

Immobilienpolitik 2012

Demographie und Immobilien: Eine Überschlagsrechnung für 2012-2060



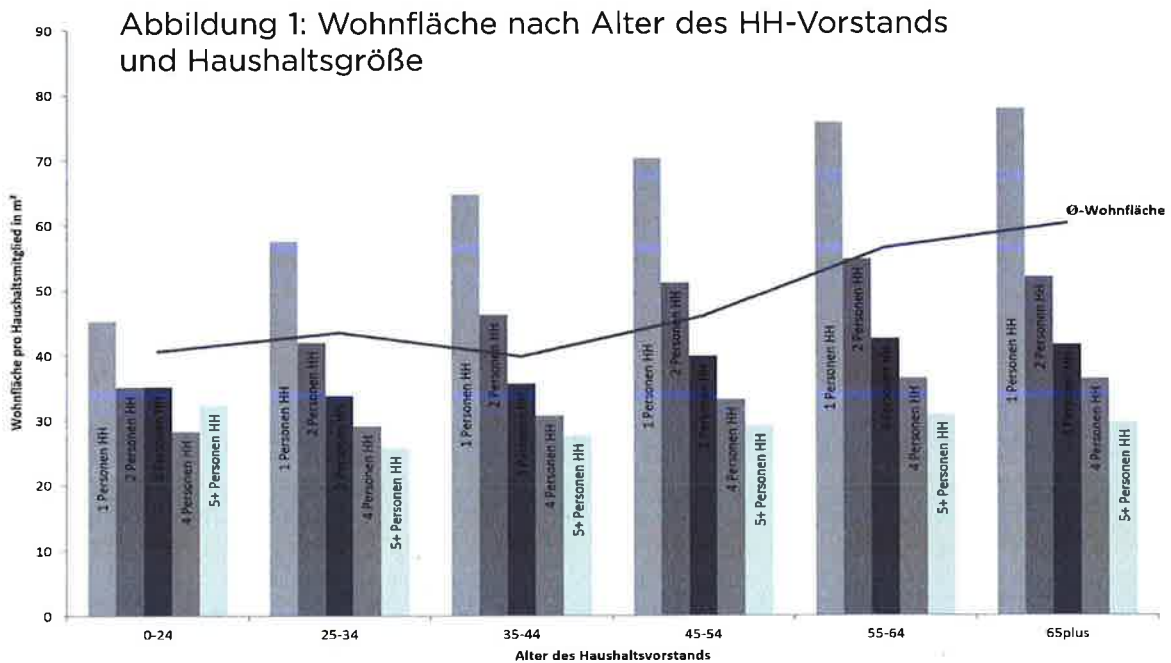
bernd.raffelhueschen@vwl.uni-freiburg.de

Prof Dr. Bernd Raffelhüschen, Forschungszentrum Generationenverträge
Institut für Finanzwissenschaft I, Freiburg

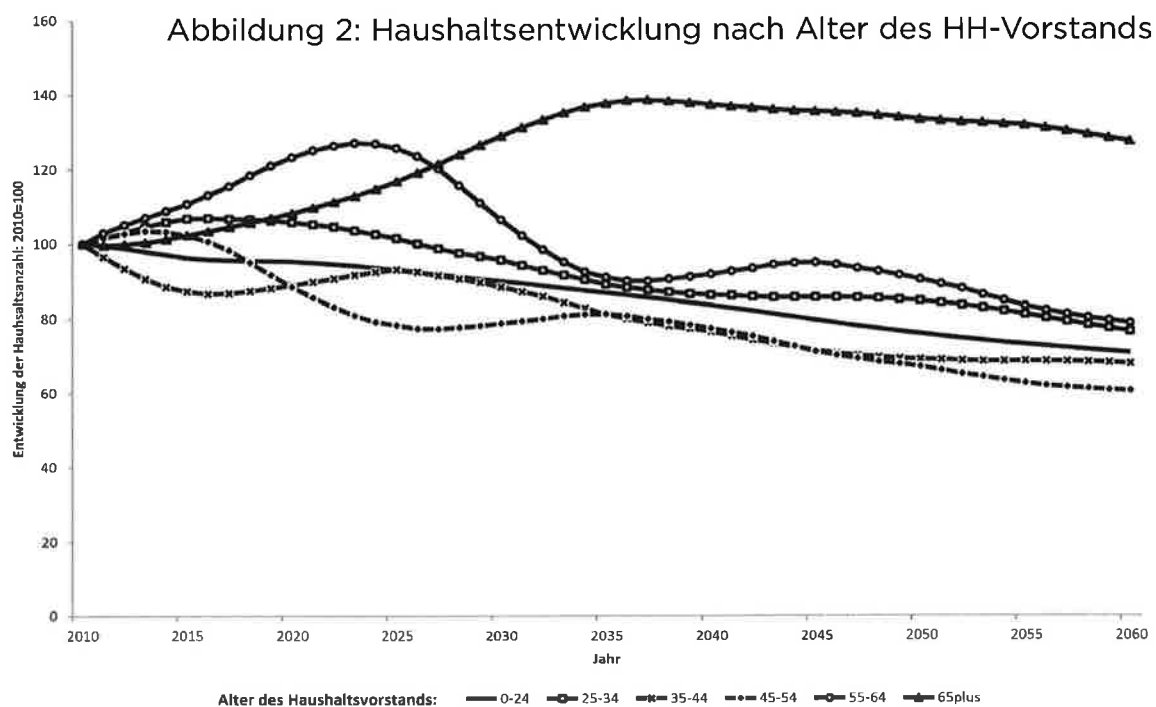
Die demographische Entwicklung in Deutschland - wie auch in der gesamten industrialisierten Welt - unterliegt einem doppelten Alterungsprozeß: Immer mehr Menschen werden von immer weniger Steuer- und Beitragszahlern immer länger zu versorgen sein. Dies ist das Resultat einer nunmehr seit fast 40 Jahren anhaltenden niedrigen Geburtenrate im Zusammenspiel mit einer stetig steigenden Lebenserwartung. Die öffentliche Diskussion der vergangenen zwei Jahrzehnte konzentrierte sich hinsichtlich der Auswirkungen des demographischen Wandels zunächst auf die finanzielle Nachhaltigkeit der sozialen Sicherungssysteme, seit einigen Jahren allerdings auch auf den nicht minder betroffenen Bereich der Immobiliennachfrage. Um es in den Worten der Boulevardpresse auszudrücken: Deutschland schrumpft und eine abnehmende Bevölkerung wird den gegenwärtigen Immobilienbestand wohl kaum nachfragen. Schenkt man den Medien Glauben, so würden sich im Resultat dramatisch sinkende Immobilienpreise ergeben. Trifft dies zu oder kommt man aus wissenschaftlicher Sicht doch eher zu moderateren Tönen?

Der Blick auf die Entwicklung der absoluten Bevölkerung gibt zunächst keinen oder nur geringen Anlass zur Entwarnung. Tatsächlich werden die in Deutschland lebenden Menschen von derzeit 82 Millionen auf etwa 65-70 Millionen im Jahr 2060 zurückgehen. Dies jedenfalls ist das Ergebnis der offiziellen 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes. Allerdings unterschreiten wir die Grenze von 80 Millionen Einwohnern erst zwischen den Jahren 2020 bis 2025 und die 75 Millionen Grenze gar erst in den Jahren 2035 bis 2045. Tatsächlich prägen die nächsten drei Jahrzehnte demographisch gar nicht so sehr die absoluten Entwicklungen, sondern der Alterungsprozess verschiebt zunächst

das Alter der Einwohner deutlich nach oben, bevor dann ab 2045 der echte Bevölkerungsrückgang eintritt. Letzterer Effekt ist allerdings unsicher, weil er die Zukunft betrifft. Die Tatsache jedoch, dass das Durchschnittsalter sich in den kommenden drei Jahrzehnten von 43 auf 49 Jahre erhöht, hat mit der Zukunft im eigentlichen Sinne nichts zu tun. Dieser Entwicklung tritt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein, weil er eine Reflektion der Vergangenheit in der Zukunft ist. Und die Verschiebung der Altersstruktur hat hinsichtlich der Immobiliennachfrage eher einen der sinkenden Bevölkerung gegenläufigen Effekt. Wie aus Abb. 1 ersichtlich, erhöht sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Haushaltsmitglied von Ein- bzw. Zwei-Personen-Haushalten kontinuierlich über den Lebenszyklus und nimmt erst mit dem Rentenzugang für letztere leicht ab. Der Bedarfsanstieg ist dabei erheblich. Während junge Alleinstehende beispielsweise im Durchschnitt 45 qm bewohnen, werden jenseits des 65zigsten Lebensjahres über 75 qm beansprucht. Nur Familien mit Kindern sind über den Lebenszyklus gesehen relativ stabil und zugleich niedrig in der Pro-Kopf-Nachfrage. Allerdings werden Eltern später zu Zwei- bzw. Ein-Personen-Haushalten und verbleiben zumeist in der vormals als Familie genutzten Immobilie (Remanenzeffekt). Da die deutsche Bevölkerung zunächst Altersstruktureffekte durchschreitet, ist diese Bedarfsanalyse in Zusammenhang mit der Entwicklung der Haushalte viel entscheidender für die Abschätzung der Immobiliennachfrageentwicklung als die auf Individualbasis vorgenommenen demographischen Projektionen. Beispielsweise werden sich laut Statistischem Bundesamt die über 80-Jährigen in ihrem Bevölkerungsanteil von gegenwärtig 5 auf über 14 Prozent etwa verdreifachen, aber in welchen Haushaltsformen und mit welchem Flächenbedarf werden Sie leben? Um hier eine Antwort zu finden, muss man sich die Ergebnisse der jüngsten Untersuchung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (2009) im Detail anschauen. Da diese Projektion nur einen Zeitraum bis einschließlich 2025 umfasst, mussten die Daten durch Matching mit der 12. Koordinierten Bevölkerungsprojektion (Untergrenze des „mittleren“ Bevölkerungsszenarios) entsprechend verlängert werden.



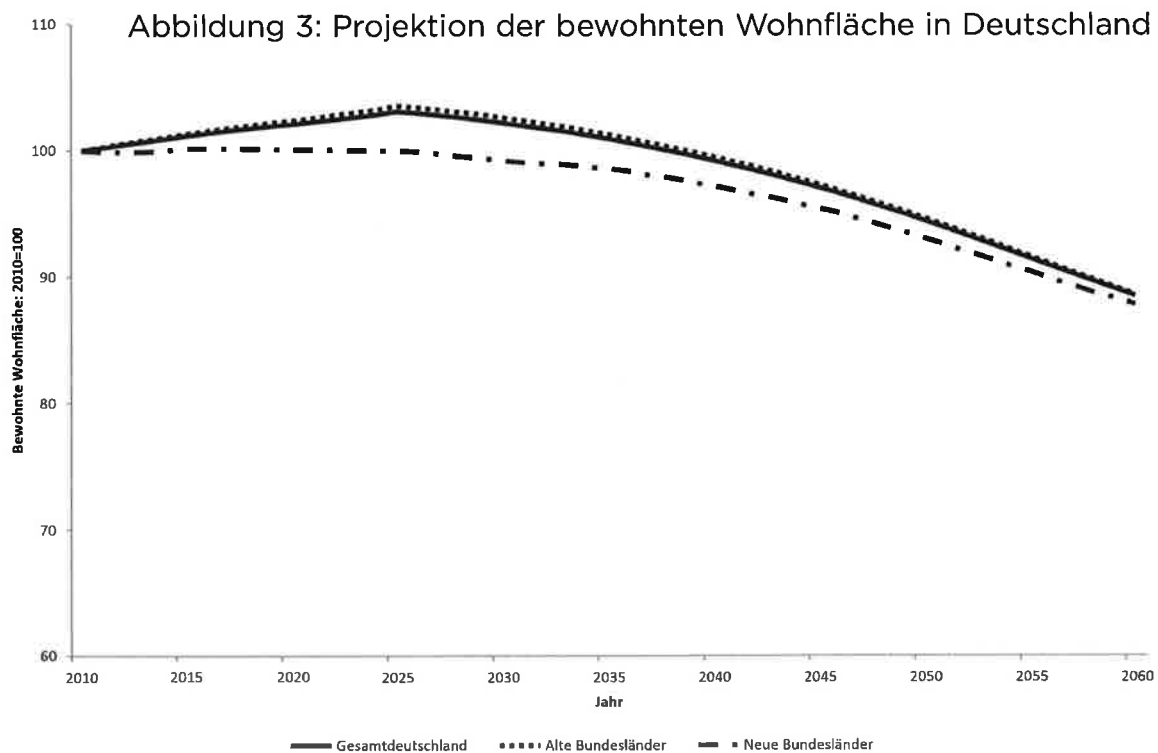
Bis 2025 nehmen zunächst Haushalte der jüngeren und mittelalten Erwerbstätigen aufgrund der Jahrzehnte lang anhaltenden niedrigen Fertilität deutlich ab und werden zu kinderarmen Haushalten mit älteren Erwerbstätigen als Haushaltsvorstand. Jener Haushaltstyp wächst gegenüber 2010 um fast 30 Prozent bis 2025, um sodann innerhalb eines weiteren Jahrzehnts auf zwei Drittel seines Volumens zu schrumpfen. Die sich bis 2025 relativ konstant entwickelnde Anzahl der Haushalte mit einem Vorstand von älter als 65 Jahren beginnt ab diesem Zeitpunkt einen rasanten Anstieg und wächst auf das fast eineinhalbfache an. Im Gegensatz zu allen anderen Haushaltstypen verbleibt der Rentnerhaushalt bis 2060 dann auf diesem Niveau und singularisiert sich zunehmend. Ab 2025 ist er zudem der häufigste Haushaltstyp und Familien mit Kindern werden zur Ausnahmesituation. Alles in allem zeichnet sich eine demographische Revolution ab, die bislang einmalig in der Geschichte unseres Landes ist und deren Eintrittswahrscheinlichkeit die Bezeichnung Prognose eigentlich nicht wirklich verdient. Bis auf massive Veränderungen der Zuwanderung, die gegenwärtig aber auch keinen Hoffnungsschimmer verspricht, vermag nichts den in Abb. 2 illustrierten Prozess aufzuhalten.



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2009) sowie eigene Berechnungen

Wie genau aber wirkt sich jetzt diese sozio-demographische Entwicklung auf die bewohnte Wohnfläche und damit auf Immobiliennachfrage und Preisentwicklung aus? Unter der Annahme, dass der standardisierte Wohnflächenbedarf der verschiedenen Haushaltstypen zeitinvariant verläuft, der Trend zur Singularisierung weiterhin anhält und zudem die Haushalte der neuen Bundesländer ihre bislang bei etwa 80 Prozent der westdeutschen Wohnfläche liegende Nachfrage innerhalb der nächsten 50 Jahre angleichen werden, kann eine deutliche Entwarnung vor massiven Wertverlusten des Immobiliensektors ausgesprochen werden. Im Gegenteil: Der anfänglich sehr moderat verlaufende, absolute Schrumpfungsprozess führt zwar zu einer Nachfrageverminderung, allerdings wird die immer älter werdende Bevölkerung mit ihrem überproportionalen Wohnraumbedarf

diese Ausfälle über mehrere Jahrzehnte mehr als kompensieren. Aller Wahrscheinlichkeit nach wird der Immobilienbedarf um drei bis vier Prozent wachsen und erst ab 2035 überwiegt der absolute Abnahmetrend. Dennoch ist dieser Prozess viel moderater als oftmals befürchtet, denn bis 2050 liegt die bewohnte Gesamtfläche in Deutschland immer noch bei ca. 95 Prozent der gegenwärtigen Flächennachfrage. Angesichts der niedrigen Preiselastizität der Immobiliennachfrage dürfte der Preis- bzw. Wertverlust für Gesamtdeutschland in einer ähnlich moderaten Dimension liegen.



Anders als der Bundesdurchschnitt verhält sich unter Umständen die Immobilienpreisentwicklung in den neuen Bundesländern. Unterstellt man für die kommenden 50 Jahre eine sich linear an das westdeutsche Niveau anpassende Nachfrage, dann dürfte die regionale Gesamtnachfrage bis 2040 etwa konstant bleiben und dann parallel mit der gesamtdeutschen Nachfrage zurückgehen. Auch in diesem Fall ergibt sich somit eine moderate Entwicklung, die die Preise zumindest nicht weiter verfallen lassen dürfte. Problematisch wird es allerdings für die Immobilienmärkte in den neuen Bundesländern, wenn es keinen Angleichungsprozess gäbe. In diesem Fall würde die bewohnte Fläche in den neuen Bundesländern bis zum Jahr 2060 auf zwei Drittel des heutigen Niveaus absinken mit entsprechend fatalen Folgen für die Werthaltigkeit des Wohnraumbestandes. Eine über die nächsten fünfzig Jahre so extrem divergente Nachfragesituation ist jedoch eher unwahrscheinlich. Dennoch zeigt bereits der einfache Vergleich der neuen und alten Bundesländer die Notwendigkeit der weiteren Regionalisierung von Wohnbedarfsprognosen - eine Aufgabe, der sich die Forschergruppe der Deutschen Immobilien-Akademie bzw. der DIADEM an der Universität Freiburg in Zukunft verstärkt widmen wird.