



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im  
Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung

BBSR-Berichte **KOMPAKT**

## Wohnungsmärkte im Wandel

### Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025

1 / 2010

#### Einführung

Seit einigen Jahren ist die Bevölkerungszahl Deutschlands rückläufig. Kurzfristig ist mit einer deutlichen Trendwende nicht zu rechnen. Für die Nachfrageseite der Wohnungsmärkte sind deswegen unmittelbare und mittelbare Auswirkungen zu erwarten. Allerdings ist Bevölkerungsrückgang für viele Regionen bereits seit längerem feststellbar. Für andere Regionen kann jedoch auch aktuell von einem Bevölkerungsrückgang nicht die Rede sein: Etliche Regionen wachsen noch weiterhin und stellen den regionalen Wohnungsmarkt vor Herausforderungen, was sich beispielsweise in steigenden Neuvermietungsmieten zeigen kann. Demgegenüber steht in schrumpfenden Regionen eher der Umgang mit Wohnungsleerständen auf der Tagesordnung.

Gleichwohl kann auch in Regionen mit rückläufiger quantitativer Wohnungsnachfrage durch Präferenzverschiebungen der Haushalte – beispielsweise durch Wohneigentums-

bildung – und qualitative Anforderungen an die Wohnungsbestände (z. B. höhere Wohnflächen, veränderte Zuschnitte der Wohnung) eine Nachfrageverschiebung hin zu anderen Wohnungsbedarfen beobachtet werden. In diesem Fall besteht folglich eine zusätzliche Wohnungsnachfrage trotz rückläufiger Bevölkerungs- und Haushaltszahlen. Vielerorts gehen Präferenzverschiebungen der Haushalte einher mit fehlender Marktgängigkeit von bestimmten Wohnungsbeständen, die aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte oftmals „in die Jahre“ gekommen sind.

In dieser Ausgabe von BBSR-Berichte KOMPAKT werden einige zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025 vorgestellt. Sie basieren auf den demographischen Modellen der BBSR-Raumordnungsprognose 2025 und weiterführenden Szenarien zur Raumentwicklung.

## Die Wohnungsmarktprognose berechnet die zukünftige Wohnflächennachfrage und den Neubaubedarf erstmalig in zwei Varianten

Die BBSR-Wohnungsmarktprognose bildet methodisch über die Analyse der demographischen Situation der 97 Raumordnungsregionen und ihrer zukünftigen Entwicklung die zu erwartende Nachfrage nach Wohnflächen und Neubauwohnungen ab. Die erstmalige Berechnung von zwei Varianten mit unterschiedlichen Annahmen zu Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Außenwanderung und Binnenwanderung greift Anforderungen an eine variabelere Einbeziehung von wichtigen quantitativen und qualitativen Stellgrößen auf. Insbesondere die Verwendung einer Variante mit niedrigerer Zuwanderung berücksichtigt die aktuell sehr geringe Zuwanderung und erlaubt die Berechnung von kurzfristigen Nachfrageentwicklungen. Auf längere Sicht mit möglicherweise wieder höheren Zuwanderungszahlen kann durchaus die obere Variante für einen mittel- bis langfristigen Nachfrageausweis Verwendung finden<sup>1</sup>.

Dabei werden allgemeine wie auch haushaltsgruppenspezifische Trends bei der Wohneigentumsbildung und bei der Wohnflächeninanspruchnahme berücksichtigt. Aus der Gegenüberstellung der zu erwartenden Nachfrage mit der Angebotsseite, die mit Hilfe von Abgangsquoten und regionalisierten durchschnittlichen Neubaugrößen aus der Bautätigkeitsstatistik modifiziert abgeleitet wird, ergibt sich dann der regionale Neubaubedarf differenziert bis auf die Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise.

Dieser im Kern demographisch konzipierte Modellansatz erfasst zugleich auch qualitative Veränderungen auf der Nachfrageseite, die zunehmend wichtiger und marktprägender werden. So fließen in die Trendberechnungen zur Wohnflächenentwicklung implizit z. B. die Entwicklung der verfügbaren Einkommen ebenso ein wie die Annahme von Sättigungseffekten künftiger Wachstumsgrenzen. Variable Abgangsquoten simulieren eine mögliche verringerte Marktfähigkeit bestehender Gebäude.

(1)  
Siehe hierzu auch weitere prognostische Studien z. B. von IW, empirica, ifo- und Pestel-Institut mit z. T. abweichenden Annahmen und Neubaubauergebnissen.

Um diese nachfragewirksamen Veränderungen im Prognosemodell zu erfassen, werden die drei Trendparameter „Eigentümerquote“, „Pro-Kopf-Wohnfläche Eigentümer“ und „Pro-Kopf-Wohnfläche Mieter“ als lange Zeitreihen analysiert und für den Prognosezeitraum differenziert nach 17 Haushaltstypen und 97 Raumordnungsregionen fortgeschrieben. Vor dem Hintergrund des nur noch moderat zunehmenden Wohnflächenkonsums und der geringeren Dynamik in der Wohneigentumsbildung werden die aus der Vergangenheit bekannten Trends nicht unreflektiert linear fortgesetzt, sondern unter Berücksichtigung von Sättigungseffekten methodisch mit sich abschwächenden Verläufen versehen.

Die differenzierten Berechnungen zur Entwicklung der Wohnflächennachfrage und des daraus folgenden Neubaubedarfsvolumens werden getrennt nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie nach Mieter- und Eigentümnachfrage vorgenommen.

Weitergehende methodische Darstellungen und insbesondere differenzierte regionale Ergebnisse werden in einer ausführlichen Veröffentlichung der Wohnungsmarktprognose 2025 in der Reihe BBSR-Berichte (inkl. CD-ROM) enthalten sein, die im Verlauf des Jahres 2010 erscheinen wird.

## Wichtige demographische Trends für den Wohnungsmarkt

### Die Bevölkerung schrumpft, die Haushaltszahlen bleiben konstant

Die grundlegenden Trends bei Bevölkerung und Haushalten bilden die Grundlage für Aussagen über die künftige Wohnungsnachfrageentwicklung und den Neubaubedarf bis zum Jahr 2025. Wie erwähnt errechnet die Wohnungsmarktprognose erstmalig zwei Alternativvarianten, die bezüglich der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, der Außen- und der Binnenwanderung unterschiedliche Annahmen setzen (siehe Tab. 1).

Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den Ergebnissen der „unteren Variante“, die von einer niedrigeren Zuwanderung, einer stärkeren räumlichen Konzentration auf verdichtete/verstädterte Räume und gleichzeitig einer erhöhten Konzentration der Nachfrage auf dynamische Ballungsräume ausgeht.

Danach nimmt die Bevölkerungszahl in Deutschland von 2010 bis 2025 von 81,5 Mio. auf knapp 77,9 Mio. um gut 4,5 % ab (siehe Tab. 1). In den neuen Ländern sinkt die Bevölkerungszahl um über 10 % von 16,1 Mio. (2010) auf

**Tabelle 1**  
Die demographischen Rahmendaten für die Wohnungsmarktprognose 2025

Wohnungsmarktprognose 2025	Demographisches Modell	Wanderungsannahmen		Regionale Ergebnisse
		mit dem Ausland	innerhalb Deutschlands	
untere Variante	Szenario	stabil auf dem niedrigen Niveau der jüngeren Vergangenheit (Außenwanderungssaldo: 65 000 bis 70 000 p.a.)	modifizierte Wanderungsmuster mit stärkerer Konzentration auf die Städte und wirtschaftsdynamischen Agglomerationen	stärker steigender Anteil der Bevölkerung und der privaten Haushalte, die in Kreisen mit Abnahmen leben – doch mit siedlungsstrukturellen Besonderheiten
obere Variante	Raumordnungsprognose 2025	höherer Außenwanderungssaldo von jährlich ca. 200 000, im Prognosezeitraum steigend	Binnenwanderungsverflechtungen weitgehend mit den bisherigen stabilen Trends	steigender Anteil der Bevölkerung und der privaten Haushalte, die in Kreisen mit Abnahmen leben

**Anmerkungen:** Die Raumordnungsprognose ist konzeptionell eine Status quo-Prognose auf Basis der bisherigen Entwicklungen zum Identifizieren langfristiger Trends. Die aktuelle Raumordnungsprognose 2025 ist dokumentiert in der BBSR-Reihe Berichte, Band 29. Das Szenario ist Teil eines Forschungsprojekts, dessen Ergebnisse in den Raumordnungsbericht 2010 einfließen sollen ([www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Raumordnung/2009/SzenarienRaumentwicklung/01\\_Start.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Raumordnung/2009/SzenarienRaumentwicklung/01_Start.html))

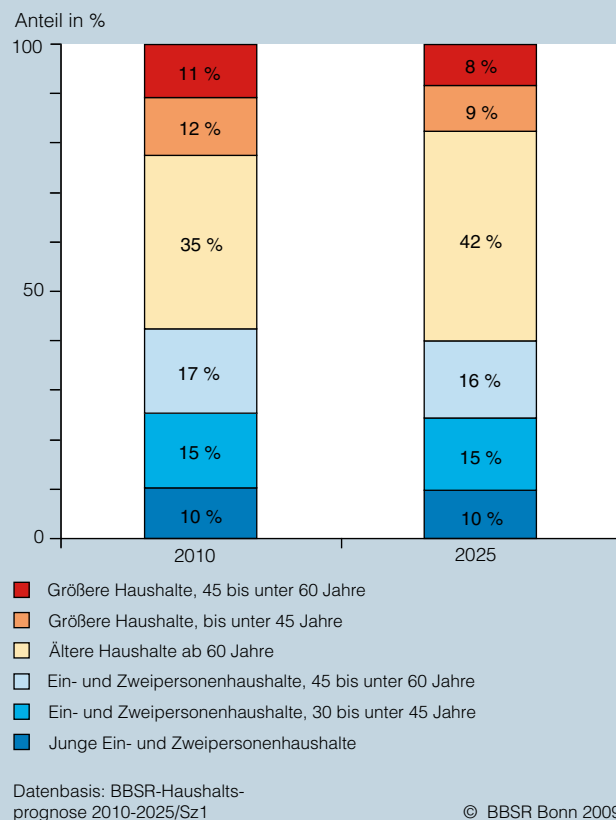
14,4 Mio. (2025), während der zu erwartende Rückgang in den alten Ländern mit 3,0 % weniger stark ausfällt. Auf der regionalen Ebene werden in Zukunft die Schrumpfungregionen ein deutliches Übergewicht gegenüber den Wachstumsregionen besitzen. In nur 69 von insgesamt 440 Kreisen wird bis 2025 mit einem Bevölkerungswachstum gerechnet. In 371 Kreisen zeichnet sich jedoch eine Schrumpfung der Bevölkerung ab.

Für die Wohnungsnachfrage unmittelbar relevant ist die Entwicklung der Haushaltszahlen. In der „unteren Variante“ wird im Zeitraum von 2010 bis 2025 die Zahl der Haushalte in Deutschland um ca. 60 000 auf 40,5 Mio. Haushalte marginal sinken, was einem Rückgang von 0,1 % entspricht. Einem Zuwachs von rund 560 000 Haushalten (+ 1,7 %) in den alten Ländern steht dabei ein Rückgang um gut 620 000 Haushalte in den neuen Ländern gegenüber. Auf der Kreisebene betrachtet werden im Gegensatz zur Bevölkerungsentwicklung steigende Haushaltszahlen das Bild noch wesentlich prägen (243 von 440 Kreisen).

Hinter diesen Eckwerten der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung verbergen sich vielfältige Veränderungsprozesse, insbesondere hinsichtlich der Internationalisierung der Bevölkerung, der regionalen Verteilung sowie der Alters- und Größenstruktur der Haushalte. Letztere sind für die Bestimmung der Nachfrage nach kleineren Wohnungen einerseits und die Wohneigentumsbildung bzw. die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern andererseits von unmittelbarer Relevanz.

Abbildung 1 verdeutlicht die wesentlichen Verschiebungen in der Größen- und Altersstruktur im Prognosezeitraum. Insgesamt werden größere Haushalte mit mindestens drei Haushaltsmitgliedern weiter abnehmen, insbesondere die Gruppe der Haushalte mit Kindern und einem Haushalts-

**Abbildung 1**  
Haushaltstypen 2010 und 2025



vorstand unter 45 Jahren. Der „Geburtenberg“ der 1960er Jahre wandert durch die Kohorte der größeren Haushalte ab 45 Jahre und ist am Ende des Prognosezeitraums durch Personen im Alter ab 60 Jahren besetzt. Dementsprechend nehmen diese Haushaltstypen bis 2025 um ein Viertel zu. Die Zahl der kleinen Haushalte bis 45 Jahre bleibt trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen in dieser Altersklasse im Wesentlichen stabil.

## Der Wohnungsmarkt – Trends und Prognosen

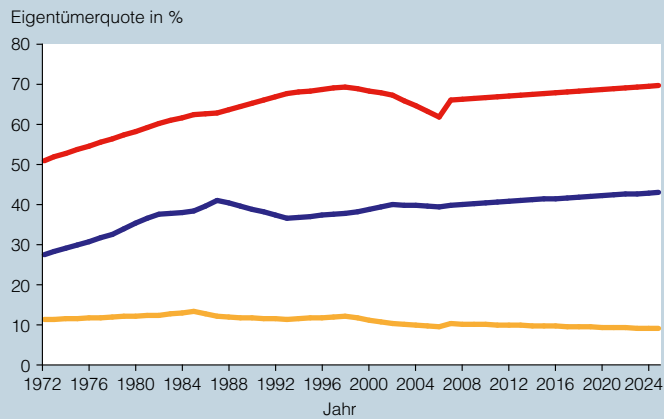
Die aktuelle BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025 ist als nachfrageorientierte Trendfortschreibung in Anlehnung an das Vorgängermodell der BBSR-Wohnungsmarktprognose 2020 konzipiert. Träger der prognostizierten Wohnungsnachfrage sind die Wohnungsinhaberhaushalte, die aus den privaten Haushalten der regionalisierten BBSR-Haushaltsprognose 2025 berechnet werden.

## Weiterhin steigende Eigentümerquoten und Pro-Kopf-Wohnflächen

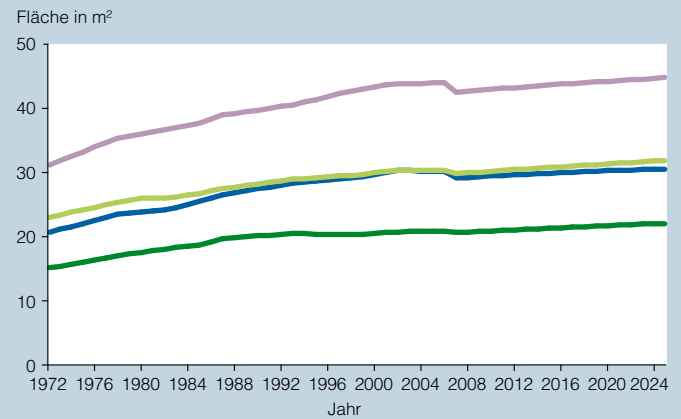
Bis 2025 wird mit einem Anstieg der Eigentümerquote in den alten Ländern um rund vier Prozentpunkte auf 47 % und in den neuen Ländern um mehr als sechs Prozentpunkte auf 36 % gerechnet. Dies ist zum einen auf den Bedeutungsgewinn von Haushaltstypen mit höheren Eigentümerquoten (Struktureffekt), zum anderen auf eine erhöhte Wohneigentumsbildung bei einzelnen Haushaltstypen zurückzuführen (Verhaltenseffekt).

Abbildung 2  
Trendprognosen ausgewählter Haushaltstypen

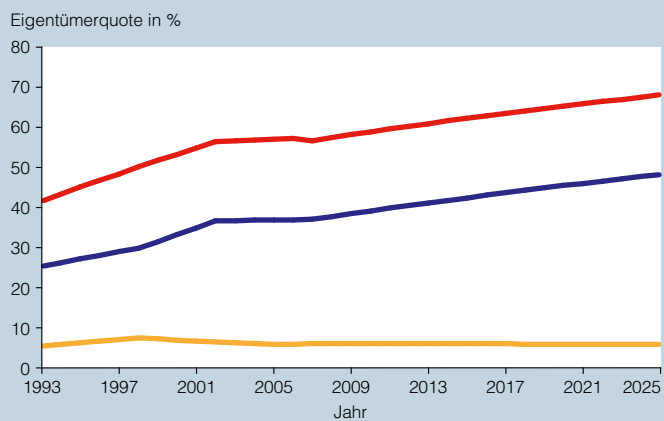
Eigentümerquote ausgewählter Haushaltstypen in den alten Ländern



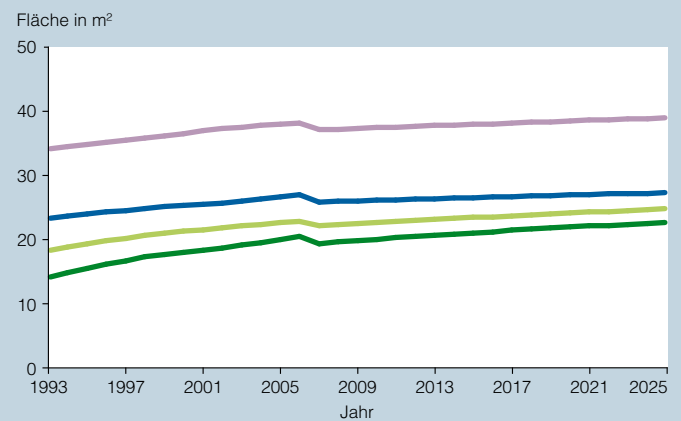
Pro-Kopf-Wohnfläche von Eigentümern und Mietern ausgewählter Haushaltstypen in den alten Ländern



Eigentümerquote ausgewählter Haushaltstypen in den neuen Ländern



Pro-Kopf-Wohnfläche von Eigentümern und Mietern ausgewählter Haushaltstypen in den neuen Ländern



Haushaltstyp

- Zweipersonenhaushalte, bis unter 30 Jahre
- Dreipersonenhaushalte, bis unter 45 Jahre
- Dreipersonenhaushalte, 45 bis unter 60 Jahre

Eigentümer

- Dreipersonenhaushalte, 45 bis unter 60 Jahre
- Haushalte mit fünf und mehr Personen, 45 bis unter 60 Jahre

Mieter

- Dreipersonenhaushalte, 45 bis unter 60 Jahre
- Haushalte mit fünf und mehr Personen, 45 bis unter 60 Jahre

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025, Statistisches Bundesamt

© BBSR Bonn 2009

Differenziert man die Trendverläufe nach einzelnen Haushaltstypen, so ergeben sich deutlich heterogene Entwicklungsdynamiken, wie das Beispiel der Zwei- und Dreipersonenhaushalte illustriert (siehe Abb. 2). Während für die Dreipersonenhaushalte mit den Altersklassen unter 45 Jahre und ab 45 bis unter 60 Jahre eine deutliche Zunahme prognostiziert wird, zeichnen sich die jungen Zweipersonenhaushalte unter 30 Jahre durch einen leichten Rückgang in der Eigentumsbildung aus. Bei den mittleren Zweipersonenhaushalten unter 45 Jahren, die durch Familiengründung und Eigentumsbildung in den letzten Jahren ein wichtiger Träger des Einfamilienhausbaus waren, nimmt die Eigentümerquote im Prognosezeitraum in den alten Bundesländern schließlich nur noch sehr langsam zu.

Die wachsende Eigentümerquote bei den Dreipersonenhaushalten von 45 bis 60 Jahren resultiert mitunter aus zunehmenden Erbschaftsübertragungen als Folge der Erhöhung des Anteils älterer Generationen. Stagnierende Preise auf den deutschen Mietwohnungsmärkten sowie reduzierte Förderanreize können andererseits die rückläufige bzw. nicht mehr zunehmende Eigentumsbildung der Haushalte bis 45 Jahre teilweise erklären (vgl. Demary/Voigtländer 2009). Ergänzend stehen auch die zunehmende Arbeitsplatzmobilität und die Wohnortpräferenzen der jungen Zweipersonenhaushalte einer Eigentumsbildung eher entgegen (vgl. Hirschle/Schürt 2008; FAZ 2009).

Im Vergleich zu den Eigentümerquoten zeigt sich bei den Pro-Kopf-Flächen ein relativ einheitlicher Verlauf, der zwar auf unterschiedlichen Niveaus startet, aber für die Mehrzahl der Haushaltstypen eine ähnliche Steigung aufweist. Die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte steigt insgesamt um rund 4 m<sup>2</sup> in den alten Bundesländern auf knapp unter 53 m<sup>2</sup> und in den neuen Bundesländern auf ca. 47 m<sup>2</sup>. Für Mieterhaushalte wird ein Pro-Kopf-Wohnflächenplus von ca. 3 m<sup>2</sup> auf 41 m<sup>2</sup> bzw. 38 m<sup>2</sup> prognostiziert. Langfristig wird allerdings auch hier von einer geringen Wachstumsdynamik ausgegangen. So dürften sowohl der Trend „zurück in die Stadt“ als auch die steigenden Energiepreise die Zunahme der Flächeninanspruchnahme dämpfen.

## Entwicklung der Wohnflächennachfrage

Über die haushalts- und wohnungsspezifischen Trendverläufe wird die zukünftige Wohnflächennachfrage der Eigentümer- und Mieterhaushalte bestimmt und nach Gebäudearten (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) differenziert.

### Steigende Wohnflächennachfrage vor allem durch Eigentümerhaushalte

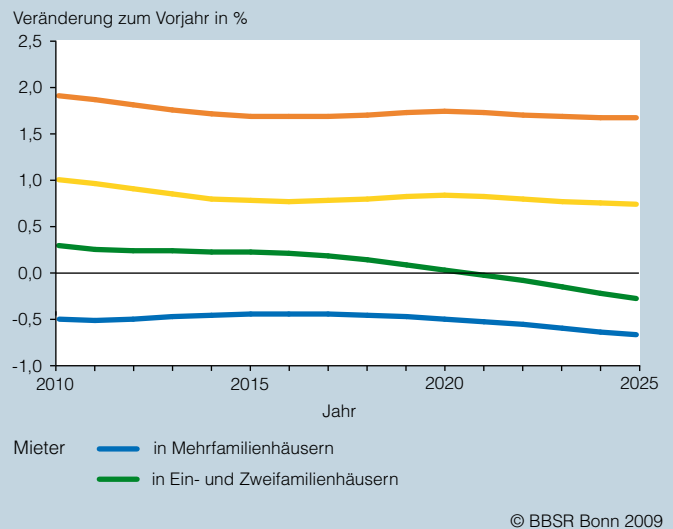
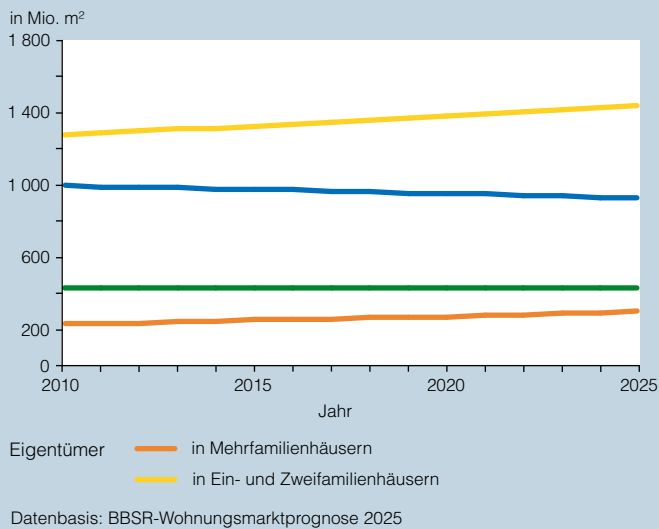
Für den Prognosezeitraum 2010 bis 2025 zeichnet sich insgesamt eine Erhöhung der Wohnflächennachfrage um rund 6 % auf 3,1 Mrd. m<sup>2</sup> im Jahr 2025 ab. Der Zuwachs wird dabei ausschließlich von der positiven Nachfrageentwicklung der Eigentümerhaushalte getragen (+ 15,5 %), während die Wohnflächennachfrage der Mieterhaushalte rückläufig ist (- 4,9 %). Am kräftigsten ist der Anstieg mit durchschnittlich rund 1,7 % pro Jahr im Bereich der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Gegensätzlich verhält sich die Flächennachfrage bei vermieteten Geschosswohnungen, die durchschnittlich um 0,5 % pro Jahr zurückgeht (siehe Abb. 3).

### Regionale Unterschiede werden akzentuiert

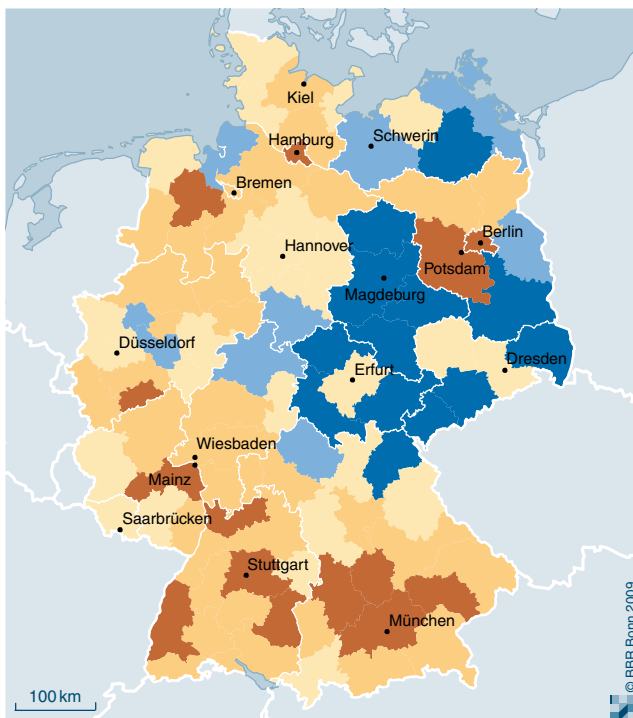
Die regionalspezifischen Muster der demographischen Entwicklung manifestieren sich auch in der räumlichen Entwicklung der Wohnungsnachfrage. In den alten Bundesländern wächst die Nachfrage nach Wohnfläche von 2010 bis 2025 um rund 0,4 % pro Jahr, während sie in den neuen stagniert (0,03 % p.a.). Die Nachfrageimpulse gehen dabei ausschließlich vom Eigentumssegment aus (alte Länder + 1 % p.a., neue Länder + 1,2 % p.a.), während die Entwicklung im Mietwohnungssegment sowohl in den alten als auch neuen Bundesländern mit - 0,2 % bzw. - 0,7 % p.a. deutlich rückläufig ist.

Die Ergebnisse der Prognose zeigen, dass die Entwicklungsdynamik auf der Ebene der Raumordnungsregionen gespalten bleibt (siehe Karte 1). Überdurchschnittlich hohe Zuwächse bei der Wohnflächennachfrage sind vor allem in München, Berlin, Hamburg, Bonn und Stuttgart sowie in Teilen Brandenburgs, Nordniedersachsens, Bayerns und Baden-Württembergs zu erkennen. Im Gegensatz dazu sind Regionen mit negativer Entwicklung vor allem in den neuen Ländern sowie in Teilen Niedersachsens, in Nordhessen, im Ruhrgebiet und in Oberfranken zu finden. Die Spannweite

Abbildung 3  
Die Wohnflächennachfrage bis 2025



Karte 1  
Entwicklung der Wohnflächennachfrage



Entwicklung der Wohnflächennachfrage  
insgesamt 2010 bis 2025 in %

- -10 bis unter -5
- -5 bis unter 0
- 0 bis unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 bis unter 15

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025  
Geometrische Grundlagen: BKG, Raumordnungsregionen, Stand 31.12.2006

der Nachfrageentwicklung nach Wohnfläche reicht insgesamt von einem Zuwachs um insgesamt 14 % in München bis zu einem Rückgang um knapp 10 % in Halle (Saale).

Das Nebeneinander von Regionen mit heterogenen Entwicklungsdynamiken führt zu einer Vielzahl von räumlichen Problemkonstellationen, die regional adäquate und angepasste Entwicklungsstrategien erfordern. Auch für die Regionen, deren absoluten Bevölkerungs- und Haushaltszahlen nur unerheblich sinken bzw. sogar noch steigen, werden die strukturellen Verschiebungen in der Größen- und Altersstruktur deutliche Nachfrageveränderungen generieren<sup>2</sup>.

(2)  
Vgl. hierzu vertiefend den geplanten BBSR-Berichteband als Langfassung

(3)  
Ein sehr geringes Leerstandsrisiko besteht, wenn die Nachfrage im Prognosezeitraum um mehr als 1 % zunimmt. Ein geringes Risiko liegt vor, wenn die Entwicklung bis 2025 zwischen -1 und +1 % beträgt. Ein mittleres, hohes oder sehr hohes Leerstandsrisiko ist mit Rückgängen der Nachfrage im Geschosswohnungsbestand von über 1 %, 5 % bzw. 10 % gleichzusetzen.

## Steigendes Leerstandsrisiko

Als ein deutliches Zeichen des Wandels der Wohnungsmärkte ist die Entwicklung der Leerstände zu bewerten. Die Wohnungsmarktprognose geht davon aus, dass ein zukünftiger Rückgang der Wohnflächennachfrage zu einem erhöhten Leerstandsrisiko führt, unabhängig davon, ob in der Region bereits Leerstand herrscht bzw. in welchem Umfang die Mobilisierung von Bestandspotenzialen erfolgreich vollzogen wird. Vor dem Hintergrund der strukturellen Entwicklung der Nachfrage ist vor allem im Bereich der vermieteten Geschosswohnungen in vielen Regionen von einem sich erhöhenden Leerstandsrisiko auszugehen<sup>3</sup>.

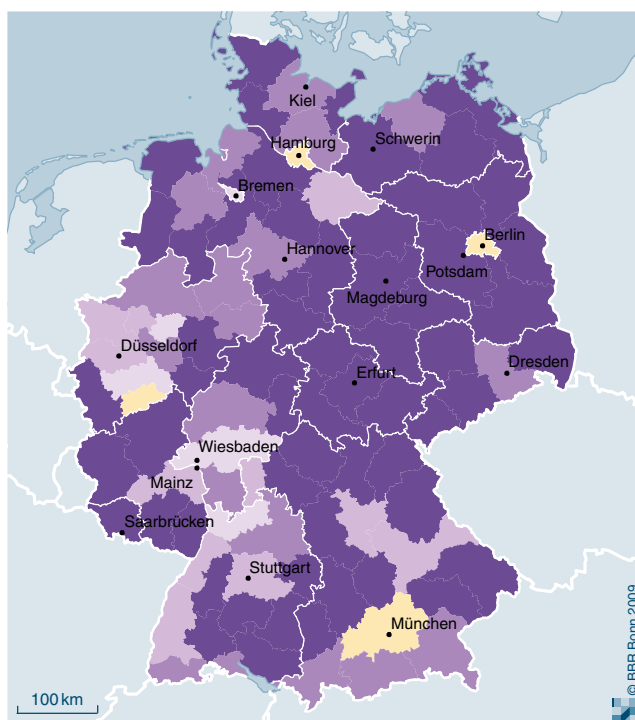
Zurückgehende Nachfragerzahlen und die Präferenz der Haushalte nach Wohneigentum schwächen die Nachfrage nach Mietgeschosswohnungen langfristig. Insbesondere in Ostdeutschland, in altindustrialisierten Regionen Westdeutschlands sowie in Teilen Nord- und Ostbayerns und

Niedersachsens ist hier die Leerstandsproblematik deutlich zu erkennen. Lediglich in einem Fünftel der Raumordnungsregionen ist angesichts einer zu erwartenden positiven bzw. stagnierenden Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen von einem mittleren bis sehr geringen Leerstandsrisiko im Mehrfamilienhaussegment auszugehen (siehe Karte 2).

## Neubaubedarf aufgrund der demographischen Entwicklung

Der Neubaubedarf wird im Wesentlichen durch zwei Faktoren getragen: zum einen durch eine demographisch und verhaltensbedingt steigende Wohnflächennachfrage und zum anderen durch den Ersatzbedarf, der aus der allgemeinen wirtschaftlichen und physischen Alterung der Wohngebäude resultiert. Basierend auf Erfahrungswerten wird in der vorliegenden Prognose bei den Ein- und Zweifamilienhäu-

**Karte 2**  
Leerstandsrisiko im vermieteten Geschosswohnungsbestand bis 2025



### Zu erwartendes Leerstandsrisiko in Mehrfamilienhäusern

- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering
- sehr gering

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025  
Geometrische Grundlagen: BKG, Raumordnungsregionen, Stand 31.12.2006

### Hinweise zur Interpretation des prognostizierten Neubaubedarfs

Das prognostizierte Nachfrageplus ist nicht automatisch mit Neubau gleichzusetzen, da einerseits das Wohnungsangebot vor Ort eine Nachfragerhöhung u. U. auffangen kann, ohne dass Neubau notwendig ist. Andererseits wird es auch auf Wohnungsmärkten mit einem Angebotsüberhang ggf. zur Schaffung von neuem Wohnraum kommen, sofern die Nachfrage nicht auf ein passendes Angebot trifft. Die Berechnungen implizieren also nicht, dass die Bautätigkeit der Entwicklung des Neubaubedarfs unmittelbar folgt. Vielmehr ist von einer zeitlich verzögerten Reaktion des Wohnungsangebots auf die Nachfrageentwicklung auszugehen, da technisch bedingt neu errichtete Immobilien phasenversetzt auf den Markt kommen.

Neben der quantitativen Entwicklung der Wohnflächennachfrage wird sich die tatsächliche Neubaunachfrage aus einem Zusammenspiel verschiedener Faktoren entwickeln. Hierzu zählen v.a. die Marktfähigkeit des Wohnungsbestandes, seine Konkurrenz zum Neubau, die Teilmarktkonkurrenzen (große, kleine Wohnungen, Altbau/Nachkriegsbau, Geschosswohnung/freistehend etc.), Investitionsstrategien der Wohnungsanbieter und Nachfragepräferenzen der Haushalte.

sern von einer jährlichen Ersatzquote von 0,2 % des Bestands ausgegangen, bei den Mehrfamilienhäusern werden 0,3 % angesetzt. Dies liegt im üblichen Bereich der Setzungen und Annahmen zum jährlichen Wohnungsabgang (vgl. u.a. Demary/Voigtländer 2009; HWWI/Berenberg Bank 2006; Just 2003 etc.). Die Verwendung eines empirisch abgesicherten Wertes scheitert wegen der deutlichen Untererfassung von Wohnungsabgängen in der amtlichen Bestandsfortschreibung am Fehlen einer belastbaren Datenbasis.

Der Ersatzbedarf kommt nur in jenen Regionen voll zum Tragen, für die kein negativer Nachfrageverlauf prognostiziert wird. Bei rückläufiger Entwicklung setzt er dagegen auf der verminderten Wohnungsnachfrage auf, d.h. er wird zum Teil durch das regionale Überangebot an Wohnungen kompensiert.

Bei der Interpretation des prognostizierten Neubaubedarfs ist zu beachten, dass die Berechnung der Zusatznachfrage nach Wohnraum die tatsächliche Absorptionsfähigkeit des Marktes unberücksichtigt lässt (siehe Infobox auf Seite 7).

### Tendenziell rückläufiger Neubaubedarf in Deutschland

Das errechnete Neubauergebnis beläuft sich in den Jahren 2010 bis 2025 bundesweit auf jährlich rund 183 000 Wohneinheiten (siehe Tab. 2). Zu Beginn des Prognosezeitraums kann mit ca. 193 000 Neubauwohnungen gerechnet werden, in den folgenden Fünfjahresperioden nimmt der Neubaubedarf zunächst um rund 4 %, dann um gut 9 % ab.

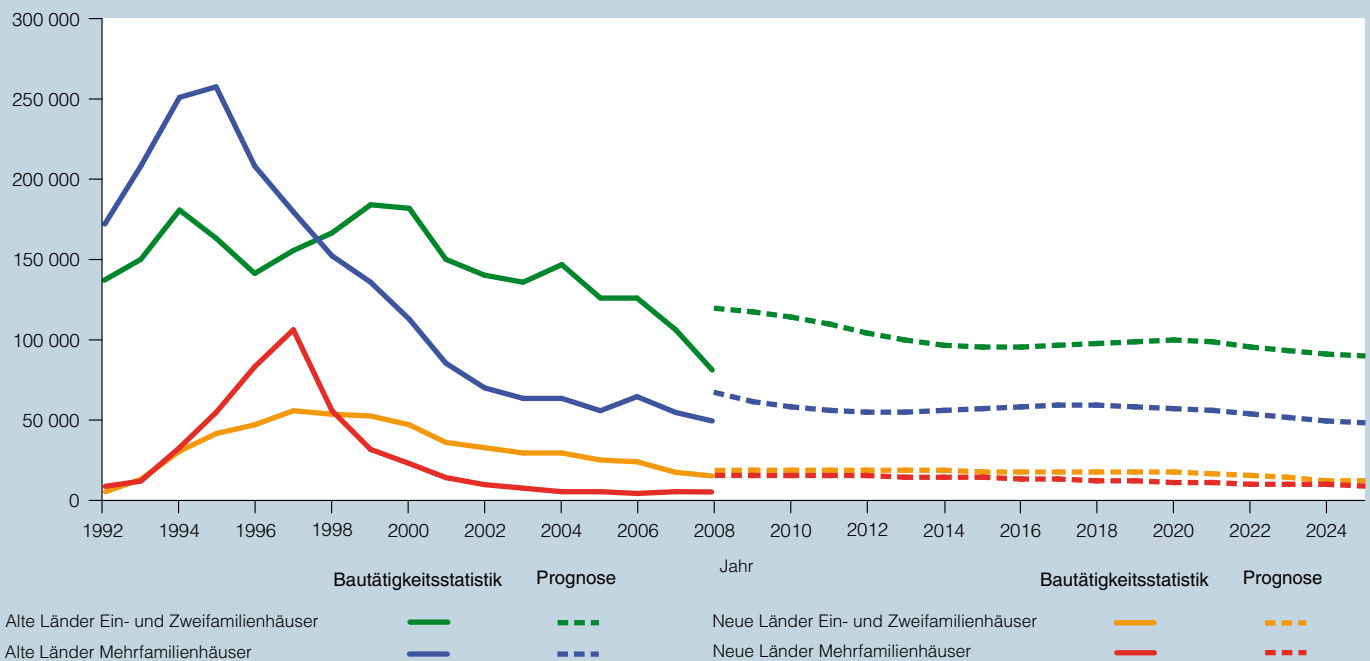
Tabelle 2  
Neubaubedarf in Deutschland bis 2025

Deutschland	2010 bis 2025 p.a.	2010 bis 2015 p.a.	2016 bis 2020 p.a.	2021 bis 2025 p.a.
Neubau Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	<b>115 000</b>	122 000	115 000	107 000
Neubau Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	<b>68 000</b>	71 000	70 000	62 000
Neubau Wohnungen insgesamt	<b>183 000</b>	193 000	185 000	169 000

Abbildung 4  
Aktuelle Bautätigkeit und prognostizierter Neubaubedarf bis 2025

Bautätigkeit nach der Gebäudegröße

Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025, Statistisches Bundesamt

© BBSR Bonn 2009



Der demographisch und verhaltensbedingt induzierte Neubau beläuft sich hierbei auf rund 130 000 Wohnungen, was ca. 70 % des prognostizierten Neubaus ausmacht. Etwas über 50 000 Wohnungen werden zur Erneuerung der Bestände als Ersatzbedarf berechnet, was einem Anteil von ungefähr 30 % für den gesamten Prognosezeitraum entspricht. Durch den im Zeitablauf sinkenden demographisch bedingten Neubau erhöht sich der Anteil des Ersatzbedarfs von zunächst 25 % auf 34 % am Prognoseende.

Innerhalb des Prognosezeitraums ist der Neubaubedarf tendenziell rückläufig. Das anfängliche Absinken der Neubaunachfragekurven bis 2012 im Mehrfamilienhaussegment und bis 2015 bei den Ein- und Zweifamilienhäusern erklärt sich aus den zunächst deutlich rückläufigen Haushaltszahlen der 30 bis 45-Jährigen, die in der Vergangenheit am häufigsten Wohneigentum bildeten. Der temporäre Zuwachs der Bautätigkeit zwischen 2015 und 2020 ist zum einen auf die zeitlich verzögerte Eigentumsbildung der mittlerweile 45- bis 60-Jährigen aus dem „Geburtenberg“ der 1960er Jahre zurückzuführen. Zum anderen führt der Markteintritt des Nachwuchses des „Geburtenberges“ als Wohnungsnachfrager ab ca. 2016 dazu, dass dieser „Geburtenhügel“ sich stabilisierend auf die Wohnungsnachfrage bzw. den Neubaubedarf niederschlägt.

### Konzentration des Neubaubedarfs auf die alten Bundesländer

Die Prognose geht für die alten Bundesländer von einem durchschnittlichen Neubaubedarf von rund 154 000 Wohnungen aus. Während im ersten Fünfjahreszeitraum die jährlichen Neubauzahlen im Ein- und Zweifamilienhausbereich sehr stark um 16,5 % sinken und auch im Mehrfamilienhaussegment leicht rückläufig sind, werden für den Prognosezeitraum 2016 bis 2020 für beide Gebäudetypen Zuwächse berechnet (4,8 % im Ein- und Zweifamilienhausbereich und 0,2 % im Geschosswohnungsbau). Im letzten Drittel wird für beide Segmente ein deutlicher Rückgang von über 10 % ermittelt.

Für die neuen Bundesländer weist die Wohnungsprognose bis 2025 einen durchschnittlichen jährlichen Neubaubedarf von rund 29 000 Wohnungen aus. Die Prognosewerte fallen hierbei von etwa 34 000 (2010) auf knapp 21 000. In den ersten zwei Fünf-Jahres-Perioden bleibt das Neubauvolumen für Ein- und Zweifamilienhäuser relativ konstant. Danach sinkt der Wert ab 2021 auf 14 000 und erreicht 2025 mit 12 000 Einheiten seinen vorläufigen Tiefstand.

**Tabelle 3**  
Neubaubedarf differenziert nach alten und neuen Bundesländern

Neubau in den alten Ländern	2010 bis 2025 p.a.	2010 bis 2015 p.a.	2016 bis 2020 p.a.	2021 bis 2025 p.a.
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	<b>98 000</b>	103 000	97 000	93 000
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	<b>55 000</b>	56 000	58 000	52 000
Wohnungen insgesamt	<b>154 000</b>	159 000	155 000	145 000
Neubau in den neuen Ländern	2010 bis 2025 p.a.	2010 bis 2015 p.a.	2016 bis 2020 p.a.	2021 bis 2025 p.a.
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	<b>17 000</b>	19 000	18 000	14 000
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	<b>12 000</b>	15 000	12 000	10 000
Wohnungen insgesamt	<b>29 000</b>	33 000	30 000	24 000

In den neuen Bundesländern ist der Anteil des Geschosswohnungsbaus im Prognosezeitraum mit rund 42 % höher als in den alten Ländern (36 %) (siehe Tab. 3, Abb. 4). Dies liegt jedoch im Wesentlichen an der großen Bedeutung des Berliner Wohnungsmarktes für die neuen Bundesländer, der so gut wie den gesamten Geschosswohnungsmarkt dort ausmacht.

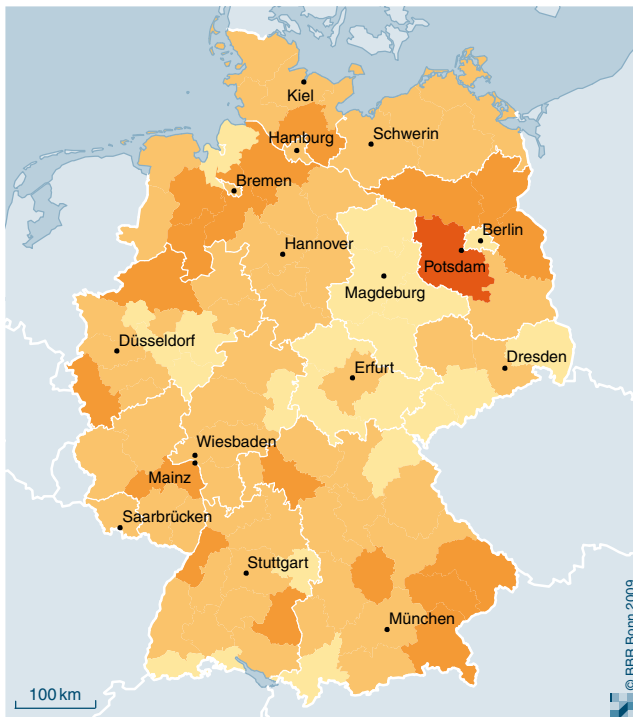
### Räumliche Schwerpunkte des Neubaubedarfs

Karte 3 verdeutlicht trotz räumlicher Ungleichgewichte das bundesweit insgesamt relativ niedrige Niveau des Neubauvolumens von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern.

Für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern lassen sich bezogen auf die Einwohnerzahl die höchsten Potenziale insbesondere im Umland der Agglomerationsräume Berlin, Hamburg, Bremen, und München erkennen. Daneben sind Regionen in Süddeutschland (z.B. Landshut, Donau-Wald), im Westen (z.B. Münster, Aachen) sowie in Niedersachsen (z.B. Osnabrück, Oldenburg) durch ein höheres Neubauvolumen gekennzeichnet. Auch Regionen in den neuen Ländern wie Havelland-Fläming und Prignitz-Oberhavel weisen überdurchschnittliche Ergebnisse auf. Altindustrialisierte Räume wie das Ruhrgebiet oder Bremerhaven sowie Südwestsachsen und Berlin weisen hingegen ein unterdurchschnittliches Neubauergebnis auf.

**Karte 3**  
**Neubau nach Gebäudetypen bis 2025 auf Raumordnungsregionsebene**

**Ein- und Zweifamilienhäuser**

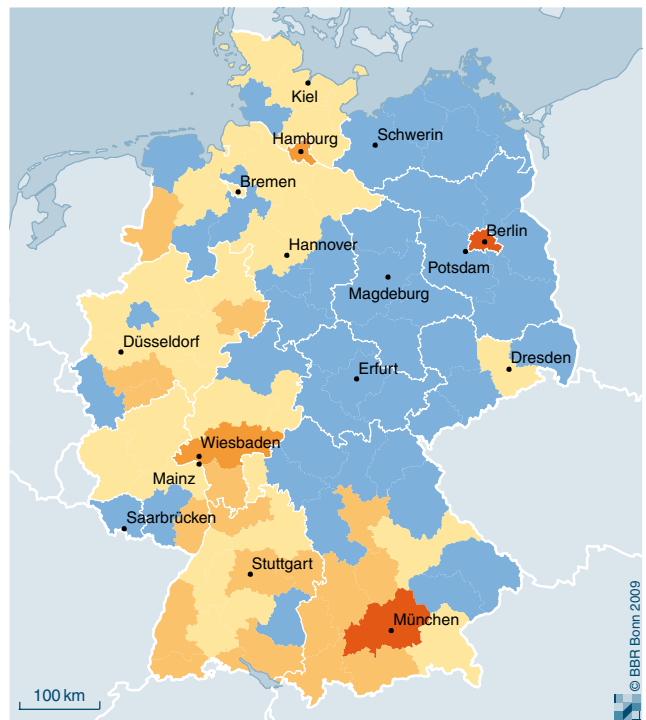


**Durchschnittlicher jährlicher Neubau von Wohnungen je 10 000 Einwohner 2010 bis 2025**

- kein Neubaubedarf
- 0 bis unter 10
- 10 bis unter 20
- 20 bis unter 30
- 30 bis unter 40
- 40 und mehr

Im Vergleich zum Neubaubedarf im Ein- und Zweifamilienhaussegment zeichnen sich im Geschosswohnungsbau nur wenige räumliche Schwerpunkte ab. Relativ hohe Geschosswohnungspotenziale sind insbesondere in Berlin, in der Region München, im Rhein-Main-Kreis sowie in den südlichen Regionen Baden-Württembergs und Bayerns zu erkennen. Für altindustrialisierte Räume im Saarland und im Ruhrgebiet, Teile Niedersachsens sowie Ost- und Nordbayerns werden dagegen unterdurchschnittliche Neubauergebnisse bzw. kein Neubaubedarf ermittelt. Mit den Ausnahmen der Regionen Dresden und Berlin weist das Prognosemodell für die neuen Länder im Bereich der Mehrfamilienhäuser keinen weiteren Neubaubedarf aus.

**Mehrfamilienhäuser**



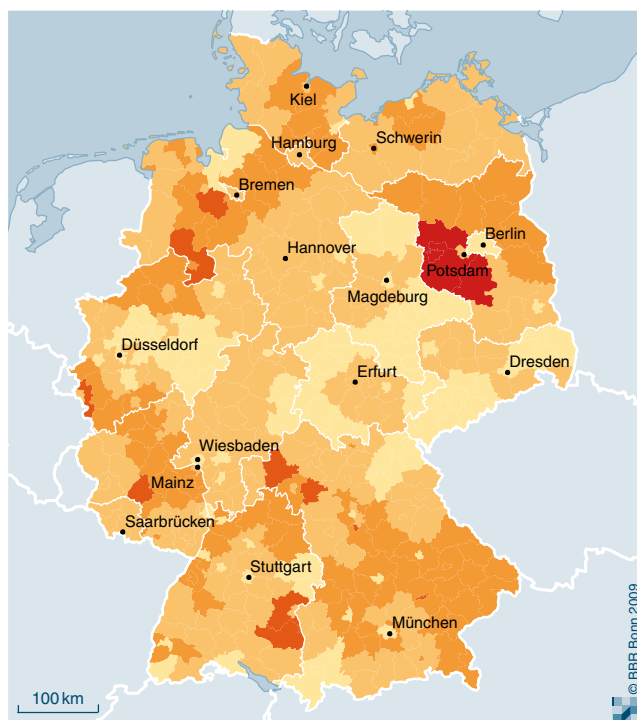
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025  
 Geometrische Grundlage: BKG, Raumordnungsregionen,  
 Stand 31.12.2006

Bezüglich des prognostizierten Neubaubedarfs zeigen sich innerhalb der einzelnen Raumordnungsregionen insbesondere im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser mitunter heterogene Strukturen. Karte 4 stellt daher die Entwicklung des Neubaubedarfs auf Kreisebene dar.<sup>4</sup>

(4)  
 Zur vertieften Analyse auf Kreisebene wird auf die Veröffentlichung der Langfassung in der Reihe Berichte hingewiesen.

Karte 4  
Neubau nach Gebäudetypen bis 2025 auf Kreisebene

**Ein- und Zweifamilienhäuser**

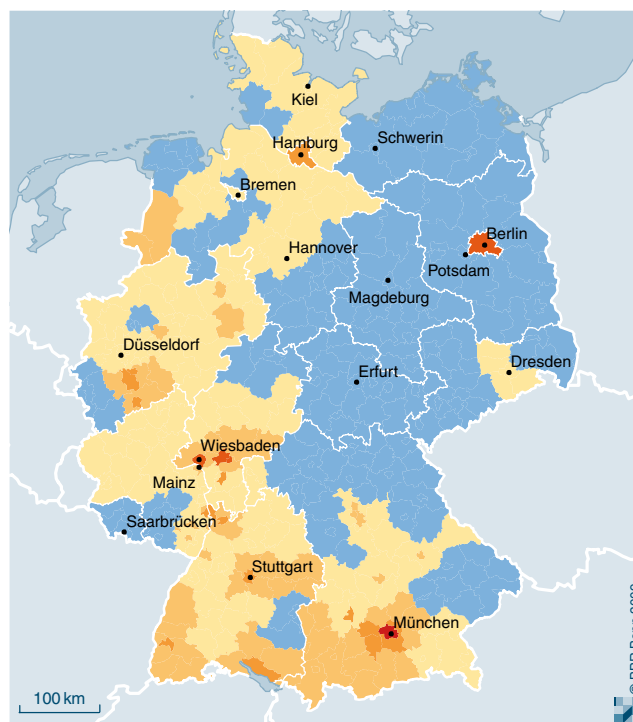


**Durchschnittlicher jährlicher Neubau von Wohnungen je 10 000 Einwohner 2010 bis 2025**

- kein Neubaubedarf
- 0 bis unter 10
- 10 bis unter 20
- 20 bis unter 30
- 30 bis unter 40
- 40 und mehr

Sowohl bei den Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei den Mehrfamilienhäusern werden nur noch für wenige Kreise Neubauzahlen über 30 Wohnungen je 10 000 Einwohner pro Jahr prognostiziert. Diese Wachstumsinseln liegen im Ein- und Zweifamilienhaussegment insbesondere im westlichen Brandenburg, im westlichen Niedersachsen, im südwestlichen Teil Nordrhein-Westfalens, im südöstlichen Baden-Württemberg sowie in den Räumen Würzburg und Landshut in Bayern. Auch im Segment der Mehrfamilienhäuser wird nur für eine geringe Anzahl von Kreisen ein Neubaubedarf von über 30 Wohneinheiten p.a. prognostiziert. Dabei handelt es sich um die Kernstädte München, Berlin, Frankfurt/Main, Offenbach und Wiesbaden.

**Mehrfamilienhäuser**



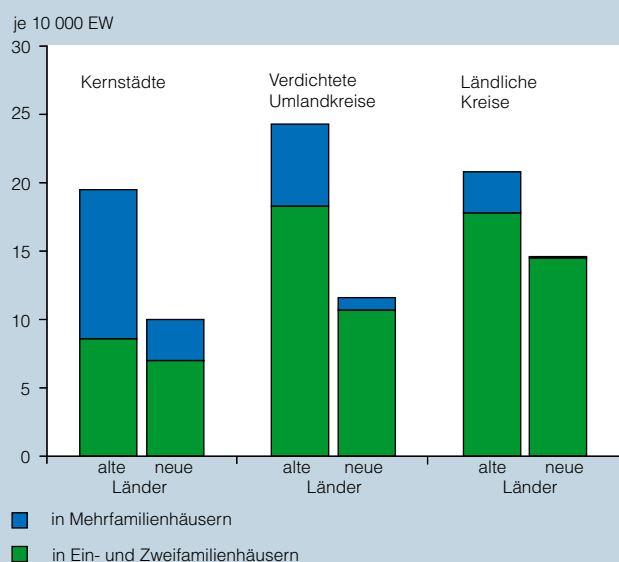
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025  
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, Stand 31.12.2006

Während die Kreise in Ostdeutschland im Durchschnitt einen jährlichen Neubaubedarf von rund 13 Wohnungen je 10 000 Einwohner zu erwarten haben, liegen die Neubauzahlen für West-, Nord- und Süddeutschland zwischen 15 und 18 Wohneinheiten. Ein noch stärker ausgeprägtes Ungleichgewicht wird für das Mehrfamilienhaussegment berechnet. Die Kreise mit dem höchsten Neubaubedarf findet man überwiegend in Süddeutschland und Westdeutschland (Mittelwert von rund 8 bzw. 6 Wohnungen je 10 000 Einwohner), während in ostdeutschen Kreisen mit durchschnittlich 0,4 Wohnungen so gut wie kein Neubaubedarf besteht. Norddeutsche Kreise weisen einen Mittelwert von rund 2 Wohnungen je 10 000 Einwohner auf.

Die strukturellen Unterschiede hinsichtlich des Neubaubedarfs zwischen Kernstadt, verdichteten Umlandkreisen und ländlichen Kreisen bleiben unter Status quo-Bedingungen im Prognosezeitraum in groben Zügen bestehen: In den Kernstädten wird der Geschosswohnungsbau mit im Mittel ca. 10 Wohnungen je 10 000 Einwohner nach wie vor stärker nachgefragt als der Ein- und Zweifamilienhausbereich. Die Ergebnisse für die verdichteten Umlandkreise und ländlichen Kreise zeigen umgekehrt höhere Potenziale für das Ein- und Zweifamilienhaus (rund 17 Wohnungen je 10 000 Einwohner) als beim Geschosswohnungsbau (rund 5 bzw. 2 Wohnungen je 10 000 Einwohner). Im Vergleich zu früheren Entwicklungen zeigt sich allerdings im Ein- und Zweifamilienhausbereich eine zunehmende Bedeutung der verdichteten Umlandkreise bei abnehmender Neubautätigkeit in den ländlichen Kreisen.

Die differenzierte Darstellung nach neuen und alten Ländern verdeutlicht, dass der Neubaubedarf in den neuen Ländern fast ausschließlich auf den Ein- und Zweifamilienhausbereich konzentriert ist (siehe Abb. 5). Insbesondere in den verdichteten Umlandkreisen und Landkreisen tendiert der prognostizierte Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment gegen Null.

**Abbildung 5**  
Neubaubedarf nach Siedlungstypen 2010–2025



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025 © BBSR Bonn 2009

## Höherer Neubaubedarf bei der „oberen Variante“

In der Wohnungsmarktprognose 2025 wurde zusätzlich eine Variante mit einer höheren Nettozuwanderung von durchschnittlich 200 000 Personen pro Jahr berechnet. Unter dieser Annahme nimmt die Bevölkerungszahl in Deutschland im Zeitraum 2010 bis 2025 von 81,8 Mio. auf knapp 80,8 Mio. nur geringfügig um gut 1 % ab. Dem zu erwartenden leichten Anstieg der Bevölkerungszahl in den alten Bundesländern um ca. 280 000 (+ 0,4 %) steht ein Minus von 1,3 Mio. (- 8,2 %) in den neuen gegenüber. In Abkehr zur unteren Variante wird die Zahl der Haushalte in Deutschland allerdings um ca. 1,2 Mio. auf 41,9 Mio. Haushalte ansteigen, was einem Zuwachs von knapp 3 % entspricht. Während in den alten Ländern ein Zuwachs von 1,6 Mio. Haushalten prognostiziert wird (+ 5 %), schrumpft die Zahl der Haushalte in den neuen Ländern bis zum Jahr 2025, was einen Rückgang um gut 400 000 darstellt.

Das errechnete Neubauergebnis für die obere Variante beläuft sich in den Jahren 2010 bis 2025 bundesweit auf rund 256 000 Wohneinheiten jährlich (siehe Tab. 4) und liegt damit gut 70 000 Wohneinheiten über dem ermittelten Neubaulniveau der unteren Variante.

**Tabelle 4**  
Neubaubedarf in Deutschland bis 2025 – obere Variante

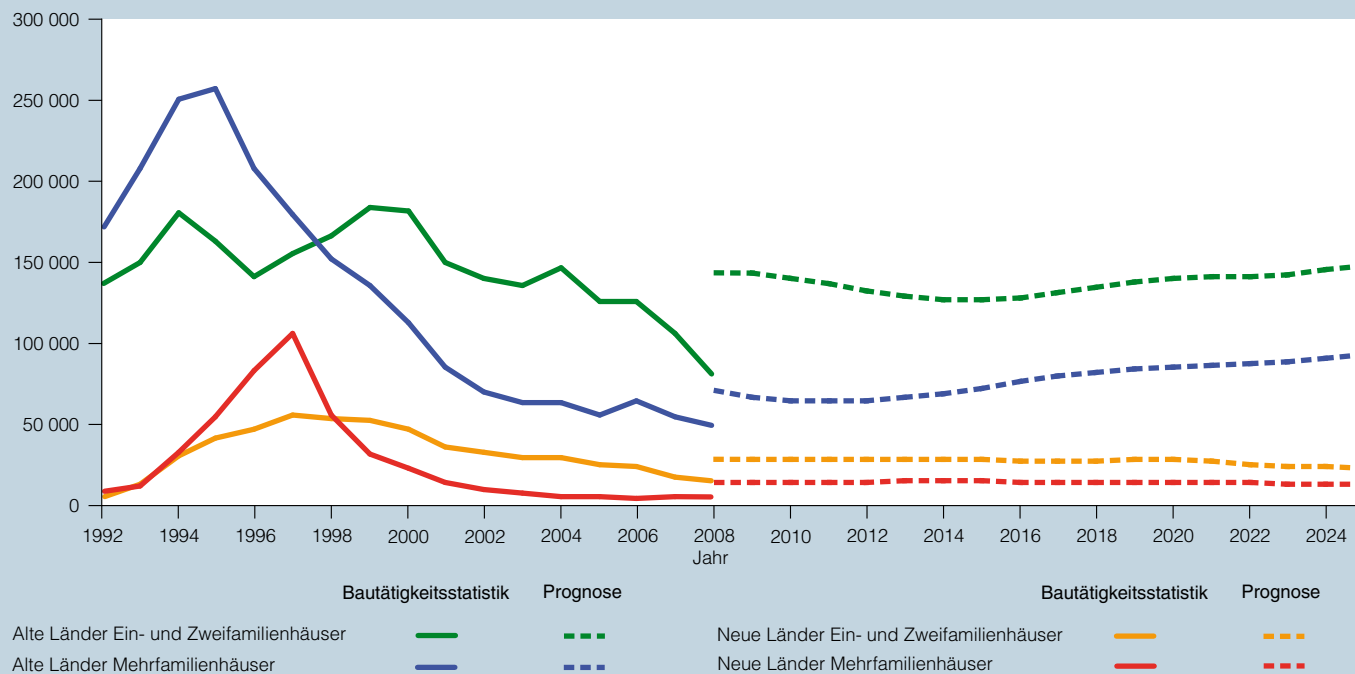
Neubau	2010 bis 2025 p.a.	2010 bis 2015 p.a.	2016 bis 2020 p.a.	2021 bis 2025 p.a.
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	<b>163 000</b>	160 000	162 000	168 000
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	<b>93 000</b>	82 000	96 000	103 000
Wohnungen insgesamt	<b>256 000</b>	242 000	258 000	271 000

Zu Beginn des Prognosezeitraums kann mit ca. 242 000 Neubauwohnungen gerechnet werden, in den folgenden Fünfjahresperioden nimmt der Neubaubedarf jeweils um gut 5 % zu (siehe Abb. 6). Für den Zuwachs ist in erster Linie der im Zeitablauf steigende Neubaubedarf an Geschosswohnungen verantwortlich. Zu Beginn des Prognosezeitraums werden etwa 82 000 Wohneinheiten pro Jahr berechnet. Dieser Wert steigt in den folgenden Fünfjahresperioden auf ca. 96 000 und schließlich 103 000 Wohnungen p.a. Neben der recht stabilen Nachfrage der jüngeren Haushaltsgruppen nach Mietwohnungen in den Städten sind vor allem auch die wachsenden Anteile von Eigentum im Geschosswohnungsbau für das Ergebnis bedeutend.

Abbildung 6  
Aktuelle Bautätigkeit und prognostizierter Neubaubedarf (obere Variante)

Bautätigkeit nach der Gebäudegröße

Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025, Statistisches Bundesamt

© BBSR Bonn 2009

Tabelle 5  
Neubaubedarf differenziert nach alten und neuen Ländern (obere Variante)

Neubau in den alten Ländern	2010 bis 2025	2010 bis 2015	2016 bis 2020	2021 bis 2025
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	<b>136 000</b>	132 000	134 000	144 000
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	<b>79 000</b>	67 000	82 000	89 000
Wohnungen insgesamt	<b>215 000</b>	199 000	216 000	233 000
Neubau in den neuen Ländern	2010 bis 2025	2010 bis 2015	2016 bis 2020	2021 bis 2025
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	<b>27 000</b>	28 000	28 000	24 000
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	<b>14 000</b>	15 000	14 000	14 000
Wohnungen insgesamt	<b>41 000</b>	43 000	42 000	38 000

Die Prognose für die obere Variante geht für die alten Länder von einem langfristigen Niveau von rund 215 000 Neubauplätzen aus, wobei die jährlichen Neubauplätze im ersten Fünfjahreszeitraum mit einem Rückgang im Ein- bzw. Zweifamilienhaussegment und einem Zuwachs für Mehrfamilienhäuser zunächst gegensätzlich verlaufen. Im weiteren Verlauf kann für beide Wohnungstypen ein Zuwachs prognostiziert werden (siehe Tab. 5).

Für die neuen Länder berechnet die Wohnungsprognose bis 2025 einen durchschnittlichen jährlichen Neubaubedarf von rund 41 000, wobei die Werte von 43 000 auf knapp 38 000 fallen. In den ersten zwei Fünfjahresperioden kann mit einem Neubauplätzen in Ein- und Zweifamilienhäusern von jeweils ca. 28 000 Wohnungen gerechnet werden. Danach fällt der Wert ab 2021 auf 24 000 und erreicht 2025 mit 23 000 Einheiten seinen vorläufigen Tiefstand. Der Neubaubedarf

im Geschosswohnungsbau bleibt mit rund 14 000 Einheiten relativ konstant.

Auch in der regionalen Analyse des Neubaubedarfs spiegeln sich die veränderten Parameter der oberen Variante klar wider. Im Vergleich zur unteren Variante weist das Neubauvolumen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern trotz regionaler Unterschiede bundesweit ein insgesamt beachtliches Niveau auf. Die höchsten Potenziale sind insbesondere im Umland der Agglomerationsräume Berlin, Hamburg, Stuttgart und München zu erkennen. Daneben sind viele Räume in Süddeutschland (z.B. Schwarzwald-Baar-Heuberg, Donau-Wald), im Westen (z.B. Münster, Aachen) sowie in Niedersachsen (z.B. Emsland, Oldenburg) durch ein höheres Neubauvolumen gekennzeichnet. Auch Regionen in den neuen Ländern, wie Westmecklenburg und Mecklenburgische Seenplatte, weisen überdurchschnittliche Ergebnisse auf.

Im Vergleich zum Neubaubedarf im Ein- und Zweifamilienhaussegment zeichnen sich im Geschosswohnungsbau allerdings nur wenige räumliche Schwerpunkte ab. Relativ hohe Geschosswohnungspotenziale sind insbesondere in Berlin, in der Region München, im Rhein-Sieg-Kreis, im Rhein-Main-Kreis sowie in Regionen Baden-Württembergs und Bayerns zu erkennen. Für altindustrialisierte Räume im Saarland und im Ruhrgebiet, Teile in Niedersachsen sowie Ost- und Nordbayern werden dagegen unterdurchschnittliche Neubauergebnisse bzw. kein Neubaubedarf ermittelt. Mit Ausnahme weniger Regionen weist das Prognosemodell für die neuen Bundesländer im Bereich der Mehrfamilienhäuser keinen weiteren Neubaubedarf aus.

## Fazit

Deutschland wird in den nächsten 16 Jahren – im Ergebnis der Berechnungen der Wohnungsmarktprognose 2025 in einer unteren Variante – mit durchschnittlich 1,4 Wohnungen je 1 000 Einwohner in Ein- und Zweifamilienhäusern und 0,8 Wohnungen je 1 000 Einwohner in Geschosswohnungen ein sehr verhaltenes Neubauvolumen erwarten können. In wirtschaftsstarken Regionen ist in den nächsten 16 Jahren mit überwiegend stabilen bzw. mit z. T. auch leicht wachsenden Nachfragezahlen zu rechnen. In der zweiten Hälfte des Prognosezeitraumes wird der Nachwuchs des „Geburtenberges“ der 1960er Jahre als Wohnungsnachfrager insbesondere im Eigenheimbereich etwas stärker am Markt auftreten und temporär zu einem leichten Anstieg des Neubaubedarfs führen.

Trotz noch leicht wachsender Wohnflächennachfragezahlen insbesondere in den alten Bundesländern bleibt der Anteil von Neubauwohnungen am Bauvolumen insgesamt jedoch weit hinter den Bestandsmaßnahmen zurück. Dies setzt auf aktuelle Entwicklungen bei den Wohnungsbauleistungen auf, wo mittlerweile (2008) nur noch gut jeder fünfte für Wohnungsbauinvestitionen ausgegebene Euro in den Wohnungsneubau geht, dagegen knapp 80 % in Bauleistungen an bestehenden Gebäuden. Bei geringer Neubautätigkeit wird der notwendige Anpassungsbedarf des Gebäude- und Wohnungsbestandes hinsichtlich energetischer und altersgerechter Anforderungen möglicherweise noch deutlicher über Wohnungsbestandsmaßnahmen geleistet werden müssen.

Die Ergebnisse der BBSR-Wohnungsmarktprognose zeigen, dass eine sich deutlich erhöhende bundesweite Wohnungsbautätigkeit in den nächsten Jahren nicht zu erwarten ist.

Regional und lokal können jedoch bereits jetzt zu geringe Wohnungsbaufertigstellungen die Wohnungsmarktlage negativ beeinflussen und die Wohnungsversorgung insbesondere von einkommensschwachen Haushalten gefährden. Hier stellt die BBSR-Wohnungsmarktprognose wichtige Informationen bereit.

Sollte es kurzfristig durch eine starke Belebung der Wirtschaft und durch deutlich zunehmende Zuwanderungszahlen zu veränderten Rahmenbedingungen für die Wohnungsbautätigkeit kommen, kann die obere Variante der BBSR-Wohnungsmarktprognose Verwendung finden.

Detaillierte Analysen liefern der im Verlauf des Jahres 2010 erscheinende [Berichte-Band zur Wohnungsmarktprognose 2025 \(Langfassung\)](#) und in elektronischer Form die gleichnamige CD-ROM.

## Literaturverzeichnis

- BBSR (Hrsg.): Raumordnungsprognose 2025. – Bonn 2009.  
= Berichte, Band 29
- Bucher, H.; Schlömer, C.: Raumordnungsprognose 2025.  
– Bonn 2008. = BBR-Berichte KOMPAKT 2 / 2008
- Demary, M.; Voigtländer, M.: Immobilien 2025. Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte. Forschungsberichte aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln, IW-Analysen 50 (2009)
- Empirica / BayernLB (Hrsg.): Deutschland bis 2040. Langfristige Trends und ihre Bedeutung für den Immobilienmarkt.  
– München 2009
- Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung: Am liebsten Berlin oder Hamburg. Ausgabe vom 20.12.2009, S. V11–V13
- Hirschle, M.; Schürt, A.: Suburbanisierung ... und kein Ende in Sicht? Intraregionale Wanderungen und Wohnungsmärkte. In: Informationen zur Raumentwicklung (2008) Heft 3/4, S. 211–227
- HWWI, Berenberg Bank: Strategie 2030 – Vermögen und Leben in der nächsten Generation, Teil 3 „Immobilien“.  
– Hamburg 2006
- Gluch, E.; Dorffmeister, L.: Langfristig nur moderates Wachstum der Baunachfrage in Deutschland. ifo Schnelldienst 7/2009
- Just, T.: Demographie Spezial, Demographie lässt Immobilien wackeln. Deutsche Bank Research: Aktuelle Themen, Nr. 283 (2003)
- Pestel Institut (Hrsg.): Wohnungsmangel in Deutschland? Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025.  
– Hannover 2009

## Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn

## Bearbeitung / Ansprechpartner

Matthias Waltersbacher  
matthias.waltersbacher@bbr.bund.de

Dr. André Scharmanski  
andre.scharmanski@bbr.bund.de

## Redaktion

Adelheid Joswig-Erfling

## Satz und Gestaltung

Marion Kickartz

## Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

## Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de

Die BBSR-Berichte KOMPAKT  
erscheinen in unregelmäßiger Folge.  
Interessenten erhalten sie kostenlos.

ISSN 1867-0547 (Printversion)  
ISBN 978-3-87994-386-9



Marktentwicklung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien aus Akteursicht. Ergebnisse des BBSR-Expertenpanels Gewerbeimmobilienmarkt 2008. BBSR-Berichte KOMPAKT Heft 5/2009, Hrsg.: BBSR, Bonn August 2009

*Kostenlos zu beziehen bei:*  
eva.korinke@bbr.bund.de

*Download:* [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)  
→ Veröffentlichungen  
→ BBSR-Berichte KOMPAKT



Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobiliën“) Werkstatt: Praxis, Heft 65  
Hrsg.: BMVBS/BBSR, Bonn 2009

*Kostenlos zu beziehen bei:*  
forschung.wohnen@bbr.bund.de  
Stichwort: Werkstatt: Praxis 65

*Download:* [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)  
→ Veröffentlichungen  
→ Werkstatt: Praxis



Contracting im Mietwohnungsbau Forschungen, Heft 141  
Hrsg.: BMVBS/BBSR, Bonn 2009

*Kostenlos zu beziehen bei:*  
forschung.wohnen@bbr.bund.de  
Stichwort: Forschungen 141

*Download:* [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)  
→ Veröffentlichungen  
→ Forschungen