

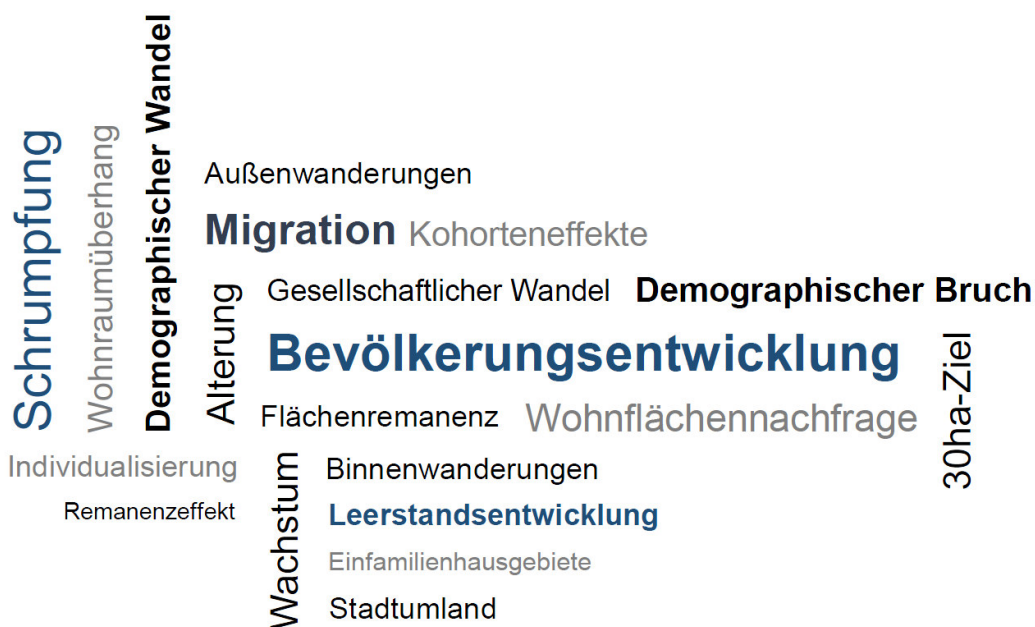
Diskussionspapiere zur Stadtplanung  
Herausgeber: Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach, Lehrstuhl Stadtplanung

## Heft 12

### Die langfristige Wohnflächennachfrage in Deutschland und am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Diskussionspapier von Dipl.-Geogr. Jannis Hoek und David Schubing

Kaiserslautern, September 2017



© Jannis Hoek

## INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis .....	2
1. Problemstellung.....	3
2. Vorgehensweise.....	5
3. Grundlagen der Bevölkerungsentwicklung in Deutschland .....	6
3.1. Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland .....	7
3.2. Entwicklung der Altersstrukturen in D .....	9
3.3. Haushaltsentwicklung in Deutschland .....	16
3.4. Entwicklung der Wohnflächennachfrage .....	17
4. Bevölkerungs- und Wohnflächennachfrage in den Ballungsräumen.....	23
4.1. Die Bevölkerungsentwicklung der Metropolregion Hamburg .....	25
4.2. Entwicklung der Altersstrukturen in HH.....	26
4.3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächennachfrage der Metropolregion Hamburg nach Teilräumen.....	27
4.4. Zukunftsszenario für die Teilräume der Metropolregion Hamburg .....	29
5. Diskussion.....	30
Literaturverzeichnis.....	32

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland zwischen 1950 und 2060 .....	9
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland nach Altersgruppen zwischen 2013 und 2060 .....	10
Abbildung 3: Lebenserwartung in Deutschland ab der Geburt [ab 2014 Annahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung].....	12
Abbildung 4: Bevölkerung nach Altersgruppen 2008 und 2030 in den Alten Flächenländern, Neuen Ländern und Stadtstaaten [in %].....	12
Abbildung 5: Durchschnittsalter in Deutschland nach Regionen 2010 und 2030 .....	13
Abbildung 6: Veränderung der Bevölkerungszahl von 2012 bis 2035 nach Kreisen [in %] .....	14
Abbildung 7: Veränderung der über 80-jährigen in Deutschland von 2012 bis 2035 in Prozent .....	15
Abbildung 8: Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte in Deutschland von 2015 bis 2030.....	16
Abbildung 9: Entwicklung der Wohnflächennachfrage in Deutschland von 2015 bis 2030 .....	18
Abbildung 10: Entwicklung der Wohnflächennachfrage in Deutschland nach Kreisen von 2015 bis 2030 .....	19
Abbildung 11: Trendeinschätzungen für Mietwohnungen in Deutschland .....	20
Abbildung 12: Angebotsüberhänge und Marktanspannungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt	21
Abbildung 13: Komponenten der Raumstrukturentwicklung .....	23
Abbildung 14: Natürliche Bevölkerungsbilanz der Länder 2008 und 2030, absolut [in 1000].....	24
Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Hamburg 2013-2060 [in 1000] .....	25
Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg nach Altersgruppen in 1000; im Zeitraum 2013-2060.....	26
Abbildung 17: Teilräume der Metropolregion Hamburg .....	28
Abbildung 18: Altersentwicklung in Teilräumen der Metropolregion Hamburg 2015 – 2030 .....	29

## 1. PROBLEMSTELLUNG

Der demographische Wandel in Deutschland ist nicht umkehrbar. Der starke Geburtenrückgang gegen Ende der 1960er Jahre, der sogenannte „Pillenknick“, lässt einen starken Bevölkerungsrückgang erwarten, der in Deutschland nicht durch Außenwanderungen kompensiert werden kann. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist seit den 1970er Jahren vom Geburtendefizit geprägt und die Bilanz damit stetig negativ. Die seitdem relativ konstante Geburtenrate hat zur Folge, dass die absolute Bevölkerung in Deutschland sukzessive rückläufig ist. Selbst unter Berücksichtigung der oberen Varianten ( $G_1-L_1-W_1$ ) der 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, also einem erhöhten Außenwanderungssaldo, wird es in Deutschland zukünftig weniger Menschen geben. Die Zäsur in der natürlichen Bevölkerungsbilanz, Ende der 1960er Jahre, hat neben dem absoluten sukzessiven Rückgang der Bevölkerungszahlen ebenso zur Folge, dass Deutschland bis zum Jahr 2030/2035 mit einer massiven Überalterungswelle konfrontiert werden wird (vgl. Statistisches Bundesamt, 2015: S.8). Die Verschiebung der Altersstrukturen fällt damit deutlich zugunsten der älteren Bevölkerungsteile aus. Wird dieses Szenario weitergedacht, kann somit angenommen werden, dass die Bevölkerung Deutschlands in den kommenden Jahrzehnten binnen weniger Jahre drastisch rückläufig sein wird. Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Bundesamtes geht, je nach Variante, von einem Rückgang der Bevölkerungszahl von rund 20 bis 30 % bis zum Jahr 2060 aus (vgl. Statistisches Bundesamt, 2015: 15).

Die Ballungsräume in Deutschland verzeichnen derzeit hohe Zuwachszahlen. Gerade junge Menschen migrieren durch die gängigen Standortfaktoren, wie die erhöhte Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen, hochwertige weiterführende Bildungsinfrastrukturen sowie die hohe Wohn- und Freizeitqualität in die großen Agglomerationsräume Deutschlands. Analog zu dieser Entwicklung entdichten periphere Raumstrukturen zunehmend (vgl. BBSR 2015: 3f). Dies führt zu einer hohen Dynamik auf dem Bodenmarkt, dessen Nutzung einer Standortgebundenheit entgegensteht.

Eine Quantifizierung der Wohnbedarfe (*Eigenbedarfsberechnung*), als Grundlage für die Angebotserstellung erfolgt auf Basis der mittleren Variante der regionalen Bevölkerungsvorausberechnung mit einer eher kurz- bis mittelfristigen Perspektive von 10 Jahren. Es ist zu erwarten, dass die größeren Städte perspektivisch weiterhin hohe Zuwanderungszahlen verzeichnen werden. Durch die von Zuwanderung geprägte tendenziell jüngere Altersstruktur ist die Nachfrage nach Wohnraum entlang der dominierenden kleineren Haushaltsstrukturen grundsätzlich hoch. Jedoch werden gerade die Umlandregionen der Ballungsräume in Deutschland vom hohen Sterbeüberschuss betroffen sein (BBSR, 2014: S.11 ff). Insbesondere in den Randgebieten wird derzeit jedoch eine erhöhte Neubauproduktion verzeichnet (Statistisches Bundesamt, 2015: S.12). Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung, wie dem 30ha-Ziel und der Stärkung der Innenentwicklung sollen diese Dy-

namiken regulieren. Dabei sollte die Landes- und Regionalplanung eine prägende und stärker aktive Rolle als bis dato einnehmen (BMVI 2016: 13f.).

Die grundsätzliche Divergenz zwischen Siedlungsflächen- und insbesondere Wohnflächenentwicklung und der langfristigen Bevölkerungsentwicklung in Deutschland lässt Grund zur Annahme, dass der derzeitige Druck auf den Immobilienmärkten der Ballungsräume, zusätzlich verstärkt durch die Flächenremanenz, nur kurzweilig ist und derzeit ein Bedarf gedeckt werden soll, der sich perspektivisch, *nach der Überalterungswelle*, erheblich entspannen wird. Hierbei sind jedoch deutliche regionale Unterschiede erkennbar.

## 2. VORGEHENSWEISE

Das zugrundeliegende Diskussionspapier zeigt die sich zukünftig abzeichnende Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und deren Auswirkungen auf die kleinräumige Wohnflächennachfrage am Beispiel der Metropolregion Hamburg auf. Vor dem Hintergrund des vorausberechneten demographischen Bruchs in Deutschland, der sich ab ca. dem Jahr 2040 vollziehen wird, wird die Wohnflächennachfrage insbesondere in der Umlandregion der Beispielregion Hamburg problematisiert.

Die Darstellung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Deutschland bietet dabei die Grundlage. Dabei sollen auch die Altersstrukturen und deren Verteilung und Entwicklung auf Bundesebene sowie in den Regionen dargestellt werden.

Zur spezifischen Illustration der Bevölkerungs- und Siedlungsflächenentwicklung sowie der Entwicklung der Altersstrukturen und insbesondere der sich daraus ergebenden räumlichen Konsequenz, wird das Beispiel des Ballungsraumes der Metropolregion Hamburg gewählt. Hier werden die statistischen demographischen Grundlagen für die Stadt Hamburg sowie für das städtische Umland aufgezeigt.

Die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohnraum wird vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden längerfristigen demographischen Entwicklung in den Umlandregionen problematisiert und anhand der statistischen Grundlagen diskutiert.

Der wesentliche Fokus des Diskussionspapiers liegt auf der kritischen Betrachtung der aktuellen Wohnflächennachfrage der Ballungsräume (hier am Beispiel der Metropolregion Hamburg) im Zusammenhang mit der langfristigen regionalen Bevölkerungsentwicklung.

### 3. GRUNDLAGEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

Um die Auswirkungen der aktuellen und folgenden Trends auf den Wohnbauflächenbedarf im Ballungsraum Hamburg aufzuzeigen, werden zunächst die statistischen Grundlagen der Bevölkerungs- und Siedlungsflächenentwicklung in Deutschland aufgezeigt. Auf eben dieser Grundlage wird eine genauere Betrachtung für den Ballungsraum Hamburg vorgenommen. In diesem Diskussionspapier wird unter dem Ballungsraum Hamburg die Europäische Metropolregion Hamburg, die die Freie und Hansestadt Hamburg, Teile der Länder Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern und seit dem 1. März 2017 auch regionale Kammern und Verbände als Trägerorganisationen umfasst, verstanden.

Die Analyse der demographischen Entwicklung bildet die Diskussionsgrundlage. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung als Saldo zwischen Geburten- und Sterberate (*natürlicher Saldo*) und die Wanderungsbewegungen auch (*Gesamt-*) Wanderungssaldo, sind hierbei relevante Betrachtungsgrößen. Der sogenannte „Pillenknicke“ und die sich damit abzeichnenden erhöhten Sterbeziffern der Geburtenjahrgänge um 1965 ab ca. dem Jahr 2040 erhalten besondere Gewichtung. Die über die statistischen Analysen zu erwartende demographische Entwicklung wird erhebliche Auswirkungen auf die Wohnflächennachfrage in Deutschland haben, mit entsprechend starken Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt und unter Umständen einer verstärkten Dynamik der Stadt-Umland-Beziehungen.

Unmittelbar mit der demographischen Entwicklung hängt auch die Haushaltsentwicklung zusammen. Veränderungen der Lebensweisen im Laufe der Generationen führen zu einer Verschiebung der Wohnraumnachfrage und Standortpräferenzen. Da sich diese Entwicklung nicht proportional zur demographischen Entwicklung verhält, gilt es hier die Entwicklung der Haushaltsgrößen darzustellen.

Deutschland ist nach den Niederlanden und Belgien eines der am dichtesten besiedelten Länder in der EU, allerdings mit sehr starken regionalen Unterschieden. Das Land ist geprägt von einem Nebeneinander von hoch verdichteten Räumen mit starken Zuwanderungsströmen und peripheren Räumen mit teilweise erheblichen Entdichtungstendenzen (vgl. BBR, 2005: S.37 f).

Ein wichtiges Mittel zur Beschreibung und Unterscheidung von Raum- und Siedlungsstrukturen und deren Entwicklungen ist die Typisierung nach Raumkategorien entlang der Parameter Zentrenerreichbarkeit und Bevölkerungsdichte. So weisen alle Bundesländer eine raumstrukturelle Gliederung nach den siedlungsstrukturellen Kreis- oder Regionstypen des BBR auf. So sollen Aussagen, z.B. für

„Agglomerationsräume“, „verstädterte Räume“ oder „ländliche Räume“ getroffen werden können. Diese Abgrenzung erfolgte zunächst entlang administrativer Gebietseinheiten (Regionen, Kreise, Gemeinden), was Grundvoraussetzung für die konsistente zeitlich-statistische Vergleichbarkeit der Raumeinheiten war (vgl. BBR, 2005: S.15 f). Für stark verflochtene Ballungsräume empfiehlt sich jedoch eine eher kontinuierliche Abstufung im *regionalen* Maßstab, die die Darstellung der Bevölkerungsdichte berücksichtigt. Seit dem Zensus 2011 erfolgt die Darstellung der Bevölkerungsdichte über Rasterdaten, sodass die Bevölkerungsdichten differenziert abgebildet werden (vgl. BBR, 2010). Speziell für Ballungsräume wie z.B. Hamburg, mit Infrastrukturen die über die Stadt und die Region hinaus Bedeutung besitzen, empfiehlt es sich die Betrachtungsgrenze über die Verwaltungsgrenze des Stadtstaates hinaus zu definieren. Innerhalb eben dieses Betrachtungsraumes sollten relevante Entwicklungen der Bevölkerung, als Nachfrager nach Wohnraum, analysiert werden um daraus *differenzierte* Szenarien abzuleiten. Der Vergleich der Entwicklungen auf der übergeordneten Ebene des Bundes und der speziellen Betrachtung im Ballungsraum der Metropolregion Hamburg soll die Komplexität der dynamischen Verflechtungen von Migrationsströmen aufzeigen und auf die Gefahr eines sich abzeichnenden Angebotsüberhangs des Wohnraumangebotes hinweisen.

### 3.1. Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

Deutschland befindet sich im demographischen Wandel. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung Deutschlands ist seit etwa 45 Jahren starken Veränderungen unterworfen. Das Bestandserhaltungsniveau ist seitdem unterschritten, wodurch sich die jeweils nachfolgende Elterngeneration exponentiell verringert. Eine Veränderung der Alterspyramide von einem breiten zu einem schmalen Jugendsockel, mit einem breiter werdenden Alterskopf durch die „Baby-Boomer-Phase“ der 1950er und 1960er Jahre mit einem anschließend starken Geburtenrückgang sorgen für den sich abzeichnenden Überalterungstrend. Ab etwa dem Jahr 2040 kann vom verstärkten Absterben der „Baby-Boomer-Generation“ ausgegangen werden. Begleitet wird diese Entwicklung von einer kontinuierlichen Steigerung der Lebenserwartung und einer im Schnitt geringfügig positiven Zuwanderung aus dem Ausland (vgl. Statistisches Bundesamt, 2011: S. 6 f). Durch die amtlichen Bevölkerungsvorausrechnungen des Bundes und der Länder wird ein starker Bevölkerungsrückgang in den nächsten Dekaden fundiert. Seit den 2000er-Jahren ist, neben den kontinuierlich seit Ende der 1960er-Jahre fallenden Geburtenzahlen, ein stetiger Anstieg der Sterbeziffer zu beobachten (vgl. Statistisches Bundesamt, 2015: S.16). Dieser Trend wird sich durch das zu erwartende Absterben der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er in den nächsten Jahren weiter verschärfen.

Die internationalen Migrationstendenzen der letzten drei Jahrzehnte sind neben der einst dominierenden Arbeitsmigration und sozialpolitisch-humanitär motivierten Zuwanderungen, von der auf internationaler Ebene in den letzten Jahren verstärkt wahrzunehmenden Flüchtlingsmigration ge-



prägt (vgl. Statistisches Bundesamt, 2015: 38). Deutschland ist eines der wichtigsten europäischen Zielländer für Asylbewerber. In welcher Anzahl die Asylbegehrenden in Deutschland auch längerfristig bleiben werden ist zum heutigen Zeitpunkt kaum fundiert abschätzbar.

Wesentliche Konsequenz dieser andauernden Entwicklung ist damit der Bevölkerungsrückgang, der sich regional sehr unterschiedlich ausprägt, eine Veränderung der Altersstruktur und eine Internationalisierung der Bevölkerung durch Zuwanderung aus dem Ausland. Kurzum: Die Bevölkerung in Deutschland wird weniger, älter und bunter (vgl. Statistisches Bundesamt, 2015: S.11 ff).

Über das Monitoring der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird deutlich, dass die Zahl der Geborenen seit Ende der 1960er Jahre stetig abnahm. Die stark besetzten Jahrgänge der 1950er und 1960er kommen langsam in das höhere Erwerbsalter und die Bevölkerung über 70-Jahren steigt ebenfalls stetig an, wodurch das Medianalter sich infolge dessen zugunsten der älteren Generationen von 37 auf 45 Jahre verschiebt. Weder eine höhere Zuwanderung noch eine höhere Geburtenrate wird die vorhandenen Disparitäten zwischen den Altersgruppen ausgleichen können (vgl. Statistisches Bundesamt, 2015: S.11 f).

Die 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Bundesamtes behandelt die Entwicklung der Bevölkerungszahl Deutschlands bis zum Jahre 2060 und zeigt mögliche annahmebasierte Varianten auf, die im Folgenden kurze Erläuterung finden.

In den letzten Jahren, nach dem Zensus 2011, wird jedoch zunächst ein kurzzeitiger Anstieg der Bevölkerungszahlen in Deutschland verzeichnet. Speziell in den Jahren von 2011 bis 2013 ist diese kurzfristige Entwicklung durch arbeitsmarktpolitische Entscheidungen, die eine erhöhte Nettozuwanderung aus den seit 2004 der Europäischen Union beigetretenen Mitgliedsstaaten zur Folge hatten, zu erklären (vgl. Statistisches Bundesamt, 2009: S.9). Durch diese demographischen Umstände wird die Einwohnerzahl der BRD entsprechend der Annahmen zum Jahr 2060 auf etwa 67,6<sup>1</sup> bzw. 73,1 (G1-L1-W2)<sup>2</sup> Millionen sinken. Die Bevölkerung in der BRD wird faktisch, in Abhängigkeit von Geburtenentwicklung und Außenwanderungssaldo, langfristig durch die kontinuierliche negative natürliche Bevölkerungsbilanz stark rückläufig sein. Die Außenmigrationsbilanz wird diesen Trend nicht ausgleichen, jedoch geringfügig entschärfen können (vgl. Statistisches Bundesamt, 2015: S.15 f).

---

<sup>1</sup> Variante 1: Kontinuität bei schwächerer Zuwanderung Geburtenrate 1,4 Kinder je Frau, Lebenserwartung bei Geburt bis zum Jahr 2060 für Jungen 84,8/Mädchen 88,8 Jahre, langfristiger Wanderungssaldo 100 000

<sup>2</sup> Variante 2: Kontinuität bei stärkerer Zuwanderung Geburtenrate 1,4 Kinder je Frau, Lebenserwartung bei Geburt bis zum Jahr 2060 für Jungen 84,8/Mädchen 88,8 Jahre, langfristiger Wanderungssaldo 200 000

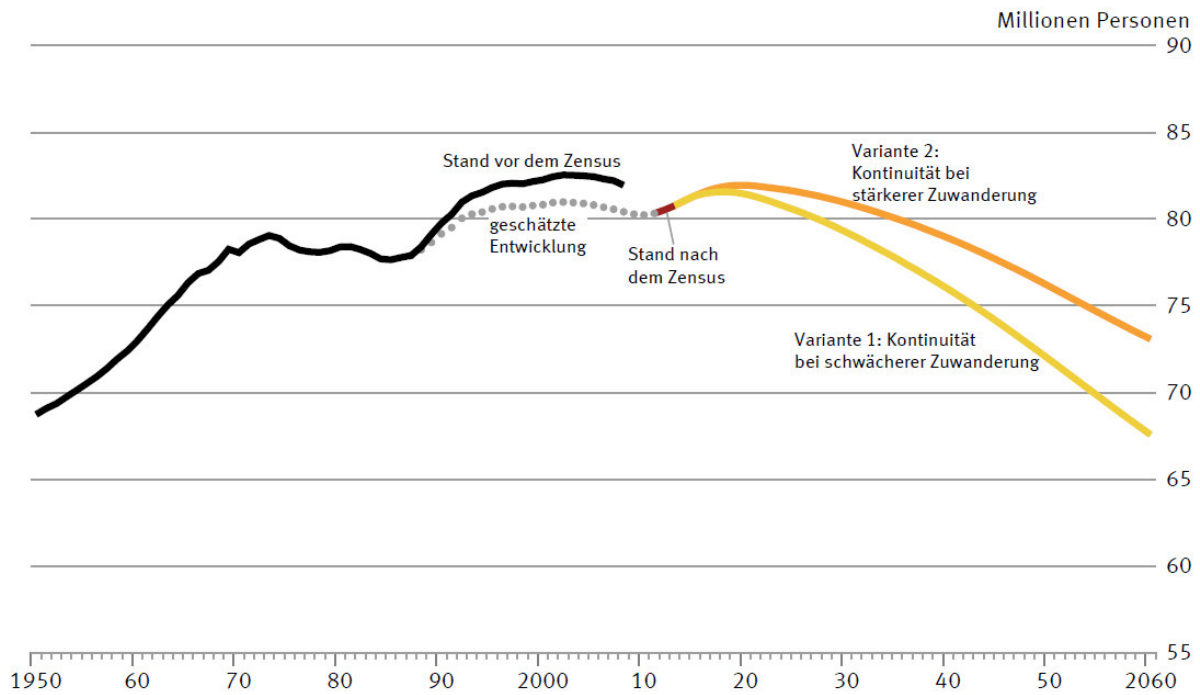


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland zwischen 1950 und 2060 (Quelle: Statistisches Bundesamt, 2015: S.15)

Die hier beschriebene Entwicklung hat neben der Zahl der in Deutschland lebenden Einwohner auch weitreichende Folgen auf deren altersstrukturelle Zusammensetzung.

Auf Grundlage von Variante 1 ( $G_1-L_1-W_1$ )<sup>3</sup> der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung ist eine starke Verschiebung der Relation der Altersstruktur zugunsten der älteren Generationen zu beobachten. Hauptgrund hierfür ist die stetig rückläufige Anzahl an Geburten und das Altern der gegenwärtig stark besetzten mittleren Jahrgänge (*Baby-Boomer-Generation*) (vgl. Statistisches Bundesamt, 2015: S.17 f).

### 3.2. Entwicklung der Altersstrukturen in D

Betrachtet man die Variante 1 ( $G_1-L_1-W_1$ ) der Bevölkerungsvorausberechnung, wird sich das Generationenverhältnis weiter zu Lasten der Jüngeren verschieben. Nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes soll der Anteil der unter 20-Jährigen bis 2060 von 18 Prozent (2013) auf 16 Prozent zurückgehen. Gegenläufig dazu soll der Anteil der Personen, die 60 Jahre und älter sind, von 20 (2013) auf 33 Prozent im Jahr 2060 steigen. Bei dieser angenommenen Bevölkerungsentwicklung verringert sich die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2060 auf ca. 73 Millionen Einwohner. Je nach an-

<sup>3</sup> Variante 1: Kontinuität bei schwächerer Zuwanderung Geburtenrate 1,4 Kinder je Frau, Lebenserwartung bei Geburt bis zum Jahr 2060 für Jungen 84,8/Mädchen 88,8 Jahre, langfristiger Wanderungssaldo 100 000.

genommenem jährlichen Wanderungssaldo (bei 100.000 statt 200.000 Personen ab dem Jahr 2021) wird auch ein möglicher Bevölkerungsrückgang auf ca. 67 Millionen Einwohner bis 2060 vorausberechnet (vgl. Statistisches Bundesamt, 2015: S.45 f).

Am stärksten wird hierbei die Altersgruppe im erwerbsfähigen Alter schrumpfen. Die Zahl der 20- bis unter 65-Jährigen wird ab dem Jahr 2020 deutlich sinken: Je nach Höhe der Nettozuwanderung von rund 49 Millionen (2013) auf rund 40 Millionen im Jahr 2060 bzw. rund 34 Millionen im Jahr 2060, bei niedriger angenommenem Wanderungssaldo. Die Anzahl der über 65-jährigen und Hochbetagten wird bis zum Jahr 2030 von ca. 16,8 Millionen auf 21,8 Millionen anwachsen und sich bis zum Jahr 2060, trotz starken Bevölkerungsrückgangs, weiter steigern. Ein signifikanter Rückgang der Bevölkerung wird bei allen acht Varianten der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung erwartet. Selbst bei deutlicher Steigerung der Geburtenrate von 1,4 auf 1,6 Kinder je Frau (ab 2028) und einem starken Anstieg der Lebenserwartung, sowie erhöhter Zuwanderung aus dem Ausland, wird ein Rückgang der Bevölkerung in Deutschland von 2,2 Millionen Menschen bis zum Jahr 2020 erwartet (vgl. Statistisches Bundesamt, 2015: S.17 ff).

In Abbildung 2 ist die proportionale Verschiebung der Altersgruppen in Deutschland zwischen 2013 und 2060 in ihrer Entwicklung veranschaulicht. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis einschließlich 19 Jahre ist bis zum Jahr 2060 geringfügig rückläufig. Dieser Trend ist mit den sinkenden Geburtenzahlen zu erklären, wodurch die jeweils nachfolgende Elterngeneration bei annähernd konstanter Geburtenrate in der Summe sukzessive abnimmt. Die Zahl der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter wird entsprechend der dargestellten annahmenbasierten Ergebnisse um 10 % im Jahr 2060 gesunken sein. Der hier skizzierte Rückgang der Bevölkerung unter 65 Jahre fällt in der proportionalen Verteilung damit zugunsten der älteren Menschen in Deutschland aus. Der Anteil der 65 bis 79-jährigen steigt im dargestellten Szenario bis zum Jahr 2060 um ca. 5 % und der Anteil der über 80-jährigen um knapp 8 % (vgl. Statistisches Bundesamt, 2015: S.19 f).

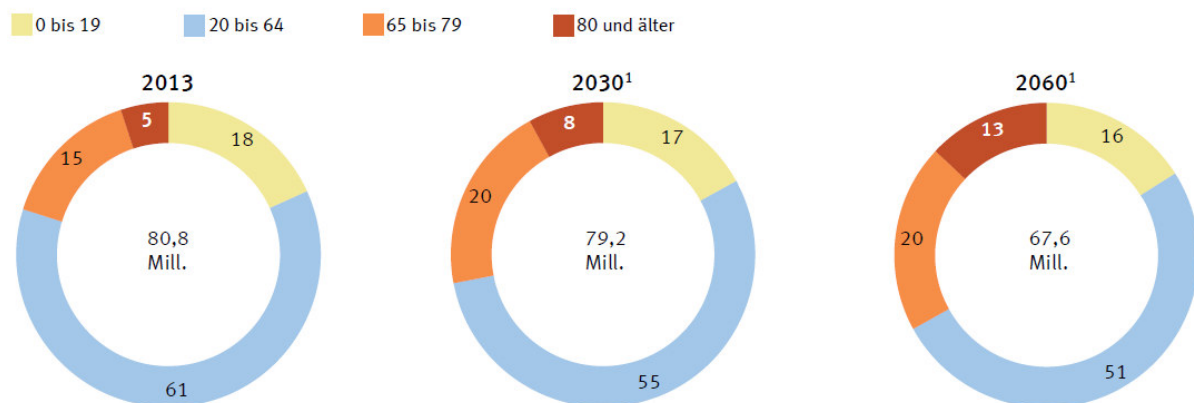


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland nach Altersgruppen zwischen 2013 und 2060 (Quelle: Statistisches Bundesamt, 2015: S.19)

Das sogenannte Medianalter beziffert den Median einer Population, in der höchstens 50 % ihrer Mitglieder jünger und 50 % älter sind als jenes bezifferte Lebensalter (vgl. BiB 2017). Für Deutschland beträgt dieses Medianalter (*Stand 2013*) 45 Jahre und wird, je nach Annahme des Außenwanderungssaldos, bis zum Jahr 2060 auf rund 50 bzw. 51 Jahre steigen und verdeutlicht damit die Alterung der Bevölkerung in Deutschland (vgl. Statistisches Bundesamt, 2015: S.19).

Betrachtet man die Entwicklung der Lebenserwartung so wird ein deutlicher Trend in der Entwicklung bereits seit der Gründung des deutschen Reiches deutlich. Seit dem Jahr 1871 wird auf Grundlage der Periodensterbetafeln ein stetiger Zuwachs der durchschnittlichen Lebenserwartung nachgewiesen. Auf Grundlage dieser Sterbetafeln werden in Deutschland seit etwa 140 Jahren ein kontinuierlicher Rückgang der Sterblichkeit und ein Anstieg der Lebenserwartung verzeichnet, wodurch auch das Durchschnittsalter in diesem Zeitraum sukzessive zunahm. Zwischen 1871 und 1881 wird die Lebenserwartung bei der Geburt für Männer auf 35,6 Jahre und für Frauen auf 38,4 Jahre beziffert. Diese erhöhte sich bis zu den Jahren 2010/2012 für Männer auf 77,7 Jahre und bei Frauen auf 82,8 Jahren. Maßgeblich verantwortlich für diese signifikante Steigerung sind Fortschritte in der medizinischen Versorgung, der Hygiene, der Ernährung, der Wohnsituation und die Verbesserung der Arbeitsbedingungen sowie ein gestiegener materieller Wohlstand (vgl. Statistisches Bundesamt, 2015: S.34).

Hinsichtlich der bisherigen Entwicklung und einer anzunehmenden weiteren Verbesserung der Lebensumstände und der medizinischen Versorgung ist gleichwohl zu erwarten, dass auch zukünftig mit einer Steigerung der Lebenserwartung zu rechnen ist. Im Rahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung wurde, basierend auf zwei Annahmen, eine Entwicklung der Lebenserwartung bis zum Jahr 2060 prognostiziert, vgl. Abbildung 3. Annahme L1 (*Trendermittlung mit moderatem Anstieg der Lebenserwartung*) ergibt für Männer im Jahr 2060 eine durchschnittliche Lebenserwartung bei Geburt von 84,8 Jahren und für Frauen von 88,8 Jahren, was einen Zuwachs von 7,0 beziehungsweise 6,0 Jahren darstellt. In der Annahme L2 (*Trendermittlung mit starkem Anstieg der Lebenserwartung*) wird bei Männern bei Geburt eine durchschnittliche Lebenserwartung von 86,7 Jahren und Frauen von 90,4 Jahren prognostiziert (vgl. Statistisches Bundesamt, 2015: S.35).

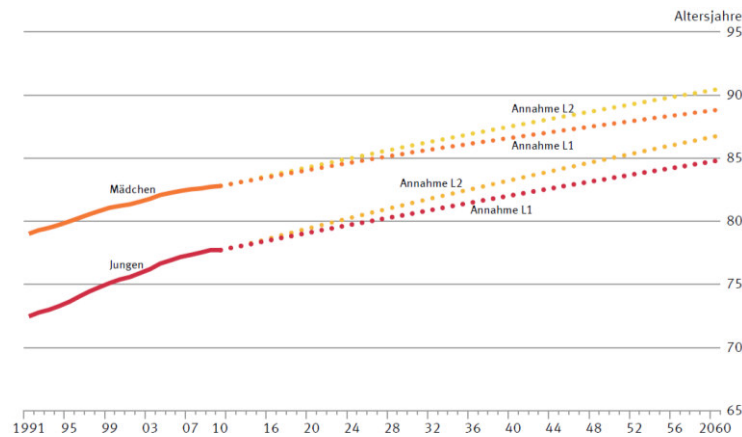


Abbildung 3: Lebenserwartung in Deutschland ab der Geburt [ab 2014 Annahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung] (Quelle: Statistisches Bundesamt 2015: S.35)

Die Verschiebung der Altersstruktur zugunsten der älteren Generationen führt zu einer erheblichen Steigerung des Durchschnittsalters in der BRD, woraus weitreichende Folgen für die quantitative und qualitative Wohnraumnachfrage resultieren.

Die bis hier beschriebenen demographischen Entwicklungen in Deutschland unterscheiden sich in den einzelnen Bundesländern sowie Regionen durch deren strukturelle Beschaffenheit signifikant. Gleichwohl werden grundsätzliche Konvergenzen in der Entwicklung der Raumkategorien deutlich.

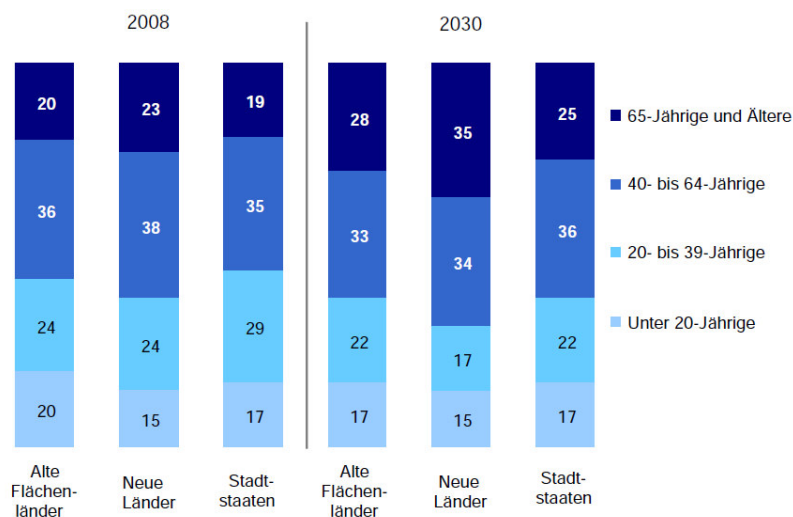


Abbildung 4: Bevölkerung nach Altersgruppen 2008 und 2030 in den Alten Flächenländern, Neuen Ländern und Stadtstaaten [in %] (Quelle: Statistisches Bundesamt, 2011: S.25)

Entsprechend der in Abbildung 4 dargestellten Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen, in den Jahren 2008 und der Vorausberechnung bis 2030, wird augenscheinlich, dass signifikante Unterschiede in der demographischen Entwicklung der Alten Flächenländer, Neuen Länder und der Stadt-

staaten bestehen. Es ist auffällig, dass jüngere Alterskohorten in den alten Flächenländern und in den Stadtstaaten stärker besetzt sind als in den neuen Ländern: In allen betrachteten Räumen wird der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter zunehmen, während die jüngeren Altersgruppen bis unter 40 Jahren proportional abnehmen werden. Die Altersgruppe der 40- bis unter 65-jährigen wird im Zeitraum bis 2030 in den Flächenländern proportional leicht rückläufig sein und in den Stadtstaaten stagnieren (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2011: S.25).

Insbesondere in den ländlich geprägten peripheren Lagen der neuen Bundesländer sowie in den strukturschwachen Räumen der westdeutschen Flächenländer wird sich die regionale Alterung besonders drastisch vollziehen, wie in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**Abbildung 5 dargestellt. Wie die langfristigen Vorausberechnungen des statistischen Bundesamtes jedoch verdeutlichen, wird sich der gesellschaftliche Alterungsprozess in Deutschland ab 2025 beschleunigen und erst später, nach 2035, seinen Höhepunkt erreichen (vgl. Statistisches Bundesamt, 2015: S.11).

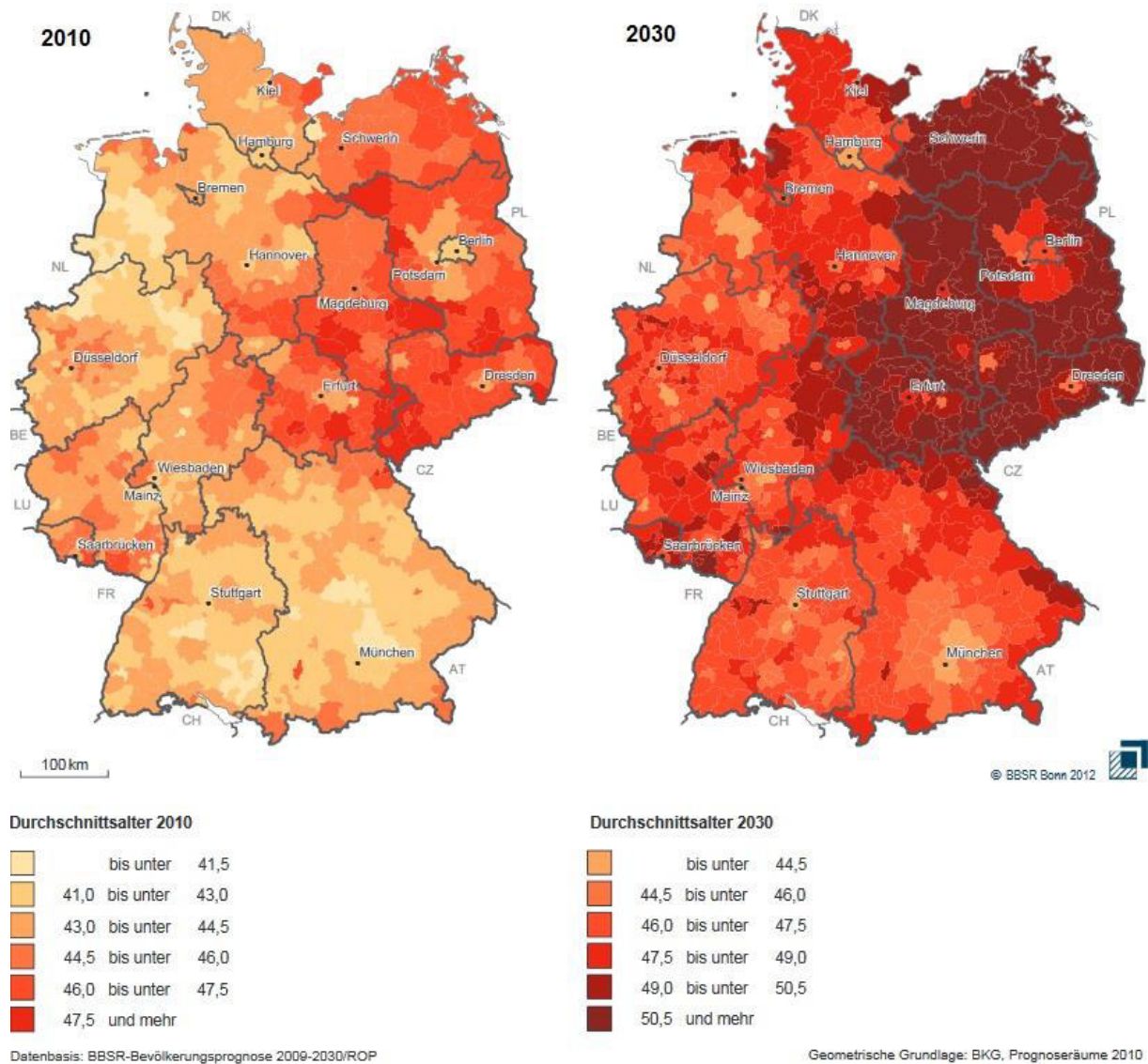


Abbildung 5: Durchschnittsalter in Deutschland nach Regionen 2010 und 2030 (Quelle: BBSR, 2012)

In direktem Zusammenhang mit der regionalen Alterung steht auch der längerfristige Saldo der regionalen Bevölkerungsentwicklung. Der Dynamik der bevölkerungsspezifischen Ost-West-Unterschiede, die maßgeblich von siedlungs-, wirtschafts- und altersstrukturellen Besonderheiten abhängen, unterliegt dabei eine hohe Persistenz. Neben dem natürlichen Saldo und internationalen Wanderungsbewegungen erhalten die funktional- und strukturnäumlich bedingten Binnenwanderungen signifikantes Gewicht, welche die Raumdynamik verstärken oder abschwächen (vgl. BBSR, 2015a: S.10).

Wie die in Abbildung 6 kartografisch dargestellte Bevölkerungsvorausberechnung auf Kreisebene veranschaulicht, wird die Bevölkerungszahl in weiten Teilen der Flächenländer von 2012 bis 2035 anteilig stark sinken, während insbesondere die Umlandregionen der großen deutschen Städte sowie einige Grenzregionen Bevölkerungsgewinne verzeichnen werden (vgl. BBSR, 2015b: S.10).

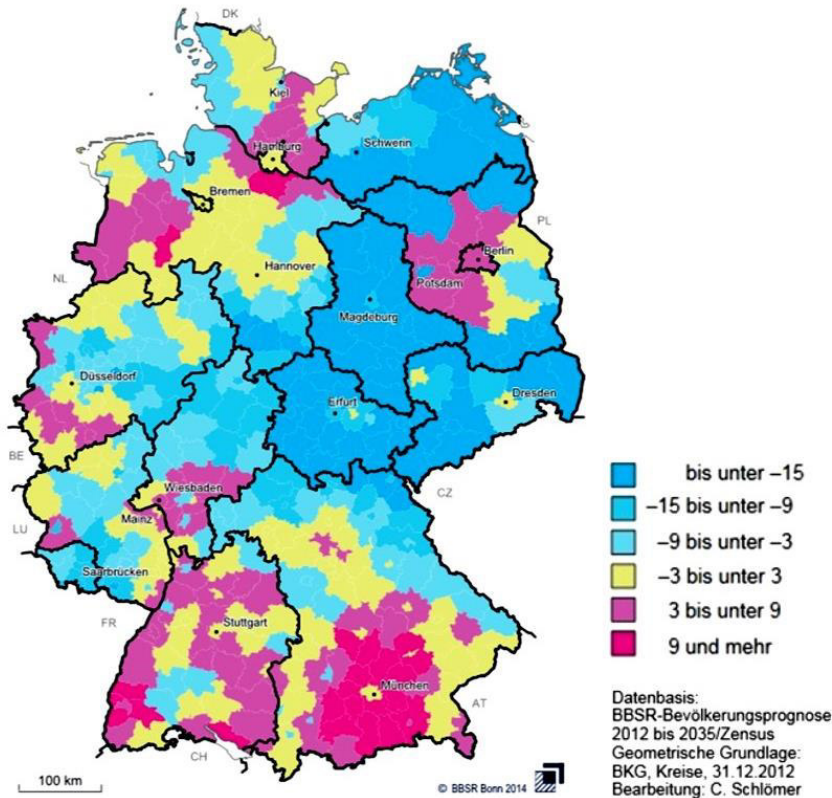


Abbildung 6: Veränderung der Bevölkerungszahl von 2012 bis 2035 nach Kreisen [in %] (Quelle: BBSR, 2015b: S. 10)

Insbesondere vor dem Hintergrund der in Abschnitt 3.2 erläuterten Verschiebung der Altersstrukturen in Deutschland ist der Bevölkerungsgewinn der Umlandregionen jedoch kritisch zu betrachten. Bereits in Abbildung 5 wird die die Erhöhung des Durchschnittsalters der Umlandregionen großer deutscher Städte, vom Jahr 2010 bis 2035 augenscheinlich. Durch die in Abschnitt 3.1 dargestellte Bevölkerungsentwicklung seit den 1950 Jahren (vgl. Abbildung 1) wird insbesondere der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter und damit auch der Anteil der Hochbetagten ab etwa dem Jahr 2035 signifikant zunehmen. Aufgrund der strukturellen und funktionalen Beschaffenheit der Städte, die migrationsbedingt demographisch stark verjüngt sind und zukünftig, entlang der Annahmen, auch auf diesem Niveau stagnieren (*Erläuterungen dazu in Abschnitt 4*), wird sich die Alterung insbesondere in den Umlandregionen der Städte vollziehen, was in Abbildung 7 veranschaulicht wird.



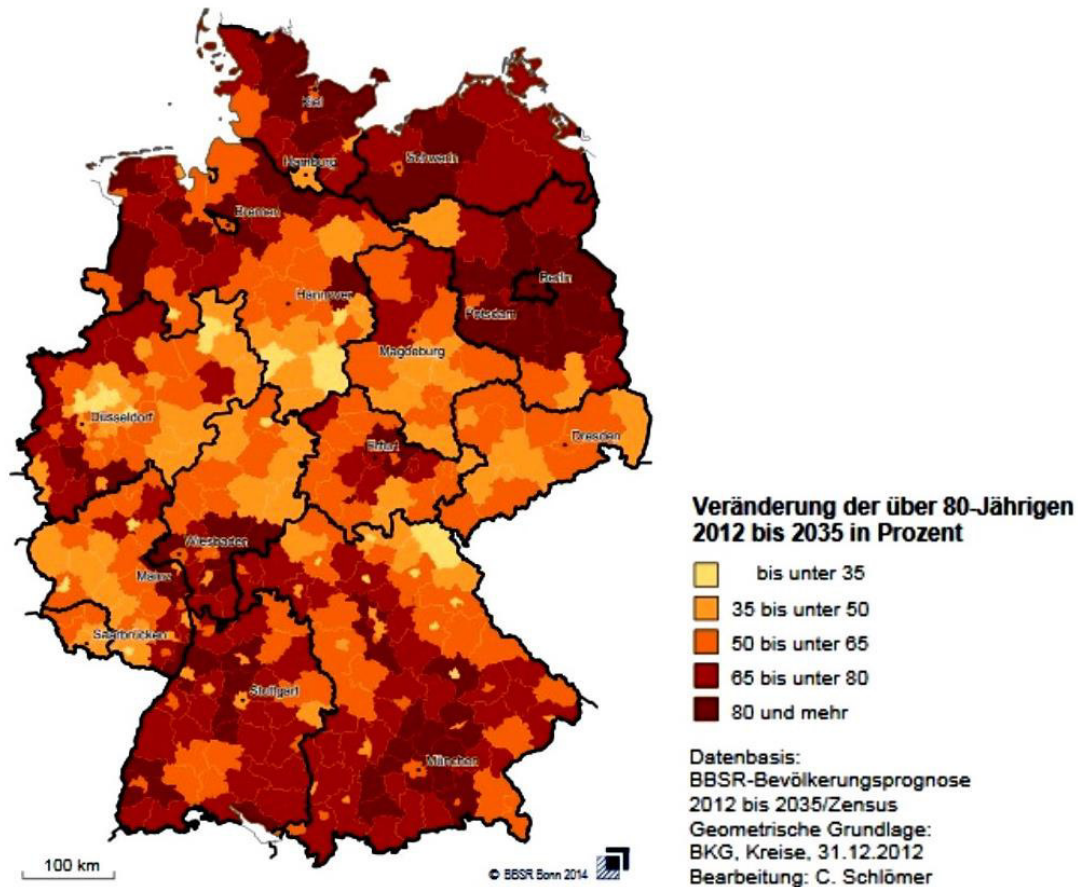


Abbildung 7: Veränderung der über 80-jährigen in Deutschland von 2012 bis 2035 in Prozent (Quelle: BBSR, 2014)

Unter Berücksichtigung der fortgeschriebenen Lebenserwartung bis zum Jahr 2060, bei Männern von etwa 85 Jahren und bei Frauen von rund 89 Jahren, wird deutlich, dass jene Hochbetagten der Umlandregionen, unter Annahme äußerst geringer Mobilitätssalden dieser Kohorten, die statistische Überlebenswahrscheinlichkeit am Wohnort ca. ab dem Jahr 2040 überschreiten werden und folglich von stark erhöhten Sterbeziffern in den städtischen Umlandregionen ausgegangen werden muss.

### 3.3. Haushaltsentwicklung in Deutschland

Die Bevölkerungszahl wird bis 2030, wie in Abschnitt 3.1 dargestellt, vor allem in Abhängigkeit des Außenwanderungssaldos um ca. 2,5 Mio. Menschen abnehmen. Gegenläufig dazu wird die Zahl der Haushalte steigen, da aufgrund qualitativer Veränderungen der Wohnraumnachfrage, im Zuge der zunehmenden Individualisierung der Bevölkerung, die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte abnimmt und im Gegenzug die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte steigt.

In Abbildung 8 ist zu erkennen, dass die Zahl der Haushalte von 2015 bis zum Jahr 2030 um gut 500 000 zunehmen wird und dadurch um ca. 1,3 % höher liegt als noch im Jahr 2015 (vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2015: S.6). Die regionalen Unterschiede divergieren stark: In den alten Ländern ist mit einer leichten Zunahme der Zahl der Haushalte zu rechnen, wohingegen in den Neuen Bundesländer von einem Rückgang der Haushaltszahlen auszugehen ist. Die Ballungsräume hingegen weisen eine erhebliche Steigerung der Zahl der Haushalte auf, welche nicht zwingend mit der Bevölkerungsentwicklung korreliert. Belegt wird diese Entwicklung dadurch, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2011 mit 2,04 Personen pro Haushalt, im Jahr 2030 auf 1,88 Personen pro Haushalt zurückgeht (vgl. BBSR, 2015b: S.7). Begründet werden kann diese Entwicklung mit dem Wertewandel um die gesellschaftliche Individualisierung und ebenso mit dem Effekt der Flächenremanenz.

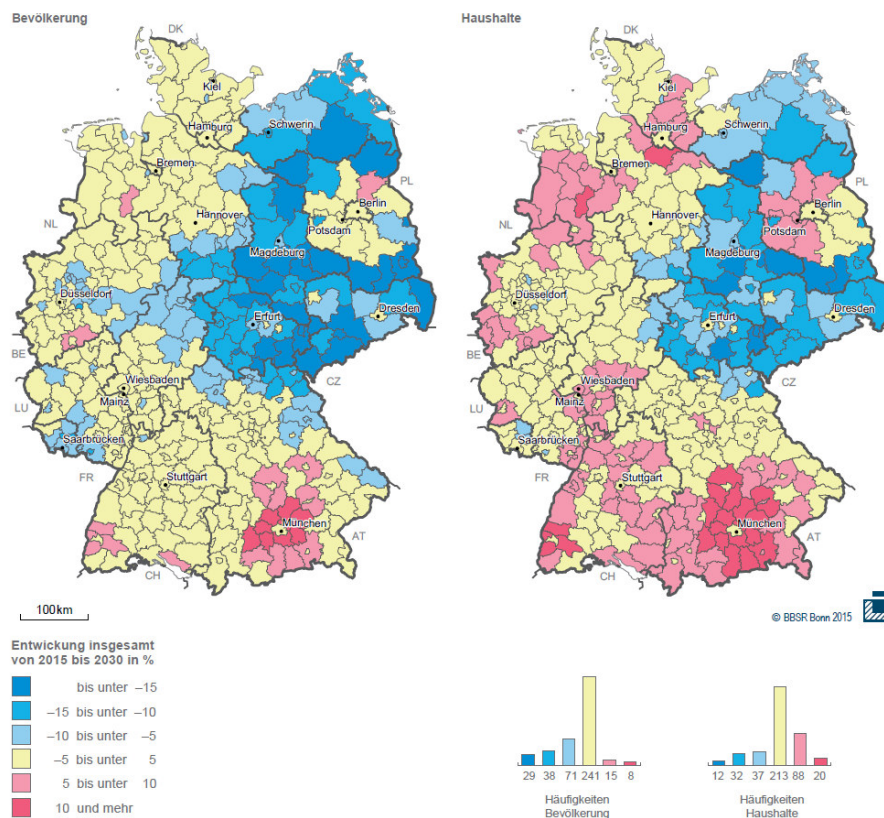


Abbildung 8: Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte in Deutschland von 2015 bis 2030 (Quelle: BBSR, 2015b: S.7)

### 3.4. Entwicklung der Wohnflächennachfrage

Der proportionale Zugewinn der älteren Bevölkerung fällt hinsichtlich ihrer Wohnflächennachfrage signifikant ins Gewicht. Die sogenannte *Flächenremanenz*, beschreibt das Prinzip, dass die Individuen einer Bevölkerung über ihre Lebenszeit eine zunehmende Wohnfläche nachfragen, die im Alter auf einem hohen Niveau verbleibt (vgl. Deutsche Hypothekenbank, 2014: S.8). Als Beispiel kann ein Zuwachs der Wohnflächennachfrage in der Familiengründungsphase angeführt werden, deren pro

Kopf-Relation sich mit dem Auszug der Kinder- und Verbleib der Elterngeneration drastisch erhöht (vgl. Empirica/BayernLB, 2009: S.18). Dieses Prinzip fällt in Deutschland vor dem Hintergrund der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre besonders ins Gewicht. Der Wertewandel in Deutschland, der u.a. durch die Individualisierung der Haushaltsstrukturen und erhöhte Haushaltseinkommen und folglich steigende Wohnflächennachfrage belegt werden kann, wirkt zusätzlich auf die steigende Wohnflächennachfrage pro Kopf (vgl. Deutsche Hypothekenbank, 2014: S.14). Neben der Veränderung der altersabhängigen Wohnflächennachfrage und dem proportionalen Zugewinn der ältere Bevölkerungsteile, ist ein weiterer Megatrend, der sich unmittelbar auf die Wohnflächennachfrage auswirkt, zu beobachten: Der gesellschaftliche Wertewandel wird als langfristige Entwicklungen oder als Entwicklungsmuster verstanden, der sich in der qualitativen Wohnflächennachfrage widerspiegelt und ebenso statistisch bzw. quantitativ erfassbar ist (vgl. Deutsche Hypothekenbank, 2014: S.11). Diese Darstellung fokussiert sich bewusst auf die quantitative Entwicklung der Wohnflächennachfrage, welche die auftretenden Veränderungen der qualitativen Nachfrage durch die Individualisierung der Haushaltsstrukturen berücksichtigt.

Eine in den letzten Jahren zu beobachtende zunehmende Individualisierung der Bevölkerung, zieht einen weiteren Rückgang der Haushaltsgrößen, aufgrund der flexibleren Lebensplanung nach sich (vgl. Deutsche Hypothekenbank, 2014: S.13). Gleichwohl werden die Menschen in Zukunft flexibler auf Lebens- und Arbeitssituationen reagieren, was nicht zuletzt mit einem häufigeren Wechsel des Wohnstandorts einhergeht und damit auch die Fluktuationsrate bei Wohnimmobilien erhöht. Aus den im Zuge der Individualisierung rückläufigen Haushaltsgrößen resultiert ein Anstieg der Nachfrage an Wohnraum in den Zuwanderungsräumen und ein Einbrechen der Nachfrage in den Abwanderungsräumen (vgl. Deutsche Hypothekenbank, 2014: S.14).

Die Wohnflächennachfrage aller Haushalte setzt sich durch die Zusammenführung von der Eigentümerquote und Pro-Kopf-Wohnflächen der einzelnen Haushaltstypen zusammen. In Abbildung 9 wird Eigentümer- und Mieterhaushalten sowie nach Gebäudearten unterschieden. In dem Zeitraum von 2015 bis 2030 ist eine aufsummierte Erhöhung der Wohnflächennachfrage um rund 7 %, was ca. 3,5 Mrd. m<sup>2</sup> ausmacht, prognostiziert. Wesentlicher Faktor für den Nachfragezuwachs sind hier die Eigentümerhaushalte mit einem Zuwachs von rund 16 %, bei einer parallel insgesamt rückläufigen Wohnflächennachfrage in Mietimmobilien (vgl. BBSR, 2015b: S.10 f).

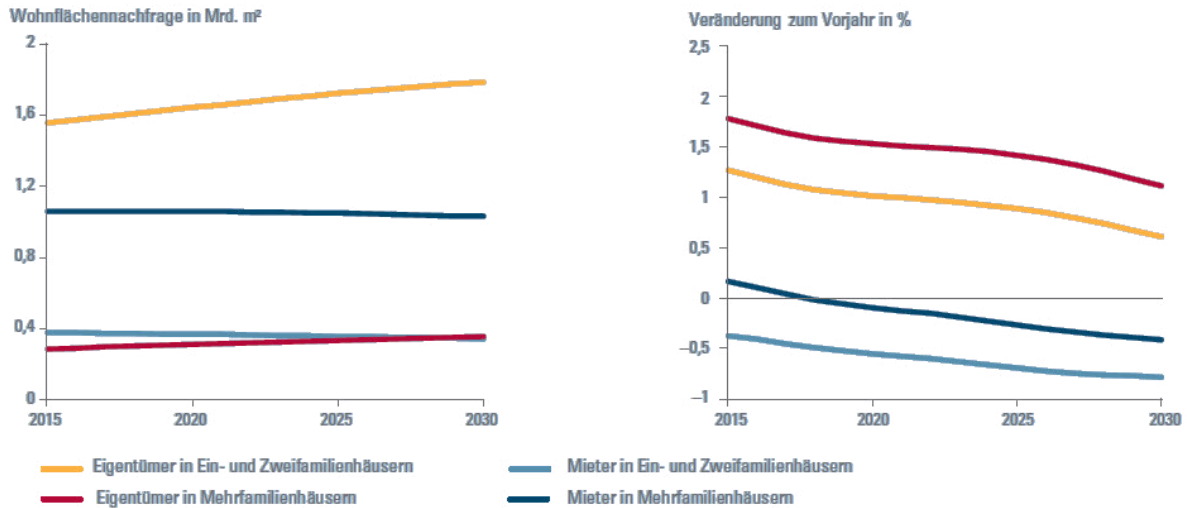


Abbildung 9: Entwicklung der Wohnflächennachfrage in Deutschland von 2015 bis 2030 (Quelle: BBSR, 2015b: S.11)

Bei der Betrachtung der räumlichen Prognose der Wohnflächennachfrage von 2015 bis 2030 in Abbildung 9 lassen sich regional sehr heterogene Entwicklungsdynamiken feststellen. Der Zuwachs der Wohnflächennachfrage wird im Schwerpunkt durch den Bedarf in den alten Bundesländern getragen. Hier ist eine Steigerung um 8,2 % zwischen 2015 bis 2030 beziffert, während in den neuen Ländern nur eine Steigerung der Wohnflächennachfrage von rund 2 % bis 2030 berechnet wird. Überdurchschnittlich hohe Zuwächse bei der Nachfrage nach Wohnflächen bis zum Jahr 2030 sind vor allem im Bereich des Wohneigentums in den Big-Seven-Städten Deutschlands und deren Umlandregionen zu verzeichnen (vgl. BBSR, 2015b: S.12 f). Abbildung 10 verdeutlicht die schwerpunktmäßige Entwicklung der Wohnflächennachfrage in Großstädten und deren Umlandregionen in Deutschland.

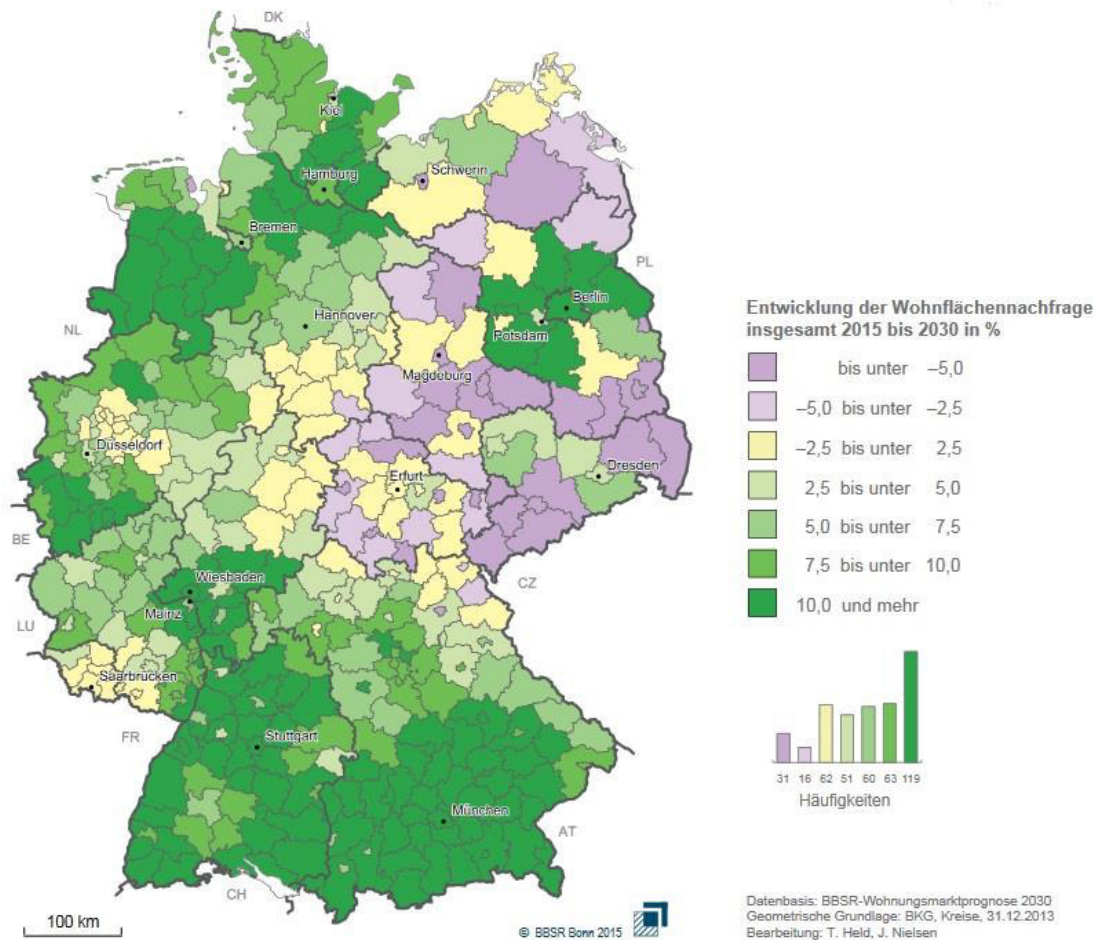


Abbildung 10: Entwicklung der Wohnflächennachfrage in Deutschland nach Kreisen von 2015 bis 2030 (Quelle: BBSR, 2015b: S.12)

Diese Wohnungsmarktentwicklungen verlaufen sowohl zwischen, als auch innerhalb von Regionen stark unterschiedlich.

### Immobilienmarktregionen

Aufgrund ihrer strukturellen Standortvoraussetzungen, sind die Immobilienmärkte der Metropolregionen und städtischen Regionen jene mit der höchsten Marktaktivität. Aktuell treten insbesondere die Regionen Hamburg, Berlin, das Ruhrgebiet, Düsseldorf-Köln-Bonn, Rhein-Main, Stuttgart und München als Topstandorte hervor (vgl. BBSR, 2017: S.6).

Grundsätzlich wird die Konjunktur auf dem Wohnungsmarkt der Topstandorte als relativ stabil eingestuft. Laut Einschätzung des BBSR-Expertenpanels *Immobilienmarkt* war hier die Wohnungsmarktkonjunktur im 1. Halbjahr 2016 sogar „so gut wie noch nie“ (BBSR, 2017: S.7). Die Trendeinschätzung der Nachfrage und des Neubaus auf dem Mietwohnungsmarkt der Topstandorte wird überwiegend als *zunehmend* eingeschätzt (BBSR, 2017: S.8).

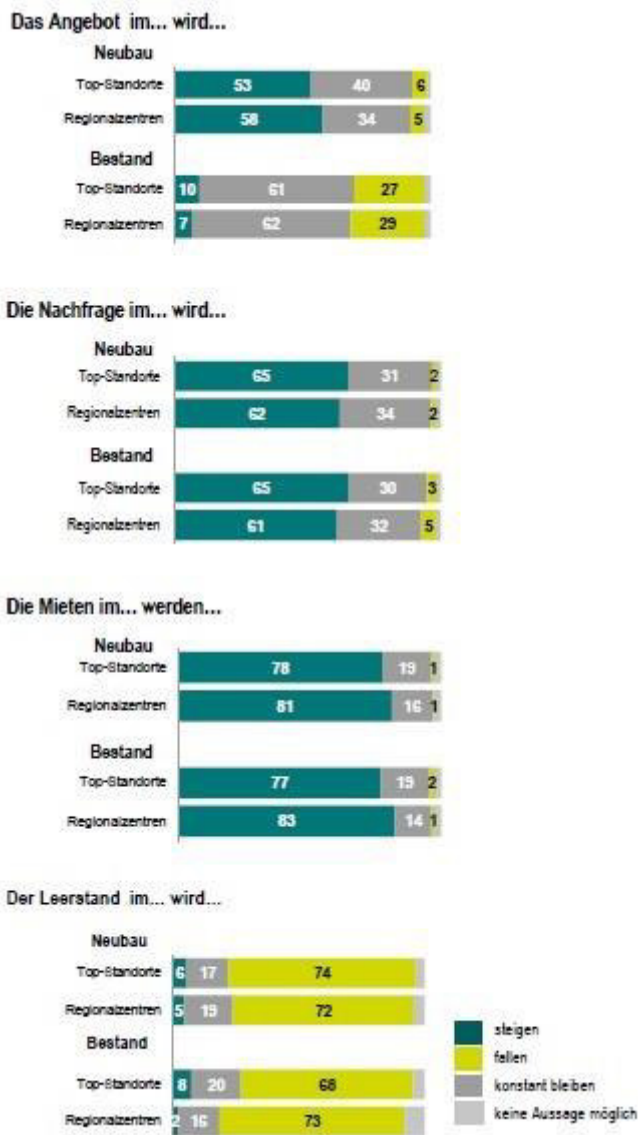


Abbildung 11: Trendschätzungen für Mietwohnungen in Deutschland (Quelle: BBSR, 2017: S.9)

Wie in Abbildung 11 visualisiert, erwarten die Experten ein steigendes Angebot von Neubauten im Mietwohnungssektor, sowohl an den Topstandorten als auch in Regionalzentren. Die Nachfrage der Objekte an diesen Standorten wird bei Neubauten ebenso wie im Bestand analog zum Angebot und den Mieten steigen. Hinsichtlich der Leerstandsentwicklung gehen die Experten zu großer Mehrheit von einer sinkenden Tendenz aus.

Die Potenziale im Bestand werden nach Einschätzung der Experten als quantitativ weniger Bedeutsam angesehen. Nach Interpretation der hier dargestellten Befragungsergebnisse lässt sich das Angebot im Bestand durch Umwandlungen, Aufstockungen, Ausbauten etc. nur geringfügig erweitern. Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen werden jedoch zunehmen.

Die Trendschätzungen im Wohneigentumssektor ergeben ein sehr ähnliches Bild, sodass an dieser Stelle auf die Visualisierung der Trendschätzung verzichtet wird.

Im Bereich der Nachfrage an neugebauten Eigenheimen und Eigentumswohnungen wird eine steigende Tendenz angenommen. Auch die Nachfrage bestehender Eigenheime und Eigentumswohnungen wird steigen, was sich in beiden Fällen, Neubauten und Bestand von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, unmittelbar auf dadurch steigende Kaufpreise auswirken wird.

Das Angebot von Eigentumswohnungen im Neubausektor wird laut Trendaussage steigen, bei Eigenheimen wird von einer konstanten bis steigenden Tendenz ausgegangen. Wie auch im Mietwohnungssektor wird das Angebot von Wohneigentum im Bestand, nach Einschätzung der Experten weitestgehend stagnieren, Modernisierungs- und Sanierungsaktivitäten werden aber zunehmen.

Die durch die Wanderungsbewegungen zugunsten der Agglomerationsräume kurz- bis mittelfristig positive Entwicklung auf den Immobilienmärkten dieser Räume führt analog jedoch in den peripheren und strukturschwachen Räumen zu Angebotsüberhängen. Hier wird von mehr als einem Drittel der Experten ein problematisches Überangebot bzw. ein überproportionales Leerstandniveau angeführt. Betroffen sind davon ländliche Regionen Ostdeutschlands sowie ebenso überwiegend ländliche Regionen westdeutscher Flächenländer. Abbildung 12 verdeutlicht die nach Einschätzung der Experten aktuelle räumliche Divergenz zwischen Angebotsüberhängen und Marktanspannungen auf dem Wohnungsmarkt.

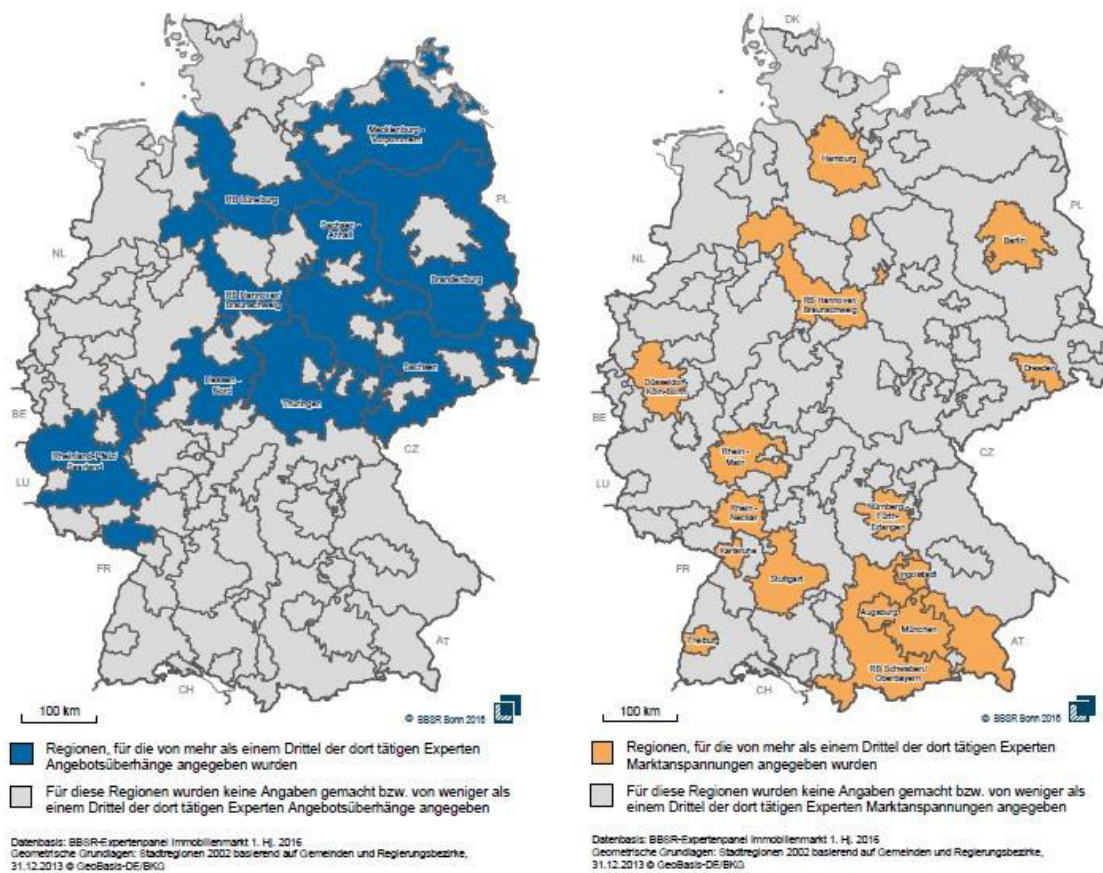


Abbildung 12: Angebotsüberhänge und Marktanspannungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt (Quelle: BBSR, 2017: S.11)

Bei der Darstellung handelt es sich ausdrücklich um die Einschätzung der Experten mit mittelfristiger Perspektive. Die Nichtnennungen von Regionen bedeutet damit nicht direkt, dass keine Marktanspannung bzw. Angebotsüberhänge verzeichnet werden. In den eingefärbten Regionen ist jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit von Marktanspannungen oder Angebotsüberhängen auszugehen.

## **Berechnung der zukünftigen Wohnflächennachfrage und des Neubaubedarfs**

Zur Ermittlung der Nachfrage nach Wohnflächen und des Neubaubedarfs, werden mittelfristige Annahmen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie zur Dynamik der Bevölkerung, über die Parameter Außenwanderung und Binnenwanderung getroffen. Darüber werden sowohl quantitative, als auch qualitative Aspekte, wie haushaltsgruppenspezifische Trends bei der Wohneigentumsbildung, der Wohnflächeninanspruchnahme und der Einkommensentwicklung berücksichtigt. Der regionale Neubaubedarf, der bis auf Kreisebene differenziert wird, ergibt sich aus der Gegenüberstellung der zu erwartenden Nachfrage und der Angebotsseite im Zeitrahmen von 15 Jahren. Die Modifizierung der Zeitreihen relevanter Trends erlaubt dabei die Berücksichtigung von Sättigungseffekten zukünftiger Wachstumsgrenzen. Die aktuellste Veröffentlichung des BBSR zur Wohnungsmarktprognose (2015) berechnet die Trendentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2030 (vgl. ebd. 2015: S.13).



#### 4. BEVÖLKERUNGS- UND WOHNFLÄCHENNACHFRAGE IN DEN BALLUNGSRÄUMEN

In Deutschland tritt neben dem Ruhrgebiet, Berlin, Rhein-Main, München und Stuttgart auch Hamburg als großräumiger Verflechtungsbereich hervor. Zwischen den drei, durch das BBSR im Raumordnungsbericht von 2005, definierten Raumstrukturtypen *Zentralraum*, *Zwischenraum* und *Peripherraum* ergeben sich hinsichtlich der Bemessungsparameter nach Bevölkerungsdichte und Zentrenreichbarkeit starke Divergenzen in der Entwicklung. In den Zentralräumen ist grundsätzlich eine höhere Bevölkerungsdichte und Nutzungsintensität als in den Peripherräumen zu verzeichnen. Grundsätzlich, auch im historischen Kontext, folgte die Raumstrukturentwicklung seit je her den drei wesentlichen Komponenten *Bevölkerung*, *Arbeitsplätze* und *Infrastrukturen*.

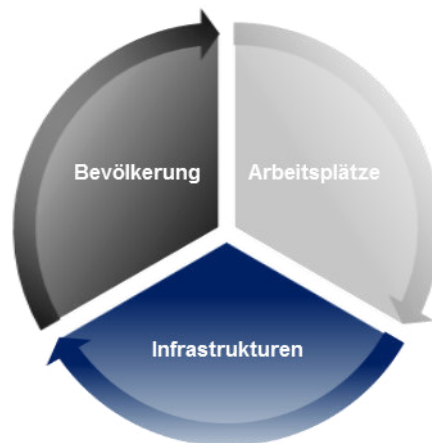


Abbildung 13: Komponenten der Raumstrukturentwicklung (Quelle: eigene Darstellung nach BBR, 2005: S.28)

Im historischen Kontext und allgemeinen planerischen Verständnis sind Städte traditionell Wachstumsräume. Jedoch werden hinsichtlich der Bevölkerungsströme, insbesondere seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, auch differenzierte Stadt-Umland-Beziehungen sowie (*auch städtische*) Abwanderungsräume erkennbar. Gerade die Umlandregionen haben seit den 1970er-Jahren mit der Bildung von Wohneigentum starke Wanderungsgewinne verzeichnet, zuletzt gefolgt von verstärkter Abwanderung jüngerer Alterskohorten aus den Zwischen- und Peripherräumen zugunsten der Ballungs- bzw. Zentralräume. Parallel zur migrationsbedingten demographischen Verjüngung der großen Agglomerationsräume, verzeichnen strukturschwache Räume der Alten aber auch Neuen Bundesländer Bevölkerungsverluste. Auch städtische Räume sind teilweise schon heute von dieser Entwicklung betroffen (vgl. Jessen, 2010: S.46).

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft vor dem Hintergrund des negativen natürlichen Saldos insgesamt rückläufig und hinsichtlich ihrer Verteilung durch Migrationsbewegungen regional mit deutlichen Abweichungen. Die Abwanderung jüngerer Alterskohorten aus strukturschwachen Räumen ist für diese Regionen besonders kritisch. Grundsätzlich ist feststellbar, dass periphere Räume am stärksten schrumpfen (*werden*) und lediglich die großen Agglomerationsräume in Teilen kurzfristige Bevölkerungsgewinne verzeichnen können. Diese Entwicklung ist neben der natürlichen Bevölkerungsbilanz vor allem mit erhöhten Zuwanderungszahlen, die hauptsächlich auf Bildungs- und Arbeitsplatzwanderungen zugunsten der Agglomerationsräume zurückzuführen sind, belegt (vgl. dazu Abschnitt 3.2). Die Zuwanderungen in die Ballungsräume, die im Schwerpunkt durch jüngere Alterskohorten vertreten sind, kompensieren die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Ballungsräumen zunächst weitestgehend (vgl. Statistisches Bundesamt, 2015: S.62 ff). Lediglich die Stadtstaaten Hamburg und Berlin konnten im Jahr 2008 eine ausgeglichene natürliche Bevölkerungsbilanz verzeichnen. Vor allem die Freie und Hansestadt Hamburg ist im Bundesvergleich ein struktureller Gunstraum und damit durch positive Wanderungssalden in den letzten Jahren demographisch derart „verjüngt“ dass die Stadt entsprechend der Vorausberechnung nur geringe Verluste in der natürlichen Bilanz verzeichnet. In den Flächenbundesländern und sogar im Stadtstaat Berlin werden in den nächsten Jahren starke Bevölkerungsverluste durch das sukzessive Absterben der älteren Bevölkerungskohorten erwartet, wie Abbildung 14 verdeutlicht.

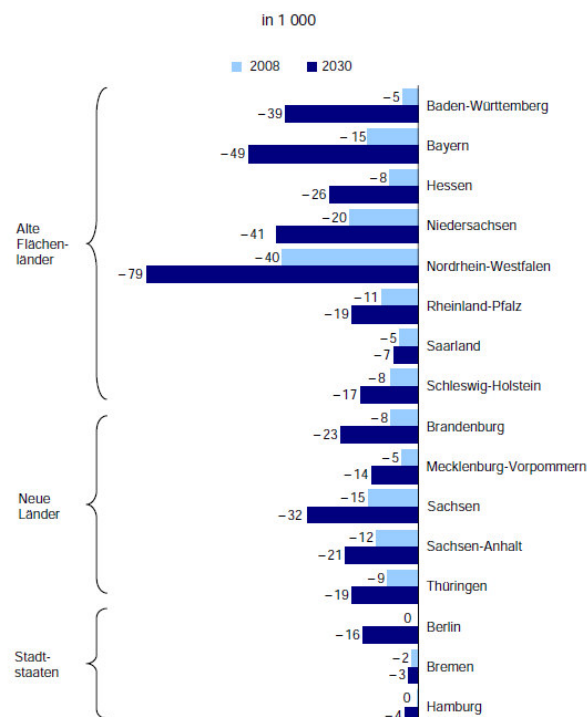


Abbildung 14: Natürliche Bevölkerungsbilanz der Länder 2008 und 2030, absolut [in 1000] (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2011: S.14)

#### 4.1. Die Bevölkerungsentwicklung der Metropolregion Hamburg

Die demografische Entwicklung verläuft innerhalb Deutschlands aufgrund differenzierter funktionalräumlicher Gegebenheiten stark heterogen und wird auch die Wohnungsmärkte in erheblichem jedoch regional stark unterschiedlichem Maß betreffen. Auch innerhalb von Regionen ergeben sich Divergenzen, die im Folgenden aufgezeigt werden sollen.

Die 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung<sup>4</sup> berücksichtigt die absolute Bevölkerungsentwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg bis zum Jahr 2060, welche in Abbildung 15 veranschaulicht wird.

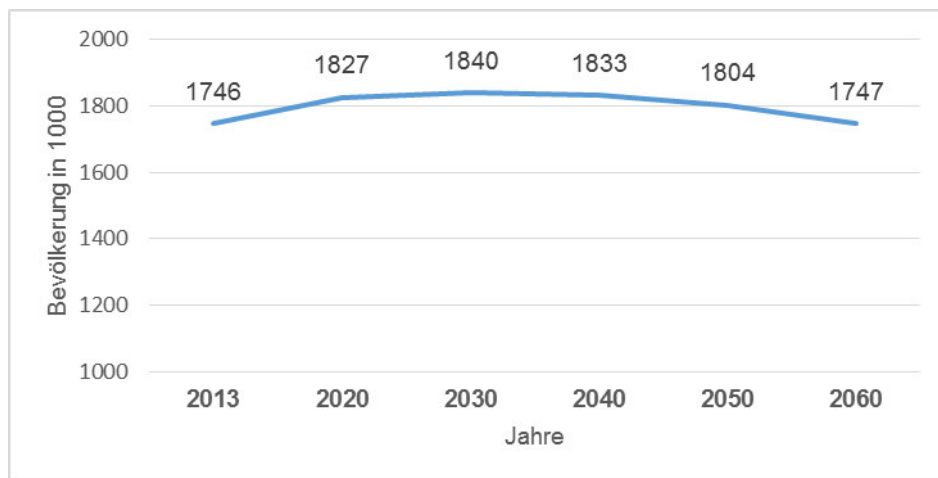


Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Hamburg 2013-2060 [in 1000] (Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage: Statistisches Bundesamt 2015, S. 8 ff.)

Über die Projektion der Bevölkerungsentwicklung in Hamburg wird deutlich, dass der Stadtstaat zunächst, trotz negativer natürlicher Bilanz und deutschlandweitem Bevölkerungsrückgang, bis zum Jahr 2020 einen Bevölkerungszuwachs erwarten lässt. Bis zum Jahr 2030 steigt die absolute Bevölkerungszahl auf 1,84 Millionen im Jahr 2030 weiter an. Nach dem demographischen Bruch ab ca. 2040 ist die Bevölkerungszahl in Hamburg nach der Vorausberechnung leicht rückläufig und wird im Jahr 2060 auf das Niveau von 1,74 Millionen Einwohnern zurückfallen, was einen marginalen Unterschied zum Ausgangsjahr von 2013 darstellt. Entsprechend der Vorausberechnung wird die Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland dagegen um rund 18% auf 67,6 Millionen schrumpfen (vgl. hierzu Abschnitt 3.1) (vgl. Statistisches Bundesamt, 2015: S.8 ff).

Bedingt durch Wanderungsbewegungen und eine veränderte Altersstruktur in Hamburg wird der auf Bundesebene, bedingt durch das Absterben der *Baby-Boomer-Generation* ausgelöste bruchhafte negative natürliche Saldo weitestgehend ausgeglichen.

<sup>4</sup> In Variante 1: Kontinuität bei schwächerer Zuwanderung Geburtenrate 1,4 Kinder je Frau, Lebenserwartung bei Geburt 2060 für Jungen 84,8/Mädchen 88,8 Jahre, langfristiger Wanderungssaldo 100 000)

#### 4.2. Entwicklung der Altersstrukturen in HH

Die Entwicklung der Altersstruktur der Freien und Hansestadt Hamburg, auf Basis der der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, wird in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden**.veranschaulicht.

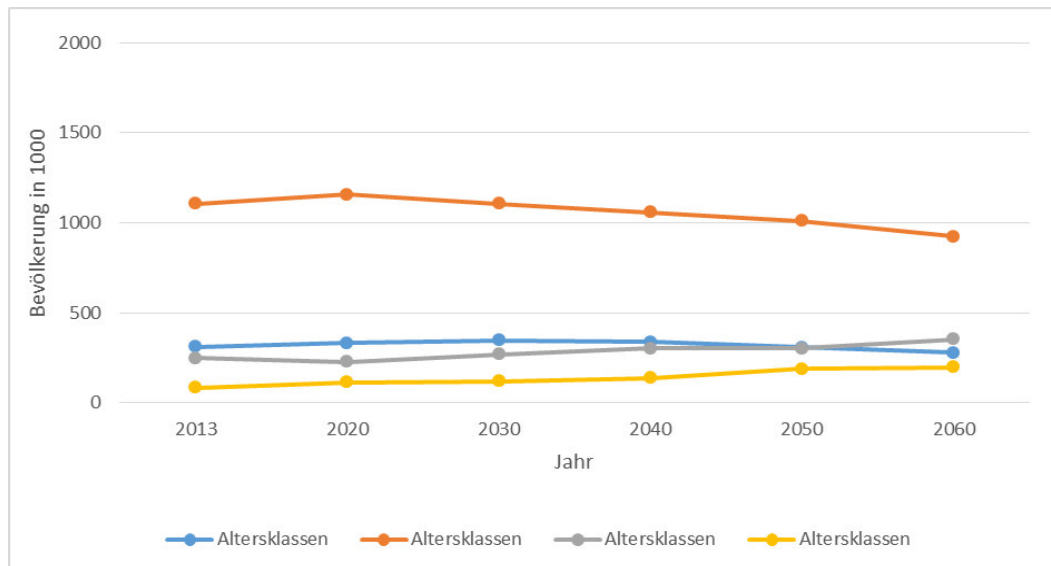


Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg nach Altersgruppen in 1000; im Zeitraum 2013-2060 (Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage: Statistisches Bundesamt 2015, S. 98 ff)

Analog zu absoluten Bevölkerungsentwicklung stagniert auch die Entwicklung der Altersklassen im Stadtstaat Hamburg weitestgehend. Die grundsätzlichen demographischen Entwicklungen in Bundesgebiet werden jedoch auch in der Stadt Hamburg sichtbar. Die Anzahl der Erwerbstätigen ist im Betrachtungszeitraum durch die anhaltend geringe Geburtenrate rückläufig. Die Anzahl der Personen im Rentenalter verzeichnet Zuwächse. Vor allem die Veränderung der Altersklasse der über 80-Jährigen ist in Hamburg mit einer Zunahme um 134% von 84000 auf 197000 augenscheinlich, bewegt sich aber im Bundesvergleich, mit einer Zunahme um rund 130%, auf dem gleichen Niveau (vgl. Statistisches Bundesamt, 2015: S.98 ff).

#### 4.3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächennachfrage der Metropolregion Hamburg nach Teilräumen

Die demographische Entwicklung vollzieht sich auf Ebene des Bundes, regional sowie in den regionalen Teilräumen sehr unterschiedlich. Nachfolgend werden die demographische Entwicklung und die Konsequenz auf die Wohnflächennachfrage in den Teilräumen der Metropolregion Hamburg dargestellt. Die aktuelle Datenlage bezieht sich hierbei, wie im regionalen Maßstab üblich, auf den Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2030. Auf Grundlage der Darstellungen der vorangegangenen Abschnitte zur Alterung und Wohnflächennachfrage in den Regionen, wird auch eine längerfristige Abschätzung der Entwicklung möglich.

Die Metropolregion Hamburg umfasst heute 19 Kreise und kreisfreie Städte, wie in Abbildung 17 dargestellt. Diese Teilräume, werden sich aufgrund ihrer demographischen Struktur sehr unterschiedlich entwickeln.

Im Zeitraum von 2000 bis 2012 ist die absolute Bevölkerung in der Metropolregion Hamburg um 61.000 Einwohner gesunken, was einem Rückgang um 1,2 % entspricht. Diese Entwicklung vollzog sich im teilräumlichen Maßstab sehr unterschiedlich. Einige Kreise im Osten und Westen der Metropolregion erfuhren einen starken Rückgang der Bevölkerung, insbesondere die Landkreise Nordwestmecklenburg sowie Ludwigslust-Parchim und sogar die Oberzentren Lübeck und Neumünster. Demgegenüber steht ein Bevölkerungszuwachs in der Stadt Hamburg und insbesondere seinem Umland, was grundsätzlich mit einer verstärkten Nachfrage nach Wohnflächen einhergeht. Die Stadt Hamburg konnte von 2000 bis 2012 ein Bevölkerungswachstum von 0,9% und die Umlandregionen teilweise über 5 % verzeichnen. Hamburg stützte sich dabei hauptsächlich auf Zuwanderungen aus weiter entfernten Kreisen und aus dem Ausland. Auffällig in den Umlandregionen ist der aktuell überproportionale Anteil von Personen unter 18 Jahren, insbesondere in den Kreisen Stade, Harburg, Lüneburg, Rotenburg (*Wümme*), aber auch Segeberg, Stormarn und dem Herzogtum Lauenburg, was durch einen Zugewinn durch Familienwanderungen zu erklären ist (vgl. Hamburgerisches WeltWirtschafts Institut, 2015: S.8 f).

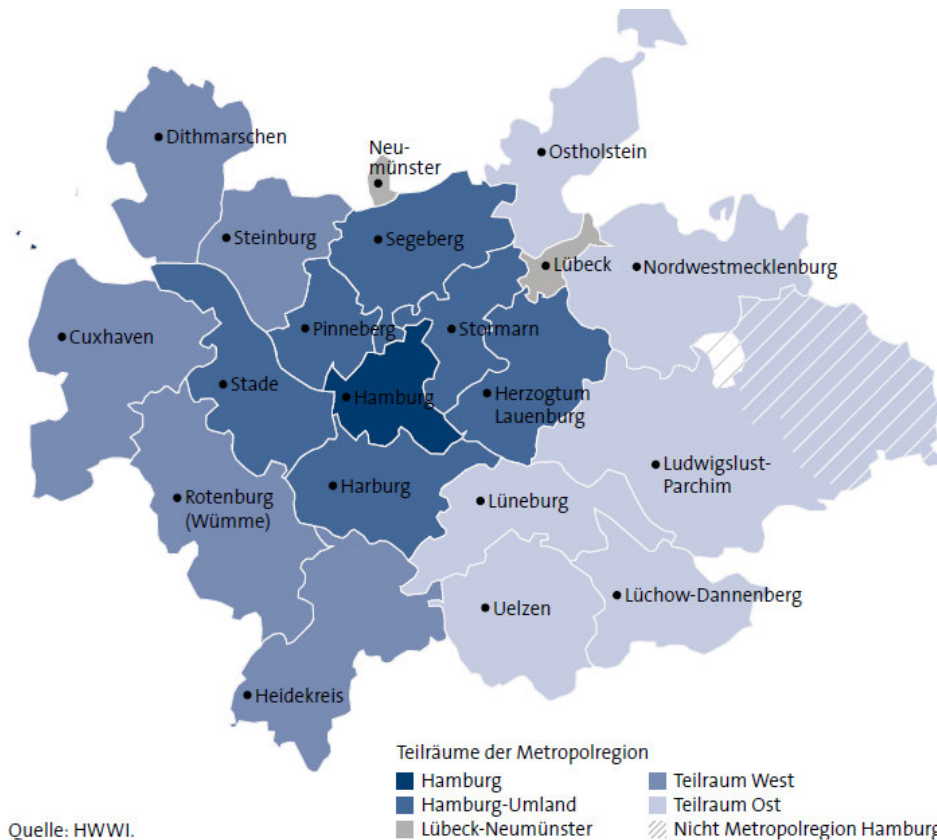


Abbildung 17: Teilräume der Metropolregion Hamburg (Quelle: Hamburgerisches WeltWirtschafts Institut, 2015: S.7)

Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass die Bevölkerung in der Metropolregion Hamburg in den Teilräumen keinesfalls homogen ist, weshalb im Folgenden die Siedlungsstruktur und die Pendlerströme kurz Erläuterung finden sollen. Das ist dahingehend von Bedeutung, dass die Bevölkerung schwerpunktmäßig an infrastrukturell gut angebundenen Wohnstandorten siedelt, wodurch sich entsprechende Pendlerverflechtungen zwischen Wohn- und Arbeitsstandort innerhalb der Metropolregion ergeben.

Die Stadt Hamburg als Hauptarbeitsort hat durch die starken Stadt-Umland-Verflechtungen entlang der Verkehrsinfrastrukturen eine hohe Zahl an Einpendlern zu verbuchen. Diese Zahl betrug 2012 rund 321.000 Personen, mit deutlich sinkender Tendenz analog zur steigenden Entfernung zur Stadt Hamburg. Mit Ausnahme des Landkreises Stade pendelten aus den Umlandlandkreisen die meisten Einpendler zwischen Wohn- und Arbeitsstandort. Für die relativ geringe Zahl der Einpendler aus dem Landkreis Stade ist die vergleichsweise schlechte verkehrsinfrastrukturelle Anbindung an Hamburg zu nennen (vgl. Hamburgerisches WeltWirtschafts Institut, 2015: S.11)

#### 4.4. Zukunftsszenario für die Teilräume der Metropolregion Hamburg

Für die regionalisierte Darstellung der Bevölkerungsentwicklung in den Teilräumen der Metropolregion ist insbesondere die aktuelle demografische Struktur von Bedeutung. Die Altersstruktur bestimmt maßgeblich die Haushaltsstruktur und ebenso den Anteil der Personen im erwerbsfähigen bzw. im Rentenalter. Aus der durch das HWWI erfolgten Bevölkerungsvorausberechnung nach Teilräumen geht hervor, dass bis zum Jahr 2030 insbesondere die in Abschnitt 4.2 benannten Landkreise der Umlandregion Hamburgs im Durchschnitt demographisch verstärkt altern werden. Die dort ansässigen Familienstrukturen werden in der „Elterngeneration“ zunehmend das Rentenalter erreichen, während für die jüngeren Alterskohorten ein verstärkter Rückgang vorausberechnet wird, wie in Abbildung 18 dargestellt. Der Rückgang der jüngeren Alterskohorten kann mit Bildungs- und Arbeitsplatzwanderungen bzw. mit dem Auszug der „Kindergeneration“ aus dem Elternhaus erklärt werden.

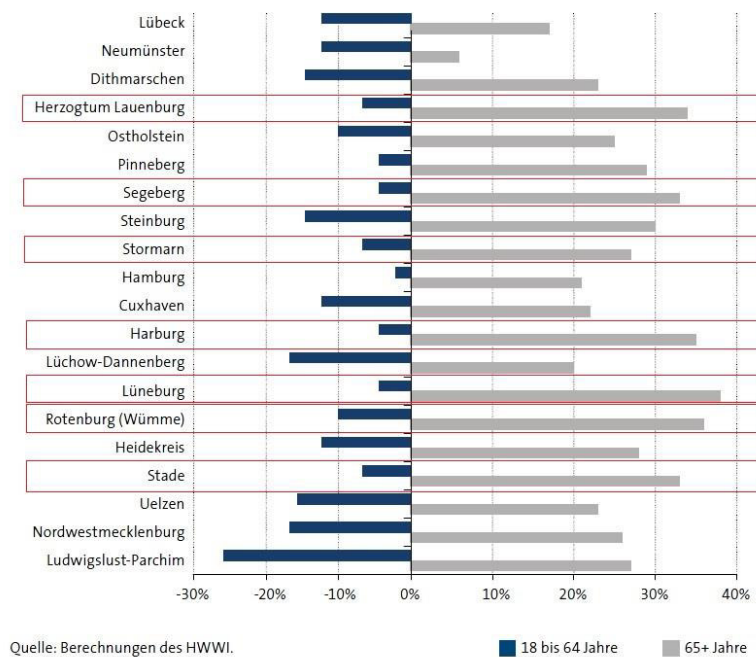


Abbildung 18: Altersentwicklung in Teilräumen der Metropolregion Hamburg 2015 – 2030 (Quelle: HWWI, 2015: S. 20, bearbeitet)

Die hier entlang des demographischen Szenarios aufgezeigte regionale Entwicklung hat weitreichende Konsequenzen auf die Wohnflächennachfrage, insbesondere vor dem Hintergrund des in Abschnitt 3.4 dargestellten Remanenzeffekts sowie der längerfristigen demographischen Entwicklung ab dem Jahr 2040, wie in Abschnitt 3.2 beschrieben. Der Zusammenhang zwischen der regionalen Wohnflächennachfrage und der längerfristigen demographischen Entwicklung, jenseits des üblichen regionalen Betrachtungszeitraums bis 2030/2035 soll im folgenden Abschnitt Erläuterung finden.

## 5. DISKUSSION

Der Stadtstaat Hamburg und seine unmittelbar benachbarten Umlandregionen sind, wie ausführlich aufgezeigt, aktuell und in der mittelfristigen Perspektive bis zum Jahr 2030 demographische Wachstumsräume mit entsprechend hohem Nachfragedruck auf den Immobilienmärkten. Nicht zuletzt aufgrund der Wanderungsbewegungen zugunsten der Metropolregion, der regionalen altersstrukturellen Zusammensetzung sowie der zunehmenden Individualisierung der Haushaltsstrukturen gehen die Experten von einer steigenden Nachfrage nach Wohnimmobilien und damit einem nachvollziehbar stabilen Immobilienmarkt aus. Durch direkte und indirekte Wohnbauförderung des Bundes sowie tendenziell geringere Grundstückspreise in den Umlandregionen großer Städte und folglich beträchtlichen Neuausweisungen von Bauland wurden und werden mittelfristig beträchtliche Ausweisungen an Wohnbauland insbesondere in großstädtischen Umlandregionen erschlossen. Dieses Prinzip ist auf Bundesebene auf die großen Agglomerationsräume der Big-Seven-Städte grundsätzlich übertragbar. Die Nachfrage und insbesondere der errechnete Bedarf sind jedoch hinsichtlich der alternden Bevölkerung insbesondere in den Umlandregionen und dem beschriebenen Remanenzeffekt als kritisch zu beurteilen, da in der Regionalplanung und Bedarfsberechnung lediglich von einer mittelfristigen Perspektive ausgegangen wird. Zwar werden Sättigungseffekte in der Bedarfsermittlung von Wohnflächen grundsätzlich berücksichtigt, jedoch folgt die Bau- und Immobilienwirtschaft ökonomischen Prinzipien und aktuell dem Trend einer wachsenden Nachfrage, der sich nach dem berücksichtigten Planungs- und Betrachtungsintervall bis 2030/2035 umkehren wird. Vor dem Hintergrund des ca. ab dem Jahr 2040 einsetzenden demographischen Bruchs, der durch die amtlichen Bevölkerungsvorausberechnungen aufgezeigt wird, werden insbesondere die Umlandregionen, wie in diesem Diskussionspapier am Beispiel der Metropolregion Hamburg veranschaulicht, von einem sich durch Überalterung der Bevölkerung abzeichnenden Angebotsüberhang betroffen sein. Ob die in den kommenden Jahren baulich realisierten Wohnraumbedarfe z.B. der in Abschnitt 4.4 aufgeführten Teilräume der Metropolregion Hamburg auch zukünftig, nach dem demographischen Bruch ab ca. 2040, noch hochfrequent nachgefragt werden ist damit äußerst fraglich. Das seit Jahrzehnten exponentiell rückläufige Fertilitätsniveau in Deutschland, das nicht durch Außenwanderungsbewegungen ausgeglichen werden kann, bietet Grund zur Annahme, dass sich die Wanderungsbewegungen in die Umlandregionen der Ballungsräume sukzessive vermindern werden. Somit bleibt die begründete Schlussfolgerung, dass derzeit und in mittelfristiger Perspektive bis 2030/2035 Wohnraumbedarfe durch die Bau- bzw. Immobilienwirtschaft gedeckt werden sollen, die zukünftig, nach dem Jahr 2040 zunächst bruchhaft, aufgrund der relativ homogenen altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung in den beschriebenen Teilräumen, und nachfolgend sukzessiv weniger Nachfrager finden werden.



Die durch die 41. MKRO, am 09.03.2016, beschlossenen Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland sehen grundsätzlich die nachhaltige Steuerung und Entwicklung von Raumnutzungen vor. Besonderem Augenmerk soll dabei auf dem Ressourcenschutz, der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme sowie der nachhaltigen und langfristigen Nutzbarkeit der natürlichen Ressourcen, wie z.B. dem Boden gelten (vgl. BMVI, 2016: S. 13). Der Landesentwicklung und Regionalplanung soll dabei eine aktivere Rolle zukommen, welche jedoch durch die gängigen Planungshorizonte und -Instrumente sowie mangelnde Innovationsbereitschaft der zentralen Planungsakteure eingeschränkt bleibt und nicht nachhaltig, im Sinne einer integrierten und längerfristig durchdachten Planung, umgesetzt wird.

Steht die deutsche Immobilienwirtschaft mit der sich abzeichnenden demographischen Entwicklung bei dem aktuellen Erschließungstrend vor einer sich zumindest in einigen Teilräumen abzeichnenden Immobilienblase?!

## LITERATURVERZEICHNIS

- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung [BBR] (2005): Raumordnungsbericht 2005 (Bonn).
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung [BBR] (2010): Laufende Raumbbeobachtung – Raumabgrenzungen: Raumtypen 2010 [Onlineressource], unter: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/Raumtypen2010\\_vbg/Raumtypen2010\\_alt.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/Raumtypen2010_vbg/Raumtypen2010_alt.html) (eingesehen am 17.07.2017).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR] (2014): Flächenverbrauch, Flächenpotentiale und Trends 2030 - Beiträge zum Siedlungsflächenmonitoring im Bundesgebiet, BBSR-Analysen Kompakt 07/2014 (Bonn).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR] (2012): Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus [Onlineressource], unter: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UEberRaumbbeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Download/ROP2035/DL\\_ROP2035\\_uebersicht.html?nn=444934](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UEberRaumbbeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Download/ROP2035/DL_ROP2035_uebersicht.html?nn=444934) (eingesehen am 17.07.2017)
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR] (2015a): Wachsen oder Schrumpfen – BBSR-Typisierung als Beitrag für die wissenschaftliche und politische Debatte, in: BBSR-Analysen Kompakt 12/2015 (Bonn).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR] (2015b): Wohnungsmarktprognose 2030 (Bonn).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR] (2017): *Der Markt für Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland* - Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt Nr. 16 (1. Hj. 2016), in: BBSR-Online Publikation Nr. 06/2017
- Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung [BiB] (2017): Medianalter [Onlineressource], unter: <http://www.bib-demografie.de/SharedDocs/Glossareintraege/DE/M/medianalter.html> (eingesehen am 17.07.2017).
- Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung [BiB] (2017): Binnenwanderungen [Onlineressource], unter: [http://www.bib-demografie.de/DE/ZahlenundFakten/10/binnenwanderungen\\_node.html](http://www.bib-demografie.de/DE/ZahlenundFakten/10/binnenwanderungen_node.html) (eingesehen am 17.07.2017).
- Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur [BMVI] (2016): Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland, Beschlossen von der 41. MKRO am 9. März 2016, unter: [https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/Raumentwicklung/leitbilder-und-handlungsstrategien-2016.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/Raumentwicklung/leitbilder-und-handlungsstrategien-2016.pdf?__blob=publicationFile) (eingesehen am 17.07.2017).
- Bundeszentrale für politische Bildung [BpB] (2017): Bevölkerungsentwicklung und Migration in Deutschland [Onlineressource], unter: <http://www.bpb.de/apuz/25964/bevoelkerungsentwicklung-und-migration-in-deutschland?p=all> (eingesehen am 17.07.2017).
- Deutsche Hypothekbank (Hrsg.) (2014): Megatrends der Immobilienmärkte in Deutschland, in: Global Markets Real Estate ( Hannover).
- Empirica/Bayern LB (Hrsg.) (2009): Deutschland bis 2040 - Langfristige Trends und ihre Bedeutung für den Immobilienmarkt (München)

- Hamburgerisches WeltWirtschafts Institut (2015): Studie 2015: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg, in: HWWI Policy Report Nr. 21 (Hamburg).
- Jessen, J. (2010). Stadtentwicklung: Wachsen und Schrumpfen, in: Bott, H. (Hrsg): Lehrbausteine Städtebau - Basiswissen für Entwurf und Planung (Stuttgart).
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2017): Zahlen und Fakten - Bevölkerung [Onlinereource], unter: <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/bevoelkerung/> (eingesehen am 17.07.2017).
- Statistisches Bundesamt (2009): Bevölkerung Deutschlands bis 2060, 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (Wiesbaden).
- Statistisches Bundesamt (2011): Demografischer Wandel in Deutschland – Heft 1 – Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung im Bund und in den Ländern (Wiesbaden).
- Statistisches Bundesamt (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060, 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (Wiesbaden).