



Prof. Dr. Rainer Münz

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland – Konsequenzen für Wohnbau und Wohneigentum

Deutschlands Bevölkerung altert. Und sie wird im 21. Jahrhundert wahrscheinlich auch schrumpfen. In Teilen Deutschlands hat dieser Rückgang der Einwohnerzahl schon begonnen. Andere Regionen wachsen noch. Dies bewirkt einen regional sehr ungleichen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Insgesamt ist in den kommenden Jahren mit weniger Nachfrage nach Eigenheimen und Wohnungen für Jungfamilien und mit einer steigenden Nachfrage im Segment des alten- und pflegegerechten Wohnraums zu rechnen. Zugleich wird sich das Interesse an Haus- und Wohnungseigentum als Anlageform vergrößern.

Deutschlands Bevölkerung zwischen 1900 und heute

Heute hat Deutschland knapp über 82,5 Millionen Einwohner. Dies ist ein historischer Höchststand. In der Vergangenheit lebten in Deutschland durchwegs weniger Menschen. Und es gibt gute Gründe für die Annahme, dass die Bevölkerung dieses Landes im Laufe des 21. Jahrhunderts kaum noch wachsen, sondern eher schrumpfen wird.

Im Jahr 1900 hatte das Deutsche Reich knapp 65 Millionen Einwohner. Und die lebten auf einem Territorium, das rund 40 Prozent größer war, als das heutige Deutschland. Charakteristisch für die Bevölkerung jener Zeit war eine Altersverteilung, die den Namen „Bevölkerungspyramide“ im eigentlichen Wortsinn noch verdiente. Damals gab es in Deutschland relativ viele Kinder und Jugendliche, aber nur wenige alte Leute. Ein Drittel aller Einwohner (34 Prozent) war unter 15 Jahre alt, nur 5 Prozent über 65 Jahre.

Während des 20. Jahrhunderts wuchs die Zahl der Einwohner Deutschlands. Die Bevölkerung alterte. Und es kam zu einer deutlichen Verschiebung des Siedlungsraums. Folgende vier Prozesse und Veränderungen waren ausschlaggebend.

Erstens: die Verlängerung der Lebensspanne. Um das Jahr 1900 hatten Frauen bei der Geburt eine Lebenserwartung von 48 und Männer von 45 Jahren. Damals war die Säuglings- und Kindersterblichkeit in Deutschland noch relativ hoch. Und tödlich verlaufende Infektionskrankheiten waren an der Tagesordnung. Im Jahr 1950 hatten Frauen in Deutschland eine Lebenserwartung von 68 und Männer von 64 Jahren. Heute beträgt die Lebenserwartung von Frauen bereits 81 und die der Männer 75 Jahre. Im Laufe des 20. Jahrhunderts stieg die durchschnittliche Lebenserwartung in Deutschland somit um rund 30 Jahre.

Zweitens: der Rückgang der Kinderzahlen. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts bekamen Frauen in Deutschland im Schnitt noch vier Kinder. Bis in die frühen 1930er Jahre gab es einen ersten deutlichen Rückgang von Geburtenraten und Kinderzahlen. Ihren ersten historischen Tiefstand erreichten sie zur Zeit der Weltwirtschaftskrise. Danach folgten während der NS-Zeit sowie in den 1950er und frühen 1960er Jahren zwei aufeinander folgende Baby-Booms. Von Mitte der 1960er Jahre bis in die 1980er Jahre gingen Geburten und Kinderzahlen in Westdeutschland wieder zurück, während es in der DDR nach 1975 noch einmal zu einer kleinen Geburtenwelle kam. Dafür war der Rückgang im Osten Deutschlands nach 1989 umso drastischer.

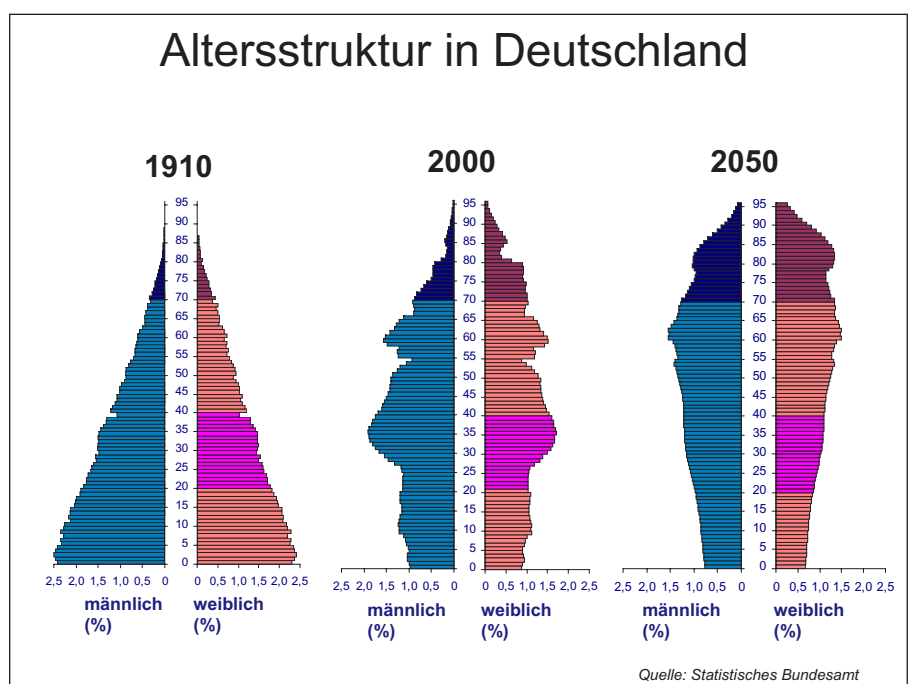


Abb. 1: Altersstruktur in Deutschland (Quelle: Statistisches Bundesamt)



Im Schnitt liegen die Zahlen heute in Westdeutschland bei 1,4 und in Ostdeutschland bei 1,1 Kindern pro Frau. Eine wachsende Minderheit der Jüngeren bleibt auf Dauer kinderlos.

Drittens: die großen Bevölkerungsverschiebungen durch Weltkriege, NS-Zeit und Änderungen der Grenzen Deutschlands. Bereits zwischen 1918 und 1923 immigrierten rund 1,2 Millionen Deutsche aus ehemals deutschen Regionen (aus Elsass-Lothringen, dem 1918 unabhängig gewordenen Polen und der Freistadt Danzig) sowie aus dem Baltikum. Während der Zeit des Nationalsozialismus mussten über 350.000 deutsche Juden und Gegner des NS-Regimes das Land verlassen. Zwischen 1938 und 1944 wurden ca. 650.000 Volksdeutsche nach Deutschland umgesiedelt. Ihnen folgten 1945-48 rund 12 Millionen Ostflüchtlinge und Vertriebene aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten, aus den 1945 wieder errichteten Staaten Polen, Tschechoslowakei und Jugoslawien sowie aus Ungarn.

Viertens: die Wende vom Auswanderungsland zum Einwanderungsland. In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts überwog in Deutschland die Zahl der Auswanderer. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts kamen in großer Zahl, deutschstämmige Aussiedler aus Ostmittel- und Osteuropa, Arbeitsmigranten vor allem aus Mittelmeerländern, später auch deren Familienangehörige, schließlich Asylbewerber und Flüchtlinge. Zwischen 1954 und 2001 kamen insgesamt 33,3 Millionen Personen nach Deutschland; unter ihnen 26,6 Millionen Ausländer, 4,2 Millionen Aussiedler und 2,2 Millionen deutsche Staatsbürger. Im selben Zeitraum verließen 23,6 Millionen Personen das Land; unter ihnen 19,6 Millionen Ausländer und 4,0 Millionen Deutsche. Hinzu kommt eine beträchtliche Wanderung zwischen beiden deutschen Staaten. Zwischen 1949 und 1990 verließen rund 5,3 Millionen Ostdeutsche die DDR. Nur 0,5 Millionen Bundesbürger emigrierten im selben Zeitraum nach Ostdeutschland.

Bevölkerungswachstum seit 1950

Bei ihrer Gründung im Jahr 1949 hatten die alte Bundesrepublik 49,3 und die DDR 18,8 Millionen Einwohner. In der Summe lebten in Deutschland damals 68,1 Millionen Menschen. Im Jahr 2002 hatte Deutschland um 14,3 Millionen Einwohner mehr. Der Zuwachs erklärt sich aus einem Geburtenüberschuss von knapp 4,5 Millionen und einem Wanderungsgewinn von 9,8 Millionen Personen. Geburtenüberschüsse gab es vor allem in den 1950er und 1960er Jahren. Wanderungsgewinne gab es vor allem in der Zeit der Anwerbung von Gastarbeitern zwischen 1961 und 1973, während des Falls des Eisernen Vorhangs und unmittelbar nach dem Ende der politischen Spaltung Europas (1988 bis 1992) sowie während der Kriege in Kroatien (1992, 1996), Bosnien (1993-1996) und im Kosovo (1999).

2002 lebten in Deutschland mehr als 82,5 Mio. Menschen, davon 65,5 Millionen (79 Prozent) in Westdeutschland sowie 17 Millionen (21 Prozent) im Osten Deutschlands (neue Länder und Berlin). 75,2 Millionen Einwohner besaßen (91 Prozent) die deutsche Staatsbürgerschaft, 7,3 Millionen (9 Prozent) waren Ausländer. Ein Sechstel der Bewohner Deutschlands war unter 15 Jahre alt (16 Prozent), drei Fünftel waren im Alter zwischen 15 und 60 (54 Prozent), ein weiteres Fünftel über 60 Jahre alt (20 Prozent). Aus der klassischen „Alterspyramide“ wurde eine Altersverteilung, deren mittlere Jahrgänge am stärksten besetzt sind.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

In Zukunft wird die Bevölkerung Deutschlands weiter altern und voraussichtlich auch schrumpfen. Absehbar ist eine wachsende Zahl von Sterbefällen. Dies ist trotz voraussichtlich weiter steigender Lebenserwartung unausweichlich, sobald die „starken“ Geburtsjahrgänge der NS-Zeit sowie des Baby-Booms der späten 1950er und 1960er Jahre ins Sterbealter kommen. Gleichzeitig wird aller Voraussicht nach die Zahl der Geburten abnehmen.

Das ist eine Spätfolge des Geburtenrückgangs ab den späten 1960er Jahren. Denn jener Rückgang führte vor allem ab 1970 zu „schwachen“ Jahrgängen. Und dies führt nun dazu, dass es heute und in Zukunft in Deutschland immer weniger potenzielle Eltern und folglich auch weniger Geburten gibt.

Bei wachsendem Überschuss der Sterbefälle über die Geburten entscheidet die Zuwanderung aus dem Ausland über zukünftige Struktur und Entwicklung der Bevölkerung. Ohne jede Zuwanderung hätte Deutschland im Jahr 2050 voraussichtlich um rund 23 Millionen Einwohner weniger als im Jahr 2002. Vier von zehn Bewohnern des Landes wären dann über 60 Jahre alt (40 Prozent). Selbst bei einer Net-

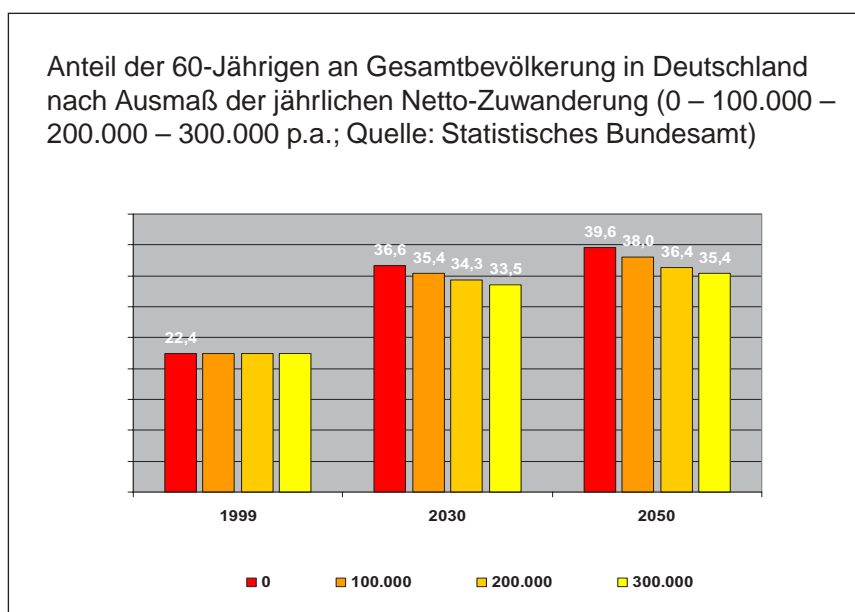


Abb. 2: Überalterung der Gesellschaft (Quelle: Statistisches Bundesamt)



to-Zuwanderung von 200.000 Personen pro Jahr – netto 10 Millionen während der nächsten fünf Dekaden – würden 2050 in Deutschland etwa 75 Millionen Menschen leben: 75 Millionen weniger als im Jahr 2002. Und selbst dann wäre im Jahr 2050 mehr als ein Drittel der Bewohner des Landes über 60 Jahre alt (34 Prozent), aber nur noch jeder Achte unter 15 Jahre alt (12 Prozent). Kein realistisch erwartbares Wanderungsvolumen wird in Deutschland dazu führen, dass der Anteil der Einwohner im Haupterwerbsalter – also der Anteil der 20- bis 60-Jährigen – in absehbarer Zukunft wieder mehr als 50 Prozent ausmacht. Derzeit stellt diese für die Produktion von Gütern und Dienstleistungen sowie für die Finanzierung der öffentlichen Haushalte und der sozialen Sicherung entscheidende Altersgruppe mit 54 Prozent noch die Mehrheit in der Gesamtbevölkerung. Im Jahr 2050 werden allenfalls noch 46 bis 48 Prozent der Bevölkerung zwischen 20 und 60 sein. Auf jeden Fall wird sich das Gewicht noch viel stärker von der jüngeren zur älteren Generation verschieben. Denn bei schrumpfender Gesamtbevölkerung wächst nicht bloß der relative Anteil der Personen im Rentenalter, sondern in der ersten Hälfte des 21. Jahrhunderts auch deren absolute Zahl. Aus der ursprünglichen „Alterspyramide“ wird damit binnen 150 Jahren eine Altersverteilung, die quasi „auf dem Kopf“ steht, also in der die Ältesten zugleich das größte Gewicht haben.

Regionale Bevölkerungsentwicklung: wachsendes und schrumpfendes Deutschland

Alterung und Schrumpfung werden die einzelnen Länder und Regionen Deutschlands nicht gleichermaßen betreffen. Bereits während der 1990er Jahre schrumpfte die Bevölkerung in vier der fünf neuen Bundesländer. Nur Brandenburg konnte seine Einwohnerzahl durch Zuwanderer vor allem aus Berlin stabilisieren. Das jeweilige Umland der ostdeutschen Landeshauptstädte und anderer größerer Städte (z. B. Leipzig, Rostock) profitierten ebenfalls vom einsetzenden Prozess der Suburbanisierung. Dennoch schrumpften etliche ostdeutsche Landkreise trotz laufender Wanderungsgewinne. Denn im Westen Mecklenburgs, dem Norden und Osten Brandenburgs sowie im Raum Dresden-Leipzig reichen die Gewinne aus Binnen- und Außenwanderungen nicht, um das Geburtendefi-

zit zu kompensieren. In Ostmecklenburg, Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Thüringen sowie im Süden und Osten Sachsens ist der Wanderungssaldo negativ und addiert sich noch zum Geburtendefizit. Berlin hatte bis Mitte der 1990er Jahre trotz Abwanderung ins Umland durch Zuwanderung aus dem Ausland noch eine wachsende Bevölkerung. Seit 1995 schrumpft die Einwohnerzahl der Bundeshauptstadt wieder.

Auch in Westdeutschland stagniert oder sinkt die Einwohnerzahl vieler Kernstädte, während sie im Umland weiter wächst. Allerdings verlagert sich das Bevölkerungswachstum bei zunehmender Pendeldistanz in das weitere Umland der Städte. Demographische Gewinner waren bisher Bayern, Teile Baden-Württembergs, Hessens, Nordrhein-Westfalens (ohne das Ruhrgebiet) das nordwestliche Niedersachsen und ein Großteil Schleswig-Holsteins, wo es sowohl Geburtenüberschüsse, als auch Wanderungsgewinne gab.

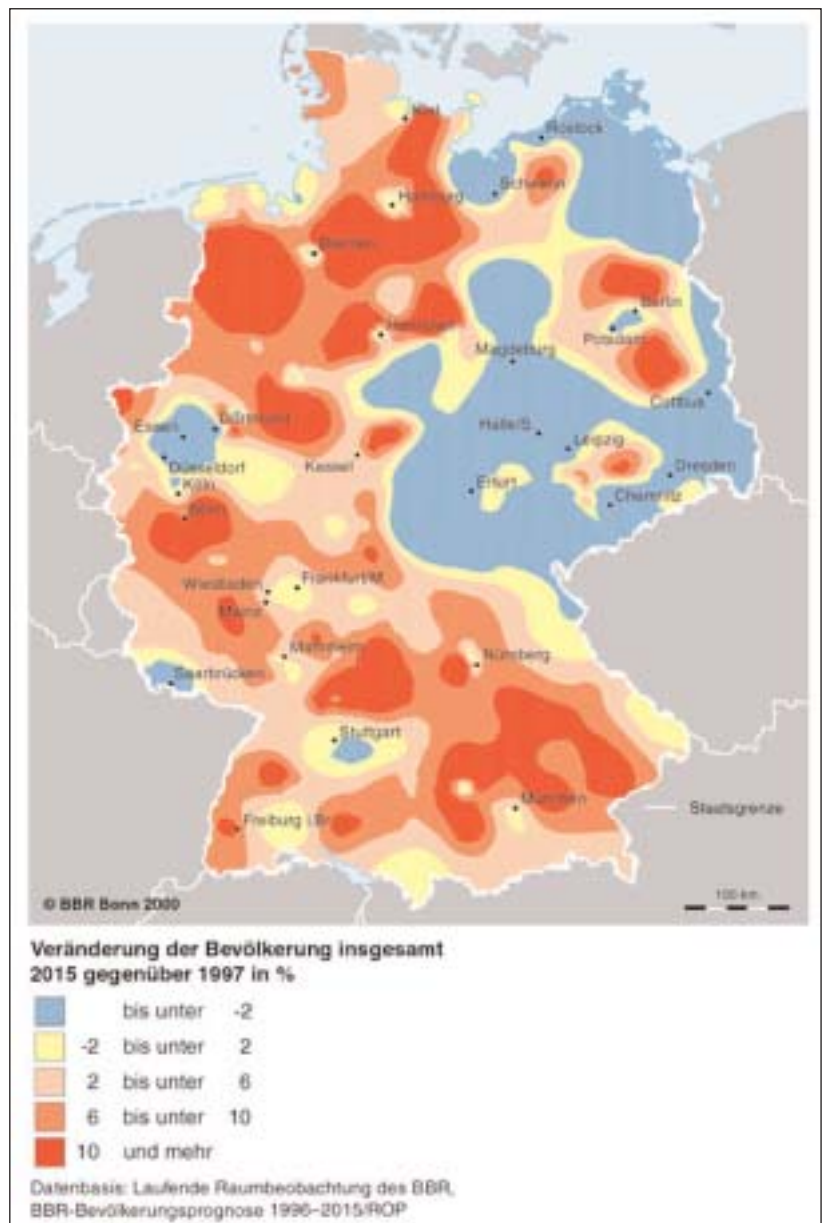


Abb. 3: Bevölkerungsdynamik 1997 – 2015 (Quelle: BBR)



Zukunft der regionalen Unterschiede

Im frühen 21. Jahrhundert (und darüber hinaus) wird sich der Bevölkerungsrückgang in Berlin und weiten Teilen Ostdeutschlands fortsetzen. In Westdeutschland werden die Schwäbische Alb, das Saarland, das Ruhrgebiet, das südliche Niedersachsen sowie die Stadtstaaten Bremen und Hamburg an Einwohnern verlieren. Rückgänge sind darüber hinaus in den meisten Kernstädten, aber auch in etlichen peripheren und strukturschwachen Regionen zu erwarten: z. B. im Hochschwarzwald, im Bayerischen Wald, im Hunsrück und in der Oberpfalz. Trotz voraussichtlich einsetzender Schrumpfung der Gesamtbevölkerung Deutschlands, wird die Mehrzahl der Regionen Westdeutschlands zumindest bis zum Jahr 2015 noch an Einwohnern gewinnen. Dies erklärt sich fast zur Gänze aus zu erwartenden Wanderungsgewinnen. Gegenden mit Geburtenüberschüssen wird es hingegen in Zukunft kaum noch geben.

Konsequenzen für Wohnbau und Wohneigentum

Die Frage ist, was die sich abzeichnende Bevölkerungsentwicklung für die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum und damit für die Zukunft von Wohnbau und Wohnungsmarkt bedeutet. Die Prognosen machen klar, dass es darauf keine für ganz Deutschland gültige Antwort gibt. Denn die regionalen Disparitäten in der Bevölkerungsstruktur werden in Deutschland während der kommenden Jahrzehnte nicht kleiner, sondern größer.

Neben dynamisch wachsenden Regionen gibt es solche, deren Bevölkerung altert und schrumpft. Solche Regionen sind meist von Abwanderung geprägt. Hier sinkt folglich die Nachfrage nach Wohnraum. Hinzu kommt die spezifische Situation in Ost-

deutschland, wo heute bereits rund 1 Mio. Wohnungen leer stehen. In Berlin beträgt der Leerstand rund 150.000 Wohnungen. Diese Leerstände machen bestimmte Dörfer und Stadtteile zu Problemzonen, drücken aber auch das regionale Niveau der Mieten, Wohnungs- und Hauspreise insgesamt. Trotzdem findet immer noch Wohnbau statt: Einerseits werden weiterhin Platten- und Altbauten saniert, andererseits ist der Bedarf an Eigenheimen im östlichen Teil Deutschlands längst noch nicht befriedigt. Den Bürgern der neuen Länder und jenen, die hierher ziehen, geht es dabei um die Bildung von Wohneigentum, aber auch um die Möglichkeit, aus Geschosswohnungen in Reihenhäuser und Eigenheime mit Garten zu ziehen. Dennoch ging der Wohnungsneubau in Ostdeutschland während der letzten fünf Jahre ständig zurück.

Durch die Konzentration des DDR-Wohnbaus auf Plattenbauten gibt es in diesem Teil Deutschlands bei den Eigenheimen trotz sinkender Bevölkerung immer noch einen Nachholbedarf, der während der letzten zehn Jahre zugleich zu einem kräftigen Suburbanisierungsprozess führte. Die Mehrzahl der im Zuge dieser Entwicklung überwiegend für den Eigenbedarf der jetzigen Nutzer errichteten Eigenheime wird in Zukunft voraussichtlich an Wert verlieren, weil die Einwohnerzahl und damit auch die Nachfrage in Ostdeutschland deutlich rückläufig sein werden.

Ähnlich ist die Prognose für jene bislang dicht besiedelten Teile Westdeutschlands, die auf Grund fehlender wirtschaftlicher Dynamik an Einwohnern verlieren. In erster Linie ist hier an das nördliche Ruhrgebiet, Teile des Saarlandes und an Bremerhaven zu denken.

In anderen Teilen Westdeutschlands gibt es weiterhin Bevölkerungszuwächse und einen ebenfalls nicht abgeschlossenen Prozess der Suburbanisierung. Auch hier entstehen nach wie vor Eigenheime für den Eigenbedarf der Nutzer. Diesen Wohneinheiten kann allerdings in Zukunft eine weitere Nachfrage und damit

eine gewisse Wertsteigerung prognostiziert werden – insbesondere im Großraum München, der Rhein-Main-Region oder im Hamburger Umland. Trotzdem wurden zwischen 2000 und 2002 auch in Westdeutschland jährlich weniger Wohnungen fertig gestellt als jeweils im Vorjahr.

In Westdeutschland führt die Suburbanisierung zugleich zu einer höheren Konzentration nicht nur älterer Menschen, sondern auch ausländischer und eingebürgerter Bevölkerungen in den Kernstädten. Unter ihnen ist die Tendenz zum Erwerb von Wohneigentum geringer ausgeprägt. Zum einen verfügen sie über weniger Einkommen; zum anderen sind manche vorrangig an ihren Herkunftsländern orientiert und bau-

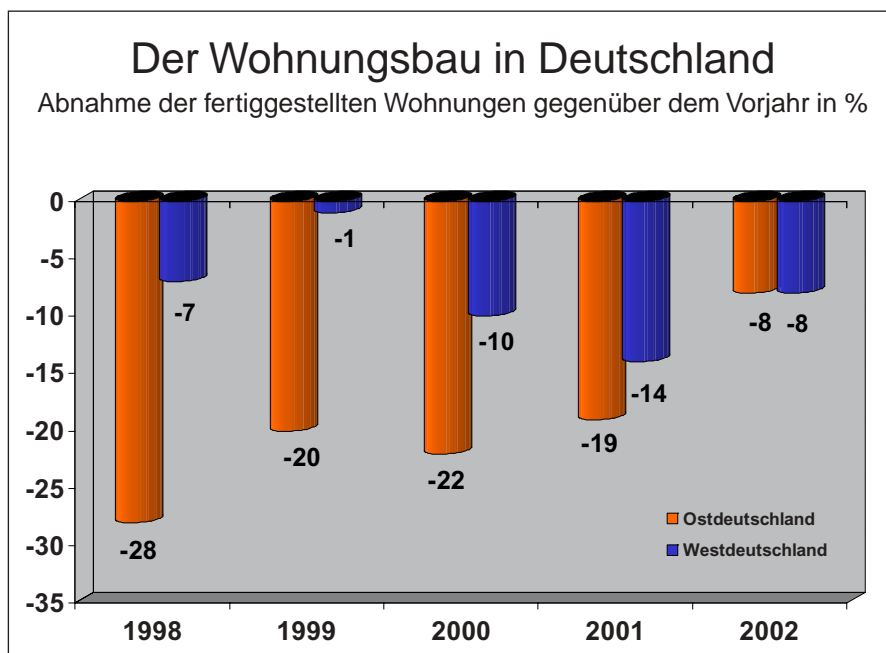


Abb. 4: Wohnungsbau in Deutschland



en dort mit ihren Ersparnissen Häuser, schaffen sich also Wohneigentum im Ausland.

Von nachhaltigem Einfluss auf die Wohnungsnachfrage wird die absehbare Veränderung der Altersstruktur sein. Eine rückläufige Zahl junger Menschen bedeutet nämlich: immer weniger Haushalts- und Familiengründungen und folglich auch weniger Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum. Dies wird in etlichen Regionen früher oder später den Prozess der Suburbanisierung bremsen. Denn gerade junge Paare mit Kindern haben in unserer Gesellschaft das größte Interesse, am Stadtrand oder jenseits der Stadtgrenze im Grünen zu wohnen. Hinzu kommt, dass in Westdeutschland eine Generation heranwächst, die in bisher nicht gekanntem Ausmaß von ihren Eltern oder Großeltern Eigenheime und Wohnungen erben werden.

Während die Zahl der jungen Erwachsenen schrumpft, wird in den kommenden 40-45 Jahren nicht nur der Anteil, sondern auch die absolute Zahl der Älteren wachsen. Dadurch steigt die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum mit fußläufiger Anbindung an Nahversorger sowie an soziale und kulturelle Infrastruktur.

Am schnellsten wächst die Gruppe der Hochaltrigen. Unter ihnen ist der Anteil an Behinderten und Pflegefällen besonders groß. Ob ältere Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen zu Hause gepflegt werden können oder ins Pflegeheim übersiedeln müssen, hängt nicht zuletzt von der Lage und Ausstattung ihrer Wohnung ab. Auch das ist eine besondere Herausforderung an den Wohnbau von morgen. Dabei geht es nicht nur um die behindertengerechte Planung und Dimensionierung von Neubauten, sondern auch um die Nachrüstung bestehender Bausubstanz.

Schließlich ist absehbar, dass das sinkende Niveau staatlich garantierter Renten das Interesse an Immobilien nicht nur zur eigenen Nutzung, sondern auch als Anlageform stimulieren wird. Damit wird die Investition in Häuser und Eigentumswohnungen zu einem wesentlichen Bestandteil individueller Alterssicherung. Denn eigene Immobilien garantieren im Alter nicht nur ein mietfreies Wohnen. Sie sind heute (neben US-Staatsanleihen mit 30-jähriger Laufzeit) beinahe die einzige Form der langfristigen Veranlagung von Kapital. Ob eine solche Kapitalanlage rentabel ist, hängt allerdings sehr wesentlich von der Qualität und von der Lage der Immobilien ab. Auch deshalb lohnt es sich, zwischen den Regionen Deutschlands sorgfältig zu unterscheiden. Wer im Alter billig wohnen möchte, sollte sein Eigenheim bis dahin abgezahlt haben oder in eine schrumpfende Region mit sinkenden Mieten ziehen. Wer aber zur Sicherung des späteren Lebensstandards auf Mieterträge setzt, sollte nur in wachsenden oder demographisch stabilen Regionen investieren.

Prof. Dr. Rainer Münz

Österreichische Stiftung für Weltbevölkerung und internationale Zusammenarbeit (swi), Wien