

Herausforderungen am Wohnungsmarkt

Wie viel und was?

Realitätscheck geplantes Bauvolumen von 400.000 WE p. a.

	2019	2020	2021*	2022*	2023*	2024*	2025*
Einwohner in Mio.	83,17	83,16	83,31	83,44	83,52	83,58	83,58
Haushalte in Mio.	42,53	42,64	42,86	43,06	43,22	43,36	43,47
Bautätigkeit in Tsd. WE**	293,0	306,4	298,9	316,4	303,9	298,9	291,4



Bauüberhang in 2021 ca.

870.000

Wohneinheiten (höchster Stand seit 1998)



Stärkster Anstieg der Baupreise seit 1970 (ohne Bereinigung durch MwSt.-Effekt 2020)

Zielzahl Koalitionsvertrag:
100.000 öffentlich geförderte
Wohnungen p. a.

Gebaute Sozialwohnungen
2018 27.000
2019 25.500
2020 23.000

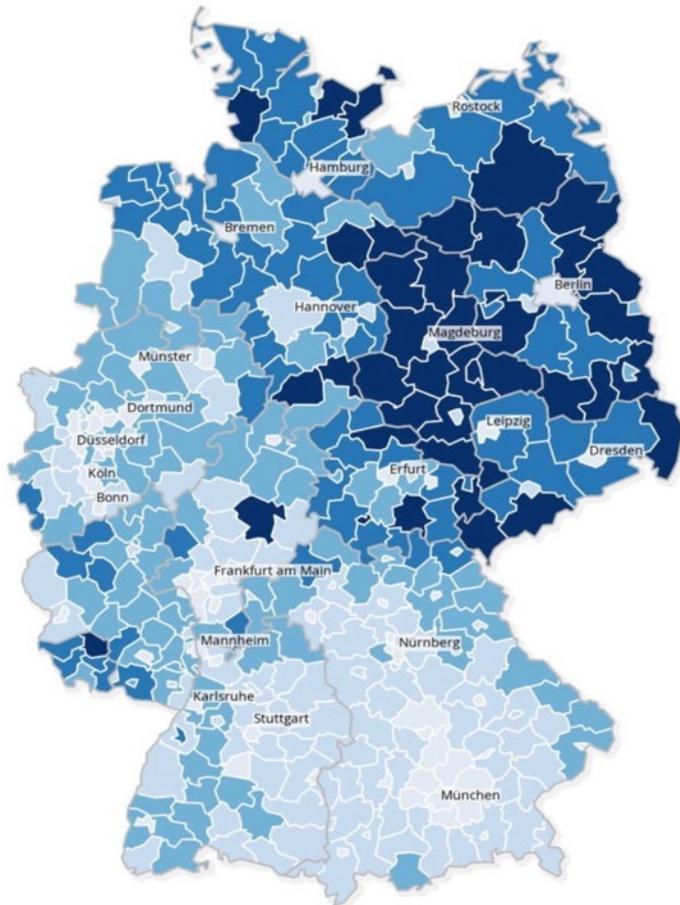
Baupreissteigerung 8/2021:

12,6 % gegenüber 8/2020
(14,5 % im Rohbau, 11 % im Ausbau
und 11,9 % bei der Instandhaltung)

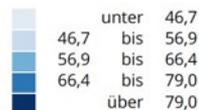
Preissteigerung baureifes Land:

53,1 % gegenüber 2010
(2020 Ø 199 Euro/qm und
2010 Ø 130 Euro/qm),
sehr starke regionale Spreizung

Herausforderung durch demografischen Wandel sind riesig



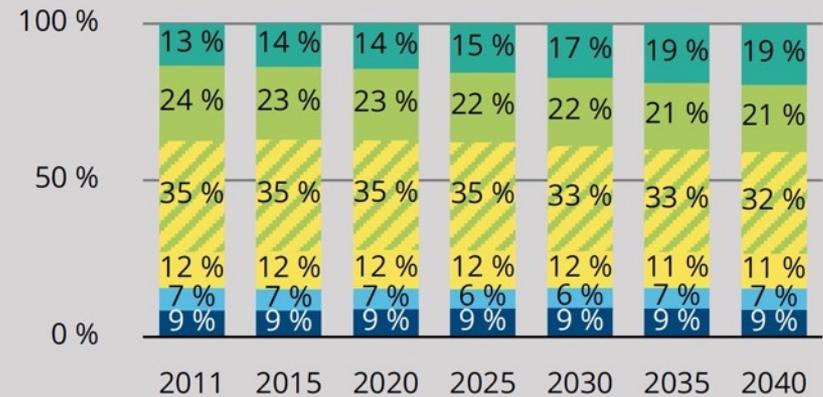
Einwohner ab 65 Jahren zu 20-64 Jahren Prognose 2040 in %



© bulwiengesa infografik

Altersstruktur und Prognose

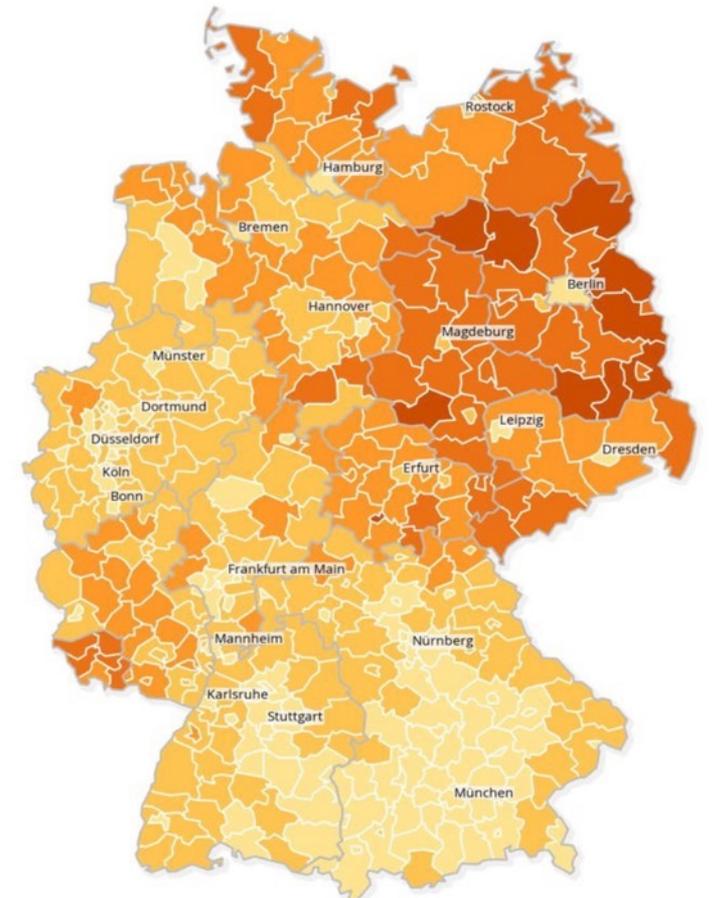
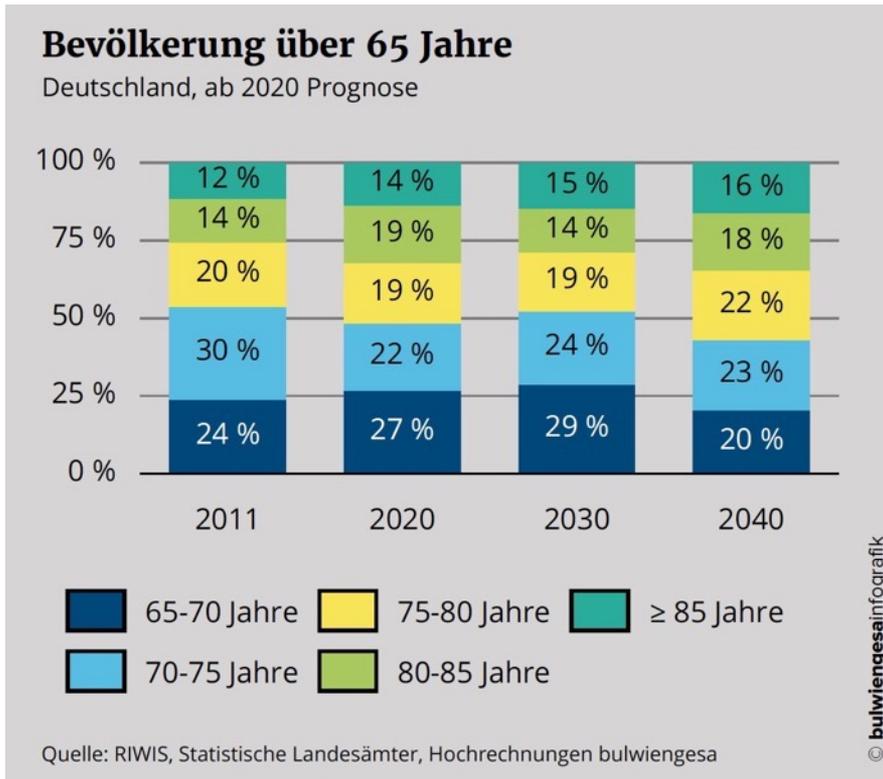
Deutschland, Einwohneranteil nach Alter in Jahren, ab 2020 Prognose



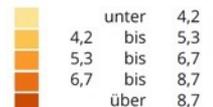
Quelle: RIWIS, Statistische Landesämter

© bulwiengesa infografik

Zuwanderung und breitere Finanzierung der Pflege werden notwendig



Hochbetagte ab 85 Jahren Prognose
2040 Bevölkerungsanteil in %



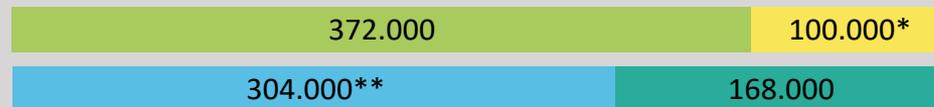
© bulwiengesaInfografik

Hoher Bedarf an Pflegeplätzen und ...

Pflegeplätze

Gegenüberstellung Bedarf und Fortschreibung Bauaktivität bis 2040 in Plätzen

Durchschnittsvariante



-  Erforderliche Plätze (Zusatzbedarf und Delta durch Modernisierungstau in Pflegeheimen)
-  Fortschreibung Bauaktivitäten
-  Ungedeckter Bedarf



Zusätzlicher demografiebedingter Bedarf **372.000 Plätze** in vollstationärer Pflege bis 2040

Ca. 100.000 zusätzliche erforderliche Plätze durch Modernisierungstau in alten Pflegeheimen

Geschätztes Investmentpotenzial

Annahme:

150.000 Euro Gestehungskosten pro Platz

≈ 71 Mrd. Euro

Annahme: * derzeit 29 % der 15.400 Pflegeheime älter als 40 Jahre; dies entspricht bei 46 Plätzen/Heim rd. 200.000 Pflegeplätzen; davon Annahme 50 % Ersatzbedarf; ** p. a. ca. 16.000 Plätze; bis 2040 ca. 300.000; *** Versorgungsquote 4,4 bis 5 % der 65-Jährigen (rechnerisches Mittel)
 Quelle: Berechnung bulwiengesa AG, Stand Juni 2021

... im Betreuten Wohnen

Betreutes Wohnen

360.000

Wohnungen im Betreuten Wohnen
2019/2020

≈ 470.000

zusätzliche Wohneinheiten im
Betreuten Wohnen bis 2040



Zusätzlicher
demografie-
bedingter
Bedarf **470.000**
Wohneinheiten
im Betreuten
Wohnen

Hochrechnung Investmentpotenzial

Annahme:

- Ø Kaltmiete bei 554 Euro/Monat
- Marktrendite bei 4,0 % bzw. 25-fachen des Rohertrages
- Marktpotenzial von 398.000 - 540.000 Wohneinheiten; rechnerisches Mittel von ca. 470.000 Wohneinheiten
- Keine Kategorieunterscheidung

≈ 78 Mrd. Euro





Mehr Fragen?
Mehr Daten?

info@bulwiengesa.de
www.riwis.de



Vielen Dank und auf bald!
Ihr bulwiengesa-Team