



Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

# Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung auf Immobiliennachfrage und Bautätigkeit

Dr. Michael Voigtländer, Forschungsstelle Immobilienökonomik

Stuttgart, 21. April 2010

# Forschungsstelle Immobilienökonomik

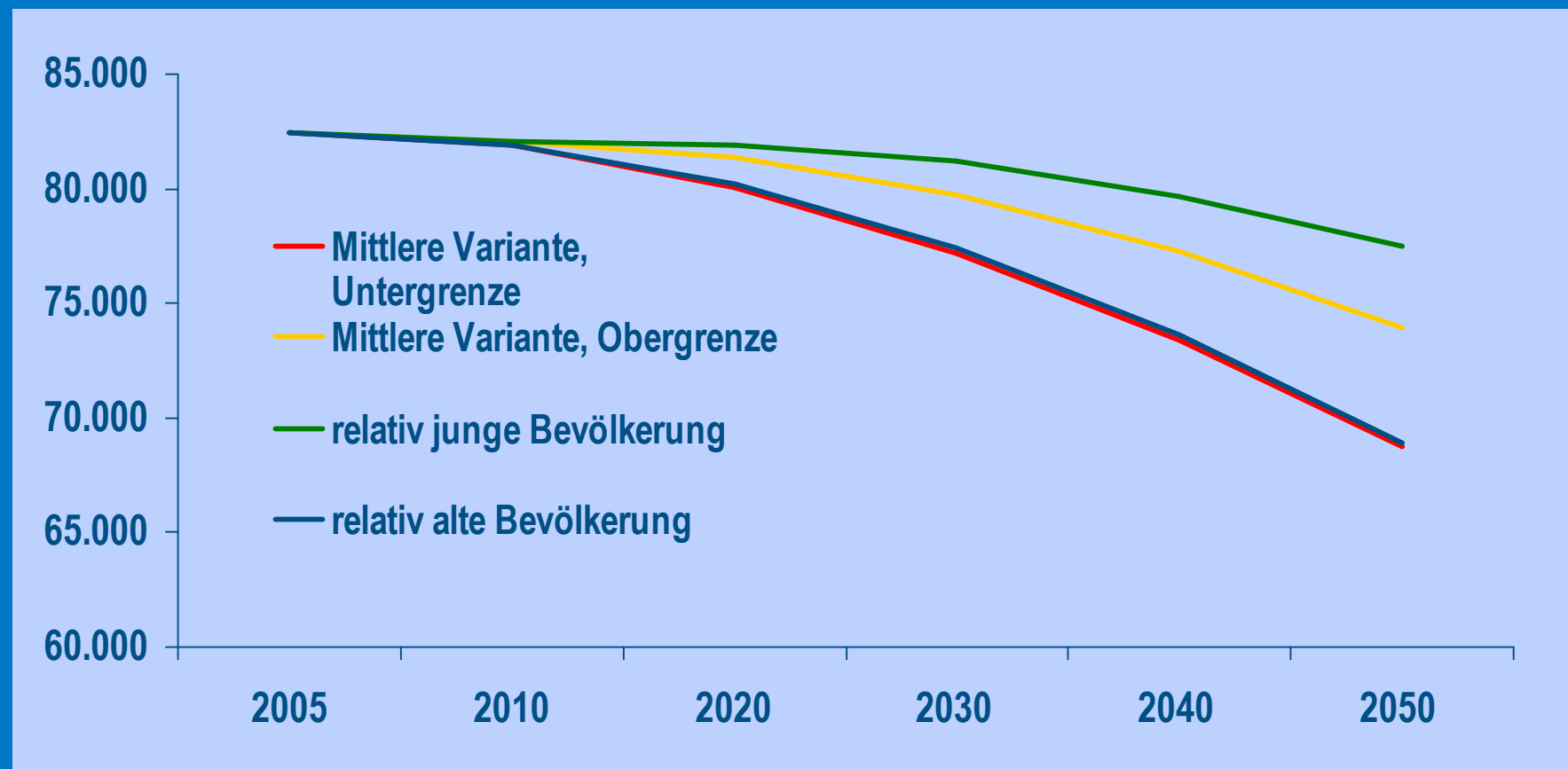
- Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) ist das größte private Wirtschaftsforschungsinstitut in Deutschland
- Im Jahr 2005 Gründung der Forschungsstelle Immobilienökonomik mit Hilfe externer Sponsoren
- Ziele:
  - Analyse der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienmärkte, insbesondere im Zusammenspiel mit den Finanzmärkten
  - Untersuchung von strukturellen Veränderungen und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft
- Weitere Informationen: [www.immobilienoekonomik.de](http://www.immobilienoekonomik.de)

# Inhalt

- **Die demografische Entwicklung**
- Auswirkungen auf die Wohnflächennachfrage
- Folgen für die Bautätigkeit und die Immobilienpreise
- Entwicklung der Büroflächennachfrage
- Fazit

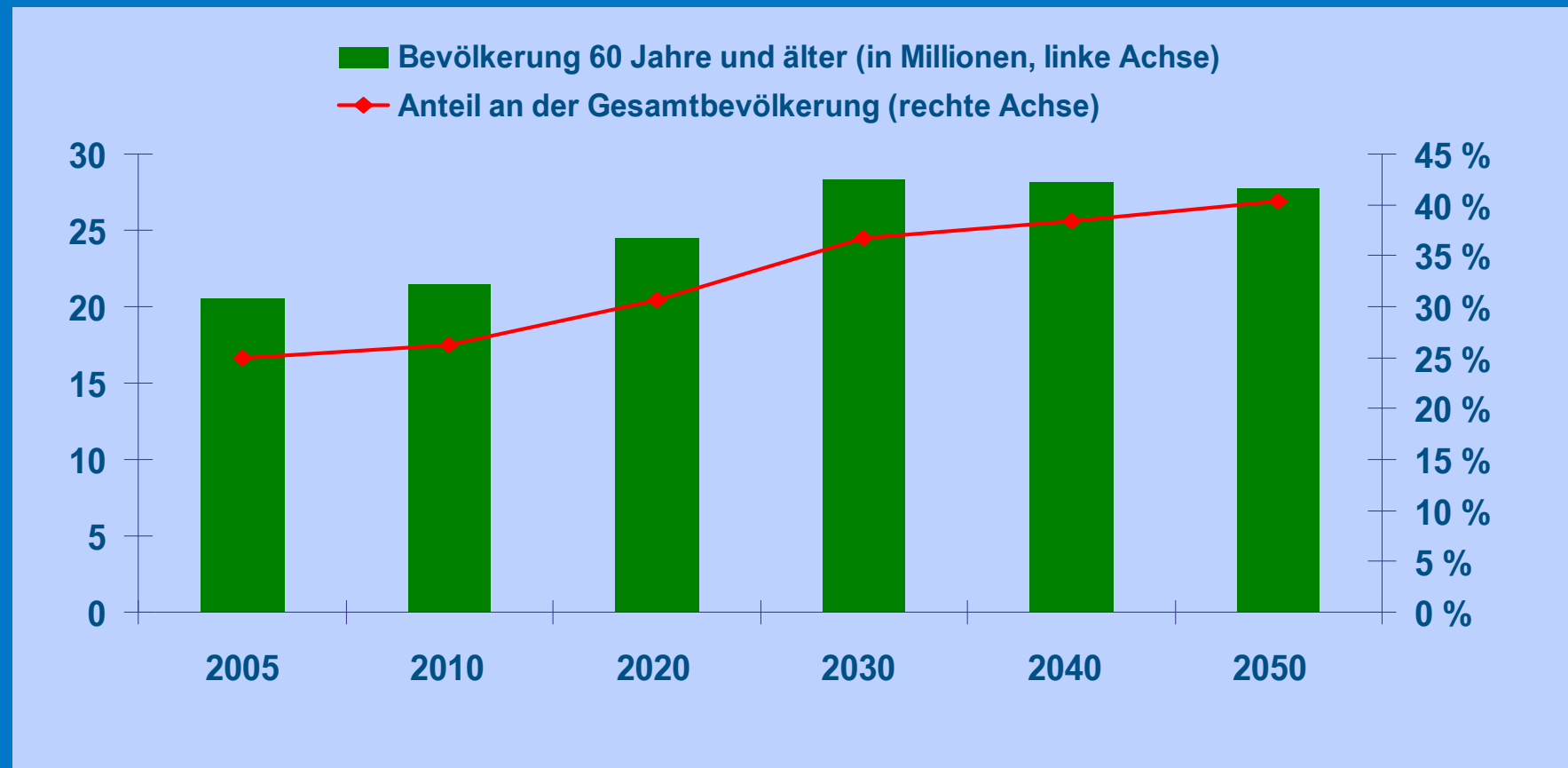
# Demographie: Deutschland schrumpft

Bevölkerungsentwicklung in 1.000 nach vier Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung



Quelle: Statistisches Bundesamt

## Deutschland wird älter



Quelle: Statistisches Bundesamt

# Schrumpfung vor allem in den Neuen Ländern

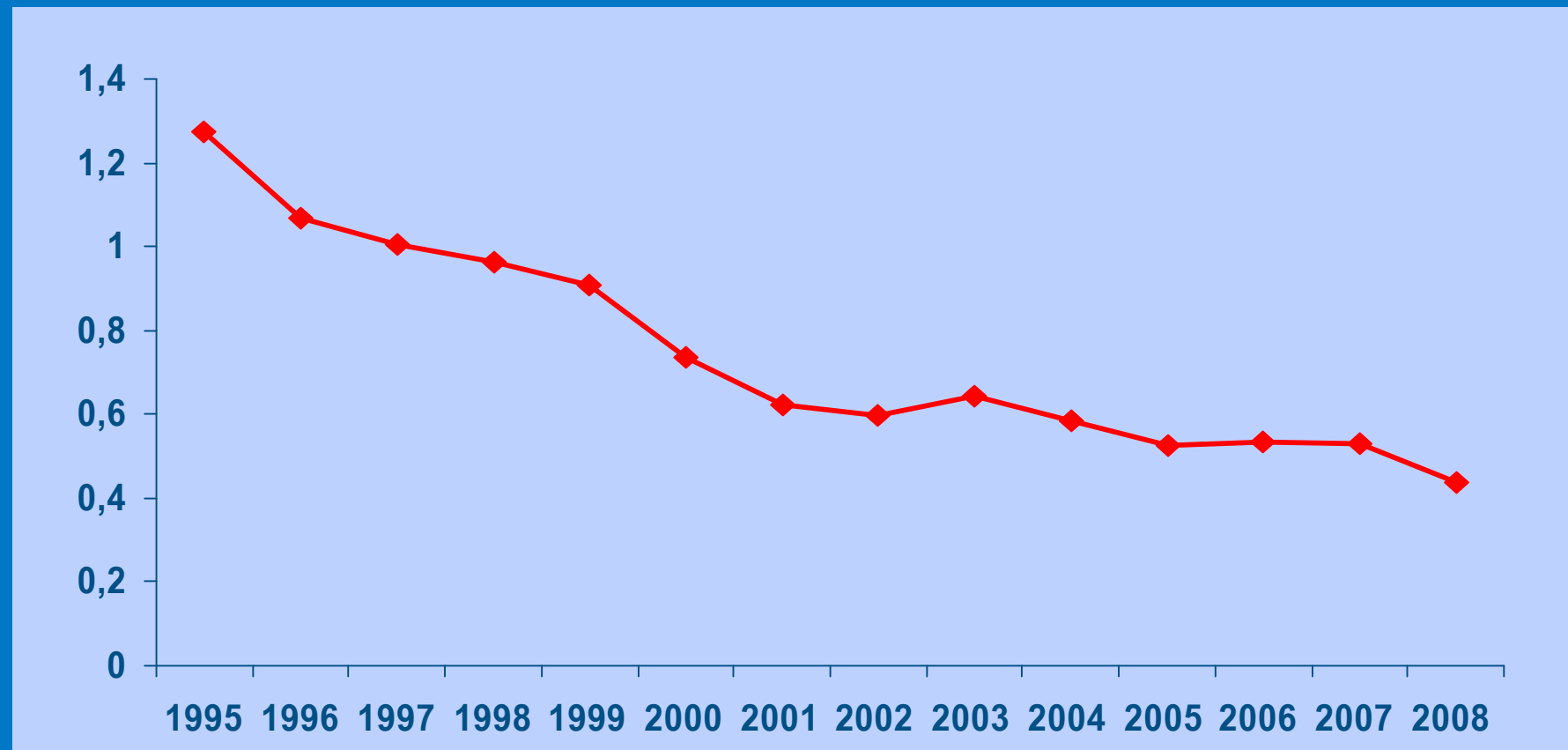
Veränderung der Bevölkerung 2020 gegenüber 2005

Bundesländer	Bevölkerungsveränderung in 1.000	Veränderung in Prozent
Baden-Württemberg	+105	+1
Bayern	+123	+1
Berlin	-80	-2
Brandenburg	-148	-6
Bremen	-1	0
Hamburg	+64	+4
Hessen	-124	-2
Mecklenburg-Vorpommern	-169	-10
Niedersachsen	-283	-4
Nordrhein-Westfalen	-592	-3
Rheinland-Pfalz	-109	-3
Saarland	-82	-8
Sachsen	-398	-9
Sachsen-Anhalt	-356	-14
Schleswig-Holstein	-25	-1
Thüringen	-281	-12

Quelle: Statistisches Bundesamt

# Der Immobilienmarkt ist ein Bestandsmarkt

Verhältnis von Neubau zum Wohnungsbestand in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt

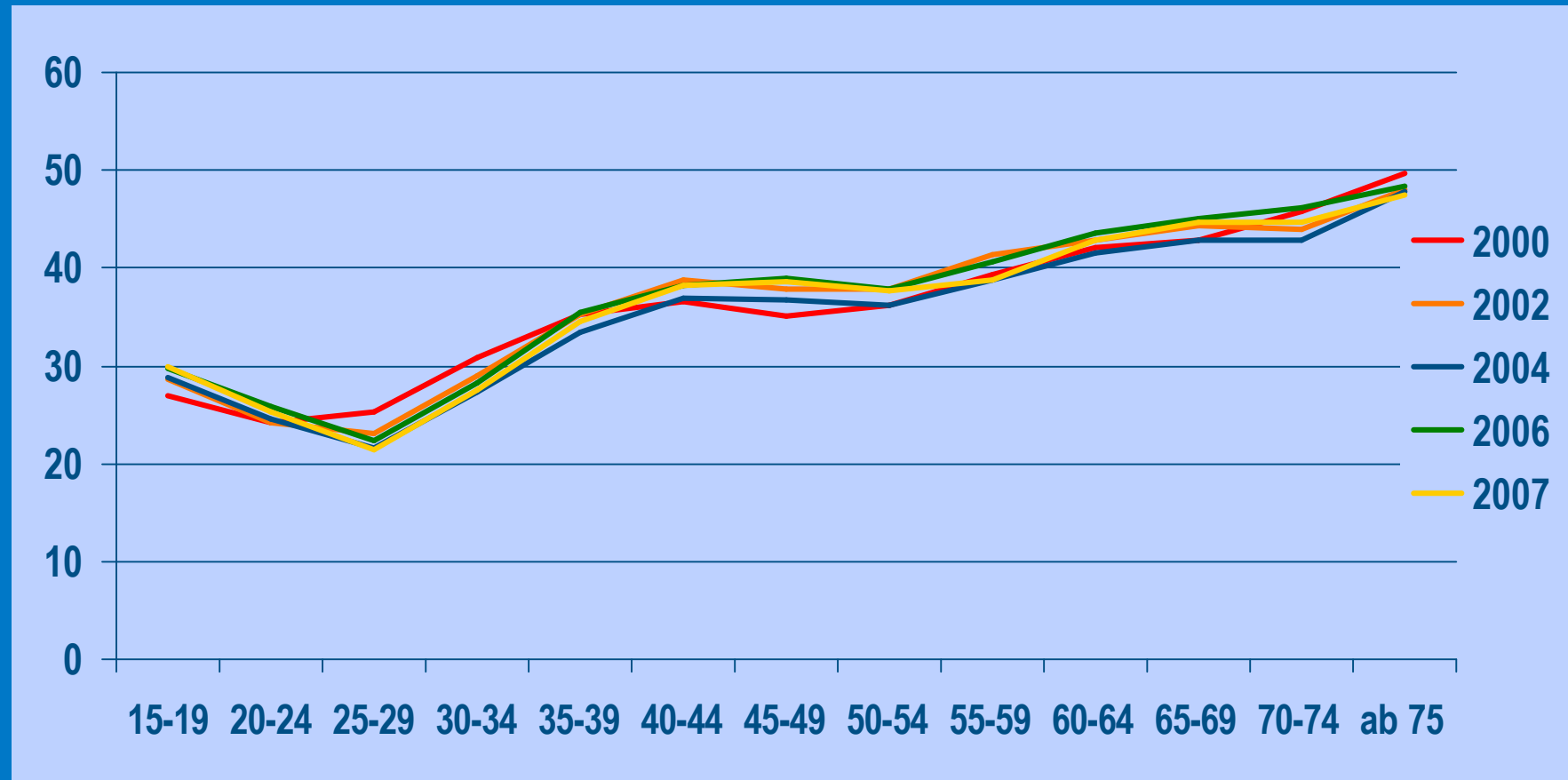
# Inhalt

- Die demografische Entwicklung
- **Auswirkungen auf die Wohnflächennachfrage**
- Folgen für die Bautätigkeit und die Immobilienpreise
- Entwicklung der Büroflächennachfrage
- Fazit

## Bestimmung einer altersabhängigen Wohnflächennachfrage

- Mit Hilfe des Sozioökonomischen Panels kann der Wohnflächenkonsum von Personen nach dem Alter differenziert werden.
- Unabhängig von Einkommen und Familienstand kann damit die durchschnittliche altersabhängige Wohnflächennachfrage pro Person bestimmt werden.
- Multipliziert mit der jeweiligen Anzahl der Personen der entsprechenden Altersklassen ergibt sich so die Gesamtnachfrage.
- Diese Gesamtnachfrage kann mit Hilfe der Bevölkerungsvorausberechnung für die Zukunft bestimmt werden.
- Wie sich zeigt, spielen Kohorteneffekte nur eine untergeordnete Rolle.

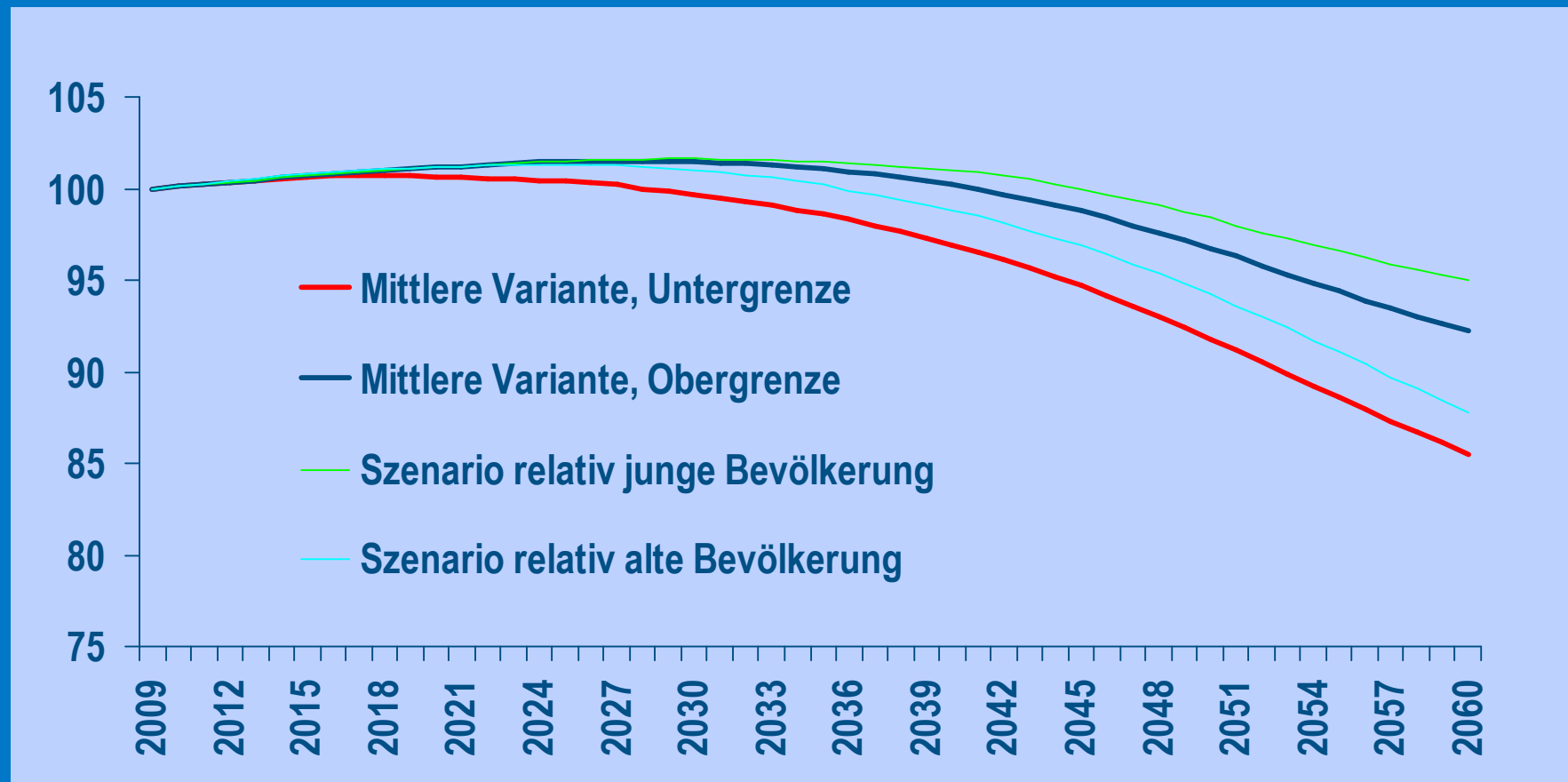
## Die altersabhängige Wohnflächennachfrage



Quelle: IW Köln

# Wohnflächennachfrage steigt noch ein paar Jahre

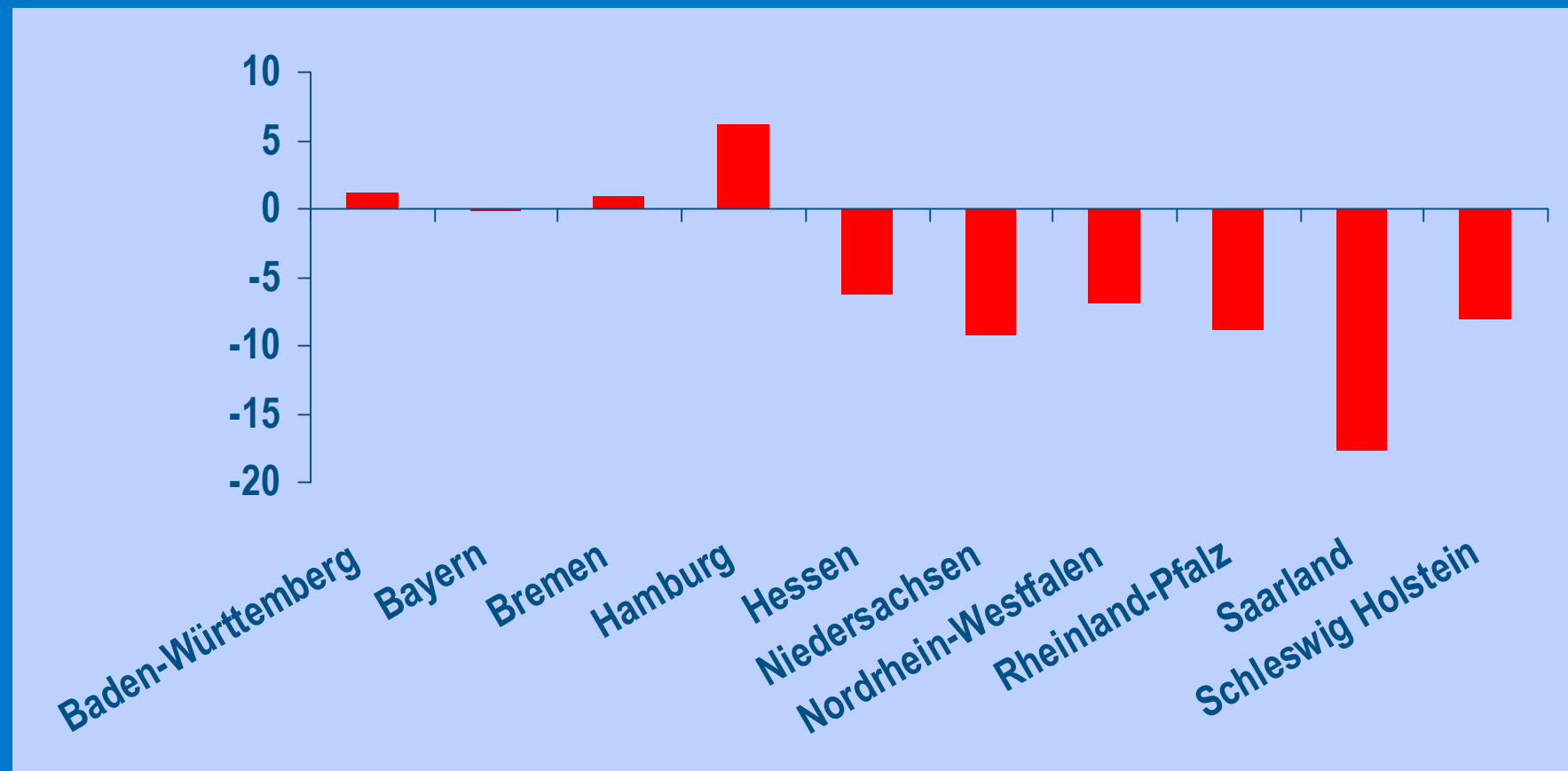
Prognose der Wohnflächennachfrage in Quadratmetern in Deutschland



Quelle: IW Köln

## Differenziertes Bild in Westdeutschland

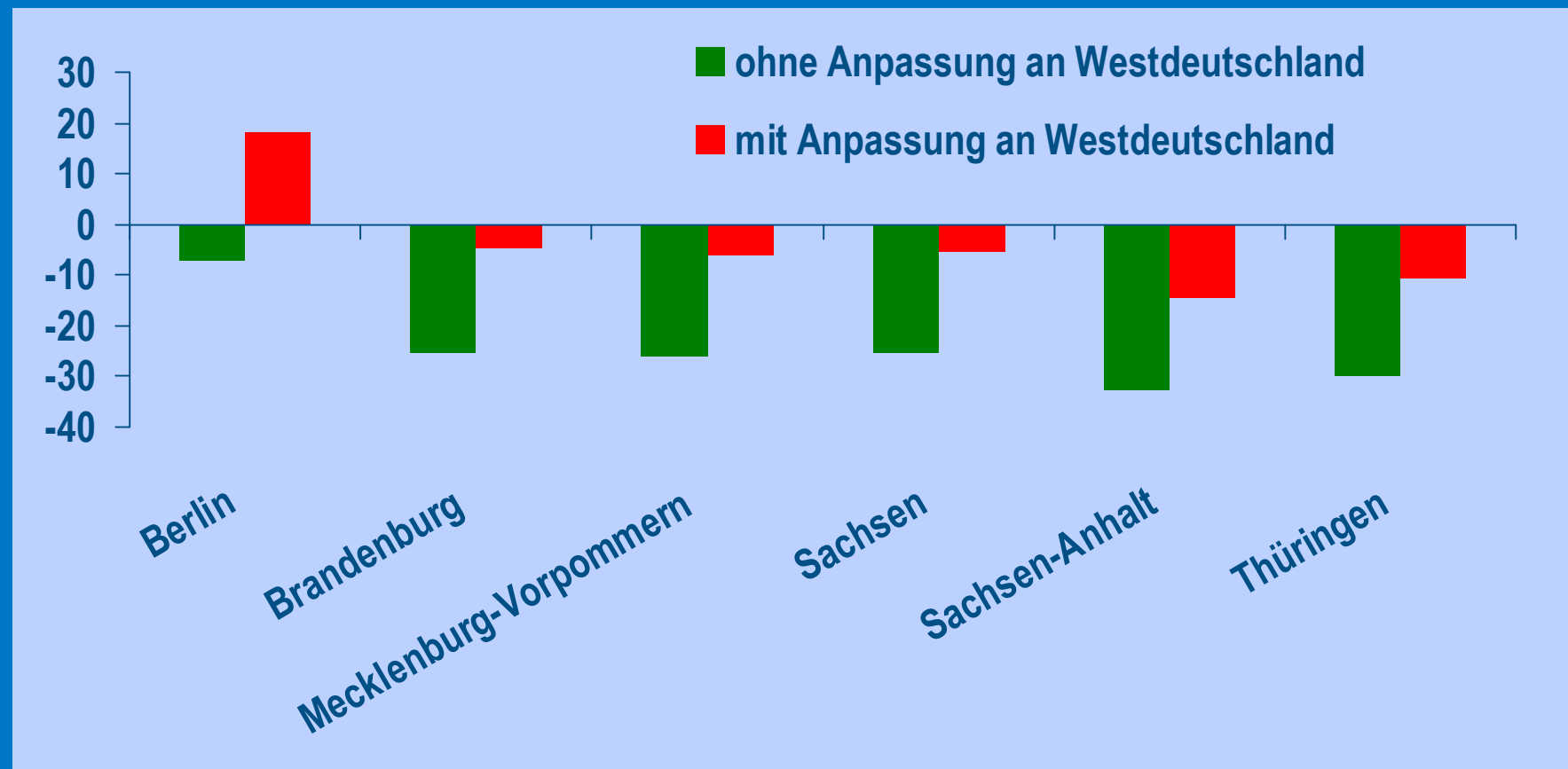
Veränderung der Wohnflächennachfrage zwischen 2050 und 2006 in Prozent



Quelle: IW Köln

# Unsicherheit in Ostdeutschland

Veränderung der Wohnflächennachfrage zwischen 2050 und 2006 in Prozent



Quelle: IW Köln

## Stärkster Anstieg in München erwartet

Veränderung der Wohnflächennachfrage und der Bevölkerung in den A-Städten zwischen 2006 und 2025

	Bevölkerungszuwachs	Veränderung der Wohnflächennachfrage
Berlin	0,9%	3,1%
Düsseldorf	1,5%	3,1%
Frankfurt	1,5%	3,1%
Hamburg	3,9%	5,8%
Köln	5,8%	7,7%
München	11,6%	13,0%
Stuttgart	2,3%	4,3%

Quelle: Bertelsmann Stiftung, IW Köln

## Rückgang im Ruhrgebiet

Veränderung der Wohnflächennachfrage und der Bevölkerung in den B-Städten zwischen 2006 und 2025

	Bevölkerungszuwachs	Veränderung der Wohnflächennachfrage
Bonn	4,9%	7,4%
Bremen	1,8%	3,7%
Dortmund	-2,3%	-0,4%
Dresden	8,0%	9,5%
Duisburg	-7,0%	-5,0%
Erfurt	-2,4%	0,2%
Essen	-4,2%	-2,6%
Hannover	-0,2%	1,6%
Leipzig	3,3%	4,6%
Magdeburg	-8,1%	-6,2%
Mainz	6,7%	9,1%
Nürnberg	5,2%	7,3%
Wiesbaden	3,3%	5,6%

Quelle: Bertelsmann Stiftung, IW Köln

# Top 5 Gewinner und Verlierer

Veränderung der Wohnflächennachfrage zwischen 2006 und 2025

<b>Gewinner</b>	
Ingolstadt	14,4
Lüneburg	13,5
München	13,0
Freiburg	12,0
Paderborn	9,7
<b>Verlierer</b>	
Frankfurt (Oder)	-20,2
Suhl	-19,7
Dessau	-19,0
Gera	-16,6
Neubrandenburg	-15,5

Quelle: Bertelsmann Stiftung, IW Köln

# Inhalt

- Die demografische Entwicklung
- Auswirkungen auf die Wohnflächennachfrage
- **Folgen für die Bautätigkeit und Immobilienpreise**
- Entwicklung der Büroflächennachfrage
- Fazit

# Bestimmung der Neubautätigkeit

- **Ein wichtiger Faktor ist die demografische Entwicklung**
  - Wie viele Quadratmeter Wohnfläche werden zusätzlich benötigt?
  - Wie groß ist eine durchschnittliche Wohnung?
- **Der zweite wichtige Faktor ist der Ersatzbedarf**
  - Wie viele Wohnungen werden abgerissen?
  - Wie viele müssen ersetzt werden?
- **Daraus werden zwei Szenarien entwickelt**
  - Obergrenze: Zuwanderung +200.000 Menschen pro Jahr und Ersatzbedarf 0,5 Prozent
  - Untergrenze: Zuwanderung +100.000 Menschen pro Jahr und Ersatzbedarf 0,3 Prozent
  - Durchschnittliche Wohnungsgröße 110 Quadratmeter

# Wohnungsneubau vor allem in Süddeutschland

Prognostizierter jährlicher Neubaubedarf an Wohnungen in den Bundesländern für den Zeitraum von 2006 bis 2020

	Bedarf Untergrenze	Bedarf Obergrenze
Baden-Württemberg	26.594	38.800
Bayern	30.621	45.978
Berlin	5.603	10.425
Brandenburg	3.761	6.268
Bremen	1.176	2.345
Hamburg	4.095	6.386
Hessen	11.207	18.063
Mecklenburg-Vorpommern	2.603	4.339
Niedersachsen	13.766	22.630
Nordrhein-Westfalen	27.836	48.965
Rheinland-Pfalz	7.290	12.011
Saarland	1.504	2.507
Sachsen	6.870	11.450
Sachsen-Anhalt	3.839	6.398
Schleswig-Holstein	6.524	9.892
Thüringen	3.430	5.716
Deutschland	156.719	252.172
Deutschland 2021-2035	121.114	214.910
Deutschland 2036-2050	117.571	200.682

Quelle: IW Köln

# Nachfrage, Preise und Bautätigkeit

- **Der Zusammenhang zwischen Preisen und Wohnflächennachfrage ist empirisch nicht eindeutig**
  - Probleme mit der Datengüte
  - Preise hängen von vielfältigen Faktoren ab (Zinsen, Erwartungen, Neubau)
  - Preisprognosen sind schon kurzfristig kaum möglich
- **Bei Neubauimmobilien (Eigentumswohnungen, Reihenhäusern) ist ein Rückgang der Nachfrage um ein Prozent mit einem Preisrückgang von etwa 0,7 Prozent verbunden**
- **Die Bautätigkeit reagiert nur mäßig auf die demografische Entwicklung. In einigen Regionen (Ostdeutschland) könnte daraus ein Überangebot resultieren**

# Inhalt

- Die demografische Entwicklung
- Auswirkungen auf die Wohnflächennachfrage
- Folgen für die Bautätigkeit und Immobilienpreise
- **Entwicklung der Büroflächennachfrage**
- Fazit

# Bestimmung der Büroflächennachfrage

- Die Nachfrage nach Büroflächen wird maßgeblich durch die Bürobeschäftigten bestimmt
- Der Anteil der Bürobeschäftigten an dem Erwerbspersonenpotenzial ist relativ konstant
- Im Basisszenario wird daher die bisherige Entwicklung fortgeschrieben (Sättigungsthese)
- Insgesamt unterliegt die Büroflächenprognose jedoch erheblichen Unsicherheiten
  - Veränderung der Arbeitswelt (Büronutzung)
  - Veränderung von Arbeitslosigkeit und Frauenerwerbstätigkeit
- Daher: Berücksichtigung eines Alternativszenario: Bürobeschäftigtenquote steigt um 2,5 Prozentpunkte

## München auch bei Büros Primus

Veränderung der Büroflächennachfrage und der Erwerbsbevölkerung in den A-Städten zwischen 2006 und 2025

	Veränderung des Erwerbs- personenpotenzials	Veränderung der Büroflächen, in Prozent	
		Basisszenario	Alternativszenario
Berlin	-149.009	-6,5	6,5
Düsseldorf	-2.557	-0,7	4,6
Frankfurt (Main)	-11.673	-2,6	1,7
Hamburg	22.587	1,9	9,9
Köln	18.655	2,7	10,7
München	66.947	7,2	13,6
Stuttgart	-1.326	-0,3	5,3

Quelle: IW Köln

## Nur wenig Lichtblicke

Veränderung der Büroflächennachfrage und der Erwerbsbevölkerung in den B-Städten zwischen 2006 und 2025

	Veränderung des Erwerbspersonenpotenzials	Veränderung der Büroflächen, in Prozent	
		Basisszenario	Alternativszenario
Bonn	2.401	1,1	7,7
Bremen	-5.911	-1,7	7,9
Dortmund	-21.730	-5,9	5,9
Dresden	-2.709	-0,8	8,1
Duisburg	-29.474	-9,8	3,9
Erfurt	-19.897	-15,4	-7,1
Essen	-28.705	-8,0	1,9
Hannover	-8.053	-2,4	4,5
Leipzig	-16.856	-5,0	5,3
Magdeburg	-28.560	-20,4	-11,2
Mainz	1.889	1,4	8,5
Nürnberg	4.117	1,2	8,5
Wiesbaden	-1.802	-1,0	6,3

Quelle: IW Köln

# Drastische Einbußen in Ostdeutschland

Veränderung der Büroflächennachfrage in Prozent zwischen 2006 und 2025

<b>Gewinner</b>	
München	7,2
Ingolstadt	6,5
Freiburg	3,0
Köln	2,7
Regensburg	2,1
<b>Verlierer</b>	
Suhl	– 50,2
Frankfurt (Oder)	– 47,5
Dessau	– 41,4
Gera	– 40,8
Neubrandenburg	– 40,3

Quelle: IW Köln

# Inhalt

- Die demografische Entwicklung
- Auswirkungen auf die Wohnflächennachfrage
- Folgen für die Bautätigkeit und Immobilienpreise
- Entwicklung der Büroflächennachfrage
- **Fazit**

# Schlussfolgerungen

- Die Immobilienmärkte entwickeln sich sehr differenziert
- Grundsätzlich bleiben die A-Städte attraktiv
- Auch einige kleinere Städte, wie Freiburg oder Ingolstadt, wachsen noch kräftig
- In Ostdeutschland und im Ruhrgebiet sinkt die Nachfrage schon bis 2025 kräftig
- Der Vergleich zwischen den Stadtprognosen und den Länderprognosen legt eine zunehmende Urbanisierung nahe
- Büroimmobilien sind stärker betroffen als Wohnimmobilien
- Im Zeitraum zwischen 2025 und 2050 wird die Nachfrage noch deutlicher zurückgehen
- Der Umgang mit Leerstand stellt eine zunehmende kommunale Herausforderung dar



Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

## **Kontakt:**

**Dr. Michael Voigtländer**

**Forschungsstelle Immobilienökonomik**

**Tel.: 0221-4981 741**

**Email: [voigtlaender@iwkoeln.de](mailto:voigtlaender@iwkoeln.de)**

**[www.immobilienoekonomik.de](http://www.immobilienoekonomik.de)**