Zuwanderung und Wohnungsbedarf über die Berechnungen der BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 hinaus

Tobias Held
Referat „Wohnungs- und Immobilienmärkte“
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und
Raumforschung (BBSR)

BAK Herbsttagung
Darmstadt, 13.11.2015

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Agenda

- Wohnungsmarktsituation
  - Nachfragedynamik in zumeist großen Städten
  - Zuwanderung aus dem Binnenland und dem Ausland, vorrangig junge Personen
  - Angebotsausweitung findet statt, jedoch lokal noch nicht in ausreichendem Maße
  - Preisdruck durch Nachfrageüberhänge: Mieten und Preise steigen weiterhin
- Wie geht es kurz- bis mittelfristig (insb. in den großen Städten) weiter?
  - mit der Nachfragedynamik
  - mit dem Angebotsdefizit
  - mit dem Wohnungsbau in den Städten, Regionen und im Bundesgebiet
  - vor dem Hintergrund der hohen Zuwanderung/Flüchtlingszahlen

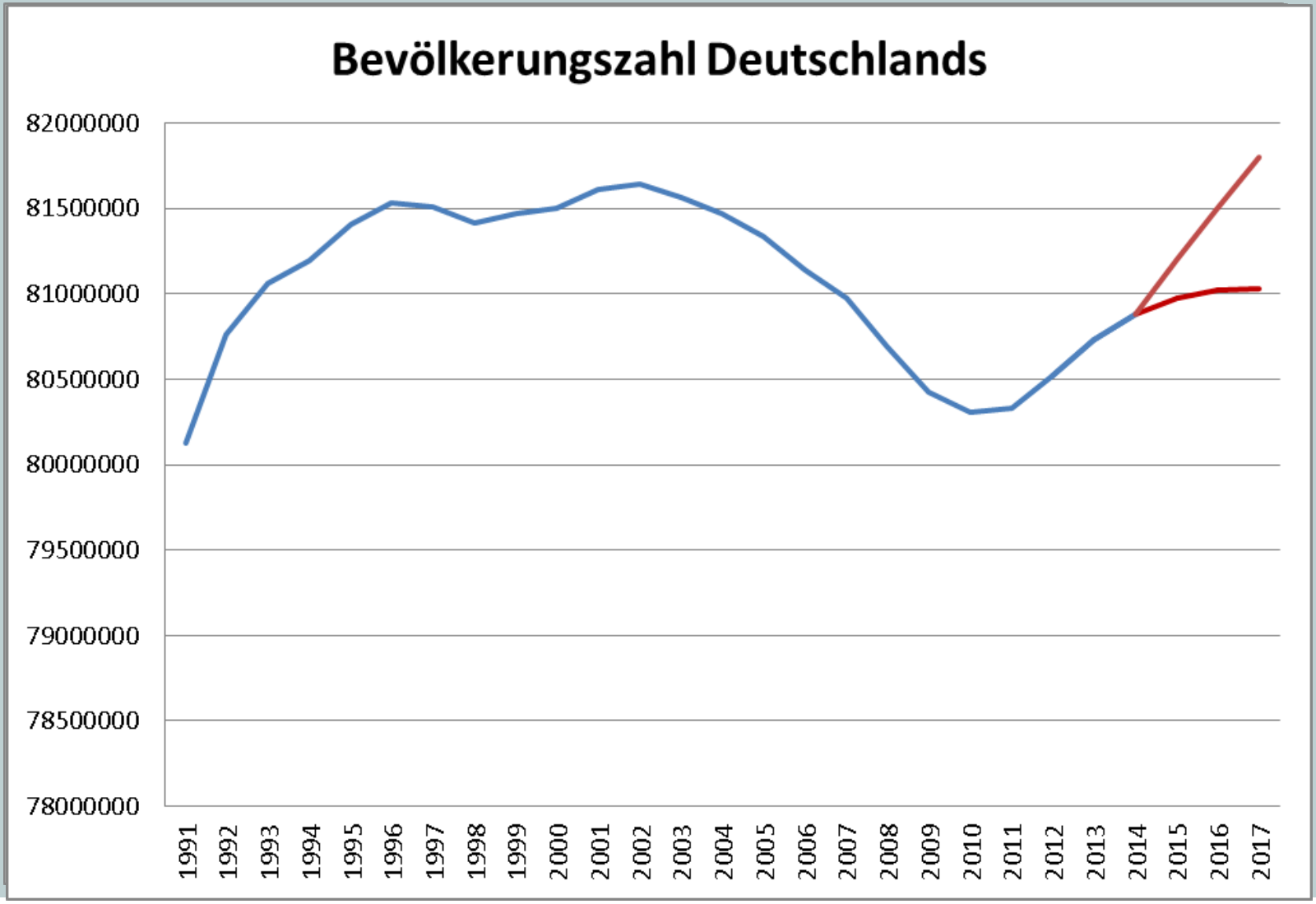
BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030

- BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030
  - Im System der BBSR-Regionalprognosen (Bottom-up)
  - Demographische Grundlagen: BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035
  - Trendprognosen für Pro-Kopf-Wohnflächen und Eigentümerquoten (Zensuserweitert)
  - Wohnflächennachfrage 2015 bis 2030
  - Prognose Wohnungsneubau 2015 bis 2030
- Zusätzliche Themen: Nachholbedarf, Leerstandsberechnungen, Preisentwicklung
- Bedarf an Modifikation der Ergebnisse durch sprunghaft angestiegene Flüchtlingszahlen und den daraus sich ergebenden Nachfrageeffekten

Demographische Grundlagen:
BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035

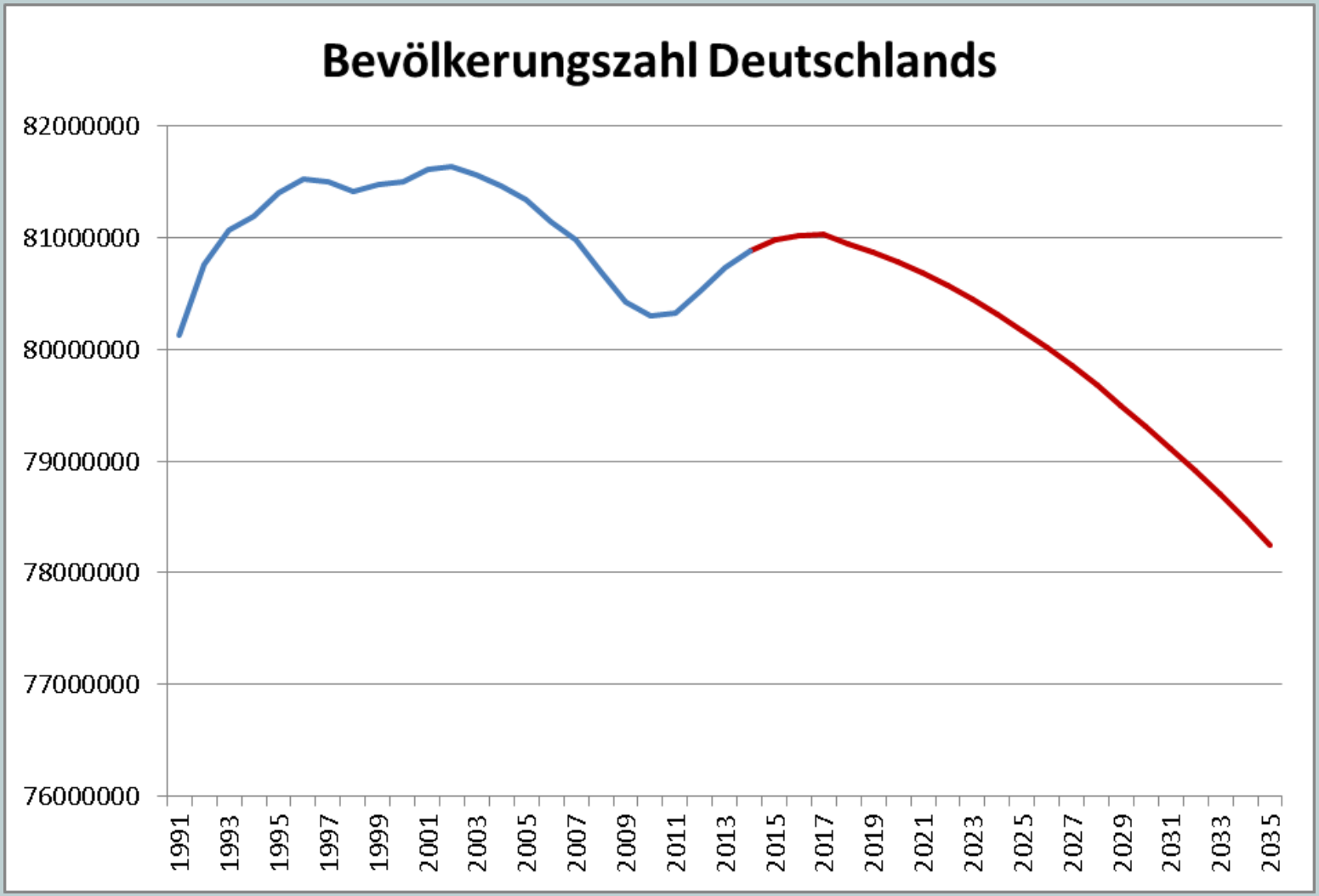
- Neuberechnung der demographischen Prognosen auf der Grundlage des Zensus (Bevölkerungskorrektur)
- Übernahme überdurchschnittlicher Außenwanderungsgewinne in 2013 und 2014 im Modell, Entwicklung im Jahr 2015 nicht mehr berücksichtigbar
- Einschwenken der Außenwanderung nach 5 Jahren auf ein durchschnittliches Niveau (200 Tsd. Außenwanderungssaldo)

Rückgang der Bevölkerung - Schrumpfungsprozesse

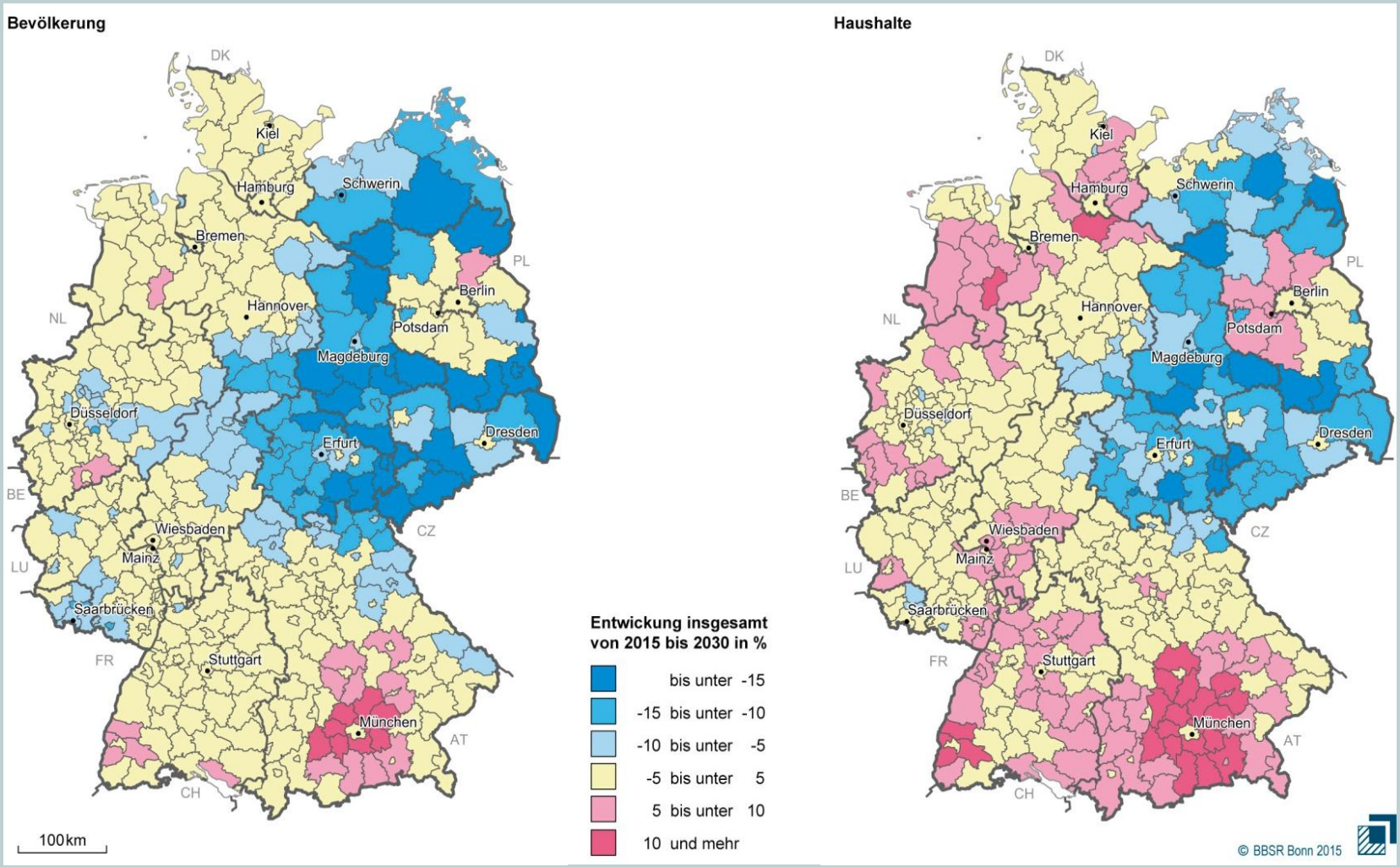


Aktuelle Bevölkerungsentwicklung und BBSR-Bevölkerungsprognose 2035 – Ergebnis für das Bundesgebiet

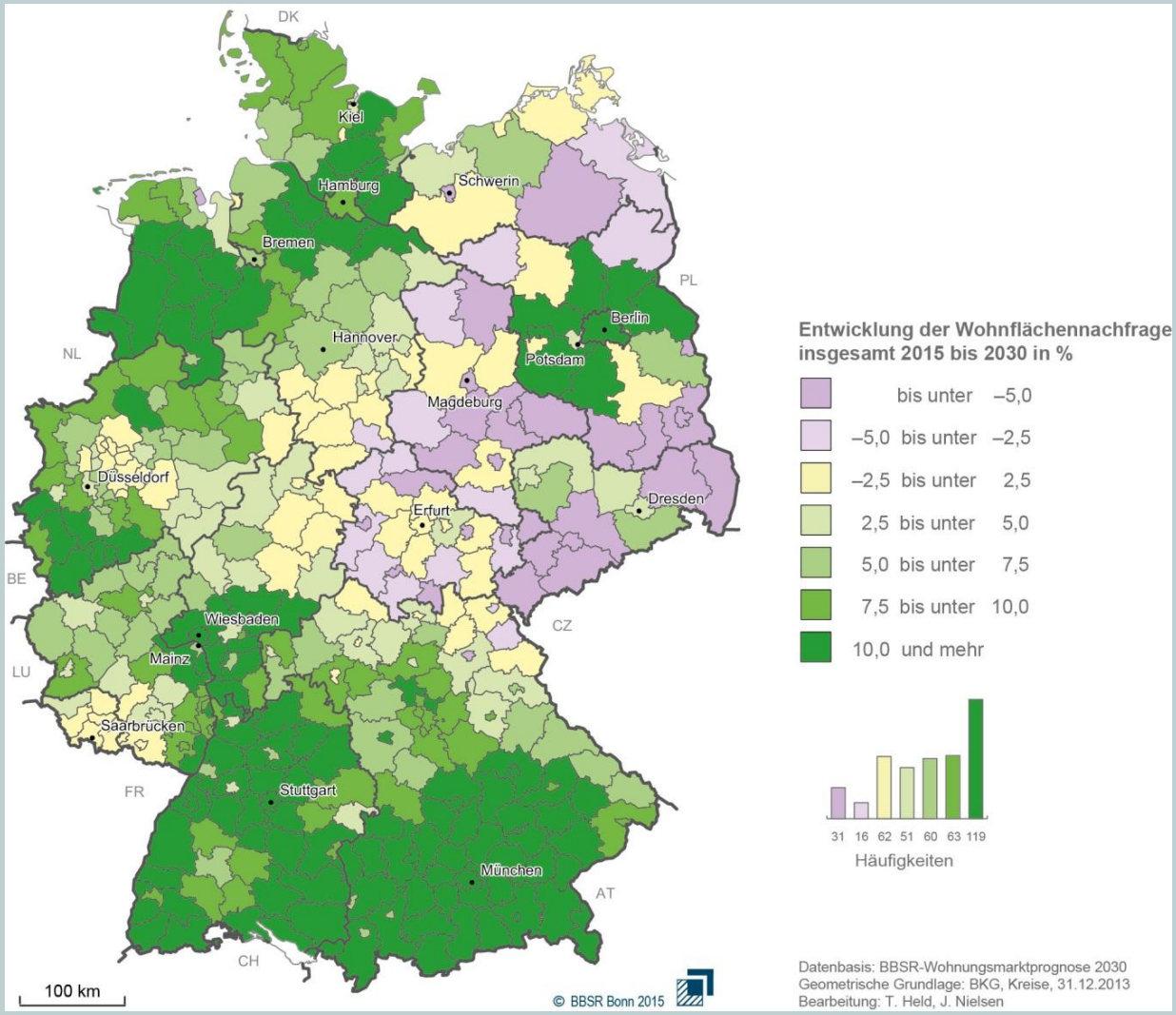
Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



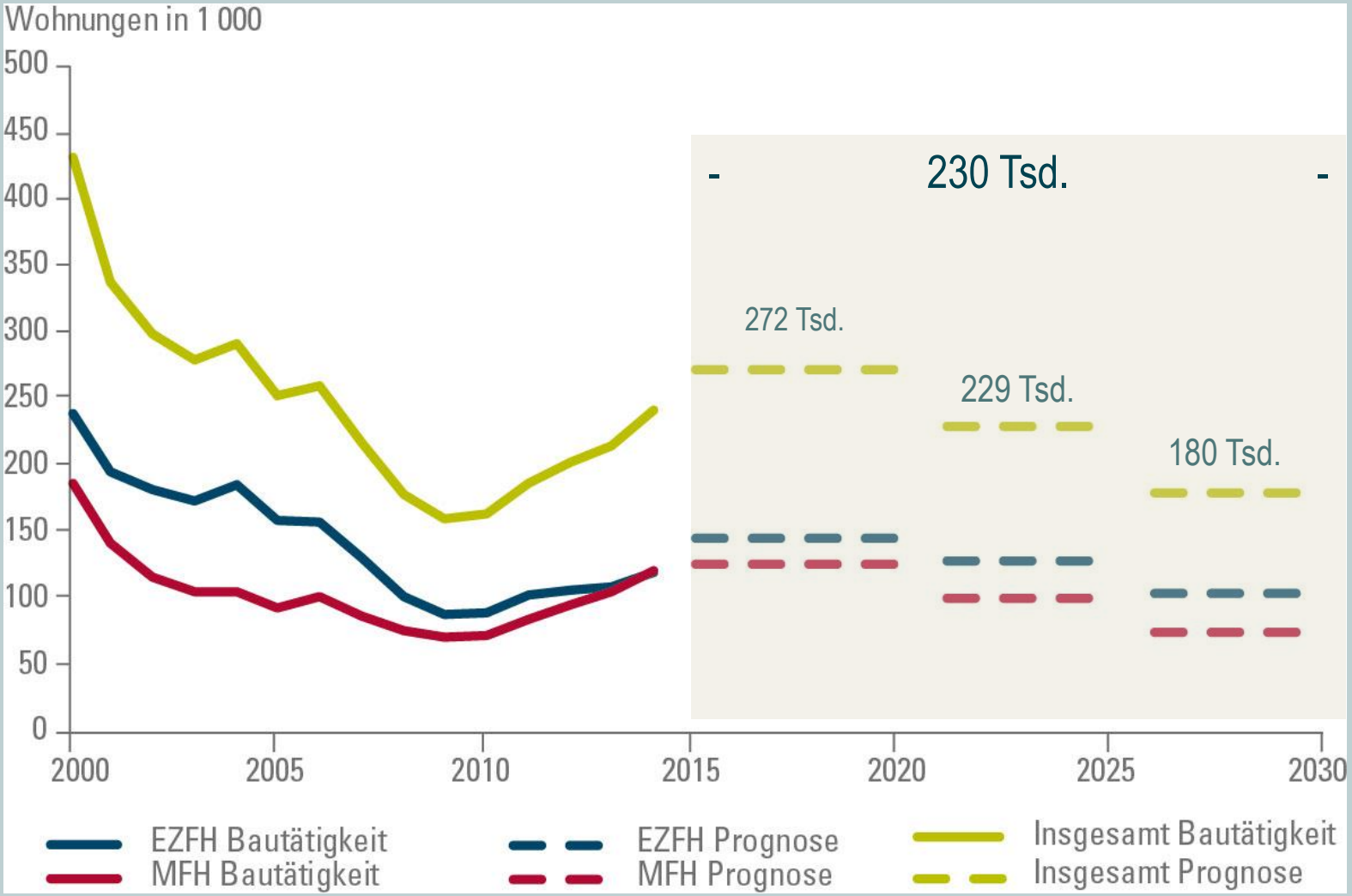
Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte 2015 bis 2030



Prognose der Wohnflächennachfrage 2015 bis 2030



Aktuelle Bautätigkeit und Ergebnisse der BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030



Bedarf an Modifizierung der BBSR-Prognosen durch Szenarien

- BBSR-Prognosen basieren auf Stützzeitraum der Entwicklung bis 2013
- Moderat erhöhte Flüchtlingszahlen schlagen sich in erhöhter Zuwanderung nieder, die bis 2018 degressiv fortgeschrieben wird
- Außergewöhnliche Entwicklung in 2014 und vor allem in 2015 nicht absehbar
- Bedarf an modifizierten Berechnungen (Szenarien) unter Berücksichtigung der Entwicklung in 2015
- Szenarien unter den Annahmen weiterhin hoher Flüchtlingszahlen

Vorläufige Berechnungen zu Szenarien „Flüchtlinge“

- Oberes Szenario (vorläufig)
  - Hohe Flüchtlingszuwanderung bis 2020
  - Ab 2021: Rückgang der Flüchtlingszuwanderung
  - Ab 2026: Zuwanderung auf dem langfristigen Niveau von 200.000
- Unteres Szenario (vorläufig)
  - Hohe Flüchtlingszuwanderung in 2015 und 2016
  - Ab 2017 Rückgang der Flüchtlingszuwanderung
  - Ab 2026: Zuwanderung auf dem langfristigen Niveau von 200.000
- Annahmen zur Asylbeantragung und zur Schutzquote
- Annahmen zur erstmaligen räumlichen Verteilung der Flüchtlinge (Königsteiner Schlüssel und länderinterne Weiterverteilung)
- Annahmen zur Freizügigkeit und zur nachfolgenden Wohnstandortwahl

BBSR-Bevölkerungsprognose und vorläufige Szenarien „Flüchtlinge“

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Annahmen:

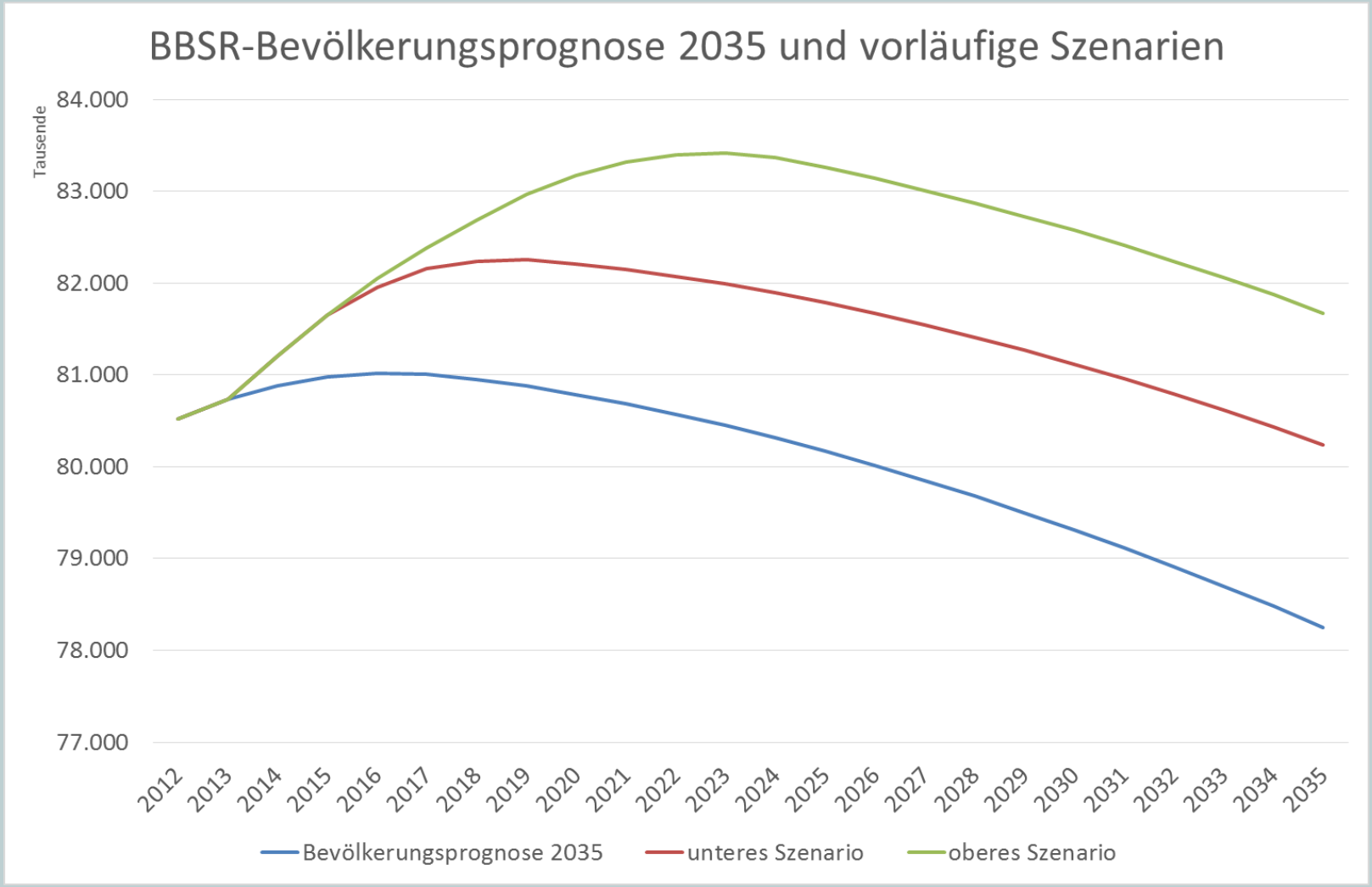
- Anteil der Registrierten, die keinen Asylantrag stellen: 10%
- Rückwanderungsquote: 10 % (Timelag: 2 Jahre)
- Anerkennungsquote/ Schutzquote: 2014 = 33%, 2015 = 40 %, ab 2016 = 50%

Obere Variante	Jahr												
	2014	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
jährliche Registrierungen	0	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000	682.000	564.000	446.000	327.000	209.000	91.000
jährliche Asylantragsteller / Zuwanderer	173.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	614.000	507.000	401.000	295.000	188.000	82.000
Zuwanderungen nach Deutschland 2014 ohne Asyl (Wert 20	1.169.000	1.169.000	1.169.000	1.169.000	1.169.000	1.169.000	1.169.000	1.079.000	988.000	898.000	807.000	717.000	627.000
Zuwanderungen	1.342.000	1.889.000	1.889.000	1.889.000	1.889.000	1.889.000	1.889.000	1.693.000	1.496.000	1.299.000	1.102.000	905.000	718.000
Fortzüge (Startwert basiert auf 2014)	766.000	881.000	1.203.000	1.154.000	1.162.000	1.162.000	1.162.000	1.052.000	943.000	833.000	724.000	614.000	505.000
Wanderungssaldo	577.000	1.008.000	686.000	735.000	728.000	728.000	728.000	640.000	553.000	466.000	378.000	291.000	213.000

Untere Variante	Jahr												
	2014	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
jährliche Registrierungen	0	800.000	800.000	600.000	500.000	300.000	200.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	91.000
jährliche Asylantragsteller / Zuwanderer	173.000	720.000	720.000	540.000	450.000	270.000	180.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	82.000
Zuwanderungen nach Deutschland 2014 ohne Asyl (Wert 20	1.169.000	1.169.000	1.169.000	1.169.000	1.169.000	1.169.000	1.169.000	1.079.000	988.000	898.000	807.000	717.000	627.000
Zuwanderungen	1.342.000	1.889.000	1.889.000	1.709.000	1.619.000	1.439.000	1.349.000	1.169.000	1.078.000	988.000	897.000	807.000	718.000
Fortzüge (Startwert basiert auf 2014)	766.000	881.000	1.203.000	1.154.000	1.072.000	1.018.000	923.000	853.000	784.000	714.000	644.000	575.000	505.000
Wanderungssaldo	577.000	1.008.000	686.000	555.000	548.000	422.000	426.000	316.000	295.000	274.000	253.000	232.000	213.000

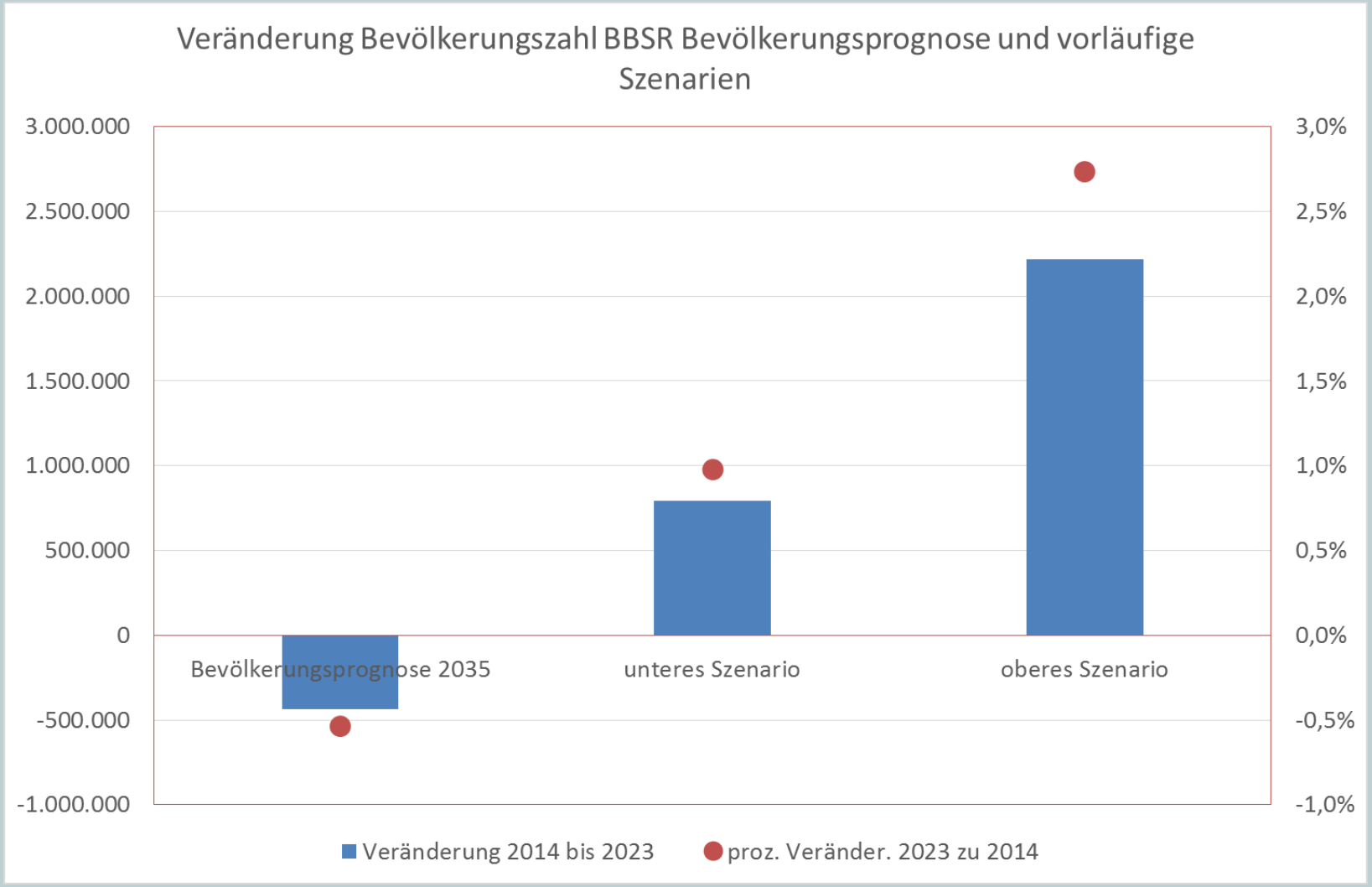
BBSR-Bevölkerungsprognose und vorläufige Szenarien „Flüchtlinge“

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Bevölkerungsprognose und vorläufige Szenarien „Flüchtlinge“

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Erhöhte Flüchtlingszahlen = erhöhter Wohnraumbedarf?
Modifizierung der Wohnungsmarktprognose – vorläufige Überlegungen

BBSR

- Wohnungsnachfrage schlägt sich regional nieder
- Bundesweite Eckwerte bieten nur grobe Orientierung
- Wohnraumbedarf durch Flüchtlingszuwanderung: von der räumlichen Verteilung wird es abhängen

Erstaufnahme und Unterkünfte

- Königsteiner Schlüssel und regionale Verteilung der Flüchtlinge innerhalb der Bundesländer

Asylberechtigte und anerkannte Flüchtlinge

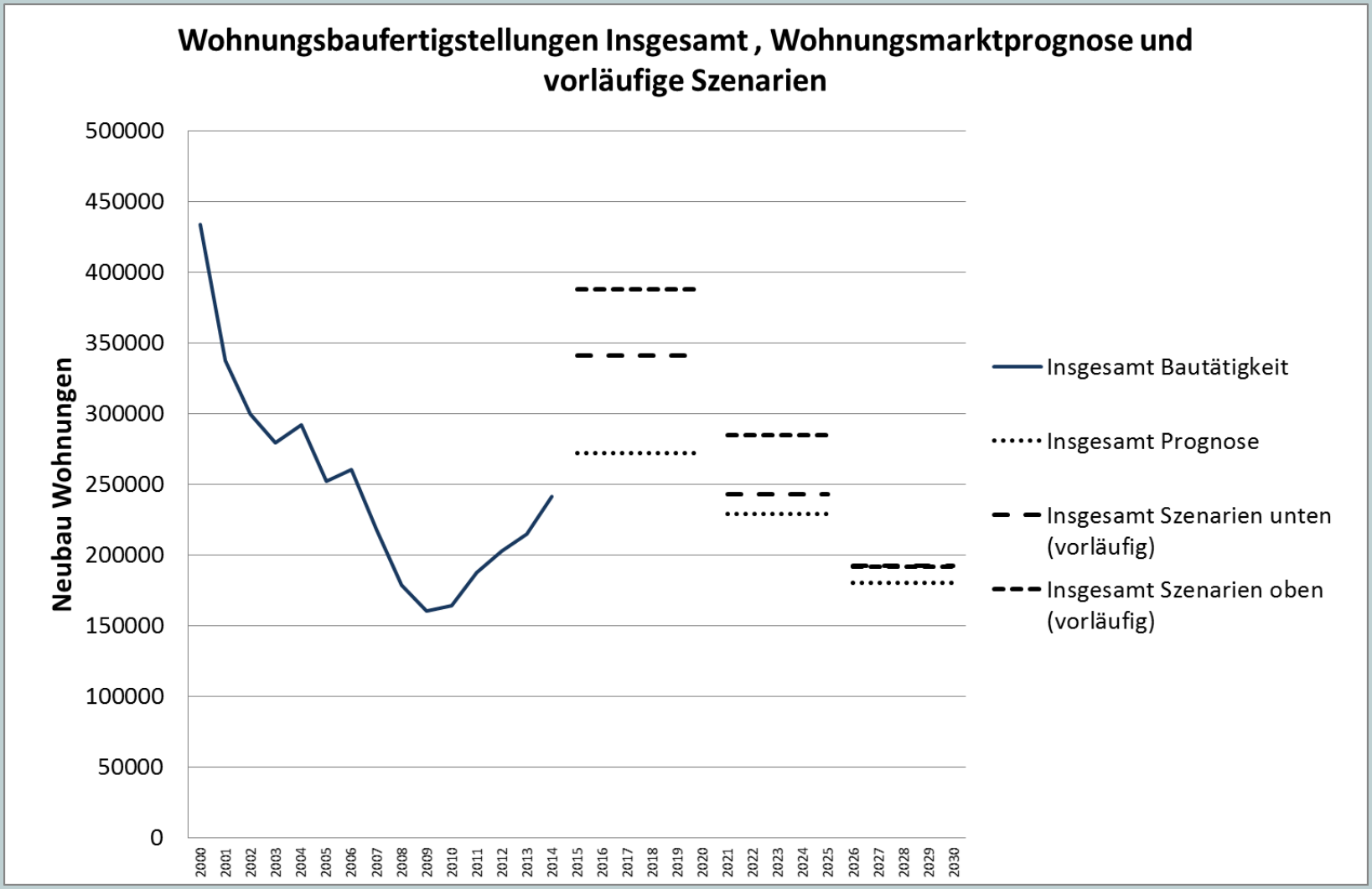
- Kommt es zu einer Freizügigkeit in der Wohnortwahl, werden aller Voraussicht nach die wirtschaftsstarken Großstadtregionen Ziel der Binnenwanderung
- Diskussion um Einschränkung der Freizügigkeit (Wohnungszuweisungsgesetz), Lenkung der Flüchtlinge in ländlichere Regionen bzw. in die Wohnungsleerstände

Erhöhte Flüchtlingszahlen = erhöhter Wohnraumbedarf?
Modifizierung der Wohnungsmarktprognose – vorläufige Überlegungen

BBSR

- Vorläufige Berechnungen auf der Basis der Wanderungsberechnungen im Stützzeitraum (alle Personen, nicht auf Migranten bezogen)
- Konzept eines zusätzlichen Flüchtlingsmodell (aufgesetzt auf das BBSR-Prognose-Modell) – in Arbeit
- Annahmen zum Familiennachzug und zur Haushaltsgröße
- Annahmen zum Verhältnis der in Sammelünterkünften wohnenden zu den am „freien“ Wohnungsmarkt agierenden Flüchtlingen
- Wohnverhalten der Migranten (Standort, Wohnflächen, Miete/Eigentum) nur unzureichend erforscht. Vorhandene Studien fokussieren auf die Entwicklung bis vor ca. 2-3 Jahren

Erhöhte Flüchtlingszahlen = erhöhter Wohnraumbedarf?



Erste Schlussfolgerungen aus den vorläufigen Szenarien

- Ein Wohnungsneubau von 272 Tsd. Wohnungen p.a. bis 2020 (Wohnungsmarktprognose) reicht nicht aus, um der erhöhten Wohnraumnachfrage zu begegnen
- Vorläufige Szenarien weisen auf einen erhöhten Bedarf von insgesamt knapp 350 Tsd. bis 400 Tsd. Wohnungen p.a. bis 2020 hin
- Modifizierung der Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose insgesamt um 25% bis knapp 40% nach oben, im Geschosswohnungsbau um gut 50 % bis 90 %
- Die räumliche Verteilung der erhöhten Wohnraumnachfrage scheint noch ergebnisoffen: Laissez-faire oder bewusste Steuerung
- Welche Wohnungsnachfrage sich vor Ort kurz- bis mittelfristig niederschlägt, ist noch nicht hinreichend genau absehbar

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt: tobias.held@bbr.bund.de

BBSR

www.bbsr.bund.de

www.raumbeobachtung.de