

Immobilienmärkte

## Demografie wirkt sich aus

Berlin, München, Düsseldorf und weitere vier Großstädte können aus demografischen Gründen bis zum Jahr 2025 mit einer steigenden Wohnflächennachfrage rechnen. Das hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) aufgrund von offiziellen Bevölkerungsprognosen ermittelt. München muss wegen der vielen Zuzügler in den kommenden 15 Jahren sein Wohnraumangebot um 13 Prozent erhöhen. Zu den Gewinnern gehören auch kleine westdeutsche Städte wie Ingolstadt, Lüneburg und Paderborn; sie profitieren vom Zuzug aus den Umlandgemeinden. Zu kämpfen hat hingegen das Ruhrgebiet. Die Region verliert bereits heute Einwohner, und dieser Trend wird sich verstärken. Die fünf Städte mit den größten Nachfrageeinbrüchen für Wohnraum liegen allerdings alle in Ostdeutschland, wobei es zwei besonders hart trifft: In Frankfurt (Oder) und in Suhl wird nach den IW-Prognosen im Jahr 2025 ein Fünftel weniger Quadratmeter nachgefragt als noch 2006.

Ausgehend von den Wohnflächenprognosen hat das IW Köln ferner berechnet, wie viele neue Wohnungen errichtet werden müssen. Dabei spielt auch eine Rolle, wie hoch die Zuwanderung ist und wie viele Gebäude wegen Baufälligkeit durch neue ersetzt werden müssen. In ganz Deutschland werden danach bis zum Jahr 2020 jährlich 150.000 bis 250.000 neue Wohnungen benötigt. Ein Drittel der neuen Wohnungen müsste in Baden-Württemberg und Bayern entstehen.

**Markus Demary, Michael Voigtländer: Immobilien 2025 – Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte, IW-Analysen Nr. 50, Köln 2009, 62 Seiten, 16,90 Euro. Bestellung über Fax: 0221 4981-445 oder unter: [www.divkoeln.de](http://www.divkoeln.de)**

Gesprächspartner im IW: **Markus Demary, Telefon: 0221 4981-744**  
**Dr. Michael Voigtländer, Telefon: 0221 4981-741**  
**Telefon zur Pressekonferenz in Berlin am 28. Mai:**  
**0160 90742392**

## Immobilienmärkte

# Im Sog der Demografie

**Immer weniger Arbeitskräfte und immer mehr Senioren – die demografische Entwicklung in Deutschland wirkt sich auch auf die Immobilienmärkte aus. Doch nicht jede Stadt hat die gleichen Probleme. Während etwa München weiterhin begehrt bleibt, werden Magdeburg oder Saarbrücken künftig um jeden Einwohner werben müssen, wie das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) in einer Studie errechnet hat.\*)**

Leer stehende Häuser und Wohnungen, verwaiste Büros – dieses Gespenserszenario droht so mancher deutschen Stadt. Denn die Bevölkerung schrumpft: In der Bundesrepublik leben zu wenige Kinder, aber viele alte Menschen. So werden die über 65-Jährigen im Jahr 2050 rund ein Drittel der Gesamtbevölkerung ausmachen; schon heute stellen sie fast ein Fünftel aller Bundesbürger. Vor diesem Hintergrund hat das IW Köln die Zukunft der Immobilienmärkte in den 125 größten deutschen Städten analysiert.

**Wohnimmobilien.** Im Ergebnis zeigt sich, dass zusätzlicher Wohnraum noch bis zum Jahr 2017 gefragt bleibt – obwohl die Einwohnerzahlen schon früher zurückgehen. Der Grund: Ältere Personen bleiben oft auch dann in ihren Häusern, wenn die Kinder ausgezogen sind und eine eigene Wohnung haben. So sind es denn auch die Senioren, die die größten Bleiben haben:

**Jedem über 75-Jährigen standen 2007 in Westdeutschland durchschnittlich 50 Quadratmeter Wohnraum zur Verfügung, in Ostdeutschland waren es knapp 39 Quadratmeter.**

Am wenigsten Wohnraum entfiel in Ost (21 Quadratmeter) und West (22 Quadratmeter) auf die 25- bis 29-Jährigen.

Betrachtet man die einzelnen Städte, gibt es eindeutige Gewinner und Verlierer (Grafik):

\*) Vgl. Markus Demary, Michael Voigtländer: Immobilien 2025 – Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Immobilienmärkte, IW-Analysen Nr. 50, Köln 2009, 62 Seiten, 16,90 Euro. Bestellung über Fax: 0221 4981-445 oder unter: [www.divkoeeln.de](http://www.divkoeeln.de)

**Metropolen wie München, Köln und Hamburg können bis zum Jahr 2025 mit einer steigenden Nachfrage rechnen – allein die bayerische Landeshauptstadt muss 13 Prozent mehr Wohnraum bieten.**

Begehrter werden auch kleine westdeutsche Städte wie Ingolstadt (plus 14,4 Prozent), Lüneburg (plus 13,5 Prozent) oder Paderborn (plus 9,7 Prozent). Sie profitieren besonders vom Zuzug aus den Umlandgemeinden.

Zu kämpfen hat hingegen das Ruhrgebiet. Bereits heute verliert die Region Einwohner; dieser Trend wird sich künftig noch verstärken. Denn in Dortmund, Essen und Duisburg werden nicht nur wenige Kinder geboren, der Gegend zwischen Lippe und Ruhr gehen künftig auch potenzielle Arbeitskräfte verloren. Mit dem gleichen Problem hat Magdeburg zu kämpfen.

Anders sieht es in Dresden und Leipzig aus. Die beiden Sachsenmetropolen entwickeln sich entgegen dem ostdeutschen Trend: Ihre Einwohnerzahl wächst. Demzufolge ist auch weiterhin Wohnraum gefragt. Die fünf Städte mit den größten Nachfrageeinbrüchen liegen allerdings alle in Ostdeutschland, zwei trifft es besonders hart:

**In Frankfurt (Oder) und in Suhl wird nach den IW-Prognosen im Jahr 2025 ein Fünftel weniger Wohnfläche nachgefragt als noch 2006.**

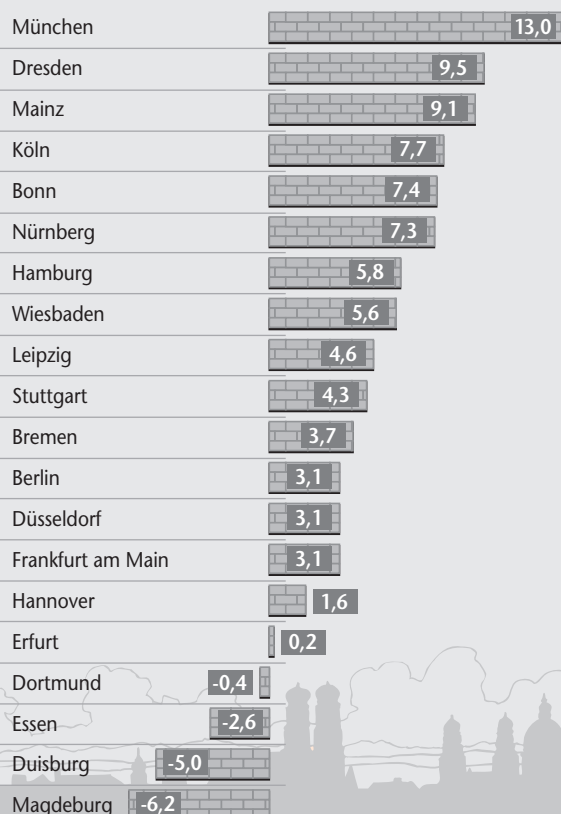
Ausgehend von den Wohnflächenprognosen hat das IW auch ermittelt, wie viele Wohnungen in den einzelnen Bundesländern neu gebaut werden müssen. Dafür sind unter anderem die Zuwanderung sowie die sogenannte Ersatzquote entscheidend. Diese zeigt, wie viel Prozent der bestehenden Gebäude durch neue ersetzt werden – im Moment sind es jährlich 0,3 Prozent. Diese Quote kann in Zukunft auf 0,5 Prozent steigen, da die Bundesregierung viele energetische Modernisierungen und Neubauten finanziell unterstützt. Die Nase vorn haben auf jeden Fall die Süddeutschen (Grafik Seite 5):

**Ein Drittel der benötigten neuen Wohnungen wird bis zum Jahr 2020 in Baden-Württemberg und Bayern errichtet.**

Je nachdem, wie viele Menschen zuwandern und wie viele Gebäude entstehen, werden unter dem Strich in Deutschland bis 2020 jährlich zwischen 157.000

## Wohnraum: Begehrtes München

Um so viel Prozent verändert sich von 2006 bis 2025 die Nachfrage nach Wohnraum in den 20 größten deutschen Städten



Wohnraum: in Quadratmetern; Prognose auf Basis einer Bevölkerungsvorausberechnung der Bertelsmann Stiftung  
Quelle: IW Köln

Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

und 252.000 neue Wohnungen gebraucht. Zum Vergleich: Im Jahr 2007 wurden 210.000 Wohnungen fertig gestellt, im vergangenen Jahr etwas weniger.

Dabei wird sich vielerorts das Aussehen der Wohngebäude ändern müssen. Die neuen Herausforderungen für Bauherren heißen altersgerechte Wohnungen: Aufzug statt Treppen, niedrige Türschwellen, spezielle Badewannen.

Je nach Region werden es die Eigentümer in Zukunft zudem schwerer haben, ihre Wohnungen zu einem guten Preis weiterzuverkaufen oder zu vermieten:

**Ein Rückgang der Wohnraumnachfrage um 1 Prozent kann eine Preissenkung von 0,7 Prozent nach sich ziehen.**

**Gewerbeimmobilien.** Der demografische Wandel wirkt sich auch auf die gewerblich genutzten Immobilien aus. Für insgesamt 97 Städte hat das IW Köln daher die Büroflächennachfrage prognostiziert. Anders als bei Wohnimmobilien hängt diese vor allem von der Zahl der Erwerbstätigen ab. Und weil diese

noch rasanter schwindet als die der Gesamtbevölkerung, kommen auf den Büroimmobilienmarkt in den meisten Städten schwere Zeiten zu (Grafik):

**Selbst Bürozentren wie Frankfurt am Main und Düsseldorf müssen mit einer abnehmenden Nachfrage planen.**

Besonders dramatisch sind die Prognosen für einige ostdeutsche Städte. In Gera und Dessau ist ein Minus von 40 Prozent möglich, in Suhl kann sich die Büroflächennachfrage sogar halbieren.

München, Köln und Hamburg können dagegen bis zum Jahr 2025 noch mit einem Plus rechnen. Von den mittelgroßen Bürostandorten zählen nur Bonn, Mainz und Nürnberg zu den Städten mit weiter steigender Nachfrage, alle anderen müssen sich auf einen zum Teil deutlichen Rückgang einstellen.

Im Vergleich zu den Wohnflächenprognosen unterliegen die Vorhersagen für Büroflächen jedoch viel höheren Unsicherheiten. So kann sich die Arbeitswelt in zwei Jahrzehnten deutlich verändern. Beispielsweise könnte die Arbeitslosigkeit sinken, und vielleicht gehen mehr Frauen einem Job nach – zusätzliche Arbeitskräfte bedeuten meist auch einen höheren Bedarf an Büros. Kämen dagegen wieder Großraumbüros in Mode, würde je Mitarbeiter weniger Fläche benötigt. Oder der Trend geht in Richtung Telearbeit – auch hier wäre der großzügige Schreibtisch Geschichte.

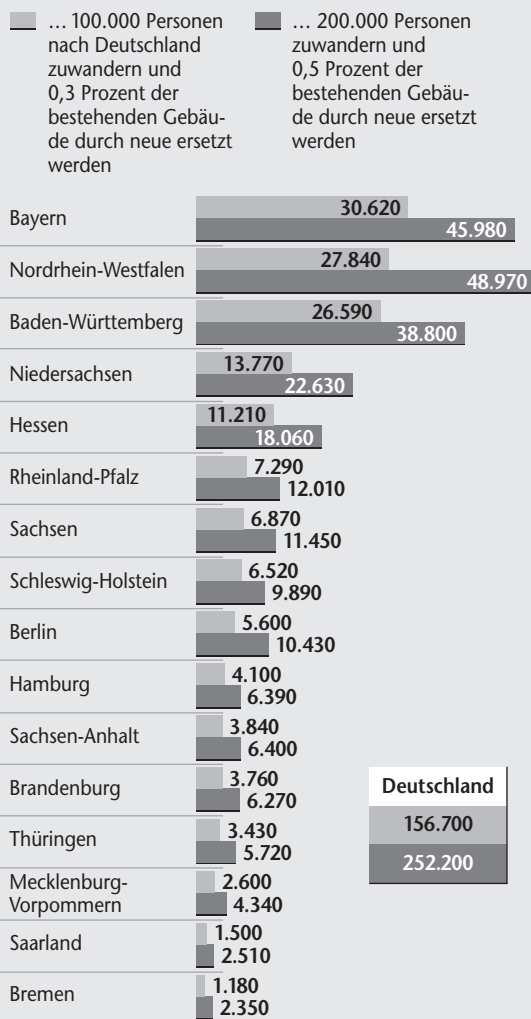
Nichtsdestotrotz hat das IW für die Bürozentren ein Alternativszenario berechnet. Es geht davon aus, dass der Anteil der Bürobeschäftigten an den potenziellen Erwerbstätigen um 2,5 Prozentpunkte wächst – beispielsweise in Köln von 30 Prozent auf 32,5 Prozent. Unter dieser Bedingung würde die Büroflächennachfrage in der Domstadt um knapp 11 Pro-

zent steigen. In München würde sie sogar um 13,6 Prozent anziehen, auch Hamburg (plus 9,9 Prozent) und Berlin (plus 6,5 Prozent) könnten noch kräftig zulegen. Doch beim Ost-Sorgenkind Magdeburg ginge die Nachfrage selbst unter dieser optimistischen Annahme um mehr als 10 Prozent zurück. Insgesamt ist das Alternativszenario ohnehin wenig wahrscheinlich – die Bürobeschäftigtenquoten stagnieren seit einigen Jahren.

Die Folgen: Städte mit rückläufiger Nachfrage nach Büroräumen müssen sich künftig nicht nur auf steigende Leerstände einstellen, sondern auch auf fallende Mieten und Immobilienpreise. Eine Reduzierung der Nachfrage um 1 Prozent geht bei den Büros mit einem Rückgang der Mieten um rund 2 Prozent einher.

## Neubaumekka Süddeutschland

So viele Wohnungen werden von 2006 bis 2020 in Deutschland jährlich neu gebaut, wenn unterm Strich pro Jahr ...



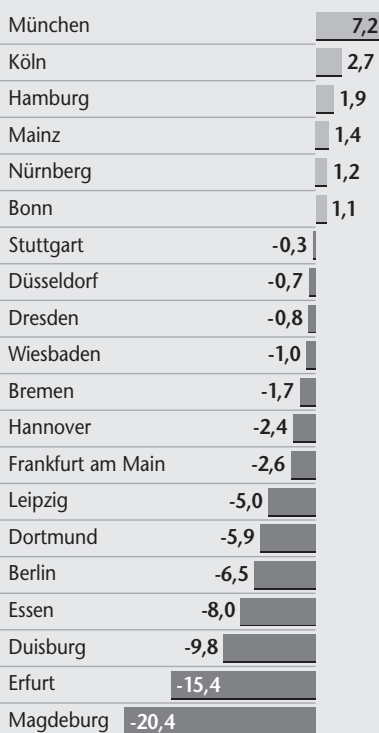
Wohnungen: 110 Quadratmeter groß; Prognose auf Basis der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts im Jahr 2006  
Quelle: IW Köln

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 22/2009 Deutscher Institut-Verlag

## Büroflächen: Nachfrage geht zurück

Um so viel Prozent verändert sich von 2006 bis 2025 die Nachfrage nach Büroflächen in den 20 größten deutschen Städten



Büroflächen: in Quadratmetern; Prognose auf Basis einer Bevölkerungsvorausberechnung der Bertelsmann Stiftung  
Quelle: IW Köln

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 22/2009 Deutscher Institut-Verlag

## Wohnraum: Großstädte legen weiter zu

im Zeitraum 2006 bis 2025

	Veränderung der Bevölkerung in Prozent	Veränderung des Bevölkerungsanteils der über 65-Jährigen in Prozentpunkten	Veränderung der Wohnflächennachfrage in Prozent
<b>Postleitzahlenregion 0</b>			
Chemnitz	-15,2	8,1	-13,0
Cottbus	-15,3	10,4	-12,2
Dessau	-21,6	10,3	-19,0
Dresden	8,0	2,7	9,5
Eisenach	-6,0	7,0	-3,4
Erfurt	-2,4	7,2	0,2
Gera	-19,7	11,4	-16,6
Görlitz	-11,6	7,6	-9,2
Halle	-12,0	6,7	-10,0
Jena	-3,9	5,6	-1,9
Leipzig	3,3	2,8	4,6
Plauen	-11,9	8,5	-9,2
Zwickau	-16,8	8,6	-14,4
<b>Postleitzahlenregion 1</b>			
Berlin	0,9	5,3	3,1
Brandenburg	-15,4	7,4	-13,1
Frankfurt (Oder)	-23,5	13,2	-20,2
Greifswald	-10,6	8,6	-7,9
Neubrandenburg	-18,6	11,7	-15,5
Potsdam	7,1	4,8	9,4
Rostock	-8,6	6,8	-6,3
Schwerin	-11,6	9,2	-8,8
Siegen	-9,5	3,3	-7,4
Stralsund	-11,2	7,2	-8,8
<b>Postleitzahlenregion 2</b>			
Bremen	1,8	2,9	3,7
Bremerhaven	-4,2	4,4	-1,9
Flensburg	3,0	3,7	5,6
Hamburg	3,9	1,5	5,8
Kiel	2,3	3,2	4,6
Lübeck	-1,2	3,3	1,0
Lüneburg	10,4	2,5	13,5
Neumünster	-3,6	4,0	-1,0
Oldenburg	3,5	4,6	6,7
Wilhelmshaven	-8,2	5,2	-5,4
<b>Postleitzahlenregion 3</b>			
Bielefeld	-0,1	1,3	1,3
Braunschweig	-0,7	2,2	1,3
Detmold	-3,1	4,8	-0,4
Fulda	2,0	4,0	4,9
Gießen	-1,4	3,5	1,4
Göttingen	-3,7	5,7	-0,2
Gütersloh	-0,6	4,7	2,8
Halberstadt	-15,5	8,8	-11,6
Hannover	-0,2	1,8	1,6
Hildesheim	-4,5	4,2	-2,0
Kassel	-3,7	3,9	-1,5
Magdeburg	-8,1	5,8	-6,2
Marburg	-2,0	6,8	2,6
Minden	-0,8	4,9	2,3
Paderborn	5,9	4,6	9,7
Salzgitter	-12,8	6,0	-10,0
Wolfsburg	-7,1	2,7	-5,5

**Postleitzahlenregion 4**

Bochum	-6,9	4,0	-4,5
Bottrop	-5,2	6,3	-1,9
Dortmund	-2,3	3,1	-0,4
Duisburg	-7,0	2,9	-5,0
Düsseldorf	1,5	1,6	3,1
Essen	-4,2	2,9	-2,6
Gelsenkirchen	-8,6	3,9	-6,3
Herne	-7,3	4,6	-4,5
Krefeld	-4,1	4,4	-1,2
Moers	-4,0	5,9	-0,8
Mönchengladbach	-3,3	5,1	-0,4
Mülheim (Ruhr)	-6,7	3,9	-4,5
Münster	0,4	2,7	3,2
Neuss	-0,9	3,8	1,6
Oberhausen	-4,5	4,8	-1,9
Osnabrück	-2,9	2,2	-0,9
Ratingen	-3,0	5,6	-0,2
Recklinghausen	-6,6	6,2	-3,4
Remscheid	-10,0	4,0	-7,7
Solingen	-5,1	3,8	-2,5
Wuppertal	-5,6	3,2	-3,6

**Postleitzahlenregion 5**

Bergisch-Gladbach	-2,3	5,2	0,6
Bonn	4,9	3,0	7,4
Düren	4,1	4,6	7,3
Hagen	-10,5	2,9	-8,8
Hamm	-1,5	4,4	1,4
Koblenz	-5,1	3,8	-2,9
Köln	5,8	2,0	7,7
Leverkusen	0,1	2,2	2,0
Lüdenscheid	-9,3	4,5	-6,5
Mainz	6,7	3,1	9,1
Trier	0,4	2,3	3,1
Witten	-9,0	4,7	-6,3

**Postleitzahlenregion 6**

Aschaffenburg	2,3	5,2	5,5
Darmstadt	1,5	3,4	3,8
Frankfurt (Main)	1,5	2,2	3,1
Hanau	-1,3	5,3	1,8
Heidelberg	1,8	4,6	5,2
Kaiserslautern	-2,5	3,9	0,1
Ludwigshafen	1,7	2,4	3,7
Mannheim	-0,2	3,8	2,4
Offenbach	-3,8	2,7	-2,2
Saarbrücken	-10,4	4,0	-8,7
Wiesbaden	3,3	3,1	5,6

**Postleitzahlenregion 7**

Freiburg	8,6	4,1	12,0
Heilbronn	2,2	3,2	4,6
Karlsruhe	5,3	3,0	7,8
Konstanz	2,7	5,1	6,6
Offenburg	3,7	5,3	7,2
Pforzheim	1,6	3,3	4,0
Reutlingen	2,7	4,2	5,9
Schweinfurt	-2,6	3,6	-0,4
Stuttgart	2,3	2,2	4,3
Tübingen	1,9	7,1	6,3
Villingen-Schwenningen	0,8	4,1	3,3

**Postleitzahlenregion 8**

Augsburg	5,2	2,8	7,4
Friedrichshafen	1,9	4,9	5,1

Ingolstadt	11,5	3,7	14,4
Kempten	1,5	4,3	4,0
Landshut	6,9	4,3	10,0
München	11,6	1,4	13,0
Ravensburg	4,9	4,1	8,3
Rosenheim	6,6	4,0	9,4
Ulm	4,4	4,1	7,3

**Postleitzahlenregion 9**

Bamberg	-0,9	3,3	1,9
Bayreuth	-3,7	4,6	-0,9
Coburg	-6,3	5,1	-2,9
Erlangen	2,0	2,5	4,1
Fürth	5,5	4,8	8,9
Nürnberg	5,2	2,7	7,3
Passau	-2,2	5,6	1,4
Regensburg	5,4	2,3	7,8
Suhl	-24,9	16,0	-19,7
Weimar	-2,1	5,9	0,3
Würzburg	1,9	2,7	4,7

Prognose auf Basis einer Bevölkerungsvorausberechnung der Bertelsmann Stiftung  
Quelle: IW Köln

## Büroflächen: Großstädte bleiben attraktiv

im Zeitraum 2006 bis 2025

	Veränderung des Erwerbspersonpotenzials	Veränderung der Büroflächennachfrage in Prozent	
		Basisszenario: konstante Bürobeschäftigung	Alternativszenario: Anstieg des Anteils der Bürobeschäftigten an allen Erwerbspersonen um 2,5 Prozentpunkte
<b>Postleitzahlenregion 0</b>			
Chemnitz	-43.321	-31,7	-22,2
Cottbus	-20.153	-32,8	-22,9
Dessau	-17.129	-41,4	-30,7
Dresden	-2.709	-0,8	8,1
Eisenach	-4.626	-17,7	-8,8
Erfurt	-19.897	-15,4	-7,1
Gera	-23.031	-40,8	-29,6
Görlitz	-8.508	-27,0	-13,3
Halle	-36.293	-26,0	-14,7
Jena	-10.258	-15,4	-5,5
Leipzig	-16.856	-5,0	5,3
Plauen	-10.389	-26,7	-14,9
Zwickau	-18.012	-33,5	-23,2
<b>Postleitzahlenregion 1</b>			
Berlin	-149.009	-6,5	6,5
Brandenburg	-12.329	-29,4	-16,4
Frankfurt (Oder)	-16.286	-47,5	-38,3
Greifswald	-9.093	-27,4	-16,6
Neubrandenburg	-15.674	-40,3	-31,7
Potsdam	-3.299	-3,3	5,3
Rostock	-28.203	-23,1	-11,9
Schwerin	-16.015	-28,3	-20,3
Stralsund	-8.418	-24,7	-13,9
<b>Postleitzahlenregion 2</b>			
Bremen	-5.911	-1,7	7,9
Bremerhaven	-6.981	-9,9	1,4
Flensburg	-855	-1,5	8,4
Hamburg	22.587	1,9	9,9
Kiel	-2.907	-1,8	6,7
Lübeck	-6.215	-4,8	7,0
Neumünster	3.242	-6,9	4,4
Oldenburg	-857	-0,8	9,1
Wilhelmshaven	-7.103	-14,5	-1,5
<b>Postleitzahlenregion 3</b>			
Bielefeld	-3.097	-1,5	9,3
Braunschweig	-4.410	-2,8	6,4
Hannover	-8.053	-2,4	4,5
Kassel	-10.871	-8,9	0,7
Magdeburg	-28.560	-20,4	-11,2
Salzgitter	-11.966	-19,9	-8,1
Wolfsburg	-7.627	-10,6	-3,7
<b>Postleitzahlenregion 4</b>			
Bochum	-28.512	-12,0	10,4
Bottrop	-8.562	-11,9	5,7
Dortmund	-21.730	-5,9	5,9
Duisburg	-29.474	-9,8	3,9
Düsseldorf	-2.557	-0,7	4,6
Essen	-28.705	-8,0	1,9
Gelsenkirchen	-20.472	-12,9	3,6
Herne	-12.445	-12,1	3,3
Krefeld	-12.666	-8,7	-0,9

Mönchengladbach	-14.349	-8,9	4,8
Mülheim	11.157	-11,1	1,9
Münster	-3.303	-1,8	5,3
Oberhausen	-12.754	-9,6	8,0
Osnabrück	-5.191	-4,9	4,3
Remscheid	-9.778	-14,6	-1,6
Solingen	-8.577	-8,7	7,7
Wuppertal	-20.983	-9,6	3,4

**Postleitzahlenregion 5**

Bonn	2.401	1,1	7,7
Hagen	-16.146	-14,2	-1,2
Hamm	-5.843	-5,1	11,3
Koblenz	-6.017	-9,3	3,1
Köln	18.655	2,7	10,7
Leverkusen	-2.323	-2,3	7,2
Mainz	1.889	1,4	8,5
Trier	-2.323	-3,3	6,2

**Postleitzahlenregion 6**

Aschaffenburg	-1.846	-4,2	3,1
Darmstadt	-3.476	-3,7	3,2
Frankfurt (Main)	-11.673	-2,6	1,7
Heidelberg	-3.641	-3,6	5,0
Kaiserslautern	-4.247	-6,7	2,1
Ludwigshafen	-1.466	-1,4	8,1
Mannheim	-9.443	-4,7	3,1
Offenbach	-5.768	-7,6	3,1
Wiesbaden	-1.802	-1,0	6,3

**Postleitzahlenregion 7**

Freiburg	4.715	3,0	12,2
Heilbronn	-1.119	-1,4	7,1
Karlsruhe	3.734	1,9	8,5
Pforzheim	-1.486	-2,0	8,3
Schweinfurt	-2.365	-7,3	-2,4
Stuttgart	-1.326	-0,3	5,3

**Postleitzahlenregion 8**

Augsburg	1.917	1,1	10,0
Ingolstadt	5.370	6,5	14,2
Kempten	-1.643	-4,4	1,8
Landshut	678	1,7	12,9
München	66.947	7,2	13,6
Rosenheim	465	1,2	10,3
Ulm	-266	-0,3	6,4

**Postleitzahlenregion 9**

Bamberg	-1.907	-4,3	2,2
Bayreuth	-4.313	-9,1	-1,1
Coburg	-2.875	-11,6	-6,4
Erlangen	-968	-1,4	5,1
Fürth	352	0,5	13,5
Nürnberg	4.117	1,2	8,5
Passau	2.782	-8,6	-1,3
Regensburg	1.872	2,1	8,3
Suhl	-11.801	-52,9	-43,0
Weimar	-5.290	-12,8	0,9
Würzburg	-1.701	-1,8	6,2

Prognose auf Basis einer Bevölkerungsvorausberechnung der Bertelsmann Stiftung  
Quelle: IW Köln