



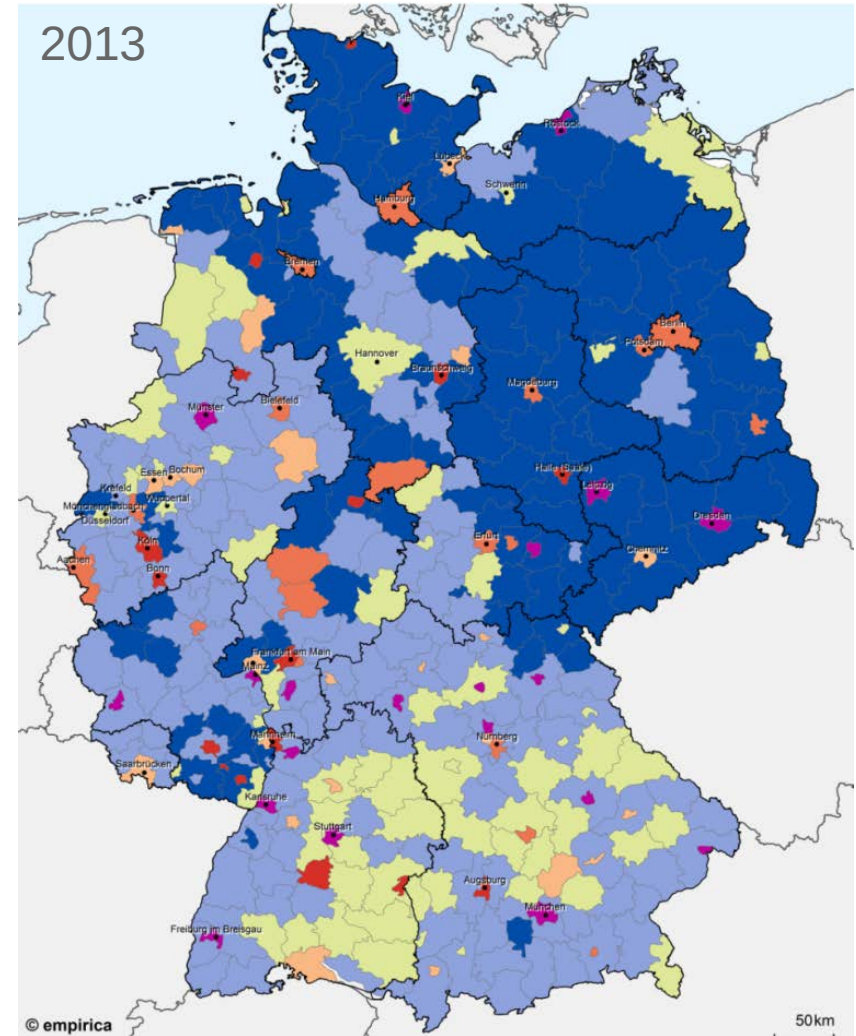
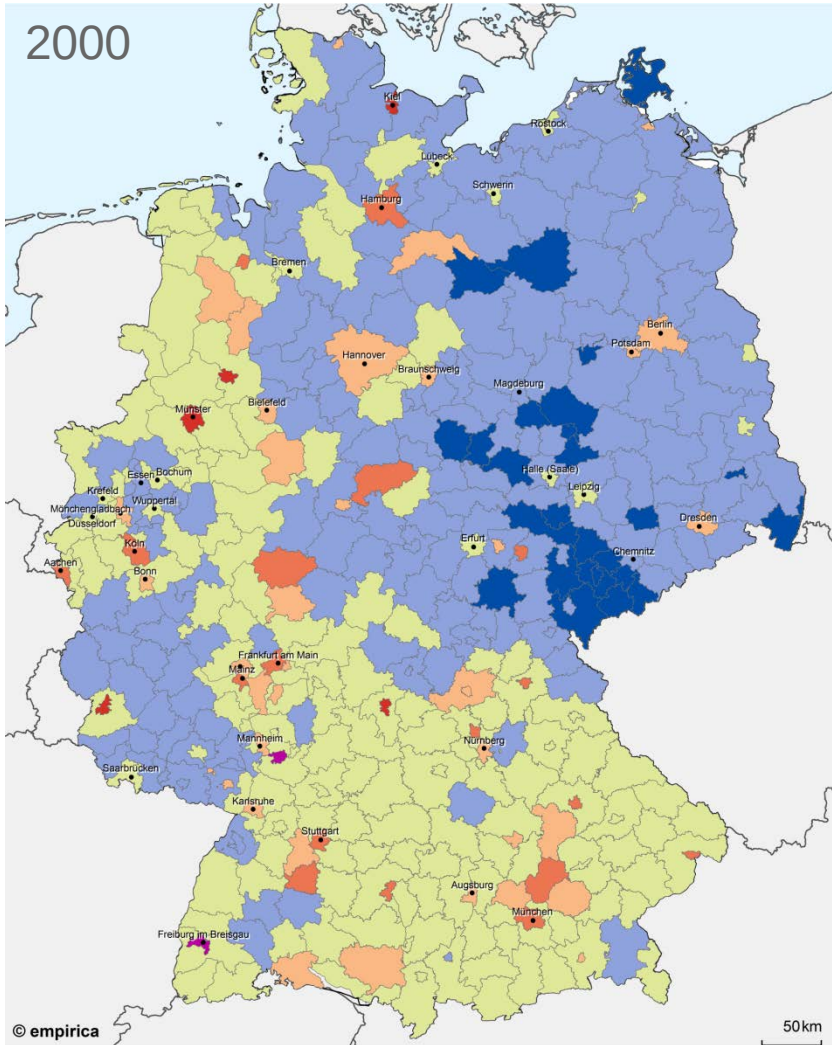
Aktuelle und zukünftige Trends auf dem Wohnungsmarkt

Tag der Immobilienwirtschaft – BAU München 2017

Annamaria Deiters-Schwedt
München, 18. Januar 2017

Deutschland sortiert sich um

Anteil der 20- bis unter 35-Jährigen an der Bevölkerung - Was ist passiert?



Index
Deutschland = 100
empirica



Untersuchungen zum Schwarmverhalten

- (Rheinland-Pfalz)
- GdW Bundesstudie
- Sachsen
- Nordwestbrandenburg
- Städte und Regionen

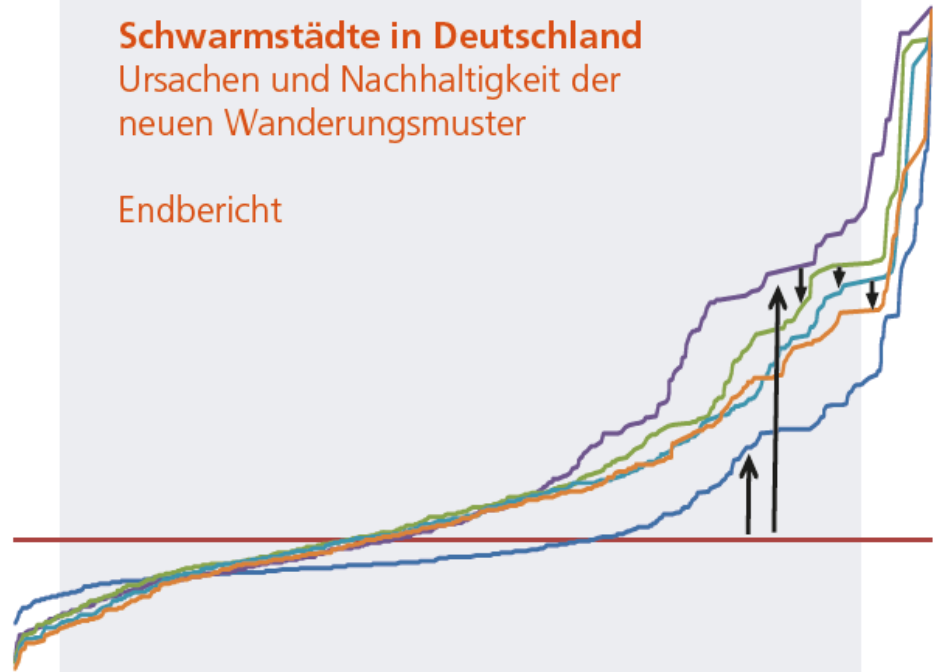


Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

GdW Studie

Schwarmstädte in Deutschland
Ursachen und Nachhaltigkeit der
neuen Wanderungsmuster

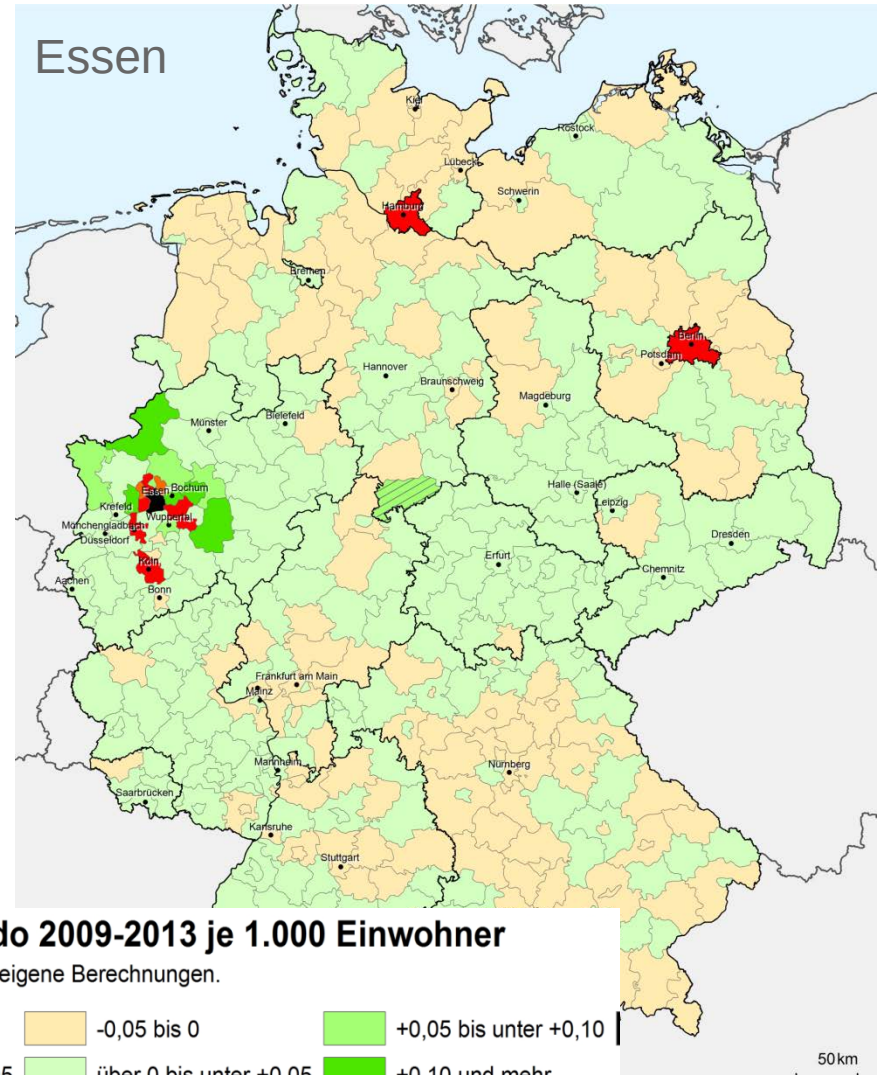
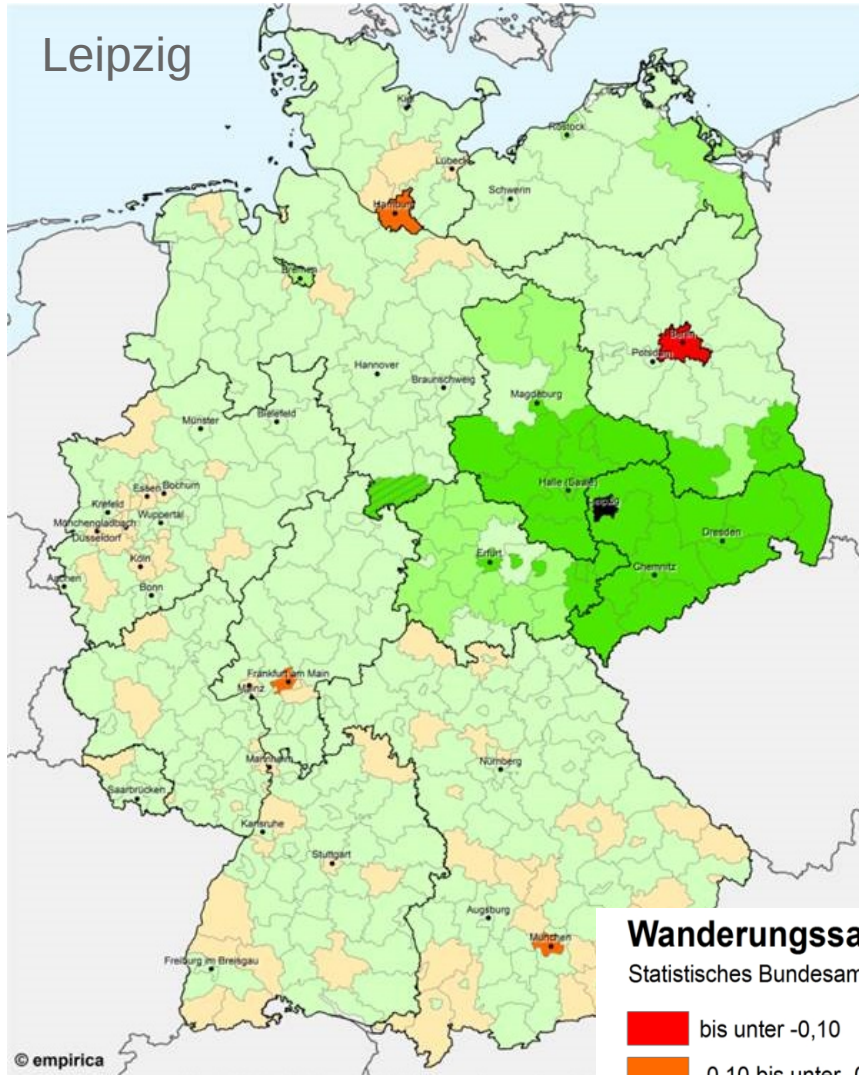
Endbericht



30 junge Schwarmstädte in Deutschland

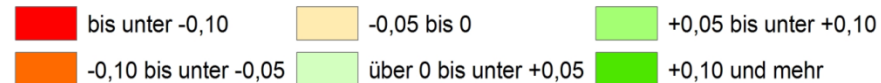
- Top 10: Leipzig, München, Frankfurt/M., Heidelberg, Regensburg, Darmstadt, Dresden, Karlsruhe, Freiburg, Stuttgart
- Düsseldorf, Münster, Köln, Jena, Berlin, Braunschweig...
- Bonn, Erlangen, Hamburg, Rostock, Koblenz, Halle, Trier...

Quell- und Abflussgebiete von Leipzig sowie Essen



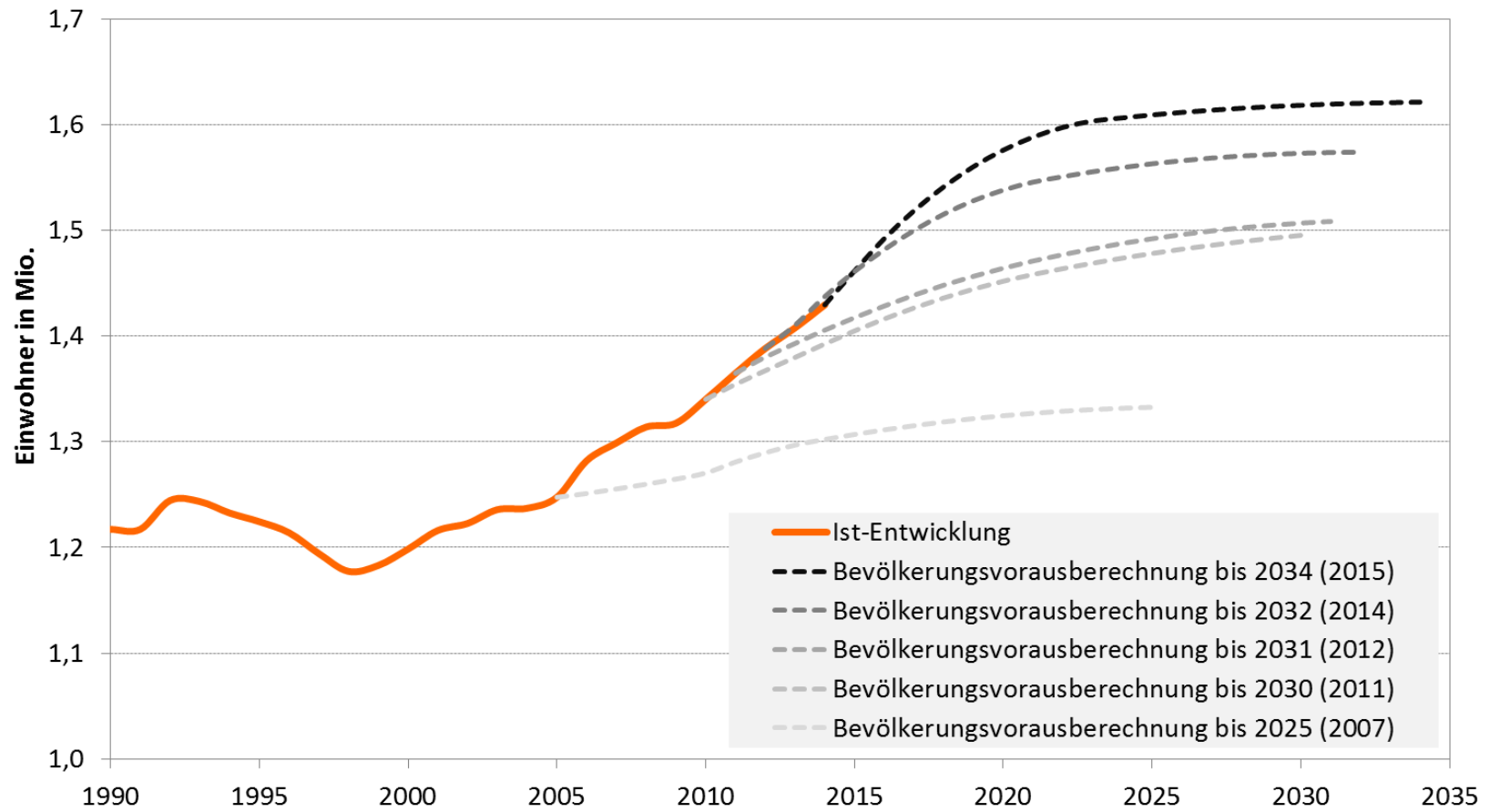
Wanderungssaldo 2009-2013 je 1.000 Einwohner

Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.



Schraffur: Verzerrt wegen Erstaufnahmeeinrichtung/Grenzdurchgangslager.

Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung übertrifft Prognosen – München



Ursachen des neuen Schwarmverhaltens

- Ursache sind nicht die Arbeitsplätze!
- Hauptursache des Schwarmverhaltens: eine Folge des „Weniger“
- Junge sind Minderheit geworden – Minderheiten rotten sich zusammen
- Erste Schwarmgeneration 1974 bis 1978 geboren (nach Pillenknick)
- Fehlende Mindestgrößen für Fußballturniere, Kneipen, Restaurants...
- Oder: Zahl der potenziellen Freunde in Fahrradentfernung nimmt ab – nicht aber in Schwarmstädten

Spekulation über zukünftige Entwicklung

- Zahl junger Menschen in Deutschland nimmt weiter ab – stärkere Konzentration wird notwendig
- Das heißt: Einige jetzige Gewinnerstädte werden Verlierer
- Welche?

**Kommen Sie mit Ihren Kindern nach
Berlin. Die sind später sowieso hier.**



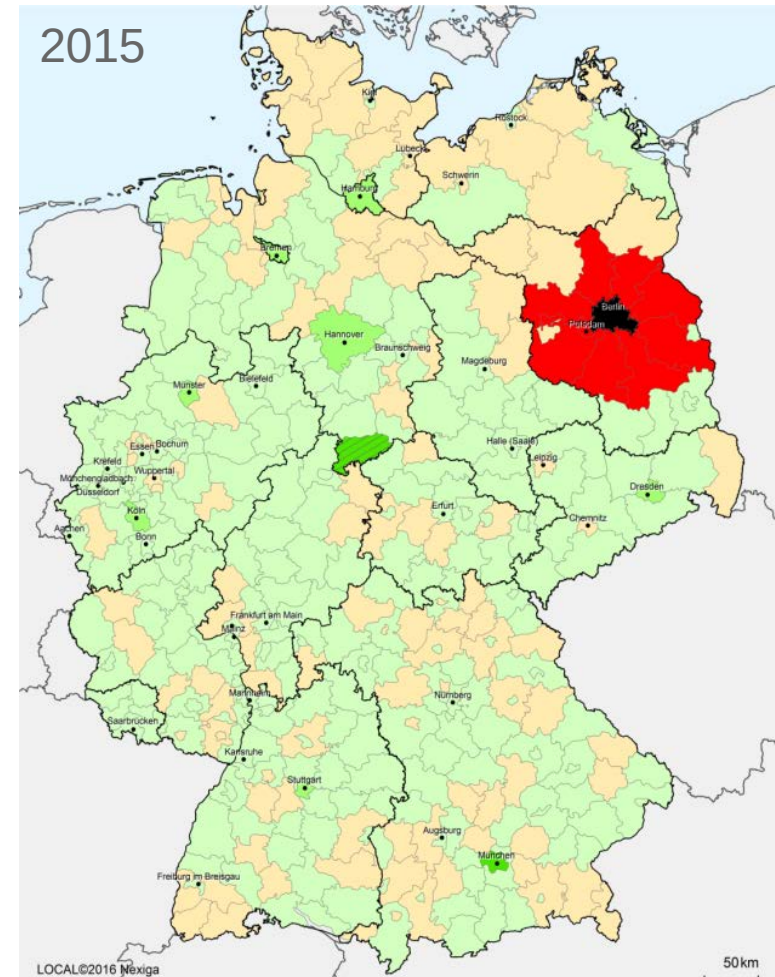
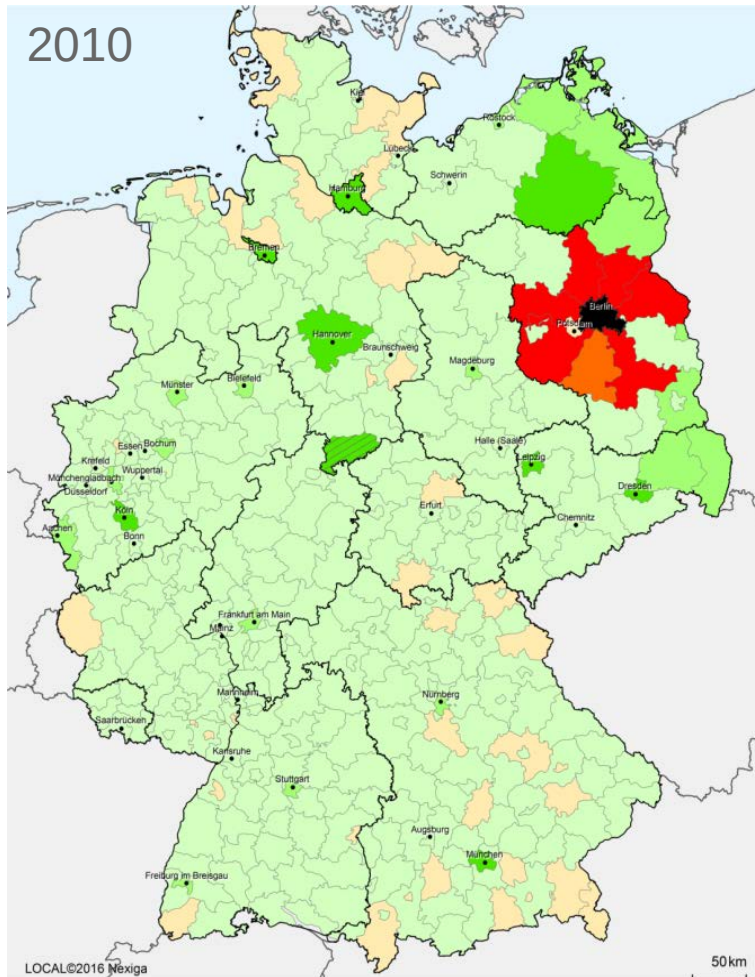
the place to be for talent.
www.sei.berlin.de

**Wissen wir es? –
Die Konkurrenz schläft nicht**

be  **Berlin**

Wohin gehen die Schwärmer zukünftig?

Wanderungssalden je 1.000 Einwohner Berlin, alle Altersgruppen



 bis unter -0,10

 -0,05 bis 0

 +0,05 bis unter +0,10

 Berlin

© empirica

 -0,10 bis unter -0,05

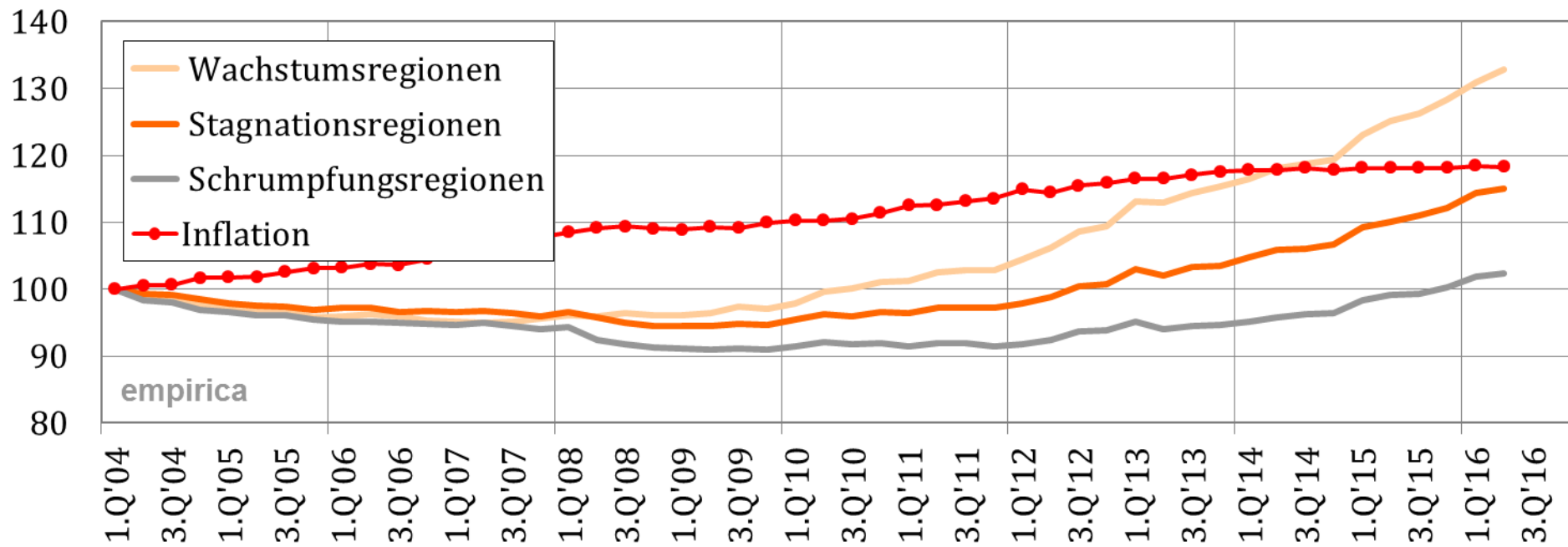
 über 0 bis unter +0,05

 +0,10 und mehr

Schraffur: Verzerrt wegen Erstaufnahmeeinrichtung/Grenzdurchgangslager.

Ausgewählte Trends in Wachstumszentren

empirica Immobilienpreisindex 2004 bis Q3/2016 – Gesamtmarkt alle Baujahre



Gesamtmarkt hier: 25% ETW, 25% EZFH, 50% Miete

Kostensparendes Bauen

Platzhalter

Innenentwicklung



Nürnberg, Umwandlung Postlofts

© empirica



Berlin, Potenziale nach §34

© empirica



Einfamilienhäuser auf Einzelhandel, Konstanz

© empirica

Konkurrierende Interessen



© Schmutzler-Schaub



© empirica



© empirica

Qualität langfristig denken



Die deutsche „Geisterstadt“ Anting, Shanghai

© Antonia Scholz

Schnell bauen?

Viel bauen?

Und langfristig denken?

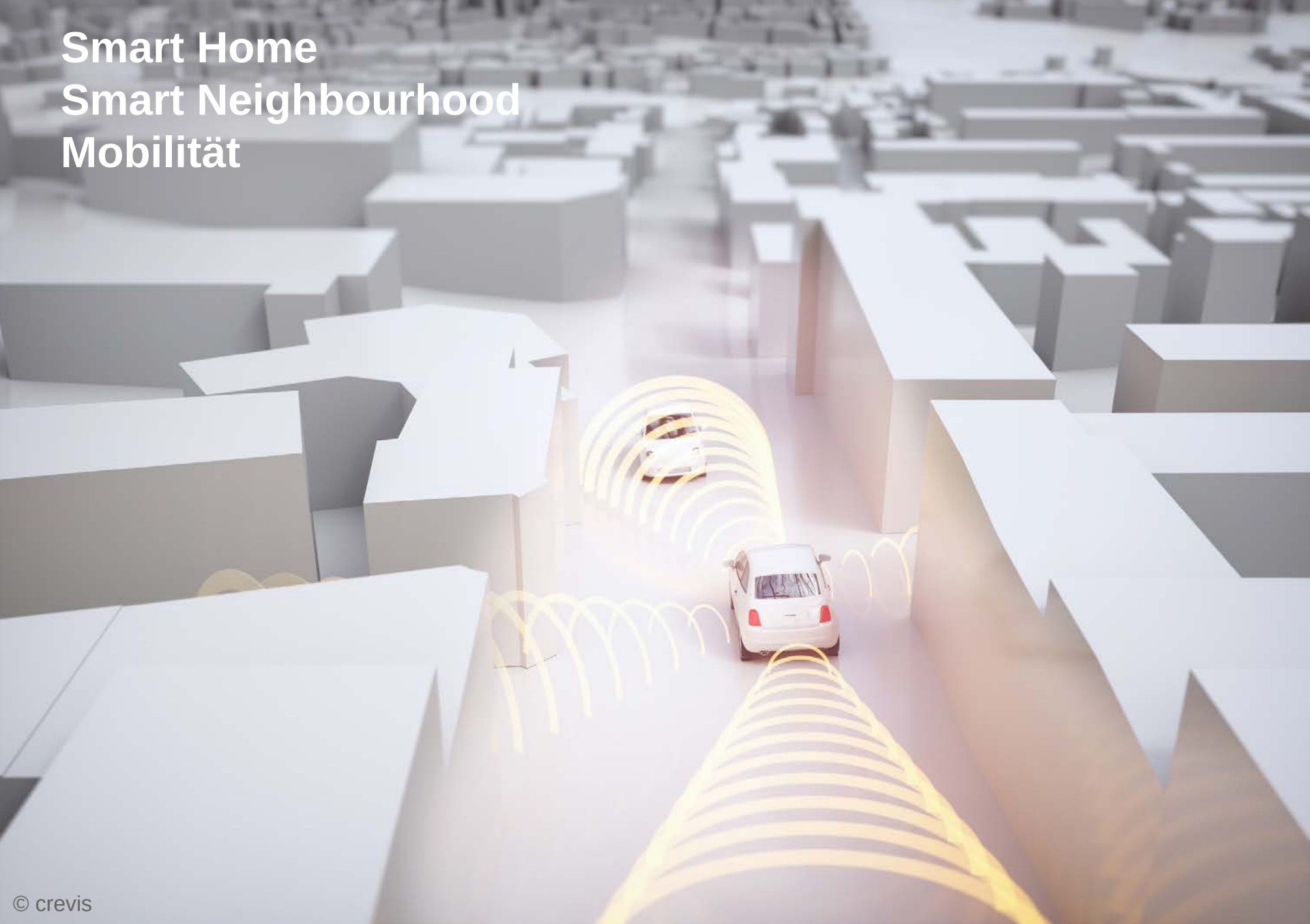
Neue Stadtquartiere:

- Gartenstadt des 21. JH
- BBSR: grün, urban, vernetzt
- Berliner Leitlinien
- ...

Urbanes Grün und Nachhaltigkeit

Platzhalter

Smart Home Smart Neighbourhood Mobilität

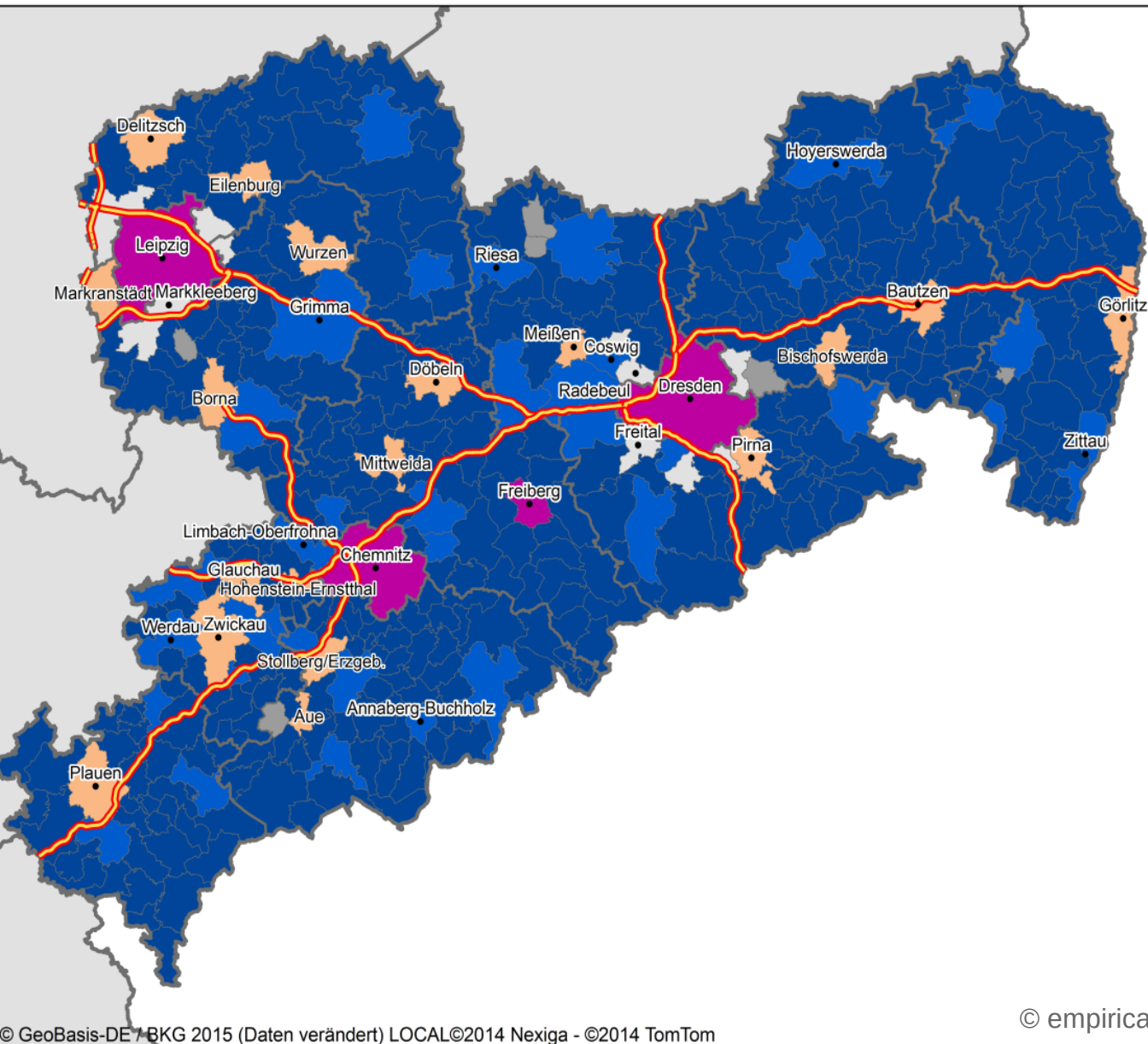


Trends kleinere Städte und ländlicher Raum

Auswirkung des Schwarmverhaltens auf ländliche Räume

- Schrumpfung grundsätzlich nicht umkehrbar
- Ländliche Räume ohne vitales, halbwegs urbanes Zentrum werden immer stärker ausbluten
- Vitalität entsteht durch Nutzungsdichte, d.h. Konzentration verschiedener Nutzungen auf einen Ort (Einzelhandel, Gastronomie, Bildung, Gesundheit, Vereine, ÖPNV)
- In den schrumpfenden Regionen gibt es kleinere Wachstumsstädte und „lokale Perlen“

Schwarmverhalten in Sachsen



Gemeinde	Anzahl Einwohner zum 31.12.2014
Schwarmstädte	
Leipzig	544.479
Dresden	536.308
Freiberg	40.829
Chemnitz	243.521
Wachstumsstädte	
Meißen	27.273
Pirna	37.768
Görlitz	54.193
Plauen	64.077
Aue	16.617
Glauchau	23.231
Zwickau	91.066
Versteckte Perlen	
Mittweida	14.873
Döbeln	21.516
Bautzen	39.475
Markranstädt	14.894
Delitzsch	24.911
Borna	19.381
Stollberg/Erzgeb.	11.261
Wurzen	16.327
Eilenburg	15.392
Hohenstein-Ernstthal	14.937
Bischofswerda	11.414

Oft fehlt es oft an höherwertigem Wohnraum



Dessau, Wohnungsbaugesellschaft eG

© empirica



Stralsund, Altstadt 2001

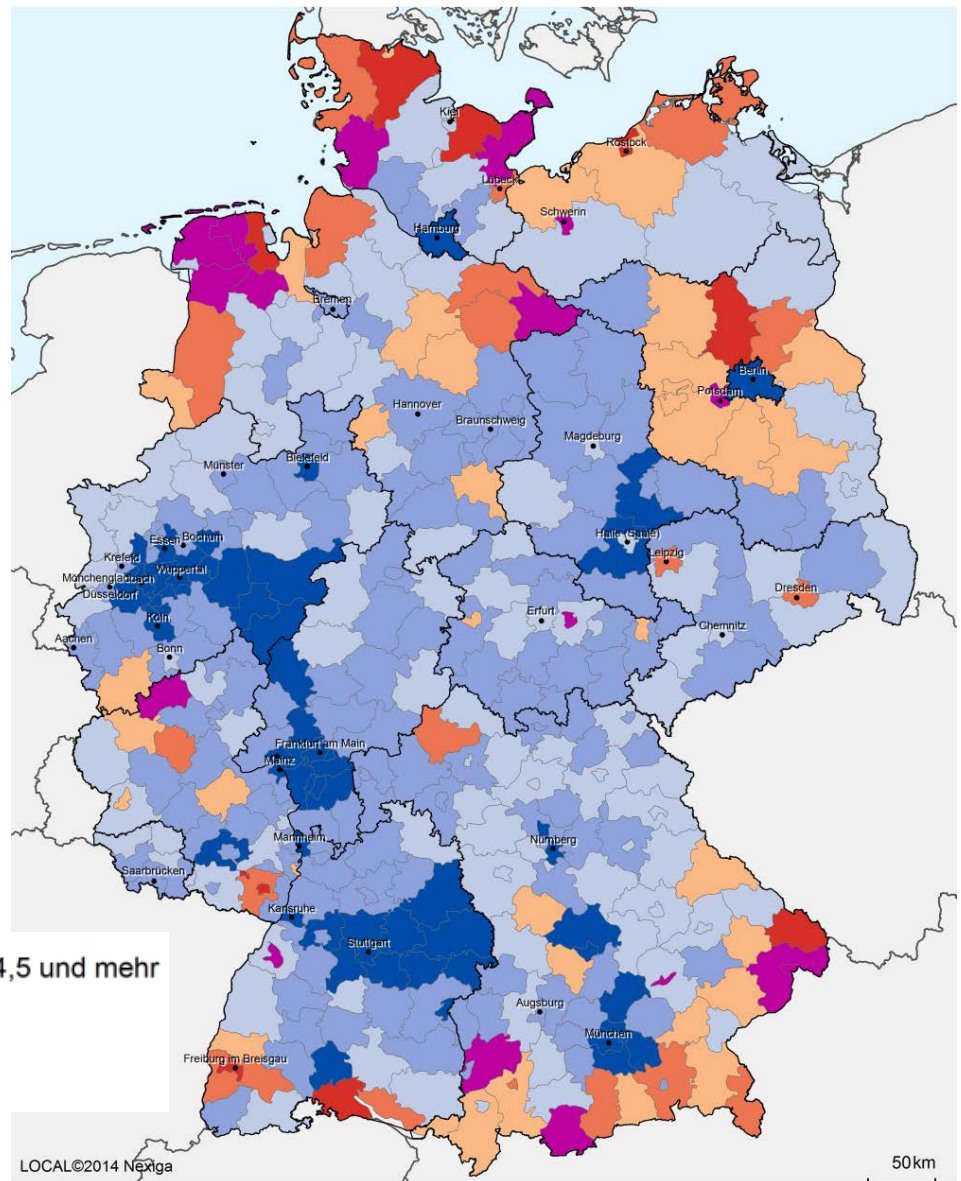
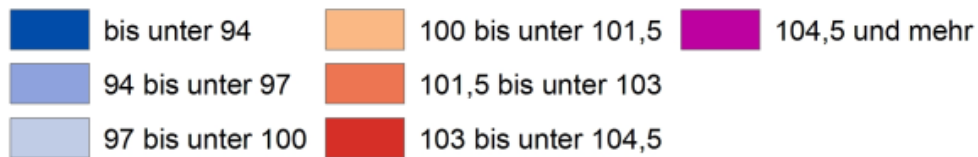
© empirica

Wohnen für Ältere

Altenwanderung

Kohortenwachstumsrate (60-74),
Veränderung der Kohortenstärke
der Geburtsjahrgänge
1939 bis 1953

Vorsicht beim Vergleich der
Karten –
unterschiedliche Skalierung



Weitere Ambulantisierung durch Pflegestärkungsgesetze

- Veränderungen nach dem PSG I (01.01.2015)
 - Stationäre Tagespflege zusätzlich zur ambulanten Pflege möglich
 - Keine Anrechnung
- Veränderungen nach dem PSG II (01.01.2017)
 - Kombination weiter gültig
 - Deutlich höhere Leistungen bei der Kombination
- Weitere weiche Veränderungen nach dem PSG III (01.01.2017)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
Fax: 030 884795-17
berlin@empirica-institut.de

empirica ag
Forschung und Beratung
Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
Fax: 0228 217410
bonn@empirica-institut.de

komet-empirica gmbh
Regionalentwicklung, Stadtentwicklung,
Immobilienforschung GmbH
Friedrich-Ebert-Straße 33, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
Fax: 0341 96008-30
leipzig@empirica-institut.de