

Immobilienpreise | 28.06.2012 | Lesezeit 2 Min.

Sturz ins Bodenlose bleibt aus

Die Bevölkerung in Deutschland schrumpft in den kommenden 50 Jahren um bis zu 20 Prozent. Dies wird sich jedoch nicht eins zu eins auf die Wohnungsnachfrage auswirken, wie eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) zeigt.

Wer über die Dörfer in Ostdeutschland fährt, sieht fast überall Plattenbauten mit zerbrochenen Fenstern, weil Menschen wegziehen und keine neuen nachkommen. Wer dagegen in Berlin von seiner Dachterrasse blickt, sieht fast überall Baukräne, weil die Hauptstadt hipp ist.

Die Mieten folgen diesen Trends. In den Metropolen und vielen Städten Süddeutschlands steigen sie weiter, im Osten und im Ruhrgebiet sinken sie dagegen.

Immobilieninvestoren konzentrieren sich daher auf Städte, die auch mittelfristig wachsen. Das wirkt sich schon heute auf die Preise aus:

Wo man damit rechnet, dass die Nachfrage nach Wohnraum jährlich um 1 Prozent steigt, ist der Immobilienpreis schon jetzt um etwa 18 Prozent pro Quadratmeter höher als andernorts.

Die Investoren unterscheiden dabei sehr genau zwischen der erwarteten

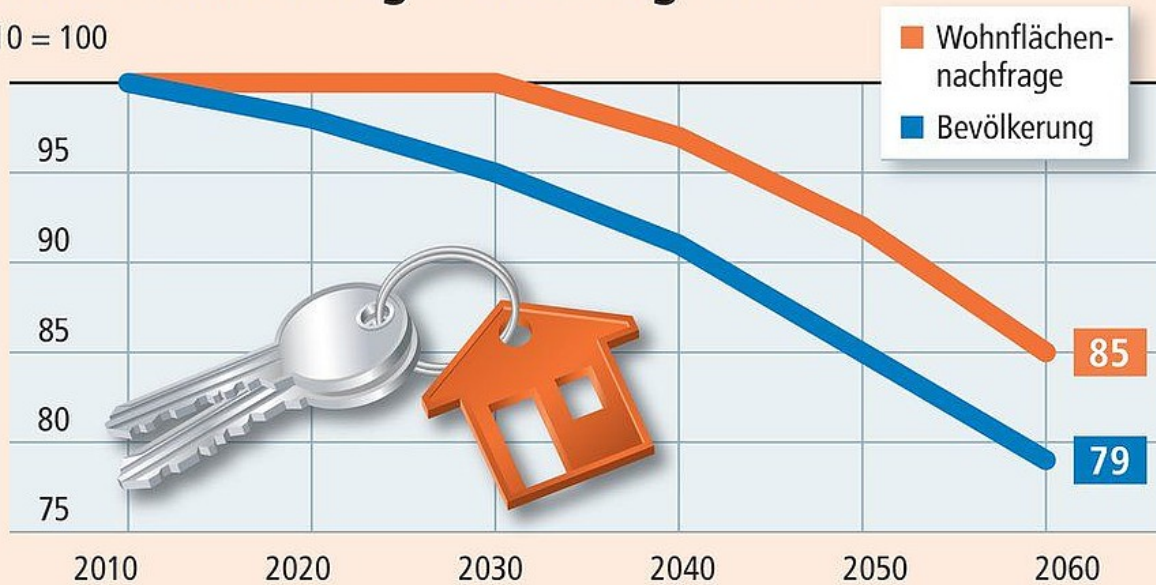
Flächennachfrage und der Bevölkerungsentwicklung. Letztere kann die Unterschiede in der Preisentwicklung zwischen den Städten nämlich nicht erklären. Denn auch dort, wo immer weniger Menschen leben, sinkt die Nachfrage nach Wohnraum keineswegs entsprechend.

Warum das so ist, lässt sich leicht erklären: Selbst in „sterbenden“ Regionen leben immer mehr Singles – und zwei Singles beanspruchen statistisch gesehen mehr Wohnraum als ein Paar. Darüber hinaus bleiben ältere Menschen heutzutage in der Regel in ihren vier Wänden, selbst wenn die Kinder ausgezogen sind.


Nach IW-Berechnungen fällt die Wohnflächennachfrage daher erst nach 2030 unter den heutigen Wert und geht dann bis zum Jahr 2060 nur um 15 Prozent zurück (Grafik) – im Durchschnitt. Denn in München wird die Nachfrage nach Wohnraum bis 2025 noch um einen zweistelligen Prozentwert wachsen, in Frankfurt (Oder) aber um 20 Prozent sinken.

Wohnraumnachfrage sinkt langsamer

2010 = 100



Bevölkerung: bei gleichbleibender Geburtenrate und konstanten Zuwächsen bei der Lebenserwartung sowie einer Nettozuwanderung von 100.000 Menschen pro Jahr; Wohnflächennachfrage: individuelle Flächennachfrage nach Alter, kombiniert mit der Bevölkerungsentwicklung
Ursprungsdaten: Statistisches Bundesamt

 Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

© 2012 IW Medien · iwd 26

Dass die Wohnimmobilienpreise die künftige erwartete Flächennachfrage schon heute widerspiegeln, hat für die Immobilienwirtschaft weitreichende Folgen. Sie kann nicht damit rechnen, dass Investitionen in prosperierenden Städten zu weiter steigenden Renditen führen. Es sei denn, eine Stadt entwickelt sich besser als derzeit eingepreist.

Wer in Wachstumsregionen investiert, ist ohnehin auf der sicheren Seite. So können Käufer von Münchner Wohnungen auch in 20 Jahren davon ausgehen, die Immobilie relativ schnell gewinnbringend weiterverkaufen zu können. Deshalb schlagen Investoren derzeit auch bei kräftig steigenden Preisen gerne zu.

Auf der anderen Seite werden die Mieten in schrumpfenden Regionen zwar tendenziell fallen, aber nicht ins Bodenlose. Denn Mieten sind nach unten hin ziemlich starr. Immer weniger Menschen werden jedoch bereit sein, für Wohnraum in diesen Landstrichen den verlangten Preis zu zahlen. Es steigen die Leerstände. Der Rückbau von Wohnraum wird daher eine der wichtigsten immobilienwirtschaftlichen

Herausforderungen sein.

Kirill Pomogajko / Michael Voigtländer **Demografie und Immobilien - Der Einfluss der erwarteten Flächennachfrage auf die heutigen Wohnimmobilienpreise** in:
IW-Trends Nr. 2/2012

Kernaussagen in Kürze:

- Die Bevölkerung in Deutschland schrumpft in den kommenden 50 Jahren um bis zu 20 Prozent.
- Wo man damit rechnet, dass die Nachfrage nach Wohnraum jährlich um 1 Prozent steigt, ist der Immobilienpreis schon jetzt um etwa 18 Prozent pro Quadratmeter höher als andernorts.
- Wer in Wachstumsregionen investiert, ist ohnehin auf der sicheren Seite.