



Informationen, Analysen, Politik, Forschung und Veröffentlichungen

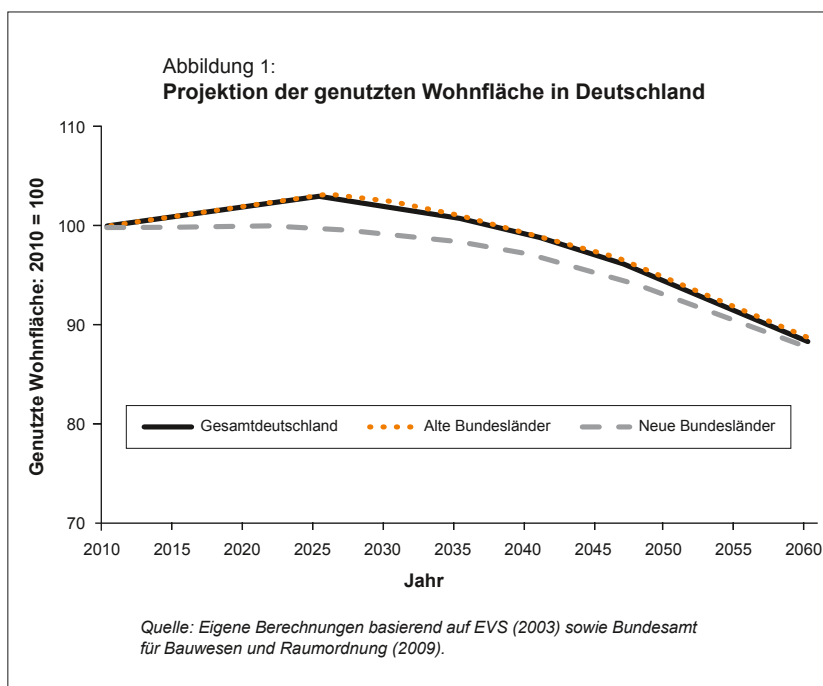
www.generationenvertraege.de

Immobilien und Demografie Entwicklung der Wohnflächennachfrage bis 2060

Die Auswirkungen des demografischen Wandels wurden in den letzten zwei Jahrzehnten hauptsächlich in Bezug auf die Frage der nachhaltigen Finanzierung der sozialen Sicherungssysteme diskutiert. In den vergangenen Jahren rückten jedoch weitere Lebensbereiche in den Fokus der Öffentlichkeit, die durch die Bevölkerungsalterung bei gleichzeitig abnehmender Bevölkerungszahl betroffen sind – so auch die Immobilienmärkte. In einer aktuellen FZG-Studie, welche in Zusammenarbeit mit dem DIADEM der Deutschen Immobilienakademie entstand, wurden daher Szenarien zur zukünftigen Wohnflächenentwicklung quantifiziert.

Steigende Haushaltszahlen bei sinkender Bevölkerung

Entscheidend für die zukünftige Wohnflächennachfrage ist nicht die absolute Bevölkerungszahl, sondern vielmehr die Anzahl der Haushalte, da diese auf der Nachfrageseite des Immobilienmarkts auftreten. So lebten im Jahr 2010 82 Millionen Personen in 40 Millionen Haushalten in Deutschland. Im Durchschnitt zählte ein Haushalt demnach rund zwei Personen. Schreibt man die Zahl der Haushalte, basierend auf der unteren Grenze der mittleren Bevölkerungsvorausberechnung, in die Zukunft fort und nimmt gleichzeitig an, dass der bisher zu beobachtende Trend zu Ein- und Zwei-Personen-Haushalten weiter anhält, so wird sich die Gesamtzahl der Haushalte – entgegen der ersten Intuition – bis etwa zum Jahr 2035 nicht verringern. Es ist vielmehr mit einem Anstieg auf ca. 42 Millionen Haushalte bis zum Jahr 2025 oder sogar darüber hinaus zu rechnen (vgl. Bundesamt für Bau- und Raumordnung, 2009). Mit anderen Worten bedeutet dies, dass sich trotz schrumpfenden Bevölkerungszahlen (2030: ca. 77 Millionen; 2060: ca. 65 Millionen) die Anzahl der Haushalte erhöht und die Personen pro Haushalt somit langfristig auf ca. 1,8 absinken.



Alternde Bevölkerung und Wohnflächen-nachfrage

Die in den nächsten Jahrzehnten fortschreitende Alterung der Bevölkerung wird sich jedoch nicht nur in einer steigenden Haushaltszahl niederschlagen, sondern vielmehr auch in der Wohnfläche, die pro Haushaltsmitglied bewohnt wird: Während junge Alleinstehende beispielsweise im Durchschnitt 45 qm bewohnen, werden jenseits des 65. Lebensjahres über 75 qm beansprucht. Diese Wohnflächensteigerung ist dabei zum einen durch das steigende Einkommen (Vermögen) mit zunehmenden Lebensalter bedingt, zum anderen aber auch dadurch, dass Eltern später wieder zu Zwei- bzw. Ein-Personen-Haushalten werden und in der vormals als Familie genutzten Immobilie verbleiben (Remanenzeffekt).

Inhalt:

Immobilien und Demografie
S.1

Antibiotika-Studie
S.2

Aktuelle Generationenbilanz
S.3

FZG-Standpunkt
S.4

Projektion der genutzten Wohnfläche

Zusammengenommen führt die steigende Zahl der Haushalte – der gleichzeitig ein immer älterer Haushaltsvorstand vorsteht – in Verbindung mit der zunehmenden Wohnflächennachfrage bei höherem Alter dazu, dass eine deutliche Entwarnung vor massiven Wertverlusten des Immobiliensektors ausgesprochen werden kann (vgl. Abbildung 1). Zwar wird es regional, durch die Binnenwanderungsströme bedingt, zu Verschiebungen der Wohnflächennachfrage kommen, jedoch ist unter der Annahme, dass die neuen Bundesländer ihre Wohnflächennachfrage innerhalb der nächsten 50 Jahre an das Westniveau anpassen, auch für die neuen Bundesländer eine

deutliche Entwarnung zu geben. Ganz im Gegenteil: Die Auswirkungen des anfänglich moderat verlaufenden Schrumpfungsprozesses werden durch die immer älter werdende Bevölkerung mit ihrem überproportionalen Wohnraumbedarf aufgefangen, so dass sich die Wohnflächennachfrage in Gesamtdeutschland noch bis ins Jahr 2025 um ca. 3 bis 4 Prozent erhöht. Erst ab dem Jahr 2035 überwiegt dann der absolute Abnahmetrend, wobei dieser viel moderater ausfällt als oftmals befürchtet. Auch im Jahr 2060 liegt die genutzte Wohnfläche in Gesamtdeutschland nach unserer Projektion noch bei ca. 90 Prozent der gegenwärtigen Flächennachfrage.

■ de & br

Antibiotika – Wundermittel von gestern und volkswirtschaftliche Kosten von morgen

Interdisziplinäre Studie des FZG

Bereits 1945, direkt nach der Einführung des Penicillins, warnte sein Entdecker Sir Alexander Fleming vor der unangemessenen Nutzung der ersten Antibiotika. Schon damals wurde befürchtet, dass die Bildung und Verbreitung resistenter Erreger die Effektivität von Antibiotika nachhaltig schmälern könne. Die Bedenken Flemmings haben sich in den letzten Jahrzehnten bestätigt: Vor allem Infektionen, die durch Antibiotika-resistente Bakterien ausgelöst werden, führen zu deutlichen Mehrkosten im Krankenhausbereich. Hochrechnungen der Europäischen Kommission zeigen, dass innerhalb der Europäischen Union jährlich etwa 37.000 Todesfälle auf Krankenhausinfektionen zurückzuführen sind, wobei die damit einhergehenden Mehraufwendungen grob auf 7 Mrd. Euro geschätzt werden.

Jährlich 37.000 Todesfälle durch Krankenhausinfektionen in der EU

Diese erheblichen volkswirtschaftlichen Kosten des Antibiotikaeinsatzes gaben den Anstoß für umfassende Forschungsk Kooperationen zwischen Ökonomen und Mediziner. Auch das FZG arbeitet in unterschiedlichen interdisziplinären Forschungsprojekten in diesem Querschnittsfeld zwischen Ökonomie und Medizin.

FZG-Studie zu den Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Verbreitung von Krankenhausinfektionen

Im Rahmen einer Kooperation mit dem Universitätsklinikum Freiburg untersuchte das FZG die Auswirkungen verschiedener Einflussfaktoren auf die Verbreitung von Krankenhausinfektionen. So wurden in einer jüngst veröffentlichten Studie

(Kaier und Moog, 2012) die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Verbreitung von Krankenhausinfektionen untersucht. Hintergrund dazu ist die Erkenntnis, dass der mit dem doppelten Alterungsprozess verbundene steigende Anteil der älteren Bevölkerungsgruppe auch zu einem Anstieg des für Krankenhausinfektionen empfänglichen Patientenkreises führt. Die Analyse der Demografie von Krankenhaus-Patienten zeigt deutlich, dass das individuelle Risiko einer Krankenhausinfektion bei den über 60-Jährigen besonders hoch ist und mit dem Alter markant ansteigt. Eben diese Bevölkerungsgruppe wird aber gemäß aktueller Bevölkerungsprojektionen in den kommenden Jahrzehnten am stärksten zunehmen.

Eine erste Projektion der Krankenhausinfektions-Patienten bis ins Jahr 2050 zeigt entsprechend, dass die deutsche Bevölkerung in diesem Zeitraum zwar um rund 13 % abnimmt, die Anzahl der Krankenhausinfektionen aber um 24 % zunehmen wird. Dies allein führt zu einem Anstieg der Gesundheitskosten von 1,2 Mrd. Euro im Jahr 2008 auf 1,49 Mrd. Euro (zu Preisen von 2008) im Jahr 2050.

Krankhausinfektionen vermeidbar: weniger Antibiotika + mehr Händedesinfektion

In einem nächsten Schritt wurde in der FZG-Studie mittels einer Regressionsschätzung gezeigt, dass sich die Kosten von Krankenhausinfektionen, die im Jahr 2008 immerhin 1,6 % der Gesamtausgaben für den stationären Bereich in Deutschland betragen, durch geeignete Maßnahmen wie die Verringerung des Einsatzes einzelner Antibiotika oder die vermehrte Händedesinfektion zu wesentlichen Teilen verhindern ließen. ■ kk



FZG-Ergebnisse



Generationenbilanz 2012

Generationenbilanz – Instrument zur Messung der fiskalischen Nachhaltigkeit

Zur Beurteilung der langfristigen Tragfähigkeit der Fiskalpolitik erstellt das Forschungszentrum Generationenverträge jährlich eine Generationenbilanz. Im Kern handelt es sich bei der Generationenbilanzierung um ein Instrument zur Projektion der langfristigen Entwicklung der öffentlichen Finanzen. Hierzu liegen der Generationenbilanzierung Annahmen zur demografischen Entwicklung sowie den wirtschaftlichen und fiskalpolitischen Rahmenbedingungen in der Zukunft zugrunde. Auf dieser Grundlage lässt sich das zukünftige Missverhältnis zwischen der Ausgaben- und Einnahmeentwicklung der öffentlichen Haushalte ermitteln. Dieses Missverhältnis wird als implizite oder unsichtbare Staatsverschuldung bezeichnet und entspricht zusammen mit der bereits heute bestehenden expliziten oder sichtbaren Staatschuld der Nachhaltigkeitslücke der öffentlichen Haushalte.

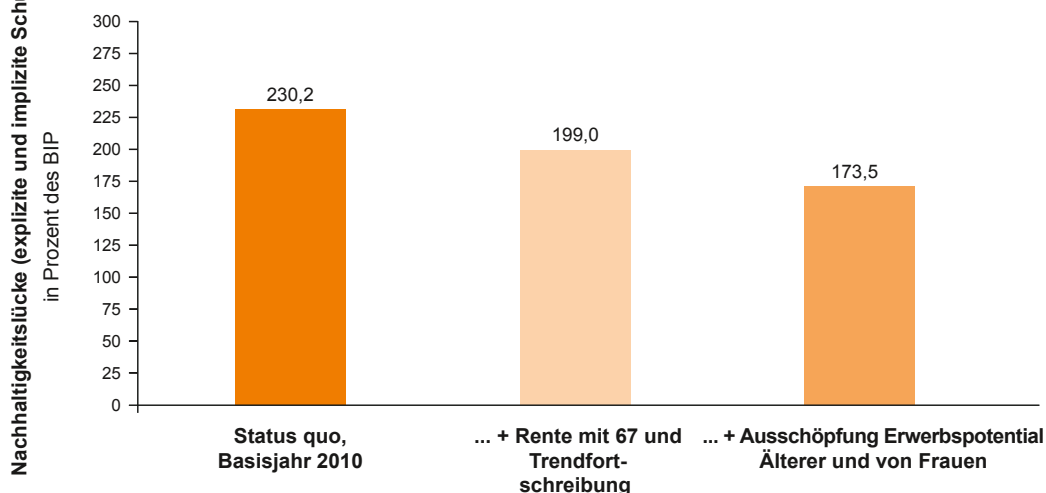
Aktuelle Nachhaltigkeitslücke: 230 % des BIP

Das aktuelle Update der Generationenbilanz mit Basisjahr 2010 zeigt, dass die Nachhaltigkeitslücke gegenwärtig 230 % des BIP bzw. 5,7 Billionen Euro beträgt. Davon entfällt auf die explizite, d.h. sichtbare Verschuldung ein Drittel bzw. 83 % des BIP. Doppelt so schwer wiegt die implizite, d.h. unsichtbare Verschuldung, die sich auf 147 % des BIP beläuft. In ihr spiegeln sich die bereits erworbenen und bei Fortführung der derzeitigen Politik noch entstehenden ungedeckten Ansprüche heute und zukünftig lebender Generationen gegenüber dem Staat wider. Um dieses langfristige Missverhältnis zwischen öffentlichen Ausgaben und Einnahmen zu beseitigen, müssten entweder alle Steuern und Abgaben um 11,0 % erhöht oder die Staatsausgaben um 9,3 % gesenkt werden.

Höhere Erwerbsbeteiligung führt zu Entlastung der öffentlichen Haushalte

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Diskussion um den Fachkräftemangel widmet sich die aktuelle Generationenbilanz den Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Arbeitsmarkt und den sich hieraus ergebenden Rückwirkungen auf die öffentlichen Finanzen. Die Ergebnisse zeigen, dass eine Zunahme der Erwerbsbeteiligung die öffentlichen Haushalte deutlich entlasten kann. Bereits bei Berücksichtigung der vergangenen Trends und der Rente mit 67 ergibt sich im Vergleich zum Standardszenario der Generationenbilanzierung 2010 eine Verringerung der Nachhaltigkeitslücke um 31 Prozentpunkte auf 199 % des BIP (s. Abbildung 2). Bei Ausschöpfung der bei den Frauen und bei den Älteren noch darüber hinaus bestehenden Erwerbspotentiale könnte die Nachhaltigkeitslücke zusätzlich um 25,5 Prozentpunkte auf 173,5 % des BIP gesenkt werden. Maßnahmen zur Erhöhung der Erwerbsbeteiligung sind daher aus Sicht der Nachhaltigkeit der öffentlichen Finanzen überaus erstrebenswert. ■ sm

Abbildung 2:
Die Nachhaltigkeitswirkungen einer steigenden Erwerbsbeteiligung



Quelle: Moog und Raffelhüschen 2012b.



FZG-Standpunkt



Rentenpolitischer Dialog oder (Leichtsinn)?³

Die Rentenkassen sind gefüllt wie seit langem nicht mehr: Ein historischer Beschäftigungsboom hat zu unglaublich sprudelnden Beitragseinnahmen geführt. Gleichzeitig hat vor allem die modifizierte Bruttolohnanpassung der Rentenreform von 2001 in der jüngsten Vergangenheit die Renten deutlich langsamer ansteigen lassen als die Erwerbseinkommen. Zwar sind durch die Rentengarantie Minusrunden unterblieben, Nullrunden bei den Renten waren jedoch unvermeidlich. Im Ergebnis sind die Nachhaltigkeitsrücklagen der gesetzlichen Rentenversicherung auf ein historisches Hoch angewachsen – etwa 6 Wochen kann die Rentenversicherung auszahlen, ohne dass ihr Einnahmen zufließen. Die resultierende Devise ist eindeutig: Wo Geld ist, da muss es auch ausgegeben werden. Anders jedenfalls sind weder die Rufe nach Beitragssenkungen, noch die im rentenpolitischen Dialog der Bundesregierung vorgeschlagenen Leistungsausweitungen zu verstehen.

Eine Beitragssenkung, die nicht wirklich längerfristig durchgehalten werden kann, sollte aus ordnungspolitischer Sicht unterbleiben. Allen Medienberichten zum Trotz befinden wir uns derzeit nicht in einer krisenhaften Rezession, sondern in einer Boomphase, was die Steuer- und Beitragseinnahmen auf ein historisches Allzeithoch geschraubt hat. So sicher wie nach dem Herbst der Winter kommt, so sicher wird es auch in Zukunft wieder konjunkturelle Dämpfer geben. Will heißen: Der rentenpolitisch ruhigen Hand ist auf jeden Fall dem kurzfristigen Hin und Her der Vorzug zu geben! Und

aus demografischer Sicht ist die gesetzlich vorgegebene Zielsetzung, bis 2020 die Beitragshürde von 20 Prozent nicht zu reißen, ohnehin ein wirklich ambitioniertes Ziel. Da wäre eine temporär üppigere Reserve sehr hilfreich.

Reserven haben allerdings auch eine nicht zu unterschätzende Nebenwirkung: Sie wecken politische Begehrlichkeiten. Ein Paradebeispiel hierfür sind die drei Kernvorschläge des rentenpolitischen Dialogs, d.h. die Einführung einer Zuschuss-Rente, die verbesserten Erwerbsminderungsrenten und die Kombirente. Die genutzten Label sind mit Bedacht gewählt, verschleiern allerdings die dahinter stehende ideologische Position, die mit den Grundpfeilern der Rentenversicherung nur schwer in Einklang zu bringen ist. Bei der Zuschuss-Rente handelt es sich nämlich um die schlichte Abkehr vom Grundsatz, dass Arme in Deutschland immer gleich behandelt werden, egal ob es sich um Männer oder Frauen, Bayern oder Friesen aber auch Junge oder Alte handelt. De facto bekommen Niedrigverdiener und Rentner mit unterbrochenen Erwerbsbiographien nach 30 Beitragsjahren eine Grundrente und werden aus der Bedürftigkeitsprüfung der Grundsicherung herausgenommen. Zwar soll über den anzupassenden Bundeszuschuss dieses Geschenk vom Steuerzahler und nicht vom Beitragszahler aufgebracht werden, allerdings ist nirgendwo zu lesen, welche Steuererhöhungen denn außerhalb der derzeitigen Hochkonjunktur zur Finanzierung geplant sind oder ob gegebenenfalls die Staatsverschuldung hierfür auszuweiten wäre. Dieser Einwand gilt im Übrigen auch für die deutlich generösere Behandlung von

Erwerbsminderungsrenten, bei der es letztlich nur um eine Anhebung des Rentenniveaus für die Betroffenen geht.

Aus ordnungspolitischer Sicht ebenfalls extrem fragwürdig sind die Vorschläge zur Einführung einer Kombirente, d.h. die Möglichkeit, bei vorzeitigem Rentenbezug ohne Anrechnung ein Einkommen aus Rente und Hinzuverdienst in der Größenordnung des letzten Bruttoeinkommens zu erzielen. Grundsätzlich ist es richtig, den Hinzuverdienst nicht auf die Rente anzurechnen. Dies gilt allerdings nur dann, wenn es sich um eine reine Versicherungsleistung handelt. Da allerdings der vorzeitige Rentenbezug durch die mathematisch nicht fairen Abschläge quersubventioniert wird, muss der Gesetzgeber hier bei Teilrentenbezug die maximalen Hinzuverdienste unterhalb der Linie des letzten Bruttoeinkommens beschränken. Ganz davon abgesehen ist durch die nicht vollständige steuerliche Erfassung der Rentenzahlungen die Referenz auf das Bruttoeinkommen ohnehin fragwürdig. Mindestens die notwendige Bedingung für die Einführung der Kombirente wäre allerdings schon ihr politischer Untergang: Sie läge in der Erhöhung der aktuarischen Abschläge von derzeit 0,3 auf rund 0,4 Prozent pro Monat des vorgezogenen Ruhestandes. Von solch einer systematischen Betrachtungsweise ist in der gegenwärtigen Debatte aber mal wieder nichts zu hören. ■ br

Dieser Beitrag ist auch im Handelsblatt erschienen.

FZG-Publikationen



(download: www.generationenvertraege.de)

- Kaier, K. und S. Moog (2012), Economic consequences of the demography of MRSA patients and the impact of broad-spectrum antimicrobials, *Applied Health Economics and Health Policy*, 10(4), 227-234.
- Moog, S. und B. Raffelhüschen (2012a), Ehrbare Staaten? Tatsächliche Staatsverschuldung in Europa im Vergleich, *Argumente zu Marktwirtschaft und Politik*, 115.
- Moog, S. und B. Raffelhüschen (2012b), Ehrbarer Staat? Die Generationenbilanz Update 2012: Demografie und Arbeitsmarkt, *Argumente zu Marktwirtschaft und Politik*, 117.
- Müller, C. und B. Raffelhüschen (2012), Technical compilation guide on pensions data in national accounts, Studie im Auftrag von Eurostat.
- Raffelhüschen, B. (2012), Implikationen der Bevölkerungsentwicklung für die Alterssicherung und die Immobiliennachfrage, *input*, S. 4-9.

Impressum:

Mit freundlicher Unterstützung des Vereins des Forschungszentrums Generationenverträge e. V. erscheint FZG aktuell zweimal jährlich.

Herausgeber: Forschungszentrum Generationenverträge der Albert-Ludwigs-Universität, 79085 Freiburg i. Br. www.generationenvertraege.de

Direktor:
Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen

Redaktion:
redaktion@generationenvertraege.de
Christoph Müller, Tel.: 0761. 203 92 26
Daniel Ehing, Tel.: 0761.203 92 46

Nachdruck und sonstige Verbreitung (auch auszugsweise) nur mit Quellenangabe und Zusendung eines Belegexemplars.

© Forschungszentrum Generationenverträge, Freiburg, 2012

Satz & Layout: www.cavallucci.de