

Zwischen Daseinsvorsorge und Statussymbol Wohnen im vereinigten Deutschland

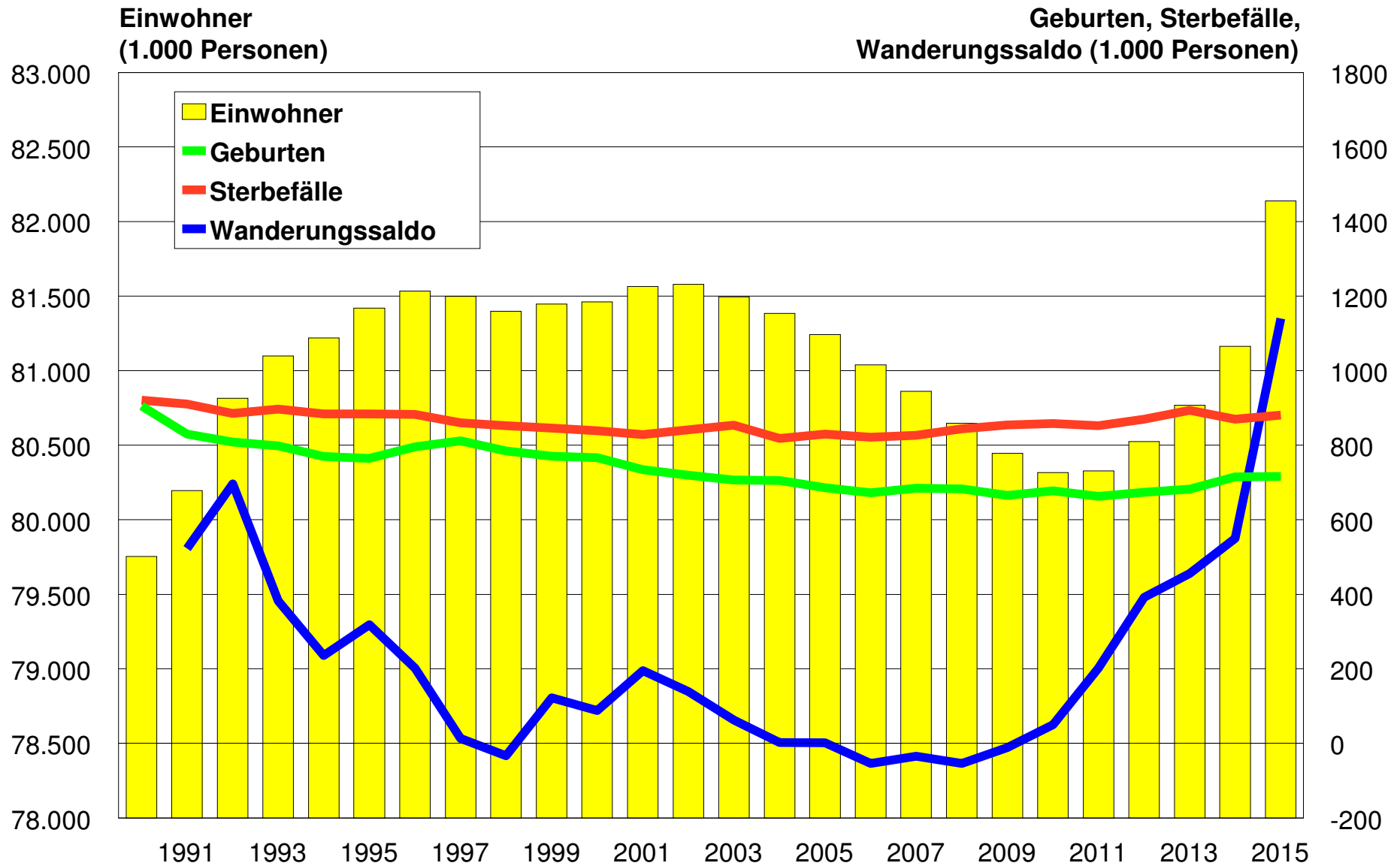
**Matthias Günther
Tel: 0511/990 94 20**

**Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Hannover**

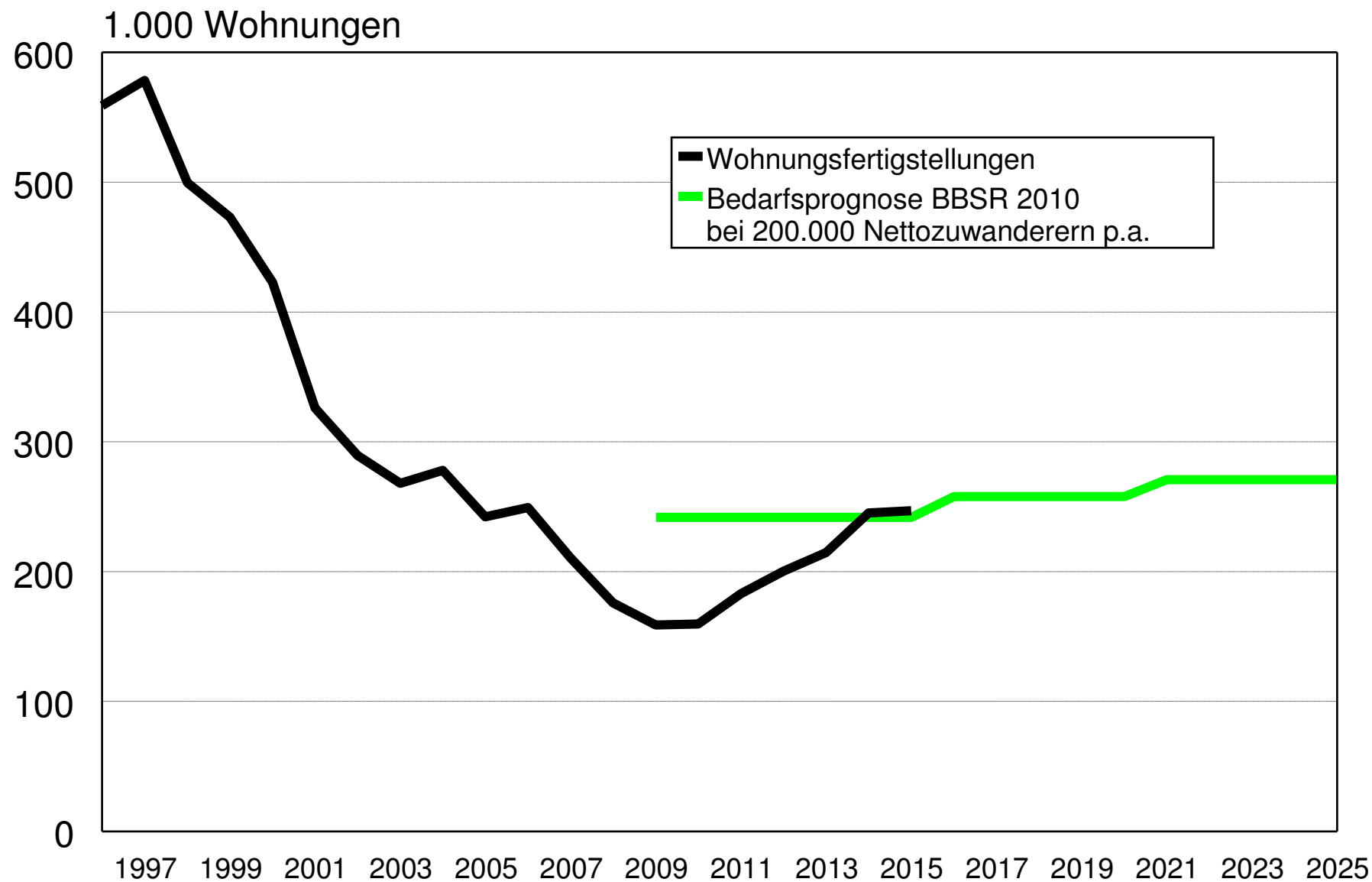
Oktober• 2016

Die Situation in Deutschland

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1990 bis 2015



Wohnungsbau Ist-Status und Bedarfsprognose*) nach BBSR



*) BBSR Berichte KOMPAKT 1, S.13, Tab. 5: Neubaubedarf differenziert nach alten und neuen Ländern (obere Variante) / 2010; Statistisches Bundesamt

Aktuelles Wohnungsdefizit:

Wohnungsbau von 2009 bis 2015:

1,41 Mio. Whg.

**Wohnungsbedarf lt. BBSR für die Zeit von 2009
bis 2015 bei einer Zuwanderung von 200.000
Personen pro Jahr:**

1,69 Mio. Whg.

Defizit 1

0,28 Mio. Whg.

Aktuelles Wohnungsdefizit:

angesetzte Zuwanderung	
BBSR-Prognose	1,40 Mio. Pers.
tatsächliche Zuwanderung	2,81 Mio. Pers.
zusätzlicher Wohnungs- bedarf bei 2,5 Zuwanderern je Haushalt	0,56 Mio. Whg.
plus Defizit 1	0,28 Mio. Whg.
DEFIZIT ENDE 2015	ca. 0,84 Mio. Whg.

Was führte zu den Wohnungsknappheiten in den Städten?

1. Die Familien bleiben in den Städten!

Gründe:

- viele junge Menschen bekommen nur Zeitverträge,**
- die Einstiegsgehälter sind eher niedrig,**
- die Mobilitätskosten sind wesentlich höher,**
- die Subventionen für das Wohnen auf dem Land gibt es nicht mehr!**

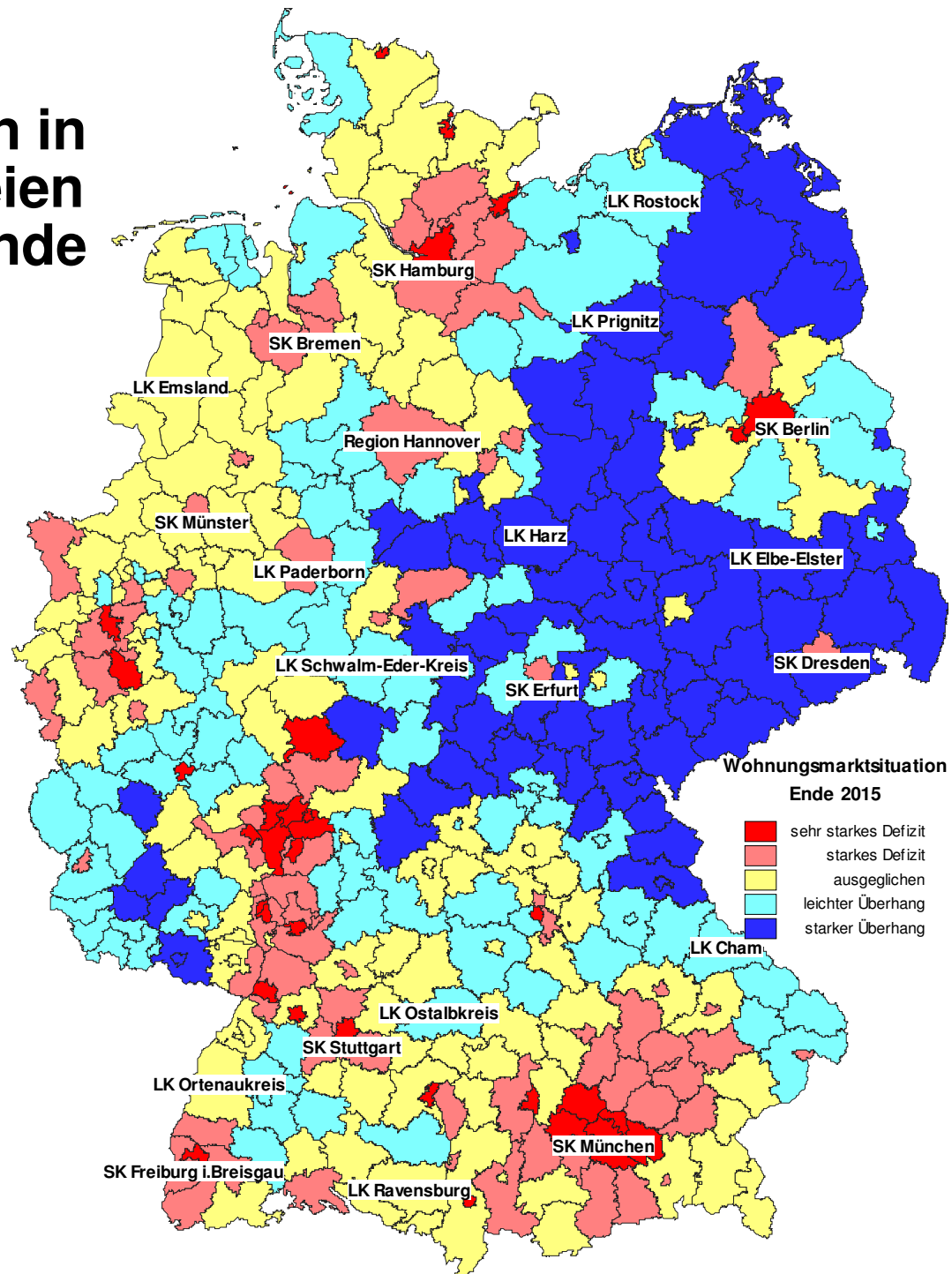
Was führte zu den Wohnungsknappheiten in den Städten?

- 1. Die Familien bleiben in den Städten!**
- 2. Die Zahl der Studierenden hat stark zugenommen! (+818.000 bzw. +42 % von 2007 bis 2015).**

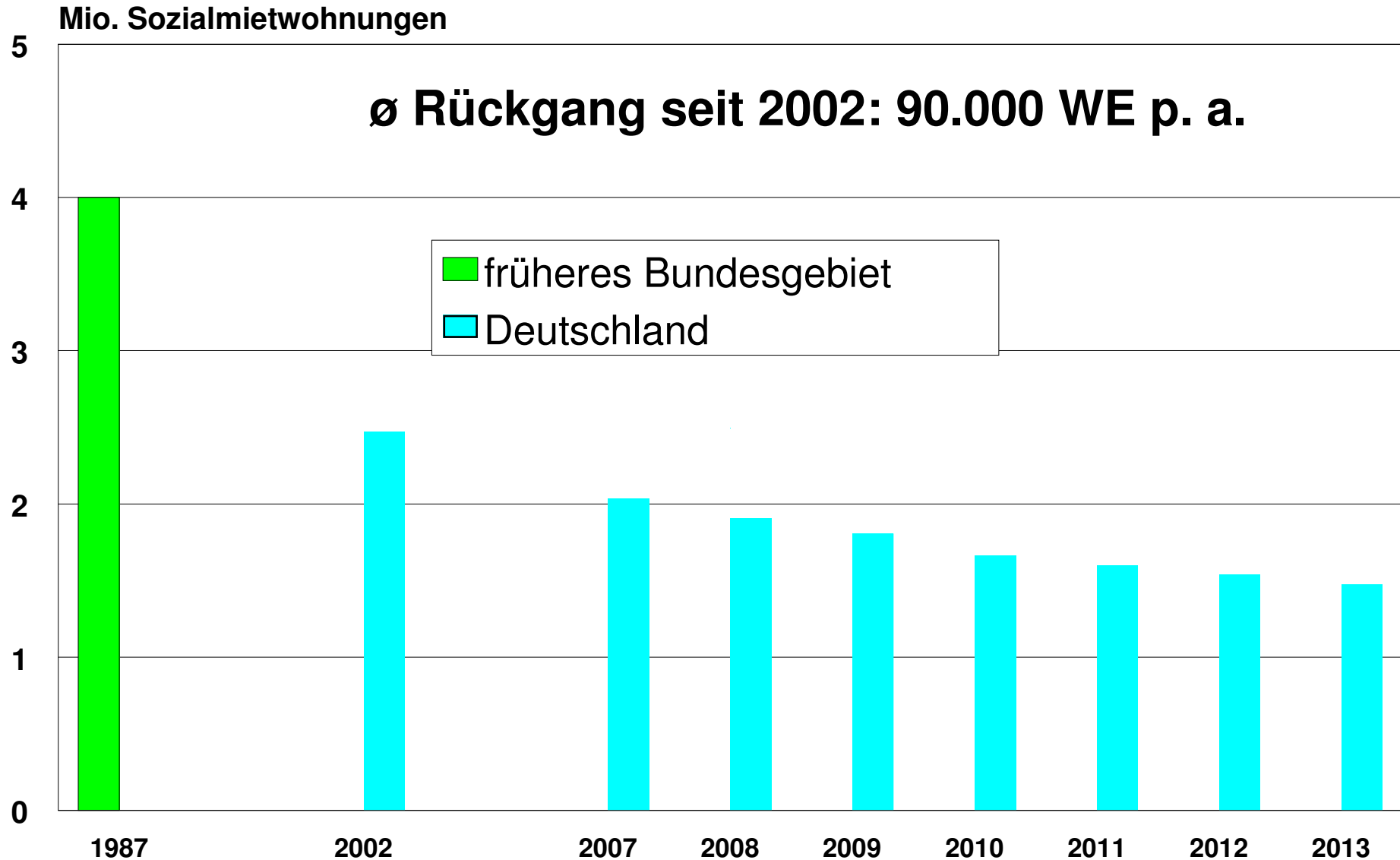
Was führte zu den Wohnungsknappheiten in den Städten?

- 1. Die Familien bleiben in den Städten!**
- 2. Die Zahl der Studierenden hat stark zugenommen!**
- 3. Die Auslandszuwanderung hat im Jahr 2015 den höchsten Wert seit Jahrzehnten erreicht!**

Wohnungsmarktsituation in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands Ende 2015



Entwicklung des Bestandes an Sozialmietwohnungen



Ein Zwischenfazit

Die Beschäftigungssituation ist hervorragend.

Die Zuwanderung nach Niedersachsen läuft auf höchstem Niveau.

Der Wohnungsbau stagniert.

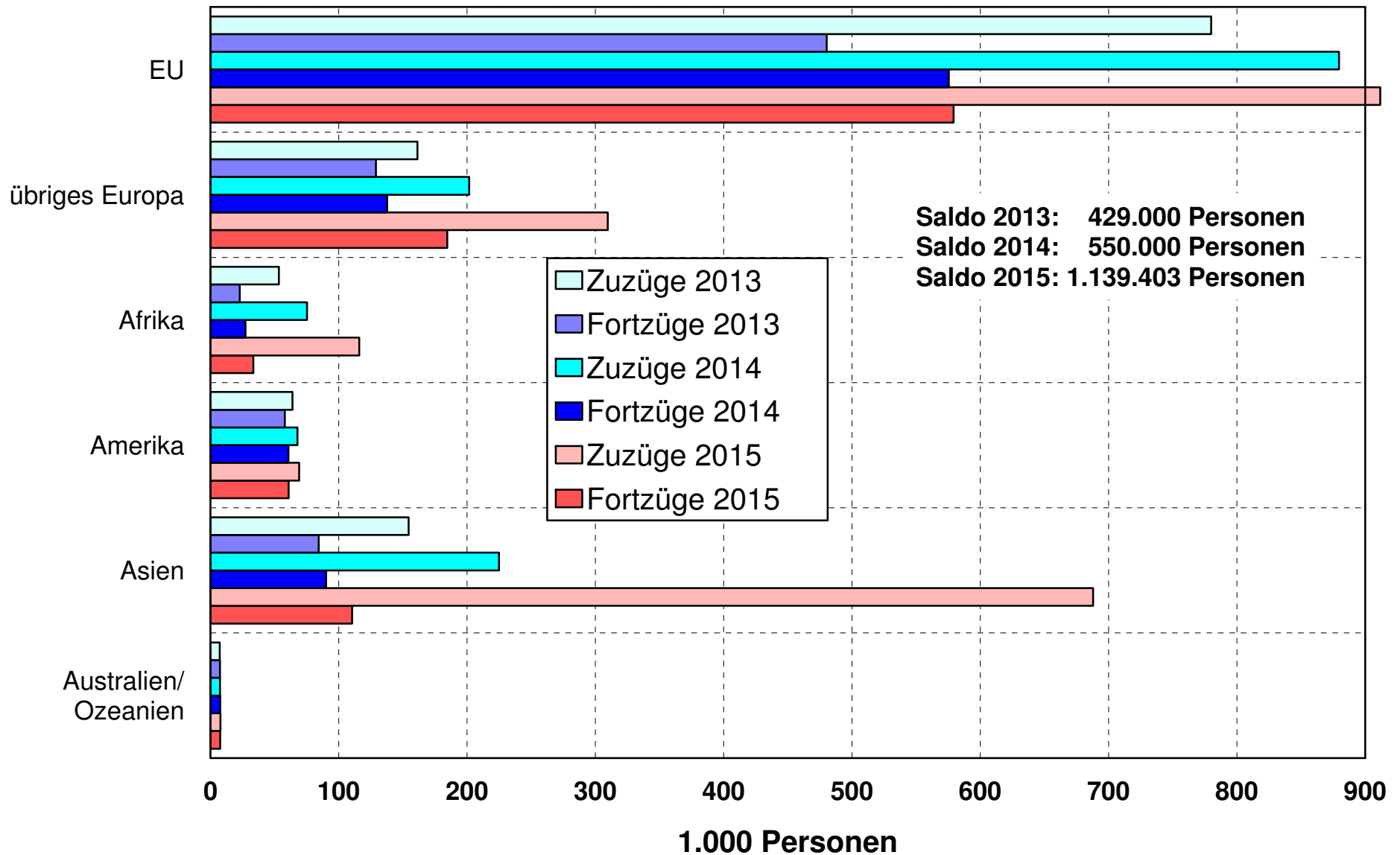
Die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnungen wird zunehmend schwieriger.

Die Fluktuation im Bestand sinkt; Geringverdiener können eigentlich nur noch umziehen, wenn sie die Städte verlassen.

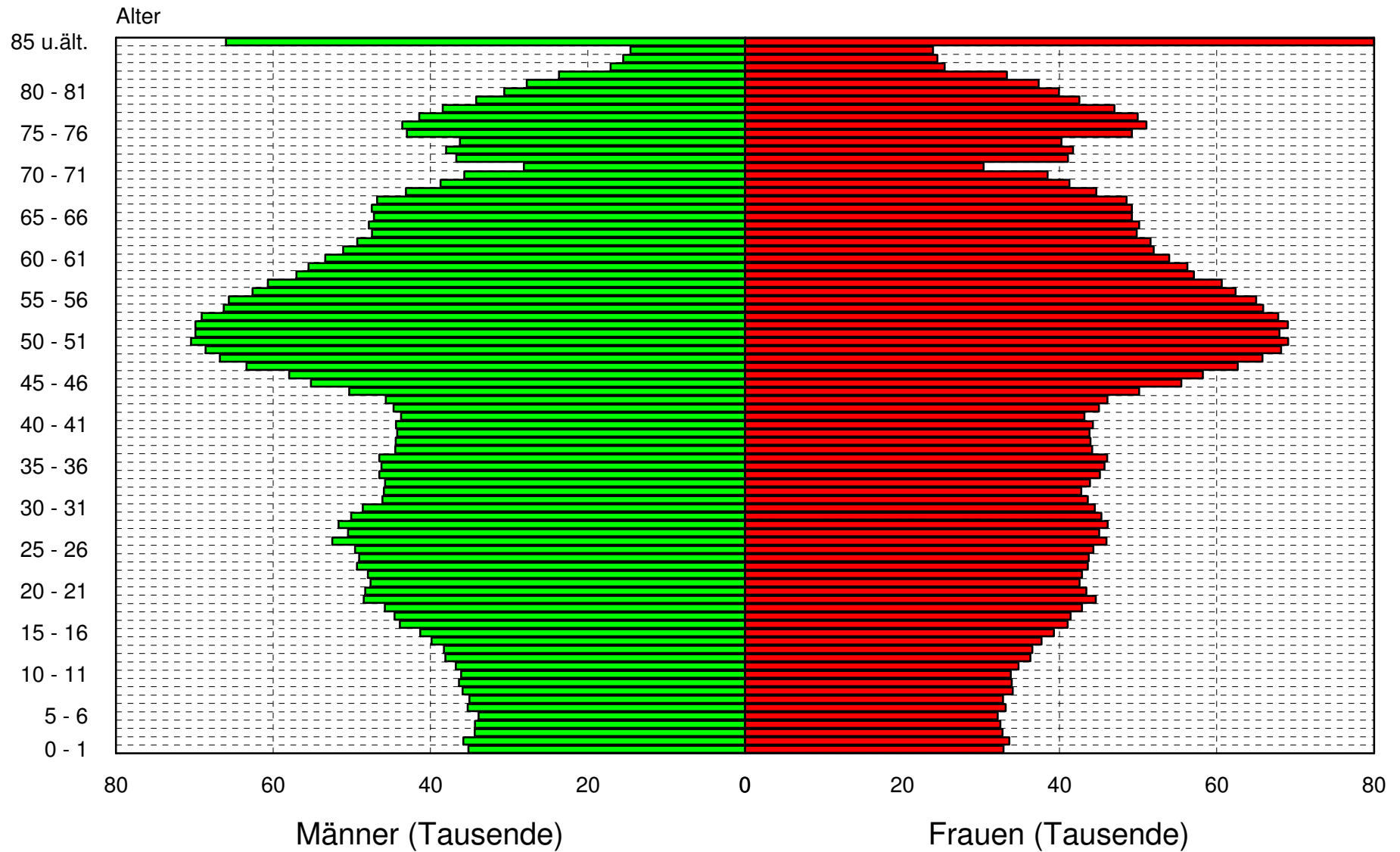
Die Chancen der Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, haben sich verschlechtert.

**Welche
Rahmenbedingungen sind
für die Wohnungsmärkte zu
erwarten?**

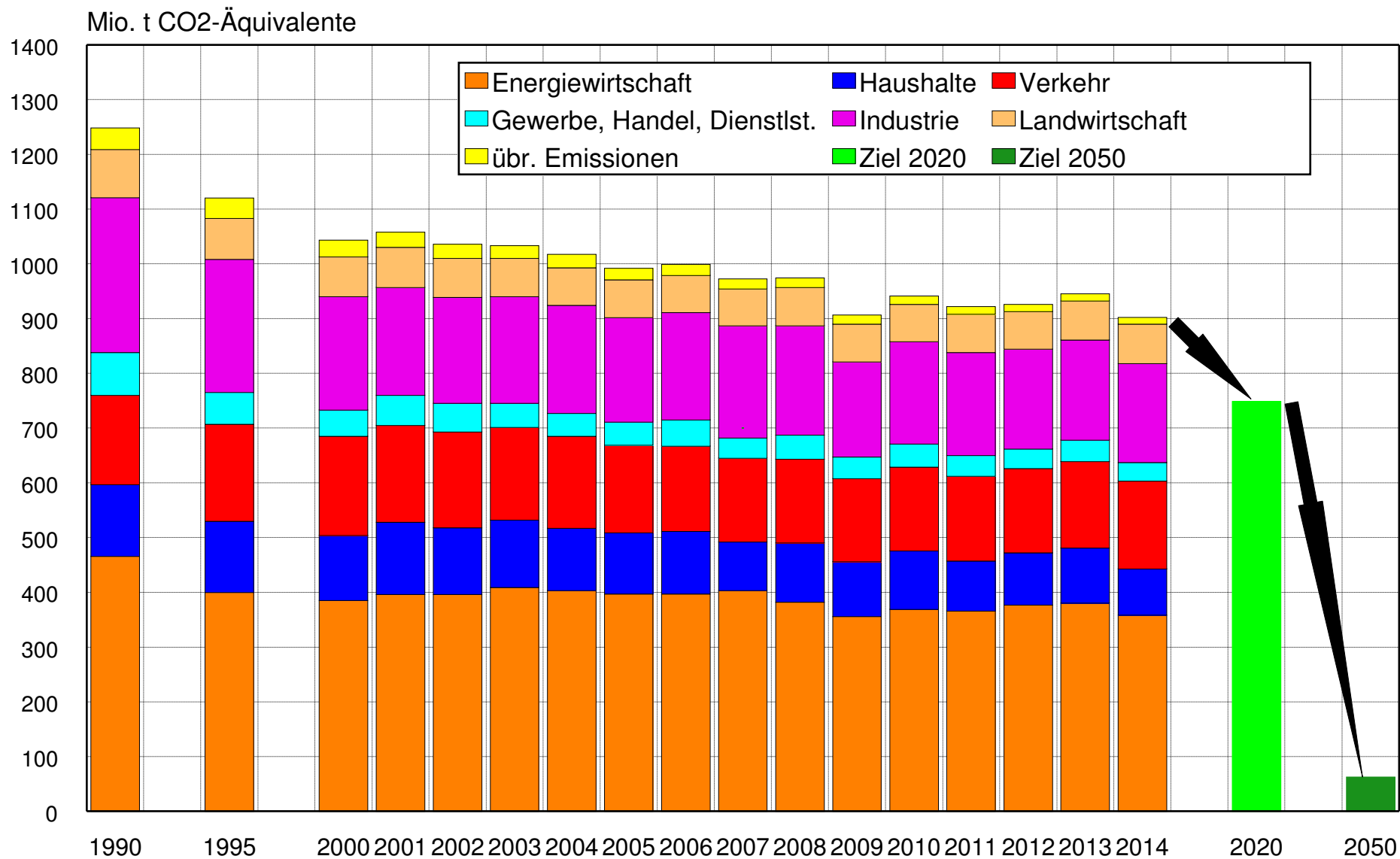
Zuzüge nach und Fortzüge aus Deutschland nach Herkunfts- bzw. Zielregionen 2013 bis 2015



Altersstruktur der Bevölkerung in Niedersachsen 2015



Entwicklung der Treibhausgasemissionen in Deutschland in der Abgrenzung der Sektoren des Aktionsprogrammes Klimaschutz 2020



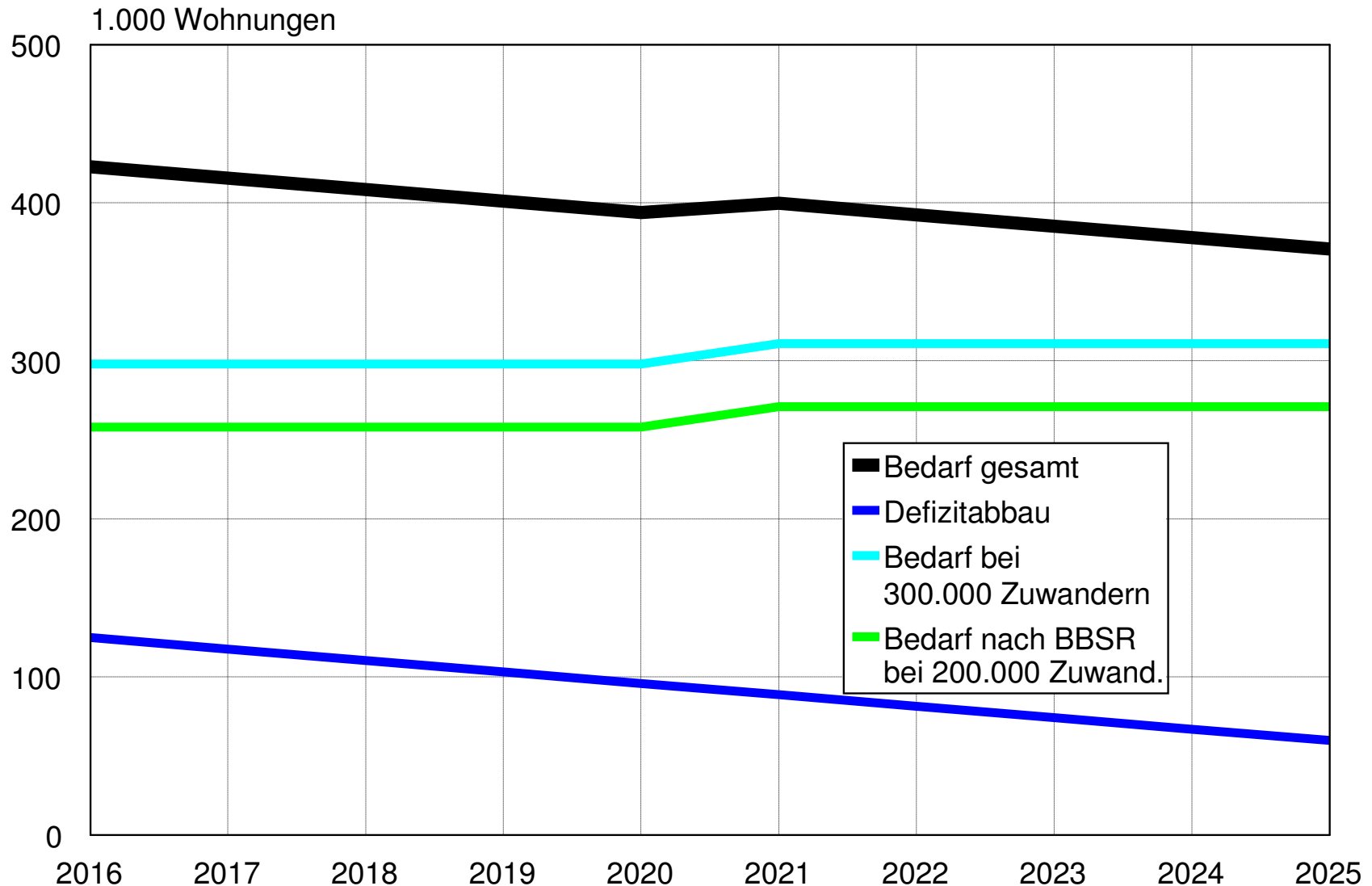
**Gegenwärtig werden die Probleme der
Wohnungsmärkte marktwirtschaftlich gelöst:**

**Der Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage
erfolgt über den Preis!**

**Der Markt sorgt immer für ein Ergebnis;
sozialverträglich sind diese Ergebnisse selten!**

Welche Forderungen an Bund, Länder und Gemeinden stehen im Raum?

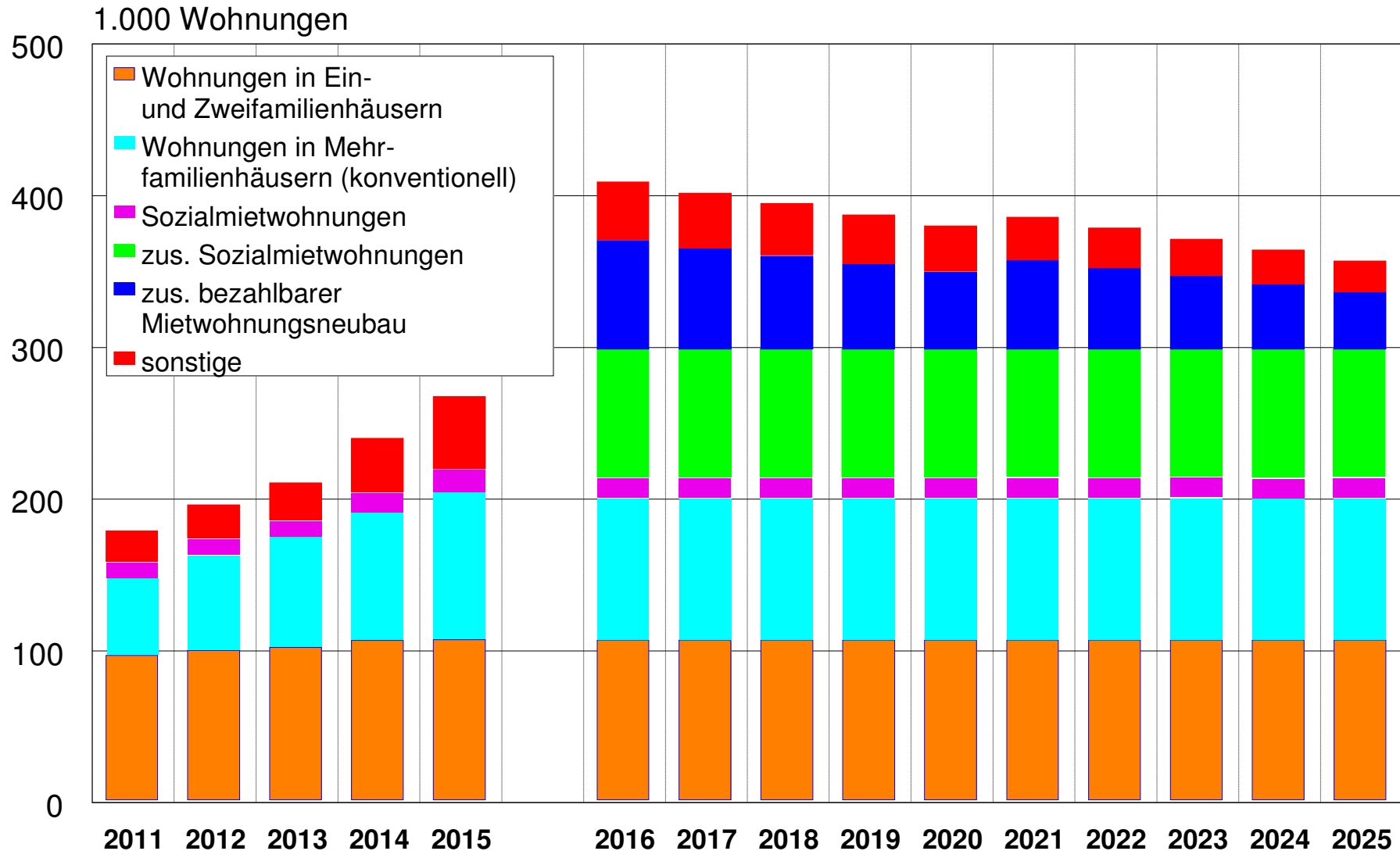
Wohnungsbedarf einschließlich Defizitabbau bis 2025 bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen pro Jahr



Möglichkeiten zur Steigerung des Wohnungsbaus um 140.000 WE pro Jahr

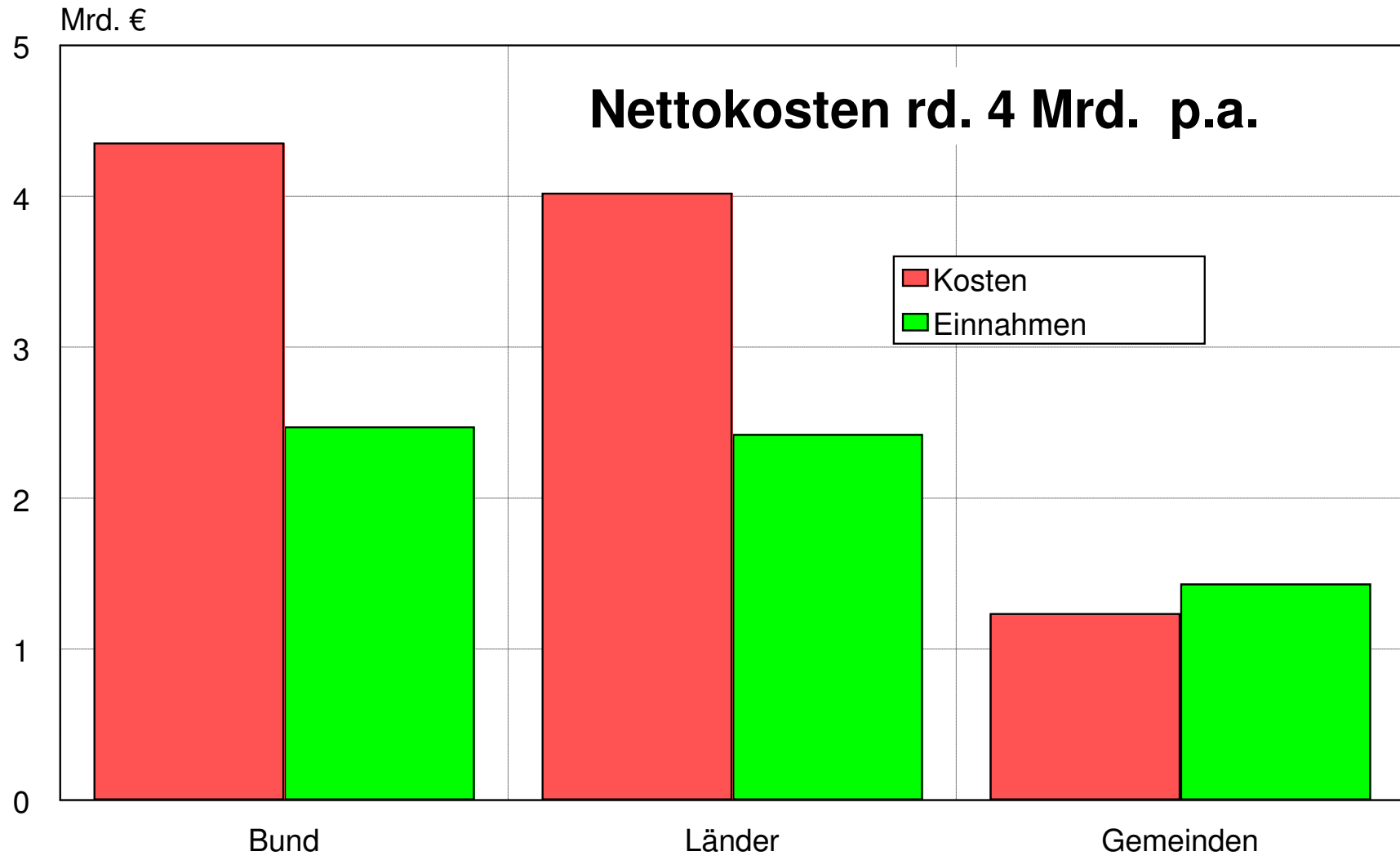
- 1. Mehr konventioneller Wohnungsbau? Trotz wachsender Defizite stagnieren die Baugenehmigungszahlen.**
- 2. Mehr sozialer Mietwohnungsbau. Gegenwärtig sinkt der Bestand an Sozialwohnungen um 60.000 bis 80.000 WE pro Jahr. Ein ernsthafter Neustart des sozialen Wohnungsbaus muss mindestens diesen Schwund ausgleichen, d.h. der soziale Mietwohnungsbau ist um 80.000 WE pro Jahr zu erhöhen.**
- 3. Die fehlenden 60.000 Wohnungen könnten im Rahmen eines Programmes zur Schaffung "bezahlbaren Wohnraums durch Neubauten" erstellt werden.**

Wohnungsbau der Jahre 2011 bis 2015 sowie möglicher Wohnungsbau der Jahre 2016 bis 2025 zur Abdeckung des aktuellen Bedarfes und zum Abbau des Wohnungsdefizits

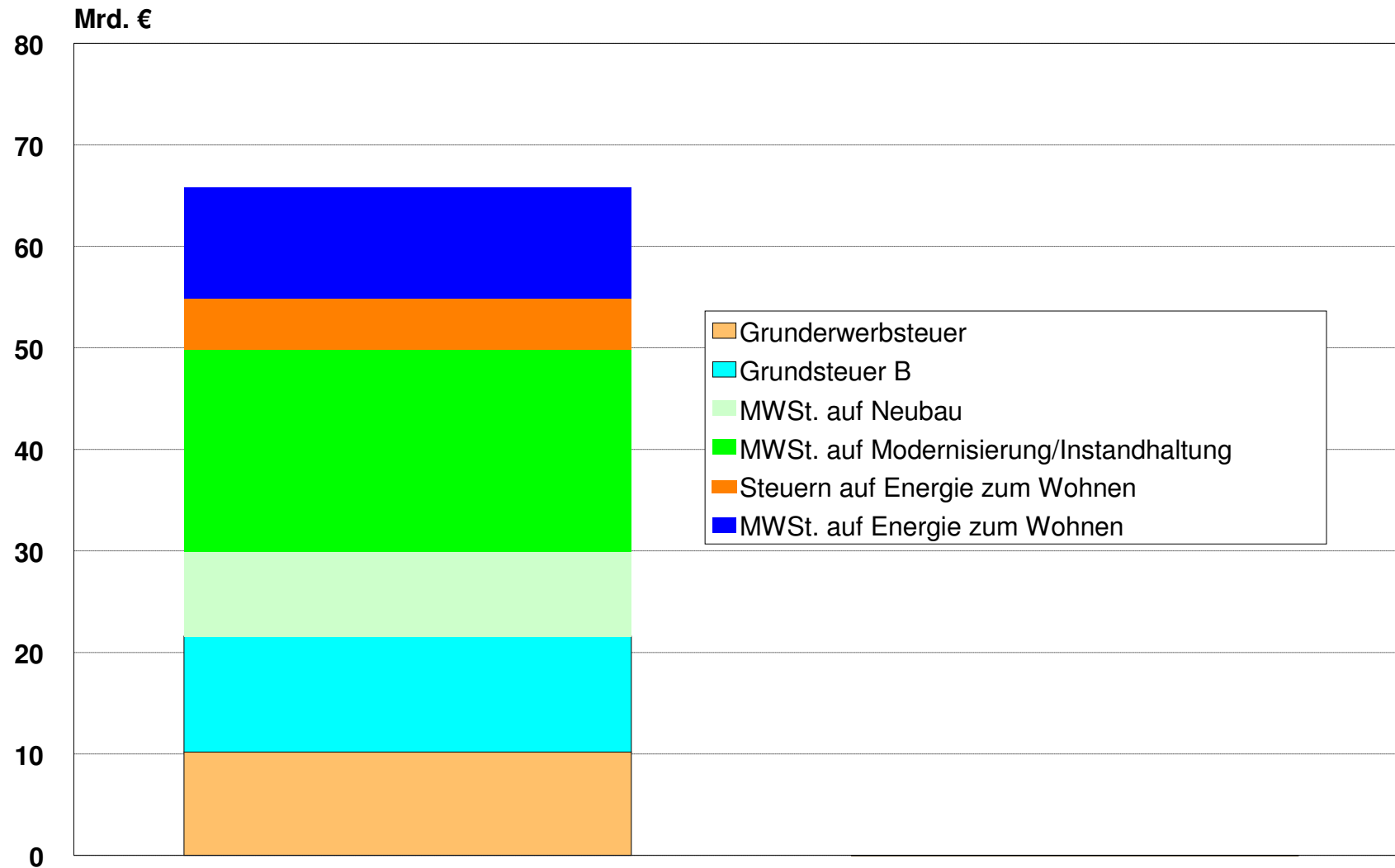


Kosten der Förderung und Einnahmen durch den Wohnungsbau

Kosten und Einnahmen durch den zusätzlichen Bau von 140.000 Wohnungen pro Jahr



An das Wohnen anknüpfende Steuereinnahmen



Fazit

- 1. Der Markt allein wird es kaum richten.**
- 2. Mit den vorgeschlagenen Instrumenten zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen in Ballungsräumen und von Sozialwohnungen kann die Wohnungsmarktsituation in einem überschaubaren Zeitraum zu überschaubaren (Netto)kosten entschärft werden.**
- 3. Flankierend könnten z.B. durch**
 - der verstärkte Einsatz der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, die Aktivierung von Flächen im öffentlichen Eigentum,**
 - Prüfung von Standards,**
 - Beschleunigung von Verfahren****Kosten gesenkt werden.**
- 4. Der Verzicht auf die Grunderwerbsteuer und die befristete Aussetzung der Grundsteuer b für geförderte Wohnungen sollte selbstverständlich sein.**