

# Entwicklung und Trends im Wohnungsbau

**Matthias Günther**  
**Tel: 0511/990 94 20**

**Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.**  
**Hannover**

Januar/Februar • 2018

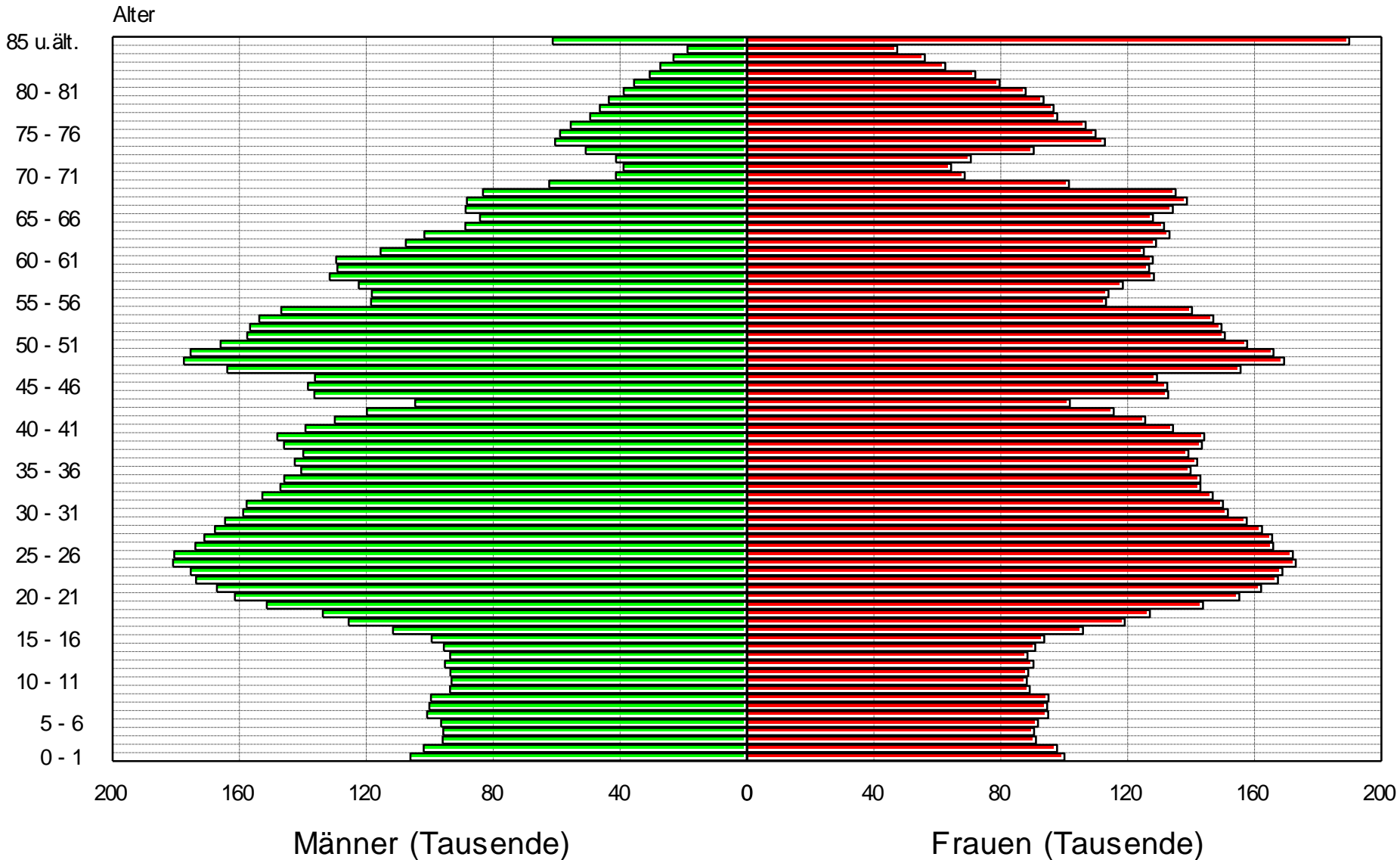
# Mein Programm:

- 1 Demografischer Wandel**
- 2 Die Situation in Deutschland**
- 3 Die Entwicklung bis 2015 im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH**
- 4 Anmerkungen zur Prognose und Rahmenbedingungen der künftigen Entwicklung**
- 5 Was könnte die Zukunft bringen?**

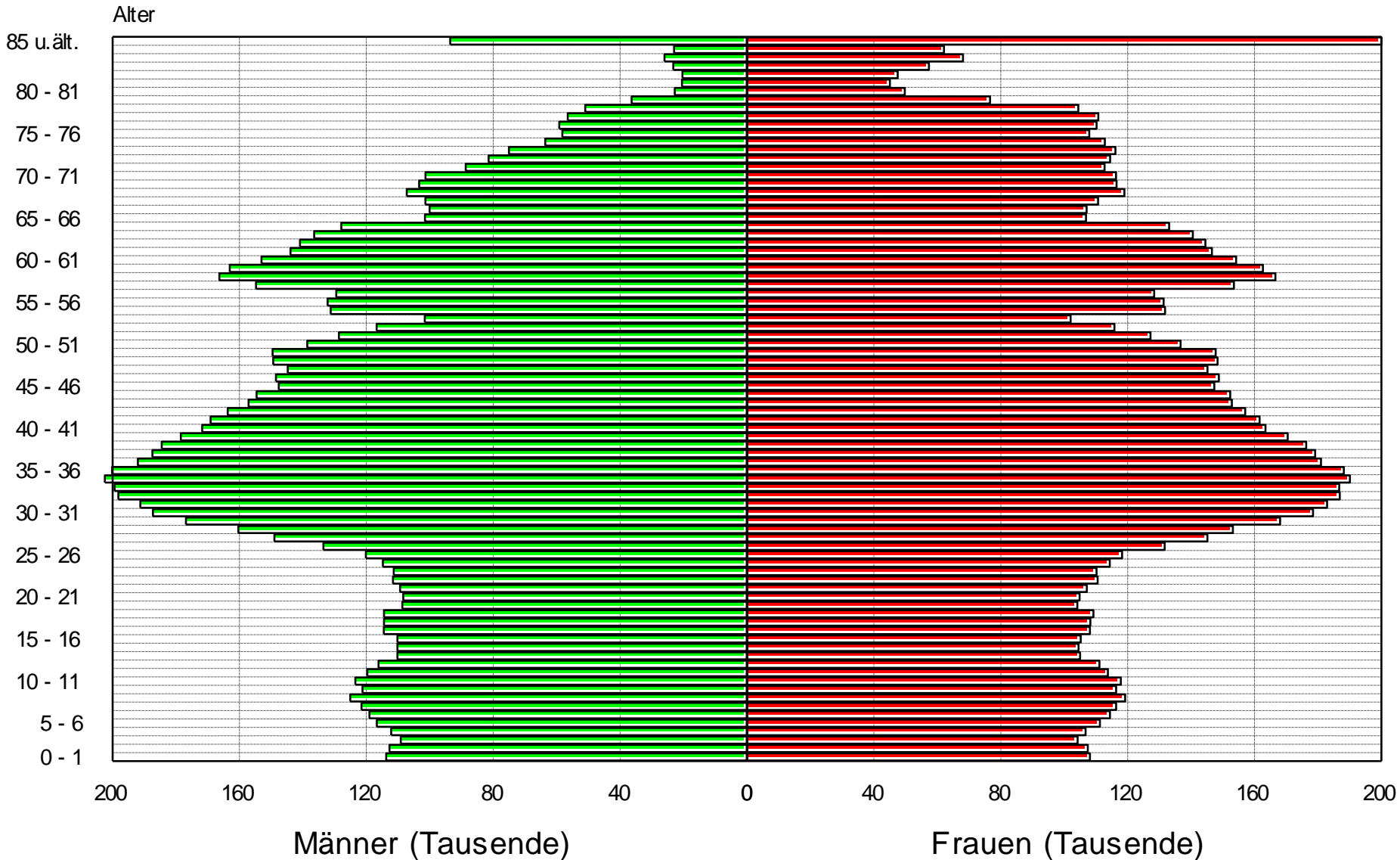
# Vorbemerkung:

# Der demografische Wandel

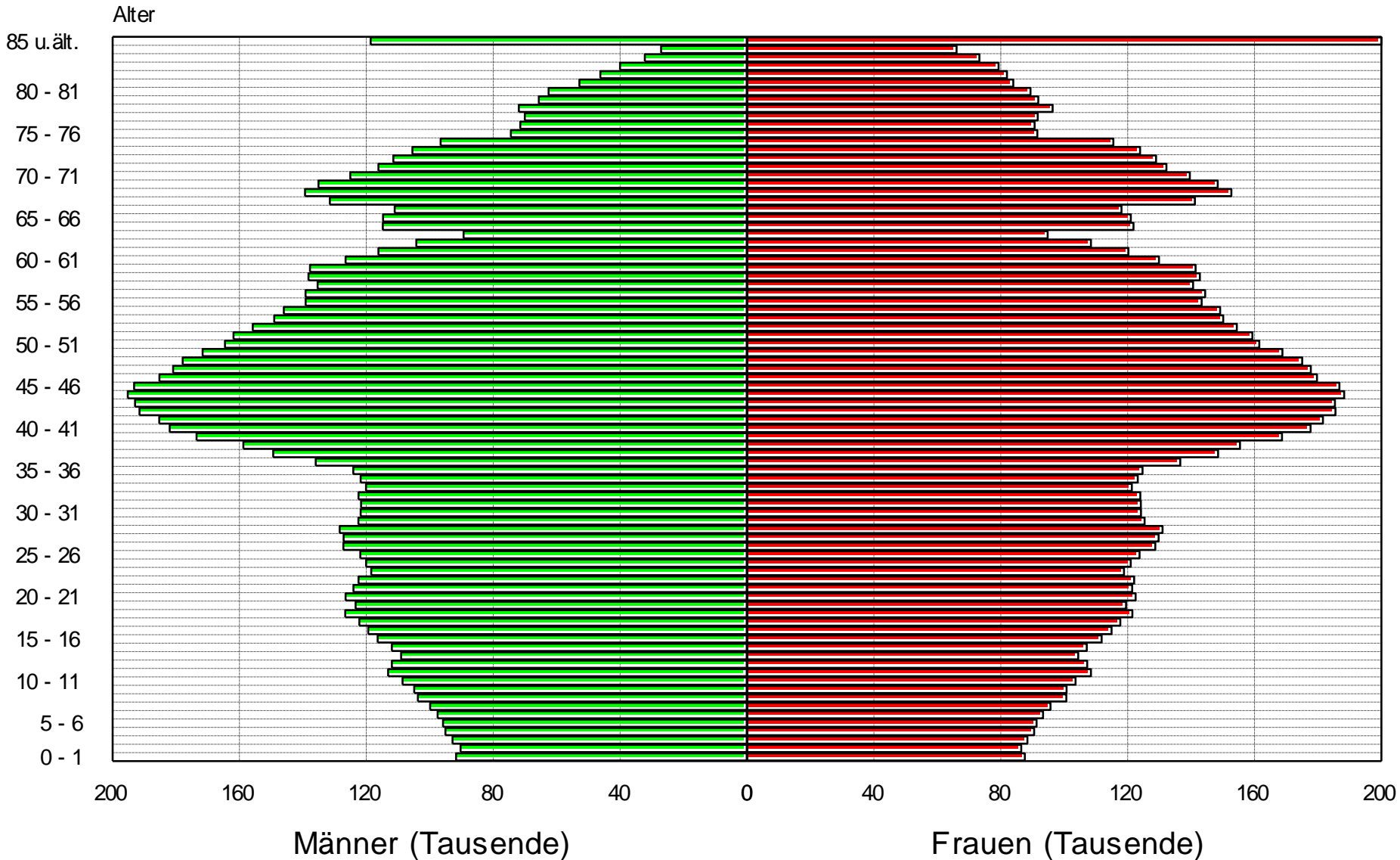
# Altersstruktur der Bevölkerung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH 1987



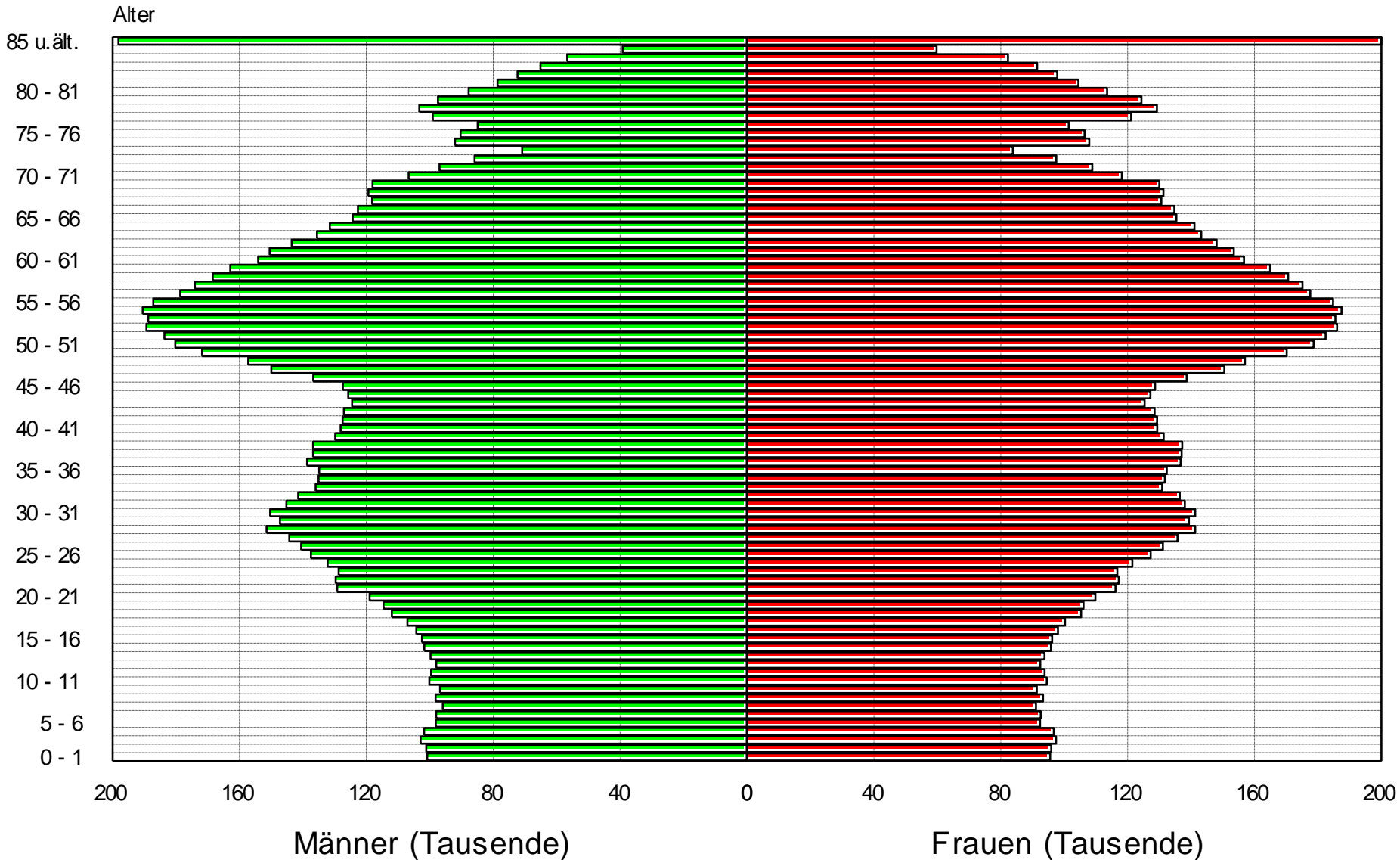
# Altersstruktur der Bevölkerung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH 1997



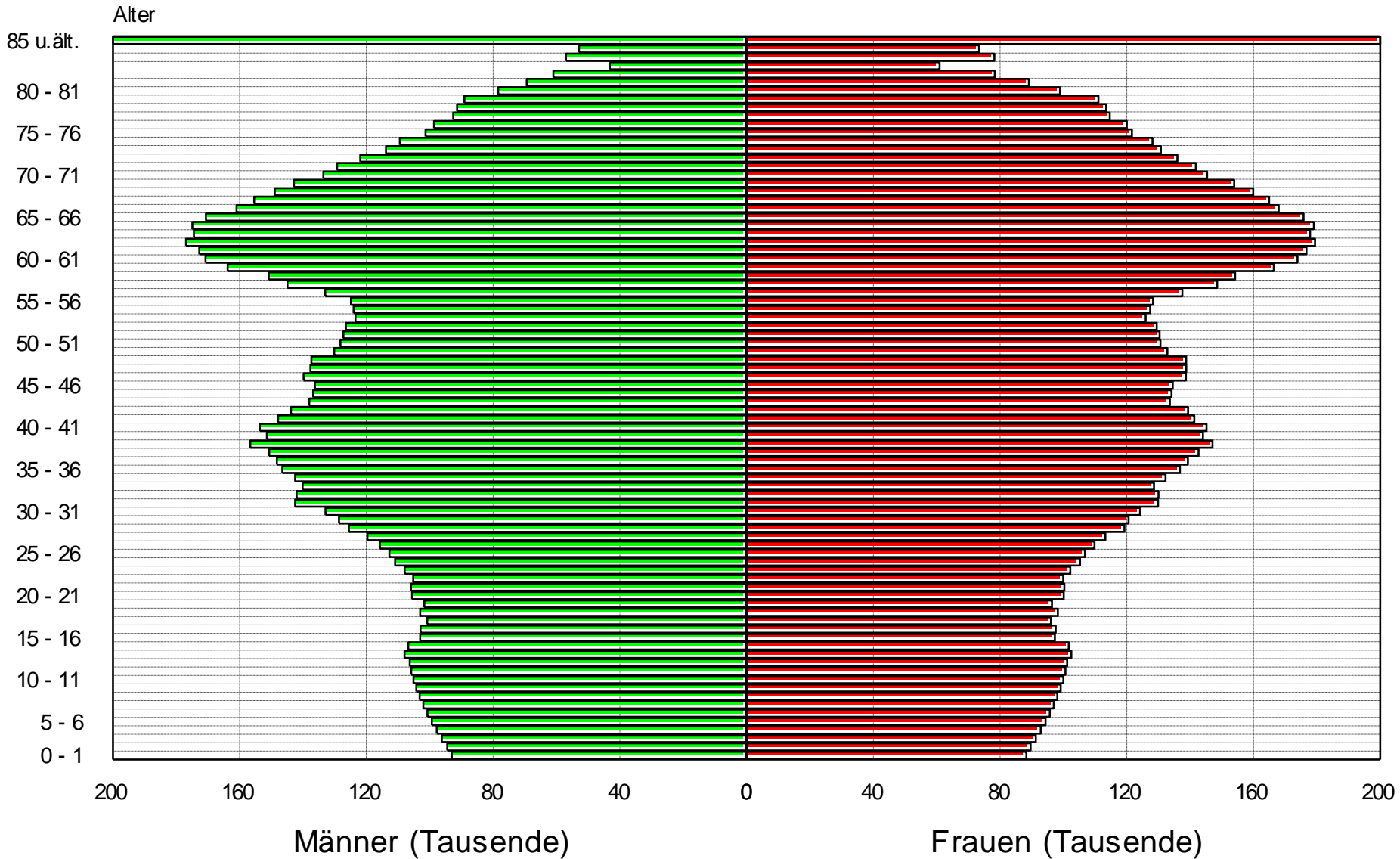
# Altersstruktur der Bevölkerung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH 2007



# Altersstruktur der Bevölkerung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH 2017

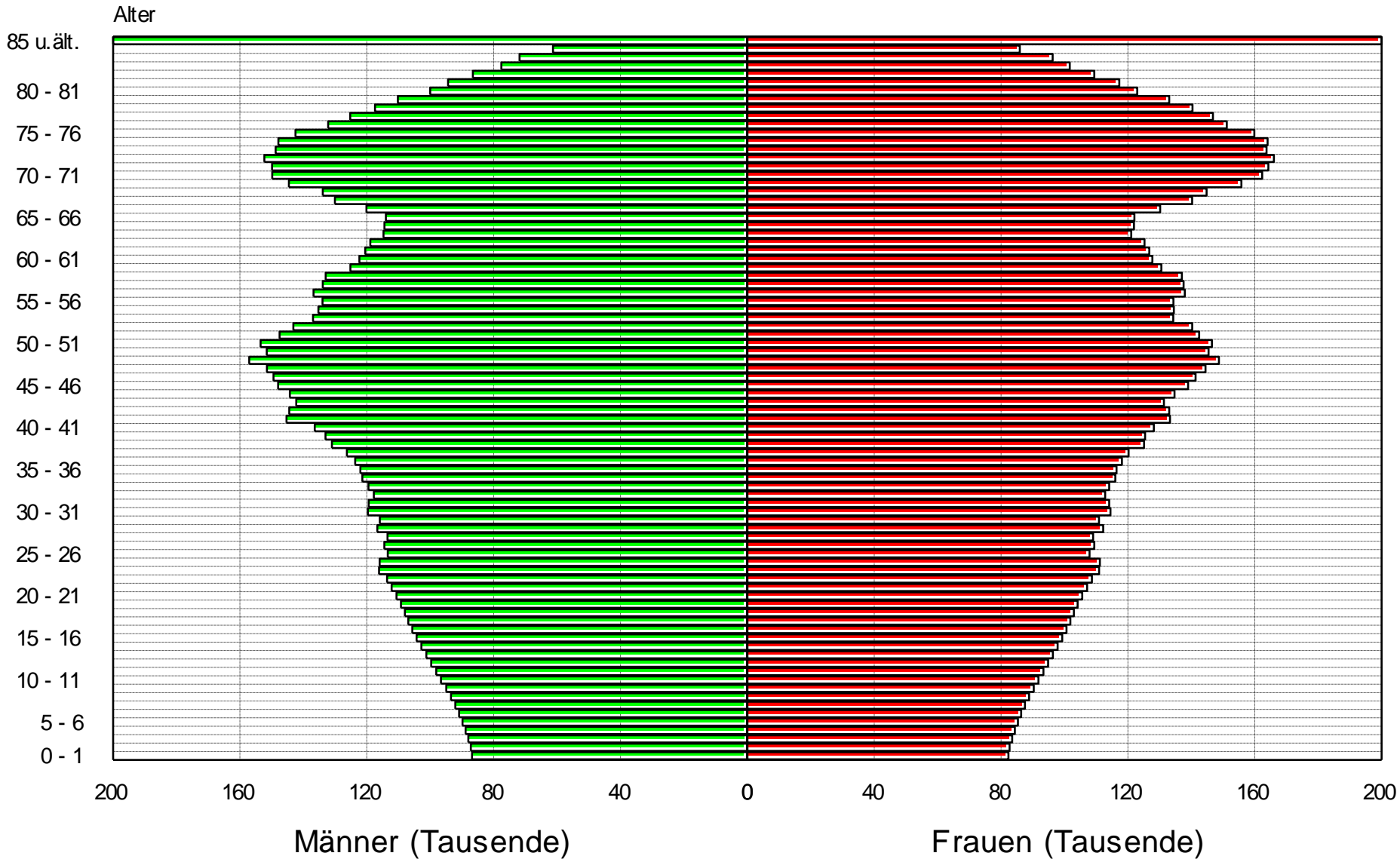


# Altersstruktur der Bevölkerung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH 2027

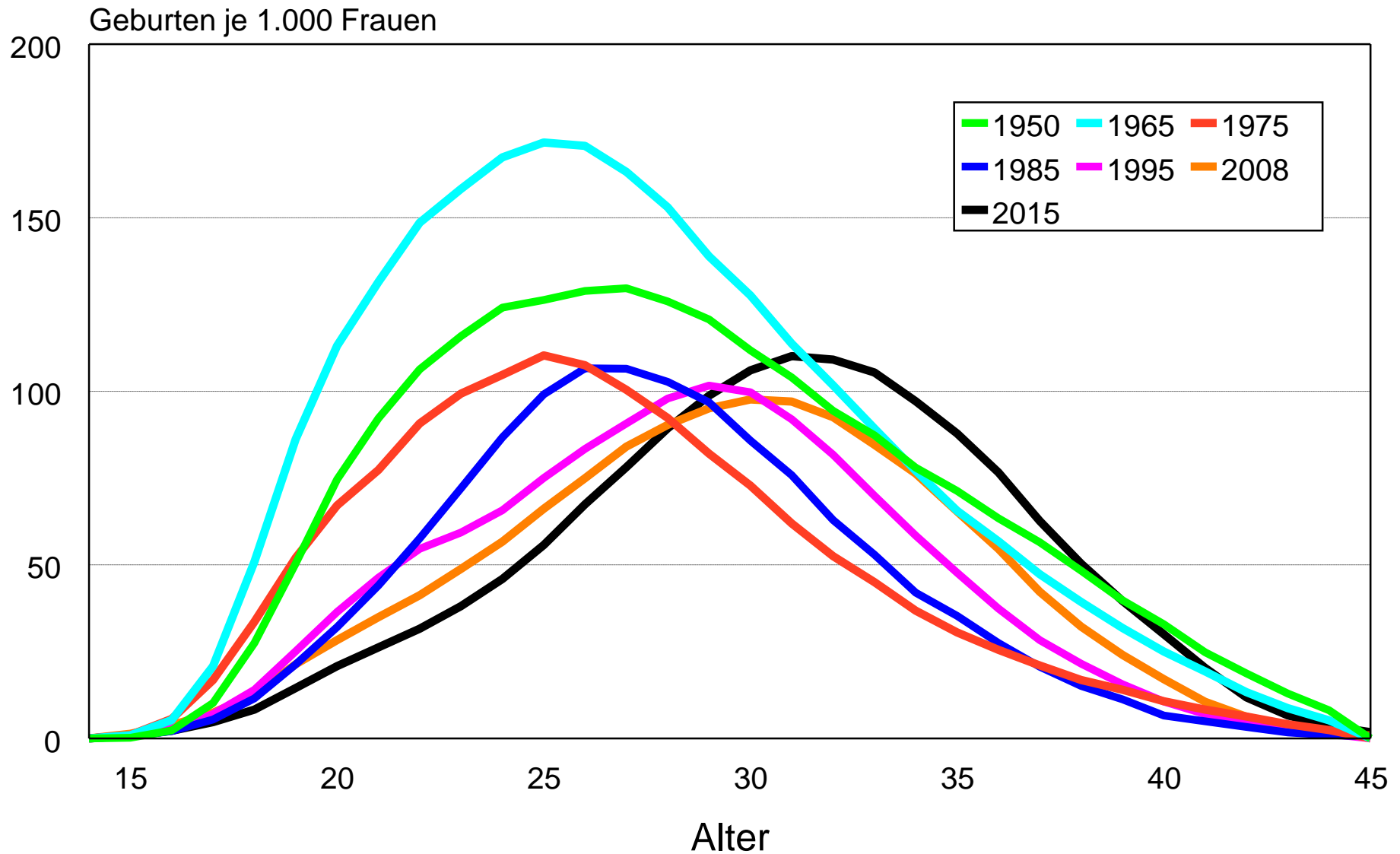




# Altersstruktur der Bevölkerung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH 2037

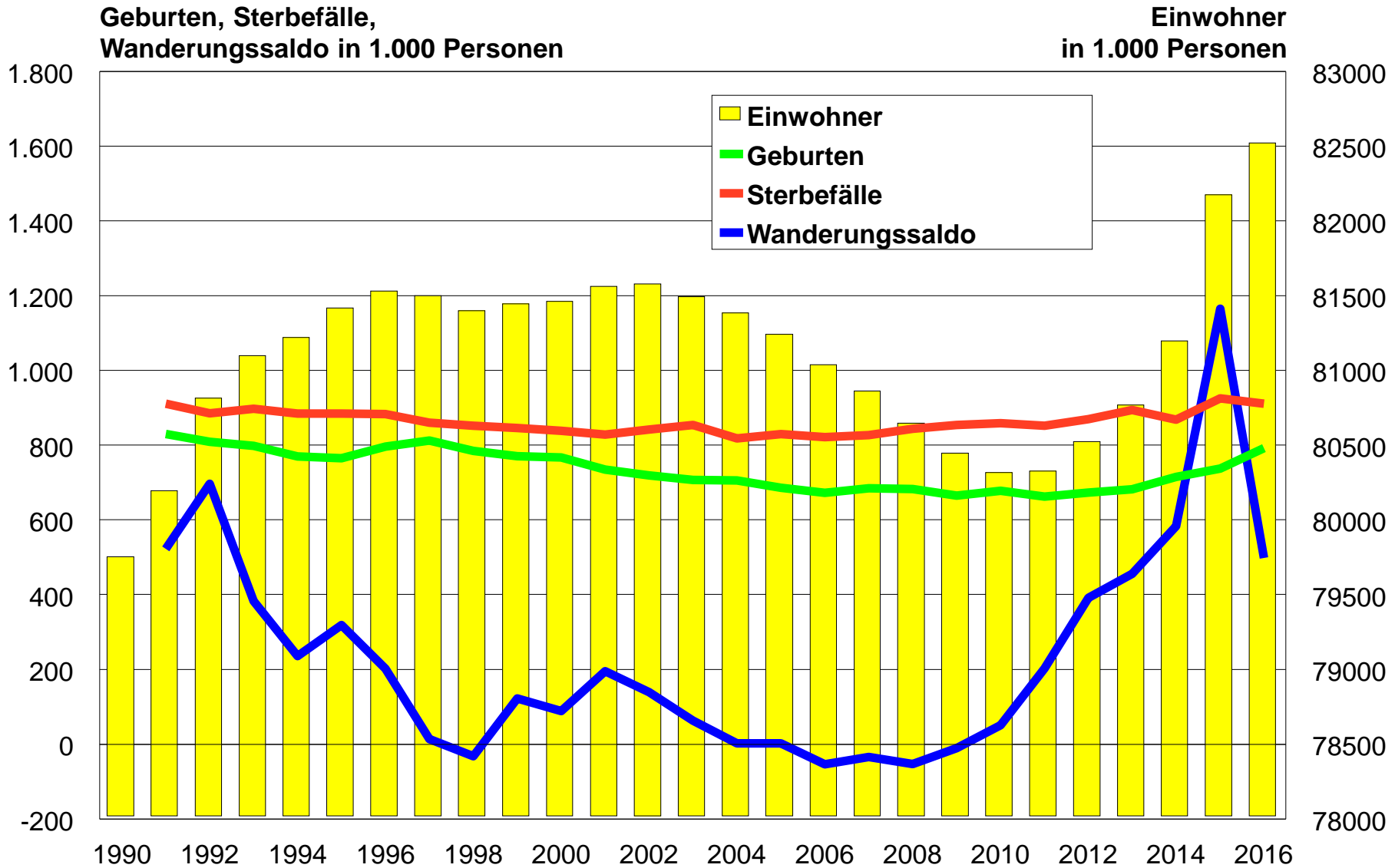


# Geburten je 1.000 Frauen nach dem Alter der Frauen

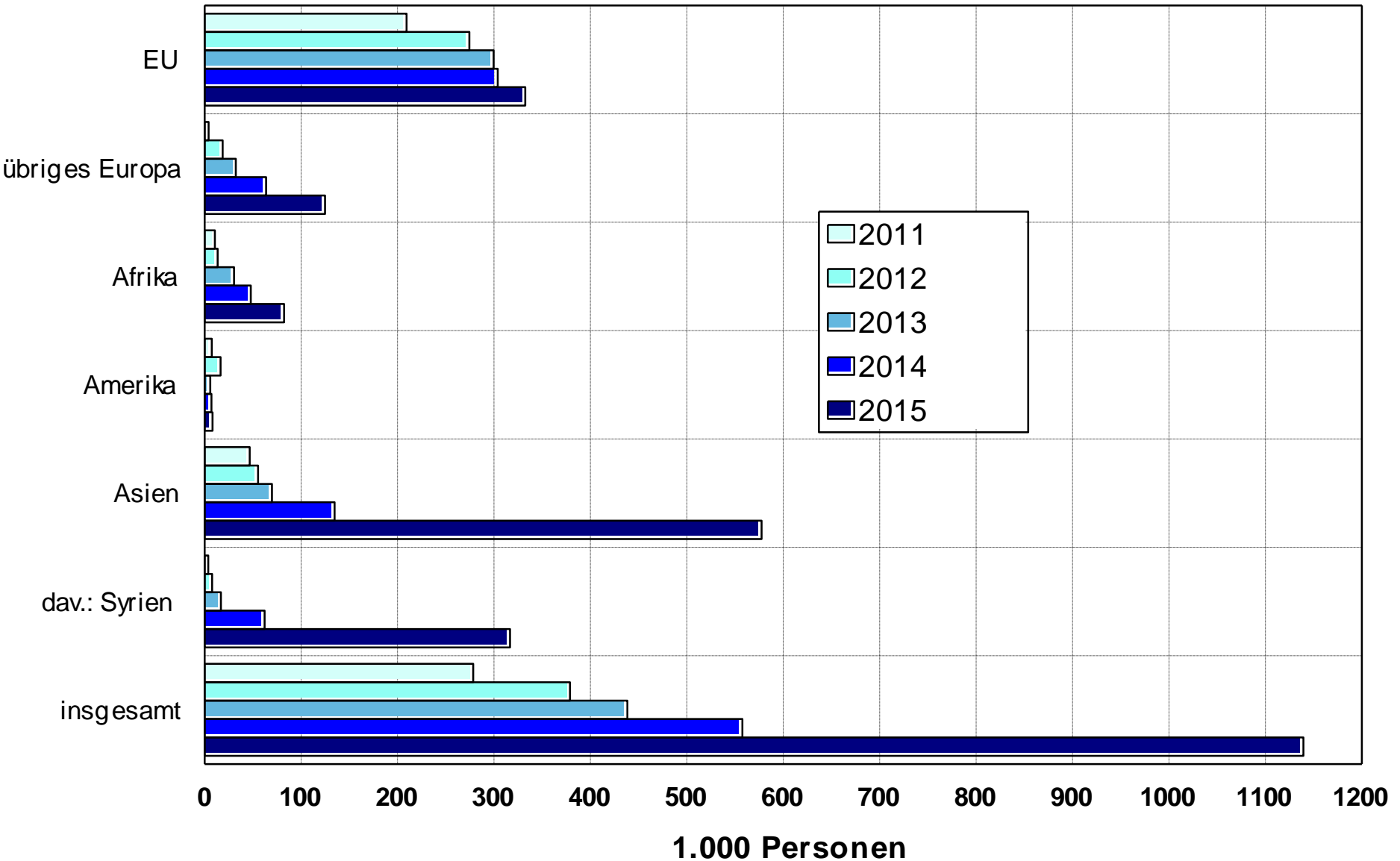


# Die Situation in Deutschland

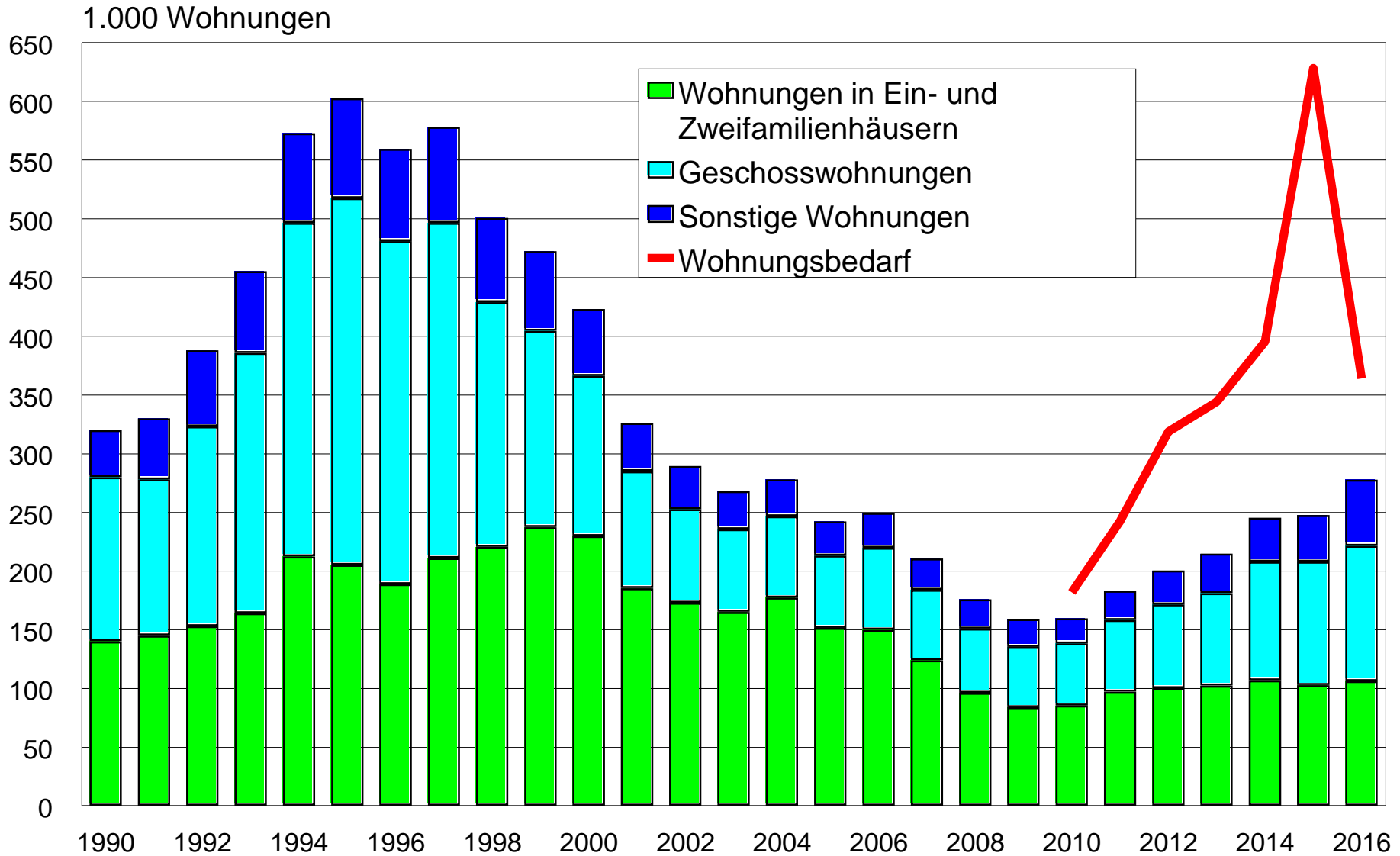
# Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1990 bis 2016)



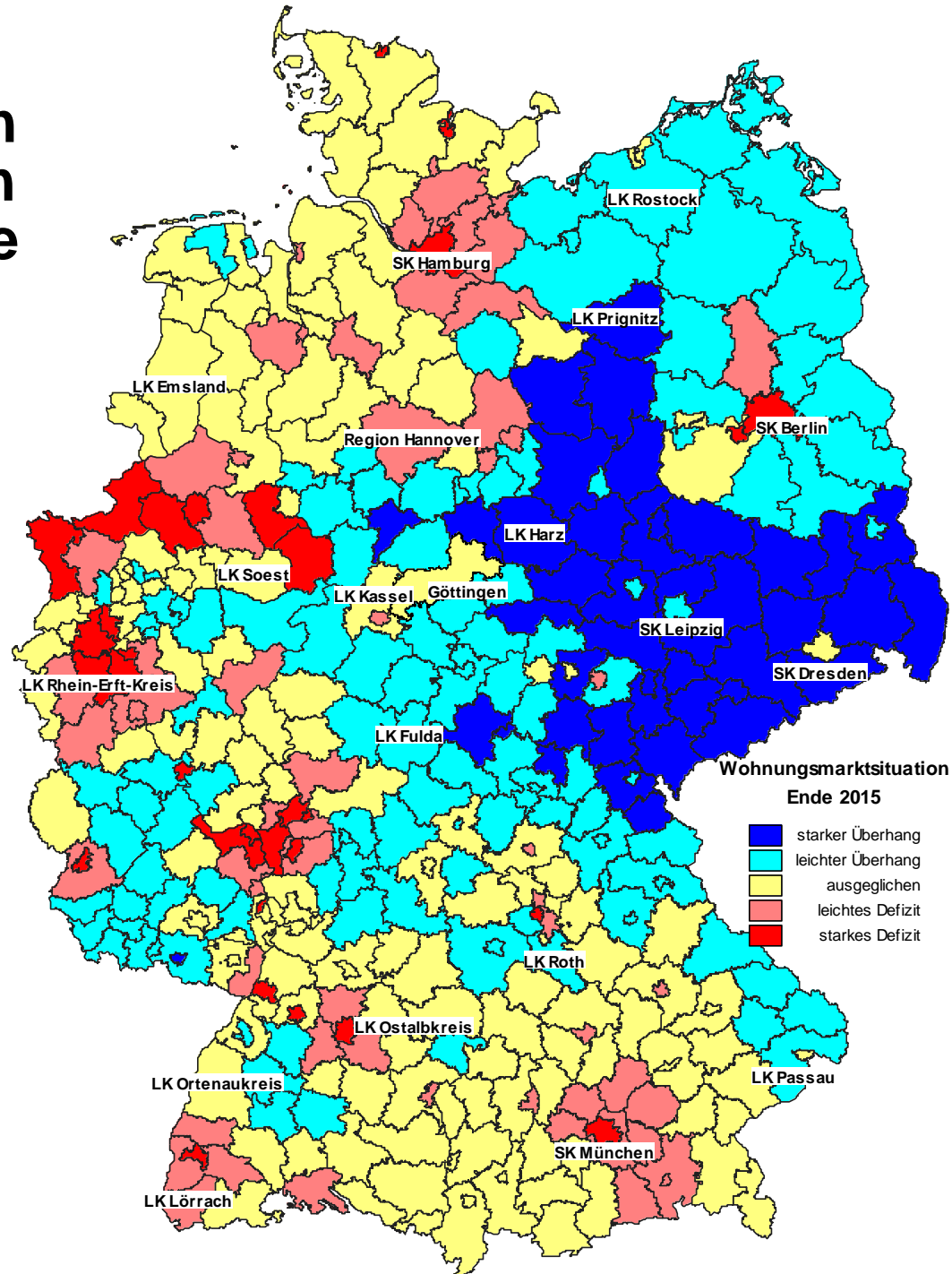
# Wanderungssalden Deutschlands gegenüber verschiedenen Regionen 2011 bis 2015



# Wohnungsbau in Deutschland von 1990 bis 2016 und Wohnungsbedarf von 2010 bis 2016



# Wohnungsmarktsituation in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands Ende 2015



# Was führte zu den Wohnungsknappheiten 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!



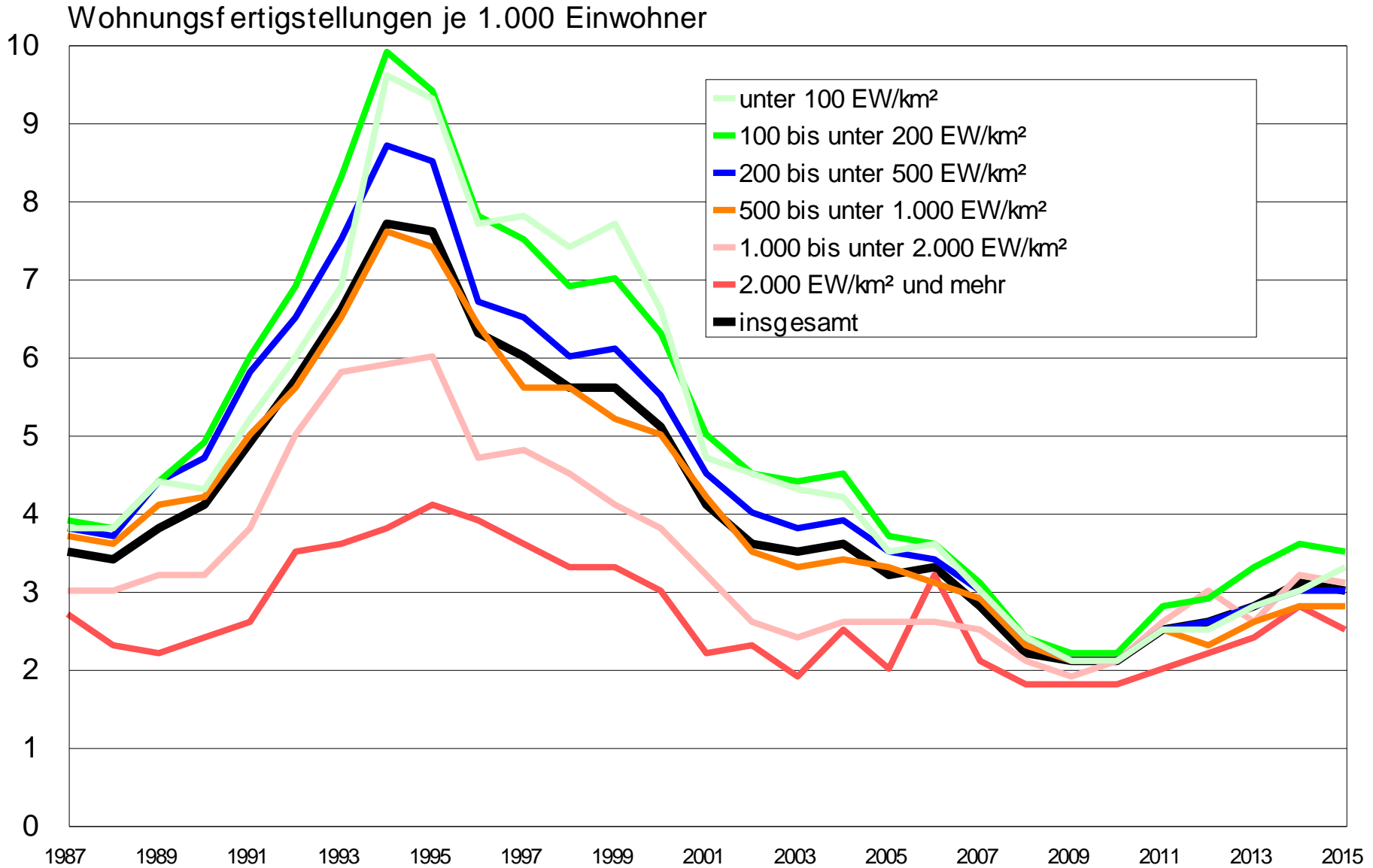
# Was führte zu den Wohnungsknappheiten in den Städten?

1. Die Familien bleiben in den Städten!
2. Die Zahl der Studierenden hat stark zugenommen! (+865.000 bzw. +45 % von 2007 bis 2016).

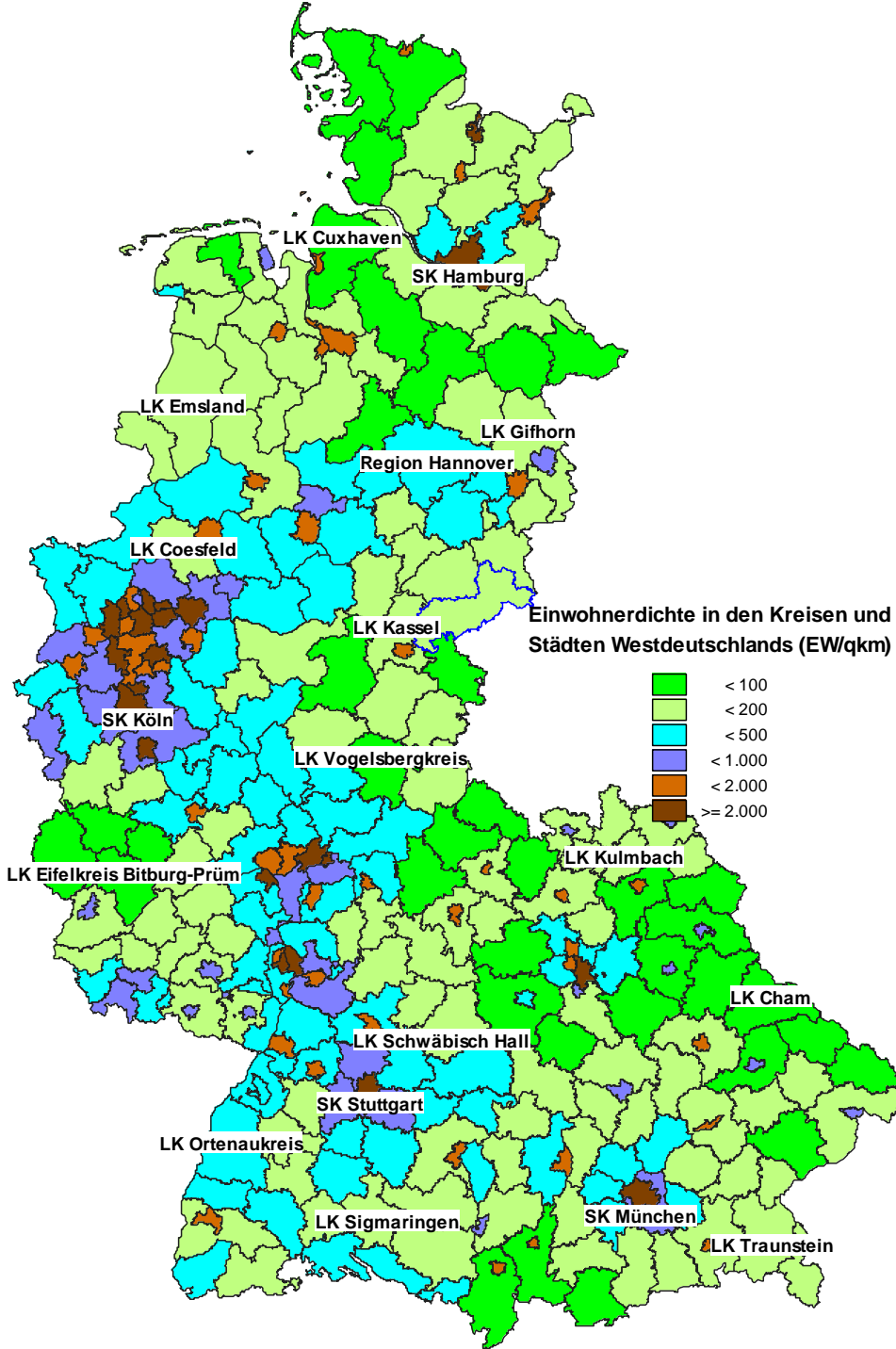
# Was führte zu den Wohnungsknappheiten in den Städten?

- 1. Die Familien bleiben in den Städten!**
- 2. Die Zahl der Studierenden hat stark zugenommen!**
- 3. Die Auslandszuwanderung hat im Jahr 2015 den höchsten Wert seit Jahrzehnten erreicht!**

# Wohnungsfertigstellungen je 1.000 Einwohner in den nach der Einwohnerdichte zusammengefassten Kreisen und kreisfreien Städten Westdeutschlands von 1987 bis 2015



# Einwohnerdichte in den Kreisen und kreisfreien Städten Westdeutschlands 2015

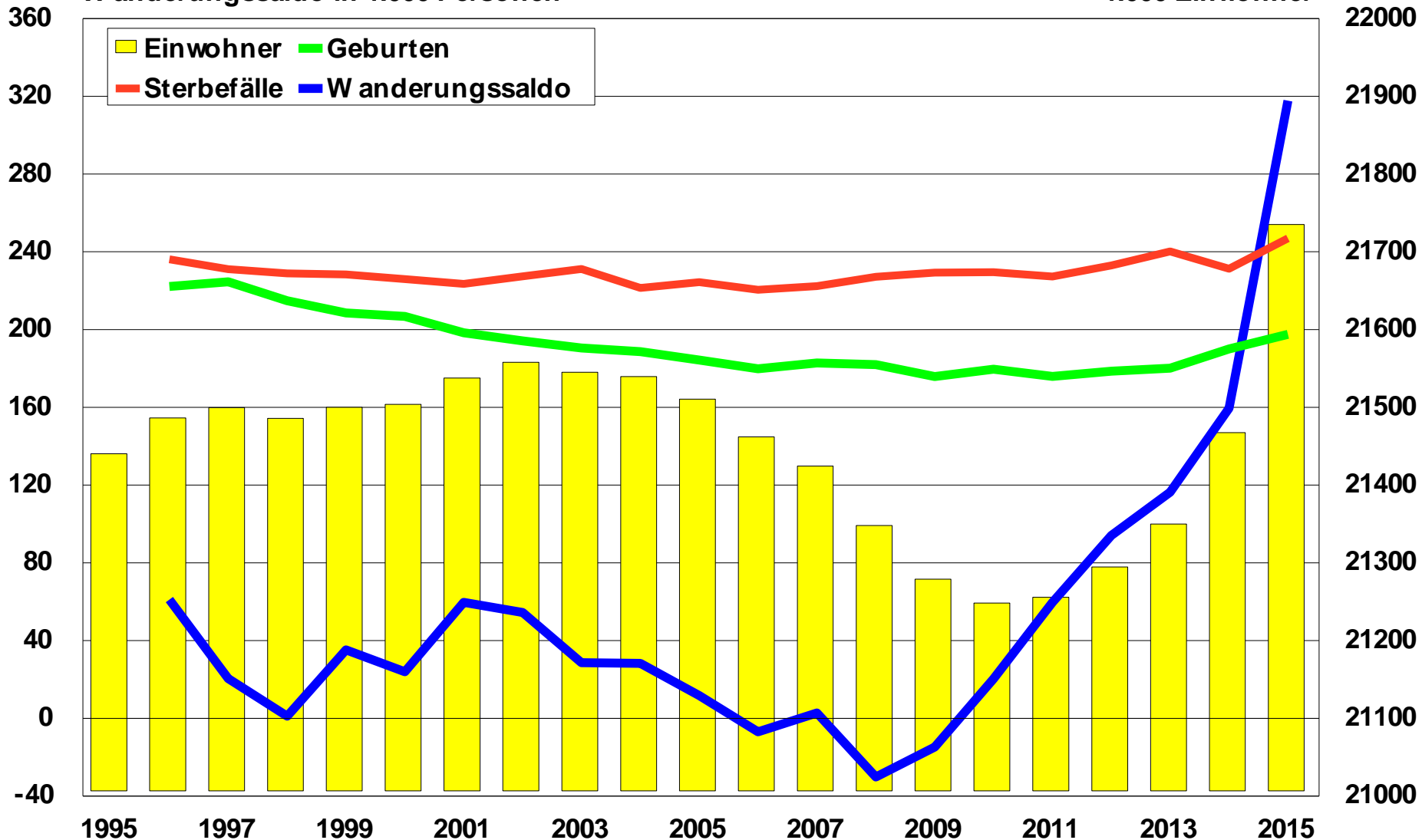


# Die Entwicklung bis 2015 im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH

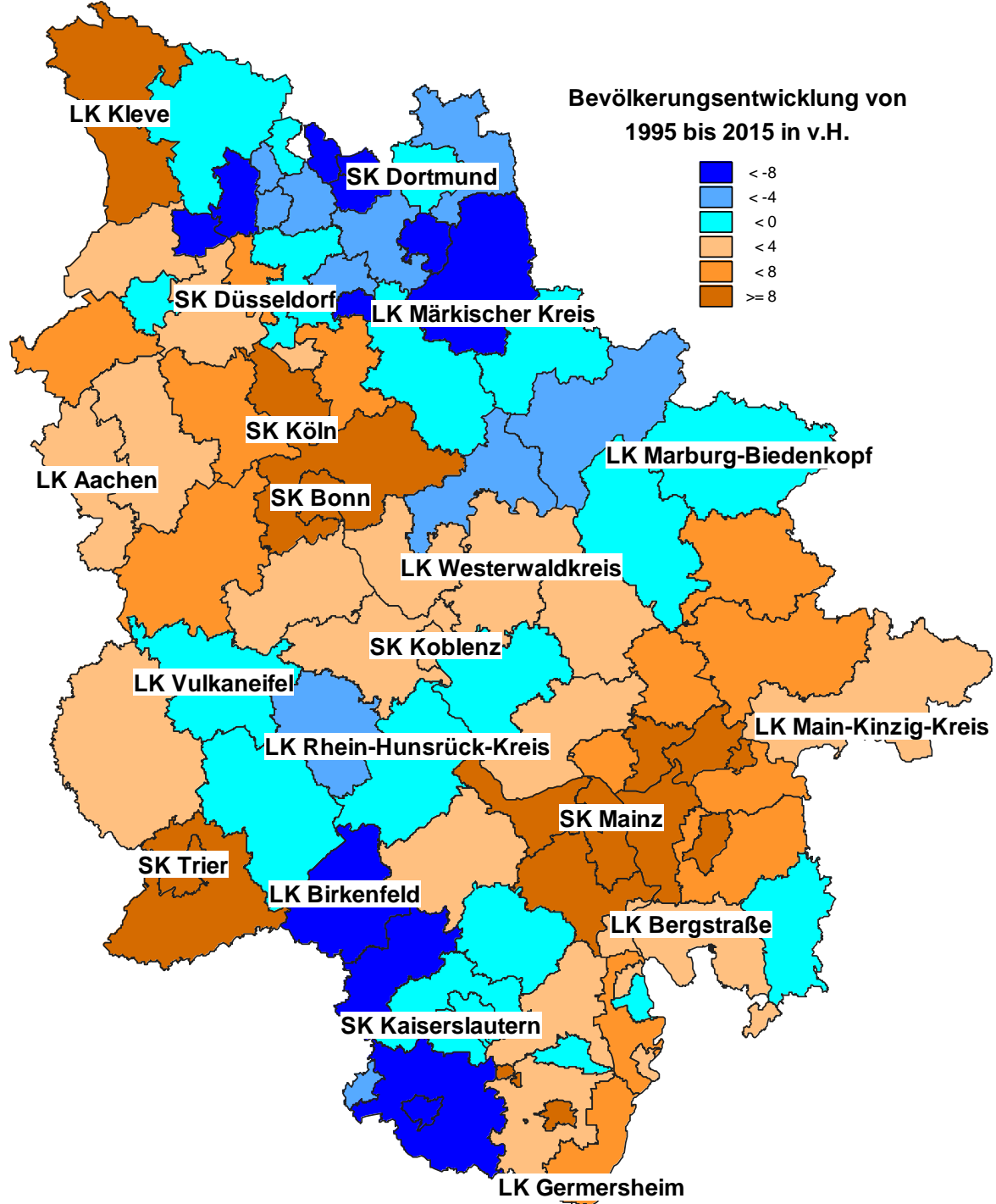
# Bevölkerungsentwicklung im KLB-Gebiet von 1987 bis 2015

Geburten, Sterbefälle,  
Wanderungssaldo in 1.000 Personen

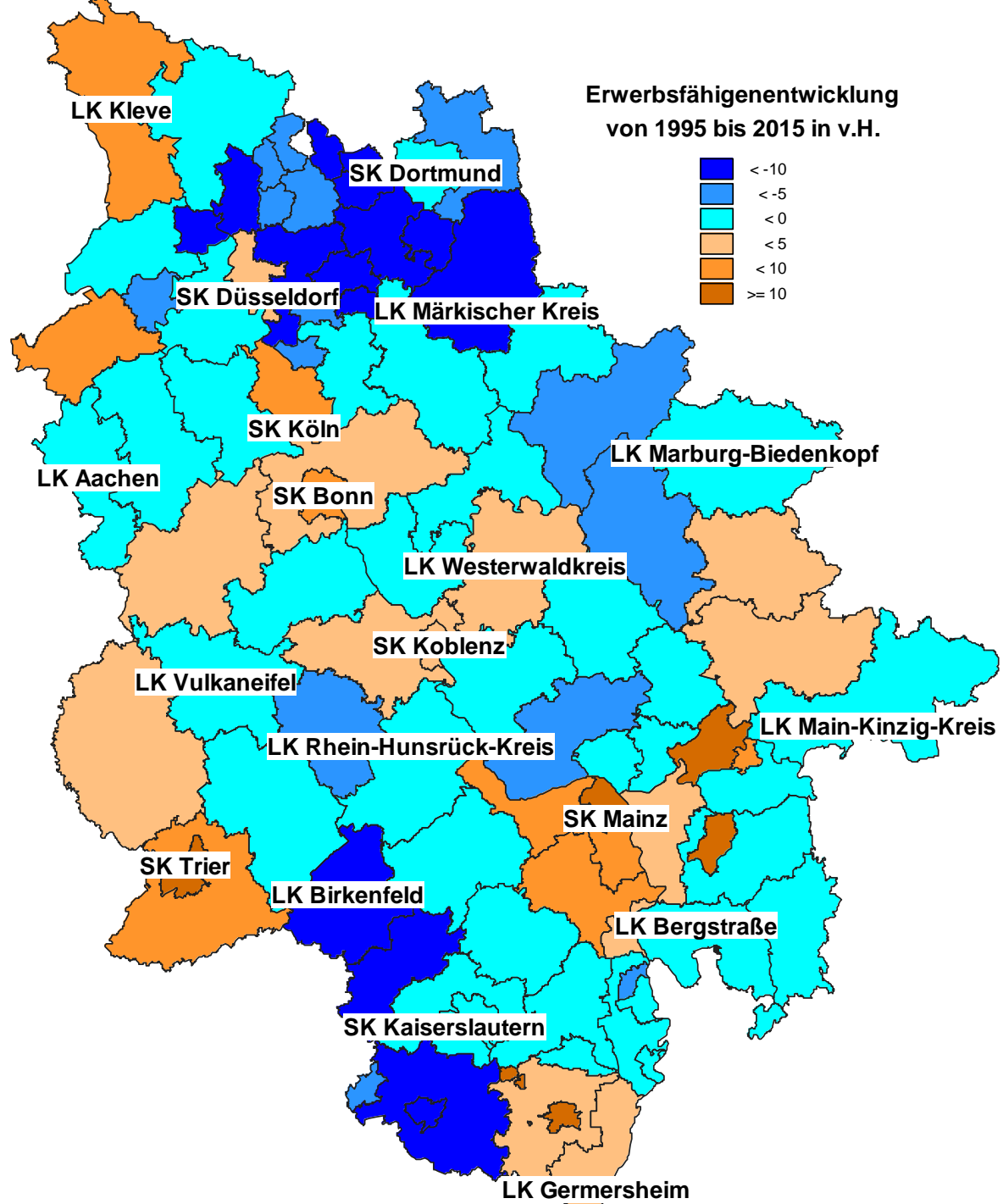
1.000 Einwohner



# Bevölkerungsentwicklung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH von 1995 bis 2015 in v.H.

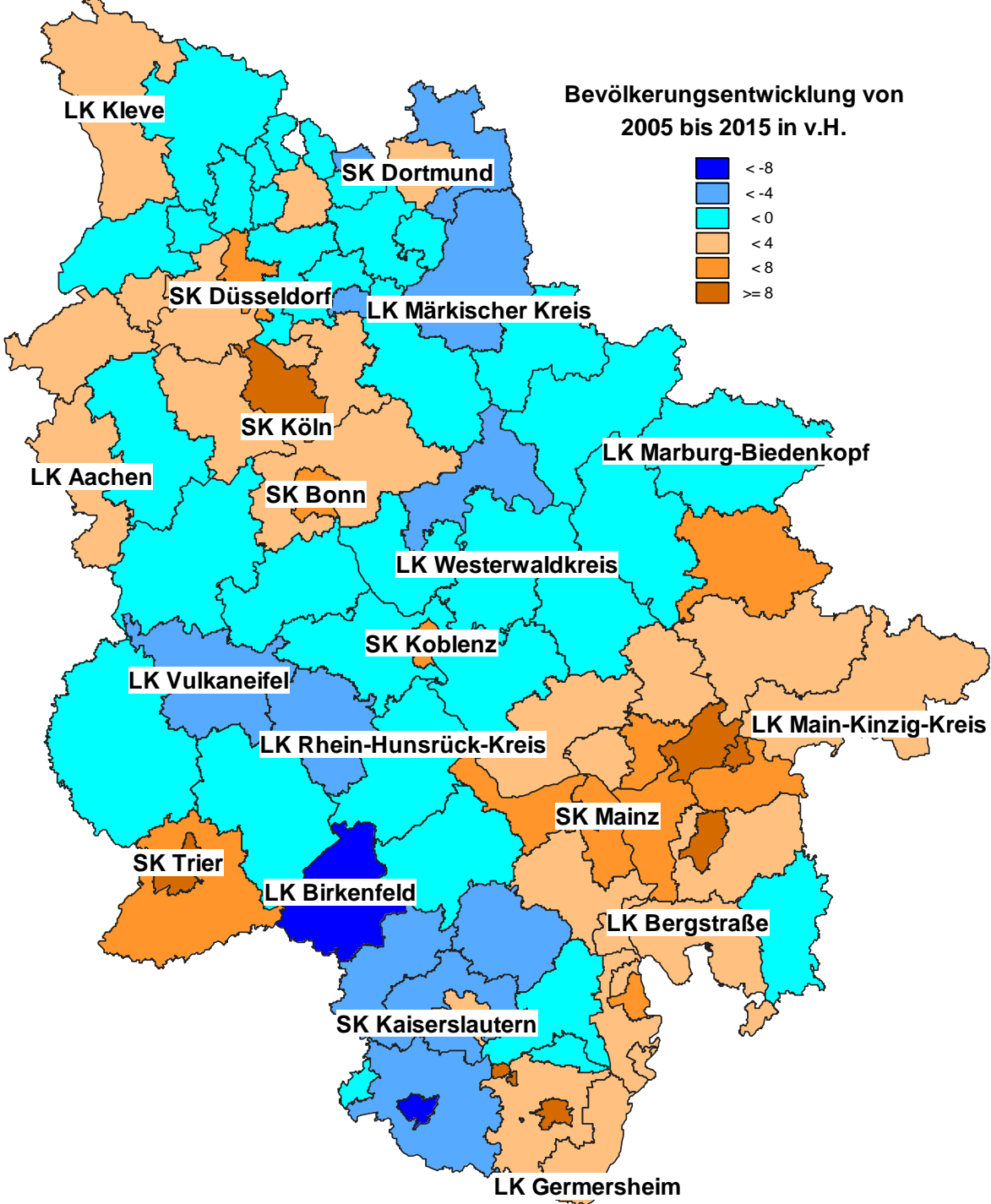


# Entwicklung der Erwerbsfähigen im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH von 1995 bis 2015 in v.H.

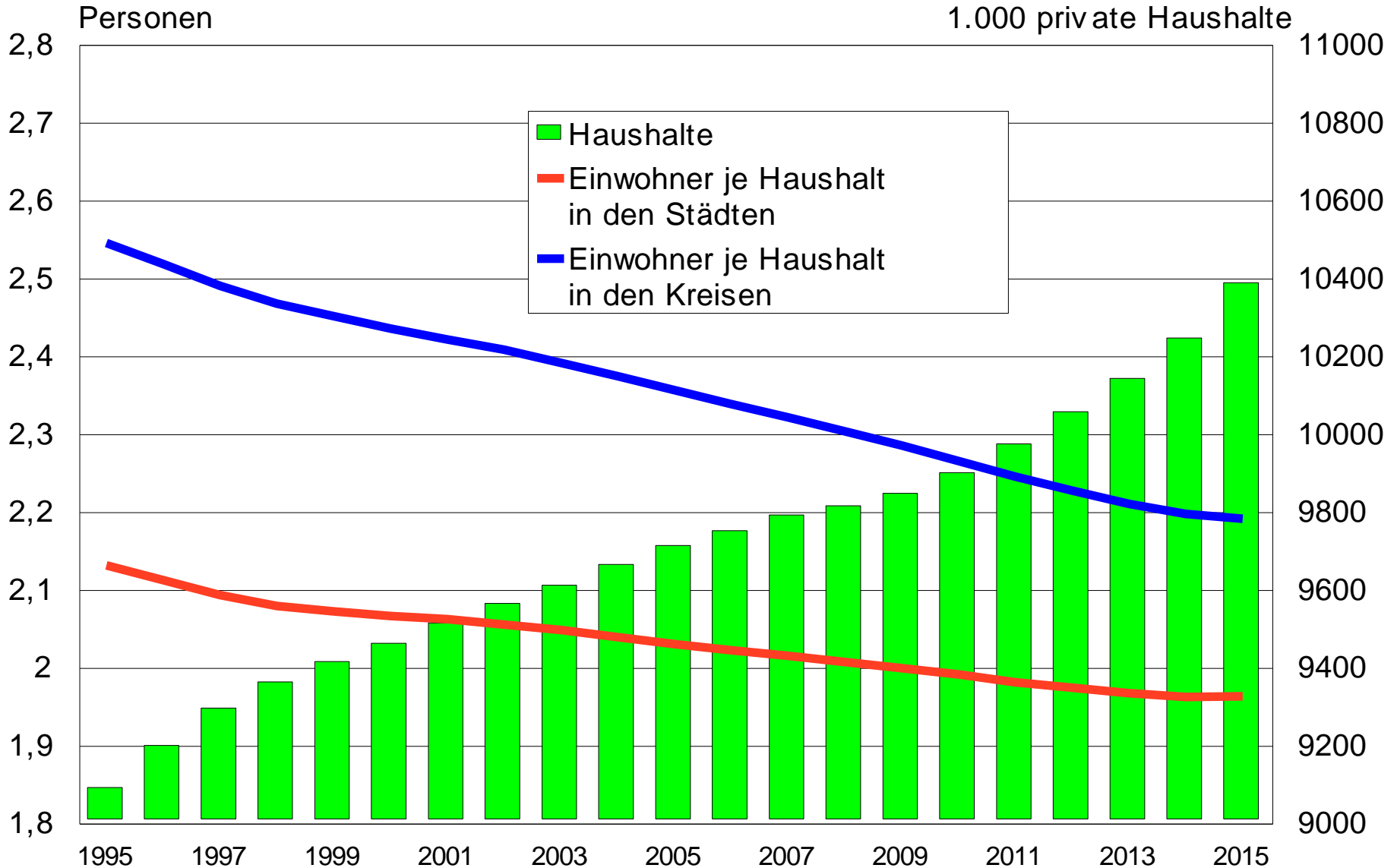




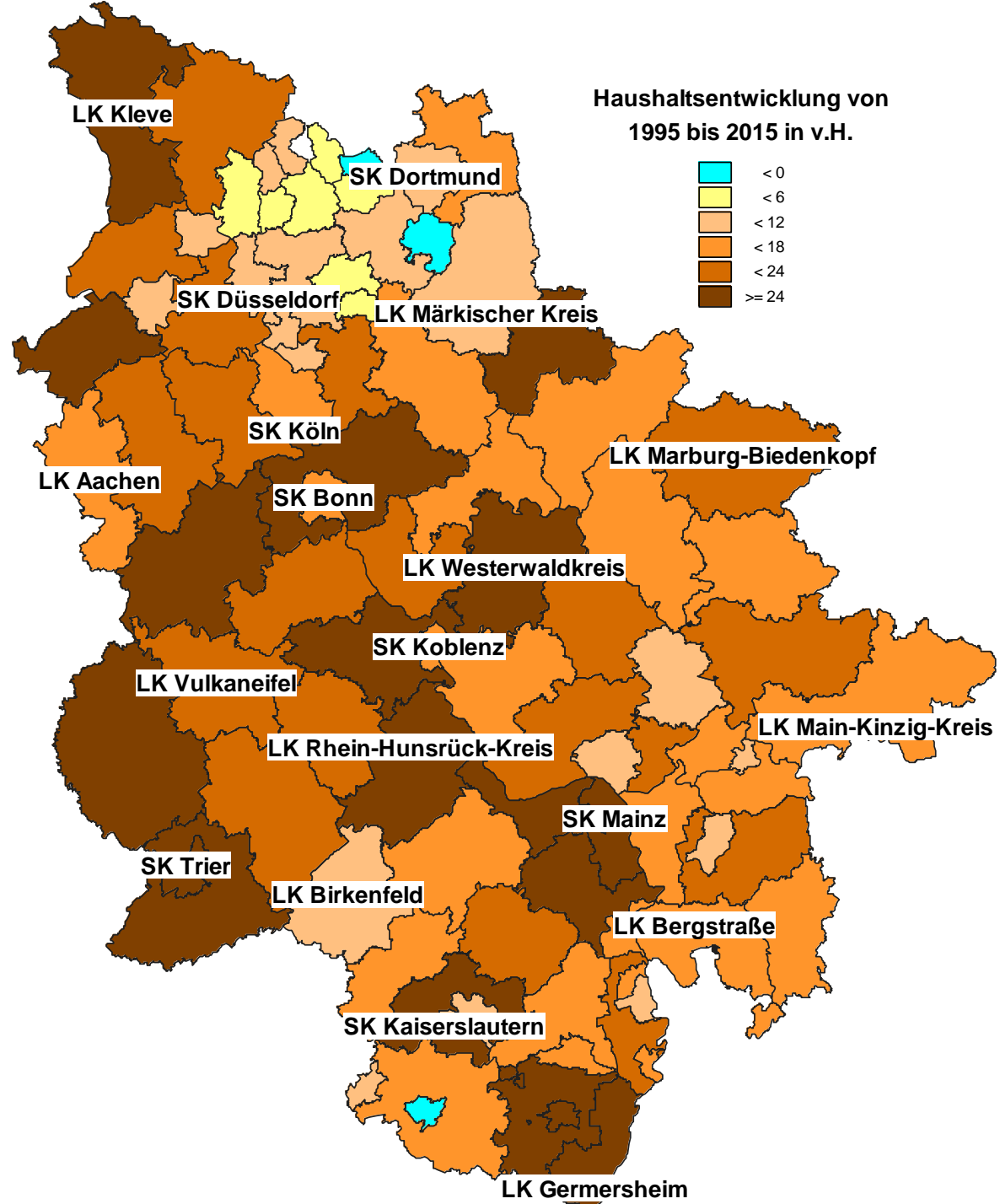
# Bevölkerungsentwicklung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH von 2005 bis 2015 in v.H.



# Haushaltsentwicklung im KLB-Gebiet von 1995 bis 2015

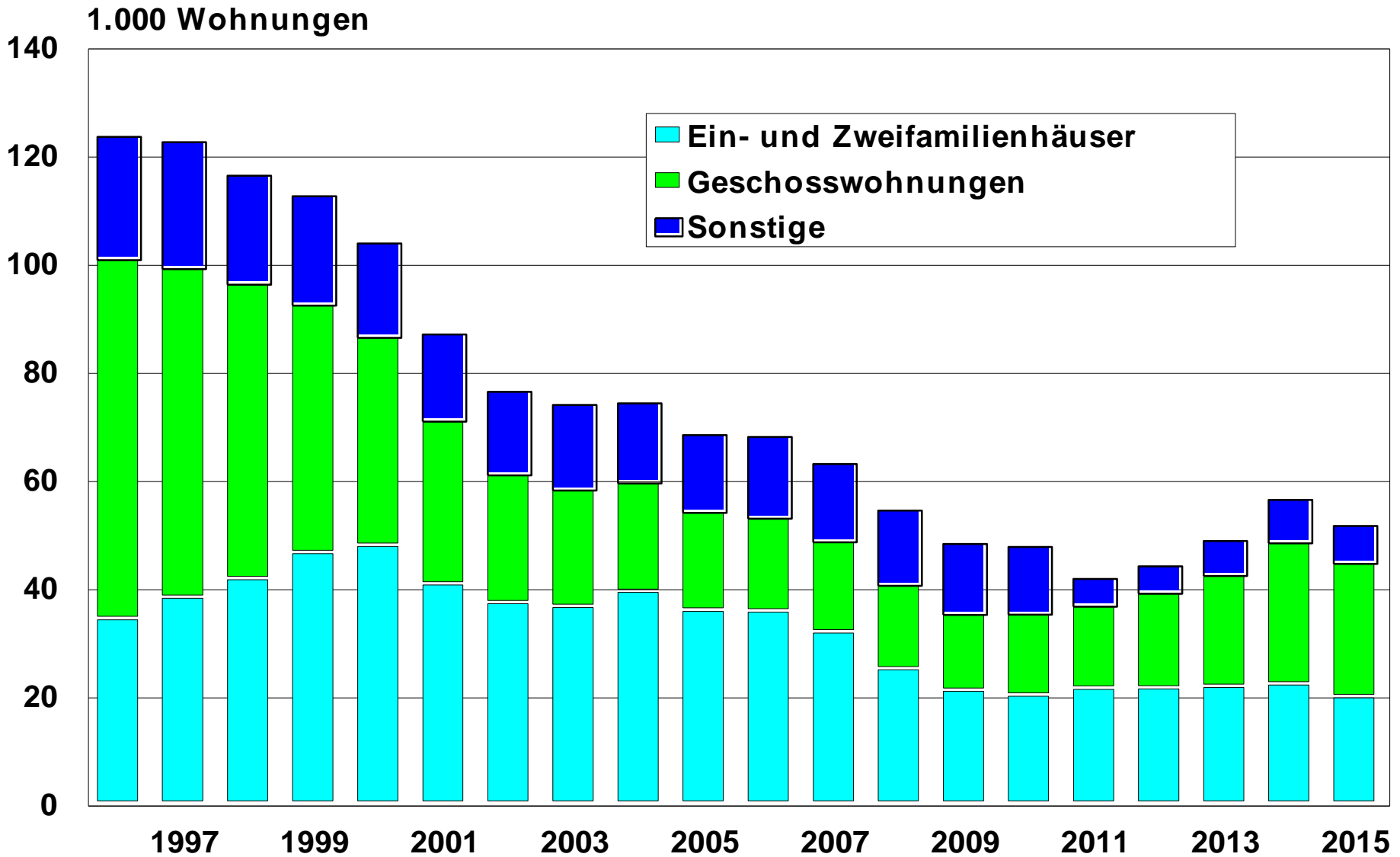


Haushaltsentwicklung von  
1995 bis 2015 in v.H.

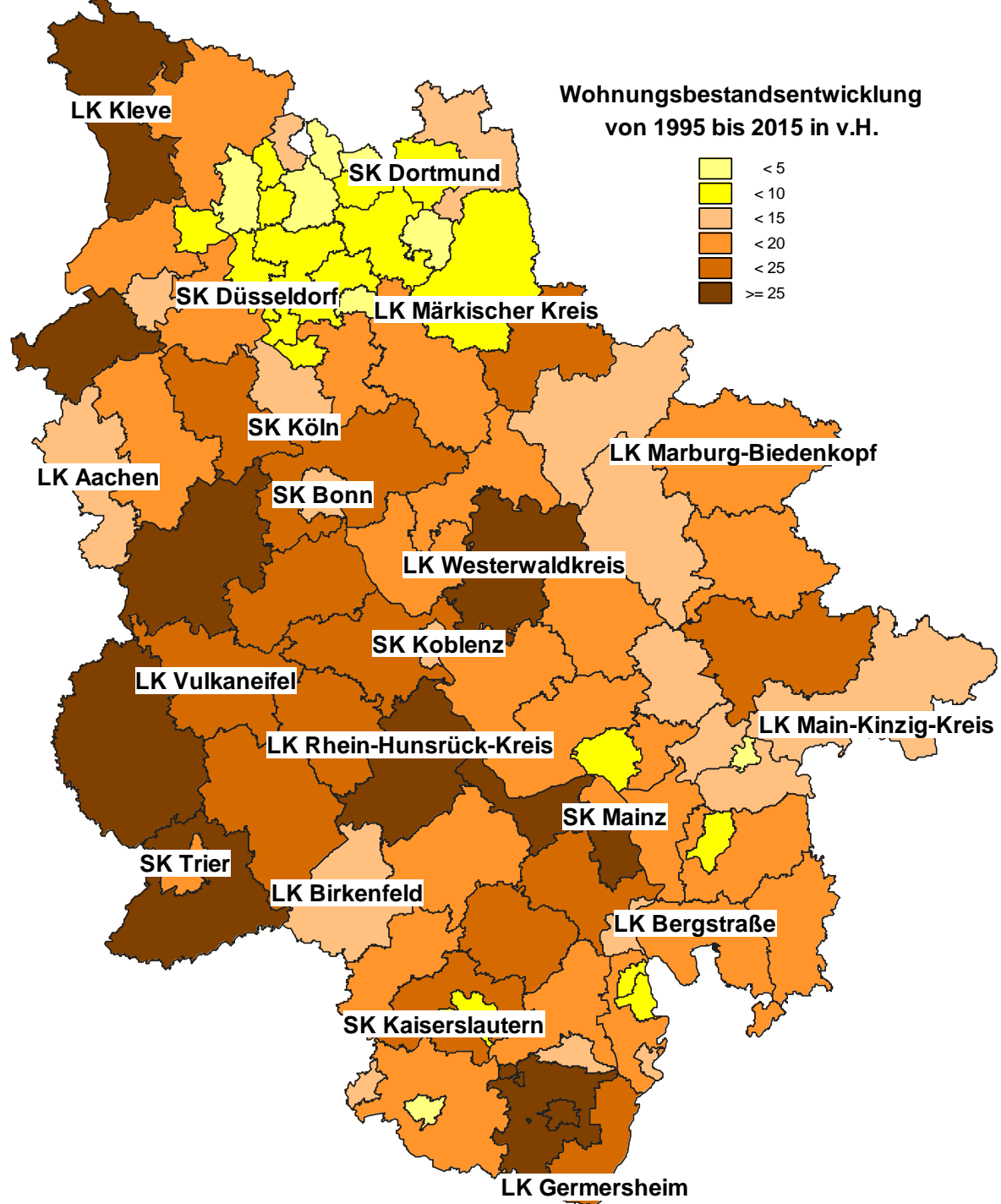


# Haushaltsentwicklung im KLB-Gebiet von 1995 bis 2015 in v.H.

# Wohnungsbau im KLB-Gebiet von 1996 bis 2015



# Wohnungsbestandsentwicklung im KLB-Gebiet von 1995 bis 2015 in v.H.



# Die aktuelle Situation:

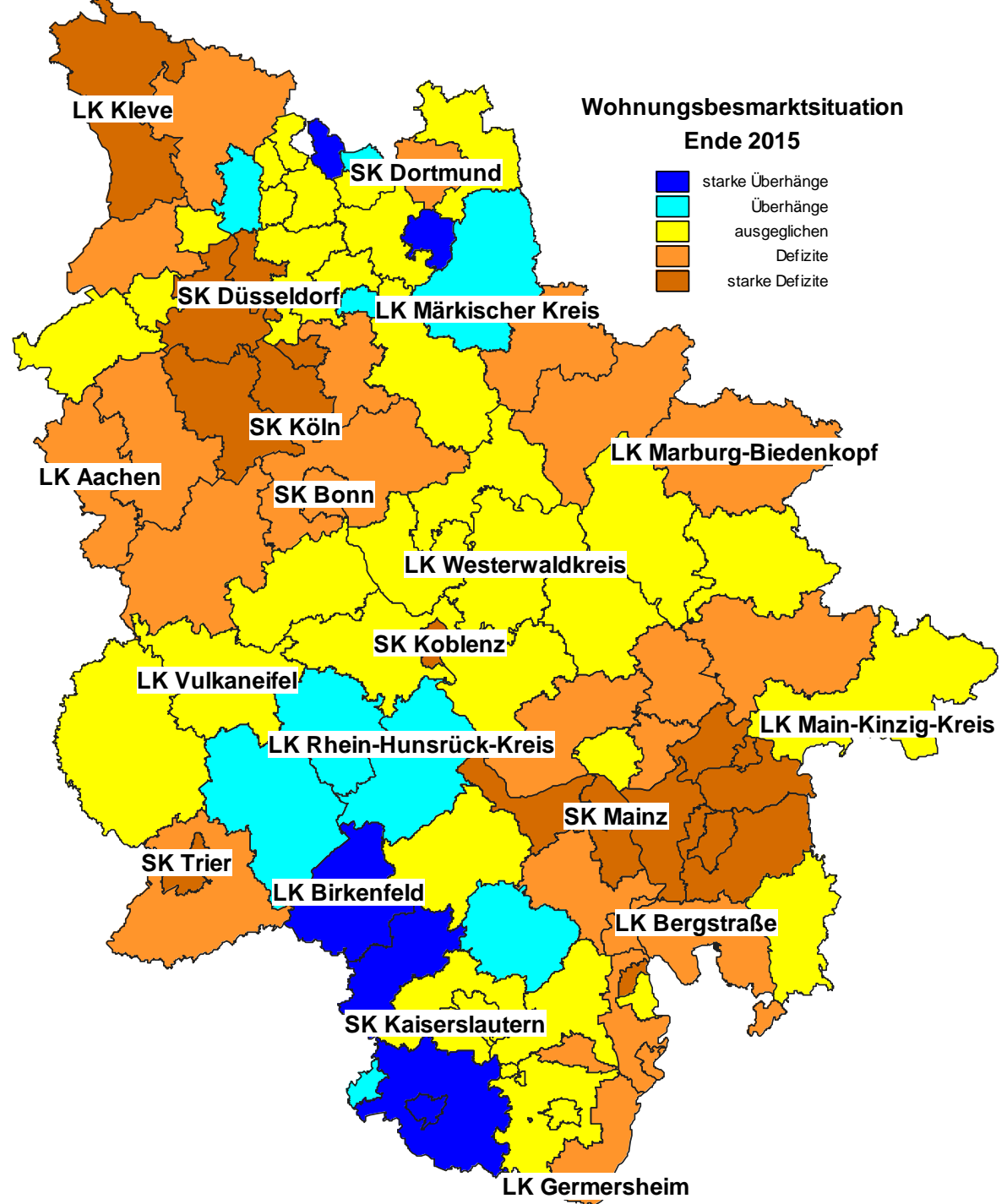
**Die Konzentration der Bevölkerung auf die Städte sorgt dort für Wohnungsknappheiten und eröffnet Mieterhöhungsspielräume.**

**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.**

**Inzwischen weichen Haushalte auch wieder in den ländlichen Raum aus.**

# Wohnungsmarktsituation im KLB-Gebiet Ende 2015

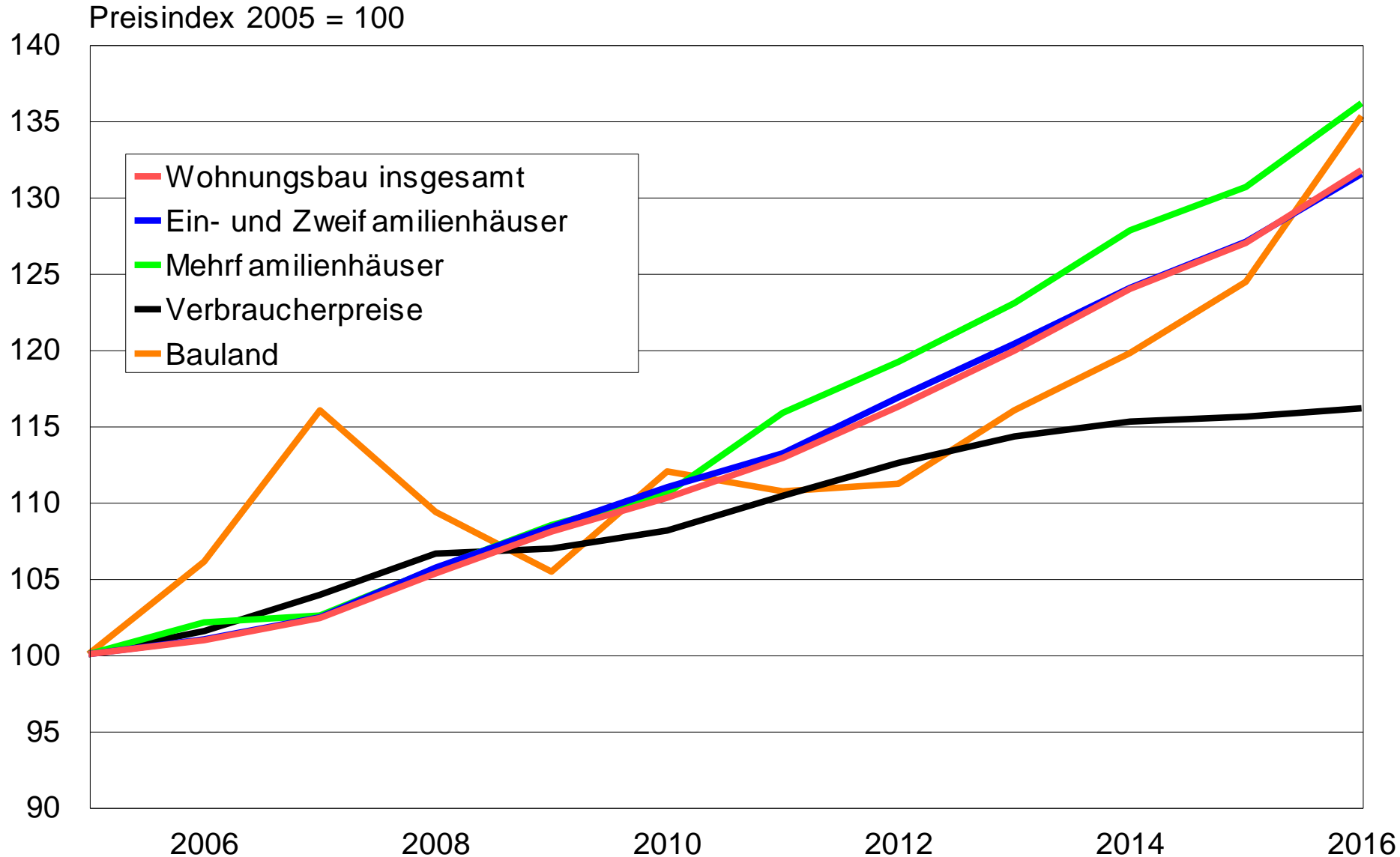


# Anmerkungen zur Prognose und Rahmenbedingungen der weiteren Entwicklung

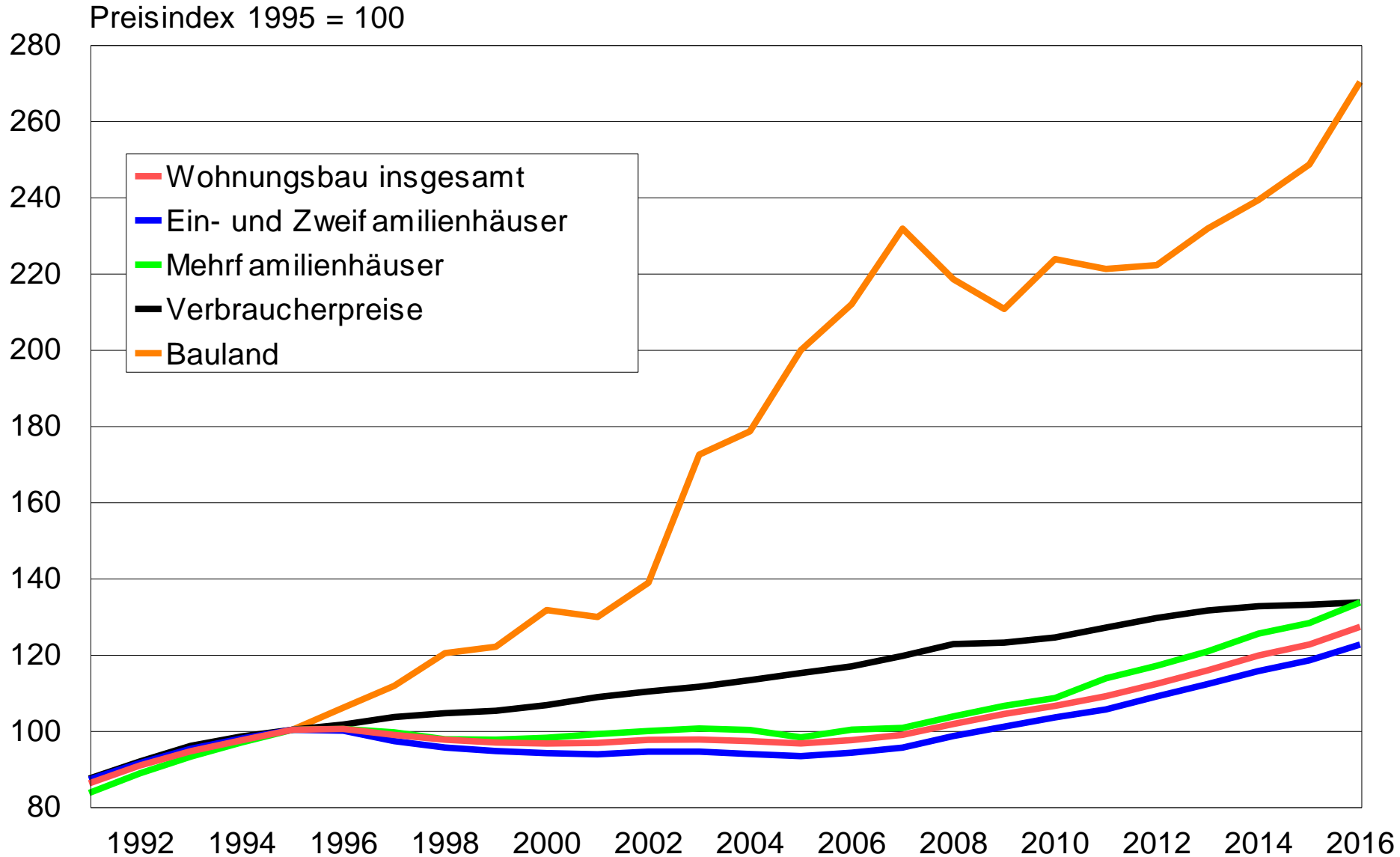


# Die Wahrheit der Statistik

# Preisentwicklung im Wohnungsbau und für Bauland im Vergleich zur Entwicklung der Verbraucherpreise seit 2005

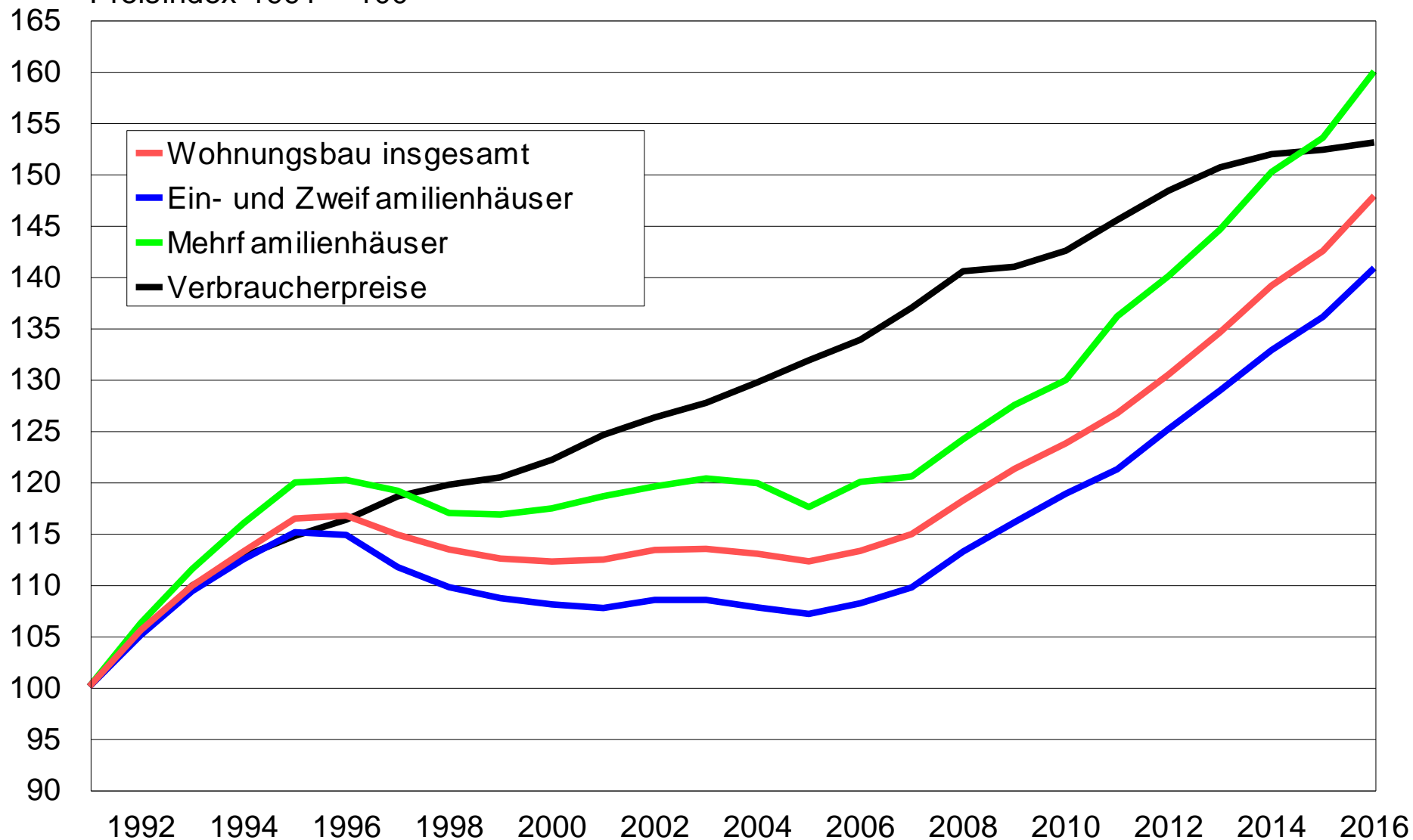


# Preisentwicklung im Wohnungsbau und für Bauland im Vergleich zur Entwicklung der Verbraucherpreise seit 1995

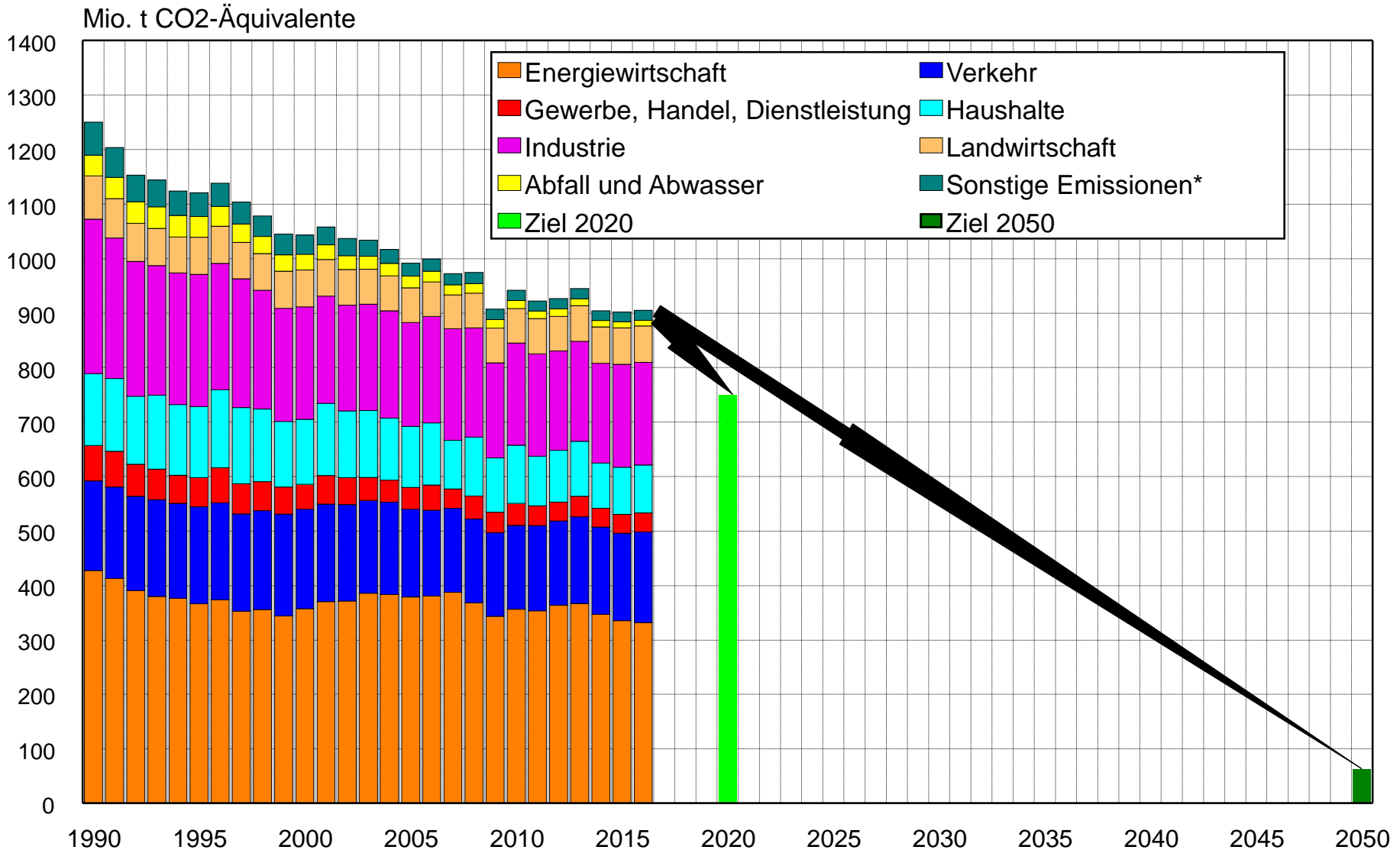


# Preisentwicklung im Wohnungsbau im Vergleich zur Entwicklung der Verbraucherpreise seit 1991

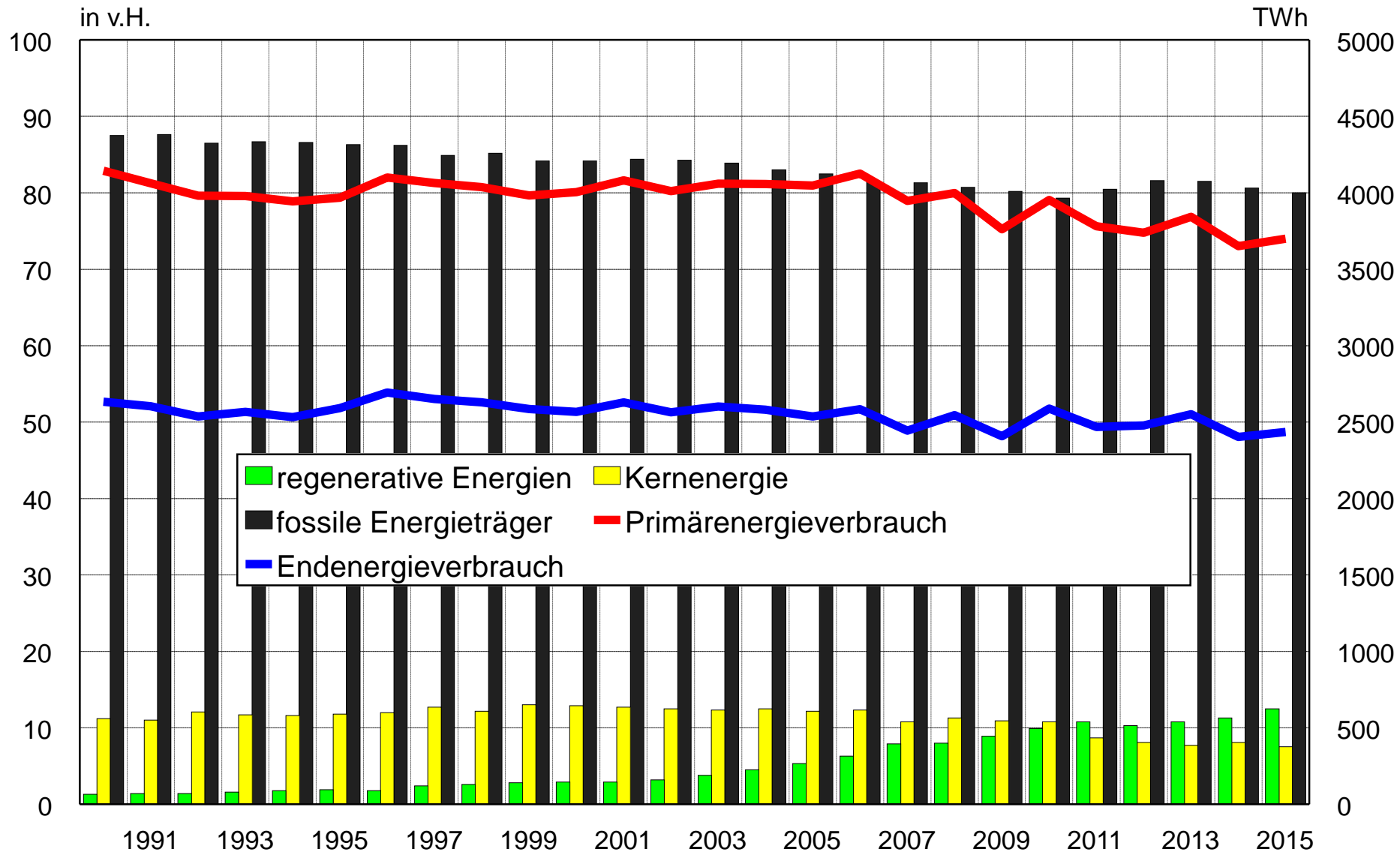
Preisindex 1991 = 100



# Entwicklung der Treibhausgasemissionen in Deutschland in der Abgrenzung der Sektoren des Aktionsprogrammes Klimaschutz 2020



# Anteil verschiedener Energieträger am Primärenergieverbrauch in Deutschland von 1990 bis 2015





POSITION // APRIL 2016

**Klimaschutzplan 2050  
der Bundesregierung**  
Diskussionsbeitrag des  
Umweltbundesamtes

Für Mensch & Umwelt

Umwelt   
Bundesamt

CLIMATE CHANGE

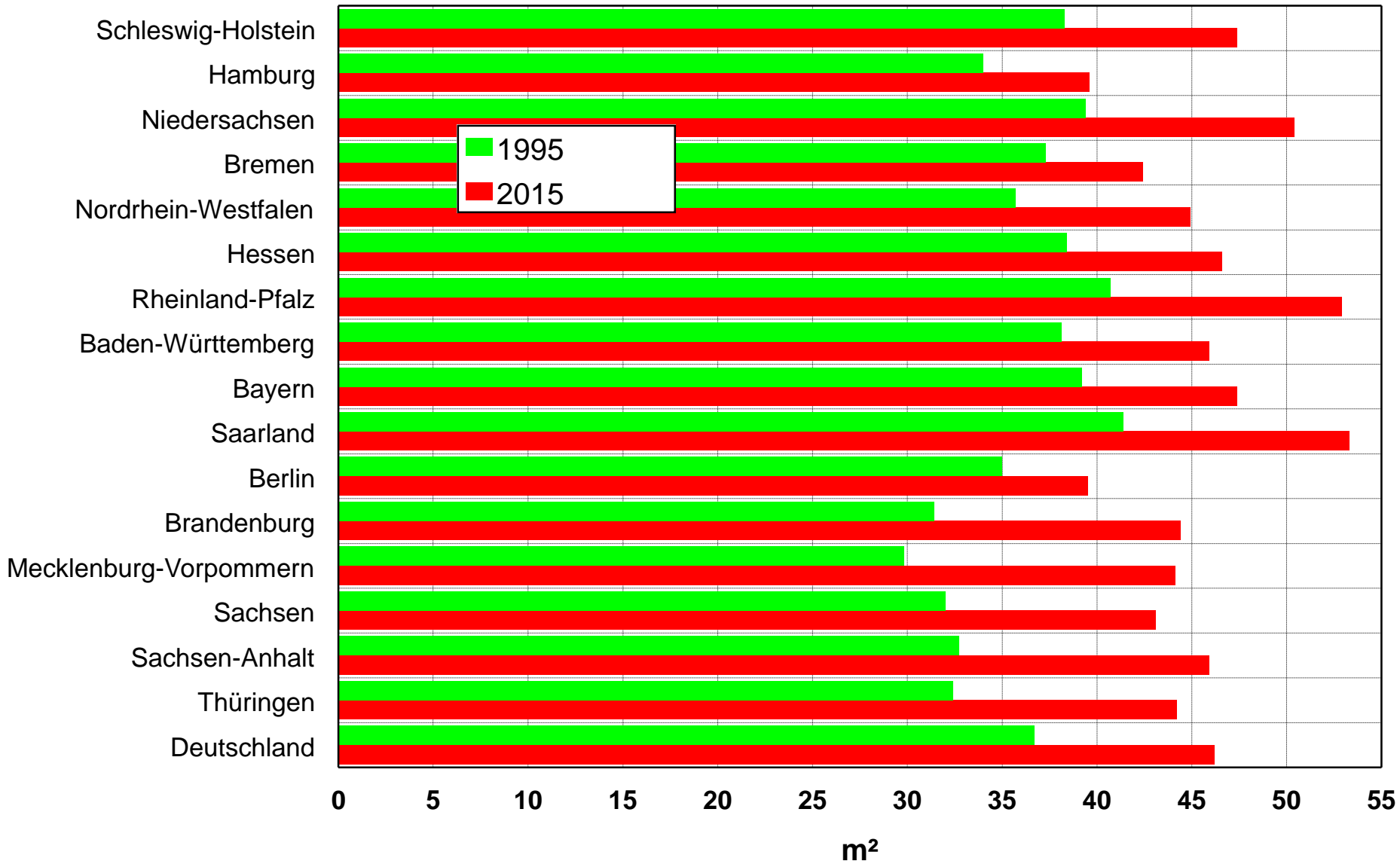
17/2016

**Konzept zur absoluten  
Verminderung des  
Energiebedarfs:  
Potenziale, Rahmenbe-  
dingungen und  
Instrumente zur  
Erreichung der  
Energieverbrauchs-ziele  
des Energiekonzepts**

Für Mensch & Umwelt

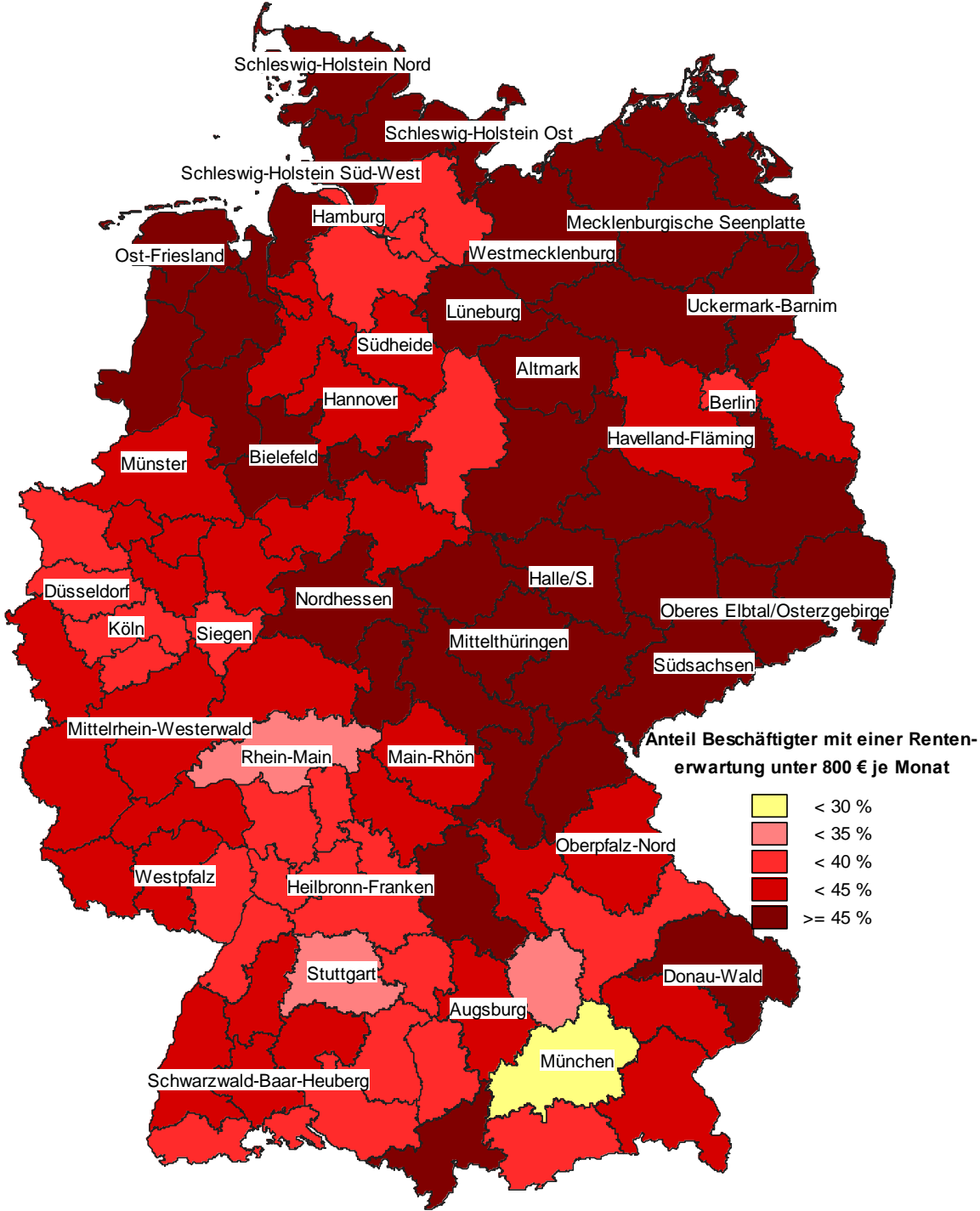
Umwelt   
Bundesamt

# Wohnfläche je Einwohner 1995 und 2015 in Deutschland





# Anteil Beschäftigter mit einer Rentenerwartung\*) unter 800 € je Monat im Jahr 2015 bei 40 Beitragsjahren und Renteneintritt 2030



\*) Rentenerwartung ausschließlich aus sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung: unterstellt wurde, dass über alle Beitragsjahre der relativ Abstand zum Durchschnittseinkommen identisch bleibt und die nach aktuellen Stand mögliche Rentenniveauabsenkung realisiert wird; eigene Berechnungen

# Mobilitätsvisionen





# 2025



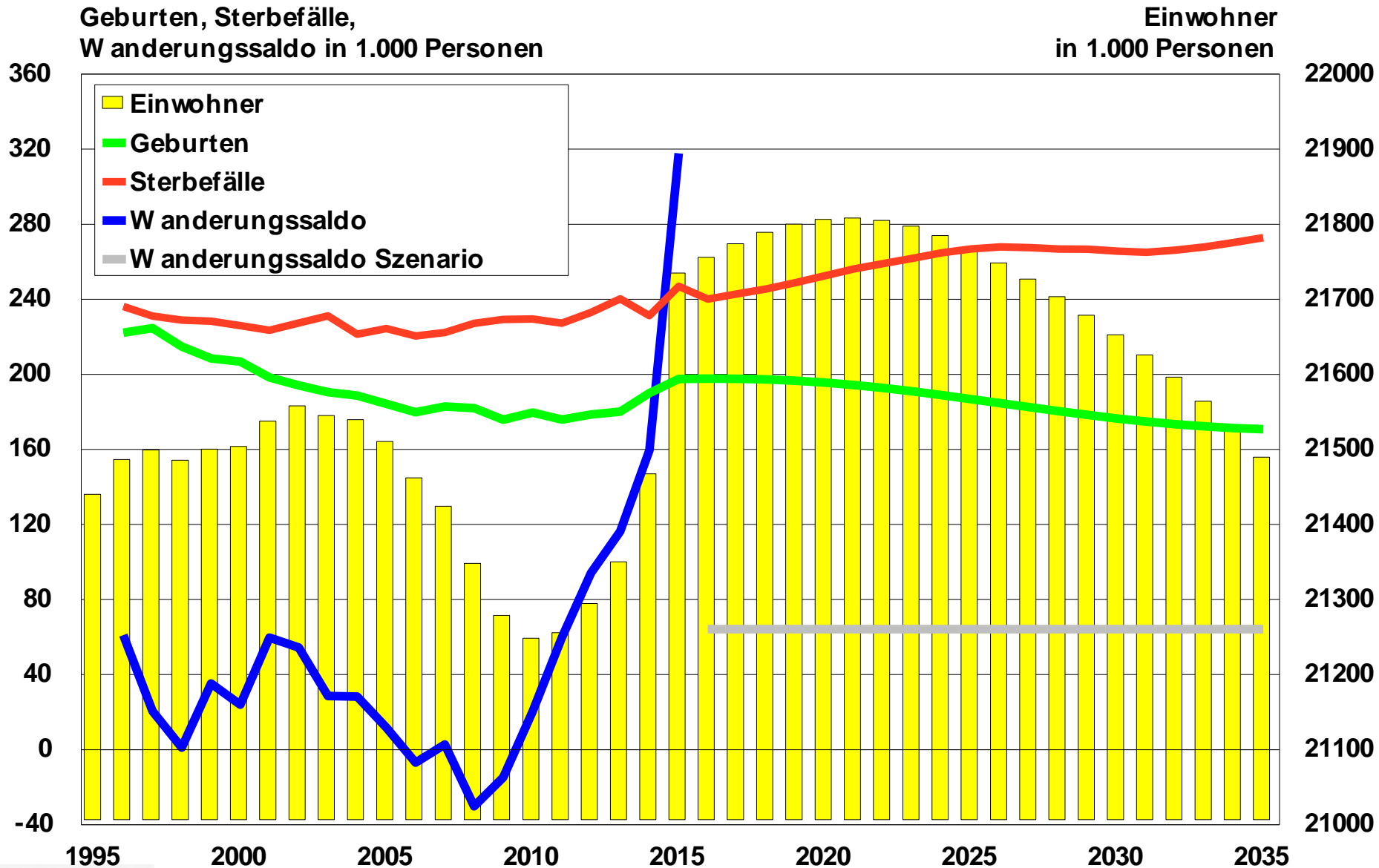
# Wer hat solche Visionen?

Johann Jungwirth

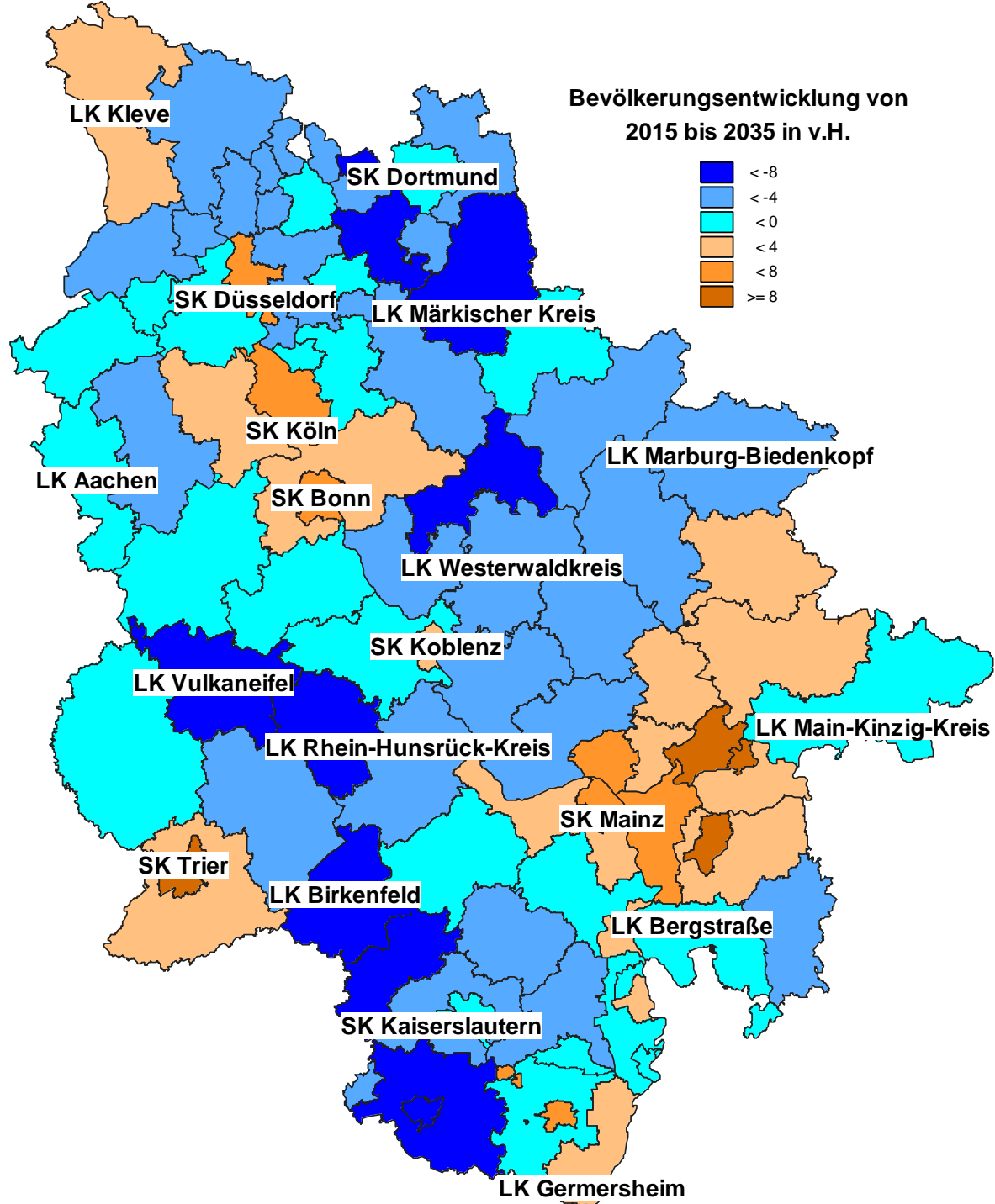
Chief Digital Officer at Volkswagen AG

# Was könnte die Zukunft bringen?

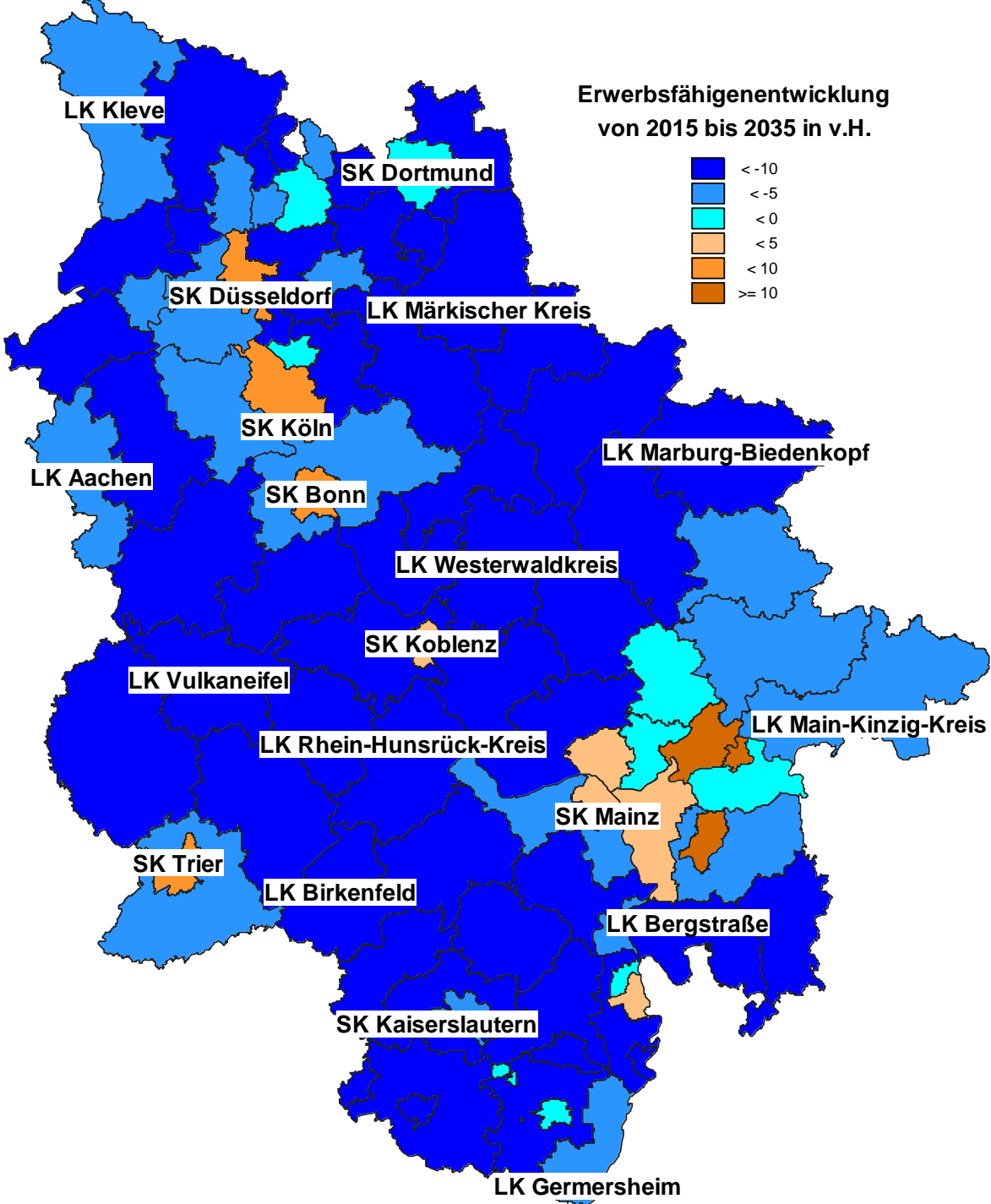
# Bevölkerungsentwicklung im KLB-Gebiet bis 2015 und Szenario-Werte bis 2035



# Szenario zur Entwicklung der Bevölkerung im KLB-Gebiet bis 2035

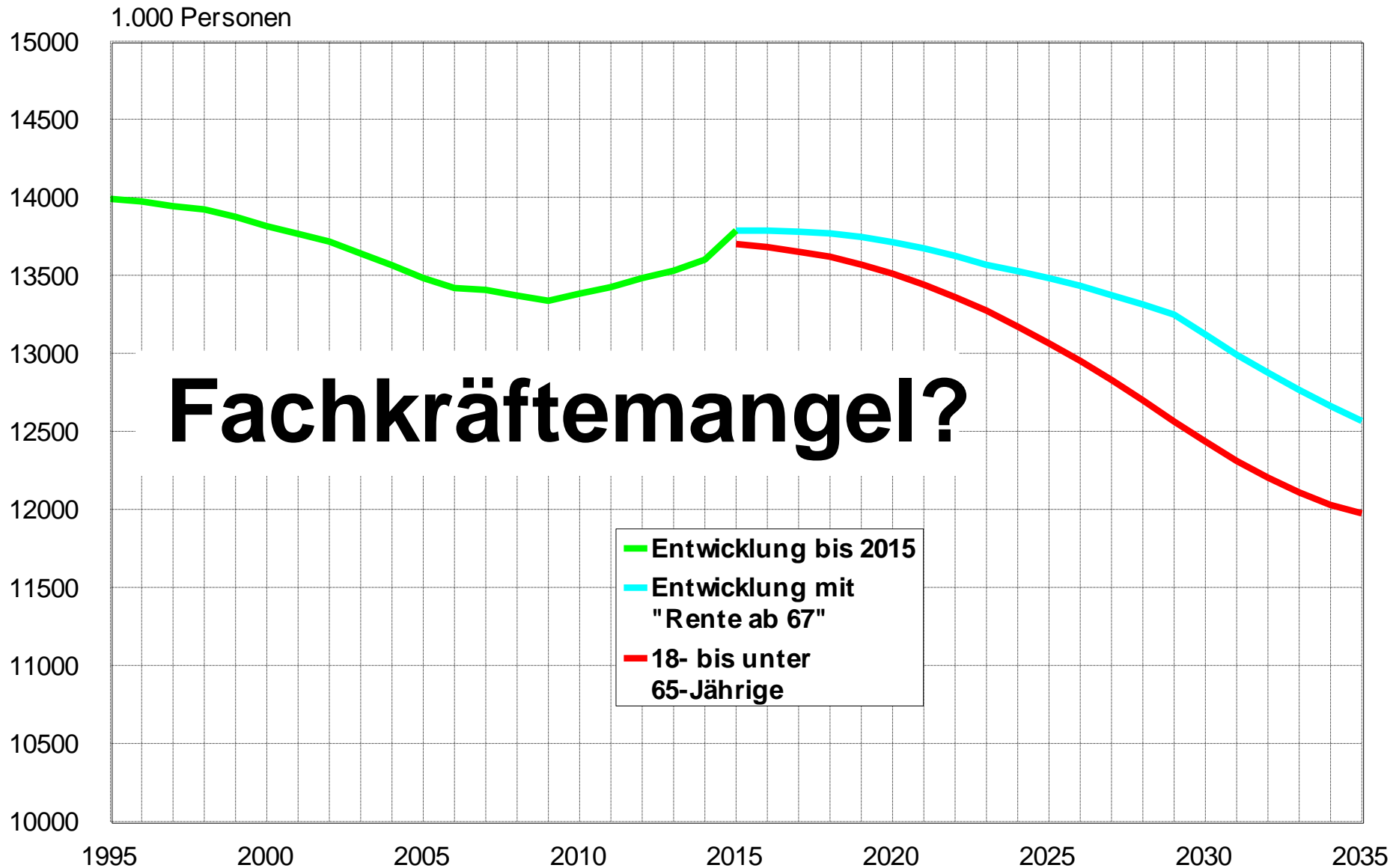


# Szenario zur Entwicklung der Erwerbsfähigen im KLB-Gebiet bis 2035

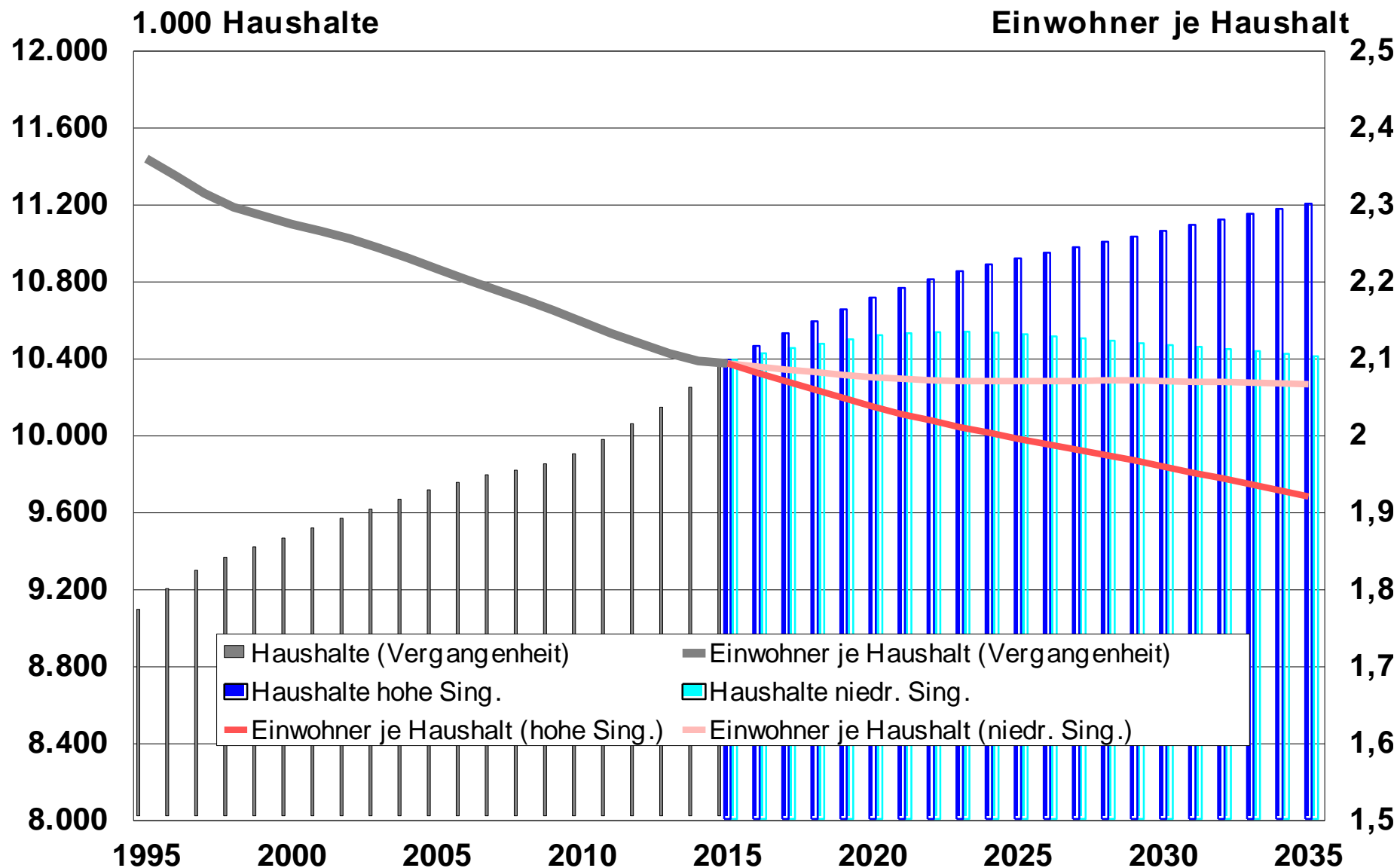




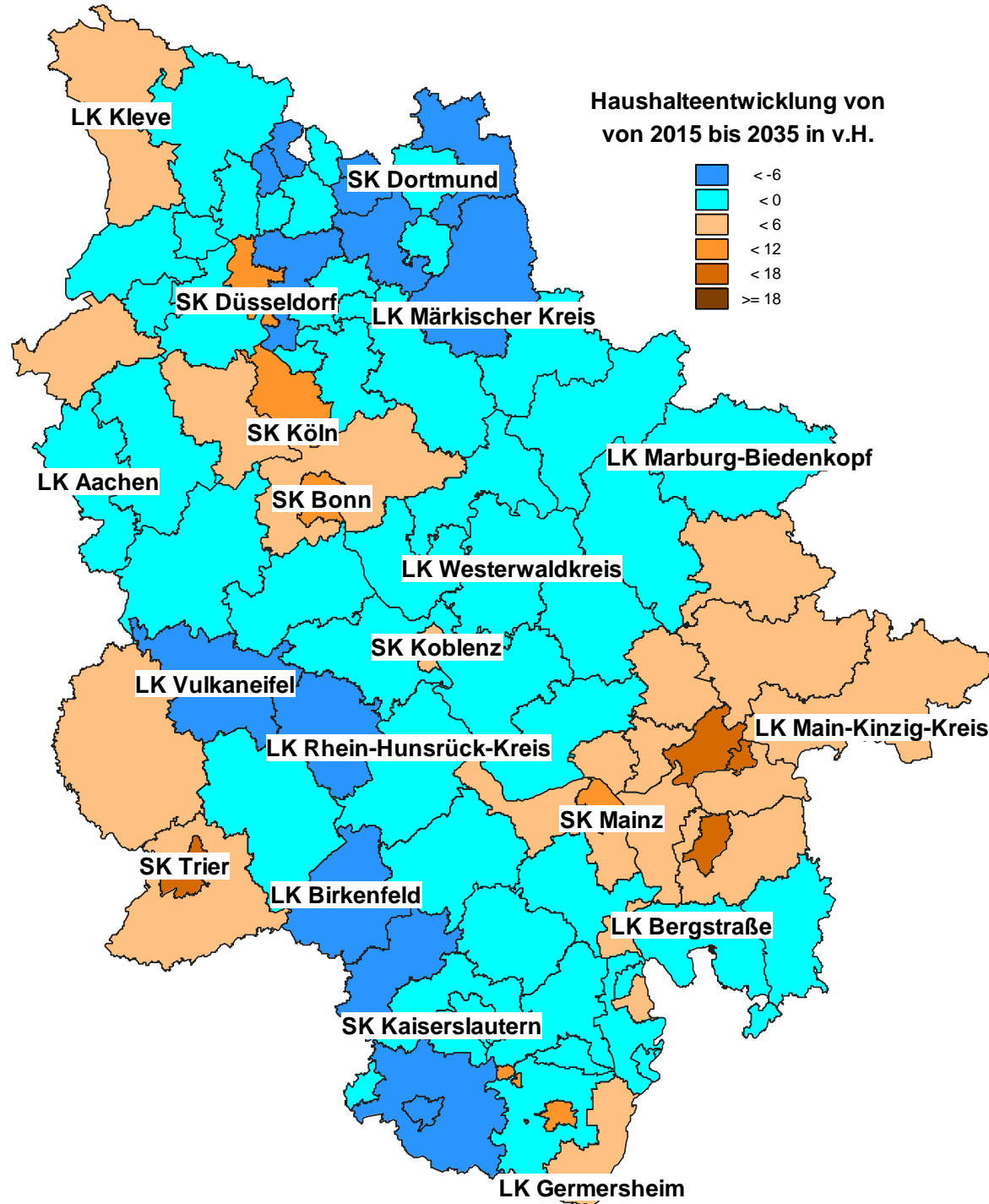
# Entwicklung der Erwerbsfähigen im KLB-Gebiet bis 2015 und im Szenario bis 2035



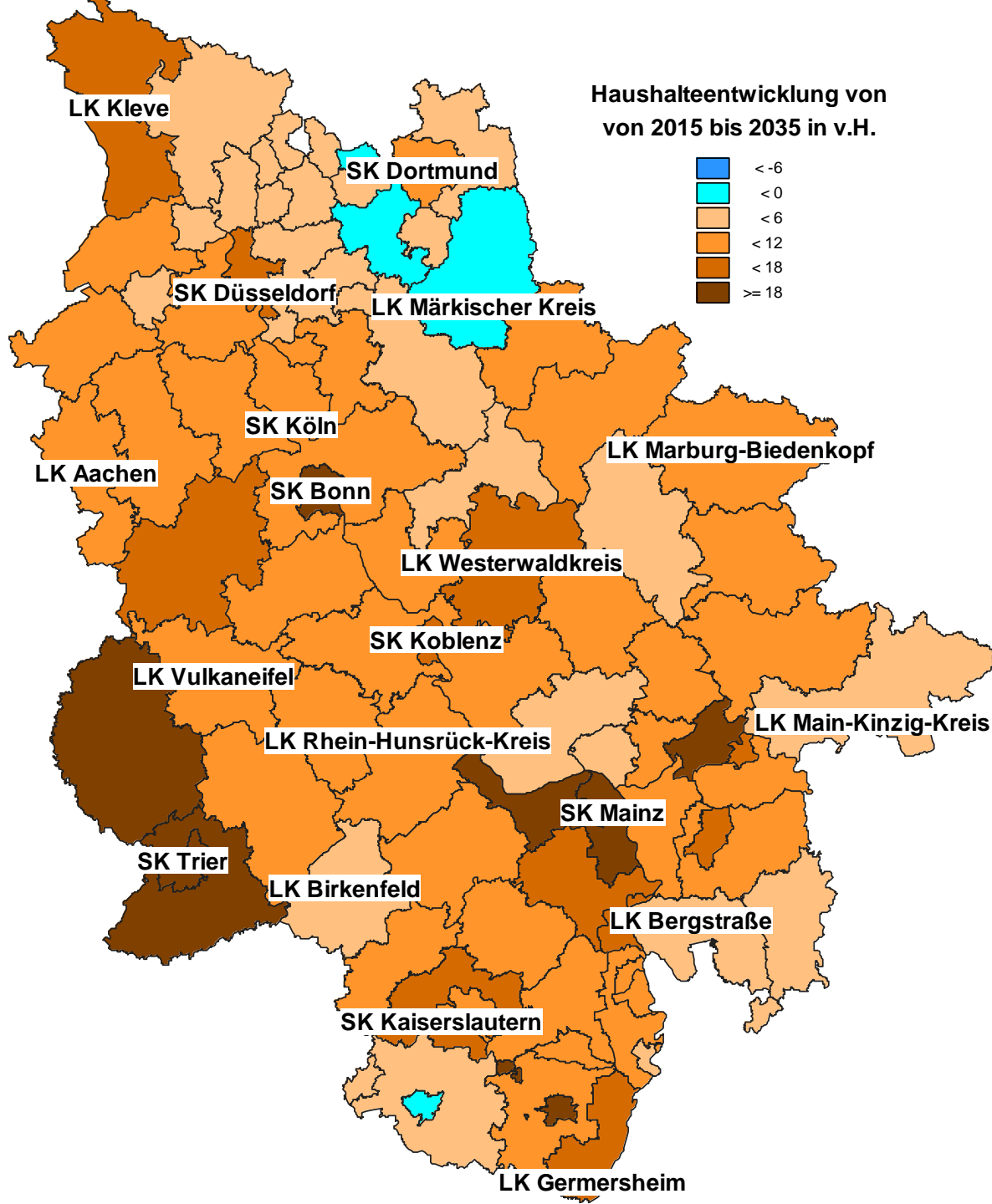
# Entwicklung der privaten Haushalte im KLB-Gebiet bis 2015 und Szenario-Werte bis 2035



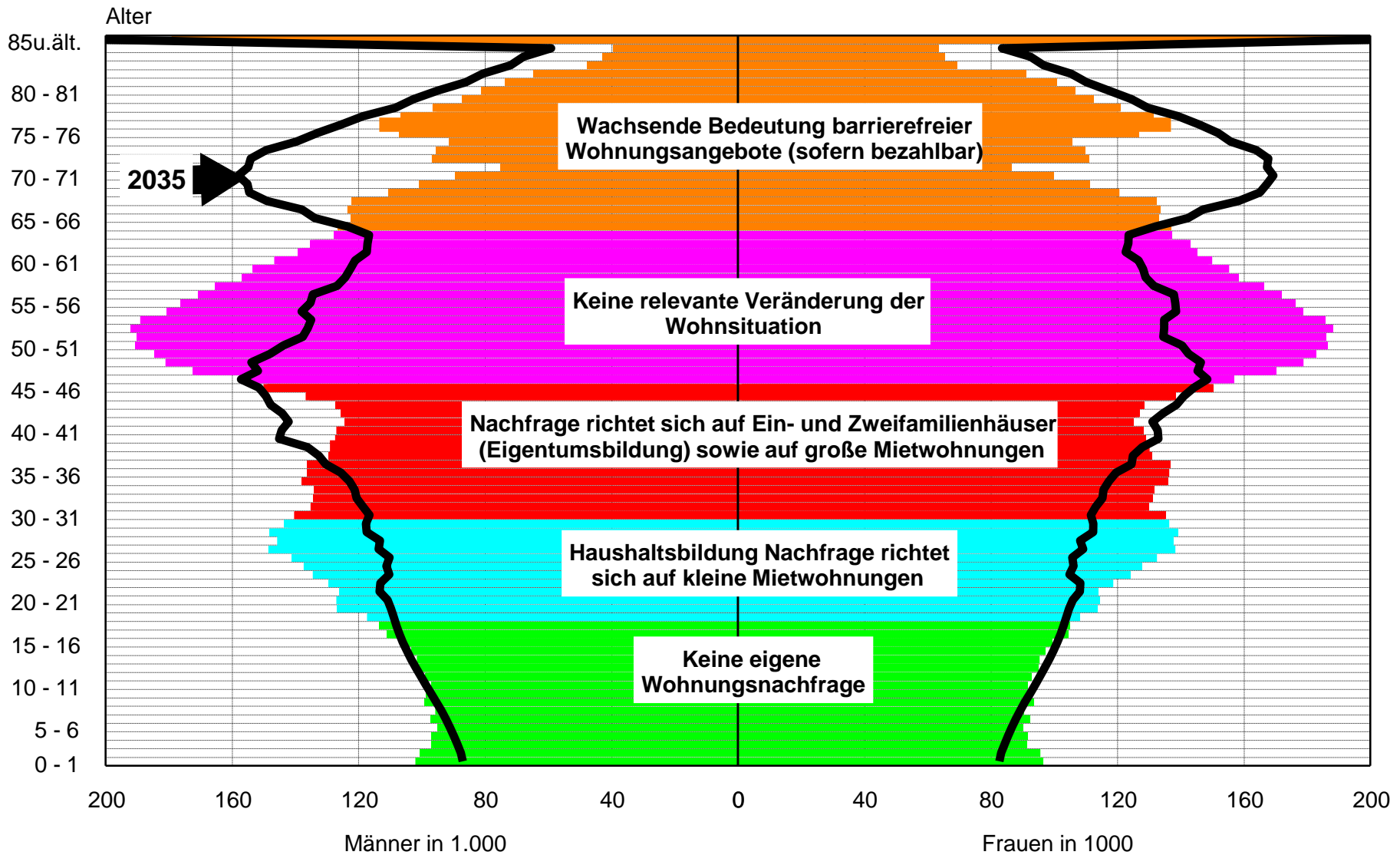
# Szenario zur Entwicklung der privaten Haushalte im KLB-Gebiet bis 2035 bei geringer Singularisierung



# Szenario zur Entwicklung der privaten Haushalte im KLB-Gebiet bis 2035 bei starker Singularisierung

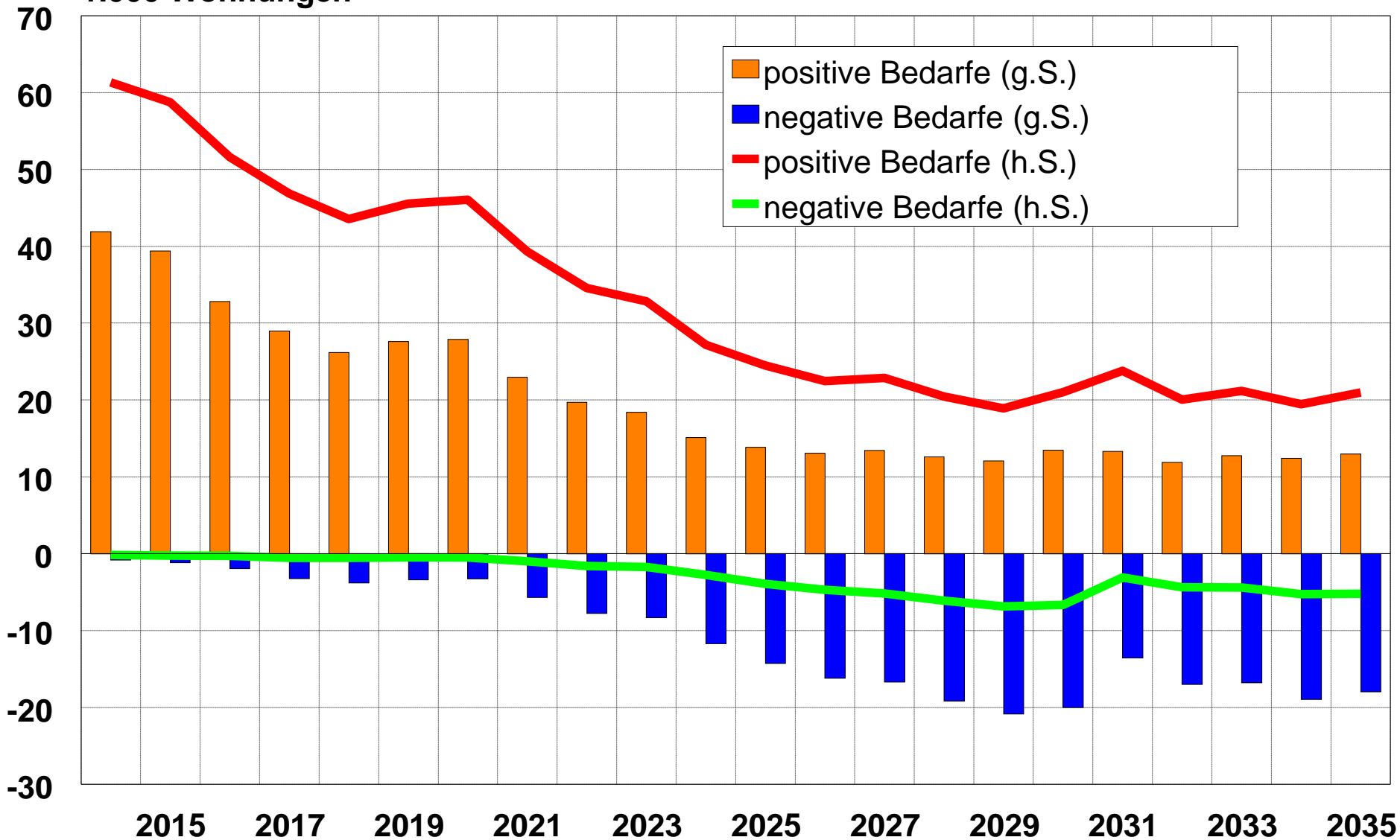


# Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstrukturen im KLB-Gebiet in den Jahren 2015 und 2035)



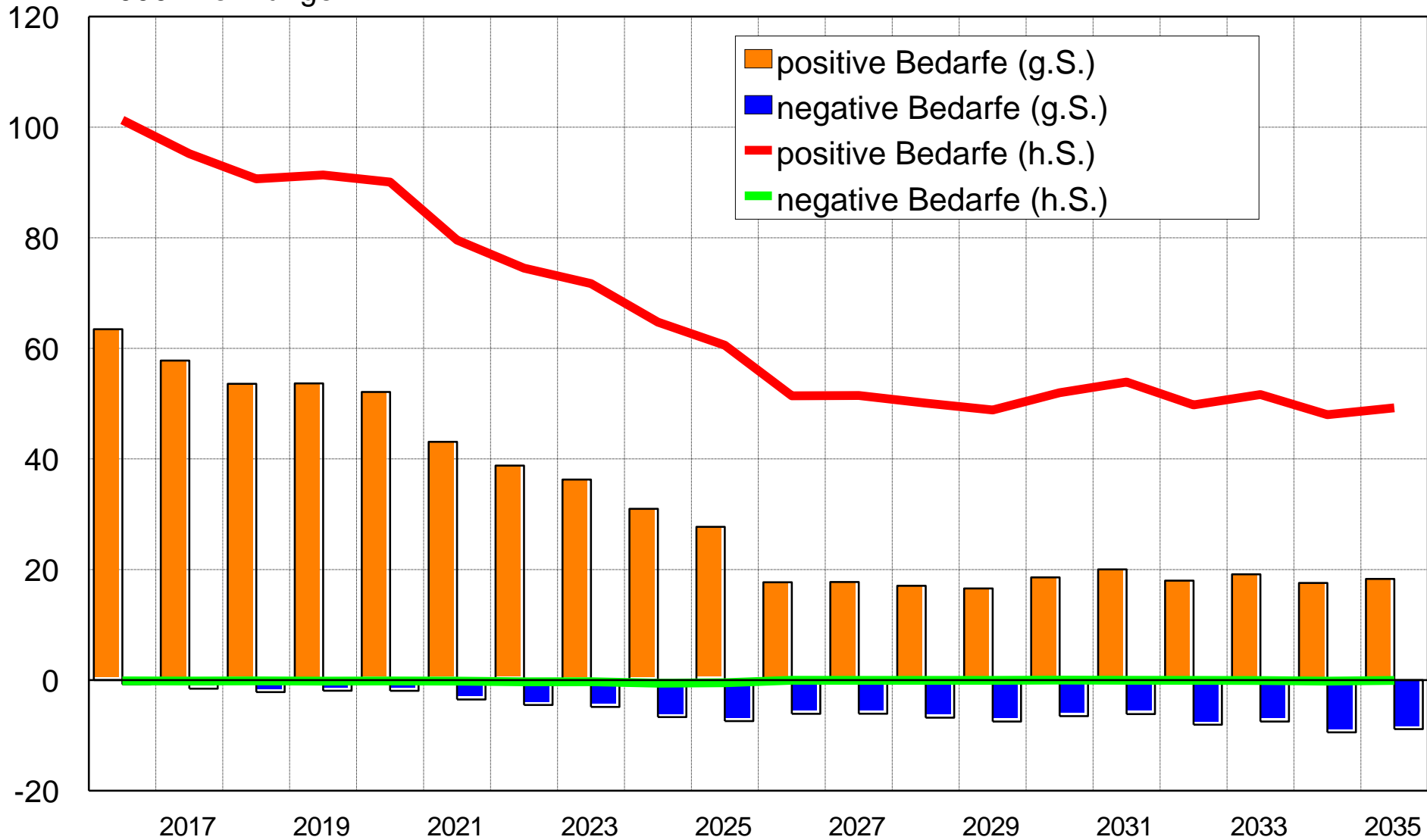
# Wohnungsbedarf im KLB-Gebiet bis 2035 (Berechnungsstand 2015)

1.000 Wohnungen

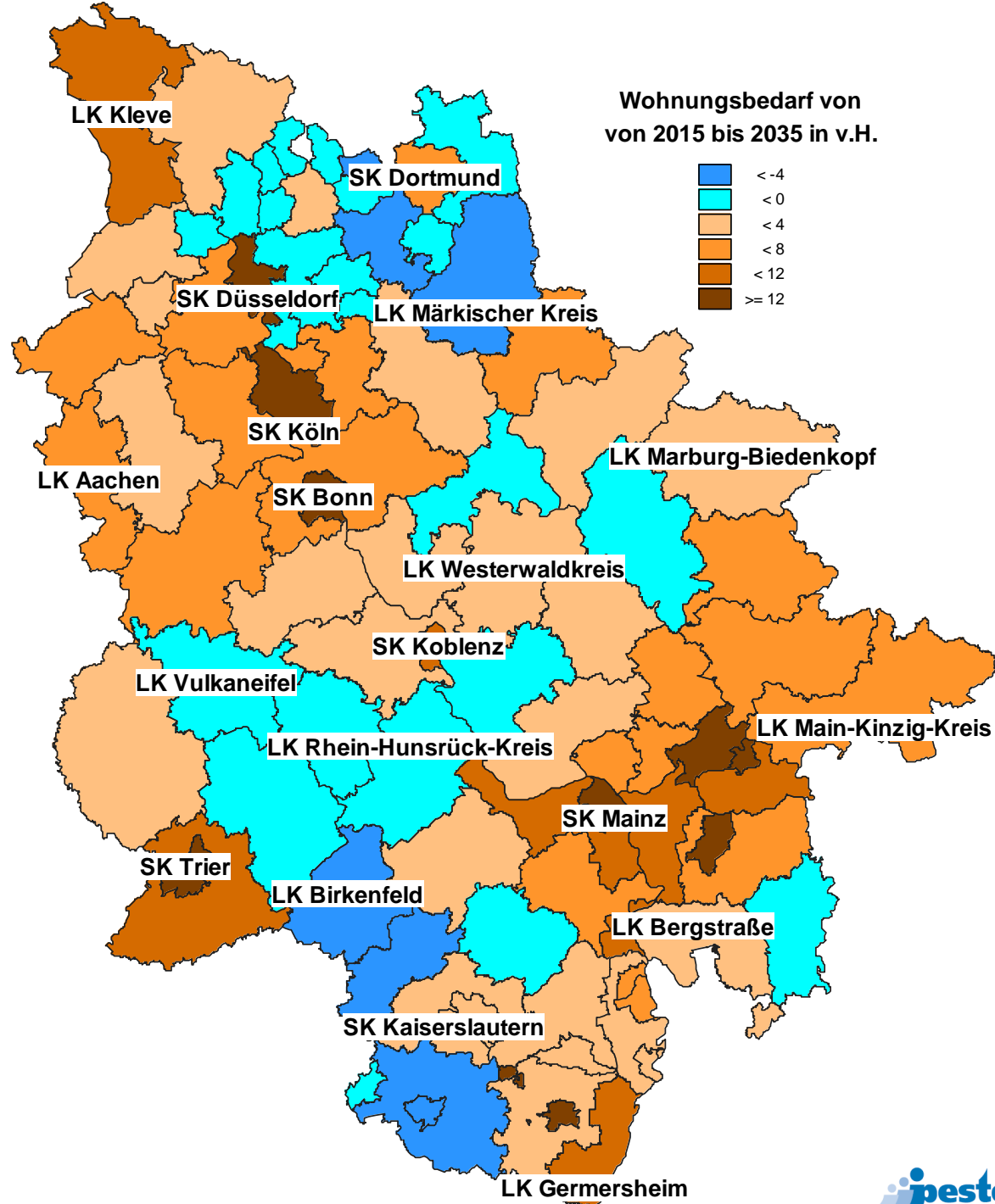


# Wohnungsbedarf im KLB-Gebiet bis 2035 (Berechnungsstand 2018)

1.000 Wohnungen

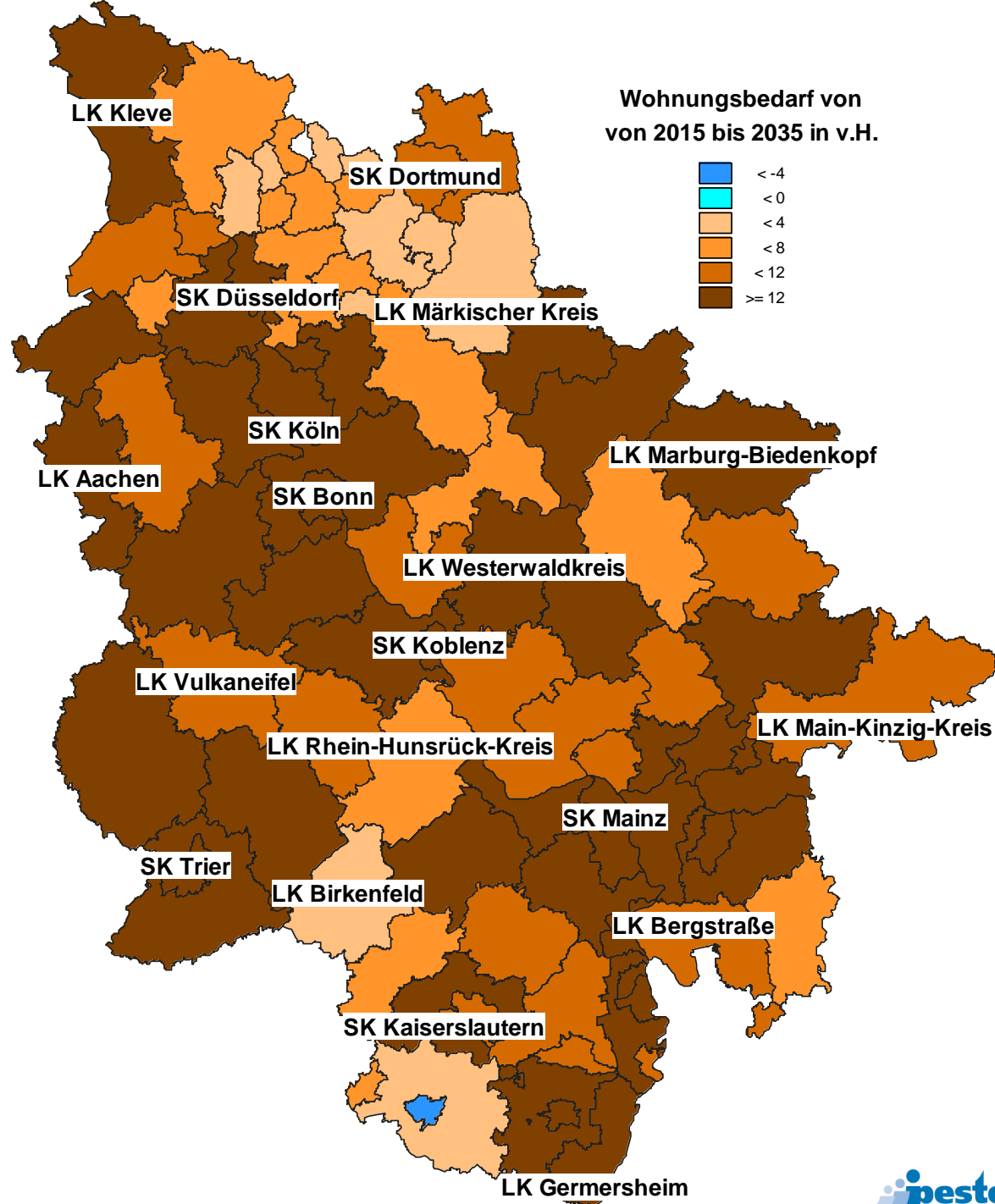


# Szenario zum Wohnungsbedarf im KLB-Gebiet bis 2035 bei niedriger Singularisierung





# Szenario zum Wohnungsbedarf im KLB-Gebiet bis 2035 bei starker Singularisierung



# Wird dieses Szenario Realität?

## Eher nicht!

# 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.**

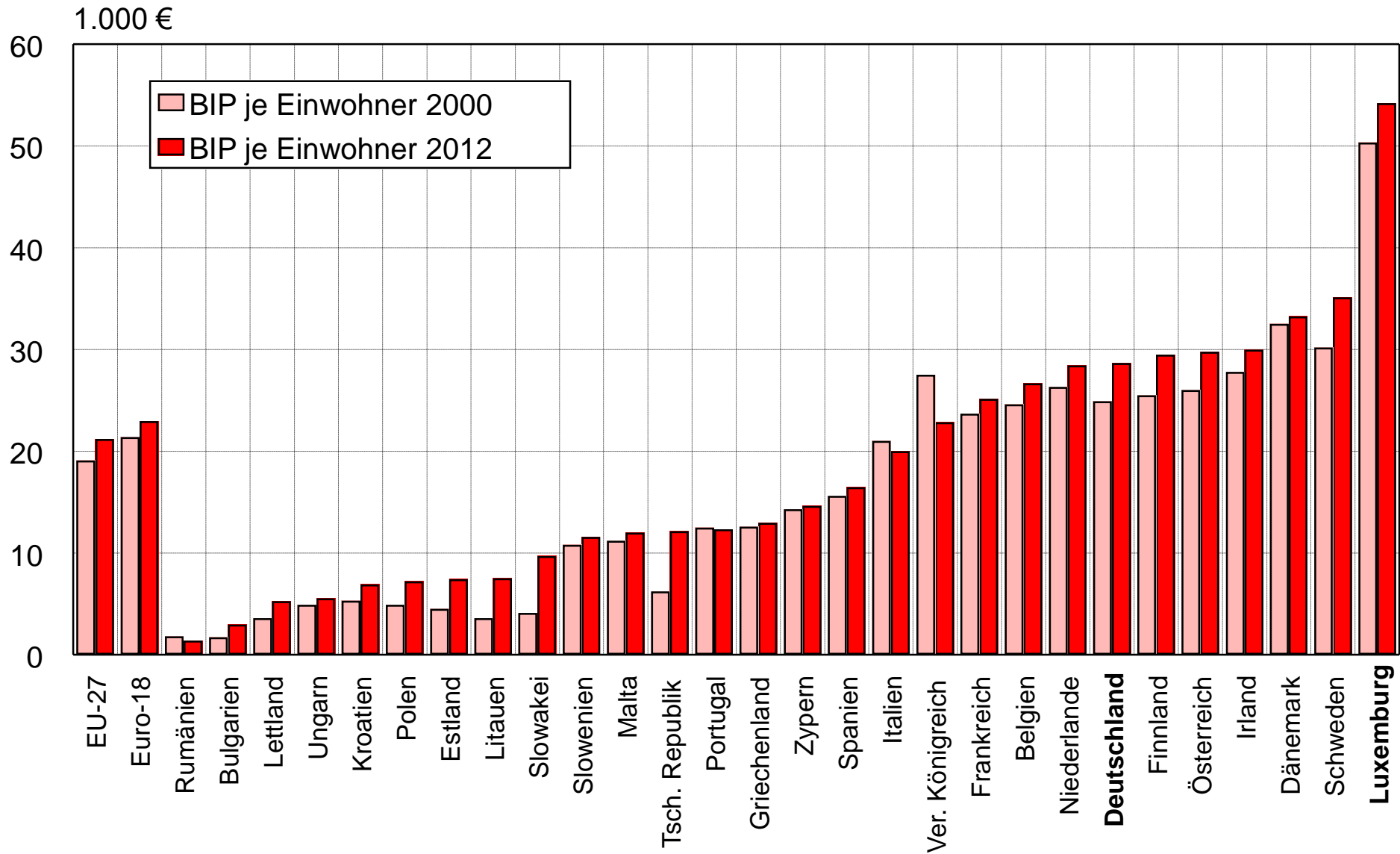
**Weitere Preissteigerungen dürften nur in Verbindung mit einer Reduzierung der individuellen Wohnfläche realisierbar sein.**

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

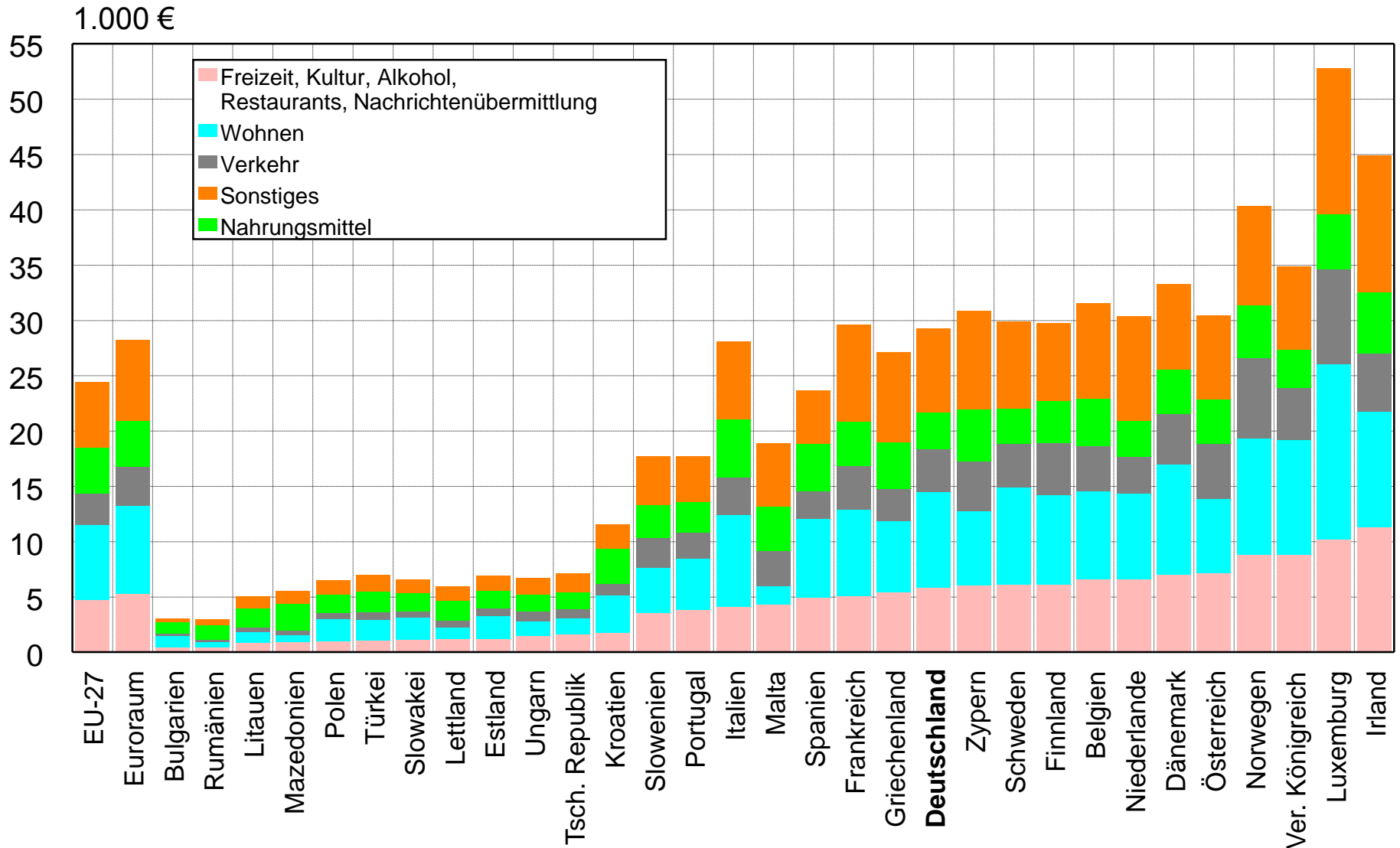
**Wenn die Pläne zum autonomen Fahren realisiert werden, wird sich das Verhältnis Stadt-Land grundlegend zugunsten des ländlichen Raumes verschieben.**

# Sind dies „schreckliche“ Aussichten?

# Bruttoninlandsprodukt je Einwohner 2000 und 2012 (in Preisen von 2000)



# Konsumausgaben je Haushalt und Jahr in Europa 2010



# **Wir jammern auf einem sehr hohen Niveau!**

**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.**





keine  
Wendemöglichkeit

Hölle.