

Obwohl in Deutschland künftig weniger Menschen leben, wächst der Bedarf an Wohnungen und Häusern.

Jürgen Peters vertraut auf Immobilien zur Altersvorsorge. Als Chef der Gewerkschaft IG Metall gerade erst ins Amt gewählt, kaufte sich Peters in zwei hannoversche Villen aus städtischem Bestand ein. Peters hat anscheinend nicht gelesen, was die Deutsche Bank zum Häusermarkt schreibt: "Demografie lässt Immobilien wackeln", warnt der Analyst Tobias Just. Der Experte bringt damit eine Sorge vieler Hauseigentümer auf den Punkt: Die Deutschen vergreisen, immer weniger junge Familien bedeuten schrumpfende Nachfrage nach neuem Wohnraum, die Immobilienwerte verkümmern. "Seniorenwohnheime und entvölkerte Straßenzüge erscheinen vor dem Auge des Betrachters", stößt die ING BHF-Bank ins selbe Horn.

Allerdings mildern beide Banken ihr Schreckensszenario: "Die Formel, weniger Menschen brauchen weniger Wohn- und Büroraum, ist in dieser vereinfachenden Form unzulässig", heißt es bei Deutsche Bank Research. Und die ING BHF ergänzt: "Die demografischen Faktoren lassen in den nächsten 10 bis 20 Jahren einen steigenden Wohnflächenbedarf erwarten."

Entwarnung geben auch andere Wissenschaftler. Etwa der Mannheimer Ökonom Axel Börsch-Supan, dem ein "demografisch bedingter Preissturz unrealistisch erscheint". Alle Forscher sehen einerseits Chancen trotz schrumpfender Bevölkerung. Andererseits müssen Käufer darauf achten, dass ihr Investment gegen diese Schrumpfung gewappnet ist.

Die besten Arbeitsplätze im Süden und Westen

Worauf es da ankommt, wüssten viele gern für ein halbes Jahrhundert im Voraus – schließlich halten Immobilien lange. Aber wer heute gefragte Immobilientypen und blühende Landschaften des Jahres 2050 nennt, liegt wahrscheinlich so falsch wie die Propheten der Nachkriegszeit vor 50 Jahren. Als zukunftsweisend galt das Apartment im Hochhaus; blühende Landschaften hatten Stahlwerke oder Schiffswerften. Künftige Demografen können ähnlich schief liegen wie Konrad Adenauer mit seiner Bevölkerungsprognose von 1957: "Kinder kriegen die Leute immer."

Doch zumindest auf Sicht von 25 Jahren sind konkretere Voraussagen möglich. Die meisten und am besten bezahlten Arbeitsplätze dürfte es weiterhin im Süden und Westen Deutschlands geben; aus dem Osten und Norden ziehen noch mehr Menschen fort. Die Einwohnerzahl in den Flächenländern wächst bis 2020 am stärksten in Bayern, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg (siehe Tabelle). Als wichtige Ballungsregionen können auch Südhessen und die Rheinschiene von Bonn bis Düsseldorf mit Zuwachs rechnen, trotz schwacher Wirtschaftsdaten auch Berlin und sein Umland.

In den Wachstumsregionen des Südens und Westens hält jedoch der Wohnungsbau voraussichtlich nicht mit: Schon heute sind hier Grundstücke am knappsten und teuersten. Die Kommunen weisen weit weniger Wohnbauland aus als in schrumpfenden Regionen – die Leute kommen ja auch so. Also entwickeln sich Immobilienwerte dort am besten, wo sie schon heute am höchsten sind: in den Metropolen zwischen Düsseldorf und München und in blitzblanken mittleren Großstädten wie Freiburg, Wiesbaden oder Bonn, die Unternehmer, Beamte und Pensionäre gleichermaßen einladen.

In diesen Regionen dürfte besonders stark ein Effekt durchschlagen, der den künftigen Wohnungsmarkt insgesamt auszeichnet: Wenn die Deutschen im Durchschnitt altern, beanspruchen sie zunächst nicht weniger, sondern mehr Wohnraum. "Die Wohnflächennachfrage wird noch bis 2030 zunehmen", sagt Deutsch-Banker Just. Und Forscher Börsch-Supan prophezeit für 2025 eine zehn Prozent höhere Wohnungsnachfrage als heute.

Beharrungsvermögen der Senioren

Die Ursachen für den Anstieg der Nachfrage: Auch wenn die Wirtschaft langsamer wächst, steigt der Flächenbedarf je Bürger. In starken Regionen hilft da der Wohlstand der Menschen, in schwachen das große Immobilienangebot. Raumgreifend wirkt auch die weiter steigende Zahl der Haushalte – vor allem die der Paare und allein Lebenden im reifen Alter. Weniger Menschen brauchen dann mehr Wohnungen. Börsch-Supan: "Bis 2043 wird die Zahl der Haushalte das heutige Niveau nicht unterschreiten."

(...)

Investoren mit Fernblick sollten bei der Haus- und Wohnungsgröße nach dem Motto "Big is beautiful" handeln. Das bedeutet allerdings keine Wertsteigerungsgarantie für Villen und großbürgerliche Stadtwohnungen im ganzen Land. Preistreibend wirkt der Trend nur in wirtschaftsstarken Regionen mit hoher Kaufkraft. Und nur dann, wenn die Immobilien seniorengerecht sind: im Inneren möglichst pflegeleicht, freizeit- und zur Not behindertenfreundlich. Im Umfeld ist eine milde Dosis Urbanität gefragt: Das Viertel sollte gepflegt und leidlich ruhig sein, doch nicht in einem sterilen Vorort liegen. Arzt und Apotheker müssen nah sein, ebenso die Haltestelle für den Trip in die City. In weitläufigen grünen Eigenheimquartieren sind dagegen die meisten Wege zu lang; zudem wohnt kaum Service- und Pflegepersonal in der Umgebung.

Bis zum Ausstieg noch viel Zeit

Aber was ist, wenn Deutschlands Einwohnerzahl insgesamt schrumpft und auch die stärkeren Regionen hiervon nicht verschont bleiben? Selbst für Bayern und Baden-Württemberg rechnen die Demografen für das Jahr 2050 mit gut drei Prozent weniger Menschen als heute. Doch erstens wissen die Bevölkerungsforscher selbst nicht genau, wohin die Reise geht – die der Bundesregierung rechnen vorsichtshalber stets drei Szenarien durch. In ihnen weichen die Einwohnerzahlen in 50 Jahren um glatte zehn Millionen voneinander ab; keine Rechnung taugt also viel.

Zweitens wirkt auf dem Wohnungsmarkt der Wohlstands- und Alterungsdruck noch lange nach. "2050 werden immer noch rund neun Prozent mehr Wohnflächen nachgefragt als im Jahr 2000", so Just. Börsch-Supan ließ alternative Wohnungsmarktszenarien durchrechnen. Im – nach seiner Ansicht – unwahrscheinlichsten Fall werden in einem halben Jahrhundert etwa fünf Prozent Wohnfläche weniger nachgefragt als heute. Für plausibler hält er es, dass der Raumbedarf um etwa zwei bis zwölf Prozent wächst. (...)

Den vollständigen Artikel finden Sie in der Wirtschaftswoche vom 17.10.2003.