



# 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

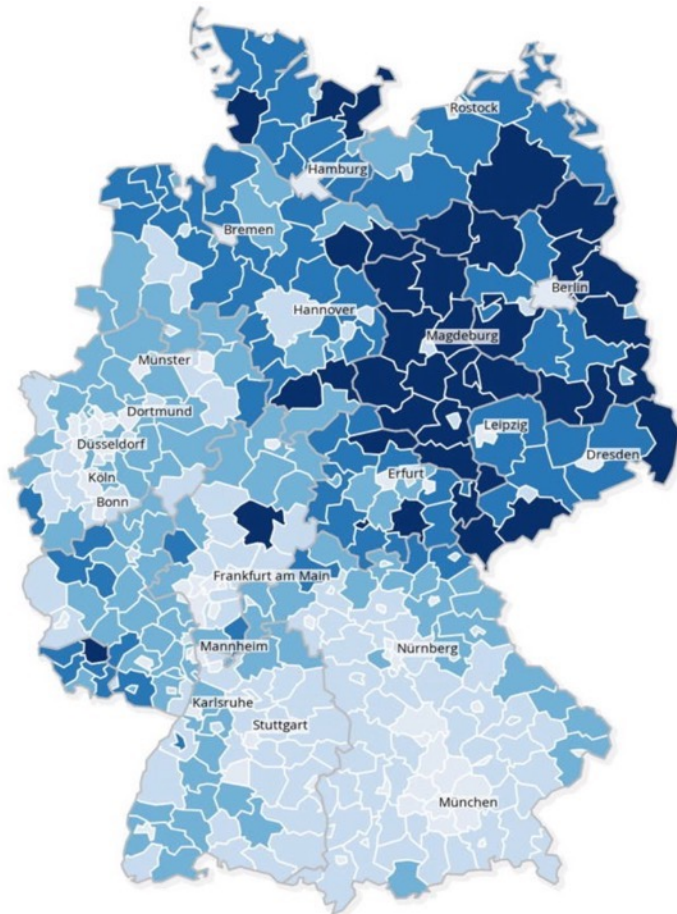
## Baupreissteigerung 8/2021:

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

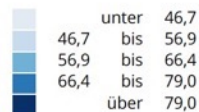
## Preissteigerung baureifes Land:

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



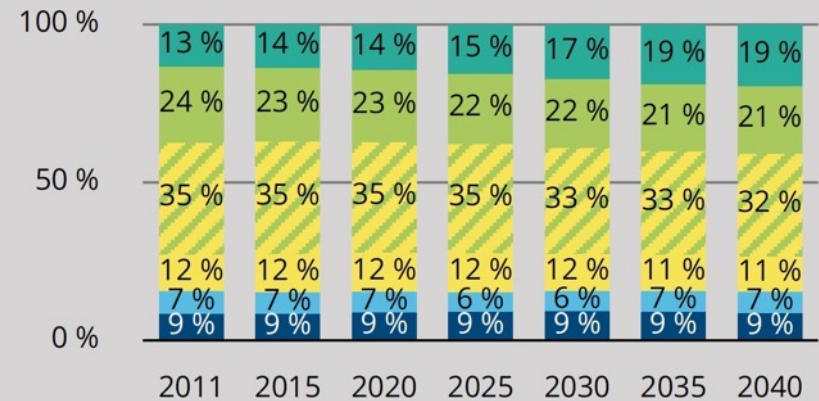
Einwohner ab 65 Jahren zu 20-64 Jahren Prognose 2040 in %



© bulwiengesainfografik

## Altersstruktur und Prognose

Deutschland, Einwohneranteil nach Alter in Jahren, ab 2020 Prognose

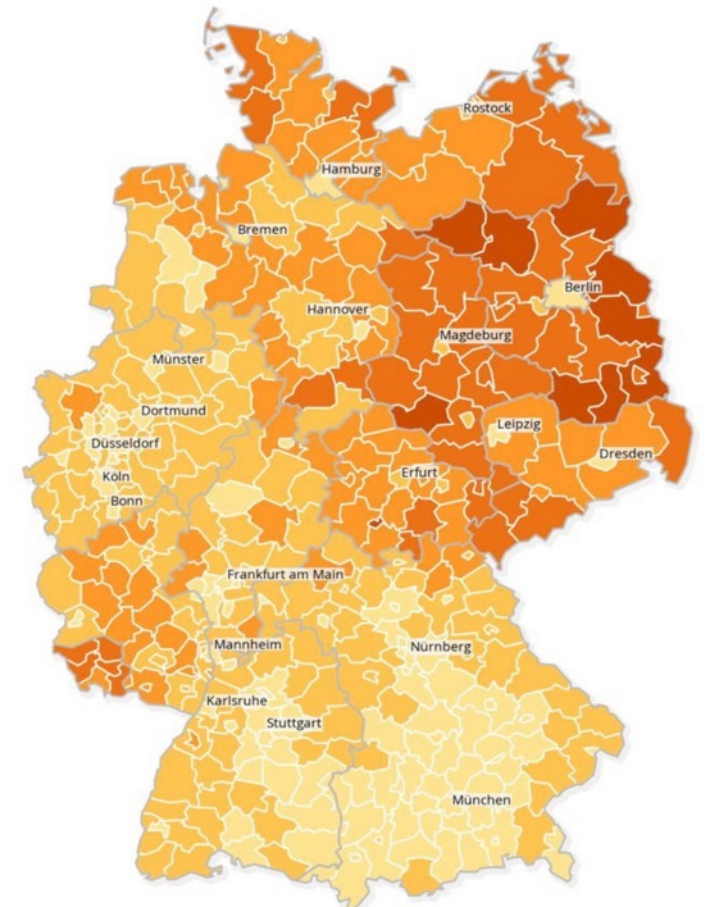
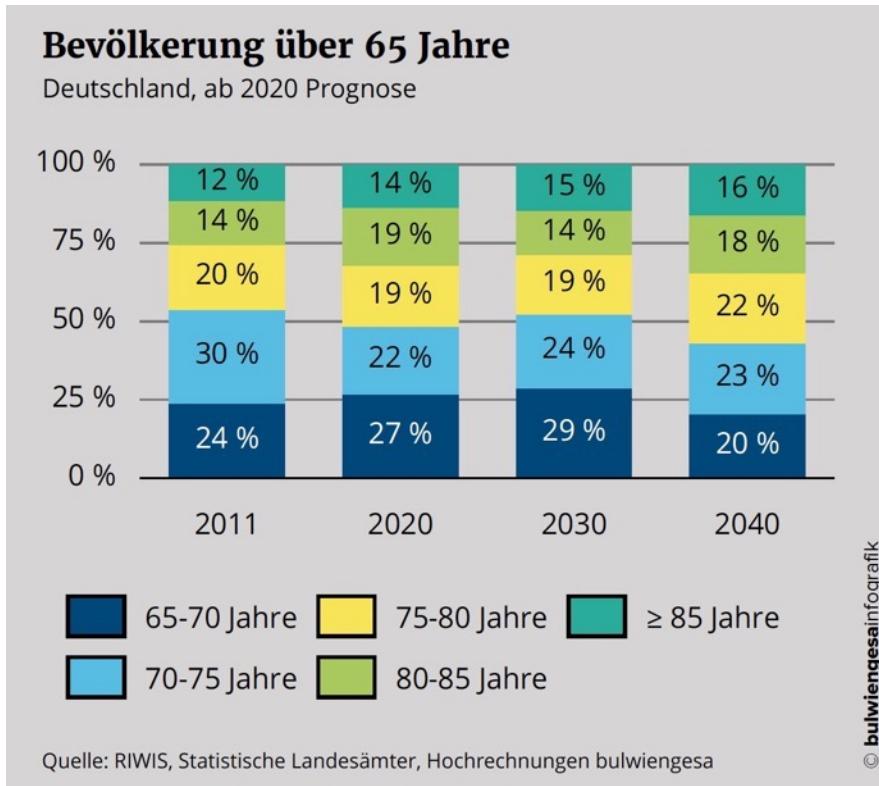


Quelle: RIWIS, Statistische Landesämter

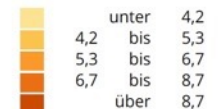
© bulwiengesainfografik



# Zuwanderung und breitere Finanzierung der Pflege werden notwendig



Hochbetagte ab 85 Jahren Prognose  
2040 Bevölkerungsanteil in %



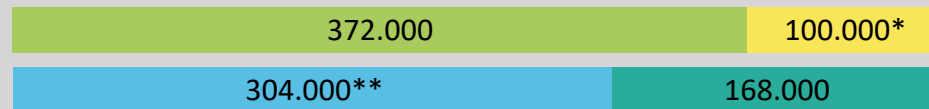
© bulwiengesa infografik




# 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](mailto:info@bulwiengesa.de)  
[www.riwis.de](http://www.riwis.de)