

# Wohnen in Deutschland 2045 - Wie entwickeln sich die Wohnungsmärkte in den nächsten 30 Jahren?

Stuttgart, 08. März 2016





**Dr. Stefan Kohler** (Fachbereichsleiter)

**Allianz**  | Reinsburgstraße 19 | D-70178 Stuttgart

Tel: +49 711 663-2625  
E-Mail: stefan.kohler@allianz.de



**Dr. Peter Haueisen** (Projektleiter)

**Allianz**  | Reinsburgstraße 19 | D-70178 Stuttgart

Tel: +49 711 663-3725  
E-Mail: peter.haueisen@allianz.de



**Tobias Koch** (Principal)

**prognos**  | Eberhardstraße 12 | D-70173 Stuttgart

Tel: +49 711 3209-605  
E-Mail: tobias.koch@prognos.com



**Dr. Oliver Ehrentraut** (Principal)

**prognos**  | H.-v.-Stephan-Str. 23 | D-79100 Freiburg

Tel: +49 761 766 11 64-801  
E-Mail: oliver.ehrentraut@prognos.com

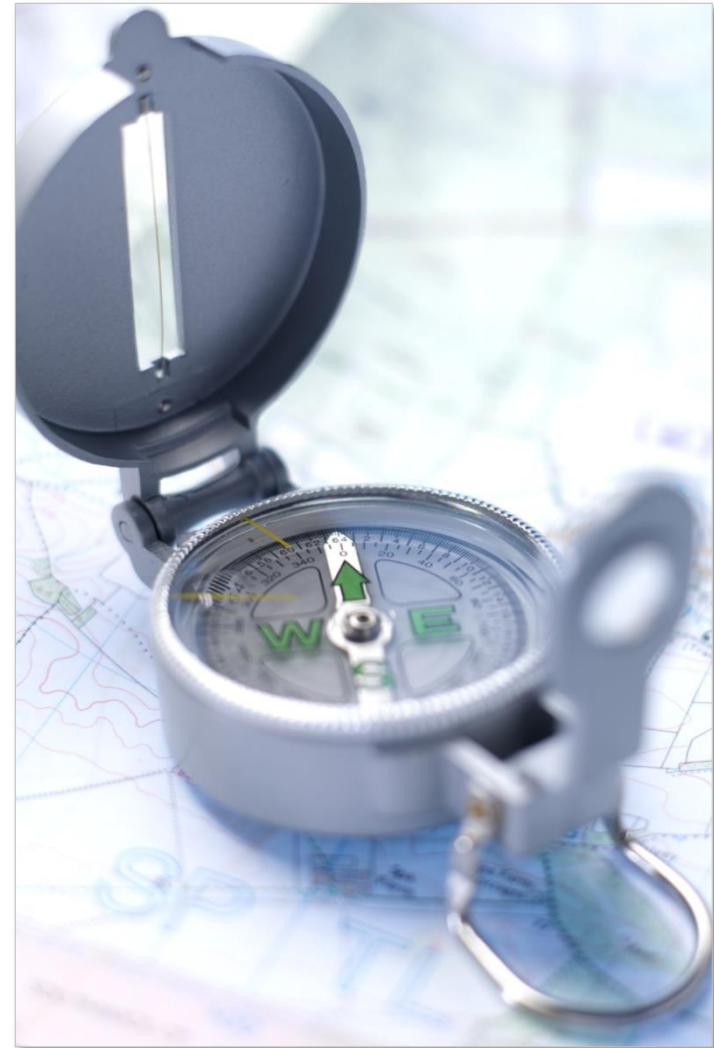
## Allianz Baufinanzierung

- Seit Gründung von Allianz Leben 1922
- 11.600 Darlehensverträge in 2015
- 3,8 Mrd. EUR Neugeschäftsvolumen in 2015
- 34 % Marktanteil Neugeschäft (unter den Versicherungsunternehmen)
- 17,2 Mrd. EUR Darlehenssumme im Bestand
- 90.000 Finanzierungskunden im Bestand
- 7 % Anteil am Kapitalanlagebestand der Allianz Leben



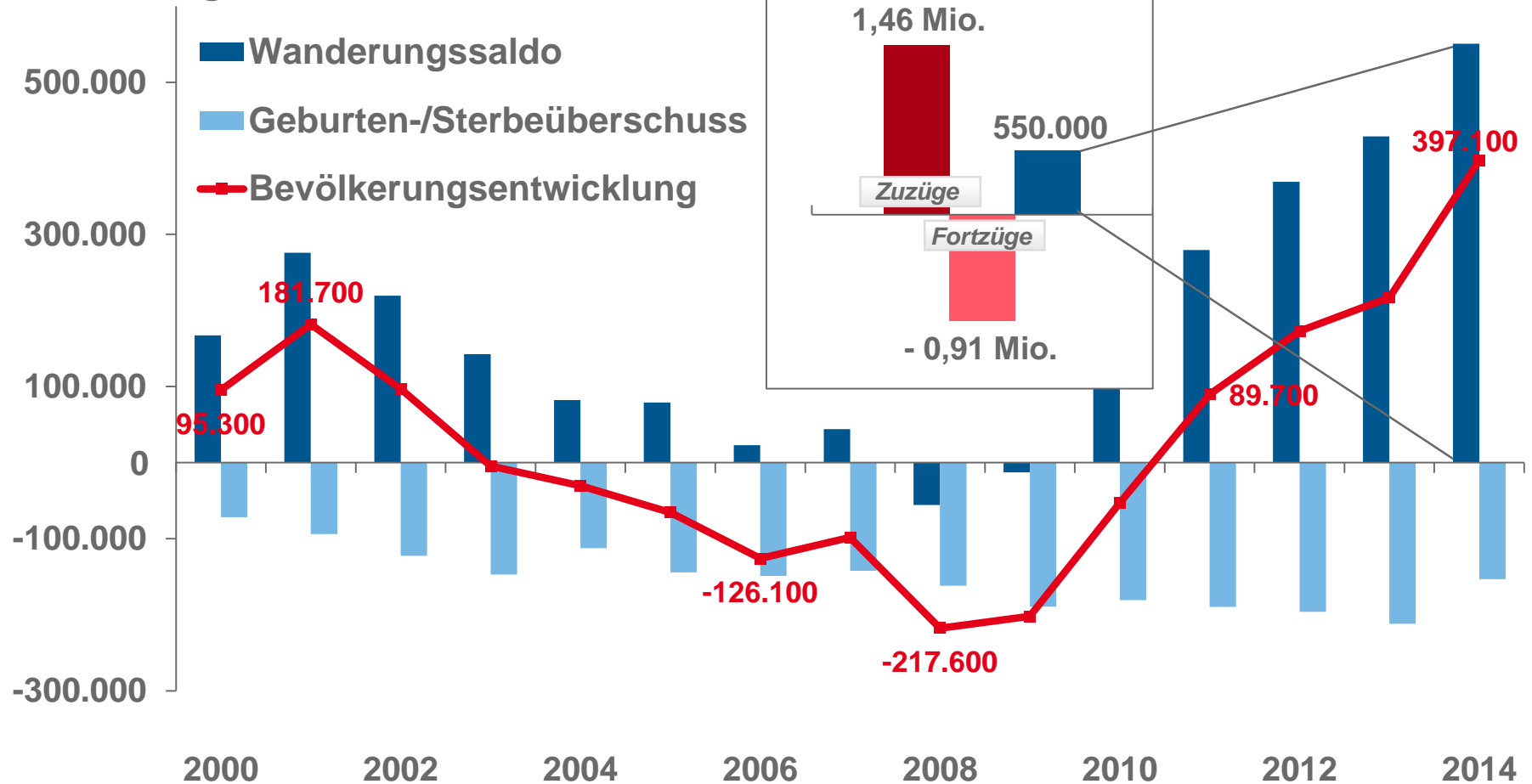
## Prognos AG

- gegründet 1959 in Basel
- unabhängige Wirtschafts-, Strategie- und Politikberatung
- praxisnahe Beratung für Unternehmen, öffentliche Auftraggeber und internationale Organisationen
- ca. 140 Beraterinnen und Berater an den acht Standorten Basel, Berlin, Bremen, Brüssel, Düsseldorf, Stuttgart, München und Freiburg
- interdisziplinäre Teams aus den Wirtschafts-, Natur- und Sozialwissenschaften



- 01 Die Verfasser der Studie
- 02 Die deutsche Bevölkerung wächst
- 03 Die Wohnungsnachfrage entwickelt sich regional sehr unterschiedlich
- 04 Das Wohnungsangebot wächst zu langsam
- 05 In den Ballungsgebieten verschärft sich die Situation an den Wohnungsmärkten weiter
- 06 Kernergebnisse und Konsequenzen der Studie

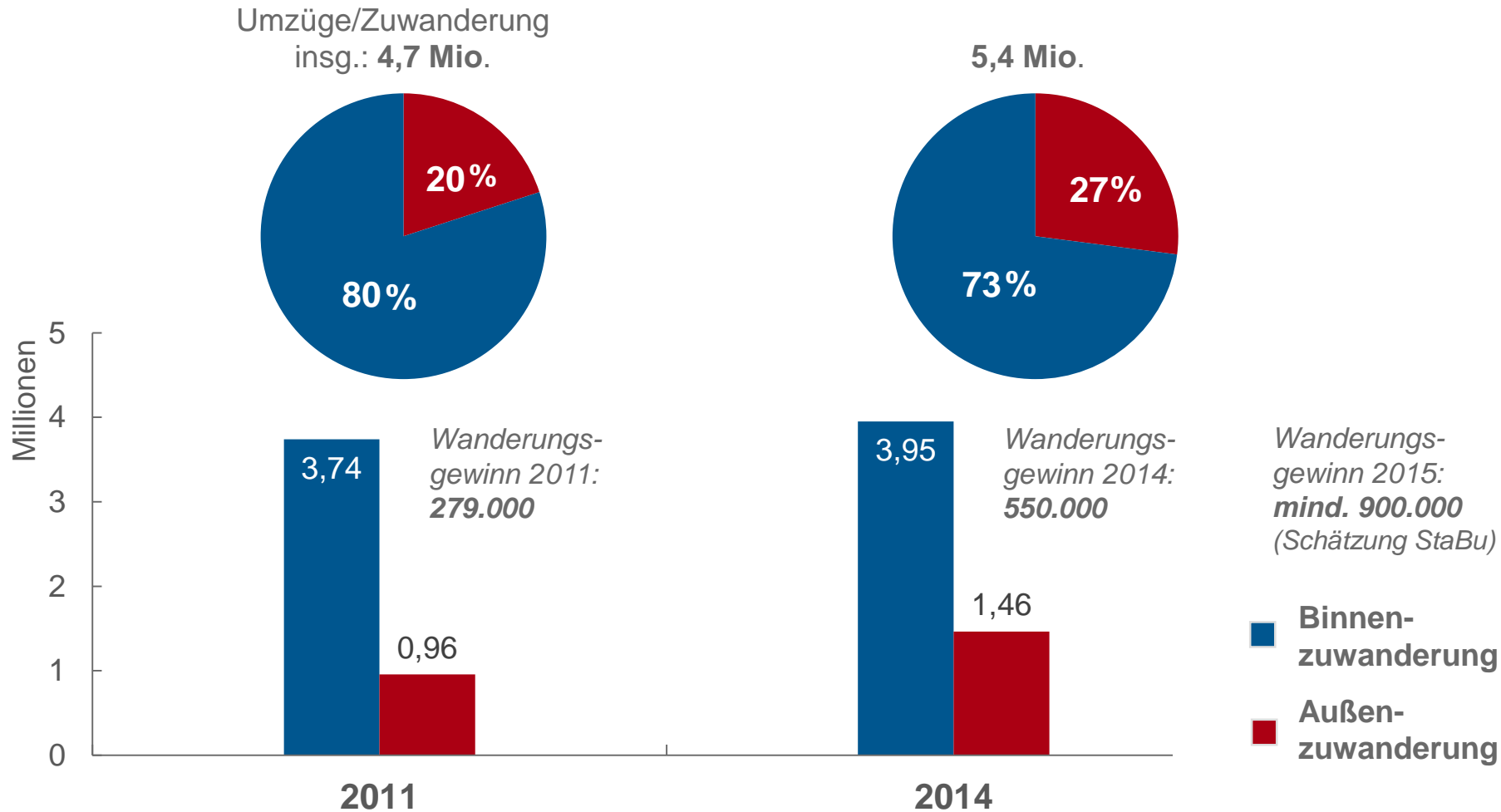
## Bevölkerungsentwicklung in Deutschland durch Wanderungssaldo sowie natürlicher Entwicklung



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2015.

# Die Binnenwanderung hat für regionale Wohnungsmärkte stärkere Bedeutung als die Zuwanderung

## Binnen- und Außenwanderung über Kreise/kreisfreie Städte in Deutschland 2011/2014

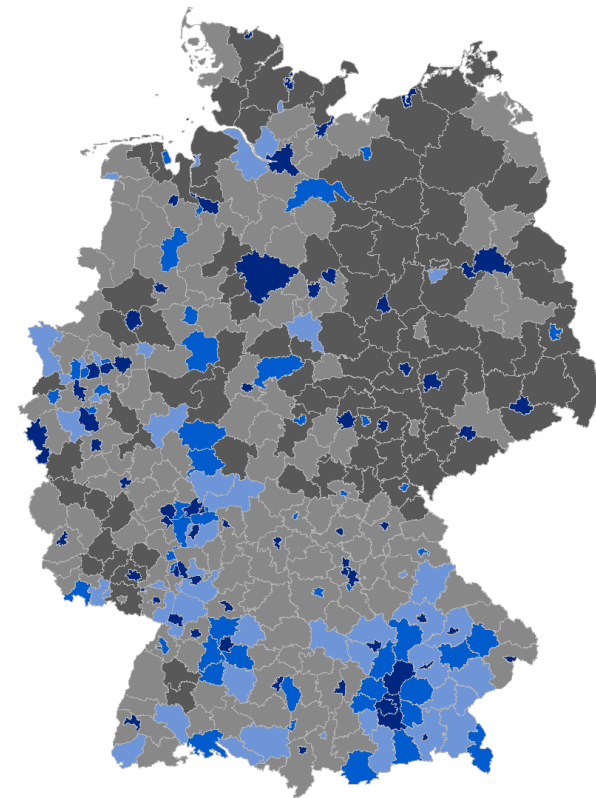


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2015. Wanderungen über die Kreisgrenze. Zu-/Fortzüge innerhalb des Inlands heben sich gegenseitig auf.

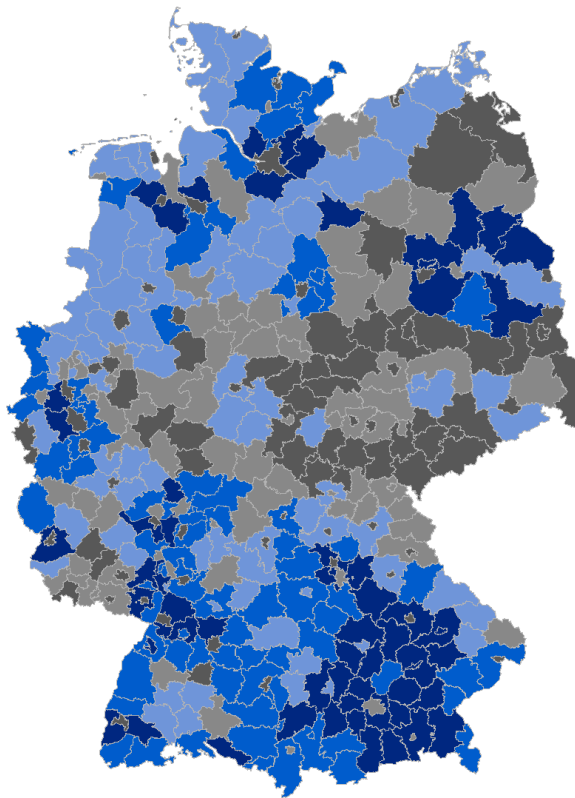


# Altersgruppen haben sehr unterschiedliche räumliche Wanderungsmuster

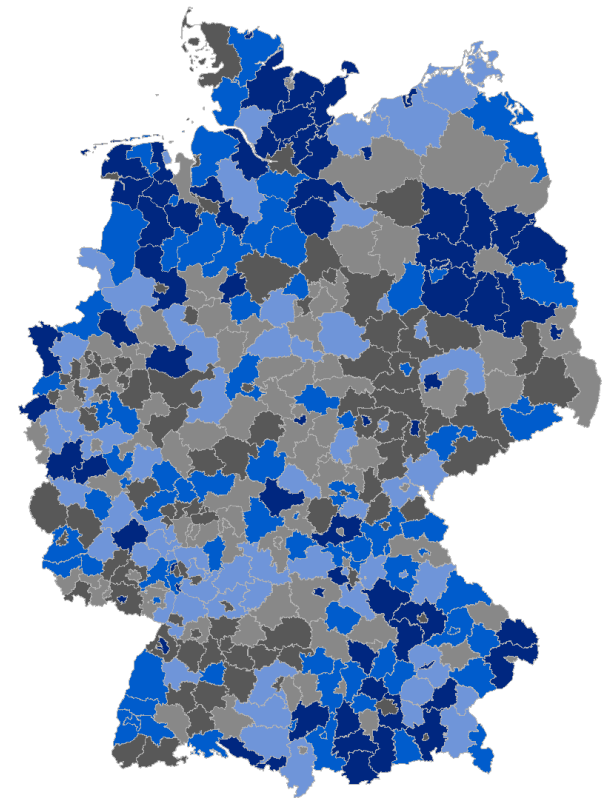
Wanderungssaldo der  
18- bis 30-Jährigen  
je 1.000 EW\* 2011-2013



Wanderungssaldo der  
30- bis 50-Jährigen



Wanderungssaldo der  
65-Jährigen und Älteren



Sehr hohe Zuwanderung    Hohe Zuwanderung    Leichte Zuwanderung    Ausgeglichene Wanderungsbilanz    Abwanderung

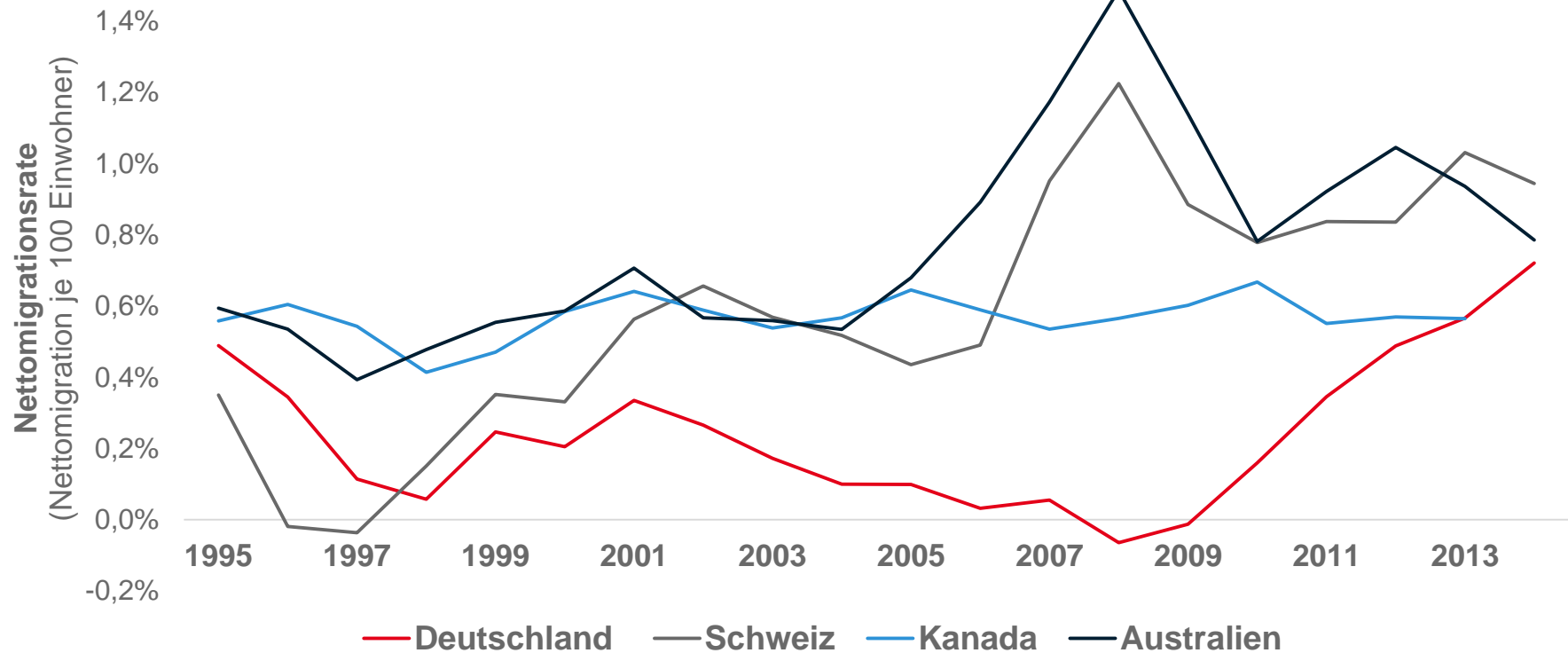
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2015. \*Wanderungssaldo bezogen auf 1.000 Einwohner in dieser Altersgruppe 2011-2013.



# Zuwanderung im internationalen Vergleich: Deutschland entwickelt sich zum Einwanderungsland





Durchschnittliche jährliche Nettomigrationsrate (seit 1995):

-  **Deutschland: 0,24 %**
-  **Schweiz: 0,59 %**
-  **Kanada: 0,57 %**
-  **Australien: 0,77 %**

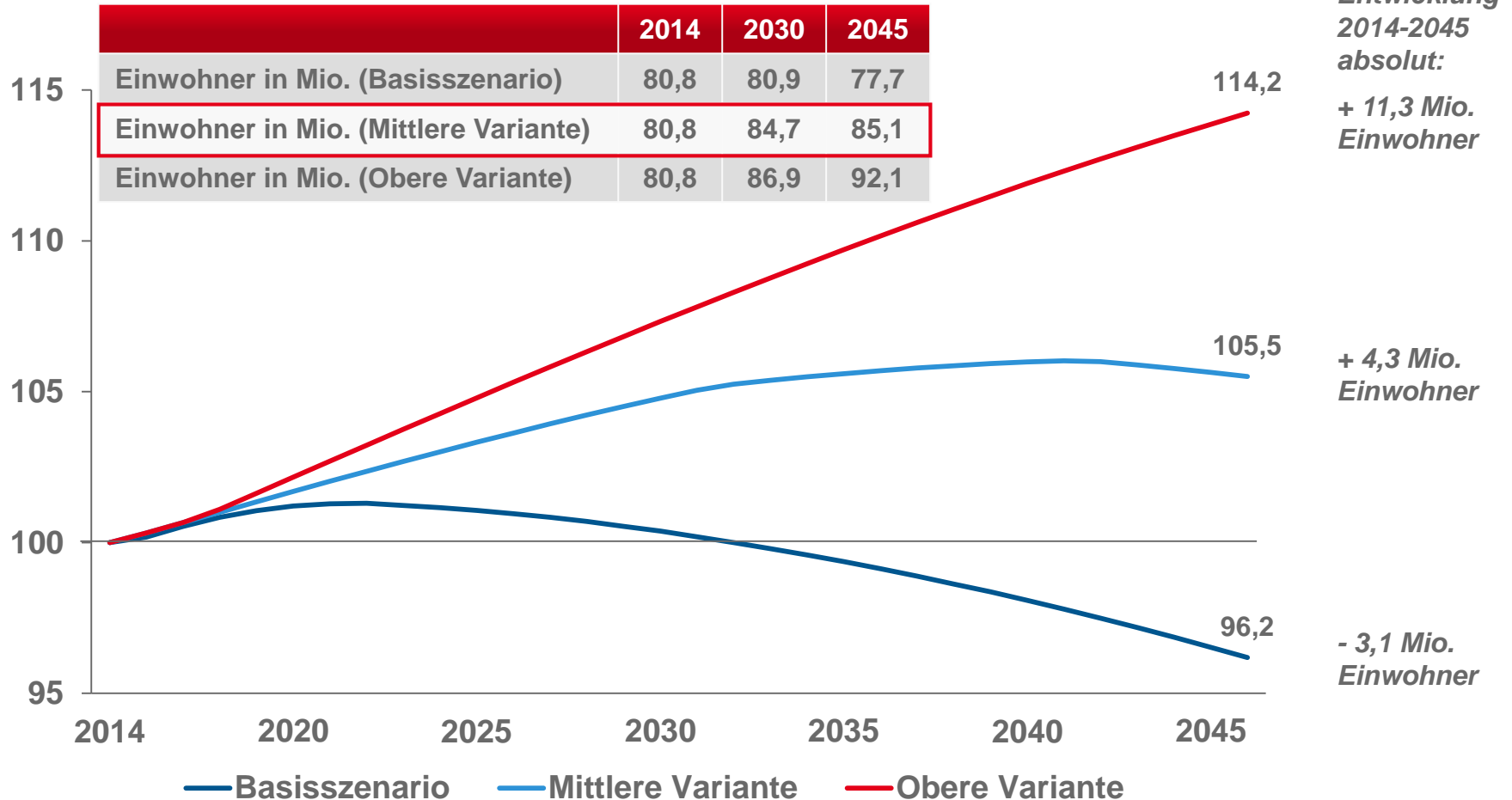


Quelle: Eurostat, Statistics Canada und Australian Bureau of Statistics, 2015.

## Fokus der Studie

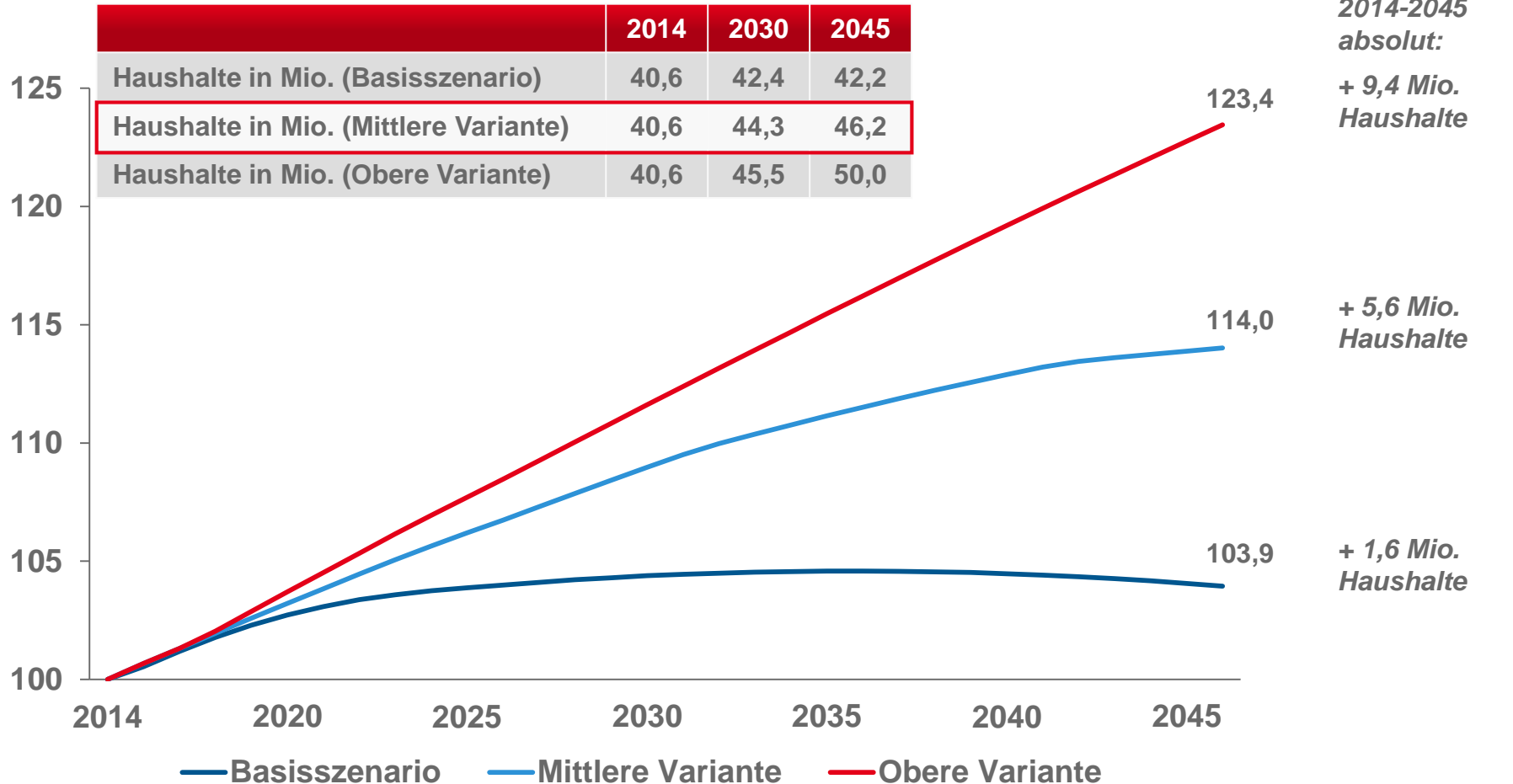
	Basisszenario	Mittlere Variante	Obere Variante
	Deutschland als Land mit Zuwanderung, anknüpfend an historische Zuwanderung 	Deutschland ein Einwanderungsland, vergleichbar mit Kanada und der Schweiz, hohe aktuelle Zuwanderung geht langfristig etwas zurück  	Deutschland DAS Einwanderungsland, vergleichbar mit Australien, Zuwanderung bleibt dauerhaft auf hohem Niveau 
<b>Wanderungssaldo:</b>	ausgehend von einem Wanderungssaldo von 500.000, der kontinuierlich abnimmt		
▪ 2015-2020		500.000	650.000 (ab 2016)
▪ 2021-2029	200.000	500.000	650.000
▪ 2030-2039	200.000	400.000	650.000
▪ ab 2040	200.000	300.000	650.000
<b>Nettomigrationsrate je 100 EW p.a.</b>	0,25 %	0,35 bis 0,5 %	0,8 %

## Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2045 (Index 2014=100)



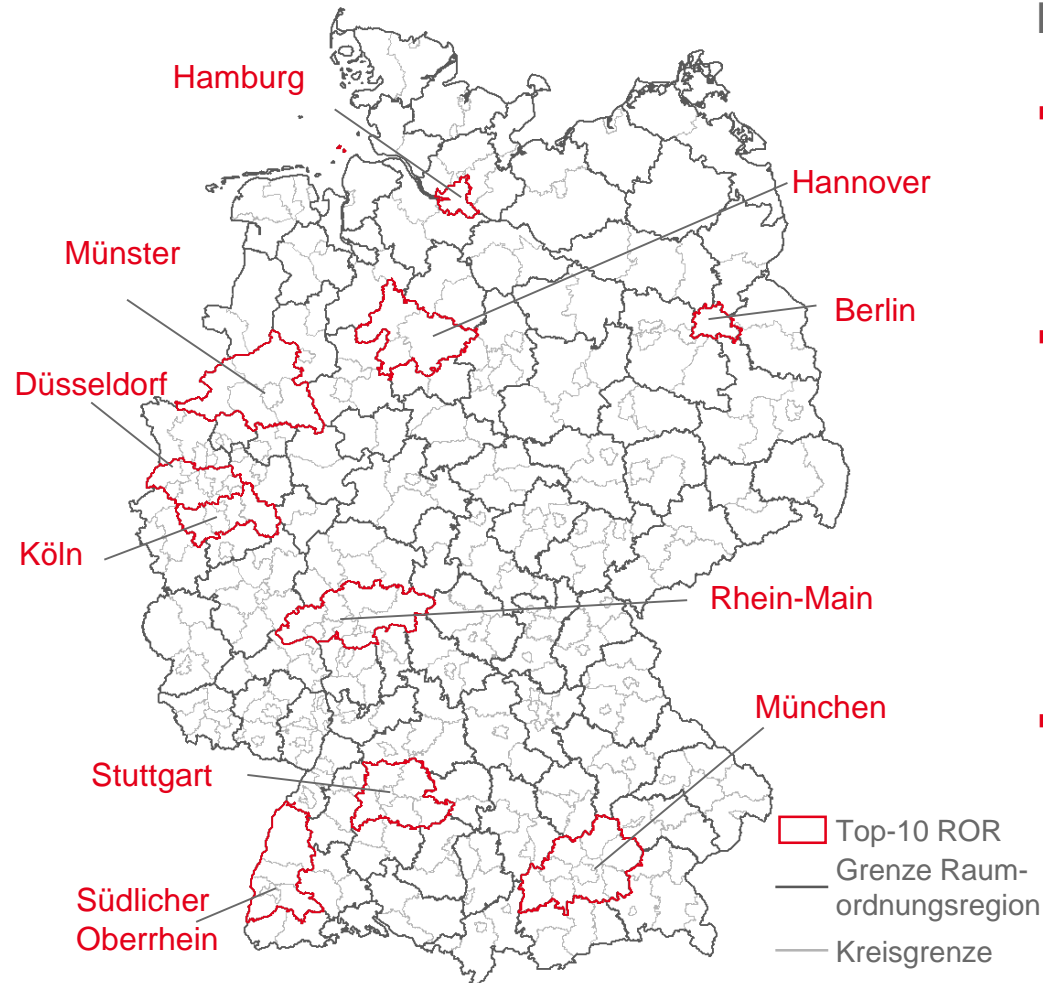
Quelle: Prognos VIEW.

## Drei Szenarien der Entwicklung der Haushalte 2014 bis 2045 (Index 2014=100)



Quelle: Prognos VIEW. Eigene Berechnungen auf Basis BBSR.

- 01 Die Verfasser der Studie
- 02 Die deutsche Bevölkerung wächst
- 03 Die Wohnungsnachfrage entwickelt sich regional sehr unterschiedlich**
- 04 Das Wohnungsangebot wächst zu langsam
- 05 In den Ballungsgebieten verschärft sich die Situation an den Wohnungsmärkten weiter
- 06 Kernergebnisse und Konsequenzen der Studie

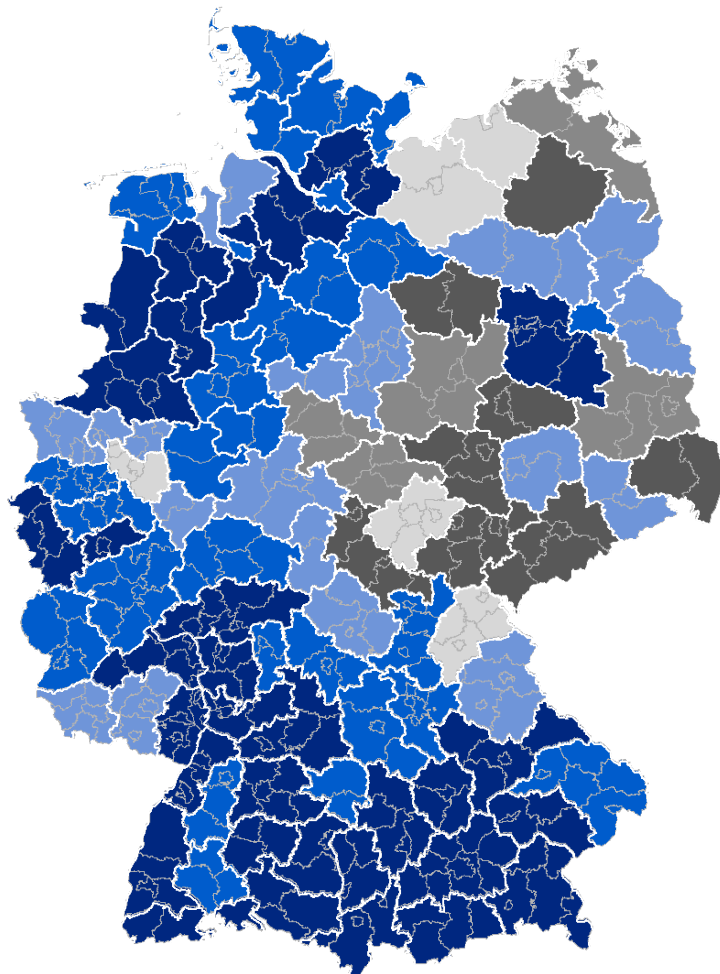


Quelle: BBSR, 2015. Aktueller Datenstand 31.12.2013.

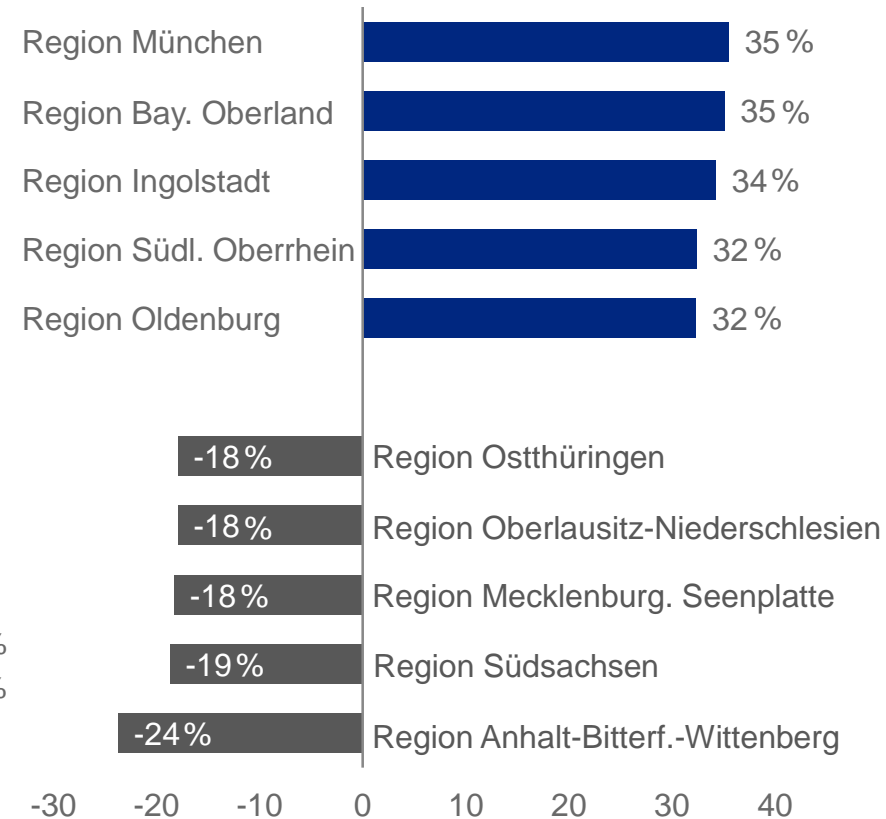
## Definition und Abgrenzung von Raumordnungsregionen

- In Deutschland werden **96 Raumordnungsregionen** definiert, die sich aus den 402 Kreisen und kreisfreien Städten zusammensetzen.
- Es handelt sich um **funktionale Abgrenzungen** von Städten und ihren Umlandkreisen, die sich insb. aus **Pendler- und Arbeitsmarktverflechtungen** (u.a. Planungsverbände) ableiten, sodass eine gewisse Vergleichbarkeit der Regionen untereinander besteht.
- Die **Top-10 Raumordnungsregionen** mit überdurchschnittlichem Wachstum der Haushalte und Wohnungsnachfrage, steigende Bedeutung für Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland

## So entwickelt sich die Zahl der Haushalte von 2012-2045



### Regionen mit der höchsten Zunahme und dem höchsten Rückgang



Entwicklung der Haushalte 2012-2045 in %

Quelle: Eigene Berechnung nach BBSR, 2015 sowie Prognos VIEW. Mittlere Variante.

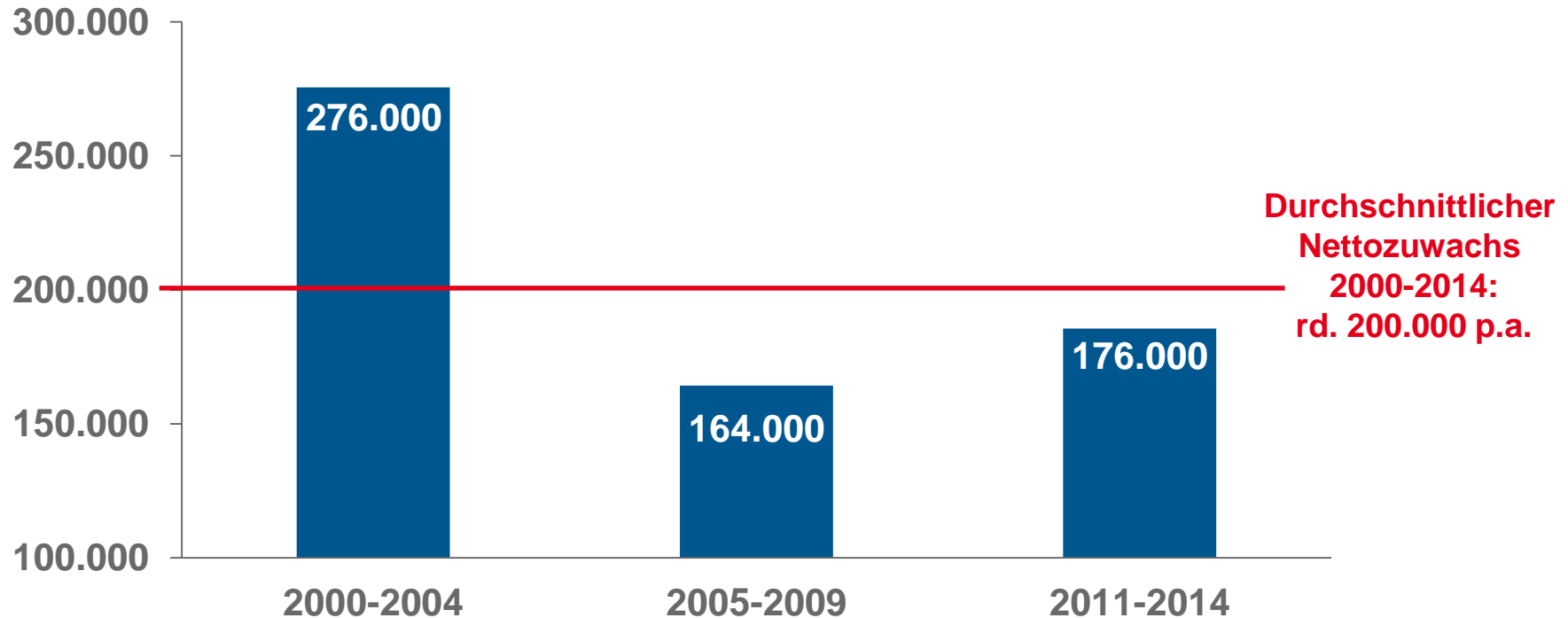


- 01 Die Verfasser der Studie
- 02 Die deutsche Bevölkerung wächst
- 03 Die Wohnungsnachfrage entwickelt sich regional sehr unterschiedlich
- 04 Das Wohnungsangebot wächst zu langsam**
- 05 In den Ballungsgebieten verschärft sich die Situation an den Wohnungsmärkten weiter
- 06 Kernergebnisse und Konsequenzen der Studie

# Wohnungsangebot ist im Schnitt in den letzten 15 Jahren um 200.000 Wohnungen pro Jahr gestiegen

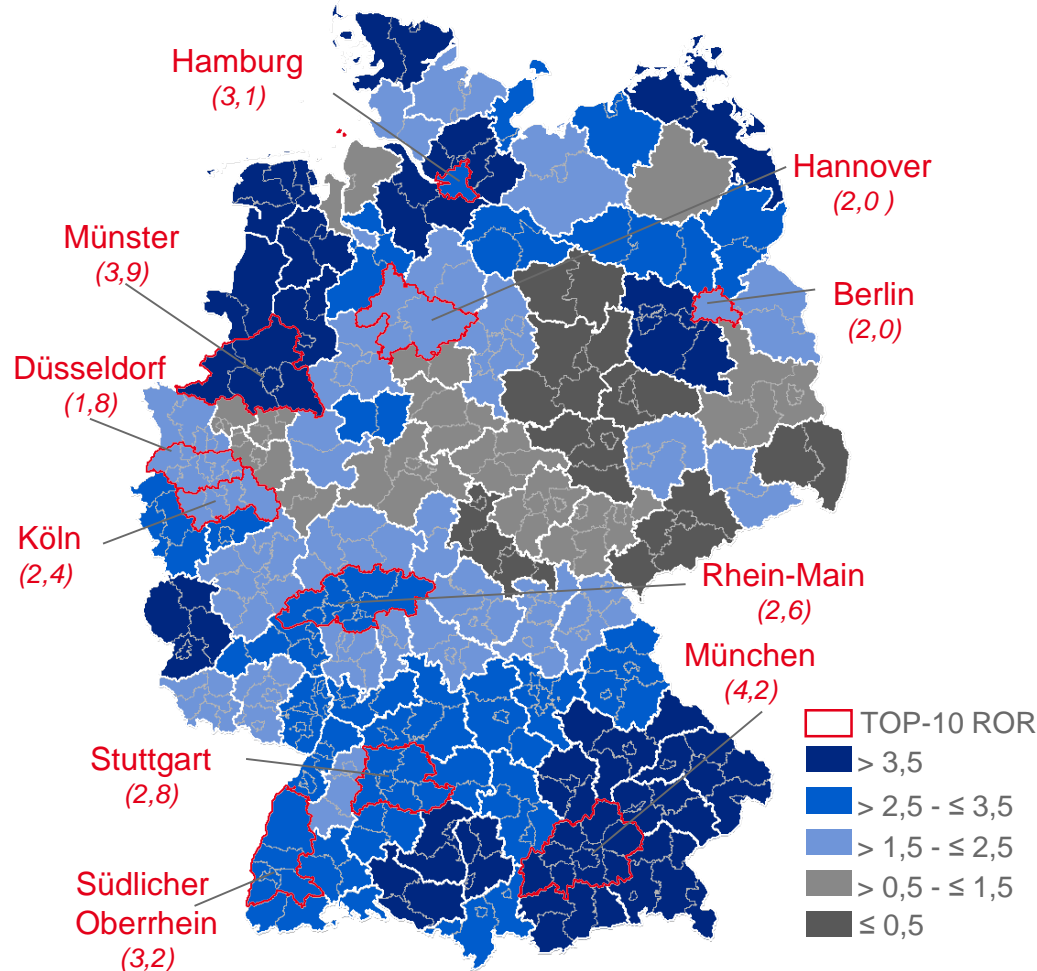
## Entwicklung Nettozuwachs Wohnungsangebot in Deutschland nach zeitlichen Intervallen

Wohn-  
einheiten



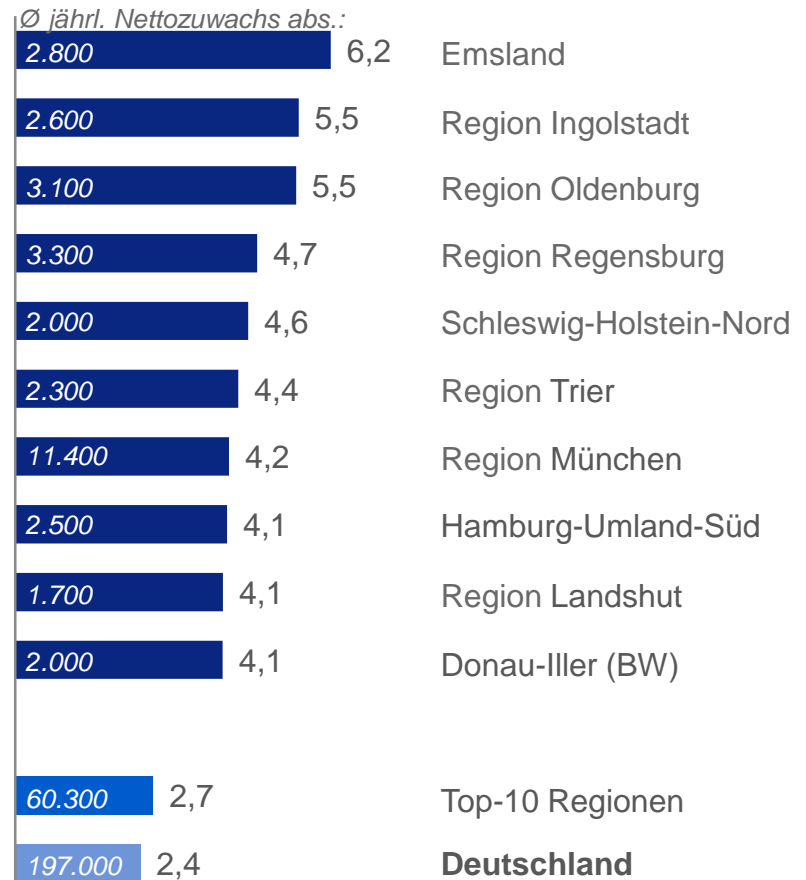
Quelle: Statistisches Bundesamt 2015. Nettozuwachs: Veränderung Wohnungsangebot zum Vorjahr (Stichtag jeweils 31.12.)

## Entwicklung des Wohnungsangebots 2012-2014: Nettozuwachs von Wohnungen je 1.000 Einwohner



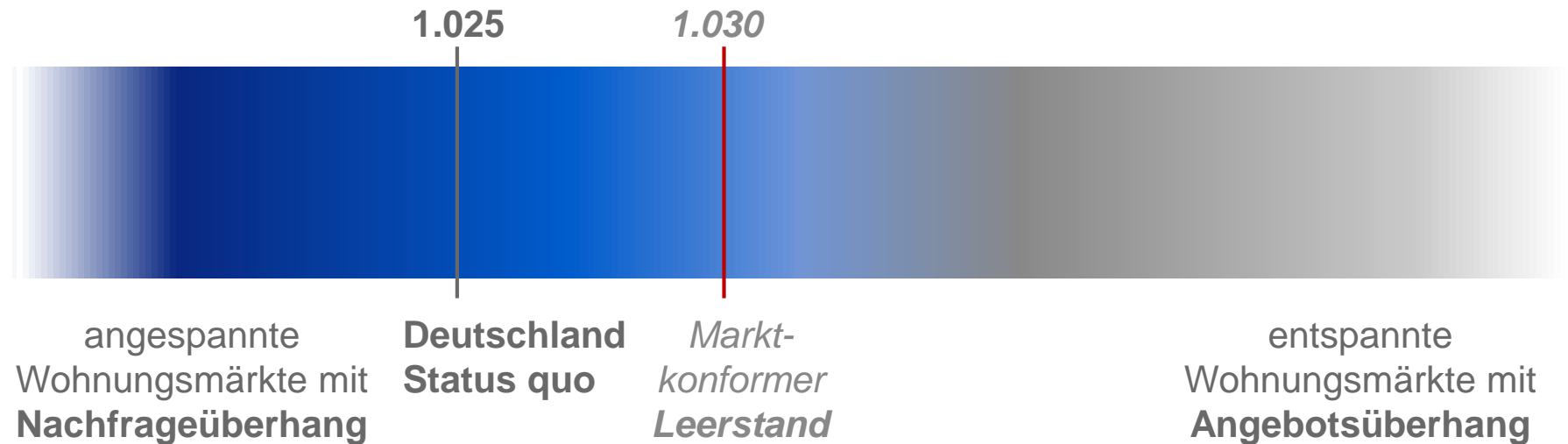
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2016.

## Regionen mit dem höchsten Nettozuwachs



- 01 Die Verfasser der Studie
- 02 Die deutsche Bevölkerung wächst
- 03 Die Wohnungsnachfrage entwickelt sich regional sehr unterschiedlich
- 04 Das Wohnungsangebot wächst zu langsam
- 05 In den Ballungsgebieten verschärft sich die Situation an den Wohnungsmärkten weiter**
- 06 Kernergebnisse und Konsequenzen der Studie

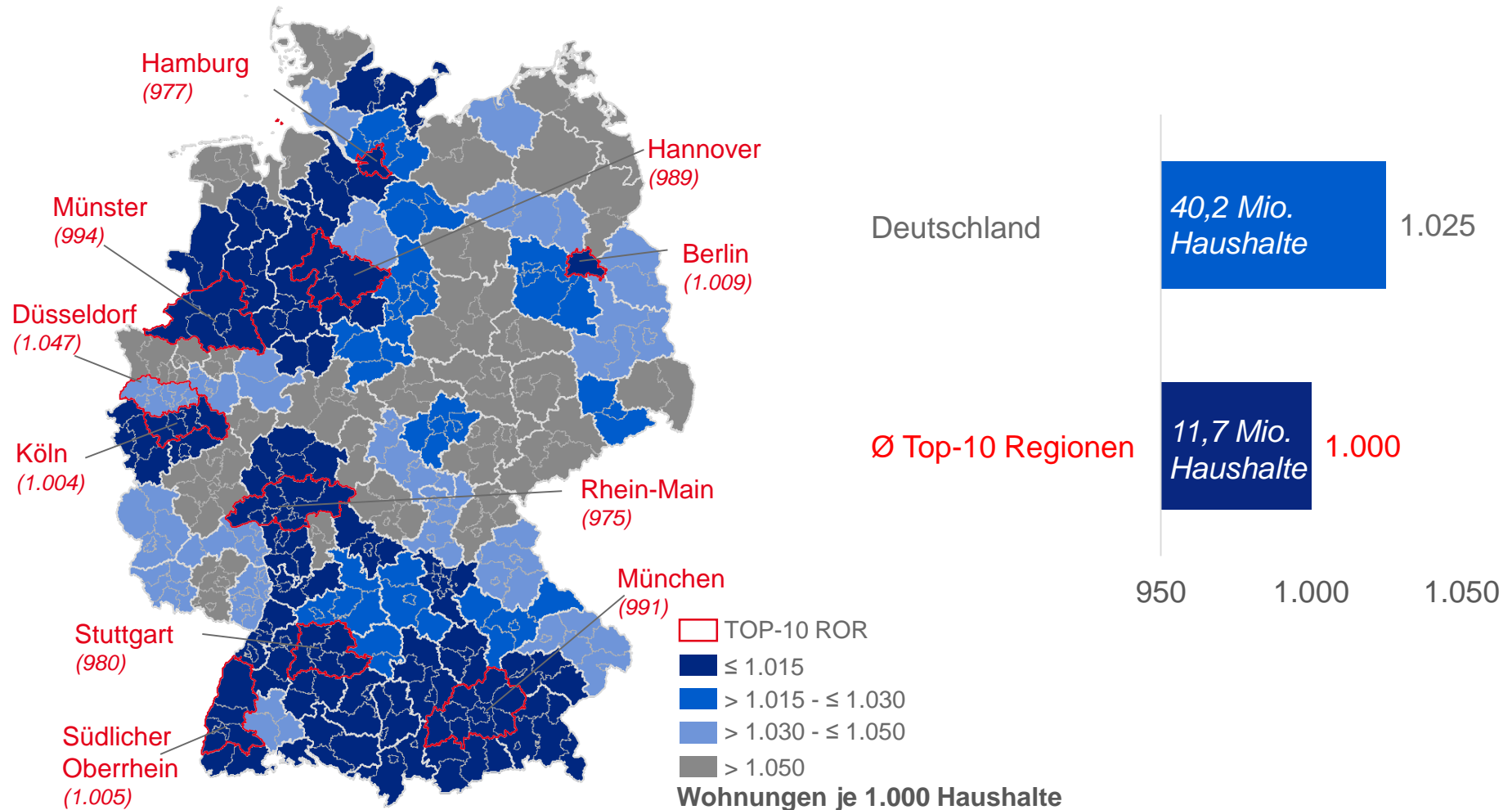
## Wohnungen je 1.000 Haushalte



- Gewisse **Leerstandsquote** bzw. **Fluktuationsreserve** an den Märkten ist erforderlich (u.a. Umzüge, Sanierungs-/ Renovierungsmaßnahmen)
- **3 % Leerstand** gelten als marktkonform = **1.030** Wohnungen je 1.000 Haushalte
- **Status quo Deutschland: 1.025** Wohnungen je 1.000 Haushalte (Relation 41,2 Mio. Wohnungen / 40,2 Mio. Haushalte)

# Sehr hoher Nachfragedruck in den Top-10 Regionen, auf die 29 % der Wohnungsnachfrage entfallen

## Relation Angebot-Nachfrage: Wohnungen je 1.000 Haushalte\* 2013

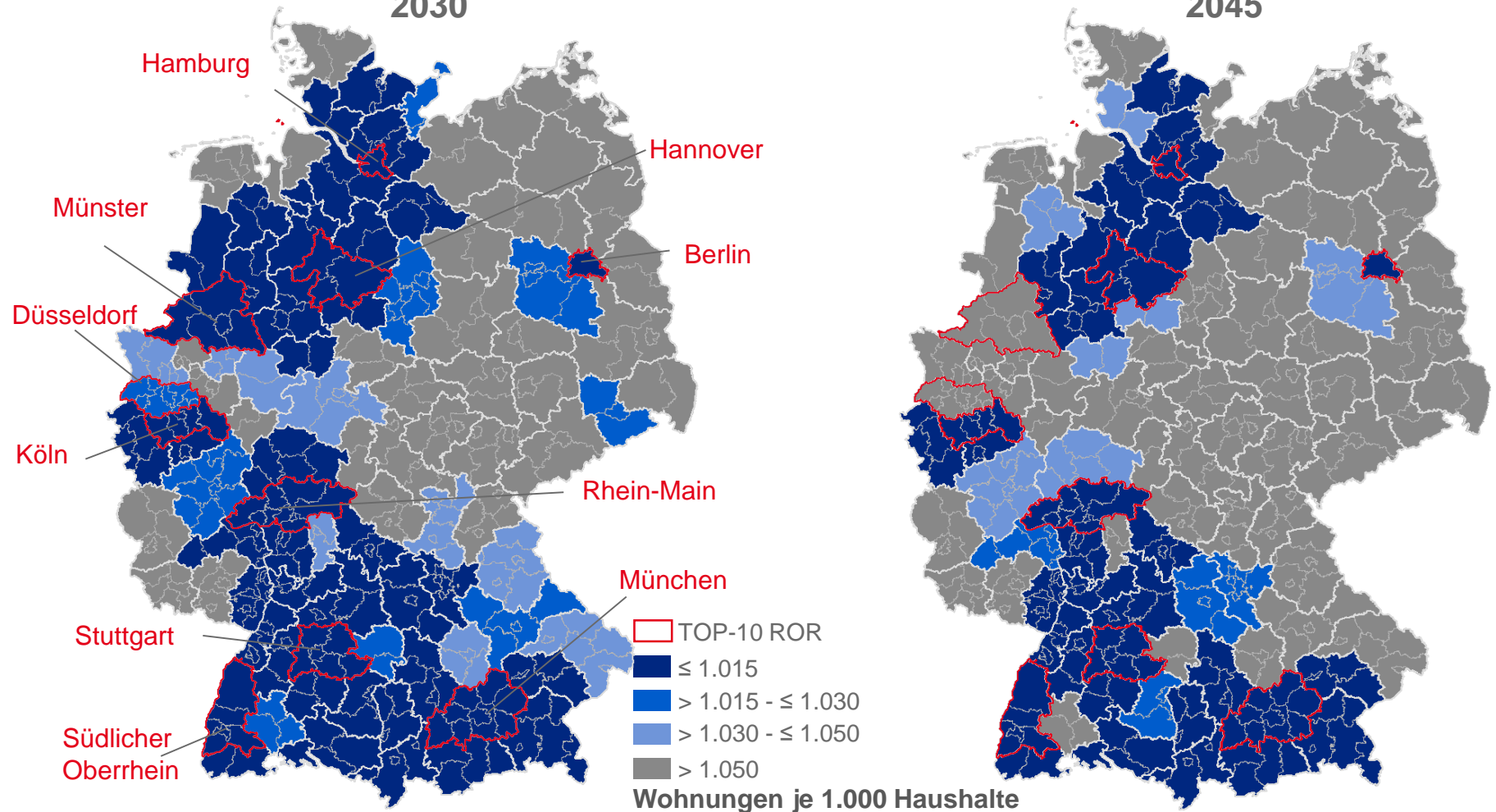


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2015 \*bezogen auf die Anzahl der Haushalte im Basisszenario.

## Wohnungen je 1.000 Haushalte (bei Nettozuwachs Wohnangebot von 200.000 WE p.a.)

2030

2045



Quelle: Eigene Berechnung Prognos VIEW (Mittlere Variante)



**2030**

## Typen regionaler Wohnungsmärkte

Anteil und Anzahl  
Regionen:

**48 %**

(46 Regionen)

angespannte Wohnungsmärkte: Regionen mit **langfristig wachsender Haushaltsentwicklung** bzw. **Wohnnachfrage**

- **Hoher Nachfragedruck** insb. wirtschaftsstarke Regionen mit höchsten Bedarfen hinsichtlich Erweiterung des Wohnungsangebotes (insb. Neubau)

**18 %**

(18 Regionen)

ausgeglichene Wohnungsmärkte: Regionen mit **durchschnittlicher Entwicklung der Wohnnachfrage**

- Langfristig tendenziell abgeschwächte Nachfrage, **bedarfsorientierte, kontinuierliche Erweiterung** des Wohnangebots (insb. Modernisierung)

**33 %**

(32 Regionen)

entspannte Wohnungsmärkte: Regionen mit **stagnierender oder langfristig rückläufiger Wohnnachfrage**

- Märkte mit **Angebotsüberhang**, insb. strukturschwache Regionen Ostdeutschlands, Schwerpunkt Bestandspflege und gezielte Investitionen in Infrastruktur hinsichtlich Erhalt u. Steigerung der Attraktivität

**2045**

Anteil und Anzahl  
Regionen:

**35 %**

(34 Regionen)

**11 %**

(11 Regionen)

**53 %**

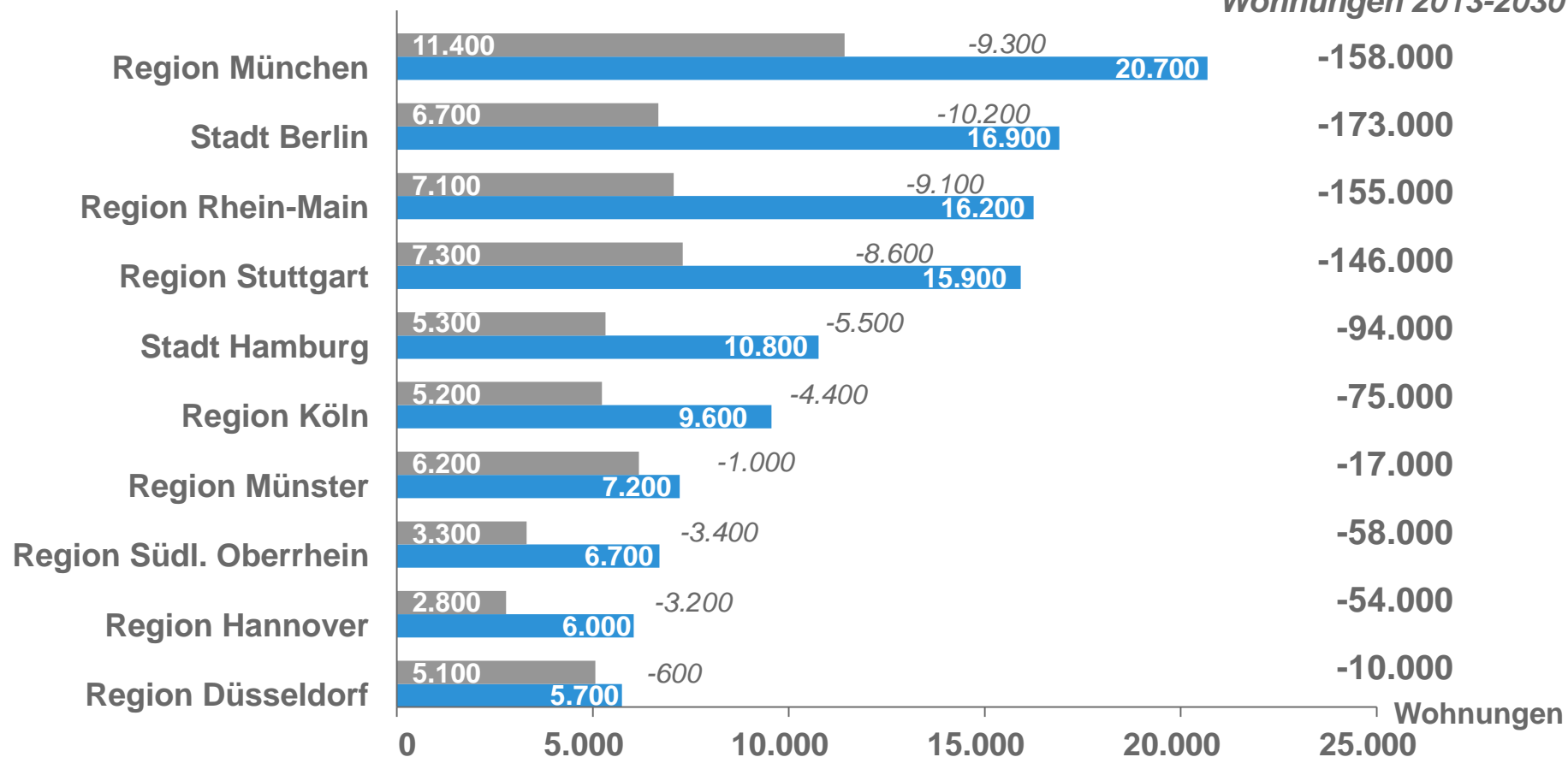
(51 Regionen)

# Neues Wohnungsangebot in den TOP-10 Regionen hinkt dem Bedarf deutlich hinterher: bis 2030 fehlen fast 1 Mio. Einheiten

## Die Summe der fehlenden Wohnungen im Zeitraum 2013 bis 2030

(Annahme: ausgeglichener Wohnungsmarkt von 1.030 WE je 1.000 Haushalte)

Summe fehlende Wohnungen 2013-2030



■ So stieg das Wohnungsangebot jährlich im Durchschnitt der Jahre 2011-2014

■ So stark müsste das Wohnungsangebot pro Jahr bis 2030 wachsen

- 01 Die Verfasser der Studie
- 02 Die deutsche Bevölkerung wächst
- 03 Die Wohnungsnachfrage entwickelt sich regional sehr unterschiedlich
- 04 Das Wohnungsangebot wächst zu langsam
- 05 In den Ballungsgebieten verschärft sich die Situation an den Wohnungsmärkten weiter
- 06 **Kernergebnisse und Konsequenzen der Studie**

- **Deutschland wächst wieder:** Bevölkerungswachstum statt Schrumpfung
- Deutschland ist ein **Einwanderungsland** (vergleichbar mit Schweiz / Kanada)
- **Die Binnenwanderung** nimmt einen **größeren Einfluss** auf regionale Wohnungsmärkte als die Zuwanderung
- Deutschland hat **keinen homogenen Wohnungsmarkt**
- Die regionalen Wohnungsmärkte sind durch **unterschiedliche Entwicklungen** von **Angebot** und **Nachfrage** geprägt
- Die **Unterschiede** auf den Wohnungsmärkten werden sich weiter **verschärfen**, einerseits wachsende **Leerstände**, andererseits **Überhitzung**

- Die **Wohnungsmärkte** in Deutschland sind bereits bei einer Durchschnittsbetrachtung in einer **angespannten Situation**
- Die **Erweiterung des Wohnungsangebots** auf dem derzeitigen Niveau reicht zur Deckung der regionalen Nachfrage weder **kurz-, mittel- noch langfristig** aus
- Der Nachfragedruck steigt in den **urbanen wachstumsstarken Regionen** durch den **Zuzug** und die **Zuwanderung**, insbesondere jüngerer Menschen, die dort **Bildungs- und Arbeitsangebote** wahrnehmen
- Bei gleichbleibender Bautätigkeit fehlen in den **Top 10-Regionen** bis 2030 weitere **940.000 Wohnungen**

- Die **Akteure aus Politik und Wirtschaft** sollten umfassende Strategien für die regionalen Wohnungsmärkte entwickeln, dazu gilt es sowohl die **Stadt-Umland-Kooperationen** zu verstärken als auch die **Zusammenarbeit über bisherige Regionsgrenzen** hinweg
- **Infrastrukturinvestitionen** (Verkehrsinfrastruktur, Breitband, soziale Infrastruktur) müssen verstärkt werden, auch zur **besseren Erschließung strukturschwacher Regionen**
- Die **Investitionen in den Wohnungsbau** müssen **signifikant gesteigert** werden
- Die **Planungs- und Genehmigungsprozesse** im Wohnungsbau müssen **vereinfacht** und **beschleunigt** werden

- Allianz Leben sieht **gute Wachstumschancen** in der **Baufinanzierung**
- Die Kapitalanlage in Form von **Hypothekendarlehen** in Deutschland ist aufgrund des **stabilen Immobilienmarktes** weiter attraktiv
- Fortsetzung der **risikoadäquaten Festlegung** der **Baufinanzierungszinsen**
- Wir werden **regionale Entwicklungen** noch **intensiver beobachten** und einschätzen, denn das Vorhandensein von Verkehrsanbindung, Schulen oder ärztlicher Versorgung beeinflussen **Markt- und Wiederverkaufswerte**
- Die Attraktivität der **Mikrostandorte** wird bedeutender





**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**