



Bevölkerungsprognose und Wohnungsmarkt bis 2040

Hohe regionale Divergenz. Zunehmende Engpässe in wirtschafts-
starken und Entspannung in schwächeren Regionen

25. Juni 2024

Autor

Jochen Möbert
+49 69 910-31727
jochen.moebert@db.com

Editor

Robin Winkler

Deutsche Bank AG
Deutsche Bank Research
Frankfurt am Main
Deutschland
E-Mail: marketing.dbr@db.com
Fax: +49 69 910-31877

www.dbresearch.de

DB Research Management
Robin Winkler

Bevölkerungsprognose bis 2040: Die Einwohnerzahl erhöht sich bis zum Jahr 2032 auf 85,4 Mio. Im Anschluss ist die Zahl der in Deutschland lebenden Menschen rückläufig. Im Jahr 2040 sind es nur noch 84,9 Mio. Menschen. Über den gesamten Prognosezeitraum 2024 bis 2040 unterstellen wir eine hohe Zuwanderung. Zudem nehmen wir an, dass die geringe Zahl an Geburten und die hohe Zahl an Sterbefällen des Jahres 2023 – zumindest in der kurzen Frist – temporär war. Der natürliche Bevölkerungssaldo wird sich unserer Prognose nach im Jahr 2024 gegenüber 2023 verbessern. Bis 2040 reduziert er sich aber deutlich. Am Ende des Prognosezeitraums übertrifft er schließlich den Zuzug.

Wesentliche Entwicklungen bei der Wohnungsnachfrage:

- Setzen sich die Trends auch bei der Binnenwanderung fort, dann werden in den elf Metropolregionen 2040 fast 2 Mio. Einwohner mehr wohnen als heute, wobei aggregiert auf die drei größten Städte Berlin, Hamburg und München bereits ein Wachstum von 1,2 Mio. und auf die restlichen Metropolen 0,6 Mio. Personen entfallen.
- Auch in den Großstädten außerhalb der Metropolregionen wie Aachen, Bielefeld, Dresden, Kiel und Münster nimmt die Einwohnerzahl weiter zu. Infrastrukturschwache Regionen werden dagegen zunehmend dünner besiedelt sein.
- Auch der Trend zu kleineren Haushalten dürfte wie in den letzten Jahrzehnten bestehen bleiben. Dabei ist die Entwicklung in vielen Regionen sehr ähnlich zu den bundesweiten Zahlen. Von heute rund 2 Personen fällt die durchschnittliche Haushaltsgröße bis zum Jahr 2040 auf 1,86 Personen.

Wesentliche Entwicklungen beim Wohnungsangebot:

- Beim Neubau erwarten wir für 2024 und 2025 einen kräftigen Rückgang. In den Folgejahren erwarten wir eine Erholung und dann ab 2028 bis 2040 den Bau von fast 300.000 Wohnungen pro Jahr. Die angestrebten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr werden in unserem Prognosezeitraum nicht erreicht.
- Unter diesen Annahmen entspannt sich der bundesweite Wohnungsmarkt zusehends. In immer mehr Regionen wird es unseren Projektionen nach eher zu viele als zu wenige Wohnungen geben, jedoch nicht wegen der Neubautätigkeit, sondern wegen einer schrumpfenden Bevölkerungszahl.
- In vielen Metropolen und Großstädten wird die fundamentale Angebotsknappheit aber noch weiter zunehmen.
- Es wird also zu großen regionalen Ungleichgewichten kommen.



Was erwartet Sie?

Für unsere Prognose berücksichtigen wir sowohl die bundesweite Einwohnerentwicklung inklusive Geburten, Sterbefälle und Nettozuzug als auch den Neubau und die Haushaltsgröße. Beim Neubau unterstellen wir nach einem Rückgang 2024 eine Erholung ab dem Jahr 2025 bis 2029 und anschließend eine Seitwärtsbewegung im kommenden Jahrzehnt. Für die Haushaltsgröße schreiben wir die bestehenden Trends zu kleineren Haushalten, insbesondere Single-Haushalten, fort. Zudem modellieren wir die Binnenwanderung. Somit können wir die Einwohnerentwicklung für elf Metropolregionen und 400 Landkreise bzw. kreisfreie Städte berechnen (im Folgenden als „Kreise“ zusammengefasst). Dabei kalibrieren wir die regionalen Projektionen, sodass sie aggregiert im Einklang mit der nationalen Prognose stehen. Für die Berechnung der Einwohnerzahl jedes Kreises berücksichtigen wir sowohl den natürlichen Bevölkerungssaldo als auch den Zuzug.

Unsere Modellierung beruht auf der Beobachtung, dass das Einwohnerwachstum robusten regionalen Trends folgt. Über zwei Zeiträume definieren wir Kreistypen, nämlich erstens von 1998 bis 2010 und zweitens von 2011 bis 2022. Für den Kreistyp 1 wuchs die Einwohnerzahl in beiden Perioden. Dies trifft auf fast die Hälfte der 400 Kreise zu. Hiervon liegen 128 Kreise in den Metropolregionen. Dort lebten 2022 mehr als 51 Mio. Menschen, also rund 60% der Einwohner Deutschlands. Im Typ 2, zu dem rund 130 Kreise mit fast 23 Mio. Menschen zählen, gab es zunächst einen Rückgang und dann wieder eine Zunahme der Einwohnerzahl. Diese Gruppe ist oftmals besonders interessant, weil dort Leerstände, Preis- und Mietwachstum potenziell eine Kehrtwende machen. Im Typ 3 schrumpfte die Einwohnerzahl in beiden Zeiträumen. Dies traf auf mehr als 70 Kreise mit etwas mehr als 10 Mio. Menschen zu.

Definition von Kreistypen: Entwicklung der Einwohnerzahl über zwei Perioden.

1

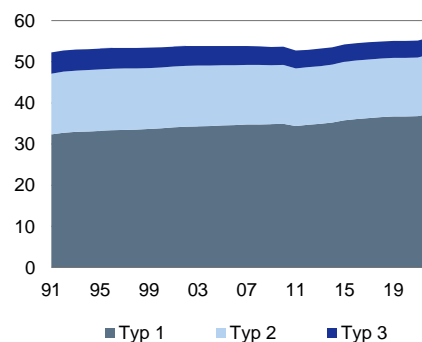
		2011-2022	
		wachsend ↑	schrumpfend ↓
1998-2010	↑	Typ 1	n.a.
	↓	Typ 2	Typ 3

Quelle: Deutsche Bank Research

1991-2022 Metropolregionen: Einwohner nach Kreistypen

2

in Mio.

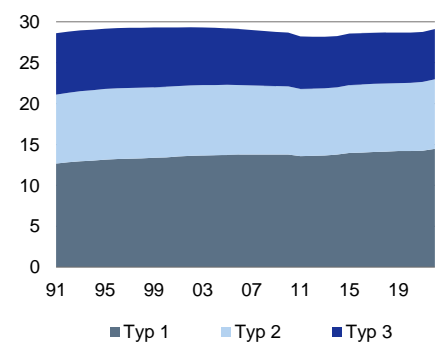


Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

1991-2022 Nichtmetropolregionen: Einwohner nach Kreistypen

3

in Mio.



Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Dieser Modellierungsansatz ist aus mehreren Gründen hilfreich:

- i. In keinem Kreis erhöhte sich die Einwohnerzahl in der ersten Periode und schrumpfte in der zweiten. Es gibt also keinen vierten Kreistyp, was die Modellierung vereinfacht.
- ii. Die Robustheit dieses Ansatzes lässt sich daran ablesen, dass sich auch mehr als 90% aller Kreise im Zeitraum 2018 bis 2022 gemäß ihrer Eingruppierung entwickelten. Die größten Abweichungen gab es in der Gruppe der über beide Zeiträume schrumpfenden Kreise. Hier legte das Einwohnerwachstum 2018 bis 2022 bei 6% der 400 Kreise bzw. 32% aller Kreise des



Bevölkerungsprognose und Wohnungsmarkt bis 2040

Typs 3 zu. Der hohe Flüchtlingsstrom könnte zu einer Trendumkehr geführt haben, womöglich ist dies aber auch nur eine temporäre Entwicklung.

- iii. Eine wesentliche Variable für die Veränderung der Wohnungsnachfrage ist die internationale Migration und diese erfolgte von 1991 bis 2022 zu 73% in den Kreistyp 1. Diese Kreise liegen hauptsächlich, aber nicht ausschließlich, in den Metropolregionen. Der Zuzug erfolgte zu 70% in die Metropolregionen, obwohl dort in 2022 mehr als 55 Mio. Einwohnern lebten und damit mehr als im Kreistyp 1. Das Definieren dieser drei Typen ist also im Vergleich zur Modellierung über die Zugehörigkeit eines Kreises zu einer Metropolregion hilfreich.
- iv. Im Jahr 2011 erfolgte aufgrund des Zensus eine kräftige Korrektur der Einwohnerzahl. Mit der Betrachtung der beiden großen Zeiträume 1998 bis 2010 und 2011 bis 2022 verzerrt die Datenrevision die Analyse wohl nur geringfügig.

Hier folgen die Details unserer Berechnungen.

Einwohnerzahl nahm 2023 kräftig zu

Im Jahr 2023 erhöhte sich die Einwohnerzahl in Deutschland auf 84,7 Mio., ein Plus von mehr als 300.000 Personen gegenüber dem Vorjahr. Dem kräftigen Zuzug von netto 650.000 Personen stand ein besonders negativer natürlicher Bevölkerungssaldo, definiert als Geburten minus Sterbefälle, von 320.000 Personen gegenüber. Die Zahl von Sterbefällen war womöglich als Spätfolge der Pandemie noch erhöht. Aber auch der höhere Anteil älterer Menschen spielt eine Rolle. So starben 1,0 Mio. Personen und damit in etwa 60.000 mehr als im Jahr 2019. Ebenso war die Zahl der Geburten besonders niedrig. Der Krieg, die Energiekrise, die allgemeine hohe wirtschaftliche Unsicherheit und in einigen Regionen womöglich auch der Wohnungsmangel dürften den Kinderwunsch reduziert haben. So erblickten im Jahr 2023 nur 690.000 Babys das Licht der Welt, im Jahr 2019 waren es noch mehr als 780.000.

Prognose der nationalen Einwohnerentwicklung bis 2040

Die Anzahl der Geburten modellieren wir über die Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter vom 15. bis zum 49. Lebensjahr. Deren Zahl sank in den letzten 25 Jahren sukzessive von 19,8 Mio. auf 16,5 Mio. Diese Entwicklung schreiben wir sukzessive fort. Im Jahr 2040 zählt diese Kohorte nur noch 14,2 Mio. Personen. Ihre Geburtenquote lag vor der Pandemie relativ konstant bei rund 4,5% Kindern pro Jahr. Dies ist auch das historische Mittel. Diese Quote ist auch unsere Prognosebasis. Demnach fällt die Zahl der Geburten von 735.000 im Jahr 2024 auf nur noch 640.000 im Jahr 2040. Die Sterbefälle erreichten im Jahr 2004 mit 820.000 ihr Minimum und nahmen bis zum Jahr 2019 auf 940.000 zu. Aufgrund der älter werdenden Bevölkerung ist eine weitere Zunahme zu erwarten. So steigt nach unserem Modell die Zahl der Sterbefälle von fast 1,0 Mio. im Jahr 2024 auf 1,16 Mio. im Jahr 2040.

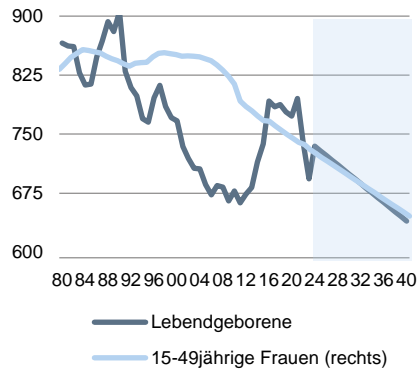


Bevölkerungsprognose und Wohnungsmarkt bis 2040

Lebendgeborene und Frauen im Alter 15-49 Jahre

4

linke y-Achse: in k
rechte y-Achse: in Mio.

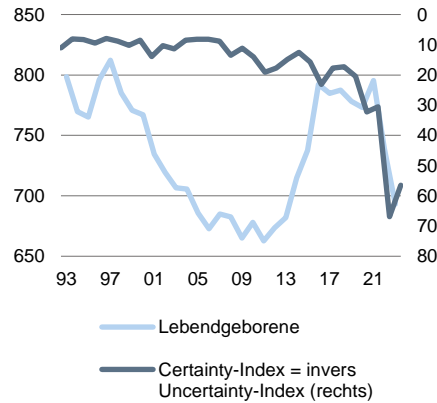


Quellen: Deutsche Bank Research, Statistisches

1993-2023: Lebendgeborene

5

linke y-Achse: in k
rechte y-Achse: 1993-2010=100

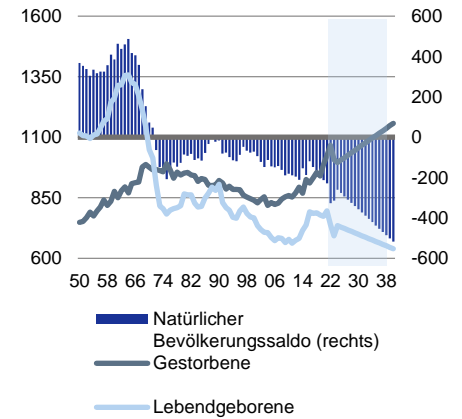


Quellen: Baker, Bloom und Davis, Deutsche Bank Research

1950-2040: Geburten & Sterbefälle

6

beide y-Achsen: in k



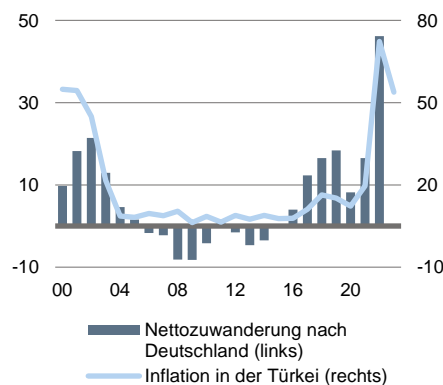
Quellen: Deutsche Bank Research, Statistisches

Bisher rechneten wir in unseren Modellen mit einem Nettozuzug von rund 320.000 Personen. Eine Reihe von Gründen spricht aber für eine Anhebung. So lag der Durchschnitt über die letzten 15 Jahre bei deutlich mehr als 400.000. Zudem erhöhten geopolitische Ereignisse typischerweise den Zuzug und die geopolitische Lage dürfte über die kommenden Jahre wohl angespannt bleiben. Auch kleinere Krisen, wie die hohe Inflation in der Türkei oder der Brexit, kurbelten den Zuzug aus diesen Ländern nach Deutschland an. Des Weiteren prognostizieren wir seit dem Jahr 2020, dass Indien auf dem Weg ist, zum Hauptherkunftsland zu werden. Im Jahr 2022 wanderten bereits netto mehr als 40.000 Personen von Indien nach Deutschland, deutlich mehr als in der Vergangenheit. Mit den intensiveren Wirtschaftsbeziehungen zwischen der aktuell drittgrößten und fünftgrößten Volkswirtschaft dürften auch mehr Inder in Deutschland arbeiten. Als Folge dieser Entwicklungen erhöhen wir den prognostizierten jährlichen Nettozuzug auf 400.000 Personen pro Jahr.

2000-2023 Zuwanderung aus der Türkei: vs. Inflationsrate

7

linke y-Achse: in '000 pro Jahr
rechte y-Achse: Delta in Prozentpunkten

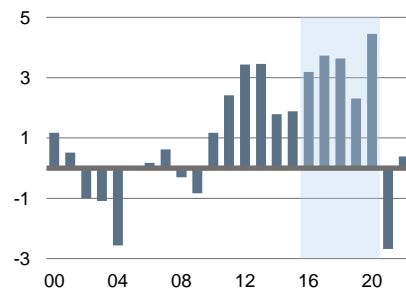


Quellen: Deutsche Bank Research, IWF, Statistisches Bundesamt

2000-2022: Nettozuzug aus UK

8

in k pro Jahr

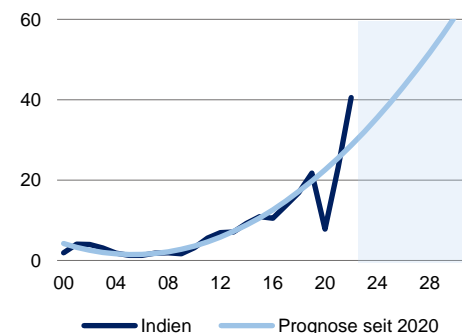


Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

2000-2030: Nettozuwanderung aus Herkunftsland Indien

9

in '000



Quellen: Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

In unserer Prognose übertrifft die Zuwanderung die natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2032. Im Anschluss jedoch ist dieser Saldo größer als 400.000 pro Jahr und übersteigt 2039 und 2040 dann auch jeweils 500.000. Deutschland bräuchte im nächsten Jahrzehnt in etwa einen Nettozuzug von einer halben



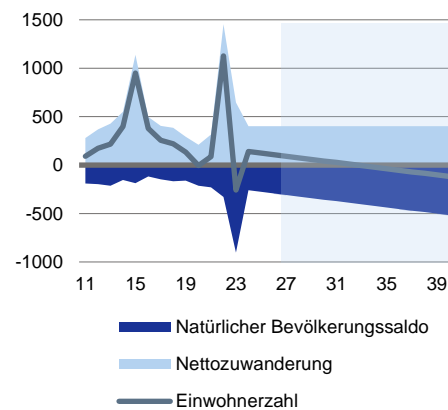
Bevölkerungsprognose und Wohnungsmarkt bis 2040

Million Menschen, um die Einwohnerzahl konstant zu halten. Angesichts der Kapazitätsgrenzen der Bürokratie als auch der knappen Unterkünfte sowie der partiellen Misserfolge bei der Integration, die die gesellschaftliche Akzeptanz von Migration verringern, halten wir diese Prognose für zu hoch. Unter unseren Annahmen erreicht die Zahl der Einwohner mit 85,4 Mio. im Jahr 2032 ihren Gipfel und fällt dann sukzessive auf 84,9 Mio. bis zum Jahr 2040 ab.

2011-2040 Einwohnerentwicklung:
Natürlicher Saldo und Nettozug

10

in k pro Jahr

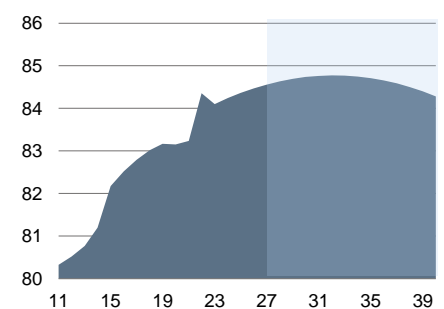


Quellen: Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

2011-2040: Einwohner

11

in Mio.



Quellen: Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

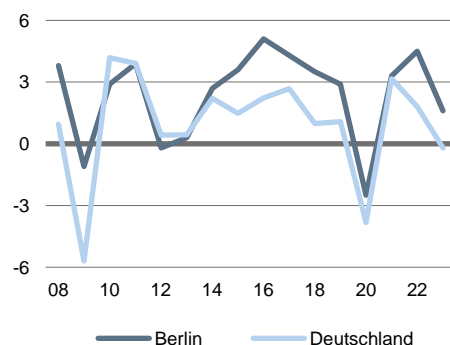
Binnenwanderung: Selbstverstärkende Effekte sind bedeutend

Neben der internationalen ist auch die Binnenmigration für die lokale und regionale Nachfrage nach Wohnraum bedeutend. Diese erfolgt typischerweise von wirtschaftsschwachen zu -starken Regionen, in Richtung der Metropolregionen und in die Kreise des Typs 1. Dieser Effekt war in den letzten Jahrzehnten besonders positiv für die Bundesländer Bayern, Baden-Württemberg und Hessen. So erfolgte ein Großteil des bundesweiten Einwohnerzuwachses in diesen drei Bundesländern. Auch die Wanderungen nach der Wiedervereinigung erfolgten hauptsächlich von Ost nach Süd und nicht von Ost nach West. Dies spiegelt sich auch in der Einwohnerzahl der Metropolregionen München, Stuttgart, Rhein-Neckar und Rhein-Main wider. Dort wuchs sie seit 1991 um 13%, während über alle elf Metropolregionen die Zunahme nur 7% betrug.

BIP: Deutschland vs. Berlin

12

% ggü. Vj.



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

Die Wirtschaftsstärke einer Region ist dabei typischerweise ein struktureller und oftmals selbstverstärkender Faktor, der über lange Zeiträume die Menschen anlockt. So wächst die absolute Wirtschaftskraft typischerweise mit der Zahl der Köpfe. Zudem sind neue Einwohner tendenziell jung und oft gut gebildet. Dies erhöht die Attraktivität und wirtschaftliche Produktivität einer Region weiter und zieht Unternehmen und weitere Neuankömmlinge an. Letztlich wird hierdurch ein höherer Wachstumspfad erreicht. Gut beobachten lässt sich das in Berlin. Dort lag das BIP-Wachstum in den letzten Jahren regelmäßig fast 2%-Punkte über dem bundesweiten Wachstum.

Entsprechend gibt es zwischen unseren drei Kreistypen bedeutende wirtschaftliche Unterschiede. So weist der Kreistyp 1 eine besonders hohe Kaufkraft pro Einwohner, eine niedrige Arbeitslosenrate und eine hohe Erwerbsquote auf. Zudem arbeiten die Beschäftigten oftmals in Sektoren, die eine höhere Bildung erfordern, wie Technologie, Medien und Telekommunikation oder auch höhere unternehmensnahe Dienstleistungen. Ebenso weist Kreistyp 2 typischerweise bessere wirtschaftliche Kennzahlen auf als Typ 3.



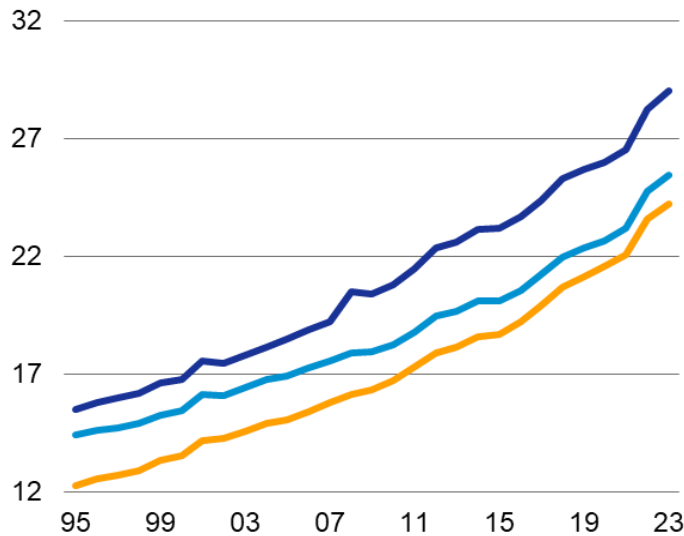
Bevölkerungsprognose und Wohnungsmarkt bis 2040

Bedeutende wirtschaftliche Unterschiede zwischen den drei Kreistypen

13

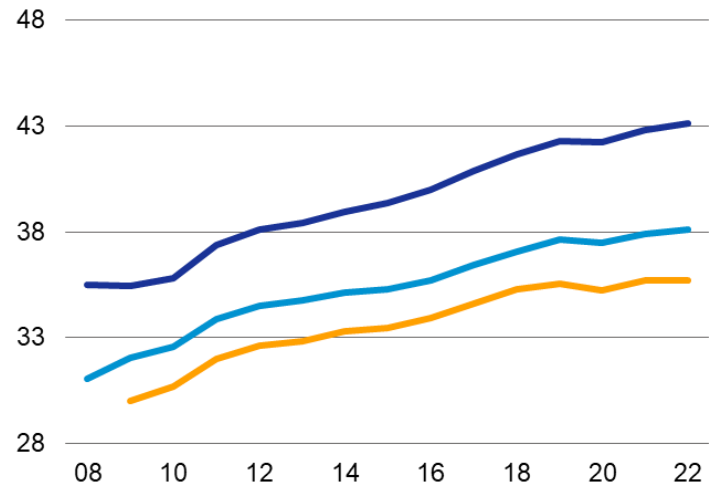
Kaufkraft

in '000 Euro pro Einwohner



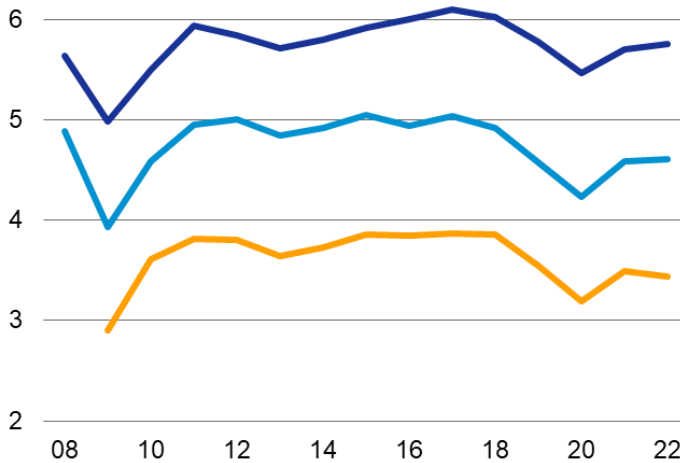
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

in % der Einwohner des Kreistyps



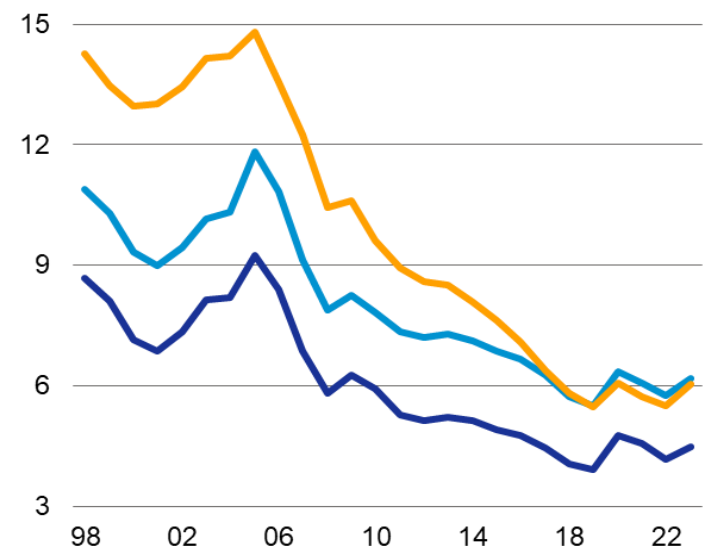
Sozialvers.pfl. Beschäftigte im Sektor höhere unternehmensnahe Dienstleistungen

in % aller soz.vers.pfl. Beschäftigten des jeweiligen Kreistyps



Arbeitslosenraten

in % der zivilen Erwerbspersonen
Mittelwerte des jeweiligen Kreistyps



Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

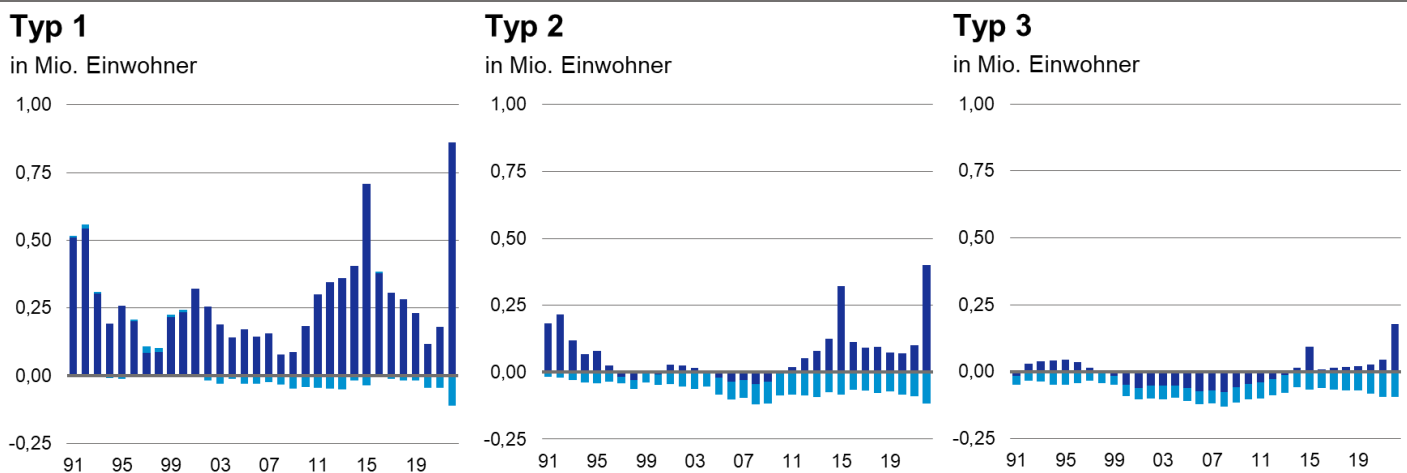


Binnen- und Zuwanderung über die drei Kreistypen

2022 erfolgten 6,6 Mio. Zu- und 5,2 Mio. Fortzüge über die Kreisgrenzen hinweg. Die Differenz ist der Nettozuzug nach Deutschland, der vor allem auf ukrainischen Flüchtlingen beruhte. Dieser erfolgte zu rund zwei Dritteln in den Kreistyp 1. Von 1990 bis 2022 erfolgte die internationale Migration nach Deutschland sogar zu 73% dorthin und zu rund 23% erfolgte sie in den Kreistyp 2. In den letzten Jahren überkompensiert in beiden Typen der Zuzug zumeist den negativen natürlichen Bevölkerungssaldo. Die Einwohnerzahl legte folglich zu. Im Typ 3 war bis 2013 typischerweise sogar eine Abwanderung zu verzeichnen. Erst seit 2014 ist dort der Nettozuzug durchweg positiv. Jedoch schrumpfte die Einwohnerzahl aufgrund des negativen natürlichen Bevölkerungssaldos zumeist weiter. Die Ausnahme waren die von hoher Zuwanderung geprägten Jahre 2015 und 2022.

Nettozuzug und natürlicher Bevölkerungssaldo in den drei Kreistypen

14



Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Exkurs: Anzahl neuer Mietverträge pro Jahr

Historisch war die Zahl der Fort- und Zuzüge über die Kreisgrenzen hinweg geringer als 2022. Zumeist erfolgten zwischen 4 und 6 Mio. Umzüge. Vermutlich sind die Umzüge innerhalb der Kreise ähnlich zahlreich. Als Daumenregel dürfte gelten, dass jährlich ca. 10 Mio. Menschen umziehen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen pro Haushalt sind dies in etwa 5 Mio. Haushalte. Bei der aktuellen Mietquote von 58% werden jährlich in etwa 2,9 Mio. neue Mietverträge abgeschlossen, was einem Anteil von in etwa 12% aller Mietverträge entspricht. Für die Frage, wie stark die Bestandsmieten künftig steigen, ist die Anzahl der Neuabschlüsse bedeutend. Jedoch ist unseres Wissens unbekannt, ob tendenziell eher die gleichen Haushalte umziehen und damit ein Großteil der Altverträge lange Zeit bestehen bleibt oder ob dies eher zufällig erfolgt und damit immer wieder neue Haushalte neue Verträge abschließen. Im letzteren Fall würden die durchschnittlichen bundesweiten Bestandsmieten deutlich schneller steigen, als wenn die gleichen Haushalte öfter umziehen. Wir vermuten, dass in etwa ein Drittel relativ häufig umzieht und zwei Drittel lange an einer Wohnung festhalten. Für die kommenden Jahre ist dies aufgrund der großen Differenz zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten von zentraler Bedeutung für die volkswirtschaftliche Entwicklung der Mieten und damit auch für die Inflation. Wir vermuten, dass aufgrund dieser Differenz die Nettokaltmieten im Verbraucherpreiswarenkorb über die nächsten Jahre mit



Bevölkerungsprognose und Wohnungsmarkt bis 2040

durchschnittlich 3% gg. Vorjahr wachsen werden und wären auch nicht überrascht, wenn sie noch kräftiger zulegen.

Wohnungsnachfrage und -angebot bis 2040

Den Trend zu kleineren Haushalten schreiben wir mit einfachen bivariaten Regressionen für jeden Kreis in die Zukunft fort. So fiel bundesweit seit Anfang der 1990er Jahre bis 2022 die Haushaltsgröße von 2,3 Personen auf nur noch 2 Personen pro Haushalt. In unserer Projektion fällt die durchschnittliche Personenzahl weiter und liegt 2040 bei nur noch 1,86 Personen. Die mittlere Haushaltsgröße in den Metropolen und Großstädten liegt heute schon oft bei 1,8 Personen, während in ländlichen Regionen eher eine Haushaltsgröße von etwas über 2 vorliegt. In unserer Projektion sinkt die Haushaltsgröße bis 2040 überall ab. In den Metropolen und Großstädten fällt sie auf rund 1,75 Personen und im ländlichen Bereich auf rund 1,9 Personen. Die heute bestehende Differenz wird also beibehalten. Das Verhältnis der Einwohnerzahl zur Haushaltsgröße bestimmt dann für jedes Jahr und jeden Kreis die Wohnungsnachfrage. Diese lag 1990 bei weniger als 36 Mio. Wohnungen, erreichte 43 Mio. im Jahr 2022 und wird unserer Projektion zufolge auf 46,4 Mio. im Jahr 2040 sukzessive zulegen.

Unsere Neubauprognose beruht für das Jahr 2024 und 2025 auf einem Modell, welches Baugenehmigungen, die Zinselastizität und einen Aufschlag aus dem Bauüberhang berücksichtigt. Für diese Jahre erwarten wir 260.000 und 265.000 fertiggestellte Wohnungen. Dabei dürfte im zweiten Halbjahr 2024 die Baurezession beendet werden. In der Folge dürfte aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum der Neubau weiter zulegen. Zudem dürften wir den Zinsgipfel erreicht haben und ebenso dürften die verbesserten Abschreibungsregeln des Wachstumschancengesetzes, die Einführung der neuen Wohngemeinnützigkeit und die soziale Wohnraumförderung die Bautätigkeit etwas ankurbeln. Folglich erwarten wir eine stetige Zunahme auf 295.000 fertiggestellte Wohnungen bis zum Jahr 2029 und anschließend eine Seitwärtsbewegung auf diesem Niveau bis 2040. Die angestrebten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr werden in unserem Prognosezeitraum nicht erreicht. Auch nutzen wir die Anteile jedes Kreises an der bundesweiten Bautätigkeit von 2016 bis 2022 als Basis für die Projektionen des Neubaus in jedem Kreis.

Von 2011 bis 2022 summierten sich die gesamten Fertigstellungszahlen auf 3,13 Mio. Wohnungen, während der Bestand aufgrund von Abgängen nur um 2,77 Mio. Wohnungen wuchs. Dabei gibt es große Unterschiede zwischen den Regionen. In den Metropolregionen wird historisch in etwa zwei Drittel und in den Nichtmetropolregionen ein Drittel aller Wohnungen gebaut. Mit geringen Schwankungen liegt der bundesweite Anteil des Kreistyps 1 bei 73% am Neubau, auf Typ 2 entfallen typischerweise 20% und auf Typ 3 um die 7%. Auch gilt, dass in Kreisen mit typischerweise hohen Leerständen gemessen an den Neubauzahlen die Zahl der Abgänge groß war. Dies trifft insbesondere auf viele ostdeutsche Kreise zu, in denen teilweise auch umfangreich abgerissen wurde. Zwar fielen vielerorts aufgrund dieses Rückbaus die Leerstände, jedoch liegen diese in infrastrukturschwachen Regionen oftmals weiterhin auf hohem Niveau. Daher nutzen wir auch hier die historischen Verhältnisse der Zunahme des Bestandes zu der Zahl der fertiggestellten Wohnungen für die Projektionen.

Als Folge unserer Annahmen erhöht sich der Wohnungsbestand von 43,4 Mio. im Jahr 2022 auf 48,0 Mio. im Jahr 2040. Aggregiert übersteigt das Wohnungsangebot für den Kreistyp 2 und 3 also zunehmend die Nachfrage. Dies spiegelt die hohen Leerstände außerhalb der Metropolregionen und vor allem im ländlichen Raum wider. Laut BBSR standen 2018 rund 1,7 Mio. Wohnungen in Deutschland leer. Dies gilt in unserer Projektion jedoch nicht für Typ 1. Dort besteht die fundamentale Angebotsknappheit aggregiert auch noch im Jahr 2040.



Berechnung des Wohnungsmarktgleichgewichts

Wie in früheren Publikationen berechnen wir die fundamentale Angebotsknappheit nicht über die absoluten Zahlen. Dieser Ansatz hat unseres Erachtens einige Nachteile. Erstens könnte dieser Vergleich eher Verhaltensänderungen als Engpässe auf dem Wohnungsmarkt messen. Beispielsweise könnten mehr Studenten die Zahl der Wohngemeinschaften erhöhen, wodurch tendenziell die Zahl der Haushalte zunimmt. Manche Studentengemeinschaft dürfte aber auch bewusst gegründet werden und nicht aufgrund von Knappheiten. Zweitens fließen bei der Betrachtung der absoluten Zahlen auch weit zurückliegende Engpässe in die Berechnung ein, was wir für die Messung der fundamentalen Angebotsknappheit als Nachteil erachten. Drittens bedarf es für diesen Ansatz Leerstandsdaten, die uns nicht umfassend vorliegen. Zudem ist die Projektion von Leerständen durchaus herausfordernd. Viertens waren Engpässe vor dem Boom von 2009 bis 2022 sehr begrenzt und die Wohnungspolitik stand selten im Fokus der öffentlichen Debatte. Zu guter Letzt fand im Jahr 2011 nach einer Pause ein Zensus statt, der zu massiven Revisionen bei den Einwohnerzahlen und Fertigstellungen führte.

Daher unterstellen wir wie früher ein Gleichgewicht von Wohnungsangebot und -nachfrage im Jahr 2011.¹ Für die Folgejahre bestimmen wir dann die seit 2011 kumulierte realisierte zusätzliche Wohnungsnachfrage über die Erhöhung der Einwohnerzahl unter Berücksichtigung der Entwicklung der Haushaltsgröße. Ebenso berechnen wir das kumulierte zusätzliche Wohnungsangebot über den Neubau und die daraus resultierende Zunahme des Bestandes. Die Differenz zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage definieren wir dann bei einem negativen Wert als fundamentale Angebotsknappheit und im positiven Fall als Überschuss. Ein Wert von null bedeutet dabei, dass der Markt wieder den Zustand von 2011 erreicht hat. In Einzelfällen kann der Markt dann immer noch angespannt sein, weil der Markt bereits 2011 eng war. Generell halten wir unsere Methode aber für zielführend.

In einigen Regionen nehmen die Engpässe bis 2040 zu

Die so berechnete fundamentale Angebotsknappheit war 2015 besonders groß. In diesem Jahr waren 166 Kreise mit mehr als 44 Mio. Einwohnern betroffen. Beide Werte sind das Maximum in unseren Berechnungen. Bis zum Jahr 2021 sank die Zahl der Kreise mit einer fundamentalen Angebotsknappheit auf nur noch 71 Kreise mit 23 Mio. Einwohnern. Mit dem Kriegsbeginn nahm die Zahl erneut zu und stieg 2023 auf 107 Kreise mit etwas mehr als 33 Mio. Einwohnern. Unsere Projektionen zeigen an, dass sich die Lage trotz unserer verhaltenen Bauprognose nahezu sukzessive verbessert. Trotzdem sind im Jahr 2040 noch 47 Kreise mit 23 Mio. Einwohnern betroffen. Zudem nimmt die Angebotsknappheit in vielen großen Städten weiter zu. So gibt es im Jahr 2040 13 Kreise, in denen die Angebotsknappheit dann mehr als 10% des jeweiligen Wohnungsbestandes beträgt. Die größeren und bekannteren Städte sind Berlin, Frankfurt am Main, Köln, Leipzig, München und Stuttgart. Ursächlich hierfür ist neben dem unterstellten mauen Neubau auch eine hohe Nachfrage. Die Einwohnerzahl steigt in diesen sechs Städten von 7,2 Mio. im Jahr 2022 auf 8,6 Mio. im Jahr 2040. Allein in Berlin wohnen gemäß unserer Projektion dann 4,5 Mio. und in München 1,9 Mio. Menschen und damit in etwa 20% mehr als heute.

¹ Im Jahr 2011 erfolgte aufgrund des Zensus eine große Korrektur der Einwohnerzahl als auch eine Korrektur des Wohnungsbestandes, weshalb dieses Jahr als Startpunkt für den Vergleich besser geeignet ist als das Jahr 2009, was aus unserer Sicht den Startzeitpunkt für den Boom im Wohnungsmarkt darstellt.

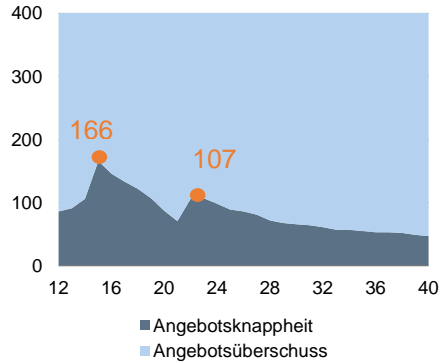


Bevölkerungsprognose und Wohnungsmarkt bis 2040

2012-2040: Kumulierte fundamentale Angebotsknappheit

15

Anzahl Kreise, 166

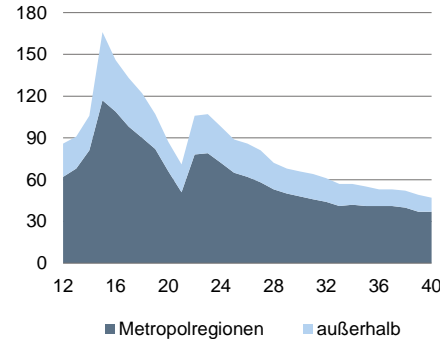


Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit

16

Anzahl der Kreise

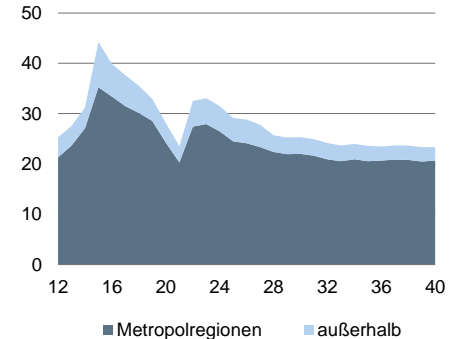


Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

Einwohner in Kreisen mit fundamentaler Angebotsknappheit

17

in Mio.



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

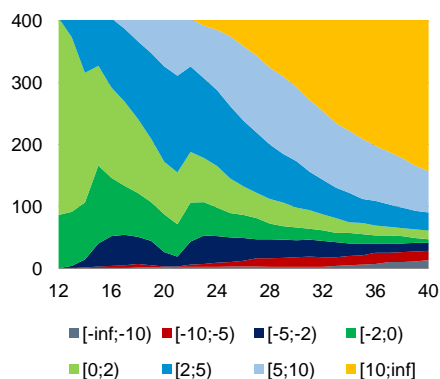
Von den Kreisen mit fundamentaler Angebotsknappheit lagen historisch in etwa 73% in den elf Metropolregionen. Im Jahr 2040 gibt es in allen Metropolregionen deutlich weniger Kreise mit Engpässen als heute. In Hamburg, Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg, Nordwest, Nürnberg und Mitteldeutschland ist nur noch eine Stadt betroffen. In der Metropolregion Nordwest ist es Osnabrück und in Nürnberg ist es Fürth, ansonsten stets die Metropole selbst. In Berlin/Brandenburg, Rhein-Ruhr und Rhein-Neckar bestehen neben den Metropolregionen nur noch in wenigen weiteren Kreisen Engpässe. Die meisten Wohnungen fehlen weiterhin in Rhein-Main, Stuttgart und München.

Auch außerhalb der Metropolregionen nimmt die Angebotsknappheit von 2023 bis 2040 ab. In etwa halbiert sie sich von 28 Kreisen mit 5,1 Mio. Einwohnern auf 10 Kreise mit 2,7 Mio. Einwohnern. Zu den nach der Einwohnerzahl Top-30-Städten zählen auch die außerhalb der Metropolregionen liegenden Städte Dresden, Bielefeld, Münster, Kiel und Aachen. Lediglich Bielefeld weist weder in der Vergangenheit noch in unserer Projektion bis 2040 Engpässe auf. In Kiel reduzieren sich die Engpässe nur sehr langsam. Erst 2040 ist das Ungleichgewicht beseitigt. Das gilt auch für Münster. Jedoch hatte Münster schon im Jahr 2011 einen relativ engen Markt mit niedrigen Leerstandsdaten. Eine weitere Verschärfung der Engpässe berechnen wir dagegen für Aachen. Hier fehlen 3.900 Wohnungen, was 2,6% des Bestandes in 2040 entspricht. In Dresden fehlen sogar 17.000 Wohnungen und damit fast 5% des Bestandes. Daher dürfte die Wohnungspolitik in zahlreichen Städten für noch viele Jahre im Fokus der Öffentlichkeit stehen.

2012-2040: Kumulierte fundamentale Angebotsknappheit

18

y-Achse: Anzahl Kreise, Legende: in % des jeweiligen Wohnungsbestandes



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Regionale Wohnungsmärkte: Auch immer mehr Kreise mit Angebotsüberschüssen

Gleichzeitig erhöht sich aber auch die Zahl der Kreise mit Angebotsüberschüssen. Ihre Zahl legt von 299 im Jahr 2022 auf 358 im Jahr 2040 zu. Auch die Zahl der Kreise mit sehr hohen Überschüssen nimmt deutlich zu. 2022 wiesen 2 Kreise einen Angebotsüberschuss von mehr als 10% ihres jeweiligen Wohnungsbestandes auf. Bis Ende der 2030er Jahre steigt ihre Zahl in unserer Projektion auf über 200 Kreise. Dabei ist die Anzahl der Kreise in den Nichtmetropolregionen zunächst deutlich größer als in den Metropolregionen. Ab 2039 kehrt sich dies um und 2040 weisen 114 Kreise in den Metropolregionen und 103 Kreise in den Nichtmetropolregionen hohe Überschüsse auf. Sie liegen vor allem in den weniger wirtschaftsstarken Metropolregionen. Dort weisen in etwa 90% der Kreise Überschüsse auf. Dagegen sind es in Rhein-Main, Rhein-



Neckar und Stuttgart in etwa nur zwei Drittel der Kreise und in der Metropolregion München nur in etwa jeder zweite Kreis.

Wichtig: Unsere regionalen Projektionen sind keine Prognosen

Im Falle eines dauerhaft hohen Angebotsüberschusses dürfte die Bautätigkeit deutlich zurückgehen. Ebenso dürfte bei einer dauerhaft hohen fundamentalen Angebotsknappheit die Nachfrage in Nachbarkreise kanalisiert werden oder letztlich doch eine angebotsorientierte Wohnungspolitik erfolgen. Zudem lassen unsere Projektionen ebenso regionale Sonderfaktoren wie beispielsweise Naturkatastrophen unberücksichtigt. Ein jüngeres Beispiel ist die Flutkatastrophe im Ahrtal. Im Anschluss fiel die Einwohnerzahl im Kreis Ahrweiler von 130.500 im Jahr 2020 auf 128.100 im Jahr 2021. Auch die Unternehmensansiedlung kann weitreichende Folgen für den Wohnungsmarkt haben. Beispiele hierfür sind die Ansiedlung von Tesla in Grünheide mit mehr als 11.000 Mitarbeitern. Die Einwohnerzahl stieg dort von 2021 auf 2022 um mehr als 3.000 bzw. 1,7%. Auch in Mainz erhöhte sich die Einwohnerzahl über die Pandemie um 2.000 Personen, was einem Zuwachs von fast 1% entspricht und zu einem guten Teil auf den Mitarbeiterzuwachs von mehreren tausend Mitarbeitern von Biontech zurückzuführen sein könnte. Sowohl in Mainz als auch in Grünheide überlagerte sich das Wachstum der Unternehmen jedoch mit der Flüchtlingswelle, die auch einen bedeutenden Anteil am Einwohnerwachstum ausgemacht haben dürfte. Perspektivisch dürfte auch beispielsweise die Ansiedlung von Eli Lilly in Alzey im Kreis Alzey-Worms, Northvolt in Heide im Kreis Dithmarschen und ebenso Intel in Magdeburg und TSMC und Infineon in Dresden die Wohnungsnachfrage ankurbeln. Ein weiterer regionaler Faktor kann die Nachfrage aufgrund von Touristen. Insbesondere die Metropolen als auch Kreise in den Bergen und an den Küsten dürften hier eine erhöhte Nachfrage aufweisen, die wir nicht berücksichtigen. Grundsätzlich gilt wohl: je geringer die Einwohnerzahl und je mehr Mitarbeiter angeheuert werden, desto größer der Einfluss auf den regionalen Wohnungsmarkt. Diese Sonderfaktoren, die Kehrtwende zu einer angebotsorientierten Politik oder die Marktreaktion auf hohe Überschüsse zu modellieren ist komplex, weshalb wir von Prognosen absehen und uns auf Projektionen beschränken. Trotzdem halten wir unsere Berechnungen für einen wertvollen Orientierungspunkt.

Bewertung der Projektionen

Wenngleich die Projektionen überzeichnen, stellt sich unseres Erachtens sowohl für die Politik als auch die Bauindustrie die große Frage, ob die potenziellen Überschüsse und Engpässe über die Metropolregionen und Deutschland hinweg ausgeglichen werden können, etwa durch regionale Unterschiede bei den Mieten oder die Möglichkeiten durch Homeoffice. In diesem Fall werden die hier beschriebenen Entwicklungen gedämpft. Einige Lösungsbausteine sind bekannt. Hierzu zählen wir serielles, modulares Bauen und den Fertigteilebau. Ebenso könnten weniger Bürokratie und schlanke Verwaltungs- und Genehmigungsprozesse helfen sowie generell Produktivitätssteigerungen am Bau. Auch der Umzug von Handwerkern und Baubetrieben von den Kreisen mit Überschüssen in Regionen mit Knappheiten könnte helfen. Wahrscheinlich können aber selbst unter optimalen Bedingungen nicht in allen Kreisen die Engpässe beseitigt werden. Denn selbst, wenn wir von 2024 bis 2040 jährlich 400.000 Wohnungen bauen würden, gebe es unseren Berechnungen nach 2040 noch 32 Kreise mit Engpässen und immer noch 6 Kreise mit einer fundamentalen Angebotsknappheit von mehr als 10% des jeweiligen Bestandes. Das Thema Wohnungsmarkt und Wohnraumknappheit dürfte also zumindest in den wirtschaftsstarke Regionen ein Dauerbrenner bleiben.

Jochen Möbert (+49 69 910-31727, jochen.moebert@db.com)

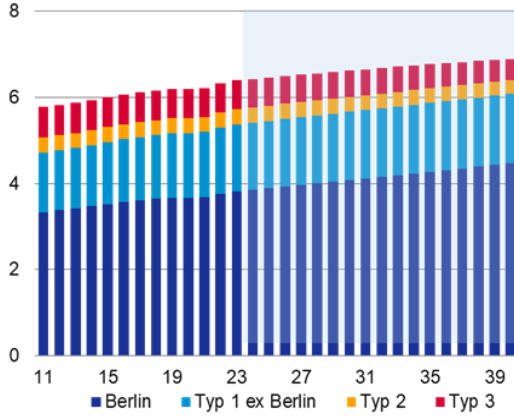


Bevölkerungsprognose und Wohnungsmarkt bis 2040

2011-2040 Projektionen für die Metropolregion Berlin/Brandenburg

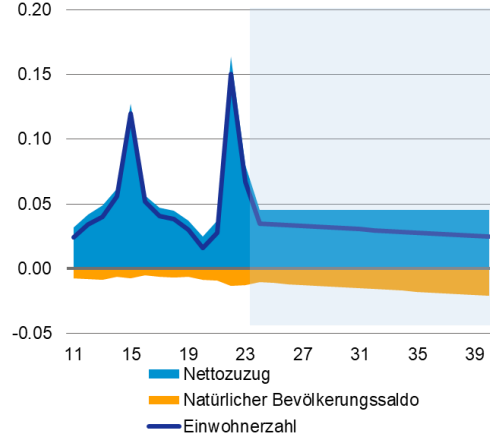
Einwohnerzahl

in Mio.



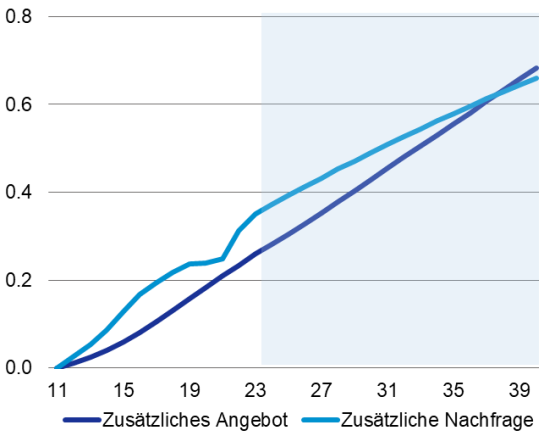
Einwohnerzuwachs

in Mio. pro Jahr



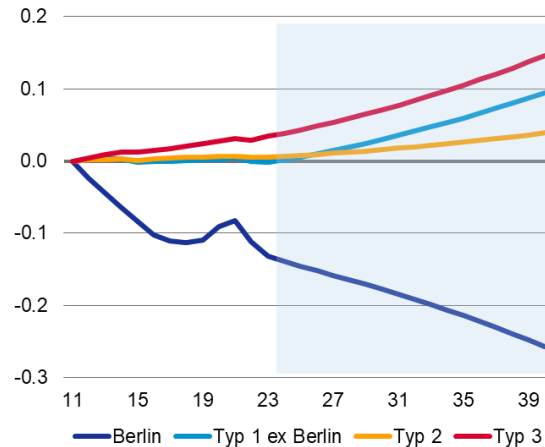
Kumuliertes Wohnungsmarkt(un)-gleichgewicht seit dem Jahr 2011

in Mio. Wohnungen



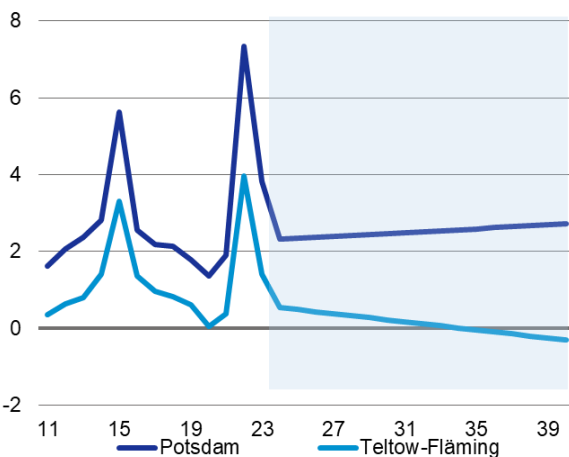
Wohnungsangebot minus Wohnungsnachfrage

in Mio. Wohnungen



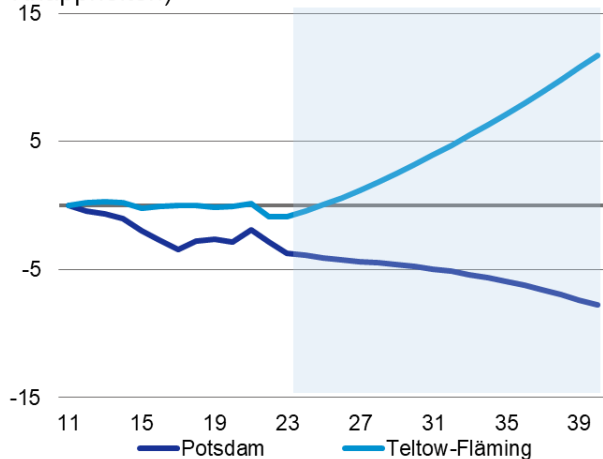
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappeiten)



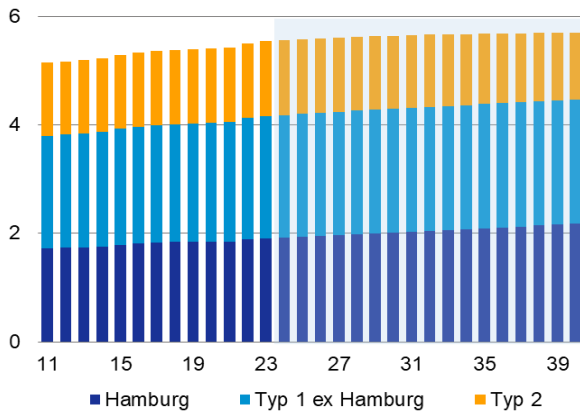
Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research



2011-2040 Projektionen für die Metropolregion Hamburg

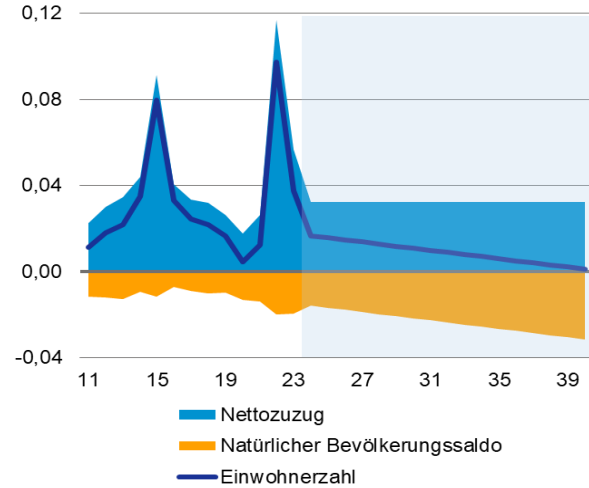
Einwohnerzahl

in Mio.



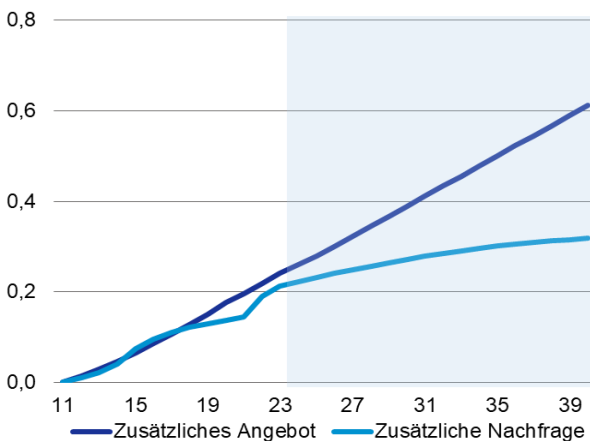
Einwohnerzuwachs

in Mio. pro Jahr



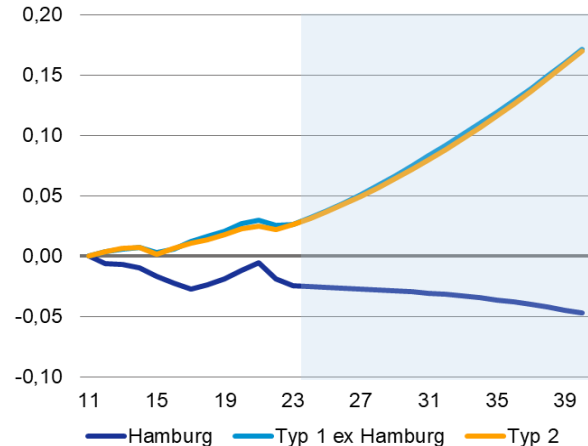
Kumuliertes Wohnungsmarkt(un)-gleichgewicht seit dem Jahr 2011

in Mio. Wohnungen



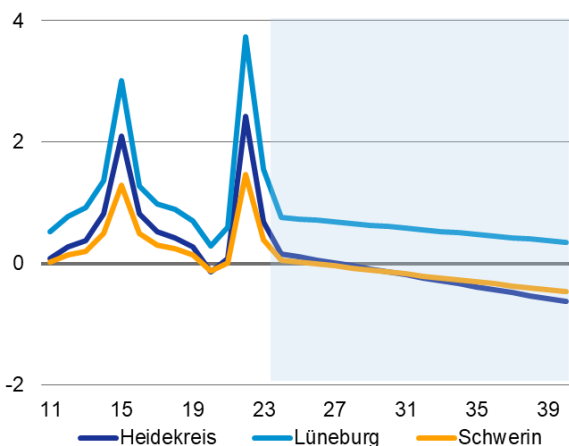
Wohnungsangebot minus Wohnungsnachfrage

in Mio. Wohnungen



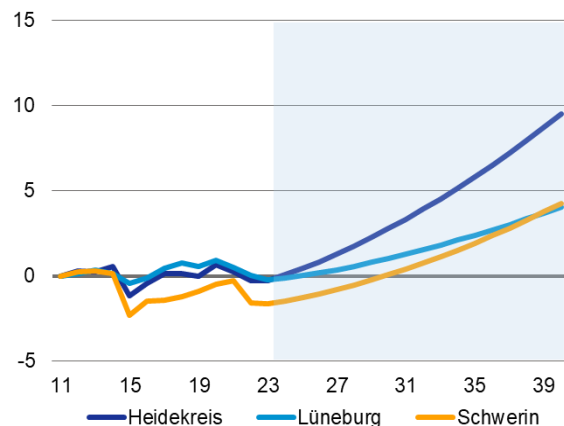
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappeiten)



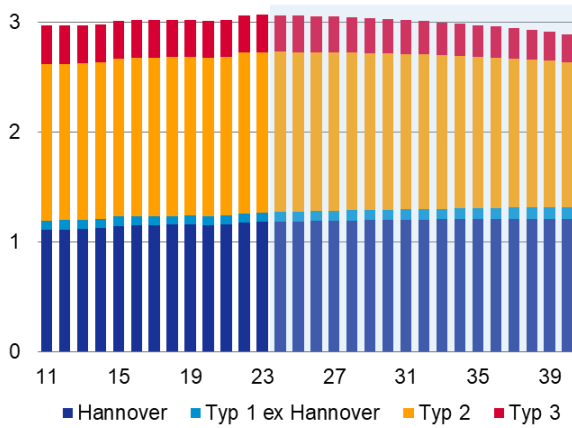
Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research



2011-2040 Projektionen für die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg

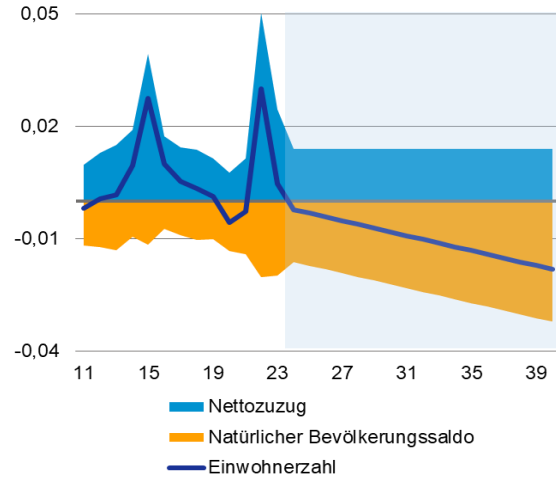
Einwohnerzahl

in Mio.



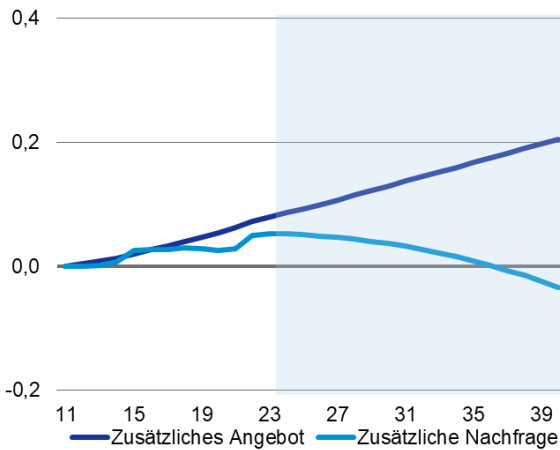
Einwohnerzuwachs

in Mio. pro Jahr



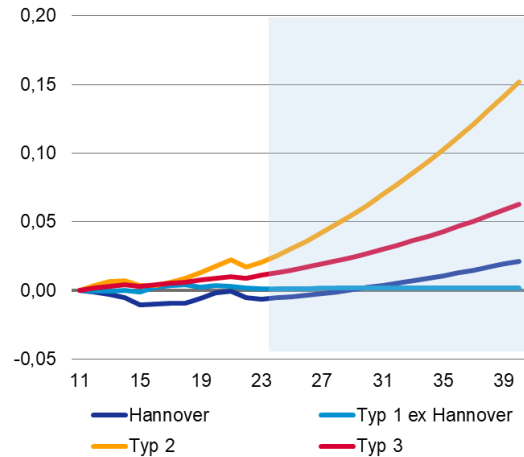
Kumuliertes Wohnungsmarkt(un)-gleichgewicht seit dem Jahr 2011

in Mio. Wohnungen



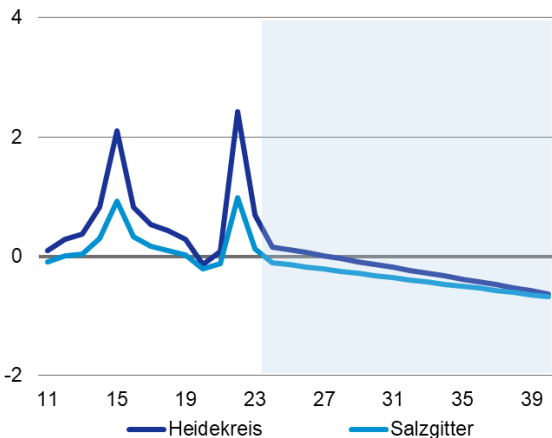
Wohnungsangebot minus Wohnungsnachfrage

in Mio. Wohnungen



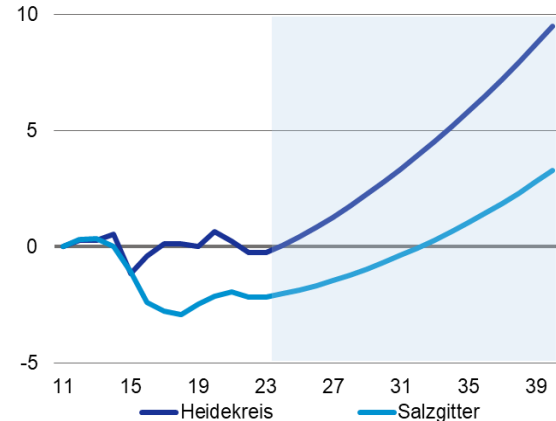
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappeiten)



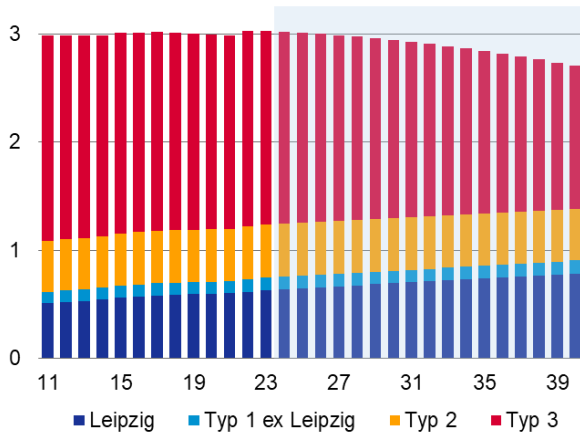
Quellen: bulwiengesellschaft, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research



2011-2040 Projektionen für die Metropolregion Mitteldeutschland

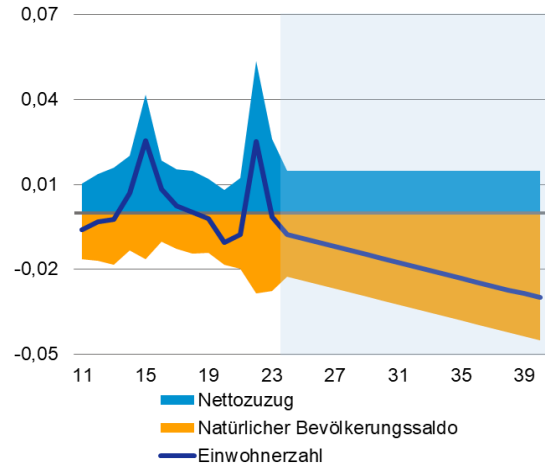
Einwohnerzahl

in Mio.



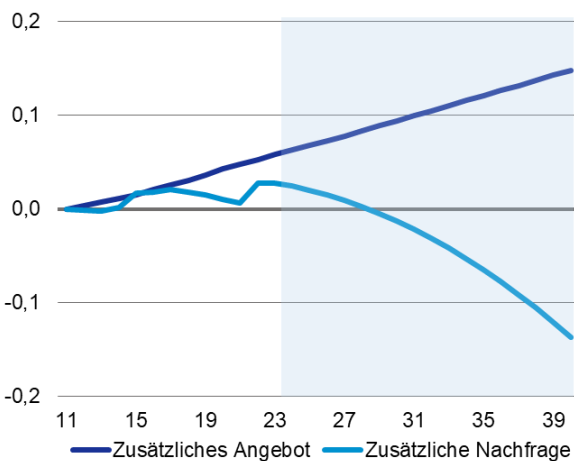
Einwohnerzuwachs

in Mio. pro Jahr



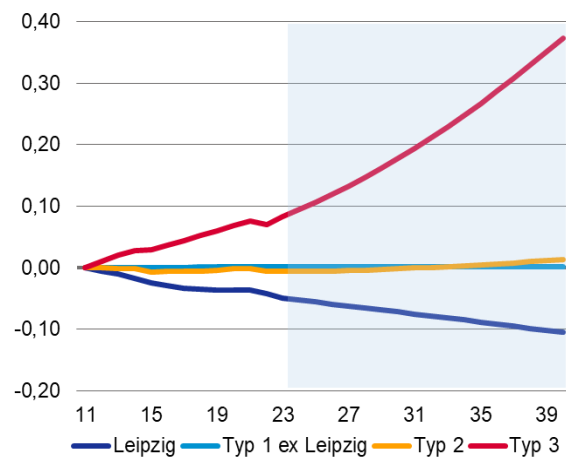
Kumuliertes Wohnungsmarkt(un-)gleichgewicht seit dem Jahr 2011

in Mio. Wohnungen



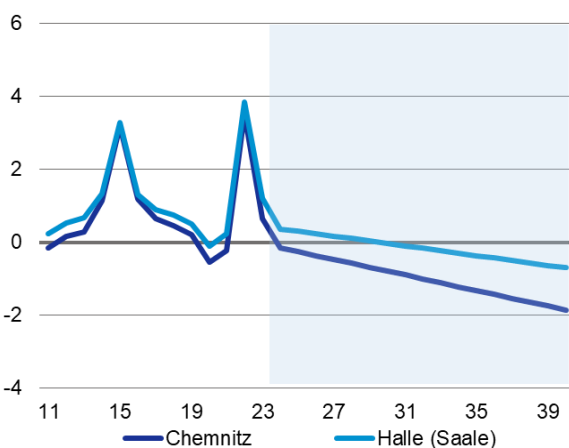
Wohnungsangebot minus Wohnungsnachfrage

in Mio. Wohnungen



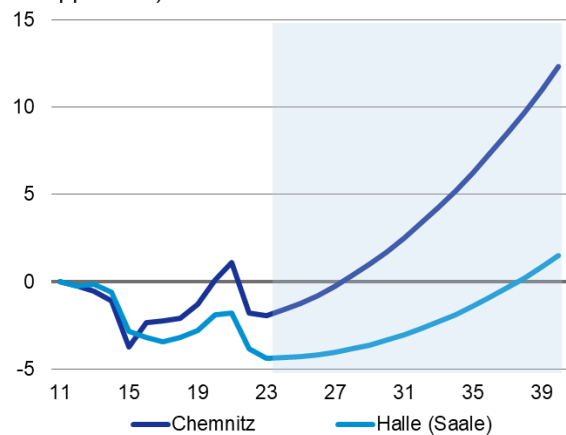
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappeiten)



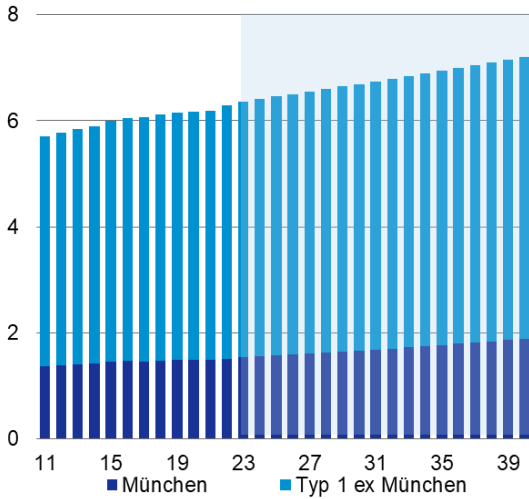
Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research



2011-2040 Projektionen für die Metropolregion München

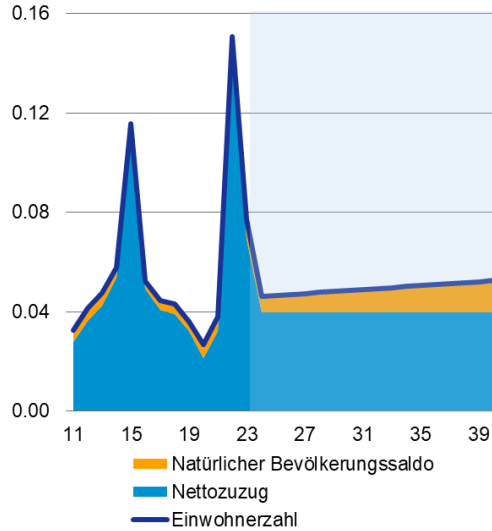
Einwohnerzahl

in Mio.



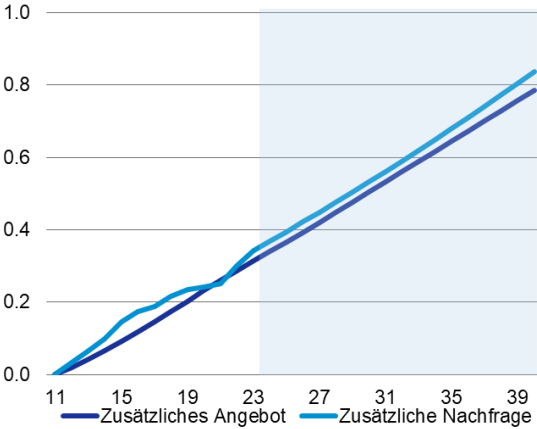
Einwohnerzuwachs

in Mio. pro Jahr



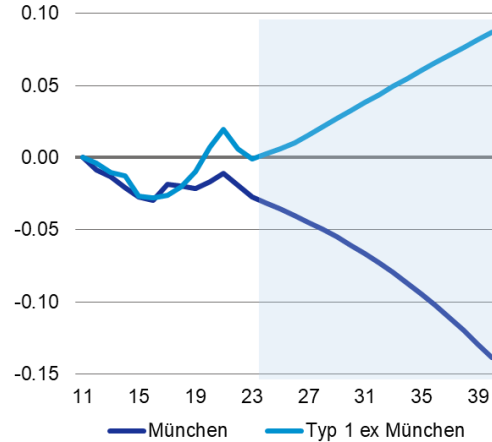
Kumuliertes Wohnungsmarkt(un)-gleichgewicht seit dem Jahr 2011

in Mio.



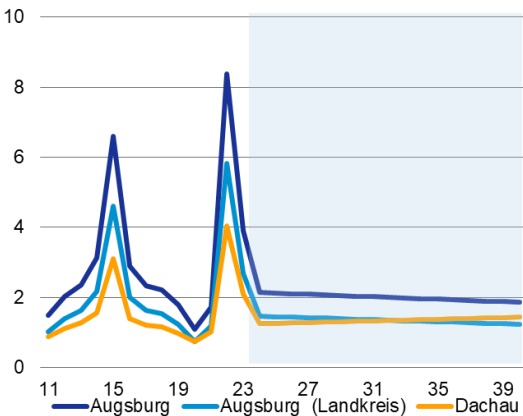
Wohnungsangebot minus Wohnungsnachfrage

in Mio.



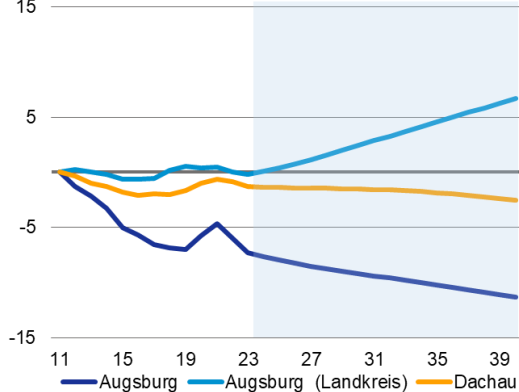
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappheiten)



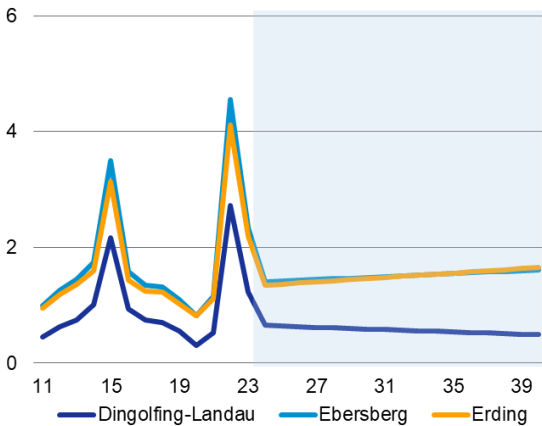
Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research



2011-2040 Projektionen für die Metropolregion München (Fortsetzung)

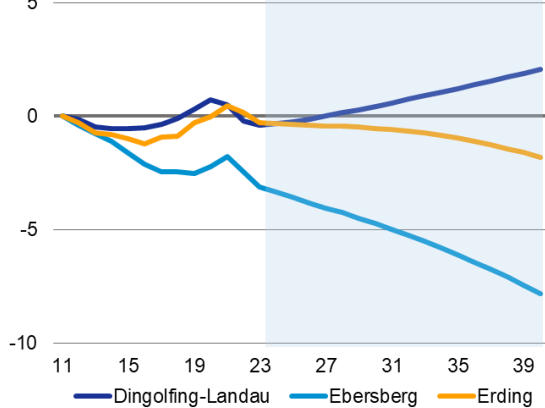
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



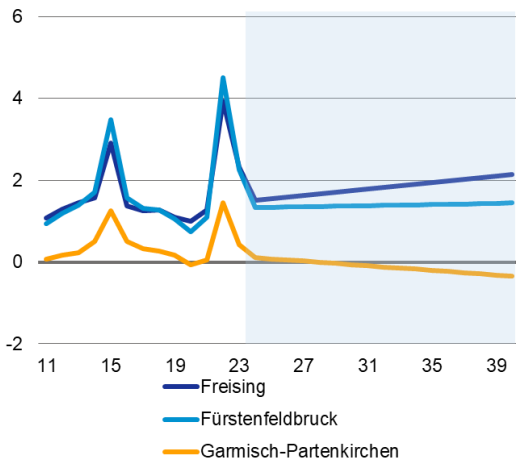
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappheiten)



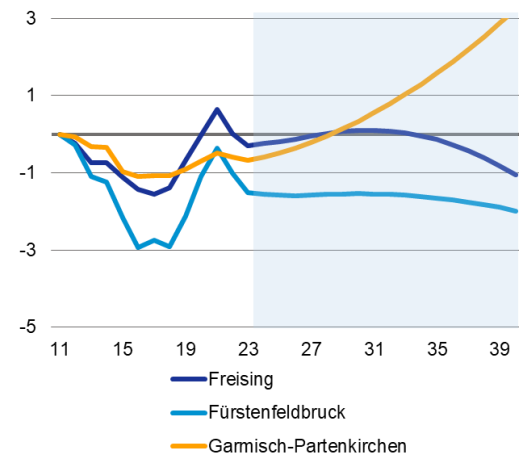
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



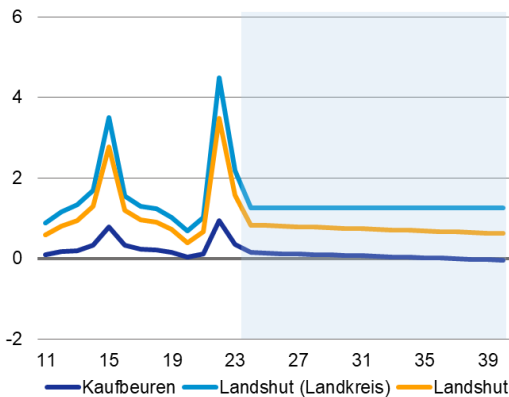
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappheiten)



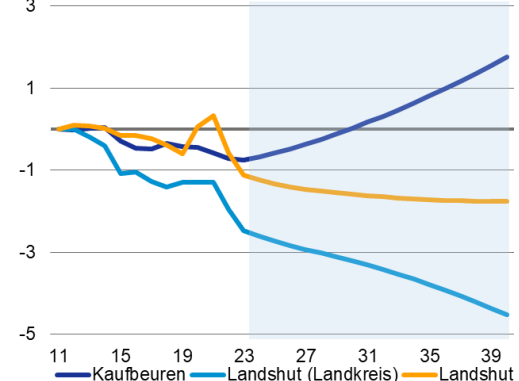
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappheiten)



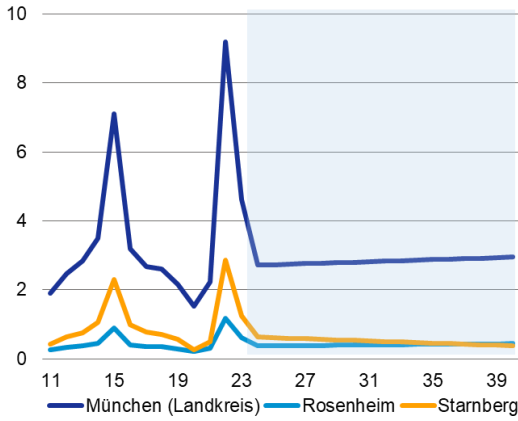
Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research



2011-2040 Projektionen für die Metropolregion München (Fortsetzung 2)

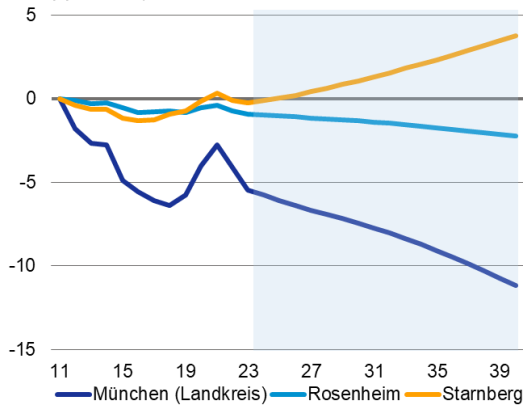
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappheiten)



Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

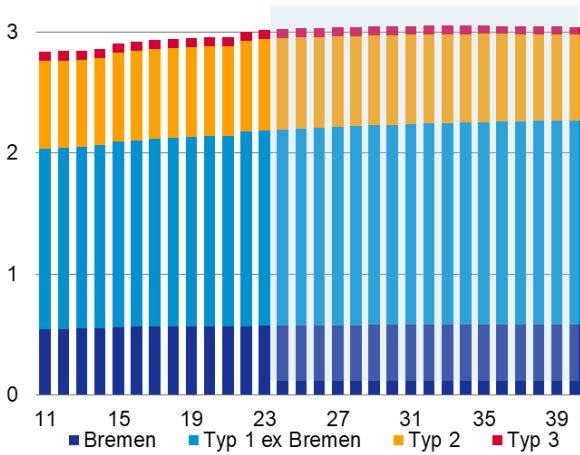


Bevölkerungsprognose und Wohnungsmarkt bis 2040

2011-2040 Projektionen für die Metropolregion Nordwest

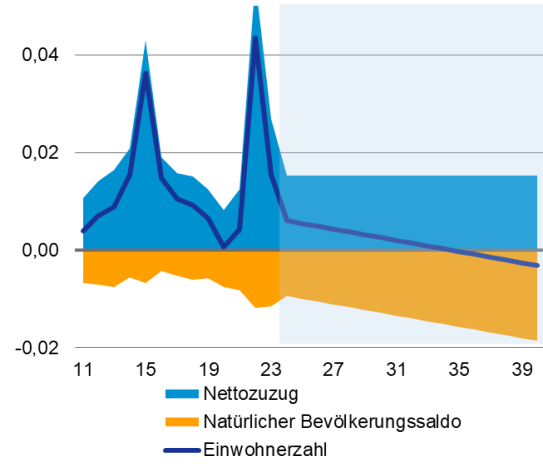
Einwohnerzahl

in Mio.



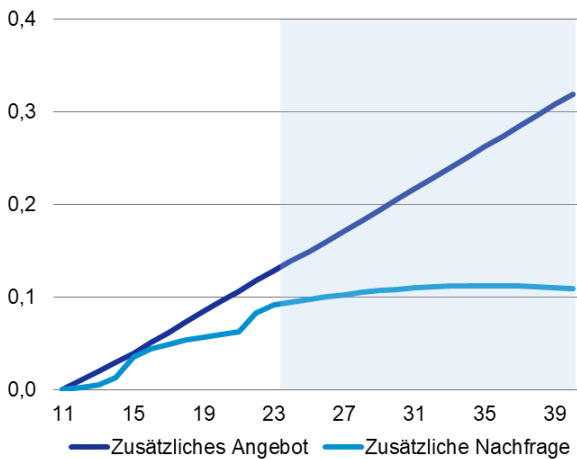
Einwohnerzuwachs

in Mio. pro Jahr



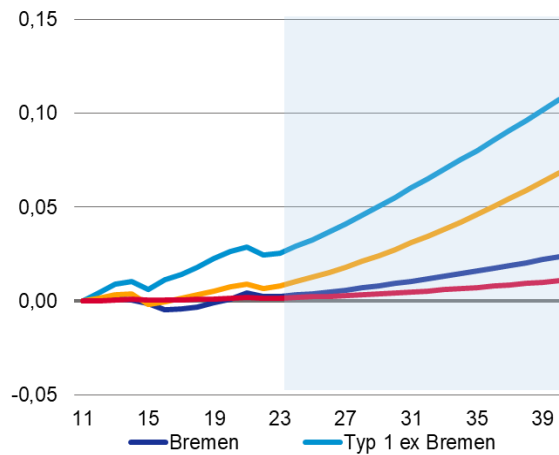
Kumuliertes Wohnungsmarkt(un)-gleichgewicht seit dem Jahr 2011

in Mio. Wohnungen



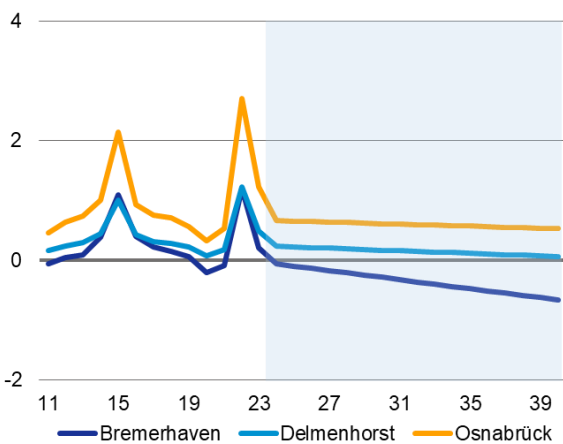
Wohnungsangebot minus Wohnungsnachfrage

in Mio. Wohnungen



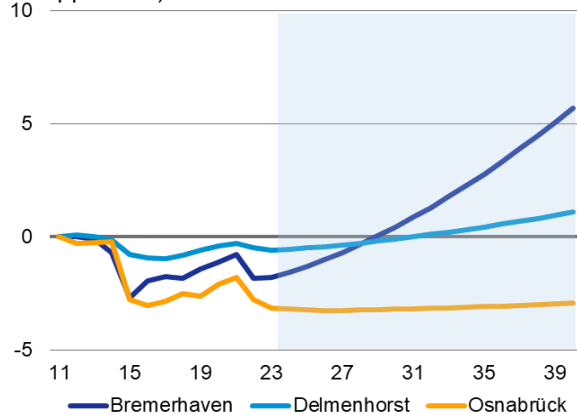
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappeiten)



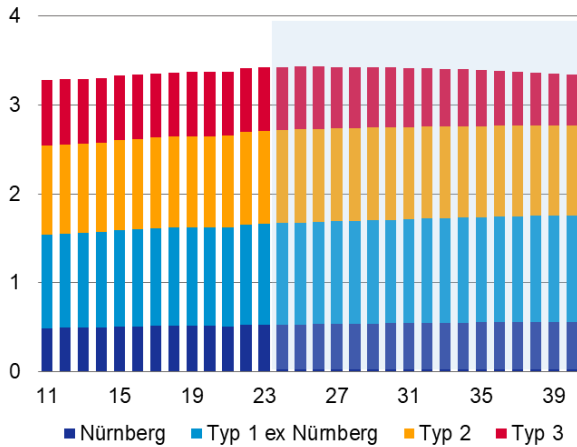
Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research



2011-2040 Projektionen für die Metropolregion Nürnberg

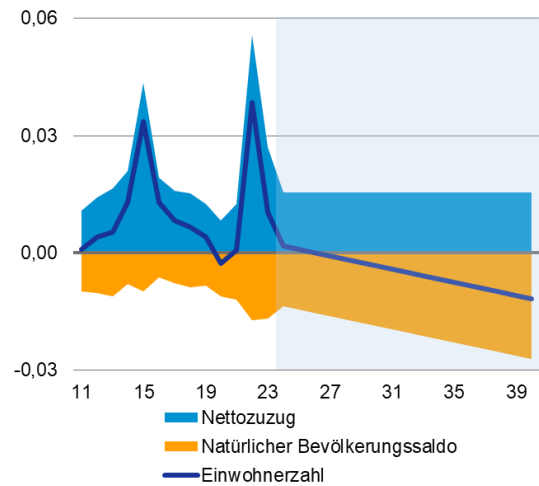
Einwohnerzahl

in Mio.



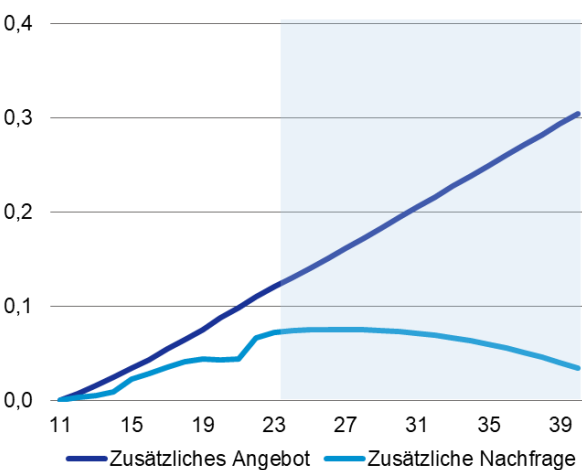
Einwohnerzuwachs

in Mio. pro Jahr



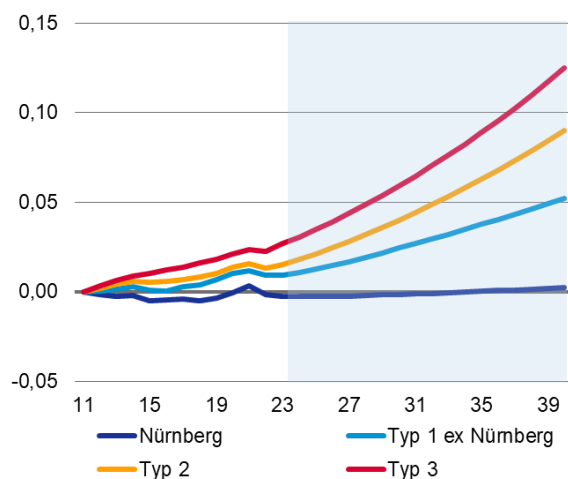
Kumuliertes Wohnungsmarkt(un)-gleichgewicht seit dem Jahr 2011

in Mio. Wohnungen



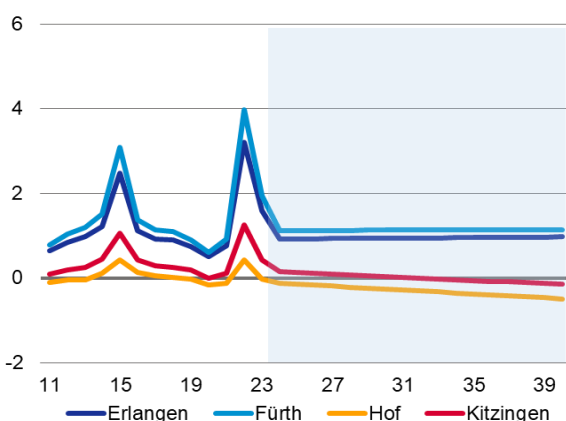
Wohnungsangebot minus Wohnungsnachfrage

in Mio. Wohnungen



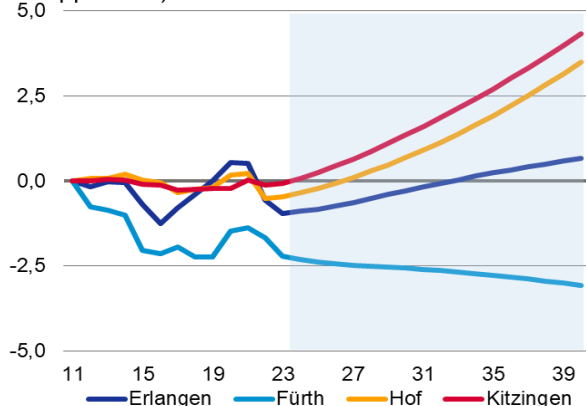
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappeiten)



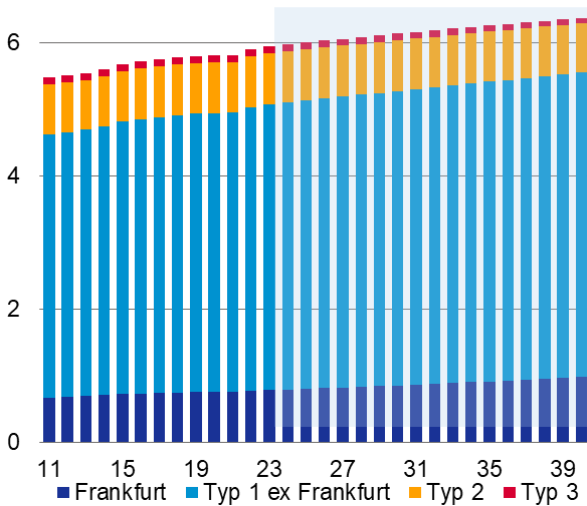
Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research



2011-2040 Projektionen für die Metropolregion Rhein-Main

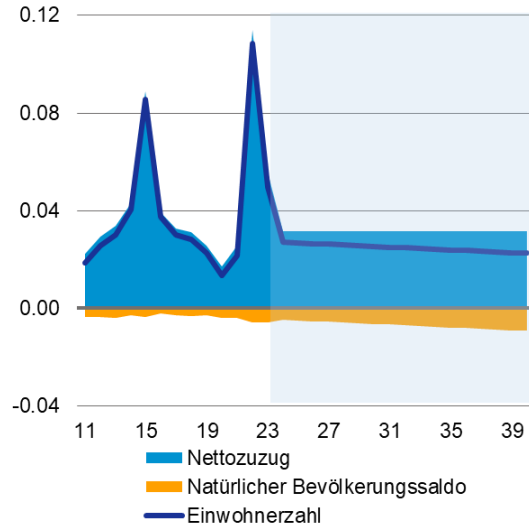
Einwohnerzahl

in Mio.



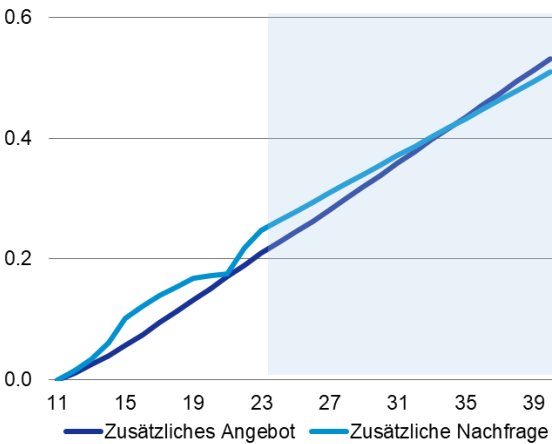
Einwohnerzuwachs

in Mio. pro Jahr



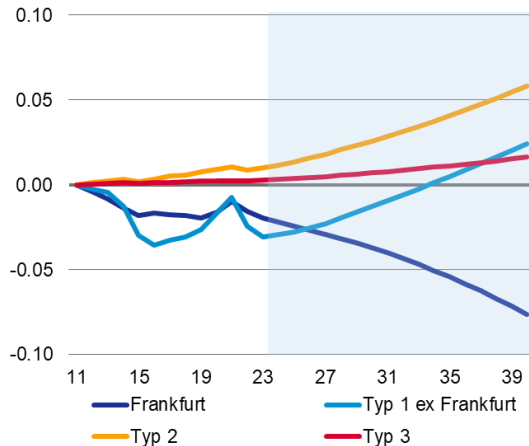
Kumuliertes Wohnungsmarkt(un)-gleichgewicht seit dem Jahr 2011

in Mio. Wohnungen



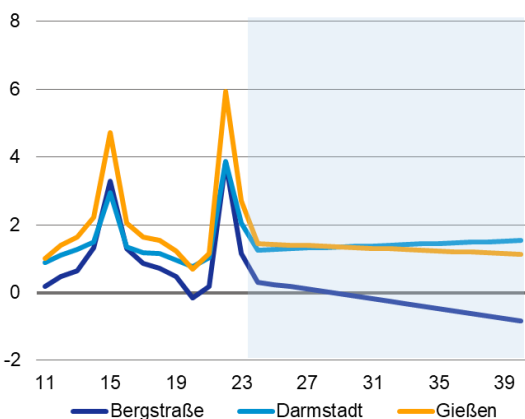
Wohnungsangebot minus Wohnungsnachfrage

in Mio. Wohnungen



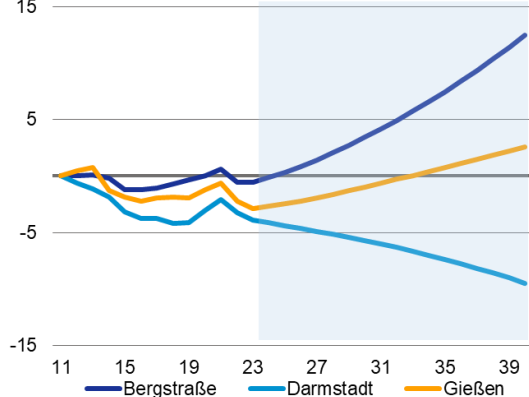
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappheiten)



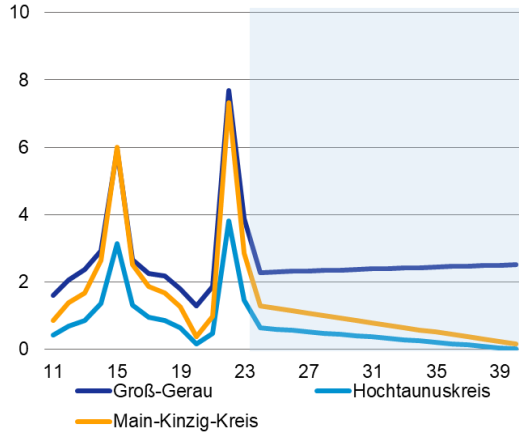
Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research



2011-2040 Projektionen für die Metropolregion Rhein-Main (Fortsetzung)

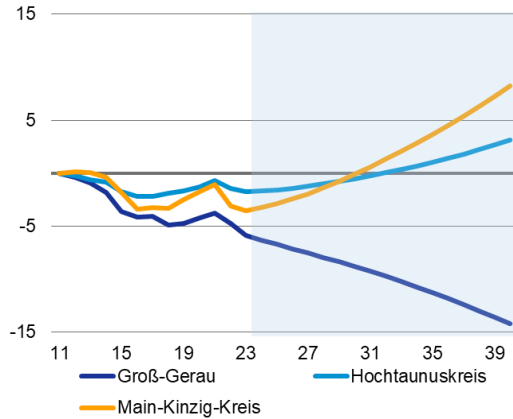
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



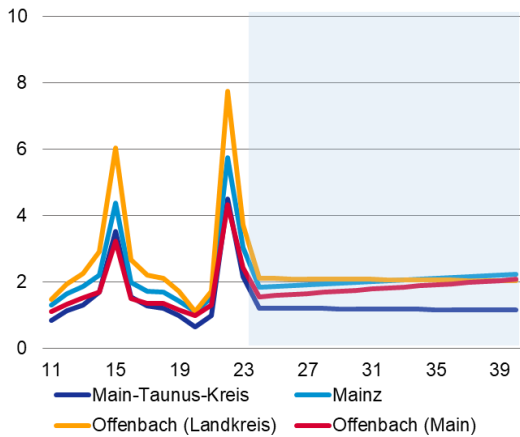
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappheiten)



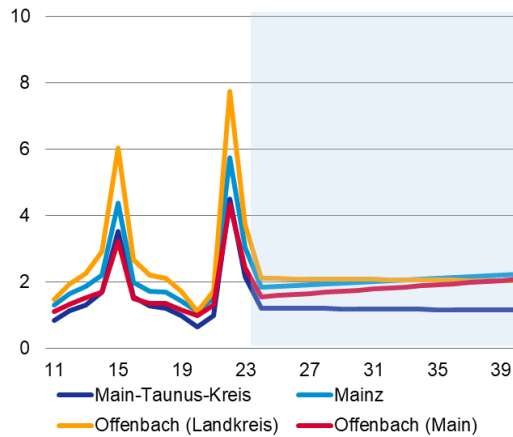
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



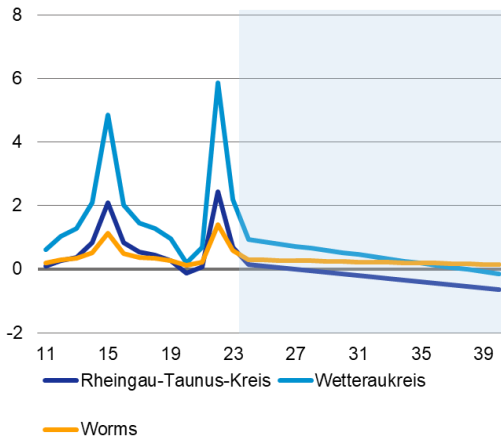
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



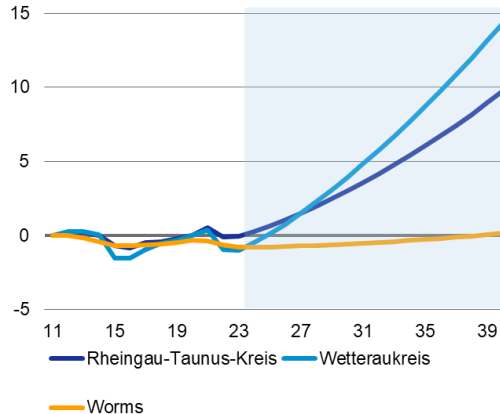
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappheiten)



Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

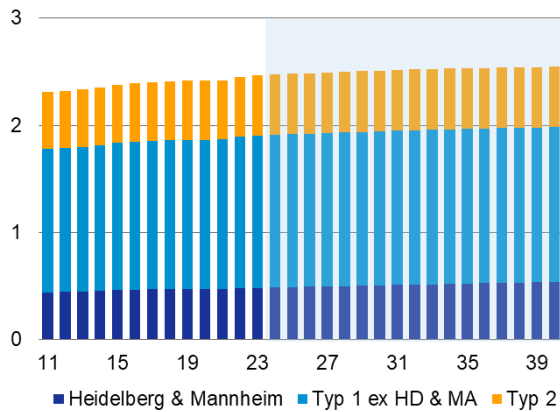


Bevölkerungsprognose und Wohnungsmarkt bis 2040

2011-2040 Projektionen für die Metropolregion Rhein-Neckar

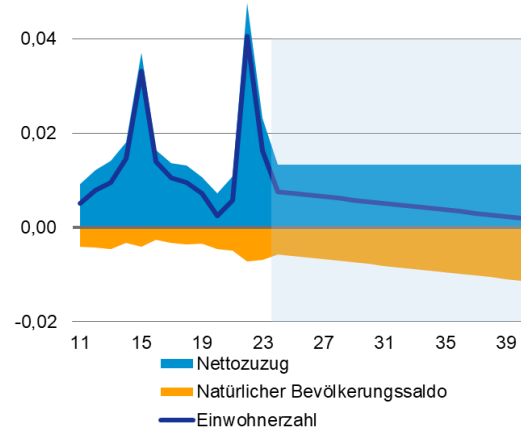
Einwohnerzahl

in Mio.



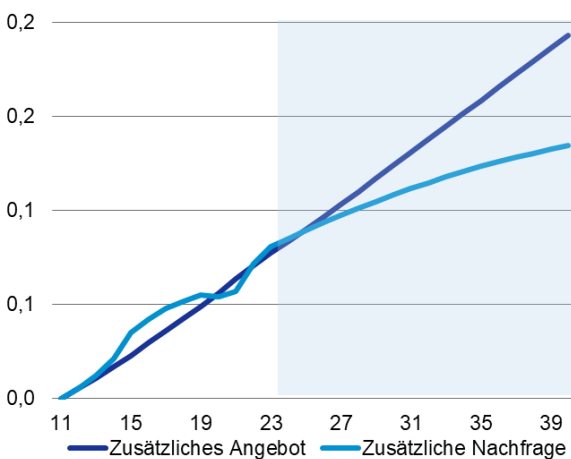
Einwohnerzuwachs

in Mio. pro Jahr



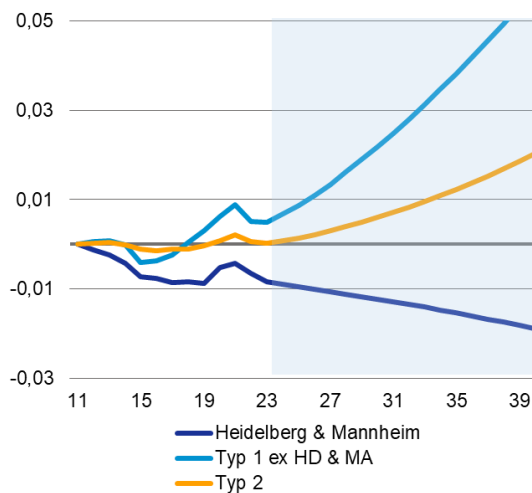
Kumuliertes Wohnungsmarkt(un)-gleichgewicht seit dem Jahr 2011

in Mio. Wohnungen



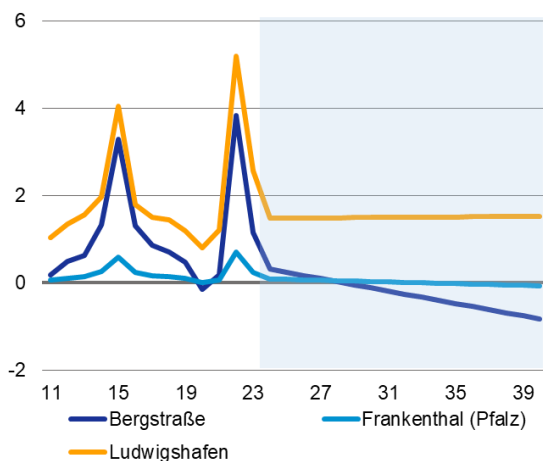
Wohnungsangebot minus Wohnungsnachfrage

in Mio. Wohnungen



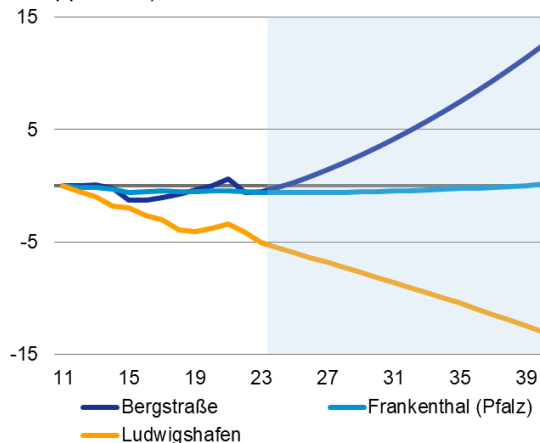
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappeiten)



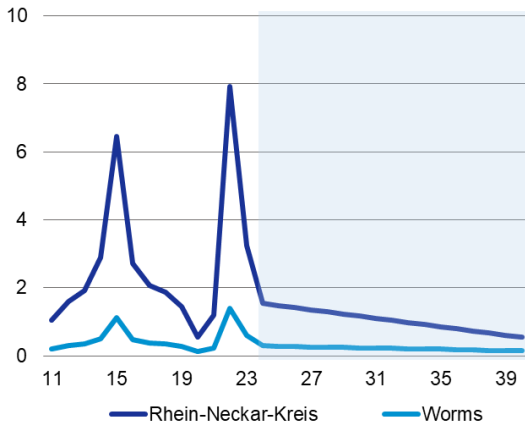
Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research



2011-2040 Projektionen für die Metropolregion Rhein-Neckar (Fortsetzung)

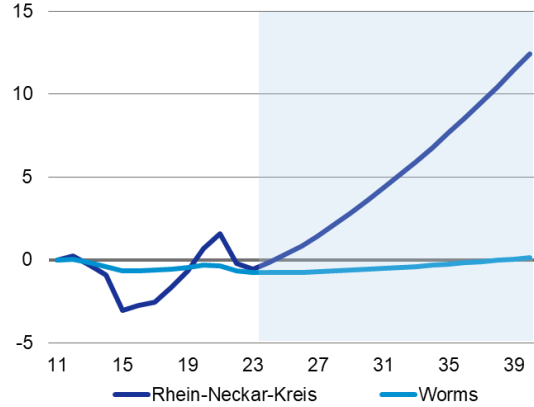
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappheiten)

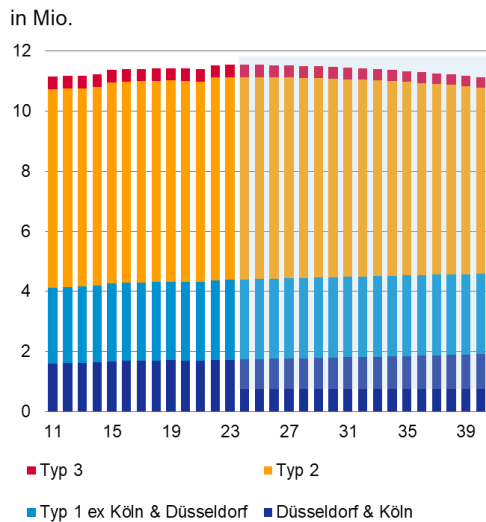


Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

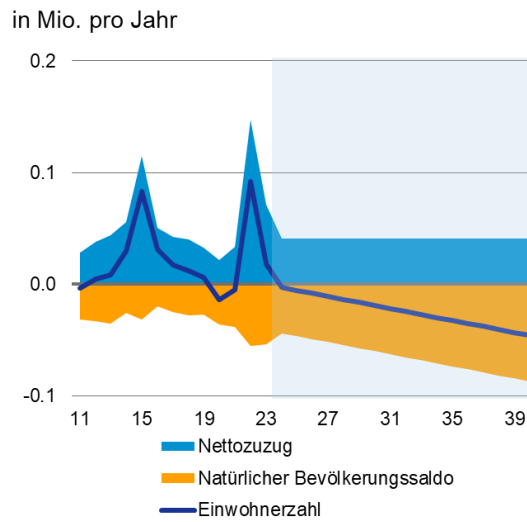


2011-2040 Projektionen für die Metropolregion Rhein-Ruhr

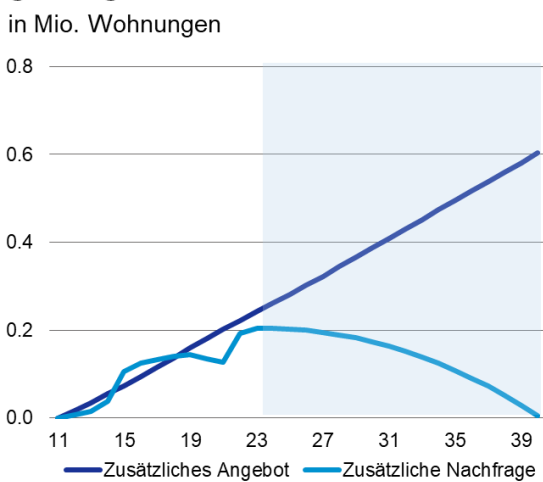
Einwohnerzahl



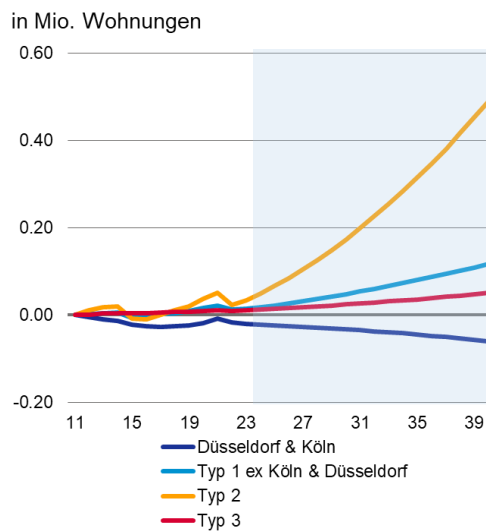
Einwohnerzuwachs



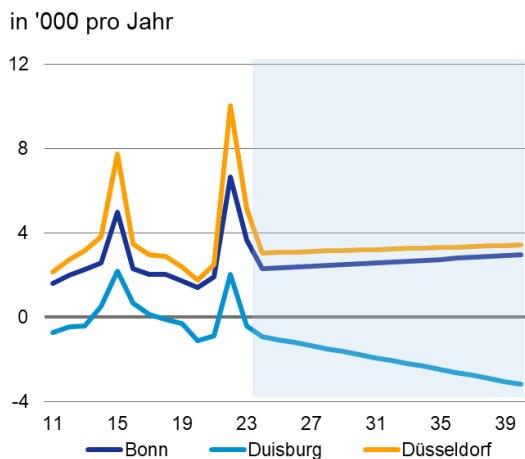
Kumuliertes Wohnungsmarkt(un)-gleichgewicht seit dem Jahr 2011



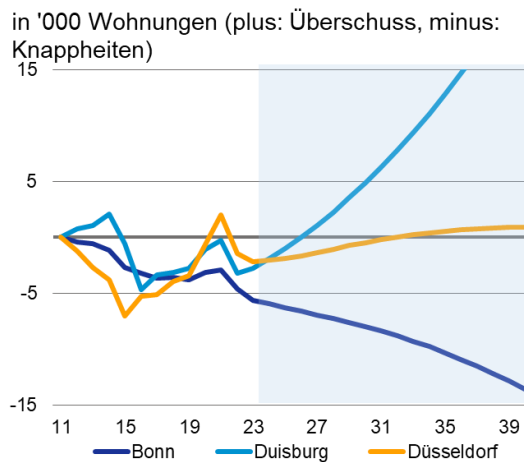
Wohnungsangebot minus Wohnungsnachfrage



Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs



Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage



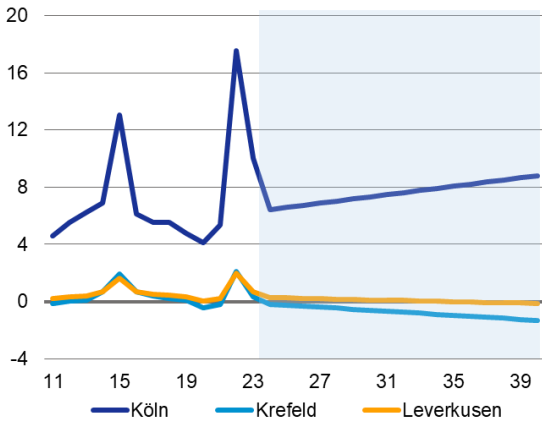
Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research



2011-2040 Projektionen für die Metropolregion Rhein-Ruhr (Fortsetzung)

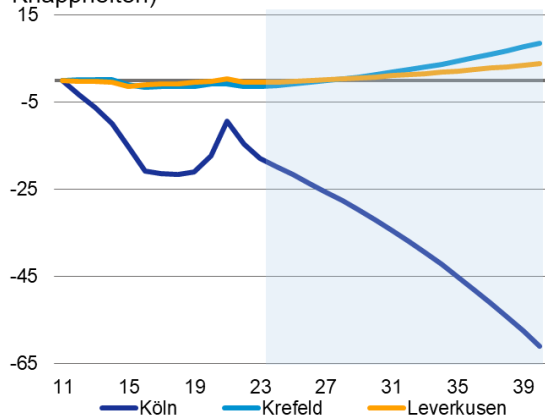
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



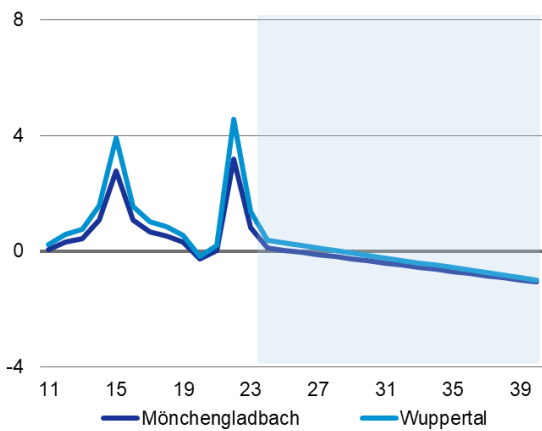
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappheiten)



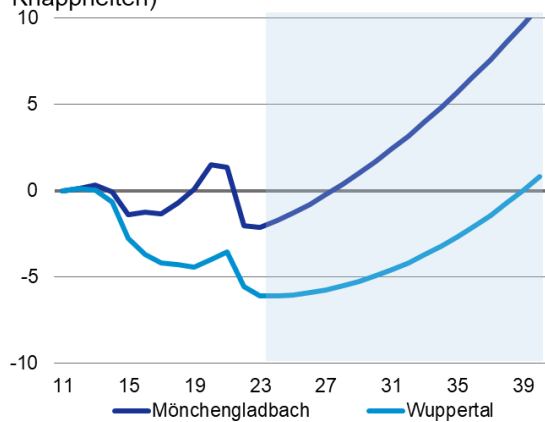
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappheiten)



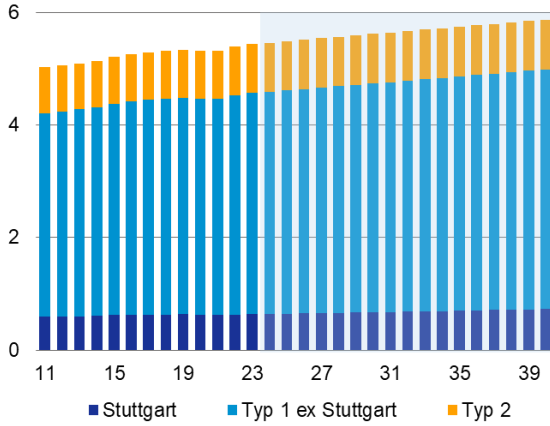
Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research



2011-2040 Projektionen für die Metropolregion Stuttgart

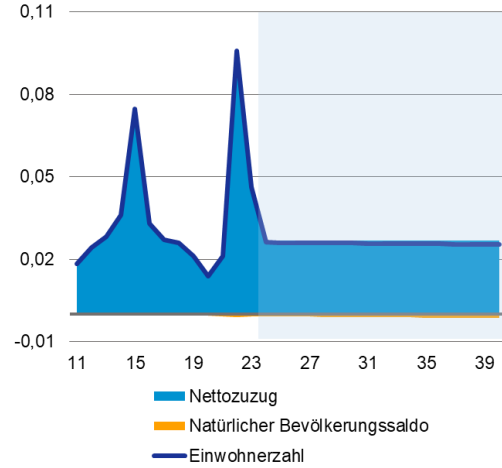
Einwohnerzahl

in Mio.



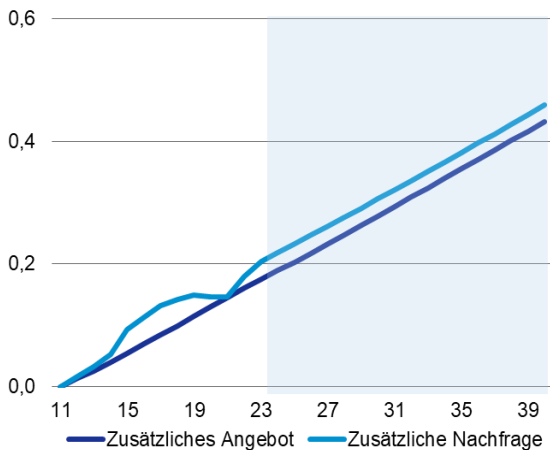
Einwohnerzuwachs

in Mio. pro Jahr



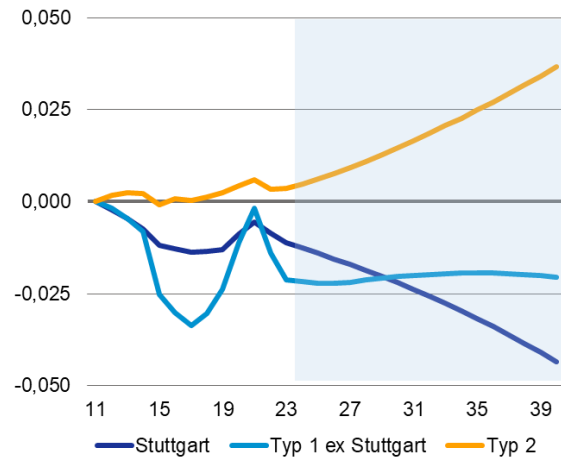
Kumuliertes Wohnungsmarkt(un-)gleichgewicht seit dem Jahr 2011

in Mio. Wohnungen



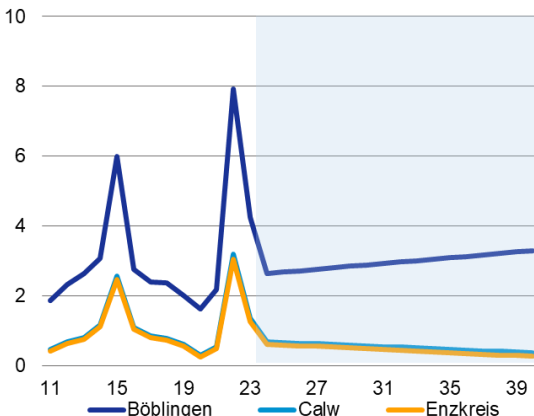
Wohnungsangebot minus Wohnungsnachfrage

in Mio. Wohnungen



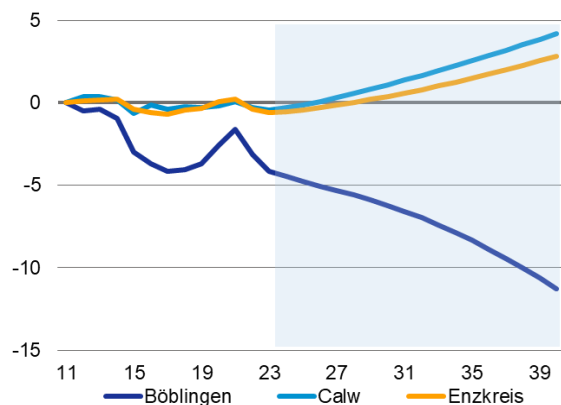
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappeiten)



Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

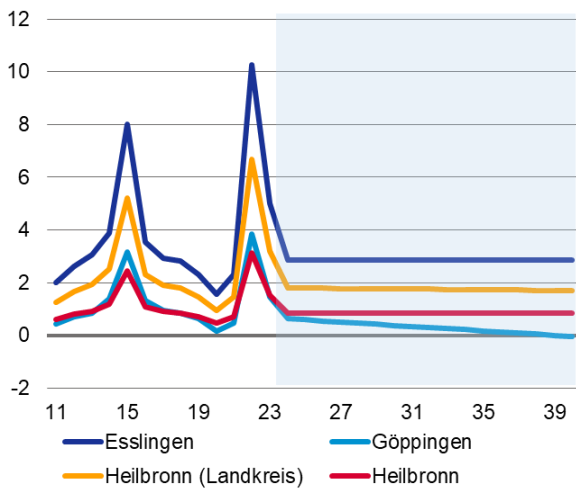


2011-2040 Projektionen für die Metropolregion Stuttgart (Fortsetzung)

35

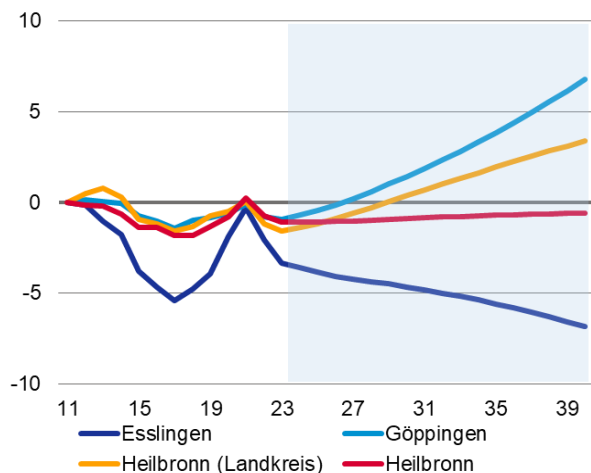
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



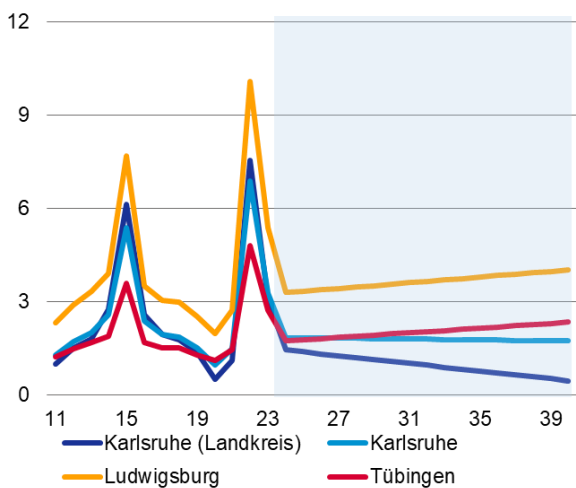
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappeheiten)



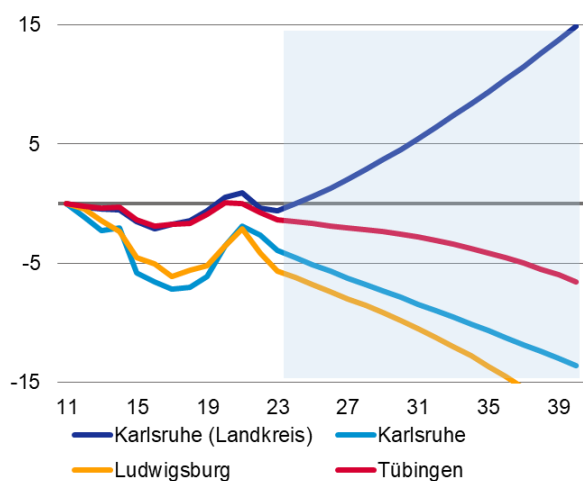
Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



Weitere Kreise mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappeheiten)



Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

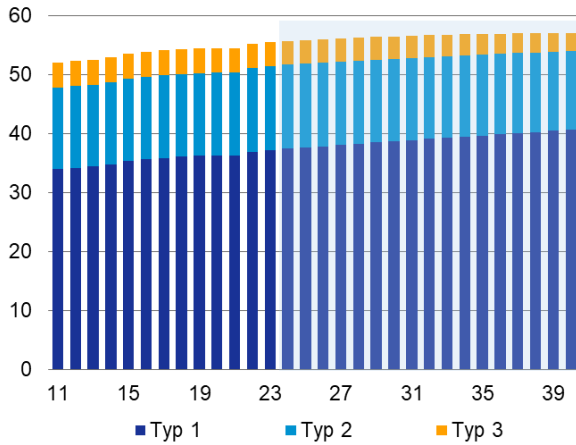


Bevölkerungsprognose und Wohnungsmarkt bis 2040

2011-2040 Projektionen für Metropolregionen

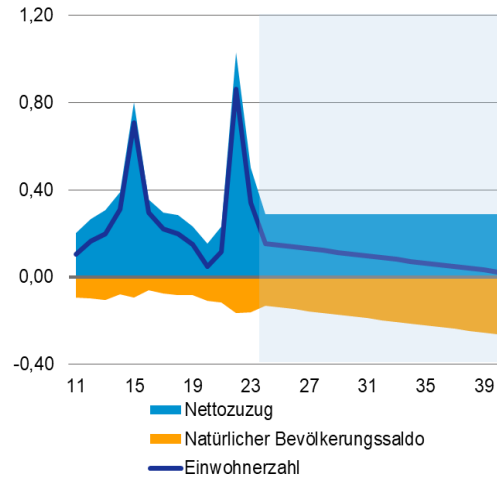
Einwohnerzahl

in Mio.



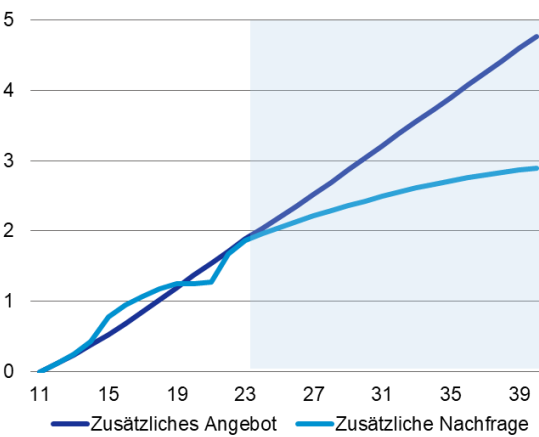
Einwohnerzuwachs

in Mio. pro Jahr



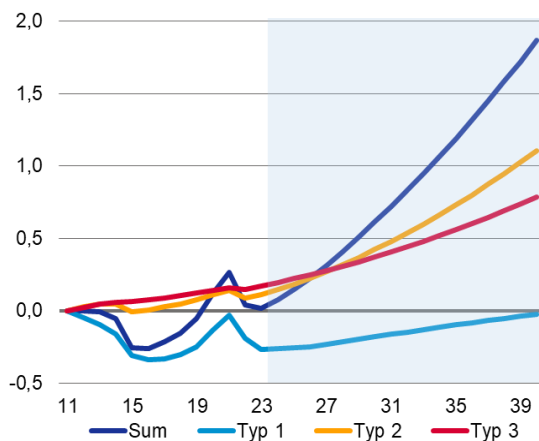
Kumuliertes Wohnungsmarkt(un)-gleichgewicht seit dem Jahr 2011

in Mio. Wohnungen



Wohnungsangebot minus Wohnungsnachfrage

in Mio. Wohnungen



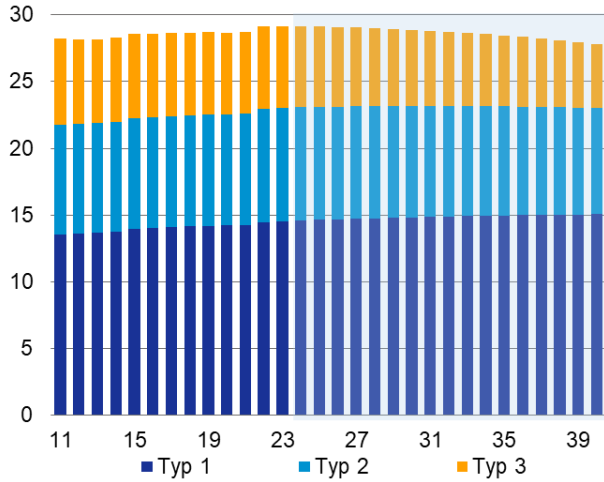
Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research



2011-2040 Projektionen für Nichtmetropolregionen

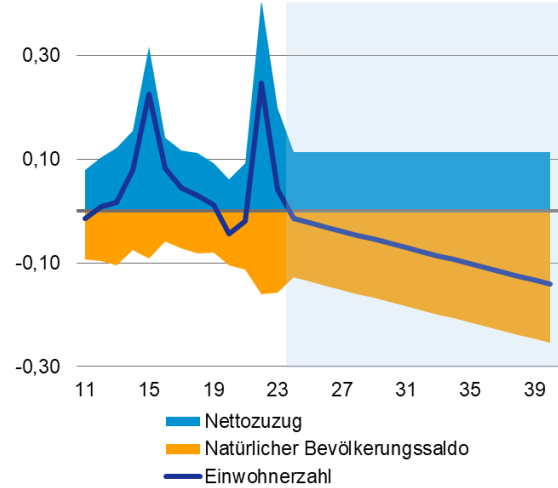
Einwohnerzahl

in Mio.



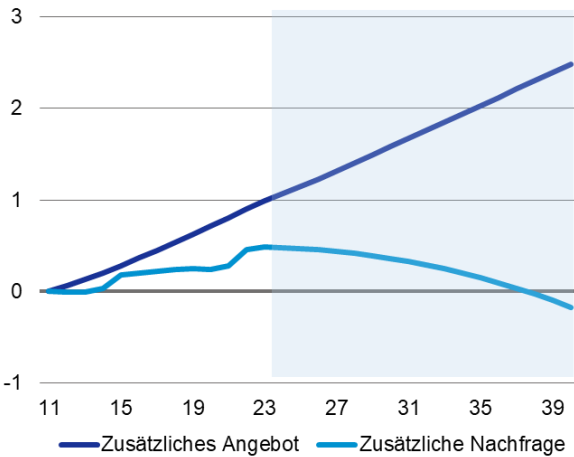
Einwohnerzuwachs

in Mio. pro Jahr



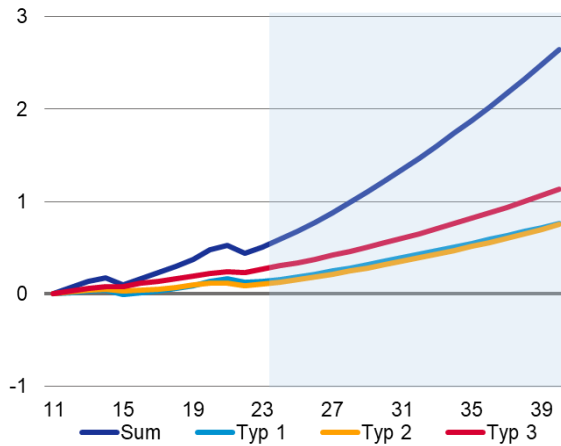
Kumuliertes Wohnungsmarkt(un)-gleichgewicht seit dem Jahr 2011

in Mio. Wohnungen



Wohnungsangebot minus Wohnungsnachfrage

in Mio. Wohnungen



Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research



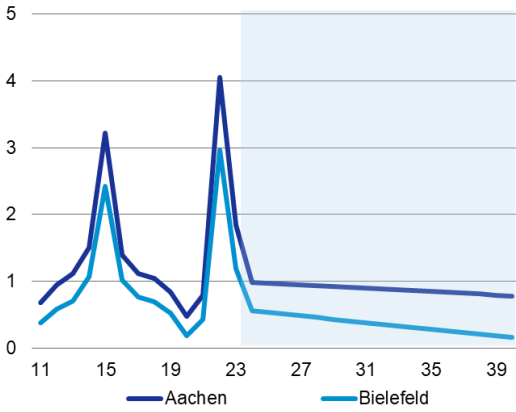
Bevölkerungsprognose und Wohnungsmarkt bis 2040

2011-2040 Projektionen für 5 größten Städte in den Nichtmetropolregionen

38

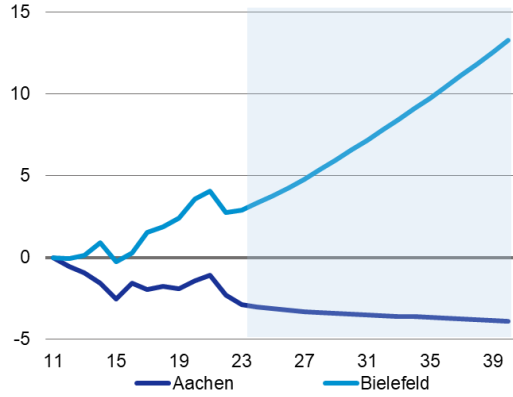
Weitere Städte mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



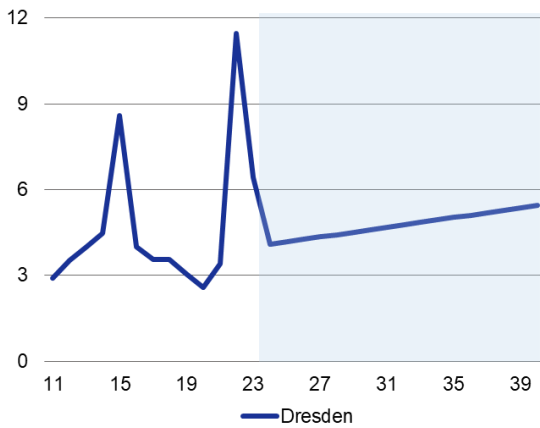
Städte mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappheiten)



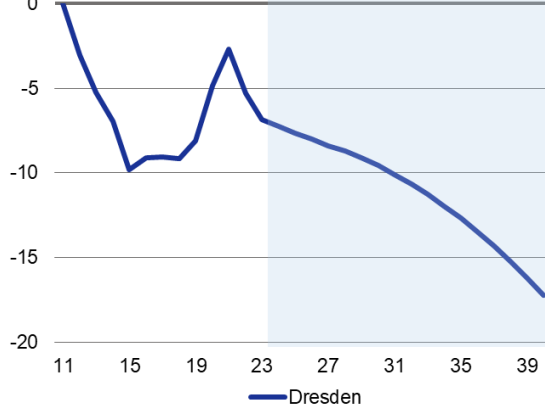
Weitere Städte mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



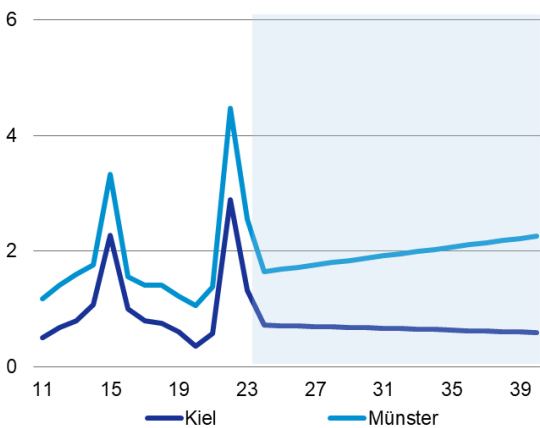
Städte mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappheiten)



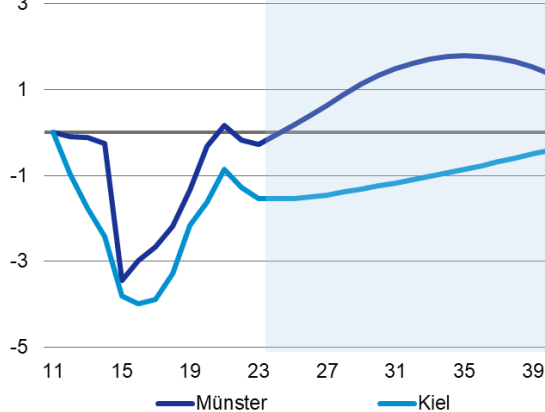
Weitere Städte mit fundamentaler Angebotsknappheit: Einwohnerzuwachs

in '000 pro Jahr



Städte mit fundamentaler Angebotsknappheit: Angebot minus Nachfrage

in '000 Wohnungen (plus: Überschuss, minus: Knappheiten)



Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research



Bevölkerungsprognose und Wohnungsmarkt bis 2040

© Copyright 2024. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen verfügt und unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Filiale London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die von der UK Prudential Regulation Authority (PRA) zugelassen wurde und der eingeschränkten Aufsicht der Financial Conduct Authority (FCA) (unter der Nummer 150018) sowie der PRA unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Inc. genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.