

BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030

Tobias Held

Matthias Waltersbacher

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und
Raumforschung (BBSR)

Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung

Frühjahrstagung 2015, Sächsische Aufbaubank

Dresden, 18.06.2015



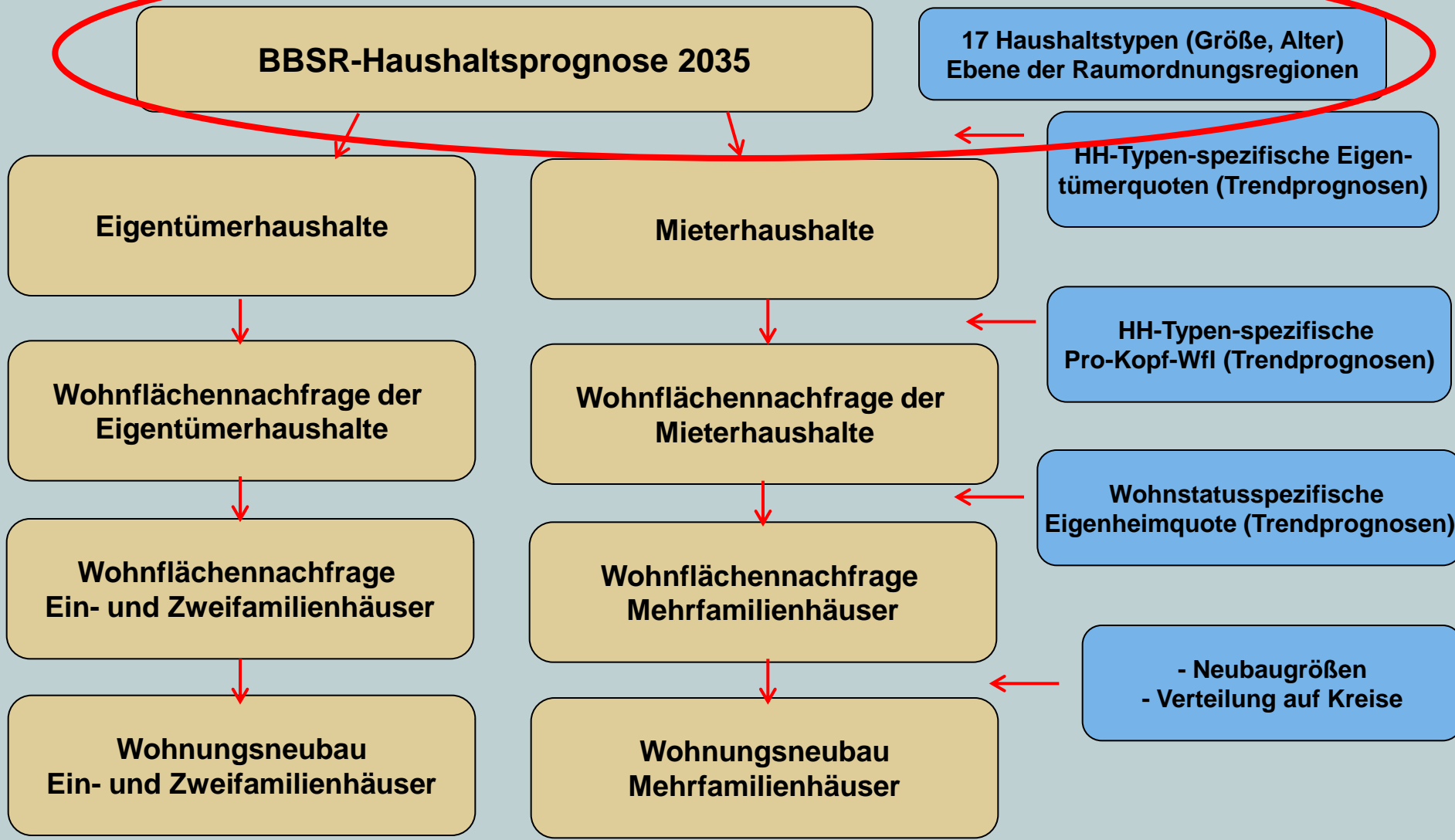
Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



- Biographie BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030
 - Demographische Grundlagen: BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035 (Analysen Kompakt 5-2015)
 - Trendprognosen für Pro-Kopf-Wohnflächen und Eigentümerquoten (Zensus)
 - Wohnflächennachfrage 2015 bis 2030
 - Prognose Wohnungsneubau 2015 bis 2030
- Weitere Aspekte: Nachholbedarf (extern), Leerstandsprognose etc.
- Diskussion, Interpretation, Verwertbarkeit

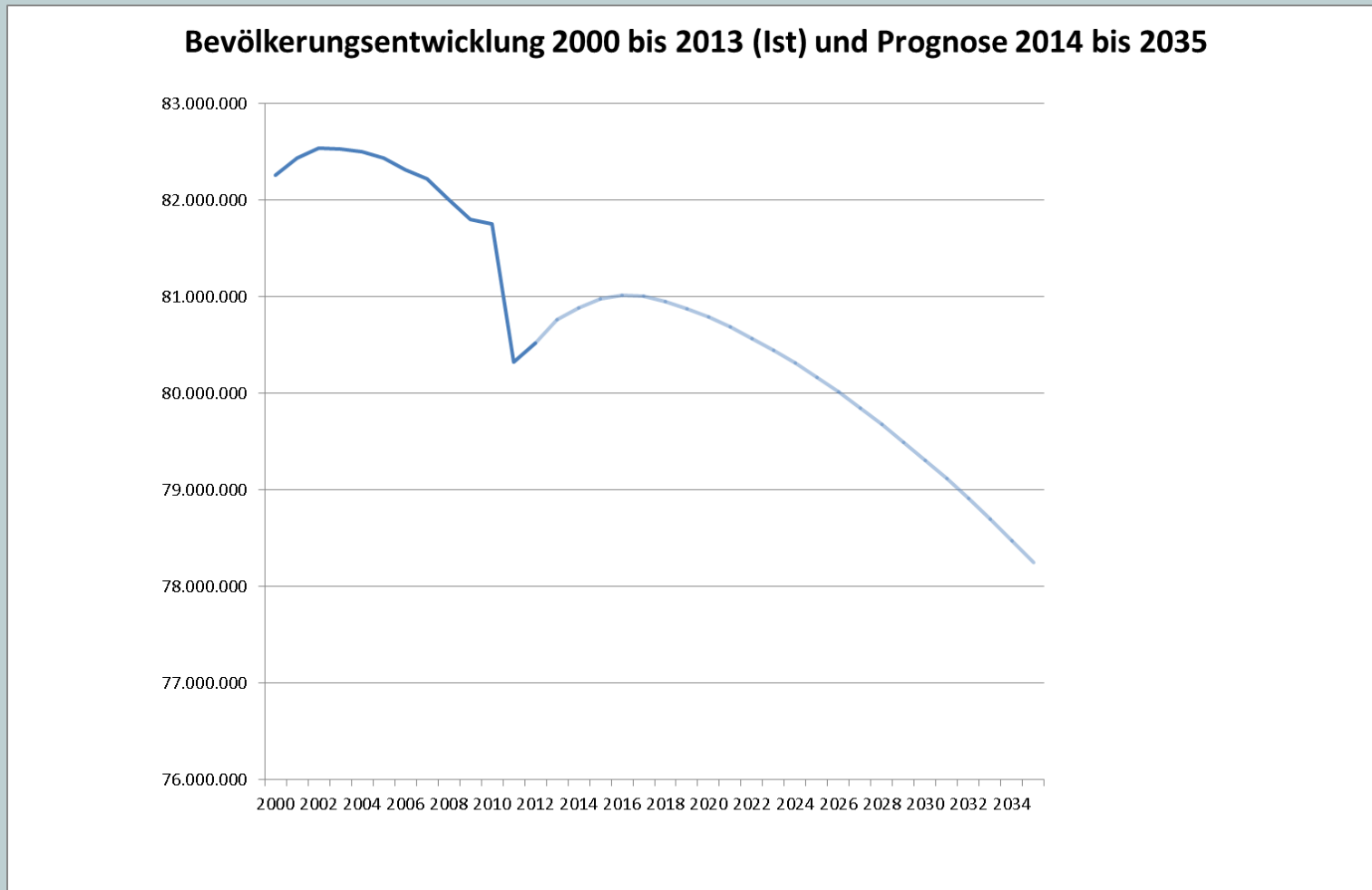
BBSR-Wohnungsmarktprognose – das Modell



Demographische Grundlagen: BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035

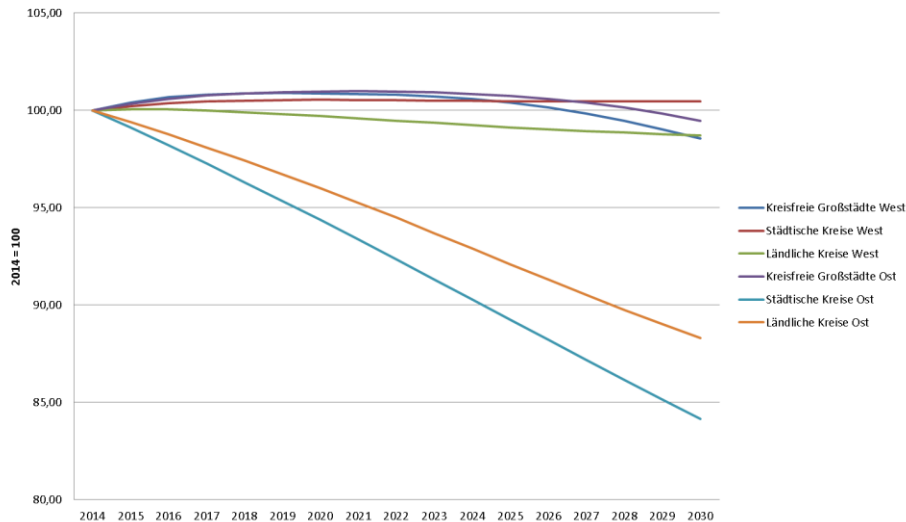
- Neuberechnung der demographischen Prognosen auf der Grundlage des Zensus (Bevölkerungskorrektur)
- Berücksichtigung aktuell hoher Außenwanderungsgewinne
- Einschwenken der Außenwanderung nach 5 Jahren auf ein durchschnittliches Niveau (200 Tsd. Außenwanderungssaldo)

Demographische Grundlagen: BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035

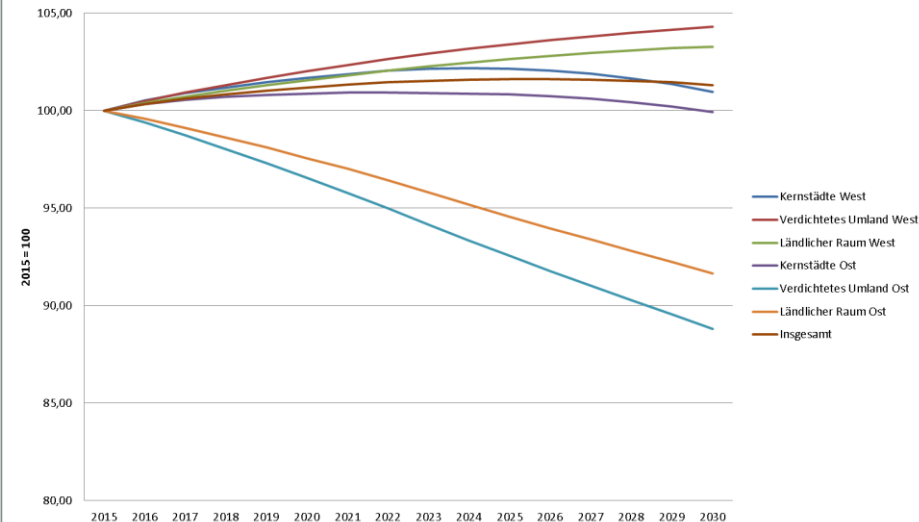


Demographische Grundlagen: BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035

Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 (2014 = 100) nach siedlungsstrukturellen Kreistypen

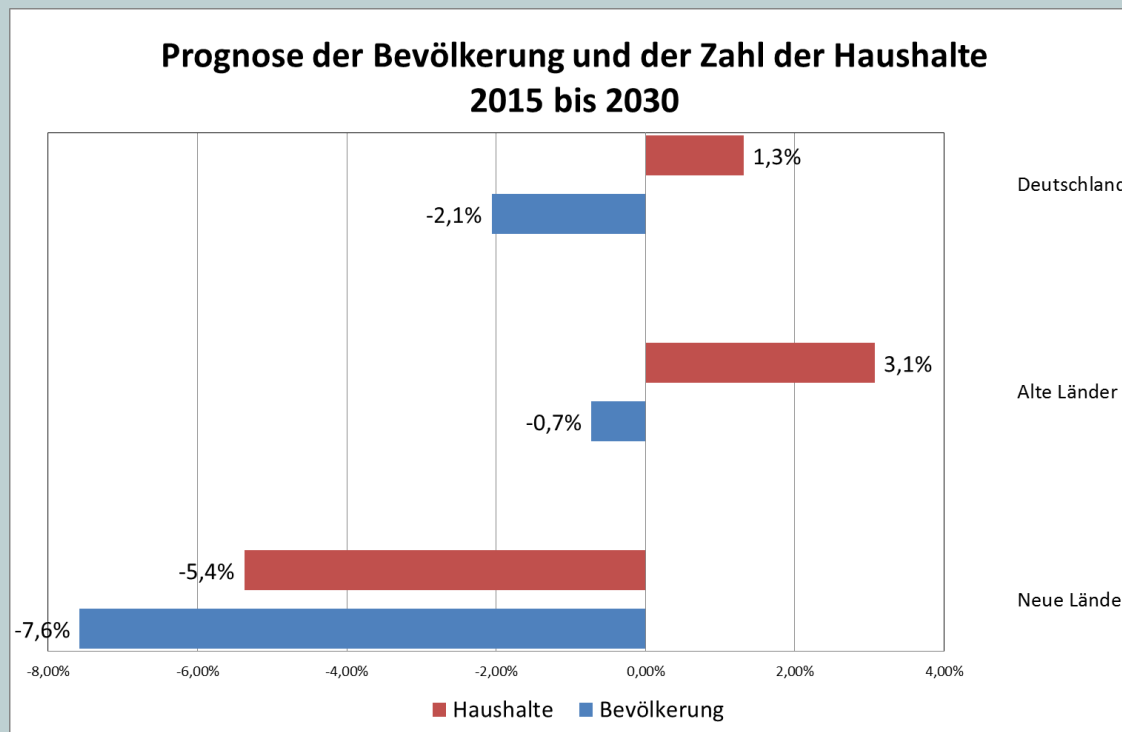


Prognose der Haushaltszahl 2015 bis 2030 nach Ost/West und siedlungsstruktureller Kreistyp



- Stabile bis leicht wachsende Bevölkerung in den städtischen Kreisen (West) und Großstädten, Bevölkerungsverluste in den städtischen und ländlichen Kreisen Ost
- Noch wachsende Haushaltszahlen in den städtischen Kreisen (West) und in den Großstädten, Rückgang der Haushaltszahlen in den städtischen und ländlichen Kreisen Ost

Demographische Grundlagen: BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035 – Alte und neue Länder



- Kaum schrumpfende Bevölkerung (-0,7%) und wachsende Haushaltszahlen (+3,1%) in Westdeutschland, schrumpfende Bevölkerung (-7,6%) und schrumpfende Haushaltszahlen (-5,4%) in Ostdeutschland
- Günstigere Entwicklung in den ersten 5 Jahren bis 2020

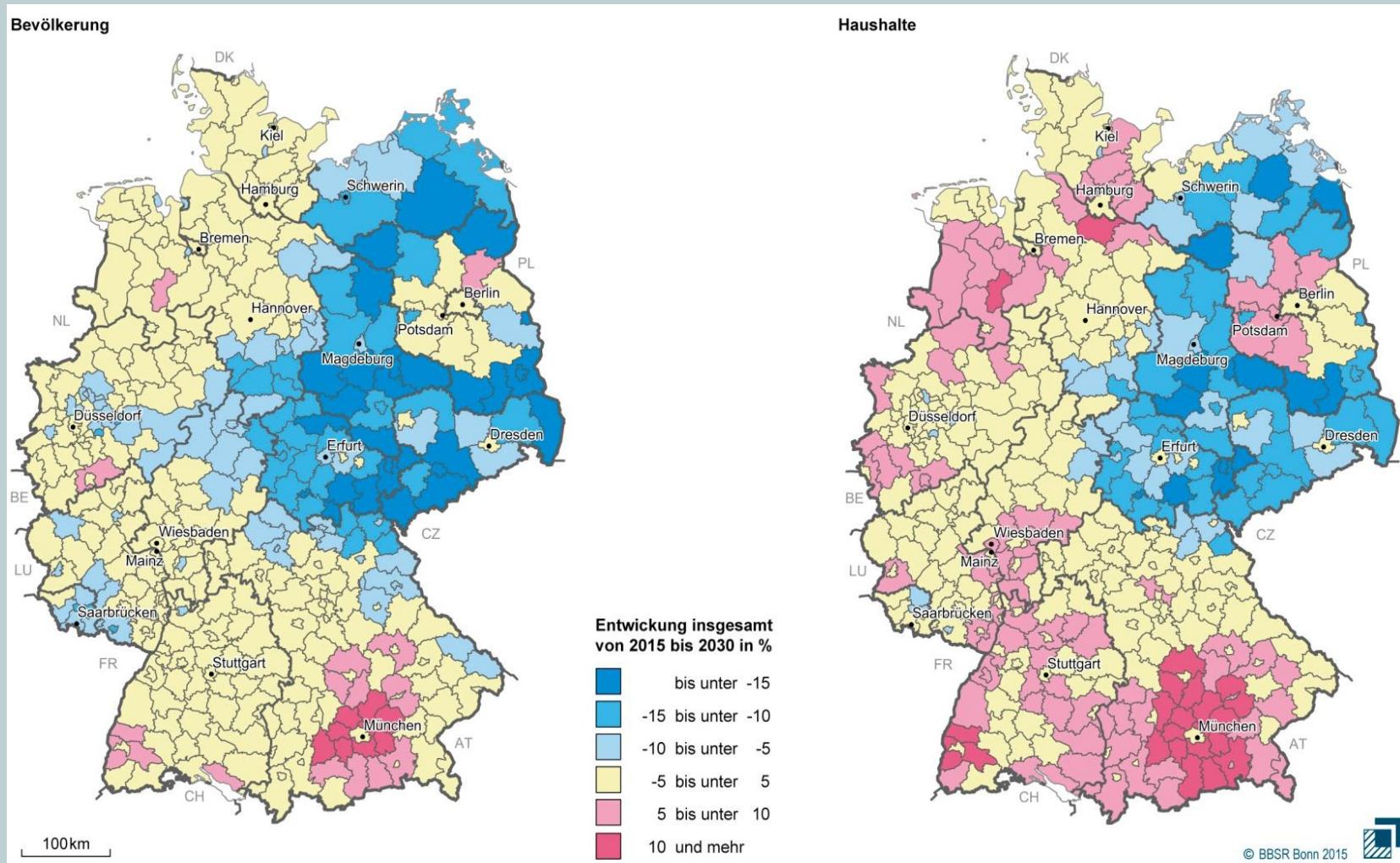
Demographische Grundlagen: BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035 - Fazit

- Die Berücksichtigung eines aktuell hohen Außenwanderungssaldos führt prognostisch zu noch zunehmender Bevölkerungszahl (81,0 Mio. bis 2017) und deutlich zunehmender Haushaltszahl (41,5 Mio. bis 2025)

	2015	2020	2025	2030
Bevölkerung	81,0	80,8	80,2	79,3
Haushalte	40,8	41,3	41,5	41,3

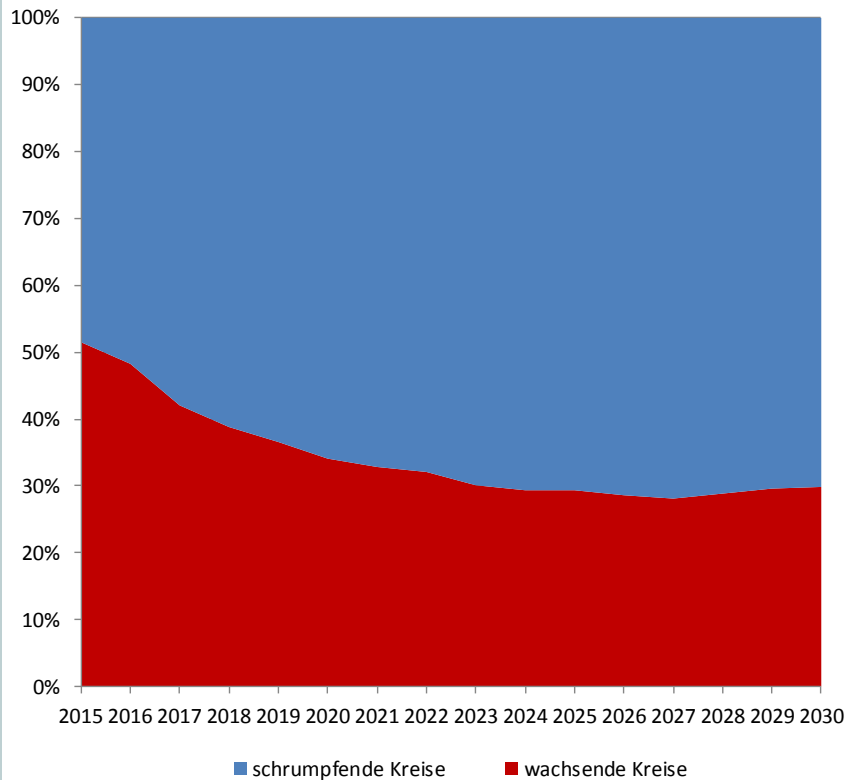
- Durch die rasche Überführung des hohen Saldos in einen gemäßigten Außenwanderungsgewinn sind die Prognoseergebnisse ab 2020 eher durch leichtes Schrumpfen bzw. durch Stagnation gekennzeichnet
- Räumliches Muster: Wachstum der Großstädte in West und Ost, Wachstum der verstädterten Kreise in West, leichtes Schrumpfen der ländliche Kreise in West und deutliches Schrumpfen der Ost-Kreise außerhalb der Großstädte

Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte 2015 bis 2030

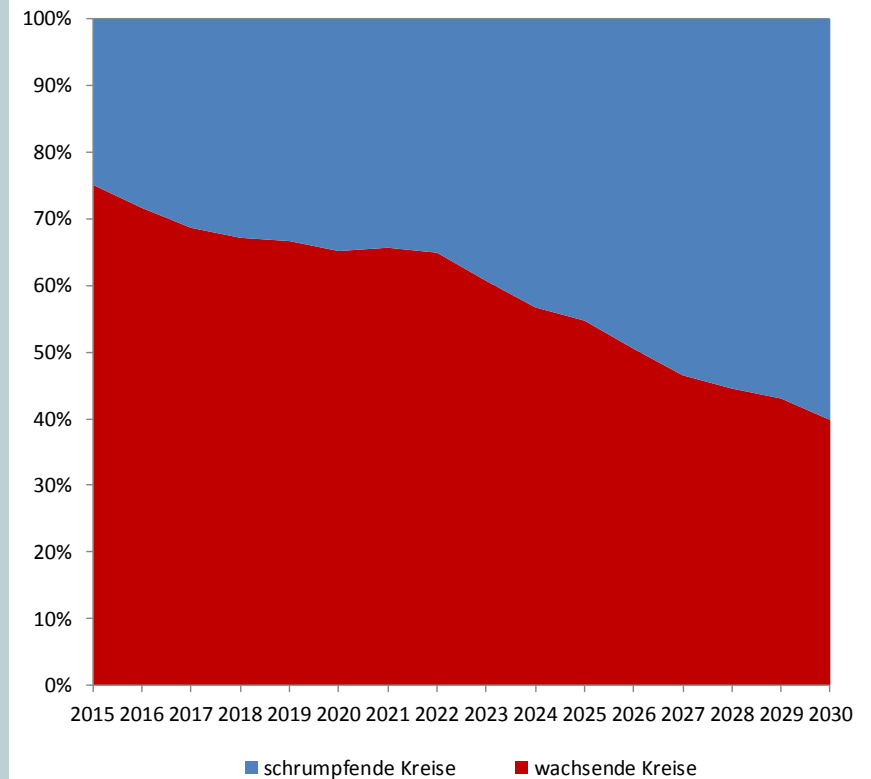


Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte 2015 bis 2030

Anteil der Kreise mit schrumpfender/wachsender Bevölkerungszahl

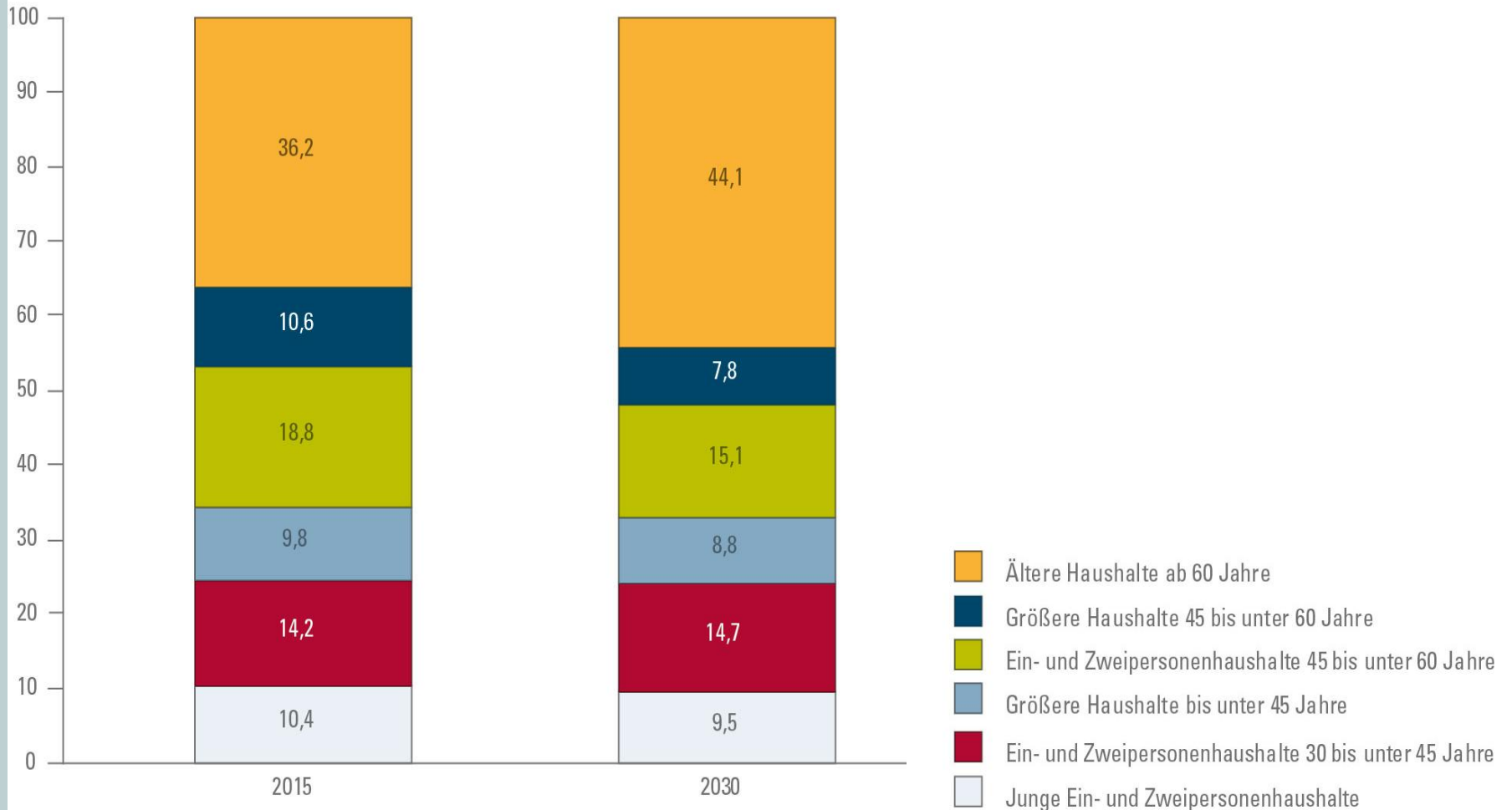


Anteil der Kreise mit schrumpfender/wachsender Haushaltszahl



Verteilung der Haushaltstypen 2015 und 2030

Anteil Haushalte in %



BBSR-Wohnungsmarktprognose

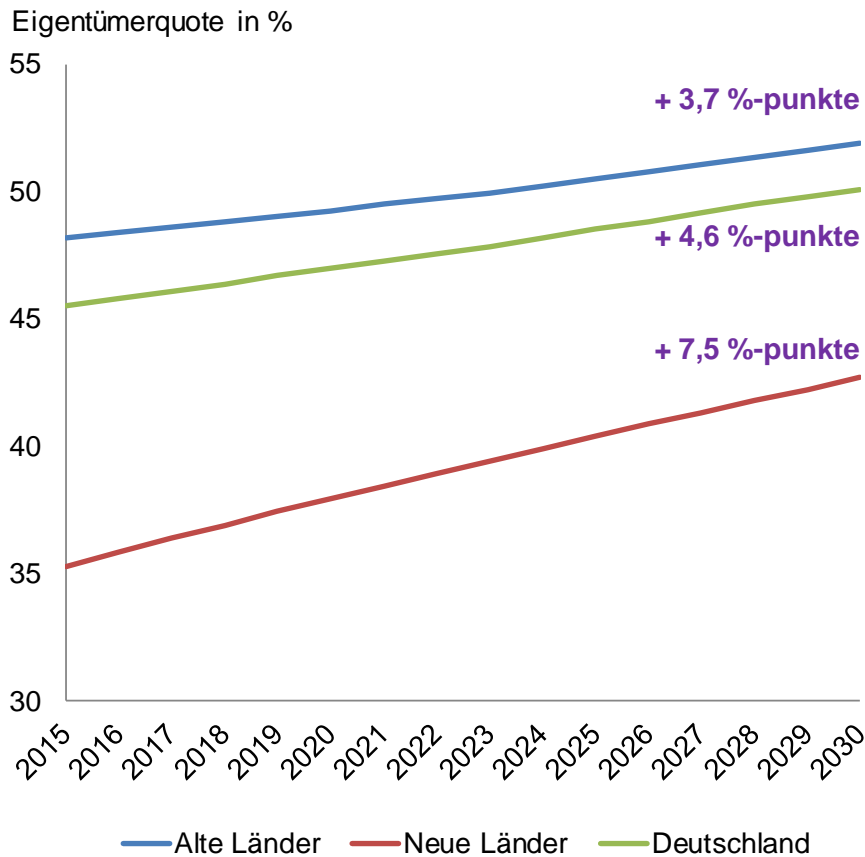


Trendprognosen – Lange Zeitreihen für die Darstellung der Eigentümerquote und der Pro-Kopf-Wohnflächen

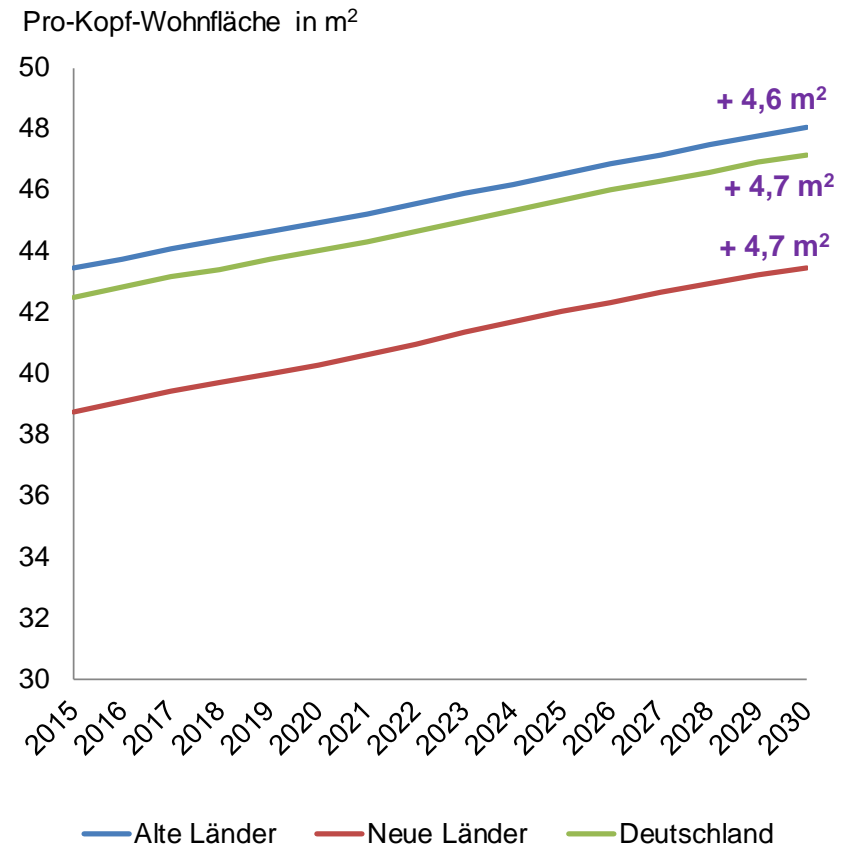
- Neben der quantitativen Entwicklung der Zahl der Haushalte sind strukturelle und verhaltensbezogene Veränderungen bei den Haushalte nachfragerrelevant
- So kann die Nachfrage nach Eigenheimen auch dann anhalten, wenn die Zahl der Haushalte in einer Region insgesamt schrumpft
- Durch Alterung und Individualisierung der Haushalte wächst der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum über das quantitative Mengengerüst hinaus (z.B. Remanenzeffekt, Single-Haushalte etc.)
- Zeitreihen der Eigentümerquote und der Pro-Kopf-Wohnflächen zeigen die Effekte dieser Veränderungen je Haushaltstyp
- Im Ergebnis werden die Mengengerüste der Haushaltsprognose – wie stark verändern sich quantitativ die Haushaltstypen - ergänzt durch Nachfragedeterminanten des einzelnen Haushaltstyps

Entwicklung Eigentümerquote und Pro-Kopf-Wohnfläche 2015 bis 2030

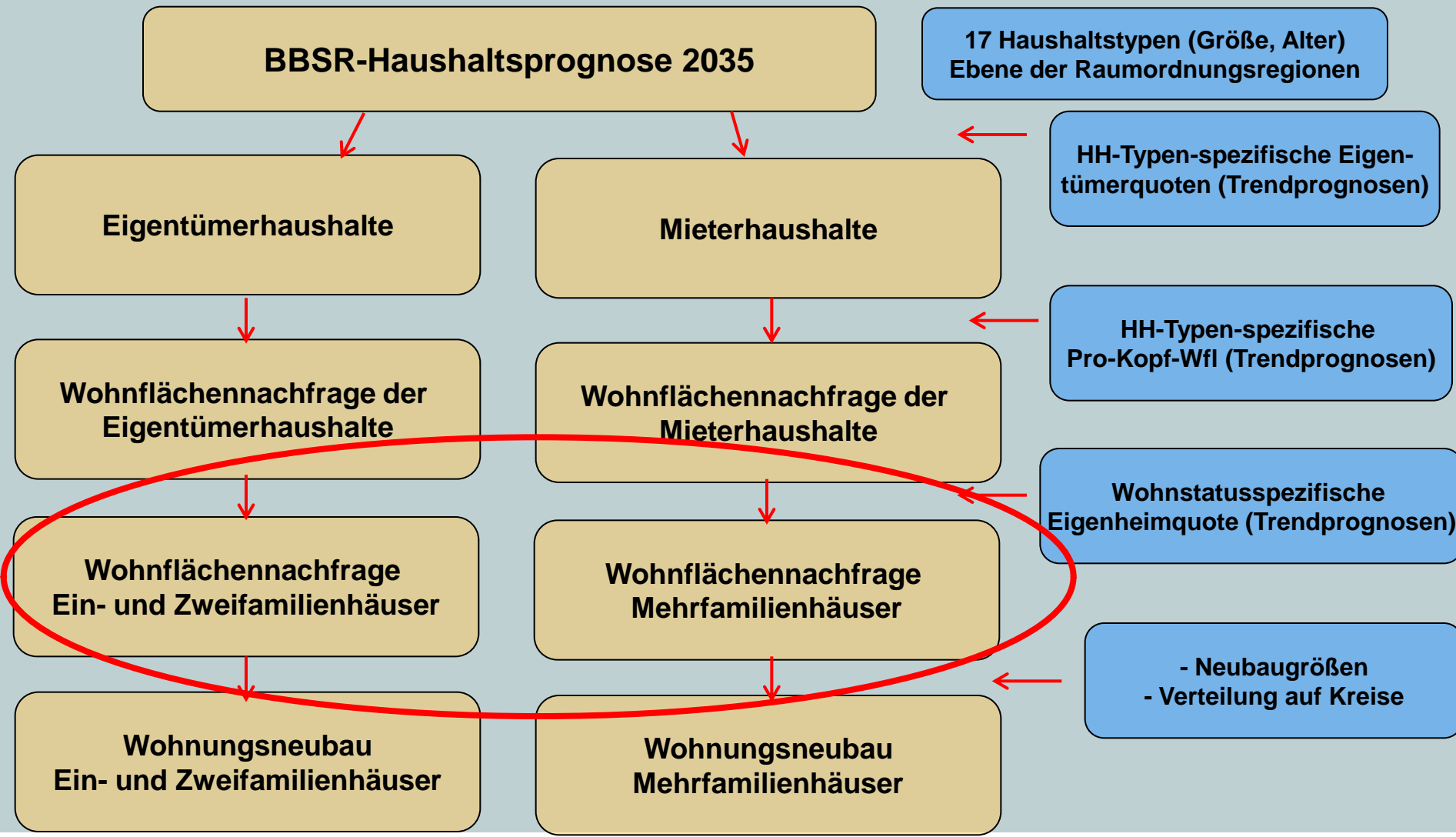
Prognose der Eigentümerquote 2015 bis 2030



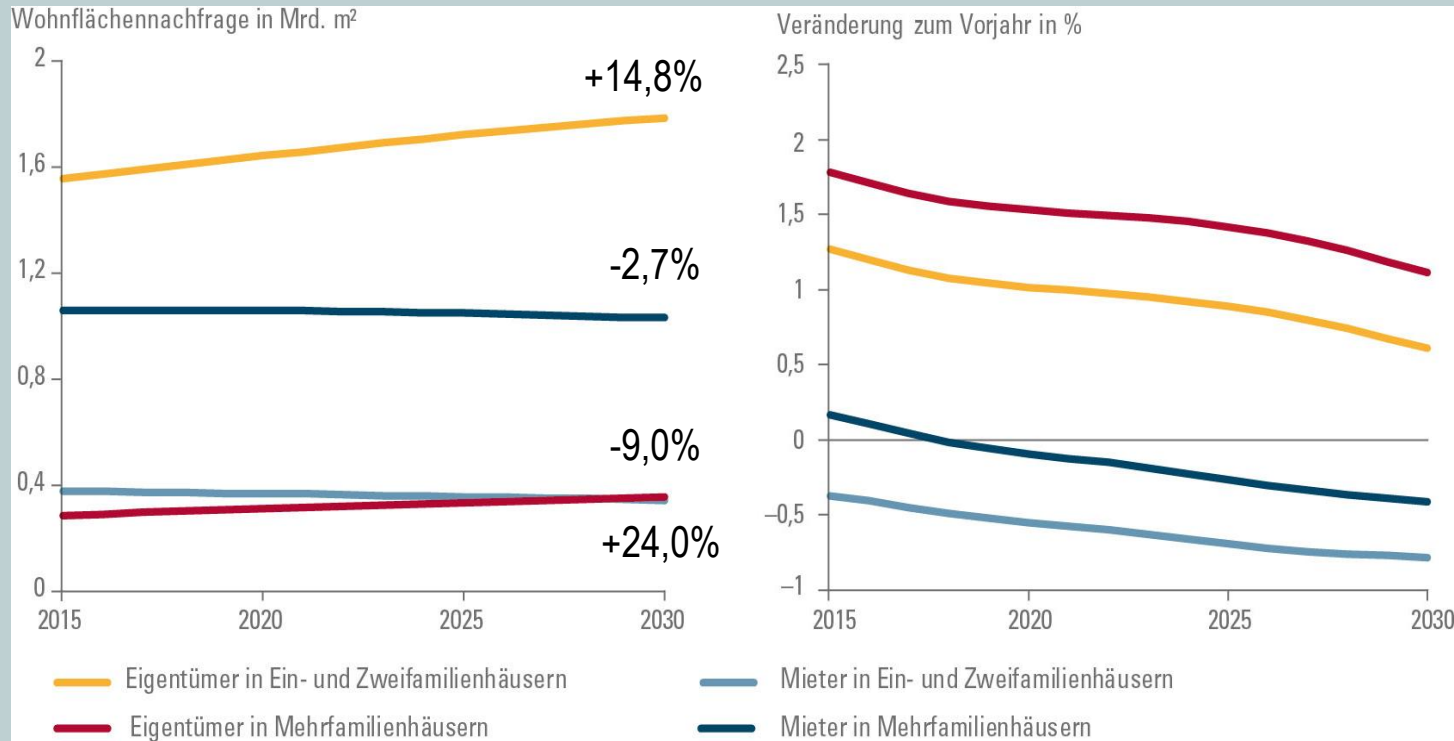
Prognose der Pro-Kopf-Wohnfläche 2015 bis 2030



BBSR-Wohnungsmarktprognose



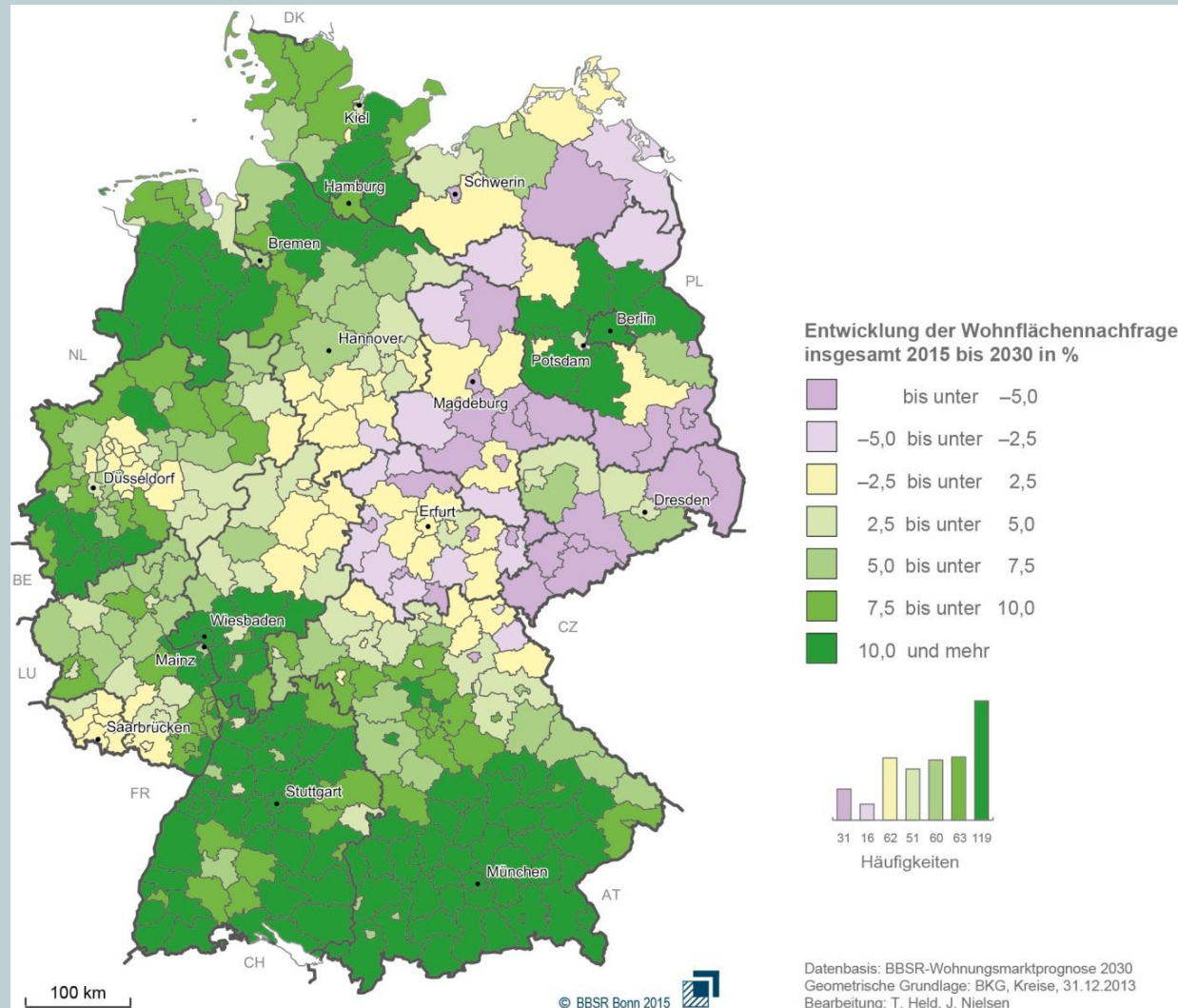
Prognose der Wohnflächennachfrage 2015 bis 2030



- Die Wohnflächennachfrage steigt in der Prognose insgesamt noch um rund 7 %
- Steigende WNF bei Eigentümerhaushalten (16%), sinkende WNF bei Mietern (-5%)
- Am dynamischsten wird der Eigentumswohnungsmarkt prognostiziert (+24%)

Prognose der Wohnflächennachfrage 2015 bis 2030

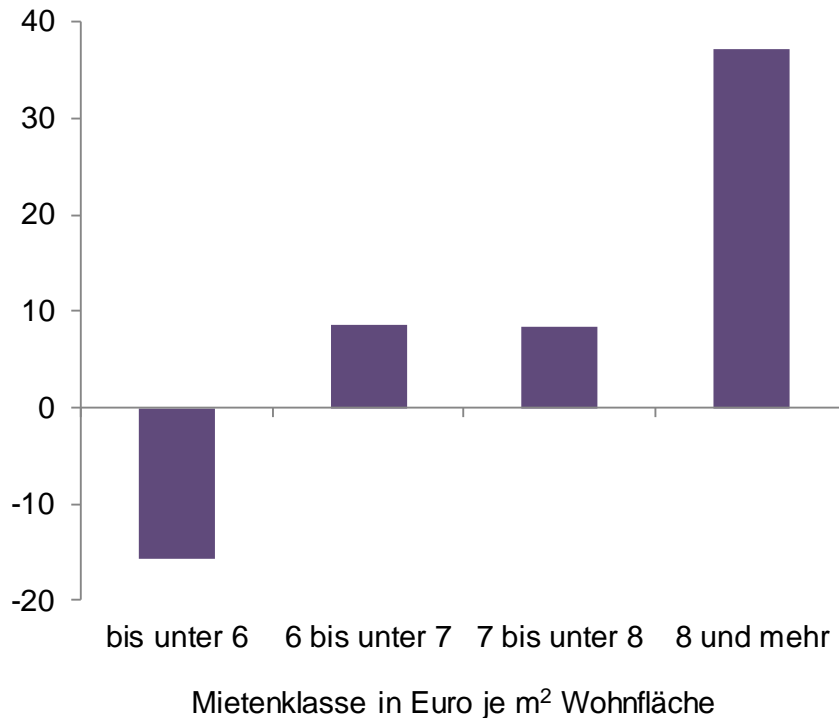
- Rund 16 % der Kreise erfahren zukünftig einen Rückgang der Wohnflächennachfrage,
- 60 % der Kreise erfahren einen spürbaren Zuwachs von über 5 %.
- Die Spanne der Nachfrageveränderung reicht von -22% (LK Bautzen) bis +19% (LK München).



Prognose der Wohnflächennachfrage 2015 bis 2030 - Geschosswohnungen

Entwicklung der Wohnflächennachfrage nach Geschosswohnungen 2015 bis 2030 nach Mietenklassen in den Kreisen

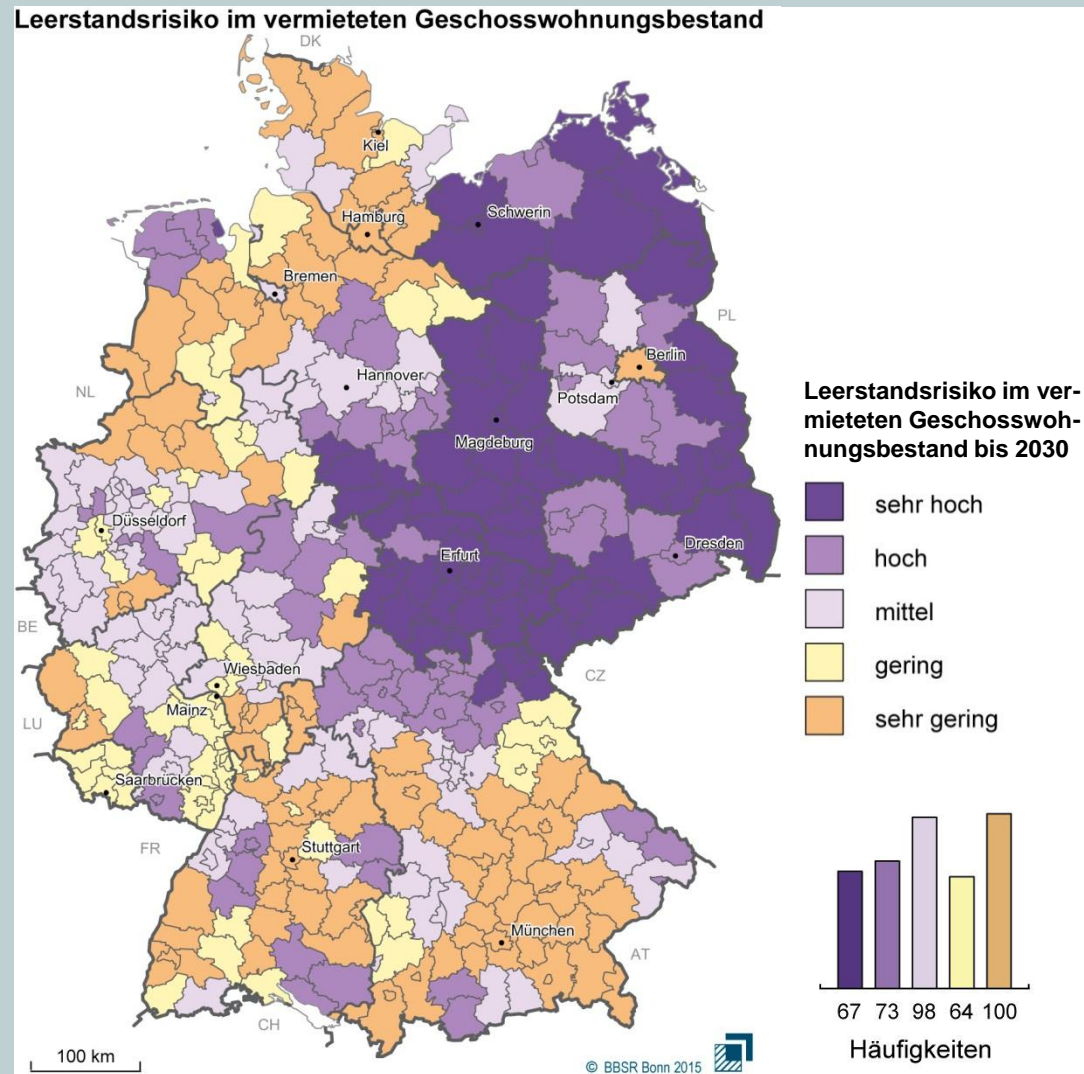
Veränderung der Wohnflächennachfrage
nach Geschosswohnungen in Mio. m²



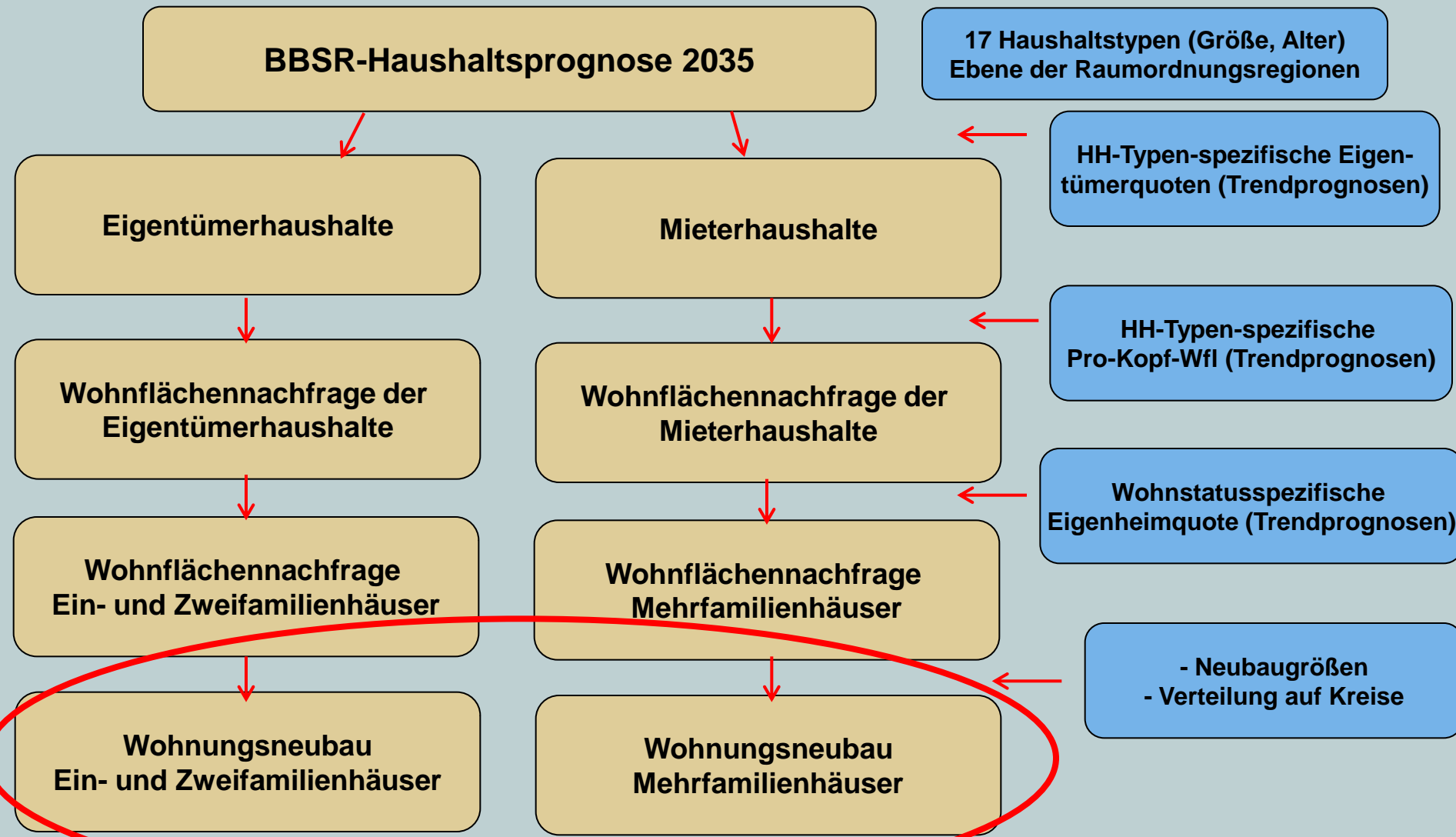
- Insbesondere Kreise mit hohen Mietenniveaus haben eine positive Entwicklungsperspektive (+8%)
- In günstigen Regionen rückläufige Nachfrageentwicklungen (-3%)
- Der Nachfragezuwachs konzentriert sich auf die Wohnungsmärkte mit Wohnungsengpässen

Leerstandsrisiko im vermieteten Geschosswohnungsbestand bis 2030

- Künftiger Rückgang der Wohnflächennachfrage führt zu erhöhtem Leerstandsrisiko
- Sinkende Nachfragerzahlen und die Präferenz der Haushalte nach Wohneigentum schwächen die Nachfrage nach Mietgeschosswohnungen langfristig
- Eine negative Entwicklung der WFN bei Mieterhaushalten in Geschosswohnungen wird für 65% der Kreise angenommen, davon ca. die Hälfte mit spürbaren Rückgängen > 5%



BBSR-Wohnungsmarktprognose

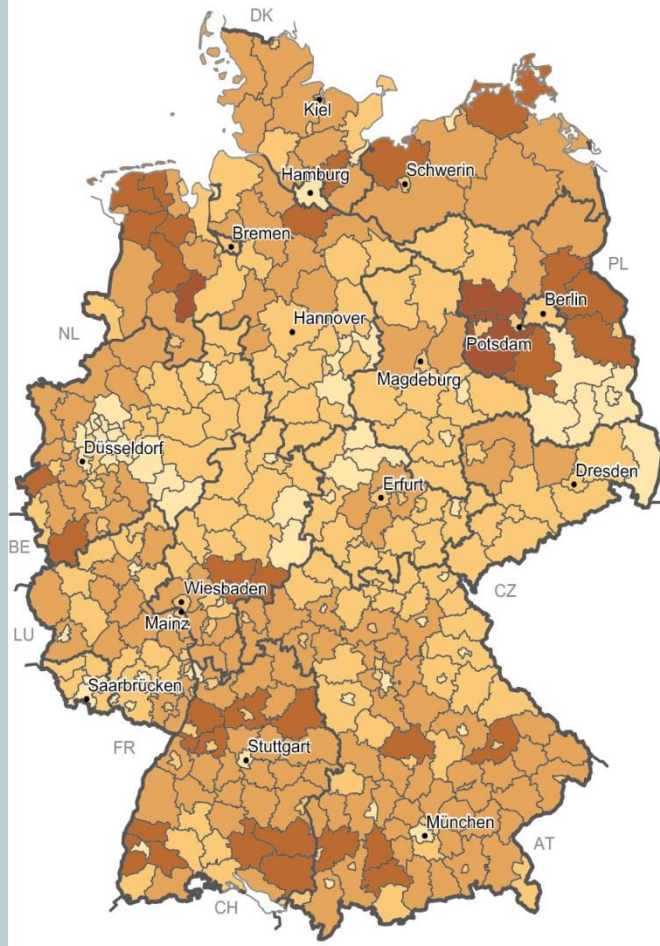


Neubaubedarf in Deutschland bis 2030

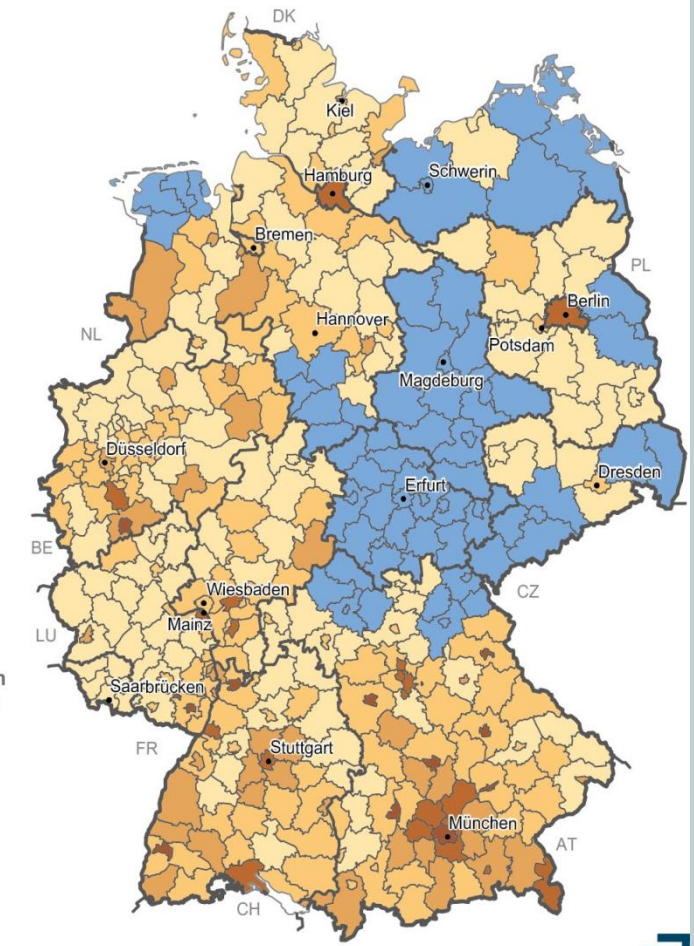
Neubau in Deutschland	2015 bis 2020 p.a.	2021 bis 2025 p.a.	2026 bis 2030 p.a.	2015 bis 2030 p.a.
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	146 000	129 000	105 000	128 000
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	127 000	100 000	75 000	102 000
Wohnungen insgesamt	272 000	229 000	180 000	230 000

Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen 2015 bis 2020 nach Gebäudetypen

Ein- und Zweifamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser

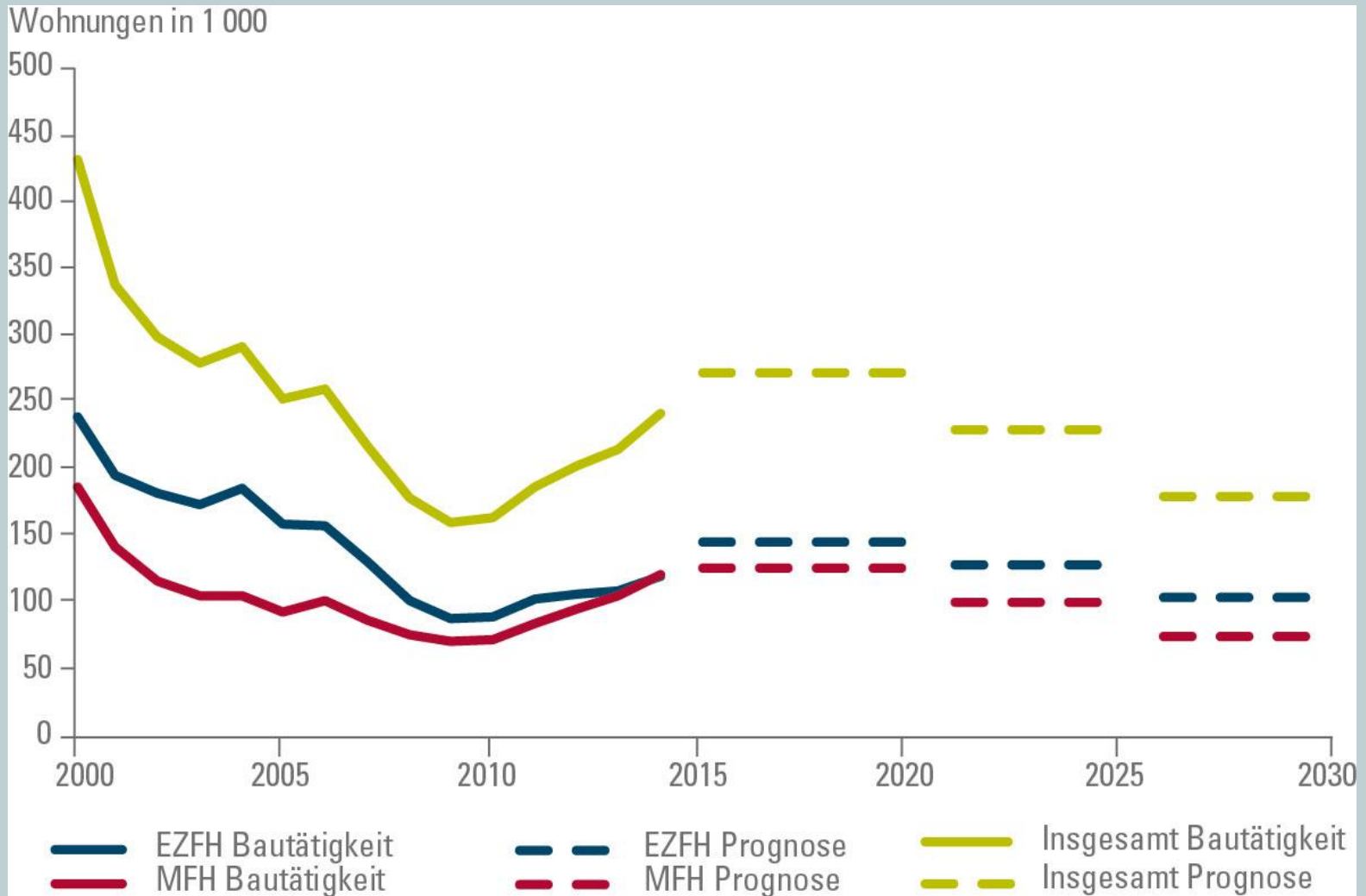


Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen je 10 000 Einwohner 2015 bis 2020

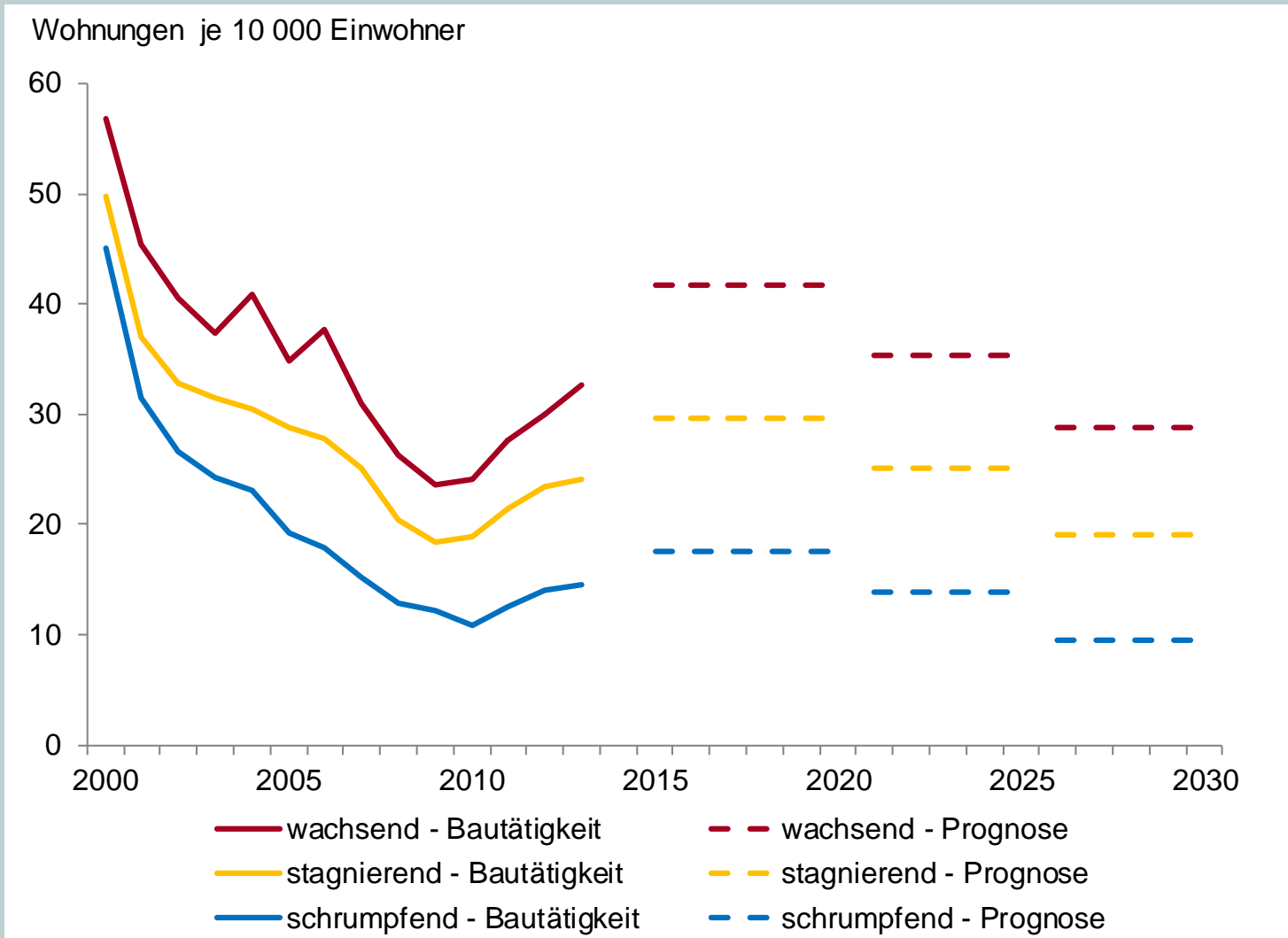
- kein Neubaubedarf
- bis unter 10
- 10 bis unter 20
- 20 bis unter 30
- 30 bis unter 40
- 40 und mehr

100km

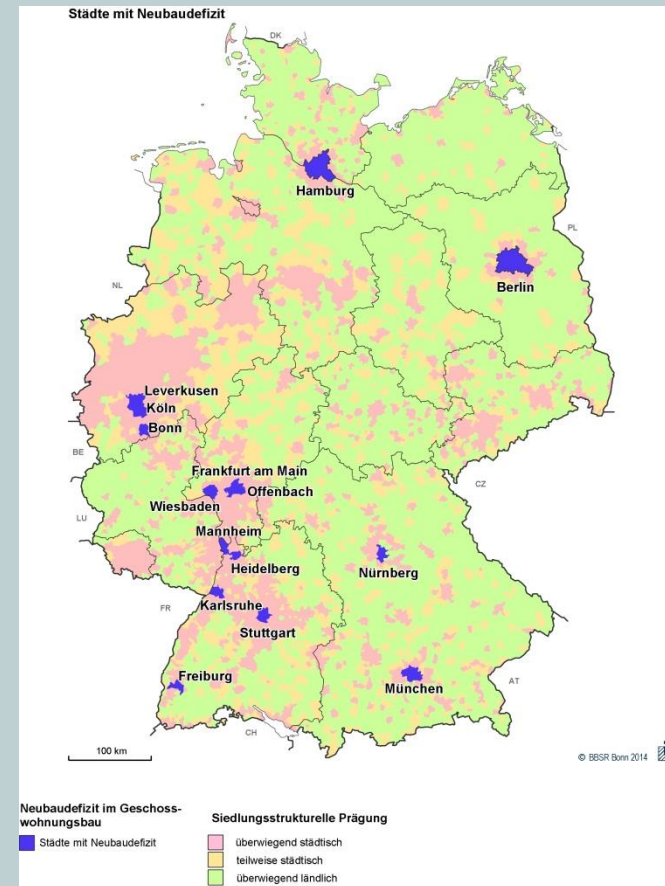
Aktuelle Bautätigkeit und mittlerer Neubaubedarf bis 2030



Aktuelle Bautätigkeit und mittlerer Neubaubedarf bis 2030 nach wachsenden und schrumpfenden Kreisen



- In den letzten Jahren wurde in einigen Regionen deutlich zu wenig gebaut.
- Im Prognosemodell ist ein Nachholbedarf nicht implementiert, was der Datenlage (Zensus) geschuldet ist.
- Ansatz zur Quantifizierung des Nachholbedarfs:
 - Abgleich Neubaubedarf im Geschosswohnungsbau mit Bautätigkeit 2010-2014
 - Berücksichtigung abschmelzender Leerstandsquoten (Zensus) auf 3 % Reserve
- Ergebnis: Nachholbedarf > 80.000 WE in 15 Städten
- Nachholbedarf wird z.T. auch deutlich höher eingeschätzt, beispielsweise von Mieterbund oder GdW (ca. 500.000 WE im Geschosswohnungsbau)



- Die BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltprognose geht von leicht sinkenden Bevölkerungszahlen- und noch steigenden Haushaltszahlen bis 2030 aus.
- Die zusätzliche Wohnflächennachfrage bis 2030 (+7%) wird durch die positive Nachfrageentwicklung der Eigentümerhaushalte getragen, während die Wohnflächennachfrage für Deutschland insgesamt rückläufig ist.
- In den dynamischen Großstädten ist auch noch mit wachsender Mietwohnungsnachfrage zu rechnen.
- Der berechnete Wohnungsneubaubedarf in Deutschland bis 2020 liegt mit rund 272.000 Wohnungen p.a. deutlich über der Bautätigkeit der letzten Jahre.
- Ohne deutliche Erhöhung der Neubautätigkeit in den größten Städten wird die dortige Marktanspannung kurz- bis mittelfristig weiter bestehen bleiben.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



www.bbsr.bund.de

www.raumbeobachtung.de