

MAP REAL ESTATE MARKET INSIGHT

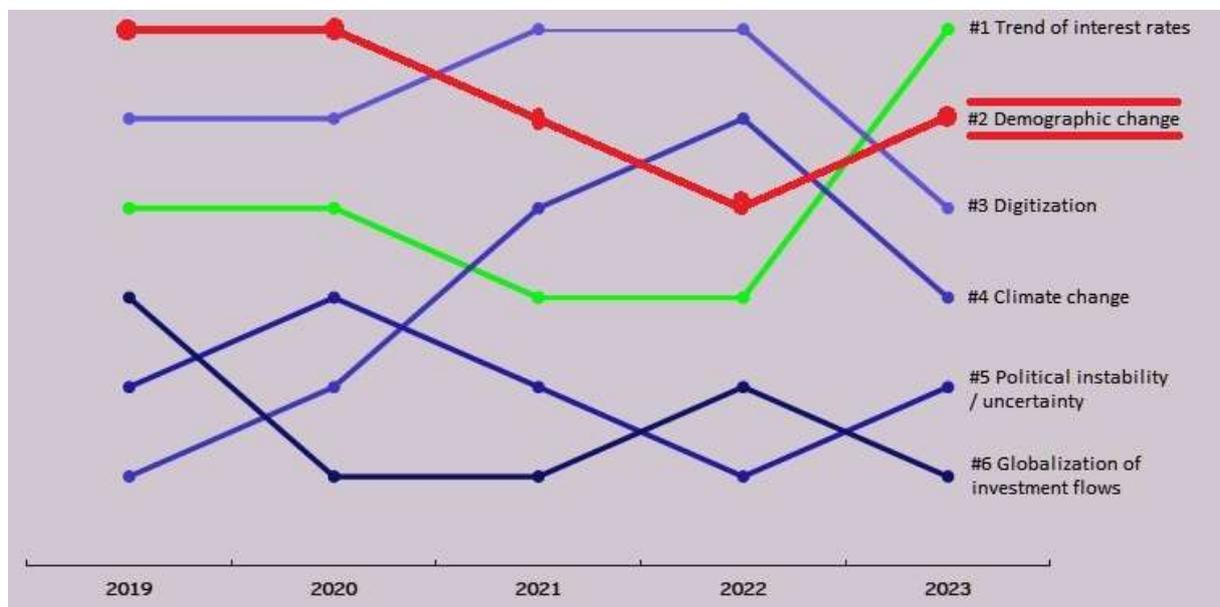
Frankfurt, August 2023

DER IMMOBILIENMARKT VOR DEM HINTERGRUND DES DEMOGRAFISCHEN WANDELS: HERAUSFORDERUNGEN UND CHANCEN. TEIL 1: WICHTIGE FAKTEN ZUM DEMOGRAFISCHEN WANDEL

Einführung

Die meisten europäischen Länder haben derzeit mit einer Vielzahl von Herausforderungen zu kämpfen. Inflation und hohe Zinssätze dämpfen Investitionen und private Nachfrage. Hinzu kommen die Verpflichtungen zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen, die eine grundlegende Umstrukturierung der Volkswirtschaften erfordern. Im Vergleich zu anderen EU-Mitgliedsstaaten braucht vor allem Deutschland länger, um die aktuelle Krise zu überwinden. In diesen Zeiten vergisst man leicht, dass neben den aktuellen Schwierigkeiten auch die Zukunft weitere Herausforderungen bereithält, die nicht an Bedeutung verloren haben. In diesem und dem folgenden Market Insight befassen wir uns mit einer der bedeutendsten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen, die nicht nur in den meisten europäischen Industrieländern, sondern auch in vielen Teilen der Welt bereits stattfindet und sich in den kommenden Jahrzehnten allmählich verstärken wird: der demografische Wandel. Die Alterung der Bevölkerung und die allmähliche Verringerung des Erwerbspersonen-Potenzials haben schon jetzt spürbare Auswirkungen auf die Wirtschaft und auch auf die Immobilienmärkte, die hier im Mittelpunkt stehen.

Abbildung 1: EY-Immobilien-Trendbarometer: "Welche Megatrends werden den deutschen Immobilienmarkt in den nächsten fünf bis zehn Jahren am meisten beeinflussen?"



Quelle: Modifizierte Grafik aus Ernst & Young Real Estate GmbH 2023: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2023

Die Akteure der Immobilienwirtschaft sind sich dessen bewusst, wie die Ergebnisse des aktuellen EY-Immobilien-Trendbarometers zeigen. Rund 250 Investoren aus Unternehmen, die einen repräsentativen Querschnitt bilden - von Banken über Investmentfonds und Projektentwickler bis hin zu Wohnungsunternehmen - haben sich an der Umfrage beteiligt.

Abbildung 1 zeigt, dass der demografische Wandel in den letzten Jahren durchgängig einen der vorderen Plätze im Ranking der Megatrends belegt hat. Im Jahr 2023 wird er aus Sicht der Befragten nur noch von der aktuellen Zinsentwicklung in seiner Bedeutung übertroffen.

In diesem Market Insight geben wir zunächst einen vertieften Überblick über den demografischen Wandel in Deutschland und arbeiten heraus, welche Herausforderungen sich daraus für die Immobilienwirtschaft ergeben. Im kommenden zweiten Teil werden wir dann auf diese Konsequenzen im Detail eingehen, auch mit Blick auf die einzelnen Marktsegmente.

Im folgenden Abschnitt werfen wir einen Blick zurück auf die demografischen Trends der Vergangenheit, da wir so die kommenden Herausforderungen besser einordnen können. Anschließend stellen wir aktuelle Prognosen zur Bevölkerungszahl und zur künftigen Altersstruktur vor. Wir gehen auch auf die Frage ein, ob die daraus resultierenden Folgen für den Arbeitsmarkt in irgendeiner Weise aufgefangen werden können. Schließlich betrachten wir Prognosen zum demografischen Wandel auf regionaler Ebene, die insbesondere für die Abschätzung der Folgen für den Immobilienmarkt interessant sind.

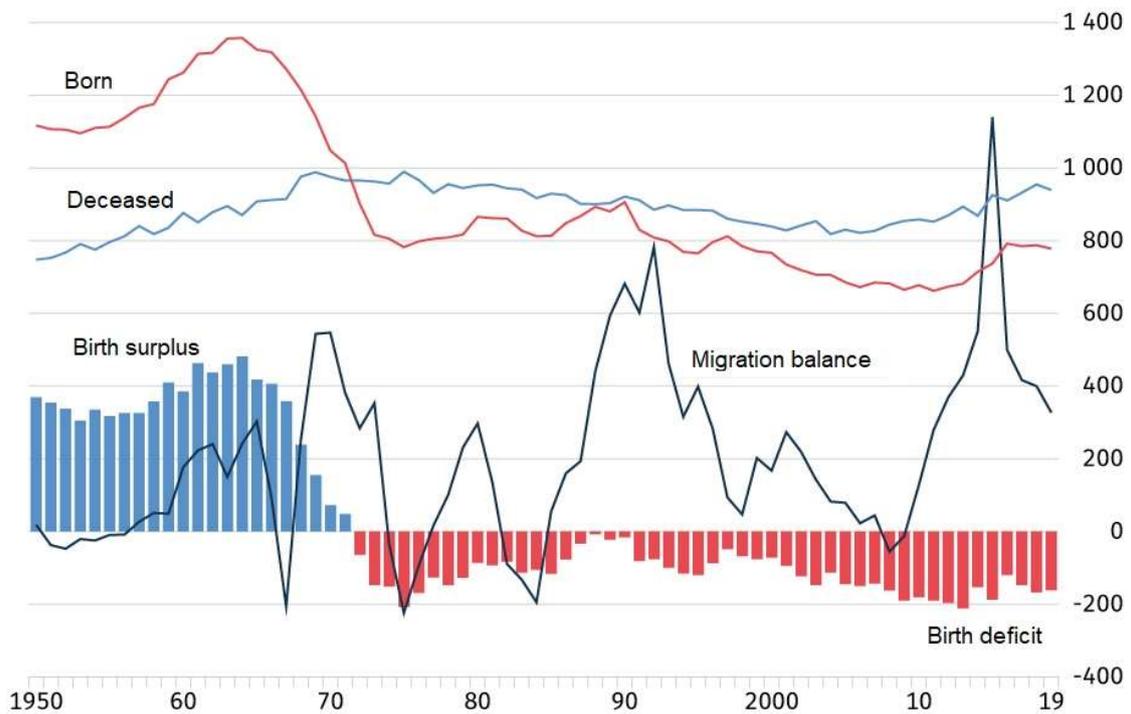
Ein Blick in die Vergangenheit

Die Determinanten der Bevölkerungsentwicklung bestehen aus drei demografischen Variablen: Geburten, Sterbefälle und der Saldo der Zu- und Abwanderung in einem Land. Für das Beispiel Deutschland zeigt Abbildung 2, wie sich diese Variablen seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs verändert haben. Auffallend ist der plötzliche Rückgang der Geburtenraten seit Mitte der 1960er Jahre. Dies ist vor allem auf das Aufkommen der hormonellen Verhütungsmittel ("Pillenknick") zurückzuführen, die die Empfängnisverhütung erheblich vereinfacht haben. Der weitere Verlauf der Kurve belegt, dass die darauf folgenden niedrigeren Geburtenraten keine vorübergehende Erscheinung waren. Die Bereitschaft, Kinder zu bekommen, bewegt sich seither konstant auf einem Niveau, das weit unter den Höchstständen der 1960er Jahre liegt.

Seit 1973 gibt es in Deutschland ein Geburtendefizit. Die Zahl der Geburten ist durchweg niedriger als die Zahl der Sterbefälle. Das bedeutet, dass die "natürliche" Bevölkerungsentwicklung seither negativ ist.

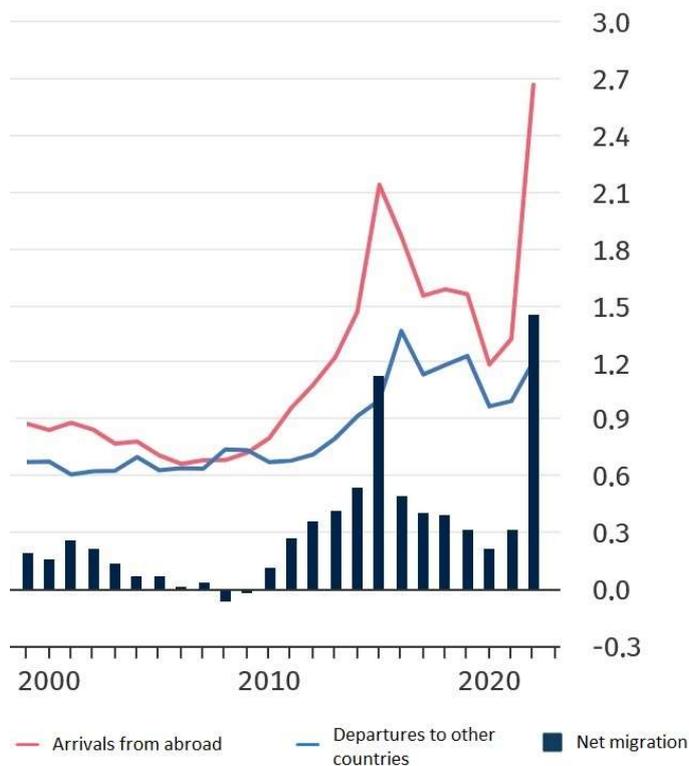
Allein dem Saldo aus Zu- und Abwanderung ist es zu verdanken, dass die deutsche Bevölkerung seit dem erstmaligen Auftreten des Geburtendefizits nicht in jedem Jahr geschrumpft ist. Während sich die Fruchtbarkeitsziffern seit dem Pillenknick nur langsam verändert haben, ist der Migrationssaldo starken Schwankungen unterworfen. Abbildung 3 zeigt die aktuellen Daten zur Zuwanderung nach Deutschland und beinhaltet den hohen Migrationssaldo von fast 1,5 Millionen Menschen im Jahr 2022. Dies ist vor allem auf den starken Zustrom von Flüchtlingen aus der Ukraine als Folge des russischen Angriffs auf das Land zurückzuführen.

Abbildung 2: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Deutschland seit 1950



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2023: Demografische Aspekte. Demografischer Wandel und Bevölkerungszahl. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/textbaustein-taser-blau-bevoelkerungszahl.html?nn=238640>

Abbildung 3: Wanderungen zwischen Deutschland und dem Ausland 2000-2022

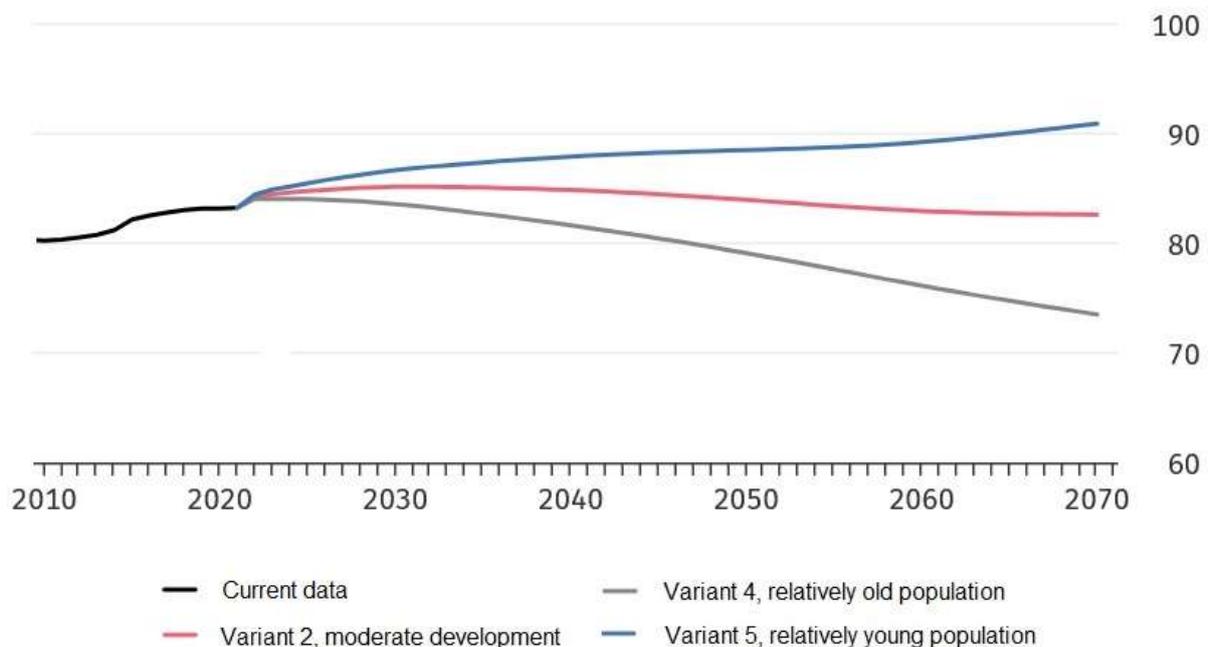


Quelle: Statistisches Bundesamt, 2023: Nettozuwanderung von knapp 1,5 Millionen Personen im Jahr 2022. Pressemitteilung Nr. 249 vom 27. Juni 2023. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_249_12411.html

Ein Blick in die Zukunft

Die hohe Volatilität der Einwanderungszahlen ist der Hauptgrund für die Unsicherheiten bei den Bevölkerungsprognosen. Änderungen der Geburten- und Sterberaten sind in der Regel wesentlich geringer. Hier werden die Unsicherheiten erst mit zunehmenden Prognosezeiträumen relevant. Dem wird in der Regel dadurch begegnet, dass Szenarien berechnet werden, die auf unterschiedlichen Annahmen beruhen. Die neueste Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes für Deutschland ist in Abbildung 4 dargestellt. Für das Schaubild werden die Annahmen für die Parameter Geburtenrate, Sterblichkeit und Migration in drei Szenarien zusammengefasst. Im pessimistischen Szenario (graue Linie), das zu einer relativ alten Bevölkerungsstruktur führt, sinkt die Gesamtzahl der deutschen Bevölkerung bis 2070 deutlich. Die optimistische Variante (blaue Linie) basiert dagegen auf einem Bündel von Annahmen, das zu einem deutlichen Anstieg auf über 90 Millionen im Jahr 2070 führt. Ein wichtiger Grund hierfür ist ein hoher Migrationssaldo von durchschnittlich 400.000 Personen pro Jahr bis 2070. Es wird davon ausgegangen, dass eine gezielte Zuwanderungspolitik zur Stärkung des Erwerbspersonen-Potenzials betrieben wird und dass darüber hinaus internationale Krisensituationen zur Aufnahme von Flüchtlingen aus humanitären Gründen führen.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland 1950-2070



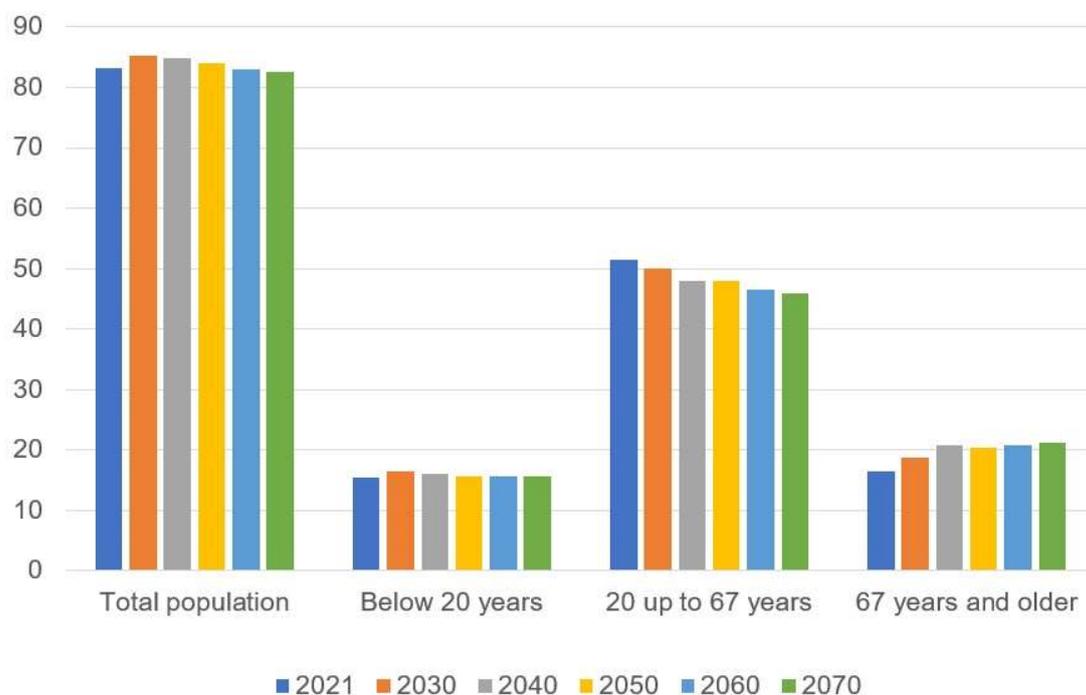
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2023: Bevölkerungsvorausberechnung. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/_inhalt.html

Die oben beschriebenen Entwicklungen, insbesondere ein Szenario mit schrumpfender Bevölkerung, haben deutliche Auswirkungen auf die Wirtschaft und damit auch auf die Immobilienmärkte. Um die wirtschaftlichen Folgen abschätzen zu können, ist eine Aufschlüsselung nach Altersgruppen hilfreich. Zwei Altersgruppen sind besonders stark betroffen: Personen im erwerbsfähigen Alter sowie Rentner und Pensionäre. Diese haben in der Regel sehr unterschiedliche Präferenzen und Bedürfnisse auf dem Immobilienmarkt, so dass sich dort Verschiebungen zwischen ihnen bemerkbar machen werden. Das Gleiche gilt für den Arbeitsmarkt, auf dem Rentner und Pensionäre nicht mehr vertreten sind. Darüber hinaus ist das zahlenmäßige Verhältnis der beiden Gruppen für die Finanzierung des Rentensystems von großer Bedeutung, insbesondere wenn das System nach dem

Umlageverfahren gestaltet ist. Um dies für Deutschland zu veranschaulichen, zeigt Abbildung 5 für Deutschland die Bevölkerungsprognose für ein Szenario mit einer moderaten Entwicklung der Geburtenrate¹ und einem moderaten Anstieg der Lebenserwartung² sowie einem durchschnittlichen Migrationssaldo von 290.000 Personen pro Jahr.

Nach diesem Szenario steigt die Gesamtbevölkerung bis 2030 weiter moderat an. Erst ab 2030 setzt ein leichter Rückgang ein, der bis 2070 stetig anhält und sich dabei verstärkt. Gleichzeitig setzt sich aber eine Entwicklung fort, die bereits heute in vollem Gange ist: Die Gruppe der 20- bis 67-Jährigen, aus der sich das Erwerbspersonen-Potenzial hauptsächlich rekrutiert, nimmt stetig ab, während die Gruppe der Altersrentenempfänger wächst. So werden im Jahr 2040 48 Millionen Deutsche im erwerbsfähigen Alter sein, gleichzeitig werden aber rund 20 Millionen über 67 Jahre alt sein. Dies ist in zweierlei Hinsicht eine Herausforderung: Als direkte Auswirkung ist ein Rückgang der Erwerbsbevölkerung vor allem vor dem Hintergrund wachsender Qualifikationsanforderungen zu befürchten. Er verschärft den Fachkräftemangel durch den Verlust von Humankapital weiter. Zum anderen werden die sozialen Sicherungssysteme belastet, da immer weniger Nettozahlern immer mehr Leistungsempfänger gegenüberstehen. Wir werden im kommenden zweiten Teil dieses Market Insights zeigen, dass die Immobilienmärkte davon betroffen sein werden, da ihre Unternehmen, wie auch andere Branchen, mit zunehmendem Personalmangel zu kämpfen haben werden. Gleichzeitig könnte sich der Beschäftigungsrückgang auch auf die Büromärkte auswirken, wo die Nachfrage zurückgehen könnte. Aber auch die umgekehrte Entwicklung ist möglich, wenn der Flächenbedarf pro Mitarbeiter steigt. Wir werden dies analysieren und die Faktoren aufzeigen, die bestimmen, inwieweit die Büromärkte betroffen sein werden.

Abbildung 5: Bevölkerungsprognose Deutschland nach Altersgruppen 2070



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2023: Bevölkerungsvorausberechnung. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/_inhalt.html

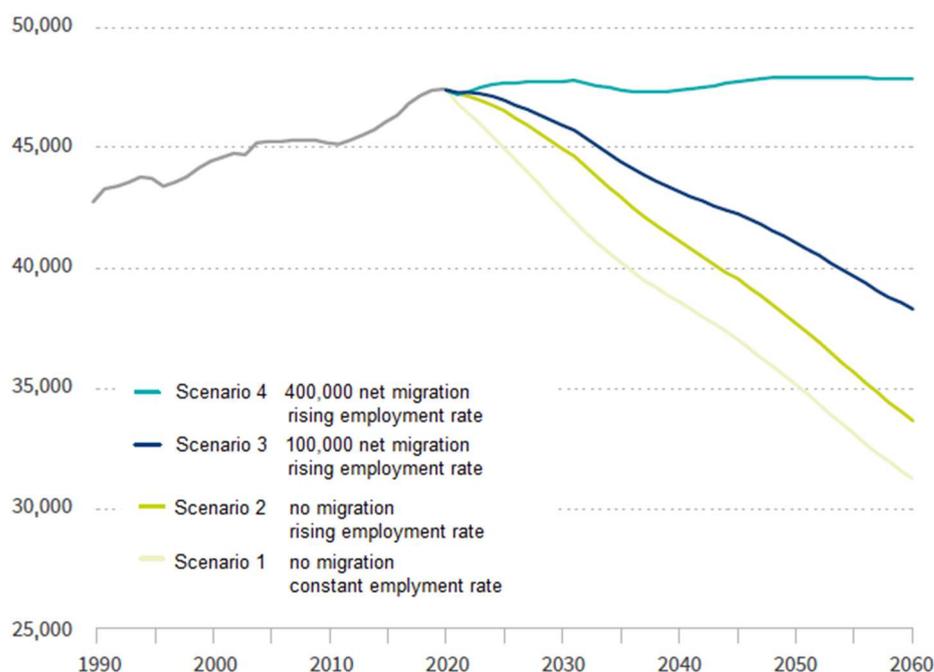
¹ Die jährliche Geburtenrate liegt bei 1,55 Kindern pro Frau.

² Anstieg der Lebenserwartung bei der Geburt auf 84,6 Jahre für Jungen und 88,2 Jahre für Mädchen bis 2070.

Demografischer Wandel und der Arbeitsmarkt

Um die Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf den Arbeitsmarkt zu beurteilen, ist es notwendig, über die Abbildung 5 hinaus zu schauen. Dabei ist nicht die Größe der Alterskohorte entscheidend, sondern wie viele Personen aus dieser Gruppe erwerbstätig sind. Die Erhöhung der Erwerbsbeteiligung - insbesondere von Frauen und älteren Menschen - kann ein wichtiger Hebel sein, um der ungünstigen demografischen Entwicklung entgegenzuwirken. Ein weiterer Einflussfaktor ist die Zuwanderung. Eine Studie des IAB-Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung aus dem Jahr 2021 hat untersucht, inwieweit diese den demografisch bedingten starken Rückgang des Erwerbspersonen-Potenzials kompensieren kann.³

Abbildung 6: Szenarien für die Entwicklung des Arbeitskräftepotenzials - in 1.000 Personen



Quelle: Fuchs, J., Söhnlein, D. und Weber, B., 2021: Demografische Entwicklung lässt das Arbeitskräfteangebot stark schrumpfen. In: IAB-Kurzbericht, 25/2021

Die Studie untersucht den Zeitraum bis 2060 und unterscheidet zwischen vier Szenarien, in denen die Erwerbsquote und die Zahl der jährlichen Nettozuwanderer variiert werden. In Szenario 1 werden nur die demografischen Faktoren verändert. Der Anteil der Erwerbstätigen bleibt konstant und es findet keine Zuwanderung statt. In diesem Szenario, das nicht realistisch ist, beginnt das Erwerbspersonen-Potenzial in den kommenden Jahren stark zu sinken (siehe Abbildung 6). Im Jahr 2060 wären es rund 16 Millionen Personen weniger als im Jahr 2020, was bedeuten würde, dass den deutschen Unternehmen ein Drittel weniger potenzielle Arbeitskräfte zur Verfügung stünden. In Szenario 2 steigt der Anteil der erwerbstätigen Frauen und älteren Menschen. Dies führt zu einer etwas weniger steilen Kurve. Die Szenarien 3 und 4 beinhalten Zuwanderung. Mit einem jährlichen Migrationssaldo von 100.000 Personen in Szenario 3, der deutlich unter dem Durchschnitt der vergangenen

³ Fuchs, J., Söhnlein, D. und Weber, B., 2021: Demografische Entwicklung lässt das Arbeitskräfteangebot stark schrumpfen. In: IAB-Kurzbericht, 25/2021 . Vgl.

Jahre liegt, sinkt das Erwerbspersonenpotenzial in spürbar geringerem Maße. Es sinkt bis 2030 um etwa 6,1 Millionen. Nur in Szenario 4, das eine Nettozuwanderung von 400.000 Personen pro Jahr unterstellt, könnte das Erwerbspersonenpotenzial trotz des ungünstigen demografischen Wandels gehalten oder sogar leicht erhöht werden.

Die Ergebnisse der Studie zeigen die wichtigen Ansatzpunkte für die Politik auf. Während die bereits sehr hohe Erwerbsbeteiligung von Frauen in den mittleren Altersgruppen kaum noch zu steigern ist, bieten die um rund 20 Prozentpunkte niedrigeren Quoten bei ausländischen Frauen Möglichkeiten zur Verbesserung.⁴ Gleiches gilt für die Erwerbsbeteiligung älterer Frauen, die niedriger ist als die der Männer. Bei beiden Geschlechtern müssen jedoch die Gesetzgebung zum Rentenalter und die Gesundheitspolitik Wege finden, um die Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Arbeitsmarkt zu begrenzen. Im Bereich der Zuwanderung kann neben der Zahl der Zuwanderer auch eine gezielte Zuwanderungspolitik nach beruflichen Qualifikationen umgesetzt werden. Die positiven Erfahrungen, die andere Länder, wie z.B. Kanada, mit einer solchen Zuwanderungsregelung gemacht haben, sollten von den politischen Entscheidungsträgern berücksichtigt werden. Dies würde nicht nur den Rückgang des Arbeitskräftepotenzials abmildern. Zugleich könnten die von der Wirtschaft dringend benötigten Fachkräfte gezielt angeworben werden. Eine Prüfung einer solchen Maßnahme, auch im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit mit europäischem Recht, sollte auf die politische Agenda gesetzt werden. Ein weiterer zu diskutierender Ansatzpunkt könnte die Erhöhung des Wanderungssaldos durch Verringerung der Abwanderung sein.⁵

Schließlich ist zu erwähnen, dass bei einem ungünstigen Verhältnis zwischen jüngeren und älteren Generationen die Finanzierbarkeit des Rentensystems auch durch eine Steigerung der Arbeitsproduktivität erhalten werden kann. Dem steht allerdings entgegen, dass die Produktivitätszuwachsrate in den meisten Industrieländern seit mehreren Jahrzehnten tendenziell rückläufig sind.⁶ Entscheidende Impulse könnten hier jedoch von der Weiterentwicklung der künstlichen Intelligenz ausgehen. Schon jetzt ist absehbar, dass KI Wirtschaft und Gesellschaft erheblich verändern wird. Eine Steigerung der Arbeitsproduktivität als Folge ist wahrscheinlich. Die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt sind dagegen ungewiss. Für eine verlässliche Prognose, welche Auswirkungen die KI-Revolution auf die Rentensysteme haben wird, ist es daher noch zu früh.

Demografischer Wandel auf regionaler Basis

Für eine Analyse der Folgen der oben beschriebenen demografischen Entwicklung für die Immobilienmärkte ist eine regionale Betrachtung unerlässlich. Eine solche Vorhersage wird regelmäßig vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung erstellt.⁷ Abbildung 7 zeigt die Prognose für Deutschland bis zum Jahr 2040. Bei den Berechnungen werden die aktuellen strukturellen Bedingungen in die Zukunft fortgeschrieben. Politische Reformen werden nicht unterstellt. Es wird deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklung regional sehr unterschiedlich verläuft.

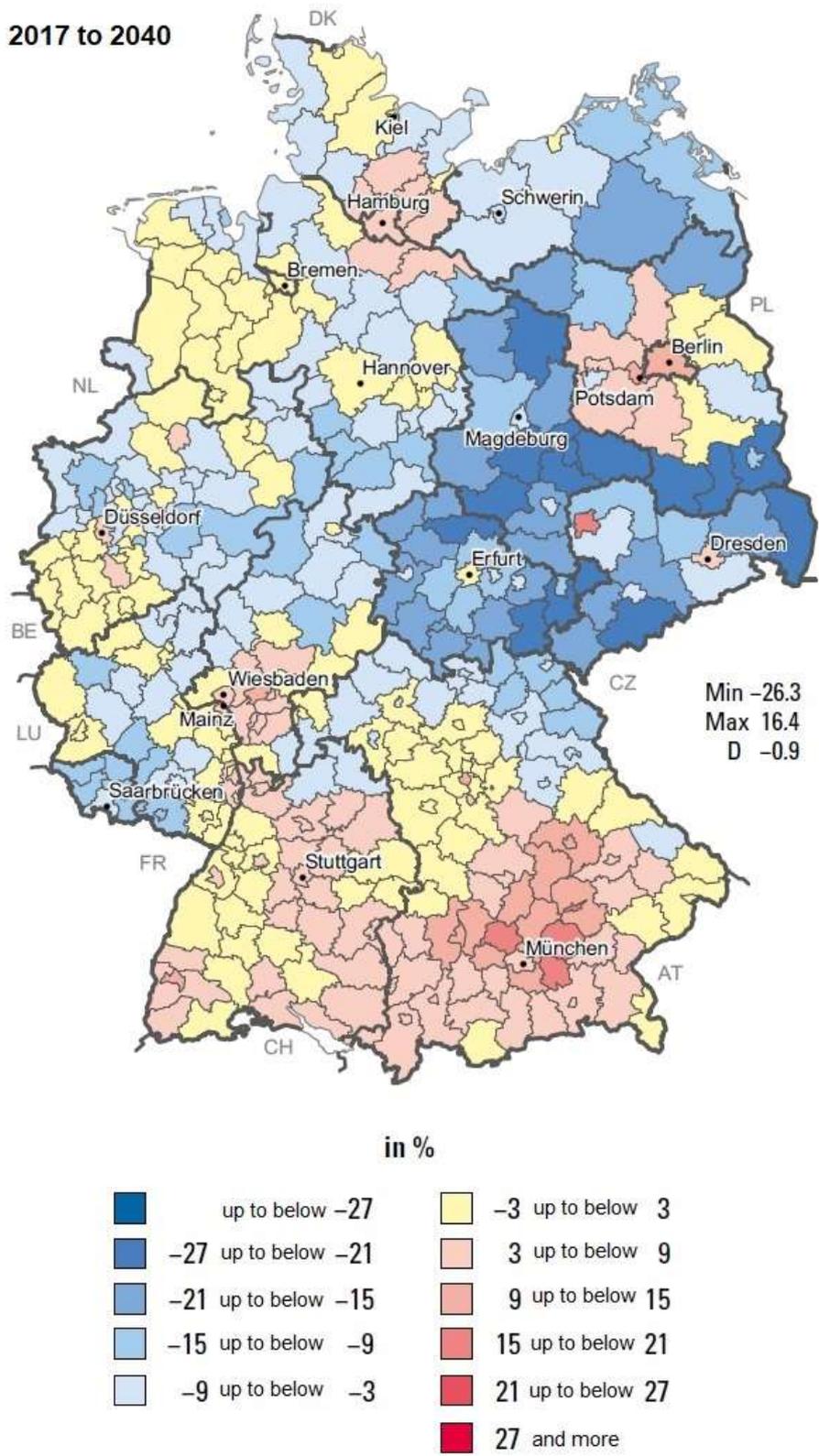
⁴ Vgl. ebd.

⁵ Vgl. ebd.

⁶ Kuntze, P. und Mai, C.-M., 2020: Arbeitsproduktivität - Nachlassende Dynamik in Deutschland und Europa. In: Wirtschaft und Statistik, 2, S. 11-24.

⁷ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung der Landkreise in Deutschland bis 2040



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2021: Raumordnungsprognose 2040.

Während einige Regionen auch im Jahr 2040 noch wachsen werden, gibt es eine große Zahl von Landkreisen, in denen die Bevölkerung zum Teil deutlich schrumpfen wird. Eine Häufung zeigt sich insbesondere in den ländlichen Regionen Ostdeutschlands. Von den 100 Kreisen mit den größten Bevölkerungsverlusten liegen 55 im Osten, obwohl die Gesamtzahl der

Kreise in den neuen Bundesländern nur 77 beträgt.⁸ Grund dafür ist das bereits überdurchschnittlich hohe Alter der Bevölkerung. Auf der anderen Seite liegen von den 100 Landkreisen, in denen die Bevölkerung bis 2040 wachsen wird, nur 10 in ostdeutschen Regionen.⁹ Die Stadt Leipzig ist der einzige ostdeutsche Kreis unter den fünf Kreisen mit dem höchsten Wachstum.

Es ist jedoch anzumerken, dass die Studie die durch die Covid 19-Pandemie verursachten Veränderungen bei der Prognose der Binnenwanderung noch nicht berücksichtigt. Seitdem hat der Home-Office-Trend vor allem zu Bewegungen von städtischen in ländliche Gebiete geführt. Wie nachhaltig diese Veränderungen in der modernen Arbeitswelt sein werden, lässt sich noch nicht abschließend beurteilen. Es ist jedoch möglich, dass die Abwanderung in die Großstädte schwächer ausfallen wird als prognostiziert.

Dies gilt in begrenztem Umfang auch für eine andere Studie, die eine stochastische Simulation der regionalen Bevölkerungsentwicklung durchführte.¹⁰ Sie untersucht also eine sehr große Zahl unterschiedlicher Szenarien, wobei unklar bleibt, ob die durch die Pandemie verursachten Veränderungen explizit einbezogen werden. Sie ermittelt die Bevölkerungsgröße und Altersstruktur auf regionaler Ebene für die kommenden 10, 15 und 20 Jahre. Auch aus dieser Studie geht eine große regionale Diskrepanz hervor.

Abbildung 8 zeigt die Ergebnisse für jede der 10 Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern, die am stärksten von Wachstum oder Rückgang erfasst werden. Es wurde bereits oben gezeigt, dass viele ländliche Regionen von einem Bevölkerungsrückgang betroffen sein werden, während viele der städtischen Zentren, die bereits heute ein Wachstum verzeichnen, auch in Zukunft weiter wachsen werden. Der demografische Wandel verstärkt diesen Trend zur Urbanisierung. Auch hier nimmt Leipzig eine herausragende Stellung ein. Für die nächsten 20 Jahre wird das Wachstum auf insgesamt 30% geschätzt. Von den deutschen TOP-5-Städten gehört nur Frankfurt zu den am schnellsten wachsenden. Insgesamt kommen die Autoren der Studie zu dem Schluss, dass Städte mit einem starken Bevölkerungswachstum in der Vergangenheit auch in Zukunft weiter wachsen werden. Der demografische Wandel wird also dafür sorgen, dass der Nachfragedruck in den Großstädten und Ballungszentren hoch bleiben wird.

Bei beiden Studien ist natürlich zu beachten, dass regionale Prognosen mit wesentlich mehr Unsicherheiten behaftet sind als eine Prognose der Entwicklung der Gesamtbevölkerung. Insbesondere die Extrapolation aktueller Strukturen und politischer Maßnahmen in die Zukunft ist zwar eine notwendige Annahme, kann aber zu fehlerhaften Ergebnissen führen. Insbesondere auf regionaler Ebene können unvorhersehbare Einzelereignisse langfristig erhebliche Auswirkungen haben. So kann beispielsweise die Ansiedlung eines großen Industrieunternehmens (Tesla, Intel) die Wirtschaftsstruktur und damit auch die Bevölkerung einer Region stark und nachhaltig beeinflussen. Solche Prozesse sind natürlich auch auf den Immobilienmärkten stark zu spüren.

⁸ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2021: Raumordnungsprognose 2040.

⁹ Vgl. ebd.

¹⁰ PREA, 2023: Geburtenkollaps Teil 1: In diese Städte sollten Sie nicht mehr investieren!
<https://www.prea.eu/de/insights/latest/geburtenkollaps-part-1>

Abbildung 8: Die 10 größten Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern mit dem höchsten Bevölkerungswachstum (links) und dem stärksten Bevölkerungsrückgang (rechts) in den nächsten 10, 15 und 20 Jahren

	△ 10 years	△ 15 years	△ 20 years		△ 10 years	△ 15 years	△ 20 years
1 Regensburg	18.6 %	24.4 %	32.5 %	1 Neuss	-7.8 %	-16.6 %	-22.1 %
2 Leipzig	16.2 %	21.3 %	30.2 %	2 Trier	-5.1 %	-11.4 %	-17.3 %
3 Potsdam	13.8 %	17.6 %	24.4 %	3 Moers	-4.7 %	-12.90%	-16.4 %
4 Fürth	14.9 %	17.2 %	22.3 %	4 Recklinghausen	-3.4 %	-11.5 %	-14.2 %
5 Bremerhaven	13.7 %	14.8 %	20.8 %	5 Braunschweig	-4.9 %	-10.6 %	-13.3 %
6 Salzgitter	13.3 %	14.6 %	20.5 %	6 Karlsruhe	-2.7 %	-7.9 %	-10.0 %
7 Augsburg	11.8 %	13.7 %	19.1 %	7 Chemnitz	-2.1 %	-8.6 %	-9.1 %
8 Frankfurt a. Main	11.8 %	13.9 %	18.7 %	8 Bochum	-0.6 %	-6.2 %	-7.4 %
9 Nürnberg	11.4 %	13.2 %	18.1 %	9 Oberhausen	0.6 %	-4.7 %	-6.1 %
10 Erlangen	11.2 %	13.1 %	17.9 %	10 Göttingen	-0.3 %	-5.2 %	-5.9 %

Quelle: PREA, 2023: Geburtenkollaps Teil 1: In diese Städte sollten Sie nicht mehr investieren!
<https://www.prea.eu/de/insights/latest/geburtenkollaps-part-1>

Fazit

Die demografischen Perspektiven für Deutschland stellen eine wirtschaftliche und gesellschaftliche Herausforderung für die Zukunft dar. Die Entwicklung des Erwerbspersonen-Potenzials ist deutlich rückläufig, was spürbare Folgen für die Volkswirtschaft haben wird, wenn nicht entsprechende politische Maßnahmen ergriffen werden. Vorschläge, was zu tun ist, liegen vor und werden seit langem diskutiert. Die Auswirkungen werden nicht zuletzt auf dem Immobilienmarkt zu spüren sein, wie wir im zweiten Teil dieses Market Insights zum demografischen Wandel aufzeigen werden, obwohl es auch Chancen für Investoren gibt.

Aus heutiger Sicht ist es zu früh zu hoffen, dass die KI-Revolution die Wirtschaft so verändern wird, dass Arbeitskräftemangel und die Finanzierbarkeit des Rentensystems in Zukunft keine Herausforderungen mehr darstellen. Nur erhebliche politische Anstrengungen könnten dafür sorgen, dass das deutsche Erwerbspersonen-Potenzial nicht so stark sinkt, wie es die aktuellen Prognosen vorhersagen. Die Erhöhung der Erwerbsquote durch eine höhere Beschäftigung von Frauen und Älteren spielt dabei eine wichtige Rolle. Die Wirkung dieser Maßnahmen ist jedoch gering im Vergleich zu dem Potenzial, das durch gezielte und zahlreiche Zuwanderung, die sich am Bedarf an beruflichen Qualifikationen orientiert, erreicht werden könnte. Die Politik ist gefordert, diese Alternative zu prüfen und soweit wie möglich umzusetzen. Es steht einfach zu viel auf dem Spiel, um eine neue Einwanderungspolitik an überwindbaren Hindernissen scheitern zu lassen.

Eine Grenze ist hier jedoch sicherlich die Bereitschaft der Bevölkerung, die gesellschaftlichen Veränderungen, die ein so großer Zustrom von Einwanderern mit sich bringen würde, zu unterstützen. In diesem Zusammenhang kann die jüngste Geschichte der Schweiz als Beispiel dienen. Während die deutsche Bevölkerung zwischen 2000 und 2020 um weniger als 1,5% gewachsen ist, hat das kleine Land Schweiz im gleichen Zeitraum einen Zuwachs von

mehr als 20%¹¹ verkräftet, der überwiegend durch Zuwanderung verursacht wurde. Wesentlich ist dabei der breite gesellschaftliche Konsens, dass die Zuwanderung von qualifizierten Arbeitskräften begrüßt wird, weil sie für die Erhaltung des Wohlstandes entscheidend ist. Ziel muss es sein, dieses Bewusstsein auch in Deutschland zu fördern. Hier könnte eine deutlich intensivere und klarere Kommunikation der Regierung über die Kosten auf gesellschaftlicher und individueller Ebene dazu beitragen, die Alternative des Nichtstuns besser zu beleuchten.

Anmerkung:

Die in unseren Exposés, Angeboten, Präsentationen und sonstigen Unterlagen enthaltenen Informationen, Pläne, Grafiken und Visualisierungen sind freibleibend und stammen von Dritten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen, auch wenn diese von uns sorgfältig geprüft wurden. Fotos geben den Zustand zum Zeitpunkt der Aufnahme wieder und sind hinsichtlich der Aktualität nicht verbindlich. Zwischenvermietung und Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Unsere Informationen und Angebote dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Diese sind ausschließlich für Sie bestimmt und vertraulich zu behandeln.

Wir haften nicht für Schäden, die durch die unbefugte Weitergabe von Informationen, Daten und Unterlagen an Dritte entstehen. Sie stellen uns von allen Ansprüchen von Ihnen und Dritten frei, die diese gegen uns mit der Veröffentlichung der von Ihnen übermittelten Informationen, Daten und Dokumente geltend machen.

¹¹ <https://www.swissinfo.ch/ger/multimedia/10-millionen-schweiz-zuwanderung/48631798>

KONTAKTINFORMATIONEN



MAP Real Estate GmbH

Friedrichstraße 52
60323 Frankfurt am Main
Deutschland
www.map-real.com



Rebecca Z. Alfs

Geschäftsführerin / Managing director

mobil: +49-173-7847861

E-Mail: rebecca.alfs@map-real.com



Burkhard C. Plesser

Geschäftsführer /Managing director

mobil: +49-151-15150556

E-Mail: burkhard.plesser@map-real.com