

Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

## Transparenz statt Orakel – Einwohnerzahlen und Wohnbedarf bis in das Jahr 2025 in Deutschland

Exklusiv für Wohnungswirtschaft heute hat das Pestel Institut aus Hannover 117 kreisfreie Städte und 322 Kreise auf Einwohnerzahl und Wohnungsbedarf bis 2025 untersucht. Der Schwerpunkt dieser Ausgabe liegt in der Analyse der letzten Jahre und den daraus ableitbaren generellen Tendenzen für die unmittelbare Zukunft anhand der dritten Fortschreibung der regionalen Modellrechnungen des Pestel Instituts. Für die Leser von Wohnungswirtschaft heute gibt es die Zahlen für einen Kreis für 600 Euro netto.

Alle paar Monate werden neue Zahlen veröffentlicht. Die Deutschen sterben aus, die Deutschen bekommen wieder mehr Kinder, es fehlen Wohnungen, es gibt zu viele Wohnungen. Kaum einer blickt noch durch. Wohnungswirtschaft heute will Transparenz und fragte das Pestel Institut aus Hannover: Was haben nun der demografische Wandel und seine realen oder vermuteten Auswirkungen mit der weiteren Entwicklung von Einwohnerzahlen und Wohnungsmärkten zu tun? Das Pestel Institut sagt dazu: Sie zeigen eigentlich nur den hohen Grad der Verunsicherung und der Ungewissheit bezüglich künftiger Bevölkerungsbewegungen.

Dieser Unsicherheit wollen wir begegnen! Deshalb: exklusiv für Wohnungswirtschaft heute und ihre Leser hat das Pestel Institut auf der Basis seiner mehr als fünfundzwanzigjährigen Erfahrungen „regionale Modellrechnungen für Deutschland von 2008 bis zum Jahr 2025“ für die Wohnungsmärkte erarbeitet. Dies natürlich mit der aktuellen Datenbasis von 2007.

Wir nennen diese Pestel-Untersuchung: Transparenz statt Orakel – Einwohnerzahl und Wohnungsbedarf bis 2025 in Deutschland. Für die insgesamt 439 Regionen (117 kreisfreie Städte und 322 Kreise, für Sachsen-Anhalt erfolgte die Berechnung mit der alten Kreisstruktur) sind jeweils vier unterschiedliche Modellrechnungen

der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung,

des Wohnungsbedarfs,

der Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und

der daraus resultierenden Notwendigkeit der Errichtung von neuen Geschosswohnungen zur Vermeidung einer neuen Wohnungsknappheit

durchgeführt worden.

Da bei einer regionalen Betrachtung Deutschlands (ausgenommen die Wanderungsbewegungen über die Grenzen der Bundesrepublik) alle Zu- und Fortzüge zugunsten oder zulasten von Kreisen oder Städten gezählt werden müssen, bilden die 439 regionalen Einheiten ein weitgehend vernetztes System.

Exklusiv für Leser von Wohnungswirtschaft heute gibt es die Zahlen für Ihren Kreis für 600 Euro netto.

*Das Bestellformular finden  
Sie unter [http://www.wohnungswirtschaft-heute.de/  
images/410/Bestellformular\\_  
Studie.pdf](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de/images/410/Bestellformular_Studie.pdf)*

## Wie war es und was passiert in den nächsten Jahren?

In der ersten und zweiten Ausgabe der Wohnungswirtschaft heute lag der Fokus unserer Betrachtungen auf dem Demografischen Wandel und den Bevölkerungsmodellrechnungen. Der Schwerpunkt dieser Ausgabe liegt in der Analyse der letzten Jahre und den daraus ableitbaren generellen Tendenzen für die unmittelbare Zukunft anhand der dritten Fortschreibung der regionalen Modellrechnungen des Pestel Instituts.

### Bevölkerungsentwicklung bis 2007

Die Einwohnerzahl Deutschlands hat sich von 1995 bis 2007 um 421.000 Personen erhöht. Bei einer Gesamtzahl von gut 82 Mio. Personen kann diese Veränderung um 0,5 % auch als Stagnation bezeichnet werden. In diesem Zeitraum sind 1,27 Mio. mehr Menschen gestorben als geboren wurden. Der Ausgleich erfolgte über Wanderungen; die Zuzüge aus dem Ausland nach Deutschland überwogen die Fortzüge um 1,69 Mio. Menschen. Allerdings nimmt seit dem Jahr 2003 die Einwohnerzahl ab. Die deutlich zurückgegangenen Wanderungsgewinne konnten seitdem den Sterbeüberschuss nicht mehr kompensieren.

Die Veränderungen der Einwohnerzahl erfolgten nicht gleichermaßen in allen Regionen Deutschlands. Bereits auf der Ebene der Bundesländer sind erhebliche Unterschiede sichtbar, wie Abbildung 1 zeigt. Bevölkerungsgewinne erzielten die norddeutschen Bundesländer Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein sowie die beiden großen Flächenländer Baden-Württemberg und Bayern im Süden. Weitgehend ausgeglichen war die Bevölkerungsentwicklung in Berlin und Brandenburg sowie in Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Leichte Einwohnereinbußen zeigen sich in Bremen und im Saarland. Deutliche Rückgänge der Einwohnerzahl sind dann in Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen zu erkennen.

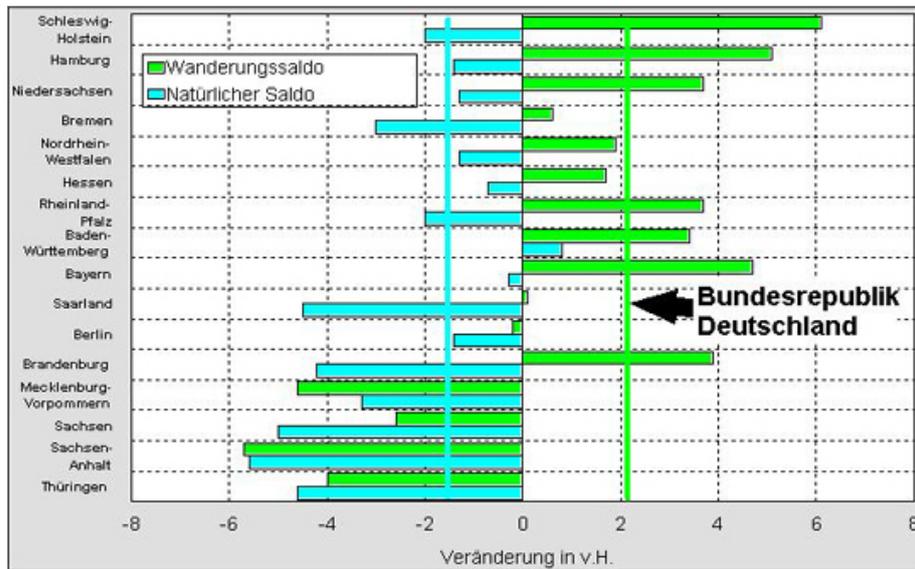


Starke Differenzen zwischen den Bundesländern zeigen sich bei den Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abbildung 2). Den relativ stärksten Sterbeüberschuss weist Sachsen-Anhalt auf, gefolgt von Sachsen, Thüringen und dem Saarland. Nur ein Bundesland – Baden-Württemberg – hatte im betrachteten Zeitraum einen Geburtenüberschuss. Da Sachsen-Anhalt auch bei der Wanderungsbilanz den höchsten negativen Saldo aufweist, ist die Frage nach dem Bundesland mit den größten Einwohnerverlusten unmittelbar geklärt. Deutliche Bevölkerungsverluste durch einen Abwandererüberschuss hatten auch Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen sowie etwas schwächer Sachsen. Dagegen war die Wanderungsbilanz Berlins nahezu ausgeglichen und Brandenburg hatte

*Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1995 bis 2007 in v.H.*

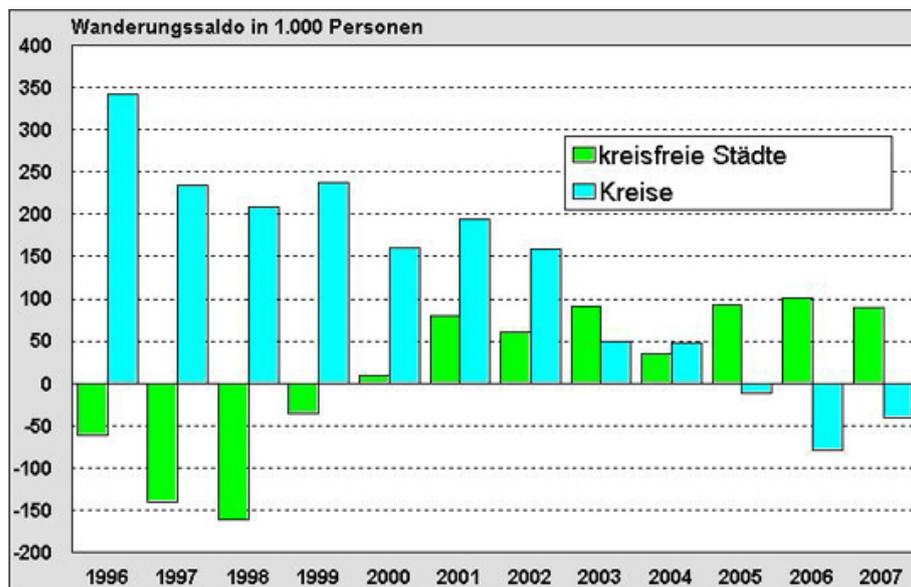


mit 3,9 % der Einwohnerzahl Ende 1995 den vierthöchsten Wanderungsgewinn. Höhere Werte weisen nur Schleswig-Holstein, Hamburg und Bayern auf.



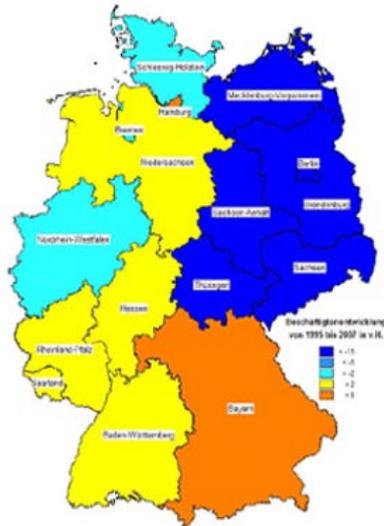
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo von 1995 bis 2007 nach Bundesländern

Für die Entwicklung des Landes ist auch der Bevölkerungsaustausch zwischen städtischen und ländlichen Regionen von hoher Bedeutung. Wie Abbildung 3 zeigt, hat sich bei diesem Wanderungsaustausch über die vergangenen zehn Jahre ein erkennbarer Wandel vollzogen. Haben noch in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre die Kreise ganz erheblich von Zuwanderungen aus den Städten profitiert, so haben sich die Verhältnisse inzwischen umgekehrt. Insgesamt hat sich Deutschland eingereiht in die lange Liste der Länder mit Landflucht. Viele Dörfer wurden, nicht zuletzt wegen der Produktivitätssteigerungen in der Landwirtschaft, auf die Funktion „Wohnen“ reduziert. Wenn diese Dörfer in Zeiten steigender Mobilitätskosten zu weit von den Arbeitsplätzen entfernt liegen, so werden sie langfristig „verschwinden“ wenn keine neuen Nutzungen (z. B. im Freizeitbereich) gefunden werden.



Wanderungssaldo der Kreise und kreisfreien Städte von 1996 bis 2007

## Beschäftigungsentwicklung bis 2007



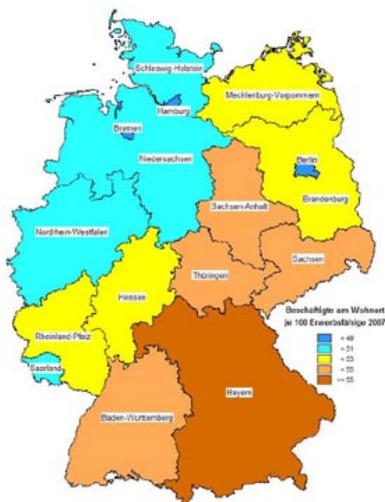
Weil insbesondere für die großräumigen Wanderungsbewegungen die wirtschaftliche Entwicklung einer Region entscheidend ist, muss als ökonomischer Parameter die Arbeitsplatzentwicklung in die Analyse einbezogen werden. Zur Abbildung der Beschäftigungssituation werden nur die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten herangezogen. Die im Vergleich zur Betrachtung der Erwerbstätigen durch die Ausblendung insbesondere der Beamten und der Selbständigen entstehende Unschärfe kann hingenommen werden, weil die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach wie vor den weitaus größten Anteil an den Erwerbstätigen stellen, in diesem Bereich immer die aktuellsten Daten verfügbar sind und durch eine Veränderung der Definition der Erwerbstätigen die Vergleichbarkeit der Daten im Zeitablauf nicht mehr gegeben ist.

*Beschäftigtenentwicklung in Deutschland von 1995 bis 2007*

Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat von 1995 bis 2007 (jeweils 30.6. d. J.) um knapp 1,3 Mio. bzw., 4,5 % abgenommen. Die Verteilung dieser Abnahme war jedoch extrem einseitig, wie Abbildung 4 zeigt.

In Ostdeutschland reduzierte sich das Arbeitsplatzangebot um fast 20 %, während in Westdeutschland bei -0,1 % die Verhältnisse weitgehend stabil blieben. So müssen auch die Wanderungsverluste Ostdeutschlands aus dem „ökonomischen“ Blickwinkel betrachtet werden: Es handelt sich um die Anpassung der Einwohnerzahl an die verfügbaren Erwerbsmöglichkeiten. Diese Anpassung erfolgt selbstverständlich über die Abwanderung der jüngsten und der qualifiziertesten Arbeitskräfte, was ebenso selbstverständlich bereits zu erheblichen Verwerfungen in der Altersstruktur geführt hat. Dies gilt umso mehr als offensichtlich junge Frauen wesentlich flexibler und mobiler sind als junge Männer. Ob diese bisherige Entwicklung „erwünscht“ oder „unerwünscht“ war, ist an dieser Stelle

unerheblich. Die Entwicklung und ihre Auswirkungen sind aber bei allen Überlegungen zu Szenarien auf Gemeinde-, Kreis- oder Landesebene in Ostdeutschland zu berücksichtigen.



Das bisherige Ergebnis von Arbeitsplatzabbau, Umverteilung von Bevölkerung und Berufspendeln ist in Abbildung 5 dargestellt. Auch wenn die ostdeutschen Bundesländer relativ weniger Beamte und Selbständige aufweisen - was die Erwerbsituation insgesamt leicht relativiert - so war der bisherige Ausgleich über Abwanderungen und Berufspendeln doch recht erfolgreich. Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort je 100 erwerbsfähiger Personen ist höher als in Norddeutschland und selbst Sachsen-Anhalt reicht fast an den Wert Baden-Württembergs heran. Die nach wie vor weit höheren Arbeitslosenquoten in Ostdeutsch-

*Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort je 100 Erwerbsfähige (18- bis unter 65-Jährige) im Jahr 2007*

land dürften somit zumindest teilweise auf die dort traditionell höheren Erwerbsquoten zurückzuführen sein.

Die niedrigen Werte in den Stadtstaaten resultieren zum Teil aus dem vergleichsweise hohen Anteil an Studenten, zum Teil aber auch aus dem in der Regel höheren Anteil einkommenschwacher Haushalte, die aufgrund der dort verfügbaren Infrastruktur das Wohnen in der bevorzugen (müssen). Auch das Nord-Süd-Gefälle ist erwartungsgemäß ausgeprägt.

## Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V

Das Institut wurde 1975 von Prof. Eduard Pestel und sechs weiteren Wissenschaftlern im Rahmen grundlegender Arbeiten für den Club of Rome gegründet. Nach dem Tod des Gründers erhielt es den Namen „Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.“ Im Juli 2005 bestand das Pestel Institut 30 Jahre. Träger des Institutes ist ein Verein mit 22 Mitgliedern, bestehend aus den Mitarbeitern und Freunden des Instituts. Geführt wird das Institut gegenwärtig von den Vorstandsmitgliedern Johannes Schaffner (Dipl.-Phys./ETH) & Matthias Günther (Dipl.-Ök.).

Im Internet finden Sie das Institut unter [www.pestel-institut.de](http://www.pestel-institut.de)