

# Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten

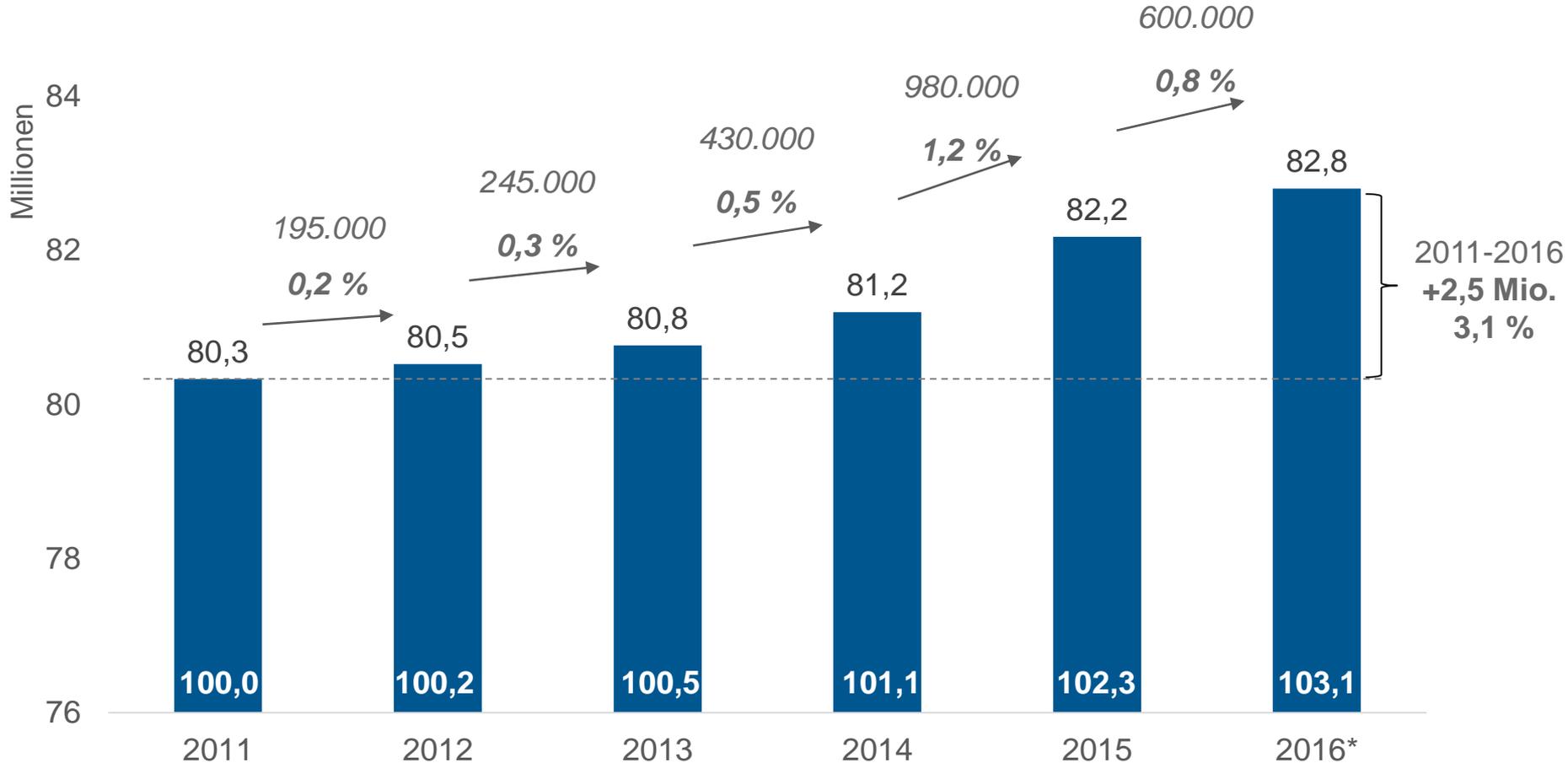
– Wohnungsbautag 2017 –

Dr. Oliver Ehrentraut, Tobias Koch  
Berlin, 22.06.2017

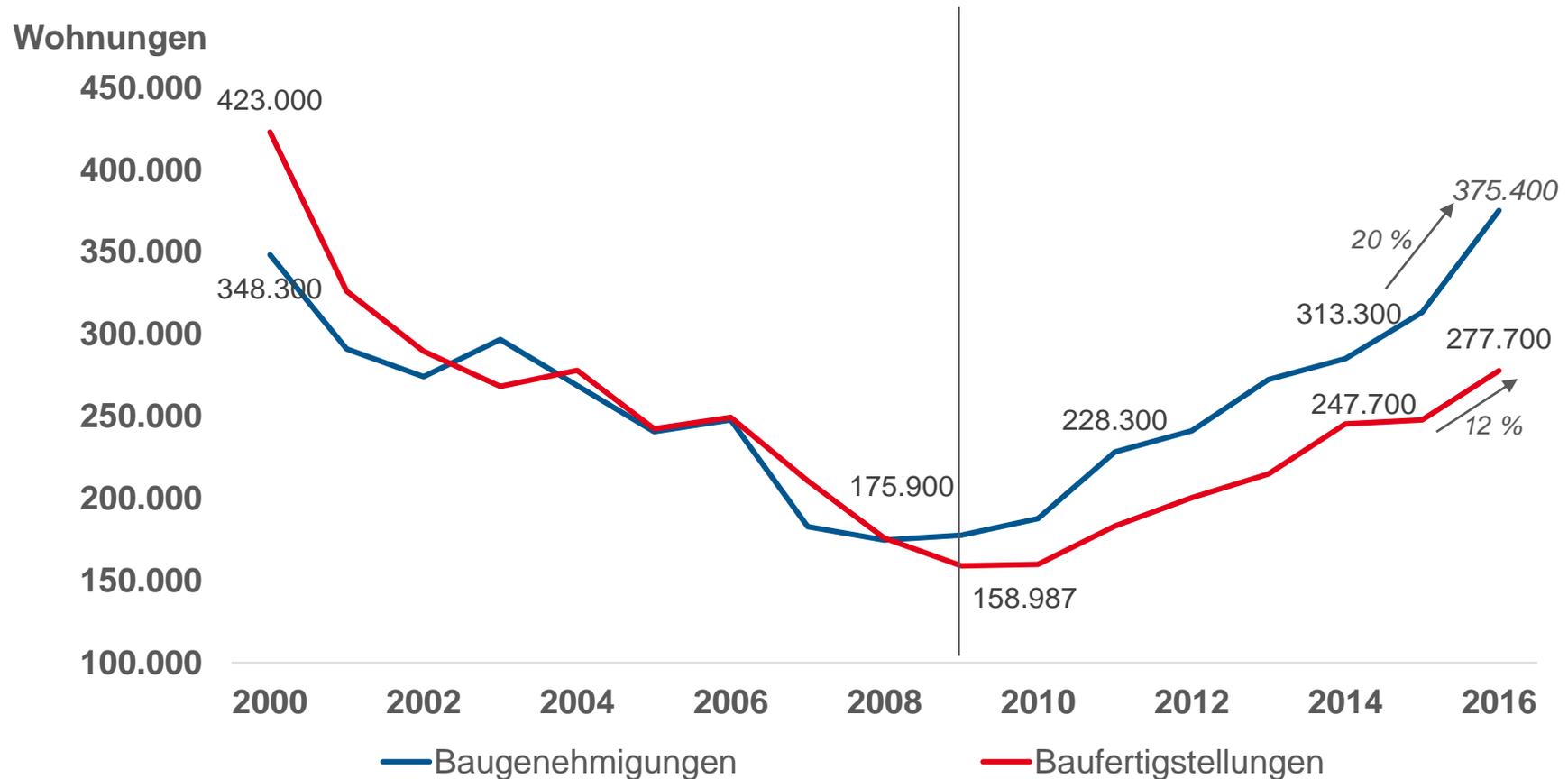


# Bevölkerung in Deutschland ist zwischen 2011 und 2016 um rd. 2,5 Mio. Einwohner gestiegen

## Bevölkerung in Deutschland 2011 – 2016



## Entwicklung von Baugenehmigungen und –fertigstellungen neuer Wohnungen und Baumaßnahmen\* in Deutschland 2000-2016





**Die Bevölkerung hat  
zugenommen**  
(2,5 Mio. Einwohner\*)



**Die Nettozuwanderungen ist  
deutlich gestiegen**  
(3,5 Mio. Menschen)

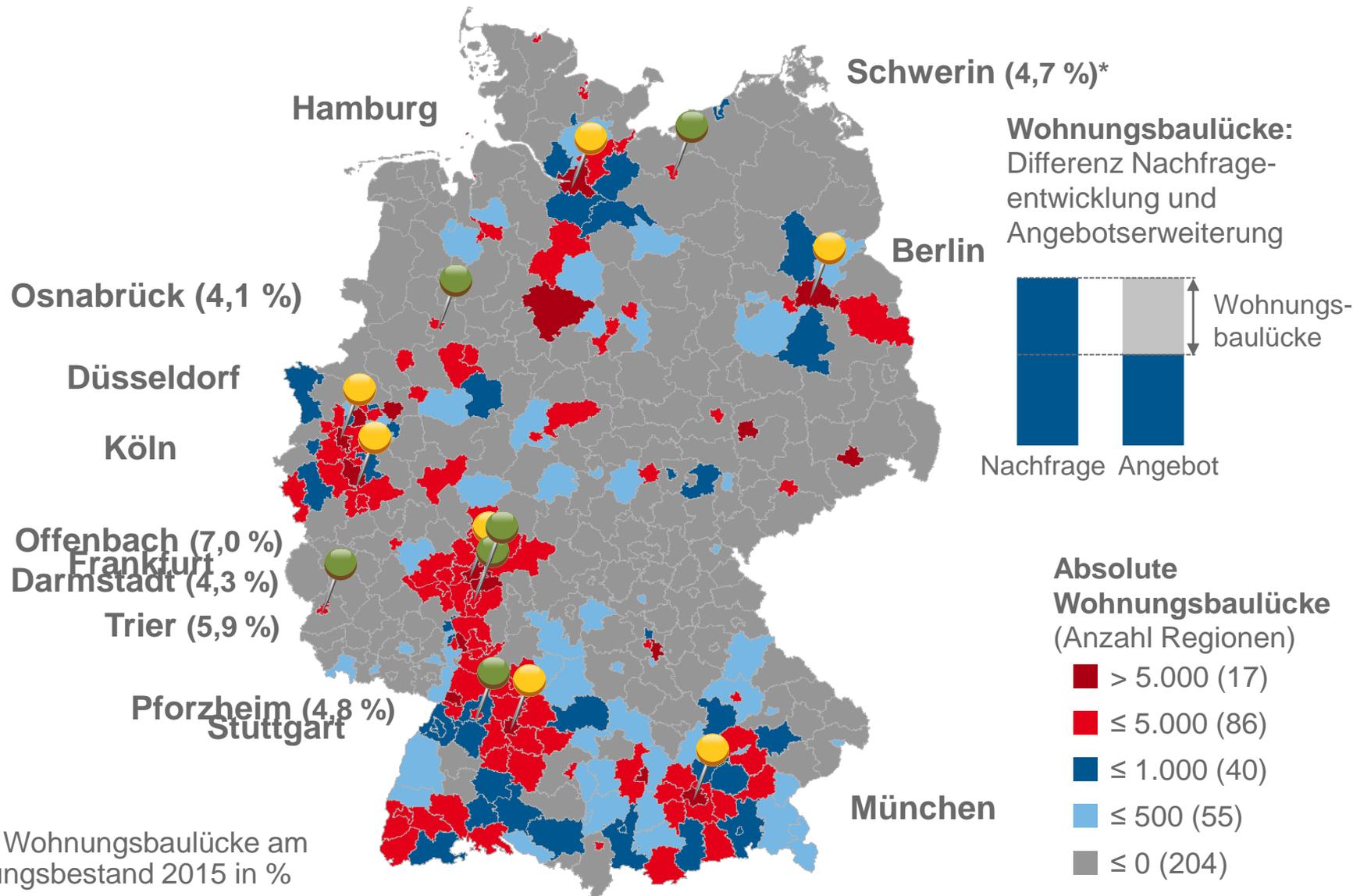


**Die Bautätigkeit war gering,  
insb. im Vergleich zur Nachfrage**  
(1,3 Mio. Wohnungen)

Seit 2009 fehlen  
rechnerisch  
**1 Mio.**  
**Wohnungen**  
in Deutschland

*\* Werte beziehen sich auf Zeitraum 2011 bis 2016  
(inkl. Schätzung für 2016)*

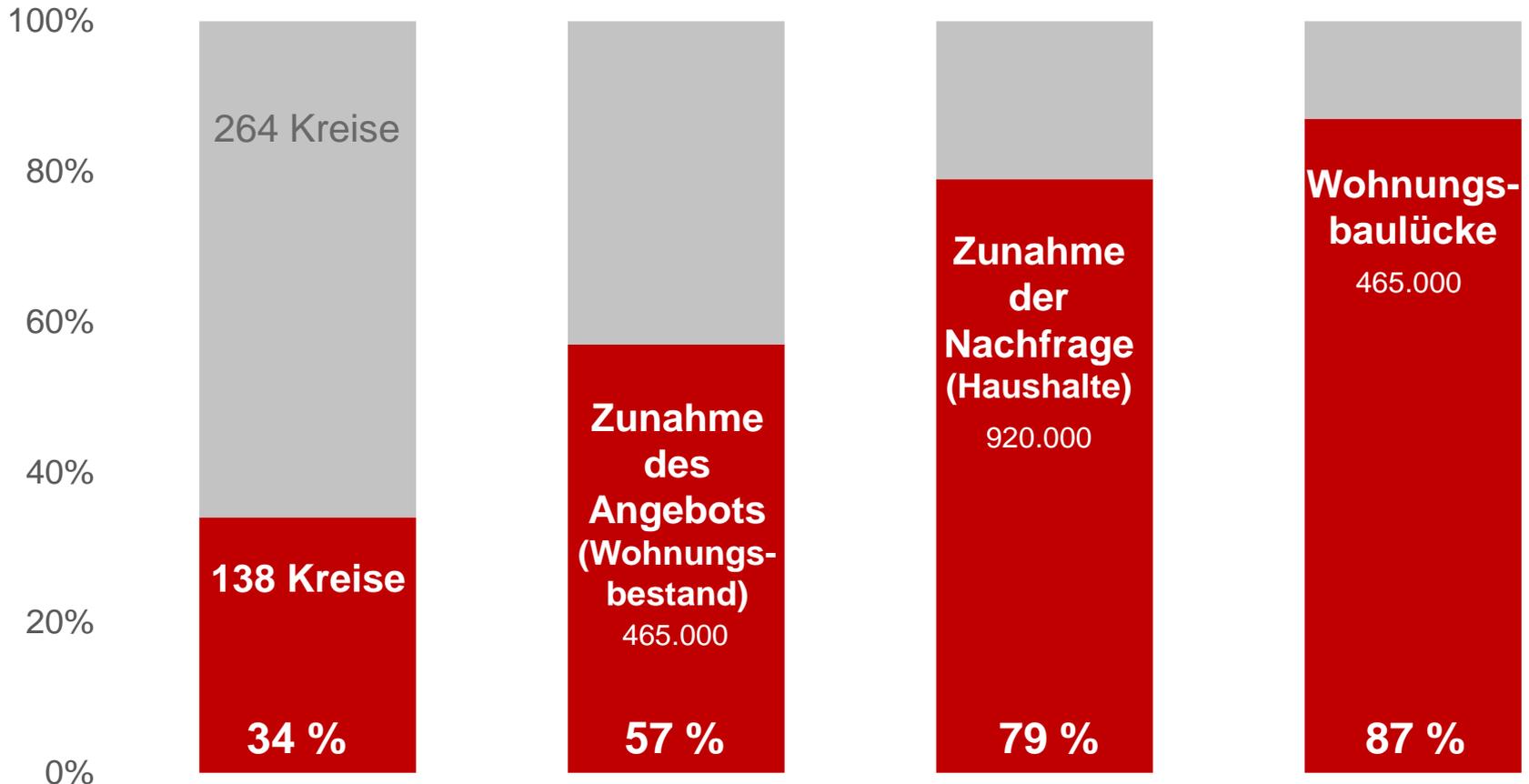
# Wohnungsmangel nicht auf TOP-7-Standorte beschränkt, sondern ist in den B und C-Standorten angekommen



\*Anteil Wohnungsbaulücke am Wohnungsbestand 2015 in %

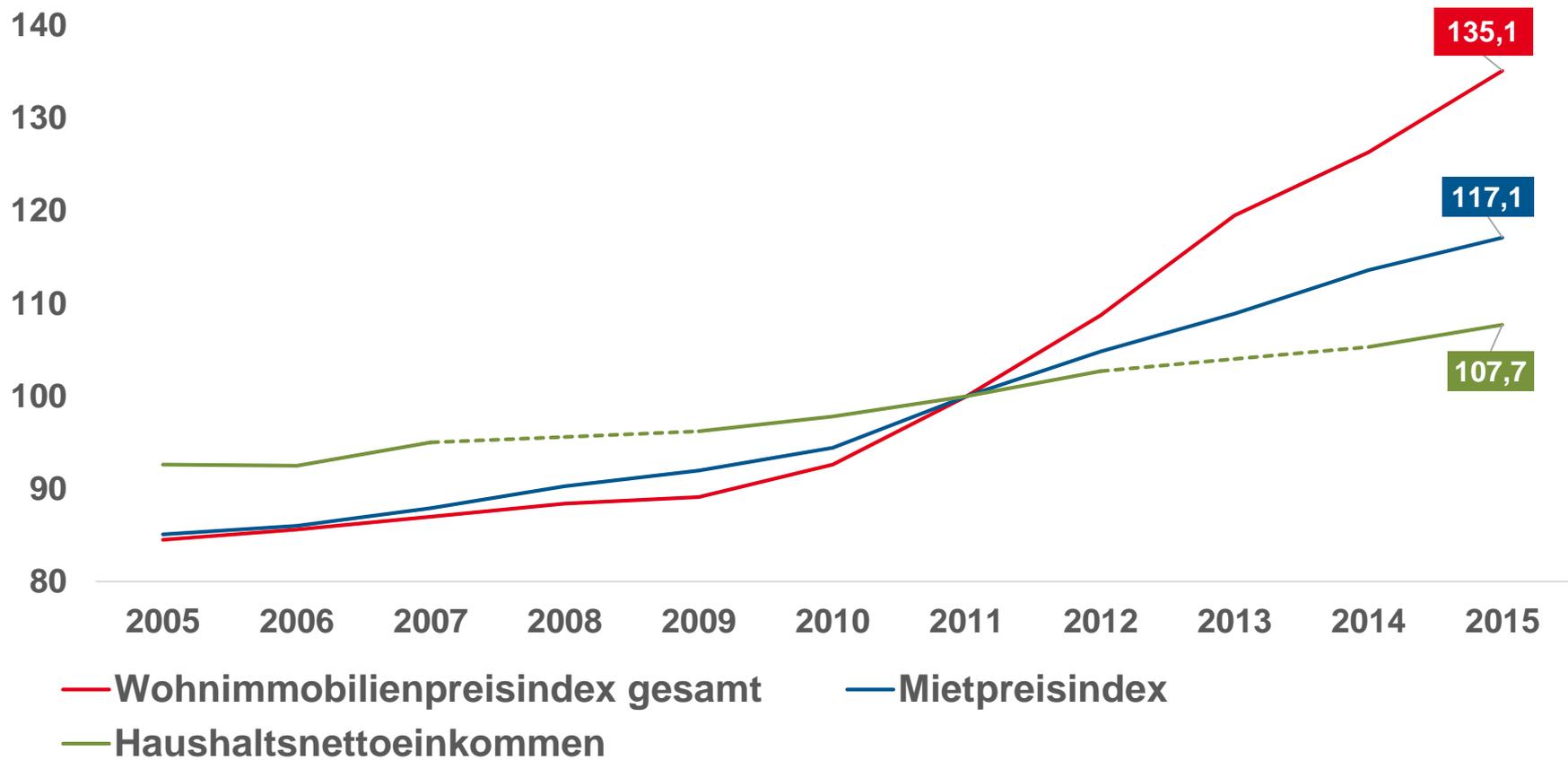
# Fast 90 % der Wohnungsbaulücke verteilen sich auf 138 Kreise, damit rund ein Drittel aller Kreise betroffen

## Anteile der Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt an der Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage in Deutschland insgesamt, 2011-2015



■ Anteil angespannter Wohnungsmärkte in Deutschland (A, B, C-Standorte)

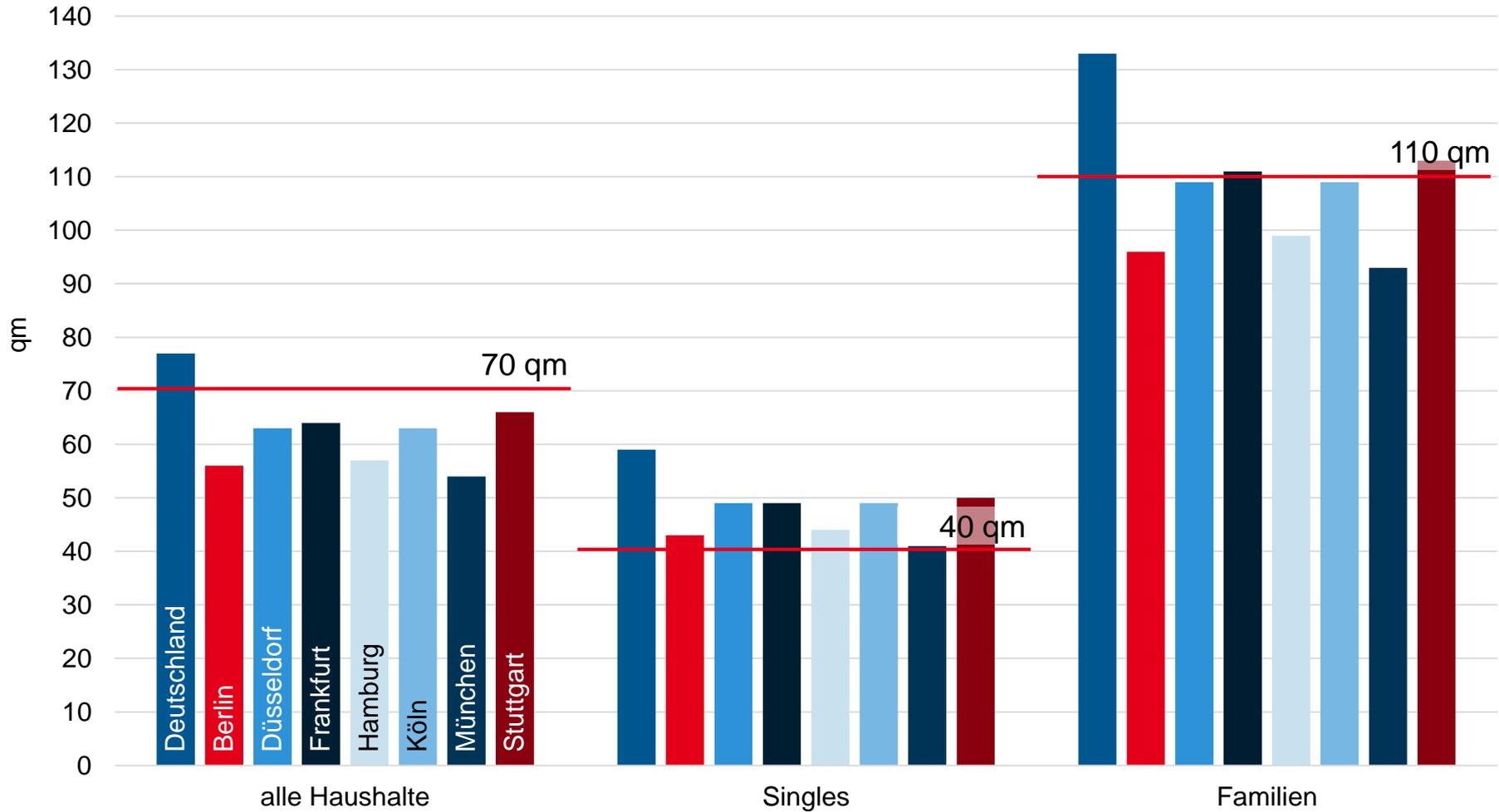
## Entwicklung Kauf- und Mietpreise in den TOP-7-Städten (Index 2011=100)



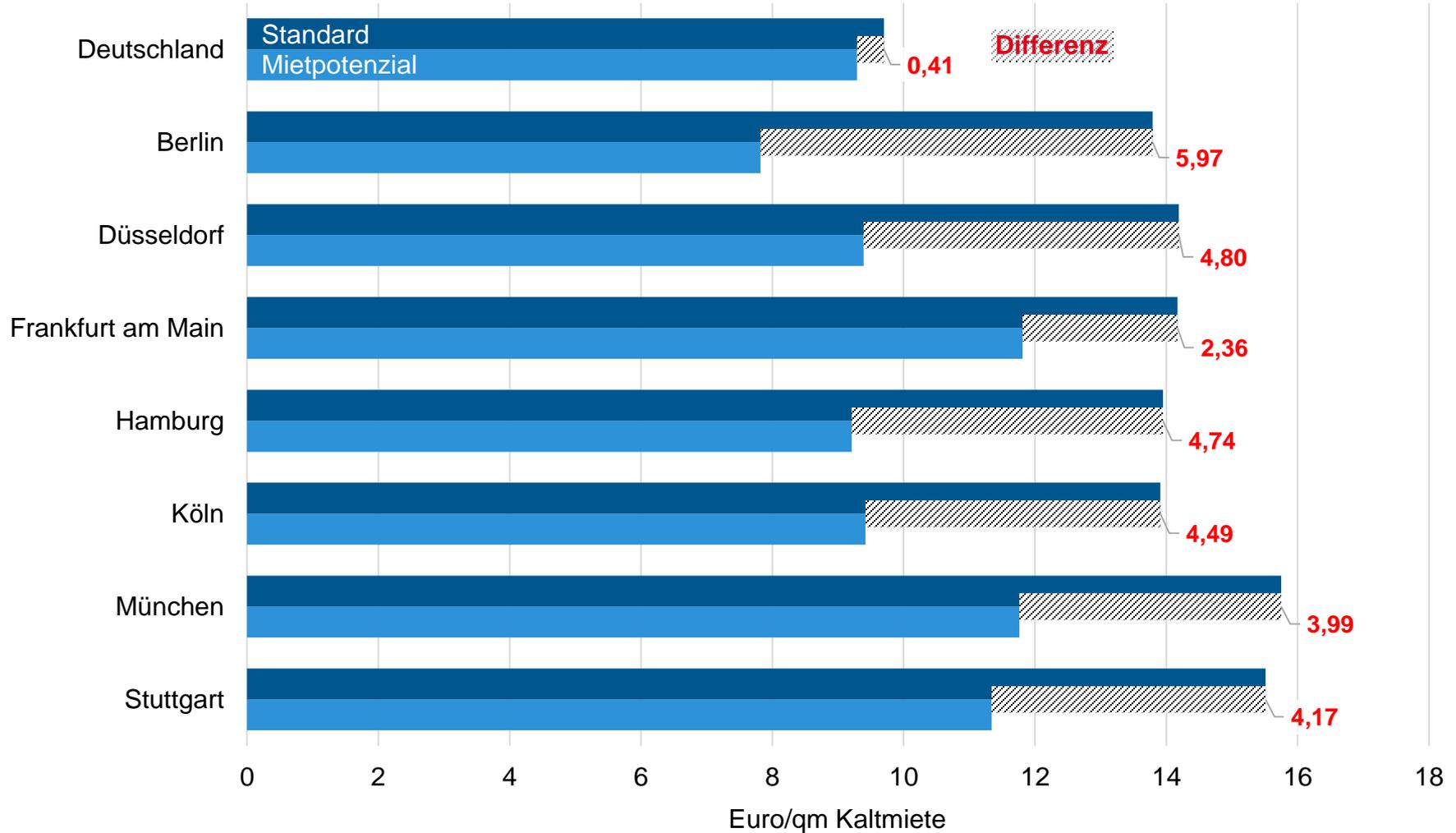
## Mittleres Haushaltsnettoeinkommen (3. Quintil) reicht nur noch für 77 qm



### Bis hinein in die mittleren Einkommensgruppen ist die Wohnkaufkraft eingeschränkt



## Angebot (Standard) und Nachfrage (Mietpotenzial 3. Quintil) passen nicht zusammen



## Zentrale Erkenntnisse und Schlussfolgerungen

- In den letzten Jahren wurde in Deutschland zu wenig gebaut. Aktuell fehlen rund 1 Mio. Wohnungen.
  - Der Wohnungsmangel ist nicht auf TOP-7-Standorte beschränkt, sondern erreicht zunehmend ländliche Regionen. Fast 90 % der Wohnungsbaulücke in Deutschland verteilen sich auf 138 Kreise (A, B, C-Standorte).
  - Mieten und Einkommen haben sich entkoppelt. Für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden.
  - Es wird nicht nur zu wenig, sondern auch zu teuer gebaut. Die hohen Erstellungskosten übersteigen das Mietpotenzial (35 % des Einkommens im 3. Quintil) von mehr als der Hälfte der Wohnungssuchenden in Deutschland und insbesondere in den Top-7-Städten.
  - Eine Erweiterung des Wohnungsangebots ist daher nur ein Teil der Lösung. Es fehlt an Bestandserweiterungen im Mietwohnungsbau und an Sozialwohnungen.
- *Der bestehende Instrumentenkasten der Bau- und Wohnungspolitik muss genutzt, überprüft und weiterentwickelt werden, um die zeitnahe Bereitstellung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten.*



## Dr. Oliver Ehentraut

Leiter Volkswirtschaftliche Grundsatzfragen

---

**prognos** | H.-v.-Stephan-Str. 23 | 79100 Freiburg

Tel: +49 761 76611 64 801

Fax: +49 761 76611 64 820

E-Mail: [oliver.ehentraut@prognos.com](mailto:oliver.ehentraut@prognos.com)

## Tobias Koch

Leiter Standort und Immobilien

---

**prognos** | Eberhardstr. 12 | 70173 Stuttgart

Tel: +49 711 32 09 605

Fax: +49 711 32 09 288 605

E-Mail: [tobias.koch@prognos.com](mailto:tobias.koch@prognos.com)