



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BBSR-Bericht „Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016“: Wohnungsmärkte in Deutschland bleiben gespalten

13.09.2016 Fachinformation

Während der Wohnungsbau in attraktiven Großstädten und deren Umland mit der wachsenden Nachfrage noch nicht Schritt hält und preisgünstige Wohnungen fehlen, ist das Wohnungsangebot in Regionen abseits der Ballungsräume weitaus größer als die Nachfrage. Preisrückgänge, Leerstand und die Gefährdung der Wirtschaftlichkeit des Immobilienbesitzes sind die Folge. Zu diesem Ergebnis kommt der Bericht „Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland“, den das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung am 13. September 2016 in Berlin vorgestellt hat.

Wie groß die regionalen Unterschiede sind, zeigt vor allem die Schere bei den Wohnungsmieten: Die Spanne bei den durchschnittlichen Neuvertragsmieten reichte im ersten Halbjahr 2016 von 4,24 Euro je Quadratmeter in Wunsiedel im Fichtelgebirge bis zu 15,52 Euro je Quadratmeter in der Stadt München. Vor allem in einigen großen Städten über 500.000 Einwohner und in kleineren Großstädten steigen die Mieten weiter. Bundesweit legten die Neuvertragsmieten im ersten Halbjahr um 3,2 Prozent zu. Getrieben würden die Mieten durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in wachsenden Städten.

Baufertigstellungen hinken Baugenehmigungen hinter

„Die hohen Baugenehmigungszahlen für das erste Halbjahr 2016 machen deutlich, dass der Markt auf die Wohnungsknappheit mit einer Ausweitung des Angebots reagiert. Angesichts der hohen Preise in den Kernstädten suchen sich immer mehr Bauherren bezahlbarere Alternativen außerhalb der Großstädte“, sagte BBSR-Direktor Harald Herrmann. Nach Auswertungen der Wohnungsmarktextperten legten die Genehmigungszahlen im ersten Halbjahr 2016 vor allem in den Umlandkreisen der Großstädte gegenüber dem Vorjahreszeitraum überdurchschnittlich zu. Herrmann mahnte aber: „Nicht jede Wohnung, die genehmigt wird, wird am Ende auch gebaut. Die Baugenehmigungen dürften sich erst in zwei bis drei Jahren auch in deutlich höheren Neubauzahlen niederschlagen.“ Im vergangenen Jahr waren 248.000 neue Wohnungen fertiggestellt worden. Der jährliche Neubaubedarf liegt dem Bericht zufolge bei 350.000 bis 400.000 Wohnungen.

Neubauzahlen im geförderten Wohnungsbau legen leicht zu

Aus der BBSR-Studie gehe hervor, dass der Neubau im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung der Länder für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums wieder an Bedeutung gewinne. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurden im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung der Länder jährlich etwa 10.000 Mietwohnungen fertiggestellt. 2015 wurden dann über 14.000 neue Mietwohnungen gefördert.

Der BBSR-Direktor mahnte angesichts des knappen Baulandes in den wachsenden Groß- und Universitätsstädten an, stärker als bisher den Gebäudebestand in den Blick zu nehmen. Durch Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ließen sich erhebliche Potenziale heben. Auch durch Dachausbauten und -aufstockungen könnten Zehntausende Wohnungen geschaffen werden. Darüber hinaus böten Umwandlungen von Büro- und Verwaltungsbauten und anderen Bauten in Wohngebäude wichtige

Möglichkeiten, um mehr Wohnraum im Bestand zu schaffen.

Als weitere Herausforderung für den Gebäudebestand nennt der Bericht die altersgerechte Anpassung an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft. Schon heute fehlen dem Bericht zufolge bis zu zwei Millionen altersgerechte Wohnungen. Bis 2030 seien zusätzlich etwa 2,9 Millionen altersgerechte Wohnungen mit einem geschätzten Investitionsbedarf von bis zu 50 Milliarden Euro erforderlich.

<https://bbu.de/beitraege/bbsr-bericht-wohnungs-und-immobilienmaerkte-deutschland-2016-wohnungsmaerkte-deutschland-bleiben-gespalten>