

Wohnungen werden in Zukunft noch knapper

In Deutschland besteht ein dringender Bedarf an Wohnungen, insbesondere in den Großstädten. Das ursprüngliche Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu schaffen, scheint in weite Ferne gerückt zu sein. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der erteilten Baugenehmigungen um beträchtliche 31,5 Prozent gesunken.

Zum Jahresende 2022 gab es in Deutschland rund 43,4 Millionen Wohnungen, teilt das Statistische Bundesamt mit. Das waren 0,7 Prozent mehr als Ende 2021. Im Zeitraum von 2012 bis 2022 wuchs der Wohnungsbestand um 6,3 Prozent, während die Bevölkerung nur um 4,8 Prozent zunahm. Der langfristige Betrachtungszeitraum verzerrt allerdings die Entwicklung, da in jüngster Zeit die Zuwanderung in die Großstädte sowie der Trend zu Einpersonenhaushalten stark zugenommen haben.

In Schleswig-Holstein wurden im vergangenen Jahr 12.021 neue Wohnungen fertiggestellt. Das waren 615 Wohnungen oder 4,9 Prozent weniger als im Jahr 2021, teilte das Statistikamt Nord mit. Die absolut meisten Wohnungen wurden in den Kreisen Pinneberg, Schleswig-Flensburg und Nordfriesland gebaut.

Prognosen zeigen, dass die Zahl der kleinen Haushalte in Deutschland bis 2040 um 3,8 Prozent auf 33 Millionen steigen wird, während die Zahl der großen Haushalte mit drei und mehr Personen um 6,4 Prozent auf 9,6 Millionen zurückgehen wird. Diese Zunahme der kleinen Haushalte habe erhebliche Auswirkungen auf Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, betont Dr. Markus Eltges, Direktor des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Im Juli 2023 wurden in Deutschland laut Statistischem Bundesamt nur noch 21.000 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Das entspricht einem Rückgang von 31,5 Prozent oder 9.600 Baugenehmigungen gegenüber Juli 2022. In den ersten sieben Monaten des Jahres 2023 wurden 27,8 Prozent weniger Baugenehmigungen erteilt als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Hauptgründe für den Rückgang sind die gestiegenen Baukosten und die verschlechterten Finanzierungsbedingungen.

Eine Ursachenanalyse von Professor Dr. Werner Pauen von der International School of Management (ISM) in München kommt zu einem eindeutigen Ergebnis: Nach einer langen Phase rückläufiger Kapitalmarktzinsen und Refinanzierungskosten traf die abrupte Zinswende im Sommer 2022 auf eine Gemengelage mit weiteren negativen Einflüssen auf den Immobilienmarkt.

Neben der Zinswende sind vor allem die extrem gestiegenen Baukosten sowie die nationalen und europäischen Anforderungen an die zukünftige energetische Ausstattung von Neubau- und Bestandsimmobilien als Einflussfaktoren für die aktuelle Entwicklung in Deutschland zu nennen.

„Die Finanzierbarkeit von Immobilien ohne die gesetzlich geforderten energetischen Standards dürfte schwieriger werden. Diese Immobilien werden in der Folge geringer nachgefragt, womit auch ein Rückgang der entsprechenden Immobilienwerte verbunden sein dürfte," erläutert Prof. Pauen weiter.

Für viele Familien bleibt der Traum von den eigenen vier Wänden vorerst unerfüllt. Gegenüber der Neuen Osnabrücker Zeitung betonte Bundesbauministerin Klara Geywitz die Notwendigkeit, angesichts des hohen Altbaubestandes und des wachsenden Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum neben der bestehenden Neubauförderung ein neues Programm zur Förderung des Erwerbs von Bestandsimmobilien aufzulegen.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie Ihren Wunsch nach Immobilieneigentum auch unter veränderten Bedingungen umsetzen können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Wohnungsbau: weniger Baugenehmigungen, mehr Stornierungen