

Zur Wirkung der „Flüchtlingskrise“ auf die langfristige Wohnimmobiliennachfrage in Deutschland

Von Roman Witkowski, Daniel Ehing und Bernd Raffelhüschen

1. Einleitung

2. Die demografische Entwicklung

2.1 Die drei Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

2.2 Flüchtlingszustrom und Bevölkerungsentwicklung

3. Flüchtlinge, Haushaltszahlen und Immobiliennachfrage

3.1 Die Bedeutung der Alters- und Haushaltsstruktur

3.2 Zum Einfluss Flüchtiger auf die Haushaltsprognose

4. Prognose der langfristigen Wohnflächennachfrage

5. Wohnraumnachfrage und Baubedarf

6. Fazit und kritische Diskussion der Ergebnisse

Anhang: Grafische Sensitivitätsanalyse

Gutachten der Forschergruppe DIADem an der Deutschen Immobilien Akademie im Auftrag des IVD, Fassung vom 9. Dezember 2015.

1. Einleitung¹

Die Wirkung des demografischen Wandels auf die aggregierte deutsche Wohnraumnachfrage ist in der wissenschaftlichen Literatur weithin bekannt. So wird die Erhöhung des Durchschnittsalters im Laufe der kommenden drei Jahrzehnte zunächst zu einem leichten Anstieg der Wohnraumnachfrage führen. Ab ca. 2030 überwiegt jedoch der absolute Bevölkerungsrückgang den Anstieg des Durchschnittsalters, sodass eine Reduzierung der Wohnflächennachfrage resultiert. Wie bei allen demografischen Projektionen unterliegen diese grundsätzlichen Ergebnisse jedoch einer gewissen Unsicherheit. Hierbei ist vor allem die Zuwanderung ein schwer einzuschätzender Faktor, unterlag diese doch schon in der Vergangenheit immer wieder starken Schwankungen.

Bedingt durch eine Vielzahl internationaler Krisen, anhaltender Kriege und einem immer deutlicher werdenden Wohlstandsgefälle befindet sich die Anzahl der weltweiten Flüchtlinge bzw. des Auswanderungspotentials in Afrika, Asien und den Balkanstaaten auf einem 20-Jahreshoch.² Deutscher Bank Research (2015a) zufolge ist im Jahr 2015 für Deutschland mit einer Nettowanderung von über einer Million Personen zu rechnen. Werden die Krisen in den Herkunftsländern nicht überwunden, ist nicht abzusehen wann der Zustrom von Flüchtigen aus diesen Regionen endet. Da die Zuwanderer üblicherweise im Schnitt jünger als die vorhandene Bevölkerung sind (die Auswanderer sind hingegen älter), wirkt sich die Entwicklung der Zuwanderung, neben der absoluten Bevölkerungsgröße, auch auf die Altersstruktur aus.

Der vorliegende Beitrag greift den Ansatz von Ehing et al. (2013) auf und veranschaulicht anhand einfacher Überschlagsrechnungen, wie sich der gegenwärtige Flüchtlingszustrom auf die Wohnimmobiliennachfrage in

¹ Der vorliegende Beitrag basiert in Teilen seiner Ausführungen auf Ehing et al. (2013).

² Neben Flüchtlingen aus Ländern wie z.B. Syrien migrieren zurzeit auch viele Personen aufgrund des enormen Wohlstandsgefälles z.B. aus den Balkanstaaten oder dem zentralafrikanischen Raum. Letztere sind der Definition nach keine Flüchtlinge sondern Arbeitsmarktzwanderer. So wäre es richtig von derzeitigen Zuwanderungs- statt von reinen Flüchtlingsströmen zu sprechen. Im weiteren Verlauf dieser Arbeit wird jedoch, angepasst an den allgemeinen Sprachgebrauch, von Flüchtlingen gesprochen.

Deutschland auswirkt. Hierzu werden eingangs kurz die demografische Entwicklung Deutschlands und ihre Determinanten beschrieben. Anschließend wird anhand zweier Flüchtlingsszenarien aufgezeigt, wie sich die Bevölkerung bezüglich ihrer absoluten Größe und Altersstruktur verändert. Daran anknüpfend wird untersucht, welchen Einfluss die Zuwanderer auf die Struktur und Anzahl deutscher Haushalte haben. Aufbauend auf der, aus verschiedenen Zuwanderungsszenarien resultierenden, Bevölkerung wird anhand der Haushaltsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)³ und der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2003 schließlich die künftige Wohnflächennachfrage in Deutschland im Aggregat projiziert. Aus den so gewonnenen Nachfrage nach Wohnraum wird letztlich noch der Baubedarf abgeschätzt. Abschließend werden die Ergebnisse und die zugrundeliegenden Annahmen kritisch diskutiert und weiterer Forschungsbedarf dargestellt.

2. Die demografische Entwicklung

2.1 Die drei Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der deutschen Bevölkerung ist für die kommenden Dekaden weitgehend vorgezeichnet und ähnelt derjenigen vieler industrialisierter Staaten. Hierbei ist nicht nur die bloße Anzahl der hier lebenden Menschen betroffen, sondern auch, und vor allem, ihre Altersstruktur. Kurz: Die deutsche Bevölkerung schrumpft (gemäß der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts, Variante 1-W2, bis 2060 auf etwa 73 Millionen)⁴ und altert. Diese Entwicklung hat ihren Ausgangspunkt bereits in den 1970er Jahren. Es handelt sich um einen doppelten Alterungsprozess, der sich durch eine steigende Lebenserwartung bei sinkenden bzw. auf zu niedrigem Niveau stagnierenden Geburtenziffern auszeichnet.

³ Vgl. BBSR (2012). Über die Veröffentlichung hinausgehende Daten wurden vom BBSR zur Verfügung gestellt.

⁴ Vgl. StBA (2015a).

So wurden im Jahr 1970 noch etwa zwei Kinder pro Frau zwischen 15 und 49 Jahren geboren, heute sind es nur noch 1,4. Dies bedeutet, dass eine heutige Elterngeneration sich nur zu ungefähr zwei Dritteln selbst reproduziert. Um die Bevölkerungszahl in etwa konstant zu halten, müsste die Geburtenziffer in industrialisierten Ländern ca. 2,1 betragen. Bei diesem sogenannten Ersatzniveau würde die Bevölkerung langfristig, unter Vernachlässigung der Wanderungssalden, weder wachsen noch schrumpfen, weil sich die einzelnen Jahrgänge jeweils exakt reproduzieren. Noch bis in die 1960er Jahre lag die Geburtenhäufigkeit mit Werten um 2,5 deutlich über dem Ersatzniveau, doch nach einem drastischen Einbruch – treffend als *Pillenknick* bezeichnet – stagniert sie seit der Mitte der 1970er Jahre in etwa auf dem heutigen Niveau. In die 13. amtliche Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes (2015) geht daher eine Fertilität von 1,4 Kindern pro Frau ein.

Die zweite Komponente des doppelten Alterungsprozesses sind die Sterblichkeitsverhältnisse, die sich in einem langanhaltenden Trend stetig verbessern. Als grober Anhaltspunkt lässt sich festhalten, dass die Menschen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts Jahrgang für Jahrgang etwa zwei bis drei Monate länger lebten. So stieg seit 1970 die durchschnittliche Lebenserwartung eines neugeborenen Jungen (Mädchens) gemäß der amtlichen Periodensterbetafeln von 67,4 (73,8) auf 77,3 (82,5) Jahre. Begründet ist die Verbesserung der Sterblichkeitsverhältnisse vor allem in der allgemeinen Wohlstandssteigerung, dem medizinischen Fortschritt, verbesserter Ernährung und Hygiene – kurz: der höheren Lebensqualität. Grundsätzlich ist von einer Fortsetzung dieses Trends auszugehen. Das Statistische Bundesamt rechnet daher in der aktuellen Bevölkerungsprojektion mit einer Lebenserwartung von 85 Jahren für männliche Neugeborene bzw. 89 Jahren für weibliche im Jahr 2060.

Die dritte Komponente der Bevölkerungsentwicklung sind Wanderungsbewegungen. Im Durchschnitt der vergangenen zwei Jahrzehnte sind jährlich etwa 230.000 Menschen mehr nach Deutschland ein- als ausgewandert, wobei dieser, im historischen Vergleich relativ hohe, Außenwanderungssaldo vor allem durch die Wiedervereinigung bedingt ist. Über die einzelnen Jahre selbst unterlag der Wanderungssaldo immer wieder großen Schwankungen – und ist daher auch für die Zukunft nur schwer

einzuschätzen. Ausgelöst durch eine Vielzahl internationaler Krisen und anhaltender Kriege befindet sich die Anzahl der weltweiten Flüchtlinge auf einem 20-Jahreshoch. So ist Deutsche Bank Research (2015a) zufolge im Jahr 2015 mit einem Wanderungssaldo von über einer Million zu rechnen. Ursächlich dafür seien neben den Flüchtlingsströmen einerseits die Öffnung des deutschen Arbeitsmarktes in Richtung Osteuropa und andererseits die anhaltenden Probleme der Arbeitsmärkte in den südeuropäischen Ländern.⁵ Langfristig geht das Statistische Bundesamt (2015) jedoch davon aus, dass jährlich netto 200.000 Menschen nach Deutschland einwandern. Die Migration ist in ihrem Ausmaß durchaus relevant für die Entwicklung der Gesamtbevölkerung. Daneben wirkt sie sich auch auf die Altersstruktur aus, da die Zuwanderer im Schnitt üblicherweise jünger sind als die vorhandene Bevölkerung, die Auswanderer hingegen älter. Im Folgenden soll deshalb betrachtet werden, wie die Flüchtlinge die Bevölkerungsgröße und ihre Struktur beeinflussen.

2.2 Flüchtlingszustrom und Bevölkerungsentwicklung

Um die demografischen Auswirkungen der Flüchtlingsströme betrachten zu können, wird die Bevölkerung mit Hilfe eines Kohorten-Komponenten-Modells prognostiziert.⁶ Dabei wird zunächst das langfristige Migrationsszenario des Statistischen Bundesamtes betrachtet und dann weiter unterteilt. Im „Basisszenario“ (1-W2) wird ausgehend von dem Zuwanderungssaldo des Jahres 2013 (428.607 Personen) innerhalb von 5 Jahren linear interpoliert, um den langfristigen Durchschnitt von 200.000 Personen zu erreichen. Dieses Szenario stellt den Stand der Bevölkerungsprojektion im Jahr 2013 dar, als nur schwer abzusehen war, dass der Flüchtlingszustrom die heutigen Ausmaße erreicht. Dagegen entspricht das „Flüchtlingsszenario“ der aktuellen Wanderungsentwicklung. Hierbei wird für die Jahre 2014, 2015 und 2016 ein Saldo von 500.000, 1.000.000 und 500.000 Personen unterstellt. Von 2016 an wird die Zuwanderung wiederum auf den langfristigen Durchschnitt gesenkt. In der Realität ist kaum absehbar,

⁵ Vgl. Deutsche Bank Research (2015a).

⁶ Zum Kohorten-Komponenten-Modells vgl. Bonin (2000) und Bretz (2000).

wann der Flüchtlingszustrom enden wird. Dazu müssten zunächst die Krisen in den Herkunftsländern überwunden werden. Deutsche Bank Research (2015a) geht davon aus, dass die zugrundeliegenden Konflikte noch mehrere Jahre andauern könnten.

Flüchtlinge werden bezüglich ihrer Verteilung innerhalb der Bundesrepublik genauso behandelt wie die sonstigen Zuwanderer, d.h. sie werden anhand der mittleren Verteilung der Zuwanderer aus den Jahren 2010 bis 2013 auf die Kreise des Bundes verteilt. Diese Vorgehensweise wird in dieser Modellrechnung einer Verteilung anhand des Königsteiner Schlüssels vorgezogen. Dies ist dadurch begründet, dass sich auch Flüchtlinge nach Aufhebung der Residenzpflicht, die seit Oktober 2015 nach sechs Monaten (zuvor nach drei Monaten) endet, frei bewegen können. Es ist also davon auszugehen, dass sich die regionale Verteilung der Flüchtlinge jener der übrigen (Arbeitsmarkt-) Zuwanderer angleicht.⁷ Da das zugrundeliegende Kohorten-Komponenten-Modell auf einer jährlichen Basis arbeitet, werden Zuwanderer erst im Folgejahr zur Bevölkerung hinzugerechnet. Dann haben sich die Zuwanderer aber bereits selbstständig an einem Wohnort niedergelassen, sodass eine Verteilung nach dem Königsteiner Schlüssel entfällt. Die regionale Verteilung der Flüchtlinge spielt bei der späteren Berechnung der Wohnraumnachfrage eine Rolle. Die Ursache dafür liegt in der Differenzierung der mittleren Wohnraumnachfrage verschiedener Haushaltstypen nach Ost- und Westdeutschland.

⁷ Vgl. Deutsche Bank Research (2015b).

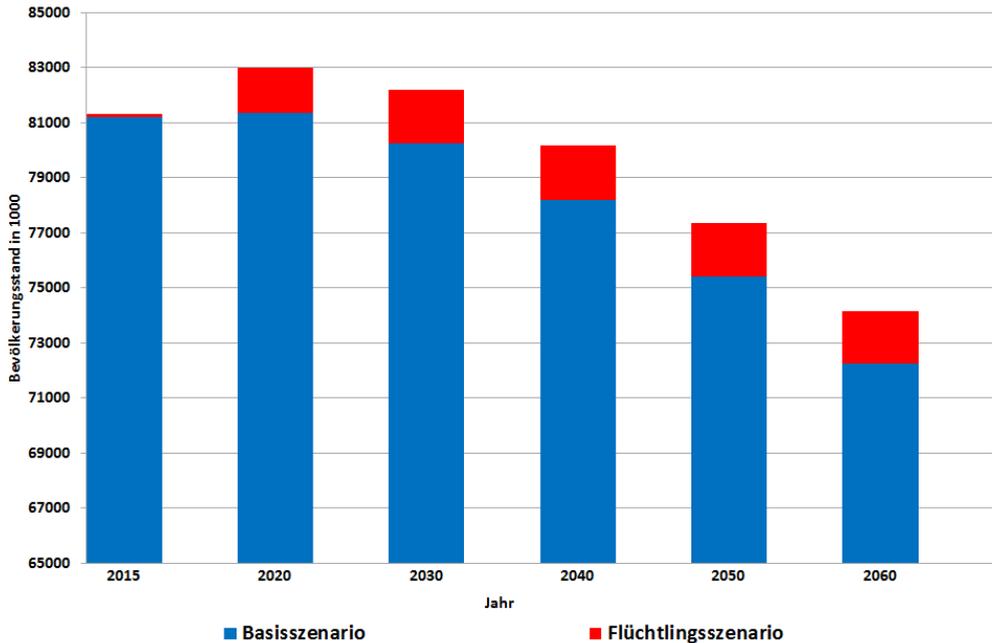


Abbildung 1: Bevölkerungsstand nach Zuwanderungsszenario und Jahr

Quelle: Eigene Berechnungen.

Wie Abbildung 1 zeigt, ändern die durch die Flüchtlingsströme Zugewanderten die Bevölkerungsgröße merklich. Die Differenz der Bevölkerungsgröße zwischen dem Basis- und dem Flüchtlingsszenario erreicht ihr Maximum mit 1.998.986 zusätzlichen Einwohnern im Jahr 2037. Eine zusätzliche Bevölkerung dieser Größenordnung ist nicht unerheblich, ist sie doch gut 13,4% größer als die Bevölkerung Hamburgs.⁸ Ab 2037 schrumpft die Differenz langsam bis sie 2060 einen Wert von 1.905.105 erreicht. Ursache für die Verringerung der Differenz ist die Fertilität. Flüchtlinge bekommen annahmegemäß 1,4 Kinder pro Frau.⁹ Damit bleiben sie, genau wie die einheimische Bevölkerung, unter dem Ersatzniveau und reproduzieren sich selbst ebenfalls nur zu zwei Dritteln. Abbildung 2 zeigt wie

⁸ Vgl. SAHS (2015).

⁹ Die durchschnittliche Kindezahl von 1,4 Kindern pro Frau entspricht dem bundesweiten Durchschnitt, d.h. darin sind bereits die etwas höheren Geburtenraten von Migranten enthalten. Durch die Flüchtlinge wird also zunächst der Anteil an diesem Durchschnittswert und darüber hinaus der Durchschnitt selbst beeinflusst bzw. leicht erhöht.

sich die Bevölkerung in den alten und neuen Bundesländern entwickeln wird. Sie zeigt, dass sowohl in den alten als auch in den neuen Bundesländern die Bevölkerung langfristig abnimmt. Schnell wird deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklung im Westen weit positiver verlaufen wird als im Ost. Die alten Bundesländer steigern im Verlauf der kommenden Jahre sogar ihre Bevölkerung. Im Basisszenario wird im Jahr 2019 mit 101,1% und im Flüchtlingsszenario im Jahr 2022 mit 103,4% der höchste Bevölkerungsstand erreicht. Ab diesen Zeitpunkten sinkt die Bevölkerung. Der Wert des Jahres 2013 wird erstmals im Jahr 2032 (Basisszenario) bzw. 2043 (Flüchtlingsszenario) unterschritten. Bis 2060 wird dann die Population auf 91% (Basisszenario) bzw. 93,5% (Flüchtlingsszenario) fallen. Der Osten des Landes verliert dagegen viel schneller an Bevölkerung. So wird die Bevölkerung hier schon im Jahr 2018 (Basisszenario) bzw. 2025 (Flüchtlingsszenario) kleiner sein als im Jahr 2013. In den neun Ländern wird es ohne Flüchtlinge im Jahr 2060 noch gut 83% der Basisbevölkerung des Jahres 2013 geben. Durch die Flüchtlinge steigt dieser Wert um zwei Prozentpunkte auf 85%.

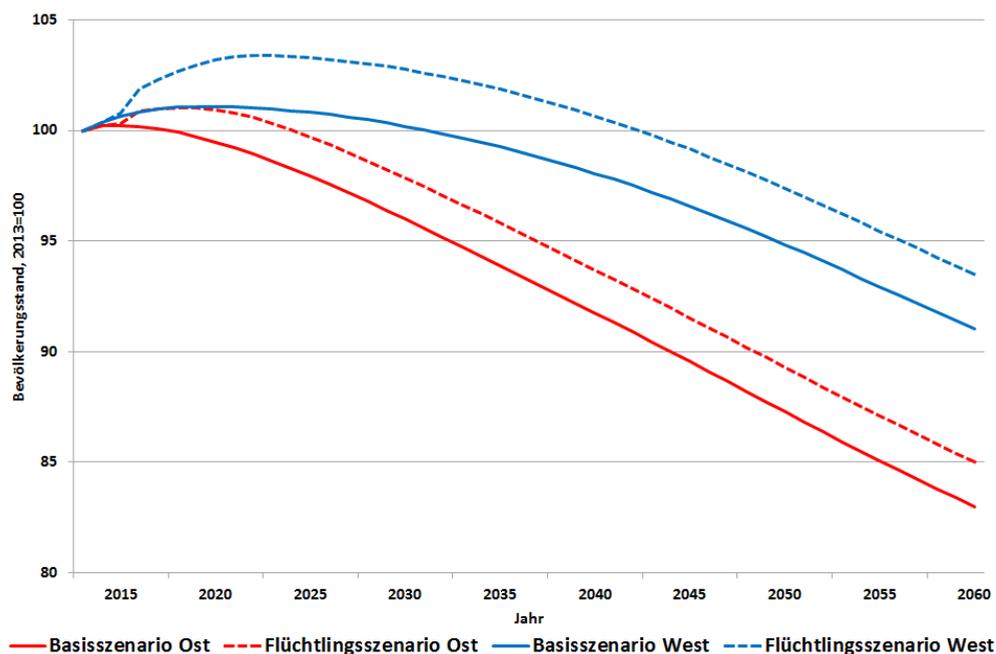


Abbildung 2: Relative Bevölkerungsentwicklung nach Zuwanderungsszenario für Ost- und Westdeutschland, Quelle: Eigene Berechnungen.

Wie sich die Flüchtlinge auf die Altersstruktur der Bevölkerung auswirken, wird in Abbildung 3 dargestellt. Sie zeigt den Verlauf des Altenquotienten im Zeitablauf auf der primären Ordinate. Auf der sekundären Ordinate wird

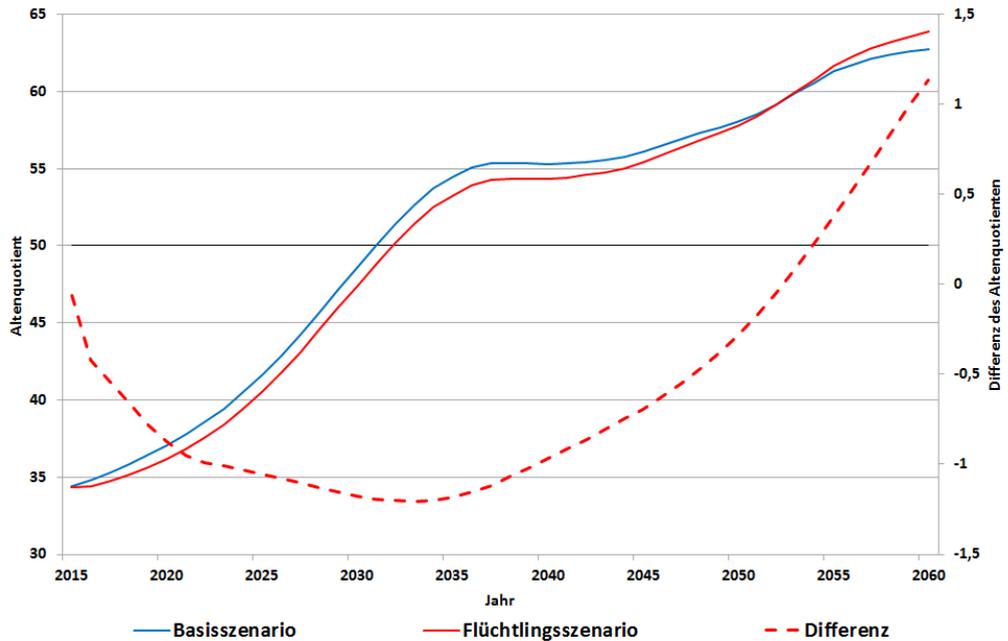


Abbildung 3: Altenquotient und seine Änderung durch Flüchtlinge nach Zuwanderungsszenario und Jahr, Quelle: Eigene Berechnungen.

dagegen die Differenz des Altenquotienten durch die Flüchtlinge abgetragen. Der Altenquotient beschreibt das Verhältnis von Personen im Rentenalter (65+) zur Erwerbsbevölkerung (20 – 64 Jahre). Die Grafik verdeutlicht, dass die Zuwanderung die Alterung der Gesellschaft zwar zwischenzeitlich bremst, sie jedoch nicht völlig aufhalten kann. Von einem Wert von ca. 34,4 im Jahr 2015 steigt der Altenquotient bis 2060 auf 62,7. Bemerkenswert ist, wie die Flüchtlinge die Alterung der Gesellschaft beeinflussen. Die deutsche Bevölkerung wird zunächst durch die jüngeren Flüchtlinge verjüngt. Das Maximum der Differenz im Altenquotienten wird dabei mit -1,20 im Jahre 2033 erreicht. Danach sinkt die Differenz jedoch. Ab dem Jahr 2053 altert die Bevölkerung sogar durch die Flüchtlinge. 2060 liegt die Differenz schließlich bei ca. 1,14. Daraus resultiert in dem Flüchtlingsszenario ein Altenquotient von 63,87. Der Vorzeichenwechsel der Differenz des Altenquotienten durch

die Flüchtlinge ist, ebenso wie die im Verlauf der Prognose schrumpfende Differenz der Bevölkerungsgröße, der geringen angenommenen Fertilität geschuldet.

Die gegenwärtigen Flüchtlingsströme können die demografischen Herausforderungen Deutschlands also nur mittelfristig entschärfen. Letztlich kann man die Flüchtlinge unter den bestehenden Annahmen mit der Generation der Baby-Boomer vergleichen – eine relativ zur Fertilität kohortenstarke Generation, die sich zu wenig selbst reproduziert und somit die Alterung der Gesellschaft verstärkt. Dies findet allerdings mit einer Zeitverzögerung von ca. 20 Jahren statt, da die Flüchtlinge gegenwärtig jünger sind als die Baby-Boomer.

3. Flüchtlinge, Haushaltszahlen und Immobiliennachfrage

Aus einer finanzwissenschaftlichen Perspektive erzeugen sowohl die Demografie als auch der Zustrom von Flüchtlingen zwei immobilienökonomische Brennpunkte. Dies sind einerseits die weitreichenden Implikationen der Bevölkerungsentwicklung für die Generationenverträge (z. B. die sozialen Sicherungssysteme) und damit für die Zukunft der Altersvorsorge – nicht zuletzt in Form von Wohnimmobilien. Andererseits stellt sich die hier diskutierte Frage nach den direkten Auswirkungen demografischer Prozesse auf die Immobilienmärkte. Mankiw und Weil (1989) gehen davon aus, dass sich demografische Zäsuren, wie der Übergang von Baby-Boomern zu sehr viel geringeren Geburtenraten, durch Nachfrageeinbrüche auszeichnen. Nach dieser Hypothese würden die Immobilienpreise dramatisch sinken, wenn die Bevölkerung schrumpft. Unumstritten hat die demografische Entwicklung großen Einfluss auf die Nachfrage und Preisbildung von Immobilien – nicht zuletzt aufgrund der namensgebenden Immobilität und der langen Lebensdauer.

Ein Blick zurück auf die oben präsentierte Entwicklung der absoluten Bevölkerungszahl gibt mithin auch nur geringen Anlass zur Entwarnung. Zwar wird Deutschland im Jahr 2060 nur noch von 72 bis 74 (Basisszenario bis Flüchtlingsszenario) Millionen Menschen bevölkert werden (s. o.).

Allerdings ist die Bevölkerungsentwicklung der kommenden drei Dekaden vielmehr durch eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur geprägt, als durch den Rückgang der Bevölkerung. Erst in der Mitte des Jahrhunderts, etwa 2045, beschleunigt sich der Schrumpfungsprozess, wenn die Baby-Boomer altersbedingt beginnen der Bevölkerung zu entwachsen. Der zuletzt erwähnte Effekt ist zudem nicht gewiss, denn er könnte durch Zuwanderung gebremst und verschoben werden. Die Erhöhung des Durchschnittsalters im Laufe der kommenden drei Jahrzehnte tritt jedoch mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein, weil sie eine Reflektion der Vergangenheit in der Zukunft ist. Diese Verschiebung der Altersstruktur hat hinsichtlich der Immobiliennachfrage eher einen der sinkenden Bevölkerungszahl gegenläufigen Effekt. Jedoch spielt die Bevölkerungszahl bei der Prognose der Wohnraumnachfrage eine untergeordnete Rolle. In diesem Zusammenhang ist viel mehr die Alters- und Haushaltsstruktur entscheidend.

Bei der Untersuchung des Einflusses von Flüchtlingen auf Haushalts- und Wohnflächenprognose sind zunächst die Ansprüche, Rechte und Auflagen von Flüchtlingen hinsichtlich Haushaltsgründungen, räumlichen Beschränkungen (Differenzierung der Wohnflächenberechnung nach alten und neuen Bundesländern) und Wohnraum zu betrachten. Letztendlich entscheidet die Gesetzeslage und damit das Asylgesetz (AsylG) unter welchen Umständen, zu welcher Zeit und an welchem Ort Flüchtlinge und Asylbewerber einen Haushalt gründen können. Unter Zuhilfenahme des Königsteiner Schlüssels werden die Neuankömmlinge zunächst auf die Erstaufnahmeeinrichtungen der Bundesländer und Kommunen verteilt. Er richtet sich zu zwei Dritteln nach dem Steueraufkommen und zu einem Drittel nach der Bevölkerungszahl der einzelnen Bundesländer und Kommunen. So soll garantiert werden, dass strukturschwache Länder und Regionen entsprechend weniger Asylbewerber zu versorgen haben. Bezüglich der Flüchtlingsunterbringung sind zwei Phasen zu unterscheiden: In der ersten Phase erfolgt die Unterbringung in den zentral angelegten Erstaufnahmeeinrichtungen. Eine Einquartierung in Erstaufnahmeeinrichtungen ist seit Oktober 2015 auf sechs Monate begrenzt.

In dieser Zeit gilt die Residenzpflicht.¹⁰ Während der Residenzpflicht wird den Betroffenen, je nach Bundesland, in den Aufnahmeeinrichtungen zwischen vier und neun Quadratmeter Wohnfläche zugeteilt.¹¹ Da es sich um eine Residenz-Pflicht handelt, besteht in der ersten Phase kein Recht auf Freizügigkeit. Nach Ablauf dieser Frist ist es den Flüchtlingen und Asylbewerbern jedoch grundsätzlich erlaubt sich frei innerhalb der Bundesrepublik zu bewegen. Nach dieser Frist beginnt also die zweite Phase der Unterbringung. In der Regel dauert diese bis zum Abschluss des Asylverfahrens, also bis zur Anerkennung oder Ablehnung des Antrages. Nun sollen die Flüchtlinge dezentral in Gemeinschaftsunterkünften, den sogenannten Zweitaufnahmeeinrichtungen, untergebracht werden. Aufgrund derzeitiger Kapazitätsüberlastungen von Gemeinschaftsunterkünften werden aktuell viele Flüchtlinge in angemieteten Wohnungen und Hotels oder in provisorischen Einrichtungen wie Turnhallen und Zeltlagern untergebracht. Asylbewerber, die ihren Lebensunterhalt nicht selbstständig sichern können, unterliegen in dieser Zeit der Wohnsitzauflage. Jene, die ihren Lebensunterhalt dagegen selbstständig sichern, unterliegen zu diesem Zeitpunkt auch nicht der Wohnsitzauflage. Sie können also bundesweit Arbeit aufnehmen und Haushalte gründen. Eine vollständige Freizügigkeit für alle Asylbewerber besteht jedoch erst nach einem positiv abgeschlossenen Asylverfahren.¹² Die durchschnittliche Bearbeitungsdauer eines Asylantrags beträgt Angaben des BAMF und der Bundesregierung zufolge 5,2 Monate.¹³ Somit entfällt neben der Bevölkerungsprojektion auch für die Haushalts- und Wohnflächenprognose eine räumliche Verteilung der Flüchtlinge nach dem Königsteiner Schlüssel. Darüber hinaus impliziert die mittlere Länge eines Asylverfahrens für die Haushalts- und Wohnflächenprognose, dass Erst- und Zweitaufnahmeeinrichtungen keine Rolle spielen und die Ergebnisse nicht beeinflussen. Ursächlich hierfür ist wie bereits oben beschrieben das auf jährlicher Basis arbeitende Kohorten-Komponenten-Modell der Bevölkerungsprognose (vgl. Kap. 2.2). Da Residenzpflicht und

¹⁰ Vgl. §§ 47 Absatz 1 und 59a AsylG.

¹¹ Vgl. Müller (2013).

¹² Vgl. Deutsche Bank Research (2015a).

¹³ Vgl. Presse- und Informationsamt der Bundesregierung (2016).

Wohnsitzauflage aufgrund des abgeschlossenen Asylverfahrens bereits beendet sind, wenn die Flüchtlinge der Bevölkerung hinzugezählt werden, wird von einer vollständigen Freizügigkeit ausgegangen. So wird angenommen, dass Flüchtlinge nach Ablauf der Residenzpflicht einer Arbeit nachgehen und sich so frei bewegen können. Unter Ermangelung flüchtlingsspezifischer Daten wird ihnen weiter eine Anpassung an deutsche Verhältnisse unterstellt. Das betrifft sowohl die Haushaltsstrukturen als auch die nachgefragte Wohnfläche.

3.1 Die Bedeutung der Alters- und Haushaltsstruktur

Zu den sozio-demografischen Effekten, welche ihrerseits, über die veränderliche Größe und Altersstruktur der Bevölkerung hinaus, auf die Wohnimmobiliennachfrage wirken, gehören insbesondere die Haushaltsstrukturen, in denen die Bevölkerung lebt.

Abbildung 4 zeigt, dass sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Haushaltsmitglied von Ein- bzw. Zwei-Personen-Haushalten kontinuierlich im Verlauf des Lebenszyklus erhöht. Bei letzteren ist ein leichter Rückgang im Rentenalter zu beobachten. Der Bedarfsanstieg ist dabei erheblich. Während junge Alleinstehende beispielsweise im Durchschnitt 45 m² bewohnen, werden jenseits des 65. Lebensjahres ca. 74 m² beansprucht. Nur die Pro-Kopf-Wohnfläche von Familien mit Kindern ist über den Lebenszyklus gesehen relativ stabil – und zwar auf niedrigem Niveau. Allerdings werden Eltern später zu Zwei- bzw. Ein-Personen-Haushalten und verbleiben dabei häufig in der zuvor als Familienheim genutzten Immobilie,

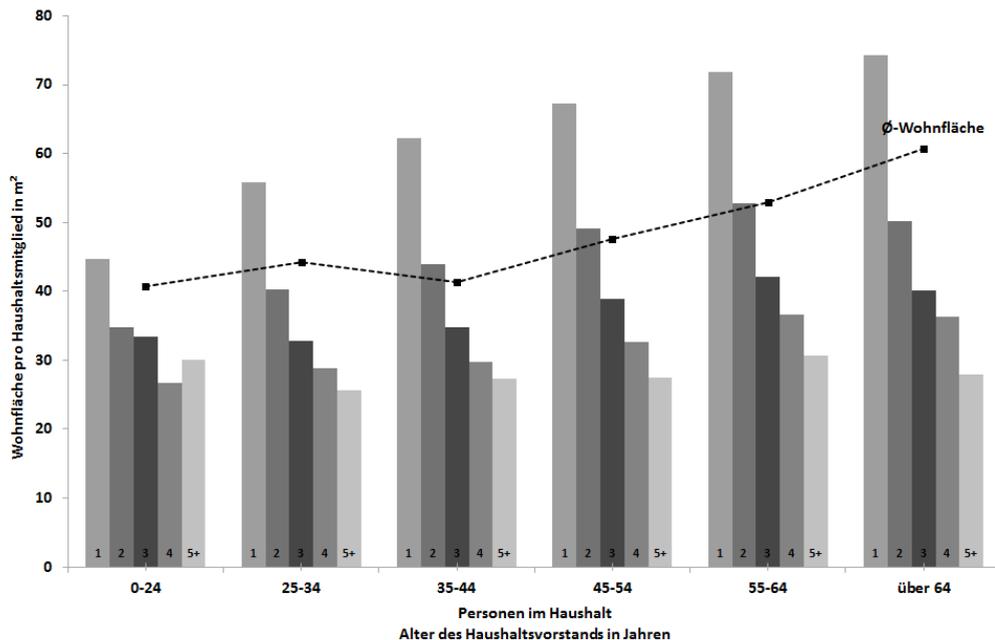


Abbildung 4: Wohnfläche nach Alter des Haushaltsvorstands und Haushaltsgröße (2003), Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der EVS 2003.

was wiederum ihre Pro-Kopf-Wohnfläche steigert. Dieses Phänomen wird als *Remanenzeffekt* bezeichnet.

Die deutsche Bevölkerung wird zunächst also vor allem Altersstruktureffekte zeigen. Somit ist eine Bedarfsanalyse auf Basis der Entwicklung der Haushaltsstrukturen viel signifikanter für die Abschätzung der Immobiliennachfrageentwicklung als die auf Individualbasis vorgenommenen demografischen Projektionen. Folglich wird sich beispielsweise der Bevölkerungsanteil der über 80-Jährigen durch die Zuwanderung zunächst reduzieren, um in der langen Frist relativ zum Basisszenario zu steigen. Für die resultierende Immobiliennachfrage ist aber von Bedeutung, in welchen Haushaltsformen und mit welchem Flächenbedarf die Bevölkerung wohnen wird. Die Raumordnungsprognosen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung bieten dafür Anhaltspunkte. Da die Haushaltsdaten der Projektion (inklusive des unterstellten Haushaltsstrukturwandels) bis 2030 in die Berechnungen eingehen, wird für den Zeitraum von 2031 bis 2060 angenommen, dass die Haushaltsstruktur

konstant bleibt. Die Entwicklung jenseits des Jahres 2030 ist somit auf die Bevölkerungsentwicklung bei unveränderter Haushaltsstruktur zurückzuführen.

3.2 Zum Einfluss Flüchtiger auf die Haushaltsprognose

Es wurde gezeigt, dass die Flüchtlingsströme nicht nur die Bevölkerungsgröße, sondern auch ihre altersstrukturelle Zusammensetzung verändern. Als nächstes wird untersucht, welchen Einfluss sie auf die Haushaltszahlen haben.

Wie Abbildung 5 verdeutlicht, wird die Haushaltszahl im deutschlandweiten Aggregat zunächst weiter steigen. Dies geschieht unabhängig vom jeweiligen Zuwanderungsszenario. Ursächlich hierfür ist zum einen die zuvor angesprochene Verschiebung der Altersstruktur. Zum anderen wirkt hier der von BBSR (2012) bis zum Jahr 2030 unterstellte Haushaltsstrukturwandel. Letzterer nimmt dabei eine dominante Rolle ein. Erkennbar ist dies daran, dass alle Maximalwerte im Jahr 2030 liegen. Jenseits dieses Jahres reicht die anhaltende Altersstrukturverschiebung der Bevölkerung nicht mehr aus, um ihr Schrumpfen zu kompensieren.

Der Flüchtlingszustrom nach Deutschland hat eine erhebliche Wirkung auf die Haushaltszahl. Dies wird anhand der Differenz der Haushaltszahlen zwischen dem Basis- und dem Flüchtlingsszenario deutlich. Im Jahr 2030, also im Maximum der Haushaltszahlen, werden aufgrund der Flüchtlinge etwa 1,13 Mio. zusätzliche Haushalte bestehen. Das entspricht jedoch keineswegs der maximalen Differenz. Während die zusätzliche Bevölkerung ab 2037 kleiner wird, steigt die Zahl zusätzlicher Haushalte bis zum Jahr 2054 weiter auf einen Wert von gut 1,22 Mio. Kausal für den weiteren Anstieg der zusätzlichen Haushalte ist, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße mit zunehmendem Alter sinkt. Ältere leben häufiger in 1- und 2-Personen-Haushalten als jüngere Menschen. Ab 2054 kann jedoch die Alterung der zusätzlichen Bevölkerung deren Schrumpfen nicht länger kompensieren. Daher bestehen letztlich im Jahr 2060 ca. 1,19 Mio. zusätzliche Haushalte.

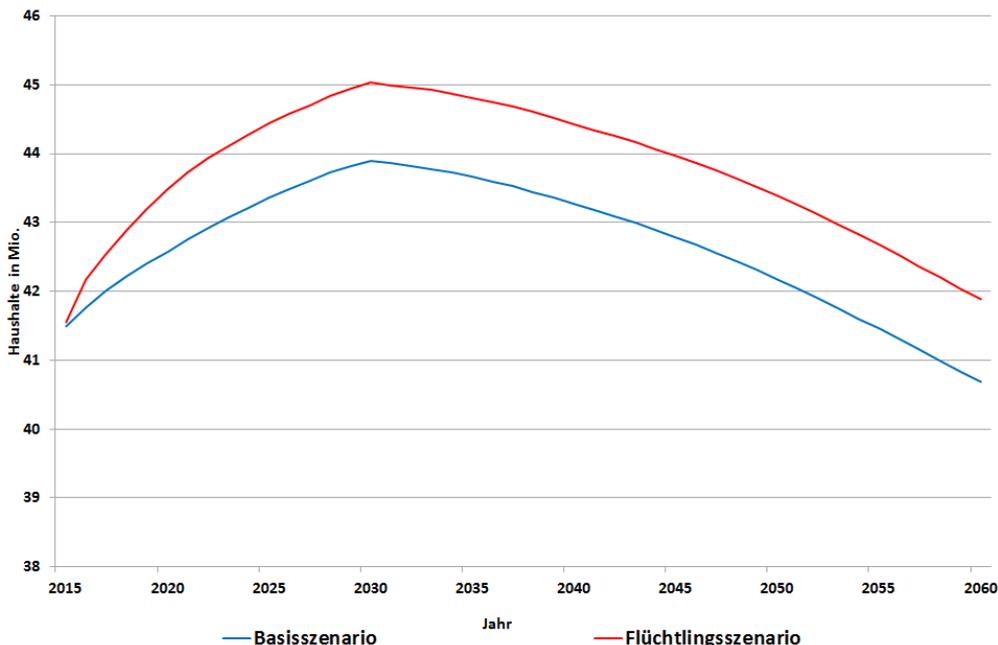


Abbildung 5: Haushaltentwicklung (2015 bis 2060)

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von BBSR (2012).

Ein ähnliches Bild wie bei der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich auch bei der Haushaltentwicklung von Ost- und Westdeutschland. Wieder ähneln die alten Bundesländer in ihrer Entwicklung stark dem bundesweiten Aggregat. Die Entwicklung der neuen Länder wirkt auf das Aggregat eher als Dämpfer. Abbildung 6 zeigt die Entwicklung der Haushaltszahlen in Westdeutschland. Es zeichnet sich wieder eine starke Dominanz des Haushaltsstrukturwandels ab. Ausgehend von gut 2,9 Mio. Haushalten im Jahr 2015 steigen die Zahlen bis 2030 stark an. So wird eine maximale Haushaltszahl von 35,4 Mio. (Basisszenario) bzw. 36,3 Mio. (Flüchtlingsszenario) erreicht. Das Maximum zusätzlicher Haushalte besteht im Jahr 2053 mit gut einer Mio. Im Jahr 2060 bestehen im Westen dank der Singularisierung der Haushalte und der Alterung der Bevölkerung immer noch zwischen 33,1 Mio. (Basisszenario) und 34,1 Mio. Haushalte. Dagegen zeigt Abbildung 7 die Entwicklung der Haushaltszahlen in den neuen Bundesländern. Auffällig ist, dass es hier der Haushaltsstrukturwandel im Basisszenario nicht schafft die Bevölkerungsverluste zu kompensieren. Nur die starke Zuwanderung des Flüchtlingsszenarios lässt die Haushaltszahlen im Osten nochmals ansteigen.

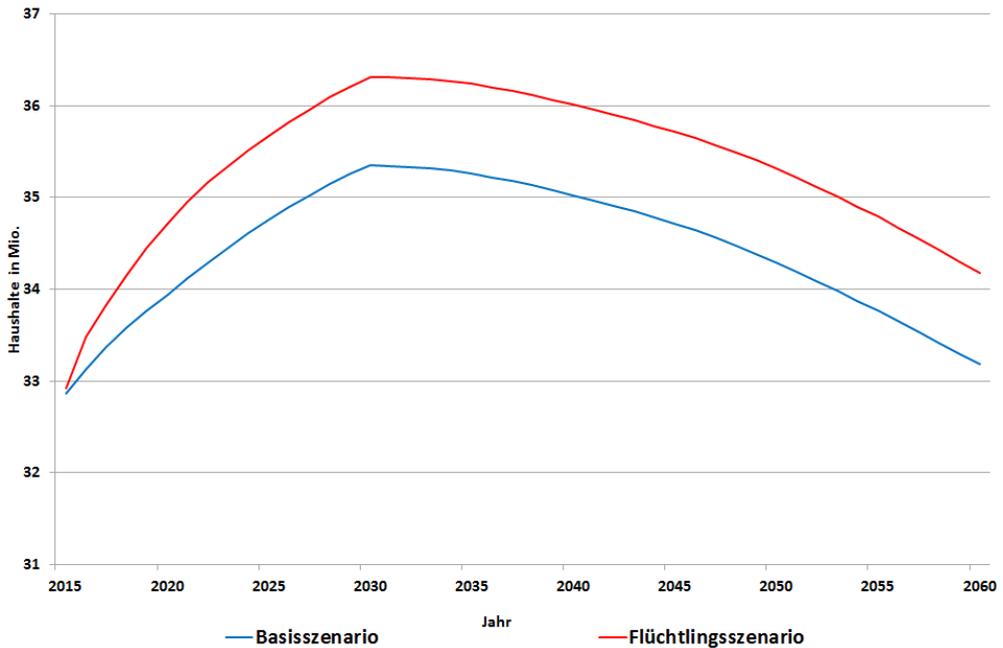


Abbildung 6: Haushaltsentwicklung der alten Bundesländer (2015 bis 2060)
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von BBSR (2012).

Ausgehend von einer Haushaltszahl von 8,6 Mio. im Jahr 2015 werden im Jahr 2030 zwischen rund 8,5 Mio. (Basisszenario) bzw. 8,7 Mio. (Flüchtlingsszenario) Haushalte bestehen. Die zusätzlichen Haushalte, die von den Flüchtlingen gegründet werden, erreichen ihr Maximum erst im Jahr 2057 mit einer Zahl von gut 197.000 Haushalten. Erst ab diesem Jahr kann auch die Alterung der Flüchtlinge die eigenen Bevölkerungsverluste nicht weiter kompensieren. Folglich sinkt ab dem Jahr 2057 die Zahl zusätzlicher Haushalte, so dass schließlich im Jahr 2060 zwischen 7,5 Mio. (Basisszenario) und 7,7 Mio. (Flüchtlingsszenario) Haushalten bestehen.

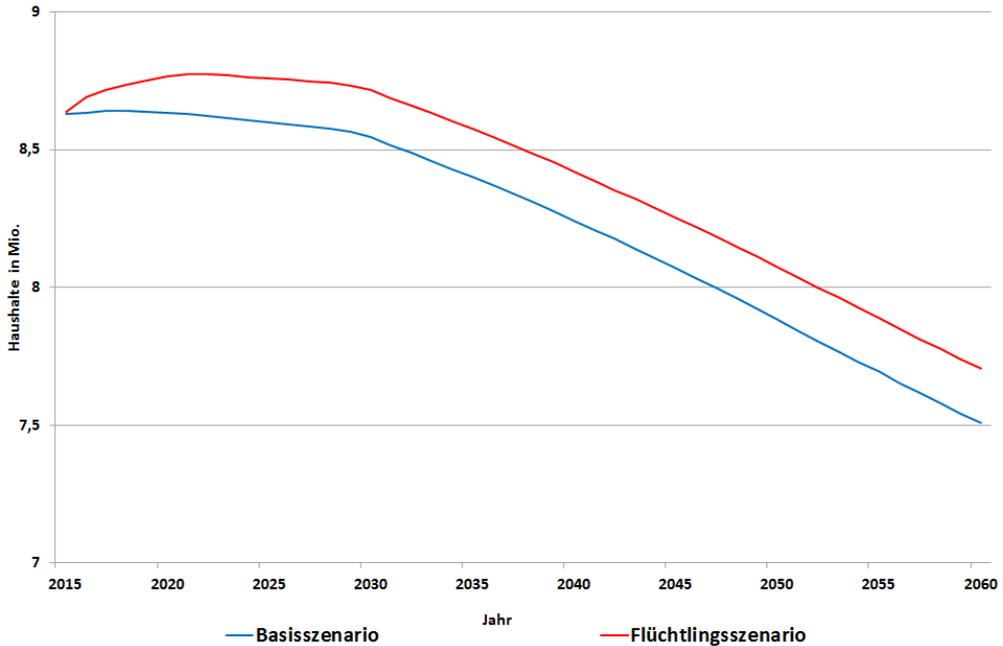


Abbildung 7: Haushaltsentwicklung der neuen Bundesländer (2015 bis 2060)
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von BBSR (2012).

Wie Abbildung 8 zeigt, werden in der mittleren Frist zunächst die Haushalte der jüngeren und mittelalten Erwerbstätigen aufgrund der jahrzehntelang niedrigen Fertilität deutlich seltener. Sie werden zu kinderarmen Haushalten mit älteren Erwerbstätigen als Haushaltsvorstand. So steigt die Zahl der Haushalte mit Haushaltsvorständen zwischen 55 und 64 Jahren zwischen 2013 und 2025 um zwischen 21 und 23 Prozent (Basisszenario und Flüchtlingsszenario), um dann innerhalb eines weiteren Jahrzehnts unter das Ausgangsniveau zu sinken. Die Zahl der Haushalte mit Vorständen zwischen 25 und 34 Jahren steigt jedoch bis 2020 um 6 bis 11 Prozent (Basisszenario bis Flüchtlingsszenario). Begünstigt wird das durch die (auch ohne Flüchtlinge) relativ hoch ausgefallene Zuwanderung der letzten Jahre. Die anfänglich nur moderat steigende Anzahl der Haushalte mit einem über 64-jährigen Vorstand verzeichnet ab etwa 2020 einen rasanten Anstieg und wächst bis 2040 auf zwischen 140 und 142 Prozent des Ausgangsniveaus an. Schon heute sind die Rentnerhaushalte mit ca. 28 Prozent aller Haushalte am häufigsten, langfristig steigt dieser Anteil sogar auf ca. 40 Prozent. Es handelt sich hierbei um eine sozio-demografische Verschiebung, die bislang einmalig

in der Geschichte Deutschlands ist. Wie ebenfalls in Abbildung 8 erkennbar, geht die Zahl der Haushalte in allen anderen Altersklassen im Zuge des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs langfristig zurück. Selbst die Flüchtlingsströme können diesen Prozess nicht aufhalten.

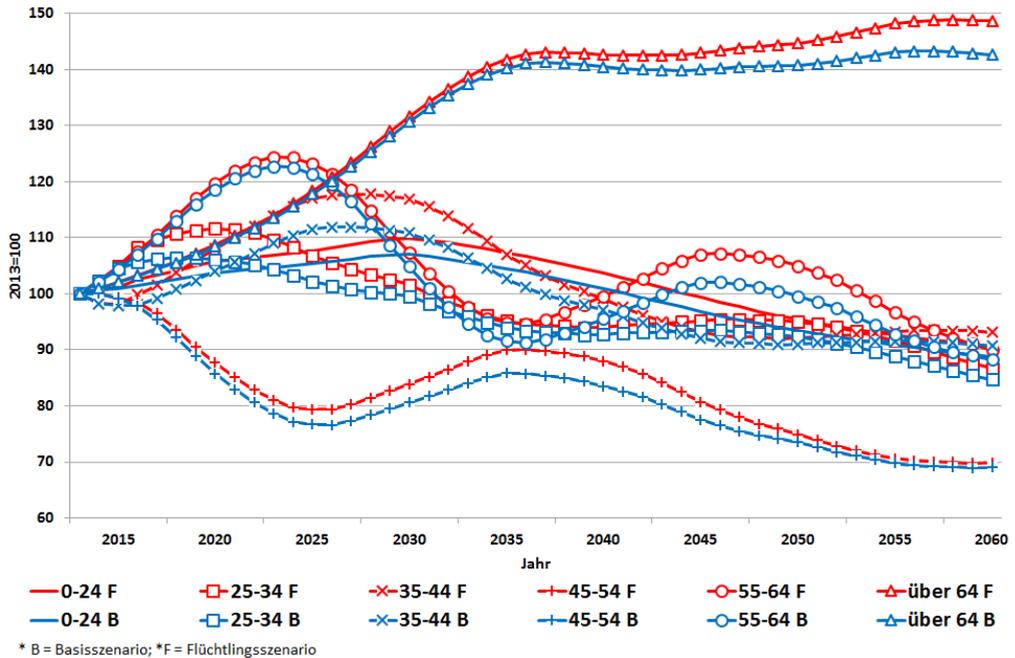


Abbildung 8: Haushaltsentwicklung nach Alter des Haushaltsvorstands (2013 bis 2060), Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von BBSR (2012).

Im nächsten Schritt soll gezeigt werden, wie die Änderung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sich auf den langfristigen Wohnflächenbedarf auswirken.

4. Prognose der langfristigen Wohnflächennachfrage

Unter der Annahme, dass der standardisierte Wohnflächenbedarf der verschiedenen Haushaltstypen im Westen zeitinvariant ist (keine Kohorteneffekte), die Haushaltsstrukturen sich wie beschrieben entwickeln und dann konstant bleiben, und zudem die Haushalte der neuen Bundesländer ihre bislang bei etwa 85 Prozent der westdeutschen Wohnfläche (Stand 2015) liegende Nachfrage innerhalb der nächsten 45 Jahre angleichen werden, wird sich der Wohnraumbedarf wie in Abbildung 9 gezeigt entwickeln. Die Abbildung zeigt unter Berücksichtigung des Basisszenarios den, in der wissenschaftlichen Literatur bekannten, erwarteten Verlauf der Wohnraumnachfrage. Der anfänglich sehr moderat verlaufende absolute Schrumpfungprozess der Bevölkerung führt zwar zu einem Nachfragerückgang, allerdings wird die immer älter werdende Bevölkerung mit ihrem überproportionalen Wohnraumbedarf diese Ausfälle über mehrere Jahrzehnte überkompensieren. Nach der Modellrechnung wird der Wohnflächenbedarf für Gesamtdeutschland (in den Basisszenarien) bis zum Jahr 2030 um fünf bis sieben Prozent zunehmen, und erst in den darauf folgenden Jahren überwiegt der Effekt des absoluten Bevölkerungsrückgangs (vgl. Abbildung 9). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in der Modellrechnung ab 2030 konstante Haushaltsstrukturen unterstellt werden. Eine durchaus plausible Fortsetzung des Singularisierungstrends würde den Nachfragerückgang zwar wohlgemerkt dämpfen – allerdings zeigt die demografische Entwicklung in diesem Zeitraum erhebliche Auswirkungen, da hier die geburtenstarken Jahrgänge der Baby-Boomer in die letzte Lebensphase eintreten.

Der Prozess des Nachfragerückgangs ist insgesamt schwächer als oftmals befürchtet, denn bis 2060 liegt im den Basisszenario die bewohnte Gesamtfläche in Deutschland immer noch bei ca. 102 Prozent des Niveaus des Jahres 2013. Wie bereits bei der Haushaltsentwicklung lässt die starke Zuwanderung der letzten Jahre die Nachfrage nach Wohnraum zunächst relativ stark steigen. Angesichts der niedrigen Preiselastizität der Immobiliennachfrage dürfte der verbundene Preis- bzw. Wertverlust für Gesamtdeutschland in ähnlich moderaten Bahnen verlaufen.

Bei Betrachtung des Flüchtlingsszenarios in Abbildung 9 wird schnell klar, dass die Entwicklung der Wohnflächennachfrage der des Basisszenarios sehr ähnlich ist – nur auf höherem Niveau. Ab dem Jahr 2015 heben die eingewanderten Flüchtlinge die Wohnraumnachfrage deutlich an. Die daraus entstehende Differenz gegenüber dem Basisszenario steigt zunächst bis zum Jahr 2030 rasant an und erreicht einen Wert von 2,87 Prozentpunkten. Demnach erhöht sich die Nachfrage auf 110 Prozent relativ zum Basisjahr. Wie allerdings bereits von der Haushaltsprognose bekannt, steigt der Einfluss der Flüchtlinge mit ihrem Durchschnittsalter. So wächst die Differenz der Wohnraumnachfrage, wenn auch wesentlich schwächer als vor dem Jahr 2030, weiter. Sie erreicht ihr Maximum im Jahr 2052 mit gut 3,1

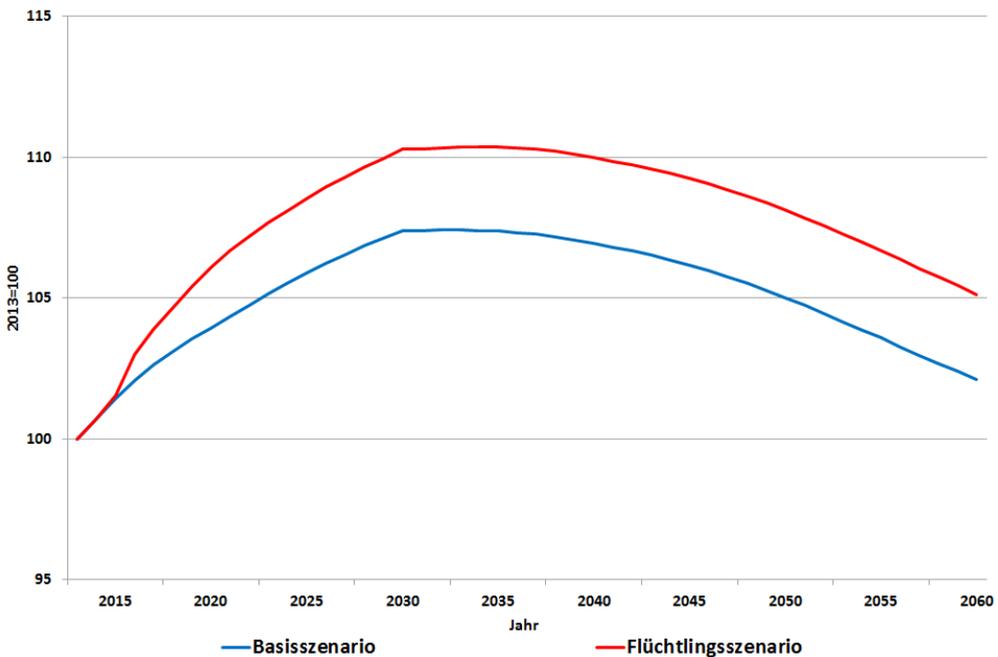


Abbildung 9: Wohnflächenprojektion (2013 bis 2060), Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der EVS 2003 und BBSR (2012).

Prozentpunkten. Ab diesem Jahr kann die Alterung der zusätzlichen Bevölkerung deren absoluten Rückgang nicht länger kompensieren. Infolgedessen sinkt die Differenz der Wohnraumnachfrage bis zum Jahr 2060 auf 3 Prozentpunkte. Die Nachfrage wird jedoch weiterhin gegenüber dem Basisszenario gestärkt und sinkt so zwischen den Jahren 2030 und 2060 auf

102 Prozent relativ zum Basisjahr. Demnach kann den Flüchtlingen auch bezüglich der Wohnflächennachfrage ein Einflusspotential attestiert werden.

5. Wohnraumnachfrage und Baubedarf

Wenn die Nachfrage nach Wohnraum steigt, wie in Abbildung 9 gezeigt, dann muss im Gegenzug auch das Angebot steigen, um die Preise konstant zu halten. Darum wird nun der Flächenbedarf der kommenden Dekaden präsentiert. Daraus wird schließlich der Baubedarf bis ins Jahr 2020 berechnet. Die folgenden Ergebnisse stellen dabei den Baubedarf über eine Bestandserhaltung hinaus dar. Das bedeutet, dass zusätzlich zu einer bestandserhaltenden Neubaurate in Höhe der Abschreibungsrate der präsentierte Wohnraum geschaffen werden muss. Abbildung 10 zeigt welcher Flächenbedarf über das Niveau von 2013 hinaus in den alten Bundesländern bestehen wird. Auch hier besteht eine große Ähnlichkeit zwischen den

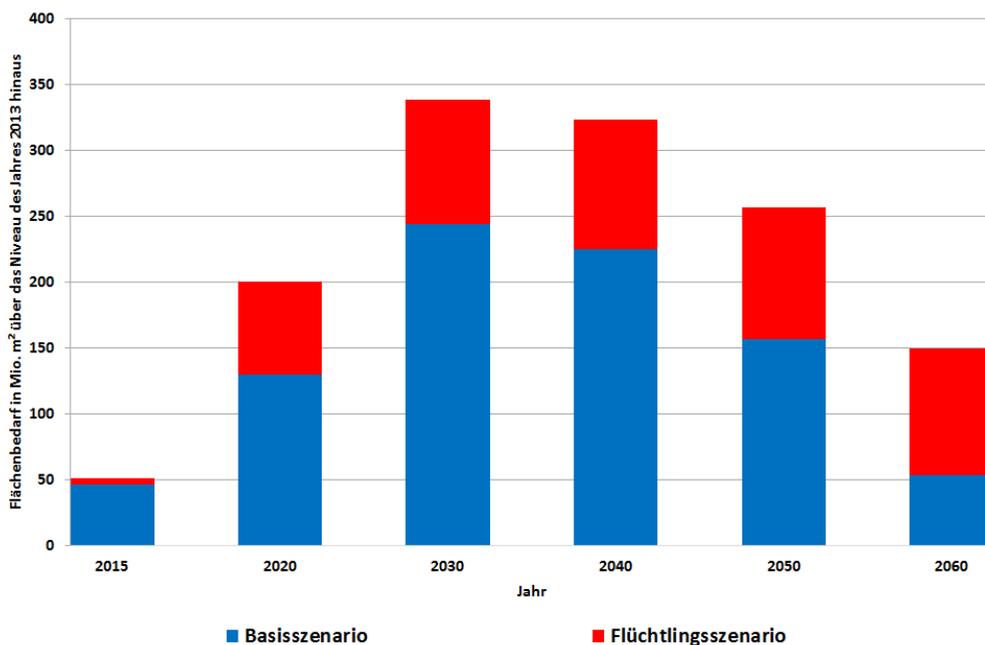


Abbildung 10: Absolute Flächennachfrage Westdeutschlands über das Niveau von 2013 hinaus, Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der EVS 2003 und BBSR (2012).

Ergebnissen West- und Gesamtdeutschlands (vgl. Abbildung 9). Abermals lässt die starke Zuwanderung der vergangenen Jahre auch im Basisszenario den Flächenbedarf steigen. Eine maximale Differenz zwischen den beiden Szenarien von 99 Mio. Quadratmetern besteht im Westen von 2044 bis 2054. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass in diesen zehn Jahren der Rückgang des Flächenbedarfs durch die absoluten Bevölkerungsverluste und der Anstieg der Nachfrage durch die Alterung der zusätzlichen Bevölkerung gleichgewichtig sind. Betrachtet man hingegen die in Abbildung 11 dargestellte Nachfrage der neuen Bundesländer fällt schnell auf, dass die Flächennachfrage ab 2030 wesentlich schwächer zurück geht als im Westen. Im Gegenteil dazu steigt sie sogar bis ins Jahr 2043. Ursächlich für diesen, vom Westen und der Bevölkerungs- sowie Haushaltsprognose abweichenden Verlauf nach 2030, ist der unterstellte Angleichungsprozess der ostdeutschen an die westdeutsche Nachfrage. Die bis zum Jahr 2060 stetig steigende Wohnraumnachfrage ostdeutscher Haushalte bedingt auch, dass trotz rückläufiger

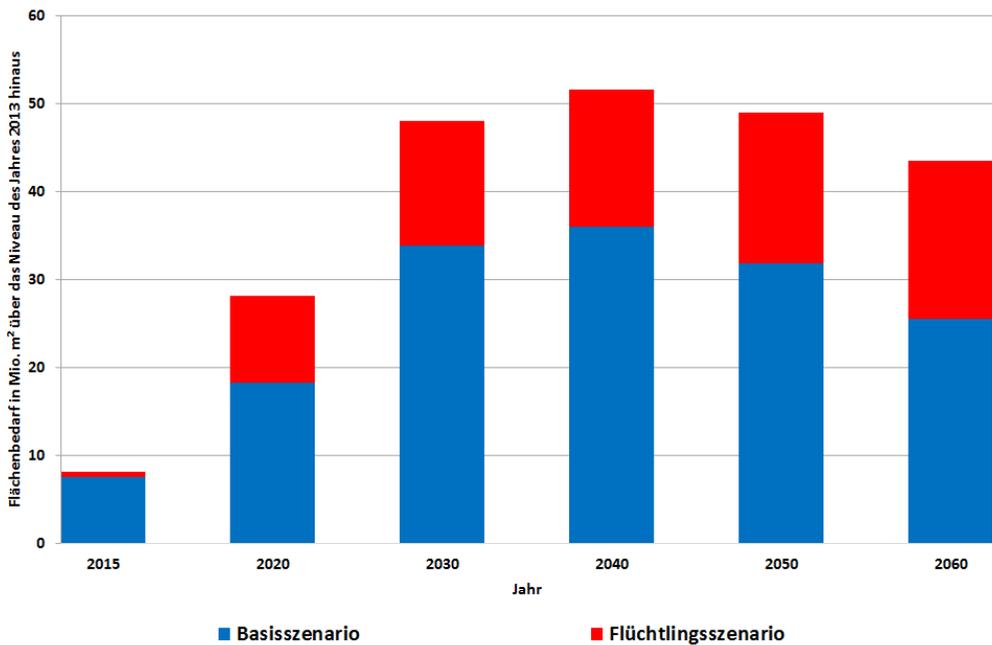


Abbildung 11: Absolute Flächennachfrage Ostdeutschlands über das Niveau von 2013 hinaus, Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der EVS 2003 und BBSR (2012).

Bevölkerungs- und Haushaltszahlen der zusätzliche Flächenbedarf in den neuen Bundesländern bis zum Ende des Prognosezeitraums steigt. Somit besteht im Jahr 2060 eine zusätzliche Flächennachfrage von gut 18 Mio. Quadratmetern.

Wie eingangs erwähnt, soll nun gezeigt werden welcher Baubedarf bis ins Jahr 2020 bestehen wird. Dazu werden die Ergebnisse aus Abbildung 10: Absolute Flächennachfrage Westdeutschlands über das Niveau von 2013 hinaus, Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der EVS 2003 und BBSR (2012). Abbildung 10 und Abbildung 11 für das Jahr 2020 mit den mittleren Wohnflächen durchschnittlicher Bestands- bzw. Neubauwohnungen (fertiggestellte, Stand 2013) der neuen bzw. alten Bundesländer verrechnet. Tabelle 1 zeigt die Ergebnisse dieser Berechnungen. Dabei beziehen sich die Prozentangaben immer auf den jeweiligen Bestand (Ost, West und BRD) des Basisjahres 2013. Unter der Annahme, dass die hinzugebauten Wohnungen der durchschnittlichen Bestandsgröße Ost- und Westdeutschlands entsprechen, müssen deutschlandweit jährlich gut 494.000 Wohnungen gebaut werden, was 1,2% des Bundesbestandes (Stand 2013) entspricht. Gut 422.000 dieser Wohnungen werden in West- und gut 72.000 in Ostdeutschland benötigt, das wiederum entspricht rund 1,3% bzw. 0,85% des west- bzw. ostdeutschen Bestandes. Es werden bundesweit

		West		Ost		BRD (Ost+West)	
		mittlere Wohnungsgröße		mittlere Wohnungsgröße		mittlere Wohnungsgröße	
		Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Ø Wohnungsgröße (in Qm)		112,4	95	112,6	77,9		
Basis-szenario	Wohneinheiten (Mio.)	1,15	1,37	0,16	0,23	1,32	1,60
	Jährlicher Baubedarf	231000	273000	32000	47000	263000	320000
	Jährlicher Baubedarf in %	0,71	0,84	0,38	0,56	0,64	0,78
Flüchtlingsszenario	Wohneinheiten (Mio.)	0,63	0,74	0,09	0,13	0,72	0,87
	Jährlicher Baubedarf	126000	149000	18000	25000	144000	174000
	Jährlicher Baubedarf in %	0,39	0,46	0,21	0,30	0,35	0,42
Gesamt B+F*	Wohneinheiten (Mio.)	1,78	2,11	0,25	0,36	2,03	2,47
	Jährlicher Baubedarf	357000	422000	50000	72000	407000	494000
	Jährlicher Baubedarf in %	1,09	1,29	0,59	0,85	0,99	1,20

* B= Basisszenario; F= Flüchtlingsszenario

Tabelle 1: Baubedarf bis 2020, Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der EVS 2003, BBSR (2012) sowie StBA (2015b) und StBA (2015c).

Jährlich 174.000 Wohnungen benötigt, um den Bedarf der Flüchtlinge zu decken, das sind rund 0,42% des Bundesbestandes. Von diesen fallen rund 149.000 Wohnungen West- und ca. 25.000 Ostdeutschland zu. Diese Zahlen wiederum spiegeln rund 0,46% und 0,3% des jeweiligen Immobilienbestandes. Unter Berücksichtigung der Größe durchschnittlicher

fertiggestellter Neubauwohnungen reduzieren sich diese Zahlen etwas. Dennoch müssen deutschlandweit pro Jahr gut 407.000 (rund 0,99%) neue Wohnungen geschaffen werden. Hiervon werden wiederum rund 357.000 (gut 1,1%) im Westen und ca. 50.000 (ca. 0,6%) im Osten benötigt. Auf die Flüchtlingsströme entfallen dabei insgesamt gut 144.000 (etwa 0,35%) Wohnungen, davon ca. 126.000 (gerundet 0,39%) in den alten und 18.000 (etwa 0,21%) in den neuen Bundesländern. Den Ergebnissen nach gilt also auch in Bezug auf den Neubaubedarf, dass die Flüchtlinge einen durchaus relevanten Einfluss haben.

6. Fazit und kritische Diskussion der Ergebnisse

Derzeit strömen Flüchtlinge aufgrund mannigfaltiger Krisen nach Deutschland. Sie ändern nicht nur durch ihre absolute Zahl die inländische Bevölkerung. Bedingt durch den Altersunterschied zwischen Ein- und Auswanderern haben sie erheblichen Einfluss auf die Altersstruktur der Bevölkerung. Der Altersstruktureffekt variiert dabei im Laufe der Zeit. Ursächlich dafür ist die beschriebene Annahme bezüglich der Fertilität von Flüchtlingen. Eine im Maximum zusätzliche Bevölkerung, die ungefähr der Einwohnerzahl von Hamburg entspricht, ist nicht zu vernachlässigen. Sie bringt vielmehr ein beachtliches Veränderungspotential mit sich. Das betrifft nicht nur die absolute Zahl der Haushalte sondern darüber hinaus auch die anteilige Verteilung der Haushaltstypen (vgl. Abbildung 8).

Es wurde gezeigt, dass die Flüchtlingsströme über die Haushalte hinaus großen Einfluss auf die Entwicklung der Wohnflächennachfrage haben. Bis zum Jahr 2052 entsteht so ein zusätzlicher Flächenbedarf in Höhe von 3,3 Prozentpunkten der Basisnachfrage aus dem Jahr 2013. Auch hier hilft der Vergleich mit der Stadt Hamburg, sich die Dimensionen des zusätzlichen Flächenbedarfs zu vergegenwärtigen. Bis zum Jahr 2052 müsste über den ohnehin anfallenden zusätzlichen Flächenbedarf von bis zu vier Prozent hinaus eine Stadt gebaut werden, die gut 1,67-mal so groß wie Hamburg ist.¹⁴ Dies wäre ein sehr kostspieliges Unterfangen, zumal die Kosten noch stiegen, ginge man von Preissteigerungen für Bauleistungen (über einen

¹⁴ Berechnung auf Basis der Daten von SAHS (2015) und StLA SA (2014).

Inflationsausgleich hinaus) aus. Diese Annahme erscheint durchaus plausibel, wenn man bedenkt, dass innerhalb von kurzer Zeit die Nachfrage nach Bauleistungen gegenüber einer Bestandserhaltung erheblich ansteigen würde. Werden die Krisen in den Herkunftsländern nicht überwunden, ist nicht abzusehen, wann der Zustrom aus diesen Regionen endet. So bliebe die Nettozuwanderung über mehrere Jahre auf dem Niveau von 2015. Qualitative Aussagen der Ergebnisse blieben gleich. Quantitativ dagegen hätte dies weitreichende Folgen. Der Flächenbedarf der Flüchtlinge könnte sich vervielfachen und damit einhergehende Probleme weiter verschärfen. Gleiches gilt in Bezug auf den zusätzlichen Neubaubedarf, der von den Flüchtlingen ausgeht.

So eindrucklich die präsentierten Ergebnisse sind, so sind sie doch auch mit einer Reihe von Unsicherheiten behaftet. Prognosen im Allgemeinen weisen konsekutiv Schwächen und Ungenauigkeiten auf. Dies liegt an den eingehenden Annahmen, die ihrerseits mit Unsicherheiten behaftet sind.

Wie einleitend beschrieben, handelt es sich bei den zugrunde liegenden Berechnungen um einfache Überschlagsrechnungen. Quelle für Ungenauigkeiten sind unter anderem die bereits angesprochene Annahme, dass Flüchtlinge die gleiche Fertilität aufweisen wie Einheimische. Mit einer differenzierten Fertilität würde die Bevölkerung anders beeinflusst. Das betrifft sowohl die Bevölkerungszahl als auch ihre Altersstruktur.

Die Ergebnisse verdeutlichen nochmals die Bedeutung der Alters- und Haushaltsstruktur für die künftige Wohnraumnachfrage. Somit erscheint es sinnvoll, neben der Fertilität auch die Haushaltsquoten (das Haushaltsbildungs- und Austrittsverhalten) von Flüchtlingen und Zuwanderern allgemein einer genauen Untersuchung zu unterziehen. Darüber hinaus besteht bezüglich der Flächennachfrage Bedarf einer differenzierten Datenauswertung. Um eine genauere Untersuchung der Wirkungsweise von Flüchtlingsströmen auf die Wohnraumnachfrage und die damit einhergehenden Preiswirkungen vorzunehmen, müssen einige noch offene Fragen beantwortet werden: Wie unterscheidet sich die Fertilität von Flüchtlingen von der Einheimischer? Gibt es unter Flüchtlingen einen haushaltsspezifischen Singularisierungstrend? In welchen

Haushaltsstrukturen leben Flüchtlinge vorzugsweise? Wie viel Wohnraum fragen die aus Flüchtlingen bestehenden Haushalte durchschnittlich nach? Und: Über wie viele Generationen hinweg bleiben die Unterschiede zwischen Zuwanderern (Flüchtlingen) und Einheimischen bestehen?

Um diese Fragen beantworten zu können, bedarf es eines längerfristig angelegten Forschungsprojekts. Dabei sollten regionale Immobilienmärkte differenziert betrachtet werden. Nur so können der Heterogenität regionaler Immobilienmärkte Rechnung getragen und die spezifischen Folgen für diese Märkte untersucht werden.

Literaturverzeichnis

BBSR, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2012): Raumordnungsprognose 2030 – Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen, Bonn.

Bonin, H. (2000): Generational Accounting: Theory and Application, Springer-Verlag, Heidelberg und New York.

Bretz, M. (2000): Methoden der Bevölkerungsvorausberechnung, in: Mueller, U., Nauck, B. und A. Diekmann (Hrsg.): *Handbuch der Demographie*, Springer-Verlag, Heidelberg und New York, S. 643 – 681.

Deutsche Bank Research (2015a): Flüchtlingszustrom: Eine Chance für Deutschland, Frankfurt am Main.

Deutsche Bank Research (2015b): Ausblick Deutschland Migration, Metropolregion, Inflation, Frankfurt am Main.

Ehing, D.; Leifels, A. und Raffelhüsch, B. (2013): Implikationen der sozio-demografischen Entwicklung für die Wohnimmobiliennachfrage, in: Poddig, T. und F. Schindler (Hrsg.): *Aspekte aus der Finanz- und Immobilienwirtschaft - Festschrift für Heinz Rehkugler*, 83-92.

Mankiw, G./Weil, D. (1989): The baby boom, the baby bust, and the housing market, *Regional Science and Urban Economics*, 19 (2), 235–258.

Müller, A. (2013): Die Organisation der Aufnahme und Unterbringung von Asylbewerbern in Deutschland – Fokus-Studie der deutschen nationalen Kontaktstelle für das Europäische Migrationsnetzwerk (EMN), *Bundesamt für Migration und Flüchtlinge Working Paper 55*, August 2013.

Presse- und Informationsamt der Bundesregierung (2016): Fragen und Antworten zum Thema „Flucht und Asyl“ – Wie lange dauert ein Asylverfahren?, im Internet zu finden unter: http://www.bundesregierung.de/Webs/Breg/DE/Themen/Fluechtlings-Asylpolitik/4-FAQ/_node.html?id=GlossarEntry1671932, letztes Abrufdatum 03.01.2016.

Raffelhüschchen, B. (2012): Demographie und Immobilien: Eine Überschlagsrechnung für 2012-2060, in: R. Ummen und S. Johns (Hrsg.): *Jahrbuch Immobilien*, S. 18–21.

SAHS, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2015): Statistik informiert ... Nr. 155/2015: Bevölkerung in Hamburg 2014, Bevölkerungszahl gestiegen.

StBA, Statistisches Bundesamt (2015a): 13. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden.

StBA, Statistisches Bundesamt (2015b): Bauen und Wohnen, Baugenehmigungen / Baufertigstellungen u.a. nach Gebäudeart, Wiesbaden.

StBA, Statistisches Bundesamt (2015c): Wohnungsbestand in Deutschland, im früheren Bundesgebiet und in den neuen Ländern, im Internet zu finden unter:

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Wohnungsbestand.html>, letztes Abrufdatum 10.01.2016, Wiesbaden.

StLA SA, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2014): Wohnfläche je Einwohner in Deutschland nach Bundesländern im Jahr 2013 (in Quadratmeter), Halle (Saale).

Anhang: Grafische Sensitivitätsanalyse

Hinsichtlich einer gesteigerten Übersichtlichkeit und Lesbarkeit wurden im Verlauf dieser Arbeit das Basisszenario und das Flüchtlingsszenario unterschieden. Dabei entspricht das Basisszenario letztlich dem Szenario 1-W2 des Statistischen Bundesamtes (2015). Da das Statistische Bundesamt jedoch zwei Zuwanderungsszenarien unterscheidet soll hier im Sinne einer grafischen Sensitivitätsanalyse analog zum Text gezeigt werden wie sich die erstarkte Zuwanderung auswirkt. Ergänzend zu den im Text betrachteten Szenarien werden hier ein zusätzliches Basis- und Flüchtlingsszenario entsprechend dem Zuwanderungsszenario 1-W1 des Statistischen Bundesamtes unterschieden. Die methodische Vorgehensweise entspricht der im Text beschriebenen. Der langfristige Durchschnitt in den beiden zusätzlichen 1-W1-Szenarien entspricht jedoch nur 100.000 Personen die jährlich netto nach Deutschland einwandern. Alle anderen Annahmen bleiben unverändert.

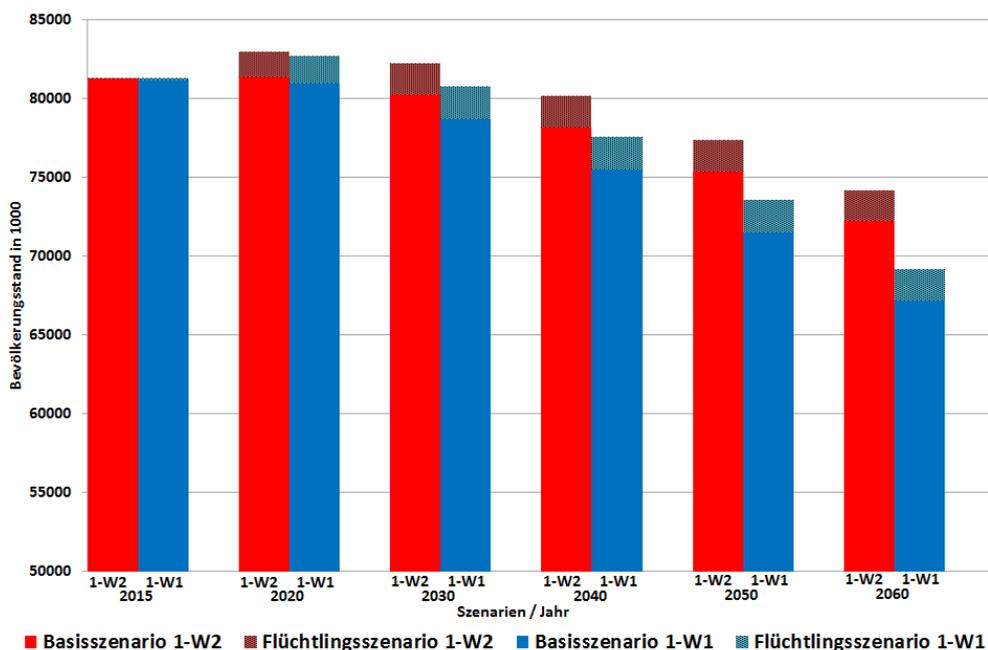


Abbildung 12: Bevölkerungsstand nach Zuwanderungsszenario und Jahr Quelle: Eigene Berechnungen.

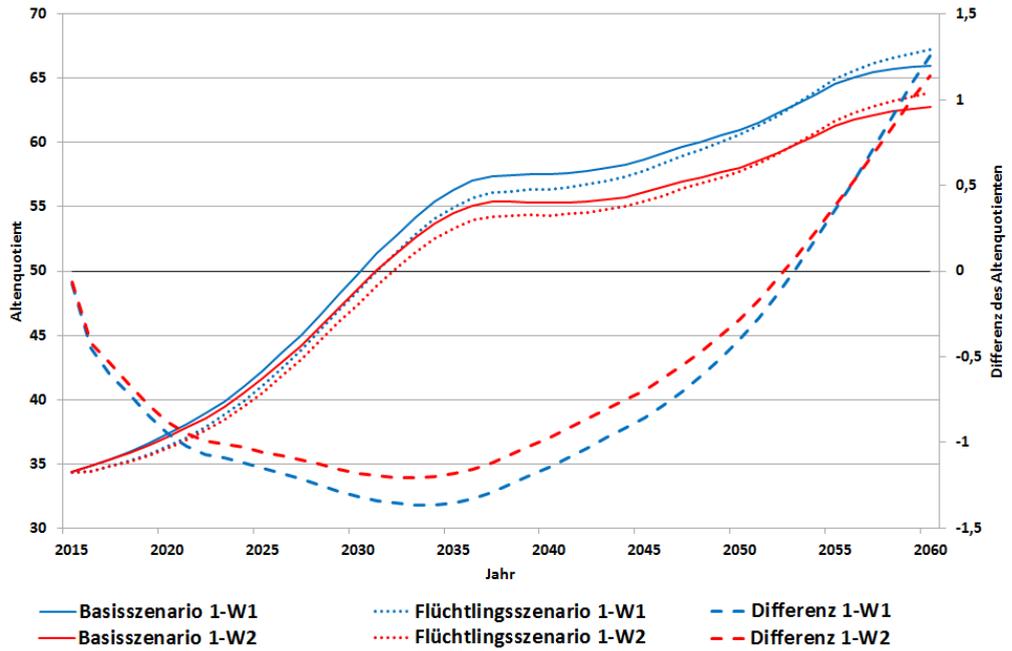


Abbildung 13: Altenquotient und seine Änderung durch Flüchtlinge nach Zuwanderungsszenario und Jahr, Quelle: Eigene Berechnungen.

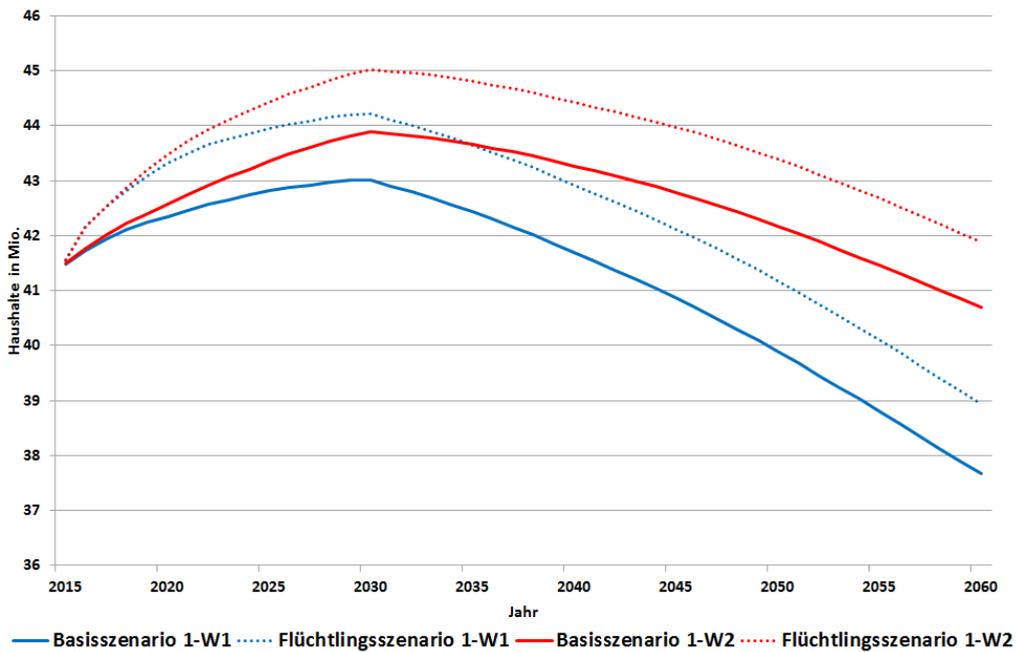
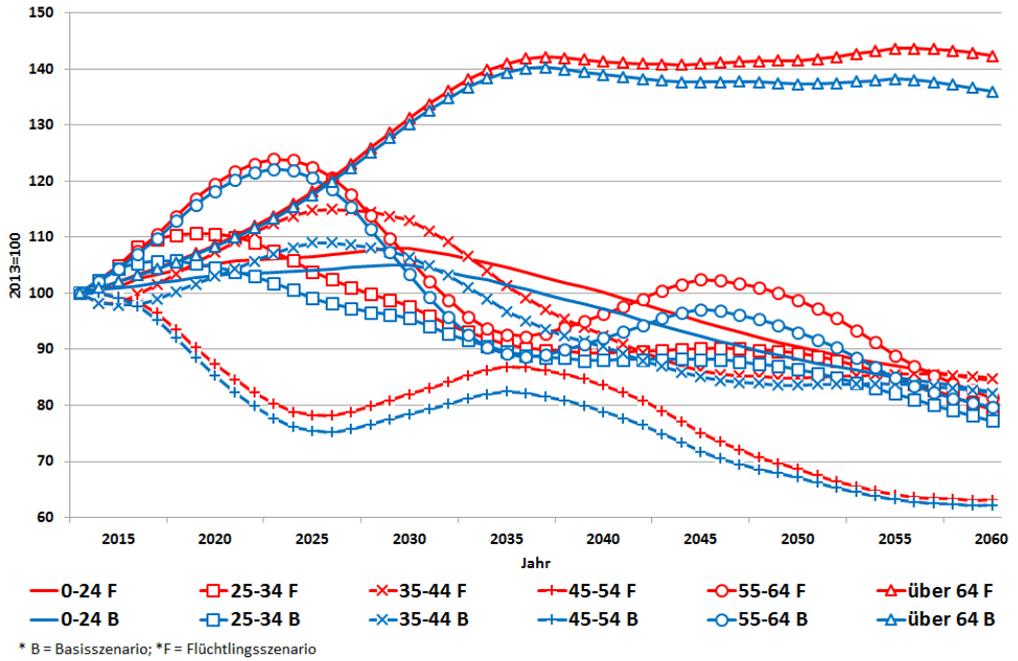


Abbildung 14: Haushaltsentwicklung (2015 bis 2060)
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von BBSR (2012).



**Abbildung 15: Haushaltentwicklung nach Alter des
Haushaltsvorstands (2013 bis 2060) 1-W1, Quelle: Eigene Berechnungen
auf Basis von BBSR (2012).**

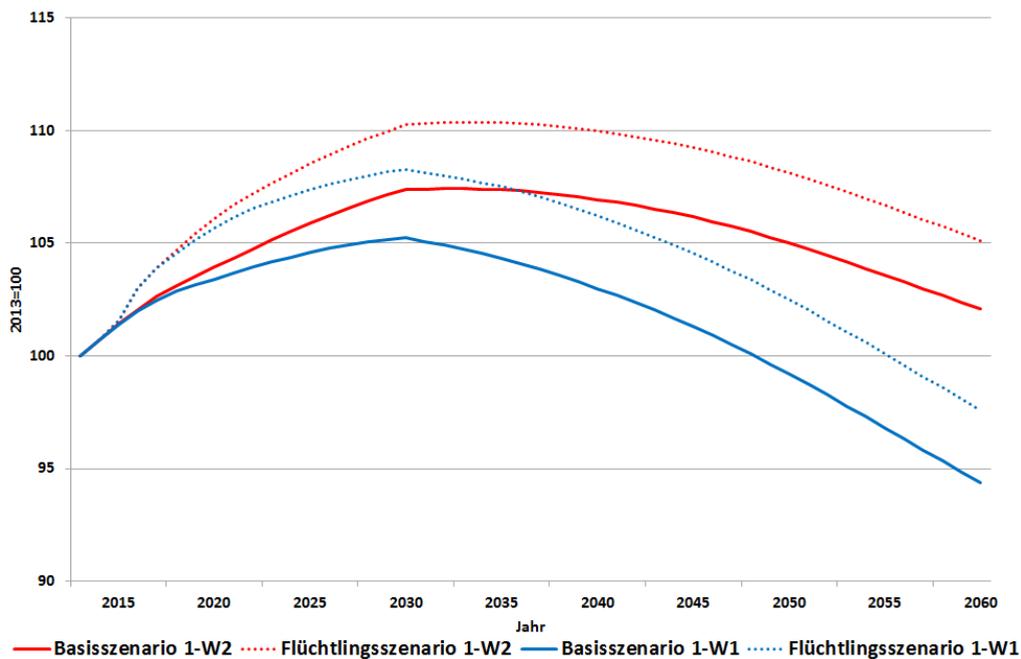


Abbildung 16: Wohnflächenprojektion (2013 bis 2060), Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der EVS 2003 und BBSR (2012).