

# Wie hoch ist bis 2030 der Bedarf an neuen Wohnungen? Erkenntnisse der BBSR-Wohnungsmarktprognose

Matthias Waltersbacher

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

Wohnen in Deutschland

Daten, Fakten und Entwicklungen

Statistiktage Bamberg und Fürth

Bamberg, 28.07. 2017



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



# Agenda: Wer, was, warum, wie und mit welchen Ergebnissen?

- BBSR – Forschung zur Beratung und Unterstützung der Wohnungspolitik des Bundes
- BBSR-Wohnungsmarktprognose als Teil der Wohnungsmarktbeobachtung
- Bedarf an Grundlageninformationen aufgrund der Unsicherheit
  - über das Ausmaß des Wohnungsmangels (bzw. des Überangebotes)
  - wie viele Wohnungen fehlen (bzw. überzählig sind) und
  - wo mehr gebaut werden sollte (bzw. wo nicht mehr)
- Ermittlung der zukünftigen Wohnungsnachfrage durch demographische Veränderungen (Bevölkerung, Haushalte), Verhaltensänderungen und Präferenzen
- Wie hoch ist der Neubaubedarf? Welchen Anteil an Mietwohnungen im Neubau? Rolle des selbstgenutzten Eigentumsbildung etc.

- Wohnungsnachfrage wird in erster Linie von demographischen Entwicklungen bestimmt
- Hinzu kommen ökonomische und konjunkturelle Faktoren sowie Präferenzen
- -> Wohnungsnachfragemodell basiert auf demographischen Modellen (Bevölkerung, Haushalte)
- Wohnungsmärkte sind lokale/regionale Märkte.
- Aggregatsbetrachtungen (Gesamtdeutschland) sind Saldierungen von wachsenden und schrumpfenden Regionen.
- -> Regionalisierte Berechnungen und bottom-up-Ansatz (Summe aus 402 Kreisen)
- Mismatch zwischen Angebot und Nachfrage erfordert weiteren Wohnungsneubau (Ersatzwohnungsbau, Abgangsraten, Leerstände etc.)

# Was noch zu beachten ist

- Das Wenn-Dann-Prinzip – die Bedingtheit der Prognose  
- die Annahmensetzung bestimmt die Ergebnisse
- Die Zweckgebundenheit der Prognose - Identifikation von politischem Handlungsbedarf und Handlungsspielräumen. Das Nicht-Eintreffen einer Entwicklung kann auch als Erfolg bewertet werden
- Die Fristigkeit der Prognose – kurz-, mittel- oder langfristig? Vergleiche mit der aktuellen Entwicklung zum Teil nicht sinnvoll (Konjunkturelle Einflüsse, Sondereffekte)
- Das Mosaikprinzip – das Gesamtbild steht im Vordergrund

# BBSR-Prognosen – die Modelle

**Bevölkerungsprognose**

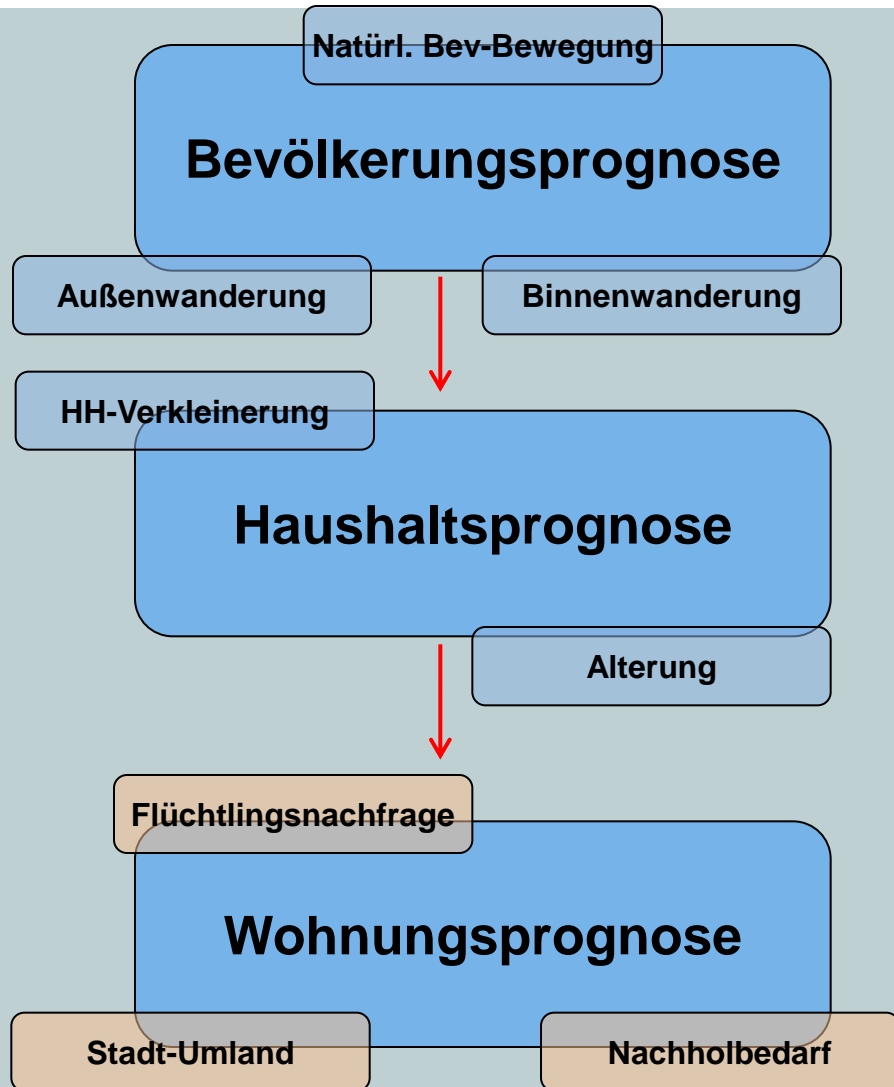


**Haushaltsprognose**



**Wohnungsprognose**

# BBSR-Prognosen – die Modelle



- Bevölkerungszahl 2012 bis 2035
- Altersstruktur (1-Jahres-Klassen)
- Wanderungen:
  - Binnenwanderung: 412 mal 412 Kreise
  - Außenwanderung: Saldo aus Zu- und Abw.
- Haushaltszahl 2012 bis 2035
- Haushaltsgrößenstruktur
- Haushaltsaltersstruktur
- Wohnungsnachfrage: 15 HH-Typ nach Größe und Alter
- Nachfragende Haushalte 2012 bis 2030
- Wohnflächeninanspruchnahme je HH
- Wohneigentum je HH
- Ersatzbedarf und Leerstandsnutzung
- Neubaubedarf pro Jahr 2015 bis 2030

# BBSR-Wohnungsprognose 2030 – Die Module

## Prognose der Wohnungsnachfrager

- Zahl der Haushalte nach 15 Haushaltstypen
- Alter kombiniert mit Haushaltsgröße

## Trendprognosen der Pro-Kopf-Wohnflächen

- 15 Haushaltstypen und deren Pro-Kopf-Wohnflächen
- Zeitreihenanalysen 1990 bis 2010

## Trendprognosen der Wohneigentumsquote

- 15 Haushaltstypen und deren Wohneigentumsquote
- Zeitreihenanalysen 1990 bis 2010

Leerstandswiedernutzung

## Wohnflächennachfrage und Neubaubedarf

- Wohnflächennachfrage 15 Haushaltstypen
- Getrennt nach Selbstnutzer/Mieterhaushalte
- Neubaubedarf pro Jahr 2015 bis 2030

Verteilung Stadt-Umland

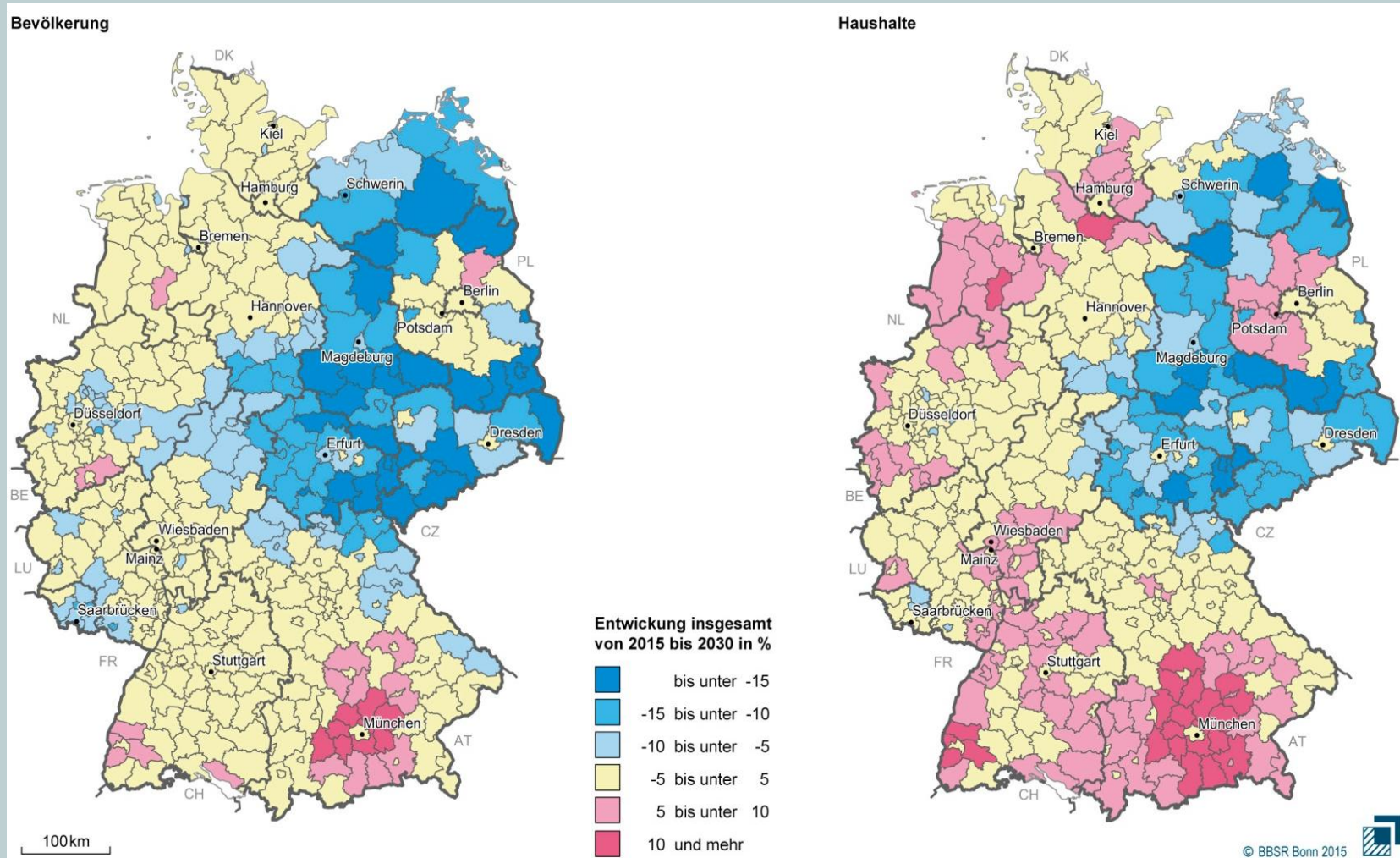
Ersatzbedarf

# Demographische Grundlagen: BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035

- Neuberechnung der demographischen Prognosen auf der Grundlage des Zensus (Bevölkerungskorrektur)
- Berücksichtigung aktuell höherer Außenwanderungsgewinne
- Einschwenken der Außenwanderung nach 5 Jahren auf ein durchschnittliches Niveau (200 Tsd. Außenwanderungssaldo)
- Durch die rasche Überführung des hohen Saldos in einen gemäßigten Außenwanderungsgewinn sind die Prognoseergebnisse ab 2020 eher durch leichtes Schrumpfen bzw. durch Stagnation gekennzeichnet
- Räumliche Muster



# Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte 2015 bis 2030

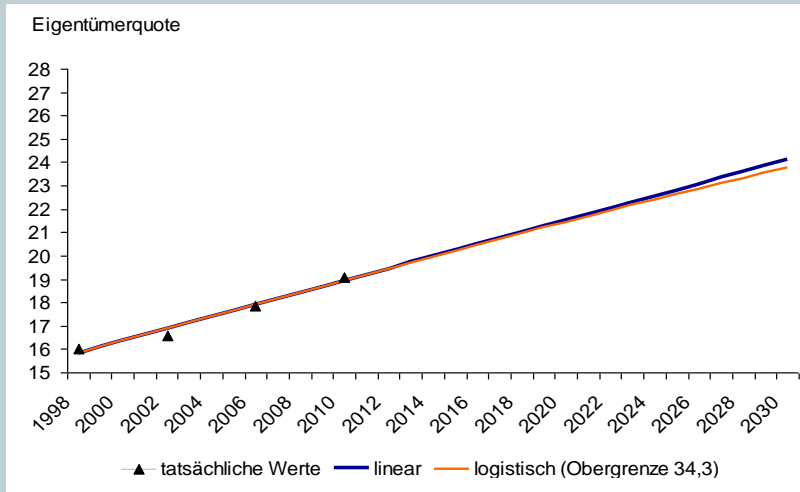


# Trendprognosen – Lange Zeitreihen der Eigentümerquote und der Pro-Kopf-Wohnflächen

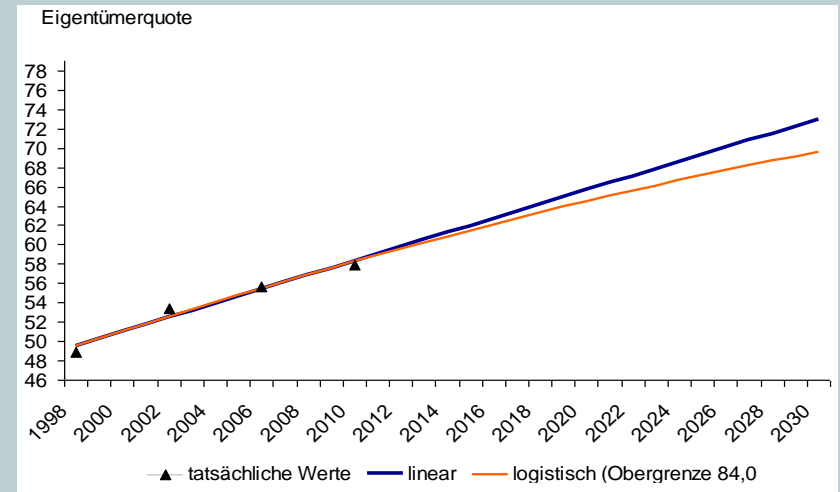
- Neben der quantitativen Entwicklung der Zahl der Haushalte sind strukturelle und verhaltensbezogene Veränderungen bei den Haushalte nachfragerrelevant
- So kann die Nachfrage nach Eigenheimen auch dann anhalten, wenn die Zahl der Haushalte in einer Region insgesamt schrumpft
- Durch Alterung und Individualisierung 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
- Im Ergebnis werden die Mengengerüste der Haushaltsprognose – wie stark verändern sich quantitativ die Haushaltstypen - ergänzt durch Nachfragedeterminanten des einzelnen Haushaltstyps

# Trendprognosen Eigentümerquote und Pro-Kopf-Wohnflächen (Regression) Beispiele

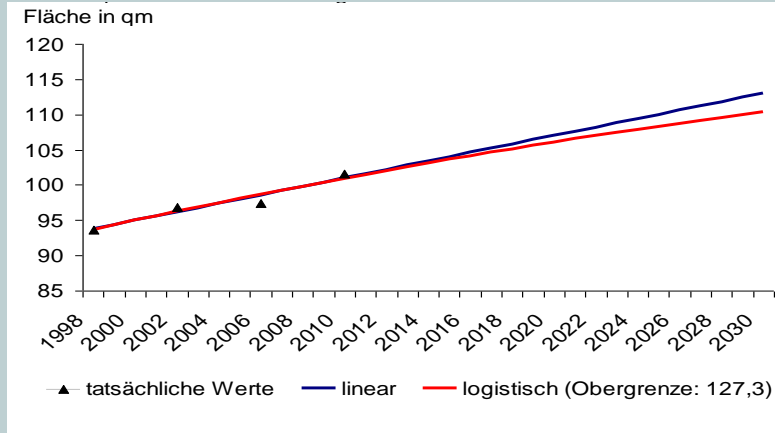
## 1-Personenhaushalte, 30 bis unter 45 Jahre



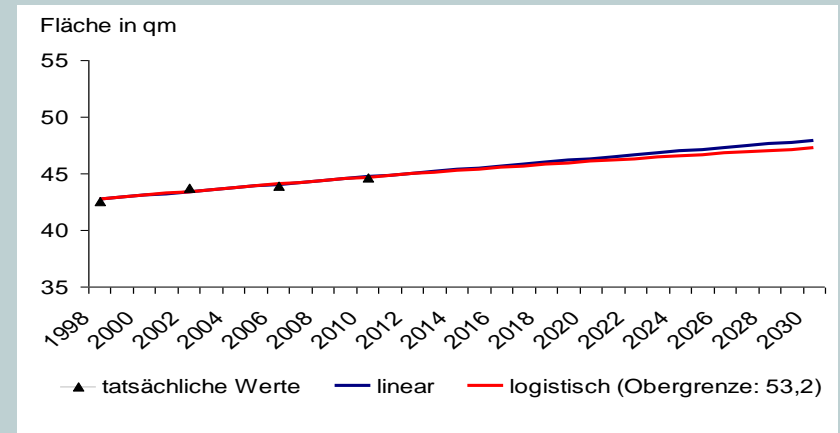
## 4-Personenhaushalte, bis unter 45 Jahre



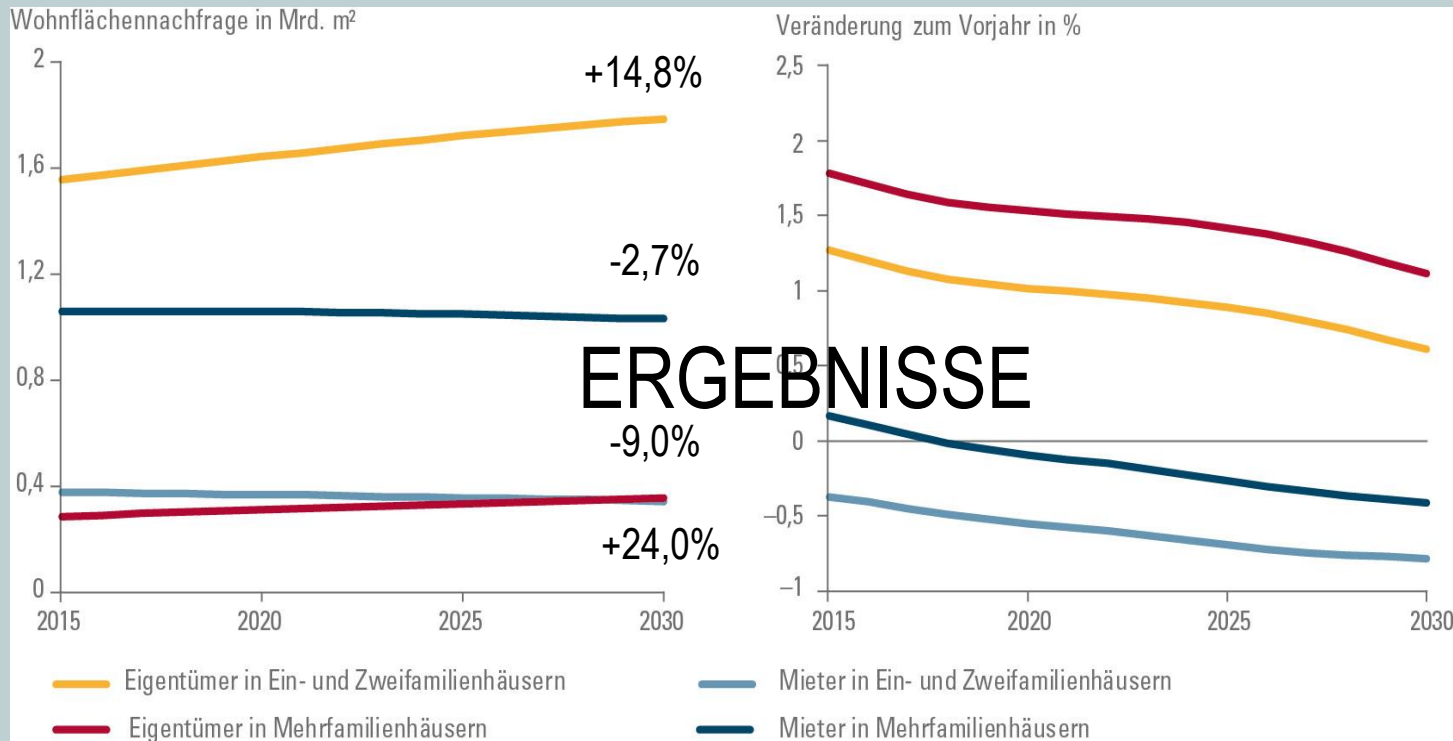
## Eigentümer – 1-Personenhaushalte, 60 bis unter 75 Jahre



## Eigentümer – 3-Personenhaushalte, 45 bis unter 60 Jahre



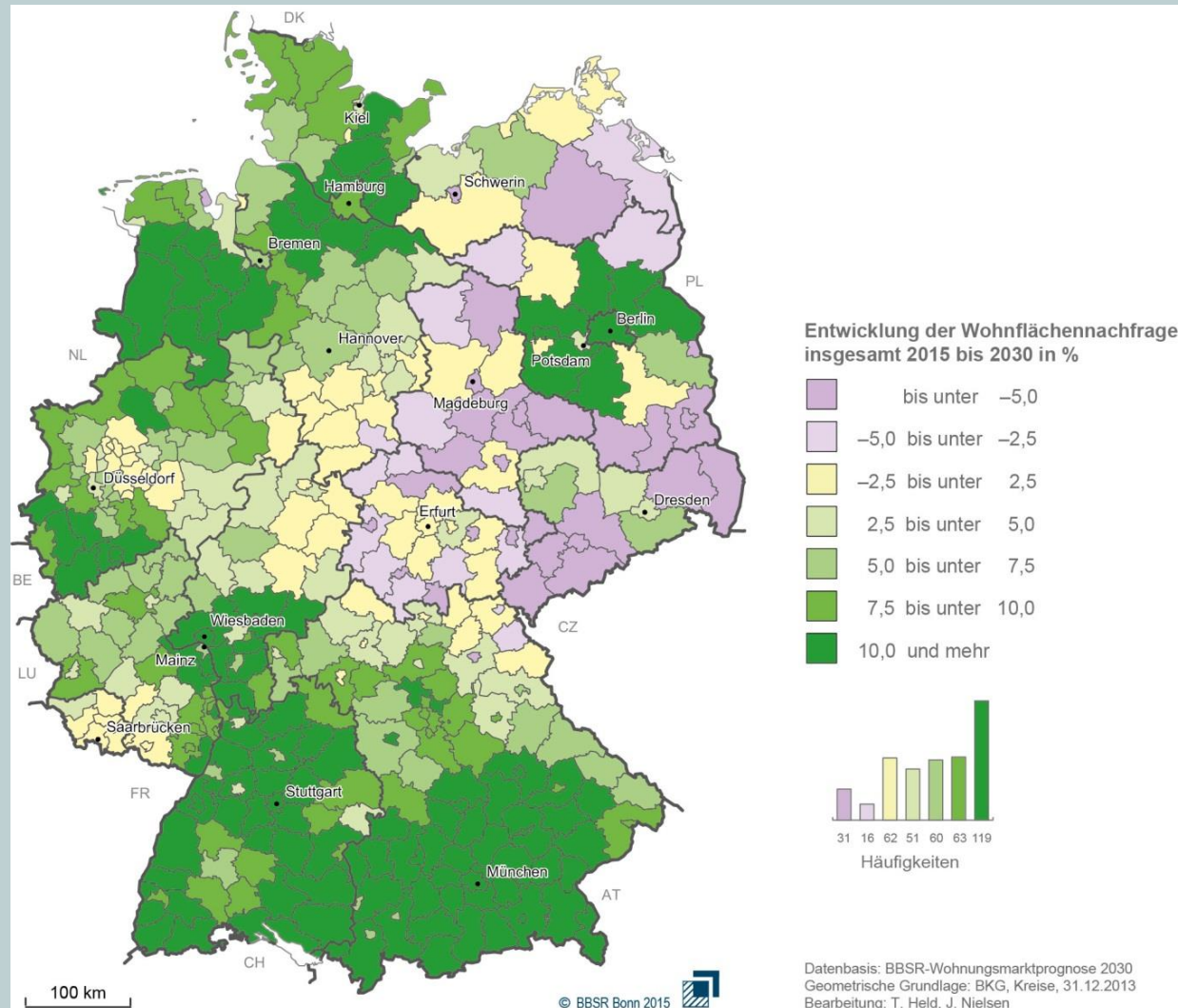
## Prognose der Wohnflächennachfrage 2015 bis 2030



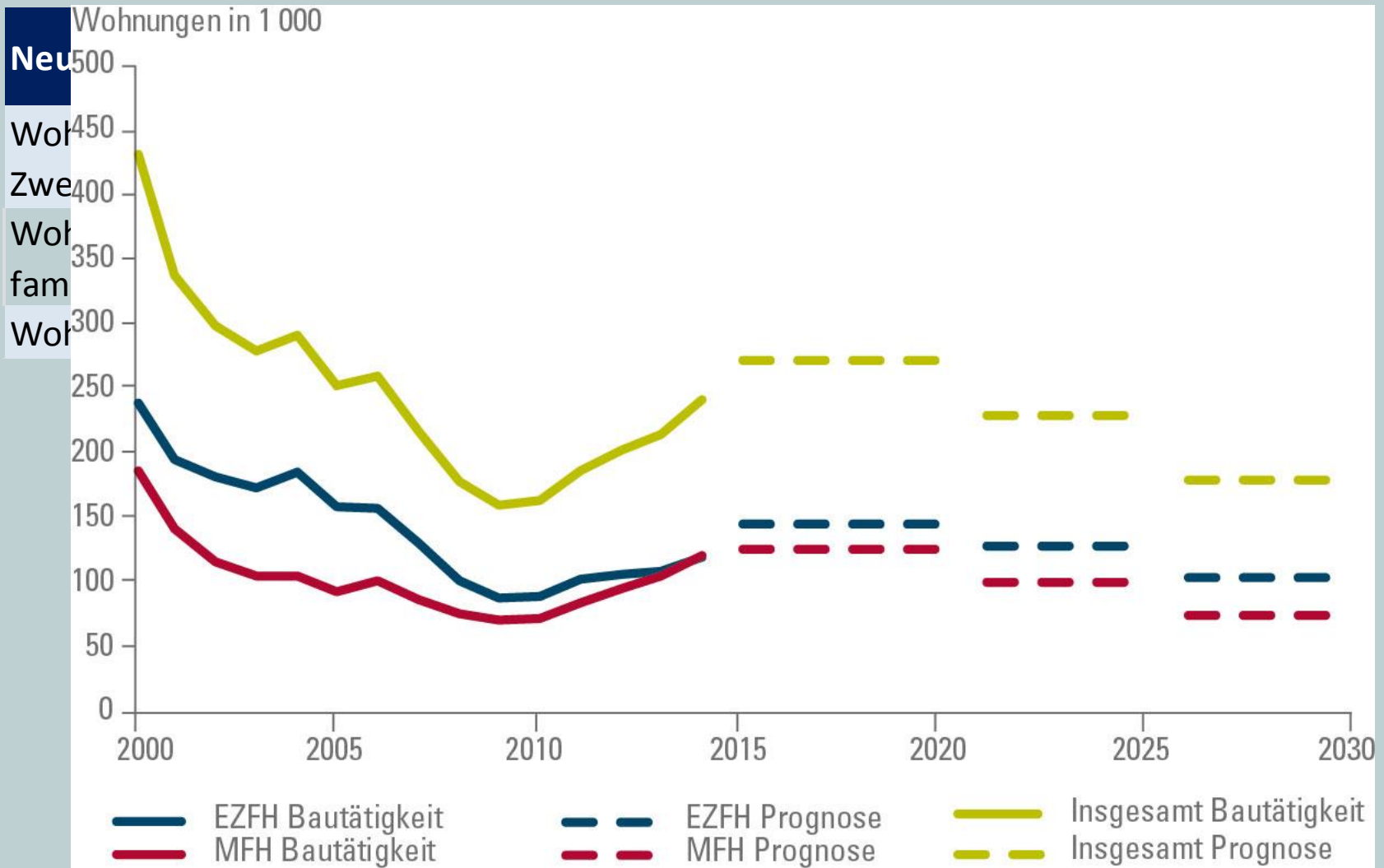
- Die Wohnflächennachfrage steigt in der Prognose insgesamt noch um rund 7 %
- Steigende WNF bei Eigentümerhaushalten (16%), sinkende WNF bei Mietern (-5%)
- Am dynamischsten wird der Eigentumswohnungsmarkt prognostiziert (+24%)

# 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).



# Neubaubedarf in Deutschland bis 2030

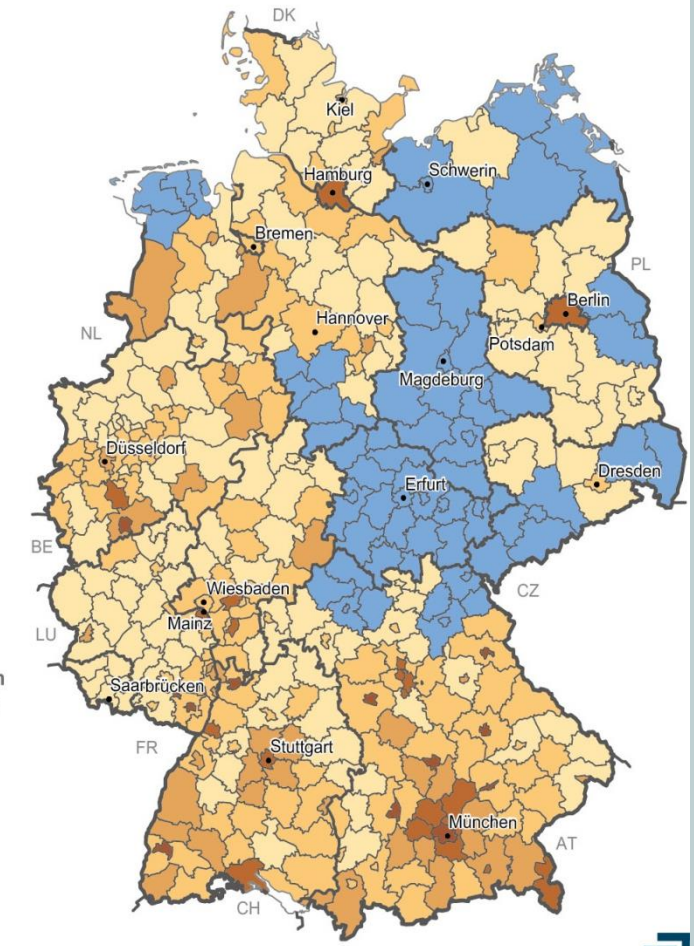


# Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen 2015 bis 2020 nach Gebäudetypen

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



# Bedarf an Modifizierung der BBSR-Prognosen durch zusätzliche Berechnungen zur Flüchtlingsnachfrage

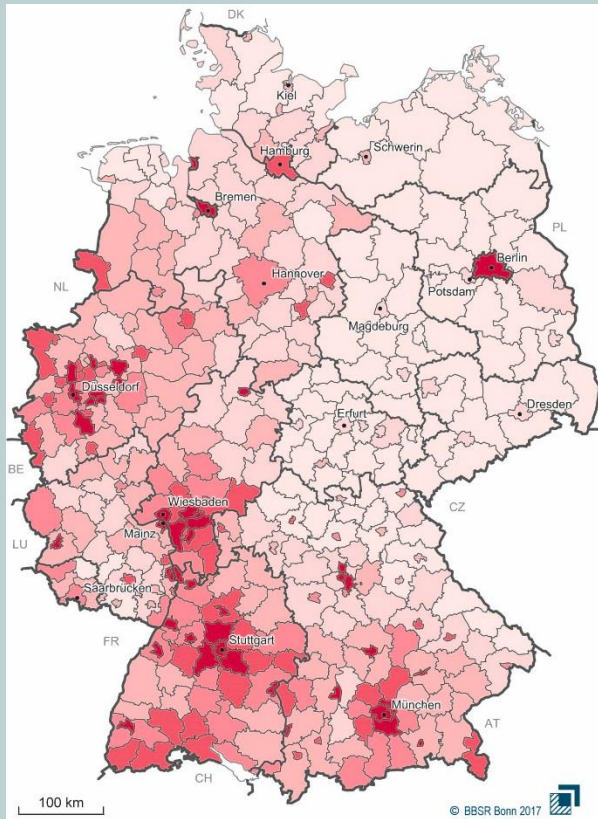
- BBSR-Prognosen basieren auf Stützzeitraum der Entwicklung bis 2013
- Außergewöhnliche Entwicklung in 2014 und vor allem in 2015 nicht absehbar
- Zunächst: Interne Weiterrechnung der Wohnungsmarktprognose 2030 unter Berücksichtigung der Entwicklung in 2015 und unter der Annahme von hohen überdurchschnittlichen Flüchtlingszahlen in 2016 bis 2020
- Tatsächliche Entwicklung in 2016 bereits abweichend von den Annahmen (deutlicher Rückgang der Registrierungen)
- Aktualisierte Berechnungen unter Berücksichtigung der Registrierungs- und der Anerkennungszahlen bis 1. Hj. 2016, keine Annahmen zum weiteren Verlauf
- Keine Annahmen zur räumlichen Verteilung – Eckwerte-Berechnungen



# Modifizierung der Wohnungsmarktprognose aufgrund der Flüchtlingszuwanderung

- Hoher Erkenntnisbedarf über das Standortverhalten und den Stand der Versorgung am regulären Wohnungsmarkt
- Unter Berücksichtigung der geltenden Rechtslage insbesondere bei der Wohnsitzauflage

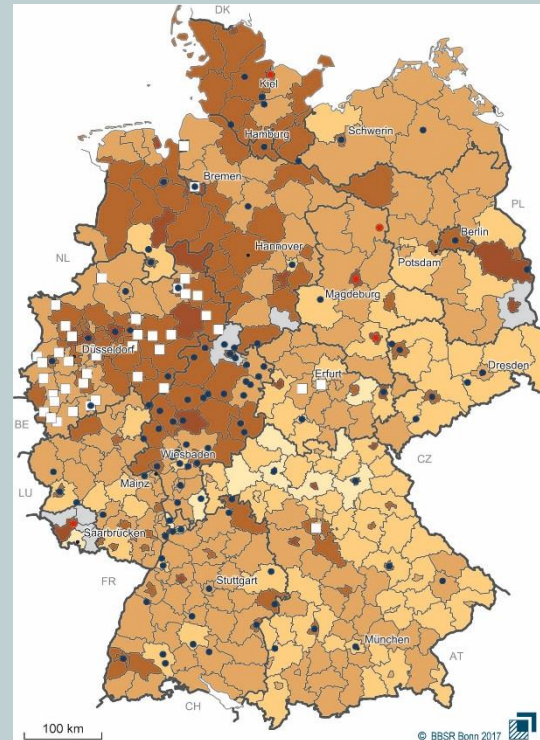
# Modifizierung der Wohnungsmarktprognose aufgrund der Flüchtlingszuwanderung



**Ausländer je 1.000 Einwohner Dezember 2015**



Datenbasis: zensusbasierte Fortschreibung  
 Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2015 © GeoBasis-DE/BKG  
 Bearbeitung: E. Degener

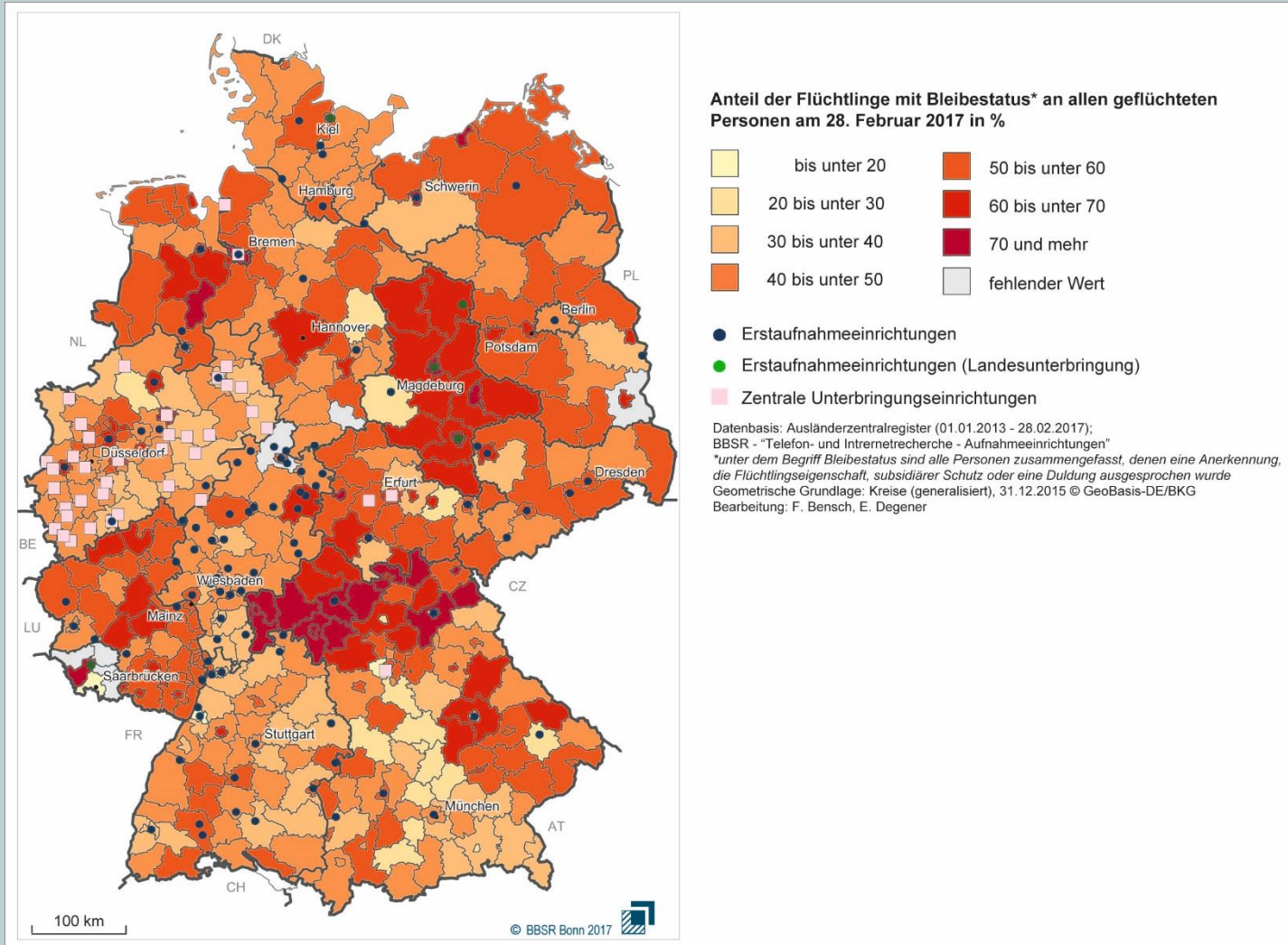


**Geflüchtete Personen am 28. Februar 2017 je 1000 Einwohner**

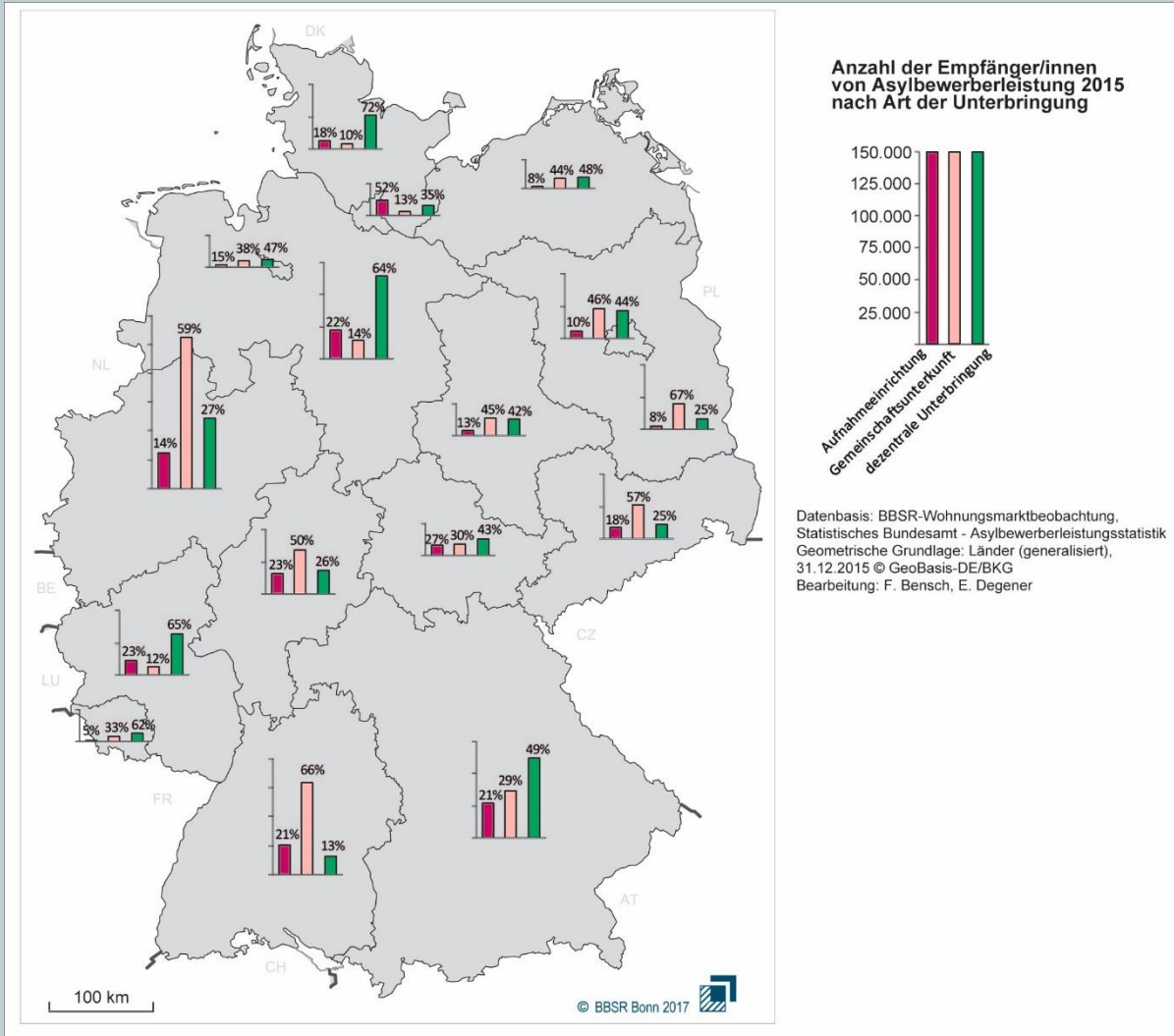


Datenbasis: Ausländerzentralregister (01.01.2013 -28.02.2017);  
 BBSR - "Telefon- und Internetrecherche - Aufnahmeeinrichtungen (Dez. 2016)";  
 Bevölkerung 2015 - zensusbasierte Fortschreibung  
 Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2015 © GeoBasis-DE/BKG  
 Bearbeitung: F. Bensch, E. Degener

# Modifizierung der Wohnungsmarktprognose aufgrund der Flüchtlingszuwanderung



# Modifizierung der Wohnungsmarktprognose aufgrund der Flüchtlingszuwanderung



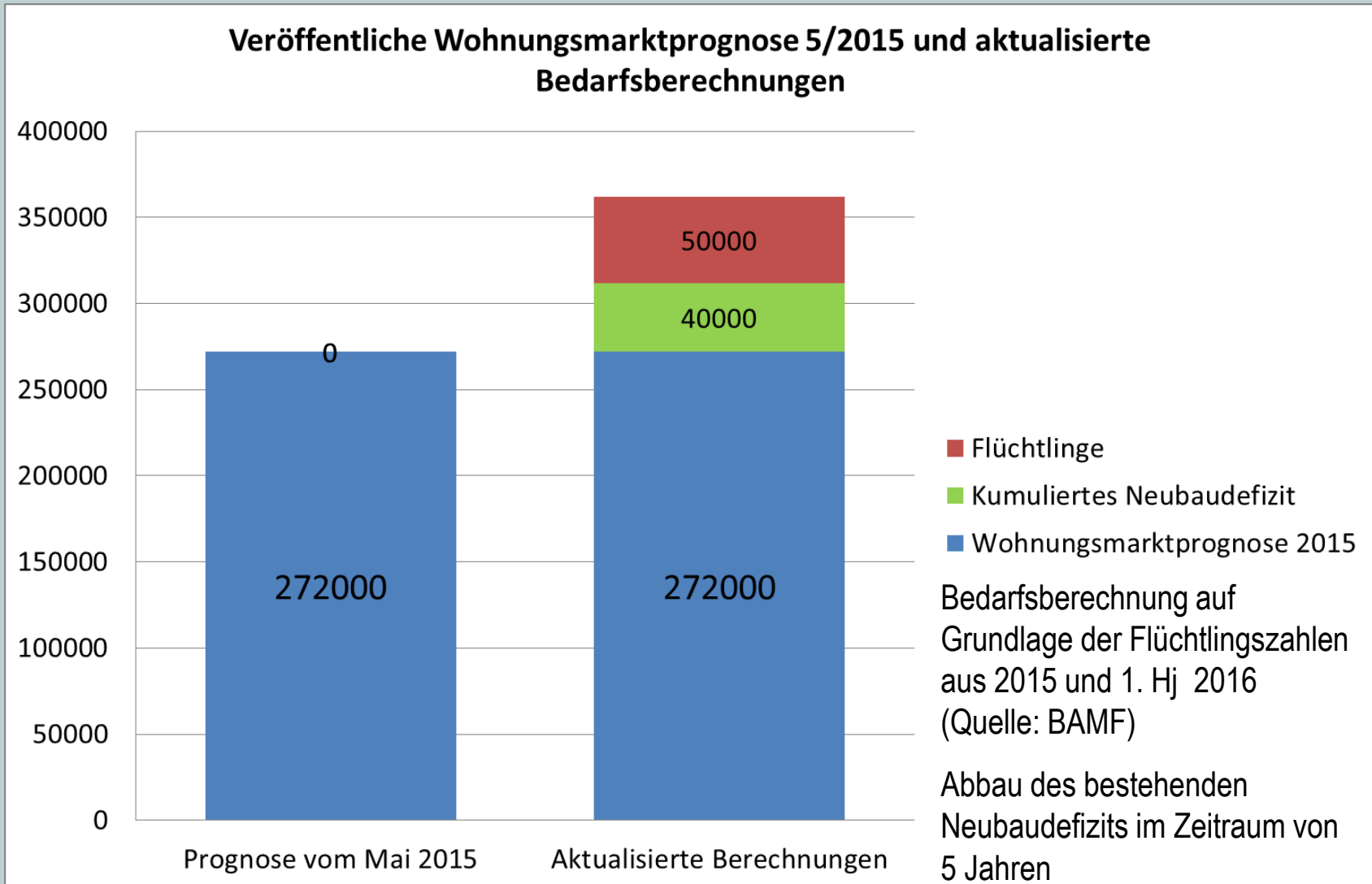
# Modifizierung der Wohnungsmarktprognose aufgrund der Flüchtlingszuwanderung

- Hoher Erkenntnisbedarf über das Standortverhalten und den Stand der Versorgung am regulären Wohnungsmarkt
- Unter Berücksichtigung der geltenden Rechtslage insbesondere bei der Wohnsitzauflage
- Keine ausreichenden Anhaltspunkte für eine räumliche Prognose

# Berechnungen des zusätzlichen Wohnungsbedarfs aufgrund der veränderten Entwicklung seit 2015

- Verwendung der Registrierungen in Easy 2015 und 1. Hj. 2016: 1,157 Mio.
- Positive Entscheidungen laut BAMF 2015 und 1. Hj. 2016: 315 Tsd.
- Prognose der positiven Entscheidungen in 2016 (gesamte Jahr) und 2017: 472 Tsd.
- Abzüglich eines geringen Anteils freiwilliger Rückkehrer
- Prognose des Familiennachzuges (0,5 Personen und 1 Jahr Zeitverzug) 263 Tsd.
- Berechnung der nachfragenden Haushalte bei durchschnittlicher Haushaltsgröße von 3,0
- Zusätzlicher Wohnungsbedarf p.a. 2015 bis 2019: ca. 50 Tsd. Wohnungen

# Wohnungsbedarf p.a. im Zeitraum bis 2020 erhöht sich durch höhere Außenwanderungsannahmen und absehbarem Nachholbedarf von 272 Tsd. auf ca. 350 Tsd.



- Die Wohnungsmarktprognose zeigt einen mittelfristigen Wohnungsbedarf von 350 Tsd. Wohnungen, einen langfristigen von knapp 300 Tsd. Wohnungen auf
- Die regionale Auseinanderentwicklung der Wohnungsmärkte wird weiterhin zunehmen
- Großstädte und Universitätsstädte müssen mit steigender Nachfrage rechnen
- Ländliche und periphere Regionen werden sich mit noch stärker schrumpfender Nachfrage weiterhin auseinandersetzen müssen
- Das Wohneigentum spielt immer noch eine große Rolle, die Eigentümerquote wird noch leicht zunehmen
- Der Pro-Kopf-Wohnflächen-Konsum wird ebenfalls noch leicht steigen
- Aufgrund der Wohnraumnachfrage der bisher nach Deutschland Geflüchteten (2014 bis 2016) erhöht sich der Neubaubedarf um ca. 20%



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



[www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)

[www.raumbeobachtung.de](http://www.raumbeobachtung.de)