

Markus Demary / Michael Voigtländer

Immobilien 2025

Auswirkungen des demografischen Wandels auf
die Wohn- und Büroimmobilienmärkte

Analysen

Forschungsberichte
aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Markus Demary / Michael Voigtländer

Immobilien 2025

Auswirkungen des demografischen Wandels
auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte



DEUTSCHER
INSTITUTS-VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek.

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie. Detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-602-14832-5 (Druckausgabe)

978-3-602-45448-8 (PDF)

Herausgegeben vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2009 Deutscher Instituts-Verlag GmbH
Gustav-Heinemann-Ufer 84–88, 50968 Köln
Postfach 51 06 70, 50942 Köln
Telefon 0221 4981-452
Fax 0221 4981-445
div@iwkoeln.de
www.divkoeln.de

Druck: Hundt Druck GmbH, Köln

Inhalt

1	Einleitung	4
2	Die demografische Entwicklung	5
3	Die Asset-Meltdown-Hypothese	10
3.1	Demografie und Kapitalmärkte	10
3.2	Demografie und Immobilienmärkte	11
4	Demografie und Wohnimmobilienmarkt	14
4.1	Überblick über die Methodik	15
4.2	Die individuelle Wohnflächennachfrage	16
4.3	Prognosen mithilfe der Wohnflächennachfrage	19
4.4	Wohnflächenprognosen für Bund und Länder	23
4.5	Wohnflächenprognosen für 125 Städte	27
4.6	Neubaubedarf aufgrund der demografischen Entwicklung	31
4.7	Reagibilität des Wohnungsbaus auf demografische Veränderungen	33
4.8	Auswirkungen der Demografie auf die Wohnimmobilienpreise	38
4.9	Schlussfolgerungen für den Wohnimmobilienmarkt	40
5	Demografie und Büroimmobilienmarkt	41
5.1	Büroflächenprognosen für 97 Städte	42
5.2	Der Zusammenhang zwischen Büromieten und Bürobeschäftigten	48
5.3	Schlussfolgerungen für den Büroimmobilienmarkt	50
6	Fazit	51
	Anhang	53
	Literatur	59
	Kurzdarstellung / Abstract	61
	Die Autoren	62

1

Einleitung

In den kommenden Jahrzehnten wird sich die Bevölkerungsstruktur in Deutschland nachhaltig verändern. Insgesamt gesehen wird die Bevölkerung schrumpfen, je nach Szenario um mehr als 10 Prozent bis zum Jahr 2050. Darüber hinaus wird die Bevölkerung durchschnittlich älter, außerdem werden die Haushaltsgrößen sinken. Diese Veränderungen haben weitreichende Folgen für die Gesellschaft, wie zum Beispiel die Diskussionen um die gesetzliche Rentenversicherung belegen. Besonders gravierende Folgen sind auch für die Immobilienmärkte zu erwarten. Immobilien haben eine lange Nutzungsdauer und sind demnach auch dann noch am Markt, wenn es schon lange keine Nachfrage mehr nach ihnen gibt. Schließlich ist der Abriss oftmals teurer als der Leerstand. Eine schrumpfende Bevölkerungszahl geht tendenziell mit einer sinkenden Immobiliennachfrage einher, die sich auf die Preise auswirken wird. Zu beachten ist allerdings, dass sich der demografische Wandel nicht gleichmäßig vollzieht. Während beispielsweise in Ostdeutschland und im Ruhrgebiet die Bevölkerungszahlen schon heute zurückgehen, wird in Süddeutschland noch mit einem Wachstum gerechnet. Darüber hinaus gibt es einen generellen Trend hin zu den Metropolen. Diese räumlich differenzierten Entwicklungen sind für die Immobilienwirtschaft entscheidend, da der Preis einer Immobilie von den lokalen Marktbedingungen abhängt. Daher wird in dieser Analyse die Entwicklung der Immobiliennachfrage so weit wie möglich regional differenziert. Es werden nicht nur die einzelnen Bundesländer betrachtet, sondern auch die 125 größten deutschen Städte. Außerdem werden Prognosen sowohl für die Wohnimmobilienmärkte als auch für die Büroimmobilienmärkte entwickelt. Beide Märkte sind in unterschiedlicher Weise von der demografischen Entwicklung betroffen. Während für die Wohnimmobilienmärkte die gesamte Bevölkerung in die Analyse einbezogen werden muss, sind es bei den Büromärkten nur die Erwerbstätigen.

Die Untersuchung ist wie folgt aufgebaut. Nach einem Überblick über die Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamts in Kapitel 2 folgt zunächst eine Diskussion der sogenannten Asset-Meltdown-Hypothese (Kapitel 3). Dies dient auch dazu, die bisherigen Untersuchungen zum Zusammenhang von Demografie und Immobilienmärkten zu würdigen. Anschließend werden in Kapitel 4 die Wohnimmobilienmärkte eingehend untersucht. Nach einem kurzen Überblick über die verwendete Methodik werden Prognosen der Wohnflächennachfrage für die einzelnen Bundesländer sowie für insgesamt

125 Städte erstellt. Außerdem werden die Implikationen für die Bautätigkeit abgeleitet sowie Zusammenhänge zwischen Wohnflächennachfrage und Preisen hergestellt. Kapitel 5 widmet sich den Büroimmobilienmärkten. Hier werden Prognosen für 97 deutsche Städte erstellt sowie der Zusammenhang von Bürobeschäftigten und Büromieten untersucht. Zum Abschluss mündet die Analyse in ein Fazit.

2

Die demografische Entwicklung

Deutschland befindet sich – wie auch die meisten anderen OECD-Länder – in einem tiefgreifenden demografischen Veränderungsprozess (Hülkamp, 2008). Die Zahl der Kinder pro Frau liegt in Deutschland seit den 1970er Jahren bei ungefähr 1,4. Allgemein wird angenommen, dass für eine konstante Bevölkerungszahl eine Geburtenrate von 2,1 Kindern pro Frau benötigt wird. Doch nicht nur die absolute Zahl der Bevölkerung wird zurückgehen – auch die Struktur der Bevölkerung ändert sich. Schließlich steigt die Lebenserwartung kontinuierlich an, wodurch bei einem gleichzeitigen Rückgang des Anteils der jüngeren Generationen der Anteil der älteren Bevölkerung deutlich zunimmt.

Die demografischen Prozesse vollziehen sich sehr langsam und lassen sich kurzfristig kaum verändern. Selbst wenn durch erhebliche politische Fördermaßnahmen die Zahl der Geburten gesteigert werden könnte, würde dies die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 20 Jahren kaum beeinflussen. Betrachtet man etwa die Jahre 2020 bis 2030, so sind die potenziellen Eltern dieses Jahrzehnts schon fast alle geboren – oder eben nicht. Die Trägheit der demografischen Trends erlaubt langfristige Prognosen über die zukünftige Entwicklung und Struktur der Bevölkerung, auf die sich auch die vorliegende Untersuchung stützt. Während andere Prognosen – gerade über einen langen Zeitraum – erheblichen Unsicherheiten unterliegen, gelten Bevölkerungsprognosen als relativ sicher. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass für sie nur drei Annahmen über die Entwicklung der Bevölkerung getroffen werden müssen:

- Entwicklung der Geburtenrate,
- Entwicklung der durchschnittlichen Lebenserwartung und
- Entwicklung des Wanderungssaldos.

Wie die Vergangenheit zeigt, unterliegen Veränderungen in der Geburtenrate und in der Lebenserwartung keinen sprunghaften Wandlungen, sodass für die