

## Siedlungsentwicklung:

### Demografischer Wandel beeinflusst Immobilienmarkt

**Wie werden sich die darin beschriebenen Trends auf den Immobilienmarkt und speziell auch auf die zu erwartende Entwicklung der Immobilienpreise auswirken? Der am Projekt „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ im Landkreis Böblingen beteiligte Demografie-Experte Stefan Flaig fasst seine Einschätzungen dazu in einem Interview zusammen.**

*Welche Auswirkungen hat der demografische Wandel auf den Immobilienmarkt?*

Stefan Flaig: Die Zahl der jungen Familien geht durch den demografischen Wandel immer weiter zurück. Gleichzeitig ist das genau die Zielgruppe, die auch Familienwohnungen und Häuser kauft oder baut. Das heißt: Die Nachfrage nach Familienwohnraum wird auf dem Immobilienmarkt in den nächsten Jahren sinken. Dabei gibt es regionale Unterschiede: Im ländlichen Raum abseits der Entwicklungsachsen ist dieser Trend jetzt schon deutlich spürbar. Aber der Effekt wird über kurz oder lang auch in den größeren Städten ankommen.

*Heißt das nicht für die Kommunen: Solange es noch geht, sollten sie sich darum bemühen, so viele junge Familien wie möglich anzulocken?*

Stefan Flaig: Tatsache ist: Der demografische Wandel findet in Baden-Württemberg und in ganz Deutschland statt. Woher sollen die jungen Familien denn alle kommen? Bei einem Konkurrenzkampf der Kommunen um jeden Preis, wird es am Ende nur Verlierer geben. Auch die Wanderungsgewinne von außerhalb Deutschlands können diese Entwicklung nicht ausgleichen, sondern allenfalls abmildern. Die Nachfrage nach Familienwohnungen muss also früher oder später zurückgehen. Jetzt mit Neubaugebieten noch schnell viele junge Familien in die Gemeinde zu locken ist keine Lösung. Selbst wenn es kurzfristig gelingt, verschiebt es das Problem nur ein wenig in die Zukunft – bei deutlich höheren Kosten für die Infrastruktur.

*Und wie entwickelt sich auf der anderen Seite das Angebot?*

Stefan Flaig: In unserer älter werdenden Gesellschaft leben immer mehr Senioren alleine oder zu zweit in ihren für eine Familie geplanten Wohnungen oder Häusern. Hier staut sich eine Welle an Wohnraum an, der früher oder später wieder frei wird. Nach unseren Untersuchungen im Landkreis Böblingen werden bis zum Jahr 2030 zwischen 10 und 15 % aller Wohngebäude aufgrund des demografischen Wandels leer stehen, wenn sie bis dahin nicht wiederbelegt werden. Und das ist in allen Kommunen ein großes an Potenzial an Wohnraum – auch in Hildrizhausen.

*Aber derzeit ist der Immobilienmarkt wie leergefegt. Viele junge Familien suchen händeringend nach bezahlbarem Wohnraum. Von diesen Effekten ist offensichtlich noch wenig zu spüren.*

Stefan Flaig: Bedingt durch die Euro- und Finanzkrise haben wir im Augenblick eine Sondersituation: Eigentümer von leer stehenden Häusern oder Grundstücken in Baulücken wollen zurzeit nicht verkaufen, weil sie um ihr Geld auf der Bank fürchten und für ihre Euro ohnehin nur noch geringe Zinsen bekommen. In einer Immobilie sehen die Eigentümer momentan eine sicherere Geldanlage.

*Das kann man nachvollziehen...*

Stefan Flaig: ...aber es wird auf Dauer nicht so bleiben. Niemand von uns kann die Zukunft sehen. Ich kann auch nicht prognostizieren, ob es in genau 2, 5 oder 10 Jahren mit dieser Knappheit auf der Angebotsseite vorbei sein wird. Die spannende Frage ist: Wann werden die Eigentümer ihre derzeitige Strategie ändern, ihre Immobilien zurückzuhalten und nicht zu verkaufen? Da wage ich keine genaue Zeitangabe. Aber ich bin sicher, dass es dazu kommen wird.

*Was macht Sie da so sicher?*

Stefan Flaig: Drei Gründe sprechen dafür, dass die Eigentümer früher oder später umdenken werden: Erstens verursachen leer stehende Gebäude nur Kosten, bringen aber keinen finanziellen Ertrag. Die Rendite ist also im Minus. Zweitens wird die sinkende Nachfrage – siehe oben! – irgendwann doch zu fallenden Preisen führen. Dann befürchte ich eine sich beschleunigende Spirale, bei der die Eigentümer zunehmend ihre Preisvorstellungen nach unten korrigieren müssen, um ihre Immobilien verkaufen zu können. Und drittens: Auch der angenommene Wert einer Immobilie steht nur auf dem Papier und ist keine unveränderliche Größe. Erst wenn der Kaufpreis real erzielt wird, kann ein Eigentümer dieses Geld als Einnahme verbuchen.

*Was empfehlen Sie den Immobilienbesitzern in der momentanen Lage?*

Stefan Flaig: Als Immobilienbesitzer würde ich ein leer stehendes Haus oder eine Wohnung in der derzeitigen Situation gegebenenfalls sanieren und vermieten oder verkaufen. Denn im Augenblick suchen noch relativ viele junge Familien nach Wohnraum, und es lassen sich gute Preise erzielen. Zudem ermöglicht das die Modernisierung und die Erhaltung des Siedlungsbestands in unseren Gemeinden, was letztlich für die Lebensqualität in den Orten und auch die Werterhaltung der Immobilien entscheidend ist. Stellen Sie sich vor, welchen Eindruck Straßenzüge oder ganze Quartiere vermitteln, in denen jedes sechste Haus leer steht und viele davon in einem sanierungswürdigen Zustand sind. Das wird sich auch auf das Preisniveau der übrigen Immobilien auswirken.

*Das klingt wie ein bedrohliches Szenario...*

Stefan Flaig: Es geht mir nicht darum, schwarz zu malen. Aber wir müssen jetzt die unausweichlichen Fakten des demografischen Wandels erkennen und daraus die richtigen Konsequenzen ziehen. Nur so können wir heute einen Weg einschlagen, der verhindert, dass dieses Szenario Wirklichkeit wird.