

Matthias Waltersbacher, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

## **Entwicklungstendenzen der Wohnungsmärkte in den neuen Ländern: Ergebnisse der BBR - Wohnungsmarktbeobachtung**

- Deutlicher Rückgang der Neubautätigkeit sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch (vor allem) bei Mehrfamilienhäusern
- Rückgang der Bevölkerung (2004: 16,8 Mio. Einwohner in den Neuen Ländern), jedoch weiterhin leichter Anstieg der Haushaltszahlen (um ca. 0,4 % in den Neuen Ländern zwischen 1999 und 2004)
- Vor allem kleinere Haushalte mit 1-2 Personen haben zugenommen, größere Haushalte in ihrer Anzahl dagegen eher stagniert oder abgenommen.
- Positive Bevölkerungsentwicklung v.a. im Umland von Berlin sowie in den Suburbanisationsgebieten der größeren Städte (z.B. Dresden, Leipzig, Erfurt). Besonders negative Bevölkerungsentwicklung in den peripheren Regionen Brandenburgs sowie in Sachsen-Anhalt
- Es gibt weiterhin eine dynamische Entwicklung bei der Wohneigentumsbildung (Eigentumsquote in den neuen Ländern lag 2002 bei 31,8 % und ist damit in 4 Jahren um ca. 3 % gestiegen) sowie beim Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum (dieser ist zwischen 1998 und 2002 um ca. 7 % bei Eigentümer-Haushalten und um ca. 10 % bei Mieterhaushalten gestiegen und liegt jetzt bei 40,9 qm bzw. 34,3 qm pro Person und somit nur noch unwesentlich niedriger als in Westdeutschland).
- Es ist eine stabile bis leicht rückläufige Mietenentwicklung zu beobachten: Die Angebotsmieten liegen in den ostdeutschen Großstädten bei ca. 5 bis 6 € pro qm. Ausnahme ist Potsdam mit 7 bis 8 € pro qm.
- Die ersten Effekte des Rückbaus in den neuen Ländern machen sich auch in der Wohnungsstatistik bemerkbar: Die Wohnungsabgänge in Prozent des Wohnungsbestandes stiegen zwischen 2000 und 2004 von ca. 0,1 % auf ca. 0,8 % an.
- Die Wohnungsmärkte haben sich insgesamt stabilisiert; Die Stadt-Umland-Wanderung ist gebremst bzw. gestoppt. In einigen Städten (z.B. Erfurt, Magdeburg, Leipzig) sind sogar positive Wanderungssalden mit dem Umland zu verzeichnen.
- Aussagen zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung können mit den Regionalprognosen des BBR getroffen werden. Sie sind ein Beitrag zur Verdeutlichung der Diskussion um die zukünftige Entwicklung von Bevölkerung / Haushalten und Wohnungsmarkt.
- Die Einwohnerzahl Ostdeutschlands wird bis 2020 und weitere ca. 6 % zurückgehen. Der Altenquotient wird von 47 auf 65 steigen. Die Zahl der Haushalte wird noch bis 2008 geringfügig ansteigen, danach bis etwa 2015 stagnieren bzw. leicht zurückgehen. Danach deutlicher Rückgang um 0,3 bis 0,4 % pro Jahr, so dass im Jahr 2020 die Zahl der Haushalte um etwa 2,5 % niedriger liegen wird als heute.
- Die Wohnflächennachfrage wird bis 2020 um ca. 2,5 % zunehmen, im Einfamilienhausbereich um knapp 12 %, im Geschosswohnungsbau dagegen Abnahme um etwa 5 %. Der Wohnungsneubau wird noch weiter zurückgehen auf etwa 20.000 WE pro Jahr. Die zusätzliche Nachfrage wird v.a. durch die Wohneigentumsbildung und die Erhöhung des Pro-Kopf-Wohnflächenkonsums bestimmt.
- Neubaupotenzial für EFH wird v.a. für das Berliner Umland, das westliche Mecklenburg-Vorpommern (Umland Schwerin und Einzugsbereich Hamburg) sowie für das Umland von Leipzig, Erfurt und Dresden prognostiziert. Im Geschosswohnungsbau wird ausschließlich für Potsdam ein Potenzial gesehen.

- Schlussfolgerungen: Zur Zeit noch vergleichsweise günstige Situation, um den Wohnungsmarkt durch Stadtumbaumaßnahmen zukunftsfähig zu machen. Der vorhandene Wohnungsbestand rückt noch stärker in den Mittelpunkt. Die Nachfrage wird sich weiter ausdifferenzieren, Nachfrager nach Mietwohnungen müssen zielgerichtet identifiziert werden. Neue Wohnqualitäten (kleinteilig, aufgelockert, eigentumsorientiert oder eigentumsähnlich) sind zu entwickeln.