

## Steigende Immobiliennachfrage trotz schrumpfender Bevölkerung

Wie genau wirkt sich der Rückgang der Bevölkerung in Deutschland von heute 82 Millionen auf etwa 65 bis 70 Millionen im Jahr 2060 auf die bewohnte Wohnfläche und damit auf die Immobiliennachfrage und Preisentwicklung aus? Dieser Frage widmete sich Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen in seinem Vortrag auf dem Deutschen Immobilientag in Stuttgart. In seiner Überschlagsrechnung kommt er zu einer überraschenden Erkenntnis: Die Tatsache, dass sich das deutsche Durchschnittsalter in den kommenden drei Jahrzehnten von 43 auf 49 Jahre erhöhen wird, führt hinsichtlich der Immobiliennachfrage zu einem der sinkenden Bevölkerung gegenläufigen Effekt: Die durchschnittliche Wohnfläche pro Haushaltsmitglied von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten erhöht sich kontinuierlich über den Lebenszyklus und nimmt erst mit dem Rentenzugang wieder leicht ab. Der Bedarfsanstieg ist laut Raffelhüschen dabei erheblich: Während junge Alleinstehende beispielsweise im Durchschnitt 45 m<sup>2</sup> bewohnen, werden jenseits des 65. Lebensjahres über 75 m<sup>2</sup> beansprucht. Diese Entwicklung ist insofern für die Immobiliennachfrage von großer Bedeutung, als dass die über 80-Jährigen ihren Bevölkerungsanteil von gegenwärtig fünf auf über 14 Prozent verdreifachen. Ab 2025 ist der Rentnerhaushalt der häufigste Haushaltstyp. Diese und weitere soziodemografischen Entwicklungen führen zwar zu einer Nachfrageverminderung, die jedoch durch den überproportionalen Wohnraumbedarf der immer älter werdenden Bevölkerung überkompensiert wird. Die genauen Ausführungen von Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen sind in seinem Beitrag „Demografie und Immobilien: