

Entwicklung und Trends im Wohnungsbau

Matthias Günther
Tel: 0511/990 94 20

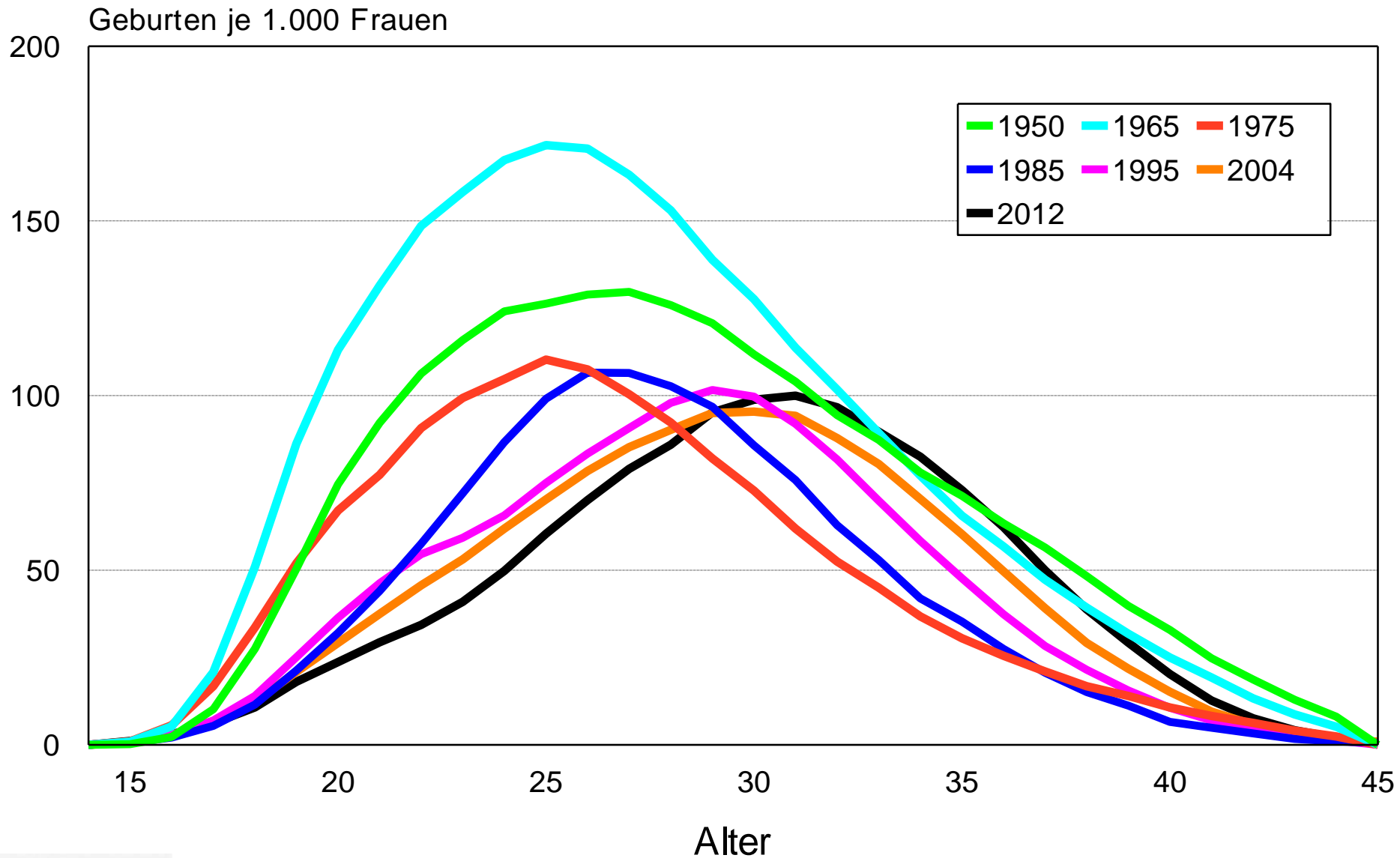
Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Hannover

Februar • 2015

Vorbemerkung:

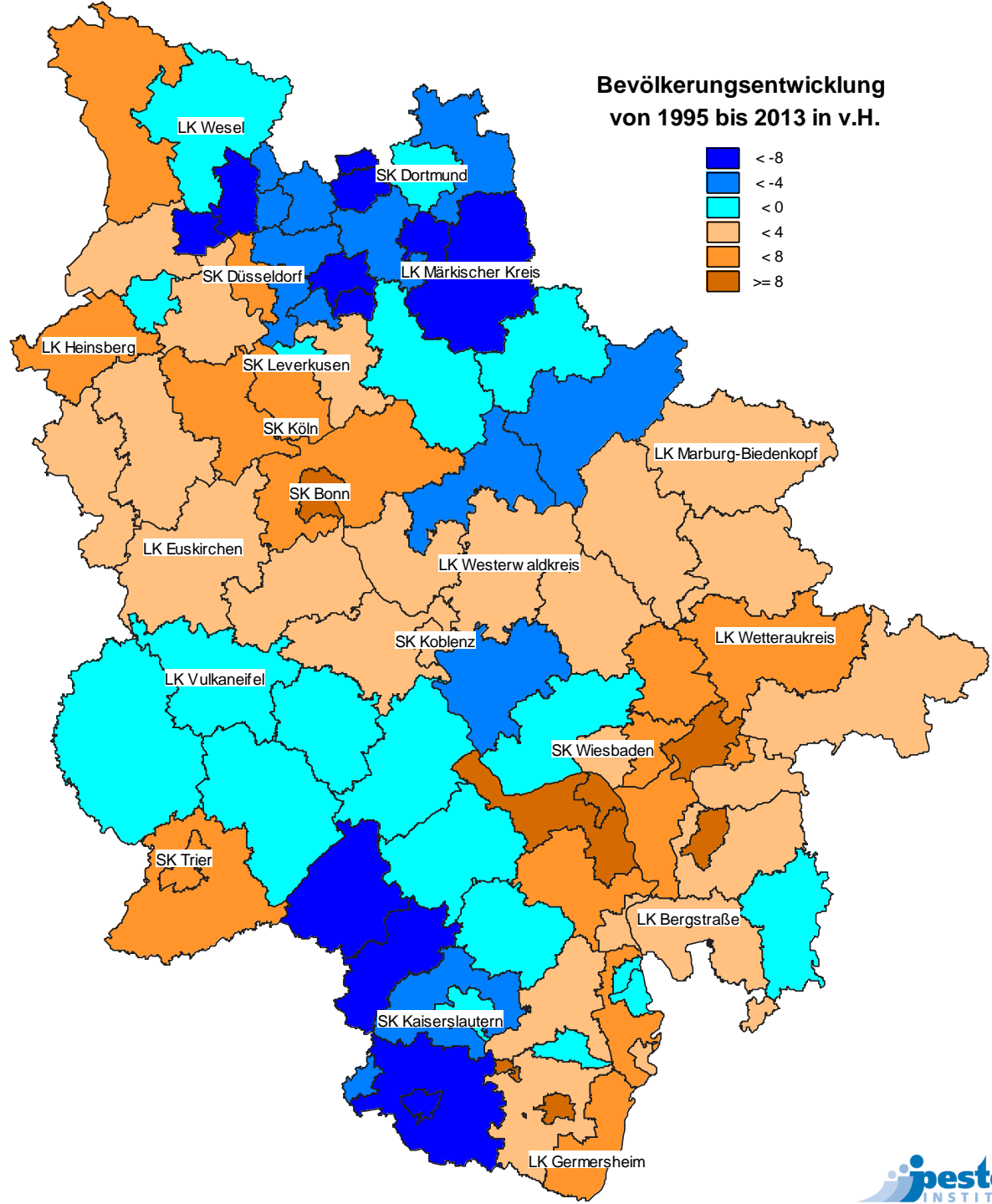
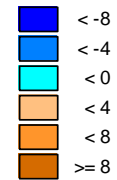
Der demografische Wandel

Geborene nach dem Alter der Mutter



Die Entwicklung von 1995 bis 2013 im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH

Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2013 in v.H.

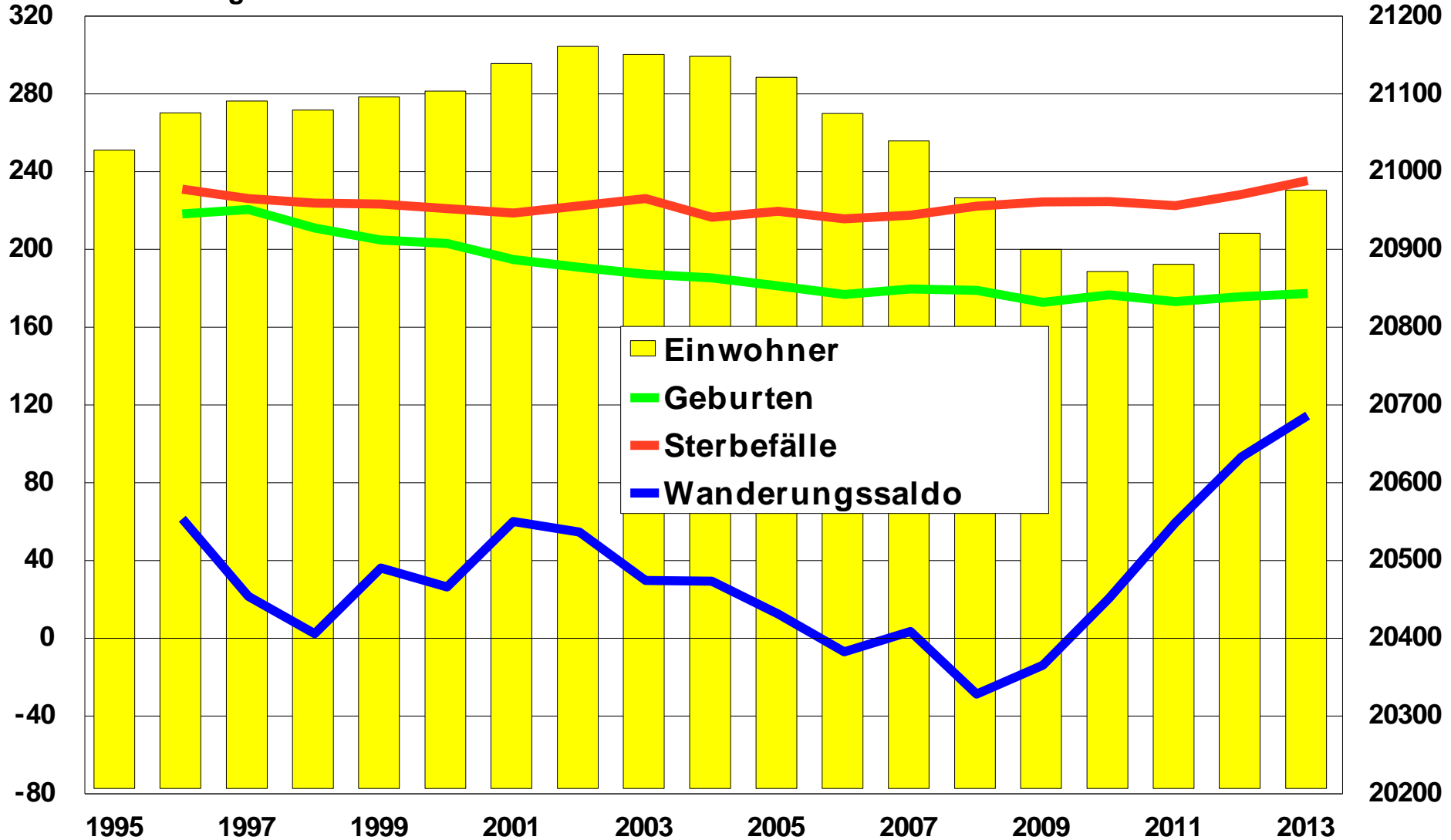


Bevölkerungsentwicklung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH von 1995 bis 2013 in v.H.

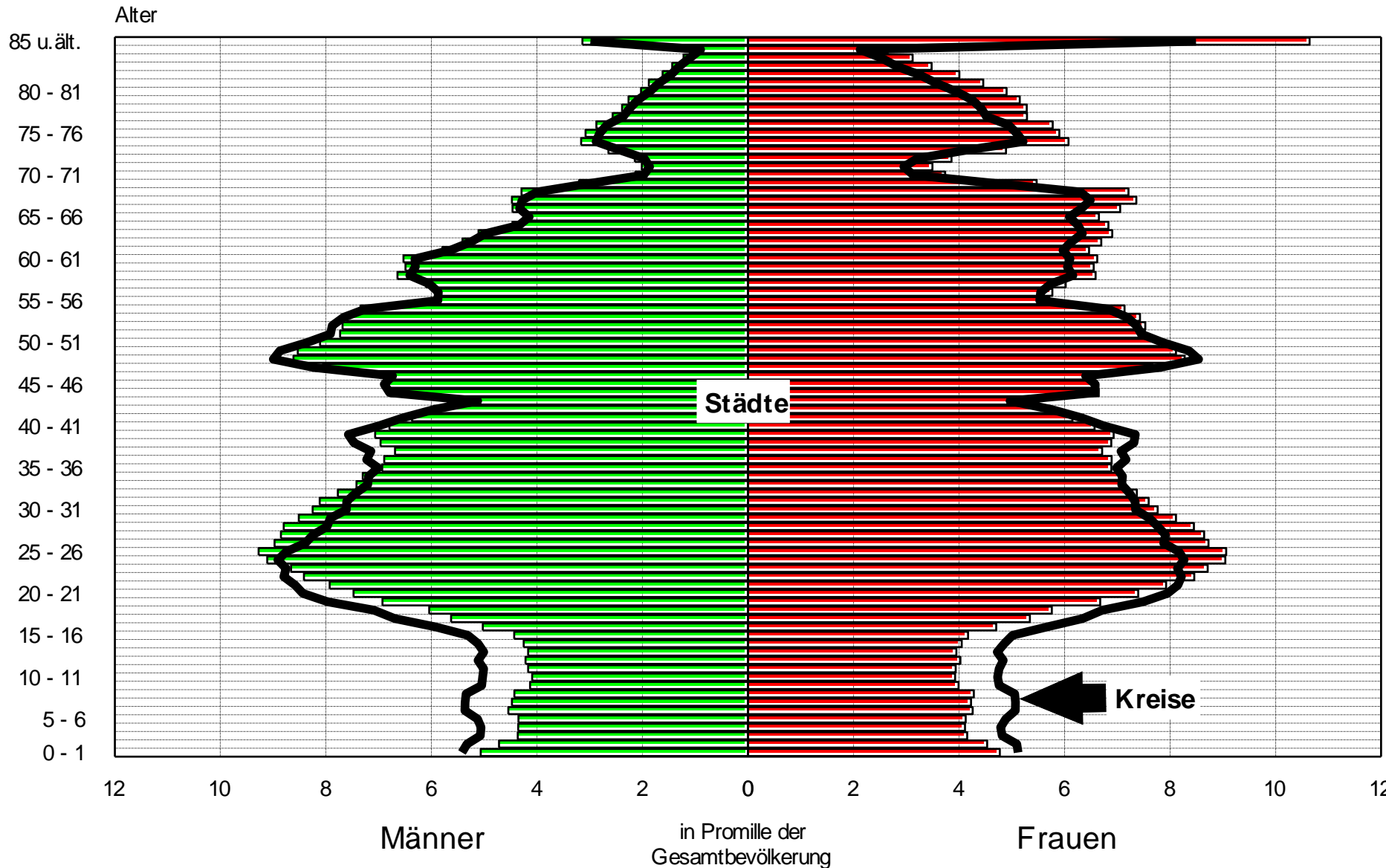
Bevölkerungsentwicklung im KLB-Gebiet von 1995 bis 2013

Geburten, Sterbefälle,
Wanderungssaldo in 1.000 Personen

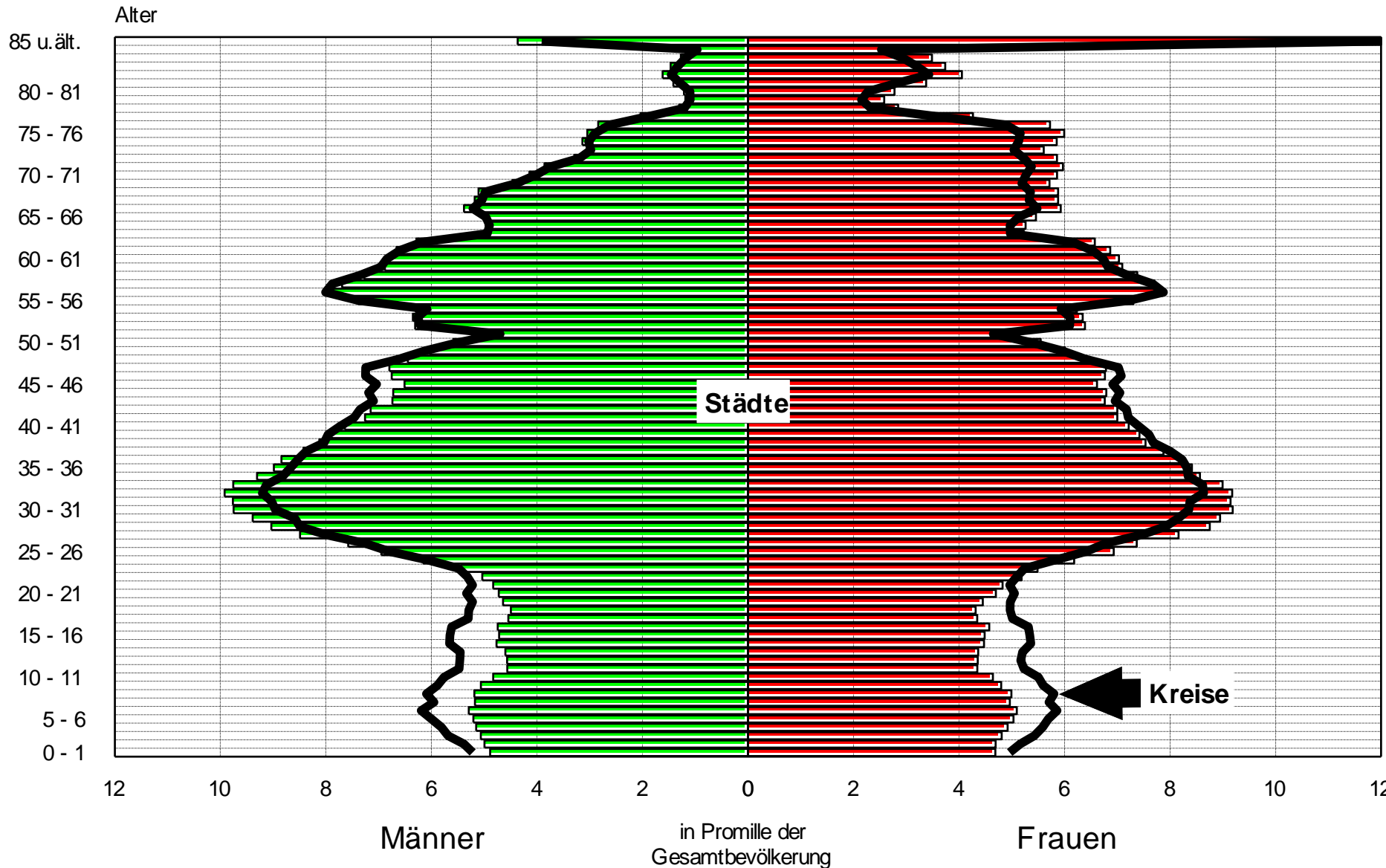
Einwohner
in 1.000 Personen



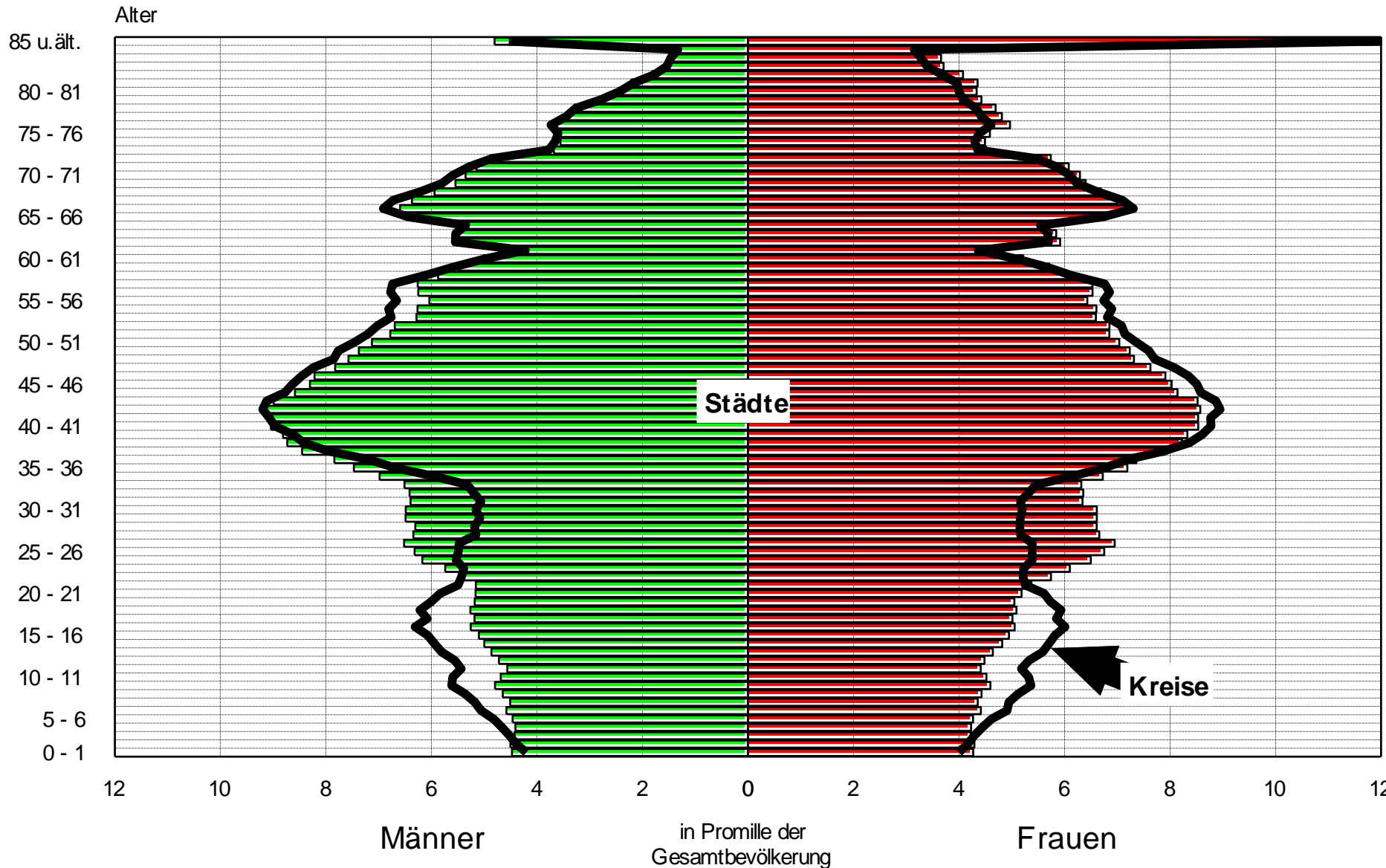
Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten im KLB-Gebiet 1987



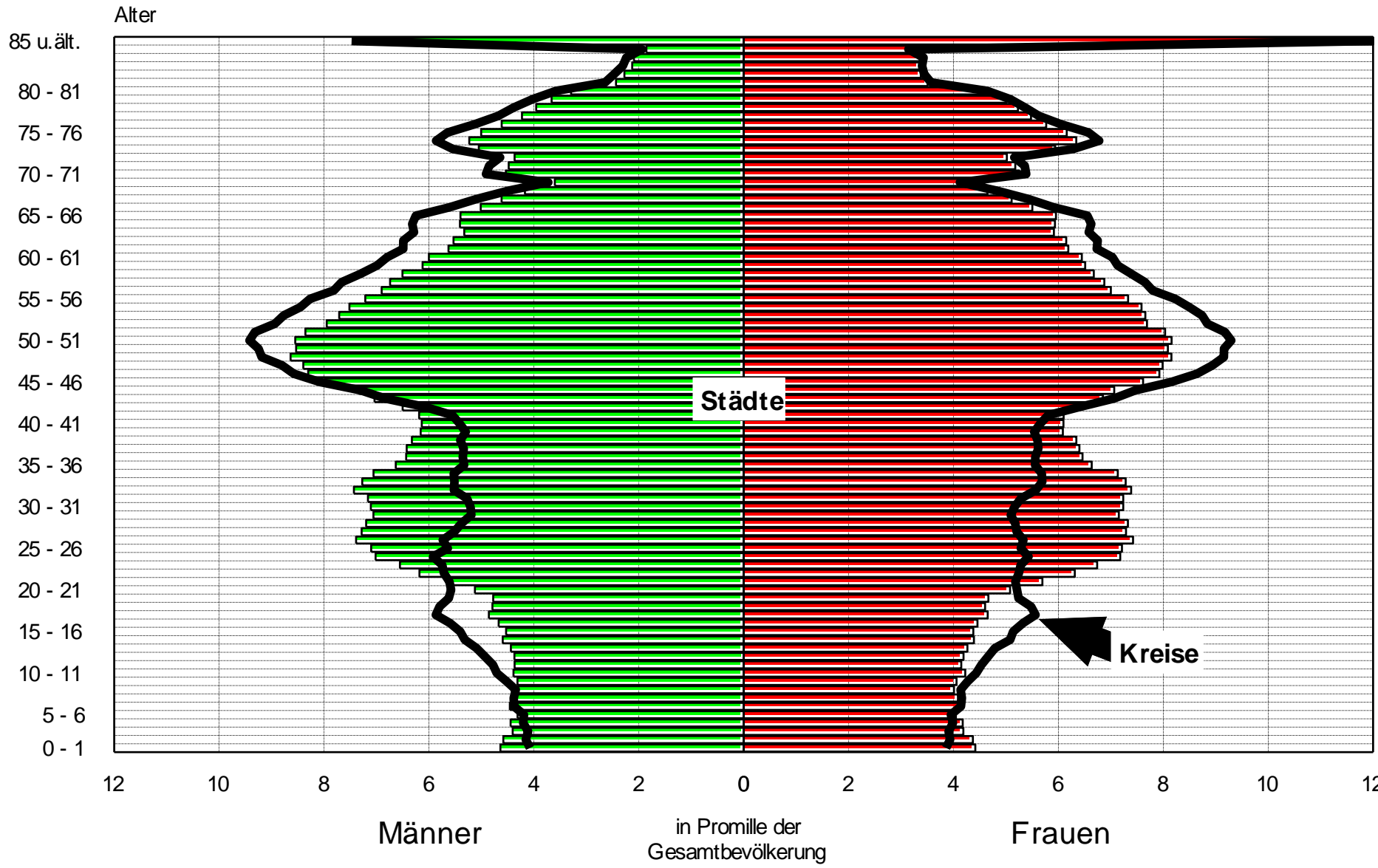
Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten im KLB-Gebiet 1995



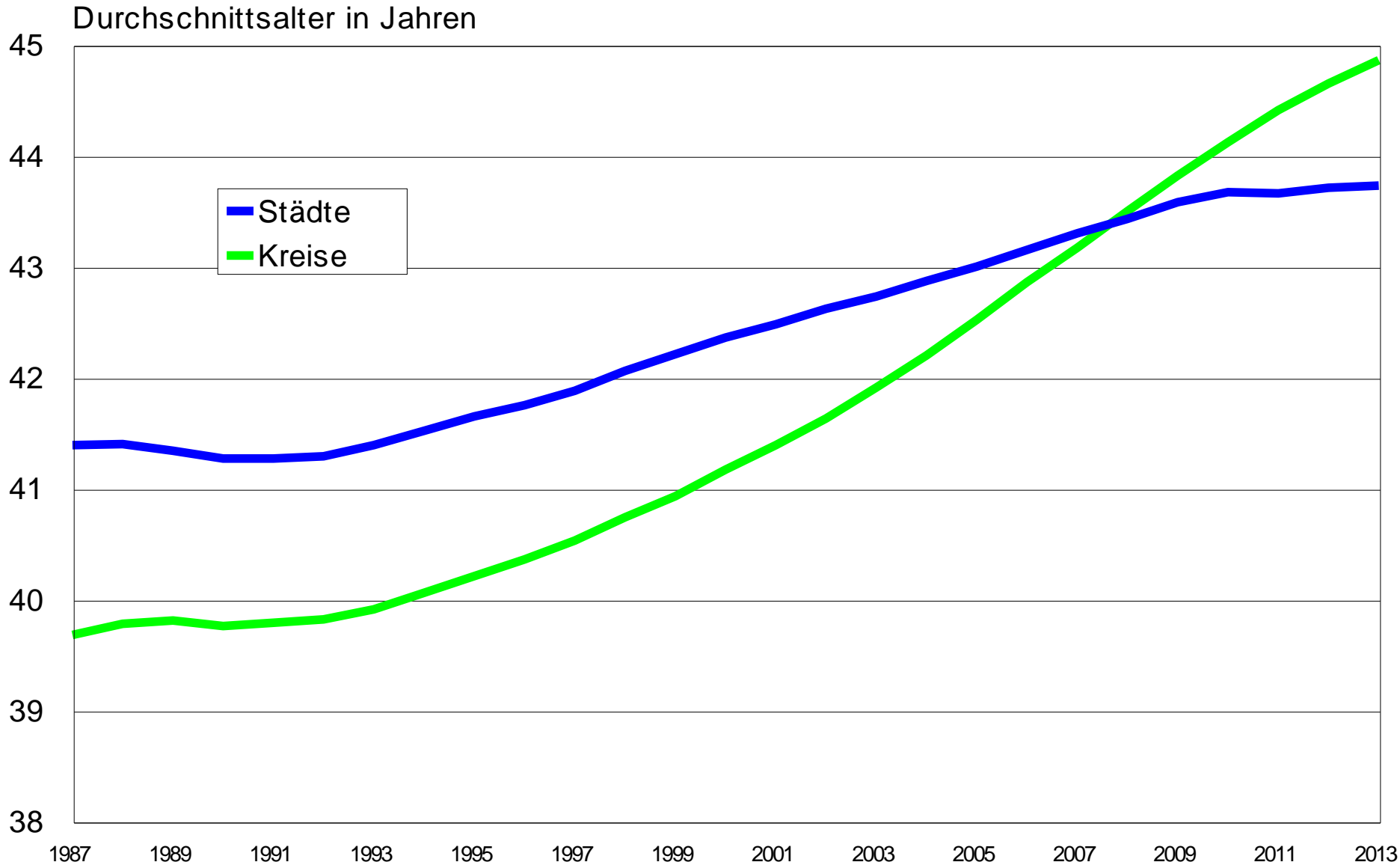
Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten im KLB-Gebiet 2005



Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten im KLB-Gebiet 2013



Entwicklung des Durchschnittsalters in den kreisfreien Städten und Kreisen des KLB-Gebietes von 1987 bis 2013



Die aktuelle Situation:

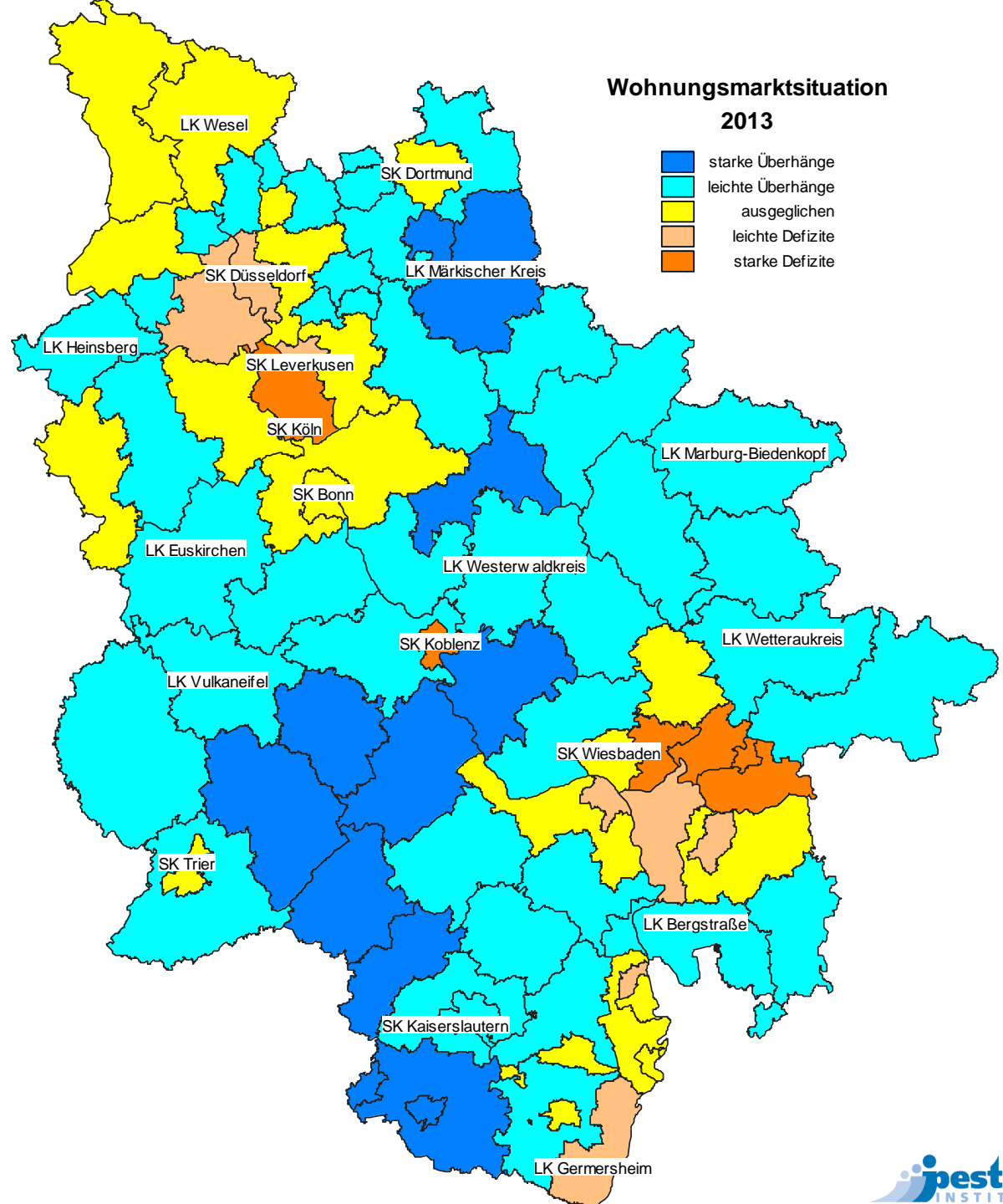
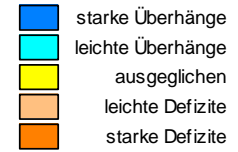
Die Konzentration der Bevölkerung auf die Städte sorgt dort für Wohnungsknappheiten und eröffnet Mieterhöhungsspielräume.

Haushalte mit niedrigen Einkommen können am bisherigen Wohnstandort faktisch nicht mehr umziehen.

Von Mieterhöhungen betroffene Haushalte müssen bei stagnierenden und rückläufigen Einkommen zunehmend einen Wohnungs- und Wohnstandortwechsel hinnehmen.

Parallel zum Aufbau der neuen Wohnungsnot in den Städten weiteten sich die Leerstände im ländlichen Raum aus.

Wohnungsmarktsituation 2013



Wohnungsmarktsituation im KLB-Gebiet Ende 2013

Was führte zur Wohnungsknappheit in den Städten?

1. Die Familien bleiben in den Städten!

Gründe:

- viele junge Menschen bekommen nur Zeitverträge,
- die Einstiegsgehälter sind eher niedrig,
- die Mobilitätskosten sind wesentlich höher,
- die Subventionen für das Wohnen auf dem Land gibt es nicht mehr!

Was führte zur Wohnungsknappheit in den Städten?

1. Die Familien bleiben in den Städten!
2. Die Zahl der Studierenden hat stark zugenommen! (+670.000 von 2007 bis 2013)

Was führte zur Wohnungsknappheit in den Städten?

- 1 Die Familien bleiben in den Städten!**
- 2 Die Zahl der Studierenden hat stark zugenommen!**
- 3 Die Auslandszuwanderung hat im Jahr 2013 den höchsten Wert seit 1995 erreicht!**

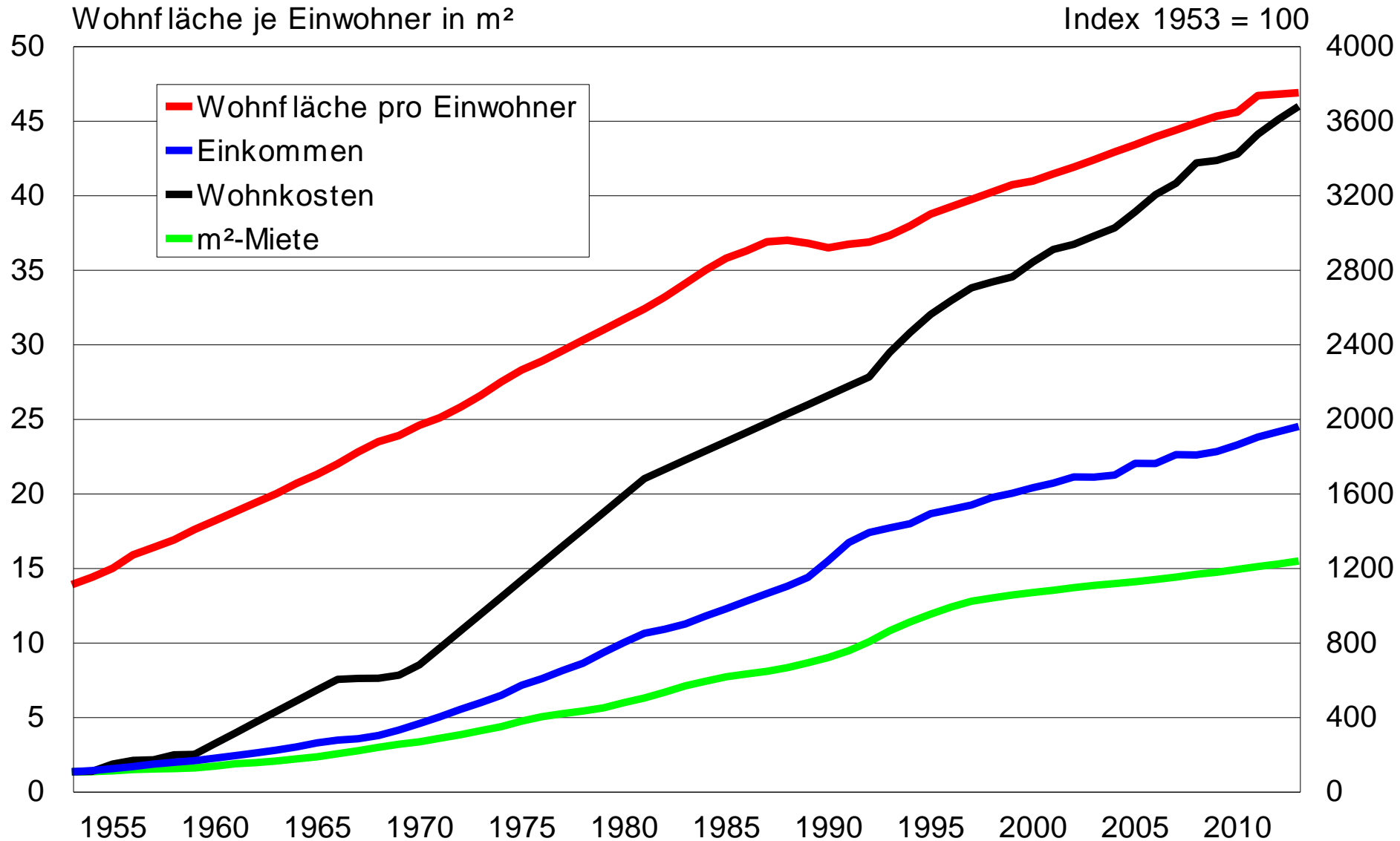
Ist es gerechtfertigt, von Wohnungsnot in Deutschland zu sprechen?

Die Situation 1950

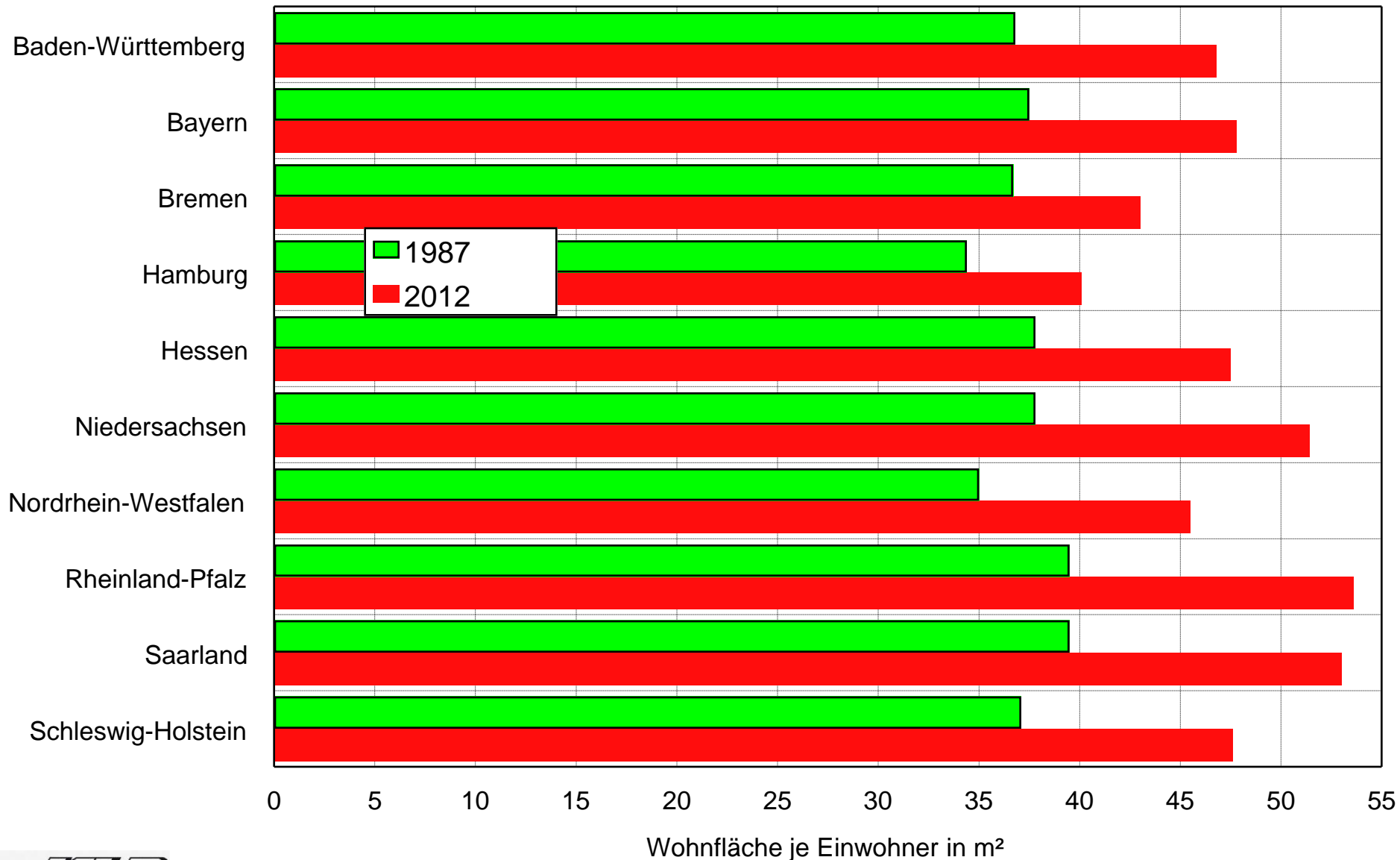
Wohnungen, Wohnparteien in Mio.



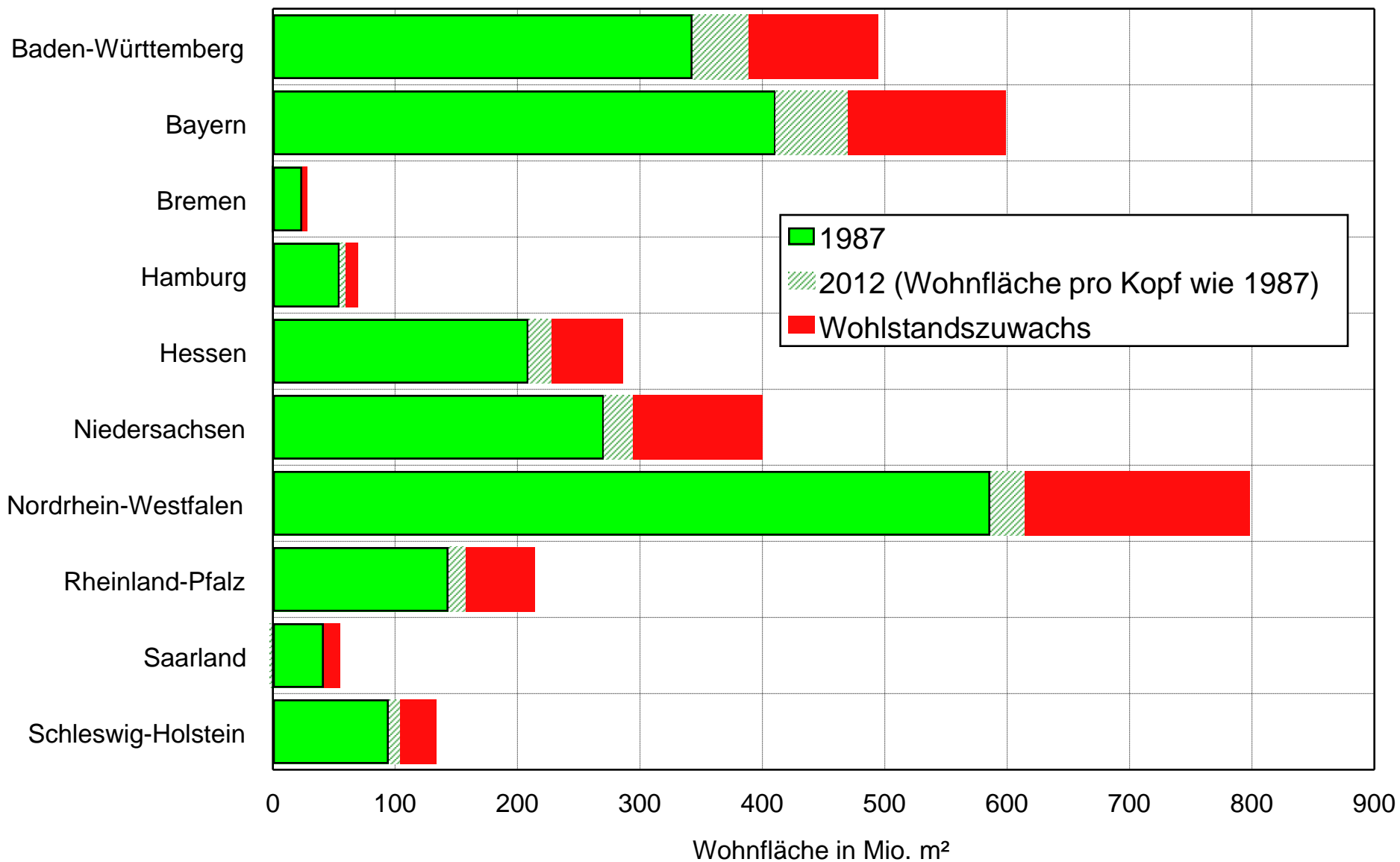
Langfristige Entwicklung Wohnfläche je Einwohner, der Einkommen, der Wohnkosten und der m²-Miete in Deutschland*)



Wohnfläche je Einwohner 1987 und 2012 in den westdeutschen Bundesländern

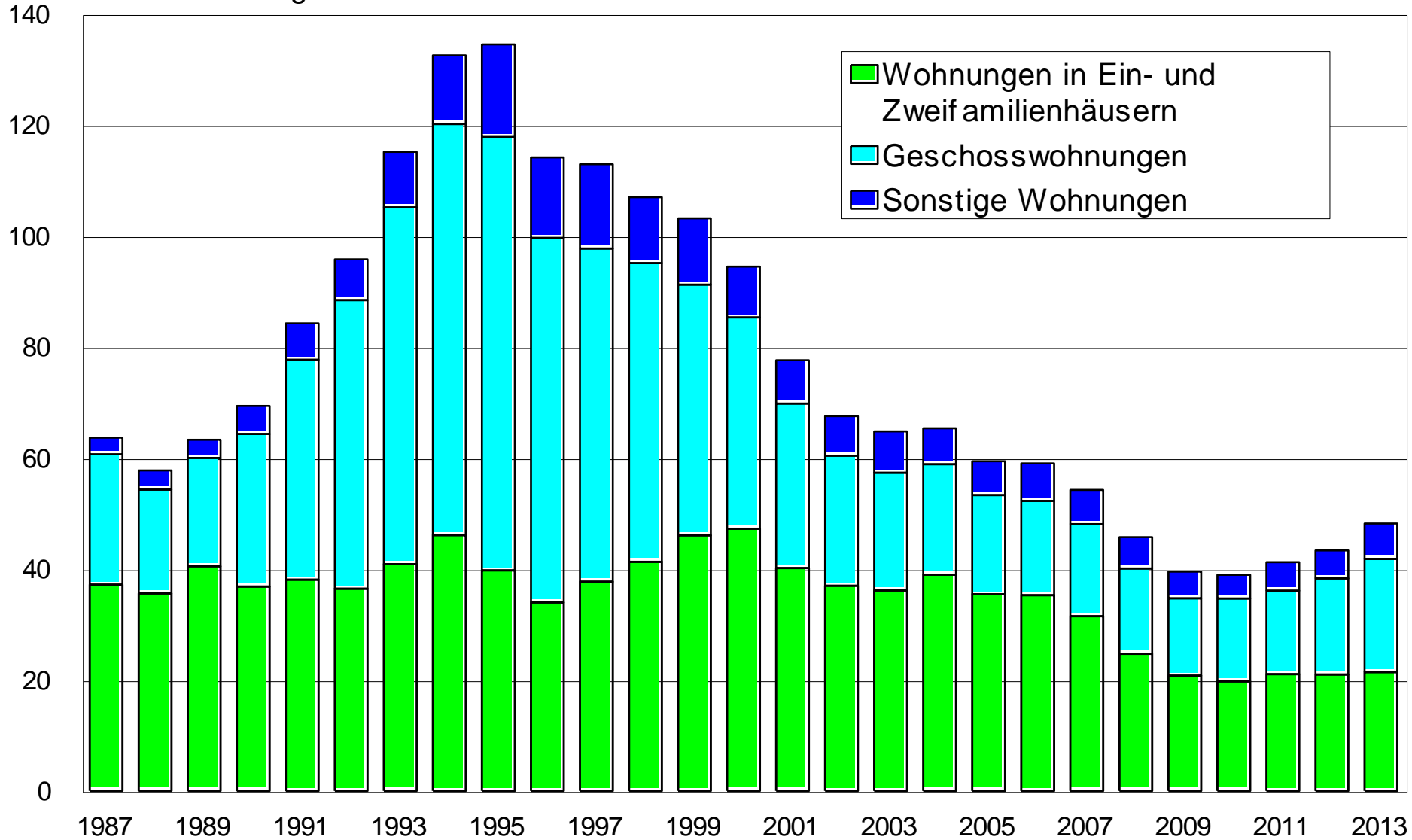


Gesamtwohnfläche 1987 und 2012 in den westdeutschen Bundesländern

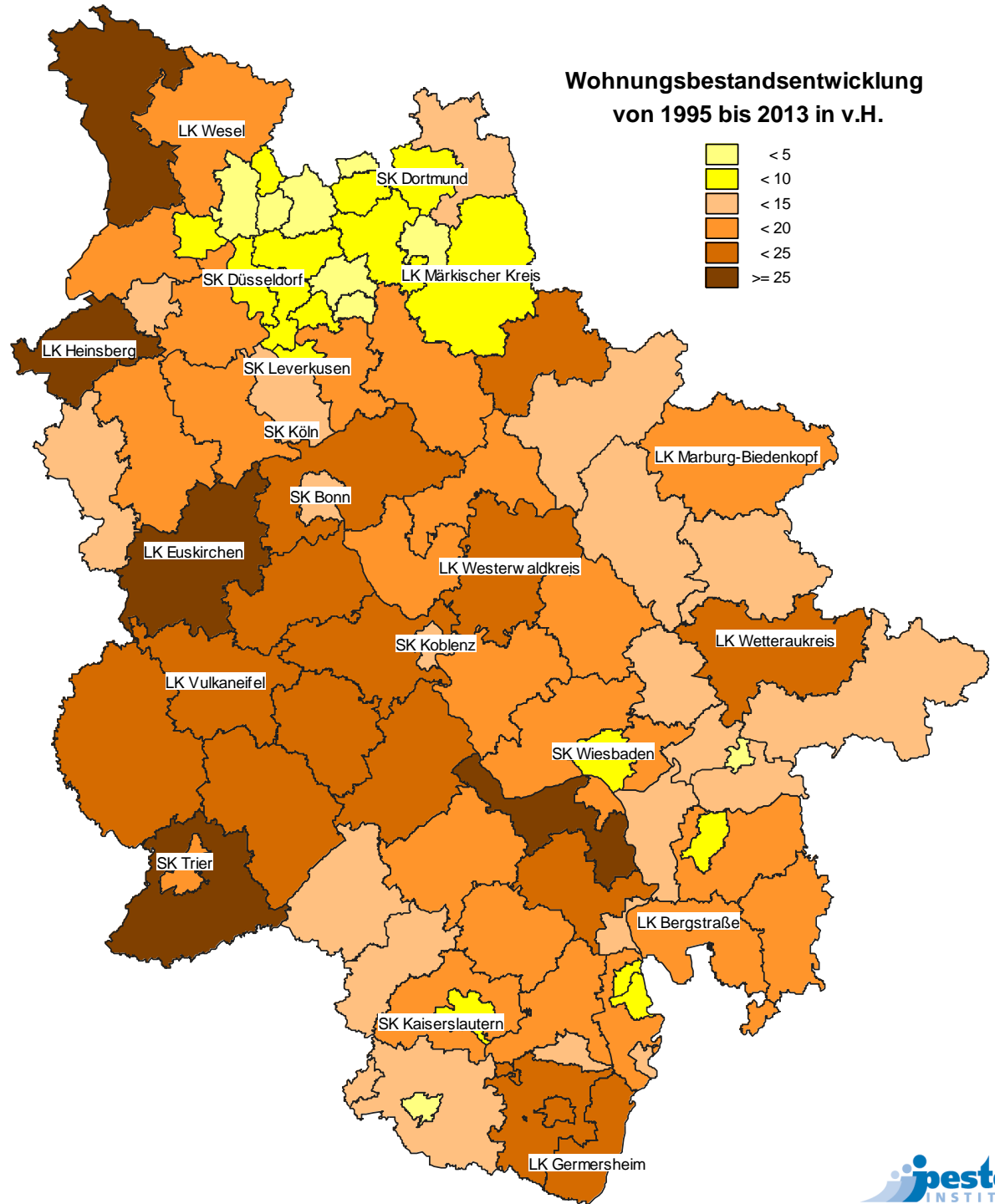
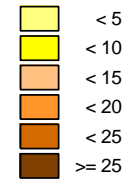


Wohnungsbau im KLB-Gebiet von 1987 bis 2013

1.000 Wohnungen

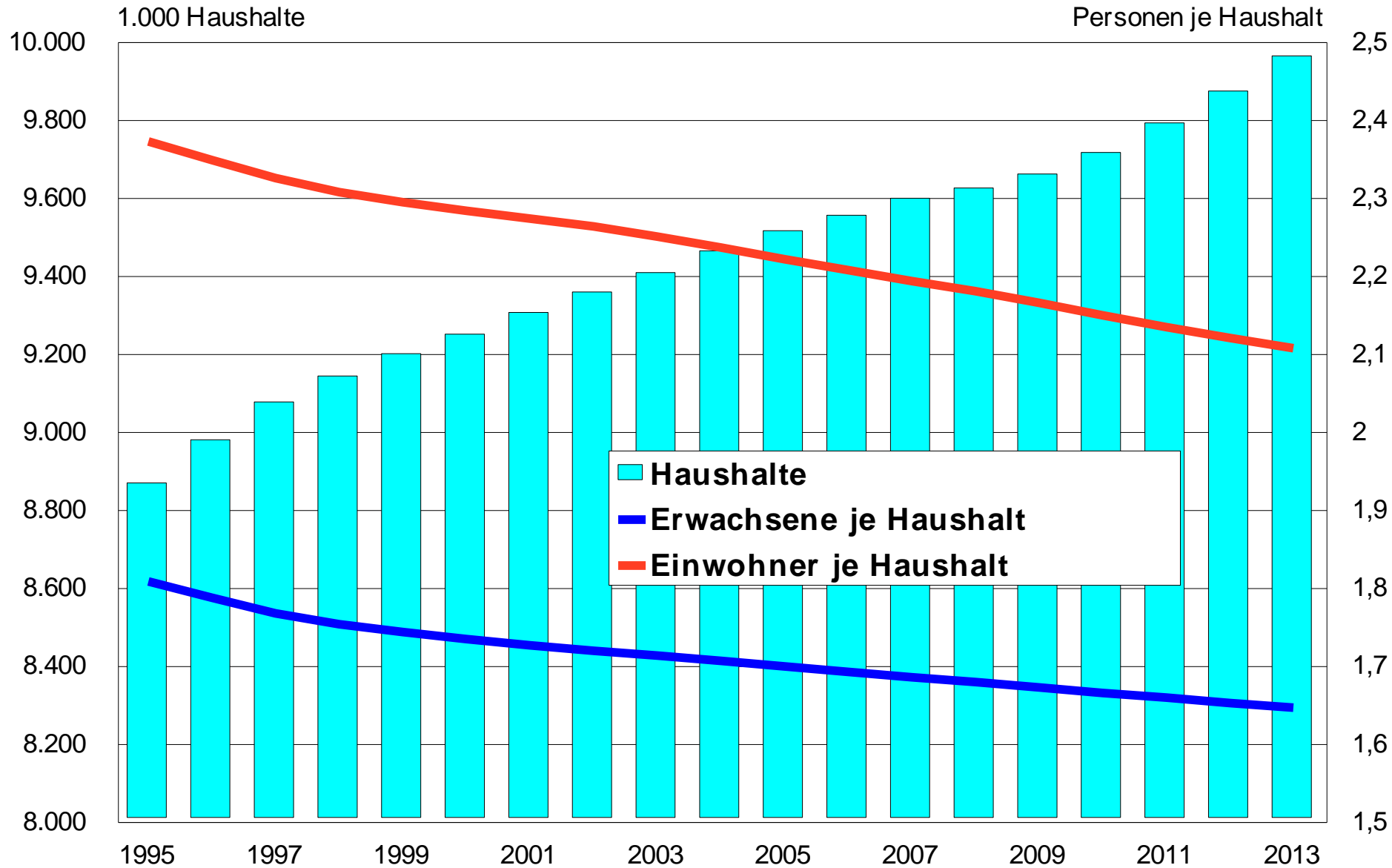


Wohnungsbestandsentwicklung von 1995 bis 2013 in v.H.



Wohnungsbestandsentwicklung im KLB-Gebiet von 1995 bis 2013 in v.H.

Haushaltsentwicklung im KLB-Gebiet von 1995 bis 2013



Ein Zwischenfazit

Mit dem Ende der Suburbanisierung zeigt sich ein „neues“ Wanderungsverhalten der Bevölkerung.

Aus der Preisentwicklung in den Zentren ist auf einen nach wie vor hohen Zuzugsdruck zu schließen.

Haushalte mit niedrigen Einkommen können faktisch am bisherigen Wohnstandort nicht mehr umziehen.

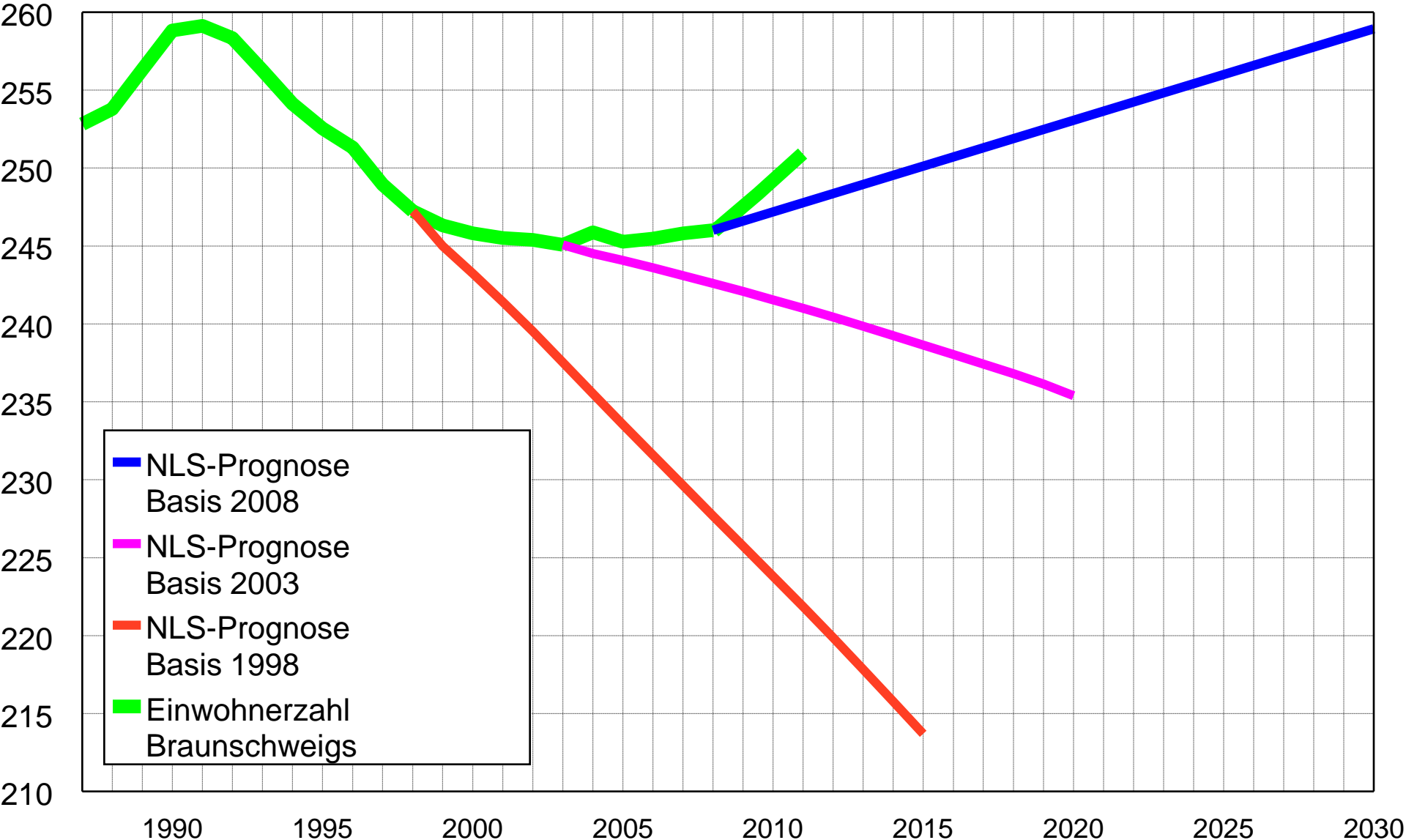
Von Mieterhöhungen betroffene Haushalte müssen bei stagnierenden und rückläufigen Einkommen zunehmend einen Wohnungs- und Wohnstandortwechsel hinnehmen.

Parallel zum Aufbau der Wohnungsknappheit in den Städten können sich immer mehr Haushalte im ländlichen Raum den Unterhalt ihrer Immobilien kaum noch leisten.

Anmerkungen zur Prognose und Rahmenbedingungen der weiteren Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung in Braunschweig und Bevölkerungsprognosen zu verschiedenen Zeitpunkten

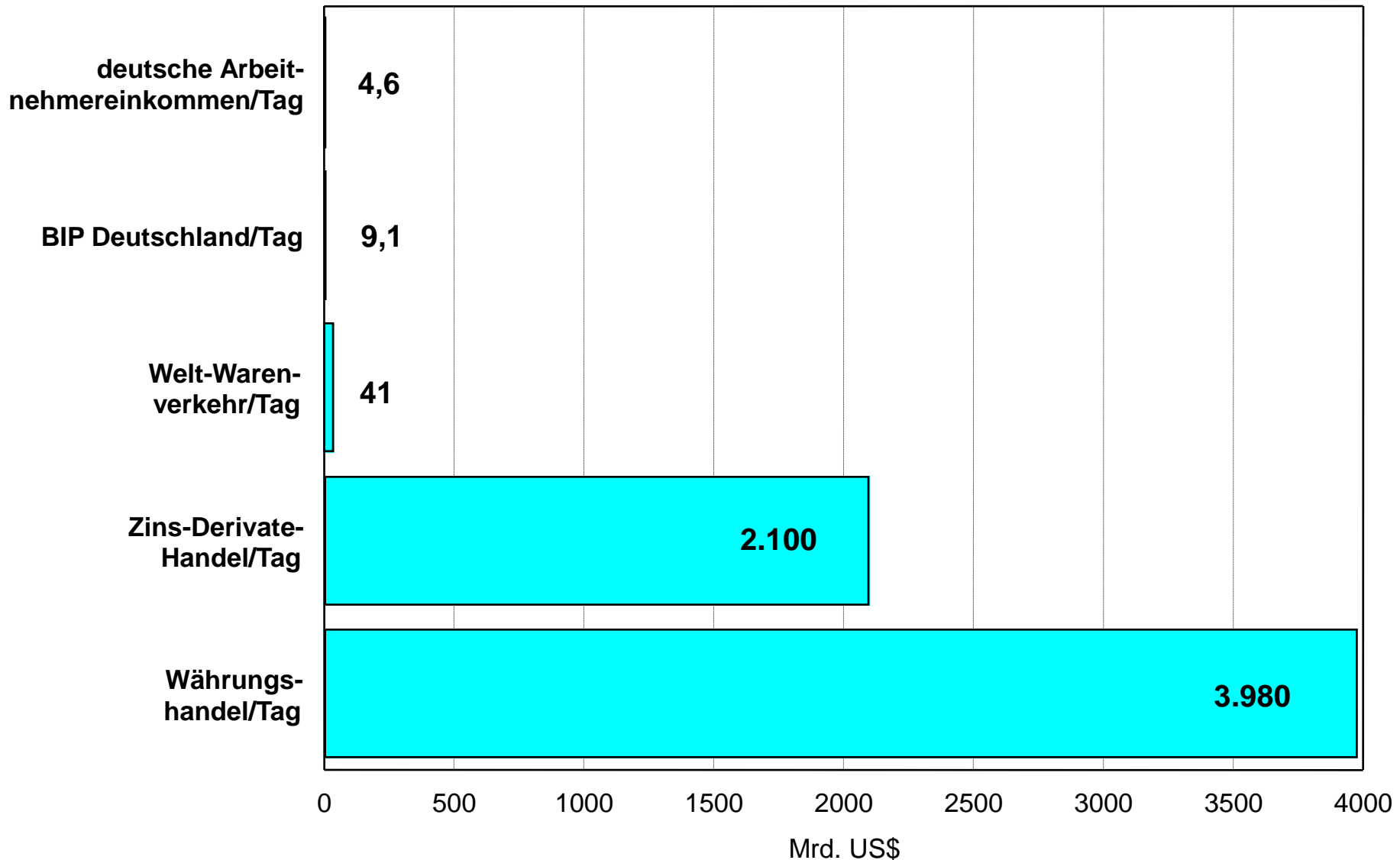
in 1.000 Personen



Serge Latouche (Ökonom und Philosoph):

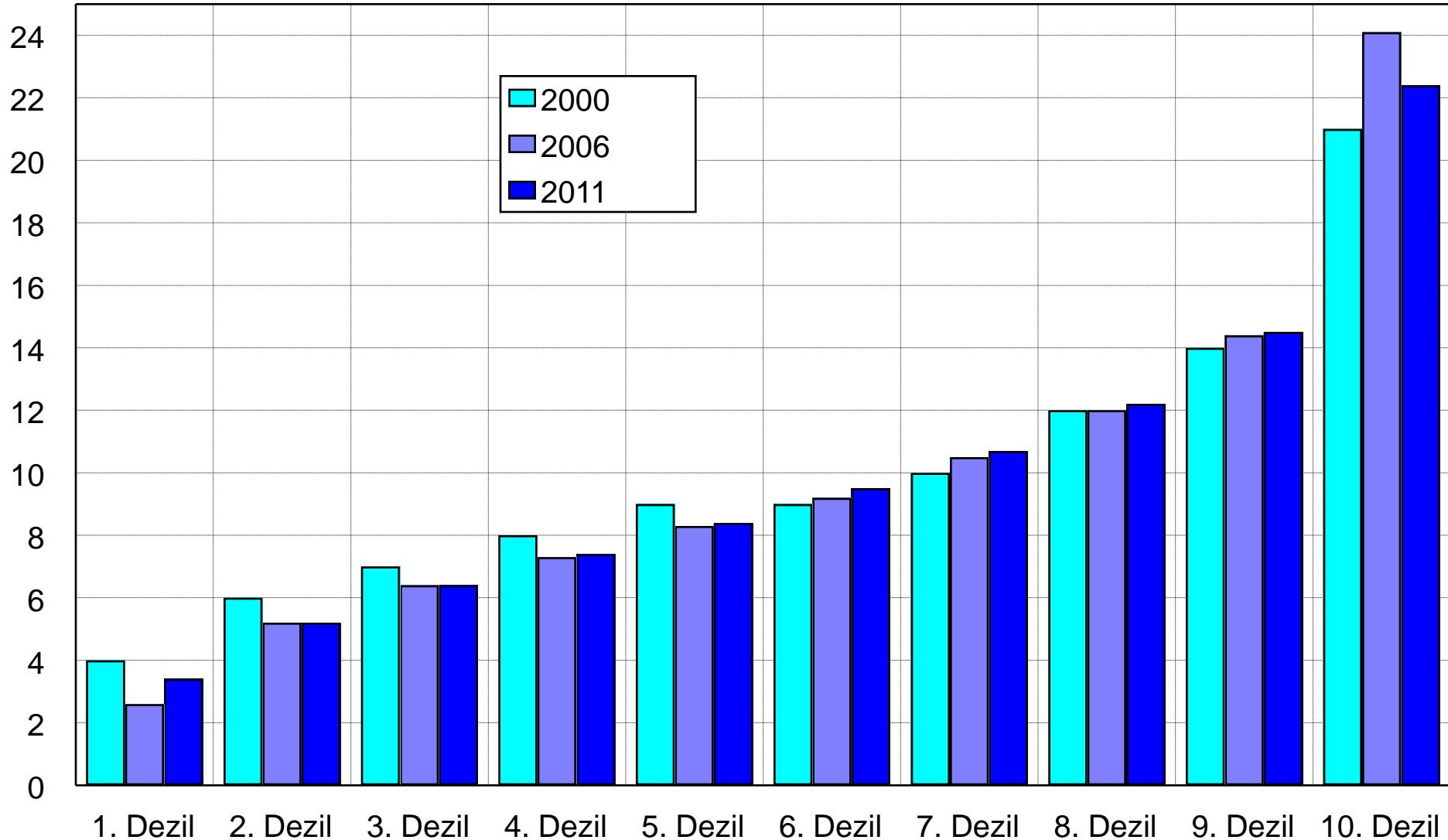
Wer in einer begrenzten Welt an unbegrenztes Wachstum glaubt, ist entweder verrückt oder Ökonom!

Bewegungen an den Kapitalmärkten 2010 und Vergleichszahlen in Mrd. US\$

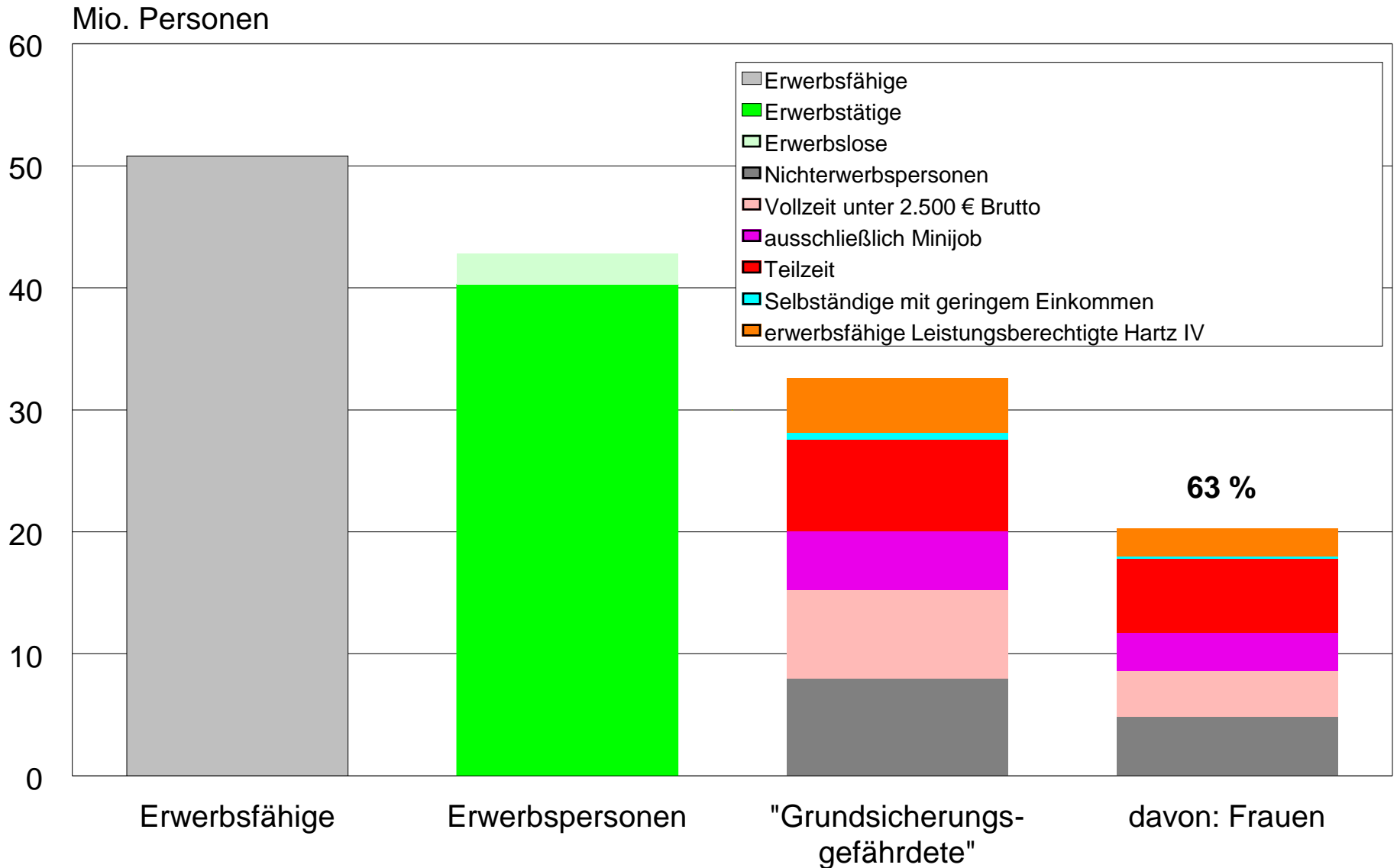


Einkommensverteilung in verschiedenen Jahren nach Dezilen in Deutschland

Anteil in v. H.

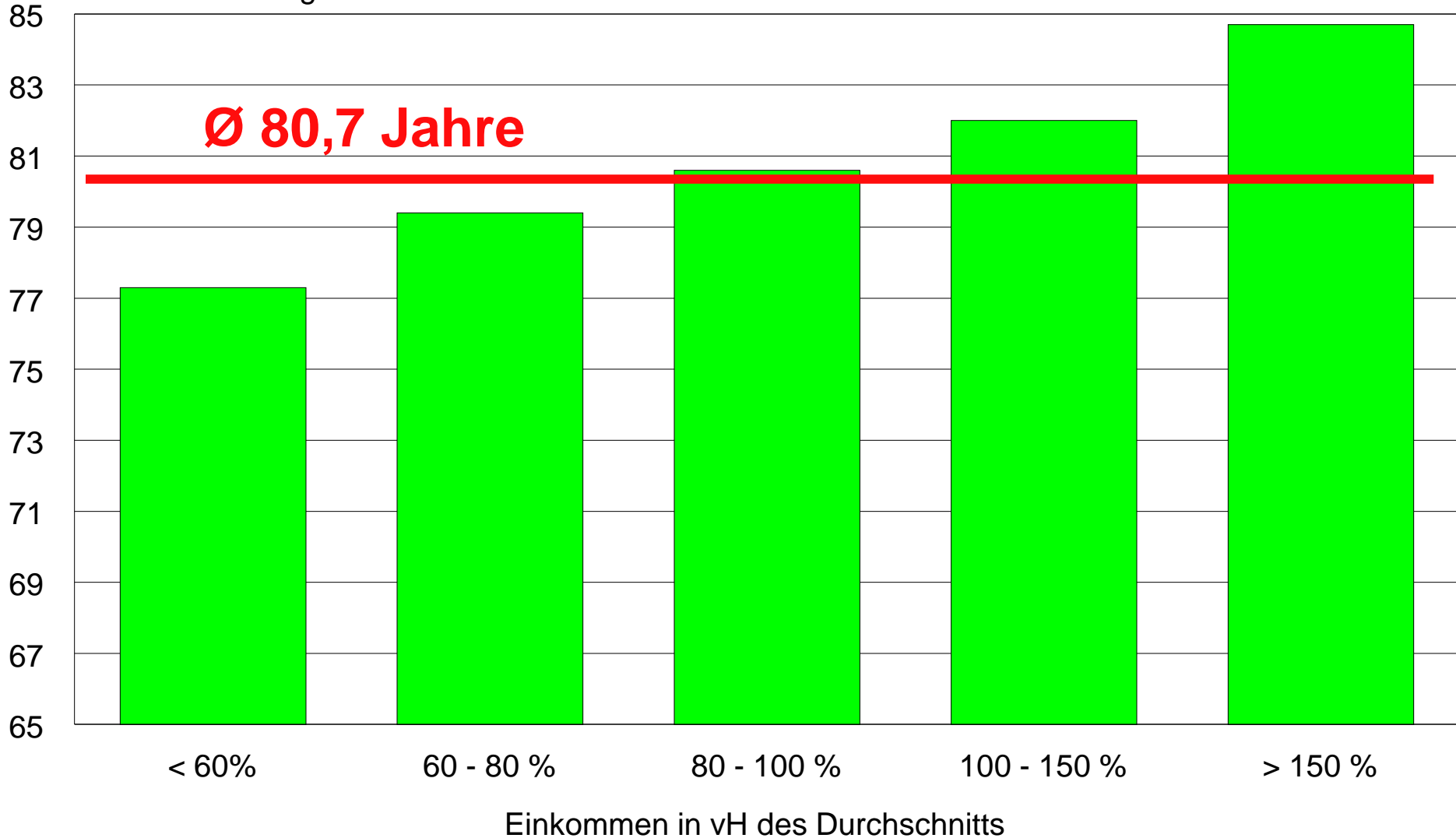


Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“



Lebenserwartung von Männern ab 65 Jahren nach dem Einkommen

Lebenserwartung in Jahren

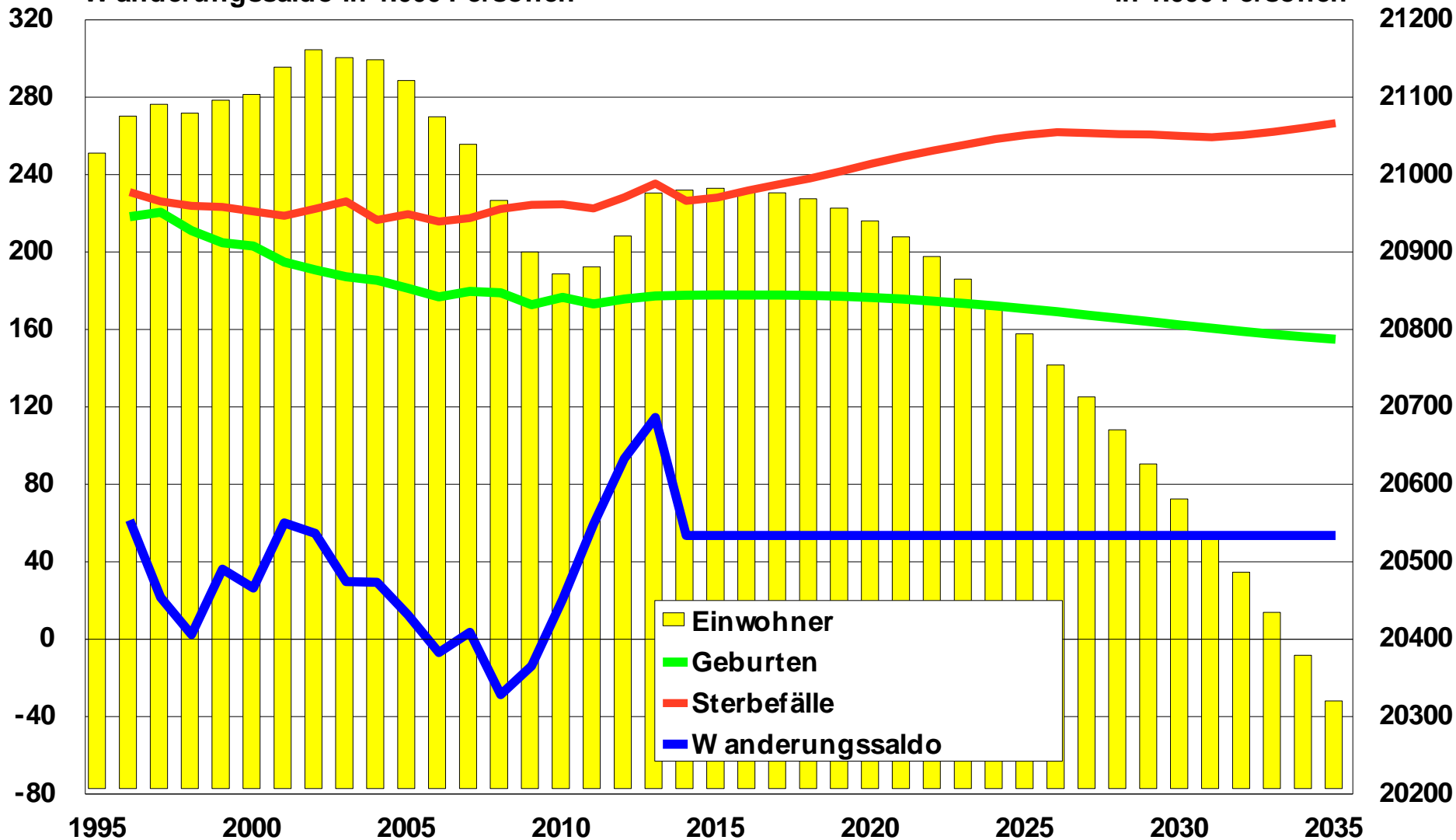


Was könnte die Zukunft bringen?

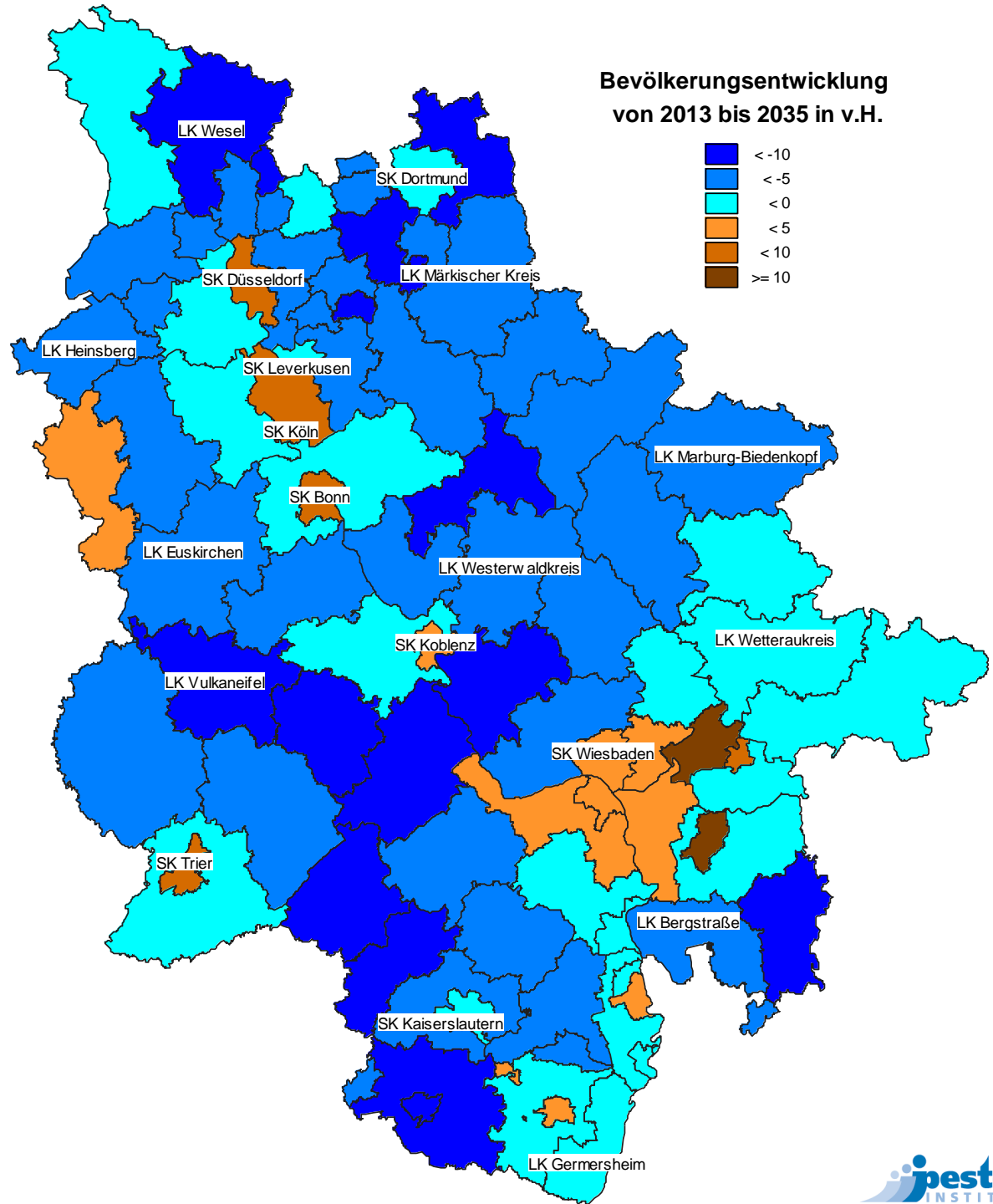
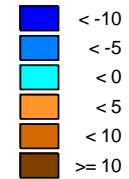
Bevölkerungsentwicklung im KLB-Gebiet bis 2013 und Szenario-Werte bis 2035

Geburten, Sterbefälle,
Wanderungssaldo in 1.000 Personen

Einwohner
in 1.000 Personen

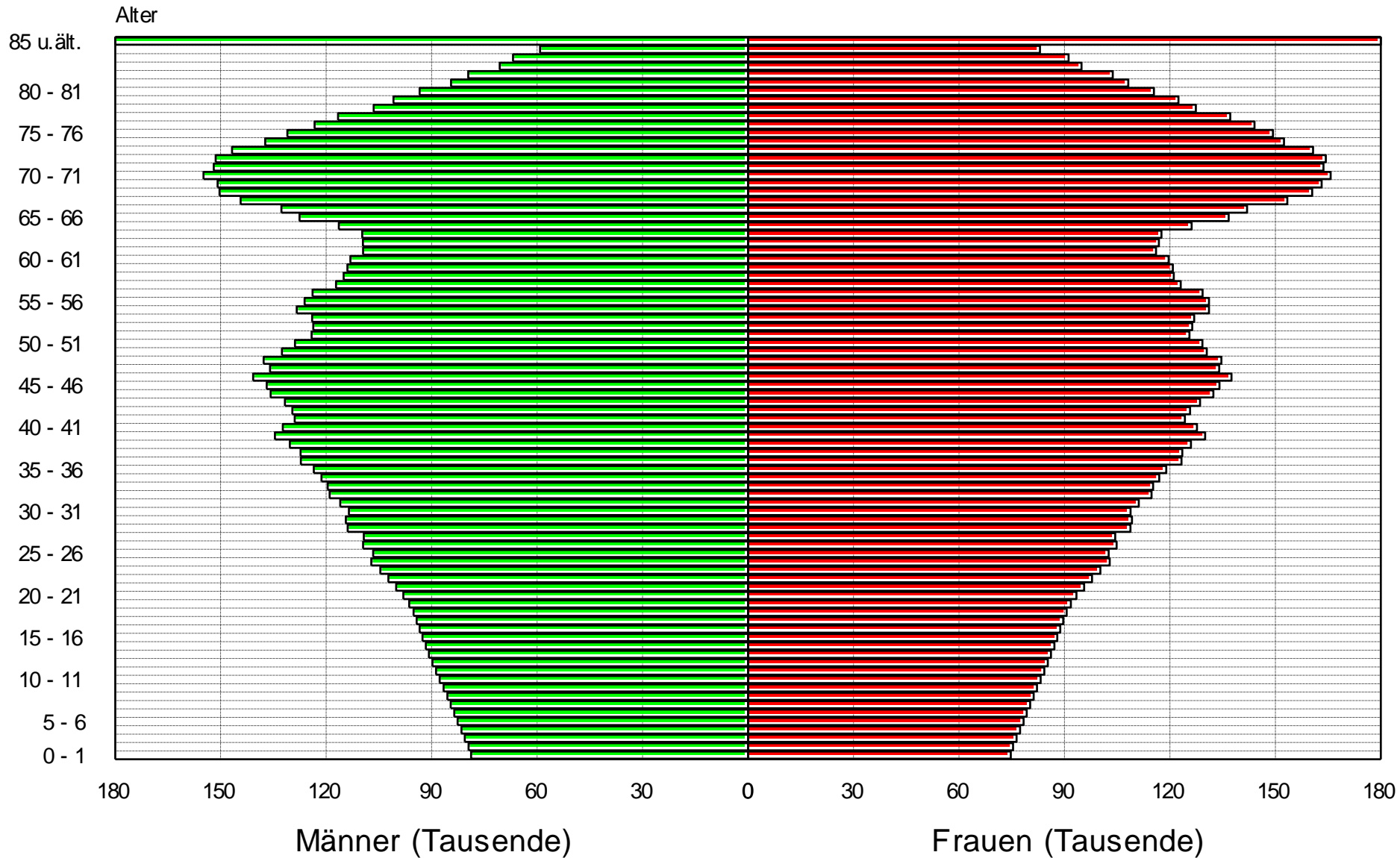


Bevölkerungsentwicklung von 2013 bis 2035 in v.H.

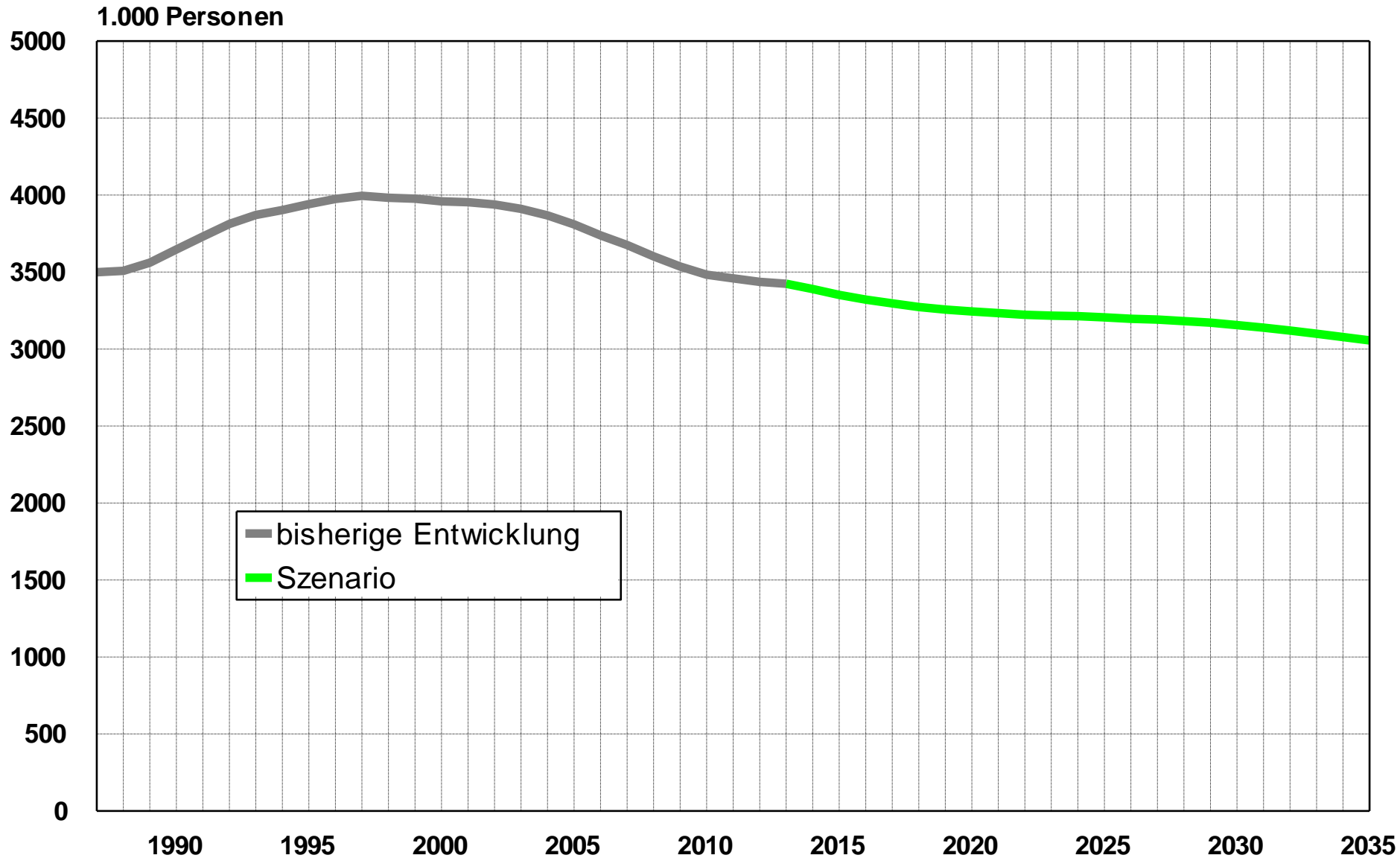


Szenario zur Entwicklung der Bevölkerung im KLB- Gebiet bis 2035

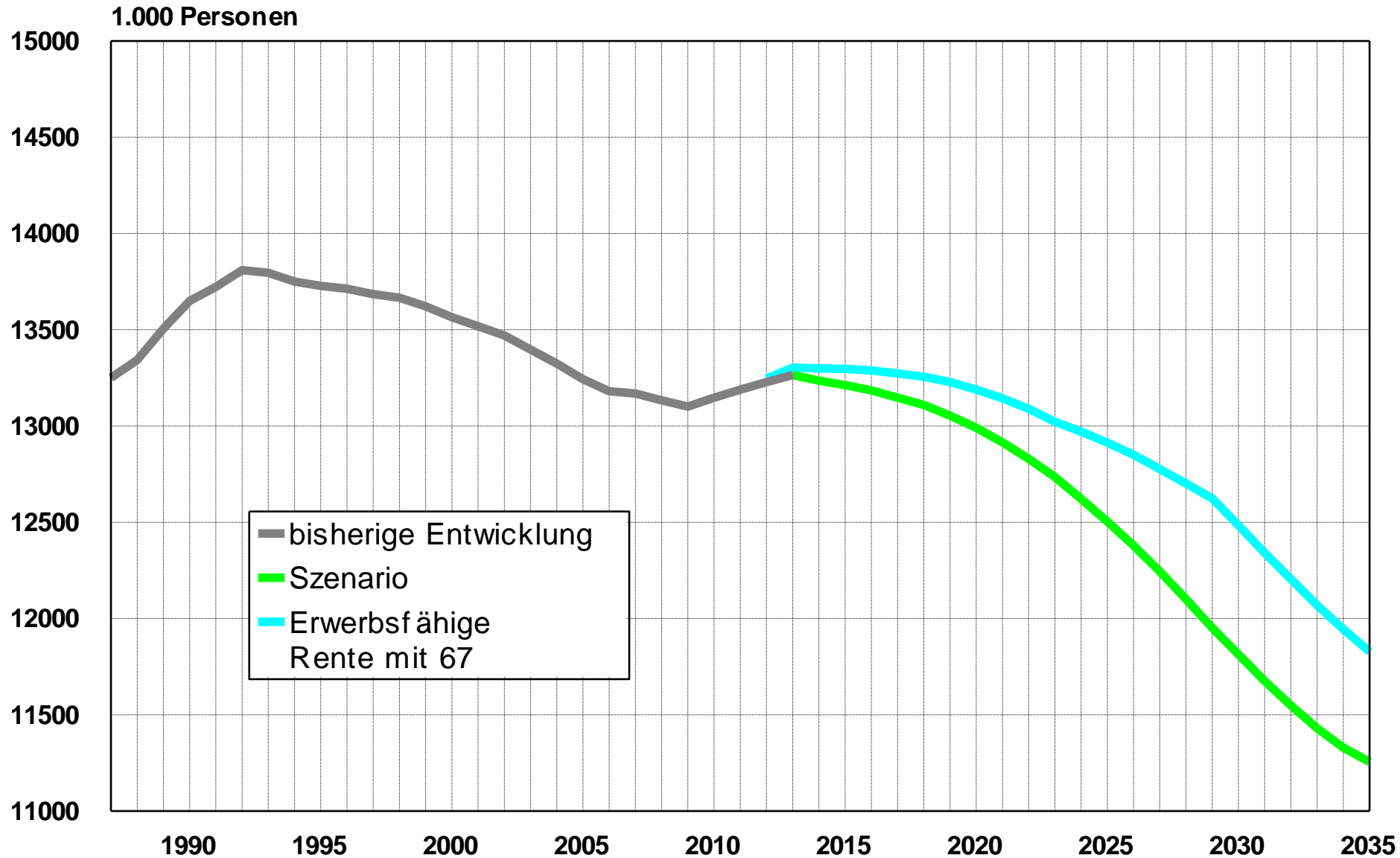
Altersstruktur der Bevölkerung im KLB-Gebiet 2035



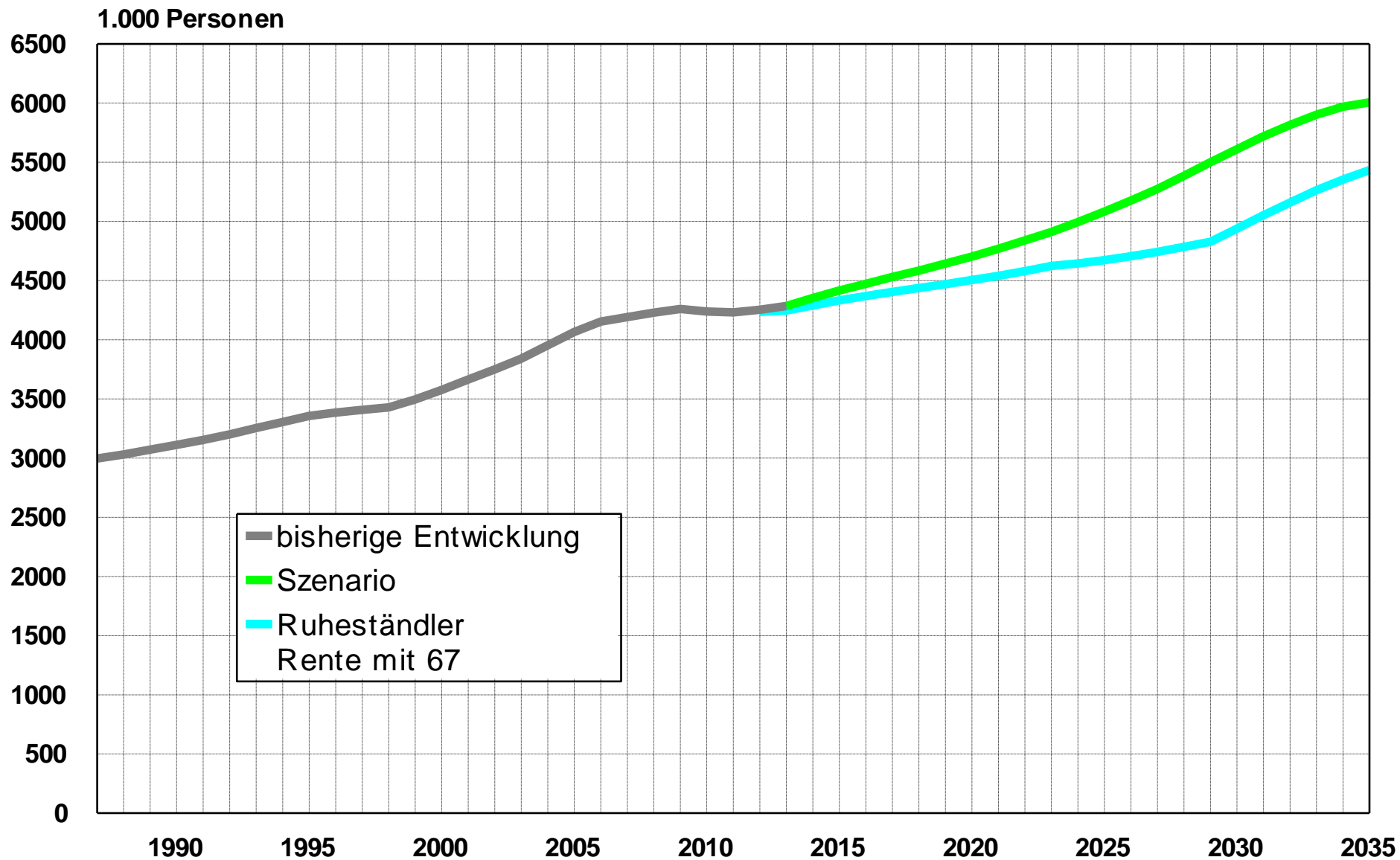
Entwicklung der Bevölkerung "bis unter 18 Jahre" im KLB-Gebiet bis 2013 und Szenario-Werte bis 2035



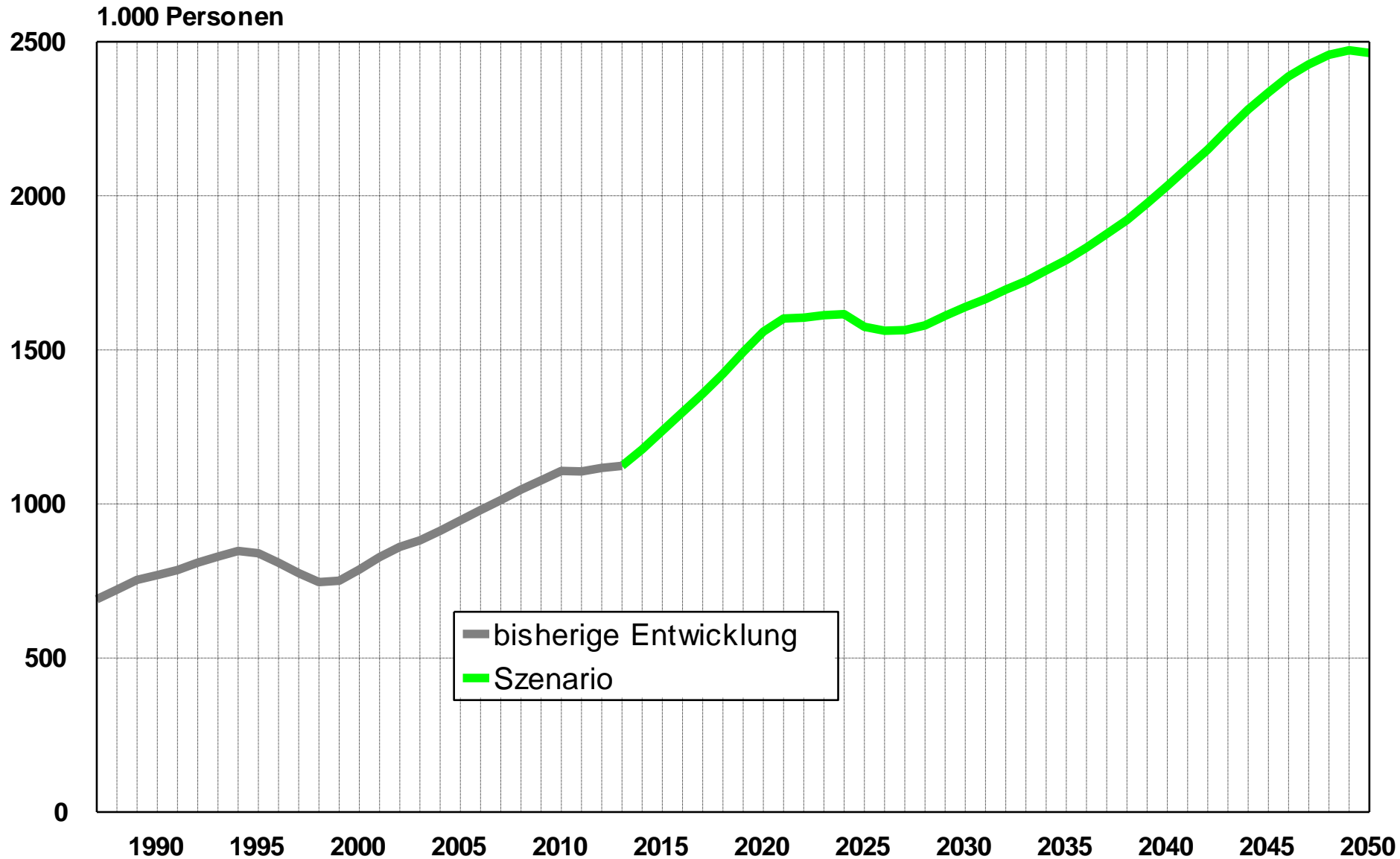
Entwicklung der "Erwerbsfähigen" im KLB-Gebiet bis 2013 und Szenario-Werte bis 2035



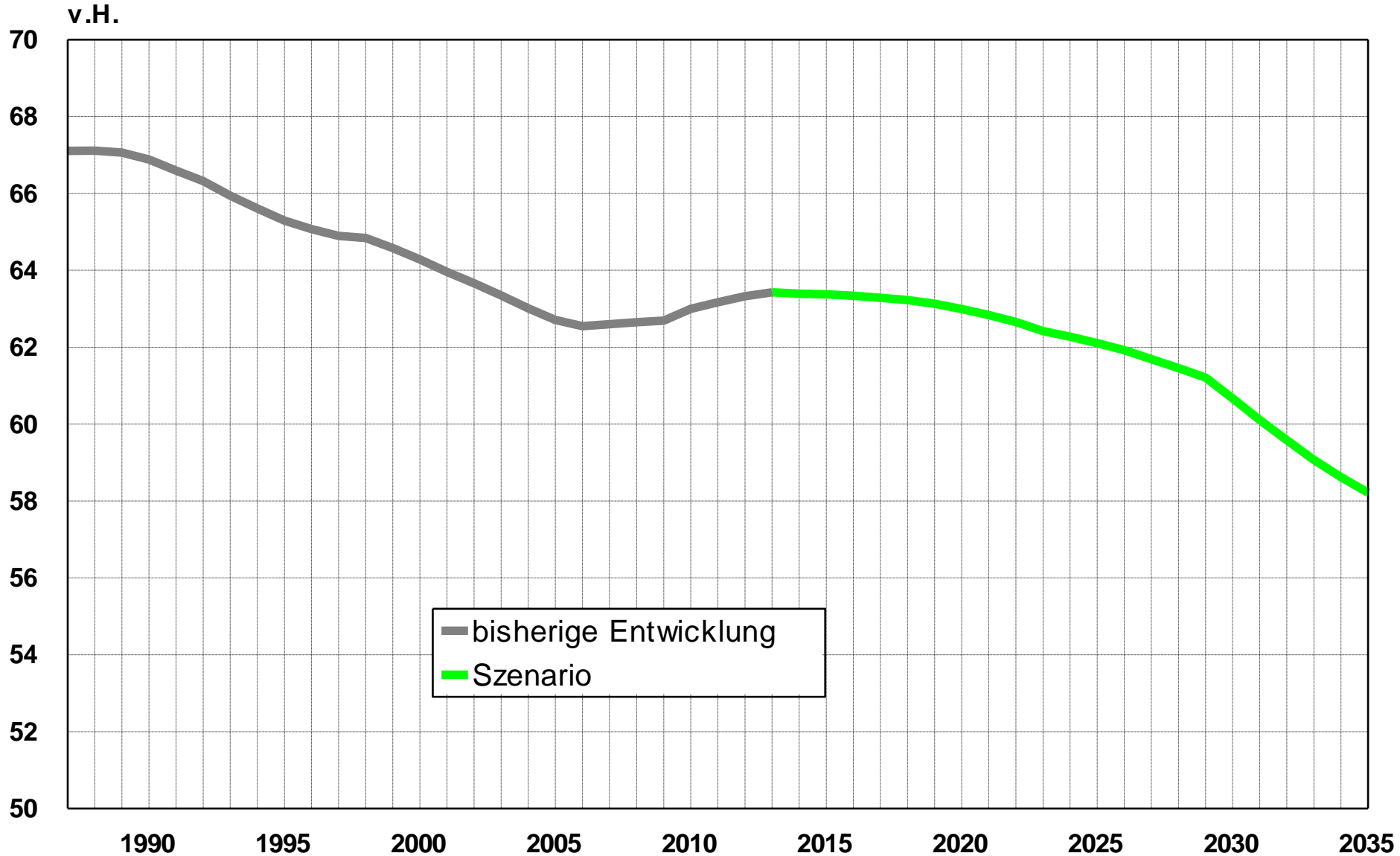
Entwicklung der "Ruheständler" im KLB-Gebiet bis 2013 und Szenario-Werte bis 2035



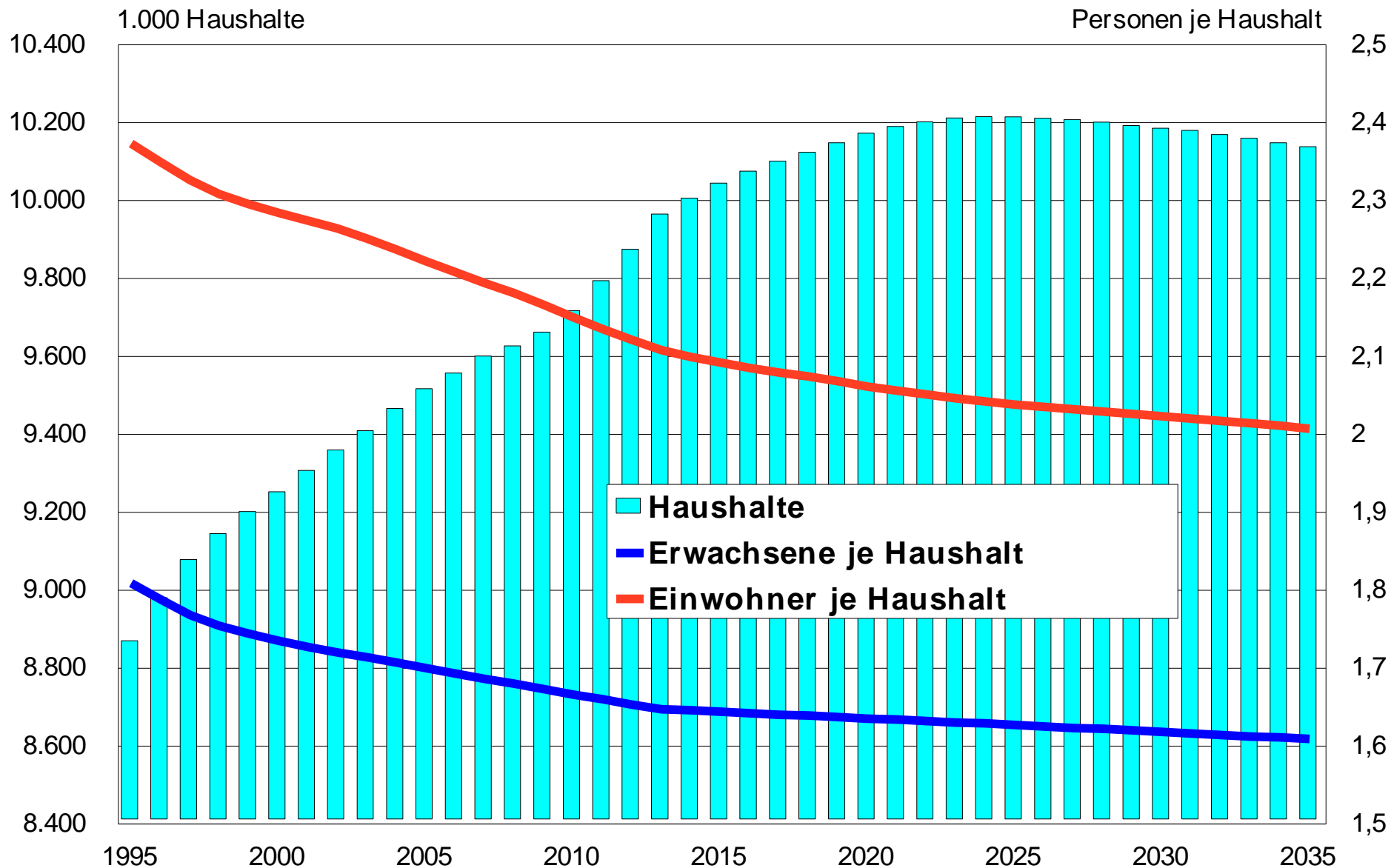
Entwicklung der Bevölkerung "80 Jahre und älter" im KLB-Gebiet bis 2013 und Szenario-Werte bis 2035



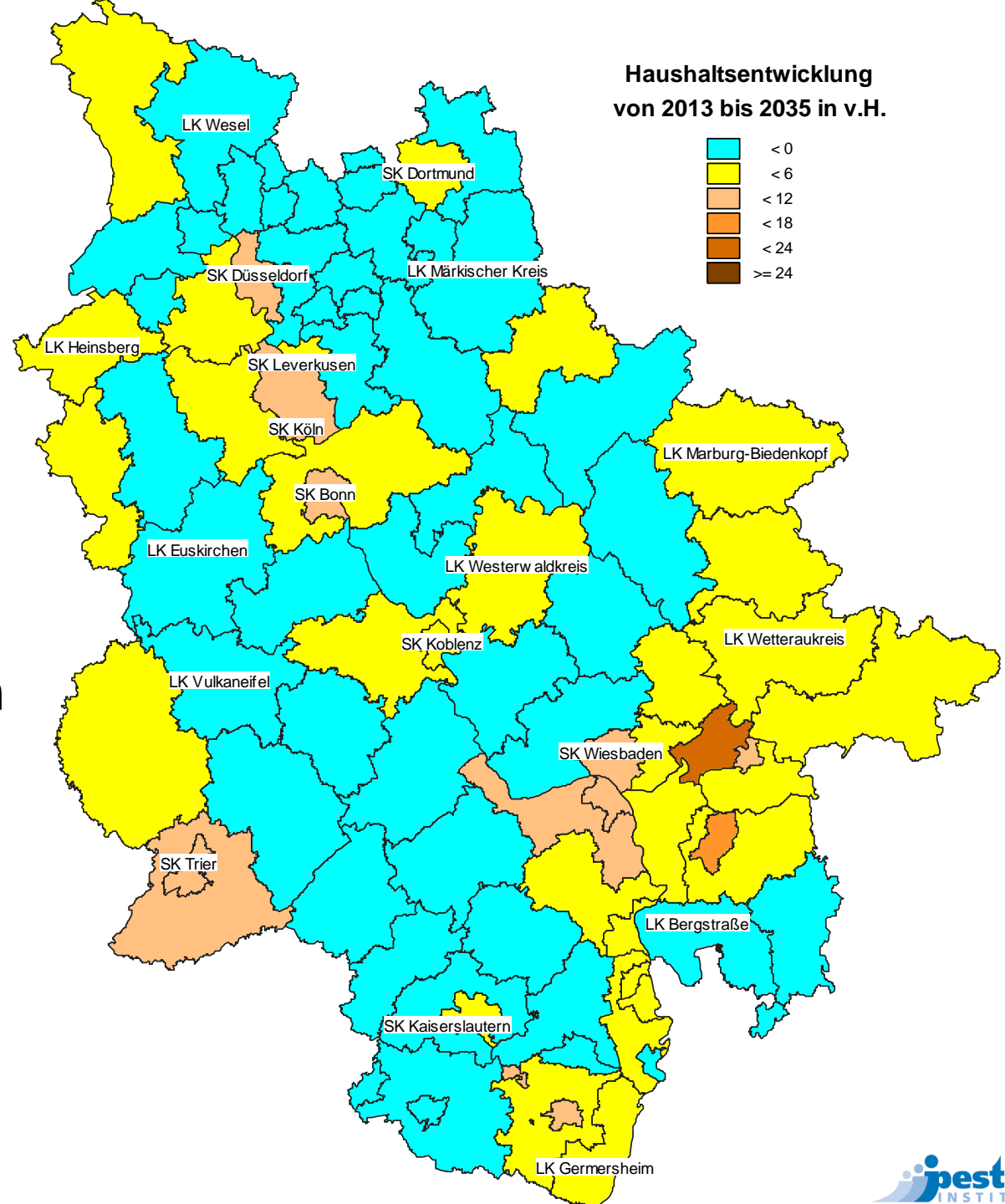
Anteil der Erwerbsfähigen (Rente mit 67) an der Gesamtbevölkerung im KLB-Gebiet bis 2013 und Szenario-Werte bis 2035



Entwicklung der privaten Haushalte im KLB-Gebiet bis 2013 und Szenario-Werte bis 2035

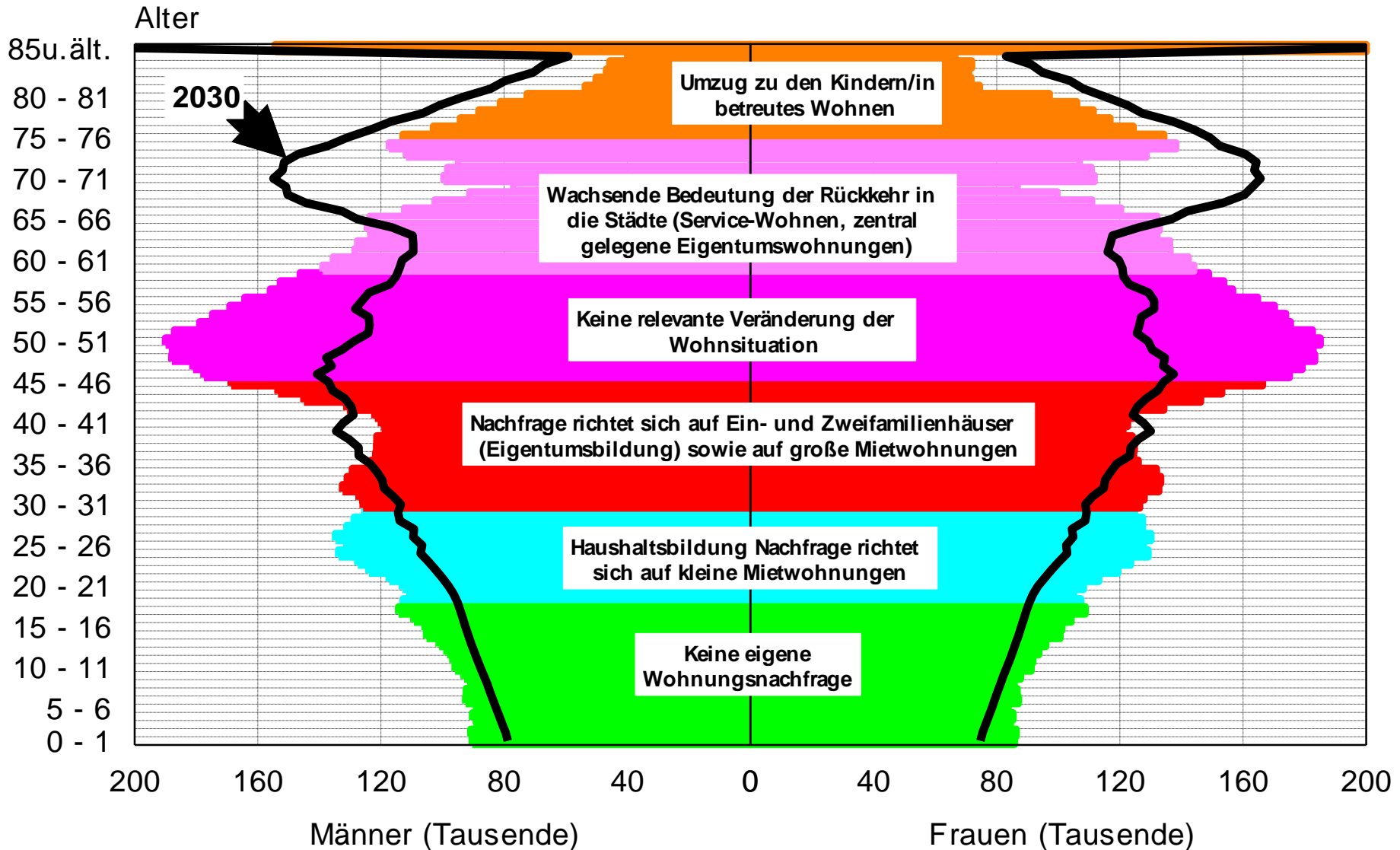


**Haushaltsentwicklung
von 2013 bis 2035 in v.H.**



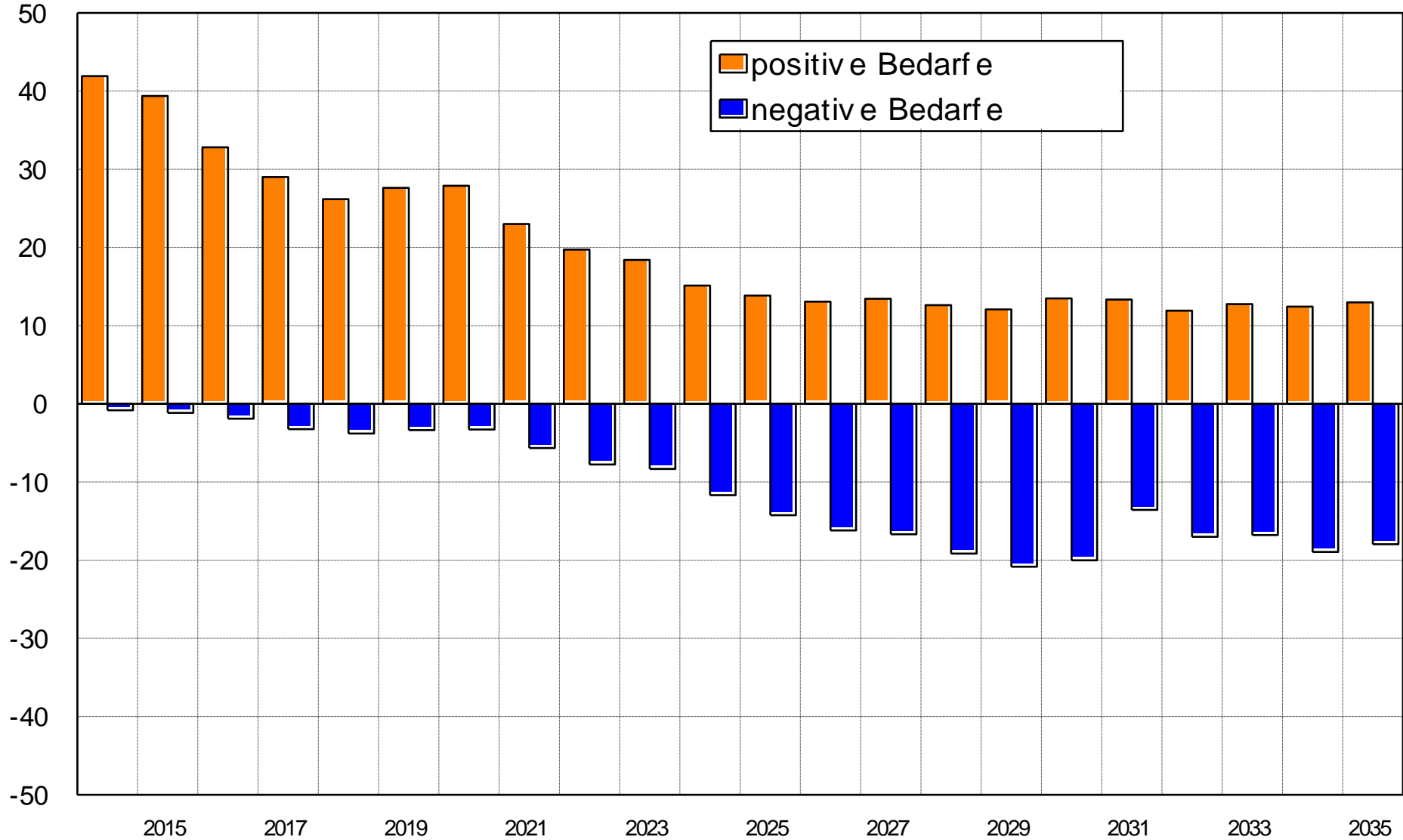
Szenario zur Entwicklung der privaten Haushalte im KLB-Gebiet bis 2035

Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstrukturen im KLB-Gebiet in den Jahren 2013 und 2035)

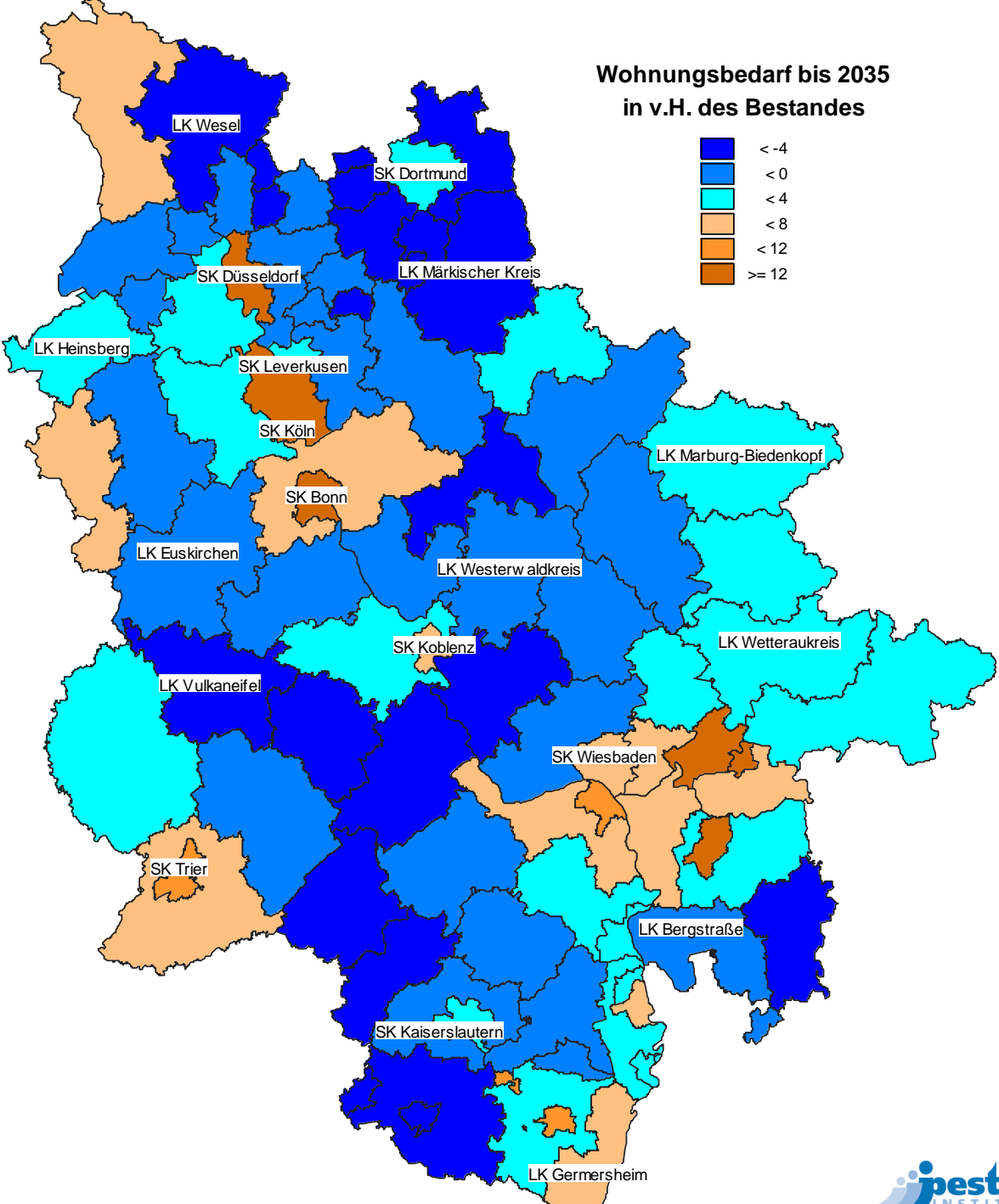


Wohnungsbedarf im KLB-Gebiet bis 2035

in 1.000 WE



Wohnungsbedarf bis 2035 in v.H. des Bestandes

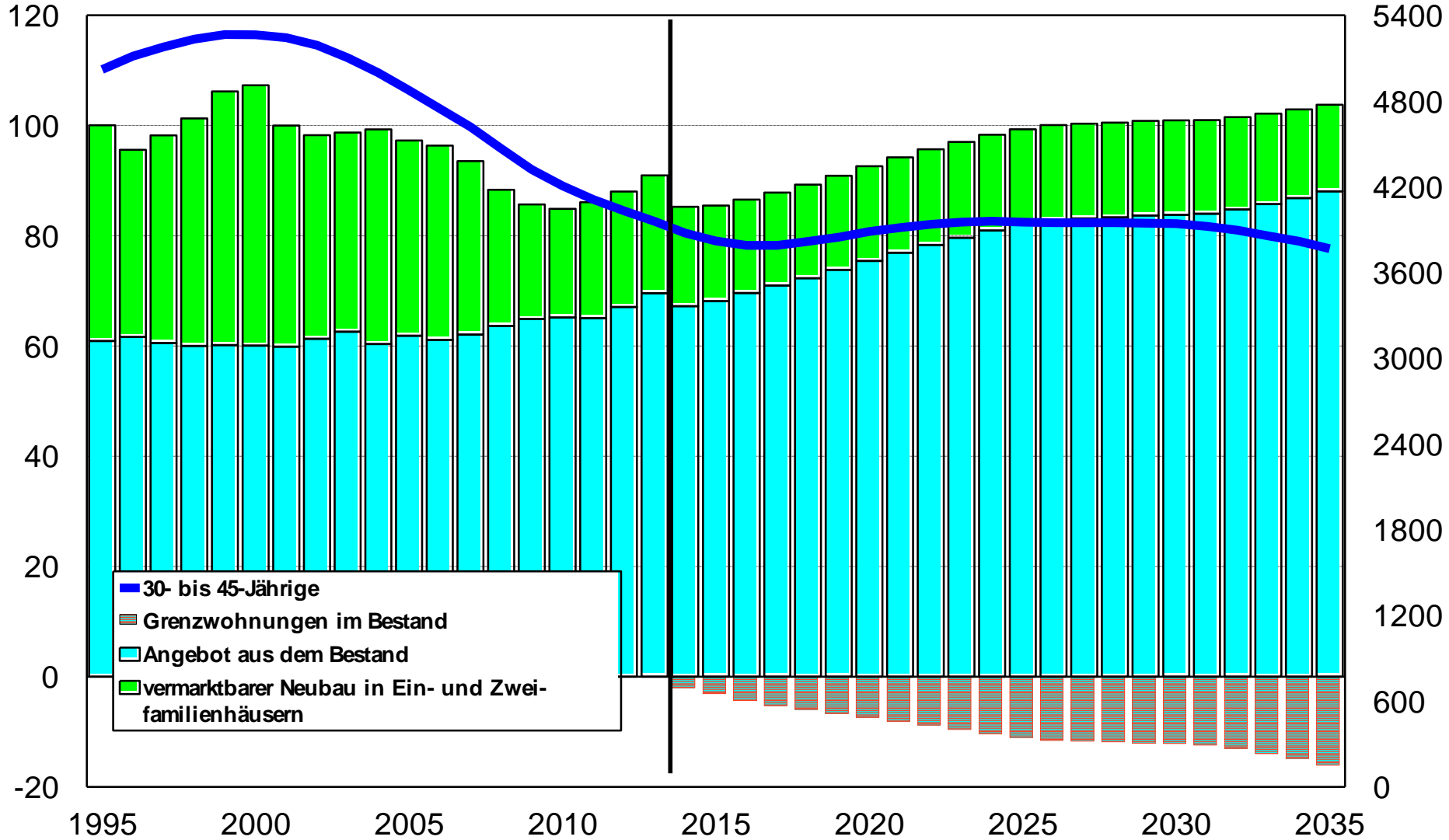


Szenario zum Wohnungsbedarf im KLB-Gebiet bis 2035

Szenario zur Ein- und Zweifamilienhausnachfrage im KLB-Gebiet bis 2035

Angebot und Nachfrage nach Whg.
in Ein- und Zweifamilienhäusern in 1.000 WE

30- bis 45-Jährige
in 1.000 Personen



Wird dieses Szenario Realität?

Eher nicht!

Wie sollen wir 2035 wohnen?

Energieeffizient!
Barrierearm!

Wo sollen wir 2035 wohnen?

In den zentralen Orten!

Kosten der energetischen Sanierung lt. BMVBS (Staatssekretär Bomba am 29.2.2012 in Berlin):

- 3,3 Billionen Euro bis 2050,**
- rund 90 Mrd. Euro pro Jahr,**
- gut 6 % des privaten Konsums**

**Zum Vergleich: das Wohnungsbauvolumen
(Neubau und Modernisierung) betrug im Jahr
2010 rund 156 Mrd. Euro**

Mögliche Gründe für eine wieder stärkere Besiedelung ländlicher Räume:

**Eine weiter anwachsende Preisdifferenz
zwischen Stadt und Land.**

**Die Schaffung von Arbeitsplätzen im
ländlichen Raum.**

Eine Verbilligung der Mobilität.

**Das Ausscheren einer quantitativ relevanten
Zahl an Bürgern aus dem traditionellen
erwerbswirtschaftlichen System.**

Fazit

Es gibt gegenwärtig keine Anzeichen für eine schwindende Attraktivität der Städte.

Allerdings mehren sich die Anzeichen für Grenzen der Belastungsfähigkeit und der Belastungswilligkeit bei den potenziellen Mietern.

Die Frage nach den Ausweichmöglichkeiten findet in einem insgesamt dicht bevölkerten Land wie Deutschland sicher andere Antworten als in extrem zentrumsorientierten Ländern wie England und Frankreich.

Fazit

Die Einkommensentwicklung gibt wenig Anlass zur Hoffnung auf weiter steigende Preise und Mieten.

Weitere Preissteigerungen dürften nur in Verbindung mit einer Reduzierung der individuellen Wohnfläche realisierbar sein.

Hier muss jeder Investor und Bestandshalter sein "Gesamtpaket" beurteilen und die dauerhafte Vermarktungsfähigkeit hinterfragen.

Sind dies „schreckliche“ Aussichten?

Die Glücksforschung hat nachgewiesen, dass zusätzlicher materieller Konsum nicht „zufriedener“ macht.

Die Zufriedenheit der Bevölkerung steigt in den USA seit Anfang 1960er Jahre nicht mehr; in Deutschland wurde dieser Zustand Anfang der 1970er Jahre erreicht.

Trotzdem sind wir ein auf Konsum konditioniertes Volk.

Bei den jährlich entsorgten Tonnen an Bekleidung, Nahrungsmitteln und sonstigen funktionsfähigen Gebrauchsgüter ist zu bezweifeln, dass uns bei einer leichten Konsumreduzierung tatsächlich etwas fehlen würde.