

Robert Kretschmann

Der Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern aus regionaler Perspektive

Steigende Baulandpreise, steigende Zinsen, hohe Baukosten, Materialengpässe und zunehmende Anforderungen an die Energieeffizienz sind die gegenwärtigen Rahmenbedingungen, die es beim Bauen zu berücksichtigen gilt. Das erschwert nicht nur privaten Bauherren die Realisierung von Wohneigentum, sondern veranlasst auch große Wohnungsunternehmen, vorerst keine Neubauprojekte mehr in Angriff zu nehmen. Der Bestand an Wohnungen nimmt zwar weiterhin zu, doch die Anteile der Ein- und Zweifamilienhäuser verlagern sich in Richtung größerer Gebäude mit mehr Wohneinheiten. Ein höherer Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern bedeutet eine effizientere Ausnutzung der Flächen, aber auch gleichzeitig eine höhere Dichte. Inwiefern sich der Anteil an Eigentumswohnungen im Verhältnis zu Mietwohnungen ändert, kann an dieser Stelle nicht ermittelt werden. Es deutet jedoch vieles darauf hin, dass der Mietwohnungsmarkt stärker wächst als das Pendant im Eigentumssegment.

Der regionale Vergleich von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Abb. 1) zeigt, dass auch 2021 insbesondere die ländlichen Bereiche in Niedersachsen, Rheinland-Pfalz oder Bayern hohe Anteile vorzuweisen haben, während die Anteile in den östlichen Bundesländern im Bestand eher geringer ausfallen. Die reine Betrachtung von Anstieg und Rückgang (vgl. Abb. 2) zwischen 2019 und 2021 zeigt hier

zunehmende Anteile von Gebäuden mit ein oder zwei Wohneinheiten in den östlichen Bundesländern mit Ausnahme von Berlin und dem engeren Berliner Umland. In den „alten“ Bundesländern ist nahezu flächendeckend ein umgekehrter Trend erkennbar. Bei der Verschiebung der Anteile ist jedoch auch der Rückbau von Mehrfamilienhäusern zu berücksichtigen. In der Summe von Neubau und Abriss entstehen dann im Mehrfamilienhaussegment nur geringe Zuwächse oder sogar Rückgänge. Gerade in Gebieten, die von Bevölkerungsrückgang betroffen sind, wird der Rückbau zum Teil sogar gefördert, während bundesweit und besonders in nachgefragten Regionen der Neubau subventioniert wird.

Unter Abhängigkeit der anfangs erwähnten Rahmenbedingungen liegt die Vermutung nahe, dass insbesondere die in den letzten Jahren massiv hohe Nachfrage nach Wohneigentum stagnieren oder zurückgehen wird, wenn hier nicht neue Anreize geschaffen werden. Erste Ergebnisse der Baugenehmigungen 2022 bestätigen diese Annahme. Als Konsequenz könnte eine erhöhte Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt entstehen oder der Umzugswille zukünftig generell eine geringere Priorität genießen, bis sich die angespannte Lage am Markt beruhigt.

Quellen: www.regionalstatistik.de; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2023

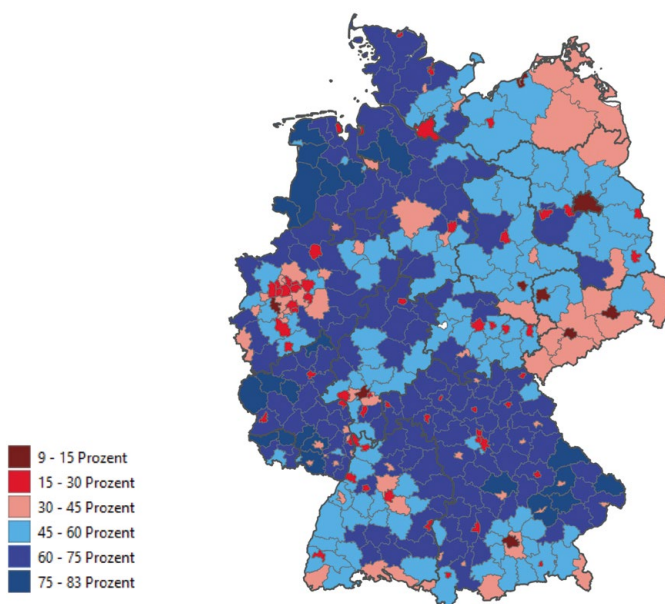


Abb. 1: Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen 2021 je Kreis

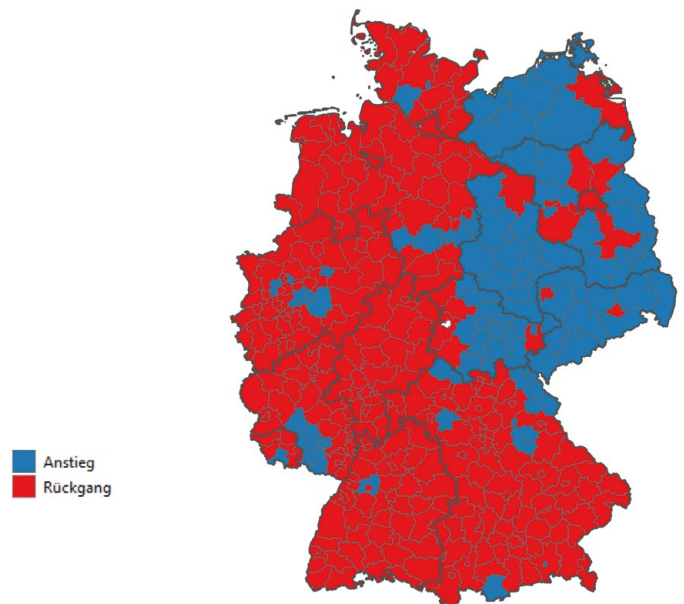


Abb. 2: Veränderung des Anteils von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen im Jahr 2021 gegenüber 2019 je Kreis