Alterung und Zuwanderung verändern den Markt

Demografie hat spürbare Auswirkungen – Während sich der Alterungseffekt prognostizieren lässt, vergrößern sich die Herausforderungen bei der Zuwanderung

Börsen-Zeitung, 30.9.2023

Anders als beim Zinsanstieg und dem Klimawandel sind die Folgen der alternden Gesellschaft sowie der hohen Zuwanderung auf den deutschen Immobilienmarkt derzeit noch moderat. Doch das ändert sich, wenn in den kommenden Jahren aus der „Geburtenwelle" der 1960er Jahre zunächst Ruheständler und einige Jahre später Hochbetagte werden. Die Alterung betrifft aber nicht nur die Nachfrage am Wohnungsmarkt, sondern auch den Bedarf an Büroflächen oder Verkaufsräumen. In diesem Kontext ist auch die Zuwanderung von hoher Bedeutung.

Sabine Barthauer

Vorstandsvorsitzende der DZ Hyp AG

Bürobedarf sinkt

Die Bürobeschäftigung stellt einen maßgeblichen Einflussfaktor für den in den zurückliegenden Jahren erheblich gewachsenen Flächenbedarf dar. Dafür war die steigende Bedeutung der Büroarbeit wie auch der kräftige Beschäftigungsanstieg im konjunkturellen Aufschwung verantwortlich. Nicht nur aktuell rezessionsbedingte Cost-Cutting-Programme der Unternehmen und der anhaltende Trend zum Homeoffice, auch das altersbedingt sinkende Arbeitskräftepotenzial dämpft nunmehr den Büroflächenbedarf. Zur Linderung des Fachkräftemangels und Stärkung des Arbeitskräftepotenzials könnte etwa die Integration der aktuell rund 2,5 Millionen Arbeitslosen in den Arbeitsmarkt verbessert, auf Frühverrentung verzichtet und das Renteneintrittsalter erhöht werden.

Das zukünftige Arbeitskräftepotenzial hängt zudem vom Ausmaß der Zuwanderung nach Deutschland ab. So haben Zuzüge aus Osteuropa, den Balkanstaaten sowie aus südeuropäischen EU-Ländern erheblich zum ausgeprägten Beschäftigungsanstieg in den zurückliegenden gut 15 Jahren beigetragen. Um die Zuwanderung besser auf den spezifischen Bedarf des Arbeitsmarktes zu harmonisieren, beschloss die Bundesregierung im Sommer 2023 das Fachkräfteeinwanderungsgesetz.

Schwächerer Konsum

Welche Auswirkungen ergeben sich für den Büromarkt? Seit 2005 stieg die Zahl der Bürobeschäftigten von 12,5 Millionen auf knapp über 15 Millionen Menschen. Zugleich nahm ihr Anteil an allen Erwerbstätigen von 31,5% auf rund 33% zu. Steigt diese Quote bis 2035 weiter auf 34,5%, während das Arbeitskräftepotenzial um 8% sinkt, würde daraus ein Rückgang der Bürobeschäftigung und damit des Flächenbedarfs um 4% resultieren. Das ist moderat gegenüber den Auswirkungen von Homeoffice, sofern dieser Trend unvermindert bestehen bliebe. Sinkt dadurch die Bürofläche je Bürobeschäftigten bis 2035 um rund ein Fünftel, würde sich der Büroflächenbedarf insgesamt um fast 25% vermindern.

Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts bleibt die Einwohnerzahl in Deutschland bis 2050 durch Zuwanderung weitgehend unverändert. Entsprechend stabil bleibt auch das Kundenpotenzial im Handel. Durch den demografischen Wandel gewinnen ältere Menschen als Kundengruppe aber an Bedeutung. Die bis 2035 steigende Zahl aktiver „Jungsenioren" könnte sich zunächst noch positiv auswirken. Allerdings kann das verlangsamte gesamtwirtschaftliche Wachstum durch fehlende Arbeitskräfte den Konsum auch bremsen.

Nach 2035 kommt es zu einem weiteren Wandel: Aus den aktiven Senioren werden zunehmend hoch betagte Menschen mit spezifischen Bedürfnissen und einem womöglich nachlassenden Interesse am Konsum. Die Ausgaben können sich altersbedingt auch in Richtung Dienstleistungen wie zum Beispiel im Gesundheitsbereich, der Haushaltsreinigung oder Gartenpflege verlagern. Zudem dürfte die Mobilität nachlassen.

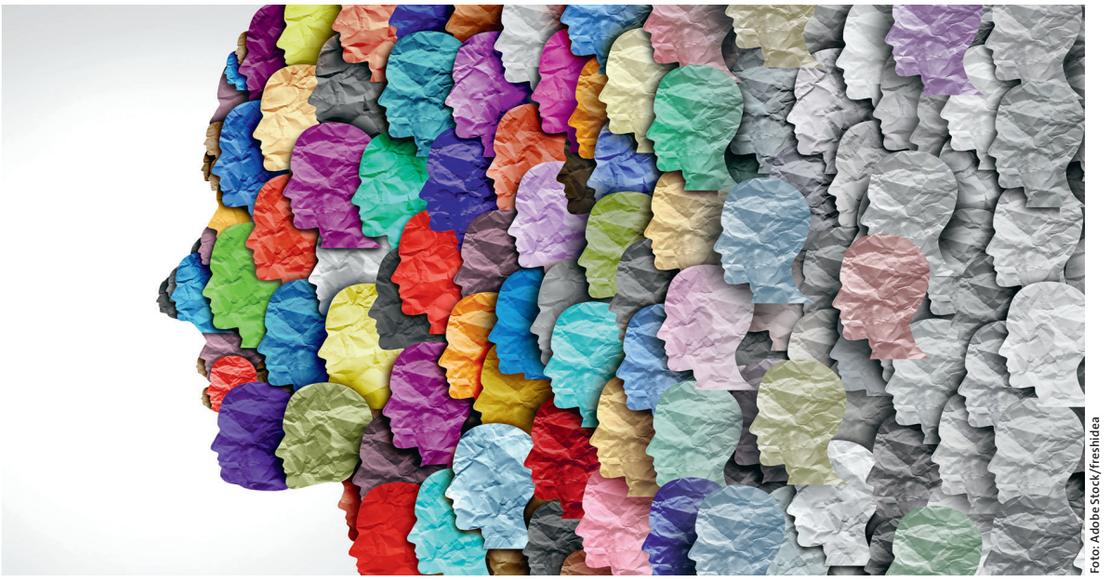

Foto: AdobeStock/freshidea

Heute leben in Deutschland nicht – wie noch 2006 berechnet – rund 80 Millionen Menschen, sondern 4 Millionen mehr. Wohl auch wegen dieser Unterschätzung wurde nicht ausreichend in den Wohnungsneubau investiert.

Zunehmender Wohnraumbedarf

Der Wohnungsbedarf ist nach der Jahrtausendwende spürbar gestiegen. Heute leben in Deutschland nicht – wie noch 2006 berechnet – rund 80 Millionen Menschen, sondern 4 Millionen mehr. Wohl auch aufgrund dieser Unterschätzung wurde nicht ausreichend in den Wohnungsneubau investiert. Der ab Mitte der 1990er Jahre eingebrochene Neubau hat einen erheblichen Anteil an den heute fehlenden Wohnungen. Verantwortlich für das Bevölkerungswachstum war die ausgeprägtere Zuwanderung, zu der auch die Kriege in Syrien und der Ukraine merklich beitrugen. 2015 und 2022 lag die Nettomigration jeweils jenseits von 1 Million Menschen.

> *Während Haushalte mit drei und mehr Personen in den kommenden 20 Jahren an Bedeutung verlieren, werden Einpersonenhaushalte zahlreicher.*

Trotz des schwächeren Neubaus wuchs der Wohnungsbestand etwas schneller als die Einwohnerzahl. Dennoch ist der Wohnungsmarkt angespannt, weil die Zahl der privaten Haushalte durch weniger Personen je Haushalt überproportional zulegte. Diese Entwicklung dürfte sich durch die Alterung der Bevölkerung fortsetzen. Während Haushalte mit drei und mehr Personen in den kommenden 20 Jahren an Bedeutung verlieren, werden Einpersonenhaushalte zahlreicher. Insgesamt könnte die Zahl der Haushalte und damit der Wohnungsbedarf bis 2040 um gut 1 Million zulegen. Auch der Bedarf für seniorengerechte Apartments und Plätze in Pflegeeinrichtungen dürfte sich erhöhen. Allerdings werden auch familienfreundliche Wohnungen gebraucht. Schließlich ist die Zuwanderung zur Milderung des Arbeitskräftemangels auf ein ausreichendes Wohnungsangebot angewiesen.

Die Demografie dürfte insofern erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaft wie auch die Gesellschaft haben und damit zugleich auf den Immobilienmarkt. Vergrößert werden die Herausforderungen noch, weil sich die Zuwanderung anders als der Alterungseffekt kaum prognostizieren lässt.