)

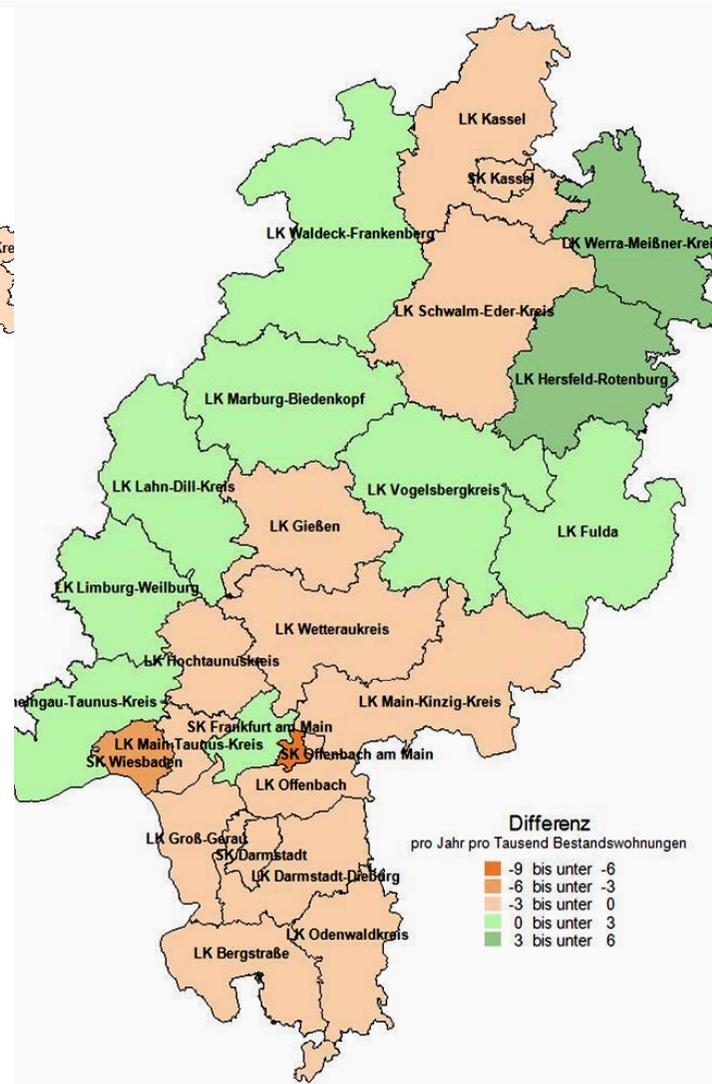
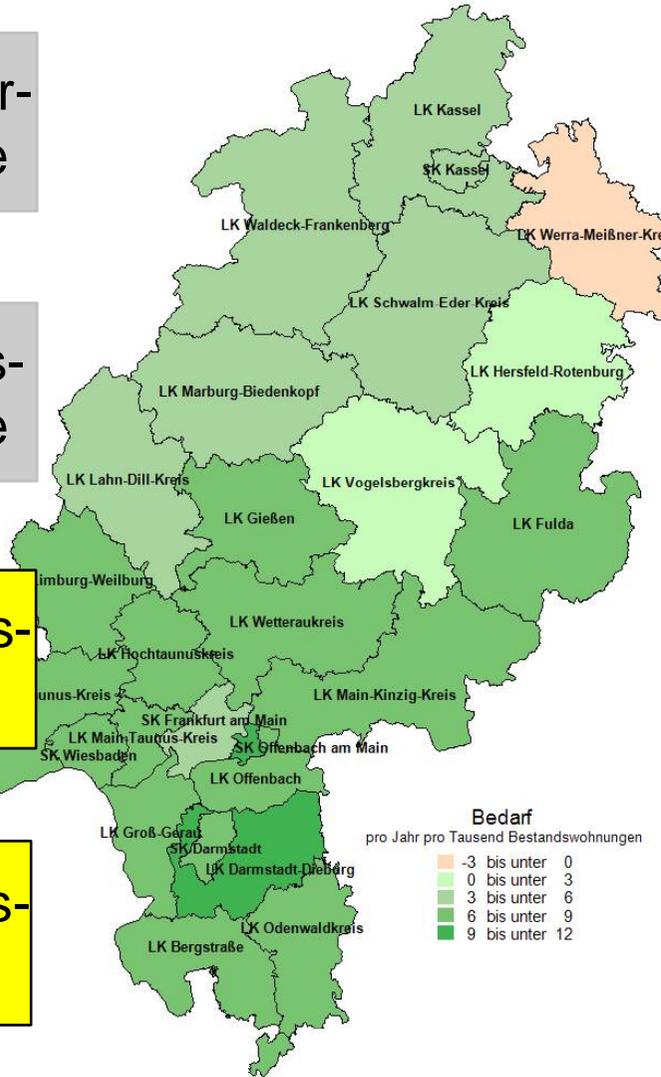
Wohnungsbedarf und Wohnungsmangel

Einwohner-
prognose

Haushalts-
prognose

Wohnungs-
bedarf

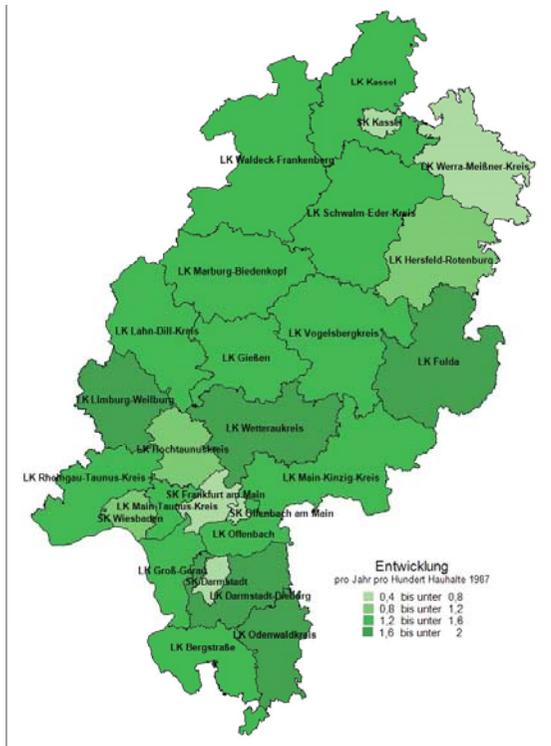
Wohnungs-
mangel



Wohnungsbedarf

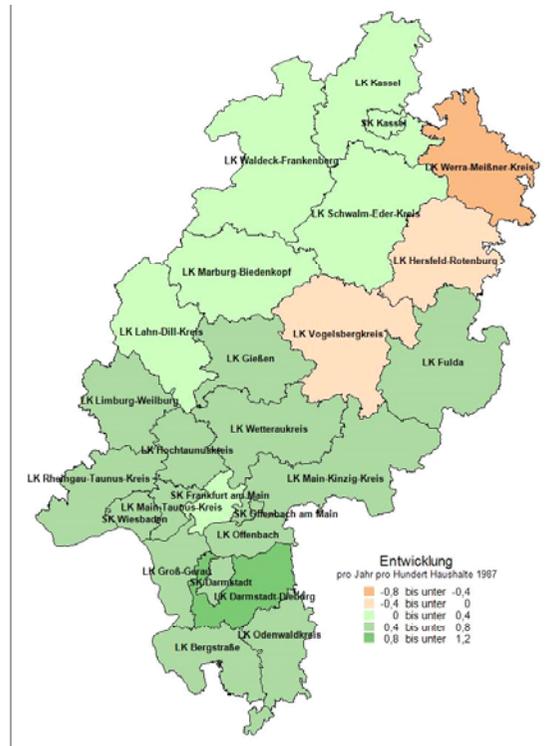
Baufertigstellungen minus Wohnungsbedarf

Zeitliche Unterschiede



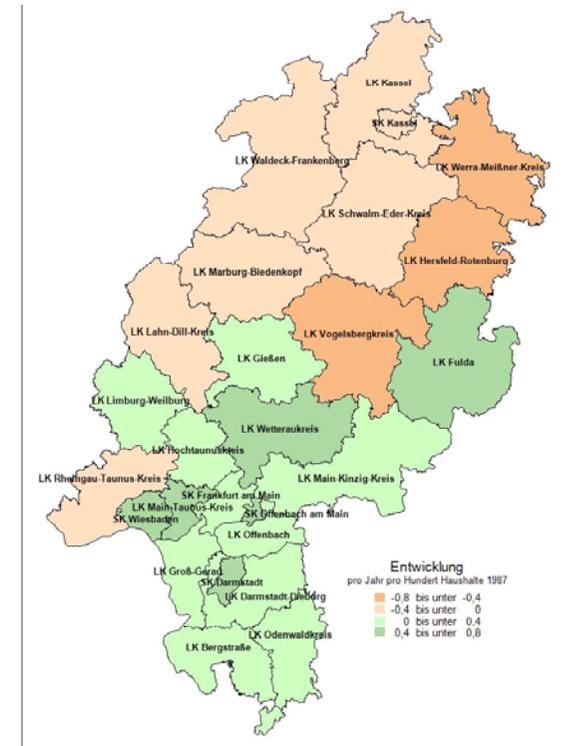
Quelle: VZ87, Mikrozensus 2006

Institut Wohnen und Umwelt GmbH 2008



Quelle: Mikrozensus 2006, Eigene Rechnungen

Institut Wohnen und Umwelt GmbH 2008



Quelle: Eigene Rechnungen

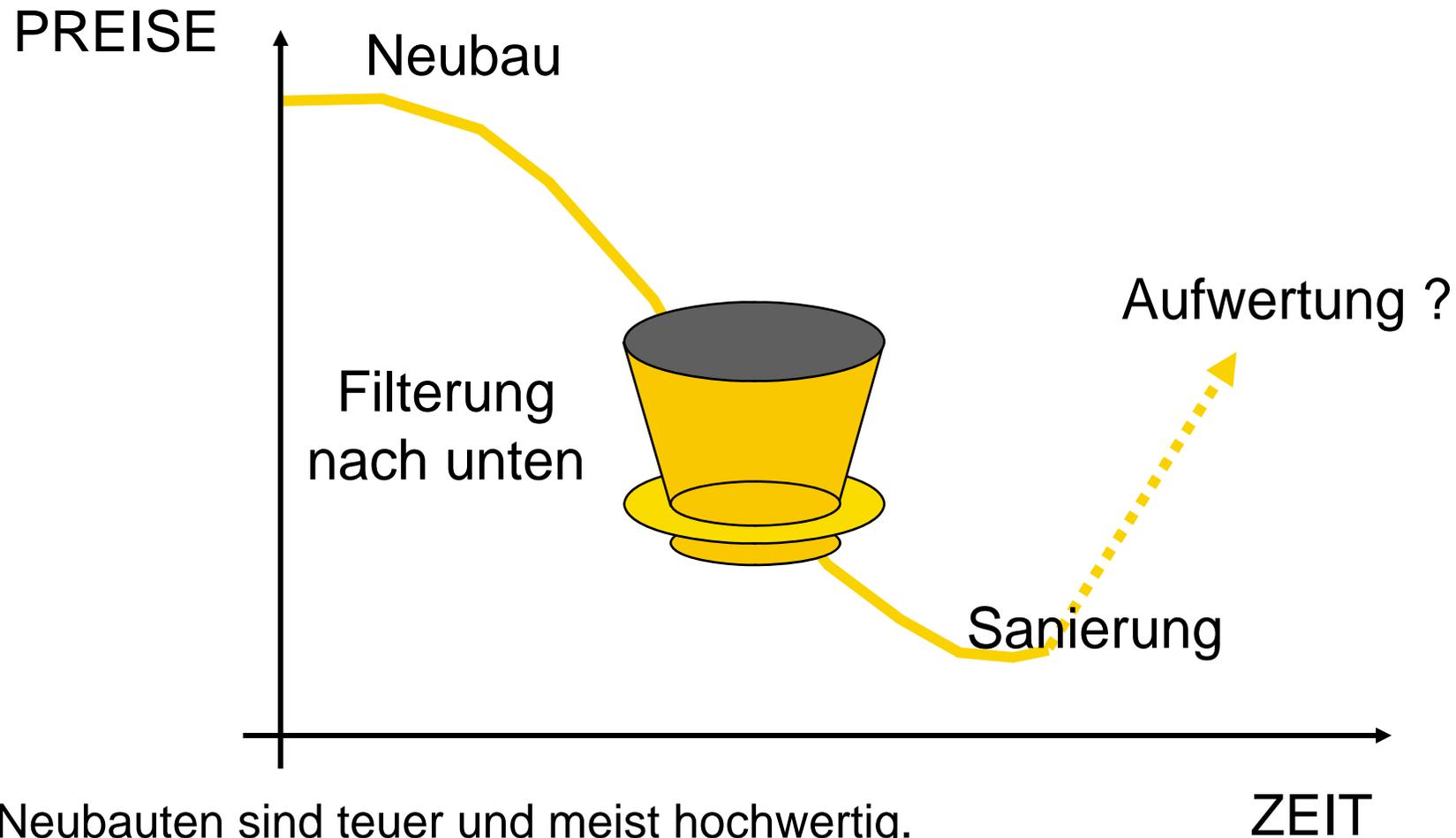
Institut Wohnen und Umwelt GmbH 2008

Wachstum der Zahl der Haushalte in % 1987-2006, 2006-2020, 2020-2030

3

**Wandel von Präferenzen
(Lage, Gebäudetypologie, Baualter)**

Marktstellung einer Immobilie im Zeitablauf



Neubauten sind teuer und meist hochwertig.
Sie werden im Laufe der Zeit „heruntergefiltert“.

Wohnungsmarkt im Wandel: Die Präferierten



Gründerzeitviertel



Nachverdichtung



Villenviertel

Wohnungsmarkt im Wandel: Die Fragezeichen



Große Einfamilienhäuser auf dem Land



Großwohnsiedlungen

Wohnungsmarkt im Wandel: Die Problemfälle



Teileigentumsanlagen



Schrottimmobilien



Mehrfachverkäufe

Gibt es einen Trend zurück in die Städte?

Empirische Befunde (vgl. DIFU 2010):

- Grüne städtische Gebiete waren schon immer beliebt
- Neue Nachfrage der gehobenen Mittelschicht nach innerstädtischen Lagen (junge Alte, DINKS)
- Aufwertungstendenzen mit hochpreisigen Neubauprojekten in innenstadtnahen Quartieren mit hohem Image (Berlin-Prenzlauer Berg, München-Gärtnerplatzviertel)

Breite Zielgruppen (vgl. DIFU 2010):

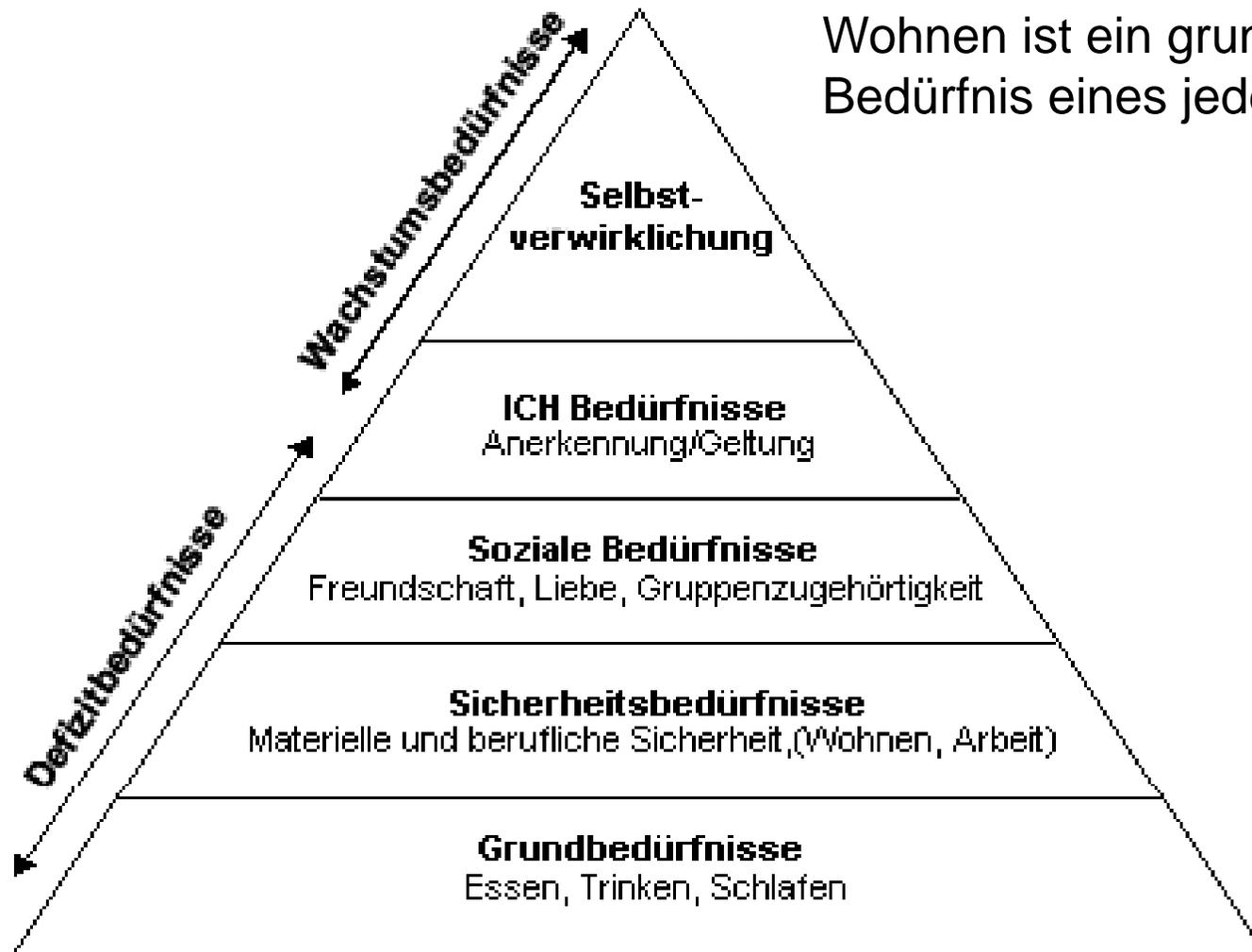
- Singles / DINKS: Steigende berufliche Mobilität
- Fernbeziehungen („multilokales Wohnen“)
- „Junge Alte“: Urbanes Leben wichtiger als große Wohnfläche
- Familien: Verringerung von Pendelwegen
- Einwanderung: „ethnische Wohnstandortpräferenzen“

4

Preisgünstiger Wohnraum und staatliche Steuerung

Warum überhaupt staatliche Eingriffe in den Markt?

Wohnen ist ein grundlegendes
Bedürfnis eines jeden Menschen



Bedürfnispyramide nach Abraham Harold Maslow (1908 - 1970)

Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen

8,048 Mio. HH im Niedrigeinkommensbereich
20,2 % der HH

SGB II
3,759 Mio. HH
(9,5 %)

Wohngeld
0,691 Mio. HH
(1,7 %)

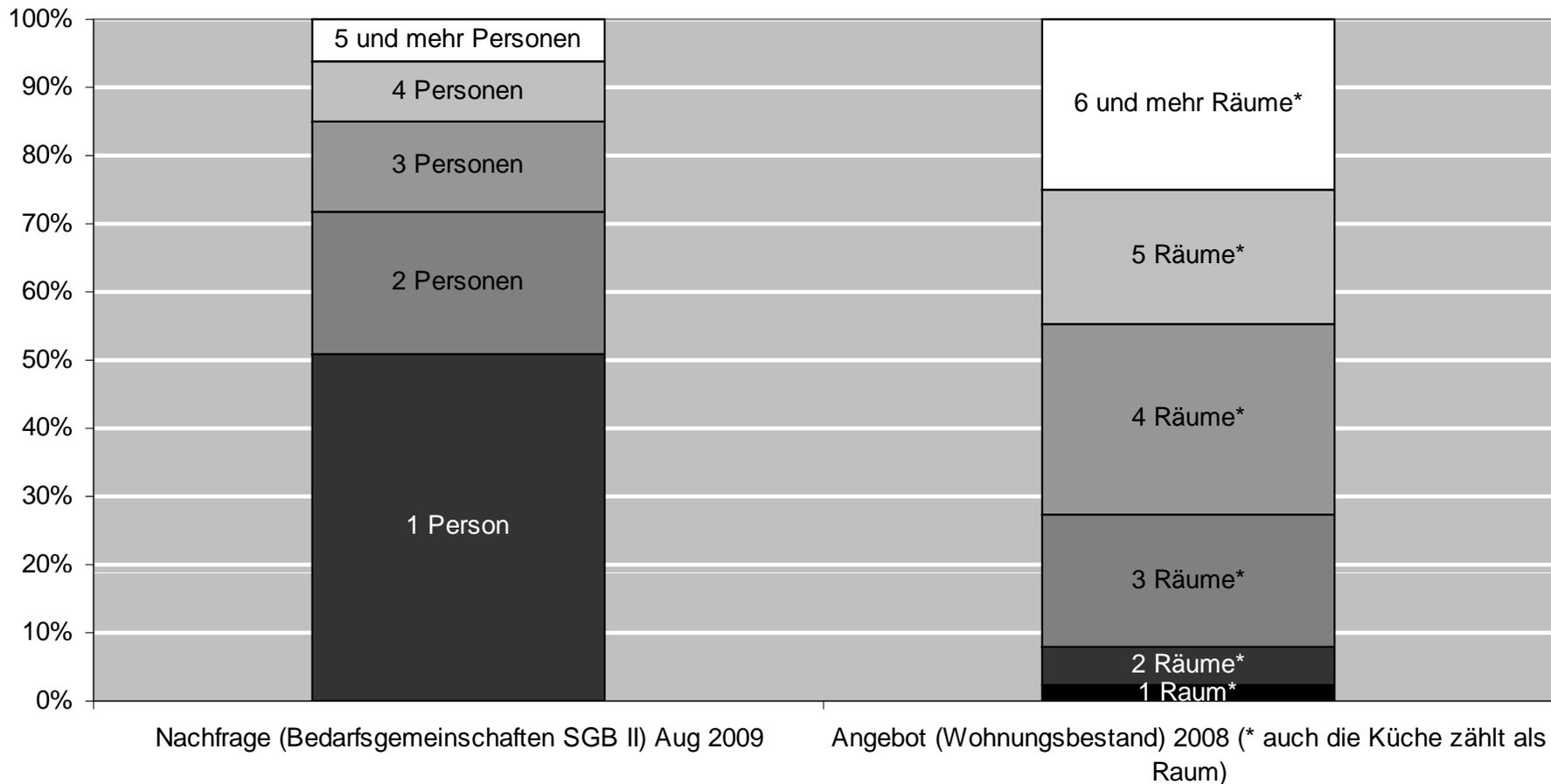
Sonstige*
2,983 Mio. HH
(7,5 %)

SGB XII
0,515 Mio. HH
(1,3 %)

Asylbewerber
0,101 Mio. HH
(0,3 %)

* Weitere HH unter der Armutsrisikogrenze (Niedriglohnempfänger, Rentner, ALG I, Studenten)

Mismatch auf dem Wohnungsmarkt



Einfache Wohnungen aus den 50er – 70er Jahren haben meist 2-4 Zimmer.
Über 50 % der Bedarfsgemeinschaften im SGB II / XII bestehen aus 1 Person.

Objektförderung

= Subventionierung von Wohnraum

(Sozialer Wohnungsbau)

- Weitet Angebot direkt aus
- Keine Preissteigerung
- Subvention fließt voll ins Wohnen

(Wohneigentumsförderung)

- Geringer Förderbetrag pro Wohnung

Subjektförderung

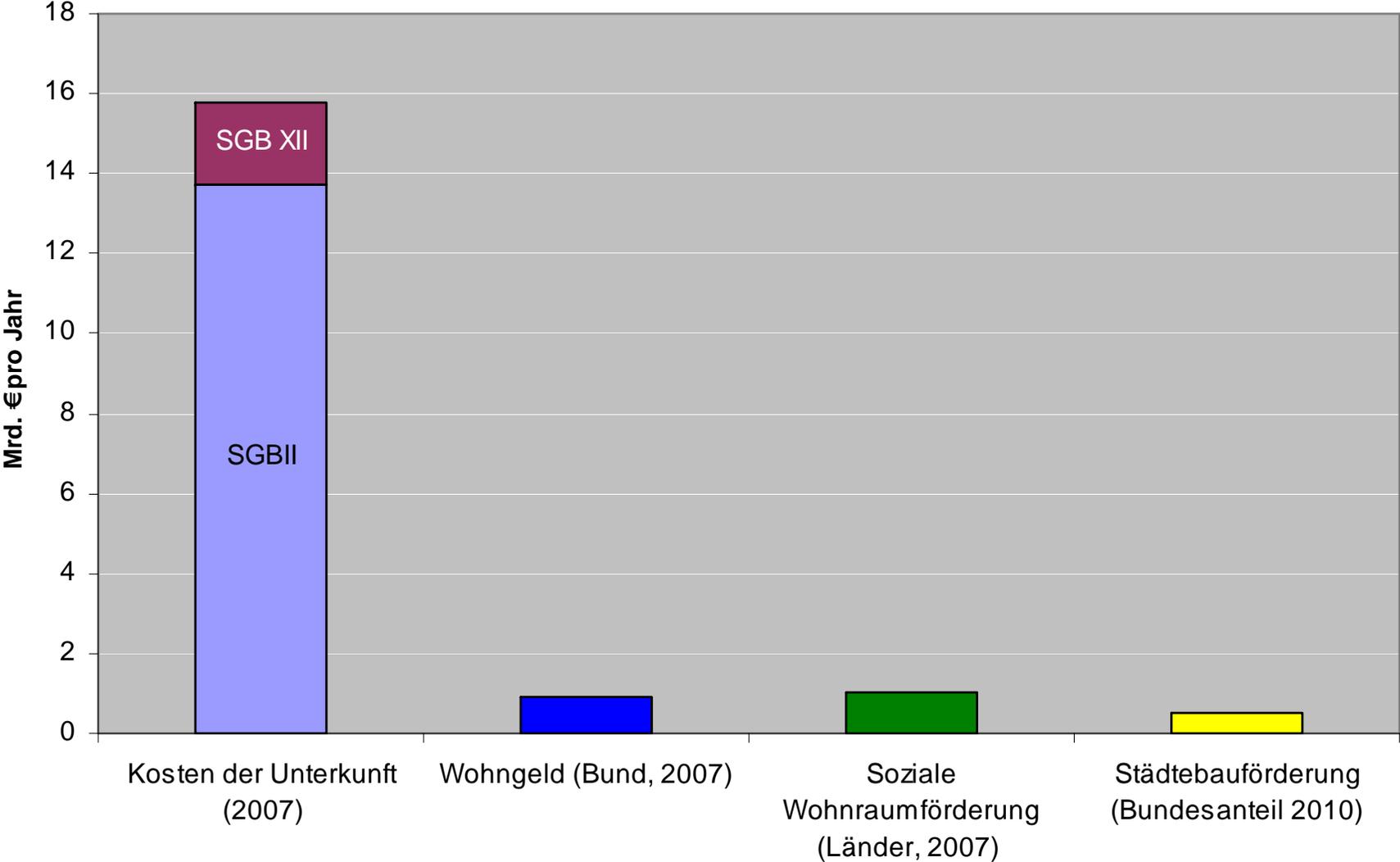
= Zahlung an Bedürftige

(Wohngeld, Kosten der Unterkunft)

- Kostengünstiger
- Standorte und Qualität sind Marktentscheidung
- Freie Mittelverfügbarkeit durch Empfänger

These: In angespannten Märkten ist Objektförderung effizienter, in entspannten Subjektförderung

Wohnungspolitische Instrumente



Planerische Strategien

Bauland-
bereitstellung



Nachverdichtung /
Ersatzneubau



Konversion



1. Wohnungspolitik ist aktuell dominierend Subjektförderung.
2. Zusätzliches Angebot entsteht hier aber nur indirekt durch weitere Preisanstiege.
3. Filtereffekte allein erbringen nicht die benötigten Wohnungen.
4. Damit ist auch Objektförderung weiter sinnvoll, sie könnte allerdings auf spezielle Marktsegmente konzentriert werden.
5. Nachverdichtung und Konversion sichern die Wohnraumversorgung und stehen im Einklang mit aktuellen städtebaulichen Leitbildern
6. Baulandbereitstellung muss offen für verschiedene Typologien sein, da Immobilienmärkte schneller sind als Planungsprozesse

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Christian v. Malottki
c.v.malottki@iwu.de