

# Pressemitteilung

## Neue Studie des IW Köln im Auftrag der d.i.i.

### **Deutschland baut am größten Bedarf vorbei: höchster Baurückstand bei Zwei- bis Vier-Raum-Wohnungen in Großstädten**

- **Bautätigkeit hinkt Bedarf in Berlin am stärksten hinterher**
- **Top-7-Städte brauchen 88.000 neue Wohnungen pro Jahr bis 2020**

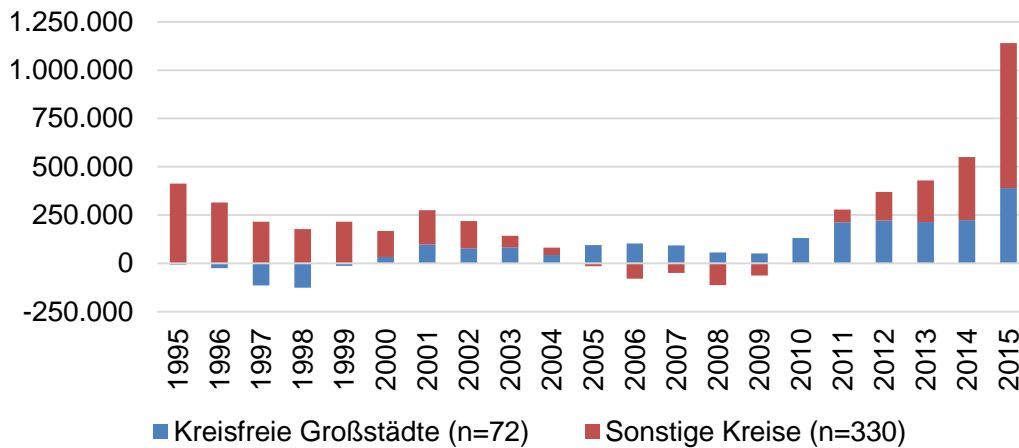
**Wiesbaden, 7. Februar 2017** – In deutschen Großstädten fehlen mehr Wohnungen als bislang angenommen. Mehr als 88.000 neue Wohnungen jährlich müssten bis 2020 alleine in den sieben Metropolen bzw. A-Städten entstehen, weitere 85.600 Wohnungen in den übrigen Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern. Das zeigt eine neue Studie des IW Köln, die von der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien in Auftrag gegeben wurde. „Investoren wie die d.i.i. müssen den Wohnraumbedarf genau kennen. Kontinuierlicher Zuzug aus dem Ausland und aus ländlichen Regionen Deutschlands hat die Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten seit dem Jahr 2010 deutlich gesteigert. Die Studie schafft Klarheit über Art und Umfang des resultierenden Neubaubedarfs“, sagt Frank Wojtalewicz, Geschäftsführer der d.i.i. „Die Ergebnisse machen deutlich, dass der Neubau nicht nur zunehmend hinter den Bedarf zurückfällt, sondern dass wir auch am größten Bedarf vorbeibauen. Mieten und Wohnungspreise gerade für Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen in Großstädten werden daher auf absehbare Zeit weiter steigen“, sagt Wojtalewicz.

### **Mangelnde Wohnraumversorgung in Städten führt zu Verdrängung in das Umland**

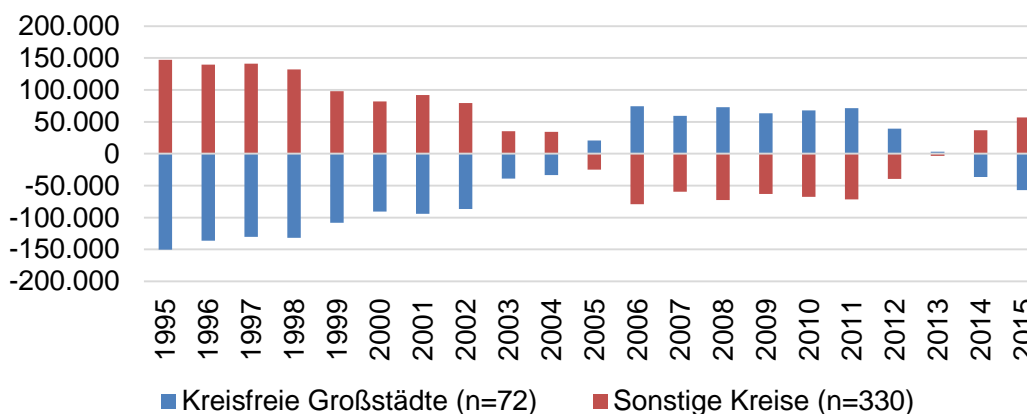
Bundesweit liegt der Neubaubedarf der Studie zufolge pro Jahr bis 2020 bei 385.000 Wohnungen. Mit 174.000 Wohnungen entfallen rund 45 Prozent des Baubedarfs auf Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern. Diese machen allerdings nur rund 32 Prozent der Bevölkerung aus. Der Grund ist, dass Großstädte seit 2010 einen starken Zuzug erfahren, wie Abbildung 1 zeigt. Im Jahr 2015 verzeichneten diese eine Rekordzuwanderung von 400.000 Personen. Von 2006 bis 2013 hatte eine Binnenwanderungsbewegung von ländlichen Räumen in die Großstädte einen großen Anteil an deren Wachstum (siehe Abbildung 2). Seit 2014 zeichnet sich zwar ein Umkehrtrend dieser Wanderungsbewegung zurück in ländliche Räume ab, dies wird jedoch durch die Zuwanderung aus dem Ausland überkompensiert und muss auch als Folge der mangelnden Wohnraumversorgung in den

Städten gesehen werden. Ein Anstieg der Preise und Mieten führt insbesondere für einkommensschwache Haushalte zu Verdrängungseffekten in das Umland.

**Abbildung 1: Zuwanderung in Großstädte und restliche Kreise**



**Abbildung 2: Binnenwanderung zwischen Großstädten und restlichen Kreisen**



Quellen: Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

### Berlin baut nur 25 Prozent der benötigten Wohnungen

Der anhaltend hohe Zuzug vorwiegend jüngerer Menschen aus dem In- und Ausland wirkt sich in einem besonders hohen Bedarf nach neuen Wohnungen mit zwei bis vier Räumen aus, wie Tabelle 1 zeigt. Die Bautätigkeit konnte mit dem aus dieser Zuwanderung resultierenden Bedarf in den vergangenen Jahren nicht Schritt halten. Im Vergleich zum Baubedarf wurden im Bundesdurchschnitt im Zeitraum 2011 bis 2015 nur rund 53 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut (siehe Tabelle 2). In den Großstädten lag die Quote oft nur bei 30 Prozent, in Berlin sogar nur bei 25 Prozent. Entsprechend stark sind Preise und Mieten gestiegen. Die Studie zeigt auch, dass der Wohnungsmangel am geringsten bei großen Wohneinheiten mit fünf und mehr Räumen ist. In der Regel sind das Ein- und Zweifamilienhäuser. Bundesweit gesehen wurden 97 Prozent der benötigten Wohnungen mit fünf und mehr Räumen gebaut, in den A-Städten liegt die Quote bei 39 Prozent. Besonders

groß aber ist der Mangel an Wohnungen mit zwei oder drei Räumen. Hier liegt die Quote in den A-Städten bei 26 bis 29 Prozent, in den B-Städten sogar darunter.

**Tabelle 1: Jährliche Baubedarfe bis 2020 differenziert nach Größe der Wohnung (in Wohneinheiten)**

	1 Raum	2 Räume	3-4 Räume	5 und mehr Räume	Total
Berlin	1.580	6.730	15.430	7.490	31.230
Hamburg	780	3.270	7.450	3.600	15.100
Düsseldorf	200	840	1.930	940	3.910
Köln	420	1.740	3.920	1.890	7.970
Stuttgart	280	1.140	2.540	1.210	5.170
Frankfurt	410	1.700	3.870	1.860	7.840
München	910	3.760	8.470	4.040	17.180
<b>A-Städte</b>	4.580	19.180	43.610	21.030	88.400
<b>B-Städte</b>	2.000	8.390	49.440	9.780	39.610
<b>Sonstige</b>	11.220	46.260	124.980	74.680	257.140
<b>Total</b>	17.790	73.830	188.040	105.490	385.150

Quelle: SOEP, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

A-Städte: Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt a. M., Düsseldorf und Stuttgart.

B-Städte: Bochum, Bonn, Bremen, Dortmund, Dresden, Duisburg, Essen, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Münster Nürnberg, Wiesbaden sowie die gesamte Region Hannover

**Tabelle 2: Verhältnis zwischen durchschnittlicher Bestandsänderung (2011 bis 2015) und Baubedarf**

	1 Raum	2 Räume	3-4 Räume	5 u. mehr Räume	Total
Berlin	46%	21%	20%	34%	25%
Hamburg	37%	29%	39%	48%	38%
Düsseldorf	5%	18%	36%	44%	33%
Köln	24%	22%	37%	52%	36%
Stuttgart	54%	22%	21%	40%	27%
Frankfurt	144%	23%	36%	60%	45%
München	36%	39%	33%	23%	33%
<b>A-Städte</b>	48%	26%	29%	39%	32%

<b>B-Städte</b>	81%	20%	21%	52%	31%
<b>Sonstige</b>	81%	33%	40%	120%	64%
<b>Total</b>	72%	30%	35%	97%	53%

Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Rot: bis 25 %; Rosa: 25-50 %; Beige: 50-100 %; Grün: über 100%

### **Neue Stadtviertel müssen geschaffen werden**

Auf Basis der Studie kommt d.i.i. zu dem Schluss, dass Großstädte Bauland auf bisher nicht effizient genutzten Flächen für den Wohnungsneubau schneller bereitstellen müssen. Zudem müssen die Kommunen sowohl Eigentümer als auch Investoren dabei unterstützen, Umbaumaßnahmen und Aufstockungen wie beispielsweise den Dachgeschossausbau durch Lockerungen von Verordnungen durchzuführen. Darüber hinaus könnte angesichts demografischer Veränderungen eine Überprüfung baurechtlicher Vorgaben zur Vereinfachung von Wohnungsaufteilungen sinnvoll sein. In stark wachsenden Räumen müssen auch komplett neue Stadtviertel geschaffen werden. Hierbei sollte jedoch darauf geachtet werden, dass im näheren Umland der Metropolen nicht zu viele Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden, damit der insgesamt sehr hohe Bedarf an Wohnflächen effizient mit Geschosswohnungen bedient werden kann.

### **Trend eröffnet Chancen für Städte im Umfeld der Metropolen**

Die angespannte Wohnungsmarktlage in den Metropolen und Ballungszentren ist eine Chance gerade für das Umland. Städte wie Leverkusen, Hanau, Offenbach, Oranienburg, Potsdam oder Montabaur können durch ein ansprechendes Wohnungsangebot sowie eine gute Verkehrsanbindung an die Großstädte punkten. Für viele Arbeitnehmer, die in den Großstädten beschäftigt sind, sind diese Standorte die erste Alternative. Das zeigen auch die jüngsten Wanderungsbewegungen. Die Wohnungsmarktentwicklung in den Großstädten wird also zunehmend auf das Umland ausstrahlen. Dies wird Investoren, Projektentwicklern und den Städten selbst zusätzliche Chancen eröffnen.

### **Über die d.i.i. Gruppe**

Die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH ist ein integriertes Wohnungsunternehmen und ein langfristiger Bestandsentwickler von Wohnimmobilien. Der Aufbau und das Management von Wohnimmobilien-Portfolios für institutionelle und private Investoren sowie für den eigenen Bestand bilden das Kerngeschäft der d.i.i. Erworben werden bevorzugt Wohnimmobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial in B-Städten und ausgewählten Mikro-Lagen großer Metropolen. Bevorzugtes Investitionsgebiet ist Nord- und Westdeutschland. Das firmeneigene Bau-, Projekt- und Asset Management bedient vielfältige Wertsteigerungshebel in der Durchführung umfassender Sanierungs- oder Baumaßnahmen. Anschließend werden die Wohnungen entweder im Bestand gehalten oder an Kapitalanleger, Mieter, Selbstnutzer und Investoren als Eigentumswohnungen veräußert. In zahlreichen Objekten der d.i.i. sind die Warmmieten nach der energetischen Sanierung nur geringfügig höher als vorher. Durch d.i.i. Maklergesellschaften direkt an den Investitionsstandorten

verfügt das Unternehmen über eine ausgezeichnete Expertise der lokalen Märkte. Inzwischen hat die d.i.i. Gruppe in über 28 Standorte investiert und managt damit aktuell rund 6.500 Wohneinheiten für insgesamt ca. 700 Millionen Euro. Das 2006 gegründete Unternehmen sitzt in Wiesbaden und beschäftigt aktuell rund 90 Mitarbeiter.

**Pressekontakt**

Dr. Wilhelm Mirow

Dr. ZitelmannPB. GmbH

Rankestraße 17

10789 Berlin

Tel.: +49 – 30 – 72 62 76 – 1540

Fax: +49 – 30 – 72 62 76 – 17 93

[mirow@zitelmann.com](mailto:mirow@zitelmann.com)

[www.zitelmann.com](http://www.zitelmann.com)