



Dr. Markus M. Grabka, Wissenschaftlicher Mitarbeiter der Infrastruktureinrichtung Sozio-oekonomisches Panel (SOEP) am DIW Berlin

INTERVIEW MIT MARKUS M. GRABKA

»Die schrumpfende Bevölkerung wird sich auch auf die regionalen Immobilienpreise auswirken«

1. Herr Grabka, Sie haben die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Immobilienpreise in Deutschland untersucht. Wie wird sich die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahrzehnten entwickeln? Wir greifen auf die koordinierte Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Bundesamtes zurück, die derzeit bis zum Jahr 2060 reicht. In dieser Vorausrechnung wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung bis zu diesem Zeitpunkt, je nach Zuwanderung, um etwa acht bis 13 Millionen Personen in Deutschland schrumpfen wird.
2. Ziel Ihrer Untersuchung ist es, eine modellbasierte Projektion von Immobilienpreisen in Abhängigkeit von der demografischen Entwicklung bis zum Jahr 2030 vorzunehmen. Was genau ist darunter zu verstehen? Die Immobilienpreise werden sowohl von angebotsseitigen als auch nachfrageseitigen Determinanten beeinflusst. Bei den nachfrageseitigen Determinanten ist es so, dass sich gerade die Veränderung der Bevölkerungszahl, aber auch die Veränderung der Bevölkerungsstruktur auf die Immobilienpreise auswirken dürfte. Das heißt, eine schrumpfende Bevölkerung, wie wir sie für Deutschland in den kommenden Jahrzehnten erwarten, dürfte sich mutmaßlich auch auf die regionalen Immobilienpreise auswirken.
3. Das heißt also, das Angebot bleibt, die Nachfrage geht zurück und damit sinken die Immobilienpreise? So kann man das vereinfacht darstellen, weil insbesondere die Angebotsseite des Immobilienmarkts sich nur langsam ändert. Das Besondere am Immobilienmarkt besteht darin, dass diese Güter sich nicht so schnell am Markt verändern können, da es relativ lange Vorausschätzungszeiten gibt, bevor man überhaupt eine Immobilie neu erstellen kann. Dementsprechend reagiert der Markt auf starke nachfrageseitige Determinanten wie eine schrumpfende Bevölkerung relativ schnell und deutlich.
4. Also werden die Immobilienpreise in Deutschland in Zukunft deutlich sinken? Die Immobilienpreise werden sich nach unserer Vorausschätzung regional sehr differenziert entwickeln. Wir gehen davon aus, dass sich in den

ländlichen Regionen Deutschlands, die Bevölkerungszahl und vor allen Dingen die Alterung dort signifikant auswirken werden. In Regionen wie zum Beispiel Sachsen-Anhalt werden die Immobilienpreise in den entsprechenden Landkreisen deutlich sinken. Gleichzeitig dürften die Immobilienpreise in Boom-Regionen, das sind in Deutschland überwiegend die Großstädte, aller Wahrscheinlichkeit nach leicht zunehmen.

5. Besteht hierbei generell ein Unterschied zwischen Ost- und Westdeutschland oder nur zwischen den ländlichen Regionen und den urbanen Gebieten? Die relevanten Unterschiede finden sich nicht mehr unbedingt zwischen Ost- und Westdeutschland, sondern zwischen den Regionen, die einen weiteren Bevölkerungsaufbau verzeichnen und den Regionen, in denen die Bevölkerungszahl abnimmt, und das ist abhängig vom jeweiligen Landkreis und der dortigen Bevölkerungsstruktur.
6. Welche Form von Immobilie wird stärker vom Preisrückgang betroffen sein, Ein- bis Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen? Wir finden auch in unserer Simulation das oft in der Literatur beschriebene Ergebnis, dass die Preise von Eigentumswohnungen auf demografische Veränderungen stärker reagieren als die Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern. Das liegt vor allen Dingen daran, dass Eigentumswohnungen vorrangig in zentralen Lagen zu finden sind und dort die demografische Veränderung einen stärkeren Effekt ausübt als auf dem Land.
7. Was bedeutet eine Verschiebung der Immobilienpreise für die Vermögensverteilung in Deutschland? Der selbstgenutzte Immobilienbesitz stellt weiterhin die wichtigste Vermögenskomponente in Deutschland dar. Aufgrund der zunehmenden Polarisierung der Immobilienpreise wird die Vermögensungleichheit bei dieser Vermögenskomponente zunehmen. Insgesamt wird das wahrscheinlich dazu führen, dass die Vermögensungleichheit in Deutschland rein demografisch bedingt bis zum Jahre 2030 leicht zunehmen wird.

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.



Das vollständige Interview zum Anhören finden Sie auf www.diw.de/interview



DIW Berlin – Deutsches Institut
für Wirtschaftsforschung e.V.
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin
T +49 30 897 89 -0
F +49 30 897 89 -200
84. Jahrgang

Herausgeberinnen und Herausgeber

Prof. Dr. Tomaso Duso
Dr. Ferdinand Fichtner
Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.
Prof. Dr. Peter Haan
Prof. Dr. Claudia Kemfert
Prof. Dr. Lukas Menkhoff
Prof. Johanna Mollerstrom, Ph.D.
Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.
Prof. Dr. Jürgen Schupp
Prof. Dr. C. Katharina Spieß
Prof. Dr. Gert G. Wagner

Chefredaktion

Dr. Gritje Hartmann
Dr. Wolf-Peter Schill

Redaktion

Renate Bogdanovic
Dr. Franziska Bremus
Prof. Dr. Christian Dreger
Sebastian Kollmann
Markus Reiniger
Mathilde Richter
Miranda Siegel
Dr. Alexander Zerrahn

Lektorat

Dr. Claus Michelsen

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice
Postfach 74
77649 Offenburg
leserservice@diw.de
Tel. (01806) 14 00 50 25
20 Cent pro Anruf
ISSN 0012-1304
ISSN 1860-8787 (Online)

Gestaltung

Edenspiekermann

Satz

eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

Druck

USE gGmbH, Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung –
auch auszugsweise – nur mit Quellen-
angabe und unter Zusendung eines
Belegexemplars an die Serviceabteilung
Kommunikation des DIW Berlin
(kundenservice@diw.de) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.