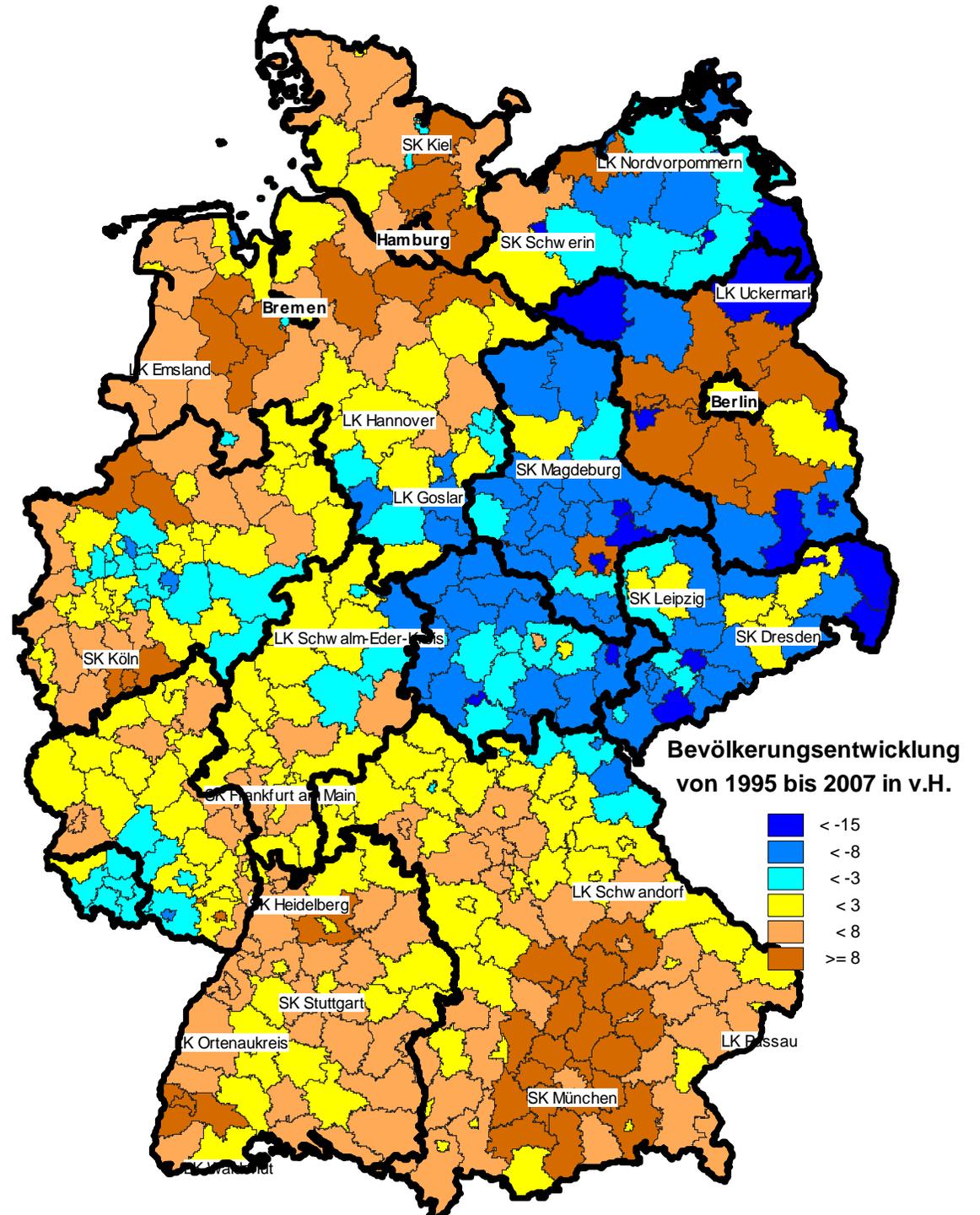


Wohnungsbedarf in Deutschland bis zum Jahr 2025

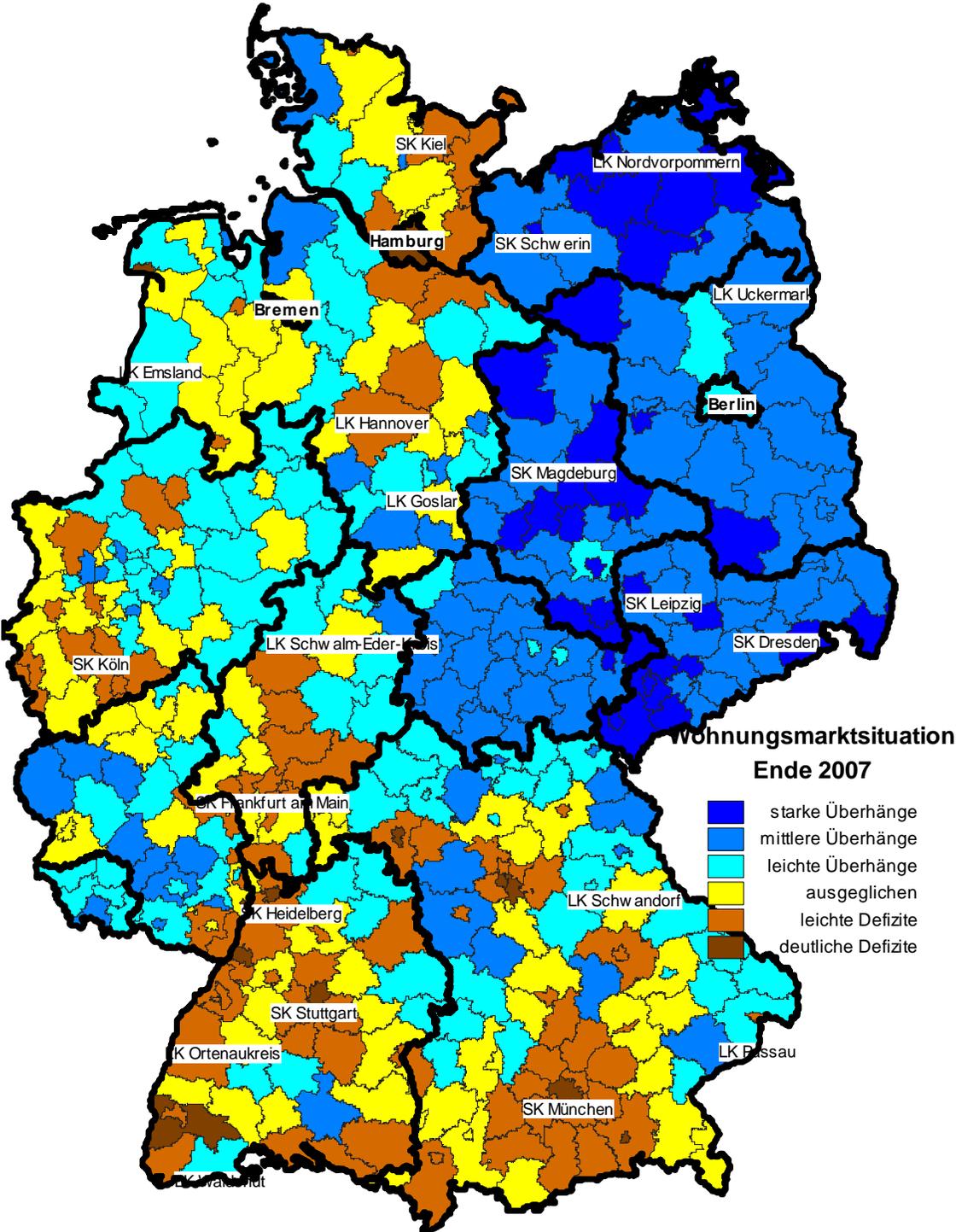
Matthias Günther
Vorstand Pestel Institut

12 • 01 • 2009

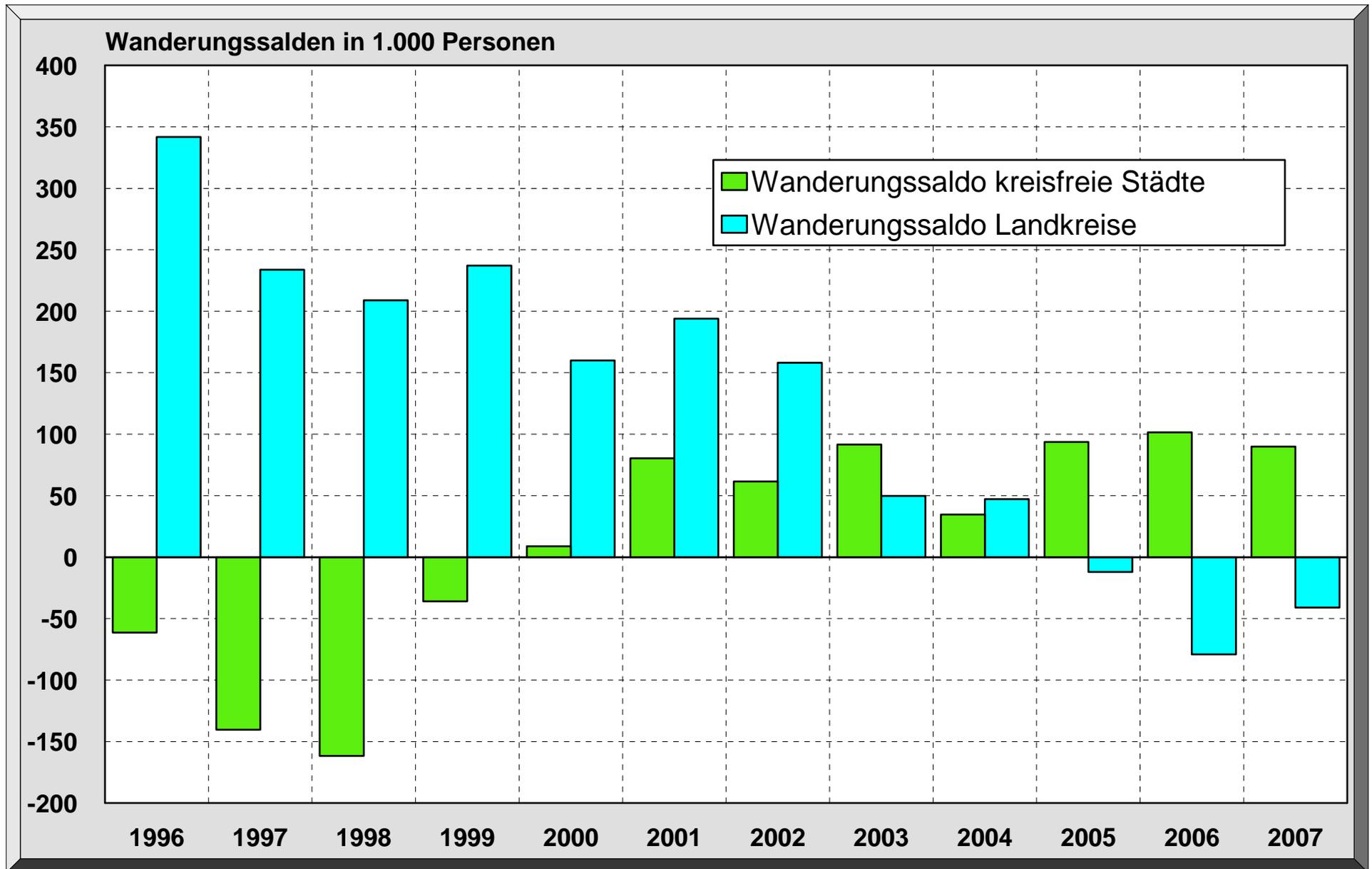
Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 1995 bis 2007 in v.H.



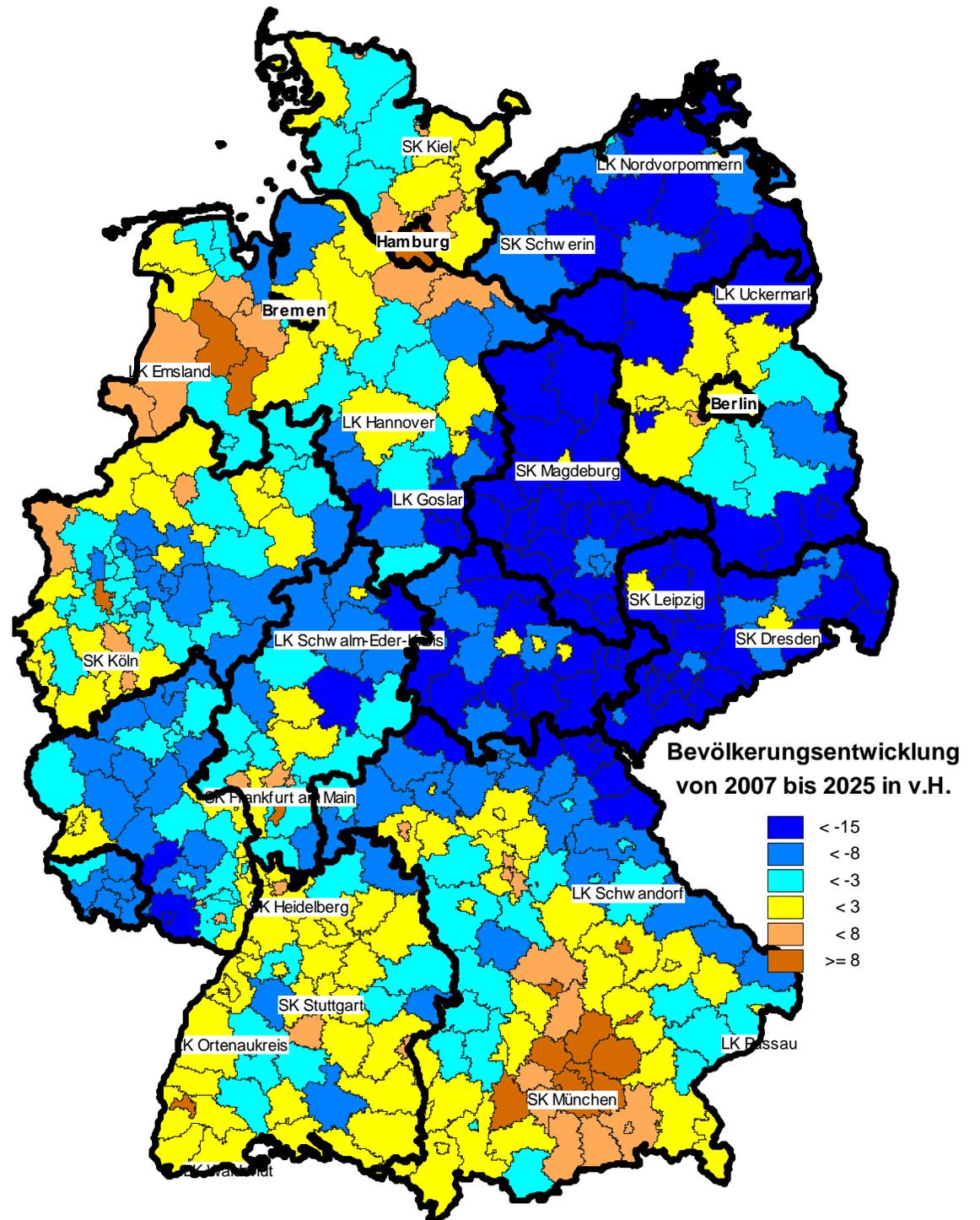
Wohnungsmarktsituation in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands Ende 2007



Wanderungssalden der Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands von 1996 bis 2007



Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 2007 bis 2025 in v.H. bei einem durchschnittlichen Wanderungsgewinn von 100.000 Personen pro Jahr

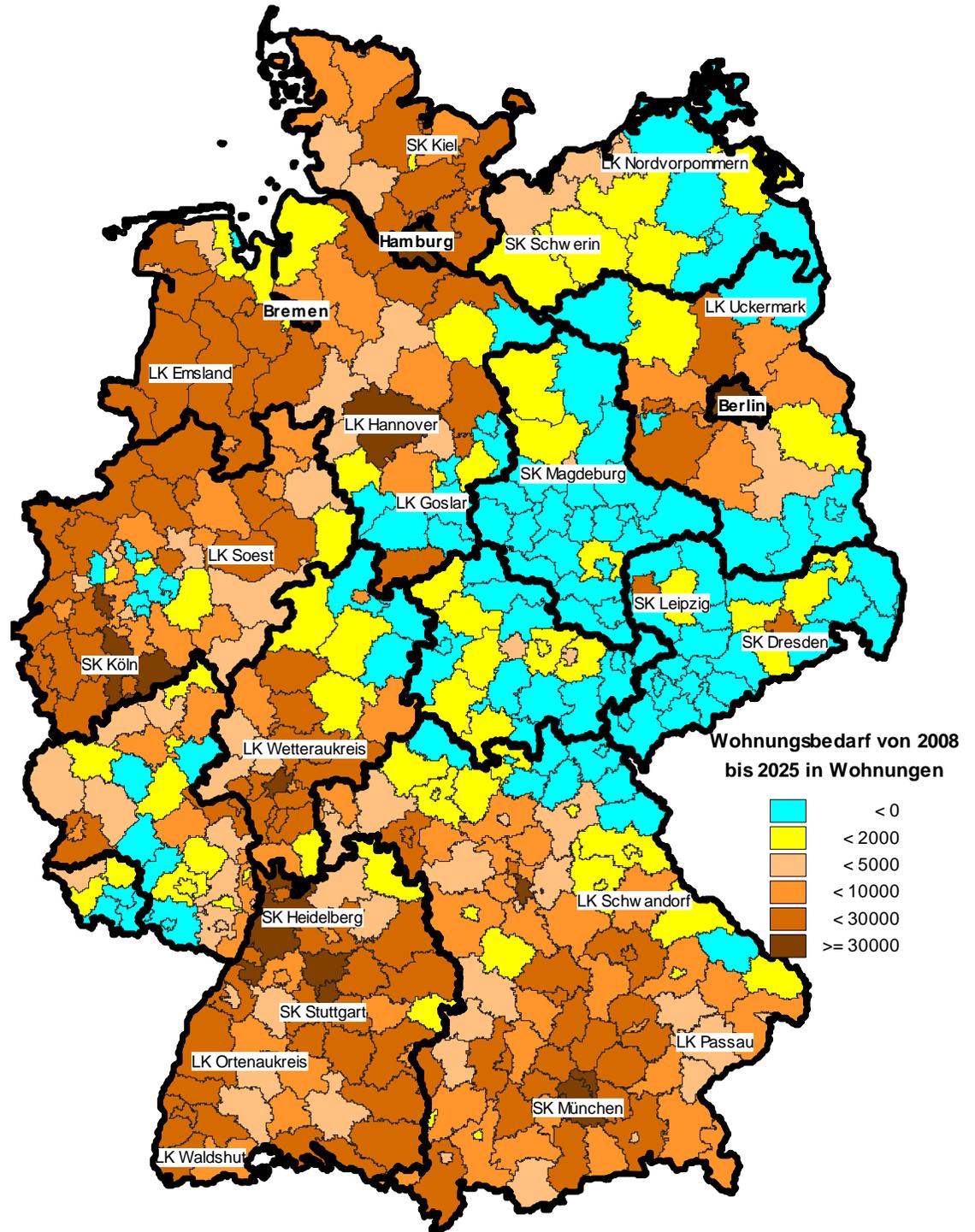


Klassische Ermittlung des Wohnbedarfs

Die klassische, überwiegend demografisch abgeleitete Bestimmung des Wohnungsbedarfs erfolgt über

- die Veränderung der Zahl an Haushalten,
- den Ersatz von Wohnungsabgängen,
- die abnehmende Zahl an Untermieterhaushalten,
- die zunehmende Zahl an Zweitwohnungen und
- die zunehmende Zahl an Freizeitwohnungen.

Demografisch abgeleiteter
Wohnungsbedarf in den
Kreisen und kreisfreien
Städten Deutschlands von
2008 bis 2025 in v.H. bei
einem durchschnittlichen
Wanderungsgewinn von
100.000 Personen pro Jahr



Probleme der klassischen Ermittlung des Wohnbedarfs

Diese klassische Wohnungsbedarfsermittlung erscheint heute nicht mehr ausreichend, weil

- die permanente qualitative Verbesserung des Bestandes durch den drastischen Rückgang des Neubaus nicht mehr ausreichend ist,
- die Alterung der Bevölkerung andere Wohnformen erfordert,
- die Wohnvorstellungen in allen Altersgruppen wesentlich ausdifferenzierter sind als in der Vergangenheit,
- der einstmals sehr junge Wohnungsbestand Deutschlands „in die Jahre“ gekommen ist und immer weniger zu den heutigen Wohnvorstellungen passt,
- die Fixierung auf den Erhalt des Bestandes auch die unabänderlichen Schwächen des Bestandes konserviert und
- die Komplettsanierung und Modernisierung von Teilen des Bestandes (volks)wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

Wann ist Bestandsersatz notwendig?

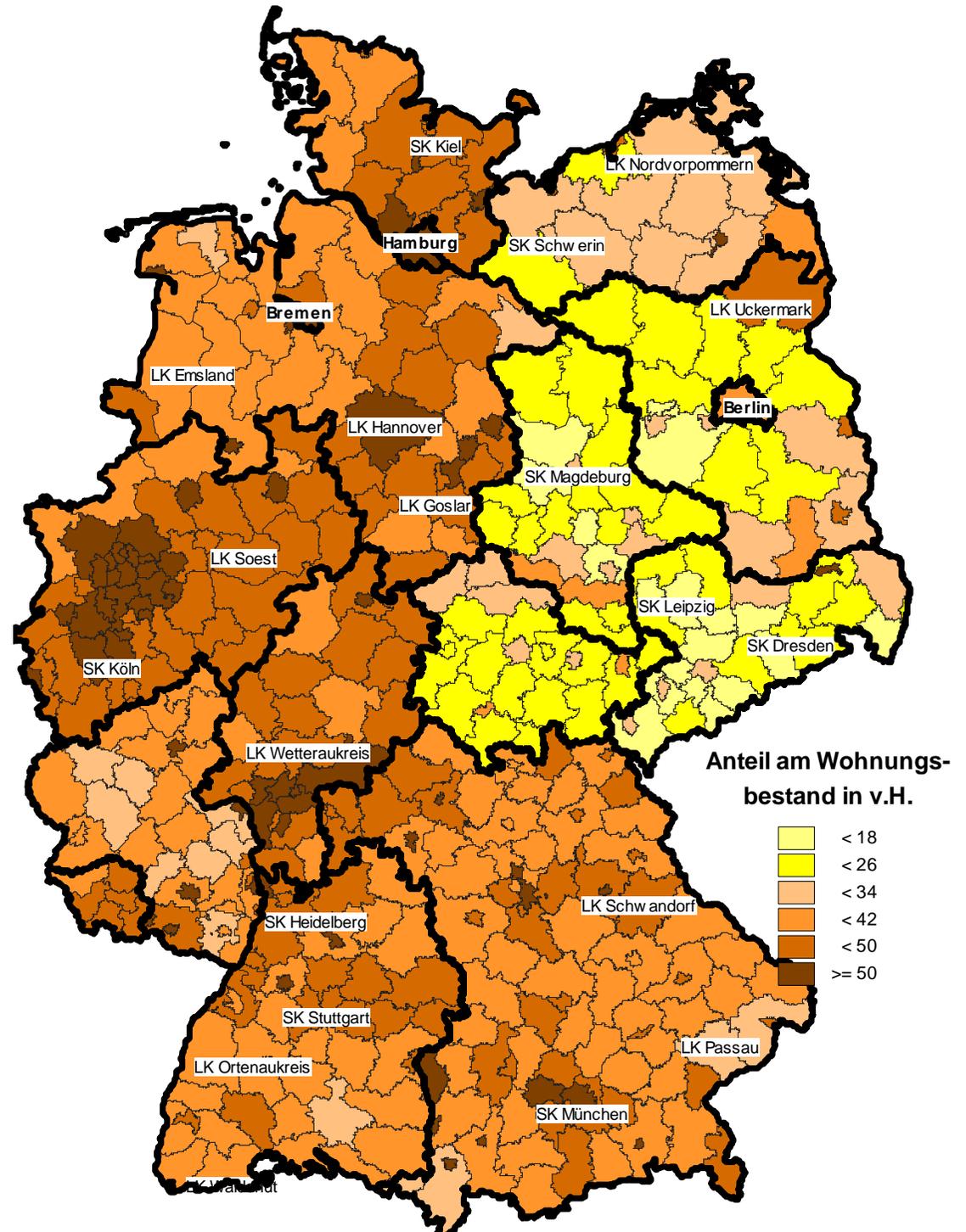
Problembehaftete Bestände wurden vor allem in der Wiederaufbauphase und in den 1970er Jahren errichtet.

Die Entscheidung über Sanierung oder Abriss und Neubau kann zwar nur nach individueller Prüfung gefällt werden, eine Bevorzugung der Sanierung etwa durch (Förder-)Rahmenbedingungen ist nicht zu akzeptieren.





Anteil der von 1949 bis 1978 errichteten Wohnungen am Wohnungsbestand Ende 2007 in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands



Wohnungsbedarf in Deutschland bis zum Jahr 2025 bei einer durchschnittlichen Zuwanderung von 100.000 Personen

