



KAPITALKOMPASS - Ausgabe 26

Liebe Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, Sie zur neuesten Ausgabe unseres Newsletters begrüßen zu dürfen.

In dieser Ausgabe widmen wir uns einem äußerst spannenden Thema: der Bevölkerungsprognose und dem Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2040.

Deutschland steht vor bedeutenden demografischen Veränderungen, die nicht nur die Zusammensetzung der Bevölkerung, sondern auch den Wohnungsbedarf nachhaltig beeinflussen werden.

In den kommenden Abschnitten erfahren Sie mehr über die erwarteten Entwicklungen bei der Einwohnerzahl, den Trends in der Wohnungsnachfrage sowie die Prognosen zur Neubautätigkeit. Diese Informationen sind entscheidend, um fundierte Entscheidungen im Bereich der Immobilienanlagen treffen zu können.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre und stehen Ihnen gerne für Fragen und weitere Informationen zur Verfügung.

Bevölkerungsprognose bis 2040

Die Einwohnerzahl in Deutschland wird bis 2032 auf 85,4 Millionen ansteigen und anschließend bis 2040 auf 84,9 Millionen sinken. Die Deutsche Bank geht für den Zeitraum von 2024 bis 2040 von einer hohen Zuwanderung aus, während die Geburtenzahlen rückläufig sind und die hohe Sterberate von 2023 nur temporär bleibt. Der natürliche Bevölkerungssaldo wird sich 2024 verbessern, aber bis 2040 deutlich abnehmen und schließlich den Zuzug übertreffen.

Wesentliche Entwicklungen bei der Wohnungsnachfrage

Sollten die Trends bei der Binnenwanderung anhalten, werden bis 2040 in den elf Metropolregionen fast 2 Millionen mehr Einwohner leben als heute. Die größten Städte Berlin, Hamburg und München werden allein um

1,2 Millionen wachsen, während die restlichen Metropolen um 0,6 Millionen zunehmen. Auch in Großstädten wie Aachen, Bielefeld, Dresden, Kiel und Münster wird die Einwohnerzahl weiter steigen, während infrastrukturschwache Regionen zunehmend dünner besiedelt sein werden.

Der Trend zu kleineren Haushalten wird sich voraussichtlich fortsetzen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird von heute rund 2 Personen auf 1,86 Personen im Jahr 2040 sinken.

Wesentliche Entwicklungen beim Wohnungsangebot

Beim Neubau wird für 2024 und 2025 ein kräftiger Rückgang erwartet. Eine Erholung wird in den Folgejahren prognostiziert, und ab 2028 bis 2040 wird der Bau von fast 300.000 Wohnungen pro Jahr erwartet. Die angestrebten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr werden im Prognosezeitraum jedoch nicht erreicht. Unter diesen Annahmen wird sich der bundesweite Wohnungsmarkt allmählich entspannen. In vielen Regionen wird es eher zu viele als zu wenige Wohnungen geben, was auf eine schrumpfende Bevölkerungszahl und nicht auf eine hohe Neubautätigkeit zurückzuführen ist. In vielen Metropolen und Großstädten wird die Angebotsknappheit jedoch weiter bestehen.

Wichtige Faktoren für die Wohnungsnachfrage

Die Haushaltsgröße ist ein wesentlicher Faktor für die Veränderung der Wohnungsnachfrage. Von den 1990er Jahren bis 2022 sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 auf 2 Personen. In unserer Projektion sinkt diese Zahl weiter und liegt 2040 bei 1,86 Personen. In Metropolen und Großstädten wird die Haushaltsgröße auf rund 1,75 Personen fallen, während sie in ländlichen Regionen bei etwa 1,9 Personen liegen wird. Das Verhältnis der Einwohnerzahl zur Haushaltsgröße bestimmt die Wohnungsnachfrage. Diese lag 1990 bei weniger als 36 Millionen Wohnungen, erreichte 2022 43 Millionen und wird bis 2040 auf 46,4 Millionen steigen.

Unsere Neubauprognose für 2024 und 2025 basiert auf einem Modell, das Baugenehmigungen, Zinselastizität und einen Bauüberhang berücksichtigt. Für diese Jahre erwarten wir 260.000 bzw. 265.000 fertiggestellte Wohnungen. Im zweiten Halbjahr 2024 dürfte die Baukrise enden.

Aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage und verbesserter Abschreibungsregeln sowie der Einführung der neuen Wohngemeinnützigkeit und der sozialen Wohnraumförderung erwarten wir bis 2029 eine stetige Zunahme auf 295.000 fertiggestellte Wohnungen pro Jahr. Anschließend erwarten wir eine Seitwärtsbewegung auf diesem Niveau.

Regionale Unterschiede bei der Bautätigkeit

Von 2011 bis 2022 wurden insgesamt 3,13 Millionen Wohnungen fertiggestellt, während der Bestand aufgrund von Abgängen nur um 2,77 Millionen Wohnungen wuchs. In den Metropolregionen wird historisch etwa zwei Drittel und in den Nichtmetropolregionen ein Drittel aller Wohnungen gebaut. Außerhalb der Metropolregionen gibt es höhere Leerstände, insbesondere in vielen ostdeutschen Kreisen, in denen teilweise auch umfangreich abgerissen wurde.

Schlussfolgerung

Deutschland bräuchte im nächsten Jahrzehnt einen jährlichen Nettozuzug von etwa einer halben Million Menschen, um die Einwohnerzahl konstant zu halten. Angesichts der Kapazitätsgrenzen der Bürokratie, der knappen Unterkünfte und der Herausforderungen bei der Integration halten wir diese Prognose jedoch für zu hoch. Unter unseren Annahmen erreicht die Einwohnerzahl im Jahr 2032 mit 85,4 Millionen ihren Höhepunkt und fällt dann bis 2040 auf 84,9 Millionen ab. *Die regionale Nachfrage nach Wohnraum wird weiterhin von wirtschaftsstarken zu -schwachen Regionen wandern, mit einem starken Fokus auf Metropolregionen, wo die Angebotsknappheit an neuwertigem Wohnraum kritisch bleibt.*

Wir hoffen, dass Ihnen die Ausgabe 26 unseres Newsletters gefallen hat und Sie wertvolle Einblicke in die Zukunft des Wohnungsmarkts gewinnen konnten.

Bei Fragen oder Interesse an weiteren Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Bleiben Sie informiert und bis zur nächsten Ausgabe!

Herzliche Grüße,

SERVICE TEAM

HOLON Family Office GmbH

Telefon: +49 (0) 421 37703989

E-Mail: service@holon-fo.de

Website: www.holon-fo.de

Adresse: Schlade 7, DE-28844 Weyhe



HOLON FAMILY OFFICE
Transparenz in Ihrem Vermögen

Disclaimer

Wichtiger rechtlicher Hinweis:

Die in diesem Newsletter enthaltenen Informationen dienen ausschließlich allgemeinen Informationszwecken und stellen keine Anlageberatung oder sonstige professionelle Beratung dar. Die hier bereitgestellten Daten und Analysen basieren auf Quellen, die wir als zuverlässig erachten, jedoch übernehmen wir keine Gewähr für deren Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität.

Investitionen in Finanzmärkte sind mit Risiken verbunden, einschließlich des möglichen Verlustes des investierten Kapitals. Die vergangene Performance ist kein Indikator für zukünftige Ergebnisse. Entscheidungen, die auf den in diesem Newsletter enthaltenen Informationen basieren, liegen in der alleinigen Verantwortung des Lesers. Wir übernehmen keine Haftung für direkte oder indirekte Verluste oder Schäden, die durch die Verwendung dieser Informationen entstehen könnten.

Dieser Newsletter darf nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten verstanden werden. Wir empfehlen, vor jeder Anlageentscheidung professionellen Rat einzuholen und die entsprechenden rechtlichen und steuerlichen Aspekte zu berücksichtigen.

Die Inhalte dieses Newsletters sind urheberrechtlich geschützt. Eine Verbreitung, Vervielfältigung oder sonstige Verwertung der Inhalte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers.

QUELLENANGABE:
- DEUTSCHE BANK
- TORSTEN LEISSNER



FOLLOW US



HOLON Family Office
Schlade 7, 28844 Wehye
service@holon-fo.de
+49 (0)421 377 039 89

[Unsubscribe](#)