



**Demografischer Wandel
in Deutschland und Europa –
Implikationen für verschiedene
Immobilien-Nutzungsarten in Deutschland**

Editorial

Deutschland bald ein Land ohne Leute? Wir werden immer älter, immer weniger und immer singulärer.



Sehr geehrte Damen und Herren,

ein Trend, der für plakative Überschriften sorgt und uns aus allen Richtungen begegnet. Ja, es stimmt: Nichts ist stetiger als der Wandel. Aber was genau hat das alles zu bedeuten? Welche Folgen hat dieser Wandel für uns persönlich, für unsere Gesellschaft und für uns als Immobilienbranche?

Ein paar Fakten im Überblick: Bis 2050 wird Deutschland als bevölkerungsreichstes Land in Europa voraussichtlich von England oder Frankreich abgelöst. Trotz aller Migrationsbewegung nimmt die absolute Zahl der Einwohner in Deutschland ab. Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird zunehmen und die Zahl der Pflegeimmobilien müsste sich in den nächsten 50 Jahren vervierfachen, um der steigenden Nachfrage nach Betreuung im Alter gerecht zu werden. Auf einen Erwerbstätigen wird eine Person im Nichterwerbstätigen-Alter kommen – davon werden 66 % Senioren sein und nur das verbleibende Drittel stellt der Nachwuchs.

Aufgrund der aktuellen Daten zur Demografie wirft die Studie auch einen langfristigen Blick in die Zukunft bis ins Jahr 2060. Im zweiten Schritt beleuchtet sie die Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die unterschiedlichen Immobilien-Nutzungsarten.

Ausschlaggebend für diese Entwicklung sind nicht nur Bevölkerung und Altersstruktur, sondern ebenso stark Trends wie Urbanisierung, Singularisierung und Digitalisierung.

Wir können zwar nicht die Zukunft vorhersehen, aber wir können Ihnen die aktuellen Daten und Prognosen an die Hand geben. So können wir die Daten mit unseren Geschäftsmodellen abgleichen und überprüfen, ob diese so langfristig tragbar sind. Denn Immobilien und Stadtgestaltung sollten immer auf ihre langfristige zukunftsgerechte Trag-

fähigkeit ausgerichtet sein. Gleichzeitig müssen aber auch aktuelle Herausforderungen bewältigt werden.

Die Studie zeigt uns Tendenzen des Wandels und die geänderten Bedürfnisse der Gesellschaft und der Individuen, also der Immobiliennutzer, auf. So können wir erkennen und lösungsgerechte Modelle finden. Nur dann bleiben wir erfolgreich.

Welche Auswirkungen die demografischen Veränderungen und welche weiteren Einflüsse heute noch ungeahnte Neuerungen, Trends und bahnbrechende Erfindungen auf die Entwicklung haben werden, können wir nicht beantworten. Aber wir sind der festen Überzeugung, wer die Fakten kennt und mutig ist, neue Wege zu denken, dem gehört die Zukunft.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre und gute Erkenntnisse – mögen Sie die richtigen Konsequenzen aus den Daten für Ihr Geschäftsmodell ziehen.

Herzlichst Ihr

Gero Bergmann

Inhalt

Editorial	1
Executive Summary	3
Teil 1 – Demografische Entwicklung in Deutschland und Europa	4
Europa: Gegen den Trend – die Welt wächst, Europa stagniert, Deutschland schrumpft	4
Deutschland: Auf dem Weg in die Demografiefalle?	10
Exkurs Zuwanderung/Flüchtlingsmigration	20
Teil 2 – Implikationen des demografischen Wandels für verschiedene Immobilien-Nutzungsarten	26
Nutzungsart Wohnimmobilien	28
Nutzungsart Pflege- und Sozialimmobilien	34
Nutzungsart Einzelhandelsimmobilien	38
Nutzungsart Logistikimmobilien	41
Nutzungsart Büroimmobilien	43
Fazit	46
Quellenverzeichnis	48
Impressum	

Executive Summary

Mitten im Herzen Europas Deutschland: Bald ein Land ohne Leute?

Fakten, Folgen und Politikimplikationen

Bevölkerungsvorausberechnungen erläutern die Folgen bereits angelegter Strukturen und erkennbarer Veränderungen in der Bevölkerung auf die zukünftige Population. Sie sind entscheidend für

zahlreiche politische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Entscheidungsprozesse und wirken somit auch – direkt oder indirekt – auf die Immobilienwirtschaft ein.

Deutschland: minus 15,5 % bis 2060

Die Welt wächst – Europa stagniert – Deutschland schrumpft. Im Zeitraum 2000 bis 2060 verliert die Bundesrepublik 15,5 % ihrer Einwohner.

Minus 35,4 % Ost vs. minus 11,4 % West

Ostdeutschland schrumpft mit einem Minus von 35,4 % von 2000 bis 2060 deutlich schneller als Westdeutschland. Dort sinkt die Bevölkerungszahl im gleichen Zeitraum voraussichtlich „nur“ um –11,4 %.

1,39 Kinder pro Frau im Jahr 2014

Deutschland weist eine der niedrigsten Geburtenziffern weltweit auf – derzeit 1,39 Kinder pro Frau.

16,4 Millionen Migranten

Migration und Internationalisierung der Bevölkerung: 20,3 % aller Einwohner in Deutschland haben einen Migrationshintergrund, das sind 16,4 Mio. Menschen – Tendenz steigend.

2050: Deutschland verliert Spitzenposition

Europas Potenziale wandern: „Jungbrunnen West“, „Vergreisung Ost“ – spätestens 2050 wird Deutschland von Frankreich und Großbritannien als bevölkerungsreichstes Land Europas abgelöst.

1,99 Personen je Haushalt

„Weniger, älter und auch singulärer“: 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 2014 auf 1,99 Personen

je Haushalt. Für 2030 (2060) wird mit einem Wert von 1,90 (1,82) Personen je Haushalt gerechnet.

56.570 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 12.354 (2013) auf 56.570 (2060) nahezu vervier- bis verfünffachen.

15,2 % weniger Supermärkte bis 2030

Bis 2030 droht nahezu jeder siebte Supermarkt zu schließen (–15,2 %). Besonders betroffen sind Sachsen-Anhalt, Thüringen und Sachsen. Die Befürchtung ist auf die sinkende Bevölkerungszahl, aber auch auf den Bedeutungsgewinn des Online-Handels und eine steigende Flächenproduktivität zurückzuführen.

7,5 % Rendite bei Logistikkimmobilien

Logistikkimmobilien profitieren sowohl von der Lage Deutschlands in der Mitte Europas als auch von der zunehmenden Technik- und Online-Affinität der Gesellschaft. Hinzu kommt der Megatrend Industrie 4.0. Die derzeitigen Gesamtrenditen (Q1/2016) von 7,5 % sollen prognostisch sinken.

Minus 29,6 % 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 29,6 %.

Die vorliegende Studie gibt einen Überblick über den Stand der demografischen Entwicklung in Deutschland sowie Europa, aber auch einen Ausblick für die kommenden Jahrzehnte inklusive möglicher Handlungsoptionen. Naturgemäß können nicht alle Fragen des demografischen

Wandels vertieft behandelt werden, die Publikation konzentriert sich deshalb auf die entscheidenden Eckpunkte der zukünftigen Entwicklung und die Herleitung von Implikationen für die verschiedenen Immobilien-Nutzungsarten in Deutschland.

Teil 1

Europa: Gegen den Trend – die Welt wächst, Europa stagniert, Deutschland schrumpft

Nachhaltige Veränderung Europas – wenig Neugeborene, alternde Bevölkerung und eine steigende Zahl von Menschen aus anderen Ländern und Weltregionen

Die Weichen für diese Entwicklung wurden vor Jahrzehnten gestellt, aber den Höhepunkt der Alterung wird die Europäische Union erst in 30 Jahren erleben. Europas Bevölkerungszahl dürfte insgesamt kaum noch weiter zulegen und könnte bald schon zu schrumpfen beginnen.

Jugendquotient

Der Jugendquotient bildet bei einer Abgrenzung des Erwerbsalters mit 20 bis 64 Jahren das Verhältnis der Personen im Alter von 0 bis 19 Jahren zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter ab.

Anzahl der Personen von 0 bis 19 Jahren / Personen im erwerbsfähigen Alter von 20 bis 64 Jahren × 100

Altenquotient

Der Altenquotient bildet das Verhältnis der Personen im Rentenalter (65 Jahre und älter) zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (von 20 bis unter 65 Jahren) ab.

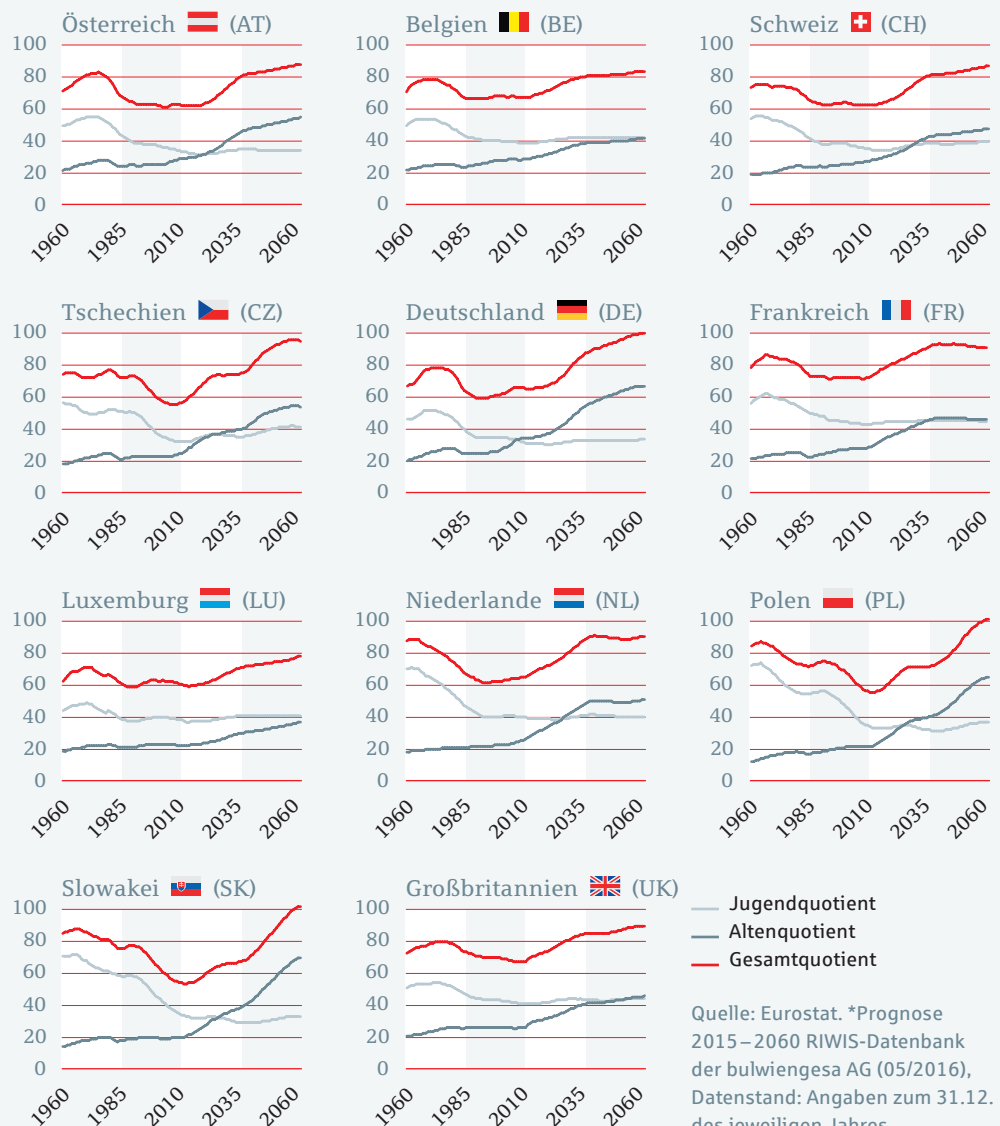
Anzahl der Personen von 65 Jahren und älter / Personen im erwerbsfähigen Alter von 20 bis 64 Jahren × 100

Gesamtquotient

Für den Gesamtquotienten werden die Werte des Jugend- und des Altenquotienten addiert. Der zusammengefasste Quotient zeigt auf, in welchem Ausmaß die mittlere Altersgruppe sowohl für die jüngere als auch für die ältere Bevölkerung, die nicht im Erwerbsleben stehen, im weitesten Sinne zu sorgen hat.

Anzahl der Personen von 0 bis 19 Jahren sowie Anzahl der Personen von 65 Jahren und älter / Personen im erwerbsfähigen Alter von 20 bis 64 Jahren × 100

Abbildung 1: Entwicklung von Jugend-, Alten- und Gesamtquotient in ausgewählten europäischen Ländern, 1960 bis 2060* in %

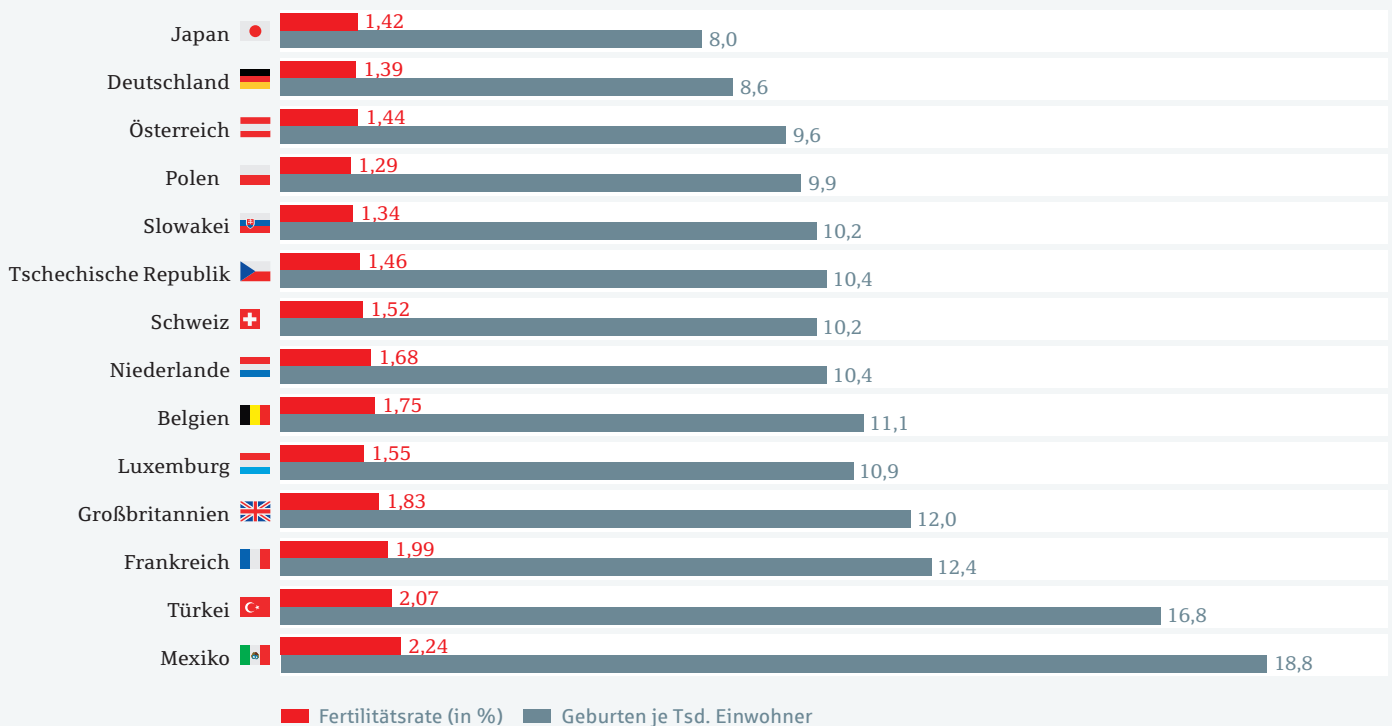


Besonders im internationalen Vergleich sticht der hohe Altenquotient Deutschlands ins Auge. Während er sich bis etwa zum Jahr 2000 ähnlich wie in den anderen europäischen Ländern entwickelte und sogar unter dem von Frankreich, Belgien und Großbritannien lag, stieg er nach der Jahrtausendwende drastisch an. Seit dem Jahr 2003 weist Deutschland den höchsten Altenquotienten der betrachteten europäischen Länder auf.

Dies ist allerdings nicht der hohen Lebenserwartung der Deutschen geschuldet. Im europäischen Vergleich war diese im Jahr 2013 mit 80,9 Jahren nur knapp über dem Durchschnitt (80,6 Jahre). Die höchste Lebenserwartung in Europa weist Spanien mit 82,5 Jahren auf, gefolgt von Italien, Zypern, Frankreich und Schweden. Deutschland befindet sich gemeinsam mit Portugal erst an vierzehnter Stelle (Eurostat, 2015). Grund für den hohen Altenquotienten Deutschlands ist vielmehr die geringe Anzahl an jungen Menschen und die geringe Fertilität. Deutschland hat, im Vergleich zu anderen europäischen

Ländern (Frankreich, Großbritannien, Polen, Niederlande, Belgien, Tschechische Republik, Österreich, Schweiz, Slowakei und Luxemburg), gefolgt von der Slowakei und Polen, den geringsten Anteil an unter 14-Jährigen. Die Anzahl der Neugeborenen ist im europäischen Vergleich mit 8,6 Geburten pro 1.000 Einwohner sogar die geringste. Nur in Japan werden weltweit mit 8,0 Geburten pro 1.000 Einwohner weniger Kinder geboren. Die geringste Fertilitätsrate weist Polen (1,29), gefolgt von der Slowakei (1,34), auf. Auch hier liegt Deutschland auf dem dritten Platz (1,39). Keines der betrachteten europäischen Länder kann allerdings die Reproduktionsrate von 2,1 Kinder pro Frau erreichen. Die höchste Zahl an Geburten und die höchste Fertilitätsrate weisen Frankreich (12,4 Geburten pro 1.000 Einwohner, Fertilitätsrate 1,99) und Großbritannien (12,0 Geburten pro 1.000 Einwohner, Fertilitätsrate 1,83) auf. Besonders der Unterschied der benachbarten Länder Deutschland und Frankreich, die sich auf einem ähnlichen Entwicklungsniveau befinden, ist bemerkenswert.

Abbildung 2:
Natürliche Bevölkerungsentwicklung – wenig Nachwuchs in Deutschland:
Fertilitätsrate und Geburten 2014 in ausgewählten Ländern



Quelle: Weltbank (05/2016; Datenstand: 2014).

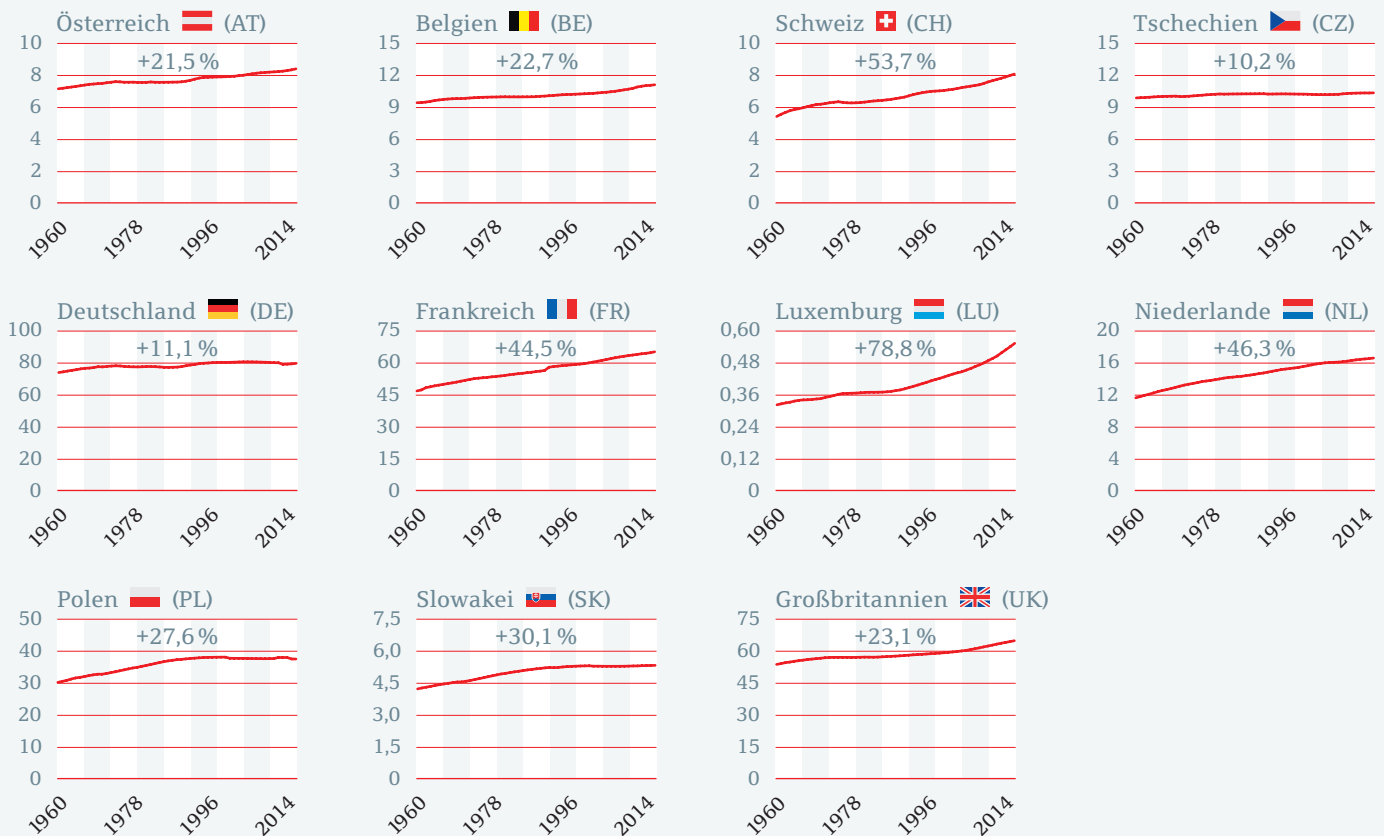
In den westlichen Industrieländern haben sich in den letzten drei Jahrzehnten zwei Entwicklungen vollzogen, die die Aufmerksamkeit von Wissenschaftlern als auch der breiten Öffentlichkeit erweckt haben: Anfangs schien sich der negative Zusammenhang zwischen Frauenerwerbsquote und Fertilitätsrate in den meisten entwickelten Ländern verstetigt zu haben, jedoch deuten jüngere Untersuchungen darauf hin, dass sich nun die Wirkungszusammenhänge ambivalenter als ehemals gedacht entwickeln.

In Übereinstimmung mit der sozialwissenschaftlichen Literatur wurde gemeinhin angenommen, dass sich auf Grund der gegebenen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und der schwierigen Vereinbarkeit, Kinder und Erwerbsbeteiligung gegenseitig ausschließen, und sich Frauen deshalb in einer bestimmten Lebensphase entweder für Kinder oder Beruf entscheiden. In der Tat belegen unzählige internationale Studien zum indivi-

duellen Arbeitsangebot von Frauen, dass Frauen mit Kindern im Mittel eine geringere Arbeitsmarkt-beteiligung aufweisen als kinderlose Frauen. Auf der gesamtgesellschaftlichen Ebene sollte dieser Entscheidungsprozess für Kind oder Beruf dann zu einer negativen Beziehung zwischen der Frauenerwerbsquote und der Fertilitätsrate führen, die (wie in den meisten Ländern auch geschehen) unter das Reproduktionsniveau gefallen ist.

Im letzten Jahrzehnt wurde die bis dato als Faktum gesehene negative Beziehung in der Fachliteratur wiederholt in Frage gestellt. Die gemeinhin postulierte negative Beziehung scheint sich teilweise umgedreht zu haben: Einerseits können Länder (bspw. Polen oder Slowakei) mit einer niedrigen Fertilität auch eine geringe Frauenerwerbsquote, andererseits Länder (bspw. Großbritannien oder Frankreich) mit einer relativ hohen Fertilität auch eine hohe Erwerbsbeteiligung der Frauen aufweisen. Interessanterweise

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten europäischen Ländern 1960 bis 2014 (Status Quo) in Mio.



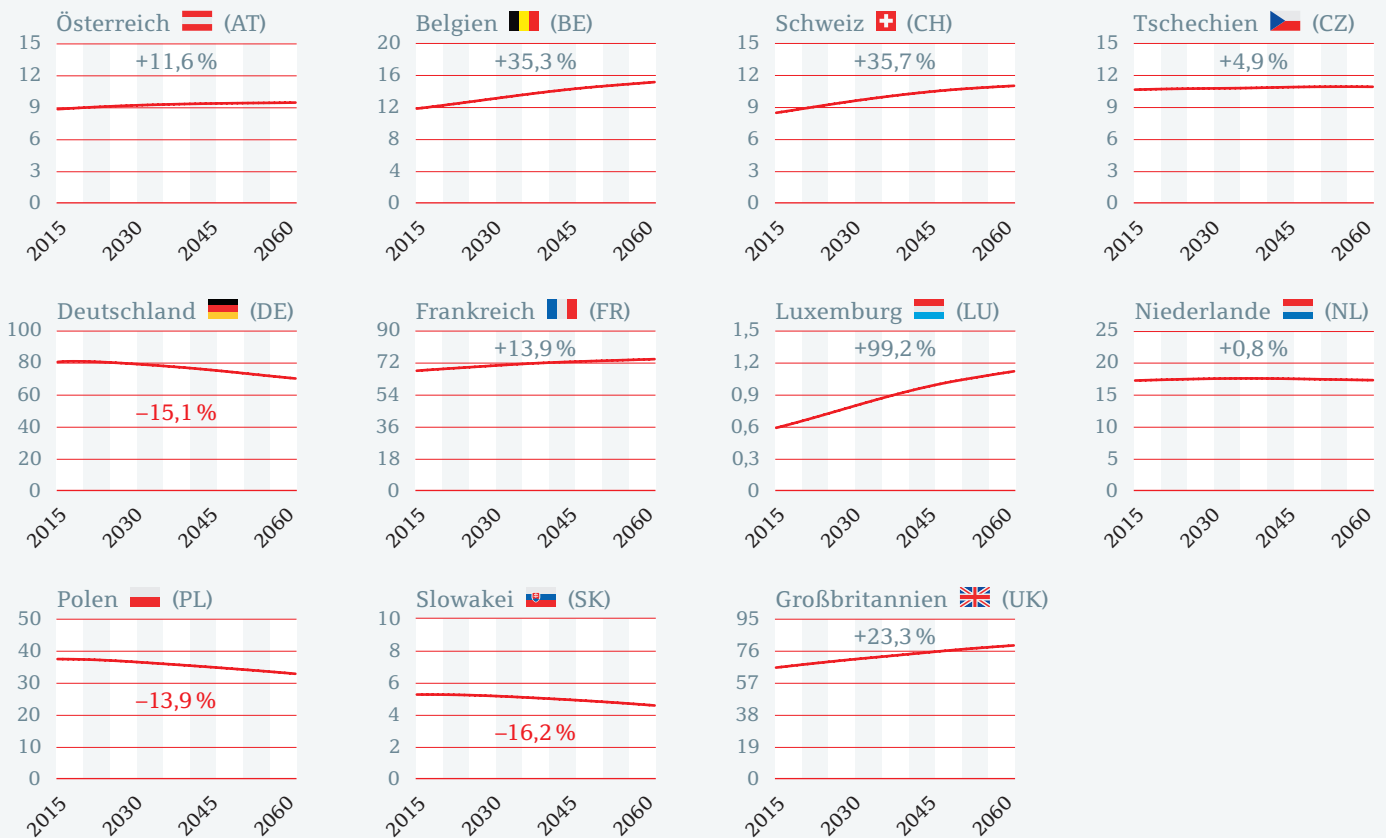
Quelle: Eurostat (05/2016), Datenstand: Angaben zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

hat sich nicht nur ein Wandel in der Korrelation zwischen der Fertilität und der Erwerbsbeteiligung von Frauen vollzogen, sondern auch ein Vorzeichenwechsel im Zusammenhang mit anderen sozialen Variablen (bspw. dem Erstheiratsalter von Frauen, dem mittleren Alter bei Geburt des ersten Kindes, der Scheidungsrate und dem Anteil außerehelicher Geburten) ergeben. Deutschland, mit der drittniedrigsten Fertilität unter den ausgewählten Ländern aus Abbildung 2, hat im Vergleich der Ländergruppe eine relativ hohe Frauenerwerbsquote.

Andere Länder mit ähnlich hoher oder höherer Frauenerwerbsquote, wie z. B. Schweiz, Niederlande, Österreich oder Großbritannien, weisen jedoch viel höhere Fertilitätsraten auf. Ist dies möglicherweise ein Hinweis auf Potenziale bei der Verbesserung von Vereinbarkeit von Beruf und Familie in Deutschland?

Dementsprechend verhält sich auch die Bevölkerungsentwicklung: Sowohl Deutschland, die Slowakei und Polen als auch Tschechien haben als einzige in den letzten Jahren eine stagnierende bzw. leicht sinkende Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Bis zum Jahr 2060 wird sich dieser Trend zusätzlich verstetigen: In Deutschland, Polen und der Slowakei wird die Bevölkerungszahl rapide sinken, in Tschechien und den Niederlanden wird sie stagnieren, während sie in den übrigen Ländern steigt. Die stärkste Bevölkerungszunahme hat – wenn auch auf niedrigem absolutem Niveau startend – Luxemburg erfahren, gefolgt von der Schweiz und Belgien. Laut Bevölkerungsvorausberechnungen der bulwiengesa AG setzt sich diese Entwicklung bis 2060 fort.

Abbildung 4: Bevölkerungsprognose in ausgewählten europäischen Ländern 2015 bis 2060 (Prognose) * in Mio.



Quelle: Eurostat (05/2016). *Prognose 2015 – 2060 RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG (05/2016), Datenstand: Angaben zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

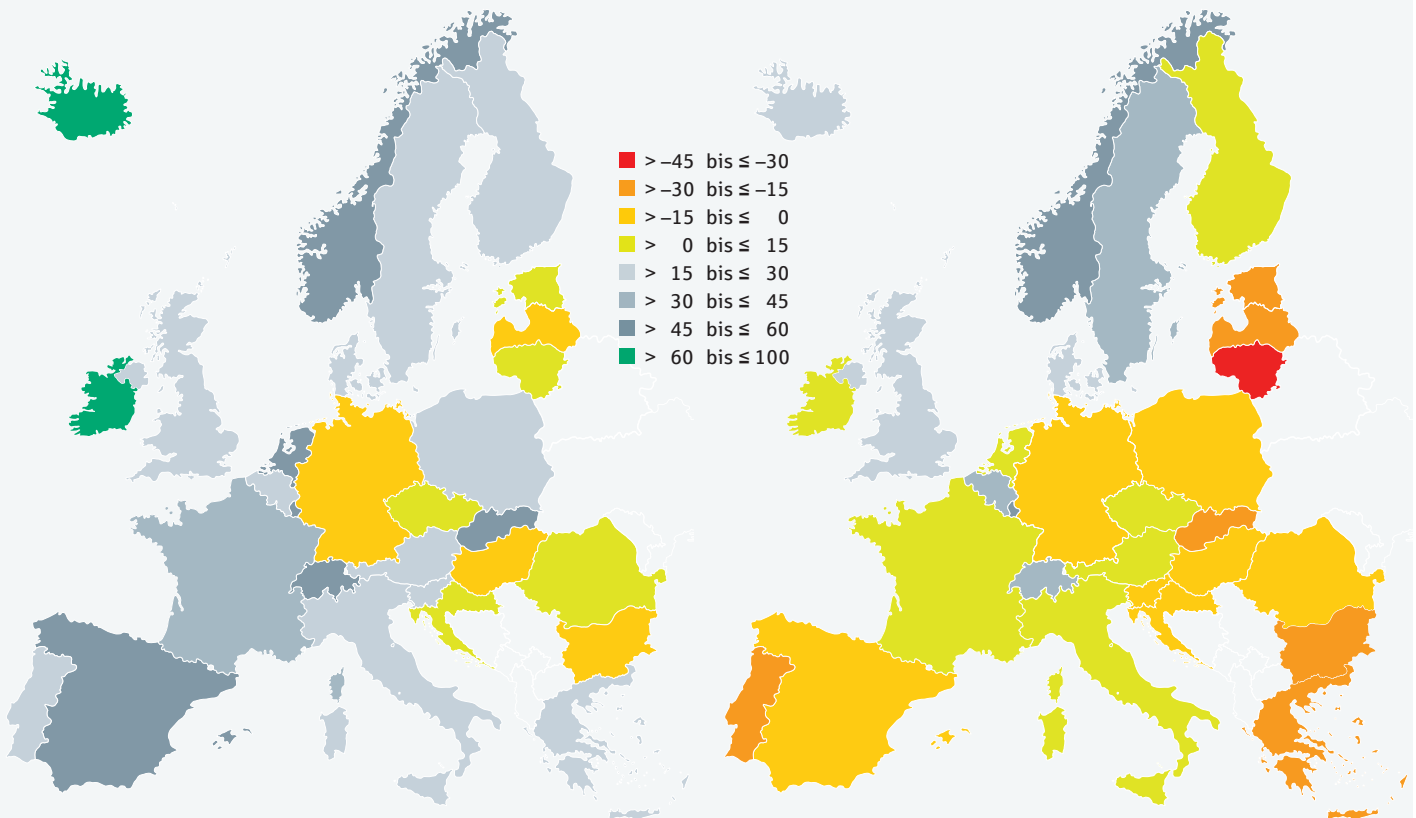
Im internationalen Vergleich zeigt sich bei der Entwicklung der Bevölkerungszahl kein einheitlicher Befund: So dürfte das Bevölkerungswachstum in der Europäischen Union seinen Höhepunkt um das Jahr 2050 erreicht haben. Im Projektionszeitraum von 2015 bis 2060 stellt sich eine positive Veränderungsrate von 2,6 % ein. In den anderen Teilen der Welt ist hingegen bis zum Jahr 2060 eine weitere Erhöhung der Bevölkerungszahl zu erwarten, wenngleich sich der Zuwachs dort – insbesondere in Lateinamerika und Asien – im Beobachtungszeitraum voraussichtlich spürbar verlangsamen wird. Dabei zeigt sich, dass in den Schwellen- und Entwicklungsländern die Anzahl der Einwohner deutlich schneller zunimmt als in den industrialisierten Volkswirtschaften, sodass in den kommenden Jahrzehnten die Bevölkerung der Schwellen- und Entwicklungs-

länder einen größeren Anteil an der Weltbevölkerung ausmachen wird. Betrachtet man für die Industrieländer die Veränderungen innerhalb der Gruppe der G7-Länder, ist für Frankreich, Kanada, das Vereinigte Königreich und die Vereinigten Staaten bis zum Jahr 2060 eine weiter steigende Bevölkerungszahl zu erkennen, während sich für Deutschland, Italien und Japan bereits heute ein gegenläufiger (und negativer) Trend eingestellt hat. Somit wird sich die Bevölkerungsgröße zwischen Deutschland auf der einen Seite und dem Vereinigten Königreich sowie Frankreich auf der anderen Seite bis zum Jahr 2060 spürbar angleichen. Letztgenannte haben dann mit fünf (Frankreich) bzw. 10 Mio. (Vereinigtes Königreich) Menschen mehr Einwohner als aktuell das bevölkerungsreichste Land (Deutschland) innerhalb der Europäischen Union.

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung und -prognose – Rückgänge künftig v. a. in Deutschland und Osteuropa*

Entwicklung 1960–2014
Staaten Europa in %

Entwicklung 2015–2060
Staaten Europa in %



Quelle (beide Grafiken): Berlin Hyp Research, Regiograph (01/2016) auf Basis Eurostat. *Prognose bulwiengesa AG (01/2016), Datenstand: Angaben zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

Ost-West-Verschiebung mit zunehmenden regionalen Disparitäten

Die Bevölkerungen in Europa haben in den vergangenen Jahrzehnten einschneidende quantitative und strukturelle Veränderungen erfahren. Bei allen regionalen Unterschieden lassen sich die Ursachen des gegenwärtigen demografischen Wandels in Europa auf die Folgen eines demografischen Übergangs zurückführen. Dieser geht mit einem langfristigen Trend zu niedriger Fertilität und einer bisher ungekannt hohen Lebenserwartung einher. Der Wandel der Bevölkerungsprozesse vollzieht sich dabei vor dem Hintergrund des historischen Wirtschaftswachstums und umfassender gesellschaftlicher Modernisierungsprozesse. Dabei stehen alle europäischen Länder aufgrund der Trägheit von Bevölkerungsprozessen und den in der Vergangenheit angelegten Bevölkerungsstrukturen in absehbarer Zukunft vor ähnlichen demografischen Rahmenbedingungen: Ihre Bevölkerungen altern und langfristig sehen sich viele Länder auch einem negativen natürlichen Bevölkerungssaldo, also einem

Bevölkerungsrückgang als Folge eines Defizits von Geburten im Vergleich zu den Sterbefällen, gegenüber.

Der demografische Übergang und die Folgen der Wanderung führen in Europa zu großen regionalen Unterschieden: Demografisch junge und noch stets wachsende Regionen stehen Regionen gegenüber, die bereits überdurchschnittlich von Alterung, selektiver Abwanderung und Bevölkerungsrückgang betroffen sind. Zum einen entstehen demografisch und wirtschaftlich prosperierende Regionen, in denen Arbeitsplätze, Infrastruktur und hoher Lebensstandard zusätzliche Wanderungsanreize schaffen. Zum anderen gibt es jene peripheren Regionen, in denen vielfältige Nachteile, wie hohe Arbeitslosigkeit oder fehlende Zukunftsperspektiven, die Abwanderung beschleunigen. Dieses Nebeneinander konträrkt die politische Bestrebung, das Auseinanderentwickeln der Regionen zu verhindern und die regionale Ungleichheit der Lebensverhältnisse in Europa zu verringern.

Tabelle 1: Demografische Daten im Europavergleich – Deutschland schneidet schlecht ab*

Variable	AT	BE	CH	CZ	DE	FR	LU	NL	PL	SK	UK
Bevölkerung in Mio. (2014)	8,6	11,3	8,2	10,5	81,2	66,4	0,6	16,9	38,0	5,4	64,8
Veränderung 2014 bis 2030 in %	++	+++	+++	+	-	++	+++	+	-	-	++
Veränderung 2030 bis 2060 in %	+	+++	+++	+	---	++	+++	-	---	---	+++

Jugendquotient (auf 100 Personen im Alter von 20 bis 64 kommen x Personen im Alter von 0 bis 19)
(im Vergl. zum Referenzland Deutschland: + für günstigeren Jugendquotienten, – für ungünstigen Jugendquotienten)

2014 (in %)	+	+	-	-	Referenzland	+	--	o	--	--	+
2030 (in %)	+	++	++	++	Referenzland	+++	-	+++	++	++	++
2060 (in %)	+	+++	+++	+++	Referenzland	+++	++	+++	+++	+++	+++

Altenquotient (auf 100 Personen im Alter von 20 bis 64 kommen x Personen im Alter von 65 und älter)
(im Vergl. zum Referenzland Deutschland: + für günstigeren (= niedrigeren) Altenquotienten, – für ungünstigen (= höheren) Altenquotienten)

2014 (in %)	+	-	+	+	Referenzland	--	-	-	+	+	--
2030 (in %)	++	++	+++	+++	Referenzland	++	+++	+++	+++	+++	++
2060 (in %)	+++	+++	+++	+++	Referenzland	+++	+++	+++	+++	+++	+++

Quelle: Eurostat (05/2016).

*Prognose 2015–2060 RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Datenstand: Bevölkerung zum 31.12.2014.

Anmerkung: Abkürzungen für Veränderungen im Vergleich bzw. Abstand zum Referenzland Deutschland: + (positiv) bis +++ (sehr positiv), – (negativ) bis --- (sehr negativ); o = Referenzland (Deutschland).

Deutschland: Auf dem Weg in die Demografiefalle?

Natürliche Bevölkerungsentwicklung weiterhin rückläufig – noch Bevölkerungszunahme aufgrund der hohen Zuwanderung

Die unter dem Begriff des „demografischen Wandels“ zusammengefassten Veränderungsprozesse in der Bevölkerungszahl und der Bevölkerungsstruktur werden sowohl in Deutschland und Europa als auch im Rest der Welt zu nachhaltigen und weitreichenden Veränderungen führen. Dies beruht auf drei Prinzipien, die völlig voneinander losgelöst, Entwicklungen darstellen, die zur Veränderung der Bevölkerungsstruktur beitragen:

- Zunahme der Lebenserwartung aufgrund von verbesserten Lebensbedingungen
- konstant abnehmende Geburtenrate
- positive und zunehmende Außenwanderung

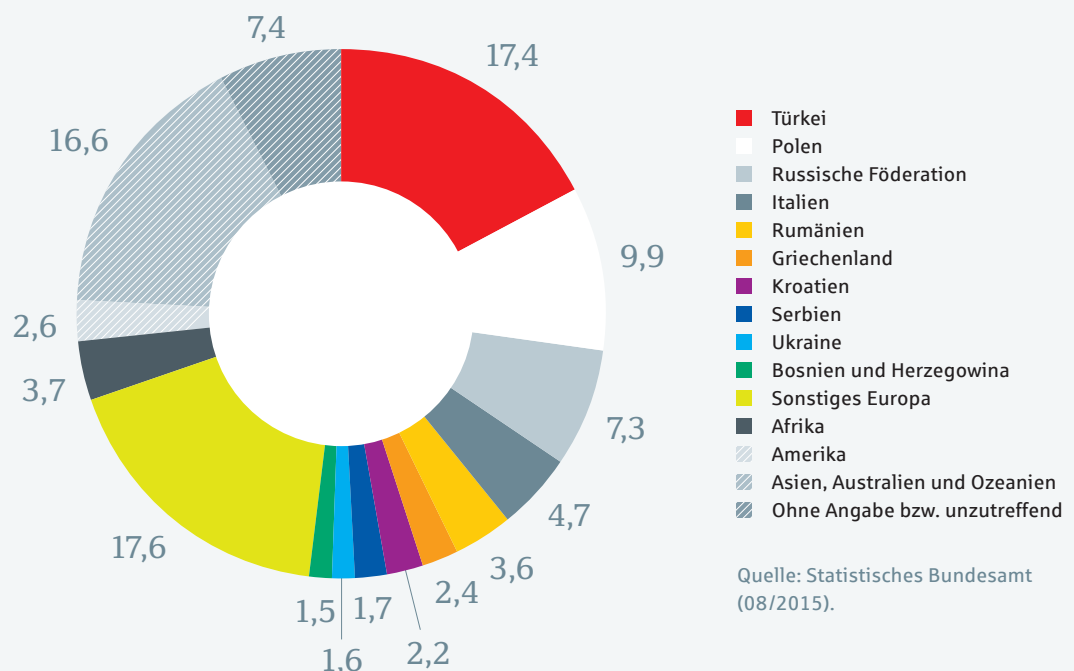
Die ersten beiden Trends führen insgesamt zu einer stetigen Alterung der Gesellschaft, da die Einwohner nicht nur länger leben, sondern auch die Gruppe der Älteren bald die Gruppe der Jüngeren majorisiert: Die Anzahl sowie der Anteil

der Jüngeren nimmt stetig ab. Derzeit verfügen in Deutschland etwa 20 % der Bevölkerung über einen Migrationshintergrund (insgesamt 16,39 Mio. Einwohner, siehe Abbildung 6). Aus demografischer Sicht weist die Gruppe der Einwohner mit Migrationshintergrund zwei interessante Fakten aus:

Sie ist im Vergleich zur Bevölkerung ohne Migrationshintergrund durchschnittlich 11,4 Jahre jünger und die Geburtenziffer liegt um rund 0,44 Kinder je Frau höher als die vergleichbaren nationalen Werte von Personen ohne Migrationshintergrund.

Ungeachtet politischer Strömungen kann wertneutral festgestellt werden, dass die hiesige Ökonomie ohne ihre Bürger mit Migrationshintergrund vor viel größeren Auswirkungen infolge des demografischen Wandels stehen würde, als dies gemeinsam der Fall ist. Personen mit Migrationshintergrund „drosseln“ ein wenig die Geschwindigkeit des demografischen Wandels, sie können ihn jedoch nicht aufhalten.

Abbildung 6: Personen mit Migrationshintergrund im engeren Sinn in Deutschland 2014, Anteile nach Ländern mit derzeitiger bzw. früherer Staatsangehörigkeit in %



Die natürliche Bevölkerungsentwicklung gibt die Veränderung der Bevölkerungszahl alleine aufgrund der Geburten- und Sterbefälle an, d.h. Wanderungen über Landesgrenzen hinweg werden hier noch nicht berücksichtigt. In den Jahren 1871 bis 1972 wurden stets, mit Ausnahme während des ersten und zweiten Weltkriegs, mehr Geburten als Sterbefälle verzeichnet. Im Jahr 1972 hat sich dieser Trend gewendet und der Bevölkerungssaldo bewegt sich seither konstant im negativen Bereich. Im Jahr 2014 wurden demnach je 1.000 Einwohner 8,8 Kinder geboren und 10,7 Personen sind gestorben. Das bedeutet, dass die Bevölkerung in diesem Jahr – rein aus dem Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen – 153.407 Einwohner verloren hat. Dennoch nahm nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Bevölkerungszahl Deutschlands 2014 im Vergleich zum Vorjahr um 430.000 Personen zu und lag am Jahresende bei 81,2 Mio. Einwohnern. Dies ist der höchste Bevölkerungszuwachs seit 1992, der damals mit 700.000 Personen deutlich höher gewesen war. Hauptursache für den Anstieg der Bevölkerungszahl blieb – wie in den Vorjahren auch – die stark gestiegene Zuwande-

rung mit einem Nettoüberschuss von 577.000 Personen (1,343 Mio. Zuzüge vs. 0,766 Mio. Fortzüge). Vorläufige Schätzungen des Statistischen Bundesamtes zur Wanderungsstatistik 2015 deuten auf neue Rekordwerte hin: Die Zuzüge sollen im Jahr 2015 gegenüber 2014 um 49 % auf knapp 2 Mio. ausländische Personen gestiegen sein, während die Fortzüge aus Deutschland „nur“ um 12 % auf 0,860 Mio. zugenommen haben. Daraus ergibt sich ein Wanderungssaldo von 1,140 Mio. ausländischen Personen. Das ist der höchste jemals gemessene Wanderungsüberschuss von Ausländerinnen und Ausländern in der Geschichte der Bundesrepublik.

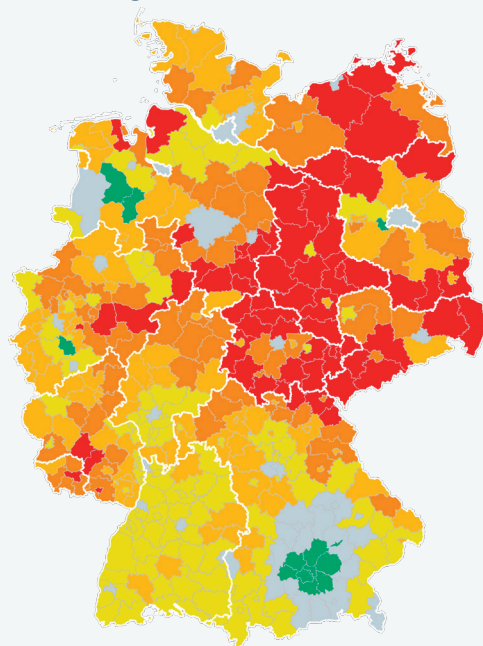
Lebenserwartung steigt stetig an

Die Lebenserwartung ist in Deutschland in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Im Durchschnitt lebt ein Mensch heute bereits 30 Jahre länger als noch im Jahr 1915. Noch im Jahr 1970 lebte ein durchschnittlicher Mann 67,4 und eine durchschnittliche Frau 73,8 Jahre. 44 Jahre später, im Jahr 2014, ist die Lebenserwartung bei Männern auf 78,13 Jahre und bei Frauen auf 83,05 Jahre gestiegen. Auch regionale Besonderheiten

Abbildung 7: Bevölkerungsvorausschätzung Deutschland – nahezu flächendeckender Bevölkerungsrückgang*

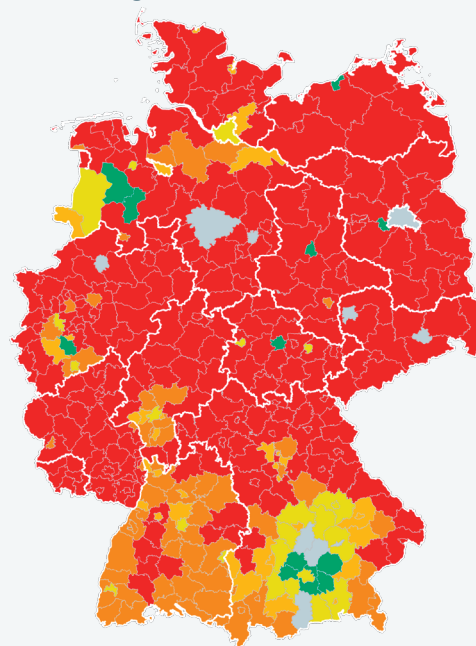
Bevölkerungsprognose 2030

Veränderungsrate 2014–2030 in %



Bevölkerungsprognose 2060

Veränderungsrate 2014–2060 in %



- unter -10
- -10 bis unter -5
- -5 bis unter 0
- 0 bis unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 und mehr

Quelle (beide Prognose-Grafiken): Statistisches Bundesamt. *Prognose 2015–2060 RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG (05/2016) auf Basis der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (04/2015) sowie Annahmen zur Flüchtlingsmigration nach dem Gutachten des Sachverständigenrats (11/2015), 3 Mio. zuwandernde Flüchtlinge im Zeitraum 2015–2020 (Basisszenario).

Erläuterung Quellen und Zeitangaben

1955 → 2014 | 2015 → 2060

Bevölkerungsentwicklung Historische Zeitreihe bis 31.12.2014

Quelle: Statistisches Bundesamt, 01/2016

Berücksichtigung von:

- Zensus 2011
- Wanderungssalden basierend auf Bildungs- und Arbeitsmigration sowie Asyl- und Flüchtlingsmigration bis 31.12.2014

Entwicklung Asylantragszahlen Jahr 2015

Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF), 01/2016

Bevölkerungsprognose 2015–2060

Quelle: bulwiengesa AG, 05/2016

Basierend auf:

- 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung Statistisches Bundesamt (veröffentlicht 04/2015)*
- Annahmen zur Asyl- und Flüchtlingsmigration des Sachverständigenrats (veröffentlicht 11/2015) für die Jahre 2015–2020**, danach Annahmen aus der „Untergrenze“ der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, d. h. Zuwanderung ab 2021–2060 100.000 Personen/Jahr

Alle Jahresangaben sind Jahresendwerte mit dem Stand 31.12. des jeweiligen Jahres, Regionalisierung für alle 402 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland.

* Statistisches Bundesamt – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (veröffentlicht 04/2015): Zwischen den Statistischen Ämtern von Bund und Ländern koordinierte Vorausberechnung zur Bevölkerungsentwicklung in Deutschland für den Zeitraum 2014–2060 inkl. Annahmen u. a. zum Wanderungssaldo (Flüchtlingszuwanderung 2014–2060 durchschnittlich 130.000 [untere Variante] bis 230.000 [obere Variante] Personen/Jahr. Bevölkerungsbestand bis zum 31.12.2013. Veröffentlichungsturnus: 3–6 Jahre (letzte Veröffentlichung 11/2009)

** Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (veröffentlicht 11/2015):

Annahmen zur Asyl- und Flüchtlingsmigration für die Jahre 2015–2020.

2015: 1.000.000 zuwandernde Flüchtlinge, 2016: 750.000, 2017: 500.000, 2018: 300.000, 2019: 250.000, 2020: 200.000

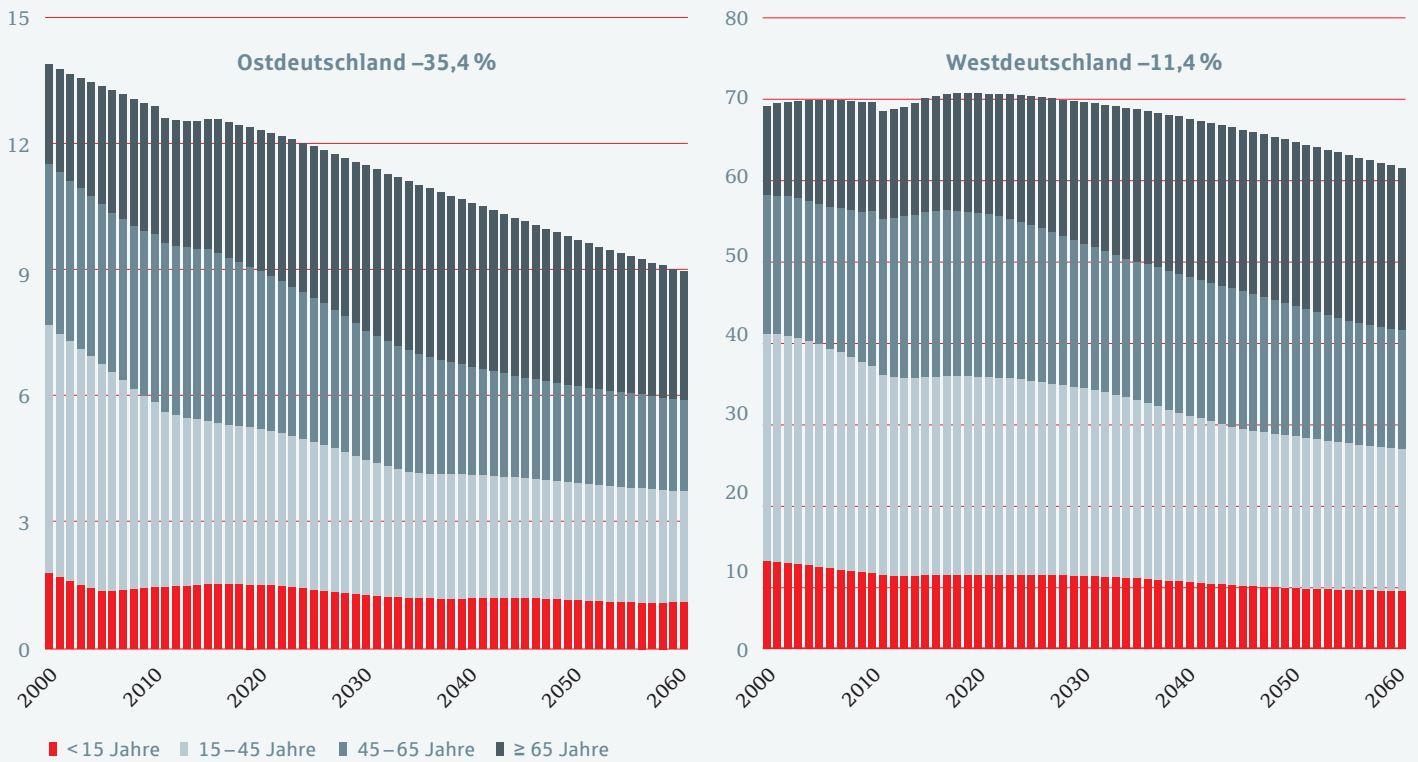
lassen sich in der Bevölkerungsstatistik finden: Im Jahr 1993 wurden Männer, die in Westdeutschland lebten, rund 3,2 Jahre älter als Männer, die in Ostdeutschland aufgewachsen sind. Bei Frauen war dieser Unterschied nicht ganz so hoch, hier wurden die westdeutschen Frauen nur etwa zwei Jahre älter als die ostdeutschen Frauen. Im Jahr 2014 ist dieser regionale Unterschied jedoch nur noch marginal ausgeprägt. Während der Anstieg der Lebenserwartung im letzten Jahrhundert zumeist aufgrund des Sinkens der Säuglingssterblichkeit und der tödlichen Arbeitsunfälle sowie der insgesamt verbesserten Hygiene- und Ernährungsgewohnheiten zustande kam, geht der Anstieg seit 1970 immer mehr auf die höhere Lebenserwartung der Bevölkerung zurück. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung änderte sich 2014 geringfügig auf 44,3 Jahre. Der Jugendquotient (Anzahl der unter 20-Jährigen je 100 Personen zwischen 20 und 64 Jahre) lag 2014 bei 29,8, der Altenquotient (Anzahl der 65-Jährigen und Älteren je 100 Personen zwischen 20 und 64 Jahre) stieg auf 34,5.

Beide „Megatrends“ (konstant niedrige Geburtenraten und eine steigende Lebenserwartung mit der Folge eines anhaltenden „Sterbeüber-

schusses“) gelten als irreversibel. Zwar sind auch künftig (moderat ausfallende) Außenwanderungsgewinne zu erwarten – bedingt insbesondere durch das Schrumpfen des einheimischen Erwerbspersonenpotenzials und dadurch induzierte Arbeitsmigration sowie durch den Klimawandel verstärkte globale Wanderungsbewegungen. Allerdings lässt sich dadurch der Trend zum kollektiven Altern der Bevölkerung nicht aufhalten. Auch wird dadurch das Schrumpfen der Gesamtbevölkerung nicht kompensiert (siehe Abbildung 7).

Auf Basis der Ergebnisse aus der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Statistisches Bundesamt, 2015) und den Annahmen zur Flüchtlingsmigration nach dem Gutachten des Sachverständigenrats (2015) erwartet die bulwiengesa AG in ihrer Projektion zum Referenzjahr 2014 eine leichte Abnahme der Gesamtbevölkerung um 1,1 % bis 2030. Die Schrumpfung der Gesamtbevölkerung wird von 2030 auf 2060 sukzessive zunehmen (–13,4 %). Der Rückgang findet nicht gleichmäßig statt, Ostdeutschland verbucht in beiden Betrachtungszeiträumen betragsmäßig höhere Veränderungsraten: Bis 2030 wächst die Bevölkerung in Westdeutschland um 0,3 %,

Abbildung 8:
Bevölkerungsentwicklung und -prognose Ost-/Westdeutschland – Ostdeutschland mit drastischem Bevölkerungsverlust*
in Mio.



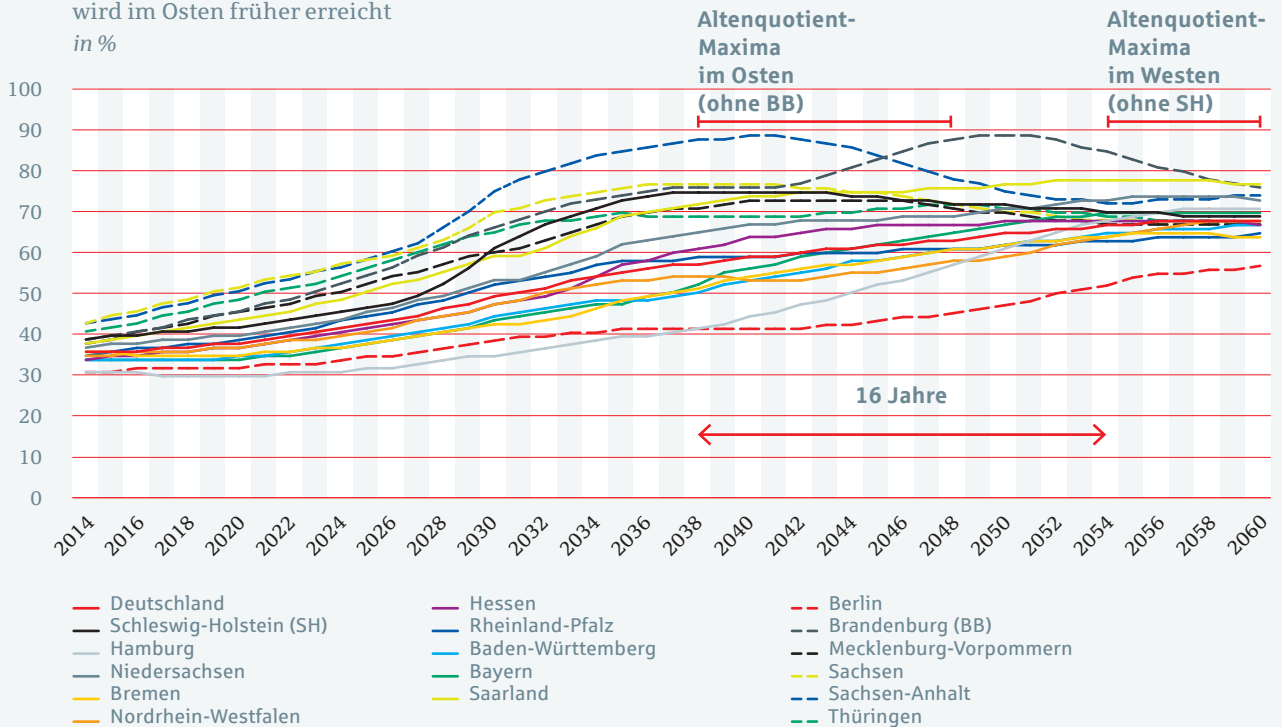
Quelle: Statistisches Bundesamt. * Prognose 2015 – 2060 RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG (05/2016).

wohingegen sie in Ostdeutschland bereits um 8,4% schrumpft. Von 2030 bis 2060 gewinnt der Rückgang in beiden Landesteilen an Dynamik: Im Westen verliert die Bevölkerung 12,0% bzw. im Osten 21,9% ihrer Einwohner. Von Beginn des Jahrtausends bis zum Ende des Betrachtungszeitraums (2000–2060) ergeben sich nur negative Veränderungsrate: Die Bundesrepublik schrumpft um 15,5%, die alten Bundesländer um 11,4% und die neuen Bundesländer um satte 35,4%. Bei der Bevölkerungsentwicklung ist daher eine regionale Zweiteilung Deutschlands zu beobachten, insbesondere bedingt durch eine ausgeprägte Binnenwanderung seit der deutschen Einheit. So wandern seither viele junge und besser ausgebildete Personen, darunter v. a. Frauen, aus den wirtschaftlich schwachen Gebieten der neuen Bundesländer ab. Der dadurch sinkende Frauenanteil beschleunigt schließlich den Rückgang der Einwohnerzahl in den von Abwanderung betroffenen Regionen. Das Ausmaß des demografischen Wandels in Deutschland ist daher regional recht unterschiedlich. Als Maß für die

Alterung wird häufig die Veränderung des Altenquotienten oder des Jugendquotienten herangezogen (siehe Seite 4 sowie Abbildung 9).

Nach einem steilen Abfall in den 70er- und 80er-Jahren sank der Jugendquotient im Jahr 2006 unter das Niveau des Altenquotienten und wird entsprechend der Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2060 mit leichten Schwankungen in etwa bei 33 unter 20-Jährigen je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren liegen. Der Altenquotient hingegen steigt in den kommenden Jahren bis 2035 steil an, da in diesem Zeitraum die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer-Generation ins Rentenalter eintreten werden. Er wächst danach den Projektionen zufolge bis zum Jahr 2060 nur leicht und erreicht mit 68 über 65-Jährigen je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren einen historischen Höchststand. Die Versorgungslast der mittleren Altersgruppe wird drastisch zunehmen und die sozialen Sicherungssysteme vor große Herausforderungen stellen.

Abbildung 9: Altenquotient in Ost- und Westdeutschland – das Maximum an alten Menschen wird im Osten früher erreicht
in %



Quelle: Berlin Hyp Research. * Prognose 2015–2060 RIWIS-Datenbank der bulwiengesa (05/2016).

Alle ostdeutschen Bundesländer, Schleswig-Holstein, das Saarland, Niedersachsen, Hessen und Baden-Württemberg erreichen bis zum Jahr 2040 einen im Deutschlandvergleich überdurchschnittlich hohen Anteil an Alten (> 65 Jahre).

Das Maximum an Alten wird im Osten tendenziell früher erreicht als im Westen – 16 Jahre Zeitversatz.

Berlin ist und bleibt relativ jung.

Abbildung 9 gibt die regionale Veränderung des Jugend- und Altenquotienten im intertemporalen Vergleich auf Ebene der Bundesländer wider. Alle östlichen Bundesländer sowie die eher ländlich geprägten Bundesländer Schleswig-Holstein, Saarland, Niedersachsen und Hessen erreichen bis 2040 einen im Deutschlandvergleich überdurchschnittlichen hohen Anteil an älteren Einwohnern (> 65 Jahre). Das Maximum an älteren Personen wird im Osten deutlich früher erreicht als im Westen, der zeitliche Vorlauf beträgt ca. 16 Jahre. Berlin als Bundeshauptstadt bleibt durch Arbeits- und Bildungsmigration in die Metropole relativ jung.

Die Ausgangsbasis dieses Alterungsprozesses ist äußerst heterogen (siehe Abbildung 10 und 11 im regionalen Kontext auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte für die Jahre 2014 und 2030): Die prozentualen Anteile der älteren und jüngeren Bevölkerung sind in Deutschland aber nicht überall gleich. Aufgrund von Binnenwanderungen haben sich sogenannte „Jugendhochburgen“ entwickelt, in denen mehr junge Leute verzeichnet wurden als an anderen Orten. So haben die Bundesländer Niedersachsen, Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein den höchsten

Jugendquotienten im Jahr 2014, Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen verzeichnen gleichzeitig den höchsten Anteil an älteren Leuten. Schleswig-Holstein und Niedersachsen weisen außerdem im interregionalen Vergleich der Bundesländer neben einem hohen Jugendquotienten auch einen hohen Altenquotienten auf und verzeichneten im Jahr 2014 einen überaus positiven Binnenwanderungssaldo. Gründe hierfür könnten die Attraktivität der Nord- und Ostsee sowie die Standortnähe zum wirtschaftsstarken Hamburg sein. Die Gegensätze innerhalb des Bundeslandes spiegeln sich somit einerseits durch seine überwiegend ländliche Prägung (mit hohem Altenquotienten) als auch der Nähe zur Hansestadt Hamburg mit seinem urbanen Umland, dem „Speckgürtel“, wider. Hier und in den Universitätsstädten der beiden Bundesländer sind demzufolge die Jugendquotienten vergleichsweise hoch.

Im Jahr 2030 ist die Situation mit Blick auf den Jugendquotienten in weiten Teilen Ostdeutschlands nur scheinbar günstiger: Dass sich viele Stadt- und Landkreise in Ostdeutschland bis 2030 hellgrau/dunkelgrau färben (siehe Abbildung 10), ist damit zu begründen, dass sich das Verhältnis zwischen nicht erwerbsfähigen (0 bis 19 Jahre)

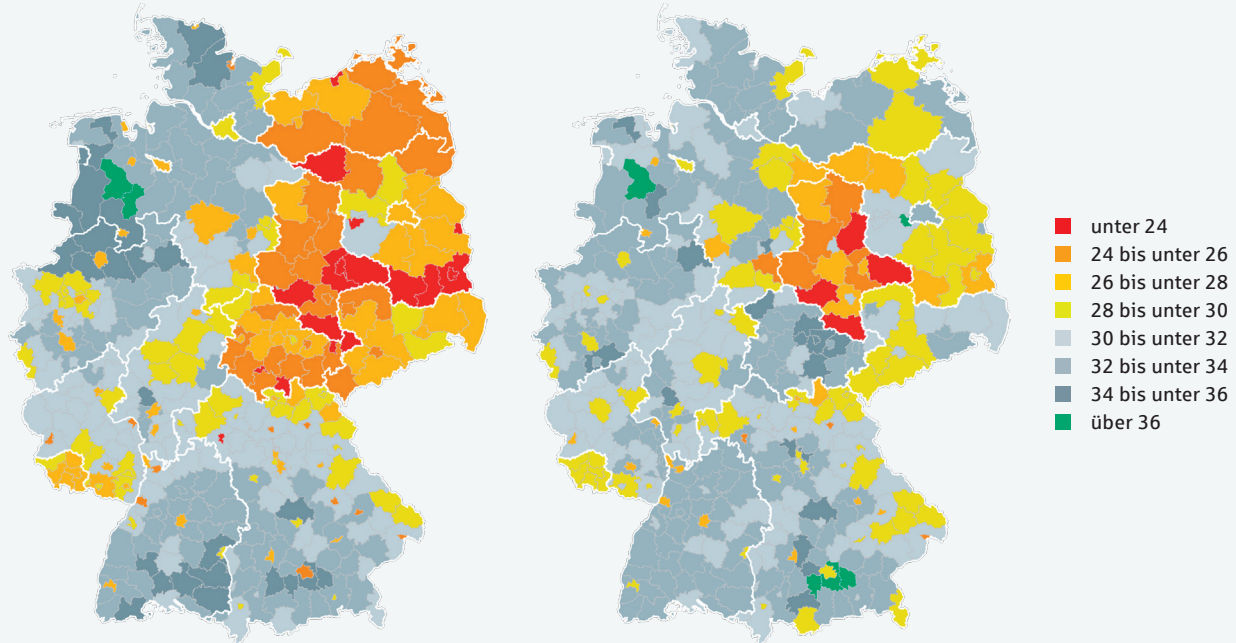
Abbildung 10: Jugendquotient in Deutschland – wenig Jugendliche v. a. in Ostdeutschland* in %

Jugendquotient 2014

Verhältnis der EW im Alter bis unter 20 Jahren zu EW im Alter von 20 bis unter 65 Jahren

Jugendquotient 2030

Verhältnis der EW im Alter bis unter 20 Jahren zu EW im Alter von 20 bis unter 65 Jahren



Quelle: Statistisches Bundesamt. *Prognose 2015–2030 RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG (05/2016).

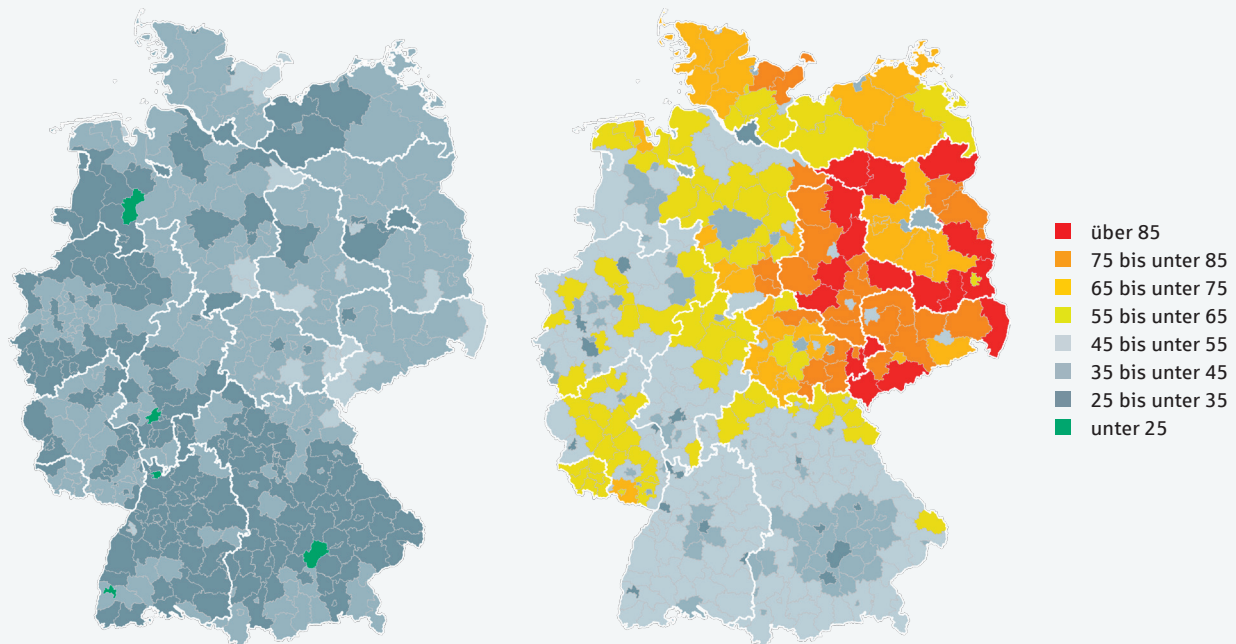
Abbildung 11: Altenquotient in Deutschland – großflächige Überalterung in Sicht* in %

Altenquotient 2014

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

Altenquotient 2030

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



Quelle: Statistisches Bundesamt. *Prognose 2015–2030 RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG (05/2016).

und erwerbsfähigen Personen (20 bis 64 Jahre) nur verbessert, weil gegen Ende des Prognosezeitraums mehr Erwerbsfähige in die Gruppe „65plus“ rutschen als sie in der Gruppe 20 bis 64 Jahre ersetzt werden.

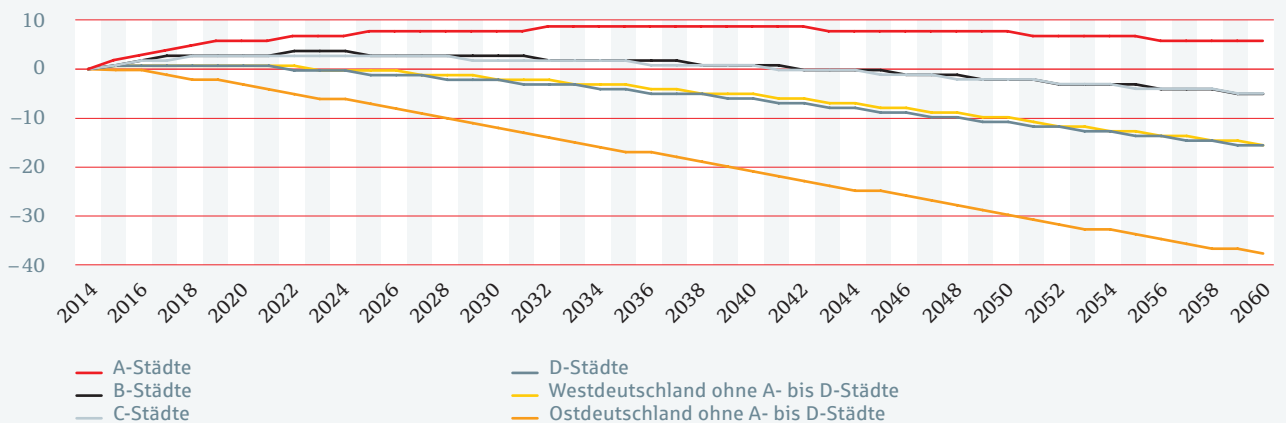
Aufgrund der alternden Bevölkerung nahm der Jugendquotient in allen siedlungsfreien Kreistypen im Laufe der letzten Jahre ab. Am stärksten konnte dieser Rückgang allerdings in den dünn besiedelten, ländlichen Kreisen beobachtet werden, während die kreisfreien Großstädte seit 2010 sogar einen Anstieg des Jugendquotienten verzeichnen konnten. Grund hierfür sind die Wanderungen der wanderungsaktiven Gruppe der 20- bis 35-Jährigen, die sich verstärkt auf bestimmte Städte (vormals Universitätsstädte und/oder Agglomerationsräume mit Konzernzentralen größerer (inter-)nationaler Unternehmen) konzentrieren. Im Jahr 2000 existierten beispielsweise lediglich vier Städte in Deutschland mit 30 % jungen Einwohnern, 2014 waren es bereits 25 Städte. Bei diesen kreisfreien Großstädten, die aufgrund

des „Schwarms an jungen Zuwanderern“ auch als Schwarmstädte bezeichnet werden, handelt es sich überwiegend um Hochschulstandorte wie Heidelberg, Würzburg oder Frankfurt am Main. Als Grund für diesen steigenden Trend der Zuwanderung wird das „Zusammenrotten“ der Nach-Babyboomer-Generation und die Bildungsausweitung gesehen. Von 2000 bis 2014 ist der Anteil der Studienanfänger an der altersspezifischen Bevölkerung von 30,2 % auf 56,4 % gestiegen und knapp 50 % der Zuwanderer, die aufgrund des Studiums in einer Stadt generiert werden, verbleiben auch längerfristig an diesem Ort. Der Altenquotient hingegen nimmt seit 1990 in allen siedlungsfreien Kreistypen zu, verstärkt allerdings in den ländlichen Kreisen.

Die Annahme, dass die ältere Bevölkerung also eher aufs Land zieht oder dort verbleibt bzw. die jüngere Generation in Richtung Großstädte zieht, kann als Trend aus den amtlichen Daten abgelesen werden.

Die vorerst weiterhin positive Kurve der A-Städte unterstreicht die Tendenz hin zu Metropolen („Schwarmstädte“). Auch B- und C-Städte registrieren vorerst noch ein leichtes Bevölkerungsplus.

Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung bis 2060 – A- bis C-Städte schneiden noch am besten ab* in %



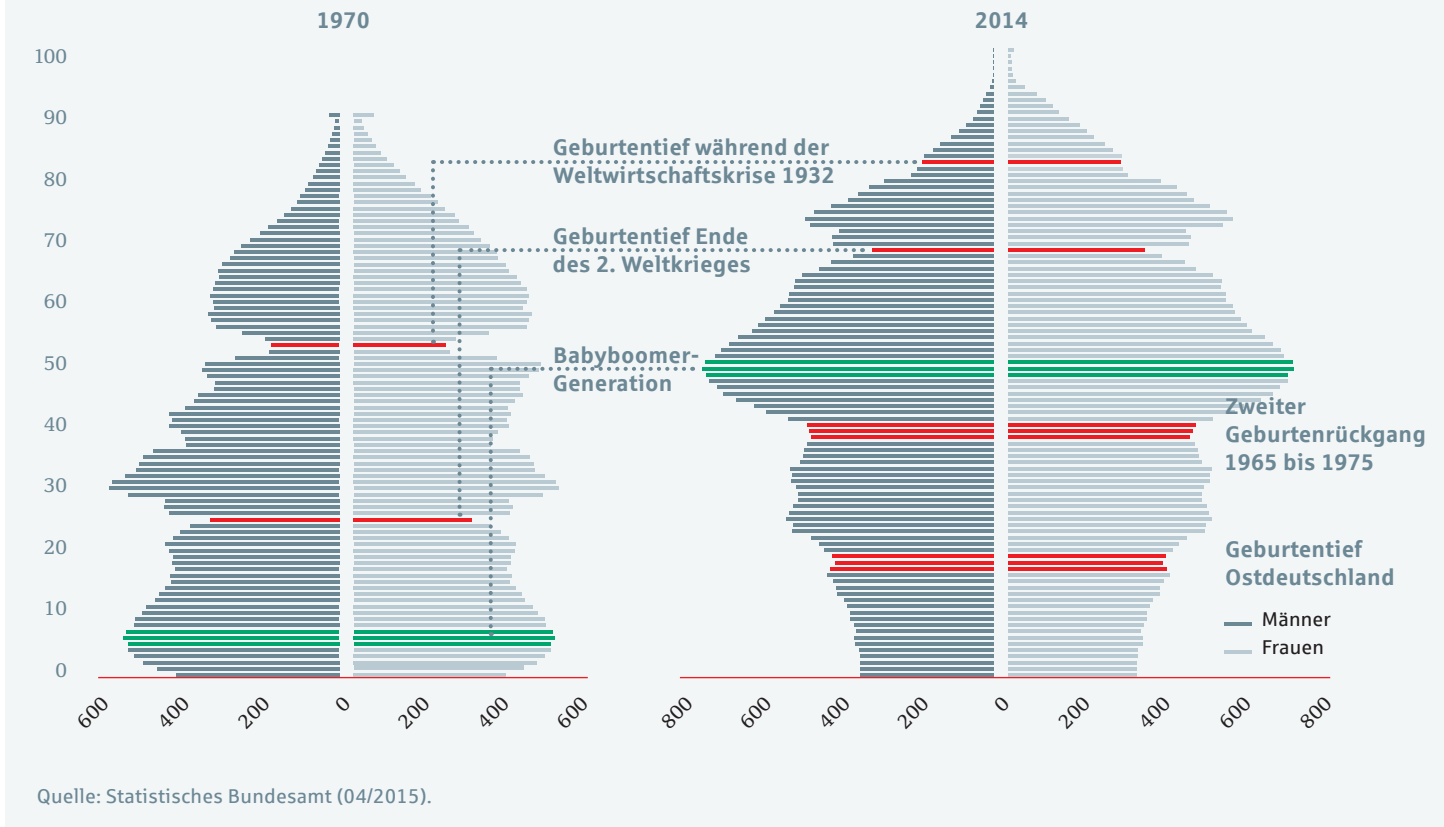
Quelle: Statistisches Bundesamt. * Prognose 2015 – 2060 RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG (05/2016), *Veränderung des Index (2014 = Basisjahr, 0 %)

Kleinstädte (D-Städte) sowie ländliche Gebiete, v. a. in Ostdeutschland, verlieren konstant und teils drastisch an Bevölkerung.

Bezogen auf die Klassifikation der 127 Marktstädte in Deutschland, die regional verteilt die bevölkerungsreichsten Städte im Bundesgebiet widerspiegeln, sieht durch das Zuzugsmotiv der jüngeren Generation die Bilanz der A-Städte über den gesamten Prognosezeitraum bis 2060 positiv aus. Die sieben größten Städte verzeichnen von 2014 bis 2060 ein Bevölkerungsplus von 5,6 %, gefolgt von den B- und C-Städten, die bis 2040/2045 ihren aktuellen Bevölkerungsstand

halten und erst in den letzten 15 Jahren Einbußen von knapp 5 % hinnehmen müssen. Die positive Kurve unterstreicht die Tendenz zu den größten Agglomerationen als auch die nachrangigen Universitätsstädte oder Standorte (inter-)nationaler Arbeitgeber. Kleinere Städte (D-Städte) sowie ländliche Gebiete, v. a. in Ostdeutschland, verlieren konstant und teils drastisch an Bevölkerung über den gesamten Zeitraum. Annähernd vier von zehn Einwohnern büßt Ostdeutschland

Abbildung 13: Intertemporaler Vergleich des Altersaufbaus der Bevölkerung in Deutschland in Jahren, 1970 zu 2014
x-Achse in Tausend, y-Achse in Jahren



(ohne seine A- bis D-Städte) bis zum Ende der Vorausberechnung 2060 an Bevölkerung ein – bei stetiger Alterung der Restbevölkerung.

Wenn es um die Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Arbeitsmarkt geht, stehen gewöhnlich zwei Aspekte im Mittelpunkt des öffentlichen Interesses: Zum einen wird die Frage gestellt, inwieweit der demografische Wandel die Arbeitslosigkeit verringern würde, und zum anderen, wann und in welchem Umfang ein Arbeitskräftemangel zu befürchten sei und wie diesem zu begegnen wäre. Während zur Beantwortung der ersten Frage immerhin begründete Vermutungen angestellt werden können, versagt selbst diese bescheidene Methodik bei der Prognose eines Bedarfs individueller Berufe über einen sich über Jahrzehnte erstreckenden Prognosehorizont.

Jedoch lässt sich über den intertemporalen Vergleich der Jugend- und Altersquotienten oder die entsprechenden Alterspyramiden der zukünftige Altersaufbau sowie seine Gründe für die Veränderung ableiten: Die Babyboomer-Generation von 1963/1964 und der anschließende „Pillenknick“

prägen die Entwicklung der hiesigen Alterspyramide enorm, sodass sich im Jahr 2014 die quantitativ größte Alterskohorte unter der gesamten Bevölkerung im Alter von 47 bis 53 Jahren befindet. Dieser „Bauch“ wird in den kommenden Jahren weiter nach oben wandern, bis die Babyboomer um das Jahr 2035 das Renteneintrittsalter erreichen.

Für den heimischen Arbeitsmarkt bedeutet dies, dass nicht mehr genug junge Arbeitnehmer zur Verfügung stehen, um alle frei werdenden Stellen wiederbesetzen zu können. Spätestens zu diesem Zeitpunkt schlägt der demografische Wandel unwiderruflich am Arbeitsmarkt zu. Szenarienrechnungen können dabei helfen, die künftige Verfügbarkeit von Arbeitskräften sektoral und regional zu prüfen. Die Hoffnung, das dann existierende deutsche Arbeitsmarktproblem über den europäischen Arbeitsmarkt lösen zu können (u. a. durch Abwerbung von Arbeitskräften aus den europäischen Mitgliedsstaaten), muss enttäuscht werden: Der Eintritt der europäischen Babyboomer in ihr nationales Rentenalter findet analog zu Deutschland auch plus/minus fünf

Jahre um das Jahr 2030 statt. Das „nationale Problem“ ist bei größerem Betrachtungshorizont ein „europäisches Problem“ – Arbeitskräfte können über Landesgrenzen nicht ausgetauscht werden, sie treten nahezu gemeinsam den Start ins Renteneintrittsalter an. Die Diskussion um den nationalen Fachkräftemangel muss in Wahrheit um den europäischen Kontext erweitert werden: Fachkräfte werden um das Jahr 2030 in einer Vielzahl europäischer Staaten zum knappen Gut.

Zu den zentralen Herausforderungen in der Arbeitswelt zählt die Gleichzeitigkeit von Schrumpfen und Altern des Erwerbspersonenpotenzials, das schon jetzt in vielen Branchen und Betrieben als Fachkräftemangel thematisiert wird. Die bisherigen Lösungen konzentrieren sich zum einen auf rentenrechtsinterne Anreize („Rente mit 67“) und arbeitsmarktpolitische Reintegrationsprogramme (wie etwa nach Muster des Programms „50plus“). Sie greifen jedoch zu kurz, um die Verlängerung der Erwerbsphase für möglichst viele auch praktisch zu realisieren. Dazu bedarf es einer auf dieses Ziel explizit ausgerichteten Politik der lebenslaufbezogenen Förderung der Arbeits- und Beschäftigungsfähigkeit einschließlich des expliziten Einbezugs der sozial-privaten Umfeldgestaltung (Vereinbarkeitsproblematiken) sowie insbesondere einer entsprechenden (alters- und altersgerechten) Anpassung von Arbeitsbedingungen und -belastungen. Dazu sind am besten solche Maßnahmen geeignet, die unmittelbar auf betrieblicher Ebene oder seinem Umfeld ansetzen. Wichtigste Voraussetzungen dafür sind unter anderem eine demografiesensible Unternehmenskultur und betriebliches „Alters-Management“.

Maßnahmen gegen das demografische Defizit

Maßnahmen gegen die demografische Krise können in passive, welche nur die Konsequenzen auffangen, und aktive, welche die Geburtenrate erhöhen sollen, unterschieden werden. Eine passive Maßnahme ist die Erhöhung des Rentenalters. Bis 2029 wird das Renteneintrittsalter auf 67 Jahre erhöht. Ältere Erwerbstätige kompensieren so mit der längeren Arbeitszeit die fehlenden jungen Erwerbstätigen.

Um die demografischen Entwicklungen aufzufangen, müsste das Rentenalter noch weiter erhöht werden. Berechnungen der Vereinten Nationen zufolge müsste das Rentenalter bereits heute (2016) auf 77 Jahre angehoben werden, wenn man die Renten im Vergleich zu den Bruttolöhnen

bei konstantem Rentenbeitrag auch im Jahr 2050 auf dem Niveau von 1995 halten will.

Weitere passive Maßnahmen könnten laut ifo Institut unter anderem sein:

→ Permanente Zuwanderung

In Deutschland ist derzeit die Zahl der Immigranten so hoch wie schon seit 1995 nicht mehr. Permanente Zuwanderung, v. a. wenn auch Kinder und Enkelkinder künftig in Deutschland bleiben, entlastet die Rentenversicherung, weil so neue Erwerbstätige gewonnen werden und Personen mit Migrationshintergrund oft mehr Kinder bekommen. Allerdings stehen diesen potenziellen Entlastungen auch zusätzliche Belastungen der öffentlichen Haushalte gegenüber (siehe dazu auch Analysen vom ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München u. a.).

Des Weiteren ist es möglich, auch als Nicht-Arbeitnehmer nach Deutschland unbeschränkt einzureisen. In diesem Fall muss der Einwanderer sich fünf Jahre lang selbst versorgen (inkl. Krankenversicherung), danach erhält er ein Daueraufenthaltsrecht, welches zum Bezug aller steuerfinanzierten Sozialleistungen berechtigt. Eine weitere Maßnahme wäre deswegen z. B. der Übergang der steuerfinanzierten Sozialleistungen zum Heimatlandprinzip. D. h. bei fiskalischen Transaktionen (Steuern und Sozialleistungen) zugewanderter Unionsbürger mit dem Staat soll (befristet) vom Gastlandprinzip auf das Heimatlandprinzip umgestellt werden. Danach erhalten Einwanderer steuerfinanzierte Sozialleistungen des Gastlandes erst nach einer mehrjährigen Karenzzeit. Umgekehrt führt das Gastland Teile der von Zuwanderern erhobenen Steuern an die jeweiligen Herkunftsländer ab, die während der Wartefrist für den sozialen Basisschutz zuständig bleiben.

→ Umstellung der Rentenversicherung vom Umlagesystem auf ein Kapitaldeckungssystem

Dies bedeutet, während der Zeit als Erwerbstätiger entweder Humankapital in Form von (gut ausgebildeten) Kindern oder Realkapital zu bilden und davon dann im Alter zu leben.

Berechnungen der Vereinten Nationen zufolge müsste das Rentenalter bereits heute (2016) auf 77 Jahre angehoben werden.

Im Gegensatz dazu könnten aktive Maßnahmen direkt auf eine Erhöhung der Geburtenrate abzielen, beispielsweise laut ifo Institut:

→ **Berücksichtigung von Kindern im Rentensystem**

Personen mit Kindern bekämen nun eine umlagefinanzierte Rente, sodass die Gesamrente wieder das heutige Niveau betragen würde. Personen ohne Kinder müssten z. B. zwingend an einem privaten Zusatzrentensystem zu etwa 6 bis 8 % des Lohns teilnehmen, wodurch die Gesamrente ebenfalls das heutige Niveau betragen würde. Bei Geburt des ersten Kindes würde ein Drittel der Ersparnis ausgeschüttet werden und ein Drittel des weiteren Pflichtsparerens erlassen werden. Bei jedem weiteren Kind bis zum Dritten würde gleich verfahren werden.

Dementsprechend müssen Familien mit drei oder mehr Kindern nicht zusätzlich sparen. So haben Personen ohne Kinder keinen Vorteil durch einen höheren Lebensstandard im Alter als Personen mit Kindern.

→ **Vereinbarkeit von Familie und Beruf**

Darunter versteht man verschiedene Maßnahmenbündel, die Personen im arbeitsfähigen Alter die Möglichkeit geben, sich zugleich Beruf und Karriere einerseits und dem Leben in der Familie und der Betreuung von Kindern und pflegebedürftigen Personen andererseits zu widmen (u. a. Förderung von Teilzeitarbeit bzw. Einführung von flexibleren Arbeitszeitmodellen in den Unternehmen).

→ **Geschlechtsspezifische Entgeltgleichheit**

Das Nichterwerbseinkommen, steuerliche Erleichterungen und die soziale Sicherung von Familien wirken sich erhöhend auf die Geburtenrate aus, da sie eine finanzielle Unterstützung und Absicherung bieten. Hierzu zählen als ökonomische Faktoren, die einen Einfluss auf die Fertilitätsrate haben, der Lohnsatz der Frau bzw. des Mannes, aber auch das Nichterwerbseinkommen bei der Elternschaft.



Exkurs Zuwanderung/Flüchtlingsmigration

Einwanderer und Asylbewerber in Deutschland – Integration als ein Teil des Auswegs aus der deutschen Demografiefalle

Deutschland ist eines der beliebtesten Zuwanderungsländer weltweit. Der Wanderungssaldo, also die Differenz zwischen Ein- und Auswanderern, ist starken Schwankungen unterworfen. Nach den ersten Anwerbeabkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und diversen Ländern von 1955 bis 1968, wurde in Deutschland eine erhöhte Zuwanderung registriert. Der nächste große Zuwanderungsboom fand im Jahr 1992 statt: In diesem Jahr verzeichnete Deutschland

eine hohe Anzahl an Asylbewerbern. Die Anzahl von über 1,5 Mio. Zuwanderern, die in diesem Jahr dokumentiert wurde, war die höchste, die Deutschland bis dato je verzeichnen konnte.

Im darauffolgenden Jahr fand gleichzeitig der sogenannte Aussiedlerboom statt, infolgedessen mehr als 800.000 Deutsche auswanderten. Ab dem Jahr 2011 fand ein weiterer Anstieg der Zuwanderer gegenüber den Auswanderern statt, der in den kommenden Jahren aufgrund jüngster politischer Ereignisse, in Form der Öffnung der Grenzen in Europa, auch anhalten wird. Besonders deutlich war von 2011 bis 2014 der

Tabelle 2: Die Bevölkerung nach Migrationsstatus und allgemeinem Schulabschluss 2014

	insgesamt in Mio.	Anteil der Personen- gruppe an insgesamt in %	Anteil der Altersgruppen von ... bis ... in %						
			unter 15 Jahren	15–25 Jahren	25–35 Jahren	35–45 Jahren	45–55 Jahren	55–65 Jahren	65 Jahren und mehr
Bevölkerung insgesamt (in Mio.)	80,9	100,0	13,1	10,5	12,4	12,7	16,4	13,4	21,4
Personen ohne Migrationshintergrund	64,5	79,7	10,9	9,8	11,7	11,8	17,1	14,3	24,4
Personen mit Migrationshintergrund	16,4	20,3	21,7	13,3	15,4	16,3	13,3	10,1	9,8
mit Schulabschluss (15–65 Jahre)	65,0	100,0	–	8,9	14,9	15,1	19,6	16,1	25,4
Personen ohne Migrationshintergrund	54,6	84,0	–	8,1	13,5	13,7	19,9	16,6	28,1
Personen mit Migrationshintergrund	10,4	16,0	–	12,9	22,2	22,5	17,9	13,3	11,3
Hauptschule (15–65 Jahre)	23,8	100,0	–	4,7	7,9	9,8	15,3	17,4	44,9
Personen ohne Migrationshintergrund	20,0	84,2	–	3,8	6,3	7,5	14,7	17,6	50,0
Personen mit Migrationshintergrund	3,8	15,8	–	9,3	16,7	21,8	18,5	16,2	17,4
polytechn. Oberschule (15–65 Jahre)	4,9	100,0	–	–	–	13,4	36,3	33,3	17,0
Personen ohne Migrationshintergrund	4,8	98,4	–	–	–	13,4	36,3	33,3	17,1
Personen mit Migrationshintergrund	0,1	1,6	–	–	–	17,5	33,8	31,3	17,5
Realschule o. ä. (15–65 Jahre)	16,0	100,0	–	13,2	19,7	18,6	20,9	12,6	15,0
Personen ohne Migrationshintergrund	13,3	83,2	–	12,4	19,2	17,5	21,4	12,8	16,7
Personen mit Migrationshintergrund	2,7	16,8	–	17,0	22,0	24,1	18,8	11,5	6,6
Fachhochschulreife (15–65 Jahre)	5,0	100,0	–	9,9	22,3	18,5	20,6	13,9	14,9
Personen ohne Migrationshintergrund	4,2	84,8	–	9,2	20,9	17,9	21,4	14,3	16,1
Personen mit Migrationshintergrund	0,8	15,2	–	13,4	29,7	21,6	15,8	11,3	8,1
Abitur o. ä. (15–65 Jahre)	15,3	100,0	–	13,4	23,1	19,2	19,1	13,0	12,2
Personen ohne Migrationshintergrund	12,2	79,8	–	13,3	21,9	18,4	19,8	13,4	13,2
Personen mit Migrationshintergrund	3,1	20,2	–	13,8	27,9	22,3	16,4	11,2	8,3
ohne Schulabschluss (15–65 Jahre)	2,6	100,0	–	10,2	13,0	16,7	19,2	15,3	25,6
Personen ohne Migrationshintergrund	1,0	37,5	–	16,4	14,7	12,9	18,5	12,4	25,1
Personen mit Migrationshintergrund	1,6	62,5	–	6,4	12,0	19,0	19,5	17,1	26,0

Quelle: Statistisches Bundesamt (08/2015).

Zuwachs bei Zuwanderern aus der Europäischen Union mit 620.000 Personen (plus 18,3 %). Hierbei spielten v. a. Migranten und Migrantinnen aus Polen (179.000), Rumänien (109.000), Italien (55.000), Bulgarien (53.000) und Ungarn (53.000) eine große Rolle. Auch die Zahl der Zuwanderer mit Wurzeln im außereuropäischen Ausland hat zum Teil beträchtlich zugenommen. Das betraf seit 2011 v. a. die Migranten und Migrantinnen aus China (38.000), Syrien (35.000) und Indien (28.000).

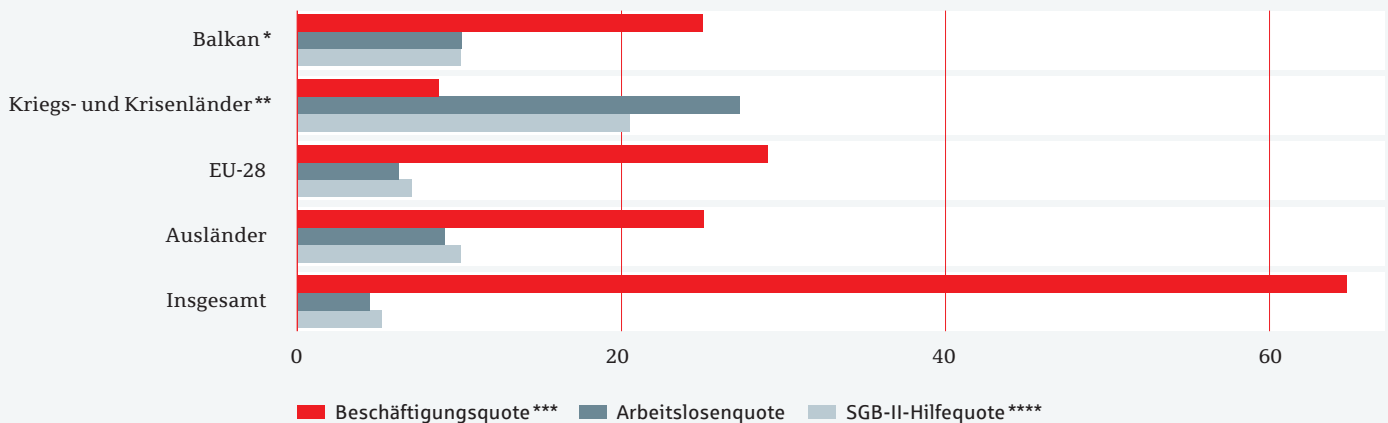
Der Bildungsstand der zugezogenen Bevölkerung hat sich in der langen Zuwanderungshistorie Deutschlands deutlich verbessert, wie der intertemporale Vergleich von Schul- und Berufsabschlüssen zeigt, jedoch unterscheidet und gestaltet

sich die Integration in den Arbeitsmarkt je nach Herkunftsländergruppen schwierig. Erst künftig wird langsam die Flüchtlingsmigration auf dem Arbeitsmarkt sichtbar werden.

Im Gegensatz zu den Flüchtlingen, deren Integration in den Arbeitsmarkt sich aufgrund rechtlicher und institutioneller Hürden, aber auch fehlender Sprachkenntnisse und geringer Anteile von Personen mit abgeschlossener Berufsausbildung schwieriger gestaltet, verläuft die Arbeitsmarktentwicklung anderer Migrantengruppen, insbesondere der Zuwanderer aus der Europäischen Union, weitaus günstiger.

Die aktuelle Flüchtlingsmigration nach Europa hat die europäische Schulden- und Vertrauenskrise

Abbildung 14: Arbeitsmarktindikatoren nach ausgewählten Staatsangehörigkeitsgruppen in %



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (02/2016).

Anmerkung: * Albanien, Bosnien-Herzegowina, Kosovo, Mazedonien und Serbien.

** Afghanistan, Eritrea, Irak, Iran, Nigeria, Pakistan, Somalia und Syrien.

*** Anteil der Beschäftigten (am Wohnort) im Alter von 15 bis unter 65 Jahren an der jeweils gleichaltrigen Bevölkerung.

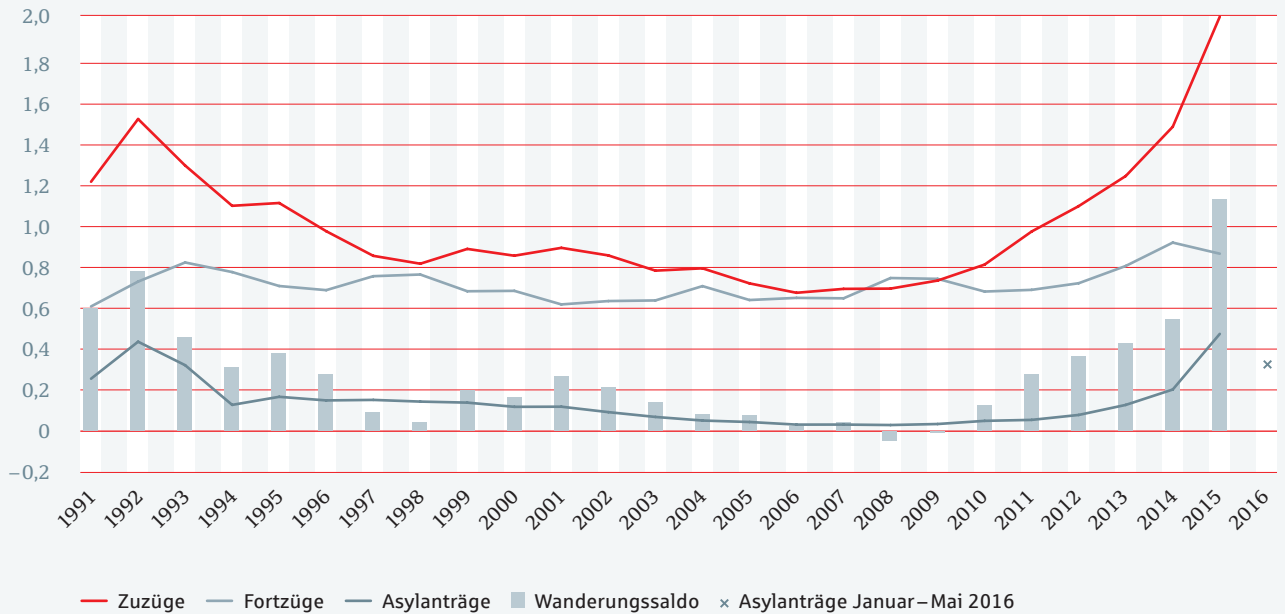
**** Anteil der SGB-II-Leistungsempfänger an der jeweiligen Bevölkerung im Alter von 15 bis unter 65 Jahren.

in der politischen und medialen Aufmerksamkeit zumindest temporär in den Hintergrund rücken lassen. Die Flüchtlingsmigration trägt dabei durchaus krisenhafte Züge. So ist die Anzahl der Menschen, die in der Europäischen Union Zuflucht als Asylbewerber suchen, im Jahr 2015 dramatisch gestiegen. Während im Jahr 2014 insgesamt etwa 630.000 Personen Asyl in einem Land der EU beantragten, waren es 2015 bereits 1,321 Mio. Personen. Bezogen auf Deutschland waren es 2014 knapp 203.000 Anträge auf Asyl bzw. 477.000 im Jahr 2015. Die Zahl der Flüchtlinge dürfte noch deutlich höher ausfallen, da

bei der Entgegennahme der Asylanträge erhebliche Wartezeiten auftreten. Allein in Deutschland dürfte die Zahl der Flüchtlinge im Jahr 2015 bei mehr als 1,1 Mio. gelegen haben.

Zwar erreicht die Flüchtlingsmigration für Europa gegenwärtig neue Dimensionen, aber auf globaler Ebene ist die Problematik nicht neu. Weltweit waren 2015 65,3 Mio. Menschen auf der Flucht. Nach Angaben des Uno-Flüchtlingshilfswerks UNHCR waren davon 40,8 Mio. Menschen in ihrem eigenen Land auf der Flucht vor Konflikten und Gewalt. Die vielen kriegerischen

Abbildung 15:
Wanderungssaldo und Asylanträge in Deutschland – wieder steigender Wanderungsüberschuss seit 2010
in Mio.



Quelle: Berlin Hyp (06/2016), Statistisches Bundesamt, Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (Datenstand 06/2016).

Auseinandersetzungen auf der Welt haben diese Entwicklung ausgelöst. Nach dem UNHCR-Bericht ist die Zahl der Binnenflüchtlinge damit in etwa doppelt so hoch wie die Zahl der 21,3 Mio. Flüchtlinge, die sich derzeit in fremden Ländern aufhalten. Weitere zusätzliche 3,2 Mio. Menschen warten im Ausland auf Entscheidungen über ihre Asylanträge. Binnenflüchtlinge im Sinne des Völkerrechts suchen im eigenen Land Zuflucht vor Gewalt und Krieg. Flüchtlinge hingegen überwinden die Grenze ihres Heimatlandes, um sich in einem anderen Land in Sicherheit zu bringen. Besonders viele Menschen u. a. aus Syrien, dem Irak, Afghanistan, Serbien und dem Kosovo sowie aus Eritrea flohen dabei in europäische Länder. Besonders stark zugenommen hat die Zahl der Flüchtlinge aus Syrien; der dortige Bürgerkrieg hat mit zeitlicher Verzögerung durch die Flüchtlingsmigration eine akute Krise des europäischen Asylsystems ausgelöst.

Großstädte ziehen an

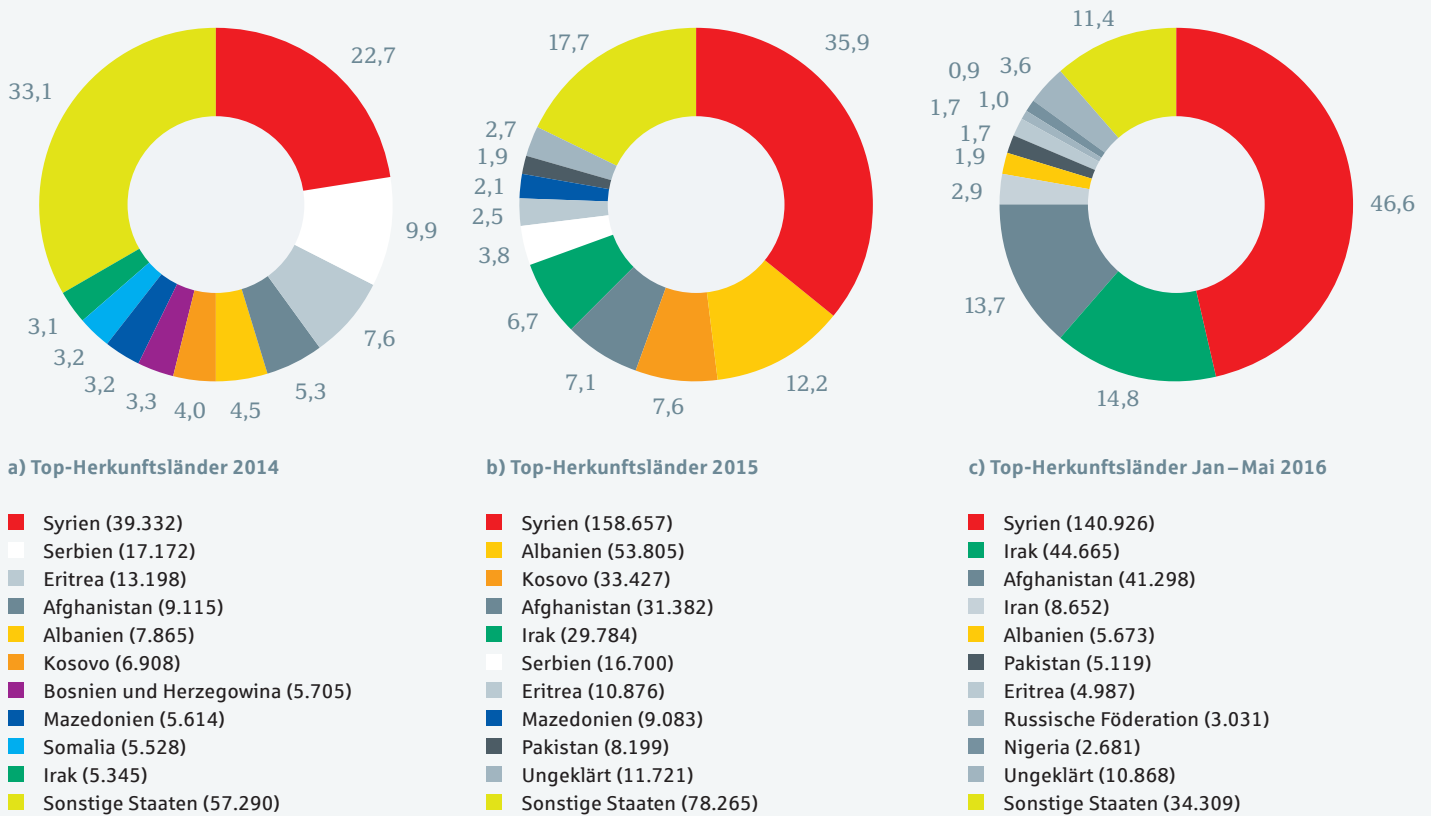
Während Bildungs- und Arbeitsmigration das entscheidende Motiv für einen Zuzug in größere Agglomerationen darstellt, gelten die bevölkerungsreichsten Städte Deutschlands als besonders attraktiv auch für die übrigen Bevölkerungsgruppen. Immer mehr Menschen in Deutschland

zieht es vom Land in die Stadt. Zu dieser Entwicklung tragen sowohl die inländischen Senioren („Altersmigration“) als auch die Zuwanderung aus dem Ausland bei. Zahlen des Mikrozensus belegen, dass sich der bereits in den vergangenen Jahren beobachtete Trend eines besonders starken Wachstums der Bevölkerung mit Migrationshintergrund in den Großstädten parallel zum Wachstum dieser Bevölkerungsgruppe im gesamten Bundesgebiet weiter fortgesetzt hat.

Eine Analyse der bevölkerungsreichsten Städte Deutschlands zeigt, dass ein besonders hohes Wachstum der Bevölkerung mit Migrationshintergrund auf die verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland in den vergangenen Jahren zurückzuführen ist. Ein Blick auf die Bevölkerung ohne Migrationshintergrund in diesen Städten zeigt, dass diese im selben Zeitraum relativ gesehen nur sehr gering gewachsen (z. B. Berlin, München und Dresden), stagniert (z. B. Köln, Düsseldorf) oder sogar leicht zurückgegangen ist.

Dies macht auch deutlich, dass die gesellschafts- und verwaltungspolitischen Anpassungsmaßnahmen an diese demografischen Prozesse von entscheidender Bedeutung für den gesellschaftlichen Frieden und Zusammenhalt sind.

Abbildung 16:
Entwicklung Asylantragszahlen und Herkunftsländer – November 2015 mit Höchststand, Syrien an erster Stelle nach Anzahl der Erstanträge in %



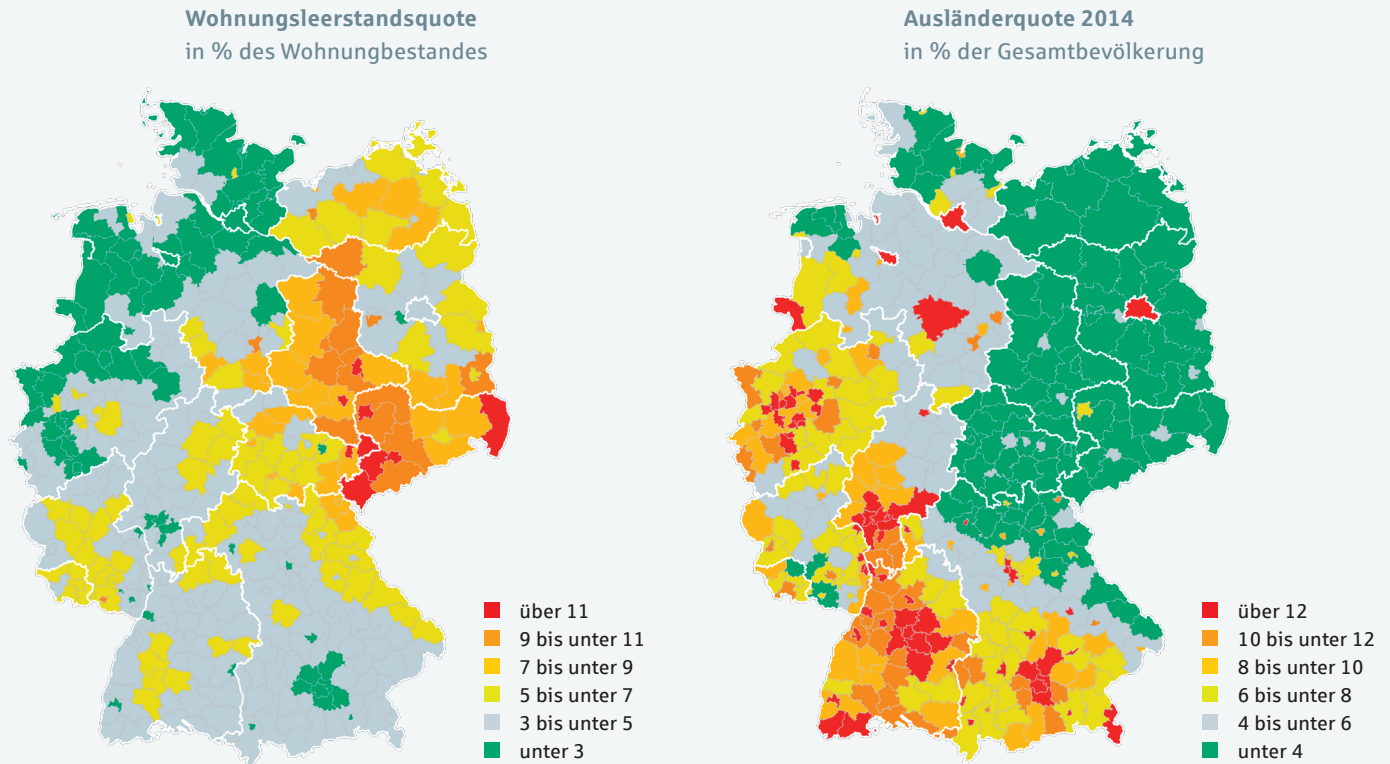
Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (Datenstand 06/2016).

So zeichnet sich Frankfurt/Main als Stadt mit dem höchsten Anteil an Personen mit Migrationshintergrund neben der ökonomischen Attraktivität als Bankenzentrum auch dadurch aus, dass bereits 1989 das damals deutschlandweit einzigartige „Amt für Multikulturelle Angelegenheiten“ eingerichtet wurde. Es ist jedoch nicht möglich, solche gesellschaftspolitisch-institutionellen Maßnahmen direkt mit dem Wachstum oder dem Rückgang von Bevölkerungsgruppen in Verbindung zu setzen. Stattdessen dürfte die jeweilige ökonomische Attraktivität der Städte eine zentrale Rolle spielen.

Aus der theoretischen wie auch empirischen Migrationsforschung ist bekannt, dass sich die Wahl des Ziellandes wesentlich an wirtschaftlichen Faktoren wie der Höhe des Lohnniveaus und der Arbeitsmarktlage orientiert. Dies gilt auch für die Asylbewerber und Flüchtlinge, die sich zunehmend in den reicheren Mitgliedsstaaten der Europäischen Union niederlassen. Dies ist aus

volkswirtschaftlicher Perspektive effizient: Dort sind auch die Arbeitsproduktivität und damit die volkswirtschaftlichen Erträge der Zuwanderung am höchsten. Es entstehen deshalb im Vergleich zu einer administrativen Verteilung, bei der Asylbewerber und Flüchtlinge zwangsläufig auch in wirtschaftlich und strukturell schwächeren Ländern und Regionen angesiedelt werden, erhebliche volkswirtschaftliche Gewinne. Zugleich würden durch die freie Wahl des Wohnorts auch die humanitären und sozialen Kosten der Flüchtlingsmigration verringert, etwa weil Familien und Freunde nicht auseinandergerissen werden. Es können sich leichter soziale Netzwerke bilden.

Abbildung 17:
Wohnungsleerstandsquote und Ausländerquote in Deutschland – Flüchtlinge v. a. dort,
wo ohnehin wenig Leerstand ist



Quelle: Statistisches Bundesamt (12/2015, linke Grafik), (03/2015, rechte Grafik).

Wie Abbildung 17 zeigt, ist der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund v. a. in den Großstädten und Ballungsgebieten Deutschlands besonders hoch, also dort, wo auch weiterhin ein verstärkter Zuzug von Asylanttragstellern zu erwarten ist. Gleichzeitig sind die Wohnungsleerstandsquoten dort tendenziell ohnehin schon niedrig, was die Versorgung mit Wohnraum für Flüchtlinge erschwert. Auf der anderen Seite sind hohe Leerstandsquoten und eine niedrige Ausländerquote vielerorts deckungsgleich.

Die langfristigen Effekte der Flüchtlingsmigration in den Zielländern hängen v. a. von der Güte der Integration der Zuwandernden in Gesellschaft und am Arbeitsmarkt ab. Klappt die Integration, so steigt das Erwerbspotenzial, was insbesondere in schrumpfenden und alternden Gesellschaften positive Effekte mit sich bringt.

Die Beschäftigungsquoten von Flüchtlingen nähern sich allerdings nur langsam an diejeni-

gen anderer Zuwanderergruppen an. Ebenso sind viele Menschen, die aus Fluchtmotiven nach Deutschland kamen, bisher nur im Niedriglohnssektor beschäftigt. Nach einer Umfrage des ifo Instituts (2015) sehen 59 % der Unternehmen in Deutschland zufolge hohe Chancen für eine Beschäftigung von Asylbewerbern, jedoch schätzen nur 22 % der Firmen das Potenzial, Facharbeiter unter den Flüchtlingen zu finden, als hoch ein. Als Haupthindernis der Beschäftigung von Flüchtlingen werden von mehr als 90 % der befragten Unternehmen fehlende Sprachkenntnisse angegeben. Dieses Ergebnis deckt sich mit den Ergebnissen der Migrationsforschung: Kenntnis der Sprache des Ziellandes stellt eine grundlegende Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration dar. Für Flüchtlinge mit einer absehbar längeren Bleibeperspektive sollten daher bereits vor einer Anerkennung Sprachkurse angeboten werden. Bei der Implementierung arbeitsmarktpolitischer Integrationsmaßnahmen sind kulturelle und politische Aspekte mit zu berücksichtigen.

Die Flüchtlinge werden aufgrund von Sprach- und Qualifikationshemmnissen aber wohl häufig erst mit einer gewissen Verzögerung dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen. Trotz der hohen Arbeitsnachfrage auch nach einfachen Tätigkeiten dürfte daher ein vergleichsweise großer Anteil der anerkannten Flüchtlinge in den kommenden Jahren arbeitslos oder aus anderen Gründen nicht erwerbstätig sein. Neben den Effekten auf dem Arbeitsmarkt gehen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration von steigenden – nicht gegenfinanzierten – staatlichen Mehrausgaben positive Impulse für die Inlandsnachfrage aus.

Die Aufwendungen für soziale Sachleistungen (v. a. für Gesundheit), andere Sachkäufe (etwa für Grundbedarf oder Unterbringung) und Personal erhöhen den Staatskonsum. Drei Bündel an Maßnahmen sollte eine oberste Priorität zugewiesen werden, um die auf Dauer in Deutschland bleibenden Flüchtlinge erfolgreich in die Gesellschaft, aber auch in den Arbeitsmarkt integrieren zu können:

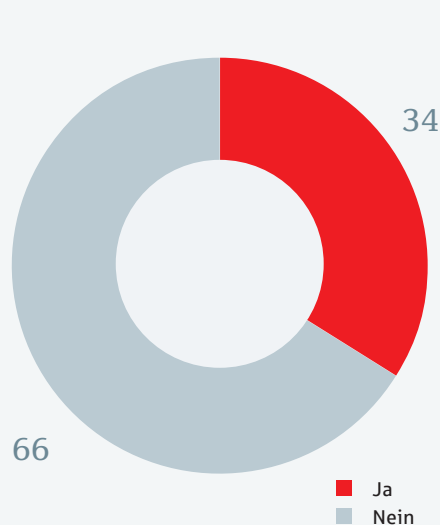
a) Investitionen in landesspezifisches Humankapital und Kompetenzen (u. a. ausreichende Beherrschung der deutschen Sprache, eine systematische Kompetenzfeststellung und geeignete Qualifizierungsmaßnahmen)

b) Schaffung von günstigem und integrationsförderndem Wohnraum, insbesondere in Ballungsgebieten, wo die Aussichten auf Beschäftigung besonders günstig sind

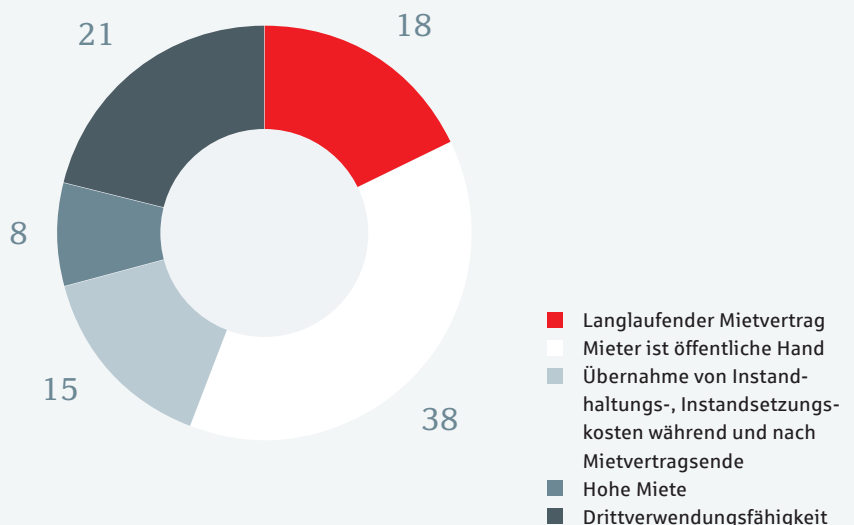
c) Stärkung von Schulen und Kinderbetreuung (u. a. Investitionen in die Bildungsinfrastruktur sowie Mehrausgaben für Lehr- und Betreuungspersonal)

Grundsätzlich stellen Flüchtlingsheime am Investmentmarkt ein Nischensegment dar, das jedoch aufgrund der aktuellen Lage zunehmend an Bedeutung gewinnt. Die Berlin Hyp hat sich im Frühjahr 2016 bei Immobilienexperten nach ihrer Bereitschaft erkundigt, in dieses Nischensegment einzusteigen. Mehr als ein Drittel äußert die Absicht, eine Investition in Flüchtlingsunterkünfte in Betracht zu ziehen (vgl. Abbildung 18). Neben der Aufstellung von Containern oder Traglufthallen bietet sich auch die Umwidmung von Gewerbeimmobilien oder die Belegung ehemaliger Kasernen an, um die nach Deutschland kommenden Flüchtlinge unterzubringen. Gerade die beiden letztgenannten Alternativen stellen aus Sicht der Kommunen im Vergleich zu den beiden erstgenannten Alternativen oder gar die Anmietung von Hotel- oder Pensionsplätzen preiswertere Alternativen dar.

Abbildung 18:
„Würden Sie in Flüchtlingsheime investieren?“
in %



Wenn ja, welches Kriterium wäre maßgebend für Sie?
in %



Quelle: Berlin Hyp Trendbarometer (1. Halbjahr 2016).

Teil 2

Implikationen des demografischen Wandels für verschiedene Immobilien-Nutzungsarten

Im Gegensatz zu Wertpapieren, die an Kapitalmärkten sowohl national als auch international gehandelt werden, unterscheiden sich Immobilien dadurch, dass sie „immobil“ sind und nicht über Grenzen hinweg transferiert werden können. Zwar können sich die Eigentumsverhältnisse von Immobilien ändern und an ausländische Eigentümer übergehen, ihre Einkommensströme und ihre Wertentwicklung hängen trotzdem von den lokalen Marktbedingungen ab. Dazu zählt neben dem geografischen und ökonomischen Umfeld auch die demografische Entwicklung in der jeweiligen Region.

Schon lange gehen demografische Prognosen davon aus, dass die Bevölkerung Deutschlands in den kommenden Jahrzehnten zurückgehen und die Gesellschaft altern wird. Hauptsächlich wurden die Auswirkungen des demografischen Wandels seit der deutschen Wiedervereinigung in Bezug auf die Frage der nachhaltigen Finanzierung der sozialen Sicherungssysteme diskutiert.

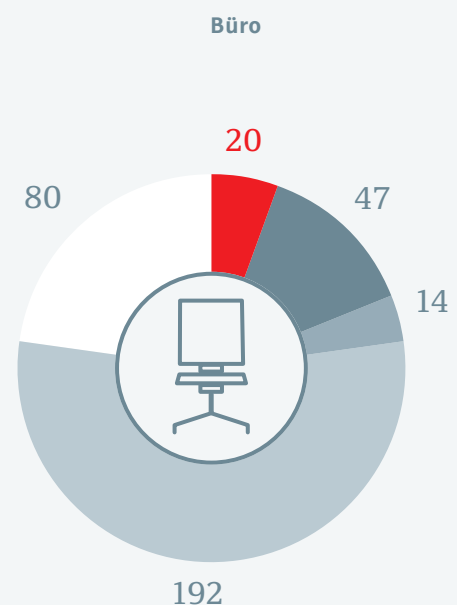
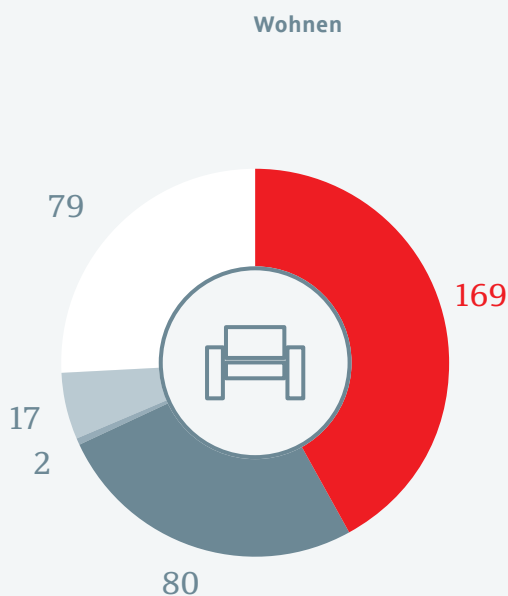
In den vergangenen Jahren rückten jedoch weitere Lebensbereiche in den Fokus der Öffentlichkeit, die durch die Bevölkerungsalterung bei gleichzeitig abnehmender Bevölkerungszahl betroffen sind – so auch die Immobilienmärkte.

Ziel des folgenden Kapitels ist es, eine zusammenfassende Übersicht der wesentlichen Auswirkungen des demografischen Wandels auf die künftige Nachfrageentwicklung von Immobilien-Nutzungsarten in Deutschland zu geben.

Flüchtlingszuzug beeinflusst die Immobilienmärkte

Mit Verweis auf den hochaktuellen Hintergrund, dass derzeit weltweit so viele Menschen auf der Flucht sind wie seit dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr und alleine im vergangenen Jahr mehr als 1,1 Mio. Flüchtlinge nach Deutschland kamen, um hier Asyl zu beantragen, gibt die vorliegende Publikation unter Einbezug aktueller Daten und Projektionen Hinweise auf die nicht nur kurz- bis

Welcher Megatrend ist für welche Nutzungsart am relevantesten?



Quelle: Berlin Hyp Trendbarometer (2. Halbjahr 2014).

mittel-, sondern auch langfristigen immobilienwirtschaftlichen Konsequenzen dieser Entwicklung. Neben der demografischen Entwicklung der alteingesessenen Bevölkerung wirkt auch die gegenwärtige (und zukünftig prognostizierte) Zuwanderung auf die Immobilienwirtschaft in Deutschland. Die ankommenden Flüchtlinge und Asylberechtigten verstärken primär in der kurzen Frist in den deutschen Großstädten die Nachfrage nach günstigem Wohnraum.

Für die gewerblichen Immobilienmärkte ist der Wirkungsmechanismus vielschichtiger und zeitlich weniger deutlich abgrenzbar: Einerseits ist die Integration der anerkannten Flüchtlinge in den Arbeitsmarkt für den Gewerbemarkt maßgeblich. Die Teilhabe am Arbeitsmarkt findet allerdings erst mit einem zeitlichen Verzug statt. Hier muss zudem beachtet werden, dass die Mehrzahl der Flüchtlinge tendenziell nur über eine geringere Qualifikation verfügt und demzufolge nur langsam in Arbeit kommen wird. Die Effekte für die Bürobeschäftigung werden damit kurz- bis mittelfristig weniger stark sein.

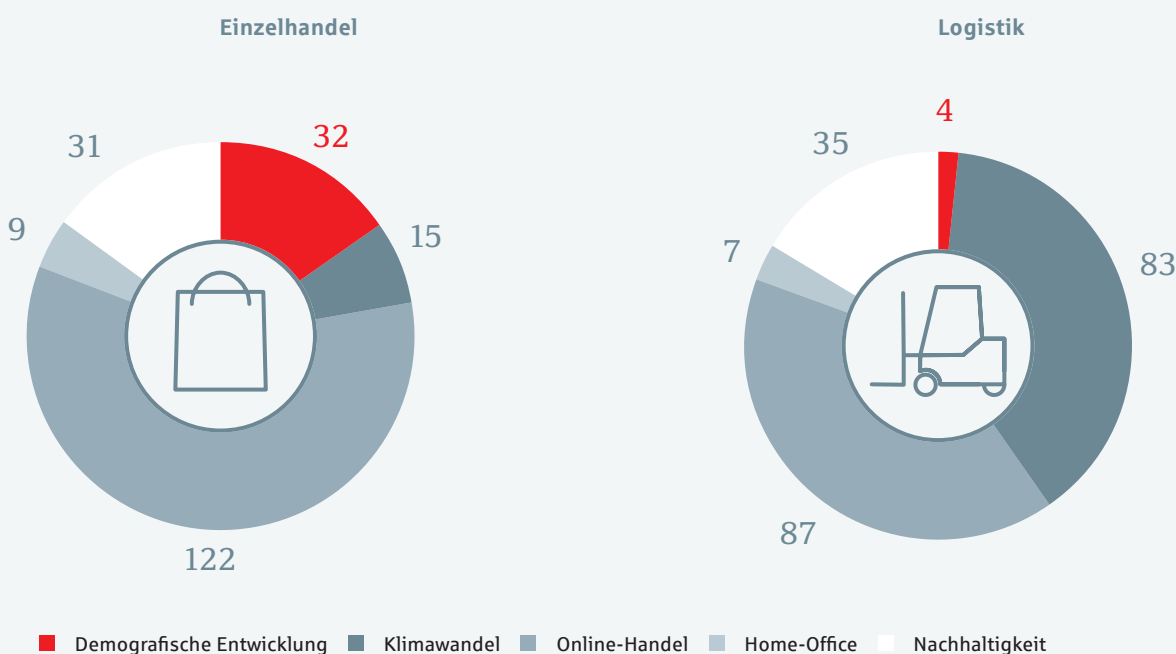
Sehr viel stärker wirken sich andererseits aber die Umwidmung von leerstehenden Gewerbeimmobilien und der Verwaltungsausbau zur Bewältigung

der Flüchtlingskrise auf die Büromärkte aus. So werden viele dauerhaft leerstehende Bürogebäude zur Unterbringung der Flüchtlinge langfristig durch die Städte angemietet, wodurch sich der Büroleerstand deutlich reduziert.

Auch im Einzelhandel sind schließlich Nachfrageimpulse durch die Zuwanderung beobachtbar, die insbesondere auf das untere Preissegment wie Discounter oder preisorientierte Textilanbieter gerichtet sind.

Je nach Immobilien-Assetklasse wird der gegenwärtige Impuls der Zuwanderung unterschiedlich ausfallen. Die deutsche Demografiefalle wird sich de facto durch die Zuwanderung nicht schließen, die Integration der Flüchtlinge kann nur ein Teil des Auswegs sein. Dementsprechend werden die Effekte des demografischen Wandels weiterhin stark von der alteingesessenen Bevölkerung determiniert, die Zuwanderung wirkt nur bedingt und weder gleichmäßig noch zeitkonsistent auf alle Segmente des Immobilienmarktes.

Umfrage unter 258 Teilnehmern, Mehrfachnennungen waren möglich



Singularisierung der Gesellschaft: der Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten hält an, Drei- und Vierpersonenhaushalte wird es immer weniger geben. Die Singularisierungstendenz der Gesellschaft betrifft alle Altersstufen.

Durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland:

2000: 2,14 Personen
 2014: 1,99 Personen
 2030: 1,90 Personen (Prognose)
 2060: 1,82 Personen (Prognose)
 Die Abnahme der Haushaltsgröße mündet in einem Anstieg der Haushaltszahlen (bis 2025).

2014: 40,8 Mio. Haushalte
 2025: 42,3 Mio. Haushalte (Prognose) = maximaler Wert im Prognosezeitraum

2030: 42,1 Mio. Haushalte (Prognose)
 2060: 38,3 Mio. Haushalte (Prognose)

Nutzungsart Wohnimmobilien

„Weniger, älter, singulärer“ – Zunahme der Überalterung und Abnahme der Haushaltsgröße mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten in den Regionen Deutschlands

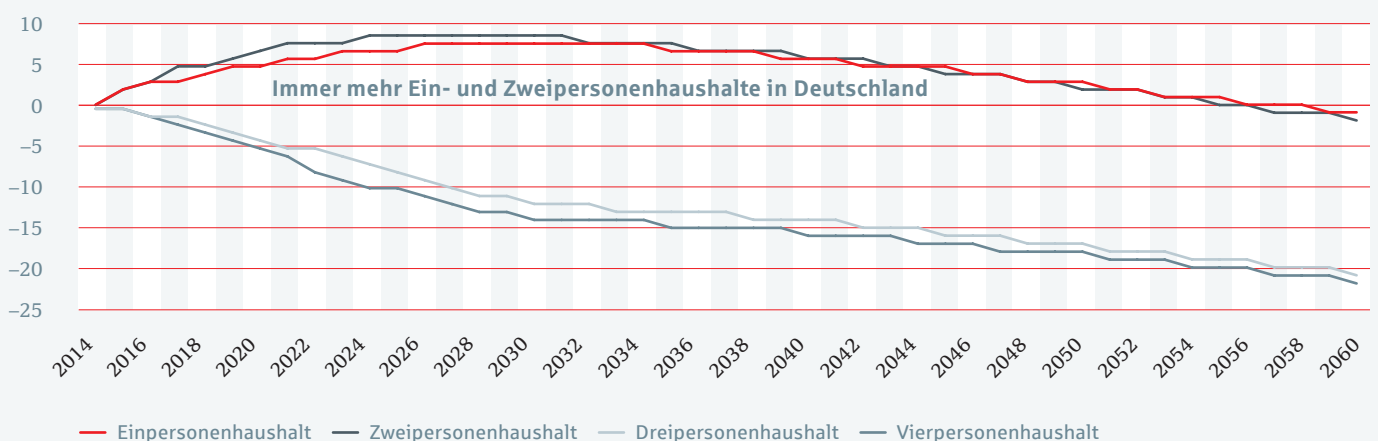
Die demografische Entwicklung in einer Volkswirtschaft oder in einer Region ist für die Nachfrage nach Wohnfläche eine wesentliche Determinante. Dabei spielt zwar die Anzahl der Einwohner eine gewisse Rolle, weit wichtiger ist jedoch die Anzahl der Haushalte. Außerdem sind weitere Aspekte bedeutsam, wie die Einkommens- und Vermögenssituation der Haushalte, der Zugang zu Kreditfinanzierung sowie die Zinsentwicklung, auf die im folgenden nicht näher eingegangen wird.

Die projizierte Entwicklung der Einwohnerzahl für Deutschland bildet die Grundlage für die Analyse möglicher Auswirkungen auf die Märkte privat genutzter Immobilien, die um die Entwicklung und Struktur der privaten Haushalte erweitert wird. Gemäß Haushaltsvorausberechnung der bulwiengesa AG könnte unter Berücksichtigung der trendmäßigen Entwicklung hin zu Ein- und Zweipersonenhaushalten die Anzahl der Haus-

halte insgesamt bis Mitte der 40er-Jahre dieses Jahrhunderts sogar konstant bleiben. Ausgehend von 40,8 Mio. Haushalten im Jahr 2014 wird der Anstieg der Haushaltszahlen 2025 sein Maximum mit 42,3 Mio. Einheiten erreichen, um bis 2060 auf 38,3 Mio. zu fallen. Umgerechnet auf die durchschnittliche Haushaltsgröße zeigt sich zunehmend der Trend zur Singularisierung über alle Altersstufen. Zählten 2000 noch 2,14 Personen zu einem Haushalt, so reduzierte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße 2014 auf 1,99 Personen je Haushalt und wird 2030 prognostizierte Werte von 1,90 bzw. 2060 von 1,82 Personen je Haushalt annehmen.

Die Singularisierung der Gesellschaft bedeutet auch eine Verschiebung der Nachfrage hin zu Ein- und Zweipersonenhaushalten: Diese werden ihr Maximum 2030 erreichen, wohingegen die Drei- und Vierpersonenhaushalte über den gesamten Beobachtungszeitraum stetig abnehmen. Angesichts der steigenden Lebenserwartung dürfte der Anteil der Seniorenhaushalte zunehmen, während der Anteil der Haushalte von 35- bis 45-Jährigen tendenziell abnehmen wird. Gerade die letztgenannte Gruppe ist bestimmend für die Nachfrage nach Neubaumaßnahmen privater Wohnimmobilien.

Abbildung 19: Haushaltsgrößen in Deutschland – Deutsche wohnen am liebsten allein oder zu zweit* in %



Quelle: Statistisches Bundesamt. *Prognose 2015 – 2060 RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG (05/2016), Veränderung des Index (2014 = Basisjahr, 0 %).

Ähnlich wie bei der Sparquote sind bei der Wohnflächennachfrage verschiedene Effekte zu berücksichtigen. Ein Haushalt passt über seine Lebenszeit die Wohnflächennachfrage an die jeweilige

Einkommens- und Familiensituation an, dabei werden in der Literatur folgende Effekte unterschieden:



Alterseffekt

Mit steigendem Einkommen und einer Familiengründung steigt die Wohnflächennachfrage, während sie schließlich im höheren Alter wieder abnimmt. Das Verhalten passt sich an den jeweiligen Stand im Lebenszyklus an.

Geburtskohorteneffekt

Der Effekt beschreibt die Unterschiede zwischen verschiedenen Geburtsjahrgängen. So verfügen heutige Rentnerjahrgänge im Vergleich zu früheren Generationen über ein höheres Realeinkommen und höhere Vermögen; ebenso haben sie auch andere Wertvorstellungen und Präferenzen.

Remanenzeffekt

Darunter fasst man den Verharrungszustand von Haushalten zusammen; besonders Haushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter von mehr als 50 Jahren ändern ihre Nachfrage zumeist nur dann, wenn sich alters- oder einkommensbedingt ein Umzug aus der bisher genutzten Immobilie nicht verhindern lässt. Tendenziell veranlasst der Auszug der Kinder keine Verhaltensänderung, sie „verharren“ in der bis dahin genutzten Immobilie.

Neben dieser Tendenz, das Eigenheim nicht verlassen zu wollen, spielen auch ökonomische Gründe eine Rolle, wie etwa die Transaktionskosten eines Umzugs. Speziell für Deutschland ist zu berücksichtigen, dass es große Unterschiede zwischen den neuen und alten Bundesländern gibt. So wohnen heutige Rentner in Ostdeutschland durchschnittlich auf weniger Quadratmetern als in Westdeutschland. Zusammengefasst bedeutet dies, dass weniger Menschen nicht zwangsläufig zu einer geringeren Nachfrage nach Wohnraum führen, denn die Nachfrage nach Wohnungen wird nicht nur von der Zahl der Einwohner, sondern von der Anzahl (und Struktur) der Haushalte bestimmt. Des Weiteren verändert sich die Wohnflächennachfrage der Haushalte im Laufe der Zeit auch als Folge der Wohlstandsentwicklung. Der demografische Wandel führt somit nicht zwingend zu einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum. Vereinfachend könnte man von dem Grundsatz „ein Haushalt – eine Wohnung“ ausgehen, jedoch ist die marktrelevante Nachfrage nicht deckungsgleich mit dem objektiven Bedarf an Wohnraum, der sich neben der Zahl an Privathaushalten zusätzlich durch eine Vielzahl an ökonomischen und sozialen Einflussfaktoren determinieren lässt. Auf Basis der Veränderung

der zukünftigen Alterskohorten innerhalb unserer Gesellschaft lassen sich für die kommenden Jahrzehnte nur Trendaussagen zur künftigen Wohnraumnachfrage treffen. Diese sind aber Einschränkungen unterworfen, da sich das altersspezifische Haushaltsbildungs- und Wohnraumnachfrageverhalten über die Zeit verändern kann. Beispielsweise wird die (derzeit) eher immobile Gruppe der über 50-Jährigen in den nächsten Jahrzehnten relativ und absolut an Bedeutung gewinnen, während die mobile Gruppe der jungen Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderer (18 bis 30 Jahre) und der Personen im typischen „Suburbanisierungsalter“ (30 bis 50 Jahre bzw. unter 18 Jahre) relativ wie quantitativ abnehmen wird. Hieraus entwickeln sich unterschiedliche Nachfragekurven nach Wohnraum bzw. Anforderungen an die Ausstattung der zukünftigen Wohnung.

In den letzten Jahren haben sich hinsichtlich des Wohnungsmarktes in Deutschland verschiedene regionale Disparitäten herausgebildet. Analysiert man diese zurückliegenden Entwicklungen sowie die langfristigen Prognosen, können verschiedene Trends bezüglich der Zukunft des Wohnens in Deutschland identifiziert werden. Genauer gesagt, stechen einzelne Regionen, insbesondere die sogenannten A-Städte, aufgrund ihrer positiven wirtschaftlichen Entwicklung heraus, meist im Zusammenhang mit der nachbarschaftlichen Lage zu prosperierenden Ballungsräumen. Der Wohnungsmarkt in diesen Regionen ist infolgedessen stabil bis wachsend und muss angespannte Situationen hinsichtlich des ausreichenden Wohnungsangebots und steigender Neuvertragsmieten lösen. Eine ähnliche Entwicklung weisen auch die meisten Universitätsstädte auf, die sowohl durch die Bildungsmigration als auch das vorhandene Humankapital für potenzielle Arbeitgeber Aufmerksamkeit erlangt haben. Auf der anderen Seite kämpft ein Großteil der – eher peripheren – Regionen in Deutschland mit einem signifikanten demografischen Wandel, was u. a. auch die Frage des Umgangs mit Wohnungsleerständen sowie Fragen des Stadumbaus nach sich zieht.

Direkte und indirekte Effekte des demografischen Wandels

Die zentralen demografischen Trends der Nachfrageseite bilden zugleich die Grundlage für Aussagen über die künftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage und dem daraus resultierenden (regionalen) Neubaubedarf. Über den aktuellen, bis zum Jahr 2060 reichenden Prognosehorizont wird sich die Bevölkerungsgröße in Deutschland





reduzieren. Dabei verändert sich durch anhaltenden Geburtenmangel und steigende Lebenserwartung die Struktur der Alterspyramide (siehe Abbildung 13 auf Seite 17). Dieser demografische Wandel wirkt über direkte und indirekte Kanäle vielschichtig auf die Immobiliennachfrage ein.

Direkte Effekte des demografischen Wandels

a) Veränderte Haushaltsgrößen- und Altersstruktur:

Dabei wird in der vorliegenden Projektion trotz rückläufiger Bevölkerungszahl aufgrund eines Trends zu kleineren Haushalten eine bis mindestens 2025 weiter zunehmende Anzahl an privaten Haushalten erwartet. Gründe hierfür liegen v. a. in den Singularisierungstendenzen der Gesellschaft. Diese betreffen jüngere Menschen genauso wie ältere Menschen. Der Anteil der Single-Haushalte nimmt in allen Altersstufen mittlerweile deutlich zu. Größere Haushalte mit mittlerem Alter des Haushaltsvorstands verlieren zugunsten von kleineren Haushalten mit älteren Haushaltsvorständen an Bedeutung.

b) Bedarf an Ein- bis Zweizimmerwohnungen steigt:

Der aus a) ermittelte Zuwachs an zukünftiger Wohnungs- und Wohnflächennachfrage impliziert mindestens eine Preisstabilität von Immobilien. Ein erheblicher Zusatzbedarf an Wohnungsneubau ergibt sich dann, wenn haushaltsspezifische und sich ändernde Wohnpräferenzen in die Prognosen einbezogen werden, d. h. die Nachfrage nach der Anzahl eher kleinerer Wohnungen (Ein- bis Zweizimmerwohnungen) steigen dürfte.

c) Altersgerechte Wohnungen: Die Aufgabe für Wissenschaft, Politik, Verwaltung sowie Planer zukunftsfähige Konzepte für altersgerechtes Wohnen zu entwickeln, lässt sich auch aus den direkten Konsequenzen des demografischen Wandels ableiten. Begrifflichkeiten wie altersgerechtes, altengerechtes, barrierefreies, barrierearmes, Komfort-, generationen- und/oder seniorengerechtes Wohnen drücken eine große Versorgungslücke für Wohnraum in einer immer älter werdenden Gesellschaft aus. Die demografisch bedingte Alterung der Bevölkerung führt zu einer steigenden Nachfrage nach entsprechendem Wohn-

raum. Alleine die zukünftige Entwicklung der Personengruppe der über 65-Jährigen – insbesondere bei denen aufgrund einer Bewegungseinschränkung unmittelbarer Handlungsbedarf besteht – zeigt, vor welchen großen Herausforderungen Wohnungswirtschaft und -politik bereits heute stehen, um das gegenwärtige Wohnungsangebot demografiefest anzupassen. Eine maßgebliche Bedeutung zur Verringerung der Versorgungslücke kommt dabei in der kurzen und mittleren Frist dem altersgerechten Umbau der Bestandsobjekte zu: Zum einen reicht der altersgerechte Neubau angesichts der rapiden Zunahme der Älteren in den kommenden Jahren rein quantitativ nicht aus, zum anderen lebt die Mehrheit der älteren Generation in Bestandsgebäuden mit höherem Baualter.

Indirekte Effekte des demografischen Wandels

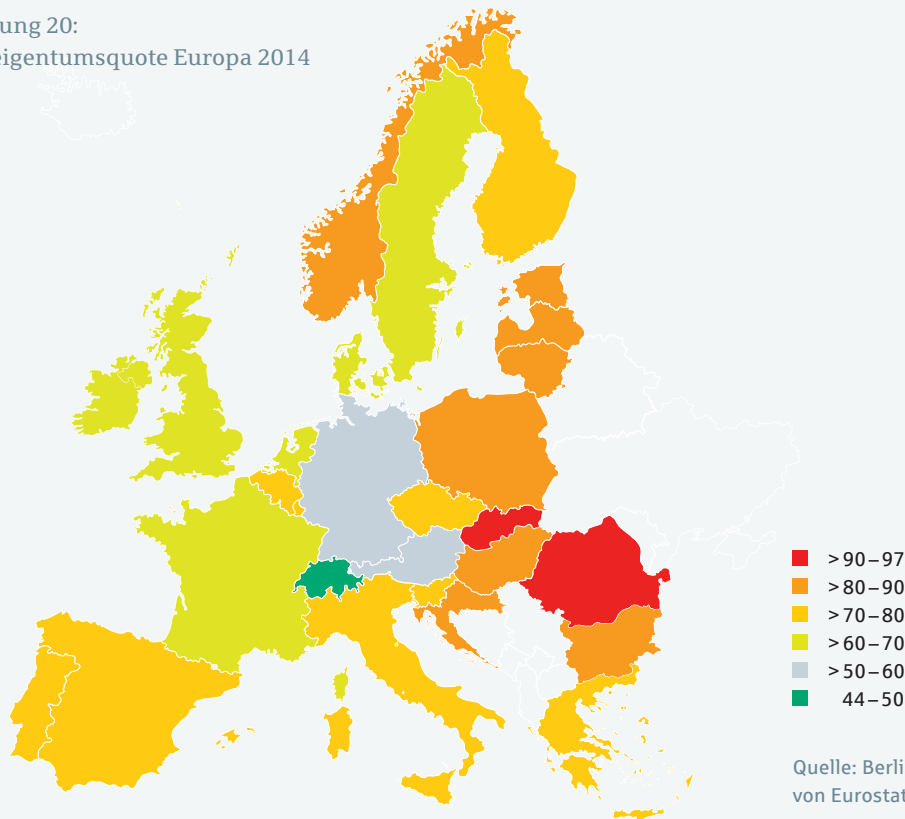
a) Wohneigentum als Altersvorsorge:

Durch die demografische Entwicklung ergibt sich eine geringere Leistungsfähigkeit der gesetzlichen Rentenversicherung, die von der jüngeren Generation durch eigene Anstrengungen zur Verbesserung der Altersvorsorge kompensiert werden. Hierbei steht insbesondere die Zukunft des Wohneigentums im Blickpunkt. Während traditionell in Deutschland selbst genutztes Wohneigentum als Konsumgut betrachtet wird, ist angesichts schrumpfender Bevölkerungszahlen und der gestiegenen Sorge um das Rentensystem ein Wandel in den Einstellungen privater Haushalte zu beobachten, Wohneigentum als Altersvorsorge wird auch bei der jüngeren Generation „en vogue“. Dies dürfte auch die Nachfrage nach Immobilien tendenziell steigen lassen.

b) Finanzierungskosten für selbstgenutztes Wohneigentum sinken: Die künftig reduzierte Anzahl von möglichen Arbeitskräften und das tendenziell steigende Kapitalangebot wird den Faktor Kapital im Vergleich zum Faktor Arbeit preiswerter machen. Die dadurch fallende Kapitalrendite lässt auch den Abzinsungsfaktor für Investitionsobjekte und die Finanzierungskosten für selbstgenutztes Wohneigentum sinken. Dadurch steigt der Barwert zukünftiger Mieteinnahmen und somit das



Abbildung 20:
Wohneigentumsquote Europa 2014
in %



Quelle: Berlin Hyp (06/2016) auf Basis von Eurostat 06/2016.

aktuelle Realpreisniveau von Immobilien. Diese v. a. in den Industrieländern auftretenden Effekte werden durch den Kapitalbedarf und die gegenläufige demografische Entwicklung in Schwellenländern zwar gemildert, aber voraussichtlich nicht vollständig kompensiert. Umgekehrt führt die größere Knappheit an Arbeitskräften tendenziell zu höheren Bruttolöhnen pro Kopf. Allerdings lässt die steigende Abgabenlast, die sich aufgrund des hohen Rentneranteils in der Bevölkerung ergibt, das Nettoeinkommen pro Kopf aller Wahrscheinlichkeit nach weniger stark wachsen als in der Vergangenheit. Bisher erkennbare Wachstumstrends der Immobiliennachfrage können sich dadurch abschwächen. Grundsätzlich ist aber von einem weiteren Wachstum der Nettoeinkommen auszugehen, das auf steigende Faktorproduktivität zurückgeht. Der demografische Wandel wird nicht zu abrupten Verwerfungen auf dem Immobilienmarkt führen, die Auswirkungen aus den skizzierten Überlegungen können jedoch limitierend oder unterstützender Natur sein – die Richtung ist (noch) unklar.

In Anlehnung an die theoretischen Wirkungszusammenhänge ist es für die Praxis umso wichtiger, die heimische Wohnungsnachfrage mit dem prognostizierten Wohnungsangebot in Einklang zu bringen, um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in den kommenden Jahren zu ermitteln. Die Neubautätigkeit ist in Deutschland in den letzten Jahren auf ein historisch niedriges Niveau abgesunken. Die Fertigstellungszahlen liegen deutlich unterhalb des Niveaus, das für eine Aufrechterhaltung des bisherigen Niveaus der Wohnungsverorgung notwendig ist. Aus diesem Grund sind in den letzten Jahren Verknappungstendenzen insbesondere im Mietwohnungsmarkt mit entsprechenden Preissteigerungen aufgetreten. Regional betrachtet ist der höchste absolute Wohnungsbedarf in und im Umland der deutschen Metropolen zu erwarten. Städte wie Berlin, München und Hamburg werden auch in Zukunft bedeutende Arbeits- und Wohnungsmärkte darstellen und ihre Anziehungskraft (auch auf Flüchtlinge) aufrechterhalten. Auch außerhalb der Verdichtungs-räume wird bis zum Jahr 2030 mit einem zumeist mindestens leicht positiven Wohnungsbedarf, schwerpunktmäßig in Nord-, West- und Süddeutschland, gerechnet. Ein überwiegend gegenteiliges Bild offenbart sich im ostdeutschen Raum.

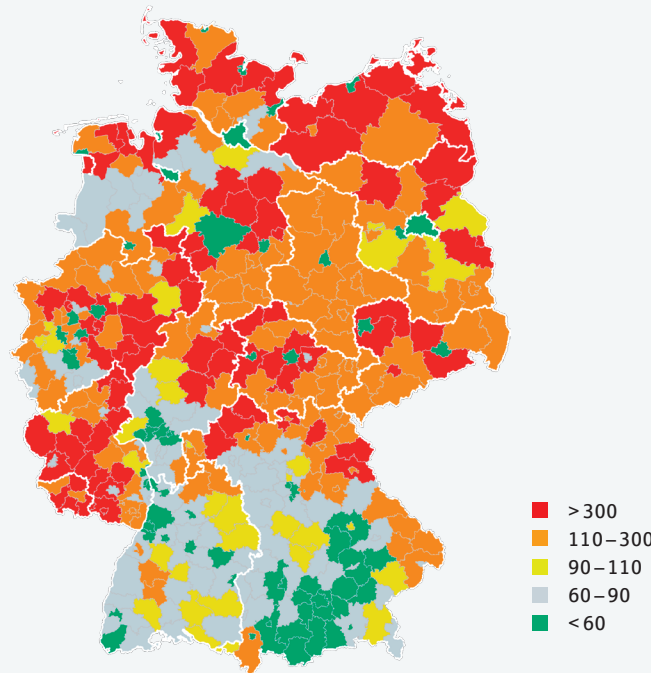
Wird die Wohneigentumsquote in Deutschland künftig steigen?

Wohnungsbedarfsprognose – Wie viel Wohnraum benötigt Deutschland bis 2030?

Mittels einer Wohnungsbedarfsprognose konnte auf Basis eines für alle Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland angewandten Modells die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum quantifiziert werden. Ausgangsgröße bildet hierfür im Kern die Haushaltsprognose des BBSR in Verbindung mit der 13. koordinierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes unter Berücksichtigung der aktuellen Flüchtlingszahlen sowie deren Prognose nach den vorliegenden Annahmen des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2015).

Der sich daraus ergebende „theoretische“ Gesamtbedarf an neu zu errichtenden Wohnungen beläuft sich zum Ende des Prognosehorizonts im Jahr 2030 (im Vergleich zum Bezugsjahr 2014) auf ca. 3,82 Mio. Wohneinheiten bzw. 239.000 Einheiten pro Jahr. Dabei sind 27,4 % des Gesamtbedarfs auf den Nachholbedarf zurückzuführen. Das heißt, dass bereits im Status quo in angespannten Wohnungsmärkten Wohneinheiten benötigt werden, um Haushalte adäquat unterbringen zu können. Mit 36,2 % entfällt der zweitgrößte Teil des Bedarfs auf den Ersatzbedarf. Hierbei handelt es sich um eine pauschale Größe, die die Kompensation der strukturellen Wohnungsabgänge abbildet. Mit 36,4 % stellt der Zusatzbedarf die wichtigste Komponente des Gesamtbedarfs dar. Hier spiegelt sich die erwartete Zunahme der Haushalte im (zukünftigen) Wohnungsbedarf wider.

Abbildung 21: Wohnungsbedarfsprognose – Deckung des zusätzlichen Bedarfs in Deutschland 2014–2030 (Deckungsquote)* in %



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG. *Anmerkung: Die Deckungsquote (in %) bezeichnet das Verhältnis des Wohnungsbedarf zu den prognostizierten Fertigstellungen bis 2030. Grüne und graue Einfärbungen deuten auf eine Unterdeckung, rote und orangene Einfärbungen auf eine Überdeckung hin. Erstere symbolisieren somit einen Angebots-, letztere einen Nachfragemarkt.

Ausgenommen sind jedoch zentrale Städte wie Dresden, Leipzig, Magdeburg, Erfurt sowie das nähere Berliner Umland, die von ihrer Urbanität bzw. der Nähe zum urbanen Zentrum profitieren. Sie sind Leuchttürme in demografisch schrumpfenden Regionen, wobei sich die regionale Disparität auch in der wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Attraktivität für Arbeitskräfte und Kapital bemerkbar macht. Schrumpfende Regionen nehmen nicht nur beim Einwohnerstand ab, sie laufen auch Gefahr, ihre wirtschaftliche Basis zu verlieren.

Wohnungsneubau auch in den kommenden Jahren im Plus

Die Fortschreibung der Bauaktivität der vergangenen zehn Jahre kann den errechneten Wohnungsbedarf nur zu rund 80 % decken. Es ergeben sich starke regionale Unterschiede: Tendenziell kann die Bauaktivität bei hohem absoluten Bedarf nicht mit der eigentlichen Nachfrage Schritt halten. Historisch gesehen hat das Wohnungsbauvolumen in den vergangenen fünf Jahren um nominal 20 % zugelegt.

Getragen wurde die Dynamik v.a. durch die kräftige Erholung des Wohnungsneubaus. Nach dem Tiefpunkt im Jahr 2010 stieg das nominale Neubauvolumen in den folgenden vier Jahren um mehr als 60 % an; insbesondere der Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) profitierte von dieser Hausse.

Weitaus weniger dynamisch entwickelten sich die Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden. In den vergangenen fünf Jahren stiegen die Aufwendungen für die Modernisierung und Instandhaltung um weniger als 10 %. Ein wesentlicher Grund dafür ist die rückläufige Entwicklung bei den Aufwendungen für die energetische Sanierung. Für die kommenden zwei Jahre wird mit einem deutlichen Anstieg der Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser (von 140.000 im Jahr 2014 auf 180.000 Wohnungen 2017) gerechnet. Dieser kann zwar den aktuell ermittelten Bedarf an Wohnraum teilweise decken, jedoch bleibt der Nachholbedarf aus den Versäumnissen vergangener Jahre bestehen. Dieser wird auch in den kommenden Jahren für den „Druck“ auf Mieten



und Preise sorgen, so dass auch die Migration in all ihren Facetten weiterhin als der dynamische Treiber auf dem Wohnungsmarkt (insbesondere den Großstädten) persistent bleibt. Instrumente wie die Mietpreisbremse greifen in den Marktmechanismus ein, versuchen Dynamiken zu deckeln, sie beheben aber nicht das grundsätzliche Problem: Den Mangel an bezahlbaren Ein- und Zweizimmerwohnungen in den Metropolen. Zuwanderung, egal ob Bildungs- und Arbeits- oder Asyl- und Flüchtlingsmigration, erfolgt zunächst in Mietwohnungsbeständen. Da diese eher in den Innenstadtlagen oder in Großwohnsiedlungen anzutreffen sind, wohnen dort die meisten Neubürger. Die Herausforderungen für die großen Städte nehmen umso mehr zu, je attraktiver das Arbeitsplatzangebot für Migranten erscheint. Hier liegt auch die Krux an der Sache: Bestehende Leerstände in peripheren Regionen wären als Standorte für die reine Unterkunft der Asyl- und Flüchtlingsmigration prädestiniert (siehe Abbildung 17), sie sind aber für die Integration in den deutschen Arbeitsmarkt eine suboptimale Wahl. Die enge Verzahnung von Wohnort und Möglichkeit des Eintritts in den Arbeitsmarkt determiniert die Standortentscheidung der Zuwanderer und stellt Städte mit guten Wachstumsperspektiven auch zukünftig vor die Problematik eines Wohnungsmangels: Der regionale Wohnungsmarkt verharrt als Angebotsmarkt.

Fazit:

**„Genehmigung – Grundstück – Finanzierung“
Der entscheidende Dreiklang zur Lösung der Herausforderung für die Bau- und Immobilienwirtschaft in innerstädtischen Lagen**

Mit der Wohnungsbau-Offensive will das Bundesbauministerium für eine wirkungsvolle Entlastung auf den regionalen Wohnungsmärkten sorgen. Aus den umfangreichen Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen wurde ein 10-Punkte-Programm abgeleitet, das Anreize für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnungsbau setzen soll. Besonders attraktiv erscheinen für Investoren die zielgenauen steuerliche Anreize zur Schaffung für mehr bezahlbaren Wohnraum: Sie können ihre Wirkung nur dann entfalten, wenn Mitnahmeeffekte ausgeschlossen werden und der vorangehende Dreiklang aus „Genehmigung – Grundstück – Finanzierung“ lösbar ist. Neben der Flächenverfügbarkeit müssen sowohl eine rasche Genehmigung als auch die notwendige Finanzierung sichergestellt sein. Hinzu kommt, dass die Bauwirtschaft zumindest

partiell derzeit an ihre Kapazitätsgrenze stößt. Ein Jahrzehnt der Stagnation und der Erwartung rückläufiger Bevölkerung hat dazu geführt, dass die Beschäftigung in erheblichem Maß abgebaut und zahlreiche Betriebe geschlossen wurden. Dieser gordische Knoten muss von allen Beteiligten durchtrennt werden – insbesondere in Großstädten mit bereits hohem Nachholbedarf am Wohnungsmarkt.

Der demografische Wandel und die mit ihm einhergehenden Veränderungsprozesse in der regionalen und altersmäßigen Verteilung der Bevölkerung in Deutschland werden den Markt für Wohnimmobilien erheblich beeinflussen. Die heutigen Wachstumszentren dürften auch zukünftig zu den Gewinnern gehören und Immobilien dort weiterhin eher knapp sein. In Regionen mit Bevölkerungsverlust wird das Gegenteil der Fall sein. Die Größe und Anzahl eher dünn besiedelter Regionen in Deutschland wird tendenziell zunehmen und der Trend zu den Ballungsgebieten anhalten. Neben einem Rückgang der Nachfrage in Schrumpfungsregionen und einem Anstieg der Nachfrage in Wachstumsregionen ist eine Veränderung der qualitativen Anforderungen an Wohnungen festzustellen. Es stellt sich nicht nur die Frage nach der Quantität, sondern auch die der Qualität.

Die Herausforderung ist es, intelligente Lösungen für den wachsenden Wohnungsbedarf in Städten bei gleichzeitig sinkender Flächenverfügbarkeit zu finden.

Dies ist mit der Vielfalt an Lebensentwürfen und -mustern, die die Nachfrageseite kennzeichnen, sinnvoll zu verknüpfen. So erscheinen für die Wohnqualität zukünftig nicht mehr die Größe und Ausstattung, sondern zusätzliche Nutzungsoptionen und flexible Wohnmöglichkeiten inklusive Service- und Dienstleistungen ausschlaggebend. Desweiteren sollte aufgrund der voranschreitenden Überalterung der Gesellschaft eine altersgerechte Wohnung als weiterer wichtiger Punkt nicht außer Acht gelassen werden. Insbesondere ab 2020 steigt der Altenquotient, da die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre das Rentenalter erreichen werden. Danach wird sich der Anstieg entsprechend abschwächen. Insbesondere die Tatsache, dass nicht alle über eine überdurchschnittliche Rente verfügen werden, lässt die breite Versorgung in den Fokus rücken, die auch den sozialen Wohnungsbau betreffen wird.

Ersatzbedarf

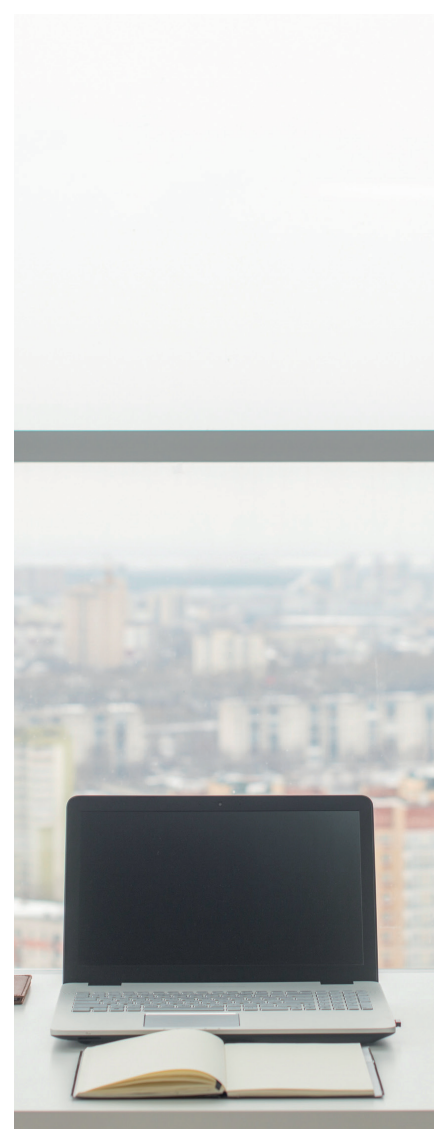
Bedarf an Wohnungen, der die Kompensation des Abgangs (Abrisse) und Zusammenlegung bestehender Wohnungen beschreibt.

Zusatzbedarf

Bedarf an Wohnungen, der sich aus der Entwicklung der künftigen Nachfrage (Haushaltszahl) ableitet.

Nachholbedarf

Bedarf an Wohnungen besteht bereits im Status quo, da der aktuelle Wohnungsbestand die bestehende Nachfrage nicht decken kann.





Nutzungsart Pflege- und Sozialimmobilien

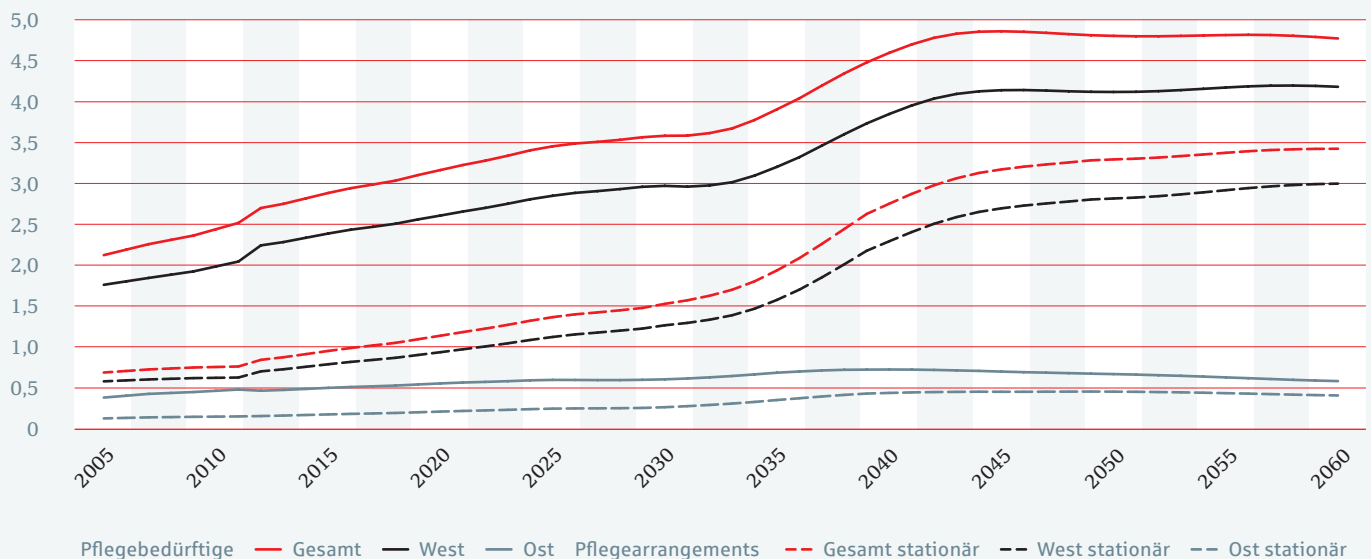
„Das letzte Viertel“ – Spezialimmobilien im Fokus einer alternden Gesellschaft

Deutschland altert wie alle Industrienationen der Welt – und dies in dreifacher Hinsicht: absolut, relativ und durch die Zunahme der Hochbetagten. Der demografische Wandel wird somit gravierende Folgen für die Versorgungssituation pflegebedürftiger Menschen haben. Die Bevölkerungsvorausberechnungen gehen vom derzeitigen Bevölkerungsstand aus und von plausiblen Annahmen über die Veränderung zentraler Parameter wie Geburten- und Sterbeziffern, Lebenserwartung und Wanderungen (inklusive der aktuellen Flüchtlingsmigration). Trotz aller Unsicherheiten bei den Parameterannahmen kann als zentrales Ergebnis festgestellt werden, dass der Anteil älterer Menschen steigen wird, die Anteile der jüngeren Menschen und der Anteil der Menschen im Erwerbsalter sinken werden. Diese Veränderungen werden mit Sicherheit auch die Versorgungssituation pflegebedürftiger Menschen tangieren. Sie werden die ihnen verfügbaren, gewählten oder auferlegten Pflegearrangements beeinflussen. Von demografischen Faktoren hängt es ab, wie viele pflegebedürftige Menschen zu versorgen sind, aber von den gleichen Faktoren

hängt auch ab, wie viele Versorgende zur Verfügung stehen und wer diese sein werden.

Zur Projektion der zukünftigen Pflegebedürftigkeit orientiert sich die Studie an der Kohorten-Komponenten-Methode, um die kohortenspezifische Dynamik aufgreifen zu können. In Anbetracht der Bevölkerungsentwicklung, die im Wesentlichen durch eine sinkende Fertilität und eine steigende Lebenserwartung gekennzeichnet ist, was eine Bevölkerungsalterung nach sich zieht, kommt es allein demografisch bedingt zu einem Rückgang der potenziellen (familiären) Pflegepersonen – insbesondere was die Versorgung durch die Kinder betrifft. Diese Verschlechterung der Relation von Pflegepotenzial zu Pflegebedürftigen wird darüber hinaus durch sozio-strukturelle Faktoren, wie sich veränderte Haushalts- und Familienstrukturen und eine zunehmende Erwerbsbeteiligung von Frauen mit der damit ggf. auch verbundenen Distanz zwischen Kindern und Elternteil, verschärft. Letzteres ist insofern ein bedeutsamer Parameter, da der Hauptanteil an Pflegepersonen derzeit weiblich ist. Trotz der rasant steigenden Anzahl an pflegebedürftigen Personen gilt der Beruf bzw. die Ausbildung als Altenpfleger alles andere als attraktiv. Altenpflege hat ein Imageproblem: Viel Arbeit, wenig Gehalt. Kein Prestige. Ein unattraktiver Knochenjob. Eine weiterer Engpass in der Versorgung

Abbildung 22: Pflegebedürftige und -arrangements in Deutschland, 2005–2060* in Mio.



Quelle: Statistisches Bundesamt. *Prognose 2014 – 2060 RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG (05/2016).



älter Menschen ist auf eine politische Entscheidung zurückzuführen: Mit Abschaffung der Wehrpflicht, wird es auch keine Zivis mehr geben – einst als „Drückeberger“ und „Vaterlandsverräter“ beschimpft, entwickelten sich Wehrdienstverweigerer als unverzichtbar in der Altenpflege und den Krankenhäusern. Die Abschaffung des Zivildienstes macht der Branche zu schaffen. Den Heimen fehlen damit nicht nur die dringend benötigten Zivis. Aus diesen für manche Wehrdienstverweigerer zwangsbesetzten Stellen entsprochen nach einem Jahr Dienst am Menschen immer wieder engagierte junge Männer, die eine Ausbildung in den Pflegeberufen in Betracht zogen. Eine solch günstige Anwerbung fehlt nun.

Potenzial für die Gestaltung einer neuen Prämie?

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Änderungen in der Bevölkerungsstruktur, der Anzahl der Pflegefälle, der Erwerbsbeteiligung sowie der Wahrscheinlichkeit mit einem Partner zusammen zu leben, wird die Zahl der informellen Pflegepersonen bis 2030 zwar noch leicht ansteigen, jedoch nimmt dann die durch direkte Bezugspersonen ohne pflegerische Ausbildung erbrachte Leistung (z. B. von Angehörigen, Nachbarn oder Freunden) demografiebedingt ab; bis 2060 wird sie auf das Niveau von unter 2005 absinken. Demgegenüber steigt die Zahl der Pflegebedürftigen bis 2040/2045 rapide an, die Schere zwischen Pflegebedürftigen und Pflegepotenzial öffnet sich zunehmend. Abbildung 22 gibt grafisch die Entwicklung nach Pflegearrangement im Main-Szenario wieder.

Alternative Szenarien wie die Annahme einer konstanten statt zunehmenden Heimquote (Anteil der stationär Versorgten an allen Pflegebedürftigen) führen zu Veränderungen innerhalb der Pflegearrangements, jedoch gelten über die Zeit sinkende Ausschöpfungsquoten als realistischer und bekräftigen auch weiterhin die hohe Bedeutung der stationären Pflege. Ein weiteres wichtiges Argument zugunsten der stationären Pflege ist der sog. Heimsog-Effekt. Der Heimsog-Effekt oder „Hospitalisierungstrend“ beschreibt die Entwicklung der Zunahme der relativen Inanspruchnahme von stationären Pflegeleistungen. In den kommenden Jahren wird eine kontinuierliche und ansteigende Verschiebung der Nachfrage weg von der ambulanten zur stationären Pflege erwartet. Dieser Effekt ist auch aus Sicht des Arbeitsmarkts von Bedeutung: Pflege als (neuer) Beschäftigungsmotor.

Die gesamtdeutschen Ergebnisse des Hauptszenarios der Modellrechnung können in einem zweiten Schritt auf der administrativen Ebene der Kreise und kreisfreien Städte für die Nachfrageentwicklung nach Pflegeplätzen fortgeschrieben werden, um den Bedarf bzw. Auslastungsgrad vorhandener oder zusätzlicher Einrichtungen ableiten zu können. Die Projektion der Zahl der Pflegebedürftigen zeigt bereits deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Bundesländern im Zeitablauf bis 2030/2060. Ausschlaggebend für diese unterschiedlichen Anstiege ist die bundeslandspezifische Alterung der Generation 60 plus.

Auch die Anstiege in den einzelnen Versorgungsarten fallen regional unterschiedlich aus. Ambulante und stationäre Pflegearrangements sind eher in den hohen Altersjahren (über 80 Jahre) und familiäre Pflege eher in niedrigeren Altersjahren anzutreffen. Gemessen an der Anzahl der zur Verfügung stehenden Plätze im jeweiligen Kreis (Basisjahr 2013) sind die gegenwärtigen Auslastungsgrade für Pflegeheime, die in westdeutschen Kommunen vielerorts zwischen 60 und 90 % liegen, in den kommenden Jahren Relikte der Vergangenheit. 2030 und insbesondere 2060 öffnet sich immer mehr die Versorgungslücke:

Die Pflegebranche steht unmittelbar vor dem Wandel vom Nachfragemarkt zum Angebotsmarkt. Bei gleichbleibendem Platzangebot pro Pflegeheim müsste sich die Anzahl der Pflegeheime von 12.354 (2013) auf 56.570 (2060) nahezu vervier- bis verfünffachen.

Es ist aber nicht allein der demografische Wandel, der die Versorgungssituation pflegebedürftiger Menschen beeinflusst. Von großer Bedeutung sind institutionelle Regelungen, die ihren Niederschlag u. a. im Begriff der „Pflegebedürftigkeit“ und in der Sozialgesetzgebung finden, aber auch in tariflichen Vereinbarungen und arbeitsmarktpolitischen Bestimmungen verankert sein können (z. B. in Regelungen, die eine bessere Vereinbarkeit von Erwerbstätigkeit und Pflegen ermöglichen). Dazu gehören auch Berufs- und Ausbildungsordnungen, die von großer Bedeutung für die Qualität der professionell geleisteten Pflege und für das gesellschaftliche Ansehen pflegender Berufe sind. Wichtig sind aber auch Infrastrukturen, die sich zur Versorgung nutzen lassen (u. a. Pflegeheime, teilstationäre Angebote, Pflegedienste und Beratungsstellen).

Bei gleichbleibendem Platzangebot pro Pflegeheim müsste sich die Anzahl der Pflegeheime von 12.354 (2013) auf 56.570 (2060) nahezu vervier- bis verfünffachen.

Von überaus großer aber schwer einzuschätzender Bedeutung ist schließlich der kulturelle und soziale Kontext von Pflegebedürftigkeit: Der Stellenwert, den Pflegebedürftigkeit in ihren unterschiedlichen Ausprägungen in der Kultur besitzt, die Art und Weise, ob und wie Solidarität praktiziert wird, sowie Werteorientierungen und Lebensentwürfe, die mehr oder weniger günstig für die Übernahme von Versorgungsverpflichtungen sein können. Zu diesen Faktoren gehören aber auch strukturelle Bedingungen, wie die Bedeutung von Erwerbsarbeit für den Lebensentwurf, mit der Arbeitswelt verbundene Flexibilitätserfordernisse, soziale und geografische Mobilität und damit verbundene Wahrscheinlichkeiten

für Versorgungsleistungen aus dem primären sozialen Umfeld.

**Der Pflegemarkt der Zukunft:
Wie müssen Häuser der 5. Generation
aufgestellt sein?**

Neben dem zunehmenden Bedarf an Pflegeimmobilien ändern sich auch die Art und die Ansprüche der Bewohner an die Pflegeeinrichtung. Ältere Menschen wünschen sich immer mehr Selbstbestimmung, Privatsphäre und Individualität, wie auch in der Entwicklung der Pflegeeinrichtungen erkennbar ist. Diese kann nach dem Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KDA) im Zeitablauf in fünf Generationen eingeteilt werden:

Tabelle 3: Die Generationenabfolge des Altenwohnbaus in Deutschland

Begriff	Erläuterung
1. Generation	Anstaltstyp (Nachkriegszeit, Mehrbettzimmer, minimale Ausstattung, z. B. Sanitäreinrichtungen)
2. Generation	Altenkrankenhaus (60er- bis 70er-Jahre, eher Zweibettzimmer, verbesserte Ausstattung, z.T. Bäderabteilungen, eigene Physiotherapie)
3. Generation	Altenwohnhaus, Prototyp in Haltern (80er- und 90er-Jahre, Orientierung am Wohngruppenkonzept, allmählich mehr Einzelzimmer)
4. Generation	Stationäre Hausgemeinschaft (um 2000, Loslösung von zentralen Versorgungseinheiten wie Großküche und Wäscherei, stattdessen Leben und Kochen in der Wohngruppe, fast nur im Einzelzimmer)
5. Generation	Privates Leben im eigenen Apartment kombiniert mit dem Leben in der Gemeinschaft im teilöffentlichen Raum sowie dem Leben im und für das Quartier (z. B. Pflegedörfer)

Quelle: Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KDA), 2013.

Im Jahr 2060 wird allerdings jede dritte Person in Deutschland über 65 Jahre alt sein. Das sind doppelt so viele Alte wie Junge.

Die fünfte Generation der Pflegeeinrichtungen wurde vom Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KDA) entwickelt. Sie basiert auf vielfältigen Angeboten von singulären, ambulanten, bis hin zu vollstationären, gemeinschaftlichen Wohnformen. Diese „Virtuellen Pflegeheime“ bestehen aus allen notwendigen Versorgungsangeboten innerhalb von sog. „Quartieren“ mit ca. 10.000 Bewohnern, z. B. ein Stadtviertel oder ein Dorf. Diese Versorgungsangebote gehen von Beratungsangeboten, Freizeitangeboten, Selbsthilfegruppen, etc. über Betreutes Wohnen Zuhause oder in senioren-gerechten Apartments über Kurzzeitpflege und Altentagesstätten hin zu Wohngemeinschaften für rüstige Senioren, ambulante Demenzwohngemeinschaften bis zu Hospizen. Dadurch wird dem Wunsch vieler Senioren, möglichst lange in ihrer eigenen Wohnung zu leben, Folge geleistet. Selbst bei benötigter 24-Stunden- und Intensivpflege wäre es nur nötig in eine spezielle Wohnform, welche sich jedoch ebenfalls innerhalb des Quartiers befindet, zu ziehen. Wichtig in diesem

neuen Konzept sind außerdem generationenübergreifende Angebote und Laienhilfe.

Wer pflegt uns in Zukunft?

Schon jetzt haben viele Pflegeeinrichtungen das Problem des Fachkräftemangels und können deswegen die Einrichtungen nicht mehr voll belegen.

Im Jahr 2060 wird allerdings jede dritte Person in Deutschland über 65 Jahre alt sein. Das sind doppelt so viele Alte wie Junge.

Gerade die Gruppe der über 80-Jährigen wird sich verdreifachen. In vielen Fällen gibt es aber keine Kinder, die ihre Eltern pflegen könnten und auch allgemein weniger Erwerbstätige, die dies übernehmen könnten. Auch Pflegepersonal aus osteuropäischen Ländern ist hierbei bald kein Ausweg mehr: Der Lebensstandard und die Gehaltsvorstellungen gleichen sich in Osteuropa schneller an, sodass der Altenpflegeberuf in Deutschland schon bald keine verlockende Alternative mehr

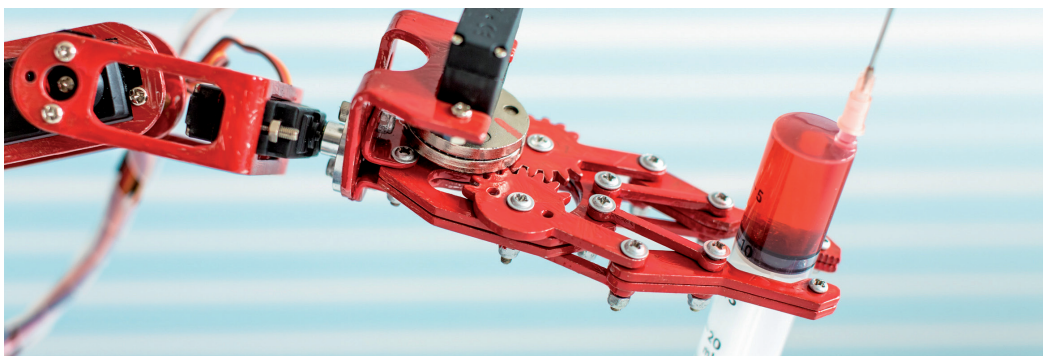


sein wird. Desweiteren finden Hilfs- und Fachkräfte in anderen europäischen Ländern eine bessere Bezahlung vor. Die Suche nach Pflegepersonal wird also künftig in bevölkerungsreiche Armutsregionen wie Indien, Afrika, Südamerika und Südostasien gehen.

Eine weitere Möglichkeit ist die Unterstützung der Pflege durch Technik. Schon jetzt wird durch PEG-Sonden die Flüssigkeits- und Nährstoffzufuhr geregelt, durch Wechseldruckmatratzen wird die Druckverteilung bei bettlägerigen Menschen verbessert, es gibt Hebelifte und Aufstehhilfen, elektronische Bestellsysteme für die Essensbestellung, digitale Pflegedokumentation und EDV-gestützte Dienstpläne. In Zukunft wird sich auch dieser Trend ausweiten.

Auch das Pflegepersonal wird künftig technisch stärker unterstützt: Durch künstliche Exo-Skelette kann z. B. die Kraft des Trägers verzehnfacht werden, digitale Dokumentationssysteme begleiten die Pflegekraft, sie erfassen erbrachte Leistungen und die Tourenplanung erfolgt EDV-gestützt; Sensoren erfassen, ob eine Person bald aus dem Bett aufstehen will oder sich schon länger nicht mehr bewegt hat. All diese neuen Technologien haben sicherlich ihre Vorteile, es können v. a. mehr Personen von weniger Fachkräften gepflegt werden und die Senioren können länger alleine leben. Ein großer Nachteil, das Fehlen von sozialen Interaktionen, das dadurch gefördert wird, darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden.

Der Trend der Technisierung im Pflegebereich reicht sogar schon bis zu Pflegerobotern. Schon bald könnte z. B. „Robear“ pflegebedürftige Personen vom Bett in einen Rollstuhl heben oder die Haushaltshilfe „Marvin“ ein Glas Wasser bringen und die Spülmaschine leeren. Offen bleibt die Frage, ob solche Entwicklungen auch für den pflegebedürftigen Menschen wünschenswert sind.



Fazit Pflegeimmobilien: Wachstumsstarke Assetklasse in Zeiten des demografischen und sozialen Wandels?

Der demografische und soziale Wandel wird gravierende Folgen für die Versorgungssituation pflegebedürftiger Menschen haben. Die Vorausberechnung zeigt, wie sich auch unter „günstigen“ Bedingungen die Schere zwischen der Zahl der zu versorgenden Pflegebedürftigen und dem „informellen Pflegepotenzial“ zunehmend weiter öffnet. Diese Entwicklung ist mit Konsequenzen für die Nachfrage nach Pflegearrangements verbunden.

Die stationäre Versorgung wird erheblich an Bedeutung gewinnen. Der Anteil der häuslich versorgten Pflegebedürftigen wird drastisch abnehmen.

Das Aufeinandertreffen steigender Bedarfe nach formaler Pflege und eines rückläufigen Arbeitskräfteangebots konstituiert eine Versorgungslücke, die zu schließen eine der herausforderndsten Aufgaben der Gesundheits- und Pflegepolitik der nächsten Jahre sein muss.

Neben der steigenden Nachfrage nach Pflegeimmobilien ist auch deren Ausgestaltung von besonderem Interesse. Insbesondere bei altengerecht gestalteten Wohnungen in Kooperation mit einer integrierten Sozialstation und/oder einem räumlich benachbarten Pflegeheim sowie bei Wohngruppen für Demenzerkrankte wird ein hoher Bedarf prognostiziert. Die bisherigen Erfahrungen aus der Altenpflege, wo seit mehreren Dekaden bauliche und pflegerische Konzeptionen zur Versorgung Demenzerkrankter erprobt und evaluiert werden, sollten auch auf deren Übertragbarkeit in den Bereich der Gesundheitsimmobilien geprüft werden. In jedem Fall wird die wachsende Generation der Älteren sowohl Pflege- als auch Gesundheitsimmobilien verändern – medizinisch, pflegerisch, personell, organisatorisch und baulich.

Technik als Komplementär zum Mensch als Pflegekraft

Pflegebett

Drehung der Liegefläche in eine Sitzposition bzw. aus dem Bett oder in den Rollstuhl

Licht-Leit-System

Weg ins Badezimmer wird durch das System geleitet. Icons im Spiegel führen durch die Pflege, WC-Sitz fährt hydraulisch in eine angenehme Sitzhöhe und wiegt den Senioren gleichzeitig.

Touchscreen-PC mit Web Cam

Per Videotelefonie wird Kontakt mit dem Pflegedienst aufgenommen. Erinnerung an die Einnahme von Medikamenten und Bewegungsübungen können durch blinkende Symbole unterstützt werden.

Spielekonsolen mit altersgerechter Software und „Betreuungs-Robbe“

Interaktionen mit dem Senior werden unterstützt, unterhalten ihn über den ganzen Tag. EDV-gestützte Übungsprogramme motivieren zum Training.

Sensoren

Überwachung des Bodens auf Stürze und ggf. Betätigung eines Notrufs

Chips und Sensoren

Helfen den Schlüssel zu finden oder erinnern an einen Regenschirm, falls die Wohnung verlassen wird. Eine Ortung ist zudem jederzeit möglich.



Nutzungsart Einzelhandelsimmobilien

Versorgungsstrukturen im Wandel – Lebenszyklus von Handelsbetriebsformen, aber auch deren Anpassungsfähigkeit determinieren ihre Werthaltigkeit

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien wird durch unterschiedliche Determinanten sowohl auf der Angebots- als auch der Nachfrageseite beeinflusst. Einzelhandelsunternehmen treten dabei als Nachfrager von Immobilien auf, die den Anforderungen der Branche an eine verkaufsfördernde Warenpräsentation und der Schaffung einer ansprechenden Einkaufsatmosphäre für den Kunden genügen. Die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien hängt stark von den wirtschaftlichen Erfolgsaussichten der jeweiligen Objekte ab. Hierfür stellt eine günstige Entwicklung der Nachfrage am Standort eine notwendige Bedingung dar. Langfristig werden die Konsumenten durch gesamtwirtschaftliche und demografische Faktoren bestimmt.

Eine schrumpfende Gesellschaft wird bei Annahme konstanter Pro-Kopf-Konsumausgaben über die abnehmende Anzahl an Konsumenten den Einzelhandelsumsatz belasten. Neben der zahlenmäßigen Entwicklung zukünftiger Kunden wird auch deren Altersstruktur Einfluss auf den Erfolg von Einzelhandelsunternehmen nehmen.

Dem Lebenszykluseffekt, der eine altersbedingte Veränderung des Anteils der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an den Konsumausgaben der Haushalte unterstellt, wirkt hier ein Kohorteneffekt entgegen. Letzterer impliziert, dass mit zunehmendem Wohlstand in einer Gesellschaft auch das Konsumniveau insgesamt ansteigt, wovon auch die Rentnergenerationen profitieren werden. Damit wirkt der Kohorteneffekt dem Lebenszykluseffekt entgegen. Wird für die zukünftige Vorausberechnung in Deutschland jedoch berücksichtigt, dass in dieser und der nächsten Dekaden die geburtenstarken Jahrgänge der „Babyboomer-Generation“ das Rentenalter erreichen werden, wird der Lebenszyklus- durch den Kohorteneffekt lediglich relativiert, auf keinen Fall aber kompensiert werden.

Soweit die Theorie. In der Praxis hat die hohe Wettbewerbsdynamik der vergangenen Jahre auch zu starken Veränderungen bei den Betriebsformen geführt. Dabei kann ein Blick auf die bevorzugten Einzelhandelskonzepte der heranwachsenden Generation hilfreich sein. Insbesondere traditionelle Fachgeschäfte mussten starke Einbußen in ihrer Geschäftstätigkeit hinnehmen. Weitere „Verlierer“ sind Prognosen von bulwiengesa zufolge auch Kauf- und Warenhäuser sowie Supermärkte. „Gewinner“ waren v. a. Lebensmitteldiscounter sowie Fachmärkte. Die größte Steigerungsrate ist dem Versandhandel zuzuschreiben: Dieser wird seine Anteile von 2000 bis 2016

Tabelle 4: Gewinner und Verlierer in der Betriebsformendynamik im deutschen Einzelhandel, 2000–2016*
Marktanteile in %

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*	2015*	2016*	2000 –2016
SB-Warenhäuser/ Verbrauchermärkte	10,7	10,8	10,8	11,1	10,8	11,1	11,3	11,3	11,6	11,4	11,2	10,8	10,8	10,7	10,7	10,6	10,6	➔
Supermärkte	9,6	9,3	8,8	8,8	8,2	7,4	7,1	7,2	7,2	7,3	7,3	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	➔
Lebensmitteldiscounter	7,9	8,4	10,0	10,5	10,6	10,8	11,5	11,8	12,8	12,8	12,7	12,8	12,8	12,8	12,7	12,7	12,7	➔
Warenhäuser	4,2	4,0	3,9	3,8	3,6	3,3	3,2	3,1	2,9	2,7	2,6	2,6	2,4	2,3	2,3	2,1	2,0	➔
Fachmärkte	21,0	21,2	21,4	22,0	22,3	22,5	22,7	22,8	23,1	23,4	23,6	23,8	23,6	23,5	23,5	23,5	23,4	➔
Traditionelle Fachgeschäfte	27,5	27,3	26,0	24,1	24,9	24,4	24,0	23,2	21,6	21,2	21,0	20,5	20,2	19,9	19,7	19,4	19,1	➔
Filialisierter Nonfood-Einzelhandel	13,6	13,7	13,4	13,2	13,1	13,6	13,7	13,8	13,9	14,0	14,2	14,3	14,1	13,9	13,8	13,7	13,6	➔
Versandhandel	5,4	5,2	5,6	6,5	6,4	6,8	6,4	6,7	6,8	7,1	7,3	7,9	8,8	9,5	10,1	10,7	11,1	➔

Quelle: GfK GeoMarketing. *Prognose 2014–2016 RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG (05/2016). Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich.



von 5,4 % auf 11,1 % mehr als verdoppeln können. Dies ist primär auf die steigende Bedeutung des Online-Handels zurückzuführen, dessen Anteil am interaktiven Handel 2016 geschätzte 90 % betragen wird.

Demografie wirkt in Deutschland zusätzlich auf die sich laufend im Umbruch befindenden Einzelhandelsstrukturen – Stationärer Handel vs. E-Commerce bzw. Traditionalisten vs. Modernisten

Eine regionale Beurteilung der Marktchancen von Einzelhandelsimmobilien kann nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungslinien auf der Nachfrage- und Angebotsseite erfolgen. Dabei sind die direkten und indirekten Effekte des demografischen Wandels zu unterscheiden, erstere beziehen sich auf die Veränderung von Alter und Anzahl der regionalen Bevölkerung, letztere auf die steigende Online-Affinität der Konsumenten.

Abbildung 23 stellt anhand des prognostizierten Nachfragevolumens des periodischen Bedarfs (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Pharmaziewaren sowie Zeitungen und Zeitschriften) die geschätzten Veränderungsraten der Anzahl an Einzelhandelsgeschäften zwischen 2013 und 2030 für alle Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland dar. Neben der antizipierten Bevölkerungsentwicklung wird auch ein erhöh-

ter Anteil des Versandhandels am periodischen Bedarf sowie eine zunehmende Raumleistung der Betreiber (steigende Flächenproduktivität) angenommen. Die Szenariobetrachtung verheißt nichts Gutes: Der Markt für Einzelhandelsimmobilien wird in den kommenden Jahren von Verwerfungen betroffen sein. Deutschlandweit droht jeder siebte Supermarkt zu schließen. Während in Westdeutschland nur jedes achte Objekt betroffen ist, kann der verstärkte Bevölkerungsverlust in Ostdeutschland jeden fünften Markt seine Existenz kosten. Besonders betroffen sind die Bundesländer Sachsen-Anhalt, Thüringen und Sachsen.

Veränderungsraten von z. B. minus 33 % im Zeitraum von 2013 bis 2030 bedeuten, dass jeder dritte Supermarkt in dem entsprechenden Kreis von der Schließung bedroht ist. Für Immobilienbesitzer sowie Konsumenten gleichermaßen ein Alptraum: Ein rückgängiger Versorgungsgrad mit Einzelhandelsgeschäften lässt Objekte leerstehen, teilweise Stadtkerne veröden und die Wege für die Bevölkerung zum nächstgelegenen Händler verlängern.

Ländliche Regionen mit einer überalterten Gesellschaft sowie unzureichender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erschweren den notwendigen Einkauf – die Lebensqualität droht sich rasant zu verschlechtern. Die geringsten Effekte werden laut Szenario für den Stadtstaat Hamburg als auch das Bundesland Bayern vorhergesagt.

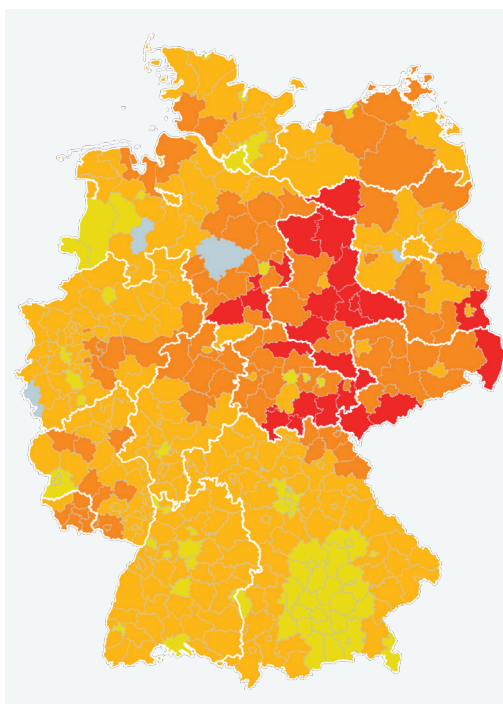


Abbildung 23: Eine Veränderung von –33 % (2013–2030) bedeutet, dass jeder dritte Supermarkt im entsprechenden Kreis von der Schließung bedroht ist.

Szenario: Anteil Versandhandel und Flächenproduktivität steigend
Veränderungsrate 2013–2030 in %

- unter –30
- –30 bis unter –20
- –20 bis unter –10
- –10 bis unter 0
- 0 bis unter 10

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG (12/2015).

Leben in der Geisterstadt – Limitiert der demografische Wandel und der zunehmende Anteil des Versandhandels den Markt für Einzelhandelsimmobilien? Stirbt jeder fünfte bis zehnte Supermarkt bis 2030?

Die zukünftigen „neuen Rahmenbedingungen“ in der Nahversorgung werden zu angepassten Konzepten der (regionalen) Anbieter führen: Innovationen in den Regionen der „Demografiegewinner“ bedeutet nicht unbedingt Stillstand in den Regionen der „Demografieverlierer“. Es erfordert ein Umdenken bei den „Verlierern“: Nicht nur neue, innovative Konzepte in noch wachsenden Agglomerationen sind vonnöten, auch angepasste Konzepte, die peripheren Lagen helfen, die Versorgungssituation vor Ort aufrechtzuerhalten. Zur Sicherung der Nahversorgung in ländlichen Räumen werden bereits heute vielfältige Handlungsoptionen diskutiert und in der Praxis umgesetzt (bspw. Filialkonzepte, Multifunktions-, Integrations- und Bürgerläden). Ergänzend dazu werden

die mobilen Angebote dargestellt, zu denen die Kleinflächenkonzepte in Konkurrenz stehen und die für Orte, in denen ein stationärer Laden nicht tragfähig ist, relevant sind. Die dargestellten Handlungsoptionen sind miteinander kombinierbar und werden auch in der Praxis häufig kombiniert. Dies gilt auch für stationäre und mobile Anbieter. Denn auch Nahversorgungspunkte können einen Lieferservice anbieten.

Fazit Einzelhandelsimmobilien:
Multi-Channel-Strategien der Händler und Anpassungen beim Service und der Ladengestaltung ausschlaggebend für die Zukunftsfähigkeit von Einzelhandelsimmobilien

Abbildung 24: Einzelhandel – Demografische Trends wirken in vier Dimensionen



1 Service

- Individuelle Beratung
- Lieferservice
- Aufbau/Montage

2 Produkte

- Seniorengerechtes Sortiment
- Übersichtliche Warenpräsentation
- Große Preisschilder

3 Ladengestaltung

- Breite Gänge
- Kurze Wege
- Annehmlichkeiten wie Sitzgelegenheiten

4 Räumliche Nähe/Ereichbarkeit

- Wohnortnähe
- ÖPNV-Anbindung
- Ausreichende Zahl an Parkplätzen in kurzer Distanz zum Geschäft

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Deutsche Bank Research.



Nutzungsart Logistikimmobilien

„Der Kunde ist König“ – Logistikmarkt
Deutschland im Herzen Europas

Die Nachfrage nach Güterverkehr steigt seit Jahren global und national. Bereits dieses Transportaufkommen überlastet die heutige Verkehrsinfrastruktur an Engpässen, deren Ausbau nur schwer zu realisieren ist. Gleichzeitig sind Bevölkerungszuwächse in den Städten und Metropolregionen durch Außen- und Binnenwanderungen zu erkennen und die Logistik von morgen wird sich durch zunehmende Individualisierung verändern. Diese und weitere Trends werden sich in den nächsten Jahren verstärken. Der demografische Wandel wird neben der Globalisierung und Lokalisierung, der Urbanisierung, der Digitalisierung von Konsum, Produktion und Distribution, der politischen De- und Regulierung sowie dem Wachstum und Professionalisierung innerhalb der Branche als Megatrend der Logistikwirtschaft identifiziert. Dies bezieht auch die dazugehörigen Immobilien ein, die ebenfalls unter hohem Anpassungsdruck stehen.

Megatrends sind von großer Bedeutung in der strategischen Ausrichtung von Logistikunternehmen. Zunächst ergibt sich aus ihnen eine Vielzahl von Herausforderungen: Wie gehen wir mit steigenden Kosten für Ressourcen um? Gibt es aufgrund des demografischen Wandels eine Verknappung qualifizierter Fachkräfte? Wie sind heimische Unternehmen im Wettbewerb mit ausländischen positioniert? Wie entwickelt sich der zukünftige Flächenbedarf? Ändern sich die Anforderungen an die Logistikimmobilien und wie nachhaltig entwickeln sich bestimmte Regionen? Welche Implikationen sind für die Akteure auf dem Investmentmarkt ableitbar?

Dank der strategischen Lage im Herzen Europas und der sehr guten Infrastruktur ist die Logistik in Deutschland mit einem Jahresumsatz von rund 240 Mrd. Euro (2015) einer der stillen Stars der deutschen Volkswirtschaft. Trotz der immensen Bedeutung führt das Lager- und Transportwesen in der amtlichen Statistik ein Schattendasein und wird nicht als eigenständige Branche erfasst. Die Logistik hat eine Querschnittsfunktion durch alle Wirtschaftsbereiche. Während Bereiche wie Frachtumschlag oder Güterbeförderung direkt der Logistik zugeordnet werden können, gibt es viele Teilbereiche, wo dies weniger offensichtlich ist.

Attraktive Assetklasse mit wachsender Bedeutung auf dem Investmentmarkt

So ist es nicht verwunderlich, dass Logistikimmobilien nach den „Klassikern“ Wohnen, Büro und Einzelhandel den größten Anteil am Gesamtinvestmentvolumen auf sich vereinen können. Mit einem Umsatz von 4,35 Mrd. Euro konnten sie das Vorjahresniveau von 4,87 Mrd. Euro nicht ganz halten, jedoch liegen sie im Durchschnitt der vergangenen zwei Jahre deutlich vor dem Transaktionsvolumen in Hotelimmobilien. Diese Transaktionen können zum größten Teil auf kapitalmarktorientierte Investoren und Fonds zurückgeführt werden. Es ist davon auszugehen, dass Logistikimmobilien weiterhin für Investoren an Attraktivität gewinnen.

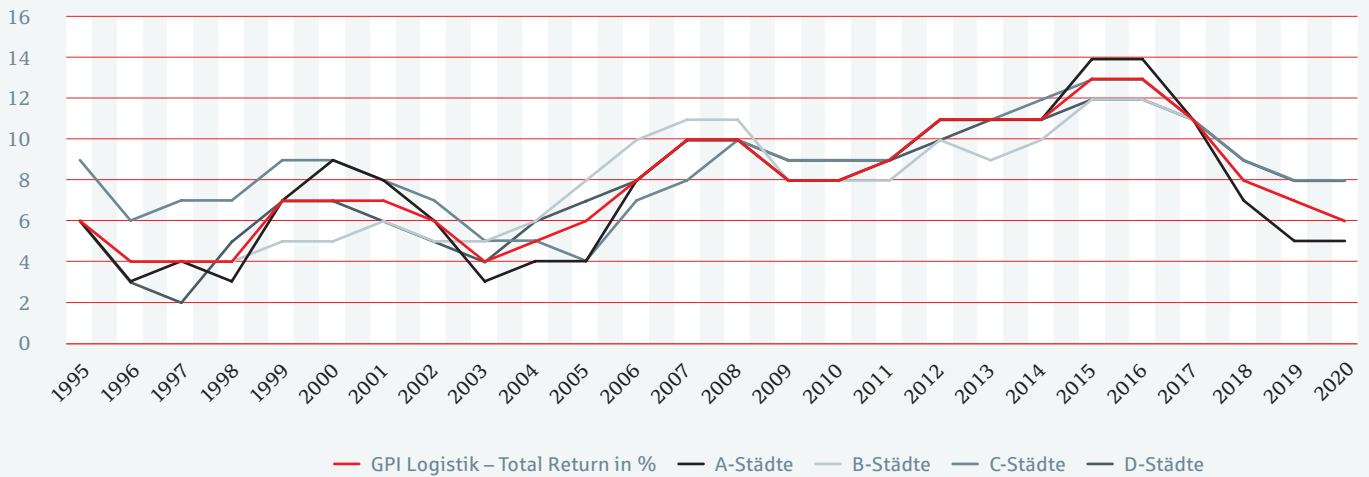
Die Investitionen in dieser Kategorie sind allerdings komplex, wenig fungibel und nur in großen Losgrößen möglich. Insbesondere die bereits hohen Kaufpreise bei Büro- und Handelsimmobilien haben viele institutionelle Investoren dazu bewogen, sich nach Alternativen umzuschauen. In Logistikimmobilien finden sie eine attraktive Assetklasse, um ihr Portfolio unter Rendite-Risiko-Aspekten stärker zu diversifizieren. Attraktive Renditen (siehe Abbildung 25) an den Top-Standorten und ein stabiler Vermietungsmarkt bei geringem Leerstandniveau in Kombination mit den Megatrends der Logistikbranche führen aufgrund ihrer relativ geringen Volatilität und einer rund 2 % höheren Mietrendite gegenüber anderen Gewerbeimmobilien-Nutzungsarten zu einem anhaltenden Interesse an Logistikimmobilieninvestments. Daher verwundert es nicht, dass von 2010 bis 2015 neben Assetmanagern auch Spezialfonds die größten Käufergruppen in diesem Segment darstellten.

Neue Trends im Handel prägen zukünftig auch die Anforderungen an Logistikimmobilien

Logistikimmobilien konnten nicht zuletzt von der fortschreitenden Digitalisierung und dem starken Wachstum des Online-Handels profitieren. In vielen Bereichen werden heute bereits knapp 25 % des Handels „online“ abgebildet. Hier spielt auch die zunehmende Technik- bzw. Online-Affinität der Gesellschaft, insbesondere das Einkaufsverhalten der jüngeren Generation, eine entscheidende Rolle. Die Waren, die diesen Transaktionen zugrunde liegen, müssen an ihre neuen Besitzer ausgeliefert werden, was in den letzten Jahren einen starken Anstieg von Paket- und Warensendungen verursacht hat. Um diesen neuen Herausforderungen entsprechend begegnen zu können,



Abbildung 25:
Logistikmarkt Deutschland – Eine Assetklasse setzt sich durch
German Property Index (GPI), Total Return in %
Industrie /Logistik nach Stadtklassifikation (y-o-y), 1995 – 2020*



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG. *Prognosewerte für 2016–2020 (Berechnungsstand: Mai 2016)

hat die Nachfrage von Logistik- und Handelsunternehmen nach zu mietenden Flächen für (Zwischen-)Lager spürbar zugenommen. Diese Entwicklung gehört zu den größten Treibern für das jüngste Wachstum im Bereich der Logistikimmobilien.

Von der Dampfmaschine zur Smart Factory – Megatrend Industrie 4.0

Neben dem demografischen Wandel, der sowohl die bereits erwähnte, zunehmende Technik- bzw. Online-Affinität der Konsumenten (Megatrend interaktiver Handel) als auch die räumliche Verteilung (Stadtlogistik) beeinflusst, prägt ein zweiter Megatrend, die Industrie 4.0, signifikant die zukünftige Entwicklung. Nach Mechanisierung, Elektrifizierung, Digitalisierung und Informatisierung läutet der Einzug des Internets der Dinge und Dienste die vierte industrielle Revolution ein. In der Industrie 4.0 vernetzen Unternehmen zukünftig ihre Maschinen, Lagersysteme und Betriebsmittel als sog. Cyber-Physical-Systems, die in der Produktion eigenständig Informationen austauschen, Aktionen auslösen und sich gegenseitig steuern.

Dadurch wird die Effizienz industrieller Prozesse in der Produktion, dem Engineering, der Materialverwendung sowie das Lieferketten- und Lebenszyklusmanagement erhöht. Es entstehen Smart

Factories, die zu jeder Zeit mit Kunden und Lieferanten vernetzt sind und darüber informiert sind, welche Produkte in welcher Stückzahl gefertigt werden und entsprechend die benötigten Materialien und Rohstoffe automatisch ordern. Damit lassen sich kleine Stückzahlen bis zur Losgröße 1 zu den Konditionen der Massenfertigung produzieren. Die Smart Factory kann damit individuelle Kundenwünsche berücksichtigen und selbst Einzelstücke rentabel fertigen. Für einen reibungslosen Ablauf benötigt die Industrie 4.0 intelligente, flexible, lernende und ganzheitliche vernetzte Logistiklösungen, um den Anforderungen der zunehmenden Personalisierung und Individualisierung der Produktion gerecht zu werden.

Fazit Logistikimmobilien:
Nutzungsart profitiert entschieden vom wachsenden E-Commerce und steht vor der Herausforderung „Industrie 4.0“.



Nutzungsart Büroimmobilien

Globale Triebkräfte beeinflussen die Arbeitsmärkte der Industriestaaten

Welche Berufe werden zukünftig wichtig sein und welche verlieren durch Innovationen zunehmend an Bedeutung oder sterben letztendlich sogar aus? Wie muss der Beschäftigte von morgen aufgestellt sein? Welches Umfeld benötigt er, um effizient arbeiten zu können? Diese und ähnliche Fragen stellen sich nicht nur (Hoch-)Schulabsolventen vor ihrem Eintritt in das Berufsleben, sondern auch Anbieter oder Finanzierer von Projektentwicklungen auf dem Büroimmobilienmarkt, die nichtsdestoweniger durch ihr Handeln auch dem Motiv der Gewinnmaximierung verpflichtet sind. Vier zentrale Triebkräfte, der technologische Wandel, die Globalisierung, der institutionelle Wandel sowie der demografische Wandel, beeinflussen die Arbeitsmärkte und -welten der westlichen Industriestaaten. Letztgenannte Kraft wirkt unter allen Immobilien-Nutzungsarten besonders stark und direkt auf Büroimmobilien.

Während die Gesamtbevölkerung innerhalb Deutschlands vergleichsweise langsam abnimmt, geht die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter und damit das vorhandene Arbeitskräftepotenzial wesentlich schneller zurück.

Gerade die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er-/1960er-Jahre, die sogenannte „Baby-boomer-Generation“, stehen zwar heute teilweise noch im Erwerbsleben, sie wechseln bis Mitte

des kommenden Jahrhunderts nach und nach in die Rente. Die dann freiwerdenden Stellen können nicht mehr vollständig von der nachrückenden, aber größtmäßig kleineren Kohorte von Berufseinsteigern kompensiert werden. Nach derzeitiger Gesetzeslage soll das Rentenalter bis 2029 schrittweise auf 67 Jahre steigen. Der Anteil der 67-Jährigen und Älteren nimmt bereits bis 2030 um etwa ein Drittel zu. Einerseits müssen sich die Arbeitgeber auf eine immer älter werdende Belegschaft einstellen, die andere Anforderungen an ihren Arbeitsplatz hat, andererseits muss sich der Faktor Arbeit bei gleichbleibenden Rentenansprüchen und -eintrittsalter verteuern. Selbst die gegenwärtig höhere Zuwanderung kann dies nicht kompensieren. Zurzeit kommen knapp drei Menschen im erwerbstätigen Alter auf einen Rentner. Sollte dieses Verhältnis in etwa konstant gehalten werden, müsste rein mathematisch betrachtet das Renteneintrittsalter bis 2030 bei einem unterstellten gleichhohen Bildungsniveau um weitere zwei Jahre auf 69 Jahre ansteigen.

Knappheit der Arbeitskräfte bei Rückgang der Bevölkerung

Der Rückgang und die Alterung des Arbeitskräfteangebots kommt nicht überraschend: Erste Vorboten der demografischen Veränderung sind mit einer Reduktion der Alterskohorte von (erwerbsfähigen) Personen im Alter zwischen 20 und 64 Jahren seit 1997 und einer rückläufigen Gesamtbevölkerungszahl seit 2003 erkennbar. Zwar sind die Erwerbstätigen in den vergangenen Jahren stetig gestiegen, jedoch ist dieser Effekt mit einer gestiegenen Erwerbsbeteiligung und

Das **Erwerbspersonenpotenzial** (Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter) ist ein Maß für das im Inland maximal zur Verfügung stehende Arbeitskräfteangebot. Es setzt sich zusammen aus der festgestellten Zahl der im Inland Erwerbstätigen, der Zahl der registrierten Arbeitslosen und einer geschätzten Zahl versteckter Arbeitsloser (stille Reserve), unabhängig davon, ob letzterer Personenkreis freiwillig oder unfreiwillig dem Arbeitsmarkt fernbleibt. Damit ist dieses Konzept umfassender als das der Erwerbspersonen, das die stille Reserve explizit nicht berücksichtigt.

Erwerbstätige sind Personen im Alter von 15 bis 65 Jahren, die einer oder mehreren, auf wirtschaftlichen Erwerb gerichteten Tätigkeiten nachgehen, unabhängig von der Dauer der tatsächlich geleisteten oder vertragsmäßig zu leistenden wöchentlichen Arbeitszeit (mindestens eine Stunde). Für die Zuordnung ist es unerheblich, ob aus dieser Tätigkeit der überwiegende Lebensunterhalt bestritten wird oder nicht. Personen, die mehreren Erwerbstätigkeiten gleichzeitig nachgehen, werden nur einmal mit ihrer Haupterwerbstätigkeit erfasst (Personenkonzept).

Zu den Erwerbstätigen zählen neben den sozialversicherungspflichtig und geringfügig entlohnten Beschäftigten Beamte, Selbstständige (einschließlich Mithelfende) sowie Beschäftigte in Arbeitsgelegenheiten.

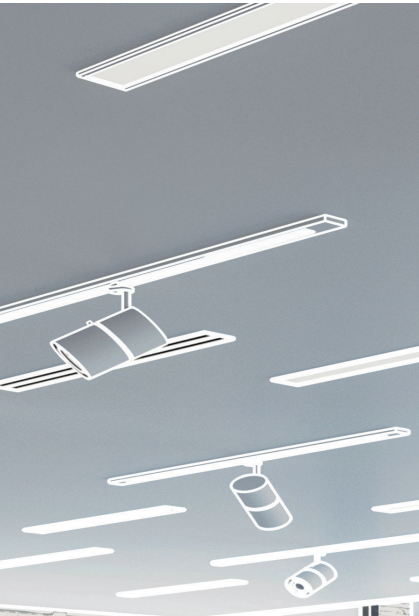
Nicht zu den Erwerbstätigen zählen Personen, die ehrenamtliche Tätigkeiten ausüben. Die Definition der Erwerbstätigen beruht auf dem Labor-Force-Konzept der International Labour Organization (ILO).

Tabelle 5:
Erwerbspersonenpotenzial und Erwerbstätige in Deutschland
im intertemporalen Vergleich, 2014–2060*

	Erwerbspersonenpotenzial		Erwerbstätige	
	absolut (in Mio.)	2014 = 100	absolut (in Mio.)	2014 = 100
2014	53,42	100,00	42,70	100,00
2020	53,16	99,51	44,12	103,32
2030	48,15	90,13	44,18	103,46
2040	44,01	82,39	43,26	101,30
2050	40,64	76,07	41,28	96,68
2060	37,61	70,40	38,40	89,93

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit.

*Prognose 2015–2060 RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG (05/2016).

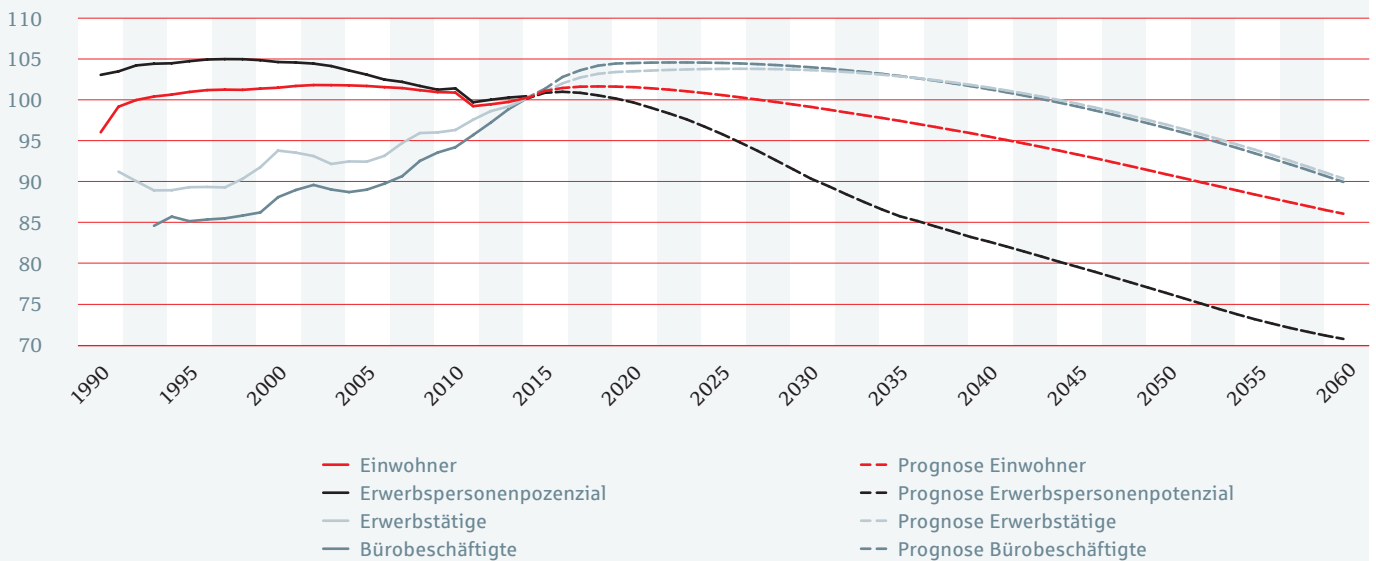


Zuwanderung sowie einer deutlichen Reduktion der Arbeitslosigkeit in den vergangenen Jahren zu erklären. Das Erwerbspersonenpotenzial wird nach Vorausberechnungen der bulwiengesa AG bis 2030 (2060) von 53,42 auf 48,15 (37,61) Mio. schrumpfen, im Vergleich zum Basisjahr 2014 ist dies ein Minus von 9,87 (29,6) % (siehe Tabelle 5). Die Einwohnerzahl hingegen stagniert nahezu bis 2030 (-1,07 %), bevor die dann Hochbetagten aus der „Babyboomer-Generation“ und folgende Kohorten aus dem Leben scheiden (2060: -14,35 %).

Die Prognose zeigt, dass es bis 2060 zu einem deutlichen Rückgang der Personen im Erwerbsalter kommen wird, wobei die Veränderungen regional differenziert ausgeprägt sind, da der Effekt der Binnenmigration zusätzlich zu berücksichtigen ist.

Für die Analyse der Büromärkte ist die Gruppe der Bürobeschäftigten unter allen Erwerbstätigen besonders relevant: Angebotsseitig wirkt der Bestand an Immobilien und dessen jährliche Veränderung im Zuge von Abriss, Sanierungen oder Fertigstellungen auf den Preis der Immobilie. Die zentrale Einflussgröße auf der Nachfrageseite ist neben der wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb einer Region auch die Höhe der Bürobeschäftigung; letztere Größe determiniert somit die Flächenabsorption der dort ansässigen Unternehmen. Die Bürobeschäftigten erreichen mit 14,64 Mio. erst zur Mitte des kommenden Jahrzehnts ihr Maximum, im Vergleich zu 2014 nehmen sie bis 2030 um 3,8 % zu (von 14,04 auf 14,57 Mio.), bevor sie in der langen Frist bis 2060 auf 12,57 Mio. (-10,5 %) sinken.

Abbildung 26:
Quo vadis deutscher Arbeitsmarkt? – Wenn die Babyboomer in den Ruhestand gehen (Darstellung in Indexform, 2014 = 100)*



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit. *Prognose 2015–2060 RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG (05/2016).

Weniger Bürobeschäftigte erst in der langen Frist – Steigende Flächeneffizienz führt zur Reduktion der Büroflächennachfrage

Gemessen am gesamtdeutschen Flächenbestand entspricht – bei Konstanz aller anderen Parameter (z. B. Bürobeschäftigtenquote, Bürofläche je Bürobeschäftigten (knapp 30 m² im Jahr 2015)) – eine Veränderung um 10 Indexpunkte beim Erwerbspersonenpotenzial einer Reduk-

tion von gut 42 Mio. m² Bürofläche. Im Vergleich zu 2014 bedeutet dies eine Reduktion der nachgefragten Bürofläche um 41,5 (2030) bzw. 124,3 (2060) Mio. m². Bei einem gesamtdeutschen Büroflächenbestand von knapp 420 Mio. m² (2014) entspricht dies einer negativen Veränderungsrate von 9,9 % (2030) bzw. 29,6 % (2060) bezogen auf den derzeitigen Ist-Bestand. Ergänzt man die Projektion um die zunehmende Tertiarisierung



bzw. den Strukturwandel innerhalb der Arbeitswelten, dass humankapitalintensive Tätigkeiten an Bedeutung gewinnen, die Bürobeschäftigtenquote über die Zeit steigen und sich dadurch die Nachfrage nach Bürotätigkeit überproportional erhöhen wird, so resultiert hieraus, dass die Nachfrage nach Büroflächen bei konstanter Flächeneffizienz bis 2030 um 14,8 Mio. zunehmen und erst bis 2060 um 41,0 Mio. m² abnehmen wird. Erstgenannte Größe entspricht nahezu einem Zuwachs des derzeitigen Flächenbestands von München oder Hamburg, letztgenannte Größe umfasst die Metropolen Berlin und München.

Legt man die realistischere Annahme einer sinkenden Bürofläche je Bürobeschäftigten zugrunde (Flächeneffizienz steigt um 15 %), dreht der Ausblick bis 2030 (2060) bereits ins Negative: Im Vergleich zu 2014 reduziert sich der gesamtdeutsche Flächenbestand um 46,2 (93,7) Mio. m², dies entspricht 0,5 (1,0) mal der Bürofläche aller sieben A-Städte in Deutschland.

Ein Blick in die Regionen zeigt, dass sowohl heute als auch zukünftig die Agglomerationen sowie verstädterte Räume nicht unerwartet die höchsten Bürobeschäftigtenquoten an allen Erwerbstätigen aufweisen. Der demografische Wandel beeinflusst nachhaltig das Arbeitsangebot in den Regionen, jedoch werden sich der Bevölkerungsrückgang und die Alterung der Gesellschaft regional unterschiedlich entfalten. Die Neuen Bundesländer werden auch aufgrund der weiterhin bestehenden Binnenmigration der jungen Menschen in Richtung Westen als erstes von den Folgen des demografischen Wandels betroffen sein.

Im Jahr 2060 wird – gemessen an allen Bürobeschäftigten – nur noch jeder zehnte Bürobeschäftigte seinen Arbeitsplatz in Ostdeutschland haben.

Zusätzlich wird durch das schnellere Absinken in den Neuen Bundesländern die Bürobeschäftigtenquote sich im intertemporalen Vergleich zwischen West und Ost um weitere zwei Prozentpunkte auseinanderbewegen – bei einem gesamtdeutsch sinkenden Niveau der Bürobeschäftigung bis 2060. Regional verstärkt sich zunehmend die Ausdifferenzierung der Beschäftigtenentwicklung, deren Entwicklung die zukünftige Absorption von Büroflächen determiniert. Die Anzeichen mehren sich, dass große Städte eine Renaissance erleben: Seit Beginn des Jahrtausends gewinnen sie nicht nur als Wohnorte für neue Einwohner an

Attraktivität, sondern werden zudem verstärkt als Standorte für Unternehmen wahrgenommen. Die A-Städte verzeichnen größere Wanderungsgewinne als ihr Umland und lassen den Ansatz einer Reurbanisierung erkennen. Der Wettbewerb der Regionen um qualifizierte Fachkräfte verschärft sich, die Attraktivität der Agglomerationszentren als Wohn- und Arbeitsort für gut ausgebildete Arbeitskräfte gewinnt angesichts dieser Entwicklung zunehmend an Gewicht, denn mit dem Zuzug Hochqualifizierter steigen ebenfalls die Wachstumsaussichten der Region. Dies erklärt auch die zunehmende Fokussierung auf Uni-Städte. Regionale Unterschiede zwischen den Städten ergeben sich u. a. aus dem Umstand, dass die Substitution von industriellen Arbeitsplätzen und Expansion von Dienstleistungen aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingesetzt hat. Großstädte wie Berlin, Hamburg und München profitieren zudem bei überregional orientierten Aktivitäten (industrielle Produktion, wissensintensive Dienstleistungen) und einer zunehmenden Bedeutung des Produktionsfaktors Wissen.

Fazit Büroimmobilien:
Assetklasse mit großen Vorteilen in den A-Städten



Fazit

Demografiefalle – schnelles und vorausschauendes Handeln wichtig

Demografischer Wandel umfasst mehr Dimensionen als die in der Öffentlichkeit meist diskutierten Aspekte der Alterung und der Bevölkerungsabnahme. Die vier Dimensionen des demografischen Wandels können auf jeder administrativen Ebene sehr unterschiedlich ausgeprägt sein. Selbst wenn auf der nationalen Ebene die Anzahl an Einwohnern konstant bleibt, kann regional eine Koexistenz von starkem Bevölkerungswachstum neben Bevölkerungsabnahme auftreten.

In Deutschland ist ein Prozess in Gang gekommen, der zu einer Polarisierung der Bevölkerungsverteilung führen wird. Urbane Agglomerationen wachsen und die Bevölkerungszahl in ländliche Regionen – und dies ganz extrem in einigen Gebieten Ostdeutschlands – schrumpft. Im Grundgesetz wird die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse garantiert. Welche politischen Konsequenzen daraus zu ziehen sind, bleibt offen. Eines steht jedoch fest: Durch die verschiedenen Dimensionen des demografischen Wandels sowie durch die räumliche Heterogenität ergeben sich ganz unterschiedliche Herausforderungen, die Suche nach dem Weg aus der deutschen Demografiefalle wird sich nicht einfach gestalten.

Singuläre Lösungen, die im politischen Raum bislang v. a. unter dem Aspekt der Sicherung des Rentenversicherungssystems und der Vermeidung eines möglichen Fachkräftemangels diskutiert werden, tangieren nur einen Teil der Konsequenzen aus dem demografischen Wandel. Seine Auswirkungen berühren fast alle Lebensbereiche und werden die bisherigen Gewohnheiten unter Anpassungsdruck setzen. Abgesehen von kriegsbedingten Unterbrechungen ist die europäische Bevölkerung seit mehreren Jahrhunderten stetig gewachsen, individuelle Verhaltensweisen und institutionelle Rahmenbedingungen in Deutschland sind daher auf stetiges Wachstum eingestellt, was durch den demografischen Wandel jedoch in Frage gestellt wird.

Von der absehbaren Alterung und Schrumpfung der Bevölkerung geht ein erheblicher Abwärtsdruck auf das inländische Wachstumspotenzial aus. Dies wird Mitte des nächsten Jahrzehnts verstärkt, wenn die Generation der Babyboomer nach

und nach in den Ruhestand geht und die Zahl der nachrückenden Fachkräfte bei Weitem nicht mehr ausreicht, um alle frei werdenden Stellen neu zu besetzen.

Diese Implikationen der absehbaren demografischen Entwicklung werden bislang jedoch nur in Ansätzen erkannt; dementsprechend fehlt es auch an Überlegungen dazu, wie hiermit umzugehen ist.

Im Allgemeinen hängen die regionalen und urbanen Entwicklungspotenziale von einer Reihe von Standortfaktoren ab, wie der Art und dem Umfang privater und öffentlicher Investitionen, der Quantität und der Qualität der Produktionsfaktoren, der geografischen Lage, dem Standortimage sowie der Wirtschaftsstruktur. Von großer Bedeutung für die ökonomischen Entwicklungsperspektiven sind zudem die demografischen Bedingungen. Letztere beeinflussen die Ökonomie über zahlreiche Wirkungskanäle, wie beispielsweise die regionale Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen, die Bedingungen für die Bereitstellung von Infrastruktur (bspw. Schulen, kulturelle Einrichtungen, öffentlicher Nahverkehr) und auch die Immobilienmärkte.

Die enge Verzahnung von Demografie und Arbeitsmarkt – hierbei sei nur an die Relevanz der Bevölkerungsgröße und -struktur für das qualitative und quantitative Arbeitsangebot gedacht – wird in Verbindung mit den Megatrends der Zukunft die räumliche Konzentration der Einwohner (erneut) forcieren. Der Strukturwandel hin zu Dienstleistungsgesellschaften und Wissensökonomien, die Bedeutungszunahme wissensintensiver Berufe aber auch der anhaltende technologische Fortschritt üben verstärkt Einfluss auf das raumwirtschaftliche Gefüge aus: Wissensintensive Dienstleistungsbranchen und forschungintensive Industrien sind auf Wachstumskurs, während arbeitsintensive Branchen Arbeitsplätze abbauen.

Dieser Strukturwandel stärkt die Bedeutung der (Universitäts-)Städte als Arbeitsort, weil diese den Unternehmen der Wissenswirtschaft attraktive Standortbedingungen bieten. Denn hoch qualifizierte Arbeitskräfte, Universitäten sowie

Die vier Dimensionen des soziodemografischen Wandels in Deutschland

- 1 Zuwanderung
- 2 sinkende Fertilitätsrate
- 3 steigende Lebenserwartung
- 4 Singularisierung

Forschungseinrichtungen, die wichtige Impulse für die Entwicklung der Wissenswirtschaft setzen, befinden sich überwiegend in urbanen Zentren. Deshalb werden insbesondere Städte vom wissensbasierten Strukturwandel profitieren können und eine hohe Anziehungskraft auf qualifizierte Arbeitskräfte ausüben. Die Zuwanderung von Arbeitskräften wiederum ist ein zentraler Einflussfaktor der regionalen Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung regionaler Immobilienmärkte.

Das Perpetuum mobile scheint sich unaufhaltbar in Gang gesetzt zu haben, die räumliche Polarisierung schreitet ungebremst voran. Hierbei dürften demografische und ökonomische Entwicklungen einander entsprechen:

Ökonomisch erfolgreiche Städte und Regionen ziehen neue Einwohner an, während Städte und Regionen mit einer schwachen ökonomischen Basis Gefahr laufen, durch Abwanderungen in eine Abwärtsspirale von Bevölkerungsverlusten und abnehmender ökonomischer Leistungsfähigkeit zu geraten.

Deshalb gilt es jetzt, die Chancen und Risiken des demografischen Wandels zu erkennen. Kluge und kreative Konzepte müssen entwickelt werden, die zu den veränderten Paradigmen und Rahmenbedingungen passen oder drohenden Gefahren entgegenwirken. Ganz nach dem Motto: Wir können die Richtung des Windes nicht beeinflussen, aber wir können unsere Segel entsprechend setzen.

Quellenverzeichnis

bulwiengesa AG
Bundesagentur für Arbeit
Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF)
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
Deutsche Bank Research
Eurostat
GfK GeoMarketing
ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V.
International Labour Organization (ILO)
Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KDA)
Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung
Statistisches Bundesamt
UNHCR
Weltbank

Impressum

Herausgeber

Berlin Hyp AG
Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 259990
F +49 30 25999131

Research

Carla Seidel

Projektmanagement/Redaktion

Heiko Imiela
Elisabeth Jenne

Marktdaten

bulwiengesa AG
Andreas Schulten
Martin Steininger

Gestaltung

– endash
Jörg Kammler
www.endash.de

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

Bildnachweis

Seite 1: Hoffotografen
alle weiteren fotolia,
Titel: Ana Blazic Pavlovic
Seite 19: pressmaster
Seite 29/30: dedi
Seite 33: undrey
Seite 34: Photographee.eu
Seite 37: science photo
Seite 38: zhu difeng
Seite 40: aletia2011
Seite 41: industrieblick
Seite 44/45: arsdigital

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 ist die Verantwortlichkeit des Lesers, die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen zu prüfen.

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

