



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum und der notwendige Wohnungsneubau sind seit einiger Zeit wieder im Zentrum der wohnungspolitischen Diskussion. Ursächlich dafür sind Angebotsengpässe insbesondere in den dynamischen Ballungsräumen und in zahlreichen Universitätsstädten mit der Folge dort steigender Mieten und Preise. Angetrieben wird die Diskussion auch durch die von Jahr zu Jahr steigenden Zuwanderungssalden aus dem Ausland von zuletzt etwa 600 000 im Jahr 2014. Die in der Tendenz eher rückläufige Bevölkerungszahl hat sich dadurch innerhalb kürzester Zeit in eine positive Richtung verändert. Allerdings vollziehen sich die Zuwanderung aus dem Ausland und die Wanderungen innerhalb Deutschlands stark selektiv in Richtung der wirtschaftsstarke Großstädte und Metropolen, ergänzt durch attraktive Städte mittlerer Größe. Diesem Zuzug in zahlreichen Regionen stehen Abwanderung und Schrumpfung in anderen Regionen gegenüber.

Die entscheidenden Fragen nach der zukünftigen Entwicklung der Wohnungsnachfrage, nach dem notwendigen Wohnungsneubau und den Bedarfen in wachsenden Großstädten lassen sich folglich mit bundesweiten Eckdaten nicht hinreichend beantworten. Auf die regionale Entwicklung der Nachfrage kommt es an. Hierzu stellt die BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 in Verbindung mit den demografischen Prognosen des BBSR wichtige Informationsgrundlagen bereit. Die vorliegende Publikation umfasst die zentralen Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2030.

- *Aktuelle Trends und Strukturen am Wohnungsmarkt*
- *Entwicklung der Wohnflächennachfrage bis 2030*
- *Zukünftiger Wohnungsneubau bis 2030*

Wohnungsmarktprognose 2030

Autoren

Tobias Held
Matthias Waltersbacher

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

die Debatten um steigende Mieten und Immobilienpreise haben ihre Ursache in den Wohnungsknappheiten vieler Großstädte und Universitätsstädte. Um die Situation zu überwinden, ist mehr Neubau notwendig. In den letzten drei Jahren sind wieder deutlich steigende Neubauzahlen zu verzeichnen. Die Dynamik bringt vor allem der Geschosswohnungsbau. Reicht die Belegung bereits aus, oder braucht es weitere Anstrengungen, um mehr Wohnraum zu schaffen? Viele Akteure fragen sich zudem, ob eine kurzfristige Intensivierung des Wohnungsbaus angesichts der drohenden langfristigen Schrumpfung der Nachfrage nicht auch Risiken birgt. Sorgen wir heute vielleicht bereits für den Wohnungsleerstand von morgen? Der Wohnungsneubau ging in den letzten Jahren wieder stärker in die Städte und stärkt damit die Innenentwicklung. Geht das in der Zukunft so weiter, oder wird der aktuelle „Boom der Großstädte“ wieder nachlassen? Die neue Wohnungsmarktprognose 2030 gibt wichtige Hinweise, welches Niveau der Bautätigkeit auch in Zukunft notwendig sein wird, welche Bauformen nachgefragt werden und in welchen Regionen und Städten die Nachfrage besonders stabil sein oder weiter steigen dürfte.

Ich freue mich, Ihnen die aktuelle Wohnungsmarktprognose vorzustellen. Wie auch die vorangegangenen Prognosen des BBSR ist auch diese Vorausschau keine exakte Vorhersage des künftigen Wohnungsbaus. Sie zeigt vielmehr, welche Entwicklungen wir auf Basis der aktuellen Trends in Zukunft erwarten können. Daraus können Handlungsbedarfe für die Ausgestaltung der Wohnungspolitik abgeleitet werden.

Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern eine informative Lektüre.

A handwritten signature in blue ink that reads "H. Herrmann". The signature is fluid and cursive, written in a professional style.

Direktor und Professor Harald Herrmann

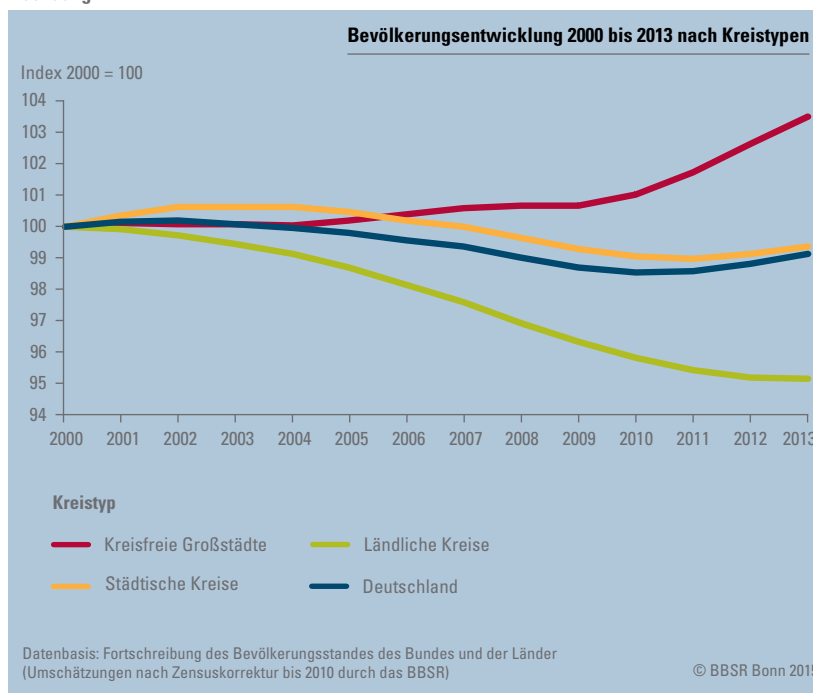
Aktuelle Trends und Strukturen am Wohnungsmarkt – Basis der zukünftigen Entwicklung

Aktuelle Entwicklungen zeigen eine deutlich wachsende Wohnungsnachfrage und die darauf reagierende Bautätigkeit. Sie und die Besonderheiten des deutschen Wohnungsmarktes bilden die Basis für die Berechnungen der zukünftigen Wohnungsnachfrage.

Der zukünftige Verlauf der Wohnungsnachfrage und der Wohnungsbautätigkeit basiert auf vergangenen und aktuellen Entwicklungen bei Bevölkerung, Haushalten, Bautätigkeit und weiteren strukturellen Besonderheiten des deutschen Wohnungsmarktes. Kennzeichnend dabei ist, dass

- die Bevölkerungszahl Deutschlands vor gut zehn Jahren erstmals zu schrumpfen begann, durch eine wachsende Zuwanderung seit ca. vier Jahren nun wieder zu wachsen beginnt;
- die Bevölkerungszahl Deutschlands vor gut zehn Jahren erstmals zu schrumpfen begann, durch eine wachsende Zuwanderung seit ca. vier Jahren nun wieder zu wachsen beginnt;
- der Außenwanderungssaldo 2014 in Richtung 600 000 Personen angestiegen ist – dies ist der höchste Wert seit dem Jahr 1993. Damit setzt sich eine Entwicklung fort, die von zunächst niedrigen Zuwanderungssalden ab 2010 nun im dritten Jahr in Folge deutlich überdurchschnittliche Zuwanderungszahlen erkennen lässt;
- die Zahl der Haushalte immer noch deutlich stärker steigt als die Bevölkerungszahl, da die durchschnittliche Haushaltsgröße weiterhin sinkt. 70 % der 37,4 Mio. Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte, in den größten Städten liegt die Quote mit 80 % noch höher;
- die Wohnungsbautätigkeit nach einer langen Phase des Rückgangs seit 2010 wieder angestiegen ist und im abgelaufenen Jahr 2014 über 280 000 Wohnungen genehmigt worden sind. Insbesondere in den größten Städten Deutschlands hat sich die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau seit 2011 deutlich erhöht;
- der Wohnungsmarkt durch einen hohen Anteil von Mietwohnungen in Verbindung mit einem aufholenden Wohneigentumsmarkt gekennzeichnet ist.

Abbildung 1



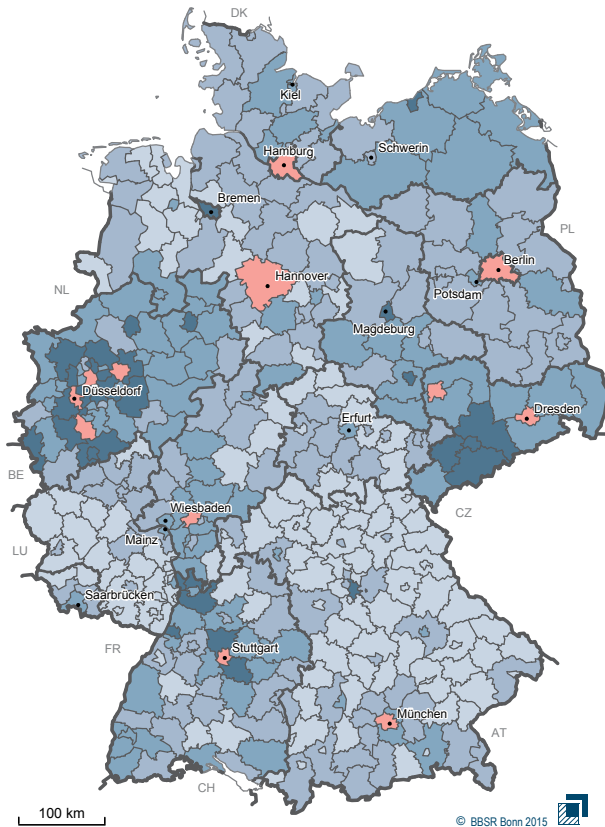
Bevölkerungsentwicklung

Am 9. Mai 2011 lebten nach Ergebnissen des Zensus 2011 in Deutschland 80,2 Mio. Einwohner. Seit 2012 wächst die Bevölkerungszahl wieder erkennbar, aktuell etwa um knapp 250 000 Einwohner bzw. 0,3 % p.a.

Dieses Bevölkerungswachstum verteilt sich nicht gleichmäßig auf alle Regionen: kreisfreie Großstädte sind durch einen Bevölkerungsanstieg zunehmend seit 2005 und besonders dynamisch seit 2010 gekennzeichnet. Auch die verstädterten Kreise wachsen seit 2012 wieder in ihrer Bevölkerungszahl. Die ländlichen Kreise verlieren dagegen seit Beginn des Jahrtausends Einwohner, zuletzt aber mit abgeschwächtem Tempo (Abb. 1).

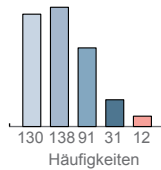
Karte 1

Mietwohnungsbestand 2011



Anzahl der Mietwohnungen inkl. leerstehender Wohnungen in 1 000

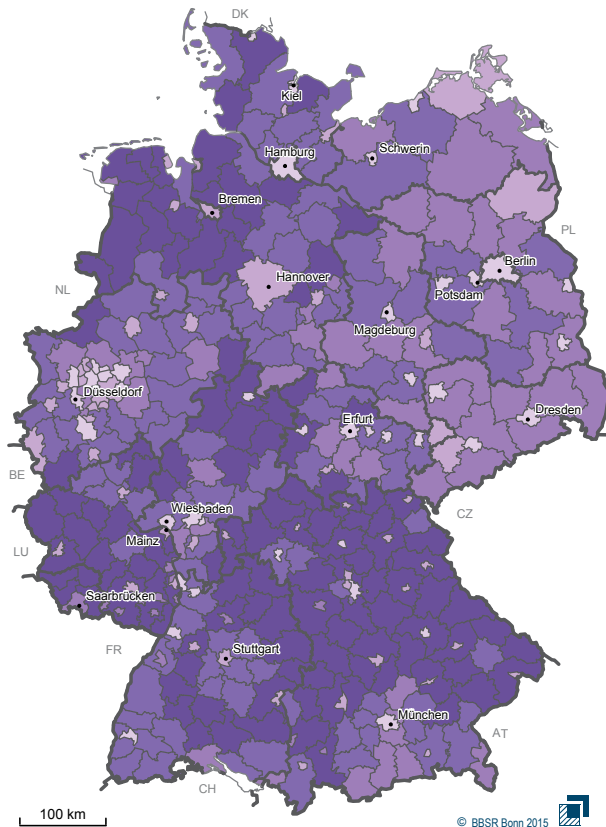
- bis unter 25
- 25 bis unter 50
- 50 bis unter 100
- 100 bis unter 200
- 200 und mehr



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Zensus 2011 - Gebäude- und Wohnungszählung Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013 Bearbeitung: T. Held, J. Nielsen

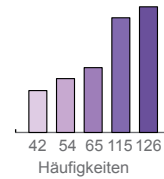
Karte 2

Eigentümerquoten 2011



Anteil der Eigentümerhaushalte in %

- bis unter 30
- 30 bis unter 40
- 40 bis unter 50
- 50 bis unter 60
- 60 und mehr



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Zensus 2011 - Gebäude- und Wohnungszählung Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013 Bearbeitung: T. Held, J. Nielsen

Die durch Bevölkerungsrückgang betroffenen Schrumpfungsregionen umfassen aktuell gut die Hälfte aller Kreise. Knapp 28 % der Kreise weisen eine wachsende Bevölkerungszahl auf. Allerdings wohnen in den wachsenden Kreisen ca. 38 % aller Haushalte und 45 % der Mietwohnungen liegen in diesen Räumen.

Merkmale des Wohnungsmarktes in Deutschland

Im Bundesgebiet gab es nach der Gebäude- und Wohnungszählung

2011 ca. 40,55 Mio. Wohnungen. Rund 45 % der Wohnungen entfallen auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Mit fast 23 Mio. Mietwohnungen überwiegt in Deutschland allerdings der Mietwohnungsmarkt. Dabei sind fast 80 % der vermieteten Objekte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die zum größten Teil in den Großstädten und teilweise deren Umland (Karte 1) liegen. Allein in den sieben größten Städten¹ (Big Seven) befinden sich fast vier Mio. Mietwohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 17,5 % an allen Mietwohnungen in Deutschland.

In den kreisfreien Großstädten wohnen fast drei Viertel der Haushalte zur Miete, während in den städtischen und ländlichen Kreisen deutlich über die Hälfte der Haushalte im Eigentum wohnt. In einigen ostdeutschen Großstädten wie z. B. Leipzig, Rostock, Dresden, Berlin, Chemnitz und Magdeburg liegen die Eigentumsquoten mit unter 20 % deutlich unter dem Durchschnitt. In Westdeutschland finden sich ebenfalls niedrige Eigentumsquoten unterhalb von 25 % u. a. in den Metropolkernen Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg und München. Überdurchschnittlich hohe Eigentumsquoten lassen sich

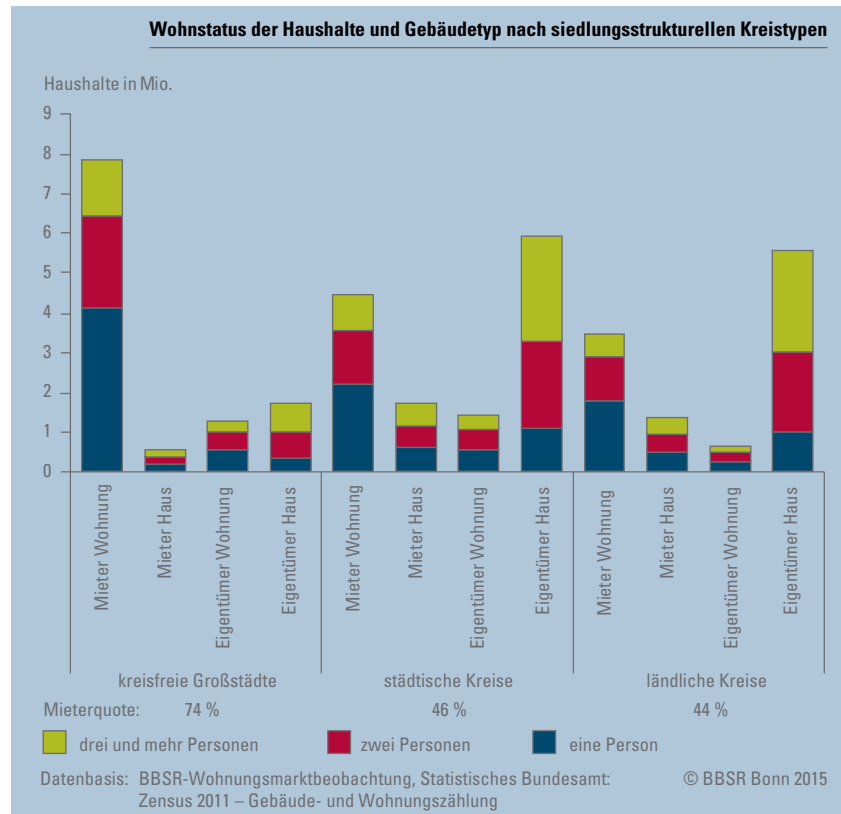
hingegen in den ländlichen Kreisen Westdeutschlands verorten (Karte 2).

Mieter- und Eigentümerhaushalte unterscheiden sich häufig darin, dass die erste Gruppe mehrheitlich in einer Geschosswohnung wohnt (ca. 81 %), während die Selbstnutzer überwiegend in einem freistehenden Haus leben (ca. 80 %). Andere Konstellationen sind vor allem in den großen Städten festzustellen, in denen die Eigentümer etwas häufiger im Geschoss leben (Abb. 2). Hier liegt die Eigentumswohnungsquote der Eigentümerhaushalte bei 42 %.

Deutlich anders gestaltet sich die Situation in den Räumen außerhalb der Großstädte. In städtischen Kreisen leben 44 % der Haushalte im selbst genutzten Haus. In ländlichen Kreisen sind gut 50 % der Haushalte Hausbesitzer. Außerhalb der Großstädte mietet ein knappes Drittel der Haushalte eine Wohnung und etwa 12 % mieten ein Haus.

Die Merkmale Miete oder Wohneigentum, Geschosswohnung oder Wohnhaus in Verbindung mit dem Alter der Personen im Haushalt beeinflussen die Nachfrage nach Wohnraum erheblich. So beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person rd. 43 m² (Zensus 2011). Im selbst genutzten Eigentum liegt sie mit 47 m² deutlich höher als in Mietwohnungen mit 38 m². Besonders hoch ist die Pro-Kopf-Wohnfläche bei den Einpersonenhaushalten, wobei sich dieser Wert in Eigentümerhaus-

Abbildung 2



halten mit knapp 97 m² erheblich von den Mieterhaushalten mit 59 m² unterscheidet. Es sind hierbei eher die älteren Einpersonenhaushalte, die eine hohe Wohnflächeninanspruchnahme aufweisen, und weniger die jungen Singlehaushalte. Häufig entstehen die überdurchschnittlichen Werte aufgrund der passiven Haushaltsverkleinerung im Alter, wenn durch den Auszug der Kinder und den Tod des Partners eine Person im eigenen Haus zurück bleibt (Remanenzeffekt).

(1) Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf

Zukünftige Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten bis 2030

Die BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035 geht von leicht sinkenden Bevölkerungszahlen und von noch steigenden Haushaltszahlen aus. Unterschiede zeigen sich zwischen kurz-, mittel- und langfristigen Prognoseergebnissen.

Die Bevölkerung schrumpft, die Haushaltszahlen nehmen noch zu

Die zukünftige Dynamik bei Bevölkerung und Haushalten bildet die Grundlage für Aussagen über die künftige Wohnungsnachfrageentwicklung und den Neubaubedarf bis zum Jahr 2030. Hierfür wird auf die Neuberechnungen der aktuell erscheinenden Raumordnungsprognose 2035 zurückgegriffen (BBSR 2015). Unter den dort getroffenen Annahmen² ist über den Zeitraum der Wohnungsmarktprognose 2015 bis 2030 ein Wanderungsgewinn von insgesamt ca. 2,9 Mio. Personen zu erwarten. Dies wird die prognostizierten Sterbeüberschüsse von geschätzt 4,6 Mio. nicht ausgleichen.

Die Bevölkerungszahl wird gemäß BBSR-Bevölkerungsprognose bis 2030 um 1,7 Mio. abnehmen und damit um knapp 2,1% niedriger liegen als 2015. Die Bevölkerungsprognose erwartet dabei nur einen leichten Bevölkerungsrückgang in Westdeutschland von 0,7 %, während für Ostdeutschland ein Rückgang von 7,6 % berechnet wird.

Hinsichtlich der für die Wohnungsnachfrage relevanten Unterscheidung nach kurz-, mittel- bis langfristigen Perspektiven zeigt sich, dass eine zunächst stabile bis wachsende Bevölkerungszahl in den ersten Prognosejahren einer Bevölkerungsschrumpfung weicht. Ab 2021 schrumpft die Bevölkerungszahl in Deutschland mit Raten von -0,15 % p.a. immer deutlicher. Für den Zeitraum 2026 bis 2030 wird ein jährlicher Rückgang von -0,2 % p.a. prognostiziert.

Hinsichtlich der regionalen Verteilung zeigen die Prognoseergebnisse für die kreisfreien Großstädte im ersten Drittel des Wohnungsmarktprognosezeitraums eine Zunahme der Bevölkerungszahl, die im weiteren Verlauf bis 2030 einem zunehmenden Rückgang der Bevölkerungszahl der Großstädte weicht.

Dieser im Prognosezeitraum leicht rückläufigen Bevölkerungszahl steht eine noch wachsende Haushaltszahl gegenüber. Dies ist für die Wohnungsnachfrage von hoher Relevanz, denn die Haushalte sind die Träger der Wohnungsnachfrage. Das wirkt sich unmittelbar am Wohnungsmarkt aus.

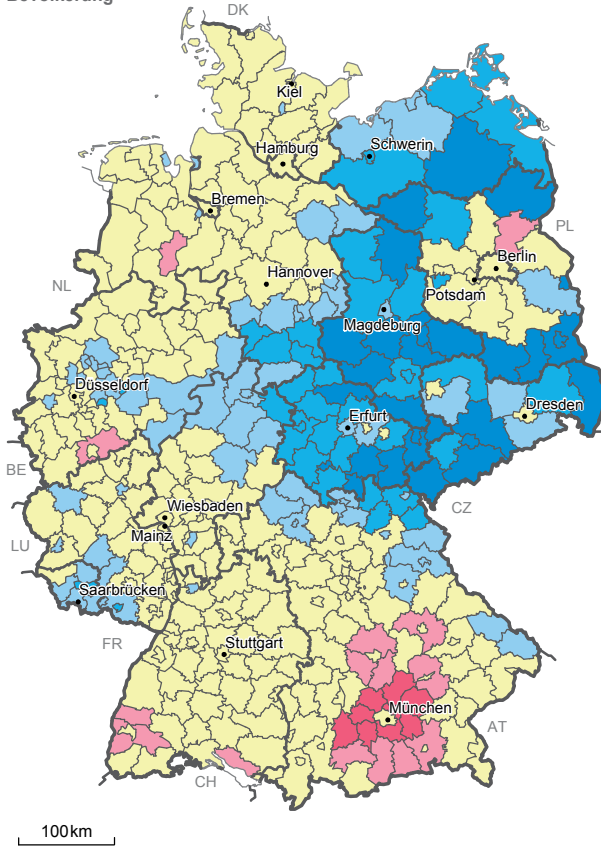
Die Zahl der Haushalte wird in der Prognose von 2015 bis zum Jahr 2030 um gut 500 000 zunehmen und 2030 um knapp 1,3 % höher liegen als 2015. Zwischen 2015 und 2020 wird sich die Zahl der Haushalte in den alten Ländern noch um 1,8 % erhöhen, während in den neuen Ländern ein Rückgang um 1,2 % zu erwarten ist.

Die kurz-, mittel- bis langfristigen Entwicklungen sind jedoch auch hier unterschiedlich: Von 2015 bis 2020 steigt die Zahl der Haushalte nach der Haushaltsprognose um 0,2 % p.a. Zugewinne in den alten Ländern stehen dabei leichte Rückgänge in den neuen Ländern gegenüber. Ab 2021 wächst die Zahl der Haushalte noch um 0,1 % p.a. und erreicht ihren Höhepunkt mit knapp 41,5 Mio. Haushalten im Jahr 2025. Für den Zeitraum 2026 bis 2030 wird ein jährlicher Rückgang von -0,1 % p.a. prognostiziert. Dabei bleibt die Zahl der Haushalte in den alten Ländern nahezu konstant, während sie in den neuen Ländern mit -0,5 % p.a. deutlicher zurückgeht (Abb. 3).

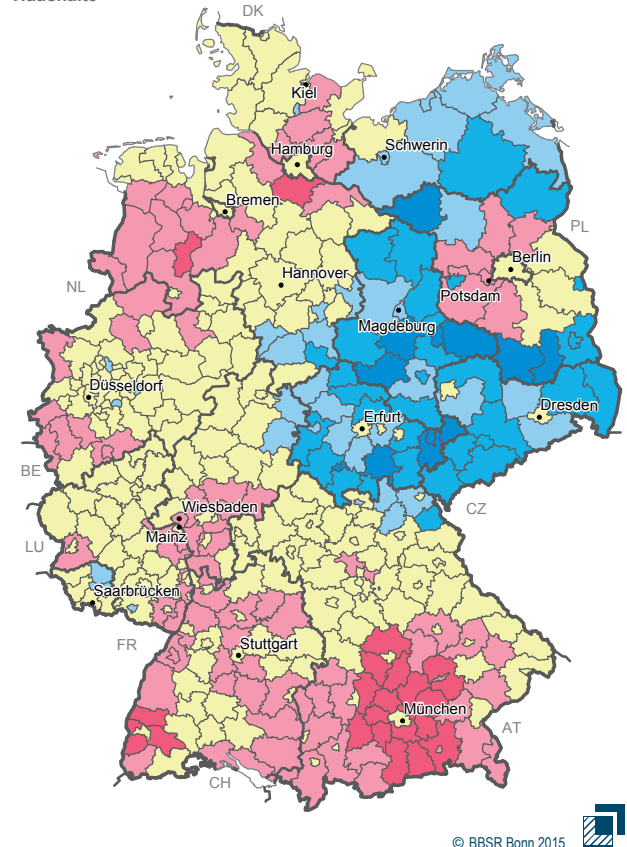
(2) Wanderungsannahme: Die erhöhten Nettozuwanderungen der Jahre ab 2011 werden in der Bevölkerungsprognose 2035 im Startjahr übernommen, um über eine Anpassungsphase von fünf Jahren auf das langfristig erwartete Niveau der Nettozuwanderung von jährlich ca. 200 000 Personen einzuschwenken. Die Außenwanderungen sind die schwierigste Komponente bei der Annahmensetzung. Das Niveau der Außenwanderungen, Zuzüge mehr noch als Fortzüge, zeigt im Zeitverlauf so große Schwankungen wie sonst keine andere Komponente der Bevölkerungsbewegungen.

Karte 3

Bevölkerung

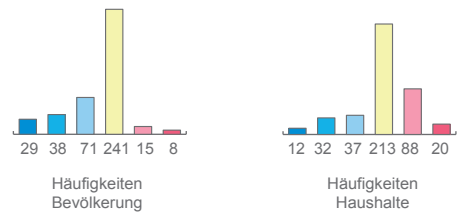


Haushalte



Entwicklung insgesamt von 2015 bis 2030 in %

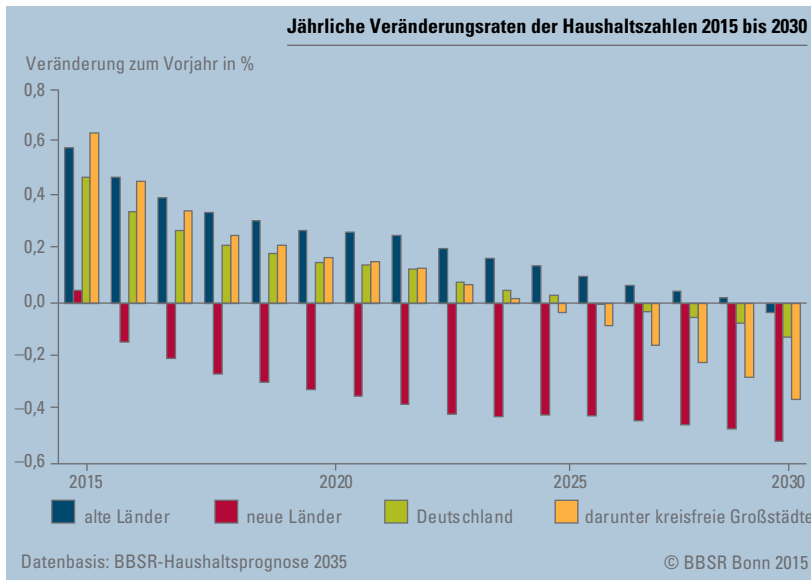
- bis unter -15
- -15 bis unter -10
- -10 bis unter -5
- -5 bis unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 und mehr



Datenbasis: BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013
Bearbeitung: J. Nielsen

© BBSR Bonn 2015

Abbildung 3



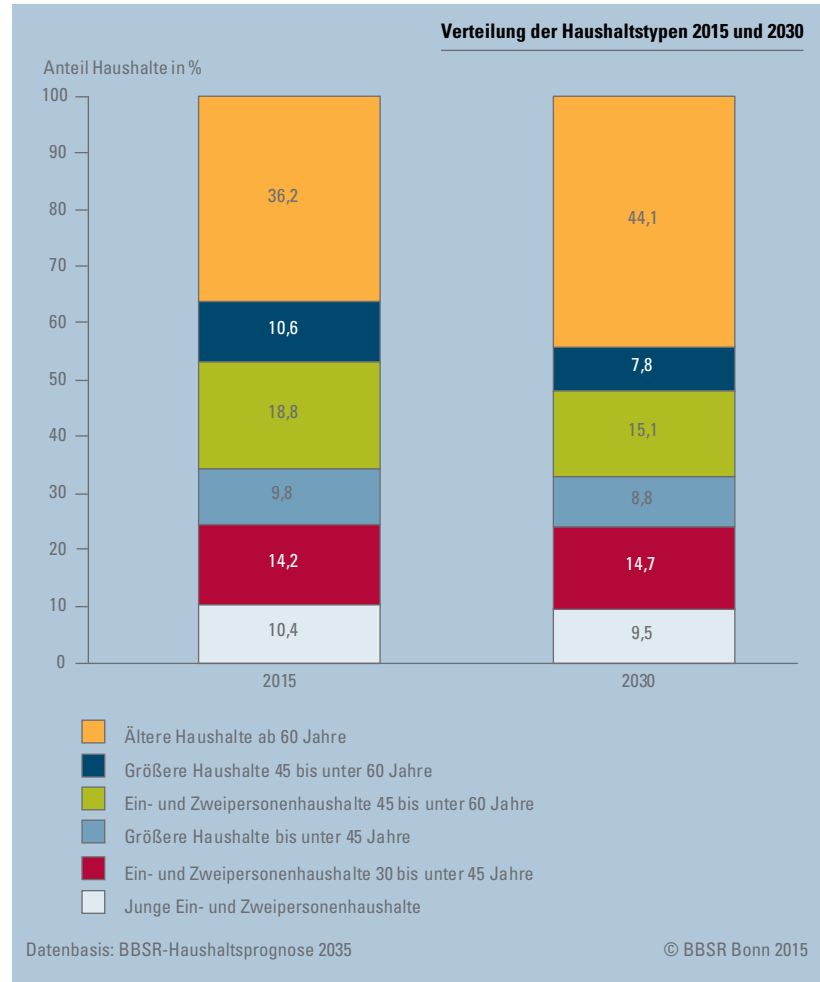
Zu Beginn des Prognosezeitraums weisen drei Viertel der Kreise noch eine wachsende Haushaltszahl auf. Im weiteren Prognoseverlauf verändert sich das Verhältnis von wachsenden zu schrumpfenden Haushaltszahlen, und für das Jahr 2030 wird für noch knapp 39 % der Kreise eine wachsende Haushaltszahl (Veränderung gegenüber dem Vorjahr) prognostiziert.

Hinter diesen Eckwerten der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung stehen vielfältige Veränderungsprozesse, insbesondere hinsichtlich der Internationalisierung der Bevölkerung, der regionalen Verteilung

sowie der Alters- und Größenstruktur der Haushalte. Letztere sind für die Bestimmung der Nachfrage nach bestimmten Wohnungsgrößen einerseits und nach Gebäudetypen andererseits von unmittelbarer Relevanz.

Abbildung 4 verdeutlicht die wesentlichen Verschiebungen in der Größen- und Altersstruktur im Prognosezeitraum. Insgesamt werden größere Haushalte mit mindestens drei Haushaltsmitgliedern in ihrer zahlenmäßigen Bedeutung weiter abnehmen; insbesondere die Gruppe der größeren Haushalte mit Kindern. Der „Geburtenberg“ der 1960er Jahre verlässt im Prognosezeitraum die Kohorte der größeren Haushalte ab 45 Jahre und ist im Prognosezeitraum immer stärker durch Personen im Alter ab 60 Jahren besetzt. Dementsprechend nehmen diese Haushaltstypen bis 2030 um ein knappes Viertel zu. Die Gruppe der kleinen Haushalte bis 45 Jahre bleibt dagegen in ihrer Quantität im Wesentlichen stabil.

Abbildung 4



Verhaltenstrends der Nachfrage: Wohnflächeninanspruchnahme und Eigentümerquote

Der Wunsch nach Wohneigentum ist in Deutschland weiterhin hoch. Die BBSR-Wohnungsmarktprognose sagt bis 2030 einen weiteren Anstieg der Eigentumsquote voraus, und auch die Pro-Kopf-Wohnflächen werden weiter zunehmen.

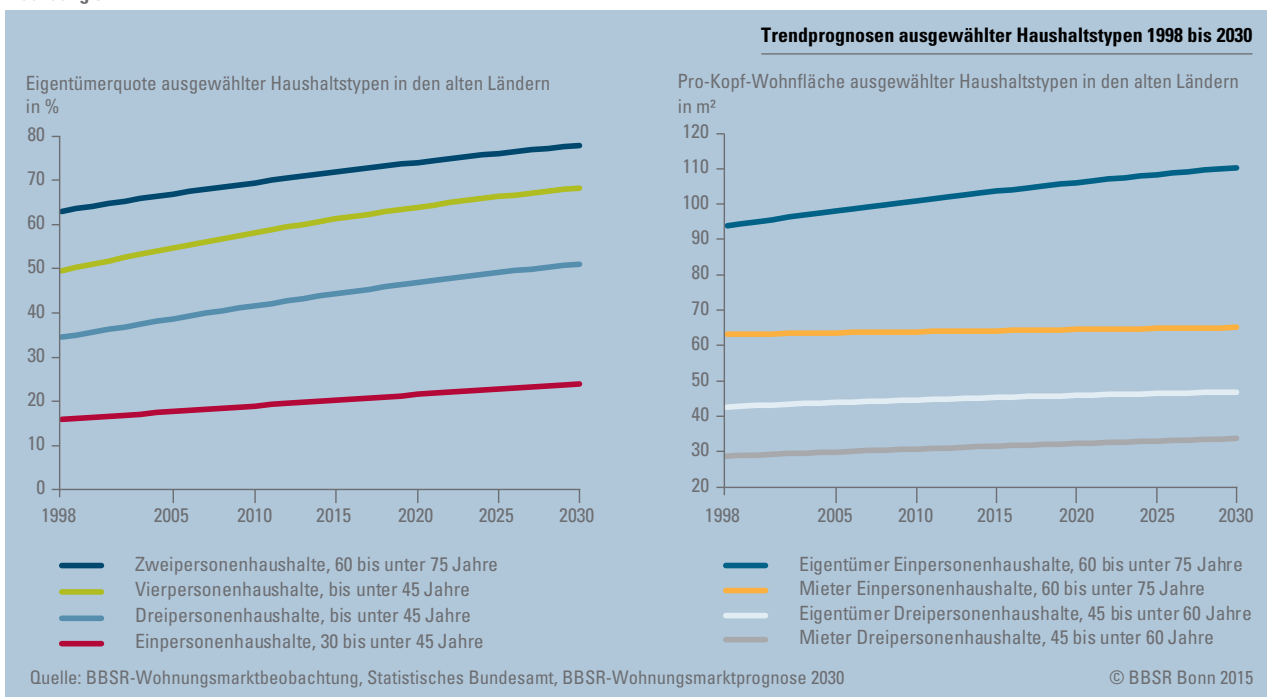
Die künftige Wohnungsnachfrage verändert sich zum einen aufgrund der quantitativen Entwicklung der Haushalte. Zum anderen wirken weitere Impulse durch strukturelle und verhaltensbezogene Effekte bei den Haushalten auf die Wohnungsnachfrage ein. Diese sind auch dann nachfragerrelevant, wenn die Zahl der Haushalte schrumpft, beispielsweise in Abwanderungsgebieten. Dort führt der Wunsch nach Wohneigentum häufig zu weiterer Nachfrage nach Eigenheimen, obwohl die Nachfrage zahlenmäßig insgesamt stagniert. Zentraler Bestandteil der BBSR-Wohnungsmarktprognose sind daher auch umfangreiche Trendberechnungen zu den Eigentumsquoten und zum Wohnflächenkonsum der einzelnen Haushaltstypen.

Eigentümerquote und Wohnflächenkonsum nehmen weiter zu

Im Prognosemodell werden die Zeitreihen der Eigentümerquote und der Pro-Kopf-Wohnflächen für den Prognosezeitraum je Haushaltstyp und Raumordnungsregion unter Berücksichtigung von Sättigungseffekten künftiger Wachstumsgrenzen fortgeschrieben.³ In die Trendberechnungen zur Wohnflächenentwicklung fließt implizit auch die Entwicklung der verfügbaren Einkommen ein. Innerhalb der einzelnen Haushaltstypen zeigen sich dabei sehr unterschiedliche Trendverläufe, wie Abbildung 5 (links) verdeutlicht. Während bei den größeren Drei- und Vierpersonenhaushalten mit einem Haushaltsvorstand bis unter 45 Jahre wie auch bei den älteren

(3) Zur Methodik siehe BBSR 2011, S. 20.

Abbildung 5



Zweipersonenhaushalten zwischen 60 und unter 75 Jahre die Eigentümerquote weiterhin deutlich steigt, wird für die jüngeren Einpersonenhaushalte zwischen 30 und 45 Jahre mit traditionell niedriger Eigentumsquote nur ein leichter Zuwachs prognostiziert.

Die Trendprognosen spiegeln den in Deutschland weiterhin weit verbreiteten Wunsch nach Wohneigentum wider. Durch den Bedeutungsgewinn von Haushaltstypen mit höheren Eigentumsquoten (Struktureffekt) und die erhöhte Eigentumsbildung bei einzelnen Haushaltstypen (Verhaltens-effekt) wird die Eigentümerquote in Deutschland bis 2030 auf rund 50 % ansteigen. Mit einem Anstieg um fast 4 Prozentpunkte auf 52 % in den alten Ländern und rund 8 Prozentpunkte auf 43 % in den neuen Ländern wird von einer weiteren Verringerung der Ost-West-Unterschiede ausgegangen (Abb. 6).

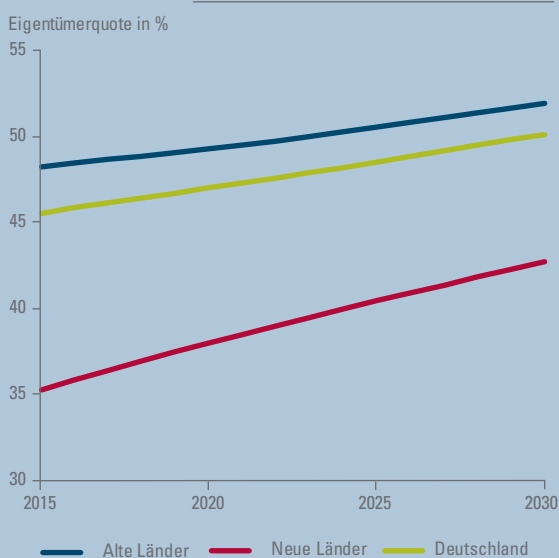
Auch bei den Pro-Kopf-Wohnflächen zeigen sich zwischen den Haushaltstypen unterschiedliche Entwicklungsdynamiken. So haben z. B. die älteren Singlehaushalte aufgrund des Remanenzeffekts – das alleinige Verbleiben in der Wohnung in den späten Lebensphasen – den höchsten Wohnflächenkonsum. Singlehaushalte zwischen 65 bis unter 75 Jahre verfügen in den alten Ländern im Mittel über 103 m² bei den Eigentümern und fast 64 m² bei den Mietern. Dabei wird der Wohnflächenkonsum dieses Haushaltstyps bei den Eigentümern aufgrund der großzügig mit Wohnfläche ausgestatteten Eigenheime bis 2030 noch weiter steigen, bei den Mietern jedoch nur noch ein geringfügiger Zuwachs berechnet (Abb. 5 rechts).

Nach der BBSR-Wohnungsmarktprognose wird die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland bis 2030 auf rund 47 m² steigen. Der Wohnflächen-

zuwachs verläuft in den alten und neuen Ländern einheitlich. Die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte steigert sich um jeweils rund 5 m² auf 54 m² in den alten Ländern und auf 49 m² in den neuen Ländern. Gleichgerichtet entwickeln sich die Pro-Kopf-Wohnflächen der Mieterhaushalte mit einem Plus von rund 3 m² auf 43 m² in den alten Ländern und 41 m² in den neuen Ländern (Abb. 7). Auffällig ist, dass die neuen Länder bei der Pro-Kopf-Wohnfläche gegenüber den alten Ländern nicht wie bei der Eigentümerquote aufholen können. Dies dürfte vor allem an den insgesamt kleineren Wohnungsgrößen im Wohnungsbestand der neuen Länder liegen.

Abbildung 6

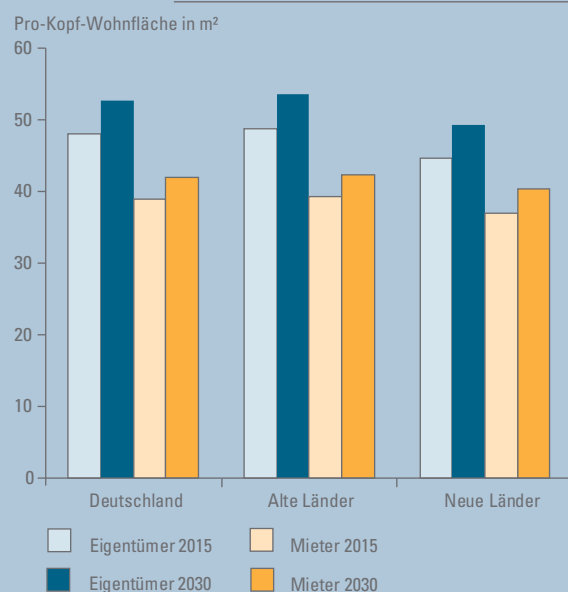
Prognose der Eigentümerquote 2015 bis 2030



Quelle: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030

Abbildung 7

Prognose der Pro-Kopf-Wohnfläche 2015 bis 2030



© BBSR Bonn 2015

Entwicklung der Wohnflächennachfrage bis 2030

Für den Prognosezeitraum zeichnet sich eine Erhöhung der aufsummierten Wohnflächennachfrage aller Haushalte um rund 7 % auf ca. 3,5 Mrd. m² im Jahr 2030 ab. Der Zuwachs der Wohnflächennachfrage ist dabei auf die Dynamik bei den Eigentümerhaushalten zurückzuführen.

Die zukünftige Wohnflächennachfrage aller Haushalte ergibt sich durch die Verknüpfung der Trends bei Eigentümerquote und Pro-Kopf-Wohnflächen jedes einzelnen Haushaltstyps mit dem künftigen Mengengerüst. Dabei wird nach Eigentümer- und Mieterhaushalten sowie nach Gebäudearten (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) differenziert.

ist (-4,9 %).⁴ Am dynamischsten wird sich die Flächennachfrage von selbst genutzten Eigentumswohnungen mit einem durchschnittlichen Zuwachs von 1,5 % pro Jahr entwickeln. Bei Mietern in Geschosswohnungen setzt demgegenüber ab 2019 ein leichter Rückgang der Nachfrage ein, im Mittel um 0,2 % pro Jahr (Abb. 8).

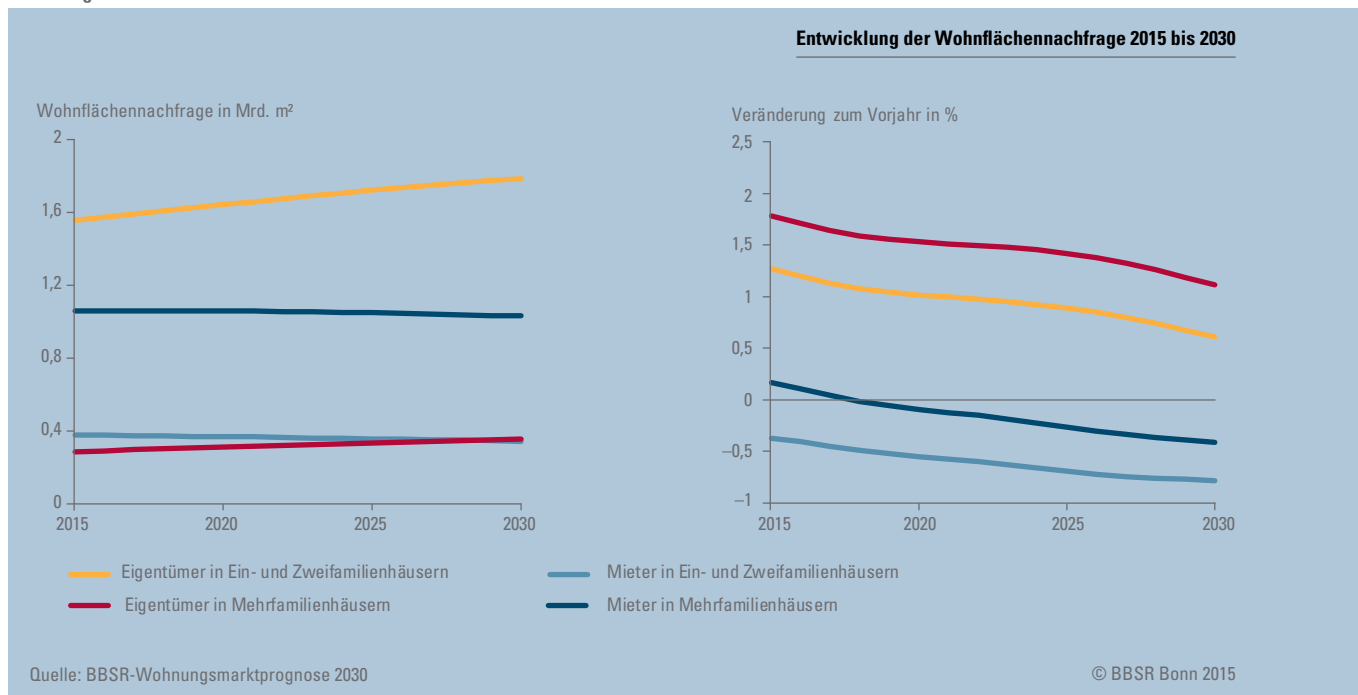
In der räumlichen Prognose der Wohnflächennachfrage bis 2030 lassen sich die regionalspezifischen Muster der demografischen Entwicklung wiederfinden. So zeigen sich auf regionaler Ebene sehr heterogene Entwicklungsdynamiken: Rund 15 % der 96 Raumordnungsregionen erfahren zukünftig einen Rückgang der Wohnflächennachfrage. Andererseits verzeichnen im Prognosezeitraum 64 % der Regionen einen spürbaren Zuwachs von über 5 %. Die Spanne der Nachfrageveränderung reicht von -8,5 % in der Raumordnungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Sachsen-Anhalt) bis +15,6 % in der bayerischen Raumordnungsregion Oberland (Abb. 9).

Steigende Wohnflächennachfrage durch Eigentümerhaushalte

Für den Zeitraum 2015 bis 2030 wird eine Erhöhung der aufsummierten Wohnflächennachfrage aller Haushalte um rund 7 % auf ca. 3,5 Mrd. m² prognostiziert. Dies ist insbesondere auf den Bedeutungsgewinn der Eigentümerhaushalte sowie die Zunahme der Haushaltszahlen zurückzuführen. Für den Nachfragezuwachs sorgen dabei die Eigentümerhaushalte (+16,2 %), während die Wohnflächennachfrage der Mieter für Deutschland insgesamt rückläufig

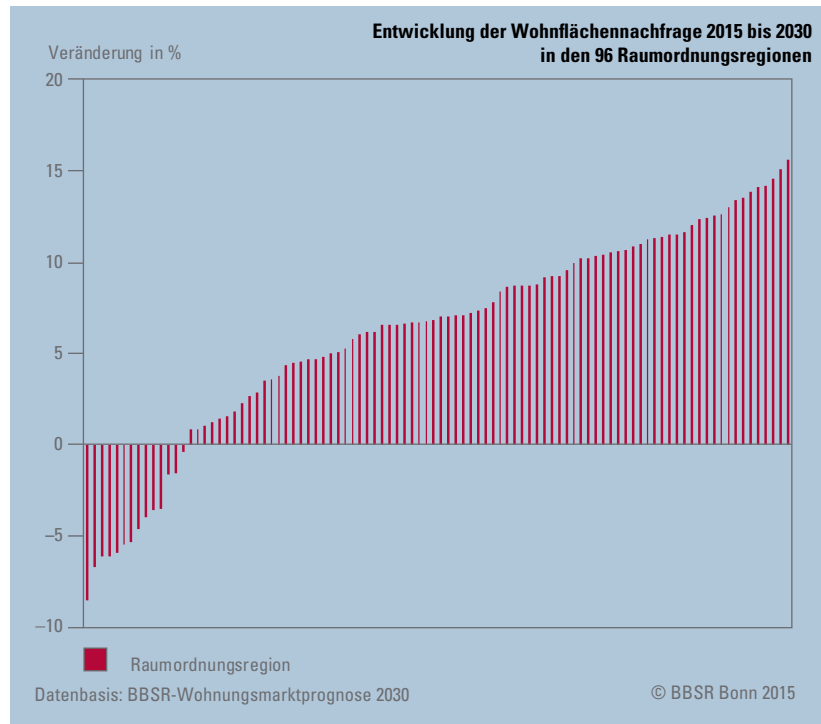
(4) Regional können die kleinräumigen Prognoseergebnisse von diesen Eckdaten abweichen, so z. B. in den größten Städten mit noch wachsender Mietwohnungsnachfrage.

Abbildung 8



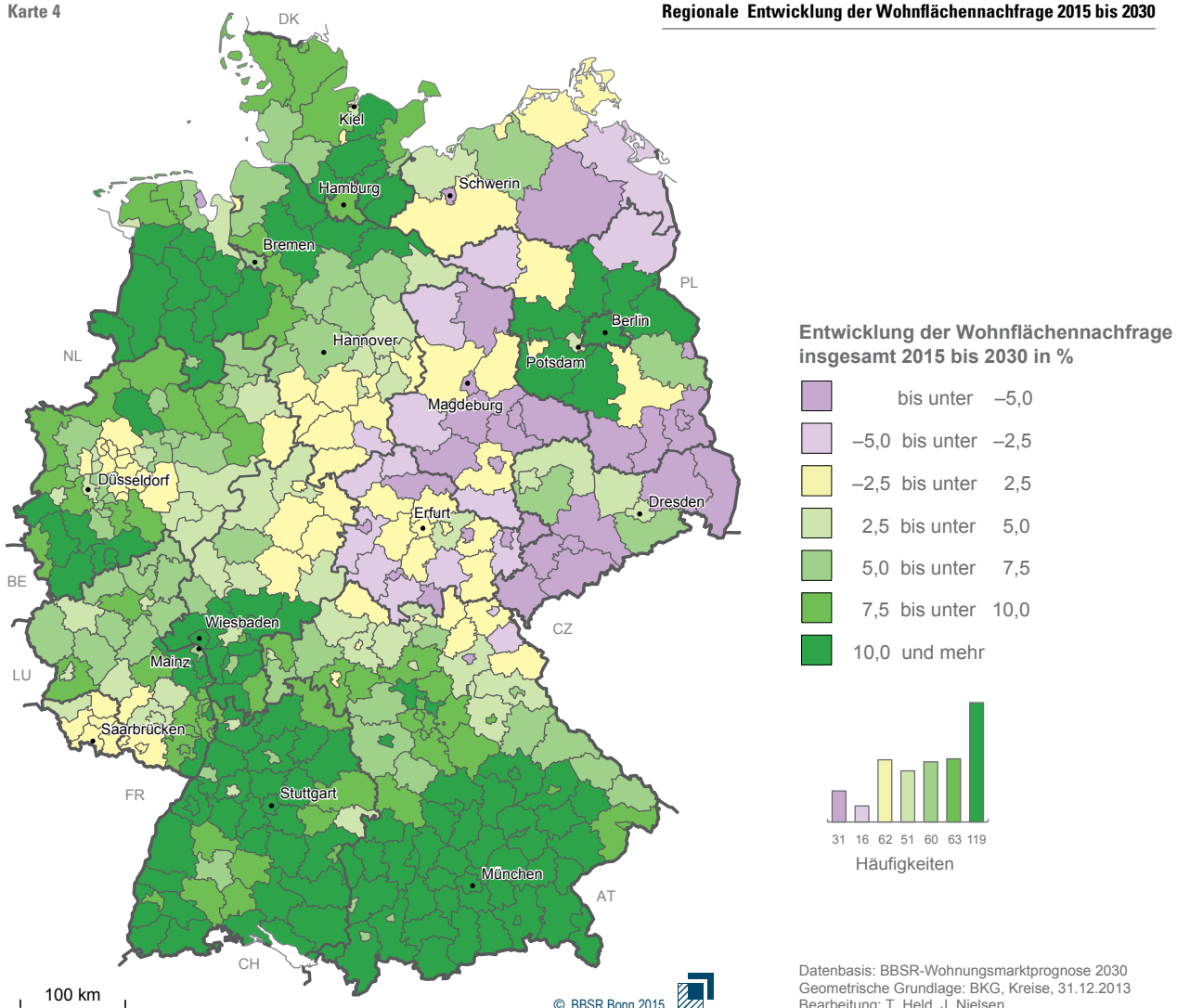
Die zusätzliche Wohnflächennachfrage wird vorrangig vom Zuwachs in den alten Ländern getragen. Während hier die Nachfrage von 2015 bis 2030 um 8,2 % steigt, wächst die Nachfrage in den neuen Ländern nur um 2,1 %. Aber auch hier gibt es mit Berlin und seinem Umland Regionen mit kräftig wachsender Wohnflächennachfrage von über 10 %. Weitere Regionen in den neuen Ländern – beispielsweise Dresden oder Leipzig – weisen positive Zuwächse über dem Durchschnitt der neuen Länder auf. Weit überdurchschnittlich hohe Zuwächse der Wohnflächennachfrage sind vor allem in den Big-Seven-Städten und deren Umland sowie in Teilen von Nordniedersachsen, Baden-Württemberg und Südbayern zu erkennen (Karte 4).

Abbildung 9



Karte 4

Regionale Entwicklung der Wohnflächennachfrage 2015 bis 2030



Zukünftiger Wohnungsneubau bis 2030

Die Wohnungsmarktprognose gibt Auskunft darüber, welches Neubauniveau kurz- bis mittelfristig in Deutschland erreicht werden sollte, um auf die erhöhte Nachfrage ausreichend zu reagieren.

Die regionalen Prognoseergebnisse der Wohnflächennachfrage sind die Basis für die Berechnung des künftigen Wohnungsneubaubedarfs. In Regionen mit jährlichem Zuwachs der Wohnflächennachfrage wird diese Zunahme anhand von differenzierten regionalen Wohnungsneubaugrößen (z. B. 140 m² für ein Einfamilienhaus bzw. 80 m² für eine Geschosswohnung) in Neubaubedarfe umgerechnet. Dabei kommt neben dem Nachfragezuwachs auch die Komponente des Ersatzbedarfs zum Tragen.

Berechnung des Neubaubedarfs

Zunächst wird die aufgezeigte demografische, einkommens- und verhaltensbedingte künftige Entwicklung der Wohnflächennachfrage der 96 Raumordnungsregionen abgebildet. Aus der Gegenüberstellung dieser Ergebnisse mit der Angebotsseite, die mit Hilfe von Abgangsquoten und regionalisierten durchschnittlichen Neubaugrößen aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 modifiziert abgeleitet wird, ergibt sich dann der regionale Neubaubedarf differenziert bis auf die Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise.

Der Ersatzbedarf am Wohnungsmarkt resultiert aus der allgemeinen wirtschaftlichen und physischen Alterung der Wohngebäude. Für seine Quantifizierung werden, wegen der deutlichen Untererfassung von Wohnungsabgängen in der amtlichen Bestandsfortschreibung, Erfahrungswerte zum jährlichen Wohnungsabgang herangezogen: Im Prognosemodell wird bei den Ein- und Zweifamilienhäusern von einer jährlichen Abgangsquote von 0,2 % des Bestands ausgegangen, bei den Mehrfamilienhäusern werden 0,3 % angesetzt. Modelltechnisch kommt dabei der Ersatzbedarf nur in

Regionen mit positiver Nachfrageentwicklung in vollem Umfang zum Tragen. Bei rückläufiger Entwicklung setzt der Ersatzbedarf dagegen auf der verminderten Wohnungsnachfrage auf, d. h. er wird zum Teil durch das regional entstehende Überangebot an Wohnungen kompensiert.

Die prognostizierten Neubaubedarfe werden vor Ort durch das Zusammenspiel weiterer nachfragerelevanter Größen zu einer konkreten Nachfrage nach Wohnungsneubau. Sofern die Nachfrage nicht auf ein qualitativ passendes Angebot trifft, wird es auch Neubau in Märkten mit deutlichem Angebotsüberhang geben. Die differenzierte Situation vor Ort ergibt sich aus der Konstellation verschiedener Faktoren, wie z. B. die Marktfähigkeit des Wohnungsbestandes, seine Konkurrenzfähigkeit zum Neubau, die Teilmarktkonkurrenzen untereinander (große/kleine Wohnungen, Altbau/Nachkriegsbau, Geschosswohnung/freistehend etc.), die unterschiedlichen Investitionsstrategien der Wohnungsanbieter und die differenzierten Nachfragepräferenzen der Haushalte.

Erhöhter Neubaubedarf von 272 000 Wohnungen pro Jahr bis 2020

Der berechnete Neubaubedarf für das gesamte Bundesgebiet beläuft sich im Prognosezeitraum auf im Mittel 230 000 Wohnungen pro Jahr. Für die Jahre bis 2020 muss zunächst mit einem erhöhten zusätzlichen Bedarf von ca. 272 000 gerechnet werden. In den folgenden Fünf-Jahres-Perioden reduziert sich der berechnete Neubaubedarf, anfangs um 16 % und dann noch einmal um 21 %, jeweils bezogen auf die Fünf-Jahres-Vorperiode (Tab. 1). Der künftige Bedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist insgesamt etwas höher

als an Geschosswohnungen. Das Verhältnis von Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau liegt zwischen 2015 und 2030 relativ konstant bei 55 %.

In dem tendenziell rückläufigen Neubaubedarf spiegelt sich die verminderte Wachstumsdynamik bzw. die für Deutschland insgesamt ab 2026 leicht rückläufige Zahl der Haushalte wider (s.o.). Der deutlich größere Neubaubedarf im ersten Drittel des Prognosezeitraums ist insbesondere auf die anfangs erhöhten Nettozuwanderungen zurückzuführen. Zudem wirken sich die wachsenden Anteile von Eigentümerhaushalten und der Markteintritt des Nachwuchses der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre positiv auf den Neubaubedarf aus.

Neubaubedarf in regionaler Sicht

Die Betrachtung der Neubaufordernisse in den verschiedenen siedlungsstrukturellen Kreistypen zeigt die Beständigkeit der strukturellen Unterschiede am Wohnungsmarkt. In den Großstädten nimmt der Geschosswohnungsbau einen sehr hohen Stellenwert ein. Das Umland der Städte bzw. die ländlichen Kreise weisen ein hohes Neubaupotenzial für Ein- und Zweifamilienhäuser auf. Diese Struktur bleibt im Prognosezeitraum bei der insbesondere ab 2020 einsetzenden schwächeren Nachfrage in allen Kreistypen und Segmenten weitgehend erhalten. Der Neubaubedarf im Geschosswohnungsbau erreicht in den Großstädten zwischen 2015 und 2020 mit 21 Wohnungen pro 10 000 Einwohner p.a. einen Anteil von zwei Dritteln. Die verdichteten und ländlichen Kreise weisen hingegen vergleichbar hohe einwohnerbezogene Nachfragewerte im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser auf (Abb. 10).

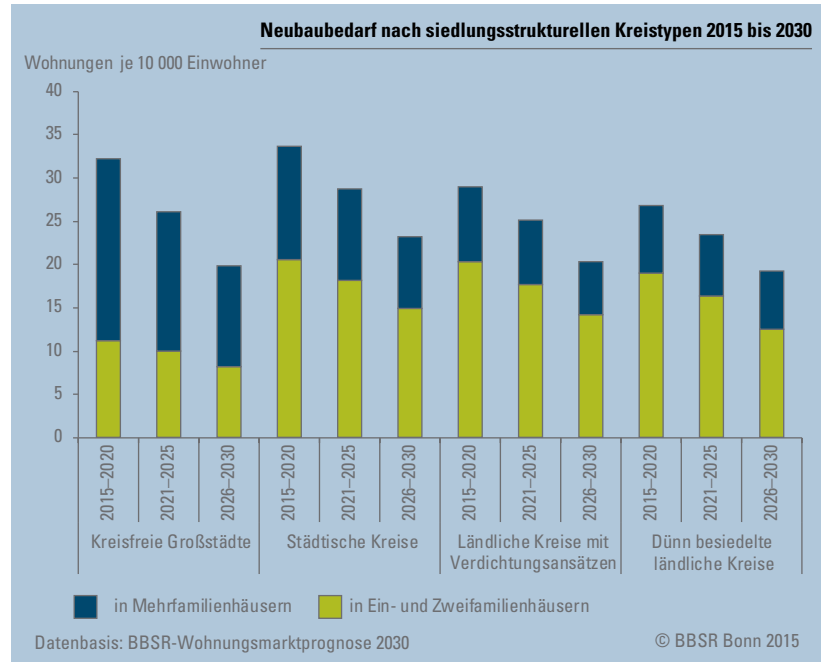
Im regionalen Vergleich des Neubaubedarfs für die Periode bis 2020 verfügen nur wenige Kreise im Bereich

Tabelle 1

	Neubaubedarf in Deutschland bis 2030			
	2015 bis 2020 p.a.	2021 bis 2025 p.a.	2026 bis 2030 p.a.	2015 bis 2030 p.a.
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	146 000	129 000	105 000	128 000
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	127 000	100 000	75 000	102 000
Wohnungen insgesamt	272 000	229 000	180 000	230 000

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 © BBSR Bonn 2015

Abbildung 10



der Ein- und Zweifamilienhäuser wie auch im Geschosswohnungsbau über eine hohe zusätzliche Nachfrage von über 30 Wohneinheiten je 10 000 Einwohner p.a. Überdurchschnittliche Potenziale für den Ein- und Zweifamilienhausbau liegen vor allem im Umland der Agglomerationsräume Berlin, Hamburg und Frankfurt, im Westen Niedersachsens sowie in Teilen von Baden-Württemberg und Bayern (Karte 5 links). In den neuen Ländern finden sich zudem in Nordwestmecklenburg und Vorpommern-Rügen relativ hohe Werte.

Beachtliche Neubaubedarfe im Geschosswohnungsbau lassen neben den dynamischen Ballungszentren auch zahlreiche Universitätsstädte wie u. a. Regensburg, Ingolstadt, Augsburg, Freiburg, Heidelberg und Bonn erkennen. Weit unterdurchschnittliche Bedarfe werden hingegen in den ländlich geprägten

westdeutschen Kreisen prognostiziert (Karte 5 rechts). Betrachtet man die absoluten Neubauzahlen, so sind in den neuen Ländern neben Berlin, Dresden und Leipzig weitere räumliche Schwerpunkte mit Geschosswohnungspotenzial. Für den Großteil der Kreise in Ostdeutschland weist das Prognosemodell allerdings keinen weiteren Neubaubedarf aus.

Aktuelle Bautätigkeit, Neubaubedarf und Nachholbedarf

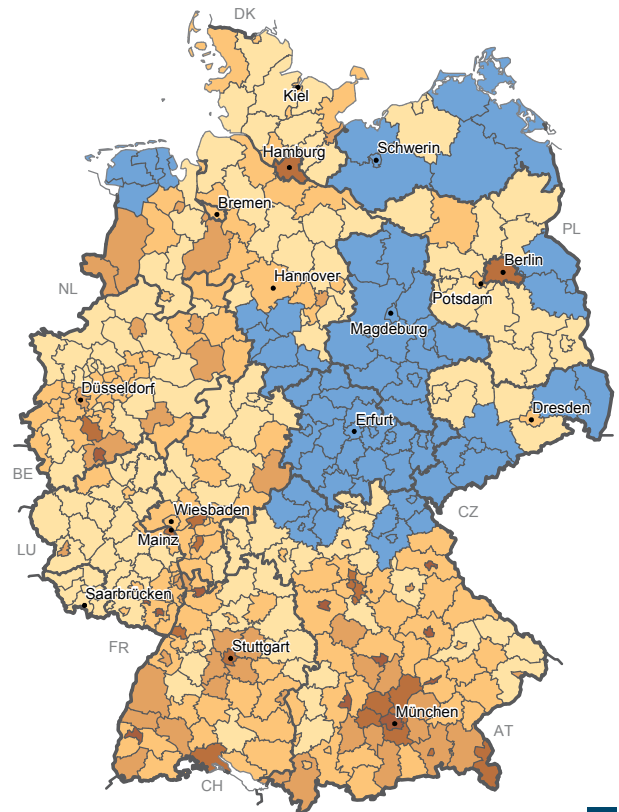
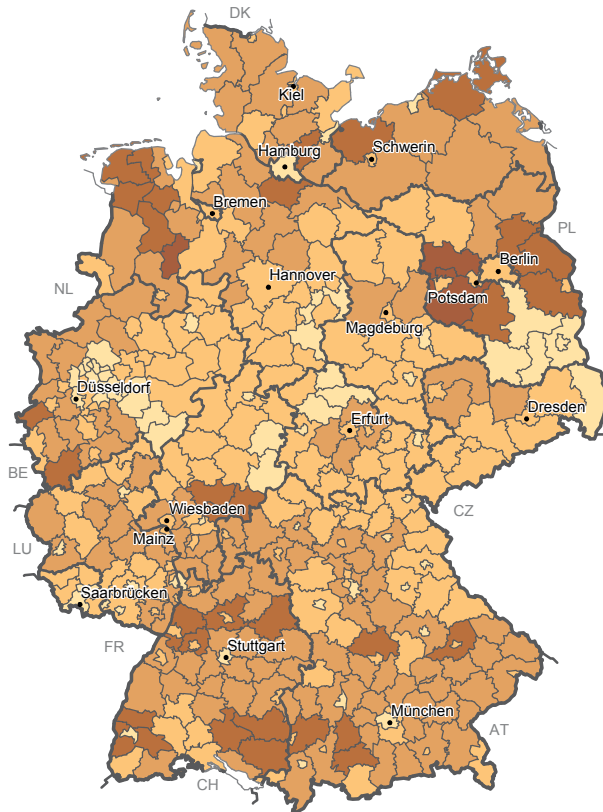
Die aktuelle Bautätigkeit zeigt anhand der Baugenehmigungszahlen eine sehr dynamische Entwicklung. Mit der steigenden Nachfrage der letzten Jahre setzte insbesondere seit 2011 eine spürbare Zunahme der Genehmigungszahlen ein. Im letzten Jahr stieg diese auf 285 000 Wohnungen an. Auch wenn die Entwicklung im

Karte 5

Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen nach Gebäudetypen 2015 bis 2020

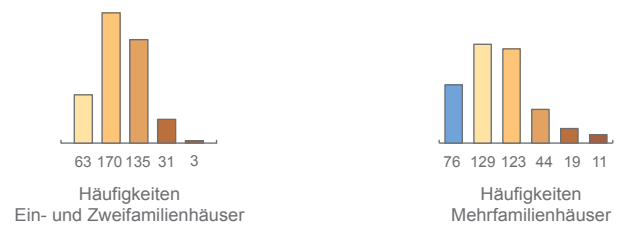
Ein- und Zweifamilienhäuser

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



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013
 Bearbeitung: T. Held, J. Nielsen

letzten Jahr mit 5 % Zunahme gegenüber 2013 eine leicht abgeschwächte Dynamik auszeichnet, ist die mittelfristige Zunahme der letzten fünf Jahre mit einem Plus von über 60 % sehr positiv. In den Großstädten sind die Genehmigungszahlen für Geschosswohnungen auch im vergangenen Jahr um fast ein Viertel gestiegen, in den angespannten städtischen Wohnungsmärkten sogar um über 30 %.

Die Zahl der tatsächlich fertiggestellten Wohnungen hinkt dieser Entwicklung etwas hinterher. Im Jahr 2013 wurden über 20 % mehr Wohnungen genehmigt als fertiggestellt.

Aber auch die Fertigstellungszahlen gehen deutlich nach oben. Im Jahr 2013 stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen auf rund 215 000 und damit um ca. 7 % gegenüber dem Vorjahr. 2013 wurden 102 000 Wohnungen in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern und etwa 113 000 Wohnungen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern und in sonstigen Gebäuden fertiggestellt.

Abbildung 11 zeigt den bisherigen Verlauf der Bautätigkeit und die Prognosewerte differenziert nach der Gebäudeart. Mit der steigenden Nachfrage der letzten Jahre setzte

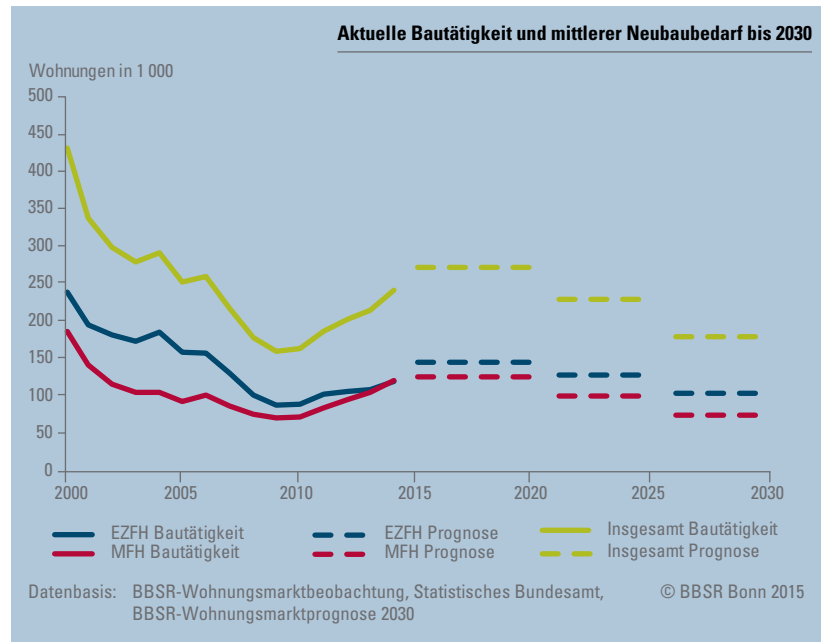
insbesondere seit 2011 wieder eine spürbare Zunahme der Wohnungsbautätigkeit am deutschen Wohnungsmarkt ein. Die noch nicht vorliegenden Baufertigstellungen des Jahres 2014 werden mit 240 000 Wohnungen angesetzt. Insgesamt zeigt sich anhand der bundesdeutschen Werte, dass die positive Entwicklung der Bautätigkeit bereits zu einem Niveau geführt hat, das von den Prognoseergebnissen nicht allzu weit entfernt ist. Jedoch ist für einen ausreichenden Wohnungsneubau zum einen die deutliche Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zu schließen und zum

anderen das Verhältnis von Neubaubedarf und Bautätigkeit im regionalen Kontext ausschlaggebend.

Im Vergleich der Prognosewerte zu den Baugenehmigungszahlen der letzten beiden Jahre ist in den kreisfreien Städten bereits ein recht hohes Genehmigungs-niveau erreicht. Allerdings ist gerade in den großen Städten ein beträchtliches Abweichen der Genehmigungszahlen von den tatsächlichen Fertigstellungszahlen zu beobachten. Für die kreisfreien Städte liegen die aktuellen Baugenehmigungszahlen leicht unterhalb der Prognosewerte, was insbesondere auf eine schwächere Entwicklung am Eigenheimmarkt zurückzuführen ist. In ländlichen Kreisen ist ein weitgehend ausreichendes Neubaulniveau (insbesondere im Geschosswohnungsbau) zu erkennen.

Der erhebliche Anstieg der Neubautätigkeit in den letzten Jahren in vielen Städten mit Bevölkerungswachstum ist eine Reaktion auf die deutlich zu Tage getretenen Knappheiten. Allerdings konnte auf die Nachfrageentwicklung z. T. nur zeitverzögert mit einer Angebotsausweitung reagiert werden. Neben dem aktuell noch nicht ausreichend erreichten Neubaulniveau ist es vor allem das in den letzten Jahren angestaute Neubaudefizit, das abgebaut werden sollte. Berechnungen des BBSR auf der Grundlage von Baufertigstellungen, Bevölkerungsentwicklungen, Neubaudarfen und Leerstandsreserven auf der regionalen Ebene zeigen für ca. 15 Städte ein Neubaudefizit, das aufgrund der hohen Zuwanderung in 2014 aktuell auf über 100 000 Wohnungen angestiegen ist. Dieses Neubaudefizit dürfte in den nächsten Jahren schrittweise abgebaut werden.

Abbildung 11

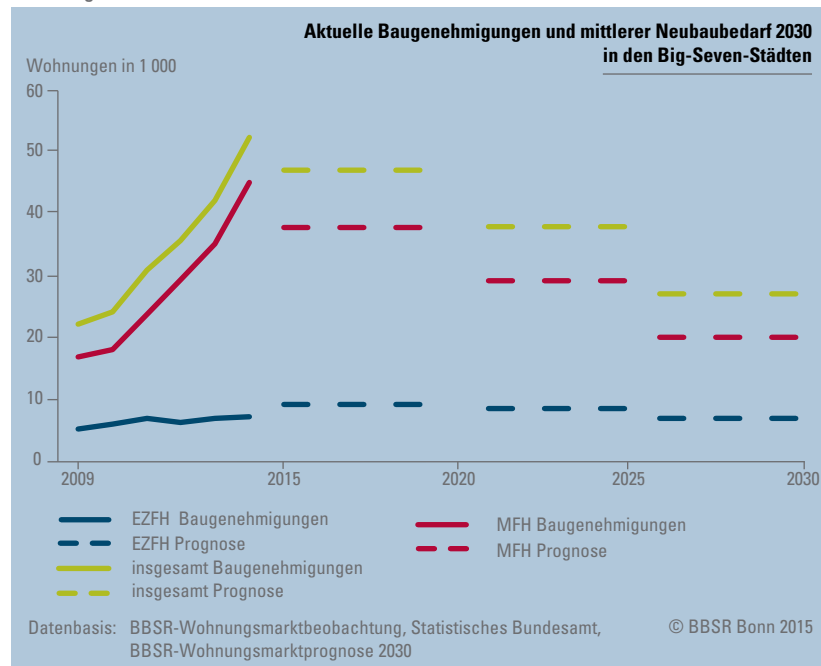


Neubaubedarf in den Big-Seven-Städten

Die Baugenehmigungszahlen der Big Seven zeigen seit 2011 eine besondere Entwicklungsdynamik. In 2014 stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in diesen Städten gegenüber dem Vorjahreswert noch einmal um 24 % auf 52 500 Wohnungen (Abb. 12). Der Anstieg wird im Wesentlichen durch den Boom im

Geschosswohnungsbau getragen. Innerhalb der sieben größten Städte sind die Baugenehmigungen in Berlin besonders stark gestiegen. Allerdings lag in den Big Seven die tatsächliche Fertigstellungszahl in den letzten Jahren ca. 30 % niedriger als die Baugenehmigungen. So belief sich letztere im Jahr 2013 auf 42 000 Woh-

Abbildung 12



nungen, während die Fertigstellungen lediglich knapp 30 000 Wohnungen umfassten.

Der Neubaubedarf der sieben größten Städte, der rd. 16 % des gesamten Neubaubedarfs ausmacht, beläuft sich bis 2030 auf zusammen rund 38 000 Wohneinheiten pro Jahr, in den ersten fünf Prognosejahren sogar auf 47 000 Wohnungen. Innerhalb der Top-Städte hat Berlin eine hervor gehobene Stellung mit einem Anteil von rund 36 % des gesamten Neubaubedarfs dieser Städte (Tab. 2).

Die hohen Baugenehmigungen liegen damit bereits über dem errechneten Bedarf (Abb. 12). Sie spiegeln sich aktuell jedoch noch nicht ausreichend in den Baufertigungszahlen wider.

Tabelle 2

Neubau in den Big Seven	Neubaubedarf in den Big-Seven-Städten bis 2030			
	2015 bis 2020	2021 bis 2025	2026 bis 2030	2015 bis 2030
	p.a.	p.a.	p.a.	p.a.
Berlin	17 200	13 600	9 800	13 800
Hamburg	8 300	6 800	4 000	6 500
München	9 800	8 300	6 800	8 400
Köln	4 400	3 600	2 700	3 600
Frankfurt am Main	3 100	2 200	1 400	2 300
Stuttgart	2 700	2 300	1 900	2 300
Düsseldorf	1 600	1 200	700	1 200
Gesamt	47 100	38 000	27 300	38 100

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 © BBSR Bonn 2015

Fazit

Im Ergebnis der Berechnungen der Wohnungsmarktprognose 2030 wird der Wohnungsneubaubedarf in Deutschland in den nächsten fünf Jahren mit 272 000 Wohnungen spürbar höher liegen als der Durchschnitt der Bautätigkeit der letzten Jahre. Dabei teilt sich der Neubaubedarf in Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (53 %) und in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (47 %) fast gleichrangig auf. Unter Berücksichtigung der den Berechnungen zugrunde liegenden Annahmen und Ergebnissen der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wird der Bedarf nach neuen Wohnungen nach 2020 bundesweit auf ein Niveau von 230 000 Einheiten absinken und langfristig unter die 200 000 Wohnungen-Marke zurückgehen. Aktuell ist jedoch das Erreichen einer Angebotsausweitung durch zunehmende Baufertigstellungen primäres Gebot.

Die Wohnflächennachfrage aller Haushalte wird sich bis 2030 um rund 7 % auf 3,5 Mrd. erhöhen. Die zusätzliche Wohnflächennachfrage wird dabei durch die positive Nachfrageentwicklung der Eigentümerhaushalte generiert (+16,2 %), während die Wohnflächennachfrage der Mieter für Deutschland insgesamt rückläufig ist (-4,9 %). In den dynamischen Großstädten ist jedoch auch noch mit wachsender Mietwohnungsnachfrage zu rechnen.

In den meisten Regionen und insbesondere in wirtschaftsstarken Regionen ist in den nächsten 15 Jahren mit überwiegend stabilen bzw. mit noch wachsenden Nachfragezahlen zu rechnen. Das aktuell sehr intensiv diskutierte Thema Wohnungsneubau wird daher auch in den nächsten Jahren ein zentrales Thema für Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik sein.

Quellennachweise

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2015: Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus. BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2015. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2011: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025. Analysen Bau.Stadt.Raum, Bd. 4. Bonn.



Handel mit Wohnungsportfolios auch im Jahr 2014 auf hohem Niveau. Analyse des aktuellen Verkaufsgeschehens mit Mietwohnungsbeständen
 BBSR-Analysen KOMPAKT 04/2015, Hrsg.: BBSR, Bonn 2015

In diesem Heft wird ein Überblick über die aktuellen Entwicklungen beim Handel mit Mietwohnungsbeständen für das Jahr 2014 gegeben. Die Dynamik am Transaktionsmarkt nach der Wirtschafts- und Finanzkrise hat zu einem erheblichen Wandel in der Akteurslandschaft geführt. Viele der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland werden inzwischen an der Börse gehandelt. Das aktuelle Heft bietet einen Einblick in die Kauf- und Verkaufsstrategien verschiedener Marktakteure.

Download unter:
www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen > BBSR-Analysen KOMPAKT



Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen – Kurzfassung
 BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2014, Hrsg.: BBSR, Bonn 2014

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat im Jahr 2012 eine bundesweite Befragung aller Städte und Gemeinden ab 5 000 Einwohnern und aller Landkreise zur kommunalen Wohnraumversorgung und zu kommunalen Wohnungsbeständen durchgeführt. Besondere Aufmerksamkeit galt dabei der Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte, der zunehmenden Alterung der Bevölkerung sowie der Erfüllung klimapolitischer Ziele – Herausforderungen, denen sich auch die kommunalen Wohnungsanbieter stellen müssen. Das Heft fasst die wichtigsten Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2012 zusammen.

Download unter:
www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen > BBSR-Analysen KOMPAKT



Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern
 BBSR-Online-Publikation, Nr. 02/2015 Hrsg.: BBSR, Bonn 2015

Private Vermieter stellen mit etwa 15 Millionen Wohnungen die mit Abstand größte Anbietergruppe auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt. Sieben von zehn Wohnungen privater Vermieter befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Die vorliegende Studie liefert hierzu erstmals eine deutschlandweite und repräsentative Bestandsaufnahme dieser so heterogenen Anbietergruppe samt ihrer Bestände. Grundlage der Studie ist eine schriftliche Befragung von Privatvermietern in ganz Deutschland.

Download unter:
www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen > BBSR-Online-Publikationen



Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus. Bevölkerung, private Haushalte und Erwerbspersonen

BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2015, Hrsg.: BBSR, Bonn 2015

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erarbeitet bereits seit den 1980er-Jahren Raumordnungsprognosen. Mit diesem Heft liegt die achte Version seit der deutschen Einigung vor. Sie umfasst den Prognosezeitraum zwischen den Jahresenden 2012 und 2035 und berücksichtigt den Zensus 2011. Die Broschüre informiert über die Entwicklung der Bevölkerung, privaten Haushalte und Erwerbspersonen.

Download unter:
www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen > BBSR-Analysen KOMPAKT



Kleinräumige Wohnungsmarkttrends in Großstädten. Neue Analysemöglichkeiten für die kleinräumige Stadt- und Wohnungsmarktbeobachtung

BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2014, Hrsg.: BBSR, Bonn 2014

Städte sind vielschichtig. Angesagte Stadtviertel und Viertel, in denen Menschen mit vergleichsweise wenig Einkommen leben, liegen oft nahe beieinander. Begriffe wie Polarisierung und Segregation, aber auch Aufwertung und Gentrifizierung werden immer wieder diskutiert. Inwieweit beschreiben diese Trends adäquat die Situation der Kommunen bzw. der lokalen Wohnungs- und Immobilienmärkte? Für die Analyse braucht es möglichst Daten, die Trends auf Stadtteilebene beschreiben. Die in dem Heft vorgestellten kleinräumigen Mietenanalysen sind dafür ein Beispiel.

Download unter:
www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen > BBSR-Analysen KOMPAKT

Herausgeber
 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
 im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
 Deichmanns Aue 31–37
 53179 Bonn

Ansprechpartner
 Matthias Waltersbacher
matthias.waltersbacher@bbr.bund.de
 Tobias Held
tobias.held@bbr.bund.de

Satz und Gestaltung
 Marion Kickartz

Druck
 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bestellungen
forschung.wohnen@bbr.bund.de
 Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015

Die BBSR-Analysen KOMPAKT erscheinen in unregelmäßiger Folge. Interessenten erhalten sie kostenlos.

ISSN 2193-5017 (Printversion)
 ISBN 978-3-87994-688-4

Bonn, April 2015

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“
 Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.
www.bbsr.bund.de > newsletter