



ImmobilienResearch



## **Schriftenreihe**

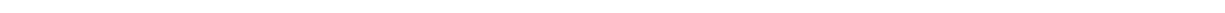
**ImmobilienResearch Vornholz GmbH**

Bd. 2

Demografischer Wandel und Wohnungsmärkte

von

Günter Vornholz



---

## Management Summary

Die aktuelle demografische Prognose des Statistischen Bundesamtes fällt nicht mehr so dramatisch wie noch vor einigen Jahren aus. Gleichwohl erfordern die erwarteten demografischen Veränderungen eine Neubewertung der Auswirkungen auf die Wohnimmobilienmärkte.

- Die Bevölkerung sinkt voraussichtlich erst langfristig, sodass die Zahl der Haushalte noch in den nächsten Jahren leicht ansteigen wird. Demnach besteht ein anhaltend hoher Bedarf an Wohnungen.
- Es gibt eine stark differenzierte Entwicklung in den Regionen: Stadtstaaten werden nachhaltig wachsen, während ostdeutsche Flächenländer zu den Verlierern zählen.
- Ein kontinuierlicher Rückgang der Menschen im erwerbsfähigen Alter (20 bis 66 Jahre) ist zu erwarten. Selbst bei moderatem Verlauf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird dies die jährliche Zuwanderung von rund 490.000 Menschen p.a. bis 2040 erfordern.
- In den nächsten 20 Jahren steigt die Zahl der Menschen in den älteren Bevölkerungsgruppen stark an. Das erfordert eine altengerechte Modernisierung oder den Neubau von Wohnungen.
- Von der internationalen Migration profitiert die Bau- und Wohnungswirtschaft: sowohl durch den Zuzug von Arbeitskräften als auch von einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnungen.

<b>Management Summary.....</b>	<b>2</b>
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Bevölkerungs- und Haushaltswachstum .....</b>	<b>3</b>
2.1 Bevölkerungsentwicklung .....	3
2.2 Haushaltsentwicklung.....	5
<b>3 Regionale Veränderungen.....</b>	<b>7</b>
<b>4 Strukturelle Veränderungen .....</b>	<b>10</b>
4.1 Erwerbsspersonenpotenzial und Fachkräftemangel .....	10
4.2 Ältere Generation und altengerechte Wohnungen.....	12
4.3 Weitere demografische Effekte .....	14
<b>5 Bevölkerung mit Migrationshintergrund .....</b>	<b>14</b>
<b>Autor.....</b>	<b>16</b>
<b>Impressum .....</b>	<b>16</b>
<b>Disclaimer .....</b>	<b>16</b>

---

## 1 Einleitung

Der demografische Wandel ist für die zukünftige Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte von großer Bedeutung ist. Hierbei sind sowohl zahlenmäßige Veränderungen als auch Strukturverschiebungen relevant. Die 15. koordinierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2023 liefert neue Erkenntnisse über die zukünftige demografische Entwicklung. Sie unterscheidet sich deutlich von den vorangegangenen und das wirkt sich auch entsprechend auf die Perspektiven der Wohnungsmärkte aus. Auch wenn in einzelnen Bereichen es noch deutliche Probleme und Herausforderungen gibt, so ist doch festzuhalten, dass sich die demografische Entwicklung weniger dramatisch zeigt als noch in den vorangegangenen Prognosen.

Die **demografischen Prozesse** vollziehen sich vielfach relativ langsam und lassen sich mit Ausnahme der Migration kurzfristig kaum verändern. Von daher sind auch langfristige Prognosen über die zukünftige Entwicklung und Struktur der Bevölkerung recht valide. Natürliche Veränderungen wie die Geburtenhäufigkeit und die Sterbewahrscheinlichkeit sind für die nächsten Jahrzehnte relativ gut einzuschätzen. Zusätzlich ist für die Prognosen von Vorteil, dass die meisten Menschen, die längerfristig in Deutschland leben werden, schon heute hier sind.

Bevölkerungsprojektionen sind für vorausschauendes politisches und ökonomisches Handeln unverzichtbar. Als Zukunftsmodelle weisen sie generell Unsicherheiten auf. Sie erheben nicht den Anspruch, die Zukunft vorherzusagen, sondern besagen, wie Bevölkerungszahl und -struktur sich unter bestimmten Bedingungen entwickeln werden. Für alle Bevölkerungsprojektionen gilt, dass sie keine Strukturbrüche berücksichtigen können, die durch unvorhersehbare Ereignisse ausgelöst werden. Die aktuelle demografische Entwicklung wurde von zwei großen Krisen massiv beeinflusst: Corona-Pandemie und die russische Invasion in die Ukraine.

## 2 Bevölkerungs- und Haushaltswachstum

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Das Wachstum von Bevölkerung und Haushalten ist von verschiedenen Einflussgrößen abhängig und je nach Einschätzung werden vom Statistischen Bundesamt verschiedene Varianten berechnet. Diese liegen zwischen einer Minimum- und Maximumvariante. Bei 12 Varianten wird eine zunehmende und bei 17 Varianten eine abnehmende Bevölkerung bis 2070 erwartet. Die folgenden Ausführungen basieren auf der Variante 2 – moderate Entwicklung. Grundlage für die Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sind Annahmen bezüglich der **drei maßgebenden Einflussgrößen** auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung:

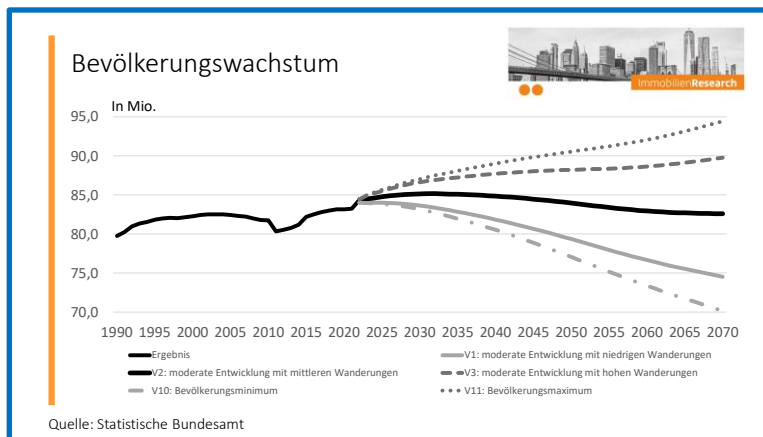
1. Die Fertilitätsentwicklung, also die Entwicklung der Geburten im Zeitverlauf (Kinder pro Frau); bei einer moderaten Entwicklung der Geburtenhäufigkeit bleibt die Geburtenziffer ungefähr konstant bei 1,55 Kinder je Frau.
2. Die Mortalitätsentwicklung, d. h. die Sterblichkeit bzw. Lebenserwartung oder die Veränderung im Altersaufbau einer Gesellschaft; bei der Annahme eines moderaten Anstiegs erreichen Männer im Jahr 2070 eine durchschnittliche Lebenserwartung bei

---

Geburt von 84,6 Jahren und Frauen von 88,2 Jahren. Dies entspricht für Männer einem Anstieg um 6,0 Jahre und für Frauen um 4,8 Jahre im Vergleich zur Sterbetafel 2019/2021.

3. Die Migration ist die Ein- und Auswanderung von Menschen sowie die räumliche Mobilität in Deutschland. Die internationale Migration hängt zum einen von der Lage in den Herkunftsgebieten und zum anderen wirken sich die wirtschaftliche Attraktivität Deutschlands sowie die deutsche und europäische Migrationspolitik aus. Die künftige Entwicklung ist aufgrund dieser Einflussfaktoren nur sehr schwer prognostizierbar. In der moderaten Variante sinkt der Wanderungssaldo nach 2023 kontinuierlich bis 2033 auf 250.000, anschließend bleibt der Wanderungssaldo etwa konstant. Zwischen 2022 und 2070 würden bei dieser Prognose insgesamt gut 14 Mio. beziehungsweise pro Jahr 293.000 Personen per Saldo einwandern.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Statistisches Bundesamt, verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de>, Tabellen 12421-001 und 12411-0001, abgerufen am 27.12.2023, eigene Darstellung.

Die Bevölkerungszahl in Deutschland hat sich, wie die Abbildung 1 zeigt, seit der Wiedervereinigung in einzelnen Zeitabschnitten recht unterschiedlich entwickelt. Während es in den 1990er Jahren Zuwächse gab, sank ab 2003 die Anzahl. Durch die Zuwanderungen seit 2011 nahm die Bevölkerungszahl zunächst langsam und dann ab Mitte des Jahrzehnts stärker zu. Die hohen Wanderungsgewinne der 2010er-Jahre haben die negative Differenz zwischen den Geburten und den Sterbefällen mehr als kompensiert. Sie haben auch die jungen Jahrgänge gestärkt und zur Verjüngung des Erwerbspersonenpotenzials beigetragen. Im Jahr 2022 wuchs Deutschlands Bevölkerung um etwa 1,1 Mio. Menschen und betrug damit zum Jahresende gut 84,4 Mio. Personen.

Die 15. Vorausberechnung liefert neue Erkenntnisse über die zukünftige Entwicklung, die sich deutlich von den vorangegangenen unterscheidet. Je nach Variante kann die Bevölkerungszahl ab 2023 sowohl zunehmen als auch abnehmen. Die entscheidende Größe ist die Entwicklung des Wanderungssaldos. Bei einem niedrigen Wanderungssaldo würde die Bevölkerung bereits ab 2024 abnehmen. Ist der Wanderungssaldo höher, würde der Rückgang frühestens um 2030 einsetzen (moderate Variante). Bei einem sehr hohen Wanderungssaldo könnte die Bevölkerungszahl auch im gesamten Vorausberechnungszeitraum zunehmen.

---

Insgesamt ergibt sich je nach Annahme für das Jahr 2070 eine Spannweite der Bevölkerungszahl von 73,5 Mio. bis 90,9 Mio. Menschen. Bei einer moderaten Entwicklung der Geburtenhäufigkeit und der Lebenserwartung sowie einer moderaten Nettozuwanderung von durchschnittlich 293.000 Personen pro Jahr würde die Bevölkerung bis 2031 auf 85,0 Mio. Menschen anwachsen und dann bis zum Jahr 2070 auf 83,0 Mio. zurückgehen.

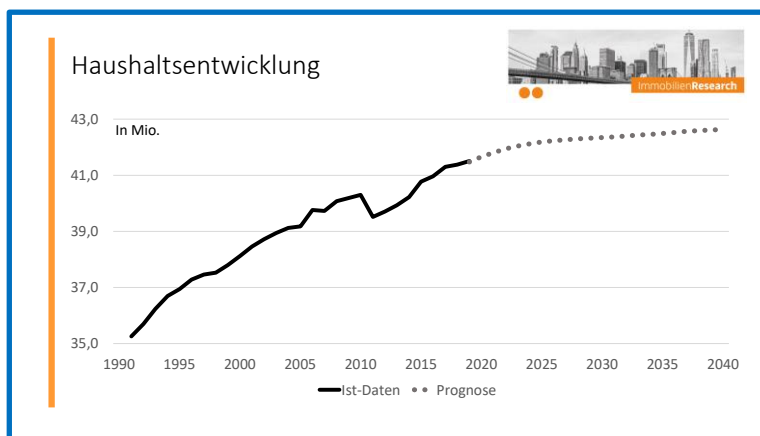
Die aktuelle Prognose stellt sich nicht mehr so negativ wie die früheren dar. Dies betrifft schon die Ausgangslage: so wurde 2009 (12. Prognose) erwartet, dass im Jahr 2020 etwa 80,4 Mio. Personen leben, tatsächlich waren es 83,2 Mio. Menschen. Die aktuelle 15. Vorausberechnung geht für das Jahr 2060 (letztes Vergleichsjahr) von 79,5 Mio. Personen aus, während in der 12. Bevölkerungsvorausberechnung, unter den gleichen Annahmen, eine Gesamtzahl von 70,1 Mio. Personen prognostiziert wurde.

Die demografische Entwicklung (Bevölkerungszahl) hat für den **Immobilien-Investmentmarkt**, auf dem Immobilien gehandelt bzw. finanzielle Mittel in Immobilien angelegt werden, nur einen nachrangigen Einfluss. Ein statistischer Zusammenhang ist bislang nicht zu erkennen. Während die Bevölkerungsanzahl leicht anstieg und älter wurde, zeigte sich ein stark volatiler Verlauf der Transaktionen institutioneller Investoren. Bei den privaten Transaktionen mit Wohnimmobilien gibt es einen starken Anstieg bei den Transaktionszahlen und einen noch viel Stärkeren bei den Geldumsätzen. Auf beiden Teilmärkten dominiert der Einfluss der Finanzmärkte (Geldpolitik, Zinsen) und die demografische Entwicklung ist nur ein unmaßgeblicher Einfluss.

## 2.2 Haushaltsentwicklung

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft sind die Zahl und die Struktur der Haushalte der wichtigste demografische Einflussfaktoren, da sie die Nachfrage nach Wohnungen darstellen.

Abbildung 2: Haushaltsentwicklung



Quelle: Statistisches Bundesamt, verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de>, Tabellen 12221-9020 und 12421-0100, abgerufen am 27.12.2023, eigene Darstellung.

Die **Zahl der Haushalte** hat seit der Wiedervereinigung um über 20 Prozent zugenommen, wohingegen die Bevölkerung nur um gut 5 Prozent gestiegen ist. Ein statistischer Bruch in der Vergangenheitsentwicklung entstand durch den Zensus, der dazu führte, dass fast 800.000 Haushalte weniger existieren; ohne den statistischen Bruch gäbe es einen kontinuierlichen Anstieg. Der Trend ist auf die abnehmende Zahl der Personen je Haushalt zurückzuführen. Im

---

Jahr 1991 lebten im Durchschnitt noch 2,3 Personen in einem Haushalt, während es heute nur noch rund 2,0 Personen sind.

Die Haushaltsentwicklung wird durch die Entwicklung der Bevölkerungszahlen, aber auch durch Veränderungen der Wohngewohnheiten (u. a. Haushaltsgröße) bestimmt. Die Zahl der Haushalte wird aufgrund einer sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße, verursacht durch Alterung und Individualisierung, steigen. Da für die aktuelle Bevölkerungsprognose noch keine Haushaltsprognose vorliegt, wird auf die Daten der 14. Prognose zurückgegriffen. Es wird davon ausgegangen, dass die Zahl der Haushalte um rund 100.000 auf 42,6 Millionen im Jahr 2040 weiter zunehmen wird. Die Zahl der Haushalte wird somit in den kommenden Jahren steigen, wenn auch mit einer abnehmenden Dynamik. Aufgrund der 15.

Vorberechnung kann davon ausgegangen werden, dass auch die Zahl der Haushalte noch ein wenig stärker ausfällt.

Das BBSR geht in seiner Haushaltsprognose 2040 aus dem Jahr 2021 davon aus, dass im Jahr 2040 82,6 Mio. Personen in privaten Haushalten leben und damit 1,4 Prozent weniger als im Jahr 2017. Im Gegensatz dazu steigt die Anzahl der Haushalte bis 2040 auf 42,5 Mio. bzw. um 1,3 Prozent gegenüber 2017. Im Ergebnis nimmt die durchschnittliche Haushaltsgröße ab.

Für die **zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes** bedeutet dies, dass der Bedarf an Wohnraum wachsen wird. Wenn davon ausgegangen wird, dass jeder Haushalt eine Wohnung haben sollte, würde aufgrund dieser Vorberechnung insgesamt auch der gesamte Bedarf an Wohnungen steigen.

Neben der Entwicklung der Anzahl der Haushalte ist auch deren **Strukturveränderung** bedeutend und wichtig für die Wohnungsnachfrage. Die Haushaltsgrößen haben sich seit der Wiedervereinigung nachhaltig verändert. Im Jahr 1991 gab es knapp ein Drittel Singlehaushalte und die Zwei-Personenhaushalte hatten einen Anteil von über 30 Prozent. Einen deutlich geringeren Anteil hatten die 3- und mehr Personenhaushalte, die aber immer noch auf einen Anteil von mehr als 35,0 Prozent ausmachten. Im Jahre 2022 waren 16,7 Mio. oder gut 40,8 Prozent der Haushalte Singlehaushalte, in den größten Städten sogar bei über 50 Prozent. Den nächstgrößeren Anteil hatten die Zwei-Personenhaushalte mit einem Anteil von einem Drittel. Beide machen inzwischen drei Viertel aller Haushalte aus. Die Mehr-Personenhaushalte mit drei und mehr Personen hatten im Jahr 2022 einen Anteil von 25,4 Prozent. Nur 1,5 Millionen Haushalte hatten fünf und mehr Personen in ihrem Haushalt.

Es wird bei der Prognose bis zum Jahr 2040 von einer weiteren Schrumpfung der Haushaltsgröße ausgegangen, da die Zahl der Single- und Zwei-Personenhaushalte zunehmen wird. Die anderen Haushaltsgrößen werden hingegen Rückgänge zu verzeichnen haben. Im Jahr 2020 hatten die Einpersonenhaushalte und die Zwei-Personenhaushalte die höchsten Anteile. Auch nach den Prognosen werden diese Haushaltstypen weiter an Bedeutung gewinnen – sowohl absolut als auch relativ (nur Singlehaushalte). Die übrigen Haushaltsgrößen werden hingegen an Bedeutung verlieren.

Die immer kleiner werdenden Haushalte sind Ausdruck mehrerer Entwicklungen: zum einen der Alterung der Gesellschaft mit einer zunehmenden Lebenserwartung. Ältere Haushalte sind – sofern Kinder vorhanden – nach dem Auszug des Nachwuchses häufig zu zweit oder, etwa nach dem Ableben des Partners, allein in der Wohnung. Zum anderen führt die

---

Kinderlosigkeit vieler Frauen und Männer dazu, dass Haushalte mit drei und mehr Personen zunehmend zurückgehen.

Für die **zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes** bedeutet dies, dass diese Entwicklungen den Wohnbedarf in Deutschland erheblich verändern werden. Es werden insgesamt mehr Wohnungen benötigt, aber diese vor allem für die Singlehaushalte. Für diese Gruppe entsteht ein Bedarf nach relativ kleineren Wohnungen. Aufgrund der auch weiter anhaltenden Strukturveränderungen ist zu erwarten, dass allein aus Entwicklung der Haushaltsgröße die durchschnittliche Wohnungsgröße abnehmen wird. Jedoch kann dieser Trend durch die anderen Einflussgrößen (u. a. Einkommen) überlagert werden

### 3 Regionale Veränderungen

Die Bevölkerungsveränderung in Deutschland betrifft nicht gleichmäßig alle Regionen und Bundesländer. Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird regional eine sehr unterschiedliche Dynamik aufweisen, was vor allem auf die Wanderungen zurückzuführen ist. Bei der 15. Bevölkerungsvorausberechnung unterscheidet das Statistische Bundesamt zwischen den drei Regionen westdeutsche und ostdeutsche Flächenländer und Stadtstaaten, bei denen in der moderaten Variante unterschiedliche Trends zu erwarten sind.

In den **westdeutschen Flächenländern** wird für die künftige Bevölkerungsentwicklung erwartet, dass die Bevölkerungszahl sich zeitlich differenziert entwickeln wird. So soll bis Mitte der 2030er-Jahre die Bevölkerung um rund 2 Prozent ansteigen und dann bis 2070 beinahe auf das Ausgangsniveau zurückgehen. Mit 64,9 Mio. Menschen liegt die Zahl um 1,0 Prozent unter dem Niveau von 2022. Darüber hinaus kommt es bei den Bundesländern zu unterschiedlichen Entwicklungen. Die südlichen Länder wie Baden-Württemberg oder Bayern weisen auch langfristig Zuwächse auf, während die Bevölkerung z. B. in Nordrhein-Westfalen leicht zurückgehen wird.

Die **ostdeutschen Flächenländer** werden einen kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerung aufweisen. Von 12,5 Mio. wird die Bevölkerung stetig auf 10,6 Mio. schrumpfen. Gleichzeitig weisen sie bereits heute eine starke Alterung aufweisen. Im Jahr 2021 war der Altenquotient mit 40 (67-Jährige und Ältere je 100 Menschen von 20 bis 66 Jahren) auf dem Stand, den die westdeutschen Flächenländer voraussichtlich erst Anfang der 2030er-Jahre erreichen werden. In allem östlichen Bundesländern geht die Bevölkerung langfristig zurück, am stärksten in Sachsen-Anhalt mit fast einem Viertel bis 2070.

Die Bevölkerung in den **Stadtstaaten** profitiert vom Trend der Urbanisierung. Der Lebensraum „Stadt“ wird in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen, auch wenn es zeit- und teilweise zu Gegenbewegungen kommt. Nach der Prognose soll bis 2070 die Bevölkerung um rund 14,0 Prozent auf dann 7,2 Mio. Menschen anwachsen. Die stärksten Zuwächse werden dabei für Berlin mit fast 20,0 Prozent prognostiziert, aber auch alle anderen Stadtstaaten werden wachsen

Die **BBSR-Haushaltsprognose** kommt zu dem Ergebnis, dass großräumige Unterschiede bei der Haushaltsentwicklung gegeben sind. Während in den westdeutschen Flächenländern die Bevölkerungszahl in privaten Haushalten stabil bleibt (-0,4 Prozent), nimmt die Zahl der Haushalte um 2,8 Prozent zu. Demgegenüber sinkt die Bevölkerungszahl in privaten

---

Haushalten in den Flächenländern Ostdeutschlands um 10,8 Prozent und die Zahl der Haushalte verringert sich um 9,2 Prozent. In den drei Stadtstaaten steigt die Bevölkerungszahl in privaten Haushalten um 7,8 Prozent und die Anzahl der Haushalte um 7,7 Prozent an. Die größte Herausforderung für die westdeutschen Flächenländer und die Stadtstaaten wird der Anstieg der Zahl der 67-Jährigen und Älteren darstellen. Für die ostdeutschen Flächenländer wird es vor allem das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial sein.

Bei einer noch kleinräumigeren Betrachtung waren zwischen 2000 und 2010 moderate Zuwachsraten in den Großstädten zu verzeichnen. Seit 2010 hat sich der Trend der Urbanisierung nochmals deutlich verstärkt zu haben. Die Städte weisen im Zeitraum zwischen 2010 und 2020 einen deutlichen Anstieg der Bevölkerung auf. Die Urbanisierung ist nicht vorüber, sondern die beiden Krisen der letzten Jahre haben zu temporären Verwerfungen geführt. Auch das Umland der großen Städte konnte in den letzten Jahren profitieren, während die ländlich peripheren Regionen weiter Einwohner verlieren.

Die Regionen sind unterschiedlich stark von Zu- oder Abwanderungen betroffen. Die regionalen Effekte werden vor allem durch die Migration verursacht; Dies kann innerhalb von Staatsgrenzen erfolgen (Binnenmigration) oder grenzüberschreitend (Außenmigration bzw. internationale Migration). Seit der Wiedervereinigung waren immer wieder unterschiedliche Wanderungsbewegungen in Deutschland feststellbar. Phasen, in denen der städtische Raum bevorzugt wurde, wechselten sich mit Perioden der Suburbanisierung ab. Von den Zuwanderungsregionen wurden in den vergangenen Jahren insbesondere die Städte begünstigt, jedoch ist zwischen den verschiedenen Altersgruppen und den Wanderungsbewegungen zu unterscheiden.

- Die Zuzüge aus dem Ausland verteilen sich nicht gleichmäßig, sondern bestimmte Teilräume Deutschlands sind besonders gefragt. Neue Zuwanderer knüpfen häufig an bestehende soziale Netze früherer Migranten an: so konzentrieren sich die Zuzüge auf die Städte.
- Die Binnenwanderungen begünstigen auch die Ballungszentren. So ziehen die Bildungswanderer zur Ausbildung und zum Berufseinstieg in die Städte. Die Familienwanderer in der Altersgruppe von ungefähr 30 bis 45 Jahren ziehen vorwiegend aus den Städten weg. Die Zahl der Wanderer in den älteren Bevölkerungsgruppen ist zahlenmäßig eher klein, sodass die Effekte aufgrund der Wanderungen hier eher gering sind.

Für die **zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes** bedeutet dies, dass sehr unterschiedliche Trends gegeben sind. Die Wanderungsbewegungen wirken sich auf die lokale Nachfrage nach Wohnraum aus. Die Bildungswanderer sowie Flüchtlinge und Migranten, die eher in die Städte ziehen, sind eher der Gruppe der Mieter von Wohnungen und Häusern zuzuordnen. Dieser Gruppe fehlt vielfach das notwendige Kapital für Immobilienkäufe. Jedoch sind diese Wohnungen für Kapitalanleger (institutionelle und private) geeignet. Die Familienwanderer ziehen vorwiegend aus den Städten weg und sind daher auf der Verkaufsseite in den Städten zu finden. In den Abwanderungsregionen wird die Zahl der Haushalte rückläufig sein, dennoch werden auch zukünftig neue Wohnungen errichtet. So sind vermehrt Verkäufe festzustellen, was den Druck auf die Preise erhöht.



---

Von der Urbanisierung und der Migration profitiert vornehmlich der regionale Wohnimmobilien-Investmentmarkt. Diese Transaktionen konzentrieren sich schon jeher auf städtische Regionen, da nur hier ein ausreichendes Angebot vorhanden ist.

#### **Wohnungsmärkte in ländlichen und schrumpfenden Räumen gefährdet**

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist stark fragmentiert, was sich beim Interesse von Politik und Öffentlichkeit widerspiegelt. Auch wenn flächen- und bevölkerungsmäßig der ländliche Raum in Deutschland den höchsten Anteil aufweist, stehen dennoch die (groß-)städtischen Regionen im Fokus. Diese Märkte sind von Wohnungsknappheit mit hohen Mietsteigerungen geprägt. Im Mittelpunkt steht vor allem die Frage, welche Maßnahmen durchgeführt werden müssen, um Wohnraum zu schaffen. Aufgrund der stark gestiegenen Wohnkosten und der Möglichkeit von Homeoffice verlagerte sich die Nachfrage teilweise in den ländlichen Raum im Umland der großen Städte. Dieser Teil des ländlichen Raums wies daher eine wachsende Bevölkerung auf.

Weiterhin gibt es den ländlichen Raum, der nicht von den beschriebenen Effekten profitieren konnte und dessen Bevölkerung seit Jahren schrumpft. Die Herausforderungen ergeben sich sowohl aus den besonderen Merkmalen der ländlichen Regionen als auch aus den allgemeinen Trends des Wohnungsmarkts. Auch wenn die dortigen hohen Leerstände großen wirtschaftlichen und sozialen Sprengstoff darstellen, werden diese Märkte weitgehend nicht beachtet.

Im Auftrag der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalts (Verbände VdW und VdWg) hat die Immobilien Research GmbH Lüdinghausen die Wohnungsmärkte in den dortigen ländlichen Regionen analysiert. Es wird auf die Entwicklung und Perspektiven sowohl von Wohnungsmärkten als auch von Wohnungsunternehmen eingegangen. Dabei sind diese ländlichen Kreise nur ein Beispiel für viele andere Regionen in Deutschland, die unter den Folgen einer schrumpfenden Bevölkerung leiden. Diese Gebiete befinden sich nicht nur in Ostdeutschland, sondern es gibt sie auch in Westdeutschland wie im Bayerischen Wald, im West-Harz oder im Sauerland.

Die Studie zeigt die aktuell schon schwierige Lage in Sachsen-Anhalt auf. Seit der Wiedervereinigung kam es im ländlichen Raum zu einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang und es hat außerdem keinen erfolgreichen wirtschaftlichen Aufholprozess gegeben. Für die Wohnungsmärkte hatten diese negativen Entwicklungen der Rahmenbedingungen drastische Folgen. Die Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum weisen eine durchschnittliche Leerstandsquote von rund 15 Prozent auf sowie nur niedrige Mieten mit rund 5 Euro/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete und vergleichsweise geringe Mietsteigerungen. Nach der aktuellen Prognose des Statistischen Landesamtes soll bis zum Jahr 2035 die Bevölkerung deutlich zurückgehen und somit die Zahl der Haushalte um weitere 92.000 Einheiten oder 15 Prozent sinken. Gleichzeitig werden aber aufgrund veränderter Wohnbedürfnisse jährlich neue Wohnungen gebaut – auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Das hat erhebliche Auswirkungen mit einem massiven Anstieg der Leerstände zur Folge, wenn keine Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

Es ist primär die Aufgabe der Wohnungsunternehmen und somit in ihrem eigenen Interesse, einen attraktiven und an die Bedürfnisse der Mieter angepassten Wohnungsbestand anzubieten. Ebenso ist ein entsprechend interessantes Wohnumfeld zu schaffen. Es muss das Ziel der Unternehmensaktivitäten sein, dass keine Abwanderung wegen schlechter Wohnverhältnisse erfolgt. Die dafür notwendigen Investitionen können angesichts der derzeitigen finanziellen Lage viele Wohnungsunternehmen noch selbst finanzieren. Der überwiegende Teil dieser Unternehmen in Sachsen-Anhalt verfügt derzeit noch über eine auskömmliche Finanzkraft mit einer oftmals relativ hohen Eigenkapitalquote und vielfach ausreichenden Unternehmensgewinnen.

Neben der schwierigen demografischen Entwicklung (Rückgang und Alterung) kommen auf die Wohnungsunternehmen weitere komplexe Herausforderungen zu. Die Maßnahmen gegen den Klimawandel oder die Digitalisierung belasten die finanzielle Situation der Unternehmen. Die immer noch bestehenden Altschulden des DDR-Wohnungsbaus gefährden die finanziellen Handlungsmöglichkeiten der Wohnungsunternehmen.

Daher können Lösungen für die anstehenden Probleme nicht ohne die Unterstützung von Politik und Gesellschaft erreicht werden. Die hohen und zunehmenden Leerstände gefährden die wirtschaftliche Existenz der Wohnungsunternehmen und damit die Lebensbedingungen der Mieter. Somit sind auch subsidiär staatliche Maßnahmen gerechtfertigt. Diese sollten mit einer Institutionalisierung des Themas in den Gremien von Politik und Verwaltung beginnen, um das im öffentlichen Bewusstsein zu

## 4 Strukturelle Veränderungen

Die zu niedrige Geburtenzahl im Verhältnis zu den Sterbefällen führt in Verbindung mit der steigenden Lebenserwartung zu deutlichen Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung. Durch die relativ wenigen Geburten sinkt die Anzahl der jungen Menschen, die den Sockel der Bevölkerungspyramide bildet. Die steigende Lebenserwartung verbreitert dagegen die Spitze und führt zu einer deutlichen Alterung der Bevölkerung. Die Relationen zwischen den einzelnen Altersgruppen werden sich im Vergleich zu heute deutlich verschieben. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Deutschland war 2021 mit 45 Jahren um gut 5 Jahre höher als im Jahr der deutschen Vereinigung (1990: 39 Jahre). Das Durchschnittsalter der Bevölkerung wird auf bis zu 50 Jahre im Jahr 2070 ansteigen. Durch den demografischen Wandel ist künftig ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet.

### 4.1 Erwerbspersonenpotenzial und Fachkräftemangel

Die Zahl der Menschen im Erwerbsalter von 20 bis 66 Jahren (potenziell Erwerbstätige) wird in den kommenden Jahren abnehmen. Für den Arbeitsmarkt bedeutet diese demografische Entwicklung eine Belastung. Es scheiden mehr Personen aus dem Erwerbsleben in die Rente aus als aus der Jugend nachkommen. Der demografische Wandel ist die Hauptursache für den Arbeits- und Fachkräftemangel, der es für Unternehmen zukünftig immer schwieriger macht, ausreichend qualifiziertes Personal zu finden. Der Fachkräfteengpass (bzw. -mangel) betrifft schon heute zahlreiche Wirtschaftszweige wie auch die Bau- und Wohnungswirtschaft.

Die Bevölkerung im Erwerbsalter hatte von 2018 bis 2021 um 370.000 Personen abgenommen, nachdem sie zuvor ab 2012 kontinuierlich zugenommen hatte. Für 2022 stieg aufgrund der hohen Zuwanderung aus der Ukraine diese Zahl wieder. Im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 66 Jahren gab es demnach 51,8 Mio. Menschen.

In den kommenden Jahren wird die Zahl der Menschen im Erwerbsalter abnehmen und zwar zunächst bis zum Ende der 2030er Jahre auf voraussichtlich 48,0 Mio. Menschen. Danach wird diese Zahl einige Jahre stabil bleiben. Bis 2070 wird selbst bei moderater demografischer Entwicklung die Zahl der potenziell Erwerbstätigen bis auf 45,8 Mio. deutlich sinken.

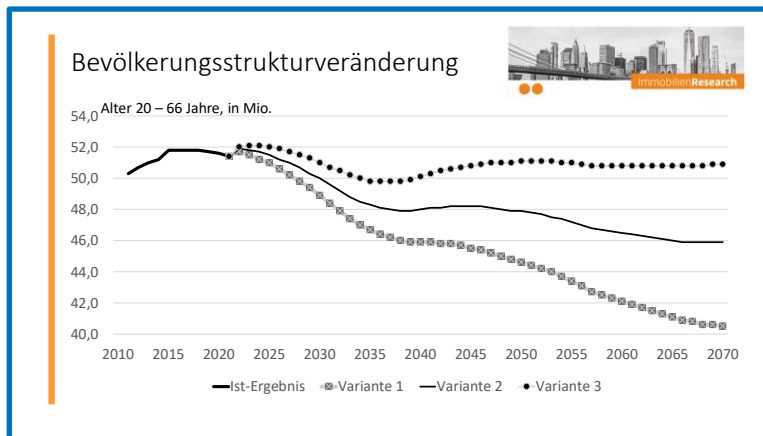
Der aktuelle Bevölkerungsaufbau wird durch die stark besetzten Jahrgänge der Babyboomer (Mitte der 1950er bis Ende der 1960er Jahre Geborene) dominiert. Diese Generation bildeten im Jahr 1990 als 20- bis 35-Jährige die größte Altersgruppe. Das sind sie auch heute noch, sie sind aber in das höhere Erwerbsalter gekommen. In den nächsten Jahrzehnten werden diese stark besetzten Jahrgänge nach und nach in das Rentenalter wechseln und schließlich immer weniger werden. An ihre Stelle rücken zahlenmäßig kleinere Geburtsjahrgänge auf. In den 1990er-Jahren hat diese Gruppe das Erwerbspersonenpotenzial deutlich verjüngt, mittlerweile trägt sie zu seiner Alterung bei. Derzeit sind über 50 Prozent aller Menschen im Erwerbsalter 45 Jahre und älter. Wenn die stark besetzten Jahrgänge in den kommenden Jahren aus dem

---

Erwerbsalter ausscheiden, wird das Erwerbspersonenpotenzial bis Mitte der 2030er-Jahre schrumpfen.

**Ohne Nettozuwanderung** würde sich die Zahl der potenziell Erwerbstätigen alleine bis 2040 um rund 9,0 Mio. Menschen oder gut 17,0 Prozent verringern. Um diese Verluste abzufangen, müssten zwischen 2022 und 2040 per Saldo jährlich etwa **490.000 Menschen** allein im Alter zwischen 20 und 66 Jahren nach Deutschland zuwandern.

Abbildung 3: Erwerbspersonenpotenzial



Quelle: Statistisches Bundesamt, verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de>, Tabelle 12421-0002, abgerufen am 27.12.2023, eigene Darstellung.

Die Abnahme der potenziell Erwerbstätigen wird dazu führen, dass das Arbeitsangebot auf den Arbeitsmarkt abnehmen wird. Die Angebotsknappheit wird in der Literatur als „War for Talents“ bezeichnet, in dem eine bedeutende Anzahl von Arbeitsplätzen nicht besetzt werden kann, weil auf dem Arbeitsmarkt keine entsprechend qualifizierten Mitarbeiter zur Verfügung stehen. Unternehmen, auch in der Immobilienwirtschaft, werden zukünftig in einem stärkeren Wettbewerb um Arbeitnehmer stehen.

Aus volkswirtschaftlicher Sicht werden vor allem diese **Nachteile** befürchtet. Ein Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials kann zu einem verlangsamten Wirtschaftswachstum führen, da qualifizierte Arbeitskräfte fehlen. Jedoch sind quantitative Aussagen mit vielen Unsicherheiten verbunden. Dies betrifft zum einen die dynamische Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt. Zum anderen verändern Innovationen und technischer Fortschritt die Bedingungen, so dass auch Arbeitsplätze überflüssig werden. Lösungsansätze könnte eine (Re-)Aktivierung von Personengruppen sein, die bislang nicht auf dem Arbeitsmarkt sind oder lange Zeit waren. Politisch und gesellschaftlich kontrovers diskutiert wird die Zuwanderung von Fachkräften aus dem Ausland.

Das Statistische Bundesamt geht in seiner 15. Vorausberechnung davon aus, dass sich die allgemeine Entwicklung **regional unterschiedlich** darstellt. In den westdeutschen Flächenländern wird ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter von 20 bis 66 Jahren erwartet. Dieses Bevölkerungssegment würde von 40,1 Mio. im Jahr 2021 bei einer moderaten Entwicklung bis 2070 auf 35,9 Mio. oder um rund 10,0 Prozent sinken. Der bevorstehende Bevölkerungsrückgang im Erwerbsalter kann in den ostdeutschen Flächenländern auch durch eine starke Nettozuwanderung nicht mehr verhindert werden. Die

---

Bevölkerung im Erwerbsalter wird von 7,4 Mio. im Jahr 2021 kontinuierlich schrumpfen. Im Jahr 2070 würde die angenommene Entwicklung zu einem Rückgang auf ungefähr 6,0 Mio. Menschen führen. Die Bevölkerung im Erwerbsalter in den Stadtstaaten würde sich bei der moderaten demografischen Entwicklung in den nächsten Jahrzehnten auf einem Niveau bewegen, das um bis zu 6,0 Prozent höher als im Jahr 2021 (4,0 Mio. Menschen) ist.

Laut Erwerbspersonenprognose des BBSR gibt es im Jahr 2040 40,0 Mio. Erwerbspersonen in Deutschland und damit 2,7 Prozent weniger als im Jahr 2017. Die Erwerbsbeteiligung gleicht sich zwischen Ost und West weiter an, es liegen aber großräumige Unterschiede vor. Im Prognosezeitraum vollzieht sich ein Konzentrationsprozess des Arbeitskräfteangebotes zu Gunsten der „wachsenden“ und zu Ungunsten der „schrumpfenden“ Regionen. Während in den stark wachsenden Regionen die Erwerbspersonenzahl leicht steigt (- 0,8 Prozent), reduziert sich die Zahl der Erwerbspersonen in den stark schrumpfenden Regionen um rund ein Viertel.

Im Vergleich zu früheren Prognosen des Statistischen Bundesamtes fällt die aktuelle weniger dramatisch aus. Das Erwerbspersonenpotenzial, das 2009 für das Jahr 2020 prognostiziert wurde, liegt deutlich unter der tatsächlichen Zahl: Prognose 50,2 Mio., tatsächlich 52,6 Mio. Personen. Auch in der Prognose jetzt zeigen sich deutliche Unterschiede. Während in der 12. Vorausberechnung von 38,0 Mio. Personen im erwerbsfähigen Alter in Deutschland im Jahr 2060 ausgegangen wurde, liegt der Wert in der 15. Vorausberechnung bei 45,5 Mio.

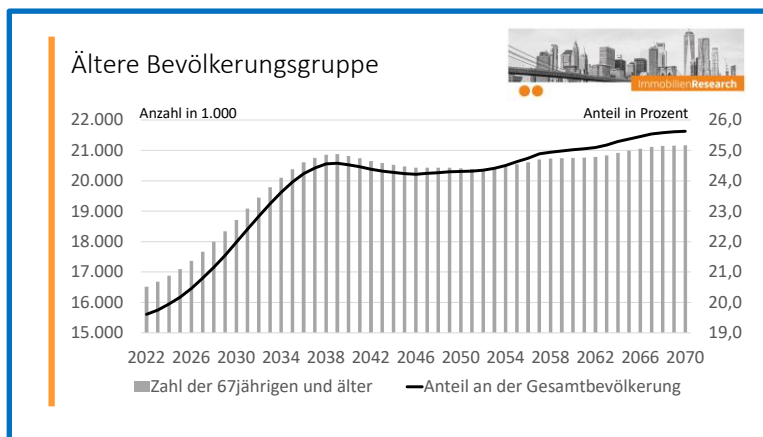
Für die **zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes** bedeutet dies, dass der Wohnungsbau und die Wohnungswirtschaft mit einem geringeren Arbeitskräfteangebot rechnen müssen. Es sind daher entsprechende Maßnahmen zu treffen, um u. a. die Berufe attraktiver zu machen oder die Kapazitäten entsprechend anzupassen.

## 4.2 Ältere Generation und altengerechte Wohnungen

Die Gruppe der Senioren spielt eine immer wichtigere Rolle als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt. Quantitativ wird die Zahl der Haushalte der über 65-jährigen schon kurzfristig deutlich ansteigen. Diese Veränderungen sind im Wesentlichen schon im heutigen Altersaufbau angelegt.

Die Zahl der **Menschen im Alter ab 67 Jahren** stieg zwischen 1990 und 2021 um rund 58,0 Prozent von 10,4 Mio. auf 16,4 Mio. Bei der moderaten Varianten der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung wird diese Gruppe weiter auf 21,2 Mio. Menschen im Jahr 2070 steigen. Dabei ist jedoch ein unsteter Verlauf zu erwarten. Ein besonders steiler Anstieg ist bis Ende der 2030er Jahre zu sehen. Danach wird die Zahl der älteren Bevölkerungsgruppe zunächst stagnieren, um dann ab 2050 wieder leicht anzusteigen. Verantwortlich für diese Entwicklung ist vor allem die Babyboomer-Generation. Entsprechend entwickelt sich auch der Anteil der 67-Jährigen und Älteren.

Abbildung 4: Entwicklung der älteren Bevölkerungsgruppe



Quelle: Statistisches Bundesamt, verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de>, Tabellen 12421-0002, abgerufen am 27.12.2023, eigene Darstellung.

Die Zahl der sogenannten **Hochaltrigen (ab 80 Jahren)** lag im Jahr 2022 bei 6,1 Mio. Nach einer kurzen Phase der Stagnation wird sie wiederum bis Anfang der 2030er Jahre auf dieses Niveau ansteigen. Danach folgt ein kontinuierliches Wachstum auf 9,1 Mio. Menschen im Jahr 2050. Zwischen 2050 und 2060 wird die Zahl der Menschen ab 80 Jahren aufgrund der Sterblichkeit der stark besetzten Jahrgänge sinken. Danach kann sie jedoch bis 2070 um etwa dieselbe Größenordnung wieder zunehmen, da dann die Babyboomer-Generation ins hohe Alter kommen. Auch die durch die hohe Zuwanderung um 2015 verstärkten Jahrgänge erreichen zum Ende des Vorausberechnungszeitraums dieses Alter.

Im Jahr 2021 lag der **Anteil der Hochaltrigen** an der Gesamtbevölkerung bei 7,3 Prozent – er wird insbesondere bis 2050 auf bis zu 11,0 Prozent zunehmen. Sobald auch die Kinder der Babyboomer-Generation und die großen Jahrgänge, die durch die Zuwanderung deutlich verstärkt wurden, dieses Alter erreichen, wird der Anteil bei der moderaten Variante auf diesem Niveau verharren. Damit wird die Zahl der Hochaltrigen und voraussichtlich auch der Pflegebedarf in Deutschland und der entsprechenden Immobilien deutlich zunehmen.

**Regional** zeigt sich wieder eine unterschiedliche Entwicklung. In den westdeutschen Flächenländern gibt es einen deutlichen Anstieg der Zahl der 67-Jährigen und Älteren bereits im Laufe der nächsten 15 Jahre. Die Zahl der 67-Jährigen und Älteren wird bis Ende der 2030er-Jahre stark steigen. Im Jahr 2021 betrug sie 12,3 Mio. und im Jahr 2070 würde sie bei rund 16,0 Mio. Menschen liegen.

In den ostdeutschen Flächenländern stieg die Zahl der 67-Jährigen und Älteren bereits zwischen 2013 und 2021 um rund 8 Prozent auf 2,9 Mio. und wird noch bis 2036 steigen. Mit dem Aufsteigen ins Rentenalter der schwach besetzten 1970er-Jahrgänge, die durch den Geburtenrückgang in den 1970er-Jahren und die Abwanderung in den 1990er-Jahren gekennzeichnet sind, kommt es dann zum Rückgang der Zahl der 67-Jährigen und Älteren in den ostdeutschen Flächenländern. Dieser Rückgang setzt sich bis 2070 fort und führt zum weiteren Absinken auf voraussichtlich knapp 3,0 Mio. Menschen, also annähernd auf das Ausgangsniveau.

---

Die Zahl der 67-Jährigen und Älteren wird in den Stadtstaaten bis 2037 aufgrund der Alterung der Babyboomer in allen Varianten der Vorausberechnung steigen, danach bis Mitte der 2040er-Jahre relativ stabil bleiben und anschließend kontinuierlich zunehmen. Im Jahr 2070 würde sie dann um bis zu 65,0 Prozent höher sein als 2021 (1,1 Mio. Menschen).

Für die **zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes** bedeutet dies, dass für diese Bevölkerungsgruppe teilweise mehr und andere Wohnungen bereitgestellt werden müssen. Qualitativ ergeben sich durch die Alterung der Bevölkerung andere, neue Anforderungen an die Wohnungen. Altengerechte Wohnungen haben andere Ansprüche an die Ausstattung und die Größe der Wohnungen. Somit sind teilweise die bestehenden Wohnungen zu renovieren, falls die älteren Menschen in ihren Wohnungen weiterleben wollen. Teilweise sind aber auch neue Wohnungen aufgrund der veränderten Anforderungen zu bauen.

### 4.3 Weitere demografische Effekte

Für die zukünftige Wohnflächennachfrage sind neben der Entwicklung der Haushaltszahlen und -strukturen weitere Effekte zu berücksichtigen.

Erstens gibt es den **Lebenszykluseffekt** bzw. Alterseffekt, wonach ein Haushalt über seine Lebenszeit die Nachfrage nach Wohnungen an die jeweilige Familien-, Vermögens- und Einkommenssituation anpasst. Mit der Familiengründung und steigendem Einkommen fragt ein Haushalt mehr Wohnfläche nach; im Alter sind dann jedoch die niedrigen Renteneinkommen zu beachten.

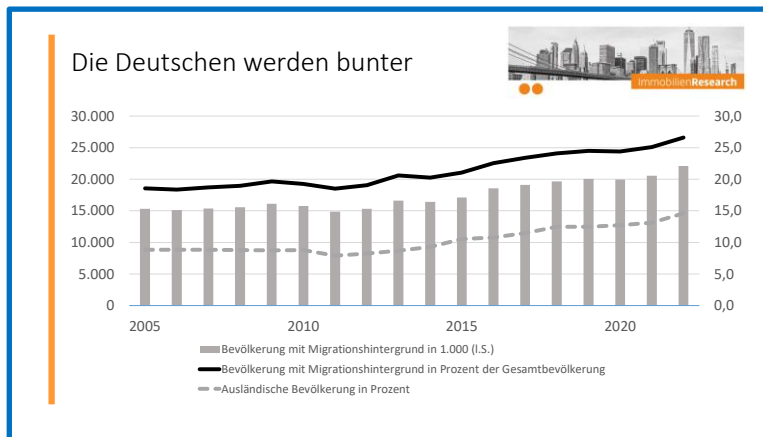
Der **Remanenzeffekt** (Beharrungstendenz) sagt zweitens aus, dass im höheren Lebensalter die Wohnflächennachfrage gehalten wird, auch wenn sich die Lebensumstände ändern. Im Alter wird nicht immer in kleinere Wohneinheiten gewechselt, selbst wenn sich die familiären Verhältnisse verändern. Veränderungen wie Auszug der Kinder oder Tod des Lebenspartners vermindern eigentlich den Bedarf an Wohnfläche. Die Ursachen hierfür sind u. a. Gewohnheiten („Einen alten Baum verpflanzt man nicht“) oder die Kosten eines Umzugs.

Der **Kohorteneffekt** beschreibt drittens, wie sich die Wohnungsgröße in Abhängigkeit von der Generationszugehörigkeit bzw. den Geburtsjahrgängen (Kohorte) variiert. Die Effekte unterscheiden sich zwischen verschiedenen Generationen hinsichtlich ihres Wohnverhaltens und damit ihres Bedarfes an Wohnfläche. Nachfolgende Generationen leben in größeren Wohnungen, was den höheren Wohlstand einer Gesellschaft und die steigenden Einkommen widerspiegelt. Somit ist aufgrund dieser Fakten mit einer zunehmenden Nachfrage zu rechnen.

## 5 Bevölkerung mit Migrationshintergrund

Darüber hinaus wird die Gesellschaft in Deutschland „bunter“, d. h., die Zahl und der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund werden weiterwachsen. Nach der Definition des Statistischen Bundesamtes hat eine Person einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde. Unter Ausländern werden hingegen in Deutschland ansässige Personen verstanden, welche nicht die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen.

Abbildung 5: Bevölkerung mit Migrationshintergrund



Quelle: Statistisches Bundesamt, verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de>, Tabellen 12211-0200, abgerufen am 27.12.2023, eigene Darstellung.

Zwischen 1990 und 2021 betrug der Wanderungssaldo netto insgesamt 9,9 Mio. Personen, was einem durchschnittlichen Wanderungsgewinn von 310.000 Personen pro Jahr entspricht. Im Zeitverlauf ist der Wanderungssaldo jedoch durch starke Schwankungen gekennzeichnet. Im Jahr 2022 gab es die höchste bisher registrierte Nettozuwanderung seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950, wobei ein Großteil der Menschen aus der Ukraine kam. Im Jahr 2021 lebten in Deutschland 22,3 Mio. Menschen mit Migrationshintergrund, das ist ein Anteil von 26,7 Prozent an der Gesamtbevölkerung. Von diesen haben 11,8 Mio. eine deutsche und 10,5 Mio. eine ausländische Staatsbürgerschaft. 2022 kam es erneut zu einem starken Anstieg, hauptsächlich bedingt durch den Angriff Russlands auf die Ukraine und der daraus resultierenden Flüchtlingsbewegungen. Dadurch stieg die Gesamtzahl der Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft auf 12,3 Mio. Personen – dies entspricht einem Anteil von 14,6 Prozent der Gesamtbevölkerung. Von 2012 bis 2021 wuchs die ausländische Bevölkerung deutlich von 6,6 Mio. auf 10,9 Mio. Personen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg dementsprechend bis auf 13,1 Prozent.

Die veränderten Migrationszahlen haben auch die Prognosen verändert. Wurde im Jahr 2009 noch mit einem durchschnittlichen Wanderungssaldo von 200.000 Personen gerechnet, wird in der aktuellen Vorausberechnung ein jahresdurchschnittliches Migrationsplus von 293.000 Personen angenommen. In der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung werden aber vom Statistischen Bundesamt keine weiteren quantitativen Aussagen gemacht. Dies lässt sich u. a. darauf zurückführen, dass sowohl die Anzahl als auch die Anteile von verschiedenen Faktoren abhängig sind. Bei der internationalen Migration unterscheidet das Statistische Bundesamt drei unterschiedliche Szenarien mit 183.000 bis 402.000 Migranten (moderate Variante 293.000). Zum anderen gibt es eine unterschiedliche Fertilität und Sterblichkeit bei Personen mit Migrationshintergrund im Vergleich zur deutschen Bevölkerung, die sich auch im Zeitablauf zudem ändert.

Die Zahl und der Anteil der Migranten an der Gesamtbevölkerung werden langfristig deutlich ansteigen. Insbesondere die Großstädte in Deutschland und dort bestimmte Stadtteile sind und werden auch zukünftig bevorzugte Ziele der Zuwanderung sein. Aufgrund des relativ jungen

---

Alters und der etwas höheren Geburtenrate der Migrationsbevölkerung wird vor allem der Anteil der Jungen mit Migrationshintergrund in den kommenden Jahren deutlich steigen.

Für die **zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes** bedeutet dies, dass zum einen das Arbeitskräftepotenzial durch die Einwanderer erhöht wird. Davon kann auch die Wohnungs- und Bauwirtschaft profitieren. Zum anderen steigt die Nachfrage nach Wohnungen. Bei Menschen mit Migrationshintergrund ist teilweise die Zahl der Haushaltsmitglieder höher, was zu einer anderen strukturellen Nachfrage führt. Mit zunehmender Integration unterscheiden sich jedoch aufstiegsorientierte Migrantenhaushalte nicht mehr von inländischen Haushalten ähnlicher Struktur.

*Prof. Dr. Günter Vornholz, ImmobilienResearch GmbH, Lüdinghausen  
www.ImmobilenResearch-Vornholz.de*

Datenstand: Januar 2024<sup>1</sup>

## **Autor**

Günter Vornholz war 25 Jahre bei der Norddeutschen Landesbank (Abt. Volkswirtschaft) und deren Tochter Deutsche Hypo (Leiter Immobilien Research) sowie tätig als Professor für Immobilienökonomie in Bochum. Er hat mehrere Lehrbücher über Immobilienökonomie geschrieben. Prof. Vornholz ist heute Leiter der „ImmobilienResearch GmbH“.

## **Impressum**

ImmobilienResearch Vornholz GmbH, Telgengarten 32, 59348 Lüdinghausen  
Geschäftsführender Gesellschafter: Prof. Dr. Günter Vornholz  
Tel.: +49 (0)151 – 5982 4662, [www.immobilienresearch-vornholz.de](http://www.immobilienresearch-vornholz.de)  
Sitz der Gesellschaft: Lüdinghausen | Handelsregister: Amtsgericht Coesfeld HRB 20748  
Steuernummer: 333 / 5969 / 1623 | Umsatz Steuer ID: DE355400031

## **Disclaimer**

Diese Veröffentlichung enthält lediglich Informationen allgemeiner Natur. Diese Informationen wurden nach bestem Wissen auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Es werden keine Garantien, Zusicherungen oder anderweitige, rechtsverbindliche Aussagen zu den in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen gegeben bzw. getroffen.

Lüdinghausen, Januar 2024

© ImmobilienResearch Vornholz GmbH. Alle Rechte vorbehalten.

---

<sup>1</sup> Die Ausführungen dieser Studie richten sich gleichberechtigt an alle Menschen. Die Verwendung männlicher Artikel und Bezeichnungen für Personen, Funktionen etc. dient allein dem Ziel, den Lesefluss zu erleichtern und zu verbessern.