Die Spur der Steine

Immobilien: *Jahrzehntelang kannten die Preise von Wohnungen und Einfamilienhäusern nur eine Richtung – nach oben. Sinkende Einwohnerzahlen und die Überalterung der Deutschen bedrohen nun das Vermögen der Bundesbürger. Was sind Ihre eigenen vier Wände 2020 noch wert?*

Für Meinungsforscher gibt es wahrscheinlich nichts Berechenbareres, als die Deutschen über ihre Vorlieben in Sachen Geldanlage zu befragen. Die Antworten können sie fast immer in drei Wörtern zusammenfassen: Eigentumswohnung, Einfamilienhaus, Reihenhaus. Es scheint wie eine Art Grundgesetz zu sein: Beinahe jeder, der Geld übrig hat, spart entweder auf sein Traumhaus oder setzt jeden Euro dafür ein, seine Hypothekendarlehen und Bausparkredite abzustottern.

Wer fragt, warum in Deutschland beinahe alle Stein und Beton sagen, wenn sie Vermögensaufbau und Geldanlage meinen, bekommt Geschichten von traumhaften Wertsteigerungen und sagenhafter Geldvermehrung zu hören.

Wie etwa die von dem Jugendstilhaus in der Löwenstraße im schicken

FOTOS: TH-FOTO/H. TSCHANZ-HOFMANN; ILLUSTRATION: PETER MALTZ

Neue Heimat, alte Heimat

Rohbau: Für die meisten Deutschen ist das Eigenheim noch immer die bevorzugte Form von Geldanlage und Vermögensaufbau.

Neubau: In den nächsten Jahren müssen sich die Bundesbürger neu orientieren: Der Wert ihrer Immobilien steigt deutlich langsamer.

Rückbau: Viele Häuser werden leer stehen. Lagen, die bislang durchaus gefragt waren, müssen komplett abgeschrieben werden.

Hamburger Stadtteil Eppendorf. Umgerechnet 130 000 Euro waren Ende der 80er Jahre für den Kauf einer 120 Quadratmeter großen Wohnung mit Dielen auf dem Boden und Stuck an der Decke fällig. Vor wenigen Wochen wechselte eines dieser Objekte für 320 000 Euro den Besitzer. Macht einen Gewinn von 150 Prozent innerhalb von eineinhalb Jahrzehnten. Oder, aufs Jahr gerechnet, einen Wertzuwachs von 6,3 Prozent.

Ganz ähnlich ist die Geschichte von den 40 Reihenhäusern, die Mitte der 70er Jahre knapp 700 Kilometer südlich von Hamburg in Schwieberdingen mitten im Speckgürtel Stuttgarts hochgezogen wurden. Zwischen 90 000 und 110 000 Euro kosteten die 80 bis 120 Quadratmeter großen Eigenheime vor knapp 30 Jahren. Zur Jahrtausendwende gingen einzelne Häuschen zu Preisen von bis zu 350 000 Euro weg. Das ergibt

Methode

Anhand eines ausgeklügelten Rechenmodells hat das Bad Homburger Research-Haus Feri im Auftrag von manager magazin die Wertentwicklung von Eigentumswohnungen, Reihen- und Einfamilienhäusern sowie die Mietentwicklung in den wichtigsten 66 Regionen Deutschlands bis zum Jahr 2020 prognostiziert.

Die Indikatoren: Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenquote, Einwohnerzahlen, Anzahl der Haushalte, verfügbares Einkommen – die Feri-Experten analysierten etwa 150 Kenngrößen, die das Preisgefüge der Immobilienmärkte bewegen. Anschließend schätzten sie ab, wie sich diese Indikatoren in den verschiedenen Regionen bis zum Jahr 2020 entwickeln.

Die Prognose: Mithilfe historischer Erkenntnisse über den unterschiedlich starken Einfluss der einzelnen Faktoren auf die Immobilienpreise rechneten die Analysten die Preis- und Mietentwicklung für alle 66 Regionen hoch.

Anschließend wurden die jährlichen Veränderungsraten um eine geschätzte Inflationsrate von 1,71 Prozent pro Jahr korrigiert. Das um die Geldentwertung bereinigte Ergebnis zeigt an, wie sich der Wert der Immobilien real entwickelt. Positive Zahlen bedeuten einen Wertzuwachs, negative die Vernichtung von Vermögen.

Das Ranking: Aus den prognostizierten realen jährlichen Wertentwicklungen bei Einfamilien-, Reihenhäusern und Eigentumswohnungen sowie der Mietsteigerung wird für jeden Standort ein Durchschnittswert ermittelt. Die Rangfolge ergibt sich aus der Höhe dieses Werts, beginnend mit der Region, die den höchsten Durchschnitt aufweist.

ein Plus von 220 Prozent, pro Jahr immerhin noch ein Zuwachs von 4,8 Prozent.

Für die Deutschen – so die Moral solcher Erzählungen – hat sich die Investition in die eigenen vier Wände bislang immer ausgezahlt. Seit 1975 sind die Preise für Wohnimmobilien den Statistiken des Münchener Analysehauses Bulwien AG zufolge im Durchschnitt jährlich um 3,1 Prozent gestiegen – an besonders attraktiven Standorten sogar um deutlich mehr.

Erst in den vergangenen Jahren bekam die Mär von den stetig wachsenden Immobilienwerten Risse. Seit Mitte der 90er Jahre steigen die Preise flächendeckend langsamer; die mit dem Niedergang der internationalen Börsen einsetzende wirtschaftliche Flaute hat vielen verkaufswilligen Eigenheimbesitzern herbe Einbußen beschert.

Die Aussichten auf Besserung sind begrenzt. Experten bezweifeln, dass die gewohnten Zuwachsraten zurückkehren. Vor allem der sich abzeichnende Rückgang der Bevölkerungszahlen wird zu erheblichen Verwerfungen auf den regionalen Immobilienmärkten führen.

Bereits in den kommenden eineinhalb Jahrzehnten dürften die Folgen deutlich zu spüren sein. Nach Berechnungen des Bad Homburger Research-Hauses Feri können Immobilienbesitzer bis zum Jahr 2020 bundesweit nur noch mit einem durchschnittlichen inflationsbereinigten Wertzuwachs von einem halben Prozent pro Jahr rechnen. Die Einnahmen aus vermieteten Wohnungen werden, wenn die Geldentwertung berücksichtigt wird, in den meisten Städten bis 2020 sogar sinken.

Gegen diesen Trend können nur Eigentümer von Häusern und Wohnungen in Toplagen gewinnen. Doch wo befinden sich solche Standorte? Welche Regionen versprechen auch künftig eine überdurchschnittliche Wertentwicklung?

Für manager magazin haben die Feri-Analysten die 66 wichtigsten Regionalzentren zwischen Kieler Bucht und Bodensee untersucht und die Wertentwicklung für Miet- und Eigentumswohnungen sowie für Reihen- und Einfamilienhäuser bis zum Jahr 2020 hochgerechnet (siehe Tabellen im Falzbogen Seite 121 und 124).

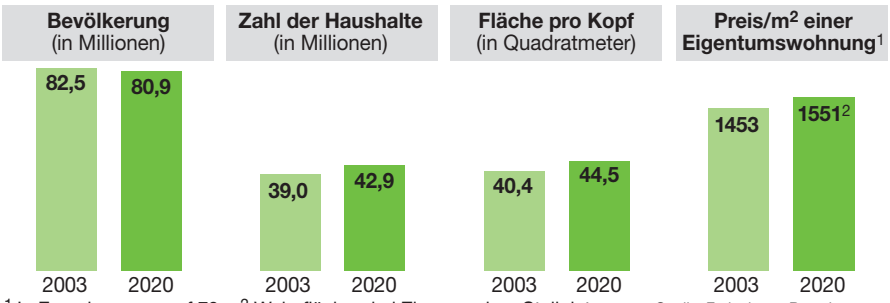
Das wichtigste Ergebnis der Studie: Die eigenen vier Wände bleiben – bei vernünftiger Planung und Standortwahl – auch in den kommenden Jahren ein Investment, das mit hoher Wahrscheinlichkeit den Erhalt des eingesetzten Kapitals sichert und auch nach Abzug der Inflationsrate moderate Wertzuwächse sichern sollte.

Dies hat vor allem drei Gründe:

□ Die Nachfrage erhöht sich bis 2020 trotz stagnierender Einwohnerzahlen, weil der Trend zu Singlehaushalten anhält. Während 1998 nur 13,3 Millionen Männer und Frauen allein lebten, werden es nach Berechnungen des Bielefelder Bevölkerungswissenschaftlers Herwig Birg im Jahr 2015 bereits 14,4 Millionen sein, 2030 sogar 15,2 Millionen.

Mageres Plus

Weniger Menschen, mehr Wohnraum, kaum Wertzuwächse



[1] In Euro, bezogen auf 70 m² Wohnfläche, drei Zimmer, ohne Stellplatz.
[2] Reale Wertentwicklung, bereinigt um eine unterstellte Inflationsrate von 1,71 Prozent p. a.

Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Fortsetzung auf Seite 121 im Innenteil des folgenden Aufklappbogens.

Solide Fundamente und glitzernde Fassaden

Die geschätzte Wertentwicklung von Wohnimmobilien in den 66 wichtigsten deutschen Regionalzentren

		Einfamilienhäuser[1]		Reihenhäuser[2]		Eigentumswohnungen[3]			
		Preis in tausend Euro	Wertentwicklung in Prozent p. a.	Preis in tausend Euro	Wertentwicklung in Prozent p. a.	Preis pro m² in Euro	Wertentwicklung in Prozent p. a.	Miete pro m² in Euro	Mietentwicklung in Prozent p. a.
Rang	**Standort**	**2003**	**bis 2020[4]**	**2003**	**bis 2020[4]**	**2003**	**bis 2020[4]**	**2003**	**bis 2020[4]**
1	Hamburg	386	1,6	200	1,1	1747	1,3	9,35	0,85
2	Main-Taunus-Kreis	486	1,2	311	1,0	2022	1,2	10,05	0,87
3	Köln	481	1,4	250	0,9	2195	0,8	9,21	1,05
4	Düsseldorf	541	0,9	240	1,1	2514	1,0	10,55	1,04
5	Frankfurt	517	1,1	302	0,8	2128	1,1	8,89	1,00
6	Heidelberg	483	1,1	278	1,0	1891	0,8	9,54	0,92
7	Bielefeld	285	1,1	170	0,7	1259	1,2	6,76	0,77
8	Wiesbaden	487	1,0	262	0,8	1536	1,2	8,58	0,60
9	Darmstadt	381	0,9	288	0,8	1959	0,8	9,75	1,07
10	Aachen	355	1,0	196	0,9	1621	1,0	7,70	0,60
11	Mettmann	297	0,8	226	0,9	1338	1,0	6,90	0,77
12	Stuttgart	407	1,0	261	0,8	1713	0,8	9,45	0,75
13	München	615	1,1	352	0,7	2313	0,7	11,51	0,72
14	Karlsruhe	371	1,0	250	0,9	1395	0,6	7,32	0,63
15	Bonn	419	0,9	212	1,0	1725	0,9	8,29	0,32
16	Starnberg	666	0,6	412	0,7	2603	0,8	12,97	0,85
17	Kassel	240	1,2	136	0,7	945	0,5	5,67	0,54
18	Dortmund	392	1,0	200	0,9	1603	0,4	6,80	0,62
19	Hochtaunuskreis	561	1,3	322	0,7	1937	0,5	10,74	0,34
20	Essen	391	1,1	216	0,9	1548	0,4	6,96	0,43
21	Nürnberg	371	0,9	214	0,6	1267	0,8	7,70	0,31
22	Mannheim	363	0,9	239	0,7	1375	0,3	6,79	0,46
23	Münster	337	0,5	194	0,6	1460	0,7	8,05	0,42
23	Freiburg	409	0,9	280	0,5	1804	0,4	8,39	0,42
25	Hannover	254	0,8	165	0,6	1195	0,5	6,54	0,24
26	Mainz	366	0,7	227	0,7	1259	0,6	8,80	-0,02
27	Offenbach	287	0,7	215	0,6	1376	0,4	7,16	0,23
28	Neuss	314	0,7	215	0,4	1419	0,3	7,53	0,47
28	Bochum	345	0,5	206	0,7	1446	0,7	6,08	-0,03
30	Würzburg	325	0,6	206	0,4	1470	0,6	6,92	0,21
31	Augsburg	304	0,9	198	0,7	1232	0,2	6,80	-0,03
32	Bremen	270	0,8	119	0,6	1046	0,2	6,64	0,16
33	Berlin	300	0,6	158	0,7	1472	0,4	6,45	0,02
	Deutschland	332	0,7	201	0,5	1453	0,4	7,34	0,24

[1]Frei stehend mit Garage, 100 m² bis 200 m² Wohnfläche; [2]mit Garage, 100 m² Wohnfläche; [3]ohne Stellplatz, drei Zimmer, 70 m² Wohnfläche, Nettokaltmiete; [4]geschätzt, bereinigt um eine unterstellte Inflationsrate von 1,71 Prozent p. a.

Quelle: Feri, eigene Berechnungen

□ Die Ansprüche der Bundesbürger steigen. Haben sich drei- oder vierköpfige Familien in der Vergangenheit mit einer 70 Quadratmeter großen Dreizimmerwohnung zufrieden gegeben, sollen es heute mindestens vier Räume auf 100 Quadratmetern oder mehr sein.

□ Die Spätfolgen des Pillenknicks entfalten ihre Wirkung nicht vor 2015.

These 1

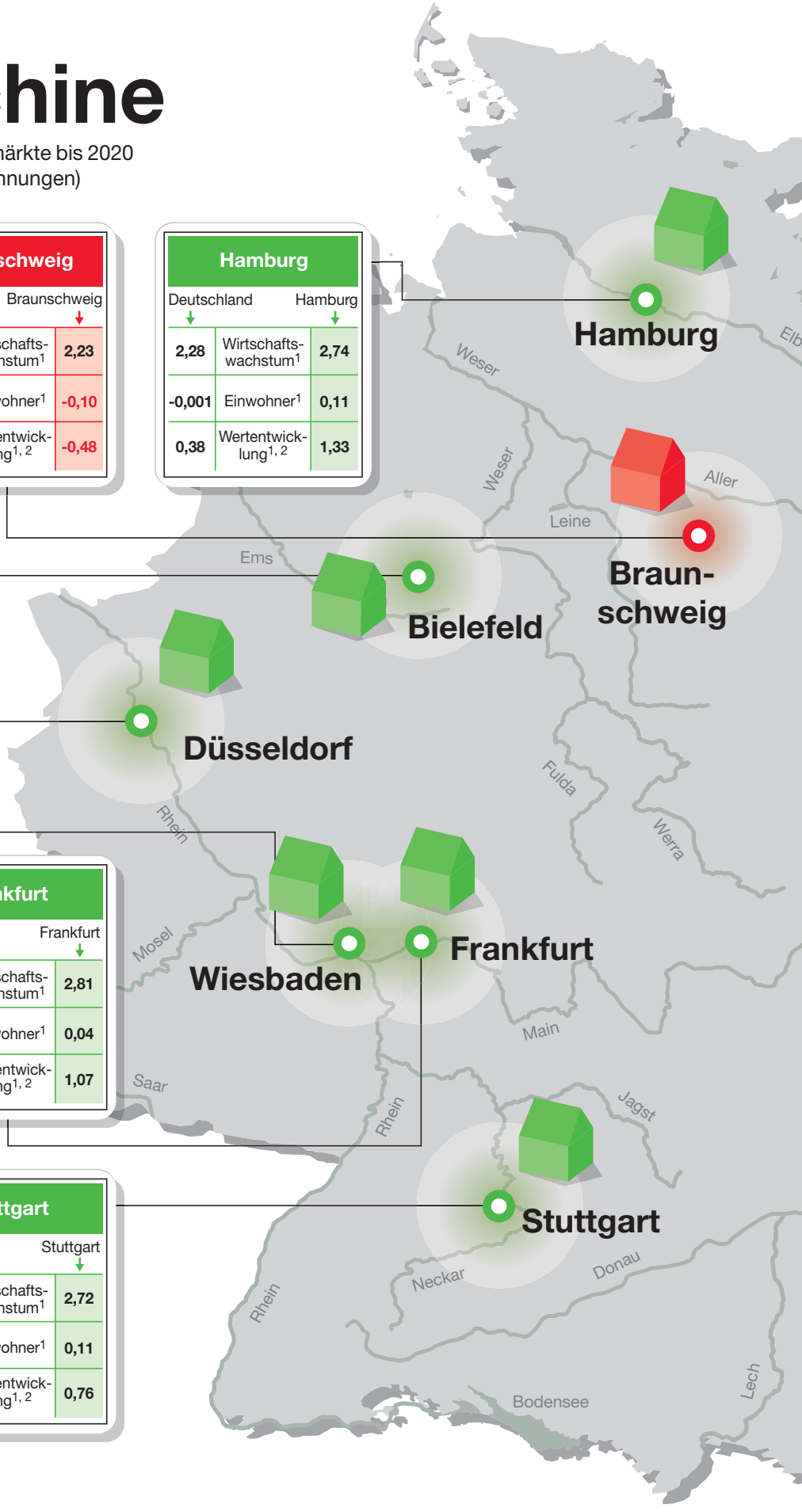
Die Zeiten hoher Wertzuwächse bei Häusern und Wohnungen sind definitiv vorbei.

Bis 2020 wird die Bevölkerung in Deutschland nach Schätzung der Feri Experten von heute 82 Millionen nur leicht auf 81 Millionen abnehmen. Erst im darauf folgenden Jahrzehnt drohen Überalterung und Bevölkerungsschwund die Wertentwicklung massiv zu beschädigen.

Selbst an Orten mit sinkender Einwohnerzahl und hohen Leerständen

Zeitmaschine

Die Entwicklung wichtiger Immobilienmärkte bis 2020
(gemessen am Wert von Eigentumswohnungen)



Bielefeld		
Deutschland ↓		Bielefeld ↓
2,28	Wirtschaftswachstum[1]	2,28
-0,001	Einwohner[1]	0,05
0,38	Wertentwicklung[1, 2]	1,22

Braunschweig		
Deutschland ↓		Braunschweig ↓
2,28	Wirtschaftswachstum[1]	2,23
-0,001	Einwohner[1]	-0,10
0,38	Wertentwicklung[1, 2]	-0,48

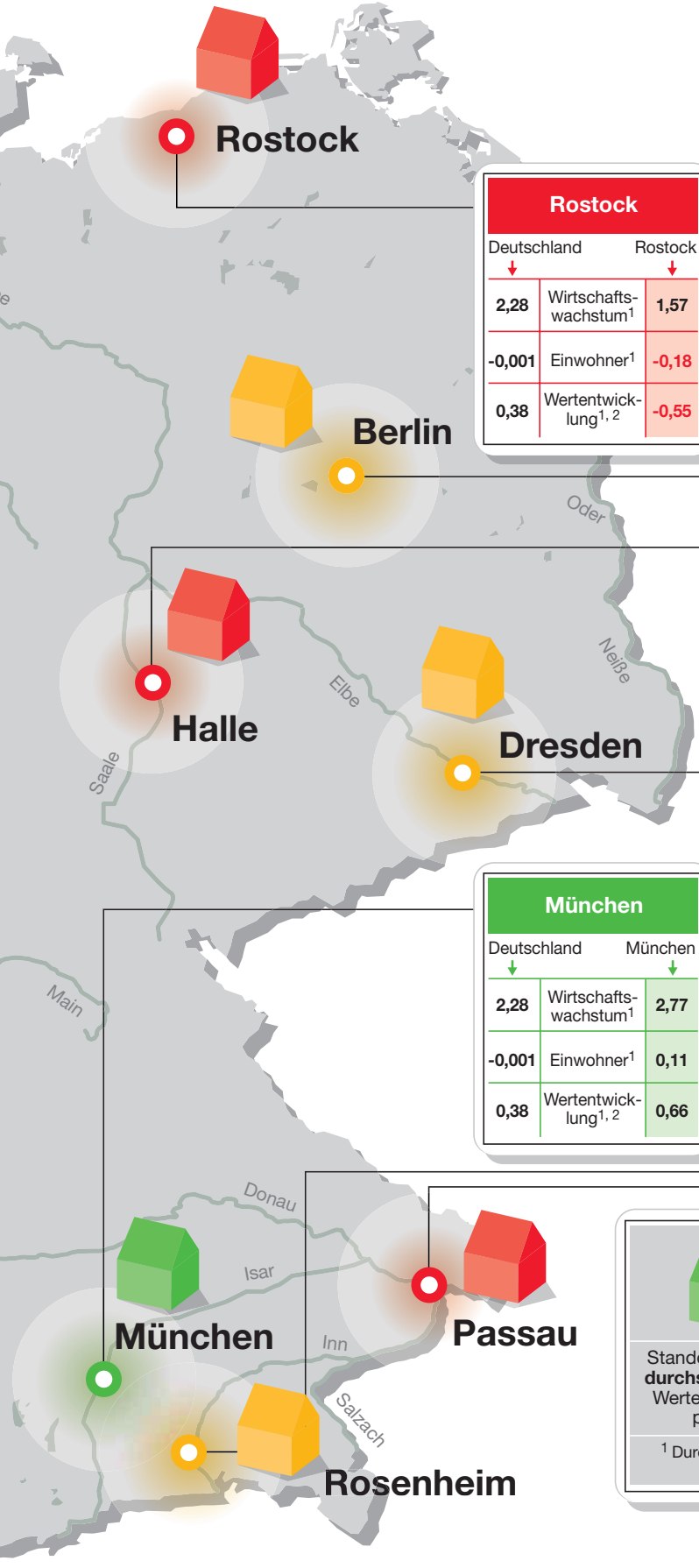
Hamburg		
Deutschland ↓		Hamburg ↓
2,28	Wirtschaftswachstum[1]	2,74
-0,001	Einwohner[1]	0,11
0,38	Wertentwicklung[1, 2]	1,33

Düsseldorf		
Deutschland ↓		Düsseldorf ↓
2,28	Wirtschaftswachstum[1]	3,01
-0,001	Einwohner[1]	0,14
0,38	Wertentwicklung[1, 2]	1,04

Wiesbaden		
Deutschland ↓		Wiesbaden ↓
2,28	Wirtschaftswachstum[1]	2,60
-0,001	Einwohner[1]	0,09
0,38	Wertentwicklung[1, 2]	1,24

Frankfurt		
Deutschland ↓		Frankfurt ↓
2,28	Wirtschaftswachstum[1]	2,81
-0,001	Einwohner[1]	0,04
0,38	Wertentwicklung[1, 2]	1,07

Stuttgart		
Deutschland ↓		Stuttgart ↓
2,28	Wirtschaftswachstum[1]	2,72
-0,001	Einwohner[1]	0,11
0,38	Wertentwicklung[1, 2]	0,76



Rostock		
Deutschland		Rostock
2,28	Wirtschaftswachstum[1]	1,57
-0,001	Einwohner[1]	-0,18
0,38	Wertentwicklung[1, 2]	-0,55

Berlin		
Deutschland		Berlin
2,28	Wirtschaftswachstum[1]	2,31
-0,001	Einwohner[1]	0,06
0,38	Wertentwicklung[1, 2]	0,39

Halle		
Deutschland		Halle
2,28	Wirtschaftswachstum[1]	1,21
-0,001	Einwohner[1]	-0,17
0,38	Wertentwicklung[1, 2]	-1,00

Dresden		
Deutschland		Dresden
2,28	Wirtschaftswachstum[1]	2,25
-0,001	Einwohner[1]	0,05
0,38	Wertentwicklung[1, 2]	0,02

München		
Deutschland		München
2,28	Wirtschaftswachstum[1]	2,77
-0,001	Einwohner[1]	0,11
0,38	Wertentwicklung[1, 2]	0,66

Rosenheim		
Deutschland		Rosenheim
2,28	Wirtschaftswachstum[1]	2,33
-0,001	Einwohner[1]	0,06
0,38	Wertentwicklung[1, 2]	0,15

Passau		
Deutschland		Passau
2,28	Wirtschaftswachstum[1]	1,96
-0,001	Einwohner[1]	0,02
0,38	Wertentwicklung[1, 2]	0,07

Standorte mit **überdurchschnittlichem** Wertentwicklungspotenzial	Standorte mit **durchschnittlichem** Wertentwicklungspotenzial	Standorte mit **unterdurchschnittlichem** Wertentwicklungspotenzial

[1] Durchschnittlicher jährlicher Zuwachs zwischen 2004 und 2020 in Prozent.
[2] Eigentumswohnung. Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Bröckelnder Putz und morsche Balken

Die geschätzte Wertentwicklung von Wohnimmobilien in den 66 wichtigsten deutschen Regionalzentren

		Einfamilienhäuser[1]		Reihenhäuser[2]		Eigentumswohnungen[3]			
		Preis in tausend Euro	Wertentwicklung in Prozent p. a.	Preis in tausend Euro	Wertentwicklung in Prozent p. a.	Preis pro m² in Euro	Wertentwicklung in Prozent p. a.	Miete pro m² in Euro	Mietentwicklung in Prozent p. a.
Rang	**Standort**	**2003**	**bis 2020[4]**	**2003**	**bis 2020[4]**	**2003**	**bis 2020[4]**	**2003**	**bis 2020[4]**
34	Potsdam	249	0,7	175	0,6	1636	0,4	5,32	0,01
35	Duisburg	384	0,7	175	0,8	1378	0,2	7,06	-0,19
36	Jena	265	0,8	157	0,6	1433	0,3	6,52	-0,20
37	Saarbrücken	296	0,5	174	0,4	1186	0,3	6,60	0,28
38	Regensburg	353	0,5	195	0,8	1728	0,1	6,79	0,07
39	Wuppertal	301	0,5	205	0,4	1473	0,4	6,85	0,13
40	Osnabrück	246	0,5	134	0,5	1294	0,4	5,71	0,02
41	Ulm	353	0,7	228	0,2	1436	0,0	7,07	0,26
42	Leipzig	232	0,6	149	0,6	1015	0,3	5,96	-0,37
43	Dresden	233	0,8	188	0,4	1272	0,0	4,97	-0,08
44	Rosenheim	400	0,6	252	0,3	1751	0,2	7,74	-0,18
45	Koblenz	292	0,4	185	0,4	1160	0,0	6,02	0,02
46	Lkr. Gießen	315	0,4	223	0,3	1399	0,2	6,37	-0,12
47	Oldenburg	201	0,1	122	0,4	1117	0,3	6,04	-0,13
48	Lkr. Hildesheim	214	0,4	153	0,2	1036	0,0	5,59	-0,21
49	Krefeld	363	0,2	212	0,4	1590	0,1	7,23	-0,32
50	Lkr. Siegen-W.	214	0,2	152	0,0	1103	0,2	5,40	-0,07
51	Passau	231	0,2	139	0,0	955	0,1	6,09	-0,03
52	Ludwigshafen	339	0,6	207	0,0	1091	0,2	6,44	-0,67
53	Trier	286	-0,1	133	0,2	1145	-0,3	7,92	-0,09
54	Kiel	249	0,4	145	0,2	1264	-0,4	6,93	-0,51
55	Braunschweig	249	0,4	142	0,3	1157	-0,5	6,35	-0,64
56	Lkr. Göttingen	276	-0,1	160	-0,1	1210	-0,6	5,82	0,29
57	Lkr. Tübingen	539	0,4	355	-0,2	2120	-0,2	9,79	-0,55
58	Lübeck	226	0,3	142	0,0	1205	-0,2	6,39	-0,82
59	Bamberg	312	0,3	169	-0,7	1424	0,1	5,55	-0,58
60	Kaiserslautern	184	0,1	140	-0,2	1043	-0,4	5,86	-0,83
61	Erfurt	188	-0,4	155	-0,3	1284	-0,9	6,46	0,25
62	Rostock	200	-0,3	133	-0,5	1192	-0,5	6,75	-0,31
63	Schwerin	183	-0,1	105	-0,4	1297	-1,4	6,66	-0,19
64	Chemnitz	201	-0,8	120	-0,9	930	-0,9	5,64	-0,89
65	Magdeburg	156	-0,9	125	-0,9	875	-1,3	5,44	-0,42
66	Halle/Saale	197	-1,0	120	-0,9	862	-1,0	5,71	-1,24
	Deutschland	332	0,7	201	0,5	1453	0,4	7,34	0,24

[1]Frei stehend mit Garage, 100 m² bis 200 m² Wohnfläche; [2]mit Garage, 100 m² Wohnfläche; [3]ohne Stellplatz, drei Zimmer, 70 m² Wohnfläche, Nettokaltmiete ; [4]geschätzt, bereinigt um eine unterstellte Inflationsrate von 1,71 Prozent p. a.

Quelle: Feri, eigene Berechnungen

wird es deshalb in den kommenden eineinhalb Jahrzehnten Bedarf an Neubauten geben. Das gilt auch für Ostdeutschland, wo heute gut 1,4 Millionen Wohnungen – meist DDR-typische „Plattenbauten" – leer stehen.

Einbußen müssen lediglich Besitzer minderwertiger Immobilien in schlechten Lagen verkraften. Nur für einige wenige Regionen nämlich

These 2

Der Osten und das Ruhrgebiet werden massiv Einwohner verlieren.

weist die Feri-Studie für den Durchschnitt des gesamten Wohnungsbestands Verluste aus. In Städten wie Magdeburg, Chemnitz oder Schwerin etwa dürften die Preise von Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern in den kommenden 15 Jahren um bis zu 20 Prozent fallen.

Die Zeit hoher durchschnittlicher Wertzuwächse – so das Ergebnis der

Eigenheimzulage

Risikoprofil: Welche Wohnformen in den nächsten Jahren gewinnen und welche verlieren werden

Bedroht: **Noch höhere Leerstände als bislang drohen den Eigentümern vieler Berliner Plattenbauten**

Geklont: **Massenaufgebote industriell gefertigter Einfamilienhäuser haben nur dann eine Chance auf Werterhalt, wenn sie an eine Großstadt angebunden sind**

Saniert: **Hochwertige Altbauten wie in Hamburg-Harvestehude bieten auch künftig die größten Chancen**

Feri-Marktforscher – ist indes für praktisch alle Lagen passé. An einem Standort wie Köln wird der Wert eines Einfamilienhauses inflationsbereinigt bis 2020 im Durchschnitt gerade einmal um 20 Prozent steigen, der einer Eigentumswohnung sogar nur um 14 Prozent. Selbst niedrig verzinste Bundesschatzbriefe bringen höhere Erträge.

Hinzu kommt: Der Abstand zwischen Topstandorten wie Düsseldorf oder Hamburg und Provinzstädten wie Trier oder Göttingen wird sich noch einmal drastisch vergrößern. In strukturschwachen ländlichen Gebieten können die Preise dramatisch einbrechen. Auch an bislang aussichtsreichen Standorten drohen Nachfrage und Wertentwicklung nachzulassen.

„Wir werden massive Wanderungsbewegungen erleben“, sagt Immobilienexperte Hartmut Bulwien: „Norddeutschland mit Ausnahme von Hamburg, das Ruhrgebiet und der Osten werden verlieren, das Rheinland und große Teile des Südens gewinnen.“

Ein regelrechter Exodus steht etwa dem einstigen industriellen Kern Westdeutschlands bevor. Die Zentren des Reviers wie Dortmund, Essen und Duisburg werden laut einer Schätzung des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung bis 2020 über 300 000 Einwohner verlieren.

Hauptgrund: Der Strukturwandel vom Kohle- und Stahlsektor zum modernen Industrie- und Dienstleistungsstandort stockt, die Wirtschaftskraft stagniert oder schrumpft, und die Zahl der Arbeitsplätze geht zurück.

Ähnlich dramatisch ist die Lage in weiten Teilen Ostdeutschlands. Seit der Wiedervereinigung haben bereits über eine Million Menschen die neuen Bundesländer verlassen. Und ein Ende der Völkerwanderung ist nicht in Sicht. Städte wie Jena, Stralsund oder Chemnitz werden, so die offizielle Schätzung, bis 2020 noch rund ein Viertel ihrer Einwohner verlieren.

„Die Erklärung ist im Grunde simpel“, sagt Thorsten Schilling, bei Feri verantwortlich für die Marktprognosen. „Stimmen Verdienstmöglichkeiten und Lebensqualität nicht, ziehen die Leute in attraktivere Regionen mit besser bezahlten Jobs.“

Städte mit hohem Wirtschaftswachstum werden daher den größten Andrang verbuchen und damit die lukrativsten Immobilienmärkte aufweisen – das sind Hamburg, München, Stuttgart und allen voran: Düsseldorf.

Die Rhein-Metropole profitiert nicht nur von der Expansion der ohnehin stark vertretenen Dienstleistungsfirmen. Als Landeshauptstadt ist Düsseldorf zudem der größte Behördenstandort Nordrhein-West-

These 3

Weil immer mehr Deutsche allein leben, steigt die Nachfrage bis 2020 noch leicht.

FOTOS: HANS BLOSSEY/DAS FOTOARCHIV; RUDI MEISEL/VISUM; MICHAEL PASDZIOR

falens. Die Heinrich-Heine-Universität und mehrere Fachhochschulen sorgen darüber hinaus ständig für den Zuzug junger Menschen. Bis 2020 dürfte die Einwohnerzahl gegen den Trend um 2,2 Prozent steigen. Keine andere Stadt im manager-magazin-Ranking dürfte schneller wachsen.

Die Düsseldorfer Bevölkerung wird damit im Durchschnitt jünger sein als die der meisten anderen deutschen Großstädte. Denn bis 2020 wird sich die Gesellschaftsstruktur der Bundesrepublik grundlegend verändern. Die geburtenstarken Jahrgänge beginnen sich aus dem Berufsleben zu verabschieden, das Durchschnittsalter der Bevölkerung wird sich von heute 42 auf 45,5 Jahre erhöhen. Eine Entwicklung, die sich in den kommenden Jahrzehnten dramatisch verschärfen wird.

Bevölkerungswissenschaftler sagen bis 2050 eine massive Überalterung der deutschen Bevölkerung voraus. Fast 50 Prozent der Einwohner Deutschlands sollen dann älter als 65 Jahre sein.

Völkerwanderung

Wo es die Menschen wegzieht und wo sie hingehen[1]

Abwanderung		Zuwanderung	
73300	Dortmund[2]	Land Berlin	116400
71700	Essen[2]	Potsdam-Mittelmark[3]	83900
70600	Duisburg[2]	Oberhavel[3]	74400
63100	Chemnitz[2]	Stollberg[3]	59000
57900	Wuppertal[2]	Rhein-Sieg[3]	58700

[1] Geschätzte Zu- und Abwanderungen bis 2020. [2] Kreisfreie Stadt. [3] Landkreis. Quelle: Bulwien AG

Was das bedeutet, lässt sich schon heute erahnen. „Wenn sich die Bundesrepublik bis dahin nicht aus ihren Verkrustungen gelöst hat und für Einwanderer deutlich attraktiver wird, drohen die Folgen des demografischen Umbruchs voll auf den Immobilienmarkt durchzuschlagen“, prophezeit Feri-Analyst Thorsten Schilling.

Auf dem Immobilienmarkt wird dann kaum ein Stein auf dem anderen bleiben. Die Nachfrage nimmt ab, weil ab 2020 nicht nur die Bevölkerung, sondern auch die Zahl der Haushalte sinken wird – bis 2050 um etwa 8 Prozent.

„In vielen Städten und Gemeinden werden Wohnungen leer stehen, bestimmte Lagen, die in den vergangenen Jahren durchaus gefragt waren, müssen komplett abgeschrieben werden“, sagt Deutsche-Bank-Immobilienexperte Tobias Just, der in einer umfangreichen Studie die Folgen der Bevölkerungsentwicklung für den Immobilienmarkt untersucht hat.

Der Markt wird sich dann wohl völlig auf die Bedürfnisse der Generation jenseits der 65 ausrichten. Wenn überhaupt gebaut wird, dann sind dies bequeme und per Aufzug erreichbare Wohnungen. Ländliche Gebiete werden unter starker Abwanderung leiden, weil Innenstadtgebiete mit ihren kurzen Wegen, ihrer Unterhaltungsinfrastruktur und ihrem Angebot an Gesundheitseinrichtungen den Bedürfnissen der Alten eher entsprechen.

Bauherren und Wohnungskäufer, die heute investieren und ihre Immobilien über die nächsten 20 bis 25 Jahre abzahlen müssen, kommen nicht umhin, solche drastischen Szenarien in ihre Entscheidung einfließen zu lassen – wenn sie sicher gehen wollen, dass sie ihr eingesetztes Kapital bei einem Verkauf wiedersehen werden.

These 4

Ab 2015 werden Überalterung und sinkende Einwohnerzahlen die Preise drücken.

Sie müssen noch genauer auf die Qualität des Objekts und des Umfelds achten.

Sind Größe und Zuschnitt der Wohnung dem gestiegenen Raumbedürfnis angepasst? Ist das Haus auf die speziellen Wünsche älterer Menschen zugeschnitten?

Weist die Region genügend Firmen mit hohem Wachstumspotenzial und gut bezahlten Jobs aus? Gibt es im Einzugsbereich Hochschulen oder Behörden, die für den Zuzug junger Leute sorgen oder langfristig sichere Arbeitsplätze bieten? Stimmt das Umfeld des Eigenheims? Wie beliebt ist die Wohngegend? Sind ausreichend Geschäfte in der Nähe? Und wie weit sind gute Schulen oder Krankenhäuser entfernt?

Nur wenn eine Wohnung oder ein Haus in einem wirtschaftlich gesunden und prosperierenden Umfeld liegt, das auch Familien und jungen Menschen genügend Arbeits-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten bietet, sind überdurchschnittliche Wertzuwächse zu erwarten. Ansonsten gilt zumeist: Mieten ist deutlich billiger als kaufen.

Jonas Hetzer/Dietmar Palan