

MAP REAL ESTATE MARKET INSIGHT

Frankfurt, September 2023

DER IMMOBILIENMARKT VOR DEM HINTERGRUND DES DEMOGRAFISCHEN WANDELS: HERAUSFORDERUNGEN UND CHANCEN. TEIL 2: AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMOBILIENMARKT

Einführung

Im letzten Market Insight haben wir uns mit dem demografischen Wandel in Deutschland beschäftigt und beschrieben, wie er bereits heute in vollem Gange ist und was für die Zukunft zu erwarten ist. Es wurde deutlich, welche Herausforderung die Alterung der Bevölkerung für die wirtschaftliche Entwicklung darstellt, wenn es nicht gelingt, den Rückgang des Erwerbspersonen-Potenzials zu stoppen. Nun geht es um die Konsequenzen, die für den Immobilienmarkt zu erwarten sind. Es wird sich zeigen, dass es neben den Herausforderungen auch Chancen für Investoren gibt.

Bevor wir einzelne Assetklassen wie Büro- und Wohnimmobilien, Mikro-Apartments und Pflegeimmobilien betrachten, analysieren wir zunächst eine Auswirkung des demografischen Wandels, die sowohl die Immobilienwirtschaft als auch alle anderen Wirtschaftszweige betrifft: den zunehmenden Personalmangel. Anschließend betrachten wir die Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Büromarkt, den Wohnungsmarkt und den Markt für Seniorenimmobilien.

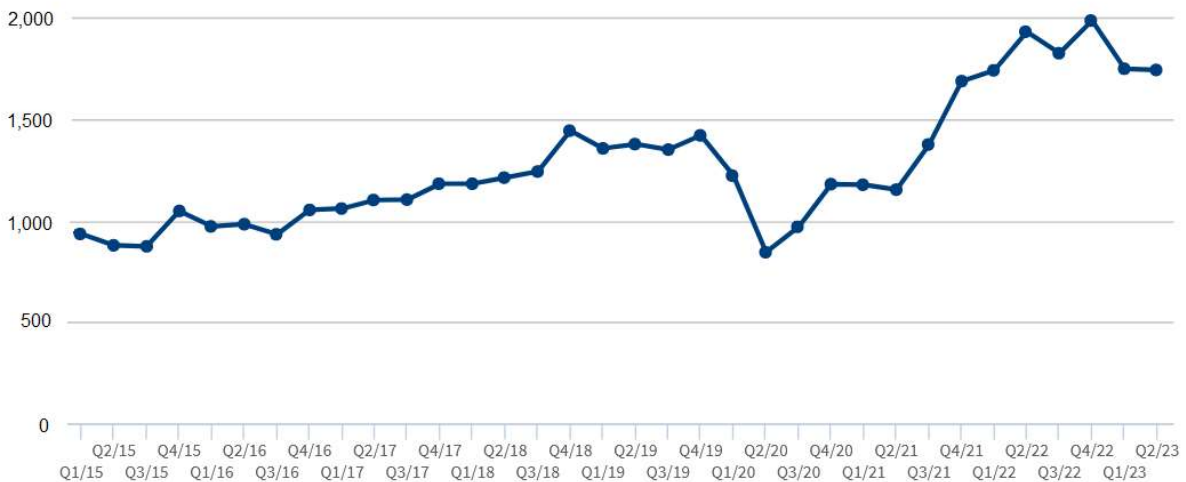
Viele der interessanten Forschungsergebnisse, die wir vorstellen werden, blicken sehr weit in die Zukunft, oft um mehrere Jahrzehnte. Das ist notwendig und zwingend, denn der demografische Wandel vollzieht sich auf sehr lange Sicht. Im letzten Market Insight haben wir dargelegt, dass demografische Prognosen dennoch zufriedenstellend genau sind, weil sich die entscheidenden Parameter wie Lebenserwartung und Geburtenrate nur sehr langsam ändern. Wenn aus den demografischen Prognosen Schlussfolgerungen für die Immobilienmärkte gezogen werden, ist es wichtig zu betonen, dass sie sich nur auf die demografischen Einflüsse auf die Märkte beziehen. Diese können durch die vielen anderen Faktoren, die die Marktentwicklung ausmachen, abgeschwächt oder ausgeglichen werden. Hierüber kann heute aufgrund der langen Zeiträume keine Aussage getroffen werden und die Forschungsergebnisse dürfen nicht in diese Richtung interpretiert werden. Gerade die aktuelle Krise auf den Immobilienmärkten zeigt, dass erhebliche Veränderungen bevorstehen können, die die zukünftige Entwicklung stark beeinflussen werden. Hinzu kommt die immer größer werdende Bedeutung von künstlicher Intelligenz in den Prozessen von Unternehmen. Auch hiervon könnten disruptive Tendenzen ausgehen, deren Ausmaß aber derzeit noch nicht absehbar ist.

Mangel an qualifizierten Arbeitskräften

In wirtschaftlicher Hinsicht wirkt sich der demografische Wandel am stärksten durch den Rückgang des Erwerbspersonen-Potenzials aus. Dieser Teil der Bevölkerung stellt die Arbeitskräfte und damit die Steuerzahler und Beitragszahler für das Rentensystem. Zugleich sichern die Beschäftigten die Innovationskraft und das Wachstum der Unternehmen. Wenn Unternehmen Schwierigkeiten haben, ihre Belegschaft wunschgemäß zu gestalten, wirkt sich dies negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

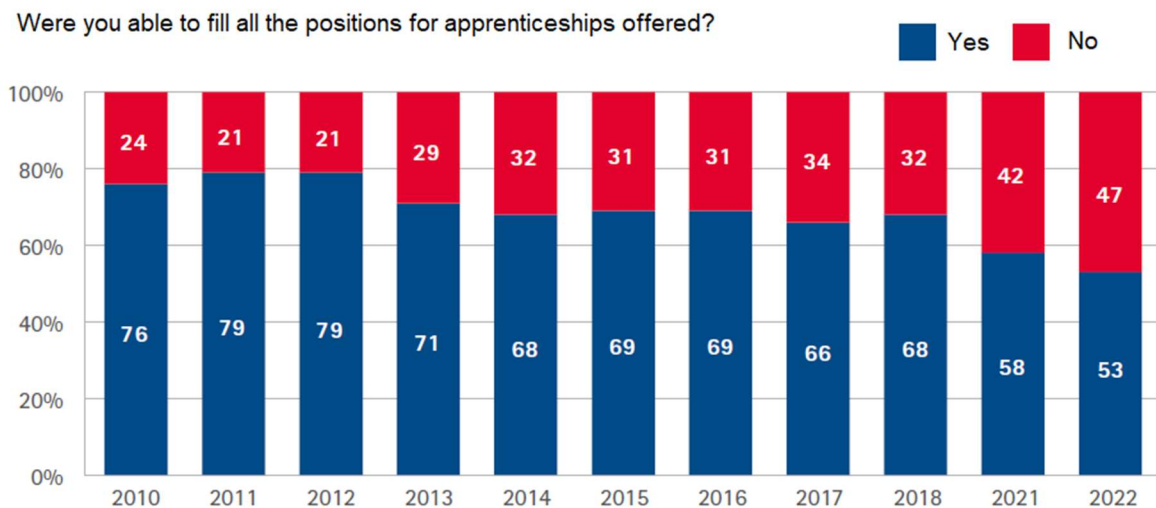
Abbildung 1 verdeutlicht die Relevanz des Themas anhand der Zahl der offenen Stellen seit 2015. Es ist zu erkennen, dass deutsche Unternehmen zunehmend Schwierigkeiten haben, offene Stellen zu besetzen. Nur die Covid-19-Pandemie hat diesen langfristigen Trend vorübergehend unterbrochen. In einer aktuellen Umfrage gaben 53% der Unternehmen aller Branchen an, dass sie im Jahr 2022 nicht alle freien Stellen besetzen können.¹

Abbildung 1: Zahl der unbesetzten Stellen in Deutschland Q1/2015-Q2/2023 - in 1.000 Personen



Quelle: IAB-Stellenerhebung. <https://iab.de/das-iab/befragungen/iab-stellenerhebung/>

Abbildung 2: DIHK-Lehrstellenumfrage 2023: Anteil der Unternehmen, die offene Lehrstellen nicht besetzen können



Quelle: DIHK Deutsche Industrie- und Handelskammer: Ausbildung 2023. Ergebnisse einer DIHK-Online-Unternehmensbefragung. <https://www.dihk.de/de/themen-und-positionen/fachkraefte/aus-und-weiterbildung/ausbildung/ausbildungsumfrage-23>

Der heutige Ausbildungsmarkt bietet einen interessanten Blick in die Zukunft, denn es geht um die aktuelle junge Generation, die kurz vor dem Einstieg in die Arbeitswelt steht. Die Ergebnisse der aktuellen DIHK-Ausbildungsumfrage sind in Abbildung 2 dargestellt. Es zeigt sich, dass die Besetzung offener Ausbildungsplätze für viele Unternehmen zunehmend zu

¹ DIHK Deutsche Industrie- und Handelskammer: Fachkräfteengpässe - weiter steigend. DIHK-Report Fachkräfte 2022.

einer Herausforderung wird. Im Jahr 2022 konnte nur rund die Hälfte der befragten Arbeitgeber alle ausgeschriebenen Ausbildungsplätze besetzen.

Grundsätzlich sind viele Gründe denkbar, warum sich ein Jugendlicher für oder gegen die Aufnahme einer Lehre entscheidet. Einer davon könnte die Attraktivität alternativer Bildungswege sein, wie zum Beispiel ein Studium an einer Universität. In der Tat ist der Anteil der Studienanfänger pro Geburtsjahrgang seit 2006 sehr stark gestiegen (siehe Abbildung 3). Seit 2010 hat er sich jedoch nicht mehr wesentlich verändert und ist seit 2019 sogar wieder rückläufig.

Die zunehmende Schwierigkeit der Betriebe, ihre Lehrstellen zu besetzen, hängt also sehr stark mit dem demografischen Wandel zusammen. Die branchenspezifischen Unterschiede sind recht groß. Im Baugewerbe liegt der Anteil der Betriebe, die angaben, nicht für jeden der angebotenen Ausbildungsplätze einen geeigneten Bewerber gefunden zu haben, mit 48% nur leicht über dem Durchschnitt (47%).² Deutlich schlechter ist die Situation z.B. im Gastgewerbe (62%) und in der Industrie (56%). Einen Spitzenplatz in der Umfrage nimmt die Immobilienbranche ein, in der nur 13% der befragten Unternehmen nicht alle ihre Ausbildungsplätze besetzen können, u.a. vor den Medien (28%) und der Veranstaltungsbranche (33%). Ein Grund für die Unterschiede könnte neben der Vielfalt der Tätigkeiten der Unternehmen und ihrer Beliebtheit bei den Jugendlichen aber auch darin liegen, dass der Anteil der Ausbildungsberufe in den Branchen sehr unterschiedlich ist. In einer Branche, in der die überwiegende Mehrheit der Beschäftigten über einen Hochschulabschluss verfügt, ist es leichter, die geringere Zahl der Lehrstellen zu besetzen.

Abbildung 3: Anteil der Studienanfänger an der Bevölkerung des entsprechenden Geburtsjahres



Quelle: Statista, 2023: Entwicklung der Studienanfängerquote¹ in Deutschland von 2000 bis 2022.

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/72005/umfrage/entwicklung-der-studienanfangerquote/>

² DIHK Deutsche Industrie- und Handelskammer: Ausbildung 2023. Ergebnisse einer DIHK-Online-Unternehmensbefragung. <https://www.dihk.de/de/themen-und-positionen/fachkraefte/aus-und-weiterbildung/ausbildung/ausbildungsumfrage-23>

Die langfristigen Prognosen zum Erwerbspersonenpotenzial, die wir im letzten Market Insight vorgestellt haben, zeigen, dass sich der Fachkräftemangel in Zukunft noch verschärfen wird. Wenn Chancen aufgrund von Personalmangel nicht genutzt werden können, hat dies erhebliche Folgen für das Wirtschaftswachstum und die Umsatzentwicklung der Unternehmen und damit auch für den Staat. Für die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bedeutet dies in der Regel eine stärkere Belastung des vorhandenen Personals, da sie häufig mehr Aufgaben übernehmen müssen. Aus Sicht der Unternehmen ist mit einem Anstieg der Arbeitskosten zu rechnen, da in Zeiten der Arbeitskräfteknappheit die Personalrekrutierung teurer wird. Zudem sinkt die langfristige Bindung der Mitarbeiter. Dem muss entgegengewirkt werden, um erneute Rekrutierungskosten und einen Brain drain zu vermeiden.

Dazu gehört auch der Versuch, in Krisenzeiten den Personalbestand möglichst lange zu halten. In der Bauwirtschaft antworteten im Frühsommer 2023 in einer DIHK-Studie noch fast 72% der befragten Unternehmen, dass sie in den nächsten 12 Monaten keine Entlassungen planen.³ Eine weitere Strategie, die die Branche in der Vergangenheit verfolgte, ist die Integration von Arbeitslosen. Im Jahr 2007 gab es im Jahresdurchschnitt 70.000 arbeitslose Baufacharbeiter, im Jahr 2022 sind es nur noch 15.270 (Bauingenieure: 4.400 vs. 1.630). Auch Fachkräfte aus dem Ausland spielen im Bausektor eine immer wichtigere Rolle. Im Bauhauptgewerbe stieg ihr Anteil zwischen 2009 und 2022 von 9% auf 23%.⁴

Im letzten Market Insight haben wir darauf hingewiesen, dass der Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials aufgrund des demografischen Wandels nur durch eine grundlegende Änderung der Zuwanderungspolitik abgefedert werden kann. Wir haben das Beispiel der Schweiz angeführt, denn während die deutsche Bevölkerung zwischen 2000 und 2020 um weniger als 1,5 % gewachsen ist, hat das kleine Land Schweiz einen Zuwachs von mehr als 20 % aufgefangen⁵, der überwiegend durch Zuwanderung verursacht wurde. Dies zeigt, dass eine konsequent an den Bedürfnissen des Arbeitsmarktes orientierte Zuwanderungspolitik durchaus auf Akzeptanz in der Bevölkerung stoßen könnte, wenn die Kosten des demografischen Wandels deutlicher kommuniziert würden. Dabei sollten auch die positiven Erfahrungen berücksichtigt werden, die andere Länder, wie z.B. Kanada, mit einem solchen Zuwanderungsregime gemacht haben.

Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Büromarkt

Ein Rückgang der Zahl der Beschäftigten in der deutschen Wirtschaft wird nicht ohne Auswirkungen auf den Markt für Büroimmobilien bleiben. Allerdings ist es schwierig abzuschätzen, wie genau die Auswirkungen sein werden. Die künftige Nachfrage nach Büroflächen wird auch von einer Vielzahl anderer Faktoren beeinflusst. Dazu gehören neben konjunkturellen Einflüssen auch die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft. Hinzu kommen Veränderungen durch die Weiterentwicklung der KI und deren Einsatz in Berufen, die bisher nur am Rande von Automatisierungsprozessen betroffen sind. Für eine verlässliche Prognose ist es hier jedoch noch zu früh.

³ Bauindustrie, 2023: Fachkräftesituation im Bauhauptgewerbe. <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/auf-den-punkt-gebracht/fachkraeftesituation-im-bauhauptgewerbe>

⁴ Vgl. ebd.

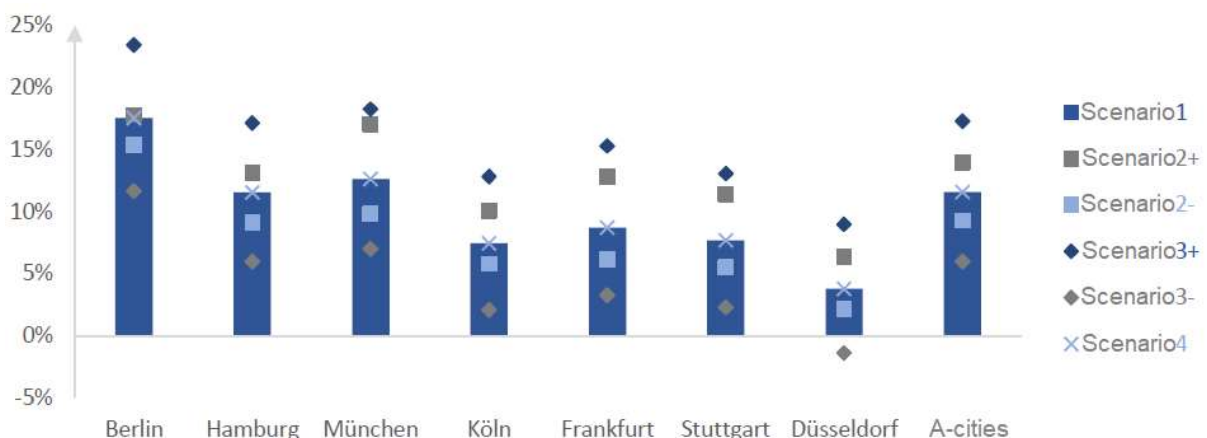
⁵ <https://www.swissinfo.ch/ger/multimedia/10-millionen-schweiz-zuwanderung/48631798>

Es liegt auf der Hand, dass weniger Beschäftigte im Prinzip auch weniger Büroarbeitsplätze und damit weniger Nachfrage nach Büroflächen bedeuten. Aber man muss differenzieren, denn für den Büromarkt sind auch andere Faktoren relevant.⁶ Dazu gehören der Anteil der Büroarbeitsplätze an allen Arbeitsplätzen und der Flächenbedarf pro Büroarbeitsplatz. Es ist auch möglich, dass Veränderungen in der Wirtschaftsstruktur, wie z.B. ein weiteres Wachstum des Dienstleistungssektors im Vergleich zur Industrie, zu einer höheren Nachfrage nach Büroflächen führen werden. Veränderungen in der Büroarbeitsumgebung könnten in die gleiche Richtung weisen: Der Trend zum Home-Office begünstigt tendenziell eine Flächenreduzierung, aber die Nachhaltigkeit des Trends ist unklar, ebenso wie die Frage, ob ein größerer Bedarf an Gemeinschaftsräumen für Kommunikation usw. den Rückgang der Flächennachfrage nicht ausgleichen wird.⁷

Eine Studie der International Real Estate Business School Regensburg und der Berenberg Bank hat versucht, die Auswirkungen einiger Einflüsse auf die künftige Nachfrage nach Büroflächen in den deutschen A-Städten abzuschätzen.⁸ Die Unsicherheit solcher multifaktoriellen Berechnungen ist hoch, was einer der Gründe dafür ist, dass der Zeithorizont der Studie nur bis 2030 reicht. Dennoch lassen sich gewisse Trends ablesen, die aber mit Vorsicht zu interpretieren sind. Eine wichtige Erkenntnis der Studie ist, dass die Ergebnisse recht empfindlich auf Änderungen der zugrunde liegenden Annahmen reagieren. Kleine Schwankungen können zu starken Reaktionen auf dem Büromarkt führen. Insbesondere die Erwerbsquote hat einen großen Einfluss. Fängt sie die demografische Entwicklung nicht auf, sind die Folgen besonders stark.⁹

In fast jedem der berechneten Szenarien, die jeweils unterschiedliche Kombinationen von Annahmen darstellen, steigt die Zahl der Büroarbeitsplätze in den A-Städten bis 2030 (siehe Abbildung 4). Allerdings ist die Bandbreite der Wachstumsraten recht hoch. Je nach Szenario könnte der Zuwachs an Büroarbeitsplätzen in Berlin bis zu 25 % betragen, während für Düsseldorf auch ein Rückgang der Nachfrage möglich ist.

Abbildung 4: Entwicklung der Büroarbeitsplätze in deutschen A-Städten 2020-2030



Quelle: IRE/BS Immobilienakademie und Berenberg, 2022: Büroimmobilien nach Corona - Eine Szenarienanalyse.

⁶ EBS Universität für Wirtschaft und Recht und EBS Real Estate Management Institute, 2023: White Paper #2: IMMOBILIENWIRTSCHAFT UND DEMOGRAPHISCHER WANDEL - AUSWIRKUNGEN, POTENTIALE, RISIKEN. Eine Betrachtung der Assetklassen Office, Living und Retail.

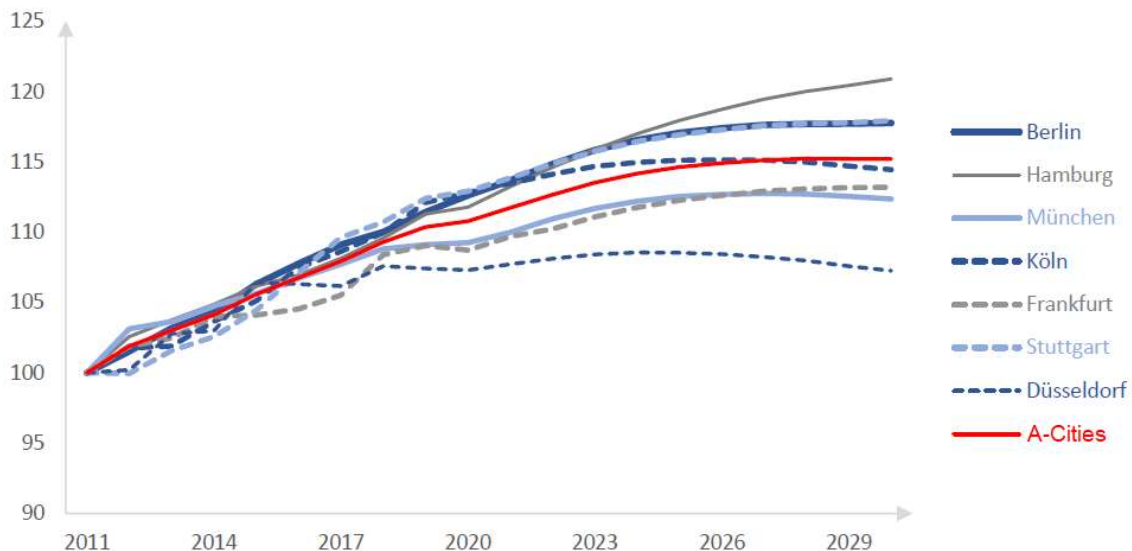
⁷ Vgl. ebd.

⁸ IRE/BS Immobilienakademie und Berenberg, 2022: Büroimmobilien nach Corona - Eine Szenarienanalyse.

⁹ Vgl. ebd.

Abbildung 5 zeigt für das Basisszenario (Szenario 1), welche Büroraumnachfrage sich aus der Zahl der Büroarbeitsplätze bis zum Ende des Jahrzehnts ergeben könnte. Das Basisszenario basiert auf konservativen Annahmen, die im Großen und Ganzen eine Fortsetzung der bestehenden Trends darstellen, und markiert ungefähr die Mitte der möglichen Bandbreite. Die Grafik zeigt, dass sich das Nachfragewachstum in allen Städten bis 2030 verlangsamt. In Düsseldorf, Köln und München geht sie in absoluten Zahlen sogar leicht zurück.

Abbildung 5: Entwicklung der Büroflächennachfrage in Szenario 1 (Basisszenario) in deutschen A-Städten 2020-2030



Quelle: IRE/BS Immobilienakademie und Berenberg, 2022: Büroimmobilien nach Corona - Eine Szenarienanalyse.

Wie eingangs erwähnt, ist die Unsicherheit dieser Projektionen hoch, da der Einfluss der einzelnen Faktoren recht stark ist und kleine Abweichungen zu deutlich unterschiedlichen Ergebnissen führen. Sicher ist jedoch, dass die quantitative und qualitative Nachfrage nach Büroflächen in Zukunft stark von den Erwartungen der Arbeitnehmer geprägt sein wird.¹⁰ Deren Marktmacht zur Durchsetzung dieser Erwartungen wird im Kampf um junge Talente zunehmen. Die Vorstellungen der Babyboomer-Generation und z.B. der jungen Generation Z, wie ein Bürogebäude und Büroarbeitsplätze gestaltet sein sollten, unterscheiden sich stark, z.B. in Bezug auf die Relevanz von ESG-Compliance. Da diese Einstellungen eng mit den Altersgruppen korrelieren, kann dieser Wandel auch als demografischer Trend betrachtet werden. Diese und weitere Faktoren wie die Folgen der Digitalisierung, die Flexibilisierung und die Zunahme der Projektarbeit werden die Büroorganisation der Zukunft und damit auch die Flächennachfrage verändern. Das Ergebnis ist heute schwer abzuschätzen, aber vor diesem Hintergrund ist es denkbar, dass trotz eines Rückgangs der Beschäftigtenzahl die Nachfrage nach Büroflächen an bestimmten Standorten steigen könnte.

Darin liegt eine der Chancen des demografischen Wandels für Investoren, die auf die veränderte Nachfrage reagieren können. Leerstände in älteren Immobilien werden zunehmend in andere Nutzungsarten umgewandelt werden. Neuere Büroimmobilien werden im Einklang mit den ESG-Anforderungen und der EU-Taxonomie aufgewertet. Ältere Gebäude, die aufgrund der baulichen Anforderungen (lichte Raumhöhe, Gebäudetiefe, Fensterraster) eine Herausforderung für die Umnutzung darstellen, werden kreative Lösungen erfordern oder mittelfristig Neubauten weichen. Die Gebäude werden sich in

¹⁰ EBS Universität für Wirtschaft und Recht und EBS Real Estate Management Institute, 2023: White Paper #2: IMMOBILIENWIRTSCHAFT UND DEMOGRAPHISCHER WANDEL - AUSWIRKUNGEN, POTENTIALS, RISIKEN. Eine Betrachtung der Assetklassen Office, Living und Retail.

Gestaltung, Ausstattung und Einrichtung immer mehr den Vorstellungen der jüngeren Generationen anpassen. Von diesen Umbauten werden vor allem die Assetklassen Wohnen und Mikroapartments profitieren.

Insgesamt wird die demografische Entwicklung den Büromarkt definitiv verändern. Daher ist es sinnvoll, bei Neubauten auf Flexibilität zu setzen und eventuelle Nutzungsänderungen in das Konzept einzubeziehen. Auch gemischt genutzte Projekte dürften von Vorteil sein.

Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsmarkt

Wie im letzten Market Insight beschrieben, wird die Attraktivität der A-Städte und auch einiger B- und C-Städte trotz einer schrumpfenden Bevölkerung auf nationaler Ebene auch in Zukunft hoch bleiben. Der deutsche Wohnungsmarkt der Zukunft wird vor allem mit einem wachsenden Allokationsproblem konfrontiert sein. Auf dem Land und in weniger attraktiven Städten wird die Wohnungsnachfrage sinken und der Leerstand steigen, während anderswo die Wohnungsknappheit zunehmen wird.

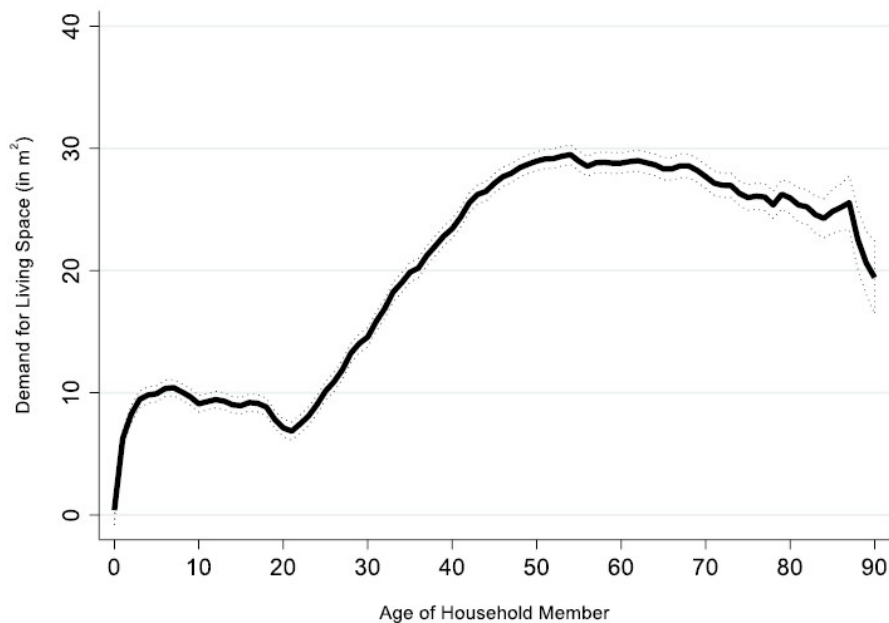
Die Folgen des demografischen Wandels für den Wohnungsmarkt lassen sich gut am Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser veranschaulichen. Die Babyboomer-Generation träumte vom Eigenheim und hatte seit den 1960er Jahren die Möglichkeit, sich diesen Traum zu erfüllen. In Westdeutschland erreichte die Bautätigkeit 1972 ihren Höhepunkt, als 265.845 Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut wurden.¹¹ Von diesen Zahlen sind wir auf dem heutigen Markt, der von einer ganz anderen Generation geprägt ist, weit entfernt. Im Jahr 2009, im Gefolge der Finanzkrise, lag die Zahl der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern in Westdeutschland bei nur 70.597, im Jahr 2021 bei 82.506.¹² Die Kinder (und Enkelkinder) der Babyboomer zog und zieht es in die Städte. Die in den eigenen vier Wänden verbliebenen Eltern trugen dazu bei, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Deutschland stetig wuchs. In den Städten hingegen stiegen die Preise, so dass als Nebeneffekt ein Umzug für Eigenheimbesitzer vom Lande zunehmend finanziell unattraktiv wurde (Lock-in-Effekt). Mit zunehmendem Alter ändern sich jedoch die Bedürfnisse, und die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum steigt. Da Städte ein besseres Angebot an altersgerechter Infrastruktur bieten, ist dies häufig mit einem Umzug in eine Stadt verbunden. Auf dem Land gibt es daher mittelfristig ein Überangebot an Häusern, die zudem oft energetisch sanierungsbedürftig sind, während in manchen Städten ein Mangel an Wohnraum herrscht.

Die beschriebene Entwicklung zeigt sich in der Flächennachfrage pro Kopf nach Alter, wie in Abbildung 6 dargestellt. Es liegt auf der Hand, dass es Konsequenzen für den Wohnungsmarkt hat, wenn sich die Größenverhältnisse der Altersgruppen zueinander verändern, wie es durch den demografischen Wandel geschieht. Entsprechende Nachfrageveränderungen treten beispielsweise auf, wenn ältere Altersgruppen, deren Flächenbedarf pro Kopf sinkt, gegenüber jüngeren Altersgruppen stark zunehmen. Da das Angebot auf dem Immobilienmarkt typischerweise nicht sehr flexibel ist, führt dies zu entsprechenden Preisreaktionen.

¹¹ Statistisches Bundesamt, 2022: Bauen und Wohnen. Baugenehmigungen / Baufertigstellungen. Lange Reihen z.T. ab 1949. https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Publikationen/Downloads-Bautatigkeit/baugenehmigungen-baufertigstellungen-pdf-5311101.pdf?__blob=publicationFile

¹² Vgl. ebd.

Abbildung 6: Nachfrage nach Wohnraum nach Alter (bereinigt um Kohorteneffekte)



Quelle: Breidenbach, P. et al., 2022: Alterung und Immobilienpreise in Deutschland. Ruhr Economic Papers #953.

Eine Studie untersuchte Angebotsdaten aus über 10.000 deutschen Kommunen für den Zeitraum 2008-2020 und zeigte, dass Veränderungen in der Altersstruktur bereits einen spürbaren Einfluss auf die Preisentwicklung haben.¹³ Für den Untersuchungszeitraum 2008-2020, in dem sich das quantitative Verhältnis von Älteren zu Jüngeren¹⁴ um 3,3 Prozentpunkte verschlechtert hat, beträgt der Preiseffekt für Wohnungen 6%. Die Größenordnung des Effekts nimmt entsprechend zu, wenn man weit in die Zukunft blickt, wo sich der demografische Wandel noch stärker auswirken wird. Die Autoren schätzen, dass bis 2050 die Preise für Wohnungen aus demografischen Gründen um durchschnittlich 28% sinken werden (Häuser: 16%). Dabei ist der Unterschied zwischen Gemeinden, in denen die Alterung besonders schnell erfolgt, und solchen, in denen sie eher langsam verläuft, recht groß: -87 % gegenüber -11 % (Wohnungen). Wie bereits erwähnt, soll hier keine umfassende Aussage über die Preisentwicklung im Jahr 2050 getroffen werden. Die Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf den Einfluss des demografischen Wandels. Die vielen anderen Faktoren, die die Märkte der Zukunft bestimmen werden, sind hier nicht berücksichtigt.

Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Markt für Mikro-Wohnungskonzepte

Wir haben oben bereits gezeigt, dass der demografische Wandel nicht nur Herausforderungen, sondern auch Chancen für die Immobilienmärkte mit sich bringt. Dies gilt natürlich insbesondere für Assetklassen, deren Angebote auf die Bedürfnisse bestimmter Altersgruppen ausgerichtet sind. Hier lohnt sich insbesondere ein Blick auf Mikroapartment-Konzepte, die wir in einem anderen Market Insight ausführlich analysiert haben. Grundsätzlich geht es beim Mikroapartment-Trend darum, die Wohnfläche zu reduzieren und alles Notwendige in einer kleinen Wohnung unterzubringen. Besonders beliebt ist dies bei

¹³ Breidenbach, P. et al., 2022: Alterung und Immobilienpreise in Deutschland. Ruhr Economic Papers #953

¹⁴ Berechnet als das Verhältnis der über 65-Jährigen zu den 15-64-Jährigen.

jungen Berufstätigen, aber auch bei Studenten und der älteren Generation. Sie suchen minimalistische und erschwingliche Wohnungen in attraktiven Wohngebieten vor allem in den Innenstädten. Gleichzeitig wollen sie keine Abstriche bei der Lebensqualität machen. Das Spektrum der Mikro-Apartment-Konzepte ist breit gefächert und reicht vom so genannten studentischen Wohnen über Business-Apartments und Co-Living bis hin zu Serviced Apartments und Senior Housing-Konzepten, wobei letztere auf die Bedürfnisse von Berufstätigen im Ruhestand und "Golden Agers" zugeschnitten sind.

Abbildung 7 zeigt die Besonderheiten der verschiedenen Arten von Mikro-Wohnungskonzepten. Der geringe Anteil an Gemeinschaftsflächen und -dienstleistungen ist ein Merkmal des Mikro-Wohnens. Ist dieser Anteil höher, wird es in der Regel als Co-Living eingestuft ("Co" steht für Community). Zu den Gemeinschaftsräumen gehören oft Co-Working Spaces oder Gastronomie. Beide Typen verfügen typischerweise über voll möblierte Wohnungen mit Zimmergrößen von 20-40 qm. Die Gebäude mit 50-300 Einheiten befinden sich in zentraler, städtischer Lage. Die Zielgruppen sind bei beiden Typen ähnlich. Während sich Micro-Living-Betreiber häufig auf Geschäftsreisende, junge Berufstätige und Projektarbeiter konzentrieren, richtet sich Co-Living an junge Berufstätige, Singles und Geschiedene.

In Deutschland ist das studentische Wohnen die häufigste Form von Kleinstwohnungskonzepten. In rund 42% der Mikroapartments im Land leben Studenten.¹⁵ Sie sind als Zielgruppe sehr gut geeignet, da sie nicht viel Platz benötigen, an einer Vollmöblierung interessiert sind und Wert auf eine gute Infrastruktur legen, was auch die Nähe zur Universität oder die Lage in der Innenstadt bedeutet. Die Anzahl der Zimmer variiert in der Regel zwischen 150 und 300 Wohnungen und die Aufenthaltsdauer zwischen 6, 10 oder 12 Monaten. Das Angebot an Dienstleistungen, Einrichtungen, Annehmlichkeiten und Gemeinschaftsräumen ist in der Regel auf hohem Niveau (siehe Abbildung 7). Aufgrund der geringen Wohnungsgröße (ca. 18-25 qm) erscheinen Studentenwohnungen oft vergleichsweise preiswert, auch wenn die Mieten pro Quadratmeter höher sind. Auch die Möglichkeit, in den Gemeinschaftsräumen Kontakte zu knüpfen, ist für Studierende attraktiv. Im Vergleich zu klassischen Studentenwohnheimen, die ähnlich strukturiert sind, hat das studentische Wohnen viele Vorteile, denn die Objekte sind gut und modern ausgestattet und die üblichen Wartezeiten auf eine Wohnung sind bei Mikroapartmentanlagen deutlich kürzer oder gar nicht vorhanden.

Independent Senior Living (Seniorenwohnungen), das sich an ältere Zielgruppen richtet, ist in Deutschland noch ein neues Konzept und noch kein starkes Marktsegment. Die Anforderungen an die Infrastruktur und den Standort sind aufgrund der vielfältigen Bedürfnisse älterer Menschen anders als bei Studentenwohnungen. Aber auch hier sind Gemeinschaftsräume und zusätzliche Dienstleistungen sehr wichtig, um der Vereinsamung im Alter entgegenzuwirken. Gefragt sind auch Angebote von Haushaltshilfe oder Pflege und Barrierefreiheit in den Gebäuden. Independent Senior-Living befindet sich typischerweise in der Innenstadt oder außerhalb einer Stadt (siehe Abbildung 7). Die durchschnittliche Wohnungsgröße variiert in Kontinentaleuropa zwischen 40-60 qm.

¹⁵ DIWG (Deutsche Immobilien Wirtschafts Gesellschaft), 2022: Mikro Appartements. November 2022.

Abbildung 7: Arten von Mikro-Wohnungskonzepten

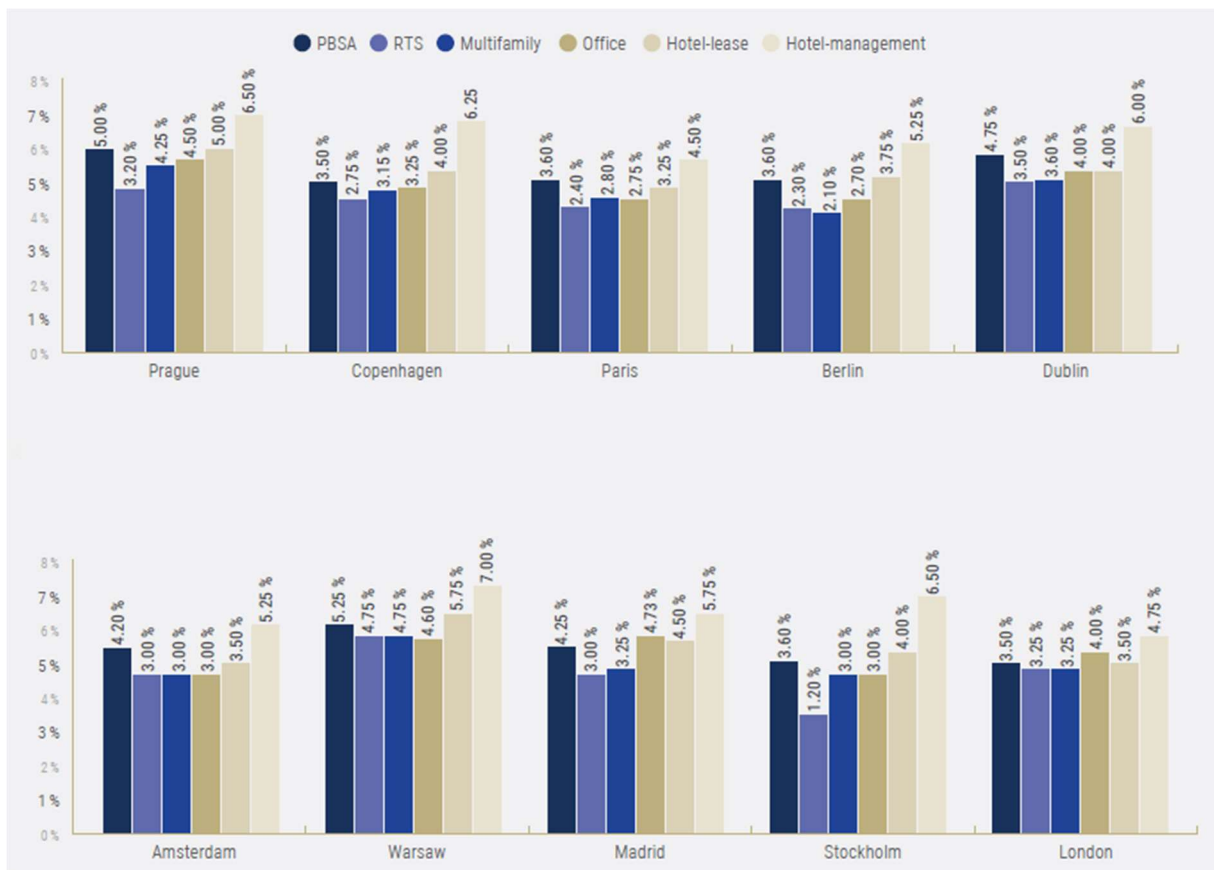
ASSET TYPE	STUDENT HOUSING	CO-LIVING	MICRO-LIVING	SENIOR HOUSING		
				INDEPENDENT SENIOR LIVING	ASSISTED LIVING	NURSING HOMES
Typical location	City, Downtown, (close to Universities & Colleges)	City, Downtown	City, Downtown	Outside of a city, Downtown	Outside of a city, Downtown	Outside of a city, Downtown
Average size (units)	150-300	50-300	50-300	Continental Europe: 40-60 UK: 60-70	Continental Europe: 40-60 UK: 60-70	flexible
Target audience	Students	Young professionals Contractors Singles Divorced	Business travelers Young professionals Project workers	Self-sufficient elderly people without needs for care	Self-sufficient elderly people (65+ years) with min or no needs for care (non-dependent on medical assistance)	Seniors with physical and mental impairments
Average unit size (sqm)	18-25	20-40	20-40	40-60	40-60	20-30
Length of stay	6-10-12 months	1-3-12 months	3 months+	5-8 years	5-8 years	2-3 years+
Services	High level	Medium level	Minimum level	Minimum level	High level	Medium level
Facilities	High level	Medium level	Minimum level	Minimum level	Medium level	High level
Amenities	High level	Medium level	Minimum level	Minimum level	High level	Medium level
Community	High level	Medium level	Minimum level	Minimum level	High level	Medium level

Modifizierte Darstellung aus Bonard, 2022: *Rented Residential in Poland – Trends and Prospects*. CEE Investment Awards, 27 October 2022.

Generell ist das Motiv des engeren Zusammenlebens mit anderen Menschen als in traditionellen Wohnformen bei gleichzeitiger Wahrung der Privatsphäre als sehr wichtig für die Attraktivität von Mikro-Apartment-Konzepten anzusehen. Die Bewohner haben ihre eigene Wohnung und gleichzeitig ist es für sie einfach, im Haus Kontakte zu knüpfen und Gleichgesinnte für Aktivitäten oder ein Beisammensein zu finden. Einige Betreiber stellen eine App zur Verfügung, die neben vielen anderen Dingen auch eine Social-Media-Plattform bietet, über die die Bewohner kommunizieren können. Das Angebot an Zusatzleistungen ist groß und reicht von Fitness- und Yogaräumen über Lounges und Dachterrassen bis hin zu Kinos.

Abbildung 8 zeigt die Spitzenrenditen der verschiedenen Anlageklassen in ausgewählten europäischen Städten im September 2022. Mikroapartment-Konzepte werden durch das Segment PBSA (Purpose-Built Student Accommodation (*Studentenwohnen*)) repräsentiert. Da es sich hierbei um das größte Segment der Mikro-Apartmentkonzepte des deutschen Marktes handelt, sollte es dennoch die allgemeine Situation gut wiedergeben. Natürlich sind durch den starken Zinsanstieg die Spitzenrenditen seither in fast allen Assetklassen gestiegen. Allerdings weisen Mikroapartments in allen Städten - auch aufgrund der Betriebskosten - deutlich höhere Renditen auf als die Assetklasse Wohnen. Mit Ausnahme von Madrid sind sie auch höher als im Bürobereich. Dies ist das typische Bild einer jungen Assetklasse, die für Investoren mit etwas mehr Aufwand und Risiko verbunden ist als die etablierten Marktsegmente. Im Zuge der Etablierung ist zu erwarten, dass sich dieser Unterschied in Zukunft verringern wird.

Abbildung 8: Spitzenrenditen für verschiedene Anlageklassen in europäischen Städten - September 2022



Quelle: Bonard, 2022: Student Housing Annual Report 2022

Wie erwähnt, trägt der demografische Wandel wesentlich zu den guten Aussichten für Investoren in Mikro-Wohnkonzepten bei. Der zunehmende Arbeitskräftemangel, der Kampf der Unternehmen um junge Talente, befeuert ebenfalls die Nachfrage nach Mikro-Wohnkonzepten. Arbeitgeber müssen zunehmend attraktiven Wohnraum in Großstädten anbieten, um für Bewerber attraktiv zu sein. Auch hier zeigt sich die Krisenresistenz der Anlageklasse. Hinzu kommt die gute Drittverwendungsfähigkeit von Mikroapartmenthäusern. Hier sind die Kommunen und Behörden gefordert, Nutzungsänderungen von Gewerbe zu Wohnen zu ermöglichen. Die aktuelle und mittelfristige Wohnungsknappheit wirkt sich hier stark unterstützend aus. Andererseits begrenzt die restriktive Baugenehmigungspraxis vieler Städte das Angebot für Mikro-Apartments und reduziert das Risiko des Investors.

Umweltfreundlichkeit und ESG-Konformität sind eine Eigenschaft von Mikro-Wohnen, die es von vielen anderen Projekten abhebt. Durch die Reduzierung der Pro-Kopf-Emissionen verringern Mikroapartment-Konzepte den CO₂-Fußabdruck ihrer Mieter und helfen der Immobilienbranche, die Emissionsziele des Pariser Klimaabkommens zu erreichen. Mikroapartment-Konzepte leisten auch einen wertvollen Beitrag im Hinblick auf das "S" in ESG. Das ist ein Aspekt, der oft übersehen wird. Sie bringen Menschen aus verschiedenen Nationen und Rassen zusammen und schaffen Kontakte und Verbindungen. Die sozialen Beziehungen schaffen Glück und Zufriedenheit, helfen Rassismus und Sexismus zu überwinden, wirken sich positiv auf die Gesundheit und damit auch auf den Krankenstand der Mitarbeiter aus.

Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Markt für Seniorenimmobilien

Eine weitere Anlageklasse, die sich vor allem an bestimmte Altersgruppen richtet und deren Perspektiven daher stark vom demografischen Wandel beeinflusst werden, sind Pflegeimmobilien. Abbildung 9 zeigt, dass der Markt für Pflegeimmobilien in den letzten zehn Jahren durch ein gestiegenes Investoreninteresse gekennzeichnet war. Nach einem Rekordhoch im Jahr 2021 ging das Transaktionsvolumen im Jahr 2022 aufgrund der aktuellen Krise und zunehmender Insolvenzen in diesem Sektor um 35% auf 2,4 Mrd. Euro zurück. Pflegeheime blieben mit einem Anteil von 50% das wichtigste Segment (nicht in der Abbildung dargestellt). Die kontinuierlich sinkenden Renditen liegen immer noch deutlich über dem Niveau des Büromarktes. Der Verlauf der Renditen bis 2021 spiegelt die veränderte Risikobewertung der Assetklasse durch die Investoren und die damit verbundene steigende Nachfrage wider. Dahinter steht die Etablierung von zunehmend professionalisierten Betreibern und kontinuierlichen Cashflows, die sich auch in der Covid-19-Pandemie als krisenresistent erwiesen haben.¹⁶ CBRE rechnet nicht mit einem dauerhaften Verlust der Transaktionsdynamik und geht davon aus, dass sich der Markt im laufenden Jahr 2023 wieder erholen wird, da die Fundamentaldaten und Nachfrageerwartungen aufgrund des demografischen Wandels positiv sind.¹⁷ Allerdings könnte dies unserer Meinung nach etwas länger dauern.

Abbildung 9: Investitionstransaktionsvolumen Pflegeimmobilien in Deutschland 2009-2022



Quelle: CBRE, 2023: Gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt Deutschland mit verhaltenem Transaktionsgeschehen. <https://news.cbre.de/gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt-deutschland-mit-verhaltenem-transaktionsgeschehen/>

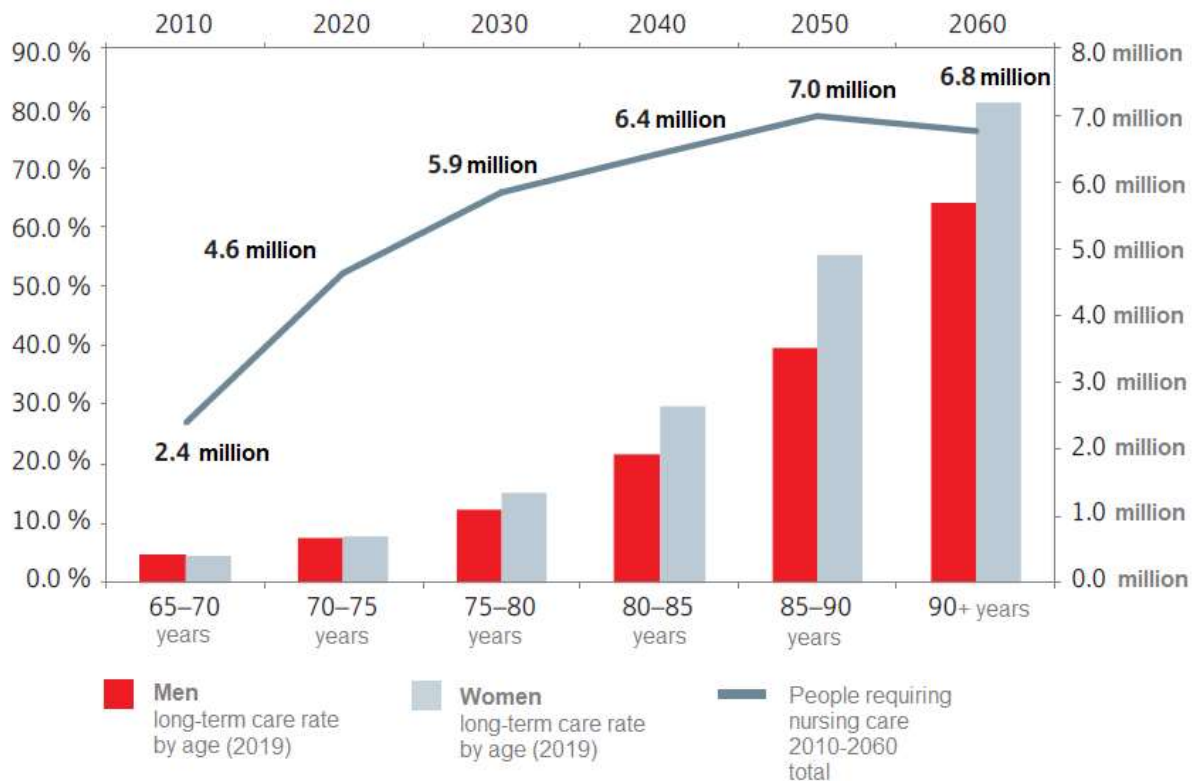
Der demografische Wandel trägt in der Tat wesentlich zu den positiven Aussichten für die Anlageklasse bei. Dies gilt insbesondere für Pflegeheime, da die Zahl der pflegebedürftigen Menschen in Zukunft voraussichtlich steigen wird. Abbildung 10 zeigt, wie stark die Pflegequote, d.h. der Anteil der ganz- oder halbtags Pflegebedürftigen, mit dem Alter

¹⁶ PWC, 2021: Der Markt für Seniorenimmobilien in Deutschland. Eine PwC-Studie zu aktuellen Trends und Entwicklungen.

¹⁷ CBRE, 2023: Gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt Deutschland mit verhaltenem Transaktionsgeschehen. <https://news.cbre.de/gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt-deutschland-mit-verhaltenem-transaktionsgeschehen/>

zunimmt. Die Alterung der Bevölkerung bedeutet, dass immer mehr Menschen auf professionelle Pflege angewiesen sein werden. Bis zum Jahr 2050 wird ihre Zahl um mehr als 50% steigen (siehe Abbildung 10). Dies wird jedoch einen Höchststand markieren. Danach werden die Zahlen leicht sinken, da die geburtenschwachen Jahrgänge in die höheren Altersklassen vorrücken. Die aktuelle Pflegeprognose des Statistischen Bundesamtes sieht ab 2055 nur noch geringe Veränderungen und damit eine Stabilisierung auf hohem Niveau.¹⁸

Abbildung 10: Pflegebedürftige und Pflegebedürftigkeitsquote in Deutschland 2010-2060



Quelle: PWC, 2021: Der Markt für Seniorenimmobilien in Deutschland. Eine PwC-Studie zu aktuellen Trends und Entwicklungen

Allerdings hat der Gesetzgeber in der Vergangenheit den Begriff der Pflegebedürftigkeit in Reformen häufig weitergefasst und allein damit zu einem Anstieg der Pflegequote beigetragen. Daher könnte sich der Markt für Pflegeimmobilien trotz einer gewissen Entspannung aus demografischen Gründen auch in ferner Zukunft solide entwickeln. In jedem Fall ist es aus Investorensicht sinnvoll, Unsicherheiten zu antizipieren. Es ist ratsam, flexible Konzepte zu erstellen und auf mögliche Umnutzungen vorbereitet zu sein. Es kann auch sinnvoll sein, die Recyclingfähigkeit der verwendeten Baumaterialien zu berücksichtigen. Dies würde zusätzlich zu Vorteilen durch eine Verbesserung der ESG-Konformität führen.

Fazit

Der demografische Wandel wird die deutsche Gesellschaft und damit auch die Wirtschaft in den kommenden Jahrzehnten stark verändern. Dies wird auch an den Immobilienmärkten

¹⁸ Statistisches Bundesamt, 2023: Pflegevorausberechnung: 1,8 Millionen mehr Pflegebedürftige bis zum Jahr 2055 zu erwarten. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_124_12.html

nicht spurlos vorübergehen. Viele Folgen sind bereits heute zu spüren und werden auch in Zukunft anhalten, wenn nicht gegengesteuert wird. So steht die Bauwirtschaft vor einem Rekrutierungsproblem, das durch die aktuelle Krise nur kurzfristig etwas abgemildert wurde. Sobald wieder mehr Aufträge eingehen, wird der Personalmangel zu einem ernsthaften Wachstumshemmnis. Daher halten sich die Unternehmen derzeit trotz sinkender Nachfrage noch mit Entlassungen zurück, was aber nur für eine begrenzte Zeit anhalten kann. Realistischerweise kann dem allgemeinen Personalmangel nur mit einer konsequent an den Bedürfnissen der Wirtschaft ausgerichteten Zuwanderungspolitik begegnet werden, wie sie in der Vergangenheit in anderen Industrieländern wie der Schweiz oder Kanada erfolgreich praktiziert wurde.

Auch wenn die Nachfrage auf den Büromärkten der deutschen A-Städte in den kommenden Jahren noch steigen dürfte, sofern nicht eine starke Rezession das Bild trübt, ist absehbar, dass die demografische Entwicklung in den 2030er Jahren auch dort zu spüren sein wird. Genaue Prognosen sind jedoch recht schwierig, da die Nachfrage nach Büroflächen von sehr unterschiedlichen Faktoren beeinflusst wird. So ist es beispielsweise denkbar, dass selbst bei einem Rückgang der Zahl der Büroarbeitsplätze die Flächennachfrage steigt, wenn die Nachfrage nach Gemeinschaftsflächen in den Bürogebäuden zunimmt. Dies liegt daran, dass die Bedürfnisse und Vorstellungen der jüngeren Arbeitnehmergeneration die Gestaltung von Büros zunehmend prägen werden. Die Nachfrage nach Flächen in nachhaltig gestalteten Gebäuden mit ESG-Konformität wird weiter steigen. Ebenso werden technologiebezogene Branchen, die von der Digitalisierung profitieren, mehr Büroflächen nachfragen. Umnutzungen von Bürogebäuden zu vorwiegend Wohn- und Mikro-Apartment-Konzepten werden das Büroflächenangebot reduzieren und sich somit stärkend auf die Büromärkte auswirken. Insgesamt werden sich die Spitzenmieten in den A-Städten voraussichtlich recht stabil entwickeln. In älteren Objekten werden die Leerstände jedoch zunehmen. Hier müssen die Möglichkeiten der ESG-Sanierung genutzt werden, um das Mietniveau zu halten oder sogar zu erhöhen und den Leerstand zu reduzieren.

Der Wohnungsmarkt wird in Zukunft immer stärker vom Zwiespalt zwischen starker Nachfrage in den Städten und einem Überangebot in den ländlichen Regionen geprägt sein - ein Trend, der durch den demografischen Wandel verstärkt wird. Mikro-Apartment-Konzepte bieten vielfältige Möglichkeiten, Wohnraum in begehrten Stadtlagen zu schaffen, sei es durch Neubauten oder durch Umnutzung von Bürogebäuden oder Hotels. Kommunen und Behörden sind gefordert, dies durch ihre Genehmigungspolitik zu erleichtern und rechtliche Hürden abzubauen. Andererseits schränkt die restriktive Baupraxis vieler Städte das Angebot an Mikroapartment-Konzepten ein und reduziert das Risiko des Investors Teil eines Überangebots zu sein. Eine Eigenschaft von Mikroapartment-Konzepten, die sie von vielen anderen Projekten abhebt, ist die Umweltfreundlichkeit und die ESG-Freundlichkeit. Durch die Reduzierung der Pro-Kopf-Emissionen verringern Mikro-Apartment-Konzepte den CO₂-Fußabdruck ihrer Mieter und helfen der Immobilienbranche, die Emissionsziele des Pariser Klimaabkommens zu erreichen. Nicht zuletzt fördern Mikro-Apartment-Konzepte den kulturellen und sozialen Austausch und die Vielfalt und leisten auch einen wertvollen Beitrag in Bezug auf das "S" in ESG.

Auch der Markt für Pflegeimmobilien bietet Chancen für Investoren, vom demografischen Wandel zu profitieren. Das gestiegene Interesse in der jüngeren Vergangenheit und die Professionalisierung der Betreiber zeugen davon, dass dies bereits heute der Fall ist. Die Zahl der pflegebedürftigen Menschen in Deutschland wird mindestens bis zum Jahr 2055 weiter ansteigen, bevor eine Konsolidierung zu erwarten ist.

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.

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