



## Detailsicht Artikel (1 von 1)

[Erster](#) · [Vorheriger](#) · [Nächster](#) · [Letzter](#) · [Suche ändern](#) · [Übersicht](#) · [Beenden](#)

Immobilien Zeitung Nr. 22 vom 19.10.2006 Seite 22

Rubrik: WOHNIMMOBILIEN

# BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

## Wenige Städte profitieren, der Rest stirbt

2015, spätestens 2020 ist es so weit: Ab diesem Zeitpunkt geht der Bedarf an Wohnraum hier zu Lande zurück. Nur wenige Gegenden bleiben dann noch gefragt. Der Rest verliert: Einwohner und Immobilienwerte. Dies ist das Ergebnis einer Untersuchung, die das Institut für Vermögensaufbau durchgeführt hat.

Das Institut hat im Auftrag von zwei Banken marktgängige Studien zur Entwicklung des Immobilienmarkts im Wohnungssektor verglichen. Der Blickwinkel lag auf dem Wertzuwachs respektive Verfall der Immobilienwerte. "Wir wollten herausfinden, inwieweit die Anlageklasse Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen sich langfristig zur Altersvorsorge eignet", informiert Dr. Andreas Beck, Geschäftsführer des Instituts für Vermögensaufbau. Das Ergebnis war nicht gerade ermutigend.

Bis etwa 2015 wird die Zahl der Mehrpersonenhaushalte in Deutschland auf knapp 25 Mio. steigen. Dann beginnt sie zu fallen, kontinuierlich und mit steigender Dynamik. Für 2050 rechnet Beck nur noch mit 20 Mio. Mehrpersonenhaushalten. Ähnlich, nur zeitlich verzögert, sieht die Zukunft der Einpersonenhaushalte aus. "Das drückt massiv auf die Preisentwicklung für Wohnraum", erklärt er. Gegen die Wohnimmobilie als langfristige Geldanlage spreche auch, dass ihr durchschnittlicher Käufer jünger sei als 40. Die Zahl der unter 40-Jährigen gehe aber auf lange Sicht deutlich zurück. So weit zu den Fakten. "Spannend an der Situation ist jedoch, dass sich die demografische Entwicklung ungleichmäßig auswirkt", erklärt der Geschäftsführer das Ergebnis.

### Gewinner neben Verlierern

Während einige Gegenden weiter boomen werden, geht es anderen schlecht. Beruhigt sein dürfen Bayern und Baden-Württemberg. Alle untersuchten Studien beschieden diesen Bundesländern eine positive Entwicklung. Aber auch Städte im Norden und in der Mitte Deutschlands profitieren, z.B. Hamburg und Potsdam sowie Wiesbaden und Düsseldorf. Für Saarbrücken etwa und für viele Regionen in Ostdeutschland sehen die Auguren hingegen schwarz. Der Region Magdeburg, Halle an der Saale, Dessau und Neubrandenburg prophezeien sie gar düstere Immobilienzeiten. Darin sind sich alle einig.

Nicht einig sind sich die Trendforscher in anderen Gebieten. So zählen die einen den Großraum Hamburg zum boomenden Zentrum der Stadt und verleihen die Note eins. Andere wiederum glauben, dass hier keiner mehr leben will: Note fünf. "Diese Unterschiede ergeben sich aus der persönlichen Bewertung verschiedener Parameter", informiert Beck, denn auch von der Entvölkerung von Gegenden im Zuge der Binnenwanderung würden manche Orte profitieren. Hier entstehen die neuen Zentren. Welche das sind, entscheiden bisweilen schon Kleinigkeiten wie die richtige Verkehrsanbindung oder ein neues Baugebiet. Da gilt es klug zu wählen. "Denn ab 2010 hat", mutmaßt der Experte, "die Käuferschicht der Einfamilienhäuser die Altersgrenze überschritten. Ab 2035 werden die Häuser vermutlich auf den Markt geworfen. Dann zeigt sich, wer gewinnt und wer verliert." (cry)

Detaillierte Informationen zu Bayern und Baden-Württemberg vermittelt das Interview auf Seite 72.

Datei(en) zum Download:

**(Grafik:) Gewinner oder Verlierer: Die Lage entscheidet über den künftigen Immobilienpreis**

Sie benötigen hierfür den [Adobe Acrobat Reader](#).

[Erster](#) · [Vorheriger](#) · [Nächster](#) · [Letzter](#) · [Suche ändern](#) · [Übersicht](#) · [Beenden](#)