

Kretzschmar, Daniel

Article

Spezifika des ostdeutschen Wohnungsmarktes – Teil 3: Wohnungsleerstandsprognose

ifo Dresden berichtet

Provided in Cooperation with:

Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

Suggested Citation: Kretzschmar, Daniel (2017) : Spezifika des ostdeutschen Wohnungsmarktes – Teil 3: Wohnungsleerstandsprognose, ifo Dresden berichtet, ISSN 0945-5922, ifo Institut, Niederlassung Dresden, Dresden, Vol. 24, Iss. 04, pp. 25-31

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/181139>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Daniel Kretzschmar*

Spezifika des ostdeutschen Wohnungsmarktes – Teil 3: Wohnungsleerstandsprognose

Aufbauend auf den im ersten Teil (Heft 03/2017) skizzierten Heterogenitäten des ostdeutschen Wohnungsmarktes werden in diesem Beitrag Fortschreibungen des Wohnungsneubaus, des Wohnungsabgangs sowie – als Resultat von Bestands- und Haushaltsentwicklung – der zukünftige Wohnungsleerstand in Ostdeutschland dargestellt. Während die Wohnungsabgänge auf vergleichsweise niedrigem Niveau stagnieren werden, könnte der Neubau vor allem in den ostdeutschen Großstädten in der Zukunft merklich anziehen. In der Konsequenz wächst der Wohnungsbestand. Aufgrund der rückläufigen Haushaltsentwicklung in den ostdeutschen Flächenländern führt dieses Bestandswachstum zu höheren Leerständen, welche vor allem in den peripher-ländlichen Regionen stark zunehmen werden. Über alle ostdeutschen Bundesländer ist bis zum Jahr 2030 mit knapp 1,2 Mill. leerstehenden Wohnungen, d. h. einer Leerstandsquote von ca. 13 %, zu rechnen.

EINLEITUNG

Die 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung zeichnet für Ostdeutschland ein düsteres demografisches Bild. Demnach sinkt die Einwohnerzahl unter der Annahme eines deutschlandweiten Gesamtwanderungssaldos von 200 000 Personen bis zum Jahr 2030 um rund 4 %. Auffällig ist hierbei die große regionale Spannweite der Entwicklung zwischen den einzelnen Bundesländern. Während Sachsen-Anhalt bis zum Jahr 2030 weitere 310 000 Personen verlieren wird (–14 %), wächst Berlin um 264 000 Personen (+8 %) (Statistisches Bundesamt 2015a).

Aufbauend auf dieser Bevölkerungsvorausberechnung wurde unter Anwendung bundeslandspezifisch fortgeschriebener Durchschnittshaushaltsgrößen durch das LEIBNIZ-INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE RAUMENTWICKLUNG (IÖR) eine Haushaltsprognose für alle ostdeutschen Bundesländer erstellt (Effenberger et al. 2014). Diese diente als Grundlage für die Berechnung der Wohnungsbestandsentwicklung sowie des Wohnungsleerstands. Insgesamt folgen die Haushaltszahlen dem zuvor skizzierten Trend der Bevölkerungsentwicklung. Die in den ostdeutschen Flächenländern über den Prognosezeitverlauf absinkende durchschnittliche Haushaltsgröße wirkt zwar dämpfend auf die oben beschriebene negative demografische Entwicklung (vgl. Abb. 1), vermag diese jedoch nicht zu drehen (–15 000 Haushalte pro Jahr). Im Stadtstaat Berlin wird die Haushaltszahl bis zum Jahr 2030 demgegenüber deutlich um jährlich rund 17 200 Haushalte wachsen (vgl. Abb. 2).

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSNEUBAUS

Die eingangs beschriebene Dichotomie des ostdeutschen Wohnungsmarktes zwischen prosperierenden, wachsenden Groß- und Universitätsstädten auf der einen Seite und einer

stark von Abwanderung betroffenen Peripherie auf der anderen Seite, schlägt direkt auf die zukünftige Entwicklung des Wohnungsneubaus durch. Während noch vor 10 bis 15 Jahren das ländlichere Umland aufgrund starker Suburbanisierungseffekte deutliche Einwohnergewinne verbuchen konnte und die Neubauzahlen – insbesondere im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser – merklich anzogen, hat sich die Entwicklung in Ostdeutschland nun komplett umgekehrt. Während in den Großstädten die Neubauzahlen auch zukünftig ansteigen dürften, verläuft die Entwicklung auf dem Land eher moderat.

Wie in Abbildung 3 ersichtlich, wird die Neubautätigkeit bis zum Jahr 2030 in den ostdeutschen Flächenländern insgesamt weitgehend konstant verlaufen. Einen kleinen Impuls erhält sie in den nächsten Jahren durch die Flüchtlingsmigration, den gegenwärtig positiven Wanderungssaldo mit Westdeutschland (vgl. Berlin-Institut 2016) und die Rekordzuwanderung aus dem Ausland (vgl. Statistisches Bundesamt 2016a), welche jedoch deutlich stärker Westdeutschland zugutekommt.

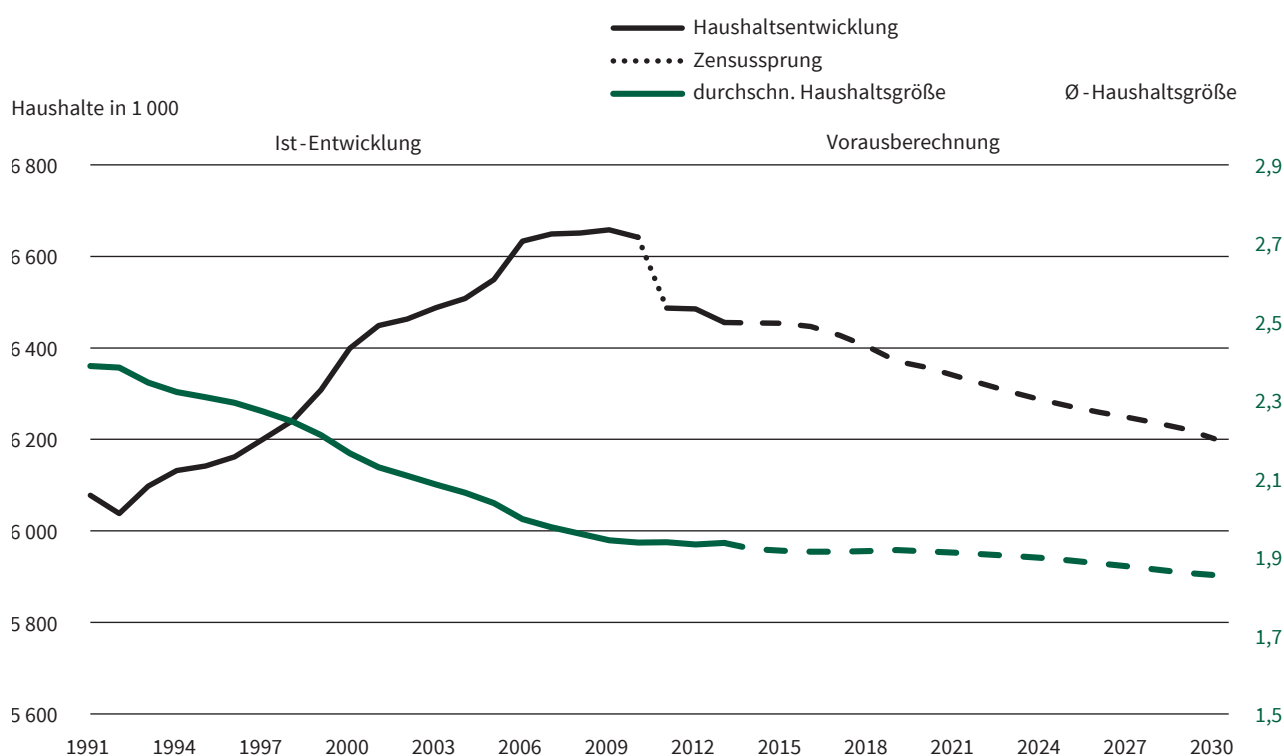
Deutlich sichtbar ist der immer noch hohe Stellenwert des Ein- und Zweifamilienhausbaus, welcher kapazitiv den Mehrfamilienhausbau in den ostdeutschen Flächenländern auch zukünftig übertreffen wird. Das leichte Absinken in diesem Segment gegen Ende des Prognosezeitraums deutet eine langsam einsetzende Sättigung an. Der Nachholeffekt niedrigerer Wohneigentumsquoten dürfte bis dahin abgeklungen sein.

Gänzlich anders zeigt sich das Bild wie in Abbildung 4 dargestellt im Land Berlin. Hier ist bis etwa zum Jahr 2020 mit einem deutlichen Anstieg der Baufertigstellungen auf rund 30 000 Wohnungen pro Jahr zu rechnen, bevor der Neubau dann nach Abbau der zuvor akkumulierten Nachholbedarfe kontinuierlich abschmelzen wird.

* Daniel Kretzschmar ist Doktorand des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR) in Dresden.

Abb. 1

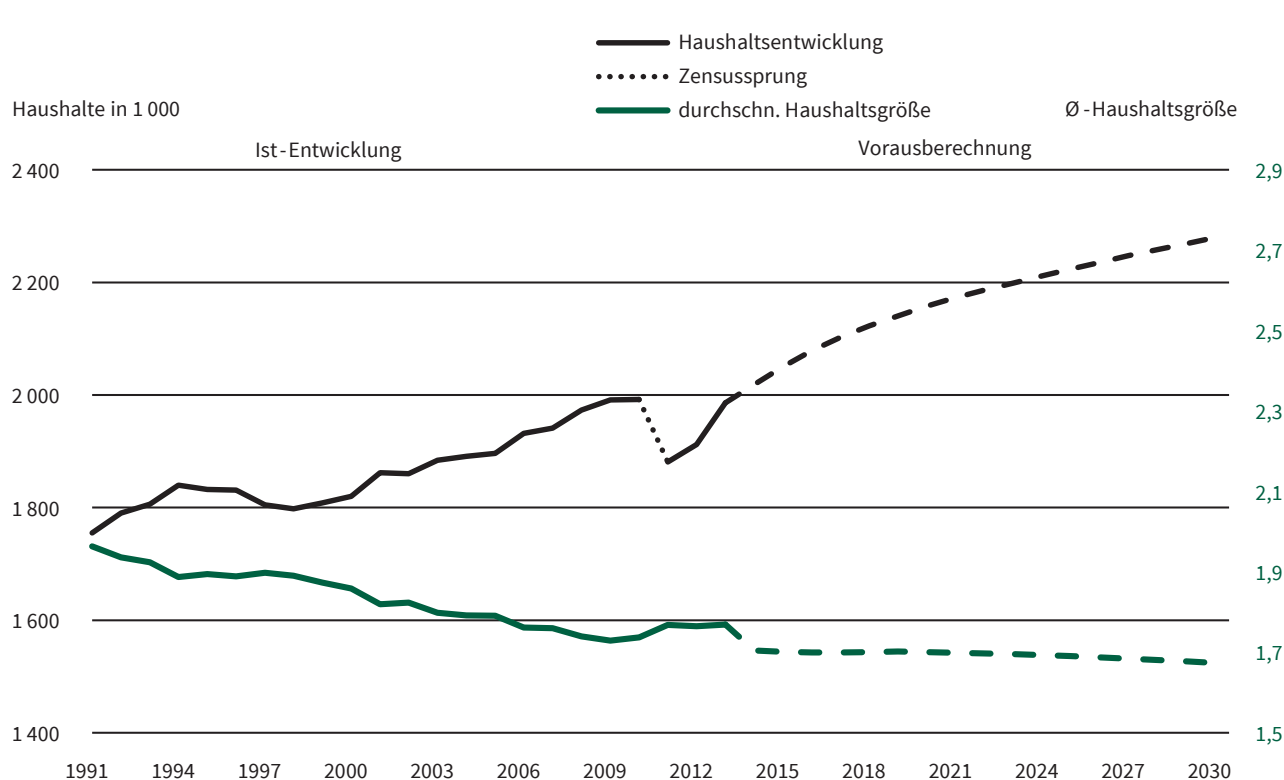
Entwicklung der Haushaltszahl sowie der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den ostdeutschen Flächenländern bis 2030



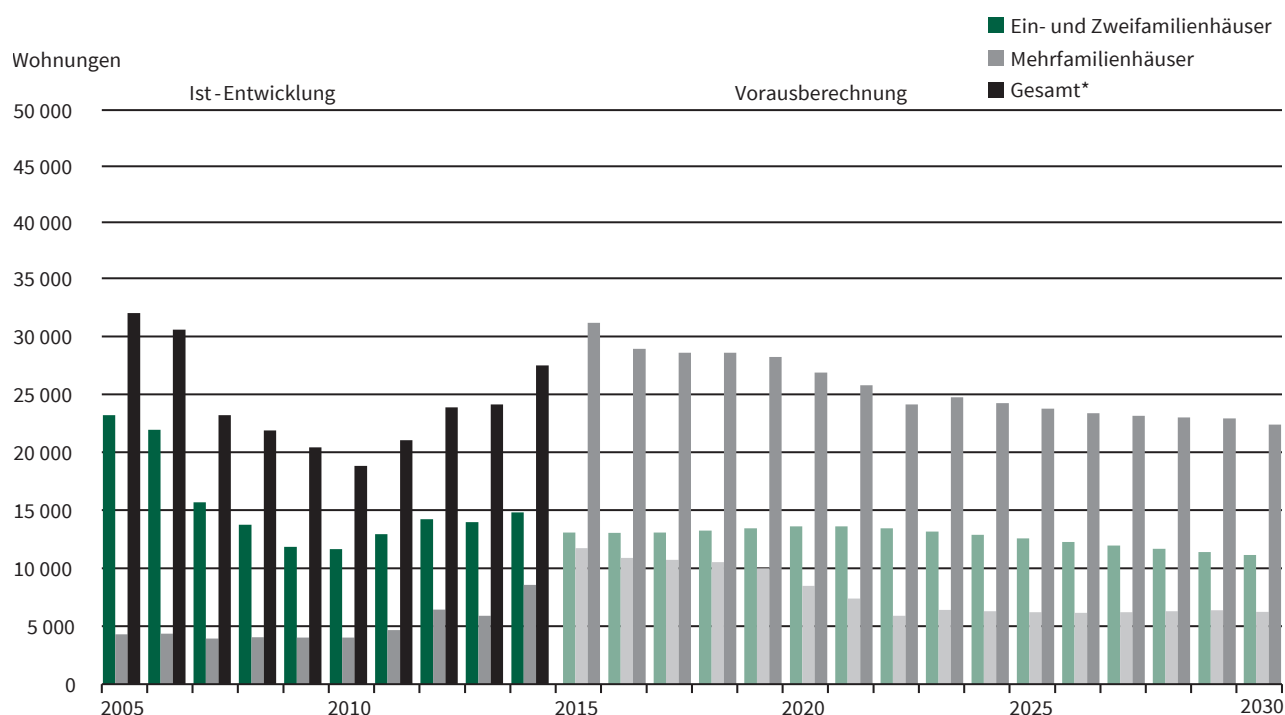
Quelle: Statistisches Bundesamt (2015a)¹, Berechnung und Darstellung des IÖR.

Abb. 2

Entwicklung der Haushaltszahl sowie der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Berlin bis 2030

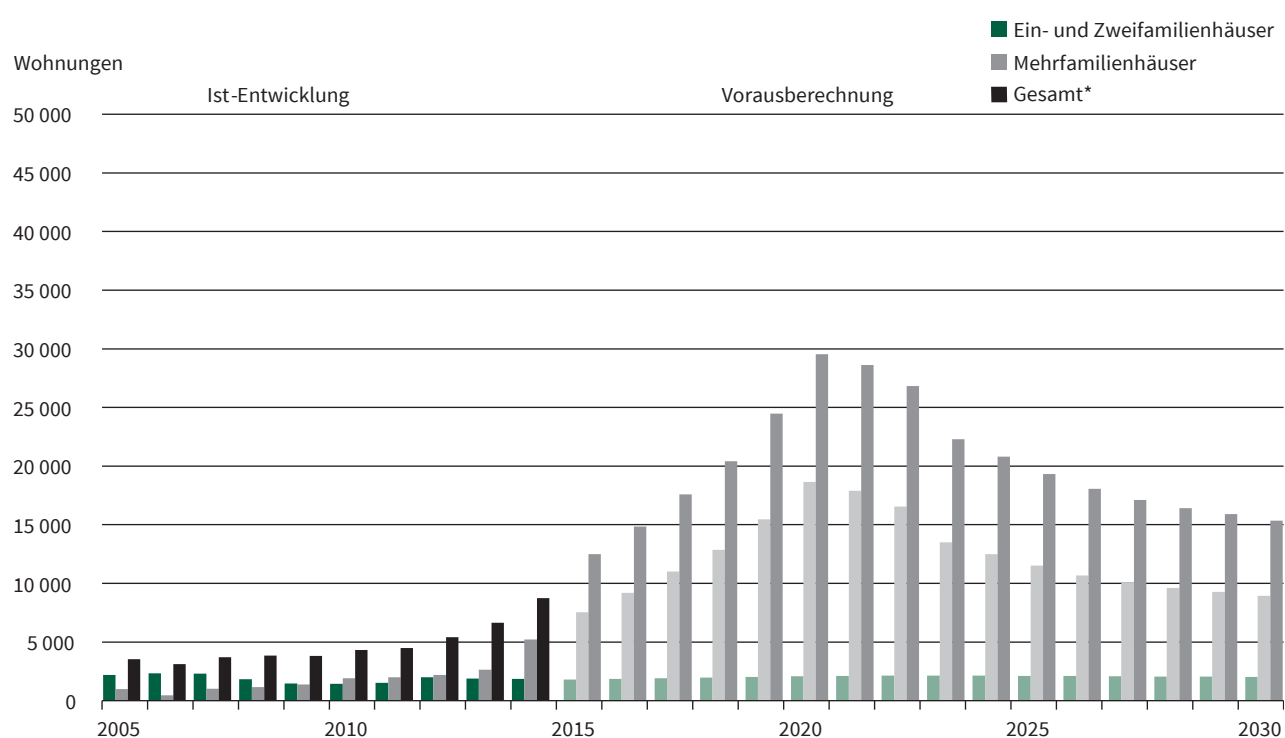


Quelle: Statistisches Bundesamt (2015a), Berechnung und Darstellung des IÖR.

Abb. 3**Entwicklung des Wohnungsneubaus in den ostdeutschen Flächenländern bis 2030**

* Einschließlich Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

Quelle: Statistisches Bundesamt (2015b), Berechnung und Darstellung des IÖR.

Abb. 4**Entwicklung des Wohnungsneubaus in Berlin bis 2030**

* Einschließlich Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

Quelle: Statistisches Bundesamt (2015b), Berechnung und Darstellung des IÖR, Berlin mit West-Berlin.

Maßgeblicher Treiber dieser Entwicklung ist der Mehrfamilienhausbau. Im Spitzenjahr 2020 ist mit bis zu 20 000 fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu rechnen. Neben der bereits thematisierten Haushaltsentwicklung als maßgeblichem Treiber wirken die gute Verfügbarkeit von Wohnbauland² sowie die Steigerung der Durchschnittsmieten in Berlin unterstützend. Demgegenüber wird der Einfamilienhausbau auf sehr niedrigem Niveau verharren, da dieser auch in Zukunft vor allem im Berliner Umland realisiert wird.

Die hier vorgestellten bundeslandspezifischen Prognosen orientierten sich am methodischen Rahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des STATISTISCHEN BUNDESAMTES. Bei dieser größeren Betrachtungsebene kommt es unweigerlich zu Überlagerungen und letztlich zur Aufhebung positiver und negativer demografischer Effekte innerhalb eines Bundeslandes. So stehen in praktisch allen ostdeutschen Flächenländern wachsende Großstädte einem schrumpfenden ländlichen Raum gegenüber. Verbleibt man nun bei der Berechnung einer Wohnungsmarktprogno auf dieser Ebene, so wird die Entwicklung in den großstädtischen „Wachstumsinseln“ durch die negative Entwicklung in den schrumpfenden Kreisen überlagert, was den eigentlich zu erwartenden Neubau in diesen Großstädten kaschiert. Aus diesem Grund erscheint eine feiner regionalisierte Betrachtung Ostdeutschlands sinnvoll.

In Tabelle 1 wurde der Versuch unternommen, den regionalisiert berechneten Wohnungsneubau für Ostdeutschland bis zum Jahr 2030 abzuschätzen. Dabei wurde die zu beobachtende Bevölkerungsentwicklung aller wachsenden Kreise und kreisfreien Städten Ostdeutschlands bis zum Jahr 2030 fortgeschrieben. Nach Umrechnung dieser Bevölkerungs-

zahlen in Haushaltszahlen kann ein quantitativ induzierter Nachfragebedarf für neue Wohnungen ermittelt werden. In schrumpfenden Kreisen ist in wesentlich geringerer Höhe der Neubau von Mehrfamilienhauswohnungen zu beobachten. Um diesem Effekt Rechnung tragen zu können, erfolgte für die schrumpfenden ostdeutschen Kreise eine Fortschreibung der Baufertigstellungszahlen der letzten vier Jahre.

Diese Neubauzahlen sind nicht demografisch begründbar. Vielmehr handelt es sich hierbei um Ersatzneubauten nach Gebäudeabrissen, den Neubau von Ferien- und Freizeitwohnungen sowie qualitativ und regional induzierten Neubau infolge kleinräumiger teilmärklicher Nachfrageverlagerungen unterhalb der Kreisebene. Nach Abzug der vorhandenen Leerstandsreserven in den wachsenden Kreisen (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015) und Addition des bereits ermittelten zukünftigen Wohnungsneubaus in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie aus Maßnahmen an bestehenden Gebäuden (Umbau von Wohngebäuden, Umnutzung von Nichtwohngebäuden) ist der regionalisiert berechnete Wohnungsneubau in Ostdeutschland ablesbar. Auffällig ist der große Unterschied zwischen überregional und regional berechnetem Neubau in Sachsen. Während überregional ein jährlicher Neubau von rund 6 100 Wohnungen berechnet wurde, ist nach regionaler Vorausberechnung ein Neubau von jährlich etwa 9 600 Wohnungen notwendig. Ursächlich hierfür sind der hohe Urbanisierungsgrad des Bundeslandes sowie das Vorhandensein der drei größten wachsenden Großstädte in den ostdeutschen Flächenländern (Dresden, Leipzig und Chemnitz). In der Summe kommen in Ostdeutschland bis zum Jahr 2030 jährlich rund 27 900 Wohnungen durch Neubau hinzu.

Tab. 1**Regionalisierte Entwicklung des Wohnungsneubaus in den ostdeutschen Flächenländern bis 2030**

	Brandenburg	Mecklenburg-Vorpommern	Sachsen	Sachsen-Anhalt	Thüringen	
Geschätzte zusätzliche Einwohner in wachsenden Kreisen bis 2030	85 428	22 476	222 461	54 732	46 064	
Durchschnittliche Haushaltsgröße (mittel der Jahre 2015 bis 2030)	1,95	1,89	1,85	1,90	1,92	
Nachfragepotenzial Neubau MFH	43 760	11 914	119 971	28 854	23 938	
- Leerstandsreserven	24 045	9 981	49 804	19 929	6 939	
= Neubaubedarf MFH	19 715	1 933	70 167	8 925	17 000	
Neubaubedarf MFH p. a.	1 232	121	4 385	558	1 062	
+ Neubaunachfrage EZH p. a.	4 533	2 278	3 011	1 396	1 496	
= Neubau EZH + MFH p. a.	5 765	2 399	7 396	1 954	2 558	
+ Maßnahmen an bestehenden Gebäuden p. a.	1 344	582	1 748	512	840	
+ Neubau MFH in schrumpfenden Kreisen p. a.	391	1 074	505	417	414	
= GESAMT regional p. a.	7 500	4 055	9 649	2 883	3 812	27 900
Vgl. GESAMT überregional p. a.	7 709	4 568	6 161	2 468	3 099	24 005

EZH = Ein- und Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus, p. a. = per anno.

Quelle: Genesis-Datenbank, Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015), Berechnung und Darstellung des IÖR.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSABGANGS

Der Wohnungsabgang war in Ostdeutschland lange von staatlichen Eingriffen, Förder- und Abrissprogrammen beeinflusst (Fritzsche et al. 2017). Inzwischen hat sich die Abgangstätigkeit auf niedrigem Niveau stabilisiert. Es ist nicht zu erwarten, dass der Wohnungsabgang in Zukunft ohne speziell ausgerichtete finanzielle Anreizsysteme des Bundes und der Länder maßgeblich anziehen wird. Ein Grund ist erneut in der stärkeren Heterogenität des Wohnungsmarktes zu finden. Zukünftig werden sich Leerstände in den Beständen räumlich sehr kleinteilig über alle Ortslagen, Baualtersklassen, Strukturtypen und Eigentümer verteilen. Den ostdeutschen Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen – den Hauptträgern der Abrisslast in der Vergangenheit – fehlt nach Wegfall der Altschuldenhilfeverordnung 2013 ein wesentlicher Anreiz zur Konsolidierung ihrer Bestände. Einfamilienhausbesitzer scheuen häufig den hohen finanziellen Aufwand eines Abrisses, welcher nur im Falle eines Ersatzneubaus wirtschaftlich erscheint. Und institutionelle Besitzer größerer Mehrfamilienhausbestände können einen gewissen Leerstand problemlos innerhalb ihrer Portfolios abfedern.

In Abbildung 5 ist die zukünftige Entwicklung des Wohnungsabgangs nach Baualtersklassen abgetragen. Gut sichtbar ist der hohe Stellenwert der jüngsten Baualtersklasse bis zum Jahr 1970, welche auch in Zukunft die Hauptlast des Wohnungsabgangs tragen wird. Gegen Ende des Prognosezeitraums werden sich die Abgangszahlen aufgrund wachsender Leerstände in Ostdeutschland strukturbedingt leicht erhöhen.

Sie werden jedoch nicht wieder das Niveau des vergangenen Jahrzehnts erreichen. Die Hauptlast des zukünftigen Wohnungsabgangs entfällt auf die Bundesländer Sachsen und Sachsen-Anhalt, mit jeweils rund 4 300 abgehenden Wohnungen im Jahr 2030. Die Abgangszahlen in Berlin sind aufgrund des dort angespannten Wohnungsmarktes nahezu vernachlässigbar und rekurren vollständig aus Abgängen in Folge von Ersatzneubauten. Über alle Bundesländer summiert gehen bis zum Jahr 2030 jährlich rund 12 400 Wohnungen ab.

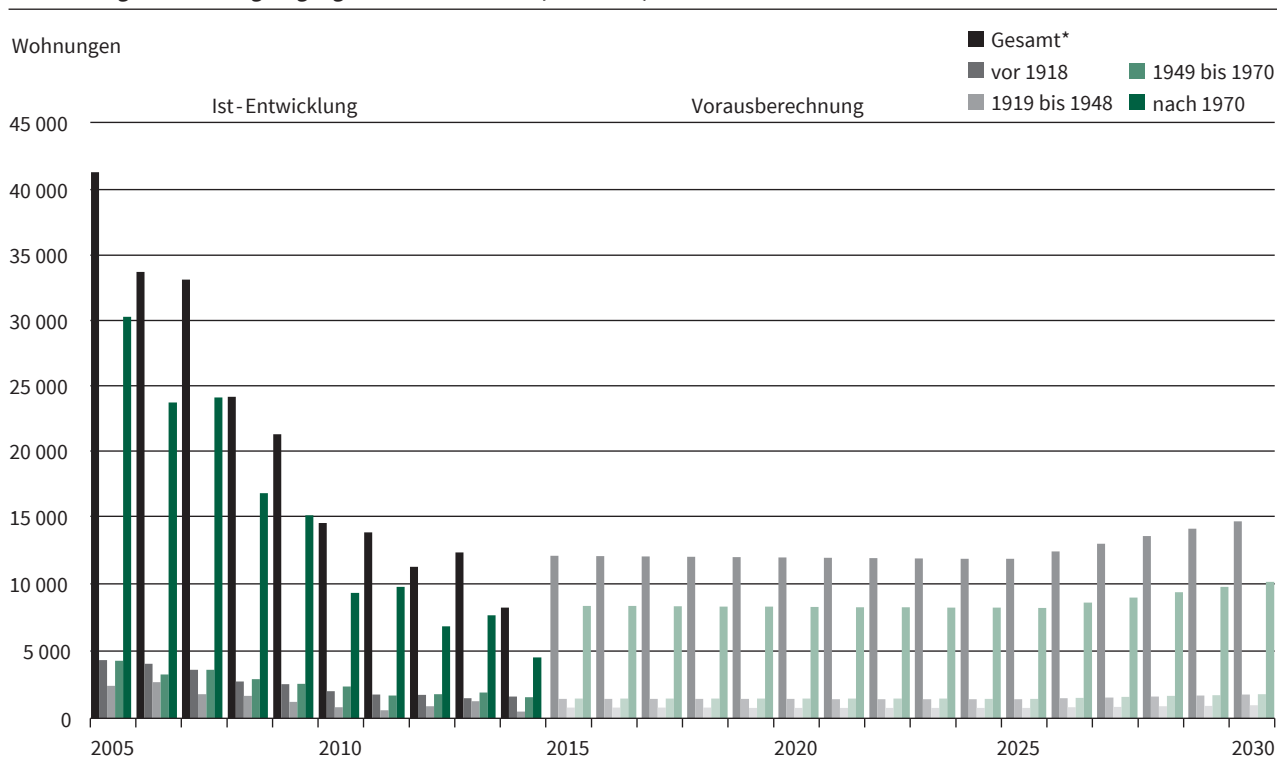
ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSLEERSTANDS

Wichtigster Indikator für den Zustand eines Wohnungsteilmarktes ist die Leerstandsquote. Im ersten Teil dieses Beitrags konnte aufgezeigt werden, dass sich die Wohnungsleerstände in Ostdeutschland unterschiedlich entwickeln. Während in stark wachsenden Städten wie Leipzig oder Berlin durch verhaltene Bautätigkeit vorhandene Leerstände abgebaut werden konnten (empirica 2016), wächst der Leerstand in der Fläche (BBSR 2017a).

Dieser Trend wird auch in Zukunft anhalten. In den Wachstumsregionen sind jedoch die wenigen noch vorhandenen Leerstände zukünftig vollständig abgeschmolzen, ihr positiver Einfluss auf den Gesamt leerstand wird in der Zukunft versiegt sein. Demgegenüber wächst der Leerstand in der Peripherie stark an, wodurch – in Ermangelung eines positiven Gegentrends in den Großstädten – der Gesamt leerstand in Ostdeutschland deutlich ansteigen wird.

In der hier vorgestellten Vorausberechnung wird der zukünftige Leerstand rechnerisch aus der Differenz von Woh-

Abb. 5
Entwicklung des Wohnungsabgangs in Ostdeutschland (mit Berlin) bis 2030



* Totalabgang inklusive geförderten Rückbaus.

Quelle: Bautätigkeitsstatistik der ostdeutschen Bundesländer, Berechnung und Darstellung des IÖR, Ostdeutschland mit West-Berlin.

nungsbestand (beeinflusst von Neubau und Abgang) und der Haushaltszahl des jeweiligen Prognosejahres bestimmt (= normativer Wohnungsüberschuss). Während sich die Haushaltszahl wie dargestellt in den ostdeutschen Flächenländern erstmals seit der Wiedervereinigung rückläufig entwickeln wird, wächst der Wohnungsbestand, da der Neubau in allen Prognosejahren über dem hypothetischen Wohnungsabgang liegen wird. Einzig im Bundesland Sachsen-Anhalt ist ein zukünftig leicht sinkender Wohnungsbestand feststellbar (-16 000 Wohneinheiten). Hier liegt der Wohnungsabgang über dem (sehr moderaten) Wohnungsneubau.

In Abbildung 6 ist die absolute Entwicklung von Wohnungsbestand und Haushaltszahl sowie als Resultierende dieser Entwicklung der Wohnungsleerstand in den ostdeutschen Flächenländern indexiert seit dem Zensusjahr 1995 abgetragen. Alle drei Variablen (Bestand, Haushalte, Leerstand) wurden auf den theoretischen Startwert 0 gesetzt, um die Entwicklung der Größen im Zeitverlauf parallel darstellen zu können.

Gut zu erkennen ist die Entwicklung des ostdeutschen Wohnungsmarktes in den 1990er und 2000er Jahren. Zwischen dem Jahr 1995 und der Jahrtausendwende wuchs der Wohnungsbestand deutlich stärker als die Zahl der ostdeutschen Haushalte. In der Folge stieg der Leerstand. Die darauf folgenden staatlichen Bemühungen zur Reduzierung dieses Leerstands konnten den Wohnungsbestand in Ostdeutschland in der folgenden Dekade etwa auf dem Niveau des Jahres 2002 halten. Gleichzeitig stieg die Haushaltszahl weiter an, der Leerstand sank. Dieser positive Effekt steigender

Haushaltszahlen hat sich nun ins Gegenteil verkehrt, die Haushaltszahl wird zukünftig deutlich zurückgehen, der Wohnungsbestand wächst jedoch aufgrund der aufgezeigten kleinräumigen Dichotomie zwischen Wachstums- und Schrumpfungregionen nach der beschriebenen Stagnationsphase weiter. Die Folge ist ein deutlicher Anstieg des Wohnungsleerstands.

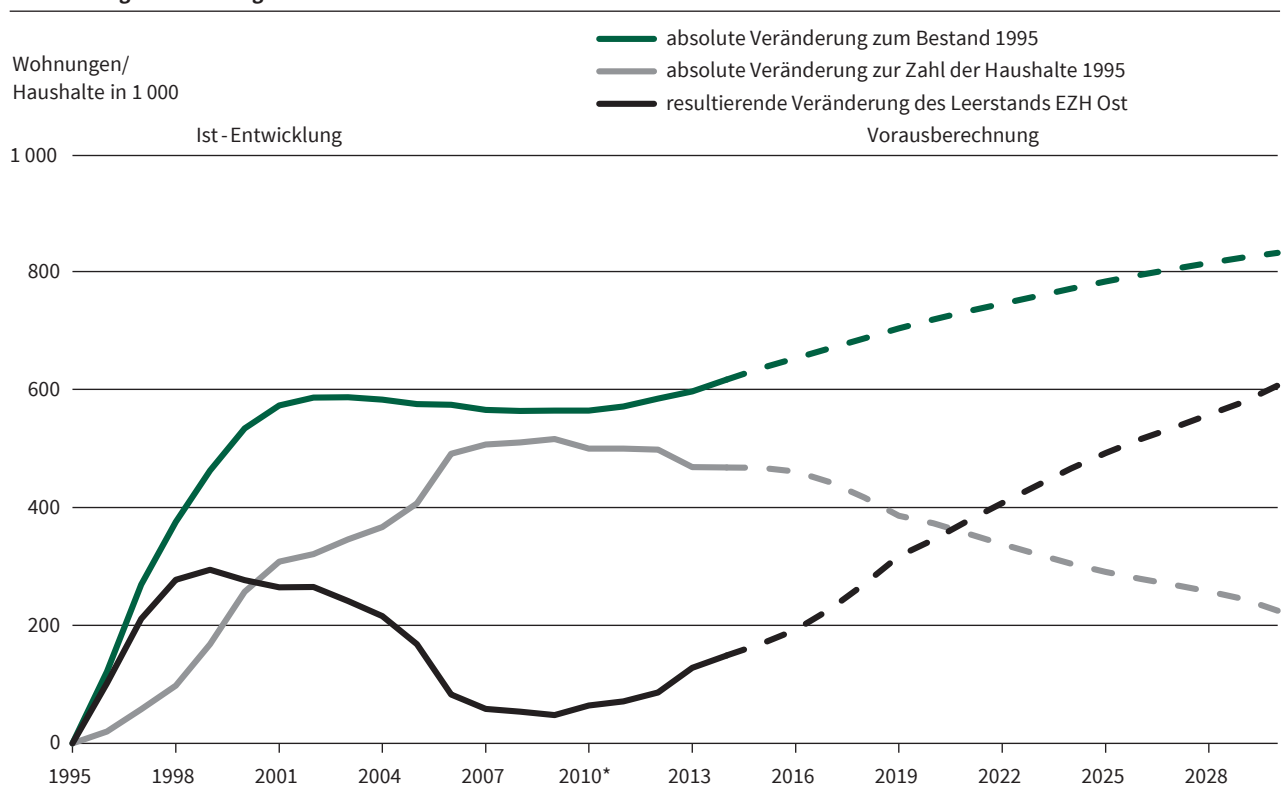
Die hier abgetragene Kurve kann nur grob den rechnerisch zusätzlich seit dem Jahr 1995 in Ostdeutschland zu verzeichnenden Leerstand abtragen, da eine kontinuierliche Leerstandserfassung in Deutschland nicht existiert. Im Zensusjahr 2011 lag dieser zusätzliche Leerstand ungefähr auf dem Niveau des Jahres 1995. Addiert man nun den im Zensus 2011 für Ostdeutschland ermittelten Sockelleerstand von rund 630 000 leerstehenden Wohnungen (BBSR 2017a) zur Zahl der bis zum Jahr 2030 hier abgetragenen zusätzlich leerfallenden Wohnungen in Höhe von nochmals rund 580 000 Wohnungen, so erhält man für 2030 einen Gesamt-leerstand für die ostdeutschen Flächenländer von rund 1,2 Mill. Wohnungen. Dies entspricht 30 500 jährlich seit dem Jahr 2011 leerfallenden Wohnungen bzw. einer Leerstandsquote von 16,7 % (ohne Berlin).

FAZIT

Der ostdeutsche Wohnungsmarkt wird zukünftig von hohem Wohnungsleerstand geprägt sein. Jährliche Verluste von rund 15 000 Haushalten stehen einem Bestandswachstum von rund 15 500 Wohnungen gegenüber. In der Summe

Abb. 6

Entwicklung des Wohnungsleerstandes in den ostdeutschen Flächenländern bis 2030



* Zensuslücke in den Datenreihen von 2010 auf 2011 entfernt.

Quelle: Statistisches Bundesamt (2015c/2016b), Berechnung und Darstellung des IÖR.

steigt der Leerstand jährlich um 30 500 Wohnungen an. Ein gänzlich anderes Bild zeigt sich in Berlin. Hier führte eine moderate Neubautätigkeit bei gleichzeitig starkem Anstieg der Haushaltszahl zum raschen Abbau des noch vorhandenen Wohnungsleerstands. Aktuell sind in Berlin erste Symptome einer Wohnungsknappheit zu beobachten. Unter tendenziell weiter steigenden Mieten ist aus diesem Grund mit einem deutlichen Anstieg der Neubautätigkeit in Berlin zu rechnen.

Beide Entwicklungen – der Anstieg des Leerstands in der Fläche sowie der zunehmende Neubau in den Großstädten – bedingen einander. Kleinräumig ausgeprägte interregionale Polarisierungsprozesse der Reurbanisierung und Suburbanisierung in das unmittelbar angrenzende Umland großer Agglomerationen (Herfert et al. 2012) sorgen für ein heterogenes Wohnungsmarktbild mit gänzlich unterschiedlichen politischen Herausforderungen. Während in den wachsenden Großstädten ein auch sozial verträglicher Neubau von Wohnungen forciert werden sollte – insbesondere durch die Bereitstellung von Bauland und die Verschlankung von Planungs- und Genehmigungsverfahren (BBSR 2017b) – muss in der Peripherie über neue Strategien des Leerstandsmanagements nachgedacht werden. Am Ende dieses Prozesses wird man im Zuge der aktuell anstehenden Neuauflage des Stadtumbauprogramms um eine wie auch immer geardete finanzielle Förderung des Abrisses nicht mehr benötigter Wohnungen nicht umhinkommen, wenn man die hier skizzierten Verwerfungen am ostdeutschen Wohnungsmarkt noch rechtzeitig abfedern möchte.

LITERATUR

Banse, J., Deilmann, C., Fritzsche, C., Hörnig, V., Kluge, J., Kretschmar, D., Marquardt, G., Motzek, T., Ragnitz, J., Thum, M., und L. Vandrei (2017), Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt. ifo Dresden Studien 78, München/Dresden.

Berlin-Institut (Hrsg.) (2016), Im Osten auf Wanderschaft – Wie Umzüge die demografische Landkarte zwischen Rügen und Erzgebirge verändern, Berlin.

Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2017a), Gemeinsame Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West, Bonn.

Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2017b), Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit – Wer baut wo welche Wohnungen?, Bonn.

Effenberger, K., Banse, J. und H. Oertel (2014), Deutschland 2060. Die Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsmarkt, Stuttgart.

Empirica (Hrsg.) (2016), CBRE-empirica-Leerstandsindex. 2009–2015. Ergebnisse und Methodik, Berlin.

Fritzsche, C. und L. Vandrei (2017), „Spezifika des ostdeutschen Wohnungsmarktes – Teil 1: Räumliche Unterschiede“, ifo Dresden berichtet 23 (03), S. 8–13.

Herfert, G. und F. Osterhage (2012), Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz. In: Brake, K. und G. Herfert (Hrsg.), Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland, Wiesbaden.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2015), Zensus 2011. Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland. Endgültige Ergebnisse, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015a), Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern bis 2060 - Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015b), Bauen und Wohnen. Baugenehmigungen/ Baufertigstellungen u. a. nach der Gebäudeart. Lange Reihen z.T. ab 1960, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015c), Gebäude und Wohnungen. Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden. Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden. Lange Reihen ab 1969–2014, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2016a), Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Vorläufige Wanderungsergebnisse 2015, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2016b), Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Haushalte und Familien. Ergebnisse des Mikrozensus – Fachserie 1, Reihe 3, Wiesbaden.

- 1 Die Aktualisierung der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung mit überarbeiteten Annahmen zur Zuwanderung auf Basis des Jahres 2015 war zum Zeitpunkt der Berechnung noch nicht veröffentlicht.
- 2 An dieser Stelle ist auf den Unterschied zwischen der theoretischen Verfügbarkeit von Bauland und den planerischen, bürokratischen und politischen Möglichkeiten, dieses tatsächlich verfügbar zu machen, zu verweisen. In dieser Prognose wird davon ausgegangen, dass es in Zukunft gelingen wird, diese Hürden zunehmend zu beseitigen.