

Zwischen Leerstandsrisiko und Wohnungsknappheit - der deutsche Immobilienmarkt im Jahr 2040

Nicht nur die Bevölkerung, auch die Haushaltsgröße schrumpft. Zeitgleich steigen die Ansprüche. Ein vom demographischen Wandel gezeichneter Immobilienmarkt wird in 15 Jahren daher nicht entspannter, sondern stärker fragmentiert sein – mit wachsendem Leerstandsrisiko auf dem Land und anhaltender Enge in den Städten.

Deutschland hat ein Demographieproblem: Einer alternden Gesellschaft steht eine dauerhaft niedrige Geburtenrate gegenüber. Trotz Zuwanderung dürfte die Bevölkerung bis 2040 um rund 2,5 Millionen Menschen bzw. drei Prozent schrumpfen. Noch gravierender ist der Rückgang der Erwerbsbevölkerung, die im gleichen Zeitraum um mehr als 5 Millionen Menschen bzw. 10 Prozent abnehmen dürfte – mit spürbaren Folgen für Arbeitsmarkt, Wachstum und Wohlstand. Auch der Immobilienmarkt bleibt davon nicht verschont. Droht jetzt der Ausverkauf?

Nein, und das hat vor allem mit einem wichtigen Trend der letzten Jahre zu tun: dem Trend zu kleineren Haushalten. Während sich vor 25 Jahren noch durchschnittlich 2,1 Personen einen Haushalt teilten, waren es zuletzt nur noch 1,95 Personen. Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte ist seitdem um mehr als 20 Prozent gestiegen, größere Haushalte nahmen um rund 10 Prozent ab. Mit Blick auf die Zukunft dürfte sich dieser Trend nicht nur fortsetzen, sondern verschärfen. Der Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes zufolge dürfte es in 15 Jahren knapp viermal so viele Ein- und Zweipersonenhaushalte wie größere Haushalte geben, gegenüber aktuell etwa dem Dreifachen.

Durch den Trend zu kleineren Haushalten wird der demographische Wandel nicht zu einem Ausverkauf am Immobilienmarkt führen. Starke Spuren wird der demographische Wandel allerdings wohl hinterlassen. Wir sehen zwei allgemeine, mögliche und leicht überzeichnete Szenarien für den deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2040. Entweder treiben hohe Preise und Wohnraummangel in den Städten immer mehr Haushalte ins Umland und auf das Land, was dort den Leerstand reduziert und in den Metropolen für etwas Entspannung sorgt. Oder die regionale Spaltung vertieft sich weiter: leere, alternde Regionen auf der einen Seite, überfüllte Städte auf der anderen.

Unterschiedliche Entwicklungen zwischen Stadt und Land waren in den letzten Jahren schon ein auffälliges Kennzeichen des deutschen Immobilienmarkts. Die weitere Entwicklung dieser Spannung in den kommenden Jahren wird stark vom demographischen Wandel beeinflusst werden. Die Gefahr ist, dass die Unterschiede bis 2040 noch zunehmen werden und der deutsche Wohnimmobilienmarkt nicht entspannter sein wird, sondern deutlich fragmentierter, regional polarisiert und herausfordernd.

Carsten Brzeski

Chief Economist

Frankfurt +49 69 27 222 64455

Carsten.Brzeski@ing.de

Franziska Biehl

Senior Economist

Frankfurt +49 69 27 222 68035

Franziska.Marie.Biehl@ing.de

Der demographische Wandel ist das wahrscheinlich am besten vorhergesagte strukturelle Problem der deutschen Wirtschaft unserer Zeit. Bereits vor mehr als 20 Jahren wurden die möglichen Folgen der alternden Gesellschaft und die Frage danach, wie man der Herausforderung begegnen könnte, in der Politik prominent diskutiert.

Heute sind diese Folgen Realität. Im Jahr 2025 überstieg die Anzahl an Sterbefällen die Anzahl an geborenen Kindern voraussichtlich so stark wie noch nie, zeitgleich ging die Nettozuwanderung deutlich zurück. Die deutsche Bevölkerung schrumpfte im Jahr 2025 also um rund 100.000 Personen. Mit Blick auf die Zukunft ist davon auszugehen, dass der Trend rückläufiger Bevölkerungszahlen sich fortsetzen wird. Selbst unter moderaten Bedingungen, die einen Anstieg der Geburtenrate bis 2070, einen jährlichen Wanderungssaldo von 250.000 Personen sowie eine um 6,1 Jahre höhere Lebenserwartung für Männer bzw. 4,5 Jahre höhere Lebenserwartung für Frauen zugrunde legt, wird die Bevölkerung dem Statistischen Bundesamt zufolge bis zum Jahr 2040 um rund 3 Prozent bzw. 2,5 Millionen Menschen schrumpfen.

Das Wohnraumparadoxon: Weniger Menschen brauchen mehr Platz

Ein Bevölkerungsrückgang um 3 Prozent oder 2,5 Millionen Menschen mag auf den ersten Blick wenig gravierend erscheinen. Tatsächlich hat er aber weitreichende Folgen für Arbeitsmarkt, (potenzielles) Wirtschaftswachstum und Wohlstand. Allein unter moderaten Annahmen wird die Erwerbsbevölkerung um fünf Millionen Menschen oder 10 Prozent schrumpfen. Und auch der Immobilienmarkt bleibt vom demographischen Wandel nicht unberührt. Wer daraus jedoch automatisch auf eine sinkende Wohnraumnachfrage schließt, liegt falsch. Denn während die Bevölkerungsgröße in den kommenden 15 Jahren zwar weiter abnehmen wird, bleibt die Anzahl an Haushalten weitestgehend stabil. Grund dafür ist der Trend zur kleineren Haushaltsgröße.

Im Laufe der letzten 25 Jahre ist die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte um rund 20 Prozent gestiegen, während die Anzahl an Haushalten, die aus drei oder mehr Personen besteht, um 10 Prozent zurückgegangen ist. Damit hat die durchschnittliche Haushaltsgröße kontinuierlich abgenommen. Insgesamt gab es im Jahr 2000 in Deutschland rund 37 Millionen Haushalte – dank rückläufiger Haushaltsgröße waren es im Jahr 2025 mehr als 41 Millionen.

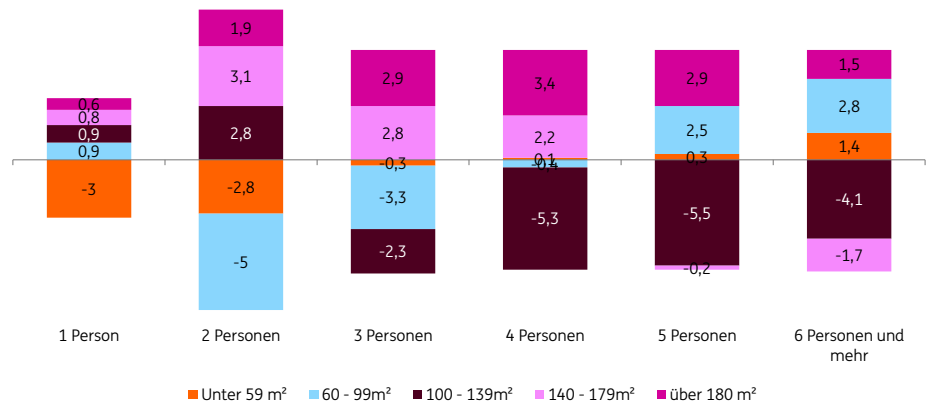
Der Wohnungsbestand bildet diese Entwicklung allerdings nur unvollständig ab. Zwar ist die Anzahl kleinerer Wohnungen mit ein oder zwei Räumen in den vergangenen 25 Jahren um 3 Millionen gestiegen, die Anzahl kleinerer Haushalte mit ein oder zwei Personen stieg allerdings zeitgleich um mehr als 5 Millionen. Einer der Hauptgründe für die angespannte Situation in vielen Ballungsgebieten.

Die Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes zeigt, dass davon auszugehen ist, dass sich dieser Trend auch in den vor uns liegenden Jahren fortsetzen wird. In 15 Jahren dürfte es im Ergebnis knapp viermal so viele Ein- und Zweipersonenhaushalte wie größere Haushalte geben, gegenüber aktuell etwa dem Dreifachen. Während die Anzahl an Ein- und Zweipersonenhaushalten der Berechnung zufolge um 1,2 Millionen zunehmen wird, wird es in 15 Jahren rund 750.000 Mehrpersonenhaushalte weniger geben als heute. Die gesamte Anzahl der Haushalte bleibt dabei stabil und steigt sogar leicht um 450.000 an. Eine generell geringere Wohnraumnachfrage wird also keine Folge des demographischen Wandels sein.

Parallel dazu wächst der Wohnflächenbedarf pro Kopf deutlich. Die Wohnraumnachfrage ist damit nicht nur mengenmäßig, sondern vor allem qualitativ anspruchsvoller geworden. Besonders Ein-, Zwei- und Dreipersonenhaushalte haben ihre Wohnfläche ausgeweitet. So sank der Anteil der Einpersonenhaushalte, die in Wohnungen mit weniger als 60 m² leben, von 45 auf 42 Prozent, während gleichzeitig alle größeren Wohnungsgrößen an Bedeutung gewannen. Auch Zwei- und Dreipersonenhaushalte vergrößerten sich

überdurchschnittlich. Größere Haushalte hingegen tendierten eher dazu, ihre Wohnfläche zu reduzieren.

Abb. 1: Veränderung der Verteilung der Wohnungsgröße nach Größe des Haushalts (2022 gegenüber 2011 in Prozentpunkten)



Quelle: Statistisches Bundesamt, ING Economic & Financial Analysis

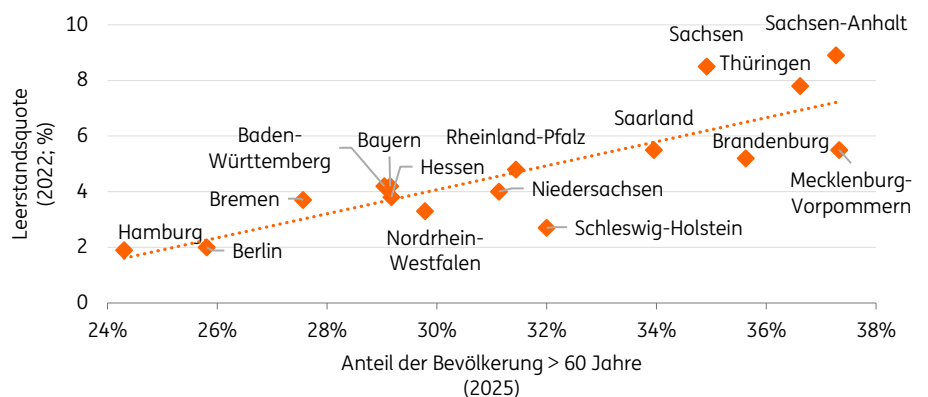
Diese Entwicklungen legen nahe, dass das Ergebnis des demographischen Wandels kein flächendeckender Wohnungsmangel ist. Vielmehr eine strukturelle Fehlallokation: Wohnraum ist vorhanden, aber häufig in der falschen Größe – und, wie der Blick unter die Oberfläche deutlich macht, auch am falschen Ort.

Fragmentierung des Immobilienmarktes bereits jetzt sichtbar

Denn besonders sichtbar wird diese Fehlallokation im Stadt-Land-Vergleich. Zwar leben in Deutschland insgesamt mehr Menschen in unter- als in überbelegten Wohnungen und verfügen damit – gemessen an Haushaltsgröße und -zusammensetzung – über mehr Räume als nötig. Die regionalen Unterschiede sind jedoch erheblich.

Überbelegung bleibt ein urbanes Phänomen: 17 Prozent der städtischen Haushalte leben in zu kleinen Wohnungen. Im ländlichen Raum sind es lediglich fünf Prozent – jeder Zweite hat dort zu viel Platz. Besonders ausgeprägt ist Unterbelegung außerdem bei Eigentümern und älteren Haushalten, die häufig in zu großen Immobilien verbleiben. Geringe Mobilität und Strukturschwäche verstärken diesen Effekt und führen in alternden, ländlichen Regionen zunehmend zu Leerstand.

Abb. 2: Leerstandsquote und Anteil der Bevölkerung > 60 Jahre



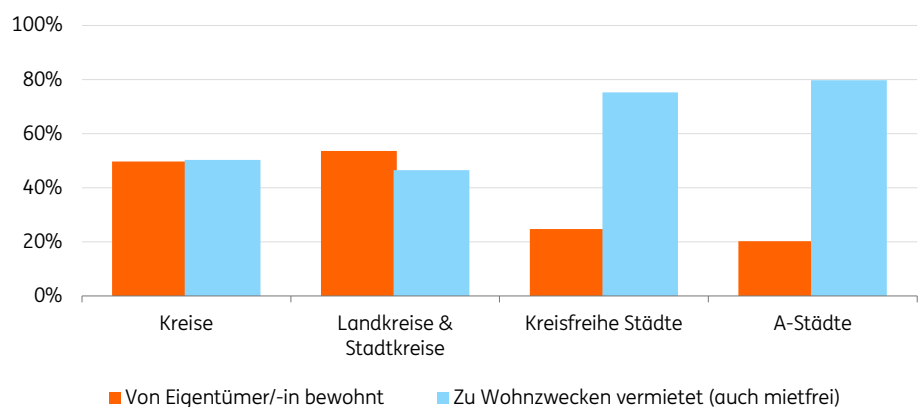
Quelle: Statistisches Bundesamt; ING Economic & Financial Analysis

Während bundesweit rund 30 Prozent der Bevölkerung älter als 60 Jahre sind, liegt der Anteil in Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt bei 37 Prozent. Hamburg und Berlin sind deutlich jünger – und weisen gleichzeitig Leerstandsquoten von unter zwei Prozent auf. In demographisch älteren Bundesländern liegt der Leerstand hingegen zwischen fünf und neun Prozent. Damit wird deutlich, dass jüngere Regionen vermehrt mit Wohnknappheit kämpfen, ältere Regionen eher mit mangelnder Nachfrage.

Als gesunde Leerstandsquote, die als notwendig für einen funktionierenden Markt gesehen wird, gilt ein Niveau von zwei bis vier Prozent. In Deutschland liegen nur fünf Bundesländer innerhalb dieser Spanne. In allen anderen ist der Markt entweder überhitzt oder strukturell geschwächt.

Städte sind vom demographischen Wandel also weniger stark betroffen. Auch dank niedrigerer Eigentumsquoten und einem höheren Mietanteil. Während Wohnimmobilien in ländlicheren Regionen zu jeweils rund 50 Prozent vom Eigentümer bewohnt bzw. vermietet werden, wird lediglich jede fünfte Wohnimmobilie in den A-Städten vom Eigentümer selbst zu Wohnzwecken genutzt. 80 Prozent der Immobilien werden vermietet. Dementsprechend wirkt Urbanität als Puffer gegen demographisch bedingte Leerstandsrisiken. Gleichzeitig bleiben Städte aufgrund ihrer Lagevorteile besonders gefragt.

Abb. 3: Art der Wohnungsnutzung nach Regionen (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt; ING Economic & Financial Analysis

Der Immobilienmarkt in 15 Jahren – zwei mögliche Szenarien

Wie der deutsche Immobilienmarkt in 15 Jahren, geprägt vom demographischen Wandel, aussehen wird, lässt sich angesichts der bereits heute sichtbaren regionalen Fragmentierung auf zwei Szenarien zuspitzen. Eines davon scheint mit Blick auf die Kaufkriterien der Verbraucher deutlich wahrscheinlicher.

It's a Match!

Ein mögliches Szenario ist eine spürbare Entspannung am Wohnimmobilienmarkt. Die Wohnimmobilienpreise in den Städten liegen bereits auf hohem Niveau und es ist davon auszugehen, dass sie in Zukunft weiter steigen. Gleichzeitig belasten langsames Lohnwachstum und höhere Zinsen die Leistbarkeit des Kaufs von Wohneigentum, allen voran in angespannten Regionen. Der Weg aufs Land wird zur einzigen realistischen Option, um sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen.

Eine steigende Bereitschaft in ländliche Gebiete zu ziehen, würde den Leerstand in diesen Regionen reduzieren und gleichzeitig für Entspannung im urbanen Raum sorgen. Et Voila – it's a match! Für dieses Szenario spricht, dass die positive Nettowanderung in den Städten bereits in den vergangenen Jahren lediglich durch Zuzüge aus dem Ausland getrieben war. Die Binnenwanderung hingegen war bereits negativ.

Doch es gibt ein starkes Gegenargument. Für potenzielle Käufer zählt vor allem eins: die Lage. Der Anteil unter 65-jährigen Mieter, die in unserer Verbraucherumfrage angeben zur Miete zu wohnen, obwohl sie sich ein Eigenheim leisten könnten – allerdings nicht in der gewünschten Nachbarschaft, Stadt oder Region – ist zwischen 2023 und 2025 von sechs auf neun Prozent gestiegen.

Leeres Land, sardinenbüchsenartige Stadt – die regionale Spaltung nimmt zu

Deutlich wahrscheinlicher ist es daher ein zweites Szenario. Der deutsche Immobilienmarkt dürfte im Jahr 2040 noch stärker fragmentiert sein als heute. Die Ergebnisse unserer Verbraucherumfrage legen nahe, dass die jüngere Bevölkerung im urbanen Raum zuhause bleibt – und diesen auch nicht verlassen möchte. Dementsprechend wird der Leerstand in ländlichen bzw. strukturschwachen Regionen, in denen der Anteil an älteren Menschen größer ist, weiter zunehmen.

Die Folgen wären fallende Preise in ländlichen bzw. strukturschwachen Regionen, während sich die Situation in den Städten weiter verschärfen dürfte. Urbane Immobilienmärkte würden zusehends überhitzen, während ländliche Regionen weiter an Nachfrage verlieren.

Im Jahr 2040 wird es also vermutlich nicht mehr den einen deutschen Immobilienmarkt geben. Vielmehr wird der Markt fragmentiert, regional polarisiert und sozial herausfordernd sein.

Verstärktes Ungleichgewicht statt Überangebot

Der demographische Wandel ist kein ferner Schock, sondern die Realität – und er verändert den Immobilienmarkt bereits jetzt. Zwar leise, doch mit deutlichen langfristigen Folgen. Gefangen zwischen Leerstandsrisiko und Wohnungsknappheit entsteht kein Überangebot, sondern ein Ungleichgewicht. Ohne Anpassung des Bestands an kleinere Haushalte und ohne mehr regionale Flexibilität in der Bevölkerung droht aus fragmentiert schnell dysfunktional zu werden.

Disclaimer

Diese Veröffentlichung wurde von der volkswirtschaftlichen Abteilung der ING-DiBa („ING“) zu reinen Informationszwecken erstellt, ohne Berücksichtigung von Anlagezielen, finanzieller Situation oder Mitteln einzelner Nutzer/Leser. Die Informationen in dieser Veröffentlichung stellen weder eine Anlageempfehlung noch eine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung oder ein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf eines Finanzinstruments dar. Mit angemessener Sorgfalt wurde darauf geachtet, dass die Angaben in dieser Veröffentlichung nicht unzutreffend oder irreführend sind; ING gewährleistet nicht ihre Genauigkeit oder Vollständigkeit. ING haftet nicht für Schäden, die direkt, indirekt oder mittelbar aus der Nutzung dieser Veröffentlichung entstehen. Wenn nicht anders angegeben, sind alle Ansichten, Voraussagen oder Einschätzungen allein die des Autors oder der Autoren zum Zeitpunkt der Veröffentlichung und können sich ohne Ankündigung ändern.

Die Verbreitung dieser Veröffentlichung kann durch Gesetz oder Verordnung in verschiedenen Rechtsordnungen eingeschränkt werden. Wer in den Besitz dieser Veröffentlichung gelangt, sollte sich über derartige Einschränkungen informieren und diese beachten.

Der Inhalt dieser Veröffentlichung und der zugrunde liegende Datenbestand sind urheberrechtlich geschützt. Wiedergabe, Vertrieb oder Veröffentlichung sind nur mit ausdrücklicher Genehmigung der ING gestattet. Alle Rechte sind vorbehalten. Die ING-DiBa wird von der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt. Die ING-DiBa hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 7727.