

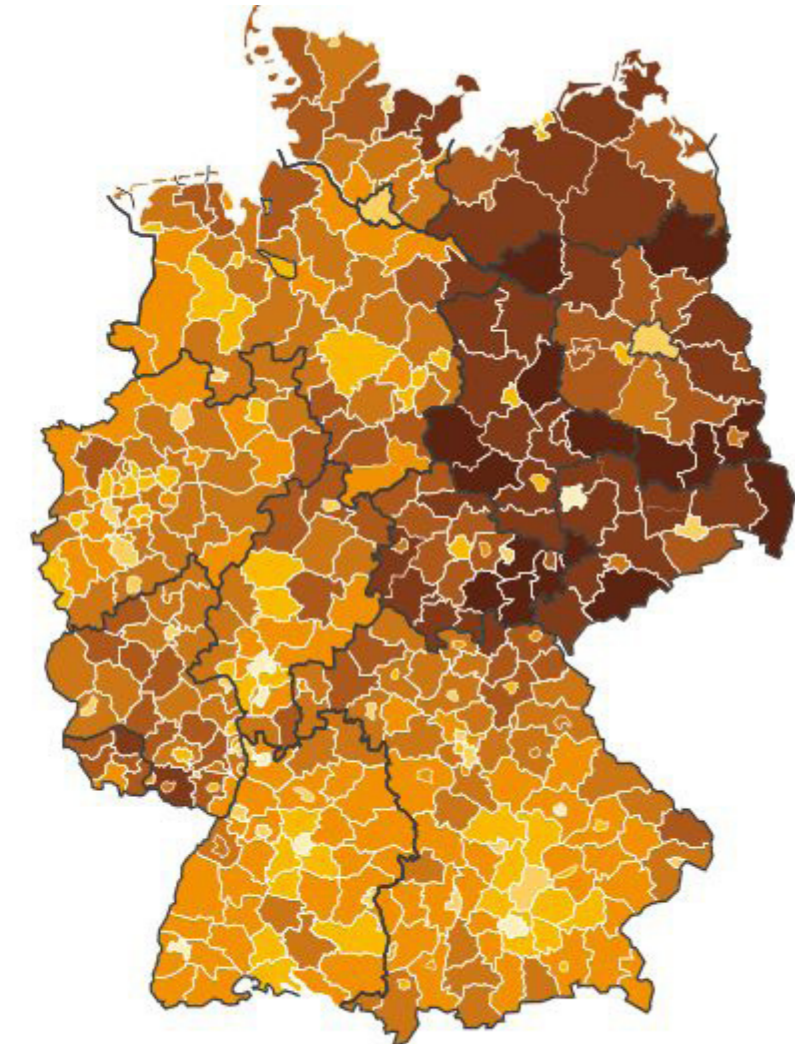
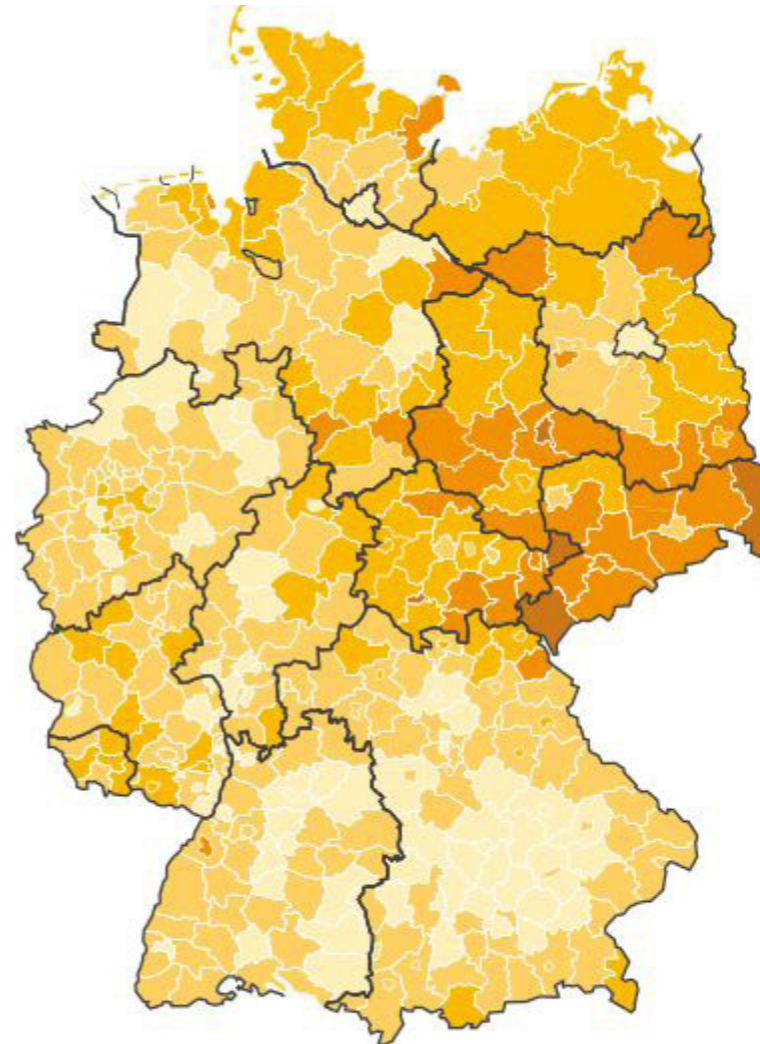
1995

2017

2035

### Anteil der über 64-Jährigen

- unter 20
- 20 bis unter 23
- 23 bis unter 26
- 26 bis unter 29
- 29 bis unter 32
- 32 bis unter 35
- 35 bis unter 38
- 38 und mehr



Grafik: Berlin-Institut

## Demographischer Wandel: So entwickelt sich Deutschland bis 2035

**Wir werden älter und weniger – zumindest in den meisten deutschen Landkreisen. Das prognostiziert eine Studie des CIMA Instituts für Regionalwirtschaft und des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung. Über ein zuverlässiges Rechenmodell haben die Forscher berechnet, wie sich unsere Bevölkerung bis 2035 durch Geburten, Sterbefälle und Zu- und Abwanderung verändern wird. Wir erläutern die wichtigsten Trends – und wie sie sich auf das Wohnen auswirken.**

Bereits 2002 begann die Bevölkerungszahl zu schrumpfen, weil es zunehmend mehr Sterbefälle als Geburten gab. 2011 wendete sich das Blatt dann noch mal: Zuwanderungsströme konnten die Sterbeüberschüsse ausgleichen und sorgten dafür, dass die Einwohnerzahl bis 2017 auf 83 Millionen Menschen stieg. Eine positive Bevölkerungsentwicklung soll es

laut der Studie jedoch nur noch bis 2024. Danach schrumpft die Bevölkerung im Vergleich zu 2017 um knapp ein Prozent auf 82,3 Millionen Menschen.

Das heißt jedoch keinesfalls, dass die Bevölkerung in allen deutschen Regionen bis 2035 zurückgeht. Denn schaut man genauer hin, sieht man, dass die

Entwicklung je nach Stadt und Landkreis ganz unterschiedlich aussieht. Grundsätzlich gilt: In die Städte zieht es immer mehr Menschen, im Land geht die Bevölkerungszahl zurück. Das gilt insbesondere für die ländlichen Regionen in Ostdeutschland. Mit 16,5 Prozent kann Leipzig den größten Bevölkerungszuwachs erwarten. Der Landkreis Elbe-Els-

ter in Brandenburg hingegen mit 24,7 Prozent den stärksten Bevölkerungsrückgang. Natürlich gibt es aber auch Ausnahmen: Viele ländliche Regionen in Bayern und Baden-Württemberg können mit Bevölkerungswachstum rechnen, während die Einwohnerzahl in Städten wie Gelsenkirchen zurückgeht.

Was heißt das nun für das Thema „Wohnen“? Werden die Immobilienpreise in Regionen mit Bevölkerungswachstum automatisch steigen, während die in Regionen mit Bevölkerungszurückgang sinken? Pauschal lässt sich diese Frage nicht beantworten. Schließlich spielt hier auch die individuelle Ausstattung und Versorgungssituation der Region eine große Rolle. Städte, die bisher

noch viel Leerstand haben, können mit einem Bevölkerungszuwachs besser umgehen als Städte, die die schon jetzt nur geringe Leerstandsquoten haben. „Gleichzeitig wird die Bautätigkeit auch in schrumpfenden Regionen nicht plötzlich eingestellt werden“, prognostiziert Fabian Böttcher, der Leiter des CIMA-Instituts.

Das hängt unter anderem auch mit der Alterung der Bevölkerung zusammen. „Die Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerung sind fast noch wichtiger, als Zuwachs oder Rückgang der Gesamtbevölkerungszahl“, erklärt Böttcher. Demnach gibt es in vielen Regionen bald immer weniger Menschen im erwerbsfähigen Alter, dafür aber im-

mer mehr Rentner. Für ältere Menschen werden im Bezug auf die Wohnsituation dann auch Themen wie das barrierefreie Wohnen zunehmend wichtiger. Deshalb werden gerade in stark alternden Regionen mehr spezielle Wohnanlagen für Senioren entstehen.

Für Immobilieneigentümer bietet sich daher nicht selten ein barrierefreier Umbau an. Der erhöht nicht nur den eigenen Wohnkomfort im Alter, sondern kann auch im Fall eines Verkaufs zu einer deutlichen Wertsteigerung führen.

**Sie wollen wissen, wie sich der Wert Ihrer Immobilie durch einen barrierefreien Umbau verändert? Kontaktieren Sie uns jetzt. Wir beraten Sie gerne.**