



**Dr. Günter Vornholz**  
Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School

## EINLEITUNG

Schon heute ist der demografische Wandel die Hauptursache für den allgemeinen Fachkräftemangel, der im Besonderen auch die Immobilienwirtschaft trifft. Anhand auch der EBZ-Personalentwicklungsstudien zeichnet Prof. Dr. Günter Vornholz die Entwicklungen nach. Darüber hinaus prognostiziert er, inwieweit die Gruppe der Erwerbstätigen weiter schrumpfen wird und welche Auswirkungen dies hat. Sein Fazit ist besorgniserregend.

# Fachkräftemangel in der Immobilienwirtschaft verschärft sich zusehends

Schon heute beklagen die Unternehmen der Immobilienwirtschaft einen Mangel an Arbeits- und Fachkräften, was sich zukünftig noch deutlich verstärken wird. Durch die demografischen Trends ergibt sich erstens eine tendenzielle Abnahme der Bevölkerungszahl, zweitens eine Zunahme älterer Menschen sowie drittens ein steigender Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund.

## Demografische Entwicklung

Die **Bevölkerungszahl** in Deutschland hat sich seit der Wiedervereinigung recht unterschiedlich entwickelt. Während es in den 1990er Jahren Zuwächse gab, sank ab 2003 die Bevölkerungszahl. Durch die Zuwanderungen nahm die Bevölkerungszahl im letzten Jahrzehnt zunächst langsam und dann sogar stark zu. In den letzten drei Jahren stagnierte die Bevölkerung und lag 2021 bei rund 83,2 Mio. Personen.

Bevölkerung langfristig rückläufig

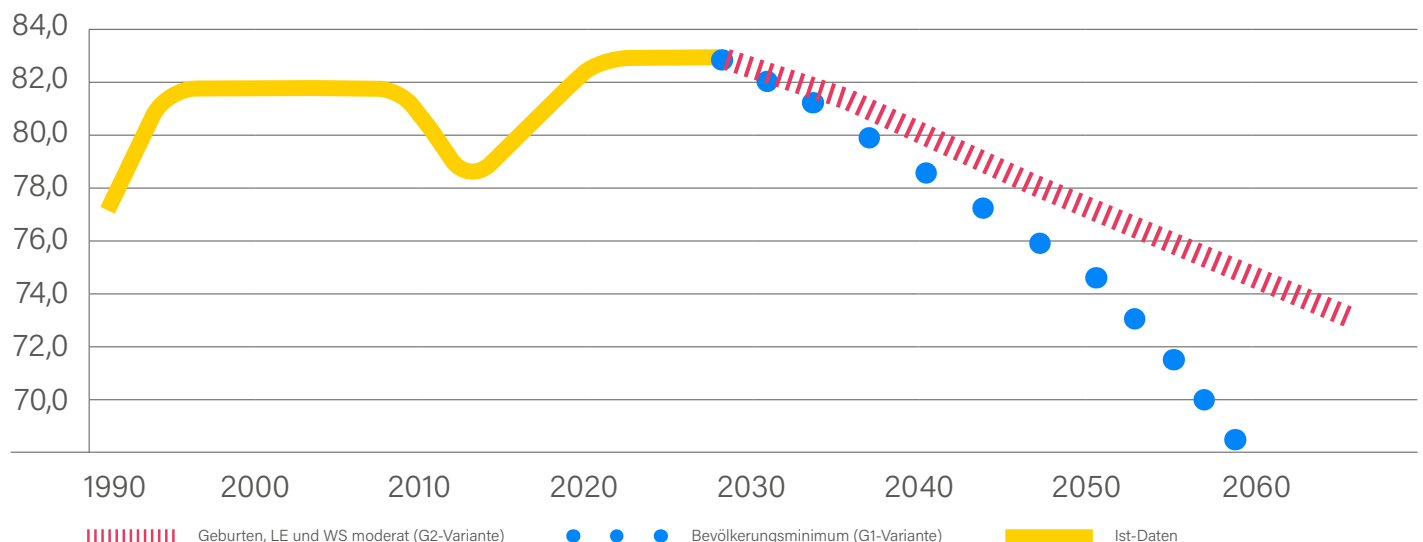


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

Nach den Prognosen des Statistischen Bundesamtes erfolgt zunächst noch ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahl, während im weiteren Verlauf von einem langfristigen Rückgang ausgegangen wird. Bei einer mittleren Variante wird die Bevölkerungszahl bis 2025 auf 83,7 Mio. (Maximum) steigen und dann bis 2060 kontinuierlich auf 78,2 Mio. Personen sinken.

Die zu niedrige Geburtenzahl im Vergleich zu den Sterbefällen führt in Verbindung mit der steigenden Lebenserwartung zu einer älter werdenden Bevölkerung. Das **Durchschnittsalter** steigt deutschlandweit von 44,3 Jahre (2017) auf 45,9 Jahre im Jahre 2040 an.

Die Immobilienwirtschaft wird insbesondere von den **strukturellen Effekten** betroffen sein. Durch die relativ wenigen Geburten schrumpft langfristig die Anzahl der jungen Menschen. Die Zahl der Personen unter 20 Jahren wird vom Maximum 2025 mit 15,6 Mio. Menschen auf 14,1 Mio. im Jahr 2060 sinken; der Anteil an der Gesamtbevölkerung wird ebenfalls auf 8,8 Prozent zurückgehen. Die steigende Lebenserwartung hingegen führt dazu, dass die Anzahl als auch der Anteil älterer Menschen steigt. Die Anzahl der 68-Jährigen und Älteren wird weiter stark zunehmen von 15,4 Mio. auf 20,4 Mio. Personen.

Darüber hinaus wird die Gesellschaft in Deutschland „bunter“, d. h. die Zahl und der Anteil der **Menschen mit Migrationshintergrund** werden weiter wachsen. 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. Mittel- und langfristig wird sich der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung weiter erhöhen. Je nach Annahmen über die Höhe der Zuwanderungen kann dieser Anteil auf knapp ein Drittel der Gesamtbevölkerung anwachsen.

Auf der **regionalen Ebene** ist vor allem die Wirkung der Wanderung zu beachten. Während insbesondere wirtschaftsstarke Großstädte und ihr Umland sowie einige ländliche

Regionen weiterwachsen werden, verringert sich die Bevölkerungszahl in strukturschwachen Gegenden abseits der Metropolen weiter.

Nach dieser Prognose nimmt die Zahl der **Stadt- und Landkreise**, die bis 2040 eine schrumpfende Bevölkerungszahl zu verzeichnen haben, weiter zu. Nach wie vor wird die Abnahme der Bevölkerung in Ostdeutschland stärker ausgeprägt sein. Allerdings werden bis 2040 auch Regionen in Westdeutschland von einem Rückgang der Bevölkerungszahl betroffen sein, vor allem ländliche Gebiete.

Im vergangenen Jahrzehnt ist die Bevölkerung in den **Großstädten** ab 100.000 Einwohnern überproportional gestiegen. Die Anzahl wuchs um rund 0,7 Prozent pro Jahr, sodass Ende 2020 knapp 24,5 Mio. Personen und damit rund 29,4 Prozent hier lebten. Im Jahr 2020 waren sowohl bei den Umzügen in Deutschland als auch bei den Auswanderungen Rückgänge gegenüber dem Vorjahr festzustellen, sodass es erstmals wieder leichte Rückgänge der Bevölkerung gab.

## **Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft**

Der demografische Wandel ist die Hauptursache für den Fachkräftemangel, der es für Unternehmen zukünftig immer schwieriger macht, ausreichend qualifiziertes Personal zu finden. Der **Fachkräfteengpass (bzw. -mangel)** betrifft schon heute zahlreiche Wirtschaftszweige, die Schwierigkeiten bei der Besetzung offener Stellen haben. Mit dem demografischen Wandel wird es in Zukunft sogar noch schwieriger, geeignete Bewerber zu finden.

Empirisch zeigt sich das anhand der erwarteten Entwicklung bestimmter Altersgruppen. Dies betrifft zum einen die Personen zwischen 20 und 67 Jahren, also die potenziell Erwerbstätigen. Diese hatten 2021 noch einen Anteil von gut 63,4 Prozent an der Bevölkerung. Der Anteil wird bis 2060 auf 52,5 Prozent zurückgehen, da sich die Zahl der Personen um rund 8,2 Mio. verringern wird. Viele ältere Beschäftigte werden in den nächsten Jahren aus dem Arbeitsleben ausscheiden.

Besonders betroffen werden die Menschen im Ausbildungsalter sein, also der 15- bis 24-jährigen. Nach der amtlichen Vorausberechnung bis 2040 wird deren Anzahl von 8,3 auf 7,3 Mio. Menschen sinken. Damit werden stetig weniger Menschen auf den Arbeitsmarkt gelangen. Ein weiteres Indiz für den erst beginnenden Fachkräftemangel ist auch die

Zahl der Studienanfänger in Deutschland. Im vergangenen Jahrzehnt war eine vergleichsweise konstante Entwicklung zu registrieren, aber seit 2018/19 ist die Zahl um fast 10 Prozent gesunken. Dadurch verringert sich insbesondere die Zahl der Fachkräfte, da gleichzeitig wenige hinzukommen und viele ausscheiden werden.

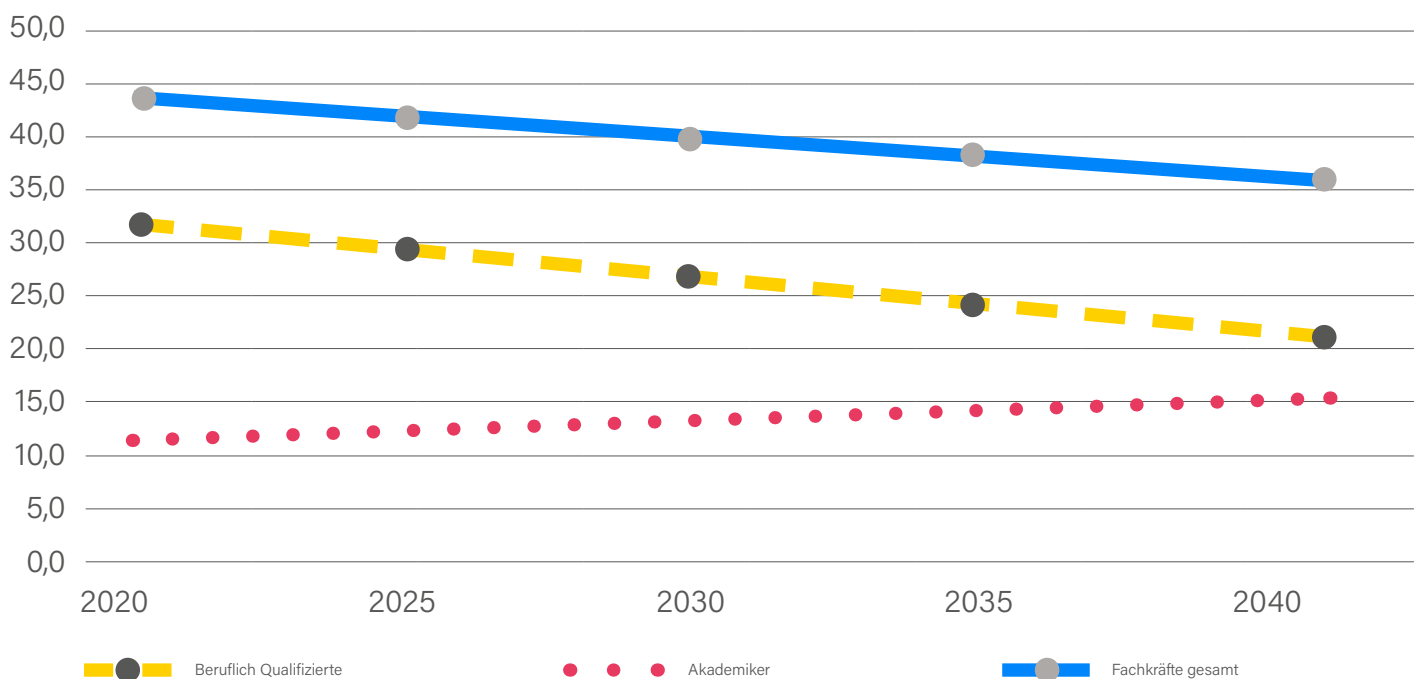


Abb. 2: Prognose des Fachkräfteangebots in Deutschland

Auch andere Quellen zeigen den Fachkräftemangel, der sich noch weiter verstärken wird. Die Bundesanstalt für Arbeit misst erstens den Fachkräfteengpass anhand des Indikators Vakanzzeit, die den Zeitraum zwischen dem gewünschten Besetzungstermin und der tatsächlichen Besetzung einer freien Stelle angibt. In Deutschland steigt die **Vakanzzeit** seit Jahren kontinuierlich an und es sind immer mehr Wirtschaftszweige davon betroffen. Vor allem Berufe im Bau- und Ausbaugewerbe haben die höchste Vakanzzeit.

Die **EBZ-Studie zur Personalentwicklung** zeigt zweitens, dass der Anteil der jungen Menschen in den Unternehmen der Wohnungswirtschaft in den vergangenen Jahren abgenommen und der älteren Mitarbeiter zugenommen hat. Gleichzeitig ist der Anteil der Führungskräfte, die in den nächsten Jahren ausscheiden werden, deutlich angestiegen. Die Bauwirtschaft sieht nach dieser Studie den Fachkräftemangel als das größte Risiko für ihren wirtschaftlichen Erfolg. In keiner Branche gab es 2021 so viele freie Fachkräftestellen; ebenso

werden besonders viele Auszubildende gesucht. Wohnungsunternehmen und auch Immobilienverwalter suchen Mitarbeiter und dies vor allem für den technischen Bereich.

Der Fachkräftemangel betrifft nicht nur einzelne Unternehmen, sondern die gesamte Volkswirtschaft. 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 Rahmenbedingungen, da dadurch in einzelnen Bereichen auch Arbeitsplätze überflüssig werden. Lösungsansätze könnte eine (Re-)Aktivierung von Personengruppen sein, die bislang nicht auf dem Arbeitsmarkt sind oder lange Zeit waren. Eine Alternative stellt auch die Zuwanderung von Fachkräften aus dem Ausland dar.

**Meiner Meinung** nach zeigen sich schon heute Anzeichen eines Fachkräftemangels in der Immobilienwirtschaft. Aufgrund der zukünftigen demografischen Entwicklung wird es zu einem beachtlichen Fachkräftemangel kommen, der für die Immobilienwirtschaft ernsthafte Probleme bringen wird.

## ■ ZUM AUTOR

**Dr. Günter Vornholz** ist seit dem Herbst 2011 Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum. Seine Lehr- und Forschungsinteressen liegen in der volkswirtschaftlichen Analyse von Immobilienwirtschaft und -märkten. In diesem Zusammenhang hat er die ersten immobilienökonomischen Lehrbücher geschrieben.“

**Kontakt:** g.vornholz@ebz-bs.de

## ■ IMPRESSUM

**EBZ Business School (FH)**  
Springorumallee 20  
44795 Bochum

**Tel:** +49 234 9447 700

**www.ebz-business-school.de**  
rektrat@ebz-bs.de

### **Rektorat:**

**Prof. Dr. Daniel Kaltofen** · Rektor

**Diana Ewert** · Kanzlerin

**Prof. Dr. Raphael Spieker** · Prorektor für Studium und Lehre

**Prof. Dr. Viktor Grinewitschus** · Prorektor für Forschung

### **V.i.S.d.P.:**

EBZ Business School,

**Dr. Nils Rimkus** · n.rimkus@e-b-z.de

### **Layout:**

**Boris Dronjic** · b.dronjic@e-b-z.de

### **Erscheinungsdatum:**

Juni 2022