

# Zukünftige Wohnungsmarktnachfrage bis 2025

Diplom-Geogr. Matthias Waltersbacher

Referatsleiter „Wohnungs- und Immobilienmärkte“

Oberfranken Offensiv e.V.

9. Dialog „Strukturwandel“ in Oberfranken zum  
Thema „Entwicklung von Immobilien in Oberfranken“

Hof, 14.05.2013



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



# Agenda

- In vielen Städten Deutschlands ist seit ca. 3 Jahren ein Aufschwung am Wohnimmobilienmarkt mit steigender Wohnungsnachfrage zu erkennen
- Dies zeigt sich in einer recht dynamischen Preis- und Mietentwicklung
- Die regionalen Trends weisen deutliche Besonderheiten auf
- In vielen Regionen Deutschlands kann von einem Immobilienboom kaum die Rede sein
- In Oberfranken geht die Nachfrage nach Wohnungen in vielen Gemeinden bereits seit Jahren zurück, einige Städte weisen eine positive Entwicklung auf
- Wie entwickelt sich die Wohnungsnachfrage in der Zukunft?

# Agenda

- Zukünftige Wohnungsnachfrage in Oberfranken
- Hängt ab von der Entwicklung folgender Merkmale

**Wohnungsnachfrage**

**Entwicklung von  
Bevölkerung, Zahl der Haushalte**

**Angebotsentwicklung**

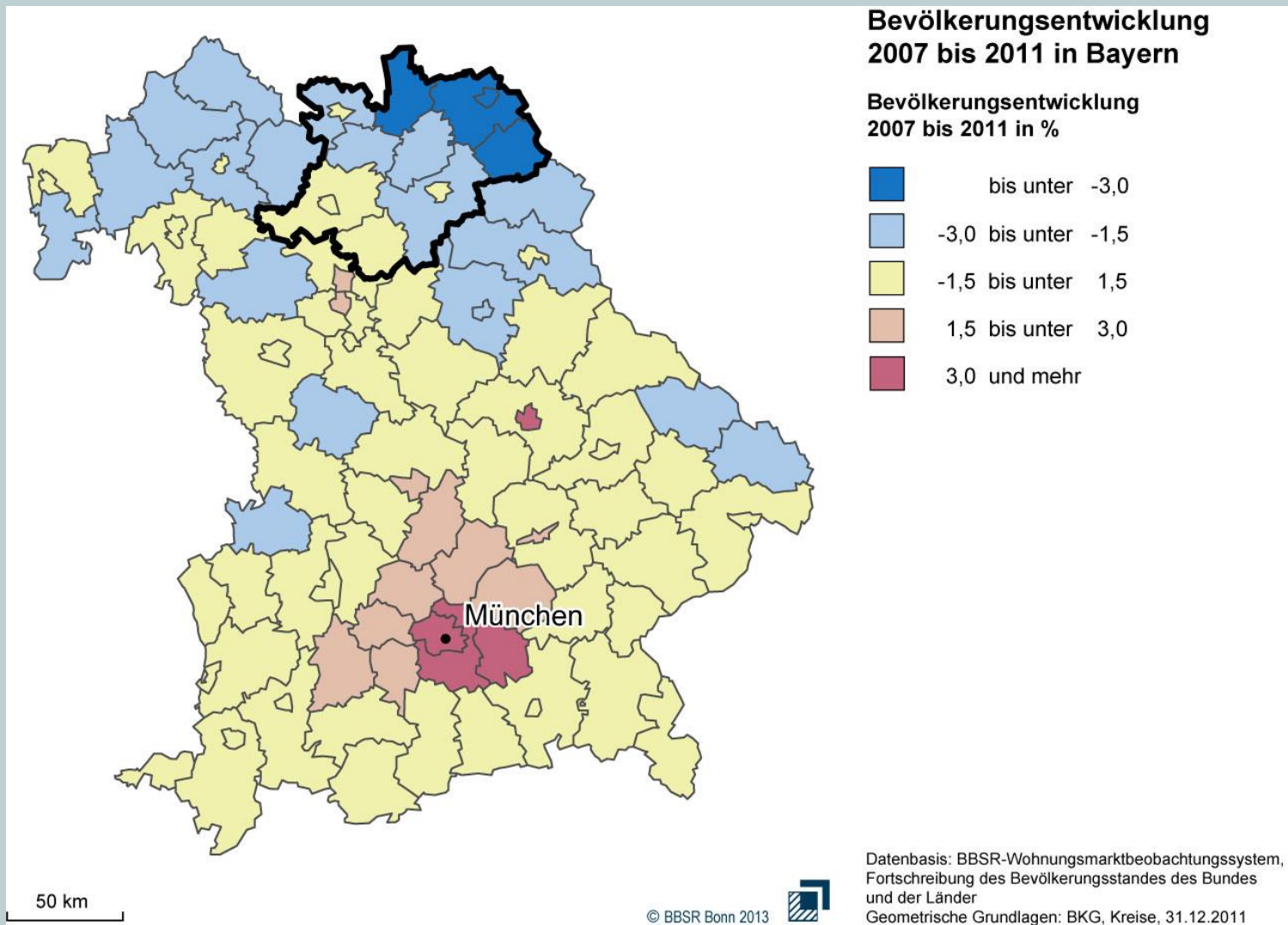
**Entwicklung der Bautätigkeit**

**Knappheiten/  
Überangebot**

**Entwicklung  
der Mieten**

# Wohnungsnachfrage - Aktuelle demographische Entwicklung

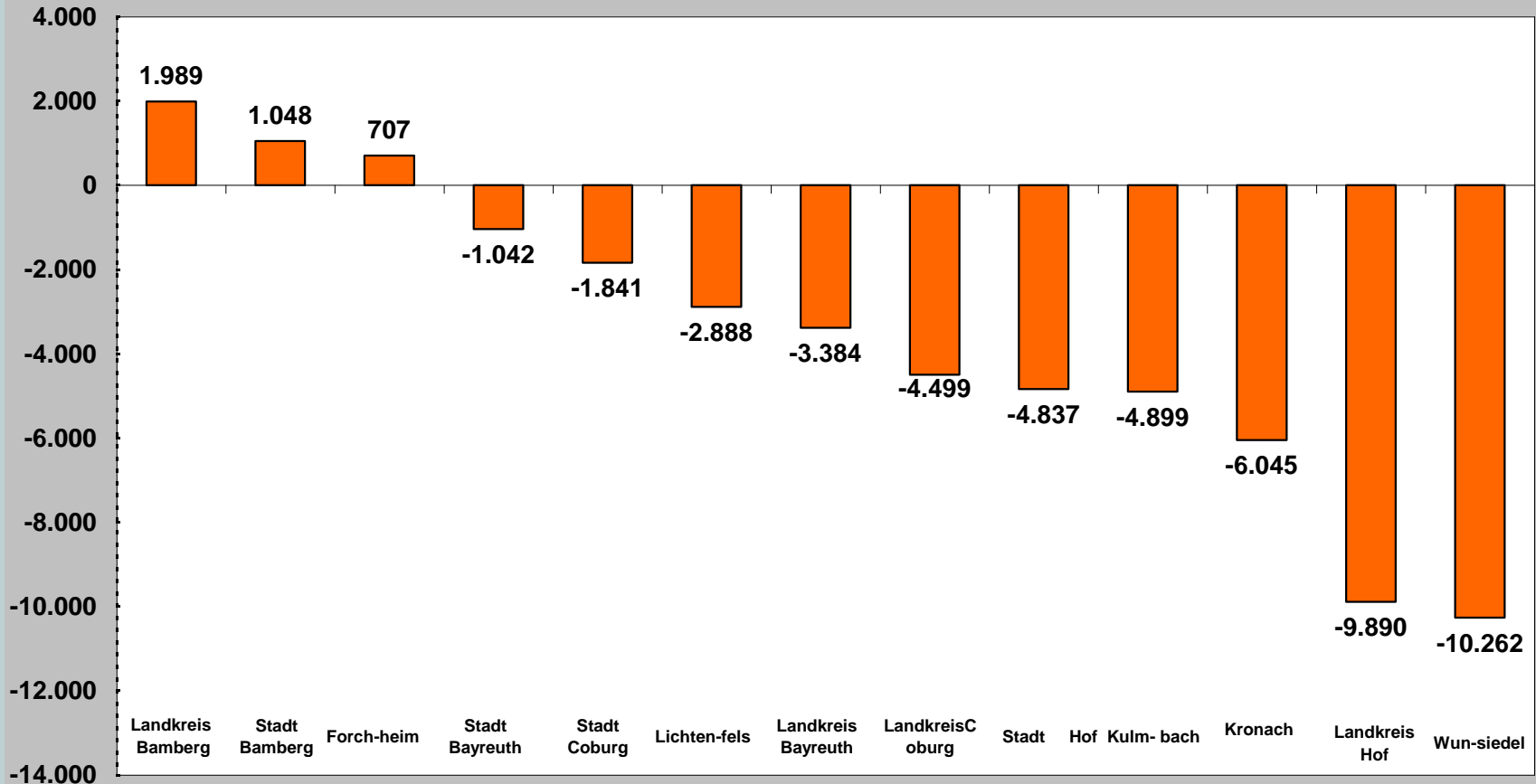
## Die Bevölkerungszahl Oberfrankens stagniert bzw. schrumpft



# Wohnungsnachfrage - Aktuelle demographische Entwicklung

## Die Bevölkerungszahl Oberfrankens stagniert bzw. schrumpft

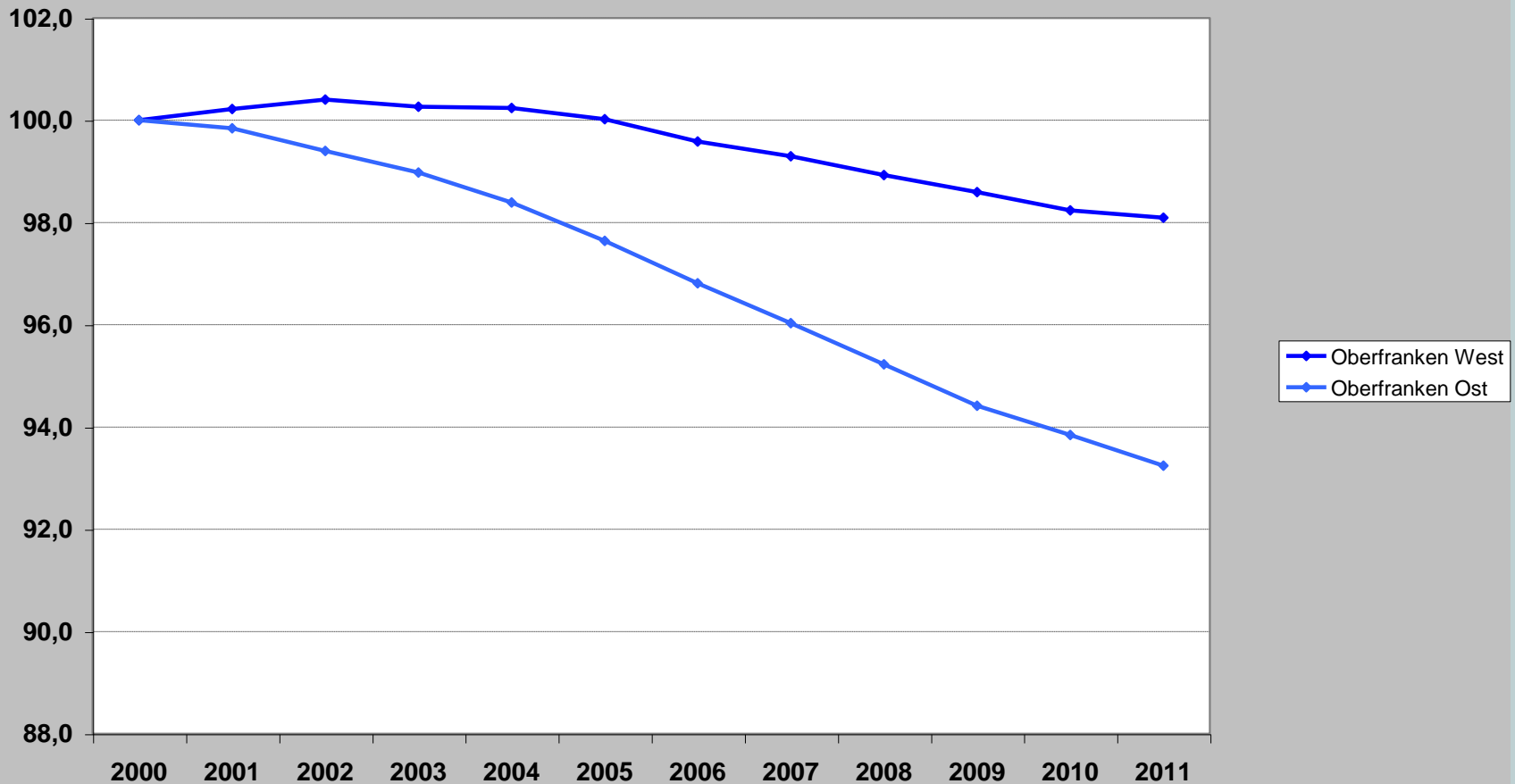
Bevölkerungsentwicklung in Oberfranken 2000 bis 2011



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem

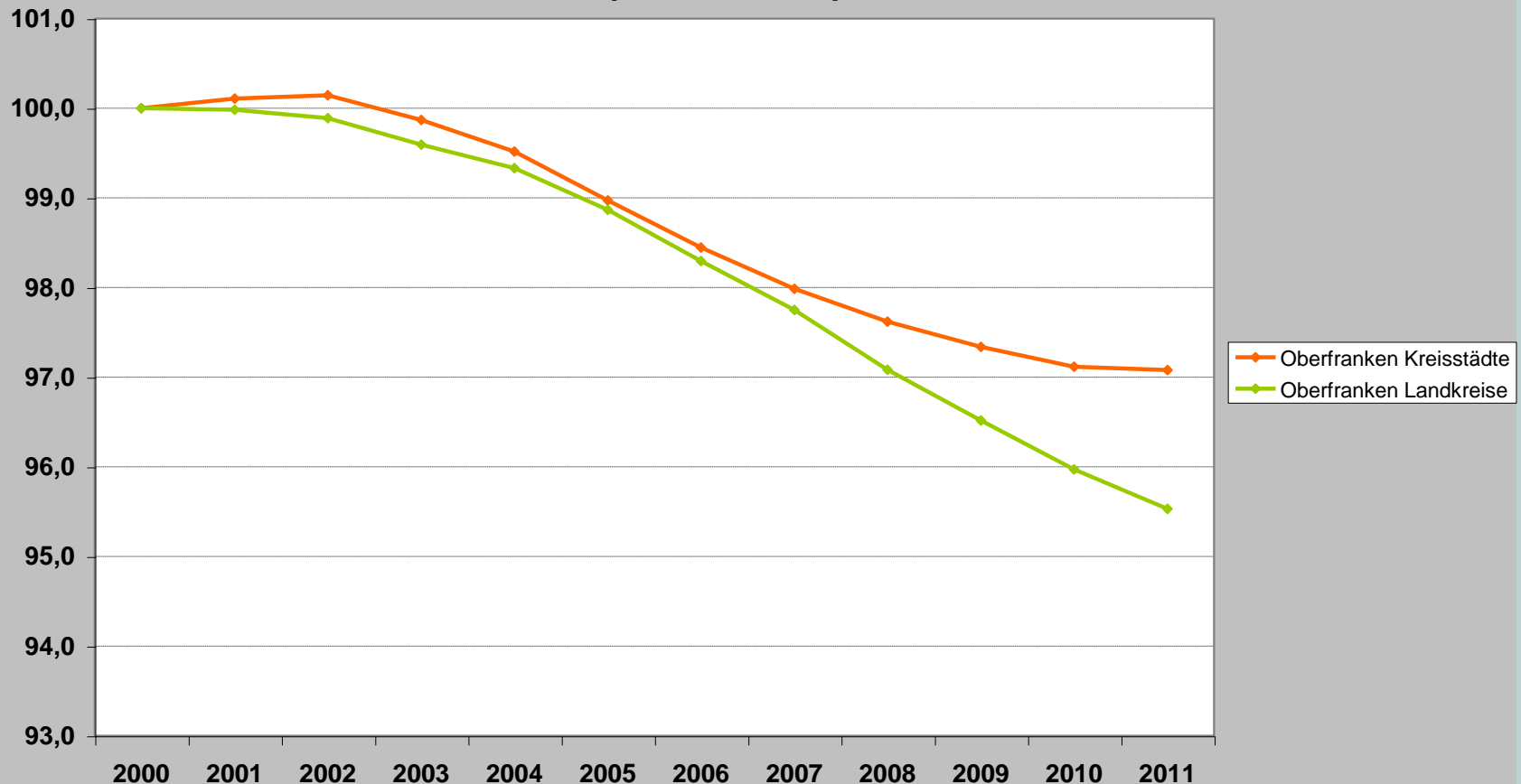
# Unterschiede zwischen West- und Ost-Oberfranken

## Entwicklung der Bevölkerung 2000 bis 2011 in Oberfranken (2000 = 100)



# Unterschiede zwischen Städten und Landkreisen

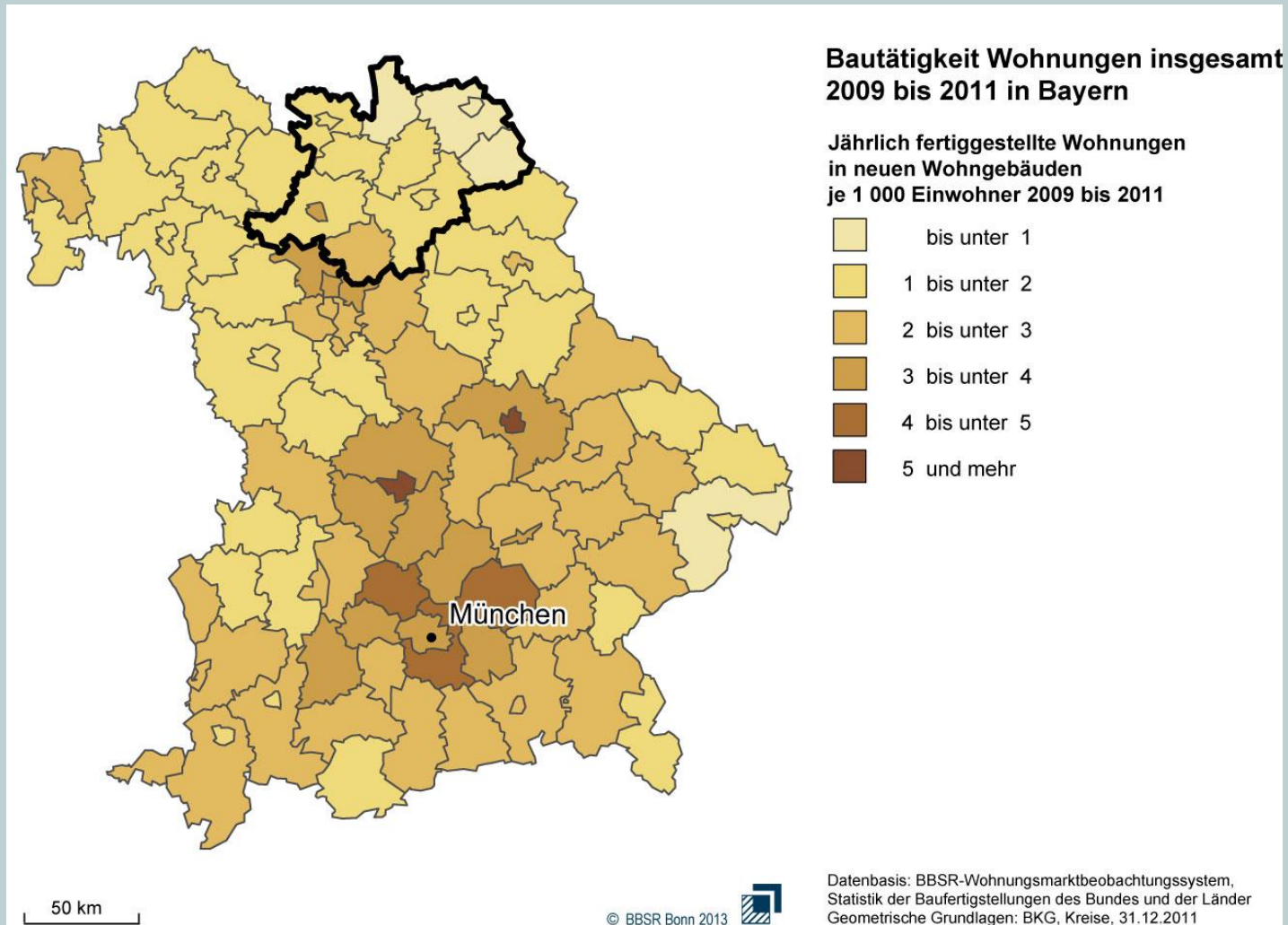
## Entwicklung der Bevölkerung 2000 bis 2011 in Oberfranken (2000 = 100)



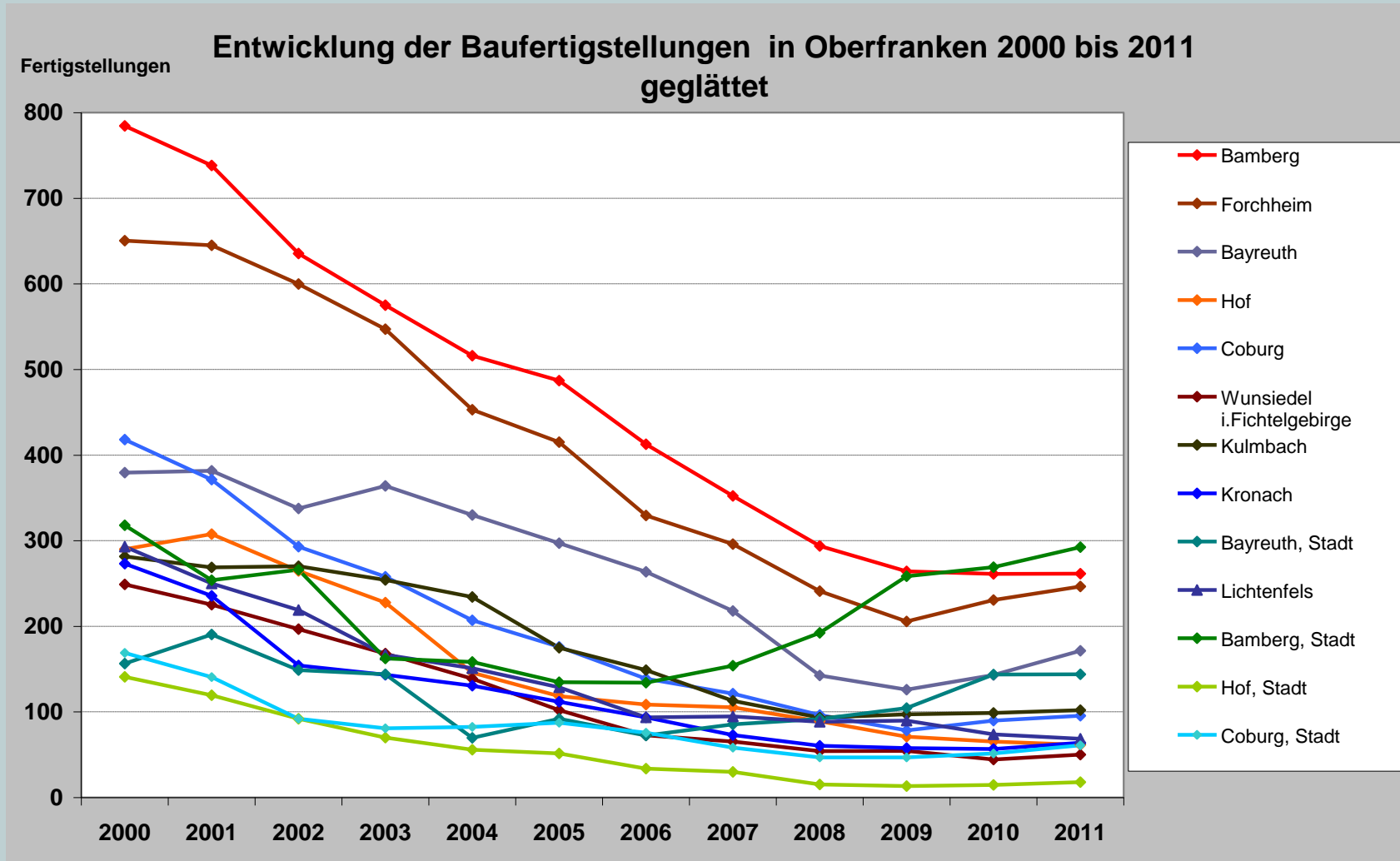
## Zwischenfazit Nachfrageentwicklung

- Die Bevölkerungsentwicklung in Oberfranken ist leicht negativ. Seit einigen Jahren wachsen die Städte wieder (Bamberg, Bayreuth) – Renaissance der Städte insb. Universitätsstädte
- Ländlich-periphere Regionen nehmen kaum am positiven Trend teil
- Aktuell hohe Aussenwanderungsgewinne in Deutschland lassen kurz- bis mittelfristig von weiteren Bevölkerungszuwächsen ausgehen (auch in Oberfranken?)
- Bevölkerungsentwicklung ist nur ein (einfacher) Indikator für die Nachfrage; Haushaltzahlen, Wohneigentumsbildung, höherer Wohnflächenkonsum, Präferenzen etc. treiben die Nachfrage an



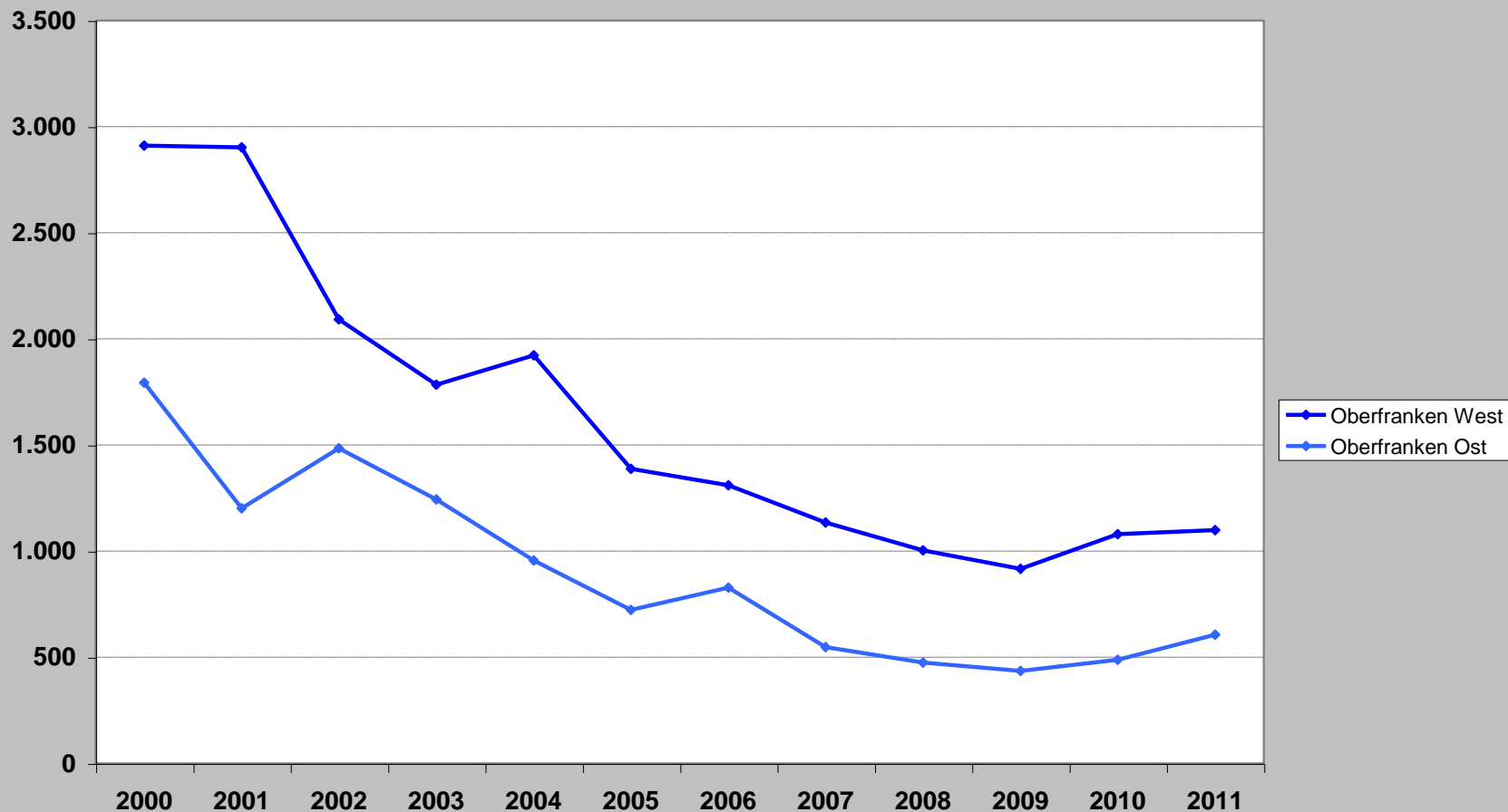


# Die Angebotsseite



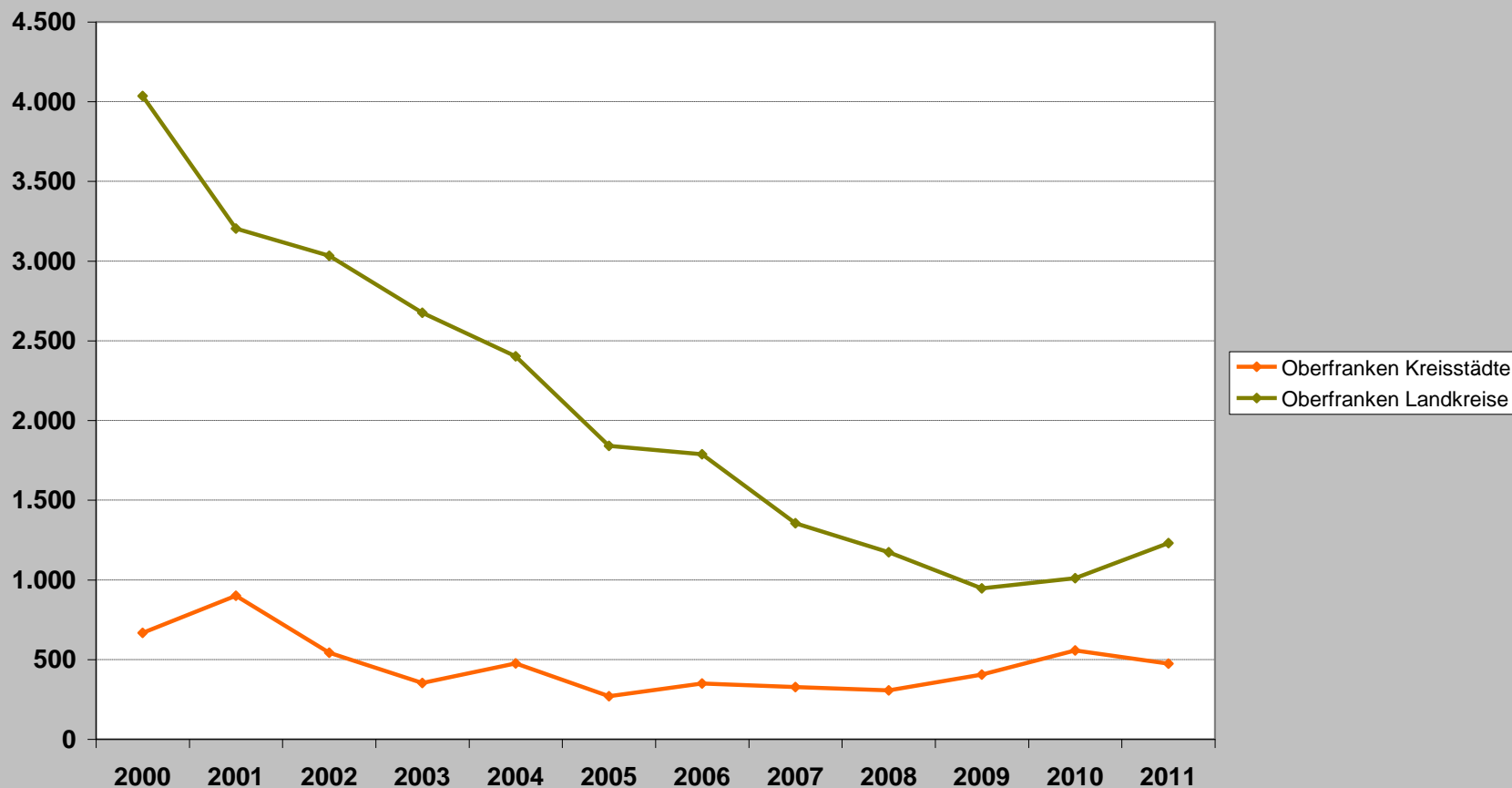
# Die Angebotsseite

## Entwicklung der Bautätigkeit 2000 bis 2011 in Oberfranken



# Die Angebotsseite

## Entwicklung der Bautätigkeit 2000 bis 2011 in Oberfranken

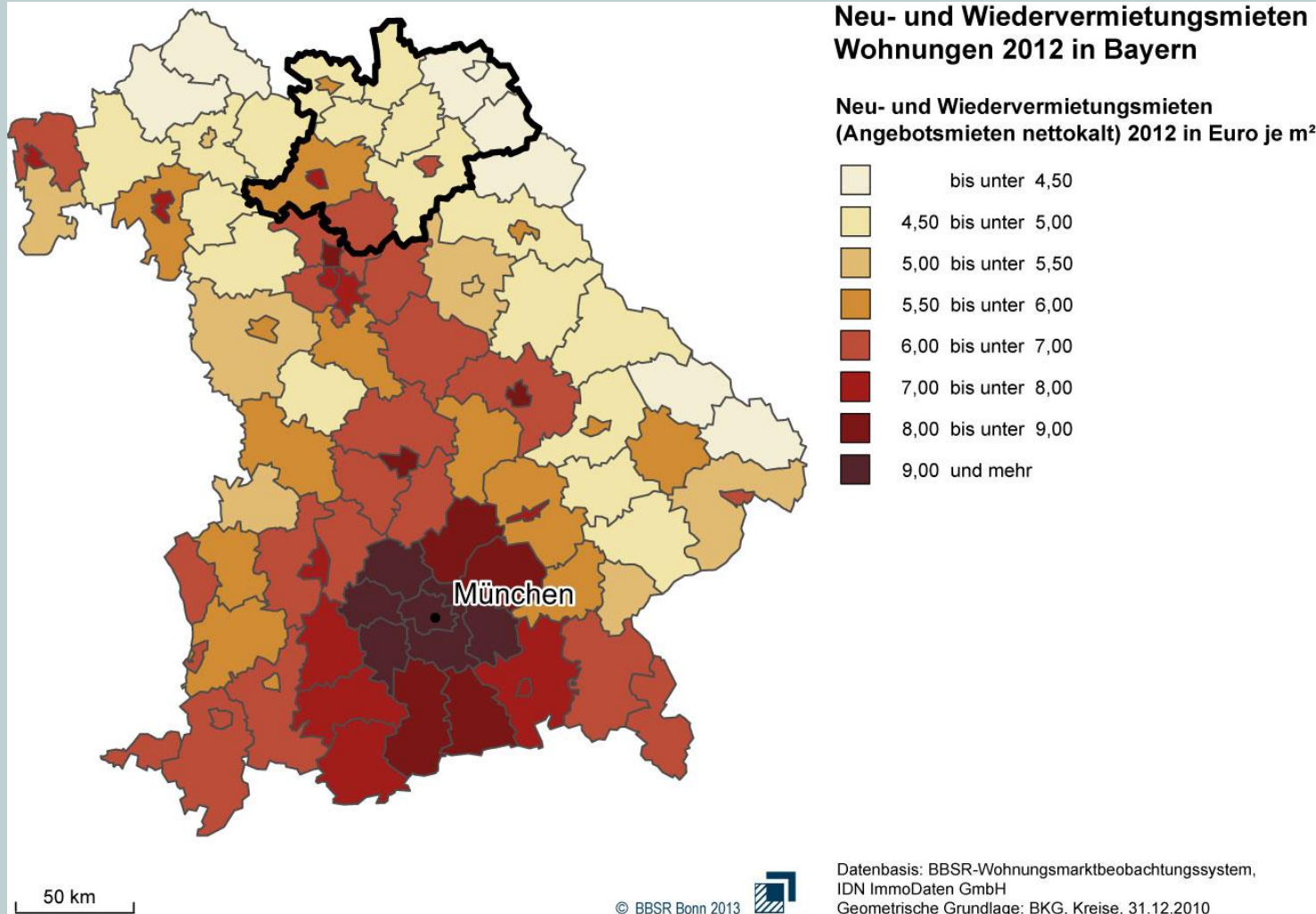


## Zwischenfazit Angebotsseite

- Die Wohnungsbautätigkeit ging im letzten Jahrzehnt sehr stark zurück
- Ländliche Kreise dabei deutlicher als die Kreisstädte und Ostoberfranken deutlicher als Westoberfranken
- Seit Kurzem ist eine gewisse Trendwende erkennbar
- Die städtische Bautätigkeit von Bamberg und Bayreuth koppelte sich dabei von der restlichen Entwicklung ab
- Hohe Bedeutung des Eigenheimbaus; in den Städten auch eine Renaissance des Geschosswohnungsbaus

# Nachfrage und Angebot am Wohnungsmarkt

## Knappheiten und Überangebot am Beispiel der Wohnungsmieten



**Große  
Mietenspannen  
zwischen den  
Regionen**

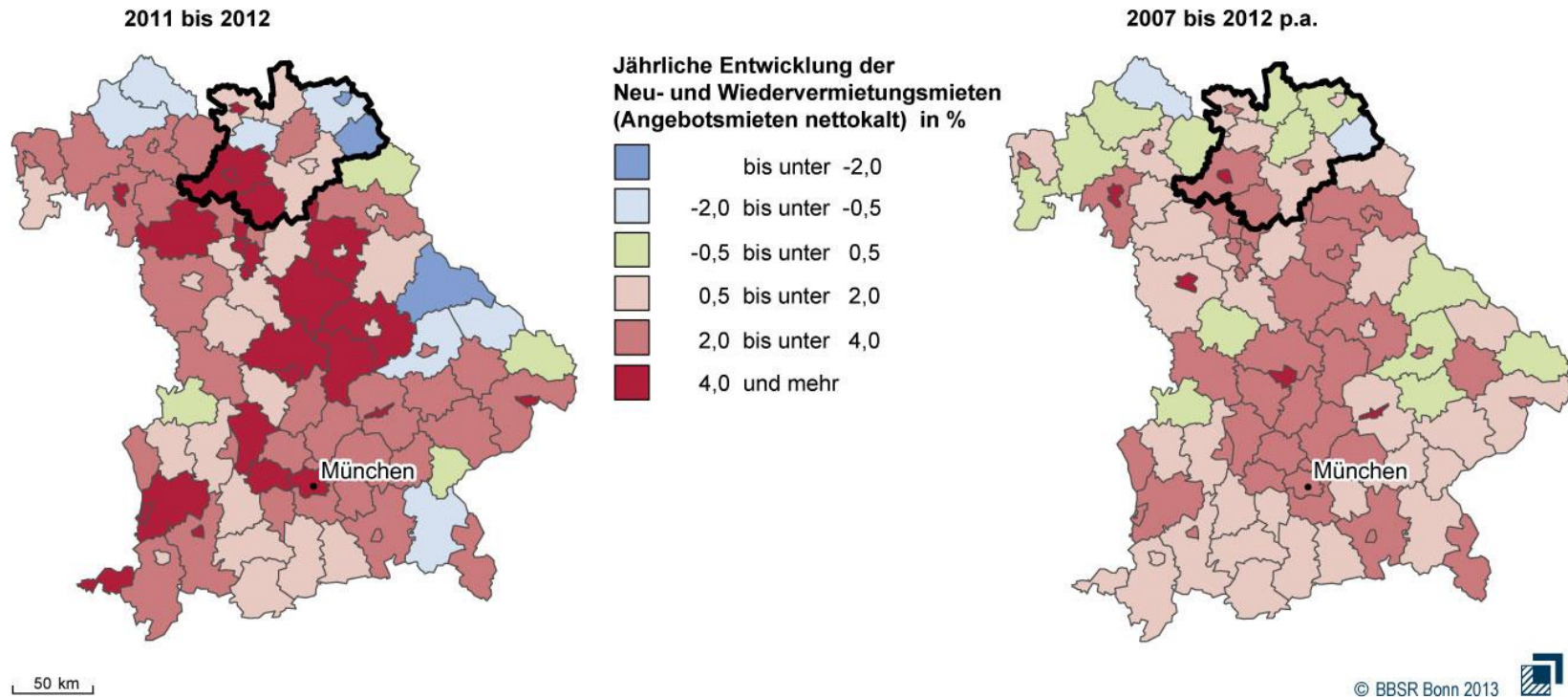
**von Wunsiedel 3,77  
€/m<sup>2</sup>**

**bis München 12,53  
€/m<sup>2</sup>**

# Nachfrage und Angebot am Wohnungsmarkt

## Knappheiten und Überangebot am Beispiel der Wohnungsmieten

Jährliche Entwicklung der Angebotsmieten 2011 bis 2012 und 2007 bis 2012 in Bayern



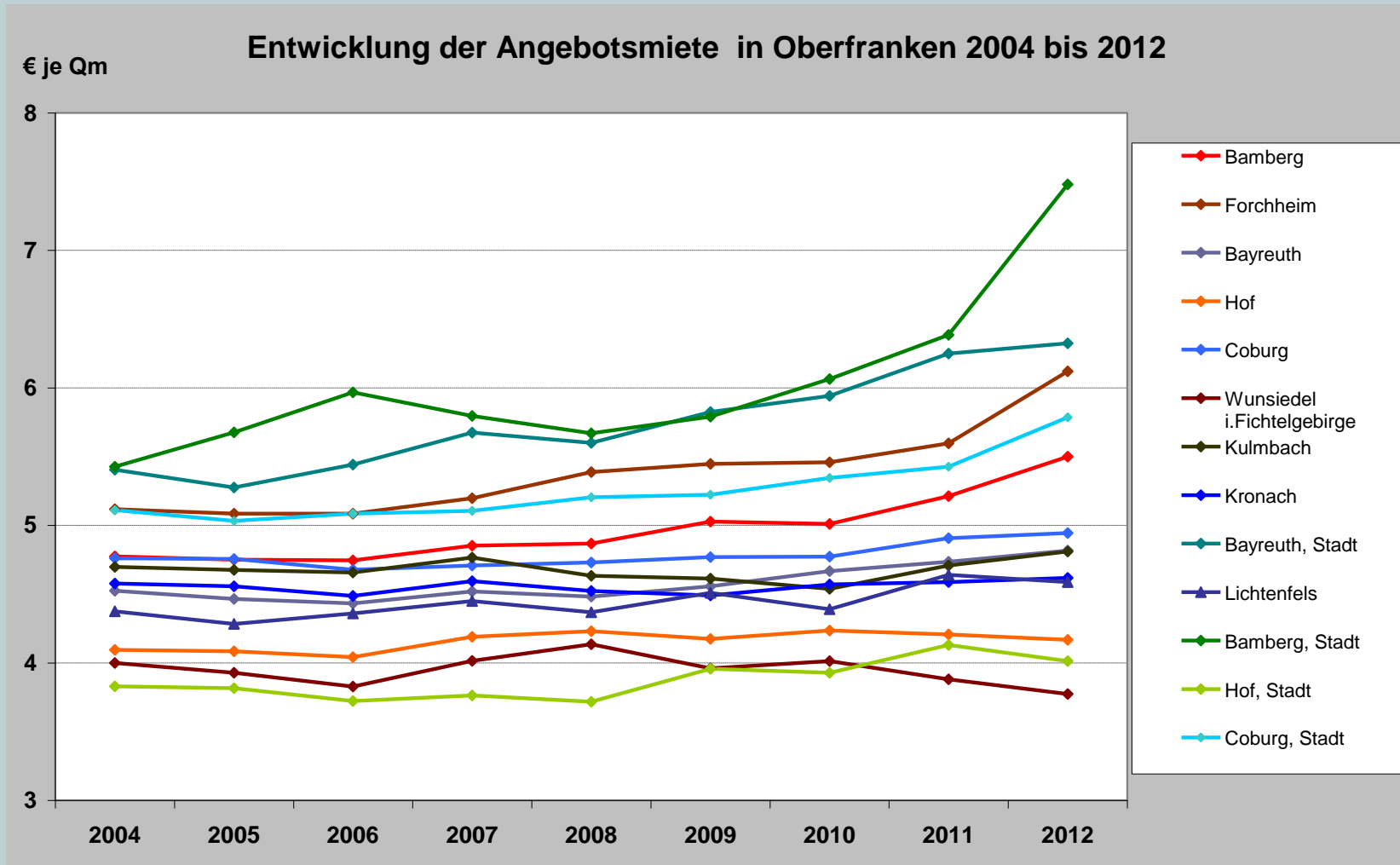
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2010

**Entwicklung im 5-Jahreszeitraum p.a. (rechts)**  
**gegenüber der aktuelle Entwicklung im letzten Jahr (links)**

# Nachfrage und Angebot am Wohnungsmarkt

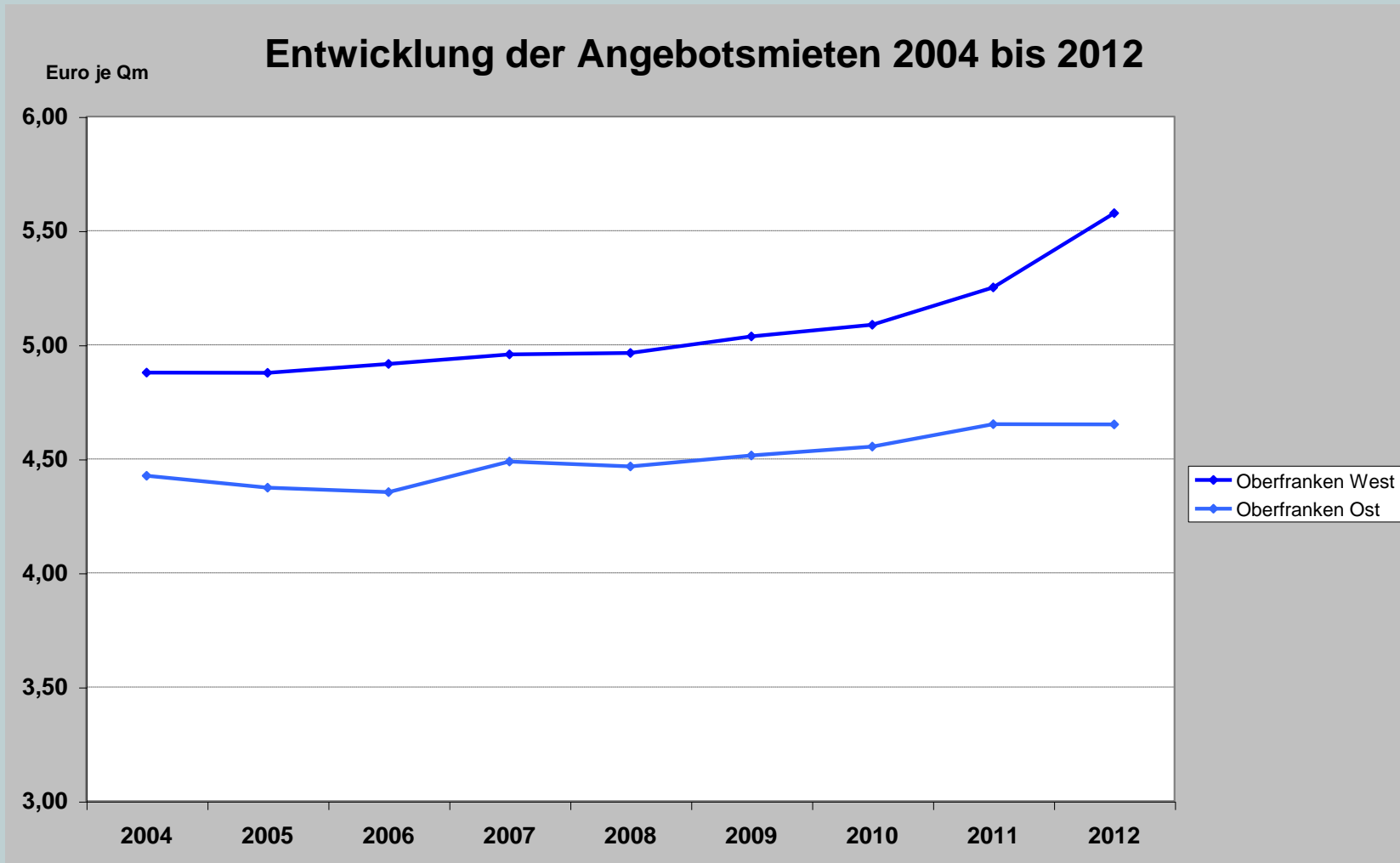
## Knappheiten und Überangebot am Beispiel der Wohnungsmieten





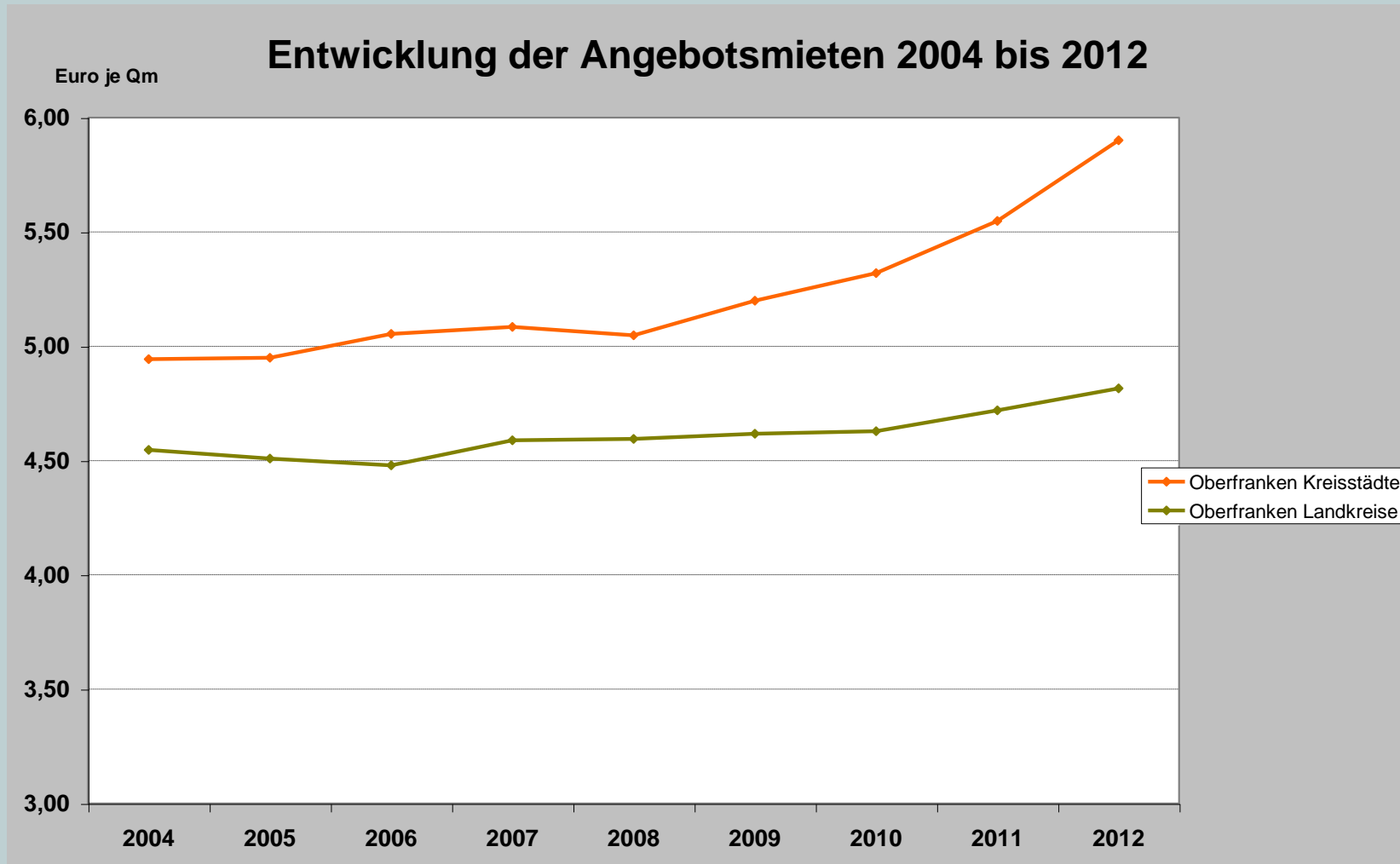
# Nachfrage und Angebot am Wohnungsmarkt

## Knappheiten und Überangebot am Beispiel der Wohnungsmieten



# Nachfrage und Angebot am Wohnungsmarkt

## Knappheiten und Überangebot am Beispiel der Wohnungsmieten



# Nachfrage und Angebot am Wohnungsmarkt

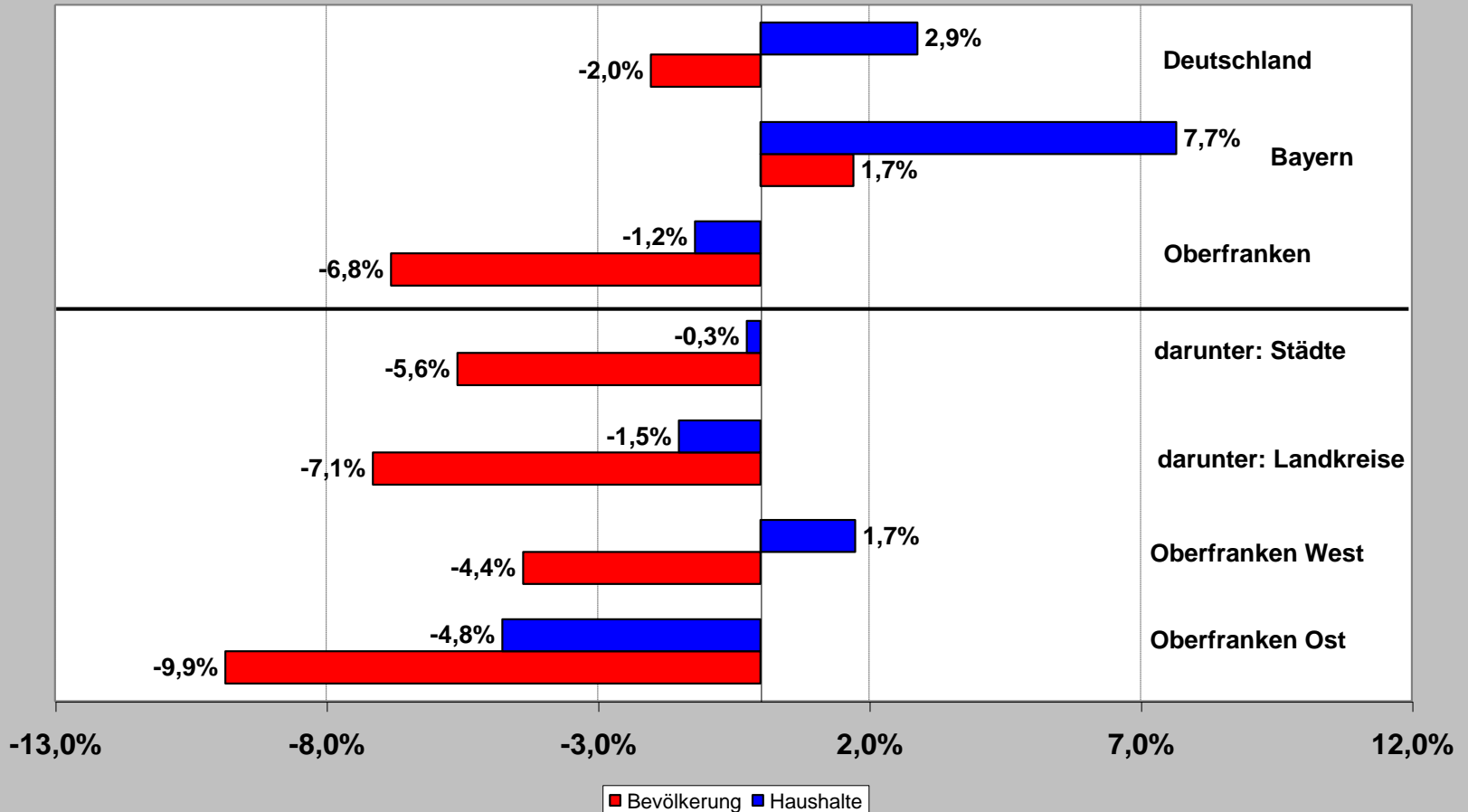
## Zwischenfazit

- Schwache Wohnungsnachfrage im letzten Jahrzehnt zeigt sich in verhaltener Mietentwicklung
- Seit 2010 steigen die Mieten in Bamberg und Bayreuth deutlich
- Die ländlichen Kreise zeigen kaum eine positive Mietentwicklung
- Westoberfranken mit höherem und dynamischen Mietenniveau
- Große Knappheiten sind allenfalls in bestimmten Marktsegmenten in Bamberg und Bayreuth erkennbar
- Stagnierende Mieten weisen auf Angebotsüberhänge und Leerstandsgefahren hin

# Zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage

## Demographische Prognosen

### BBSR-Prognose Bevölkerung und Haushalte 2010 bis 2025

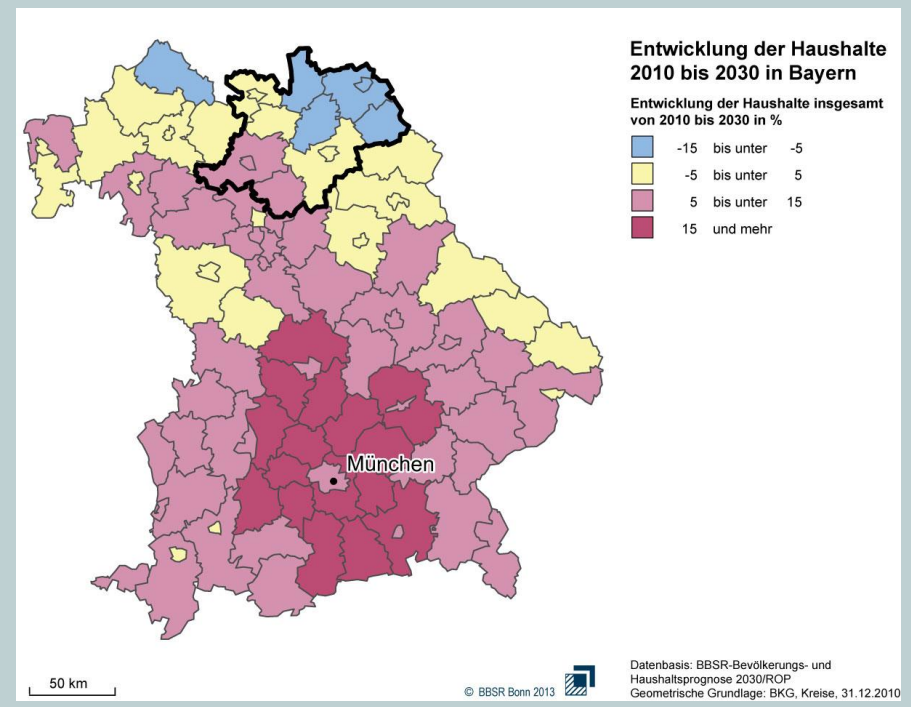
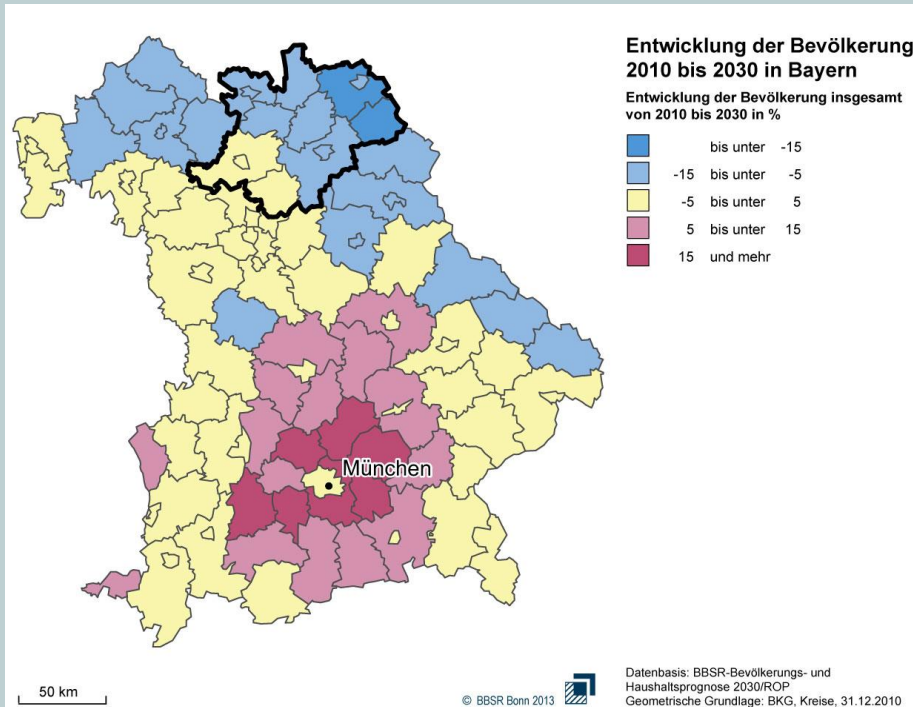


## Demographische Prognosen

- BBSR-Bevölkerungsprognose geht von einer um fast 7% abnehmenden Bevölkerungszahl Oberfrankens bis 2025 aus
- Die Zahl der Haushalte wird dagegen kaum abnehmen (-1,2%)
- Die Städte werden weniger stark schrumpfen als die ländlichen Kreise (bzw. zum Teil noch wachsen)
- West-Oberfranken wird im Gegensatz zu Ost-Oberfranken noch mit Zuwächsen bei der Zahl der Haushalte rechnen können
- Bis auf wenige Wachstumsinseln ist zukünftig Schrumpfung noch stärker „auf der Tagesordnung“

# Zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage

## Demographische Prognosen

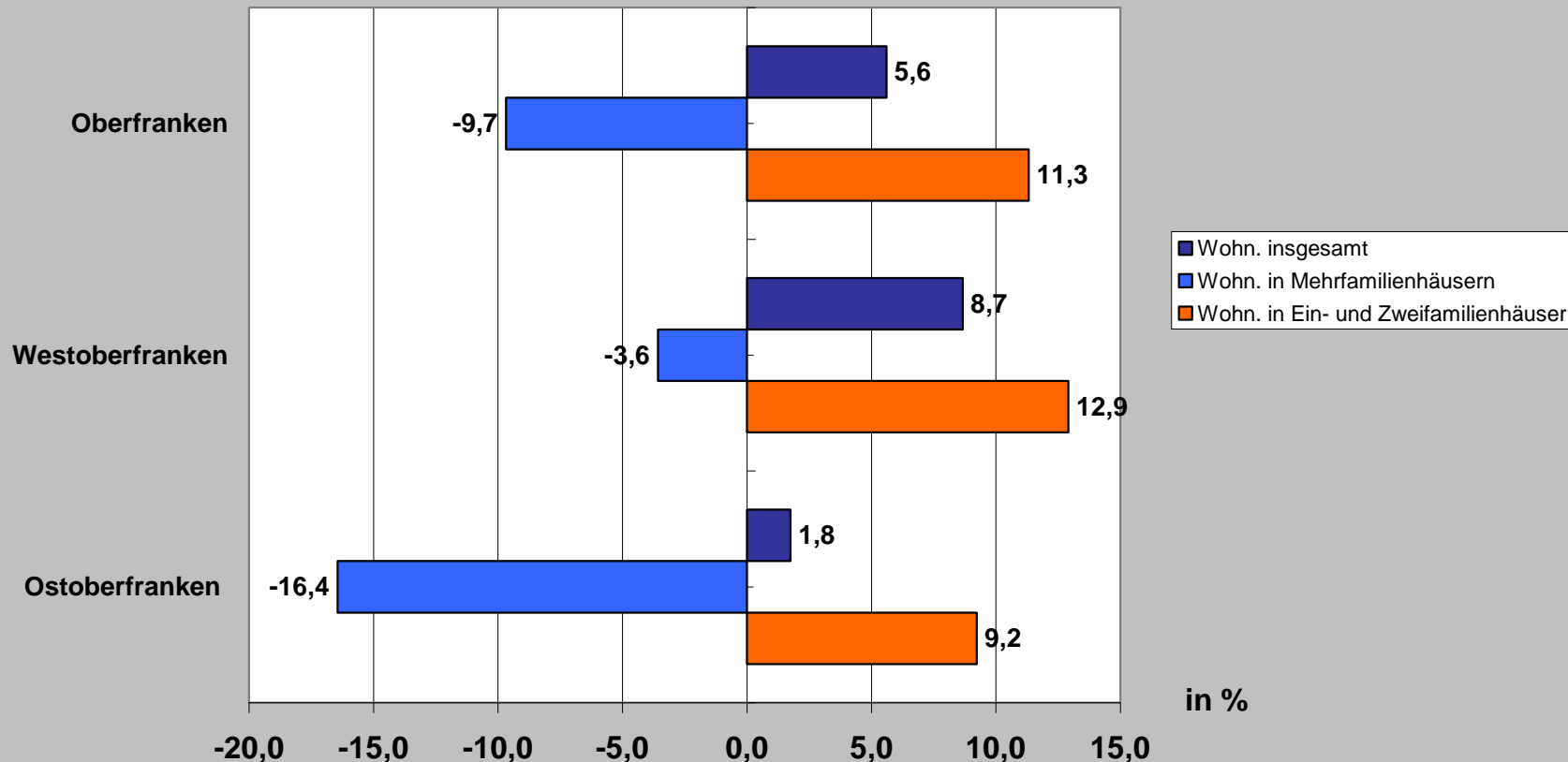


## Wohnflächennachfrage der Haushalte

- Haushalte fragen Wohnungen und Wohnflächen nach
- Neben der absoluten Zahl der nachfragenden Haushalte ist auch die Struktur der Nachfrage von Relevanz – Wohneigentum oder Miete, hoher oder geringer Wohnflächenkonsum
- Trotz zurückgehender Zahl der Haushalte kann es aufgrund von erhöhtem Wohnflächenkonsum und zunehmender Wohneigentumsbildung noch zu Nachfragezuwächsen kommen
- Zwischen 2010 und 2025 steigt die Wohnflächennachfrage in Oberfranken noch leicht um 5,6%
- Deutliche Unterschiede in den Prognosen zwischen Oberfranken-West und Oberfranken-Ost (+8,7% bzw. +1,8%)

# Zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage

## Entwicklung der Wohnflächennachfrage 2010 bis 2025 in Oberfranken



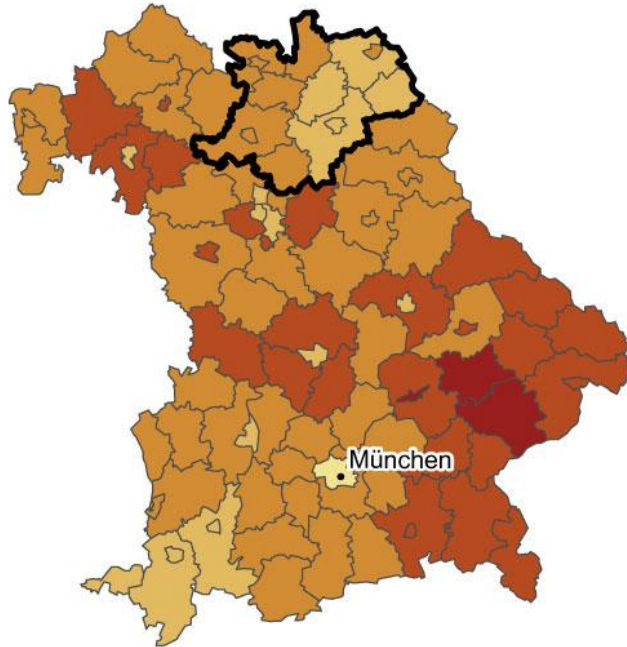


# Zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage

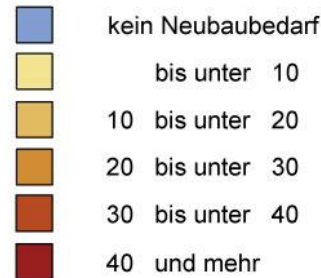
## Neubaubedarf in Oberfranken bis 2025 p.a.

### Neubau nach Gebäudetypen bis 2025 auf Kreisebene in Bayern

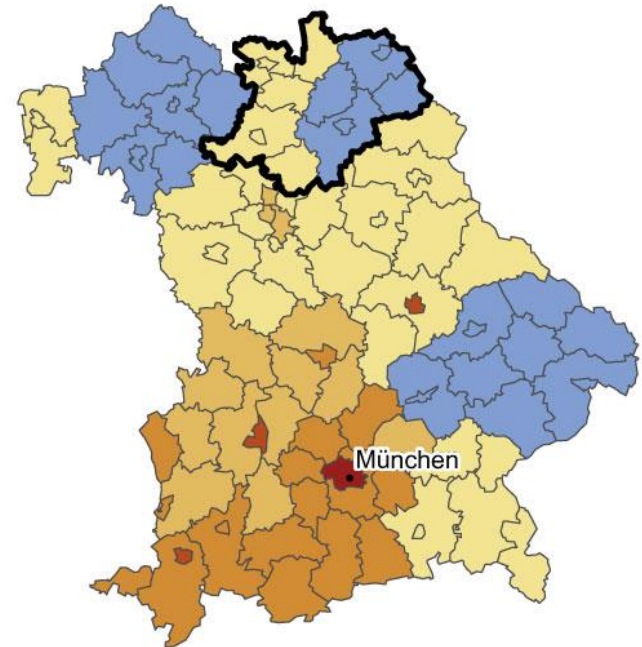
Ein- und Zweifamilienhäuser



Durchschnittlicher jährlicher  
Neubau von Wohnungen  
je 10 000 Einwohner 2010 bis 2025



Mehrfamilienhäuser



50 km

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025, oV

Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, Stand 31.12.2006

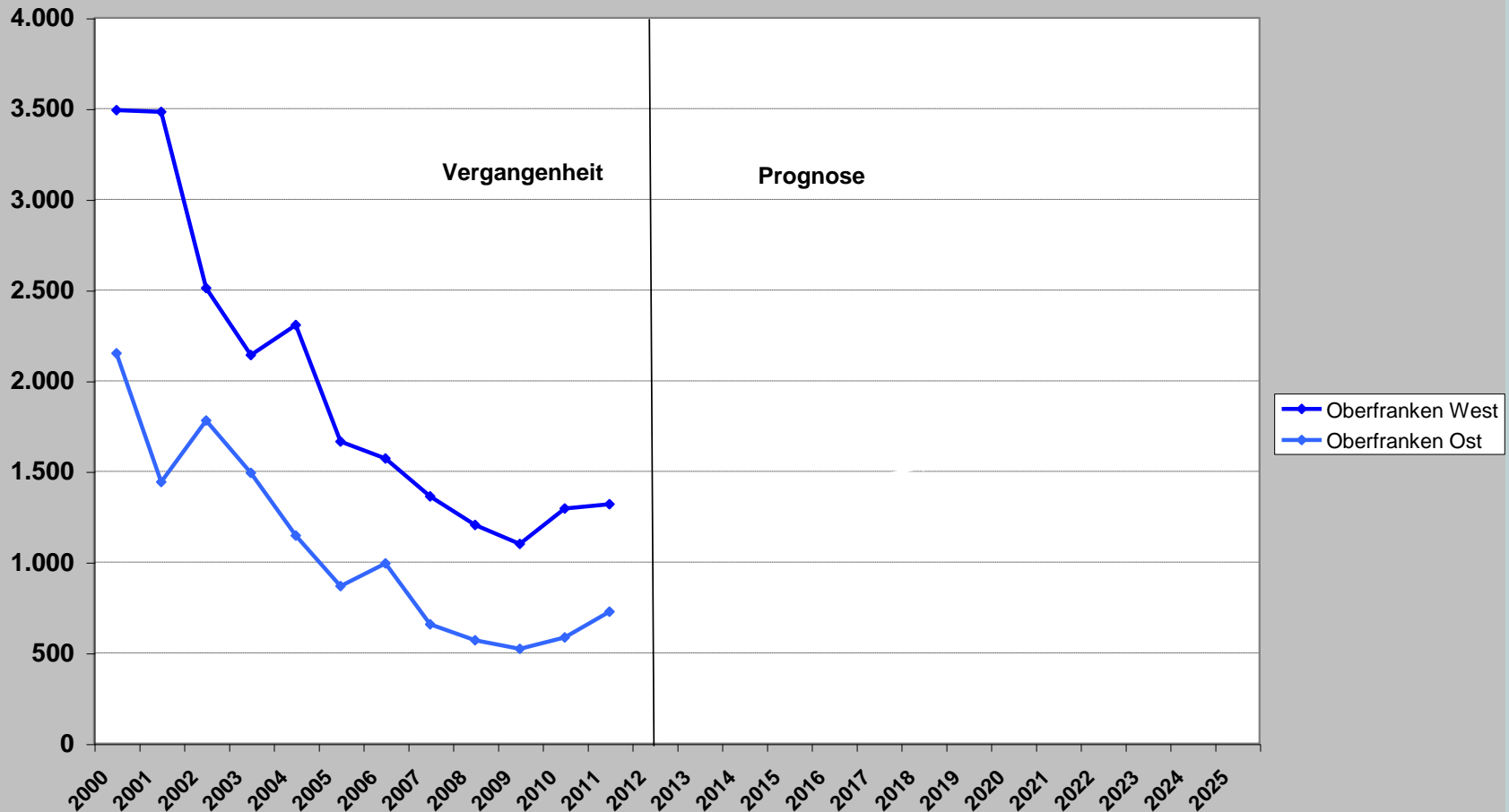
© BBSR Bonn 2013



# Zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage

## Neubaubedarf in Oberfranken bis 2025 p.a.

### Entwicklung der Bautätigkeit 2000 bis 2011 in Oberfranken



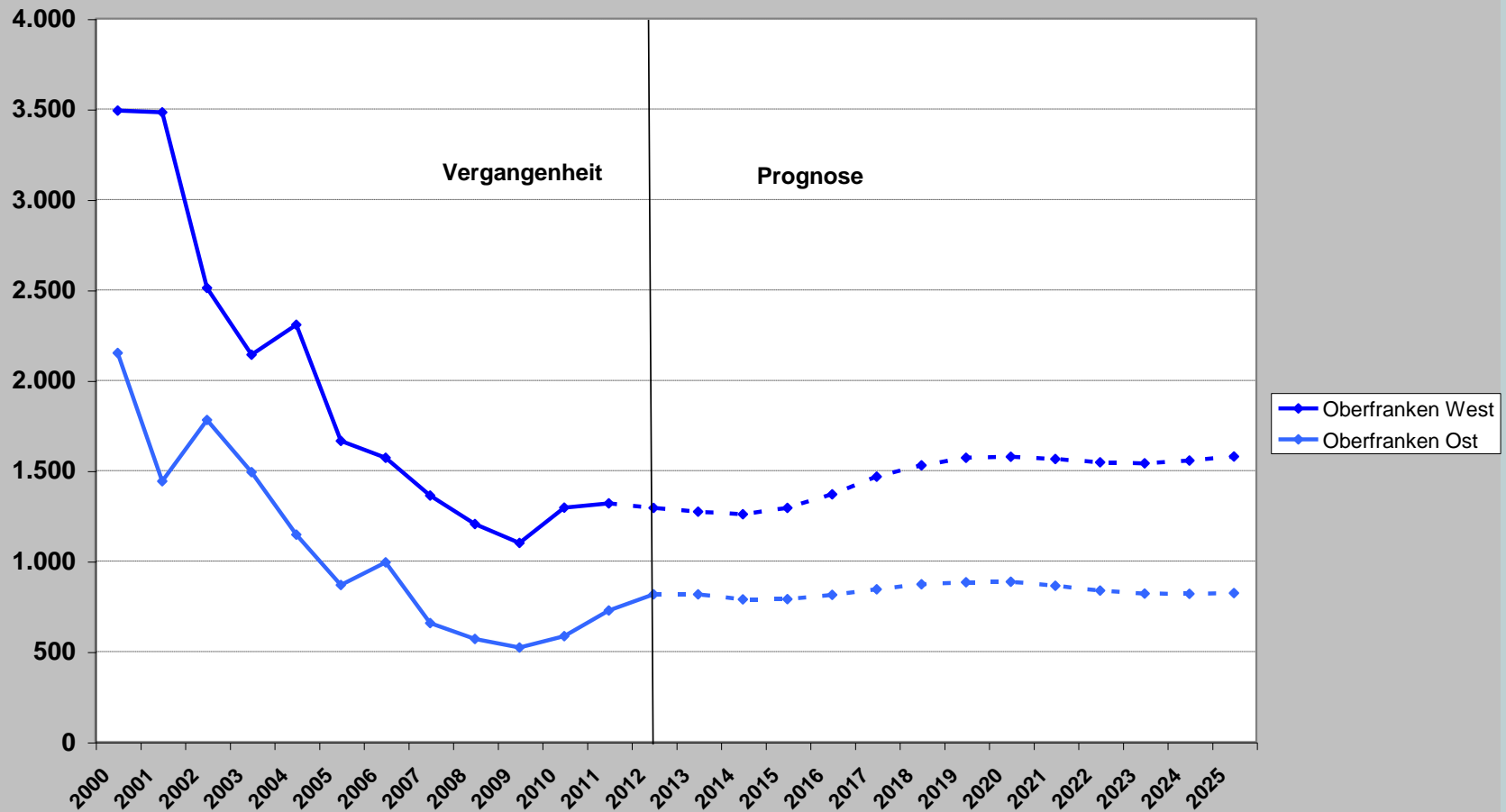
# Zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage

## Zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage

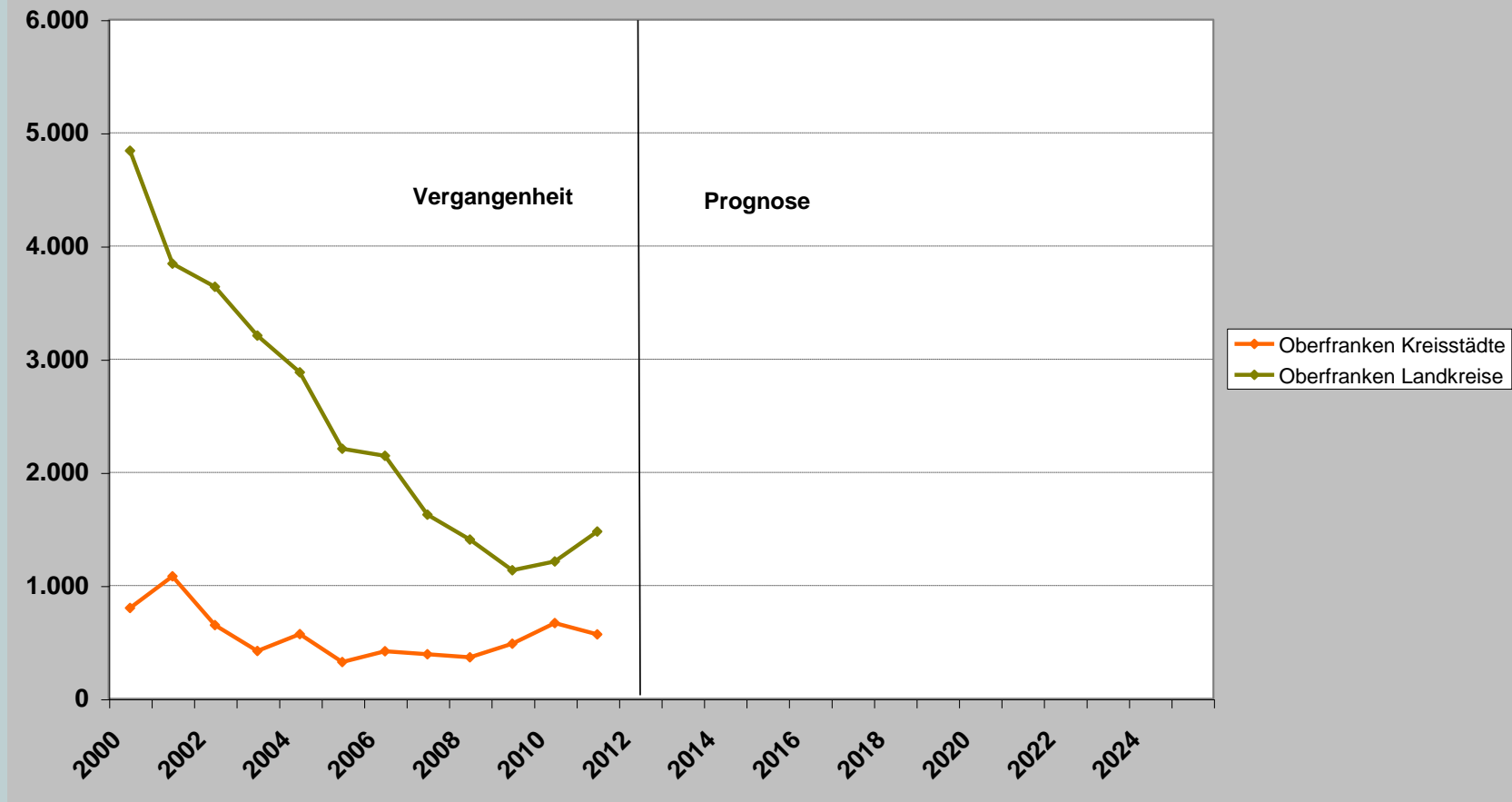
### Neubaubedarf in Oberfranken bis 2025 p.a.

### Neubaubedarf in Oberfranken bis 2025 p.a.

### Entwicklung der Bautätigkeit 2000 bis 2011 in Oberfranken



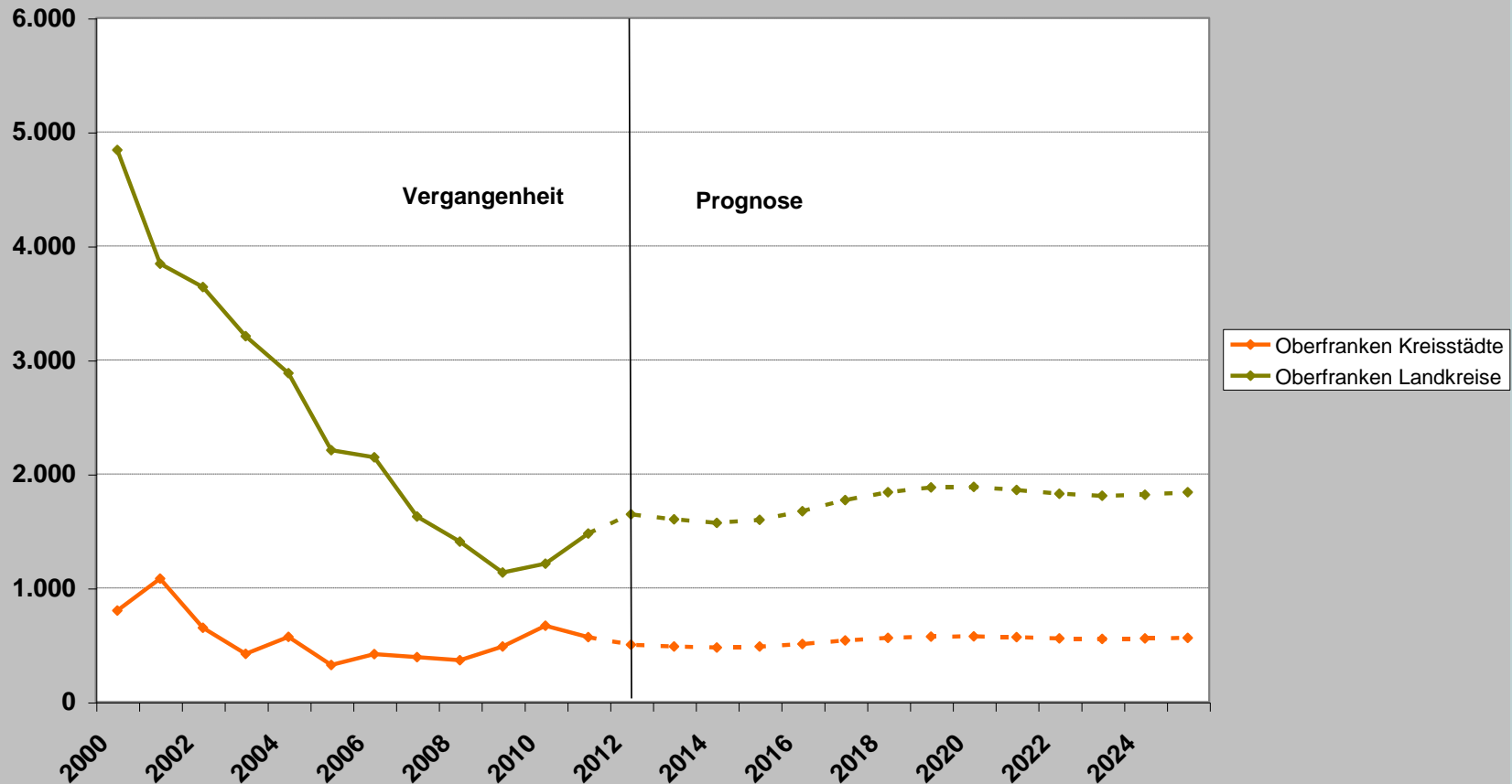
## Bautätigkeit 2000 bis 2011 in Oberfranken



# Zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage

## Neubaubedarf in Oberfranken bis 2025 p.a.

### Bautätigkeit 2000 bis 2011 in Oberfranken



- Die zukünftige Wohnungsnachfrage in Oberfranken ist durch eine rückläufige demographische Entwicklung gekennzeichnet
- Sinkende Bevölkerungszahlen, zum Teil jedoch noch steigende Haushaltszahlen bestimmen die zukünftige Wohnungsnachfrage
- Unterschiedliche Entwicklung in den Teilräumen Oberfrankens
- Die Städte – insbesondere Bamberg und Bayreuth – können mit einer noch recht günstigen Nachfrageentwicklung rechnen
- Die Landkreise werden allenfalls in West-Oberfranken (Bamberg und Forchheim) eine positive Wohnungsnachfrage erfahren, in Ost-Oberfranken ist eine deutlich schrumpfende Wohnungsnachfrage insbesondere im Mehrfamilienhausbereich erkennbar
- Bei kurz- bis mittelfristig noch günstigen Rahmenbedingungen für die Eigentumsbildung werden Nachfrageüberhänge im Geschosswohnungsbau ansteigen – die Gefahr wachsender Leerstände ist sehr realistisch

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

## Kontakt:

Dipl. Geograph Matthias Waltersbacher  
[matthias.waltersbacher@BBSR.Bund.de](mailto:matthias.waltersbacher@BBSR.Bund.de)

<http://www.bbsr.bund.de>  
<http://www.raumbeobachtung.de>

