



Marktreport kompakt
Demografie Deutschland
Überblick und Trends

Editorial



Gero Bergmann Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp AG



Andreas Schulten Generalbevollmächtigter bulwiengesa AG

Demografische Entwicklung – ein unterschätzter Megatrend

„Jeder möchte lange leben, aber keiner will alt werden“. Dieses Zitat von Jonathan Swift (1667–1745) beschreibt sehr anschaulich das Lebensgefühl der heutigen Best Ager. Wir alle wollen lange leben, aber zum alten Eisen wollen wir nun doch nicht gehören. Eine neue Generation mobiler und agiler Rentner und Pensionäre wächst nach und mit ihr wachsen auch ganz neue Ansprüche an Wohnraum, Shopping und Mobilität. Ein Megatrend, dem wir also größtmögliche Beachtung schenken sollten, wenn wir langfristig planen und damit auch nachhaltiger wirtschaften wollen. Denn nur, wer die Bedürfnisse der kommenden Generationen kennt, kann die Trends von morgen entwickeln.

Doch welche Auswirkungen haben die demografischen Effekte tatsächlich? Und wann müssen wir hierauf reagieren? Schon länger ist es kein Geheimnis mehr, dass Deutschland altert und schrumpft.

Auch die Wanderung der Bevölkerung in die Städte und Metropolregionen geschieht nicht über Nacht, sondern begleitet die Immobilienbranche schon seit Jahren. Langsam ist es an der Zeit, auch hier die Weichen zu stellen. Ein eindrucksvolles Beispiel: Bis 2060 wird die Anzahl der Pflegebedürftigen so stark steigen, dass sich die Anzahl der Pflegeheime verdrei- bis vervierfachen müsste, um den Bedarf zu decken. Wird hier Neubau ausreichen oder müssen wir neue Wohnkonzepte für die wachsende Zahl der Senioren entwickeln? Und wie werden diese aussehen? Auf all diese Fragen werden wir die Immobilienwirtschaft Antworten finden müssen und diese Studie soll den Anstoß zu einer weiterführenden Diskussion geben.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und den Mut, die Dinge anzupacken!

Gero Bergmann

Immobilien in der Demografiefalle: Potenzial auch weiterhin vorhanden

Haben Sie Angst vor dem Alter? Umfragen belegen, dass in der Bevölkerung zunehmend das Bewusstsein für die Folgen des demografischen Wandels wächst. Demografischer Wandel bedeutet, dass es immer mehr ältere und immer weniger jüngere Menschen gibt. Eine deutliche Mehrheit der Deutschen verbindet mit der Überalterung der Gesellschaft zwar nicht unbedingt für sich selbst und sein persönliches Umfeld, aber vor allem für die Gesellschaft, Risiken wie Altersarmut, steigende Rentenbeiträge oder eine längere Lebensarbeitszeit. Doch was passiert konkret mit den Deutschen?

Sicher ist die Alterung der Bevölkerung: Der Altenquotient verdoppelt sich von 2000 bis 2035. Statt 27 Personen im Rentenalter (65 Jahre und älter) werden dann mit 54 Personen doppelt so viele Rentner auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (20 bis 64 Jahren) treffen. Bedeutet dies das Ende des Generationenvertrages? Nein!

Produktivität schlägt Demografie. Immer mehr Alte, aber auch immer mehr Wohlstand bildet sich im Land. Demografie ist keine ausweglose Bedrohung – maßvolle und gerechte Reformen sind zwar nötig. Gute Bedingungen für Kinder (angefangen von Krippen- oder Kindergartenplätzen bis hin zu guten Schulen oder Hochschulen), ein Wandel der Berufs- und Arbeitswelt (statt Festanstellung mit einer 5-mal-8-Stunden-Woche inklusive monatlicher Bezahlung und betrieblicher Hierarchie bald hin zur „Gig Economy“ mit der Vergabe einzelner Dienstleistungsaufträge an einzelne Personen über digitale Plattformen) sowie neue Wohn- und Lebensbedingungen im Alter sorgen für interessante Entwicklungen in der Assetklasse Immobilie.

Ich wünsche viel Erkenntnis beim Einblick in den bevorstehenden Bevölkerungswandel,

Andreas Schulten

Fakten und Folgen



Deutschland: minus 12,3 Prozent bis 2060

Die Welt wächst – Europa stagniert – Deutschland schrumpft. Im Zeitraum 2000 bis 2060 verliert die Bundesrepublik 12,3 Prozent ihrer Einwohner.

Minus 7,9 Prozent West vs. minus 33,9 Prozent Ost

Ostdeutschland schrumpft mit einem Minus von 33,9 Prozent von 2000 bis 2060 deutlich schneller als Westdeutschland. Dort sinkt die Bevölkerungszahl im gleichen Zeitraum voraussichtlich „nur“ um 7,9 Prozent.



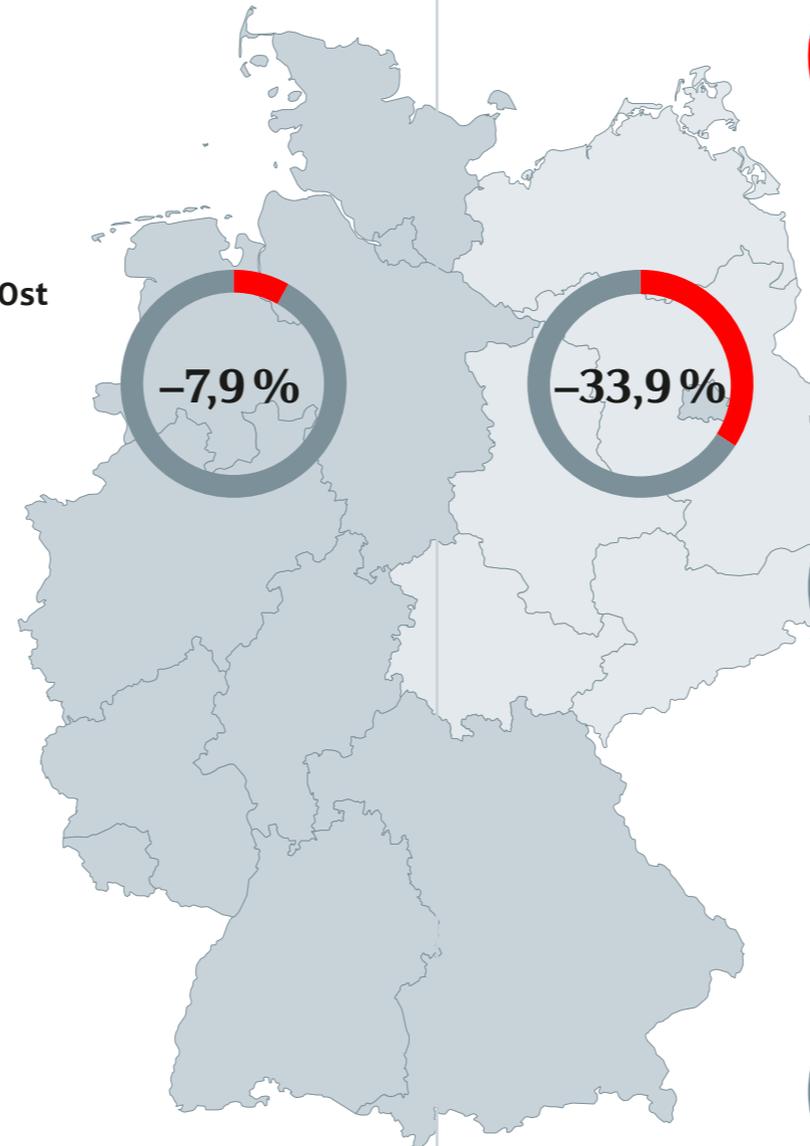
1,57 Kinder pro Frau im Jahr 2017

Deutschland weist eine der niedrigsten Geburtenziffern weltweit auf – derzeit 1,57 Kinder pro Frau.



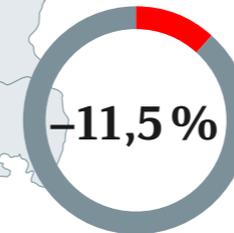
1,97 Personen je Haushalt

„Weniger, älter und auch singularer“: Der Trend zur Singularisierung zeigt sich über alle Altersstufen. Zählten 2000 noch 2,14 Personen zu einem Haushalt, so reduzierte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2017 auf 1,97 Personen.



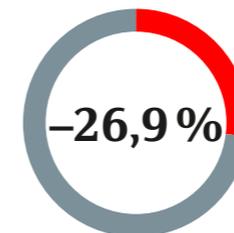
46.282 Pflegeheime im Jahr 2060

Die Babyboomer-Generation sorgt für hinreichende Nachfrage bei Pflege- und Sozialimmobilien: Bei gleichbleibendem Platzangebot pro Pflegeheim müsste sich die Anzahl der Pflegeheime von 13.596 (2015) auf 46.282 (2060) nahezu verdrei- bis vervierfachen.



11,5 Prozent weniger Supermärkte bis 2030

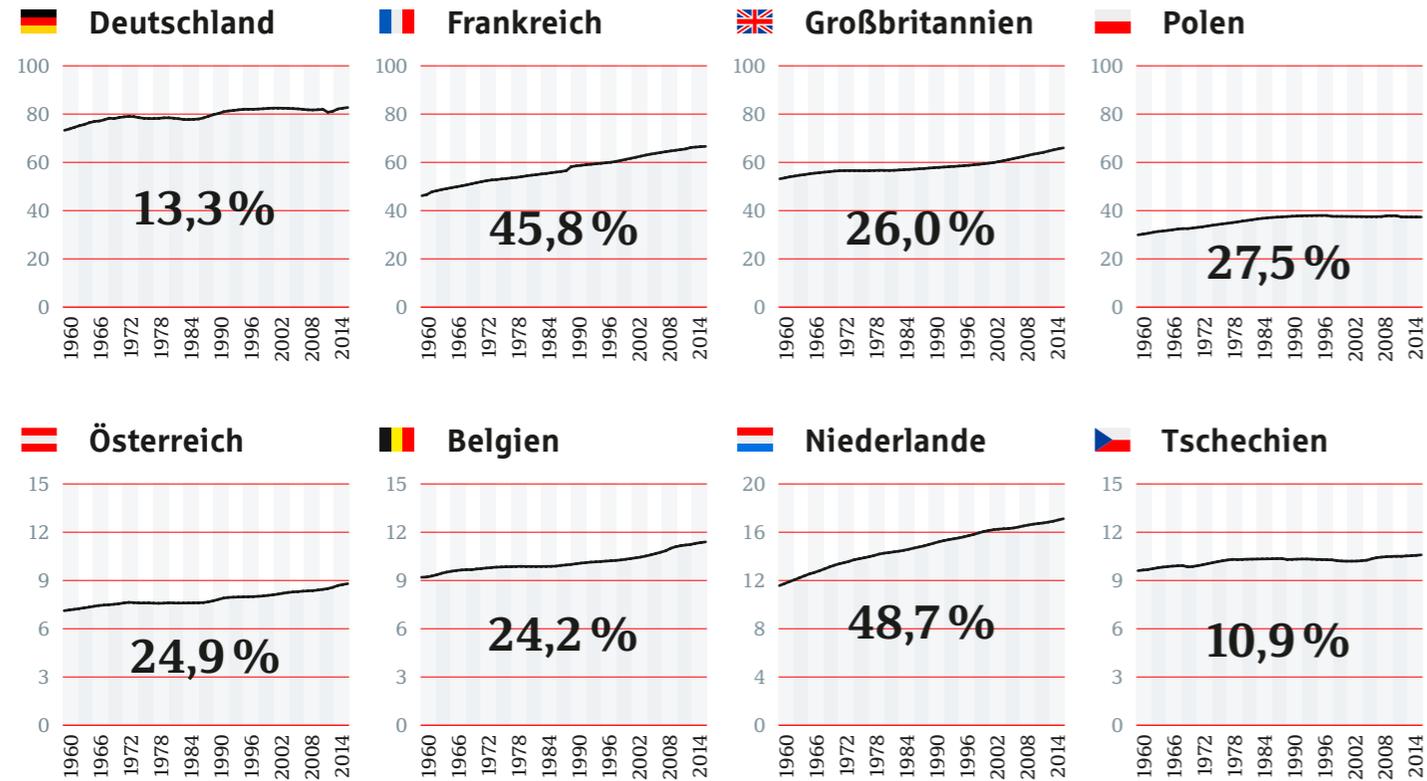
Bis 2030 droht nahezu jeder neunte Supermarkt zu schließen (-11,5 Prozent). Besonders betroffen sind Sachsen-Anhalt, Thüringen, Saarland und Mecklenburg-Vorpommern. Die Befürchtung ist auf die sinkende Bevölkerungszahl, aber auch auf den Bedeutungsgewinn des Online-Handels und eine steigende Flächenproduktivität zurückzuführen.



Minus 26,9 Prozent beim Erwerbspersonenpotenzial

Die Knappheit der Arbeitskräfte im Zuge der schrittweisen Verrentung der Babyboomer-Generation wirkt sich auch auf den Büroimmobilienmarkt aus: Das Erwerbspersonenpotenzial sinkt voraussichtlich bis 2060 um 26,9 Prozent.

Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten europäischen Ländern 1960 bis 2017 (Status Quo) in Millionen Einwohner

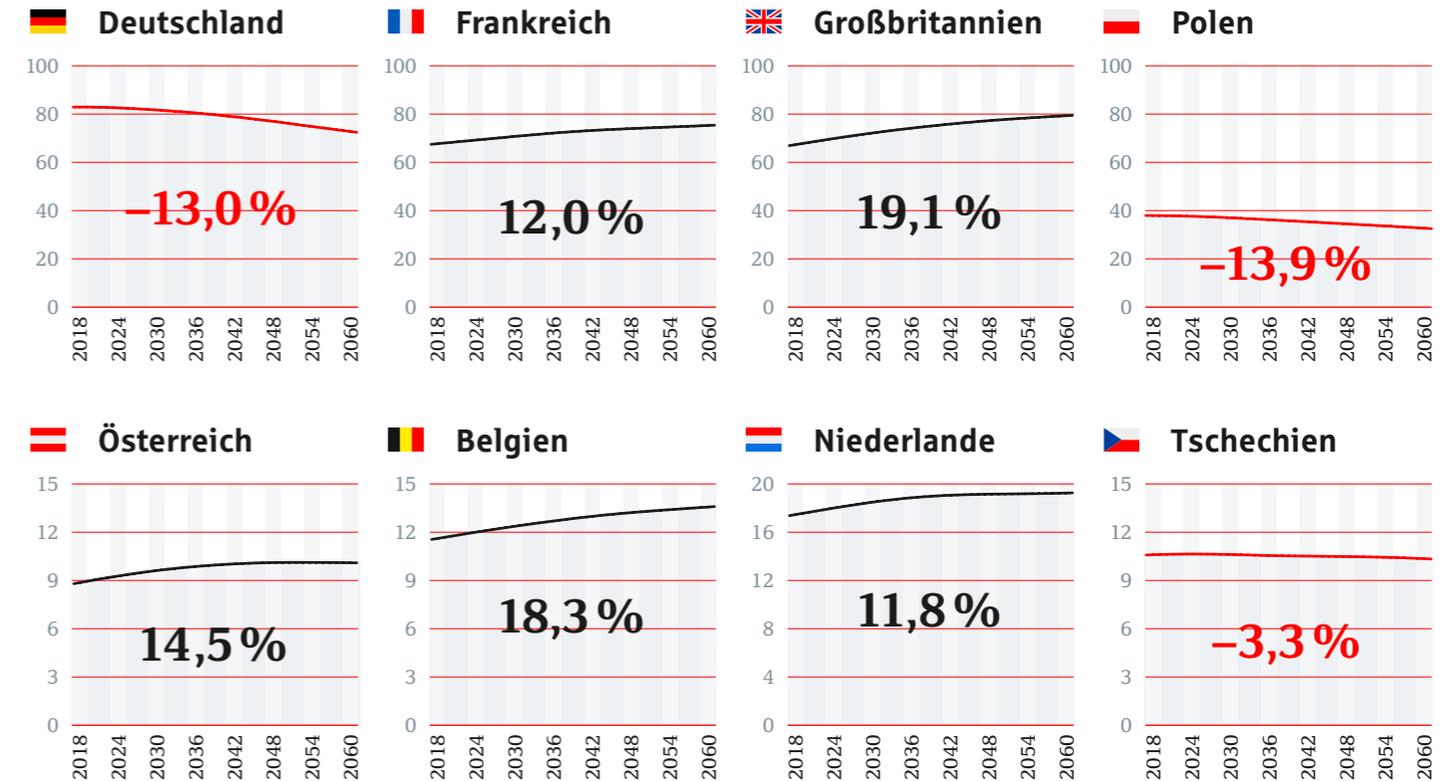


Die Welt wächst, Europa stagniert, Deutschland schrumpft

→ Die Bevölkerungsentwicklung in Europa fällt von Land zu Land unterschiedlich aus. Insgesamt wird der **Anteil des Kontinents an der Weltbevölkerung jedoch weiter zurückgehen**. Das **Durchschnittsalter der Menschen in Europa ist das höchste aller Weltregionen**, Tendenz weiterhin steigend. Tatsächlich wird dieses Jahrhundert in Europa durch enorme demografische Umwälzungen geprägt sein.

→ Im internationalen Vergleich ist der europäische Kontinent eine Ausnahme: Während bis zum Jahr 2100 in allen Weltregionen, allen voran Afrika, **die Bevölkerungszahl steigt, wird sie in Europa mehr oder weniger stagnieren**. Das bedeutet aber nicht, dass Europas Bevölkerung überall gleich schnell altert und schrumpft. Im Gegenteil: Die Folgen des demografischen Wandels sind ungleich verteilt, eine sinnvolle Unterscheidung lässt sich sogar nur zwischen einzelnen Regionen machen.

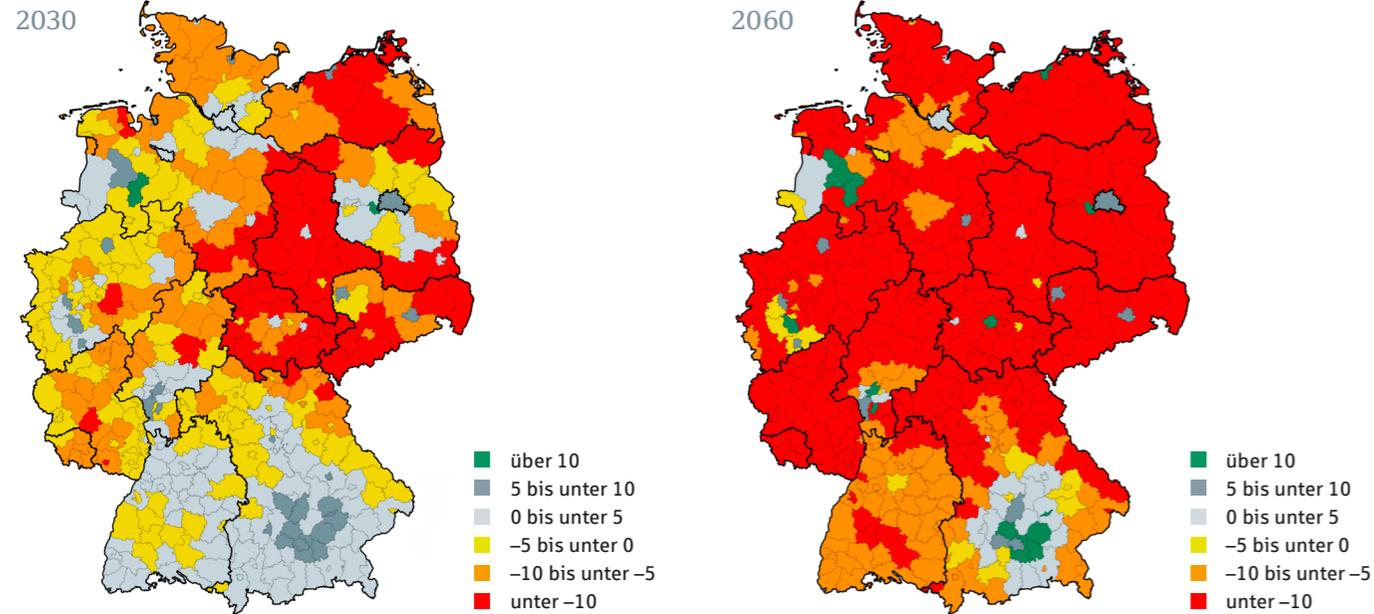
Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten europäischen Ländern 2018 bis 2060 (Prognose) in Millionen Einwohner



Quelle: Berlin Hyp AG, bulwiengesa AG

→ In den 28 Mitgliedstaaten der Europäischen Union lebten 2017 rund 512 Millionen Einwohner. Die fünf bevölkerungsreichsten EU-Staaten waren dabei Deutschland (82,5 Millionen), Frankreich (67,0 Millionen), das Vereinigte Königreich (65,8 Millionen), Italien (60,6 Millionen) und Spanien (46,5 Millionen). 2017 hatten diese fünf Staaten zusammen 322,4 Millionen Einwohner bzw. einen Anteil von 63,0 Prozent an der Gesamtbevölkerung der EU.

Einwohnerprognose 2030 und 2060 in Prozent



Quelle: Berlin Hyp AG, bulwiengesa AG; ab 2018 Prognose bulwiengesa AG

Nahezu flächendeckender Bevölkerungsrückgang

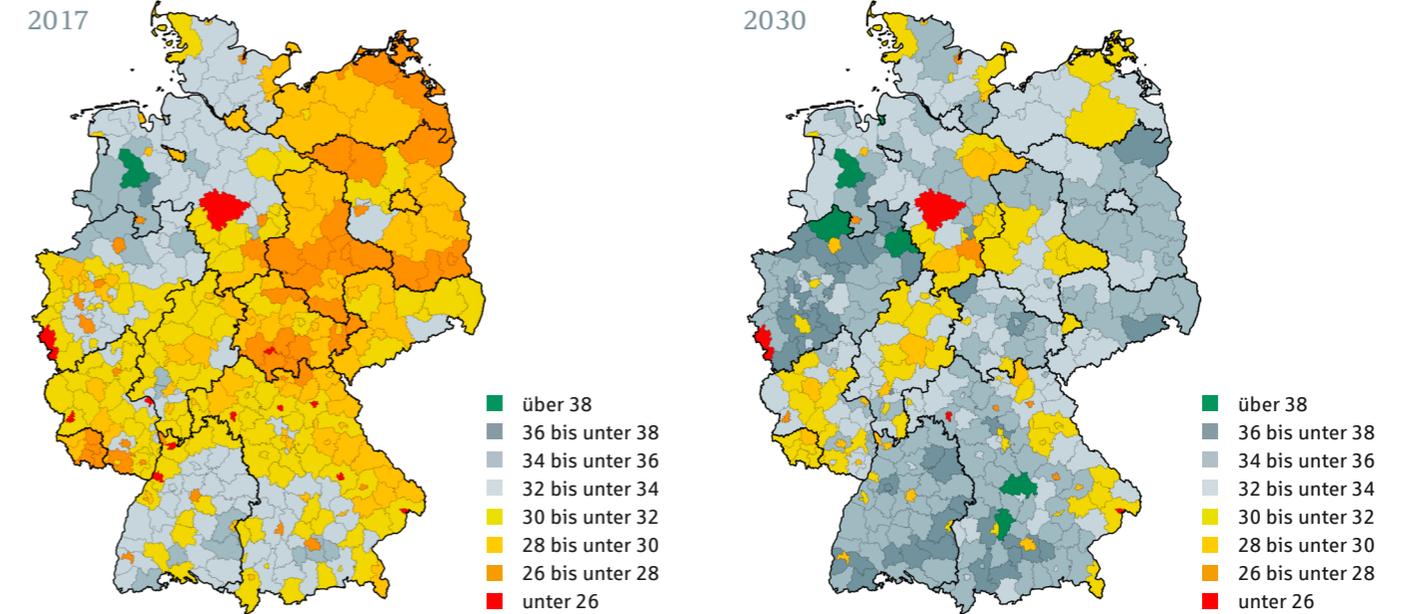
→ **Scharfer Übergang von Babyboom zum Pillenknick:** Deutschland zählt zu den größten Verlierern in Europa. Die regionale Bevölkerungsentwicklung verläuft jedoch sehr heterogen.

→ **Ausblutendes Land, überlastete Großstädte:** Während die Ballungsräume in den letzten fünf bis zehn Jahren deutlich gewachsen sind, setzte sich der langjährige Bevölkerungsrückgang in ländlich-peripheren Kommunen stetig fort. Auf längere Sicht und Kreisebene geht der Trend vom mehrheitlichen Wachstum seit 1990 hin zu überwiegenden Bevölkerungsverlusten bis 2035.

→ **Die Kluft zwischen strukturschwachen ländlichen Regionen und boomenden Großstädten scheint unaufhörlich zu wachsen** – die großen Zukunftstrends (u. a. Digitalisierung, Energiewende) könnten die regionalen Disparitäten noch verstärken.

→ **Ohne politisches Handeln gerät die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in eine Schieflage.**

Jugendquotient 2017 und 2030



Quelle: Berlin Hyp AG, bulwiengesa AG; ab 2018 Prognose bulwiengesa AG

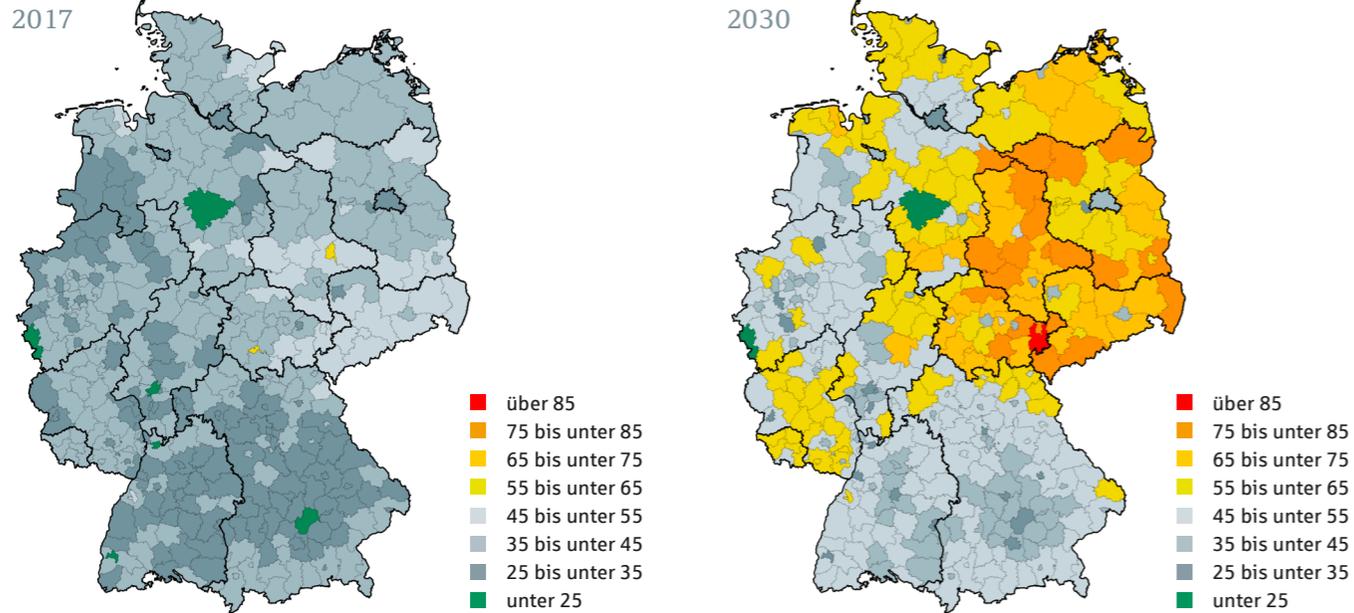
Verhältnis der Einwohner im Alter bis unter 20 Jahren zu Einwohnern im Alter von 20 bis unter 65 Jahren

→ „Dahoam is Dahoam“ – gilt nur nicht für junge Leute: Die Alterung der Bevölkerung ist in Abwanderungsregionen besonders weit fortgeschritten. Der Grund ist, dass vor allem jüngere Menschen strukturschwache und ländliche Räume verlassen. Damit einher gehen weniger Kinder und ein steigender Anteil der Älteren an den verbleibenden Einwohnern. In Ostdeutschland hat zudem der Geburteneinbruch nach 1989 dazu beigetragen, dass heute in vielen Gebieten die Bevölkerung vergleichsweise alt ist.

→ „Denn wer da hat, dem wird gegeben, dass er die Fülle habe; wer aber nicht hat, dem wird auch das genommen, was er hat.“ *Matthäus 25,29*

Der Matthäus-Effekt ist eine These der Soziologie über Erfolge – einen derartigen regionalen Effekt scheint es auch hierzulande zu geben: Boomende Großstädte zeichnen sich durch eine gute Infrastruktur aus, die gerade junge Menschen anzieht. Junges Humankapital wirkt attraktiv für ansiedlungswillige Firmen. Ganz anders die strukturschwachen ländlichen Regionen: Mit schrumpfender und alternder Bevölkerung drohen diese Landstriche auch von der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung abgehängt zu werden.

Altenquotient 2017 und 2030



Quelle: Berlin Hyp AG, bulwiengesa AG; ab 2018 Prognose bulwiengesa AG

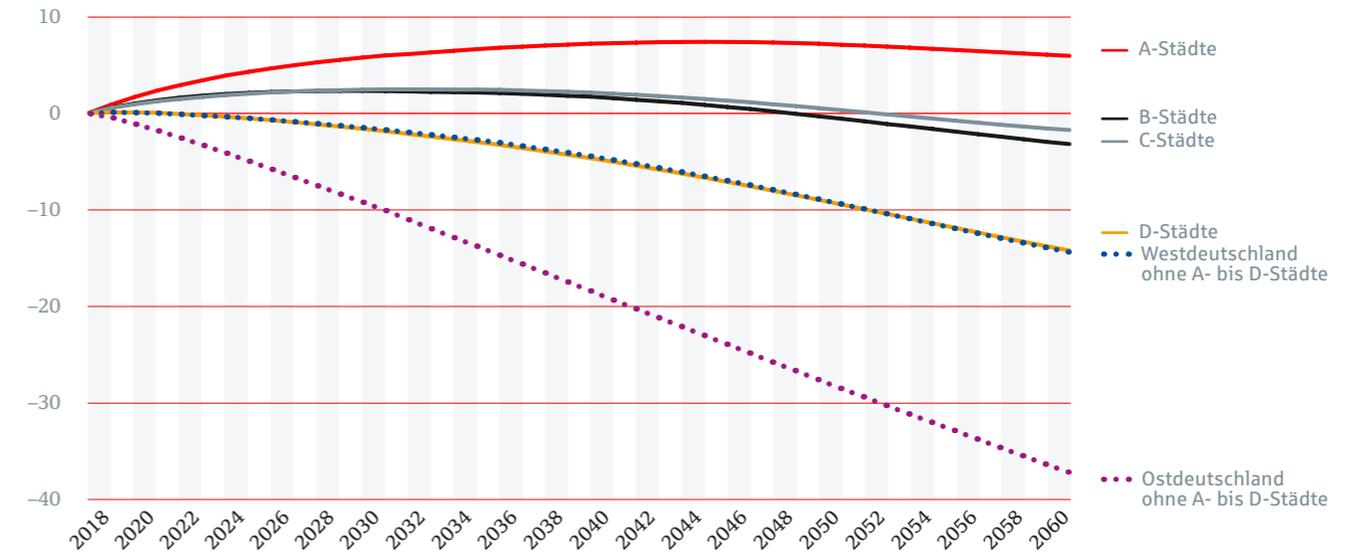
Verhältnis der Einwohner im Alter von über 65 Jahren zu Einwohnern im Alter von 20 bis unter 65 Jahren

→ **Das Land der Dichter und Denker wird zum Hort der Alten und Hochbetagten:** Der Anteil älterer Menschen in Deutschland nimmt kontinuierlich zu. Abwanderungsregionen sind von der Alterung der Bevölkerung besonders stark betroffen. In zahlreichen ostdeutschen Kreisen ist bereits mehr als jeder vierte Einwohner älter als 65 Jahre.

→ **Die Alterung der Bevölkerung ist das wesentliche Merkmal des demografischen Wandels.** 1960 war jeder achte Einwohner mindestens 65 Jahre alt, 2017 jeder Fünfte und bis 2060 könnte es jeder Dritte sein.

→ **Mehr Kerzen auf der Geburtstagstorte:** Die Langlebigkeit der Menschen nimmt stetig zu. Immer mehr Deutsche erleben ihren 65., 80. oder auch 90. Geburtstag. Wenn die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer in den nächsten Jahren das Rentenalter erreichen, wird die Alterung eine besondere Dynamik erleben. Der „Alterungs-Tsunami“ beginnt Fahrt aufzunehmen.

Bevölkerungsentwicklung bis 2060 *in Prozent*



Quelle: Berlin Hyp AG, bulwiengesa AG; ab 2018 Prognose bulwiengesa AG; Veränderung des Index (2017 = 100)

- Die weiterhin positive Kurve der A-Städte unterstreicht die Tendenz hin zu Metropolen.
- Ländliche Gebiete v. a. in Ostdeutschland nehmen konstant ab.

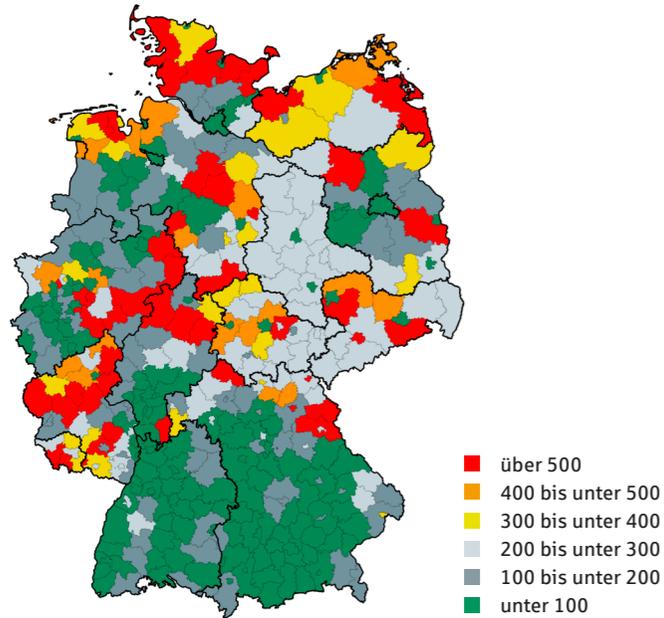
A- bis C-Städte schneiden noch am besten ab

→ **Gewinner oder Verlierer?** – Immer mehr ländliche und städtische Regionen sehen sich mit einer abnehmenden Bevölkerungszahl und einer voranschreitenden Alterung der Bevölkerung in naher Zukunft konfrontiert.

→ Zusätzlich führt die **kontinuierliche Zuwanderung** aus dem Ausland zu einer **wachsenden Internationalisierung der Bevölkerung** mit einem häufig steigenden Bedarf an Integrationsleistungen.

→ Gegen die **ökonomische Logik der Größenvorteile von Großstädten** kann eine regionale Strukturpolitik zugunsten des ländlichen Raums kaum etwas ausrichten. Die Gleichheit der Lebensverhältnisse wird sich immer weniger einlösen lassen. Dünnt der ländliche Raum demografiebedingt weiter aus, so wird kein Weg daran vorbei führen, die **Versorgungsfunktionen** mit öffentlicher Infrastruktur **auf die Zentren zu konzentrieren**.

Wohnungsbedarfsprognose 2030



*Die Deckungsquote (in Prozent) bezeichnet das Verhältnis des Wohnungsbedarfs zu den prognostizierten Fertigstellungen bis 2030. Grüne Einfärbungen deuten auf eine Unterdeckung, rote Einfärbungen auf eine Überdeckung hin. Erstere symbolisieren somit einen Angebots-, letztere einen Nachfragemarkt.

Quelle: Berlin Hyp AG, bulwiengesa AG; ab 2018 Prognose bulwiengesa AG

Deckung des zusätzlichen Bedarfs in Deutschland 2017 bis 2030 (Deckungsquote)* in Prozent

→ In **vielen Regionen** ist auch in den nächsten Jahren von einer stabilen bzw. **wachsenden Wohnungsnachfrage** auszugehen. Ein Teil der regionalen Wohnungsmärkte muss dagegen in Zukunft mit Nachfragerückgängen rechnen. Treiber ist und bleibt der demografische Wandel mit seinen regional sehr **heterogenen Ausgestaltungen**.

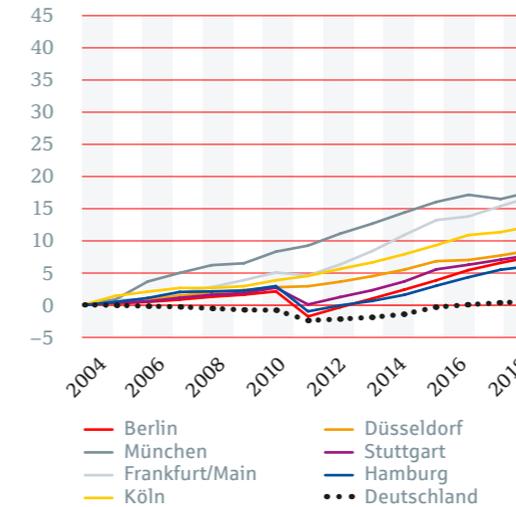
→ **Auch ein langfristig negativer demografischer Trend kann zu steigenden Haushaltzahlen führen**, vor allem auch weiterhin in attraktiven Groß- und Mittelstädten. Zum einen spiegeln sich neben der generellen Zunahme von Single-Haushalten auch verschiedene gesellschaftliche Strömungen wider, zum anderen führt die höhere Arbeitsmobilität zu einem steigenden Bedarf

an temporären oder dauerhaften Zweitwohnsitzen. Die Zunahme der Haushalte haben für die Wohnungsnachfrage eine hohe Relevanz – sie sind deren Träger.

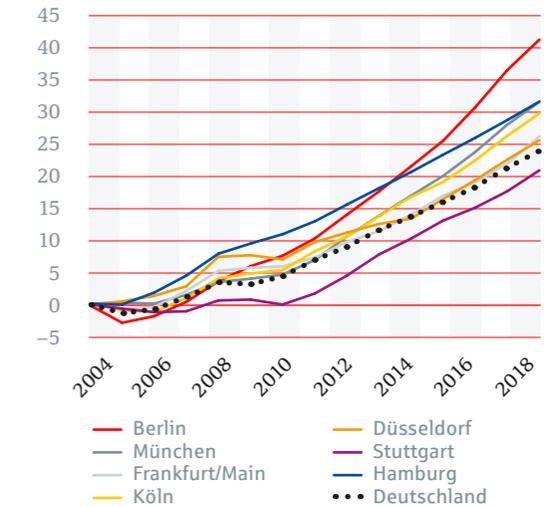
→ Der **Wohnungsbau wird auch in den kommenden Jahren im Plus sein**, er wird aufgrund Kapazitäts- und Knappheitsproblemen in der Bauwirtschaft weiterhin unter dem notwendigen jährlichen Bedarf liegen.

Entwicklung von Einwohnern und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den sieben A-Städten in Prozent

Entwicklung der Einwohner



Entwicklung der SVP-Beschäftigten



Quelle: Berlin Hyp AG, bulwiengesa AG; Veränderung des Index (2004 = Basisjahr, 0%)

A- bis C-Städte schneiden noch am besten ab

→ **Triumph der Städte – Schwarmverhalten und Migration als Motoren der Reurbanisierung:** Die Städte sind heute die Motoren der Wirtschaft. Sie tragen mit ihren Initiativen und Leistungen sowie Zukunftsideen zur Stärkung der Innovationsfähigkeit weiterhin immens zum technologischen Fortschritt und Wachstum des Landes bei.

→ **Ein traditionell wichtiges Zuzugsmotiv in die großen Städte ist die Bildungsmigration**, insbesondere an den Hochschulen. Es scheint, dass gerade die großen Hochschulstandorte, die neben prosperierenden Arbeitsmärkten auch eine außerschulische Infrastruktur anbieten, von besonderem Interesse für junge Menschen sind.

→ Mit den modernen Lebensphilosophien der jungen und mobilen Gesellschaft **rücken innerstädtische Wohnlagen in urbanen Zentren stärker in den Vordergrund**. Attraktive Bildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten, ein hoher Kultur- und Freizeitwert, eine gute Verkehrsanbindung sowie eine umfangreiche Versorgungssituation haben in der Wahl des Wohnortes, aber auch des Wohnkonzeptes eine herausragende Bedeutung.

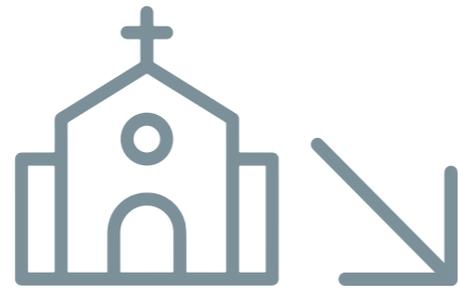
Demografischer und sozialer Wandel: Wussten Sie schon?



Männer haben in Deutschland eine sechs Jahre niedrigere Lebenserwartung als Frauen.

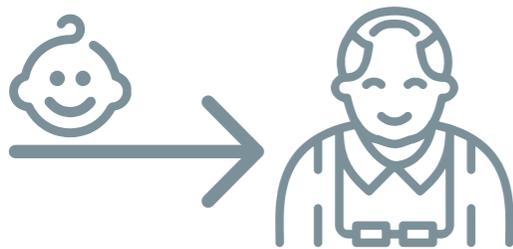
Eine Ausnahme stellen Klöster dar – Geschlechterdifferenz in der Lebenserwartung der Allgemeinbevölkerung beruht wesentlich auf nicht-biologischen Faktoren (Lebensstile / Umwelteinflüsse).

Österreichische Akademie der Wissenschaften (2002)



Jahr für Jahr zählen die beiden großen Kirchen in Deutschland weniger Mitglieder. **Bis zum Jahr 2060 wird sich die Zahl praktisch halbieren.**

Forschungszentrum Generationenverträge (2019)



Neugeborene haben die Chance auf ein immer längeres Leben: Ihre Lebenserwartung ist in den vergangenen zwei Jahren um zwei Monate gestiegen.

Statistisches Bundesamt (2018)

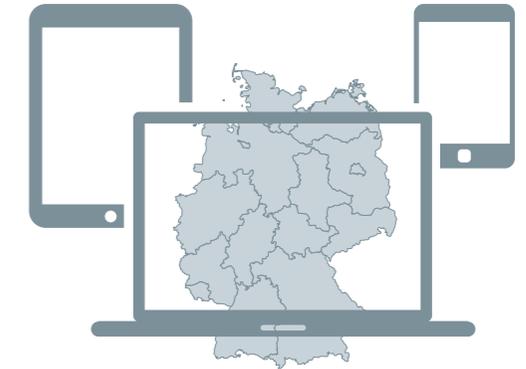


Weltweit kommen unter 35-Jährige kaum noch ohne soziale Medien aus, ältere Erwachsene – vor allem in Deutschland – sind dagegen twitter- und instagramscheu.

Institut der deutschen Wirtschaft (2016)

Mehr als jede zehnte Stelle in Deutschland könnte wegen der Digitalisierung wegfallen. Auch Firmen sehen sich in ihrer Existenz bedroht.

Bitkom (2018)



Migration ist ein zentraler Schlüssel zu einer gelingenden Zukunft.

Deutschland hat bis 2060 einen jährlichen Einwanderungsbedarf von mindestens 260.000 Menschen.

Statistisches Bundesamt (2018)



Herausgeber
Berlin Hyp AG

Kommunikation & Marketing
Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 25999123

Konzeption/Redaktion

Kommunikation & Marketing
Jutta Kreuzinger

Veröffentlichung September 2019

Die Studie finden Sie zum Download
unter www.berlinhyp.de.

Gedruckt auf Arctic Volume White

In Kooperation mit
bulwiengesa AG

Andreas Schulten, Martin Steininger



Gestaltung

www.endash.de

Bildnachweis

Titel: fotolia, Mediteraneo
Editorial: Hoffotografen, bulwiengesa
Rückseite: fotolia, Yakobchuk Olena

Disclaimer

Die in dieser Studie verwendeten Informationen basieren auf öffentlich zugänglichen (ggf. nur gegen Honorar erhältlichen) Quellen.

Obwohl wir von der Richtigkeit der verwendeten Daten ausgehen, weisen wir darauf hin, dass wir diese im Einzelfall nicht nachgeprüft haben und dafür keine Gewähr übernehmen, ausgenommen bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Es liegt in der Verantwortung des Lesers, die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen zu prüfen.

Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der in der Studie verwendeten Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Berlin Hyp AG.