



Wohnen 2045: Druck auf Märkte steigt

Die regionalen Wohnungsmärkte in Deutschland werden in den nächsten 30 Jahren mit unterschiedlichsten Herausforderungen zu kämpfen haben. In wirtschaftsstarken Regionen wird die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen, strukturschwache Gebiete müssen davon ausgehen, dass weitere Teile ihrer Bevölkerung abwandern werden. So lautet ein Ergebnis einer aktuellen Studie von Allianz und Prognos, die die Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbedarf bis ins Jahr 2045 untersucht.

85 Millionen Menschen in 30 Jahren

Laut der Studie wächst die deutsche Bevölkerung in den nächsten 30 Jahren auf 85 Millionen Menschen an, da sich Deutschland seit dem Jahr 2011 zu einem Einwanderungsland entwickelt hat. Auch für die nächsten 30 Jahre ist mit keiner Entlastung bei der bereits angespannten Wohnungsmarktsituation durch eine schrumpfende Bevölkerung zu rechnen.

Entscheidender Treiber für die regional unterschiedliche Entwicklung der Wohnungsmärkte ist die Wanderbewegung innerhalb Deutschlands. Im Durchschnitt der vergangenen Jahre sind jedes Jahr 3,8 Millionen Menschen über die Kreisgrenzen hinweg umgezogen. Im Jahr 2014 werden 73 Prozent der Veränderungen am Wohnungsmarkt mit dieser Binnenwanderung und lediglich 27 Prozent durch Zuwanderung erklärt. Die Zuwanderung aus dem Ausland verstärkt zusätzlich die Effekte der Binnenwanderung, da sich beides auf wirtschaftsstarke Regionen auswirkt.

Die Binnenwanderung

Jüngere Menschen zieht es vor allem in Groß- und Universitätsstädte. Für die 30- bis 50-Jährigen dagegen ist auch das gut angebundene Umland wirtschaftsstarker Ballungsräume wie München, Berlin, Frankfurt, Hamburg und Stuttgart attraktiv. In diesen Regionen baut sich der Druck auf die Wohnungsmärkte überproportional auf. Zu den Effekten der Zuwanderung kommt zusätzlich der anhaltende Trend zu mehr Singlehaushalten hinzu. Während die Zahl der Haushalte bis 2045 in Deutschland insgesamt um 14 Prozent zunehmen wird, steigt diese in den wirtschaftsstarken Gebieten um 18 Prozent.

Die zehn Regionen in Deutschland, in denen die Nachfrage nach Wohnungen langfristig am höchsten ist, müssen ihre Bautätigkeit teils massiv steigern, da dort bereits jetzt der Wohnraum knapp ist. Erfolgt dies nicht, fehlen allein in diesen zehn Regionen in den nächsten 15 Jahren weitere 940.000 Häuser und Wohnungen. Eine Entspannung bis zum Jahr 2045 könnte nur erfolgen, wenn die Bautätigkeit nicht wieder nachlässt. Wirtschaftsstarke Regionen sollten deshalb gemeinsam mit benachbarten Regionen Lösungen für die

Ungleichgewichte am Wohnungsmarkt erarbeiten und auch umsetzen.

Auch strukturschwache Regionen wie in Ostdeutschland, Nordhessen und im Saarland stehen vor der Herausforderung, die Attraktivität ihrer Standorte bezogen auf das Angebot an Arbeitsplätzen und die Wohnqualität zu erhalten und weiter zu steigern. Städte wie Leipzig, Erfurt und Regensburg hätten bereits gezeigt, dass sich Investitionen in Infrastruktur, aber auch in Forschung und Hochschulen mittelfristig auszahlen, um sich im Standortwettbewerb erfolgreich zu behaupten.

Darüber hinaus müssen sich alle Städte und Gemeinden in Deutschland auf die Bedürfnisse einer immer älter werdenden Bevölkerung einstellen. Das gilt jedoch in besonderem Maße für die strukturschwachen Gebiete. Dort steigt aufgrund der Binnenwanderung der Altersdurchschnitt der Bevölkerung deutlich stärker als in den wirtschaftsstarken Gebieten.

Bild: © Room 76 Photography / fotolia.com

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4942358/wohnen-2045-druck-auf-maerkte-steigt/>