



Auswirkungen der Demografie auf die Wohnungsmärkte - Heimliche Gewinner abseits der Metropolen

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Forschungsstelle Immobilienökonomik

Hof, 27. Juli 2011

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

Inhalt

Die demografische Entwicklung

Prognosen für die Wohnflächennachfrage

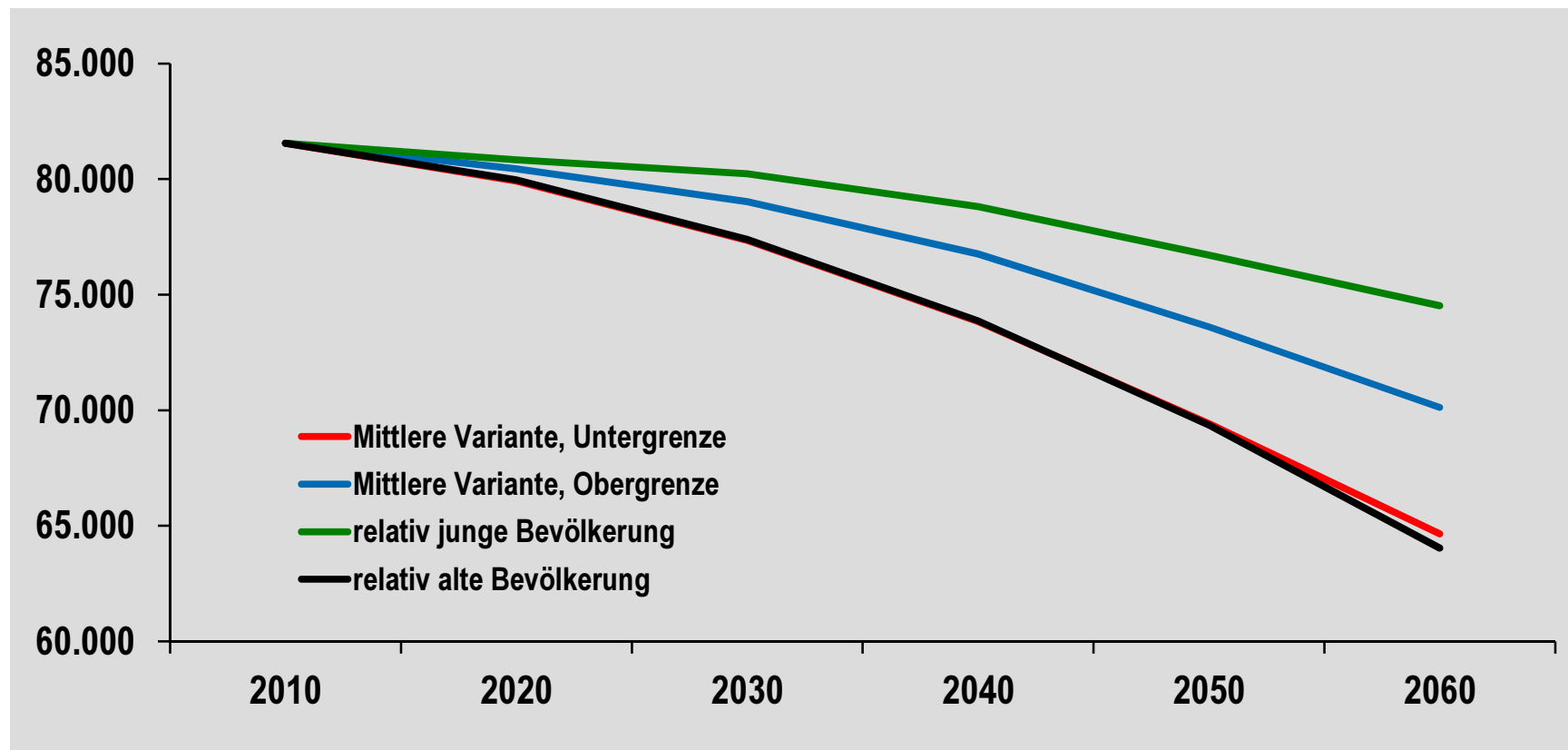
Folgen für die Bautätigkeit

Lohnen Investitionen in schrumpfenden Städten?

Schlussfolgerungen

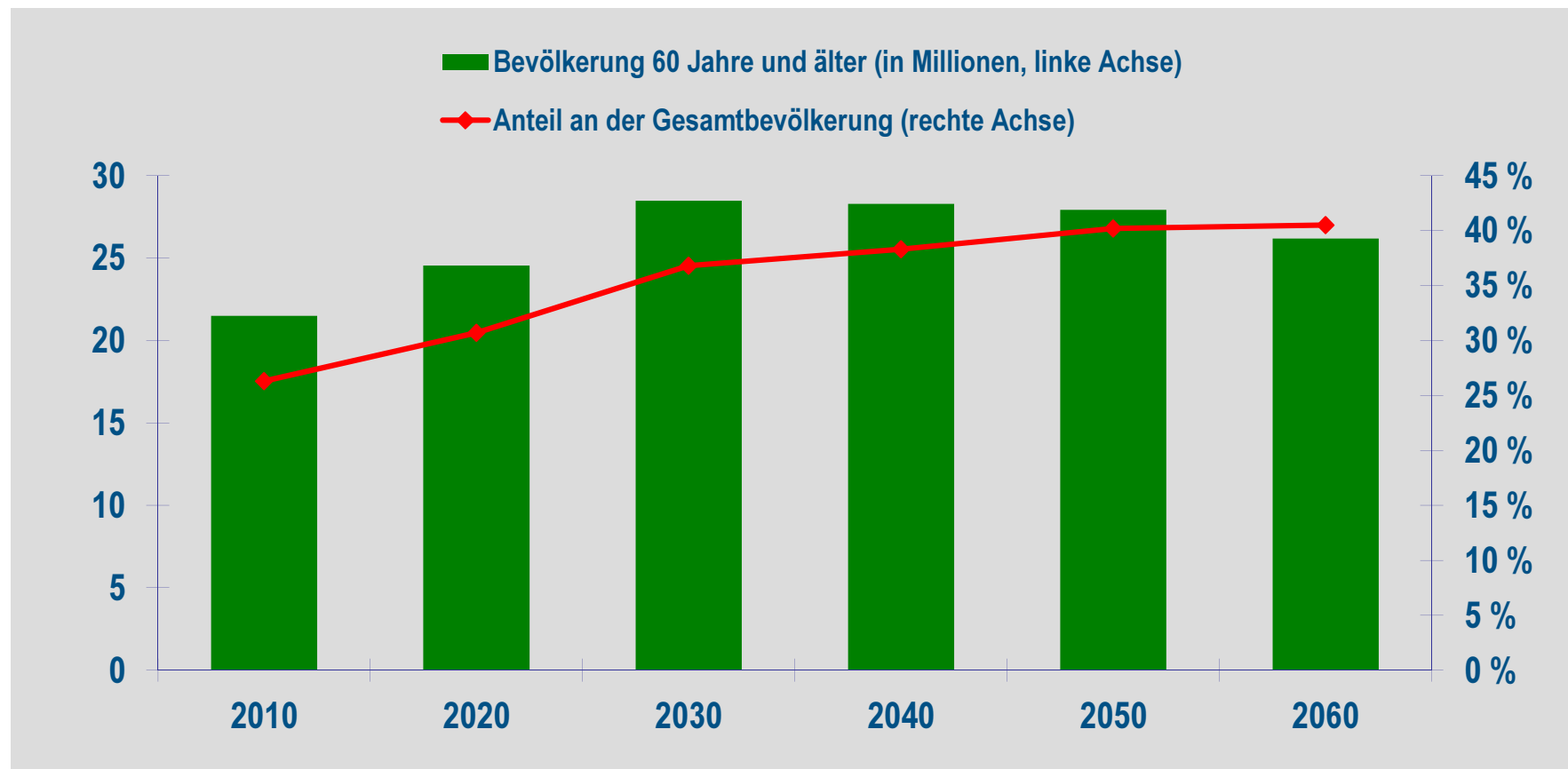
Demografie: Deutschland schrumpft

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

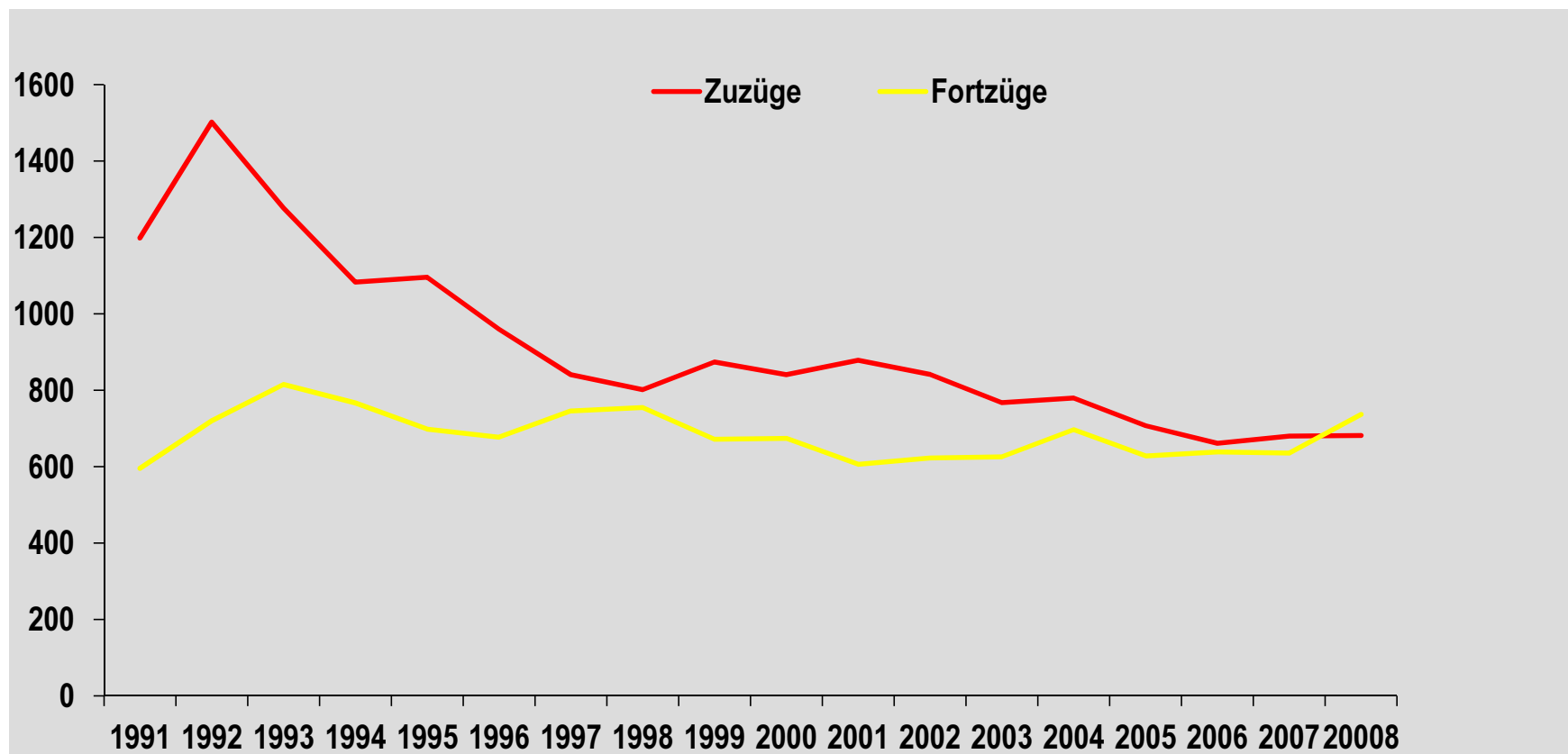
Veränderung der Bevölkerung 2020 gegenüber 2010

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

Kompensation durch Zuwanderung?

Zu- und Fortzüge zwischen Deutschland und dem Ausland in Tausend



Quelle: Statistisches Bundesamt

Inhalt

Die demografische Entwicklung

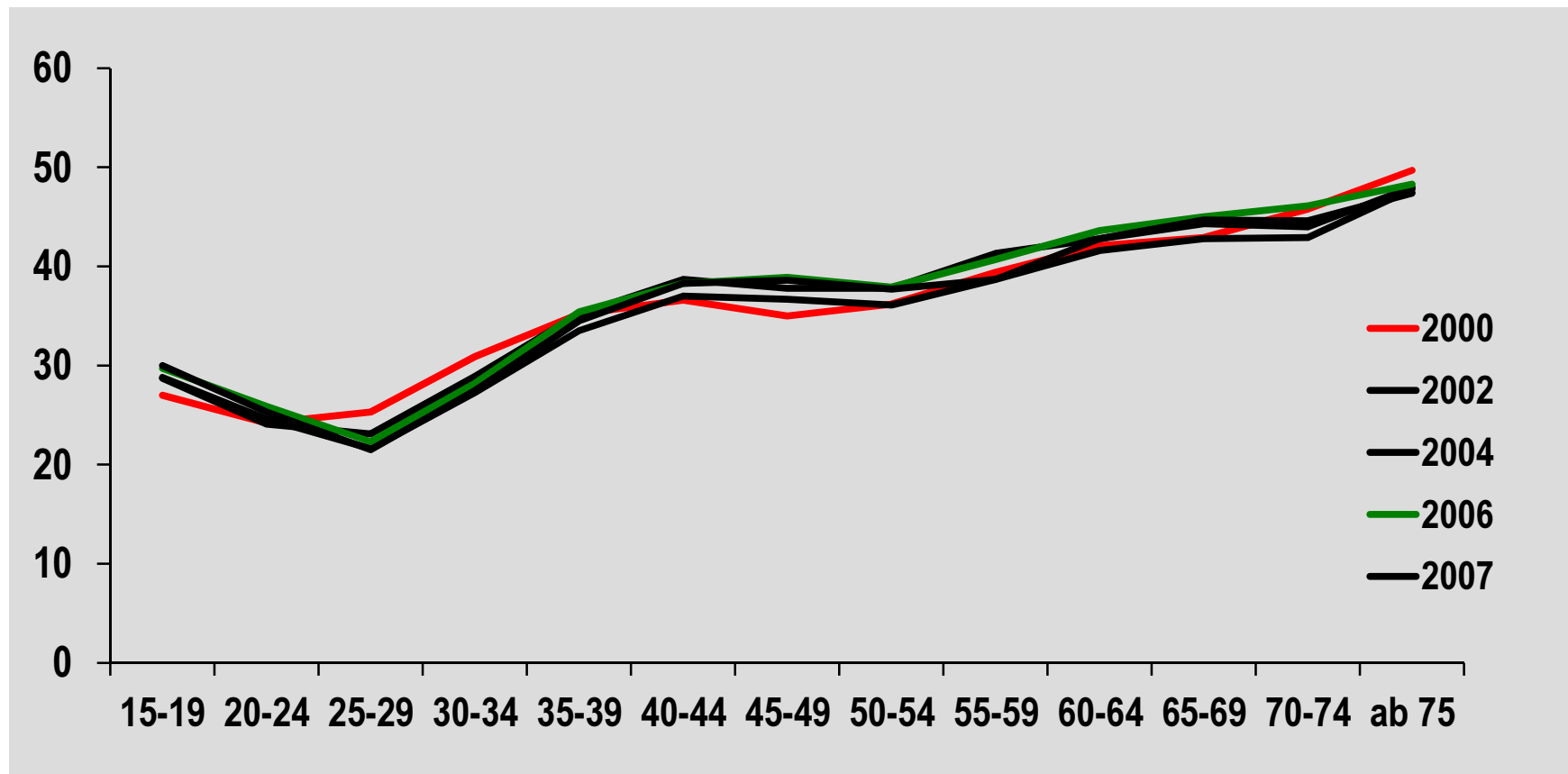
Prognosen für die Wohnflächennachfrage

Folgen für die Bautätigkeit

Lohnen Investitionen in schrumpfenden Städten?

Schlussfolgerungen

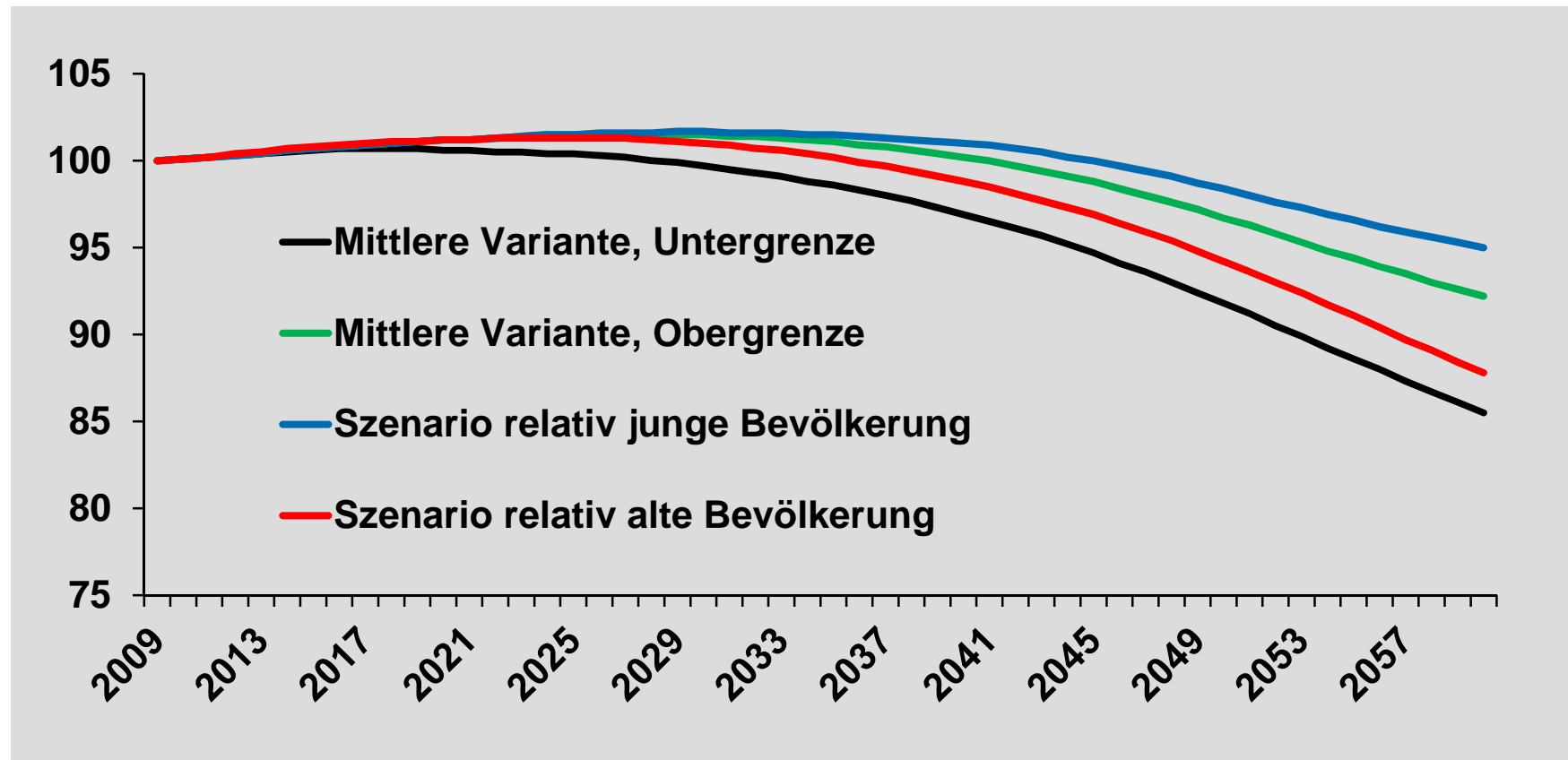
Die altersabhängige Wohnflächennachfrage



Quelle: IW Köln

Wohnflächennachfrage steigt noch ein paar Jahre

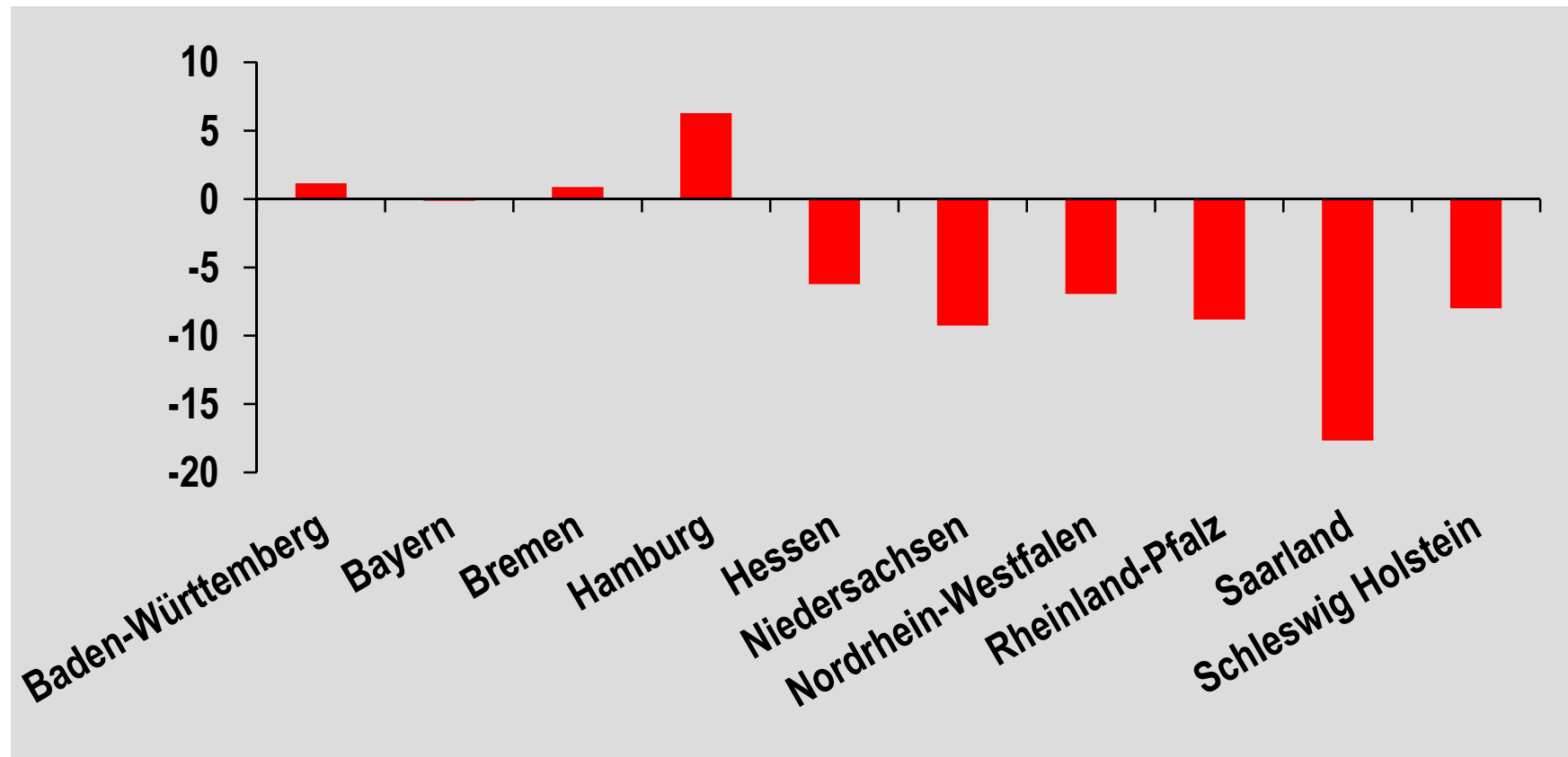
Prognose Wohnflächennachfrage in Quadratmetern in Deutschland



Quelle: IW Köln

Differenziertes Bild in Westdeutschland

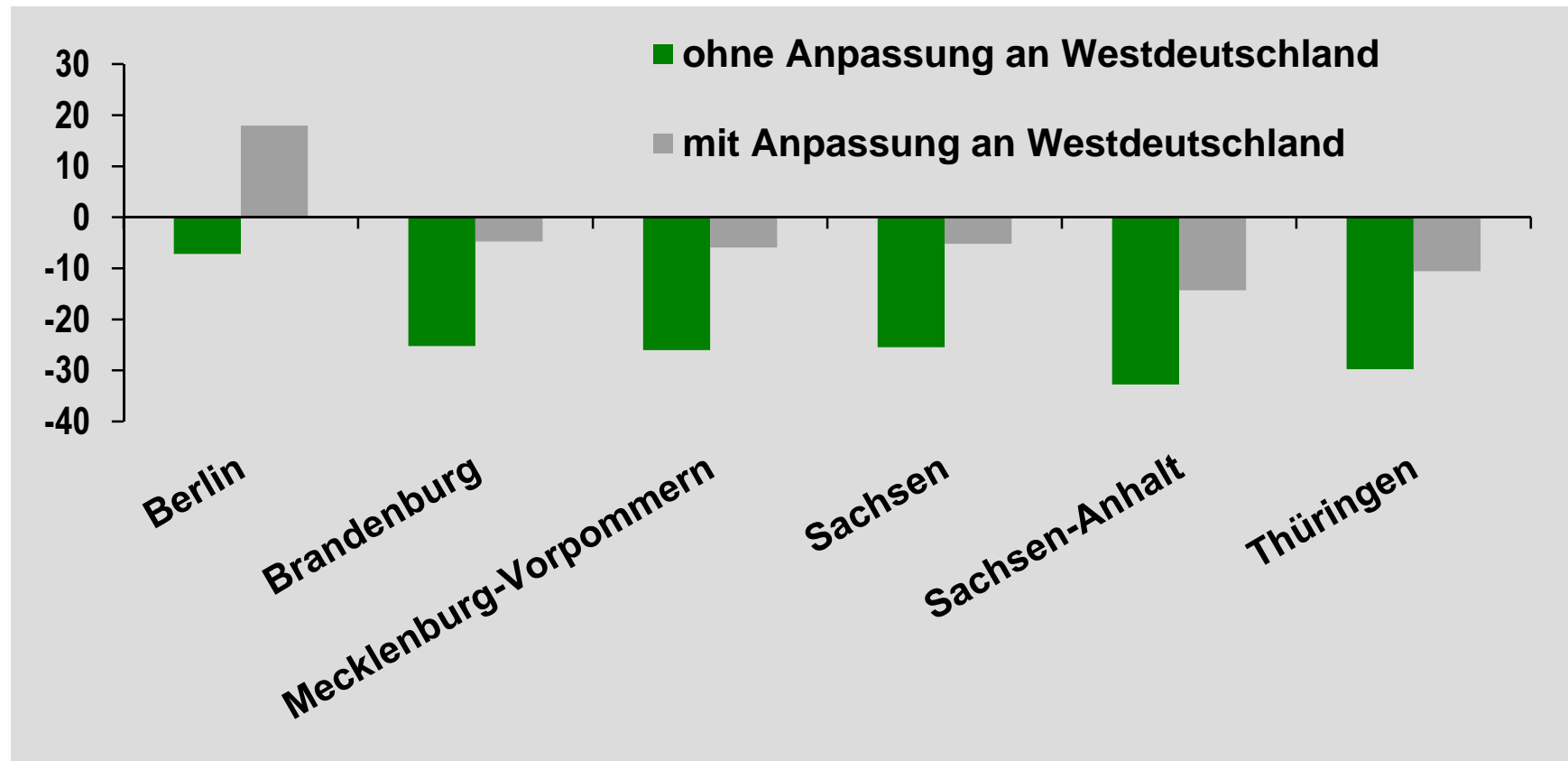
Veränderung der Wohnflächennachfrage zwischen 2050 und 2006 in Prozent



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

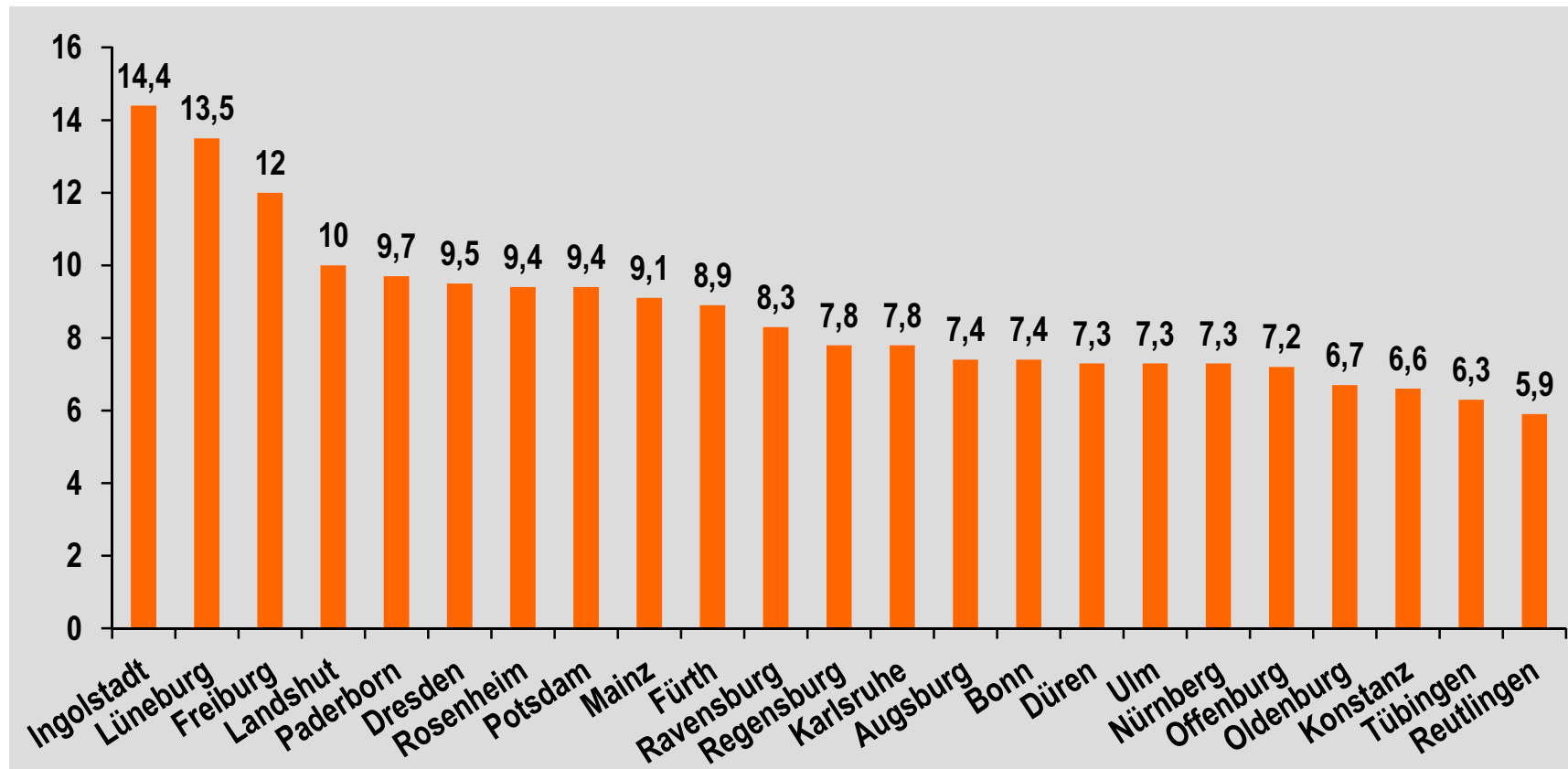
Rückgang im Ruhrgebiet

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%

Quellen: Bertelsmann Stiftung, IW Köln

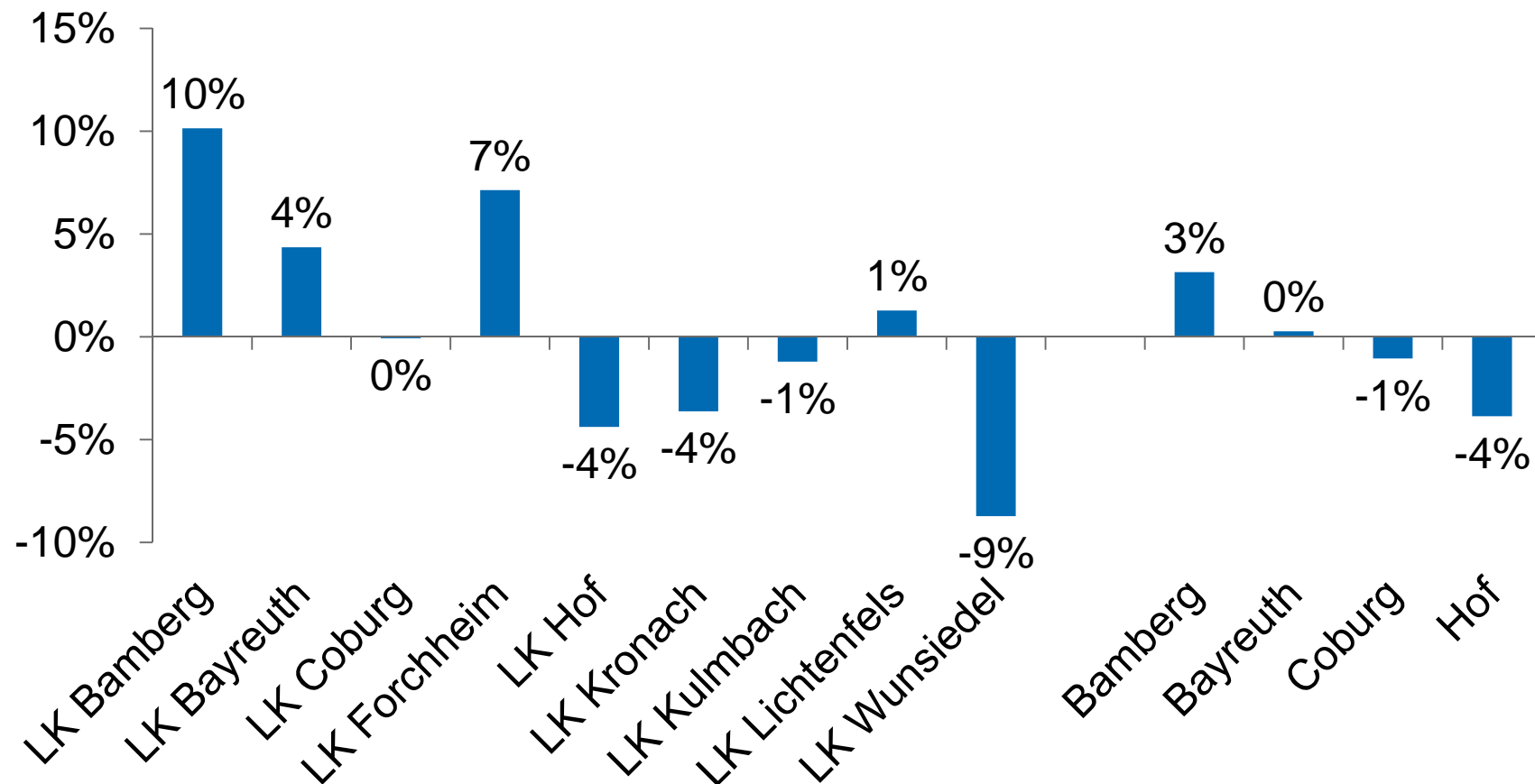
Die „heimlichen“ Gewinner Veränderung der Wohnflächennachfrage zwischen 2006 und 2025



Quellen: Bertelsmann Stiftung, IW Köln

Gemischte Aussichten für Oberfranken

Veränderung der Wohnflächennachfrage zwischen 2006 und 2025



Inhalt

Die demografische Entwicklung

Prognosen für die Wohnflächennachfrage

Folgen für die Bautätigkeit

Lohnen Investitionen in schrumpfenden Städten?

Schlussfolgerungen

Wohnungsneubau vor allem in Süddeutschland

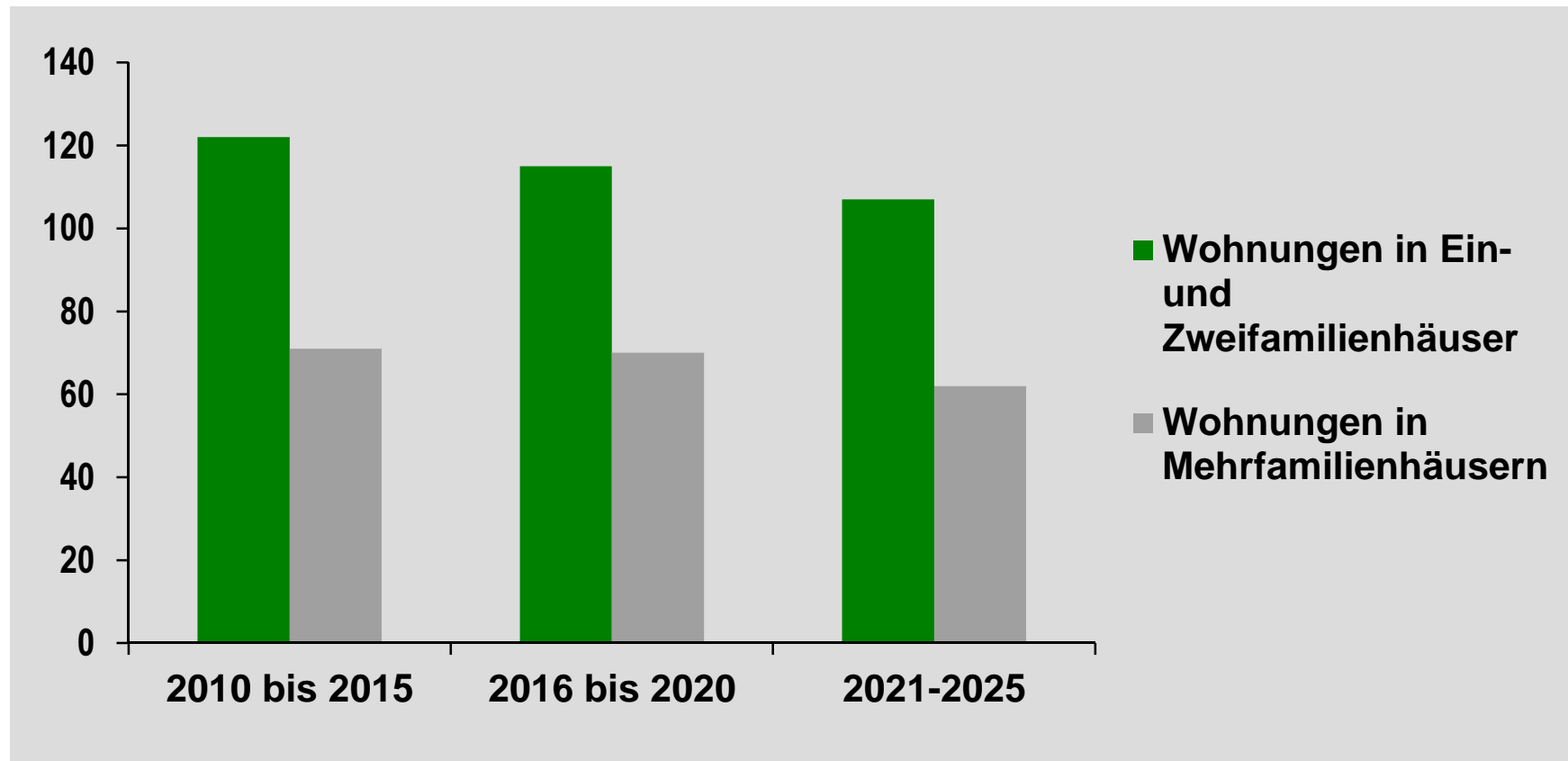
Prognostizierter jährlicher Neubaubedarf an Wohnungen in den Bundesländern für den Zeitraum von 2006 bis 2020

	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

Lohnen Investitionen in schrumpfenden Städten?

Schlussfolgerungen

Anpassung an die Nachfrageentwicklung

Haushalte und Unternehmen werden ihren Flächenverbrauch 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

Die demografische Entwicklung kann sich gerade auf regionaler Ebene durch Wanderungsbewegungen ändern

- ▶ Teilweise können einzelne Firmenansiedlungen oder Abgänge die Perspektiven entscheidend verändern
- ▶ In Grenzregionen spielt darüber hinaus die Entwicklung im Nachbarland eine große Rolle

Preise spiegeln demografische Entwicklung wider

Eine neue Untersuchung des IW Köln zeigt, dass die Veränderung der Flächennachfrage bereits in den Preisen enthalten ist

- ▶ Die Preisniveauunterschiede in den größten 125 Städten sind teilweise auf die prognostizierte Flächennachfrage zurückzuführen
- ▶ Dies gilt sowohl für kleinere als auch größere Städte

Eine Investitionsauswahl nur auf Basis der demografischen Entwicklung ist somit nicht unbedingt erfolgreich

Umgekehrt können somit auch schrumpfende Regionen lohnend sein

- Bei allen Investitionen gilt: Man kann sowohl auf eine bessere als auch auf eine weniger schlechte Entwicklung setzen!
- Die Liquidität in wachsenden Städten ist allerdings größer

Ökonomie der Schrumpfung

Wohlstand hängt nicht von der Zahl der Haushalte oder der Besiedlungsdichte ab

Der Schrumpfungsprozess verursacht jedoch zahlreiche Probleme

- ▶ Leerstand und verwairste Gebäude mindern die Wohnqualität aller angrenzenden Haushalte
- ▶ Die Infrastruktur ist für eine kleinere Bevölkerung zu groß und zu teuer; Beispiel Abwasser
- ▶ Mobile Haushalte verlassen Schrumpfungregionen, wodurch sich soziale Probleme verstärken

Gesellschaftliche Herausforderung: Wie kann die Attraktivität schrumpfender Regionen erhalten bleiben?

Inhalt

Die altersabhängige Wohnflächennachfrage

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

Die demografische Entwicklung ist bereits in den Preisen erfasst, jedoch können weitere Anpassungen nicht ausgeschlossen werden

Günstige Investitionsmöglichkeiten gibt es jedoch auch in Schrumpfungsregionen

Leerstand wird zunehmend zum gesellschaftlichen Problem



Kontakt:

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Forschungsstelle Immobilienökonomik

Tel.: 0221-4981 741

Email: voigtlaender@iwkoeln.de

www.immobilienoekonomik.de