

# Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnimmobilienmarkt

Dr. Michael Voigtländer, Forschungsstelle Immobilienökonomik

Köln, 6. Oktober 2010

# Forschungsstelle Immobilienökonomik

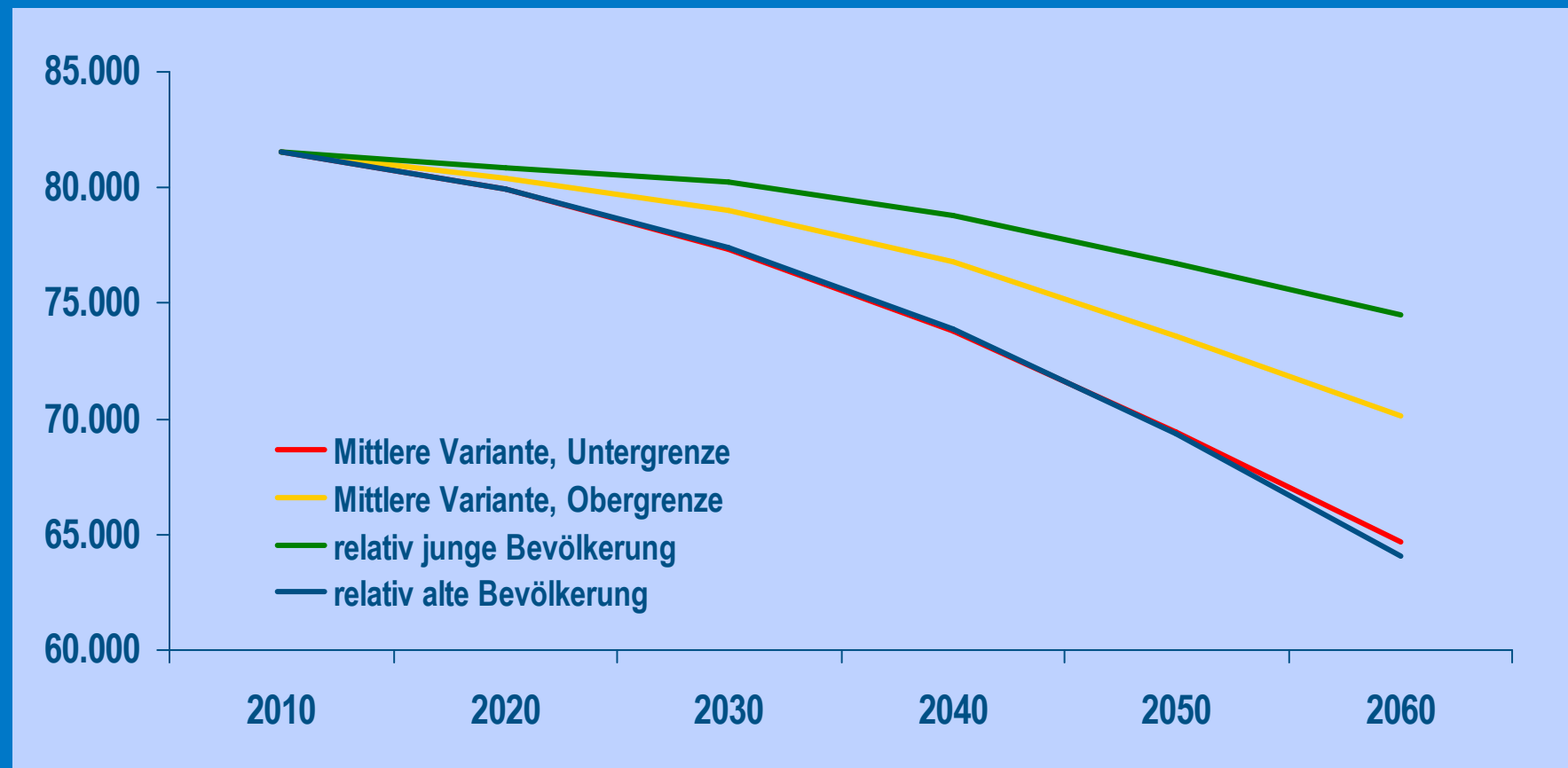
- Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) ist das größte private Wirtschaftsforschungsinstitut in Deutschland
- Im Jahr 2005 Gründung der Forschungsstelle Immobilienökonomik mit Hilfe externer Sponsoren
- Ziele:
  - Analyse der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienmärkte, insbesondere 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**
- Prognosen für die Wohnflächennachfrage
- Folgen für die Bautätigkeit
- Auswirkungen auf die Preise
- Schlussfolgerungen

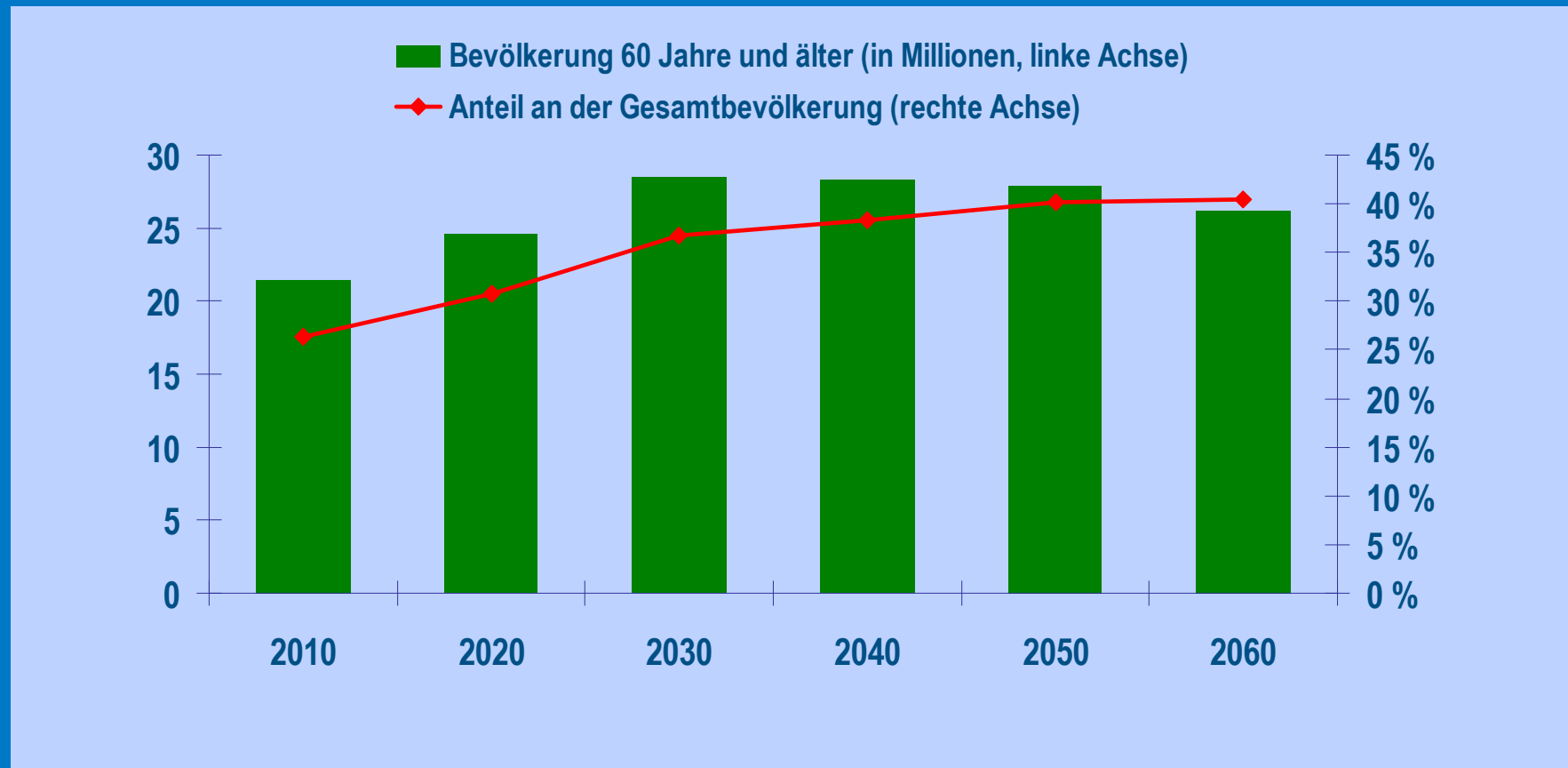
# Demografie: Deutschland schrumpft

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

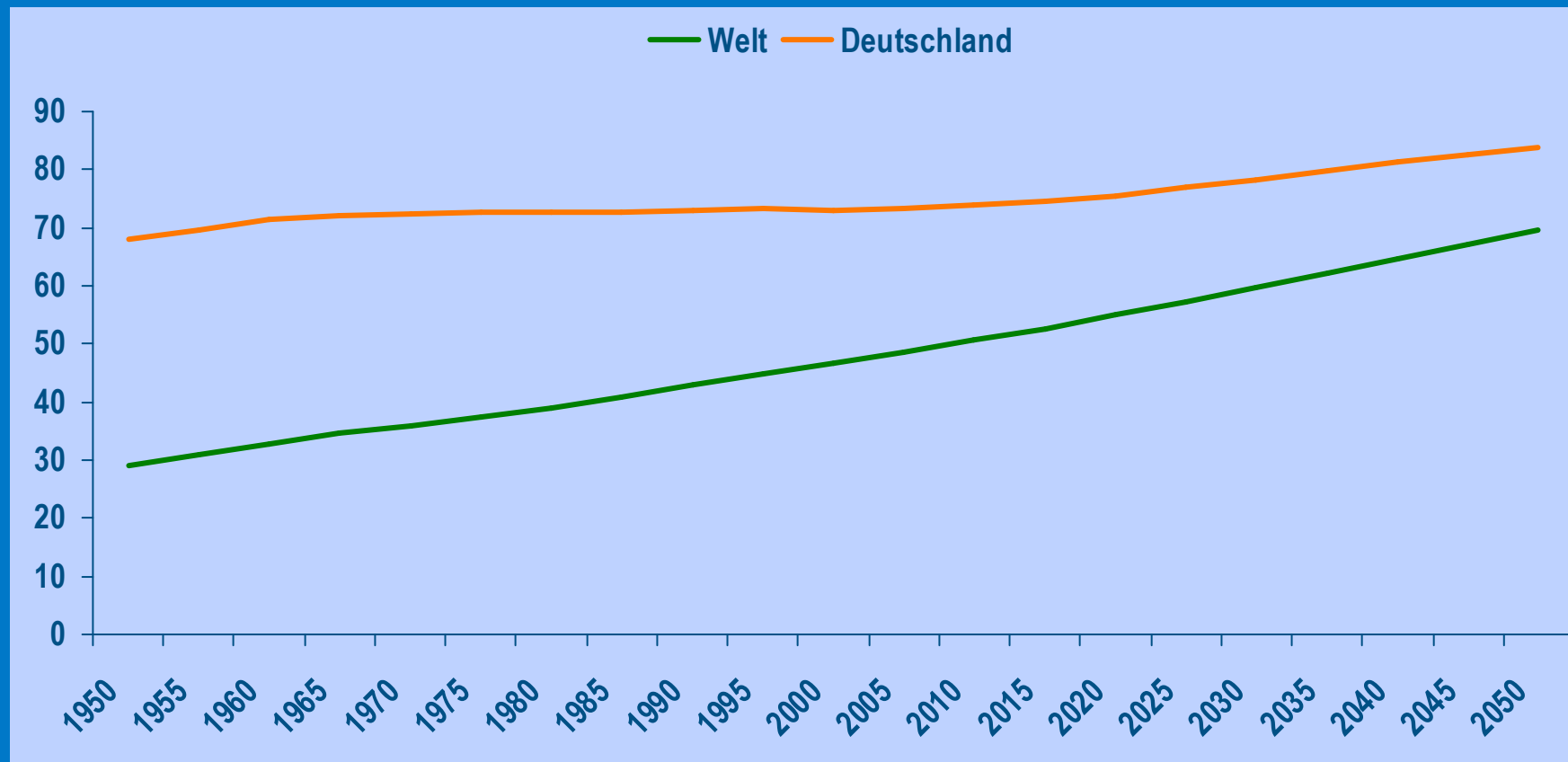
Veränderung der Bevölkerung 2020 gegenüber 2010

Bundesländer	Veränderung der Bevölkerung in 1.000	Veränderung in Prozent
Baden-Württemberg	-31	-1
Bayern	+102	+1
Berlin	-10	-1
Brandenburg	-80	-4
Bremen	-8	-1
Hamburg	+58	+3
Hessen	-91	-2
Mecklenburg-Vorpommern	-107	-7
Niedersachsen	-219	-3
Nordrhein-Westfalen	-454	-3
Rheinland-Pfalz	-63	-2
Saarland	-67	-7
Sachsen	-231	-6
Sachsen-Anhalt	-240	-10
Schleswig-Holstein	-20	-1
Thüringen	-194	-9

Quelle: Statistisches Bundesamt

# Deutschland wird städtischer

Anteil der Stadtbevölkerung an der Gesamtbevölkerung



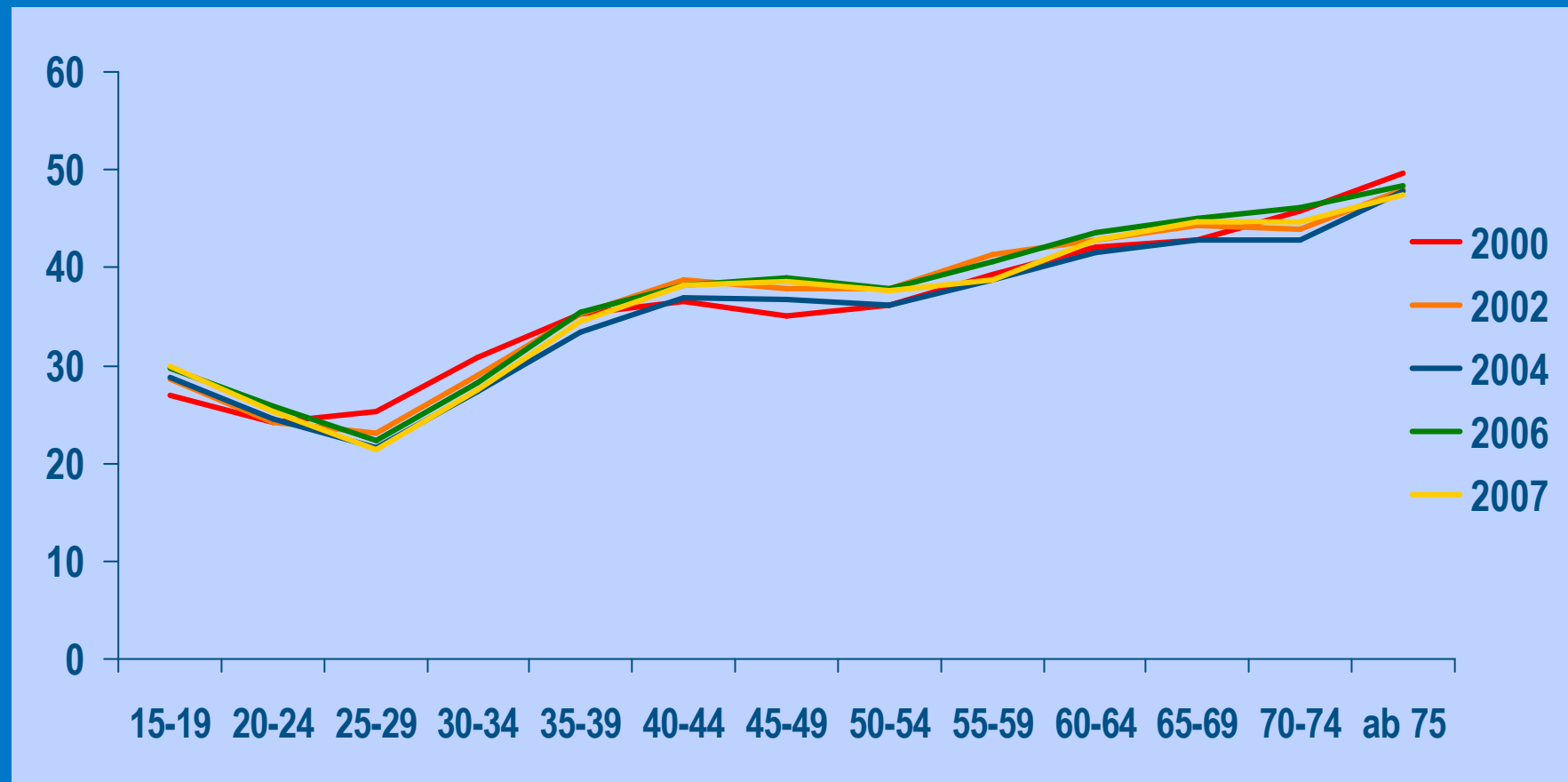
Quelle: UNO

# Inhalt

- Die demografische Entwicklung
- **Prognosen für die Wohnflächennachfrage**
- Folgen für die Bautätigkeit
- Auswirkungen auf die Preise
- Schlussfolgerungen

# Die altersabhängige Wohnflächennachfrage

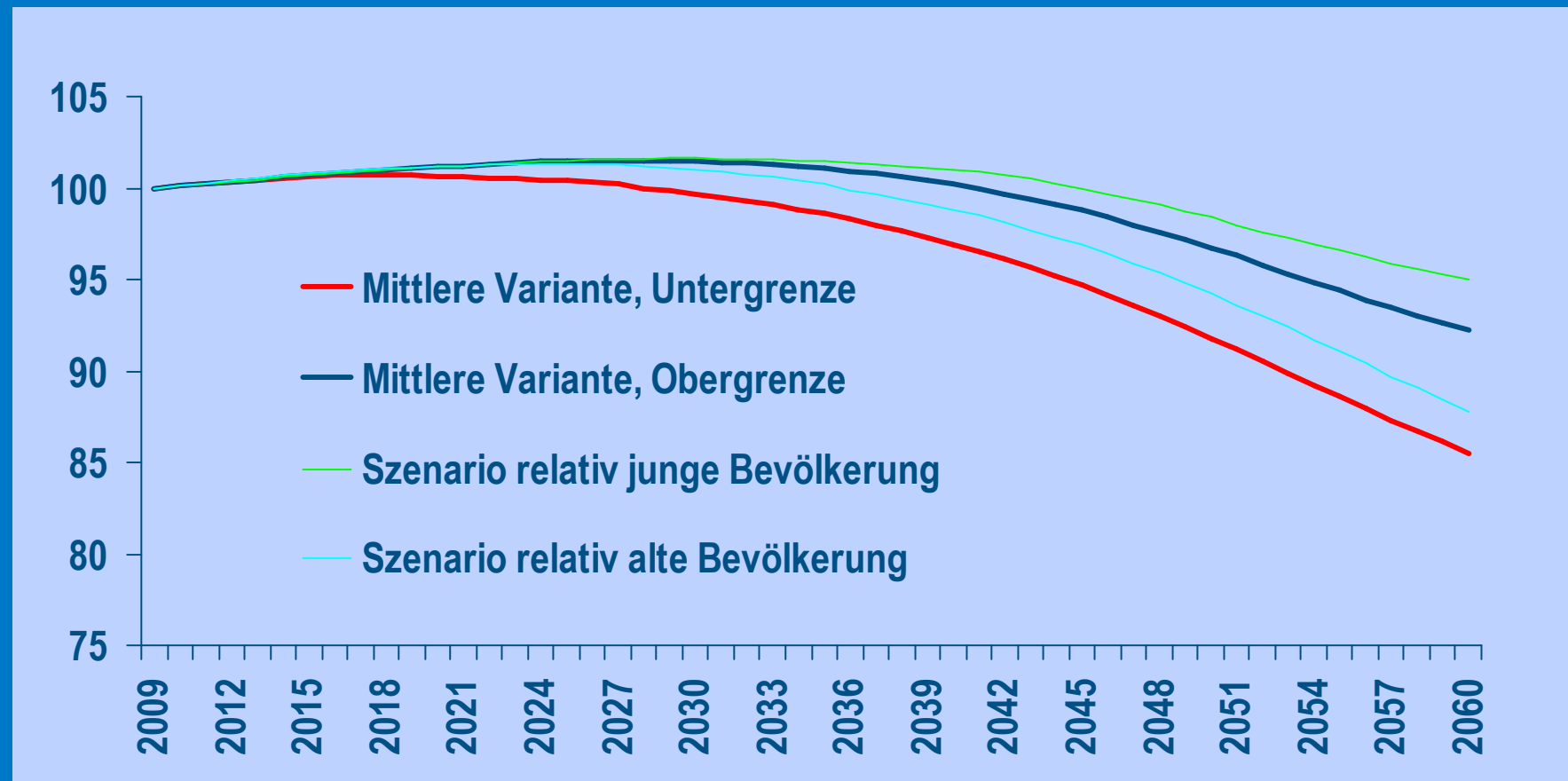
## in Quadratmetern



Quelle: IW Köln

# Wohnflächennachfrage steigt noch ein paar Jahre

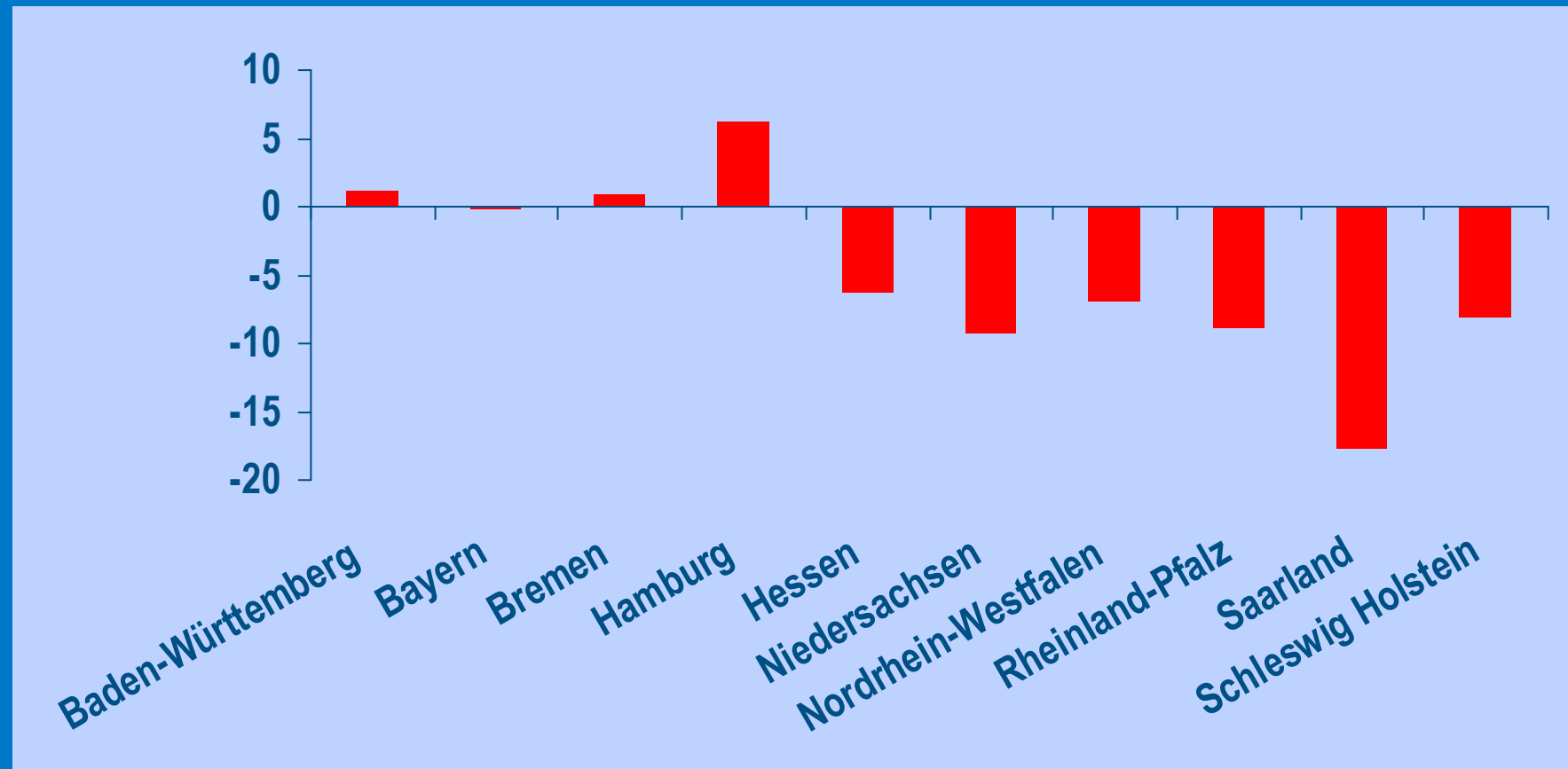
Prognose der Wohnflächennachfrage in Quadratmetern in Deutschland



Quelle: IW Köln

## Differenziertes Bild in Westdeutschland

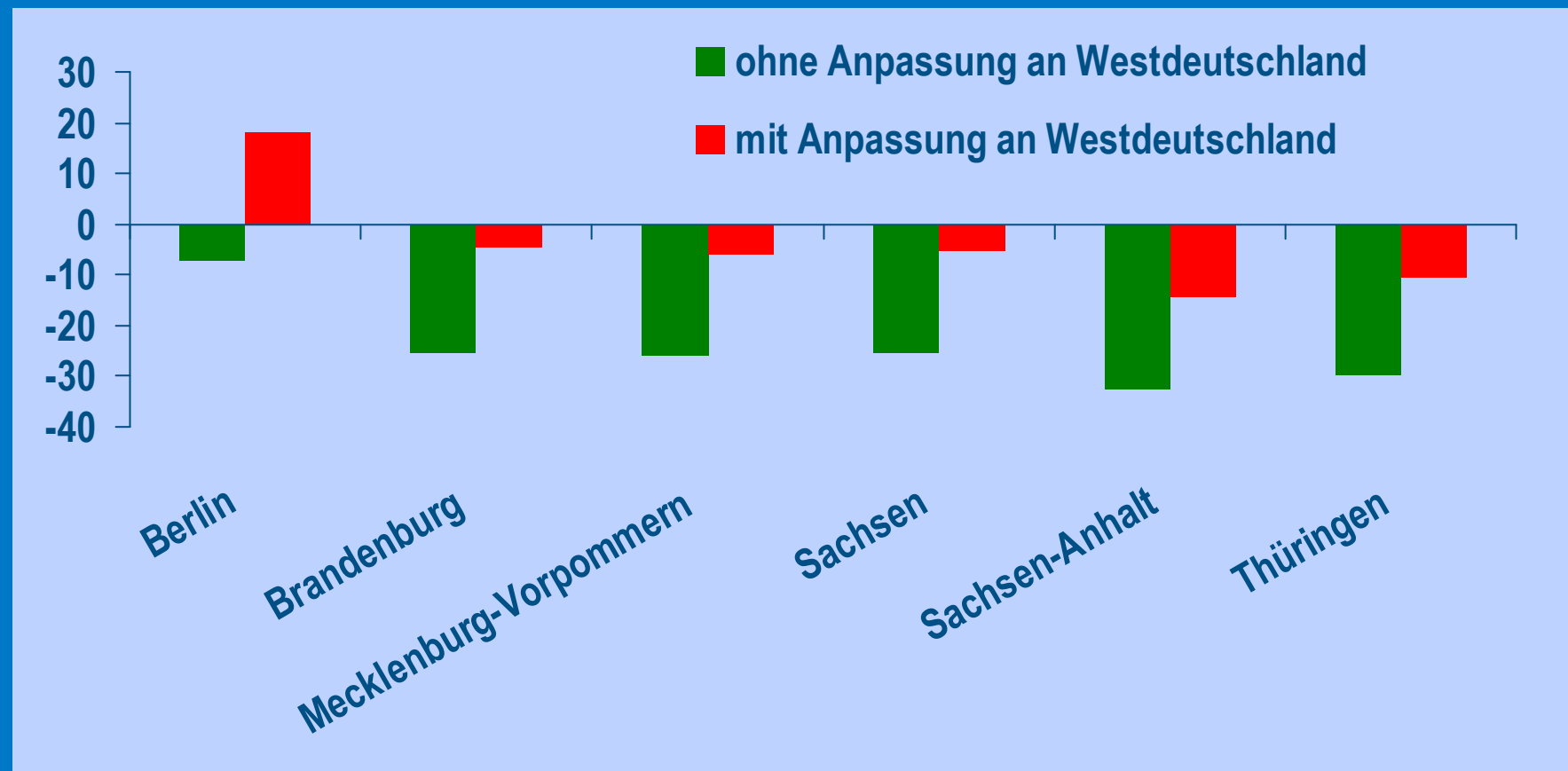
Veränderung der Wohnflächennachfrage zwischen 2050 und 2006 in Prozent



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
- Prognosen für die Wohnflächennachfrage
- **Folgen für die Bautätigkeit**
- Auswirkungen auf die Preise
- Schlussfolgerungen

# Wohnungsneubau vor allem in Süddeutschland

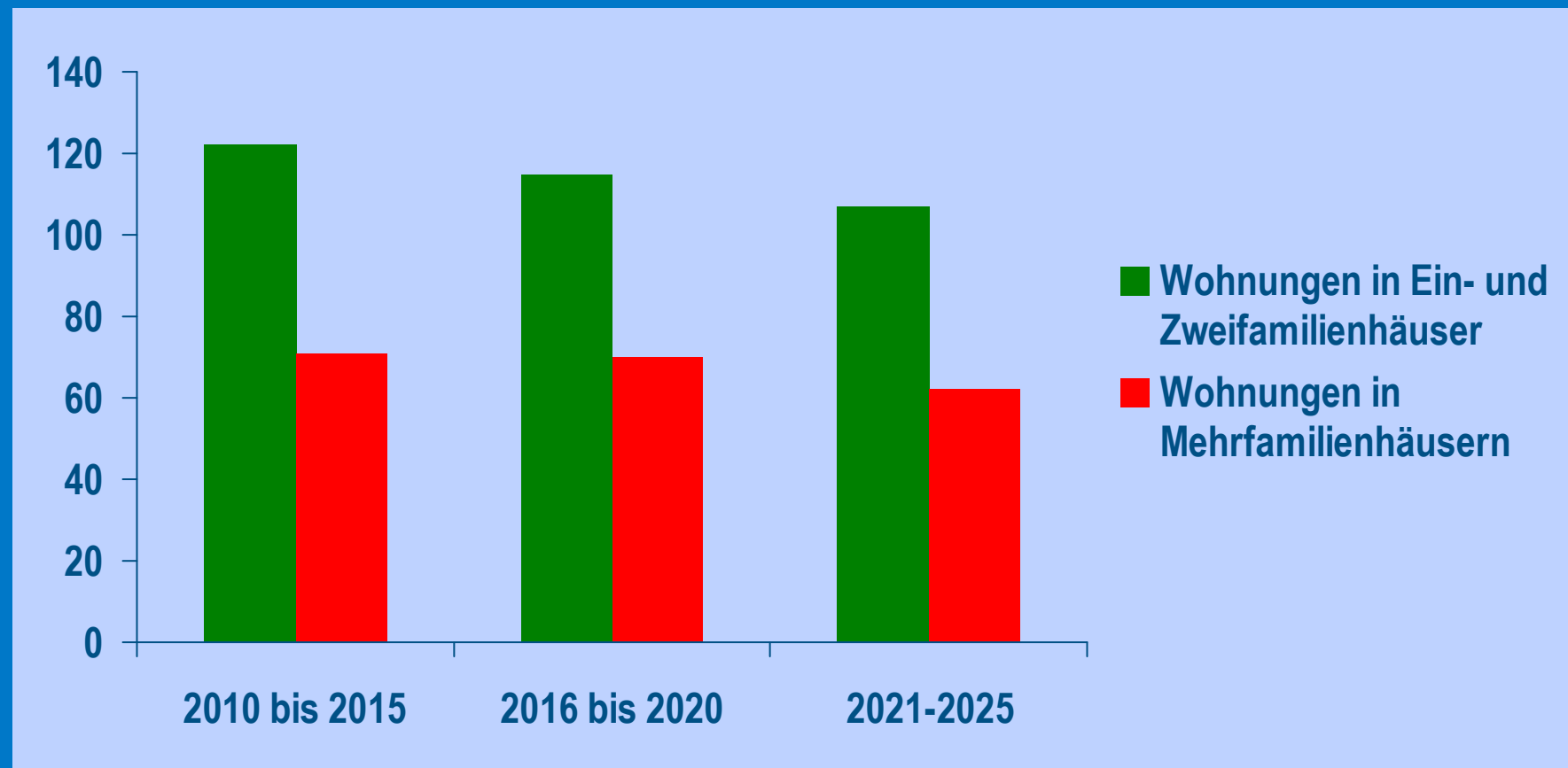
Prognostizierter jährlicher Neubaubedarf an Wohnungen in den Bundesländern für den Zeitraum von 2006 bis 2020

	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

# Bau konzentriert sich auf Einfamilienhäuser

Prognose des BBR für die Neubautätigkeit



Quelle: BBSR

# Inhalt

- Die demografische Entwicklung
- Prognosen für die Wohnflächennachfrage
- Folgen für die Bautätigkeit
- **Auswirkungen auf die Preise**
- Schlussfolgerungen

# 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**

# Anpassung an die Preisentwicklung

- **Haushalte und Unternehmen werden ihren Flächenverbrauch an veränderte Preise anpassen**
  - In Zuzugsgebieten wird der Flächenverbrauch eingeschränkt
  - In Schrumpfungsbereichen wird der individuelle Wohnflächenverbrauch hingegen steigen
  - Je nachdem ist auch mit mehr Zweit- und Ferienwohnungen zu rechnen
  - Dies wird die Renditen der Eigentümer jedoch nur teilweise kompensieren
- **In den Schrumpfbereichen wird die Bewirtschaftung von Gebäuden zunehmend zurückgehen**

# Ökonomie der Schrumpfung

- **Wohlstand hängt nicht von der Zahl der Haushalte oder der Besiedlungsdichte ab**
- **Der Schrumpfungsprozess verursacht jedoch zahlreiche Probleme**
  - Leerstand und verfallene Gebäude mindern die Wohnqualität aller angrenzenden Haushalte
  - Die Infrastruktur ist für eine kleinere Bevölkerung zu groß und zu teuer; Beispiel Abwasser
  - Mobile Haushalte verlassen Schrumpfungsregionen, wodurch sich soziale Probleme verstärken
- **Gesellschaftliche Herausforderung: Wie kann die Attraktivität schrumpfender Regionen erhalten bleiben?**

# Inhalt

- Die demografische Entwicklung
- Prognosen für die Wohnflächennachfrage
- Folgen für die Bautätigkeit
- Auswirkungen auf die Preise
- **Schlussfolgerungen**

# Differenzierte Entwicklungen

- **Der demografische Wandel verstärkt die Unterschiede zwischen den Regionen und Städten**
  - Metropolen wie München und Hamburg werden noch attraktiver
  - Kleinere Städte und vor allem ländliche Regionen werden jedoch eine deutliche Reduzierung der Wohnflächennachfrage erleben
  - Schrumpfung ist vor allem in Ostdeutschland, im Ruhrgebiet und im Saarland zu erwarten
  - Allerdings gibt es auch in Ostdeutschland Wachstumszentren wie Dresden oder Leipzig
- **Der Neubaubedarf geht deutlich zurück**
  - Auch in einem optimistischen Szenario werden pro Jahr weniger als 250.000 Wohnungen benötigt
  - Neubedarf entsteht fast ausschließlich in Süddeutschland und in den Metropolen
- **Eigentümer von Objekten in Schrumpfungsregionen müssen mit deutlichen Renditeeinbußen rechnen**
- **Leerstand wird zunehmend zum gesellschaftlichen Problem**



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)**