

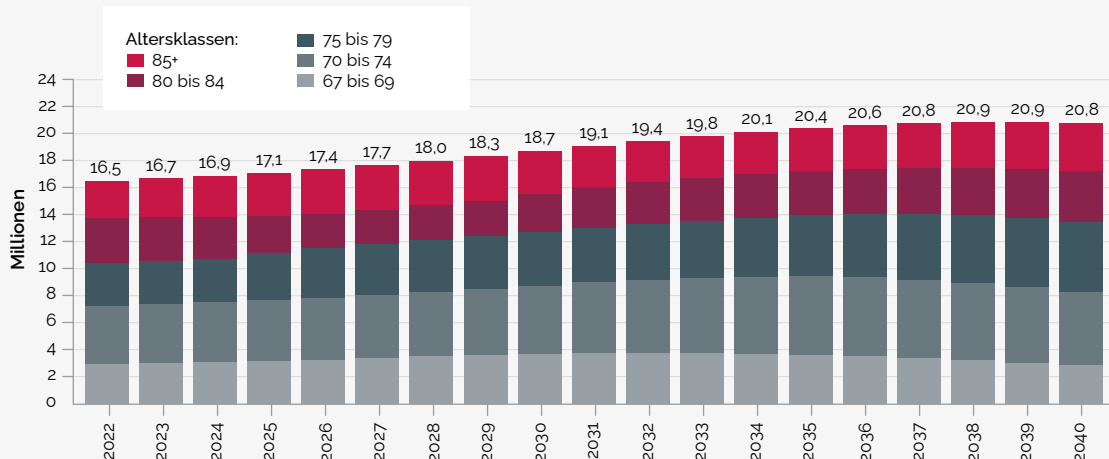
Wir gehen in Rente

Lebensalter und Wohneigentum

Deutschland steht vor einer erheblichen Alterung. Die geburtenstarken Jahrgänge, also jene, die zwischen 1955 und 1969 geboren wurden, wandern in den nächsten Jahren ins Rentenalter, wechseln in großer Zahl aus der Beschäftigungs- in die Rentenstatistik. Das zeigt ein weiteres Mal die jüngste Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes, die im Dezember des letzten Jahres veröffentlicht wurde. Hiernach wird bis Mitte der 2030er Jahre die Zahl der über 66-Jährigen die 20 Millionen Grenze überschreiten. Zum Jahresende 2039 werden dann etwa 4,4 Millionen Men-

schen, die über 66 Jahre alt sind, mehr in Deutschland leben als Ende des Jahres 2022. Darunter wird auch eine sehr hohe Zahl an über 85-Jährigen sein. Gleichzeitig wird den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge die Einwohnerzahl insgesamt nur um knapp 700 Tsd. Personen ansteigen. Diese 700 Tsd. können aufgrund einer nur schwer abzuschätzenden Zuwanderung durchaus in Frage gestellt werden, was aber weit weniger für die vorausberechnete Zahl der älteren Menschen zutrifft. Denn die zukünftigen Rentner leben bereits unter uns.

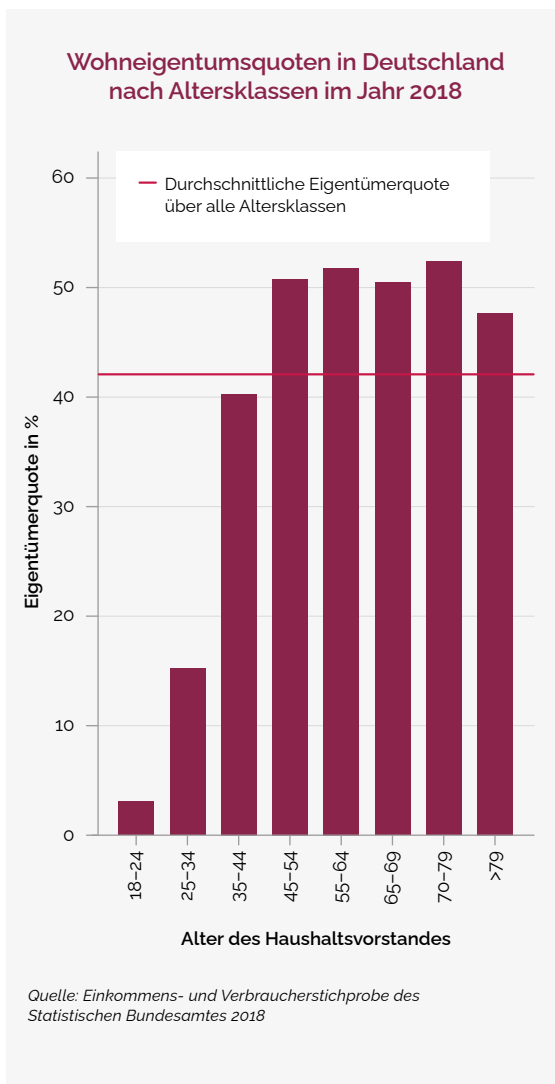
Entwicklung der zukünftigen Einwohnerzahl älterer Altersklassen in Deutschland



Quelle: Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Variante2 (G2-L2-W2)), Dezember 2022

Ohne Zweifel spielt die demografische Entwicklung für die Wirtschaft und den Immobilienmarkt eine entscheidende Rolle. Es macht für jede Gemeinde einen Unterschied, ob die Zahl der Einwohner steigt oder nicht. Eine wachsende Bevölkerung benötigt mehr Wohnraum und fragt mehr Waren und Dienstleistungen nach. Zusätzliche Arbeitskräfte brauchen zusätzliche Orte zum Arbeiten. Aber auch die Altersstruktur der Bevölkerung ist in dieser Hinsicht von hoher Relevanz:

So variieren auf dem Wohnungsmarkt sowohl Flächenbedarf als auch Flächenausstattung im Lebenslauf der Menschen. Eine junge Gesellschaft benötigt andere Räumlichkeiten und Objekte als eine stark alternde Gesellschaft. Nicht zu vernachlässigen ist darüber hinaus die altersabhängige Vermögensverteilung. Die Alten verfügen oftmals über dicke Hosen und tiefe Taschen. Exemplarisch sei in diesem Zusammenhang auf die Verteilung von Wohneigentum nach Altersklassen verwiesen. Die Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) zeigt sehr deutlich, dass die Quote des selbstgenutzten Wohneigentums mit steigendem Alter ansteigt und auch bei höher betagten Haushaltsvorständen noch einen hohen Wert einnimmt. Daraus folgt naturgemäß, dass in den kommenden Jahren in der Tendenz mehr bestehende Wohnungen und Häuser auf den Markt kommen werden, Schenkungen und Erbschaften eingerechnet. Das könnte angesichts einer schwächelnden Neubautätigkeit dazu beitragen, manchen Wunsch nach Wohneigentum zu erfüllen.



Autoren



Dr. Franz Eilers
Leiter Immobilienmarktforschung



Saskia Kalweit
Analystin