

IRE|BS Immobilienakademie

International Real Estate Business School
Universität Regensburg

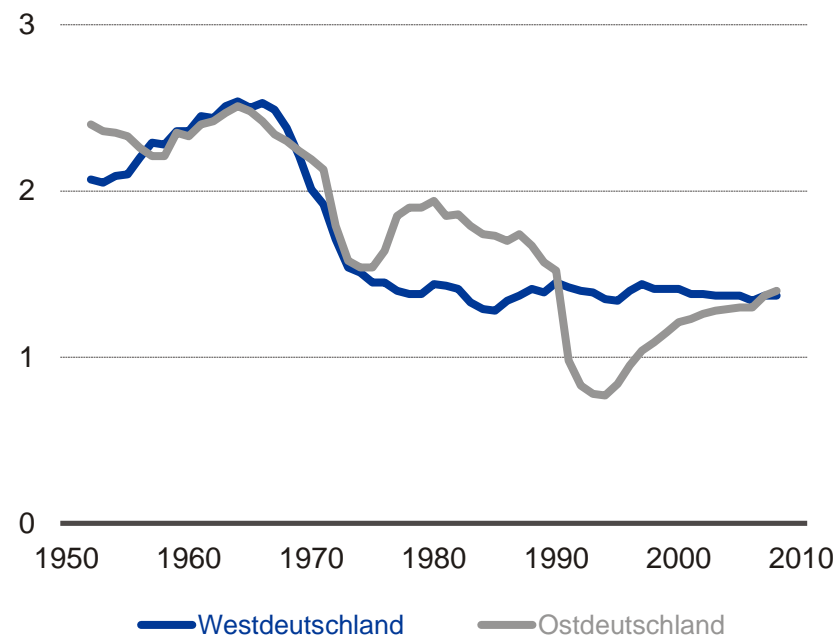


Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnungswirtschaft

Prof. Dr. Tobias Just

Zu wenige Kinder

Zahl der Kinder je Frau

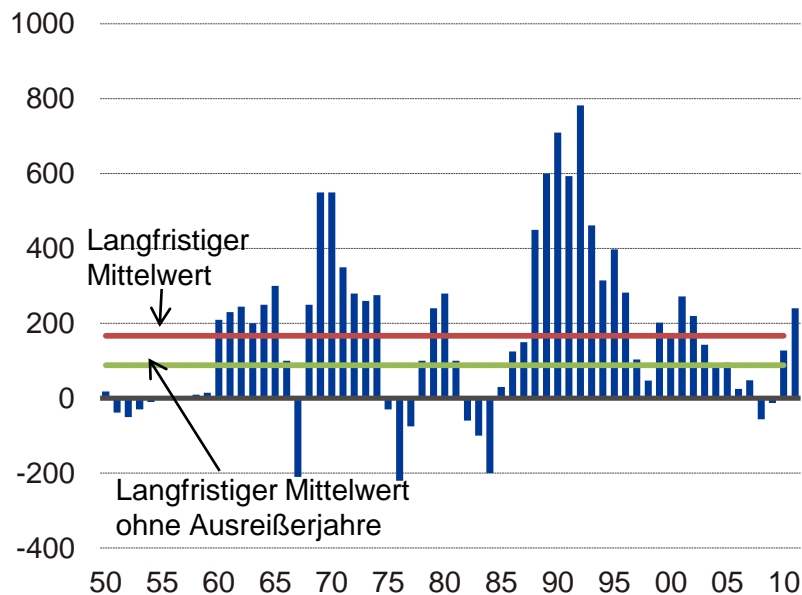


Quelle: Destatis

- In Westdeutschland ist die Zahl der Geburten je Frau seit 30 Jahren weitgehend konstant
- Ostdeutschland hat „Transformationschock“ überwunden und liegt nun auf dem niedrigen westdeutschen Niveau
- „Honecker-Buckel“ zeigt, dass es gewisse politische Gestaltungsspielräume gibt

Zuletzt wieder mehr Zuwanderung

Zuzüge minus Fortzüge, '000

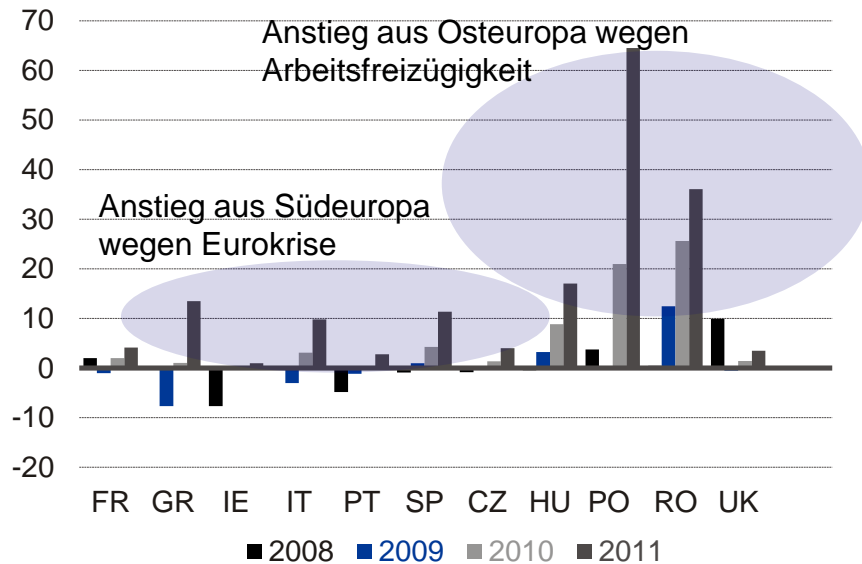


Quelle: Destatis

- Annahme der mittleren Bevölkerungsprognose: Nettozuwanderung von 100.000 bis 200.000 Personen p.a.
- 200.000er Wert als Mittelwert der letzten 50 Jahre
- 100.000er Wert als Mittelwert der letzten 15 Jahre oder als Mittelwert der letzten 50 Jahre oder die zwei Zuwanderungsspitzen

Mehr Zuwanderung aus dem Süden und dem Osten

Nettozuwanderung von Ausländern nach Ländern, in '000

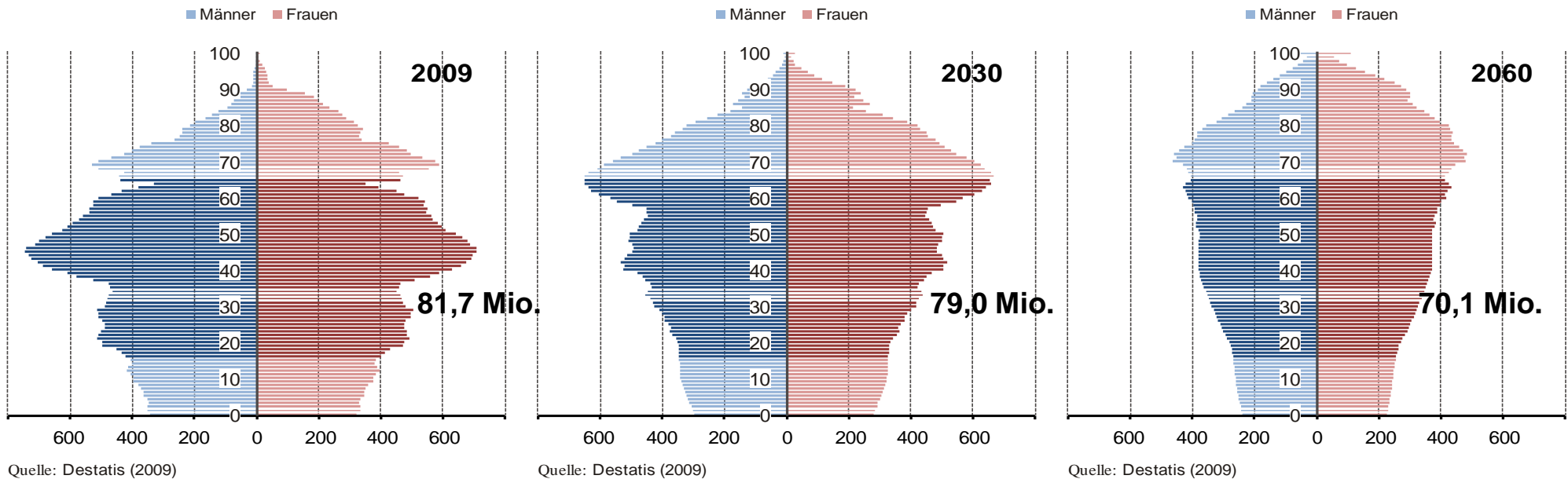


Quelle: Destatis

Insgesamt belief sich der Nettowanderungssaldo 2011 auf fast 280.000 Personen.

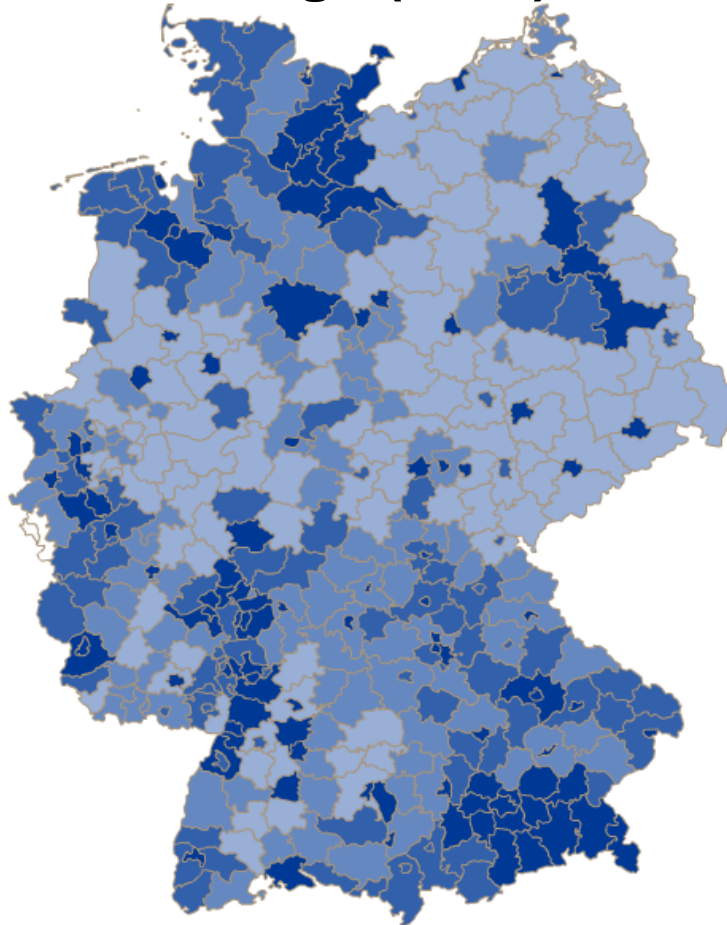
- Der starke Anstieg der Nettozuwanderung im Jahr 2011 lässt sich auf zwei Sonderentwicklungen zurückführen:
- Scharfe Rezession in Südeuropa führt zu hoher Mobilität junger Arbeitskräfte
- Die Bauwirtschaft wurde für 10 Jahre von der Dienstleistungsfreiheit in der EU ausgenommen. Dies ist nun beendet und gleichzeitig springt die Bauwirtschaft an. Dies zieht Mitarbeiter aus Osteuropa nach Deutschland

Erwerbsfähigkeitszahl in Deutschland sinkt deutlich



- Die dunkel markierten Altersjahrgänge sind die erwerbsfähigen Jahrgänge zwischen 18 und 65 Jahre. Dieser Bereich schrumpft deutlich schneller als die Gesamtbevölkerung.

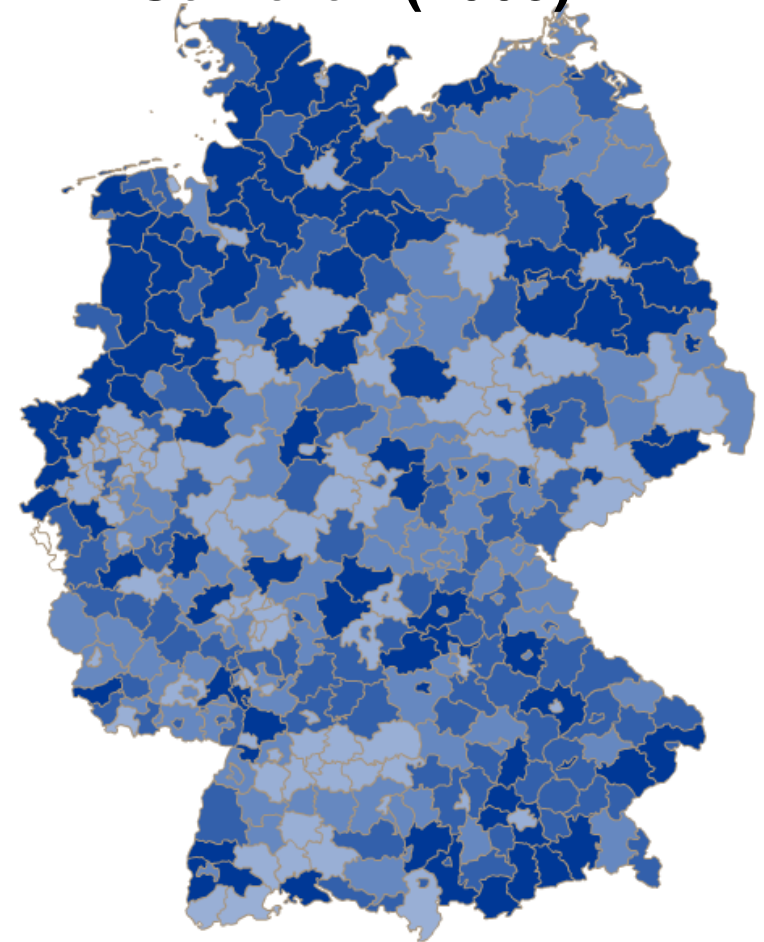
Nettowanderung Erwerbsfähige (2009)



Legend for Net Migration (Working Age):

-2.613...-458	-161...105	Keine Daten
-451...-162	107...13.541	

Nettowanderung Senioren (2009)

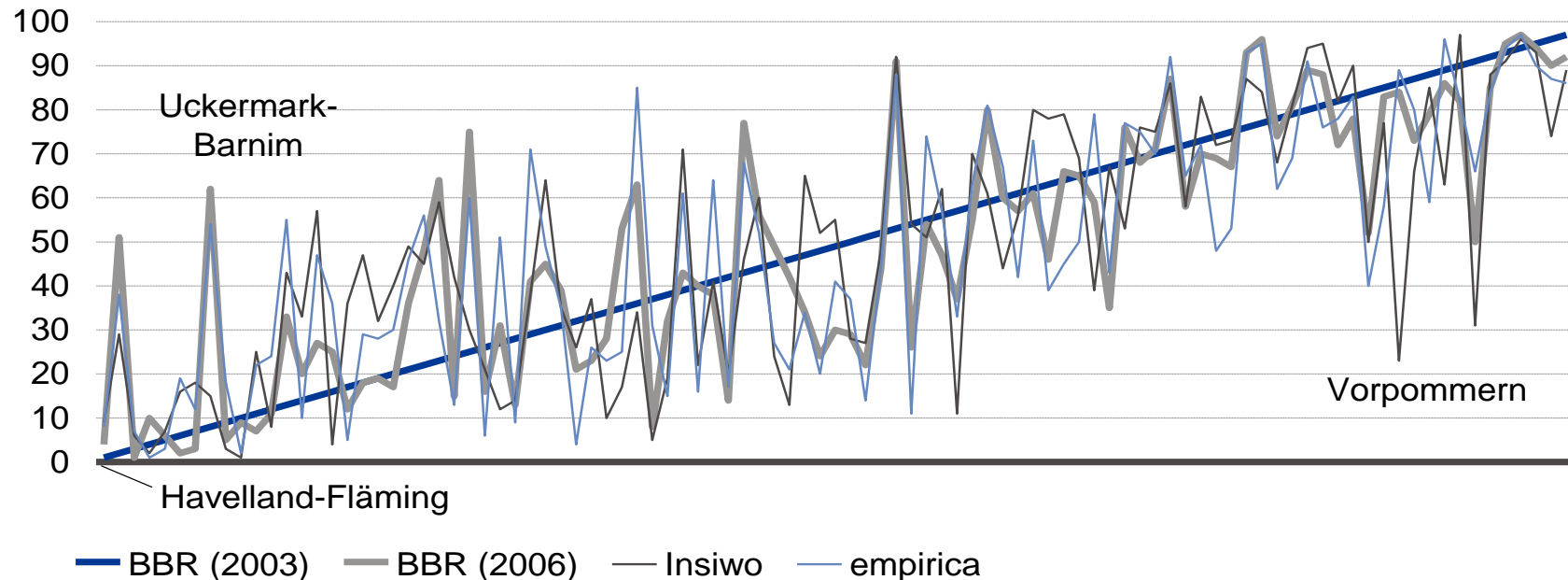


Legend for Net Migration (Seniors):

-3.421...-59	-4...43	Keine Daten
-58...-5	43...348	

Gravierende Unterschiede zwischen Prognosen

Ranglistenplätze der 97 Raumordnungsregionen in den vier Prognosen, sortiert nach der Rangordnung der BBR-Prognosen von 2003



Quellen: BBR, Insiwo, empirica, DB Research

Der demografische Wandel zwingt zum Handeln

- gesellschaftliche Stellschrauben -



Mehr Kinder



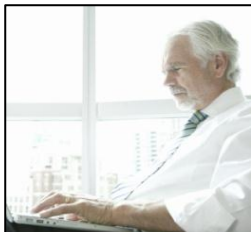
Mehr Globalisierung



Mehr Zuwanderung



Mehr Menschen in Arbeit



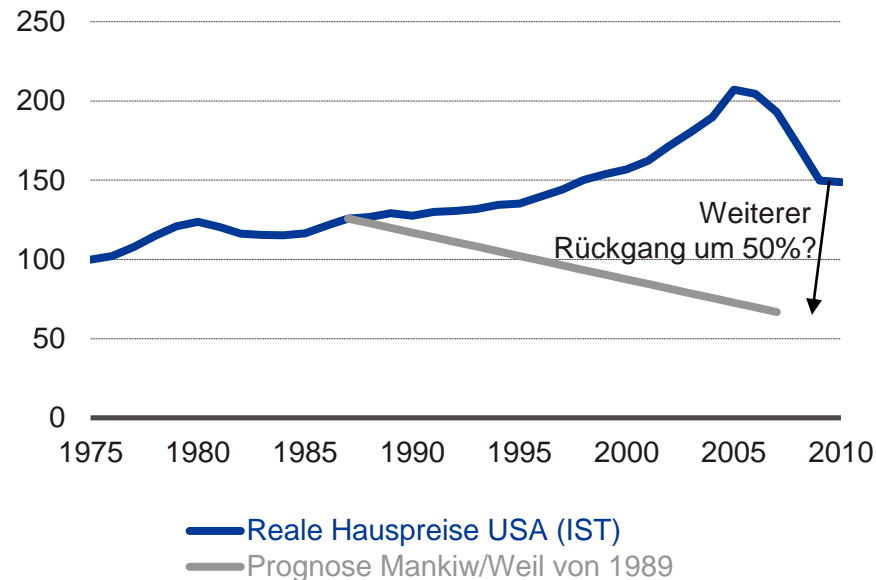
Länger arbeiten



Mehr Bildung

Wie stark fallen US-Hauspreise?

1976=100



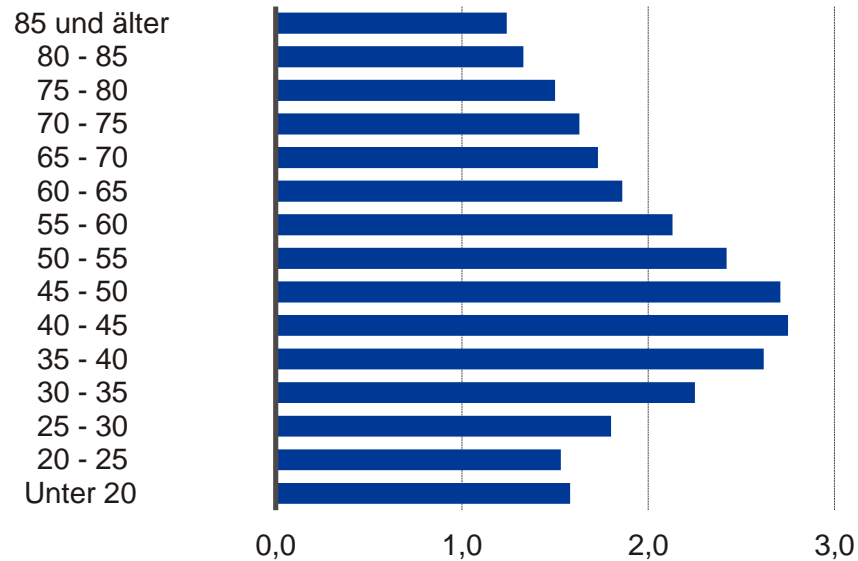
Quellen: National Association of Realtors, Mankiw/Weil (1989)
DB Research

- Ende der 1980er Jahre prognostizierten Mankiw und Weil einen dramatischen, demografiebedingten Rückgang der Hauspreise in den USA
- Trotz der aktuellen Korrektur müssten die Preise noch erheblich weiter sinken

- **Kohorteneffekt:**
Jede Alterskohorte hat ihre eigene Geschichte (Sozialisierung) und hat folglich andere Ausgangsbedingungen, Erfahrungen etc. Die heutige Gruppe der 80-Jährigen ist durch die Kriegs- und Nachkriegszeit geprägt. Das könnte Konsum- und Wohnverhalten beeinflussen. Das könnte für die „Woodstock-Generation“ ganz anders aussehen (die sind dann 2030 ca. 80 Jahre alt). Einkommens- und Vermögensunterschiede spielen neben Sozialisierung große Rolle.
- **Lebenszykluseffekt:**
Der Mensch passt im Laufe seines Lebenszyklus sein Nachfrageverhalten an Einkommens- und Familiensituation an. 20-jährige Studenten verfügen über relativ wenig Einkommen und haben selten Kinder. Der 30-jährige Assistent lebt vielleicht mit seiner Freundin und etwas höherem Einkommen in einer Altbauwohnung. Nach Promotion und Habilitation zieht der 40-jährige Professor mit Gattin und zwei Kindern dann ins Eigenheim
- **Remanenzeffekt:**
Im Alter gibt es starke Beharrungstendenzen. Ziehen die Kinder aus dem Professoren-Haushalt aus, ziehen die Eltern nicht gleich in eine kleinere Wohnung. Das hat mit Gewohnheit zu tun (aber nicht nur, denn oftmals lohnt der Umzug bei langjährigen Mietverhältnissen nicht, Transaktionskosten des Umzugs steigen mit Alter)

Ältere Menschen wohnen in kleineren Haushalten

Zahl der Personen je Haushalt

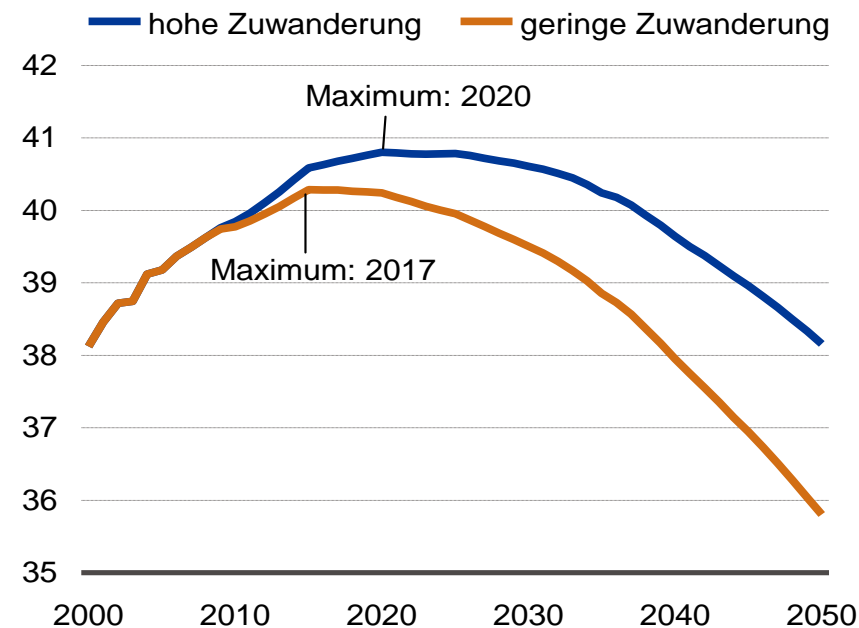


Quelle: Destatis, Mikrozensus

- Ältere Menschen wohnen in spürbar kleineren Haushalten als Menschen über 30 Jahre
- Bisher gibt es kein Anzeichen für einen strukturellen Wandel

Zahl der Haushalte steigt (noch)

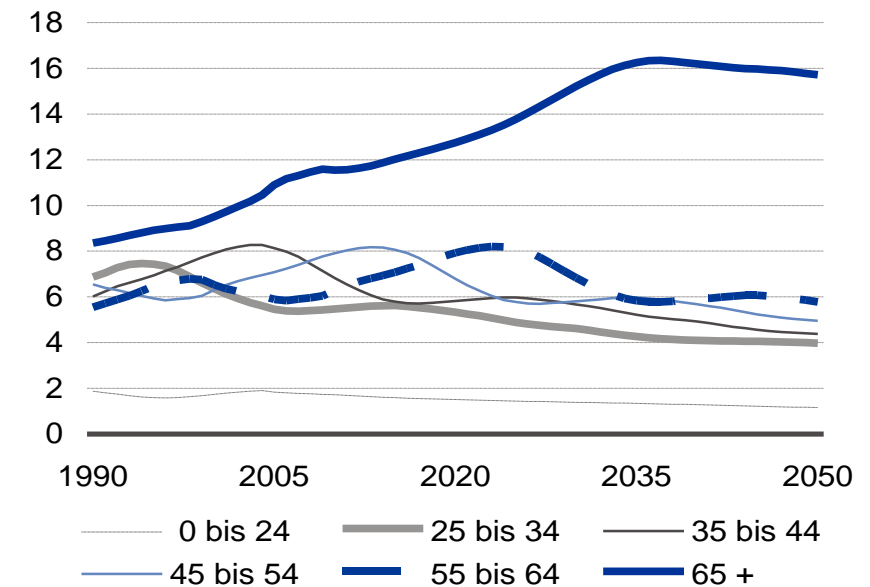
Anzahl in Mio.



Quellen: Stat. BA, DB Research

Zahl älterer Haushalte nimmt dramatisch zu

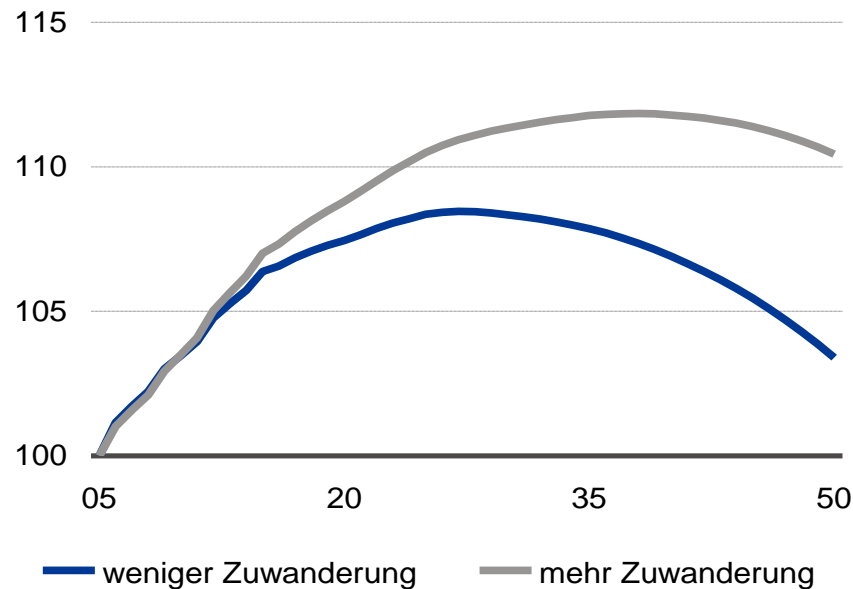
Zahl der Haushalte, in Mio., geringe Zuwand.



Quellen: BBR, Stat. BA, DB Research

Wohnflächennachfrage nimmt vorerst zu

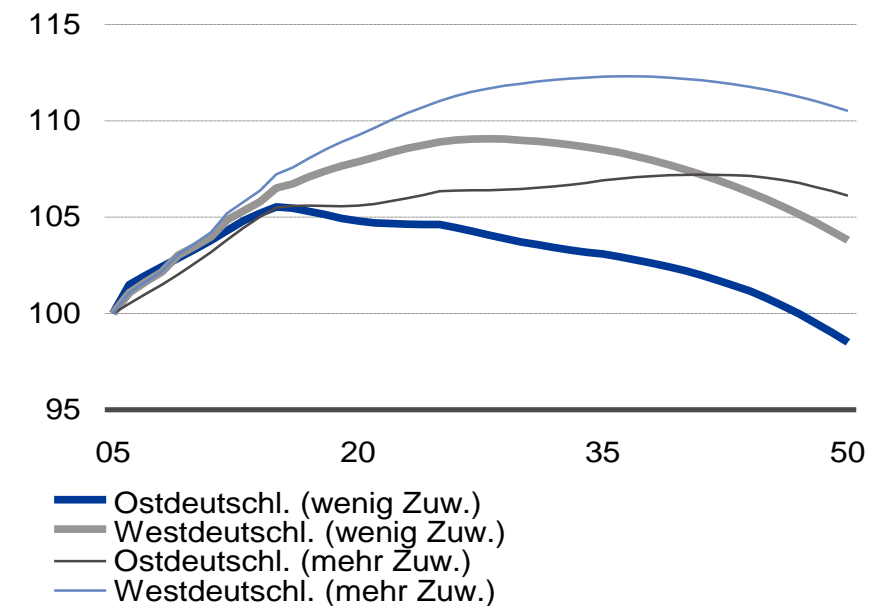
Deutschland, 2005=100



Quelle: DB Research

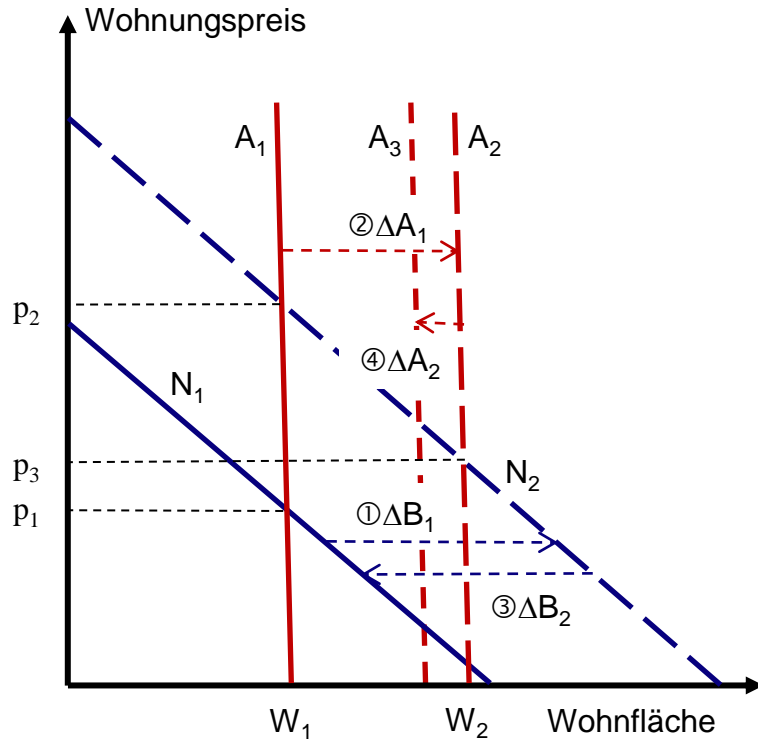
Flächennachfrage sinkt im Osten früher und stärker

2005=100



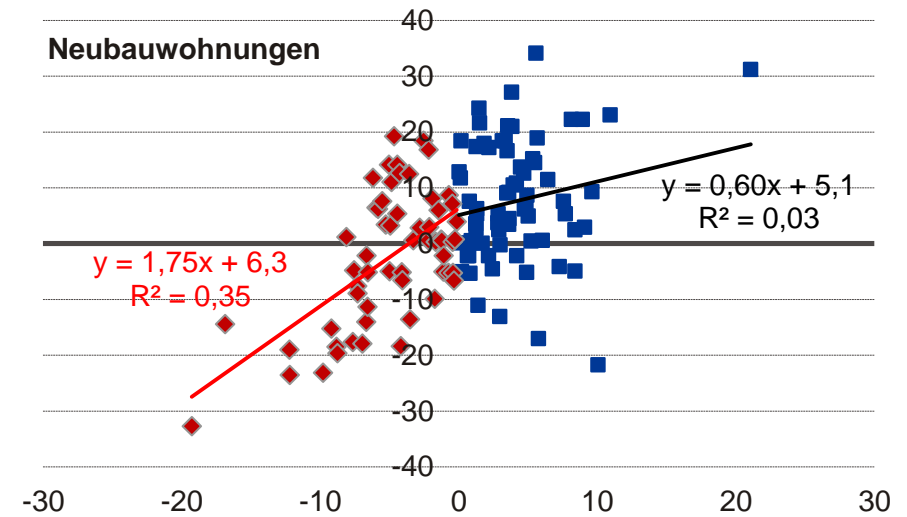
Quelle: DB Research

Preiseffekte sind bei Schrumpfung langfristig stärker als bei Wachstum



Asymmetrie der Preisreaktion

x-Achse: Bevölkerungsentw. 2000-2010, in %
y-Achse: Wohnungspreise 2000-2010, %

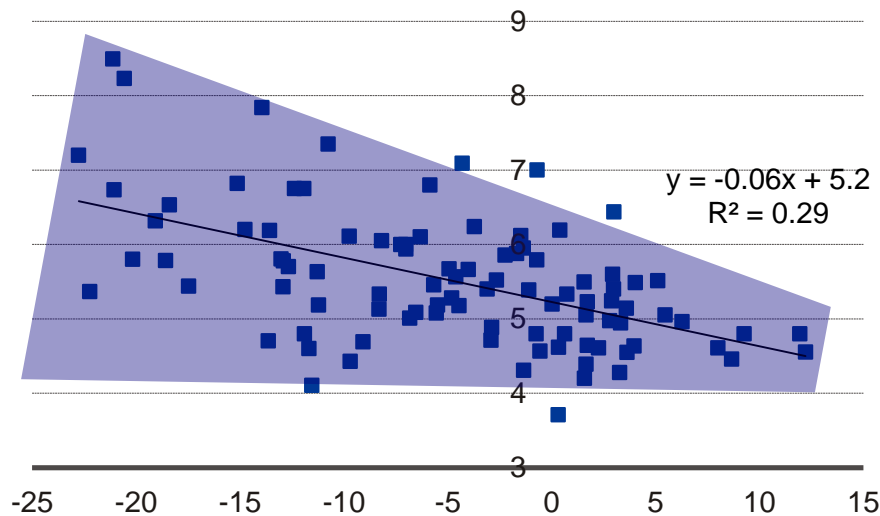


Quellen: BulwienGesa, DB Research

Nehmen die Immobilienmärkte die Bevölkerungsentwicklung bereits vorweg?

Bevölkerungsschwund erhöht Risikoprämie

x-Achse: Mittlere Bevölk.prognose, in %-P.
y-Achse: Miete/Kaufpreis, in %

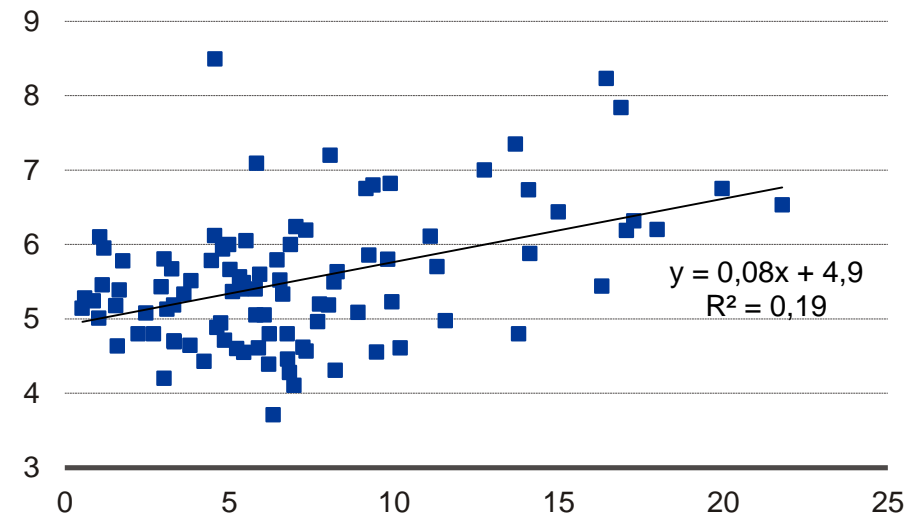


Werte Bestandswohnungen in 96 kreisfreien Städten.

Quellen: BulwienGesa, DB Research

Je unsicherer die Prognose desto höher die Mietrendite

x-Achse: Prognosespanne, in %-P.
y-Achse: Miete/Kaufpreis, in %



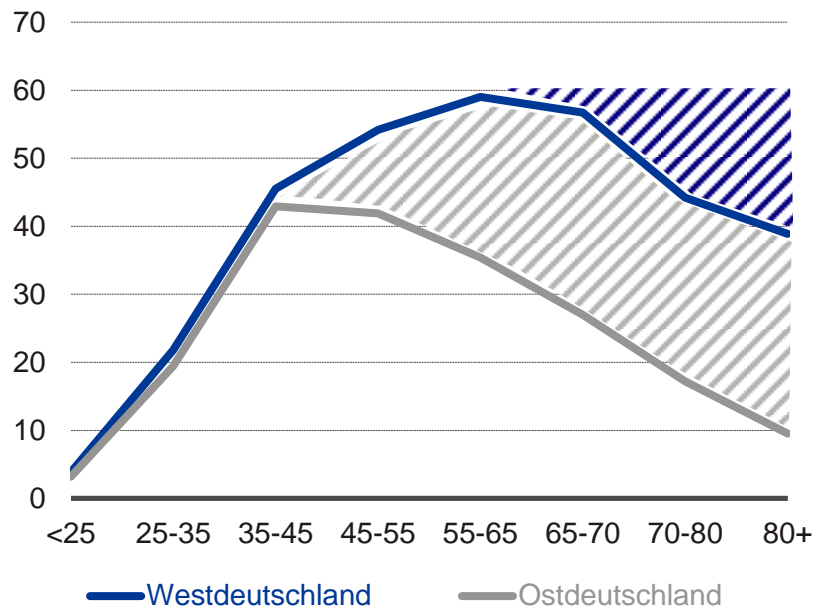
Werte Bestandswohnungen in 96 kreisfreien Städten.

Quellen: BulwienGesa, DB Research

Daten für knapp 100 Kreisstädte; verwendet wurden drei Bevölkerungsprognosen vom BB(S)R von 2003, 2006 und 2009

Mehr Senioren im eigenen Heim

Altersabhängige Eigentumsquote, %



Quelle: Destatis, EVS 2003

- Alterung der Gesellschaft führt zu steigender Eigenheimquote
- Die große Zahl an Senioren in Mietwohnungen wird langsam ersetzt durch eine Senioren generation mit deutlich höherer Eigenheimquote

Kohorteneffekte beschreiben eine Entwicklung, die allein aus dem Unterschied der abfolgenden Altersjahrgänge rührt

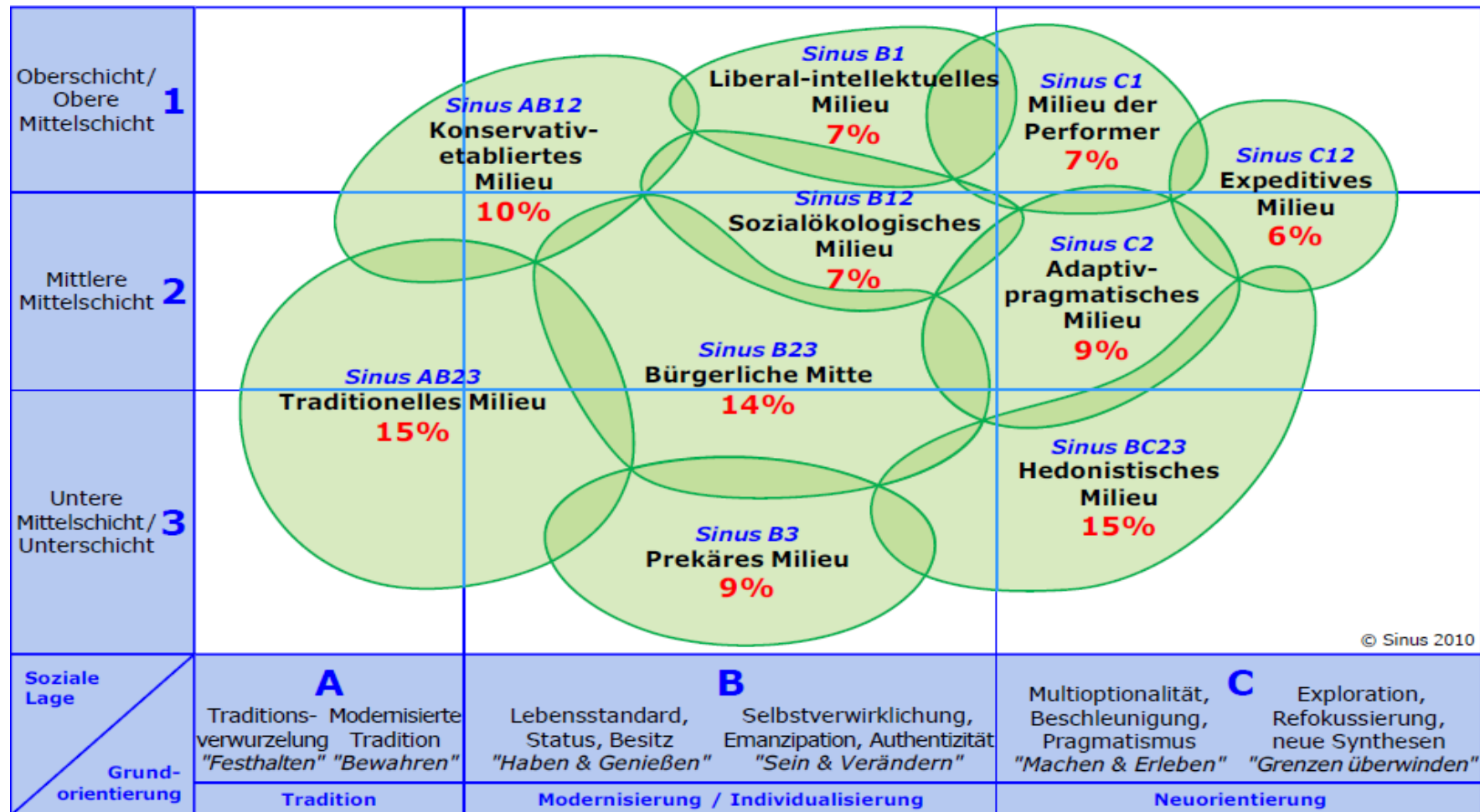


Möglicher Anstieg der EQ durch Angleichen der Lebensverhältnisse Ost- an Westdeutschland



Möglicher Anstieg der EQ durch Kohorteneffekt; Nachkriegsgeneration ersetzt Kriegsgeneration

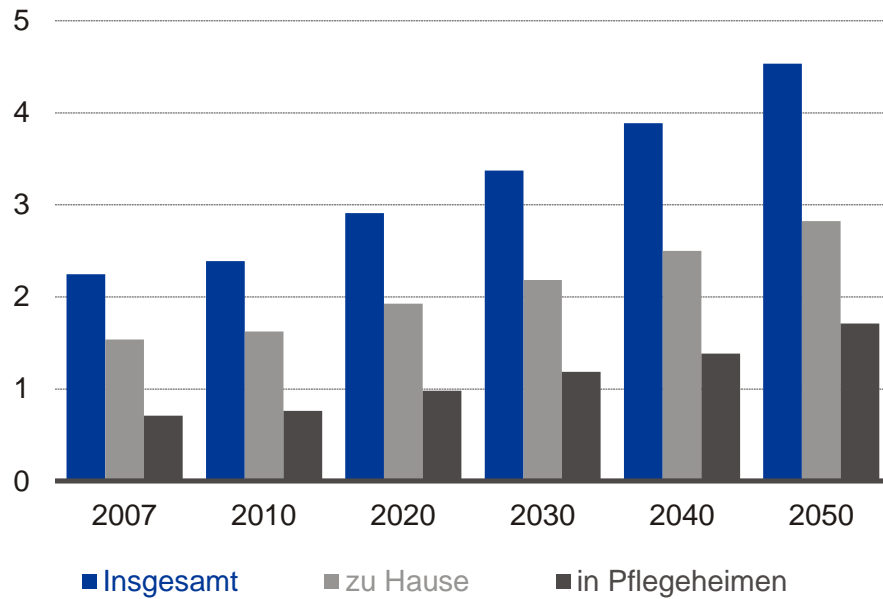
Die Sinus-Milieus® 2010 in Deutschland



Quelle: Sinus Sociovision GmbH (2010)

Basisprognose Pflegefallzahlen

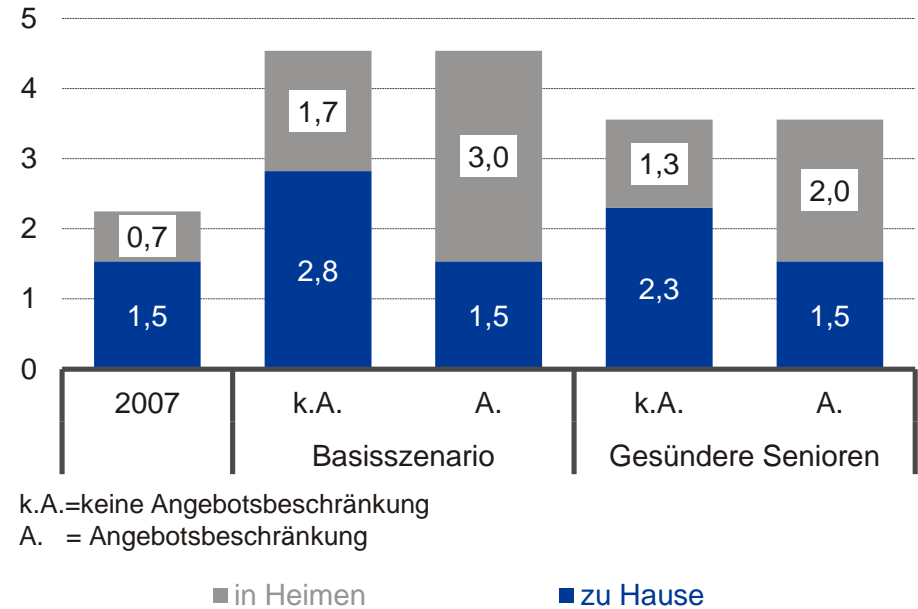
Pflegefälle in Mio.



Quellen: Destatis, DB Research

Annahmen entscheiden

Pflegefälle in Mio.



k.A.=keine Angebotsbeschränkung
A. = Angebotsbeschränkung

Quellen: Destatis, Blinkert und Gräf (2009), DB Research

Fokussieren

- Z.B. auf kapital- o. beratungsintensive Güter
- Auf ausgewählte Regionen innerhalb Deutschlands

Globalisieren

- Mit Blick auf Absatzmärkte
- Mit Blick auf Faktormärkte

Innovieren

- Produkte für Ältere
- Produkte für dynamische Teilmärkte

Aktivieren

- Qualifizieren der Mitarbeiter
- Länger arbeiten







Automatisieren

- Teilaspekt zu Innovation, nämlich Prozessaspekt
- Das betrifft gerade auch Dienstleistungsbranchen

Quelle: DB Research

Ein kurzer Blick in den Strategiebaukasten

- Handlungsbedarf aufgrund der demografischen Trends -

	Unternehmen der Immobilienwirtschaft	Beispiele
Fokus (Güter)		Welche Wohnungstypen werden benötigt?
Fokus (Regionen)		Wo werden welche Wohnungen benötigt?
Globalisieren		Sinnvolle Erweiterungsstrategie?
Innovieren		Neue Dienste?
Aktivieren		Qualifizieren! Länger arbeiten!
Automatisieren		Neue Techniken z.B. in der Seniorenbetreuung

 = sehr hoch

 = hoch

 = weniger hoch

Quelle: DB Research

- 1** **Vorsicht mit vorschnellen Urteilen: Berechnungen beruhen auf Szenarien. Es bleibt hohes Maß an Unsicherheit (regional und typbezogen)**
- 2** **Interaktion der einzelnen Immobilienklassen: Büro- und Einzelhandelsimmobilien sind ebenfalls betroffen**
- 3** **Stadtumbau ernst nehmen: Umbau von den Rändern und unter Beachtung der (leitungsgebundenen) Infrastruktur**
- 4** **Um Wohnimmobilien „demografiefest“ zu machen, sind wahrscheinlich öffentliche Mittel notwendig.**
- 5** **Demografiefestigkeit ist ein Verteilungsthema, und hier sollten Kommunen sehr aktiv werden (anders als bei Energieeffizienz)**

IRE|BS Immobilienakademie

International Real Estate Business School
Universität Regensburg

Ansprechpartner:

Prof. Dr. Tobias Just

Geschäftsführer/Wissenschaftlicher Leiter

Kloster Eberbach

65346 Eltville

Tobias.just@irebs.de

www.irebs-immobilienakademie.de

Kontaktstudium Immobilienökonomie

Executive MBA

Intensivstudiengänge

Firmenprogramme

Fachseminare



Kloster Eberbach



Berlin



Essen



München