



Demografische Entwicklung – Implikationen für das Bank-/Kreditgeschäft

Dr. Ralph Henger

Economist, Kompetenzfeld Immobilienökonomik

vbo-Tagung, 3. November 2011

Kompetenzfeld Immobilienökonomik

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) ist das größte private Wirtschaftsforschungsinstitut in Deutschland

Die Immobilienökonomik ist eines von elf Kompetenzfeldern im IW Köln

- ▶ Analyse der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienmärkte, insbesondere im Zusammenspiel mit den Finanzmärkten
- ▶ Untersuchung von strukturellen Veränderungen und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Weitere Informationen: www.immobilienoekonomik.de

Inhalt

Die demografische Entwicklung

Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt

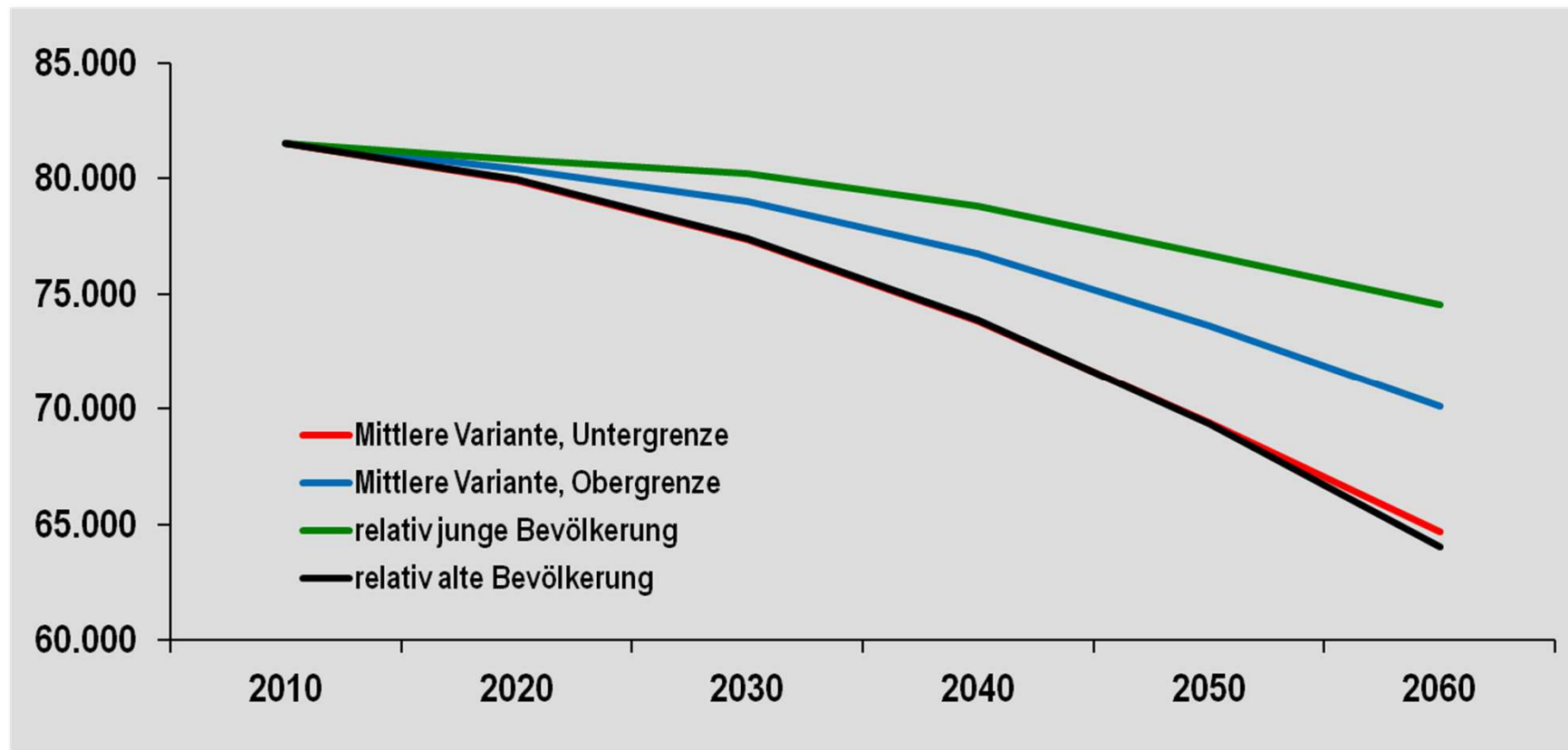
Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt

Implikationen für das Bank-/Kreditgeschäft

Schlussfolgerungen

Demografie: Deutschland schrumpft

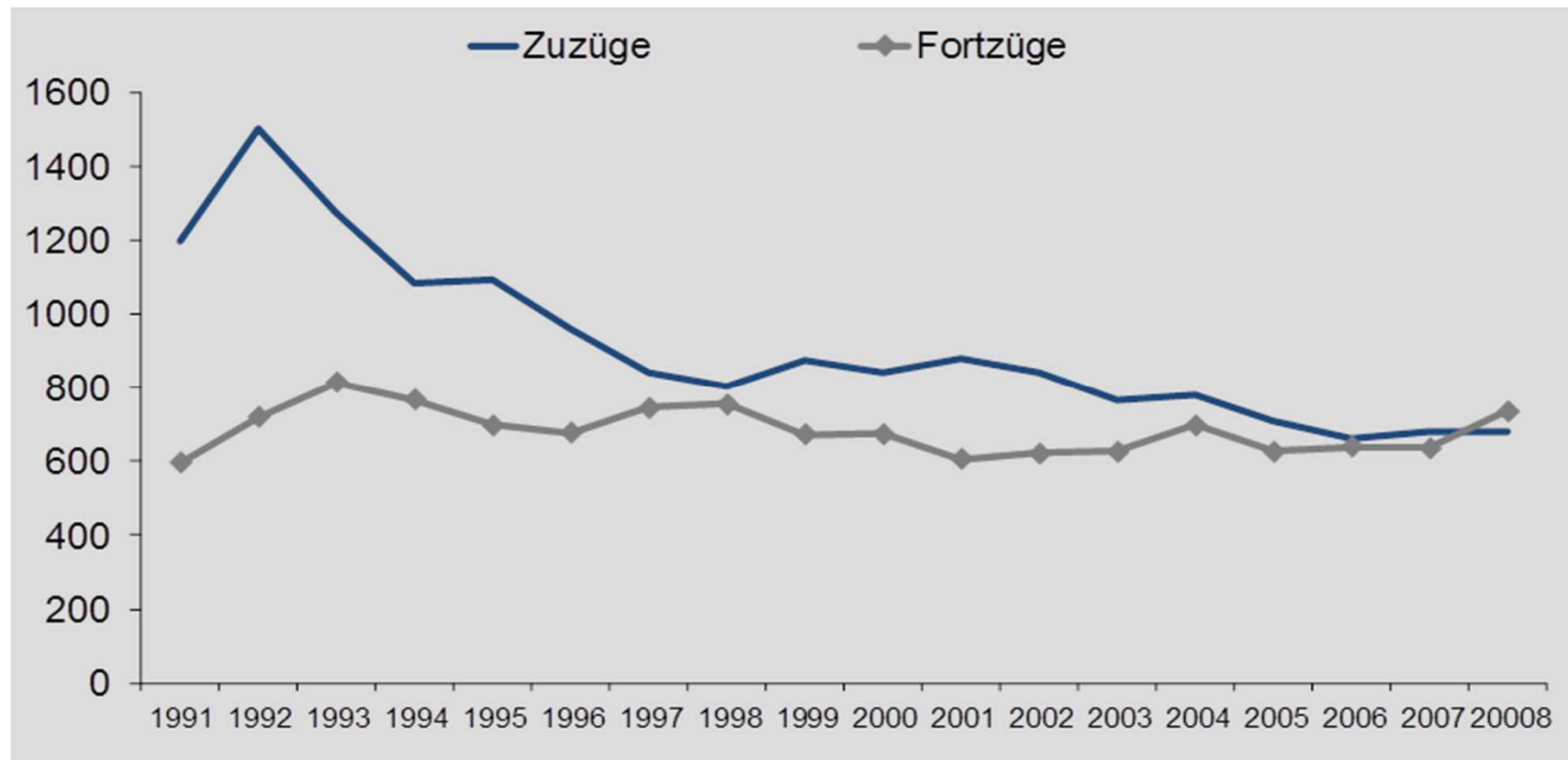
Bevölkerungsentwicklung in 1.000 nach vier Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung



Quelle: Statistisches Bundesamt, 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (2009)

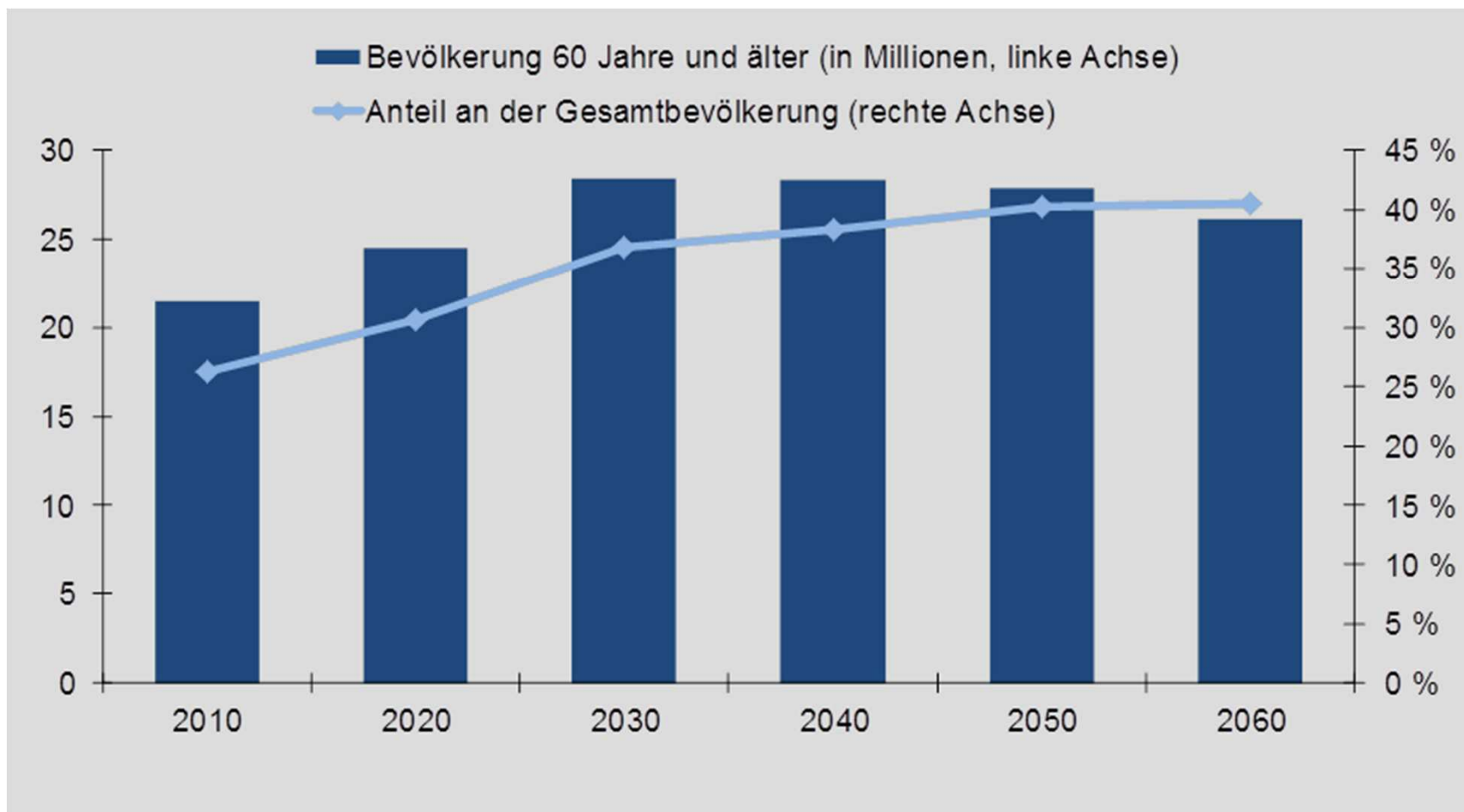
Deutschland ist kein Zuwanderungsland mehr

Zu- und Fortzüge zwischen Deutschland und dem Ausland in Tausend



Quelle: Statistisches Bundesamt

Deutschland wird älter



Quelle: Statistisches Bundesamt

Schrumpfung vor allem in den Neuen Ländern

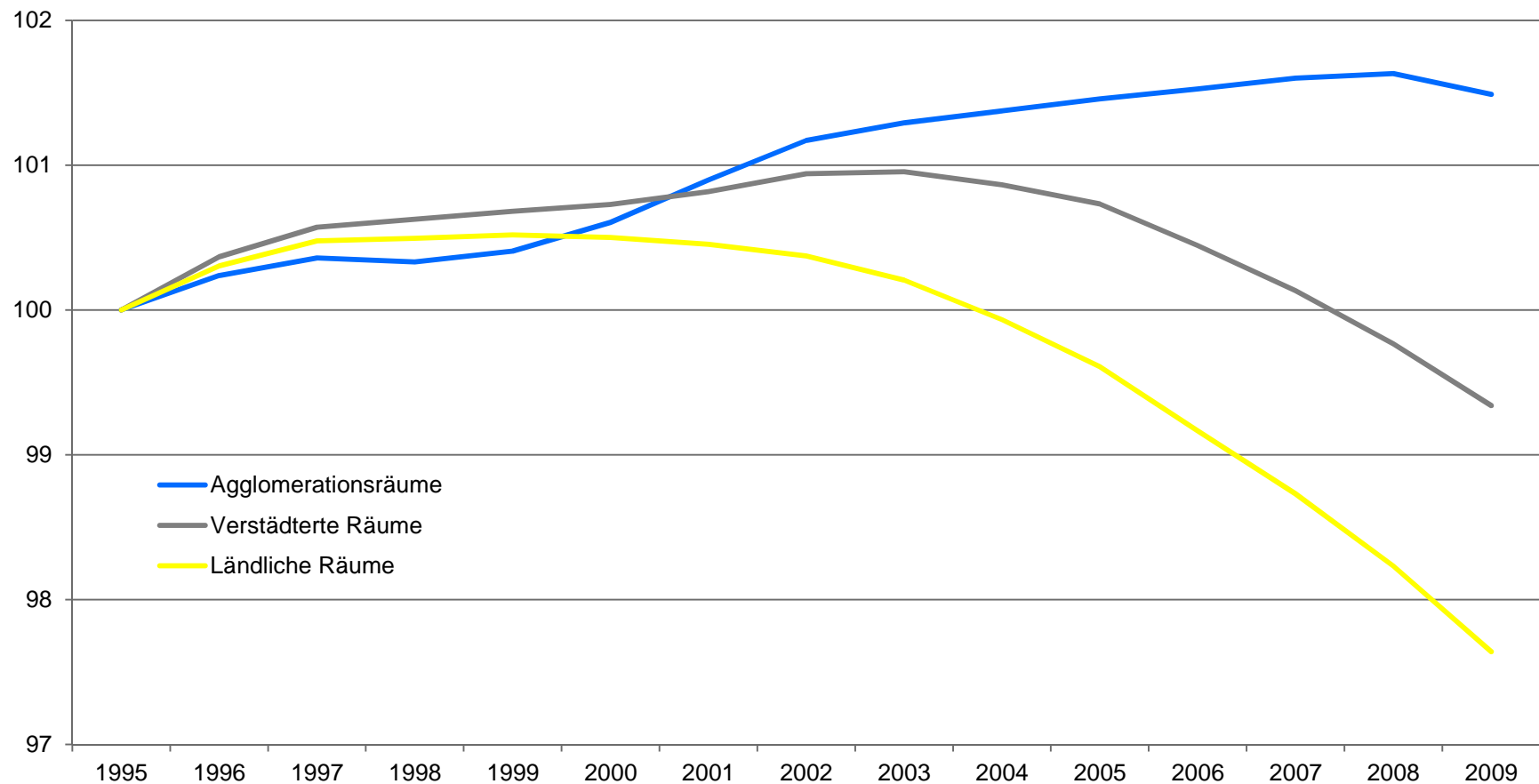
Veränderung der Bevölkerung 2020 gegenüber 2010

Bundesländer	Veränderung der Bevölkerung in 1.000	Veränderung in Prozent
Baden-Württemberg	-31	-1
Bayern	+102	+1
Berlin	-10	-1
Brandenburg	-80	-4
Bremen	-8	-1
Hamburg	+58	+3
Hessen	-91	-2
Mecklenburg-Vorpommern	-107	-7
Niedersachsen	-219	-3
Nordrhein-Westfalen	-454	-3
Rheinland-Pfalz	-63	-2
Saarland	-67	-7
Sachsen	-231	-6
Sachsen-Anhalt	-240	-10
Schleswig-Holstein	-20	-1
Thüringen	-194	-9

Quelle: Statistisches Bundesamt

Deutschland wird städtischer

Entwicklung der siedlungsstrukturellen Regionstypen; 1995 = 100



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Statistisches Bundesamt

Auswirkungen auf die Steuer- und Sozialsysteme

Der Anteil der Erwerbstätigen an der Gesamtbevölkerung geht deutlich zurück

- ▶ Die führt zu sinkenden Steuereinnahmen
- ▶ eine höhere Beschäftigtenquote kann dies nur teilweise kompensieren

Auf der anderen Seite steigen die Ausgaben

- ▶ Rentenversicherung und Pensionen (zum Teil demografiefest)
- ▶ Krankenversicherung (höhere Ausgaben bei älteren Personen)
- ▶ Pflegeversicherung
- ▶ höhere Durchschnittskosten bei Infrastruktur

Insgesamt wird dies die wirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigen

Inhalt

Die demografische Entwicklung

Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt

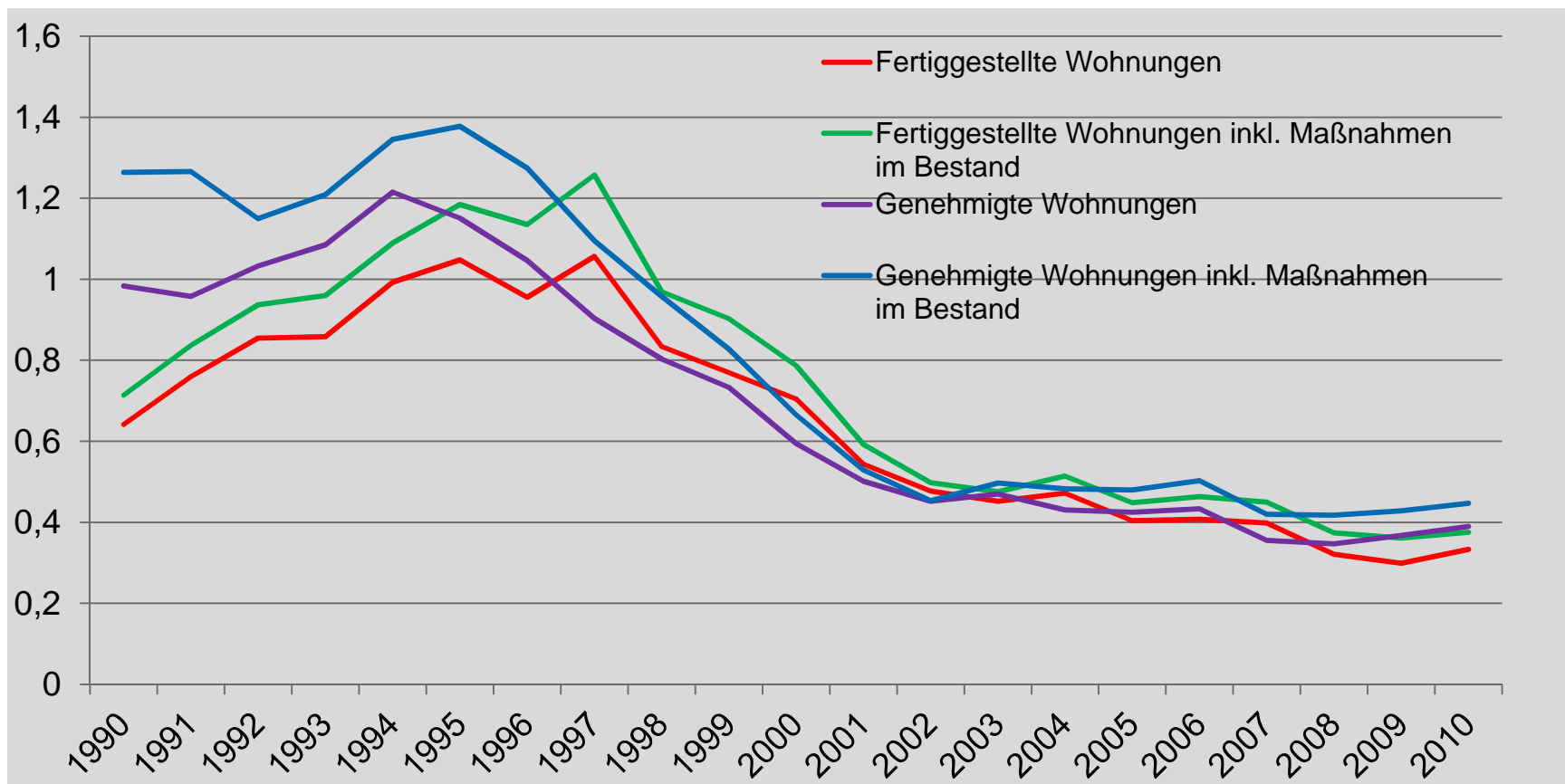
Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt

Implikationen für das Bank-/Kreditgeschäft

Schlussfolgerungen

Der Immobilienmarkt ist ein Bestandsmarkt

Verhältnis von Neubau zum Wohnungsbestand in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt

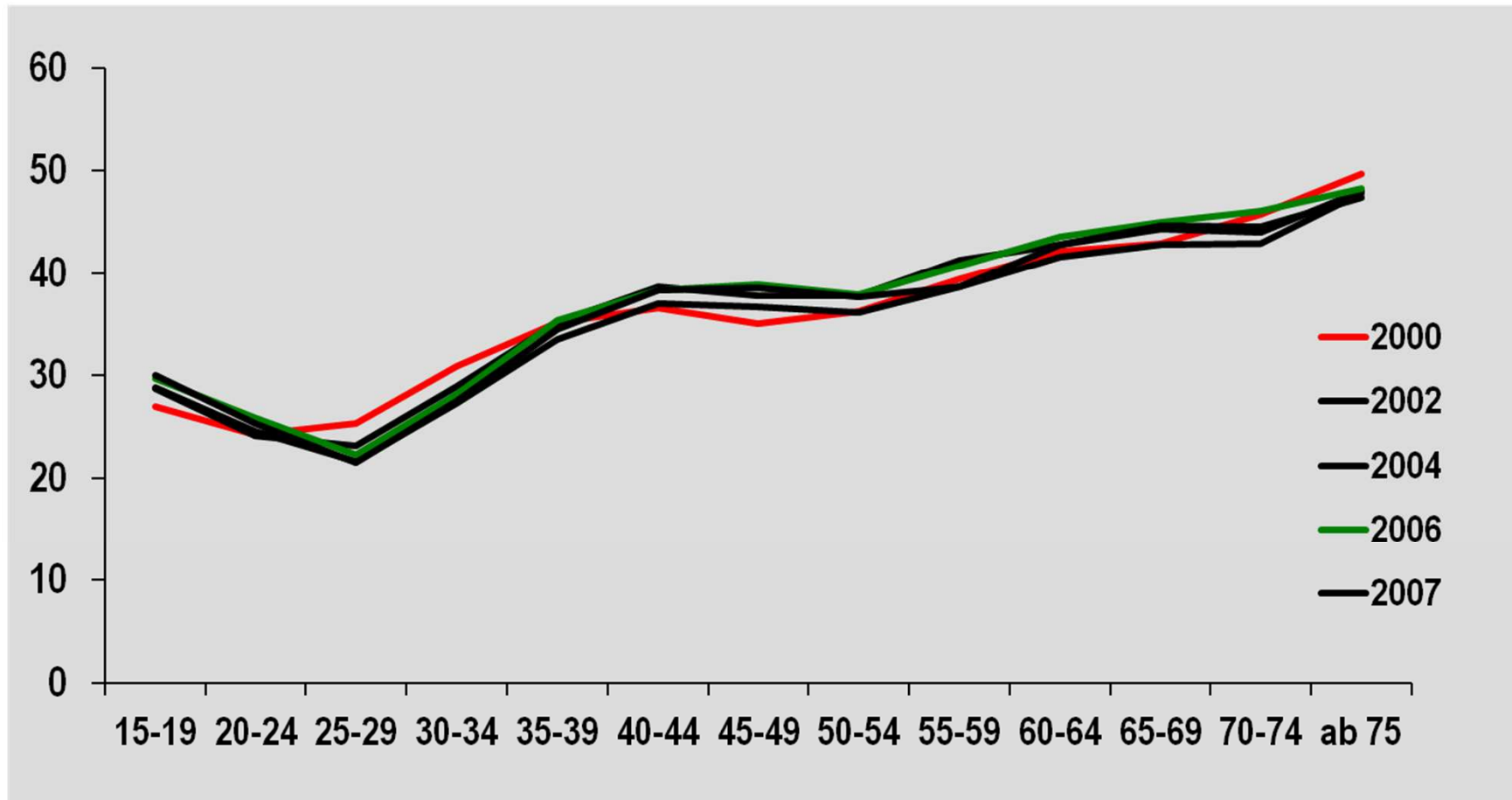
Bestimmung einer altersabhängigen Wohnflächennachfrage

1. Ermittlung der durchschnittliche altersabhängige Wohnflächennachfrage pro Person auf Basis des Sozioökonomischen Panels (SOEP) (Unabhängig von Einkommen und Familienstand)
2. Aus Multiplikation mit Anzahl der Personen der entsprechenden Altersklassen ergibt sich die Gesamtnachfrage
3. Fortschreibung der Gesamtnachfrage mit Hilfe koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung

Demary und Voigtländer (2009)

Kohorteneffekte spielen untergeordnete Rolle

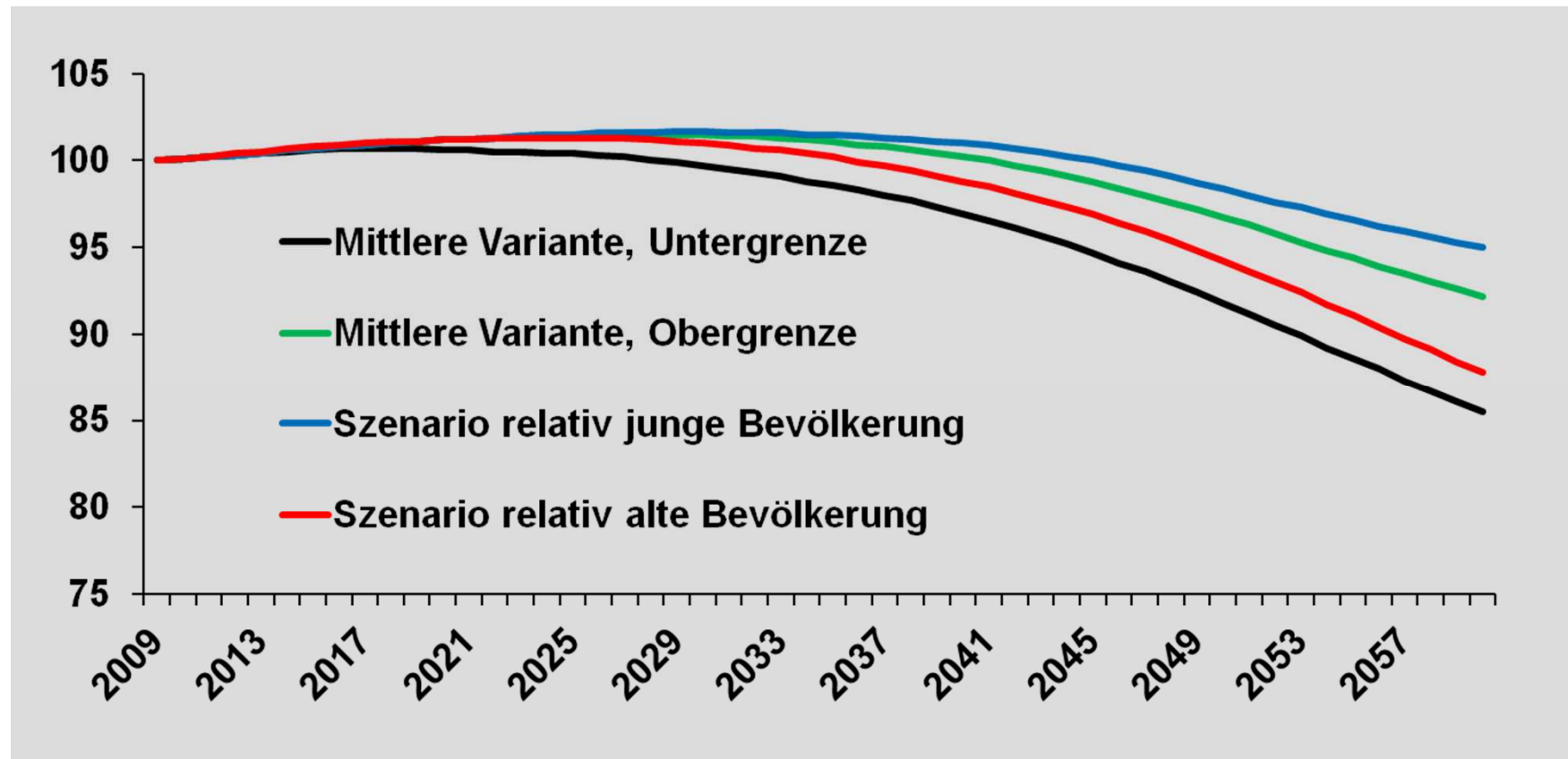
Altersabhängiger Wohnflächenkonsum



Quelle: Sozio-ökonomisches Panel (SOEP), IW Köln

Wohnflächennachfrage steigt noch ein paar Jahre

Prognose Wohnflächennachfrage in Quadratmetern in Deutschland



Quelle: IW Köln

Stärkster Anstieg in München erwartet

Veränderung der Bevölkerung und Wohnflächennachfrage in den A-Städten zwischen 2006 und 2025

	Bevölkerung	Wohnflächennachfrage
Berlin	0,9%	3,1%
Düsseldorf	1,5%	3,1%
Frankfurt	1,5%	3,1%
Hamburg	3,9%	5,8%
Köln	5,8%	7,7%
München	11,6%	13,0%
Stuttgart	2,3%	4,3%

Quelle: Bertelsmann Stiftung, IW Köln

Rückgang im Ruhrgebiet

Veränderung der Wohnflächennachfrage und der Bevölkerung in den B-Städten zwischen 2006 und 2025

	Bevölkerung	Wohnflächennachfrage
Bonn	4,9%	7,4%
Bremen	1,8%	3,7%
Dortmund	-2,3%	-0,4%
Dresden	8,0%	9,5%
Duisburg	-7,0%	-5,0%
Erfurt	-2,4%	0,2%
Essen	-4,2%	-2,6%
Hannover	-0,2%	1,6%
Leipzig	3,3%	4,6%
Magdeburg	-8,1%	-6,2%
Mainz	6,7%	9,1%
Nürnberg	5,2%	7,3%
Wiesbaden	3,3%	5,6%

Quellen: Bertelsmann Stiftung, IW Köln

Top 5 Gewinner und Verlierer

Veränderung der Wohnflächennachfrage zwischen 2006 und 2025

Gewinner	
Ingolstadt	14,4
Lüneburg	13,5
München	13,0
Freiburg	12,0
Paderborn	9,7
Verlierer	
Frankfurt (Oder)	-20,2
Suhl	-19,7
Dessau	-19,0
Gera	-16,6
Neubrandenburg	-15,5

Quellen: Bertelsmann Stiftung, IW Köln

Bestimmung der Neubautätigkeit

Ein wichtiger Faktor ist die demografische Entwicklung

- ▶ Wie viele Quadratmeter Wohnfläche werden zusätzlich benötigt?
- ▶ Wie groß ist eine durchschnittliche Wohnung?

Der zweite wichtige Faktor ist der Ersatzbedarf

- ▶ Wie viele Wohnungen werden abgerissen?
- ▶ Wie viele müssen ersetzt werden?

Daraus werden zwei Szenarien entwickelt

- ▶ Obergrenze: Zuwanderung +200.000 Menschen pro Jahr und Ersatzbedarf 0,5 Prozent
- ▶ Untergrenze: Zuwanderung +100.000 Menschen pro Jahr und Ersatzbedarf 0,3 Prozent
- ▶ Durchschnittliche Wohnungsgröße 110 Quadratmeter

Wohnungsneubau vor allem in Süddeutschland

Prognostizierter jährlicher Neubaubedarf an Wohnungen in den Bundesländern für den Zeitraum von 2006 bis 2020

	Bedarf Untergrenze	Bedarf Obergrenze
Baden-Württemberg	26.594	38.800
Bayern	30.621	45.978
Berlin	5.603	10.425
Brandenburg	3.761	6.268
Bremen	1.176	2.345
Hamburg	4.095	6.386
Hessen	11.207	18.063
Mecklenburg-Vorpommern	2.603	4.339
Niedersachsen	13.766	22.630
Nordrhein-Westfalen	27.836	48.965
Rheinland-Pfalz	7.290	12.011
Saarland	1.504	2.507
Sachsen	6.870	11.450
Sachsen-Anhalt	3.839	6.398
Schleswig-Holstein	6.524	9.892
Thüringen	3.430	5.716
Deutschland	156.719	252.172
Deutschland 2021-2035	121.114	214.910
Deutschland 2036-2050	117.571	200.682

Auswirkungen auf den Wohnungsmärkte

- ▶ Die Gesamtinvestitionen für Wohnungen werden bis 2020 / 2025 leicht steigen, dann stagnieren
 - ▶ Zunächst noch mehr Wohnflächennachfrage v.a. durch Zunahme der Privathaushalte
- ▶ Bestandsinvestitionen werden noch wichtiger, wegen..
 - ▶ zunehmenden Alter des Bestandes (mehr Sanierungsbedarf)
 - ▶ steigenden Energiepreisen (mehr Nachfrage nach energetische Sanierungen)
 - ▶ Neubau zunächst konstant, ab 2020/ 2025 stetige Abschwächung, ab 2030 / 2035 fast nur noch Ersatzbedarf
- ▶ Konstanter Gebrauch-Immobilienmarkt, da sich Kaufverhalten der Kohorten nicht ändern dürfte
- ▶ Starke Konzentration der Nachfrage auf Ballungszentren
- ▶ Stetig steigende Nachfrage nach Seniorenwohnungen und Pflegeimmobilien

Inhalt

Die demografische Entwicklung

Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt

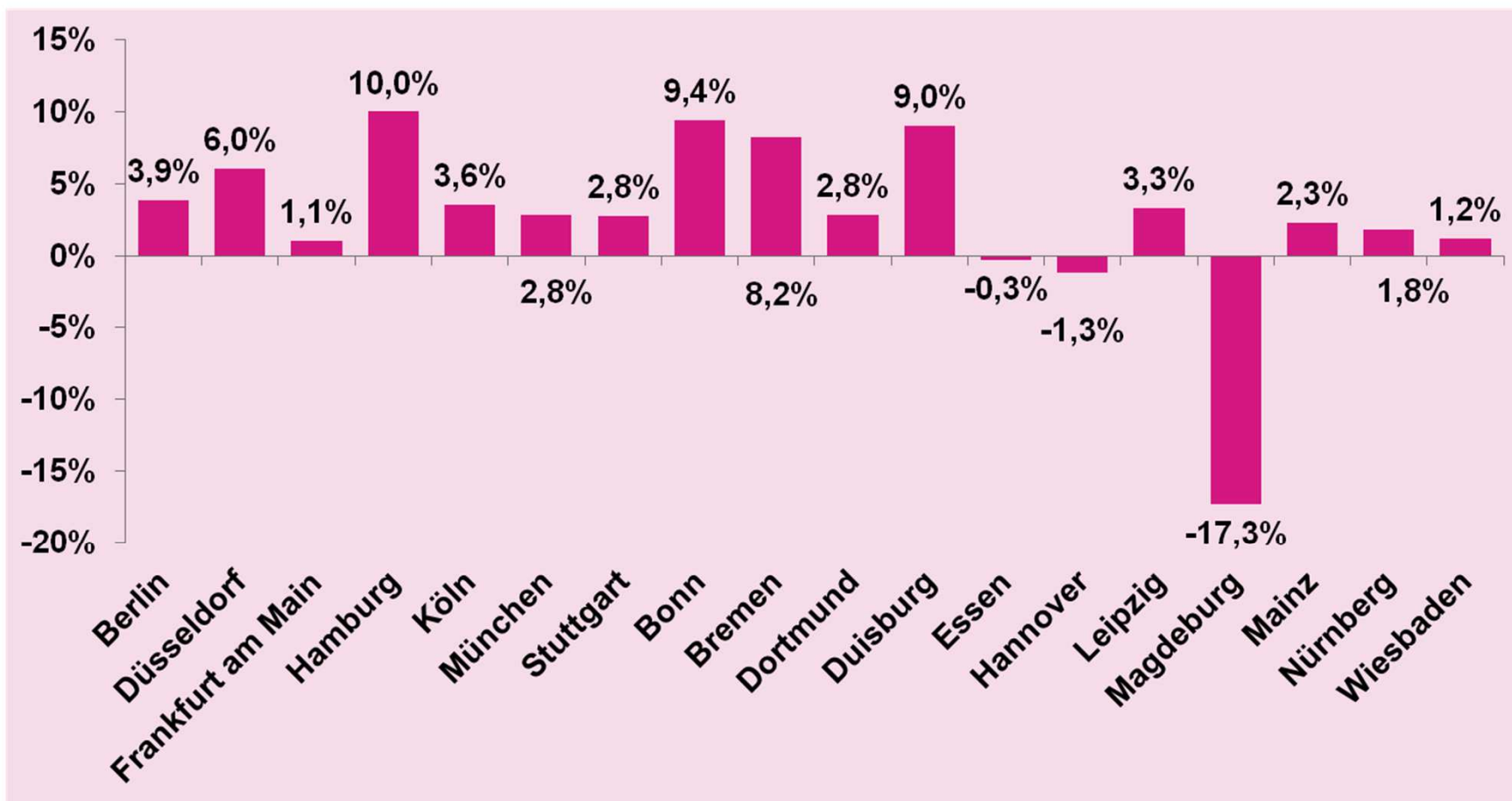
Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt

Implikationen für das Bank-/Kreditgeschäft

Schlussfolgerungen

Hamburg an der Spitze

Prozentualer Zuwachs der Bürobeschäftigung zw. 2000 und 2010



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IW Köln

Bestimmung der Büroflächennachfrage

1. Ermittlung der Büroflächen, Bürobeschäftigten und des Erwerbspersonenpotenzial (Altersgruppe der 20 bis 65-Jährigen)
2. Fortschreibung mit der Größe des Erwerbspersonenpotenzials bis 2025 (Datenbasis: Bertelsmann Stiftung)

Annahmen

- ▶ Nachfrage nach Büroflächen wird maßgeblich durch die Anzahl der Bürobeschäftigten bestimmt (konstant: Fläche pro Beschäftigten)
- ▶ Der Anteil der Bürobeschäftigten an dem Erwerbspersonenpotenzial bleibt konstant (Basis-Szenario) steigt um 2,5 % (Alternativ-Szenario)

Unsicherheiten

- ▶ Veränderung der Arbeitswelt (Büronutzung)
- ▶ Büroflächenentwicklung ist stark konjunktur- und beschäftigungsabhängig

München auch bei Büros Primus

Veränderung der Büroflächennachfrage und der Erwerbsbevölkerung in den A-Städten zwischen 2006 und 2025

	Veränderung des Erwerbs- personenpotenzials	Veränderung der Büroflächen, in Prozent	
		Basisszenario	Alternativszenario
Berlin	-149.009	-6,5	6,5
Düsseldorf	-2.557	-0,7	4,6
Frankfurt (Main)	-11.673	-2,6	1,7
Hamburg	22.587	1,9	9,9
Köln	18.655	2,7	10,7
München	66.947	7,2	13,6
Stuttgart	-1.326	-0,3	5,3

Quelle: IW Köln

Nur wenig Lichtblicke

Veränderung der Büroflächennachfrage und der Erwerbsbevölkerung in den B-Städten zwischen 2006 und 2025

	Veränderung des Erwerbspersonenpotenzials	Veränderung der Büroflächen, in Prozent	
		Basisszenario	Alternativszenario
Bonn	2.401	1,1	7,7
Bremen	-5.911	-1,7	7,9
Dortmund	-21.730	-5,9	5,9
Dresden	-2.709	-0,8	8,1
Duisburg	-29.474	-9,8	3,9
Erfurt	-19.897	-15,4	-7,1
Essen	-28.705	-8,0	1,9
Hannover	-8.053	-2,4	4,5
Leipzig	-16.856	-5,0	5,3
Magdeburg	-28.560	-20,4	-11,2
Mainz	1.889	1,4	8,5
Nürnberg	4.117	1,2	8,5
Wiesbaden	-1.802	-1,0	6,3

Quelle: IW Köln

Fazit Büroimmobilien

- ▶ Demografische Wandel trifft Büroimmobilienmärkte insgesamt härter als die Wohnimmobilienmärkte (z. B. auch Frankfurt am Main und Düsseldorf).
- ▶ Zahl des Erwerbspersonenpotenzial geht schneller zurück als die Gesamtbevölkerung (bis 2030 um 15%)
- ▶ Kaum dämpfende Effekte (z.B. steigende Beschäftigung, mehr Fläche pro Beschäftigten) zu erwarten (Bei Wohnimmobilien werden die Effekte der Bevölkerungsschrumpfung durch den höheren Wohnkonsum älterer Personen abgemildert)

Inhalt

Die demografische Entwicklung

Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt

Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt

Implikationen für das Bank-/Kreditgeschäft

Schlussfolgerungen

Asset Meltdown Hypothese

Idee: Eine starke Generation (z.B. Babyboomer 2020/2030) geht in Rente und veräußert ihre Vermögenswerte/ Immobilien zur Finanzierung ihres Alterskonsums an nachfolgende kleinere Generation.

- ▶ Kapitalangebot größer als -nachfrage
- ▶ Gefahr eines massiven Preisverfalls für Vermögenswerte/ Immobilien
- ▶ Absinken der Kapitalrenditen

Asset Meltdown Hypothese

Ist dieses Szenario realistisch?

Eher nicht ...

- ▶ Zwar ist ein Rückgang der Sparquote über den Lebenszyklus zu beobachten, aber nicht in Deutschland insgesamt, die Vermögen steigen sogar an
- ▶ Ein großer Teil ist in Immobilien investiert, die auch im Alter genutzt und nicht veräußert werden
- ▶ Die demographische Entwicklung ist vorhersehbar und daher wahrscheinlich schon eingepreist
- ▶ Der Prozess erstreckt sich über 10-20 Jahre
- ▶ Rückgang der Wertpapiernachfrage kann durch ausländische Kapitalströme ausgeglichen werden

Wohnimmobilienpreise spiegeln demografische Entwicklung wider

Eine neue Untersuchung des IW Köln zeigt, dass die Veränderung der Flächennachfrage bereits heute in den Preisen enthalten ist

- ▶ Die Preisniveauunterschiede in den größten 125 Städten sind teilweise auf die prognostizierte Flächennachfrage zurückzuführen
- ▶ Dies gilt sowohl für kleinere als auch größere Städte

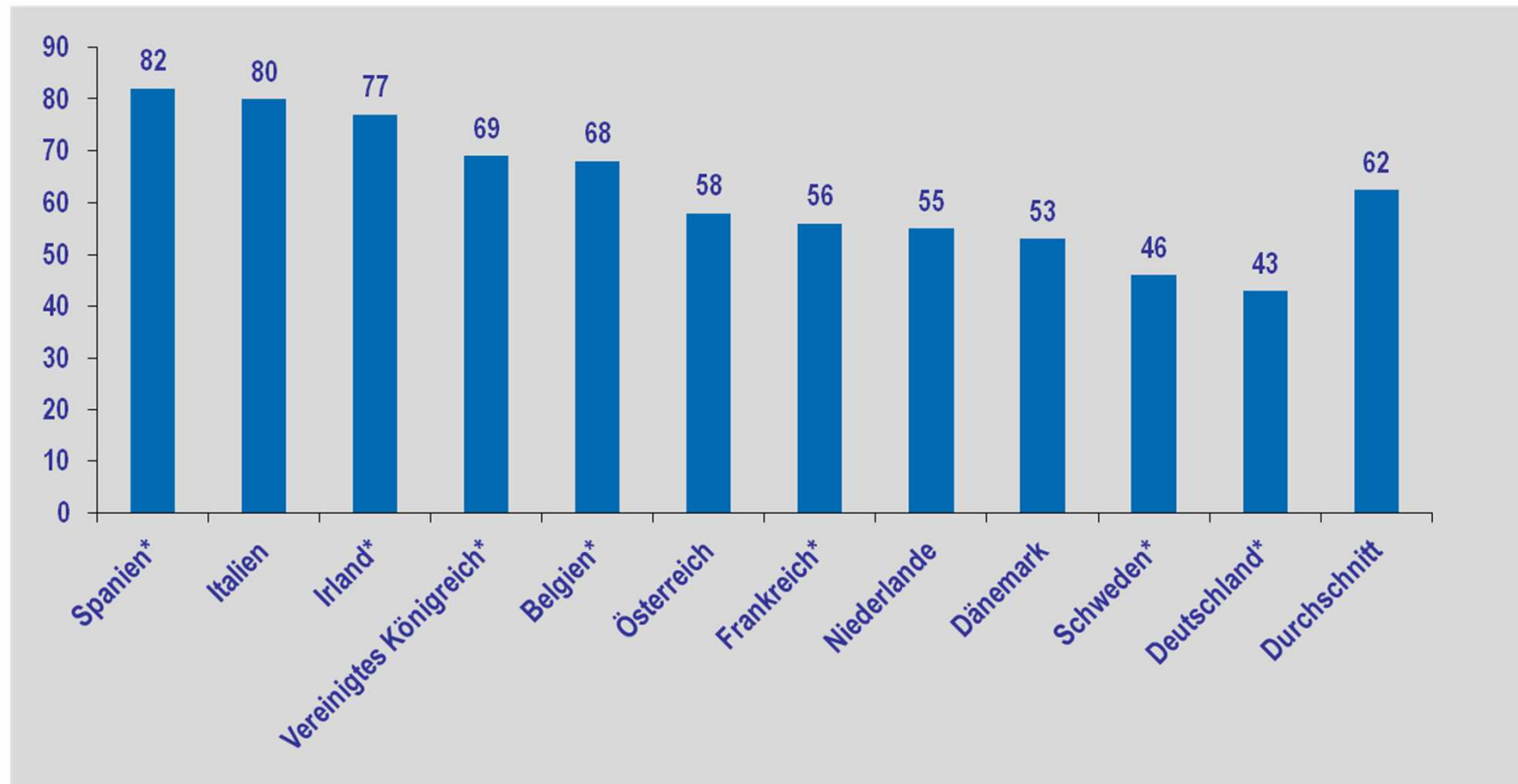
Eine Investitionsauswahl nur auf Basis der demografischen Entwicklung ist somit nicht unbedingt erfolgreich

Umgekehrt können auch schrumpfende Regionen lohnend sein

- ▶ Bei allen Investitionen gilt: Man kann sowohl auf eine bessere als auch auf eine weniger schlechte Entwicklung setzen!
- ▶ Die Liquidität in wachsenden Städten ist allerdings größer

Potentiale durch geringe Eigentumsquote?

Wohneigentumsquote im internationalen Vergleich (Stand: 2003)



Quellen: National Board of Housing et al., 2005; European Mortgage Federation, 2005

Ökonomie der Schrumpfung

Wohlstand hängt nicht von der Zahl der Haushalte oder der Besiedlungsdichte ab

Der Schrumpfungsprozess verursacht jedoch zahlreiche Probleme

- ▶ Leerstand und verwaiste Gebäude mindern die Wohnqualität aller angrenzenden Haushalte
- ▶ Die Infrastruktur ist für eine kleinere Bevölkerung zu groß und zu teuer; Beispiel Abwasser
- ▶ Mobile Haushalte verlassen Schrumpfsregionen, wodurch sich soziale Probleme verstärken

Gesellschaftliche Herausforderung: Wie kann die Attraktivität schrumpfender Regionen erhalten bleiben?

Inhalt

Die demographische Entwicklung

Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt

Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt

Implikationen für das Bank-/Kreditgeschäft

Schlussfolgerungen

Schlussfolgerungen: negative Sicht

- ▶ Demografische Wandel belastet die Steuer- und Sozialsysteme dämpfen und damit die wirtschaftliche Entwicklung
- ▶ Demografischer Wandel verstärkt die Unterschiede zwischen den Regionen und Städten
 - ▶ Metropolen wie München und Hamburg werden noch attraktiver
 - ▶ Kleinere Städte und vor allem ländliche Regionen werden jedoch eine deutliche Reduzierung der Wohnflächennachfrage erleben
 - ▶ Schrumpfung ist vor allem in Ostdeutschland, im Ruhrgebiet und im Saarland zu erwarten
 - ▶ Allerdings gibt es auch in Ostdeutschland Wachstumszentren wie Dresden oder Leipzig
- ▶ Sinkender Neubaubedarf führt zu sinkenden Immobilienpreisen
- ▶ Leerstand wird zunehmend zum gesellschaftlichen Problem (betrifft insb. Büroimmobilien durch schnell sinkendes Erwerbspersonenpotential)

Schlussfolgerungen: positive Sicht

- ▶ Kerngeschäfte der Banken (Darlehen zur Baufinanzierung, Bausparen etc.) zunächst kaum betroffen, da steigende Wohnflächennachfrage bis Mitte der 2020iger Jahre zu erwarten sind
- ▶ Bedeutung der Private Altersvorsorge und damit der Immobilien als Absicherung im Alter nimmt zu
- ▶ Es wird noch lokale Wachstumsmärkte und günstige Investitionsmöglichkeiten auch in Schrumpfungsregionen geben
- ▶ Die demografische Entwicklung ist bereits in den Preisen erfasst, jedoch können weitere Anpassungen nicht ausgeschlossen werden
- ▶ Bautätigkeit beruht (immer mehr) auf Ersatzbedarf und ist damit von der demografischen Entwicklung weitestgehend unabhängig
- ▶ Chancen bietet der Klimawandel - Zur Erreichung der Klimaziele muss der Bestand energetisch saniert werden



Vielen Dank!

Kontakt:

Dr. Ralph Henger

Kompetenzfeld Immobilienökonomik

Tel.: 0221-4981 744

Email: henger@iwkoeln.de

www.immobilienoekonomik.de