

Wohnungsnot wird viel größer als gedacht

- Aktuelle Studie von Prof. Bernd Raffelhüschen zeigt: bisherige Prognosen für Neubau waren viel zu passiv
- Bis 2020 jährlich knapp 500.000 neue Wohnungen benötigt

Um den Wohnraumbedarf, der sich unter anderem aus der aktuellen Flüchtlingskrise ergibt, zeitnah zu decken, müssen bis 2020 jährlich gut 494.000 Wohnungen gebaut werden. Dies entspricht 1,2 Prozent des Bundesbestands (Stand 2013). Zu diesem Ergebnis kommt eine neue Studie der Universität Freiburg im Auftrag des IVD. Die von Prof. Bernd Raffelhüschen (ehemaliges Mitglied der Rürup-Kommission) erstellte Studie erfasst die Auswirkungen der Flüchtlingsströme auf die langfristige Wohnimmobiliennachfrage in Deutschland. Sie stellt dem Basisszenario ein Flüchtlingsszenario zum Bevölkerungswachstum gegenüber. „Die Nachfrage nach Wohnraum steigt drastisch durch den Zustrom an Flüchtlingen, das Basisszenario wird dadurch gestärkt“, so Raffelhüschen, Autor der Studie. „Im vergangenen Jahr sind über eine Million Flüchtlinge nach Deutschland gekommen. Auf lange Sicht geht das Statistische Bundesamt davon aus, dass weiterhin jährlich 200.000 Menschen nach Deutschland einwandern werden. Der Wohnflächenbedarf ist noch viel größer als angenommen, bis 2060 wird dieser nicht mehr unter das Niveau von 2016 fallen“, sagt Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes IVD. „Der forcierte Neubau ist das einzig wirksame Mittel um dem Problem zunehmender Wohnraumknappheit zu begegnen. Alleine im vergangenen Jahr wurden in Deutschland nur ca. 309.000 neue Wohnungen genehmigt. Das sind rund 191.000 Wohnungen zu wenig“, so Schick weiter.

Bevölkerung wächst bis 2043

Wie aus der Studie hervorgeht, beeinflusst die Zahl der Eingewanderten durch den Flüchtlingsstrom die Bevölkerungsgröße deutlich. Die größte Differenz der Bevölkerungsgröße im Flüchtlingsszenario wird 2037 mit rund zwei Millionen zusätzlichen Einwohnern über dem Basisszenario prognostiziert. In beiden Szenarien sinkt die Bevölkerung langfristig allerdings wieder. Im errechneten Flüchtlingsszenario sinkt die Bevölkerungszahl ab 2043, während sie im Basisszenario ohne Bevölkerungszunahme durch Flüchtlinge nur bis 2032 zum ersten Mal unter den Wert von 2013 fallen würde. Auch die Anzahl der Flüchtlinge, denen Asyl gewährt wurde, verringert sich langfristig. Dies liegt an der Fertilität. Flüchtlinge bekommen annahmegemäß 1,4 Kinder pro Frau. Damit bleiben sie, genau wie die einheimische Bevölkerung, unter dem Ersatzniveau und reproduzieren sich selbst ebenfalls nur zu zwei Dritteln. „Die Studie zeigt, dass auch über das Jahr 2020 hinaus die Bevölkerung wachsen wird und dementsprechend Wohnraumbedarf entstehen wird“, so Raffelhüschen.

Große regionale Unterschiede bei Verteilung der Flüchtlinge

Circa 422.000 der benötigten Wohnungen liegen in den alten und gut 72.000 in den neuen Bundesländern. Das entspricht rund 1,3 Prozent des westdeutschen beziehungsweise 0,85 Prozent des ostdeutschen Bestandes. Um allein den Bedarf an Wohnungen für die Flüchtlinge zu decken, müssen bundesweit jährlich 174.000 Wohnungen gebaut werden. Das sind rund 0,42 Prozent des Bundesbestandes. Davon fallen rund 149.000 Wohnungen West- und circa 25.000 Ostdeutschland zu. Zuwanderung bremst Alterung, hält sie aber nicht auf

Da Zuwanderer üblicherweise im Schnitt jünger als die vorhandene Bevölkerung sind (die Auswanderer sind hingegen älter), wirkt sich die Entwicklung der Zuwanderung, neben der absoluten Bevölkerungsgröße, auch auf die Altersstruktur aus. Die Zuwanderung bremst die Alterung der Gesellschaft, kann diese aber nicht völlig aufhalten. Wird die Bevölkerung zu Beginn verjüngt, altert die Bevölkerung ab 2053 sogar durch die Flüchtlinge. „Letztlich kann man den Zustrom der Flüchtlinge mit der Generation der Baby-Boomer vergleichen. Diese relativ zur Fertilität kohortenstarke Generation, reproduziert sich selbst wenig und trägt somit verstärkt zur Alterung der Gesellschaft bei“ erläutert Raffelhüschen.