

Räumliche Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsmarkt

Waltersbacher, Matthias

Veröffentlichungsversion / Published Version

Sammelwerksbeitrag / collection article

Zur Verfügung gestellt in Kooperation mit / provided in cooperation with:

Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL)

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Waltersbacher, M. (2006). Räumliche Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsmarkt. In P. Gans, & A. Schmitz-Veltin (Hrsg.), *Räumliche Konsequenzen des demographischen Wandels: T. 6, Demographische Trends in Deutschland - Folgen für Städte und Regionen* (S. 112-130). Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung - Leibniz-Forum für Raumwissenschaften. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-338905>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

Matthias Waltersbacher

Räumliche Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsmarkt

S. 112 bis 130

Aus:

Paul Gans, Ansgar Schmitz-Veltin (Hrsg.)

Demographische Trends in Deutschland - Folgen für Städte und Regionen

Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL 226

Hannover 2006

Räumliche Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsmarkt

Gliederung

- 1 Einleitung
- 2 Ausgangslage auf den Wohnungsmärkten
- 3 Zukünftige Entwicklung
 - 3.1 Wohnungsprognose unter Status-quo-Bedingungen und Alternativszenarien
 - 3.2 Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnflächennachfrage
 - 3.2.1 Ausgangslage
 - 3.2.2 Zukünftige Zunahme der Pro-Kopf-Wohnflächen
 - 3.3 Die Entwicklung der Wohneigentumsbildung
 - 3.3.1 Ausgangslage
 - 3.3.2 Zukünftige Entwicklung des Wohneigentums
 - 3.3.3 Exkurs: Immobilienerbschaften
 - 3.3.4 Exkurs: Wertentwicklung
- 4 Zukünftiger Wohnflächenbedarf
 - 4.1 Alte Länder
 - 4.2 Neue Länder
 - 4.3 Räumliche Entwicklung der Wohnflächennachfrage
- 5 Gesellschaftliche Trends im demographischen Wandel und ihre Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte
 - 5.1 Neue Haushaltskonstellationen
 - 5.2 Veränderungen in der Beziehung Wohnen/Arbeiten
 - 5.3 Veränderungen im Status des Wohnens
 - 5.4 Trend zum „städtischen Wohnen“?
 - 5.5 Wachsende Bedeutung der „neuen Alten“
 - 5.6 Ungebrochener Wunsch nach Wohneigentum?
 - 5.7 Rückzug der öffentlichen Hand
- 6 Fazit und Empfehlungen

Literatur

1 Einleitung

Die „Revolution auf leisen Sohlen“, wie der demographische Wandel auch bezeichnet wird, wird hinsichtlich ihrer räumlichen Wirkungen auf den Wohnungsmarkt nicht folgenlos sein. Steigende durchschnittliche Lebenserwartungen bei gleichzeitig konstant niedriger Geburtenhäufigkeit werden die Nachfragerstruktur auf den Wohnungsmärkten deutlich verändern. Der demographische Wandel muss hierbei als umfassender Begriff verstanden werden, der neben den Phänomenen Geburtenrückgang, Alterung sowie Heterogenisierung auch die Verkleinerung der Haushalte und die Migrationsprozesse – insbesondere Ost-West-Wanderung und Suburbanisierung – mit einbezieht.

Im Folgenden werden die Wirkungen des demographischen Wandels auf die Wohnungsmärkte und den Wohnungsbedarf anhand geeigneter Indikatoren wie Wohneigentumsbildung und Wohnflächenkonsum dargestellt. Damit können quantitative Aussagen zum Wohnungsbedarf und der zu erwartenden Situation auf den Wohnungsmärkten bis 2015 getroffen werden. Vor dem Hintergrund des zukünftigen Bevölkerungsrückganges und des sozioökonomischen Wandels der Gesellschaft erscheint eine rein quantitative Beschreibung des Wohnens nicht angemessen. Zum einen sind reine (Neubau-)Mengeneffekte zur Bedarfsdeckung in vielen Regionen nicht mehr interessant, zum anderen erfordert die Heterogenisierung der Nachfrage mit individualisierten Wohnbedürfnissen eine Abkehr von standardisierten Bedarfskennziffern. Daher erscheint es notwendig, den demographischen Wandel auch hinsichtlich der Lebensweisen der Haushalte zu interpretieren. Bereits heute erfahren diese einen deutlichen Wandlungsprozess. Eine zunehmend individualisierte Lebensweise bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust „normaler“ Haushaltsbiographien und familiärer Netze stellen die Wohnungsmärkte vor neue Situationen.

2 Ausgangslage auf den Wohnungsmärkten

Die derzeitige Lage am Wohnungsmarkt ist geprägt von

- einer in den alten Ländern seit neun Jahren, in den neuen Ländern seit sieben Jahren rückläufigen Bautätigkeit (Ottnad; Hefele 2002)
- einer allgemeinen Preisberuhigung bei den Mieten
- einem Nebeneinander von regionalen Wohnungsmarktsituationen zwischen Entspannung und Anspannung sowie
- massiven Wohnungsleerständen in Ostdeutschland und zunehmend auch in Regionen Westdeutschlands (BBR 2004: 9 ff.)

Über die Ursachen dieser Entwicklungen bestehen unterschiedliche Auffassungen. Ist der Rückgang der Bautätigkeit ein deutliches Indiz für zurückgehende Bevölkerungszahlen bzw. für den demographischen Wandel? Spiegelt sich darin der in den letzten Jahren gesunkene Außenwanderungssaldo wider? Oder handelt es sich um eine konjunkturell bedingte Phase, die aufgrund der hohen Bautätigkeit der 1990er-Jahre nun zu Anpassungsreaktionen der Angebotsseite führt? Eine rückläufige Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau gibt die Zurückhaltung der Investoren wieder, bei absehbaren Bevölkerungsrückgängen in den Wohnungsbau zu investieren. Ist diese pessimistische Erwartungshaltung realistisch, oder ist die

Nachfrage nicht weit stabiler als die Diskussion signalisiert? Es stellt sich weiterhin die Frage, ob der Rückgang der Bautätigkeit auch in den nächsten Jahren anhalten wird oder ob als Marktreaktion auf beobachtbare Mietanstiege in den großen Städten wieder mit höheren Neubauzahlen zu rechnen ist.

3 Zukünftige Entwicklung

Die zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte wird im Wesentlichen von folgenden Faktoren bestimmt werden:

- Die demographischen Tendenzen umfassen Geburtenhäufigkeit, Sterblichkeit, Binnen- und Außenwanderung, Haushaltentwicklung, strukturelle Änderungen in der Bevölkerung und bei den Haushalten (Alterung, Singularisierung) (Birg 2000, Bucher; Kocks 1999, Bucher; Schlömer 1999, Deutscher Bundestag 2002).
- Quantitative und qualitative Veränderungen der Wohnungsnachfrage ergeben sich z. B. aus den steigenden Wohnflächen, aus zunehmenden Anteilen von Wohneigentum, aus dem höheren Stellenwert des Wohnens im Ausgabenverhalten der Haushalte, aus der Pluralisierung und Ausdifferenzierung der Lebensstile etc. (Spellerberg 2004, Waltersbacher 2004).
- Bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes und Marktgängigkeit des Wohnungsangebotes stellt sich insbesondere die Frage, ob die sich wandelnden Präferenzen der Nachfrage im bereits gebauten Wohnungsbestand erfüllt oder ob diese i. d. R. durch Neubau befriedigt werden können.
- Die finanziellen Spielräume der öffentlichen Hand werden sich vor dem Hintergrund der Alterung der Bevölkerung nicht grundlegend verbessern. Die vielerorts in die Kritik geratene „Subventionsmentalität“ wird von einem veränderten Verständnis von Staatshandeln abgelöst werden. Angesichts der zurückgehenden Reichweite der Politik wird sich die Wohnungspolitik der föderalen Akteure stärker auf das Funktionieren der Märkte verlassen müssen. Die Schwerpunktverschiebung umfasst somit wesentlich mehr als nur die Kürzung von Etats, es geht auch um die zukünftige Bedeutung des Staates und seines Handelns. Die Rolle der öffentlichen Hand als aktivierender Staat muss noch gefunden werden. Vor dem Hintergrund der tiefgreifenden Umbrüche wird eine wohnungspolitische Neuorientierung notwendig. Die durch die Politik bestimmte und veränderbare Rahmensetzung für die Wohnungsmärkte hat damit Einfluss auf die zukünftige Entwicklung der regionalen Wohnungsmärkte (Hofmann u. a. 2003).

Die einzelnen Faktoren ergeben im Zusammenspiel und in Rückkopplung die zukünftige Situation auf den Wohnungsmärkten, sie sind nicht isoliert voneinander zu betrachten, sondern bedingen sich gegenseitig.

3.1 Wohnungsprognose unter Status-quo-Bedingungen und Alternativszenarien

Die Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohnungsmärkte lassen sich durch quantitative Prognosen von relevanten Größen wie Wohneigentumsbildung, Wohnflächennachfrage und Neubaubedarf für die Zukunft abschätzen. Der Ansatz der im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) entwickelten Wohnungsprognose 2015 (Waltersbacher 2001) geht für den Prognosezeitraum von weitgehend konstanten Rahmenbedingungen für die räumlich orientierte Politik aus. Anpassungsreaktionen von Politik oder Wirtschaftssubjekten bleiben dabei unberücksichtigt. Die Berechnungen können somit – ausgehend vom Status quo – Hinweise für Ausmaß und Zeiträume des demographisch bedingten wohnungspolitischen Handlungsbedarfs geben.

Der demographische Wandel geht zukünftig – wie bereits erläutert – mit erheblichen Reformen in vielen Politikbereichen einher. Er verändert somit nicht nur die Struktur der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten, er schafft auch neue Rahmenbedingungen im politischen Bereich. Beispielsweise wird bei der problematischen Situation des Umlageverfahrens in der Rentenversicherung dem selbstgenutzten Wohneigentum für die private Absicherung der Altersvorsorge eine stärkere Bedeutung zukommen. Es empfiehlt sich somit, bei der Beschreibung der zukünftigen Entwicklung neben den quantitativen Prognosen auch auf Szenarientechniken zurückzugreifen. Damit können realistische Entwicklungsmöglichkeiten bzw. -korridore in vergleichsweise ferner Zukunft und bei relativ großer Unsicherheit in Abhängigkeit von bestimmten Rahmenbedingungen aufgezeigt werden. Im Mittelpunkt stehen im Gegensatz zu quantitativen Prognosen weniger Wahrscheinlichkeit und Eintreffgenauigkeit, sondern eher Ermittlung und Beschreibung von bestimmenden Faktoren und Wirkungszusammenhängen (Rohr-Zänker; Schleifenecker 2003, Waltersbacher; Metzmacher 2001, Waltersbacher; Neußer 2001).

Beispielsweise kann ein Szenario „Marktwirtschaft“, das sich mit der stärkeren Betonung von marktwirtschaftlichen Prozessen auseinander setzt, die zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte vor dem Hintergrund der geringeren Reichweite von Politik beschreiben. Hierbei können auch die negativen Auswirkungen auf das Siedlungsflächenwachstum (weitere Zersiedlung, größerer Verkehrsaufwand etc.) dargestellt werden.

Die für die zukünftige Raumstruktur besonders wichtige Frage der weiteren Flächeninanspruchnahme durch das Wohnen kann aufgrund der Unsicherheiten bei den Rahmenbedingungen durch weitere Szenarien beantwortet werden. Beispielsweise könnte ein Szenario „Urbanität und Flächenreduzierung“ lauten. Unter Annahme einer gewollten deutlichen Reduzierung des Siedlungsflächenwachstums kann dargestellt werden, welche Verschiebungen sich auf den Wohnungsmärkten insbesondere hinsichtlich der Versorgungsprobleme von bestimmten Haushalten ergeben.

Die in diesem Beitrag zusammengefassten Analysen beschränken sich jedoch im Wesentlichen auf die Darstellung der Ergebnisse einer quantitativen Prognostik. Auf eine – notwendigerweise umfangreichere – Szenariendarstellung muss hier verzichtet werden. Allerdings hat das BBR eine Studie zu den wohnungspolitischen Konsequenzen der langfristigen demographischen Entwicklung in Auftrag gegeben, die 2004 noch nicht veröffentlicht war. Die Beschreibung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung konzentriert sich somit im Wesentlichen auf die Darstellung der Pro-Kopf-Wohnflächenentwicklung, der Wohneigentumsbildung und des Neubaubedarfs.

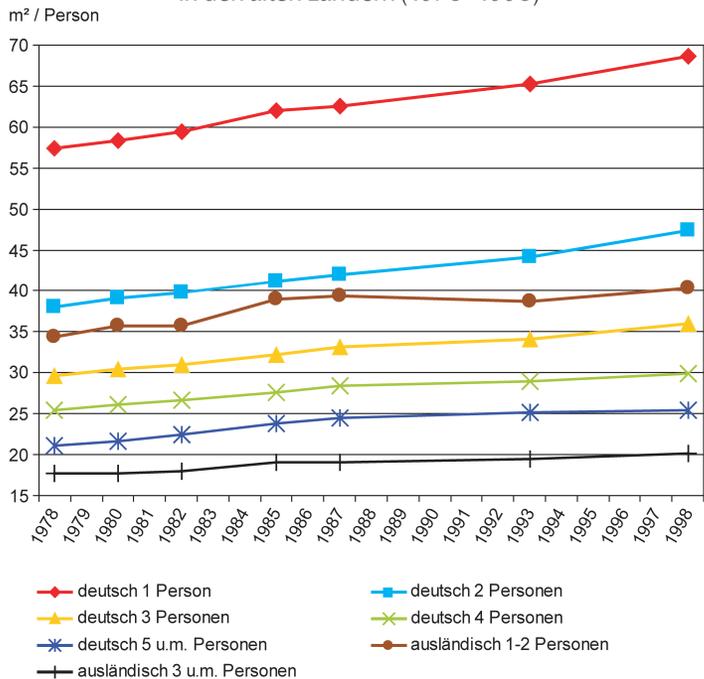
3.2 Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnflächennachfrage

3.2.1 Ausgangslage

Vor dem Hintergrund steigender Einkommen und sinkender Haushaltsgröße hat sich die Wohnflächennachfrage pro Kopf der Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten deutlich erhöht (Abb. 1). Der demographische Wandel mit Alterung und Bedeutungszunahme kleiner Haushalte hat die Pro-Kopf-Wohnflächen zusätzlich vergrößert. Hierbei sind die Zuwächse der Ein- und Zweipersonenhaushalte deutlich höher als die der großen Haushalte. Hatte beispielsweise ein deutscher Einpersonenhaushalt 1978 noch knapp 58 m² Wohnfläche zur Verfügung, so liegt dieser Wert 1998 bei ca. 68 m². Bei den Zweipersonenhaushalten stieg die Pro-Kopf-Wohnfläche von 38 m² auf 47 m² (Waltersbacher 2001).

Allerdings hat sich die Pro-Kopf-Wohnfläche nicht für alle Haushalte gleichmäßig ausgeweitet. Insbesondere Eigentümerhaushalte haben eine deutliche Steigerung ihrer Wohnflächeninanspruchnahme zu verzeichnen, während Mieterhaushalte nur unterdurchschnittliche Zunahmen erfahren haben. Betrug 1987 die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte 38,2 m² und die der Mieterhaushalte 32,9 m², so haben sich diese Werte bis 2002 um knapp 11 m² auf 49,1 m² bzw. um 5 m² auf bzw. 38,0 m² erhöht (Tab. 1).

Abb. 1: Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in den alten Ländern (1978–1998)



Quelle: Wohnungsstichproben; Zusatzerhebungen Mikrozensus; Gebäude- und Wohnungszählungen 1978 bis 1998, BBR

Tab. 1: Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnflächen (1987–2002)

| | 1987 | 1998 | 2002 |
|------------|------|------|------|
| Eigentümer | 38,2 | 46,1 | 49,1 |
| Mieter | 32,9 | 35,6 | 38,0 |
| Insgesamt | 35,5 | 41,0 | 42,1 |

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 1987; Mikrozensuszusatzerhebungen

Insbesondere in den Jahren zwischen 1998 und 2002 hat die Pro-Kopf-Wohnfläche der Haushalte weiter zugenommen, und zwar stärker als in den Jahren zuvor. Mitte der 1990er-Jahre hatte ein relativ angespannter Wohnungsmarkt (vor allem in den alten Ländern) zu einer Verlangsamung des Wohnflächenkonsums geführt. Im aktuellen Zeitraum hat die Wohnflächeninanspruchnahme somit „an Fahrt gewonnen“. Dies gilt für Mieter- als auch für Eigentümerhaushalte gleichermaßen, wobei die Pro-Kopf-Wohnflächenzunahme der Eigentümer etwas stärker ausfällt als die der Mieter.

3.2.2 Zukünftige Zunahme der Pro-Kopf-Wohnflächen

Zukünftig ist eine weitere Ausdehnung der Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf der Bevölkerung zu erwarten. Dafür spricht zum einen die Alterung der Gesellschaft, zum anderen die deutliche Konzentration auf Ein- und Zweipersonenhaushalte. Nach den Berechnungen der BBR-Wohnungsprognose wird die Pro-Kopf-Wohnfläche auf knapp 46 m² ansteigen, wobei die Eigentümerhaushalte mit gut 50 m² auch zukünftig weiterhin gegenüber den Mieterhaushalten mit gut 39 m² begünstigt sein werden (Waltersbacher 2001: 6 ff.).

Bei den Pro-Kopf-Wohnflächen der Eigentümerhaushalte werden neben den Haushaltstypen mit Personen mittleren Alters (Haushaltsvorstand mit 45 bis 60 Jahren) vor allem die älteren Haushalte deutliche Zuwächse erfahren, die bis zu knapp 12 m² (zwischen 2000 und 2015) ausfallen können. Die Haushalte steigern ihren Wohnflächenkonsum um durchschnittlich 6 %, wobei einzelne Haushaltstypen mit einer mindestens 75-jährigen Person sogar Erweiterungen von 12 % registrieren.

Die Mieterhaushalte werden ihren Wohnflächenkonsum ebenfalls noch deutlich ausweiten, wobei auch in diesem Segment Haushaltstypen mit älteren Menschen überdurchschnittlich abschneiden werden. Die Trendwerte weisen auf eine Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche für die älteren Haushalte von 12 % hin. Jüngere Haushalte und Familien, die zur Miete wohnen, werden zukünftig allenfalls stagnierende Wohnflächen verzeichnen.

3.3 Die Entwicklung der Wohneigentumsbildung

3.3.1 Ausgangslage

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung kommt dem privaten Eigentum an Wohnraum in Zukunft eine wachsende Bedeutung zu. Als Vorzüge gelten hierbei die unmittelbare Verfügungsgewalt, die langfristig abnehmende finanzielle Belastung und die Bildung von Vermögen für die eigene Person bzw. für zukünftige Generationen. Des Weiteren ist es in der Regel für selbstnutzende Eigentümer einfacher, den Wohnraum an veränderte Bedingungen und Bedürfnisse z. B. des Alters anzupassen. Mietfreies Wohnen im entschuldeten Wohneigentum kann zudem eine tragende Säule zur Absicherung im Alter sein.

Die Wohneigentumsquote Deutschlands ist im internationalen Vergleich eher niedrig (Behring; Helbrecht 2003). In den alten Bundesländern beträgt die Wohneigentumsquote 2002 gut 44 %, in den neuen Ländern gut 34 %. Die Entwicklung der Wohneigentumsquote verzeichnete in den vergangenen Jahrzehnten in den alten Bundesländern nur einen mäßigen Anstieg. Ende der 1960er-Jahre betrug die Quote bereits 34 %, 1987 waren knapp

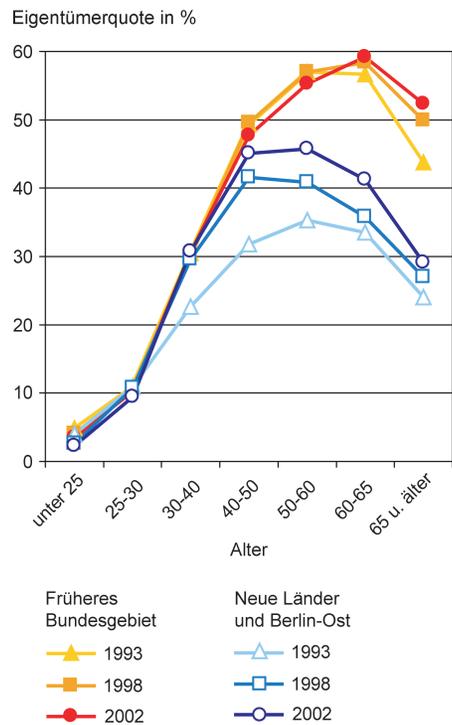
38 % der Haushalte Eigentümer ihrer Wohnung, und 1998 betrug die Quote knapp 43 % (Mikrozensuszusatzserhebung 2002).

Dass der demographische Wandel eine starke Auswirkung auf den Grad der Wohneigentumsbildung hat, zeigt sich daran, dass mittlere bis ältere Jahrgänge i. d. R. überdurchschnittlich hohe Wohneigentumsquoten aufweisen, während junge Haushalte zumeist nur selten im Wohneigentum leben (Abb. 2). Mit wachsenden Anteilen von Haushalten mit älteren Mitgliedern wird die Wohneigentumsquote weiter steigen. Analysen der in den letzten Jahren vollzogenen Eigentumsbildung belegen, dass in den alten Ländern ein Zuwachs der Wohneigentumsquote vor allem bei Haushalten mit mindestens 60-jährigen Personen stattgefunden hat. Diese Entwicklung ist vor allem auf den Kohorteneffekt zurückzuführen. Danach wachsen Haushaltsgenerationen, die in früheren Jahren Wohneigentum gebildet haben, in die älteren Haushaltsklassen hinein, während die älteren Haushalte mit niedriger Wohneigentumsquote vermehrt sterben. Dagegen ist im gleichen Zeitraum eine leichte Absenkung der Wohneigentumsquote bei den jüngeren Haushalten zwischen 30 und 40 Jahren in Westdeutschland erkennbar. Hierfür spielt die Zunahme der eigentumsferneren Typen wie Single- oder Zweipersonenhaushalte eine maßgebliche Rolle (Simons 1999: 12 ff.).

Auch in den neuen Ländern machen sich inzwischen Kohorteneffekte bemerkbar. Steigerungen bei der Wohneigentumsquote jüngerer Haushalte bis 40 Jahre sind seit 1998 kaum zu beobachten, wohingegen die älteren Haushalte ab 40 Jahre deutliche Zuwachsraten zu verzeichnen haben. Letztlich sind aber die Effekte des inzwischen weitgehend abgeschlossenen Nachholprozesses seit der Wiedervereinigung für die starken Zunahmen der Wohneigentumsquoten der Haushalte ab 40 Jahre verantwortlich. Dagegen sind die Anteile der jüngeren Haushalte in den neuen Ländern fast identisch mit denen gleichaltriger Haushalte in den alten Ländern.

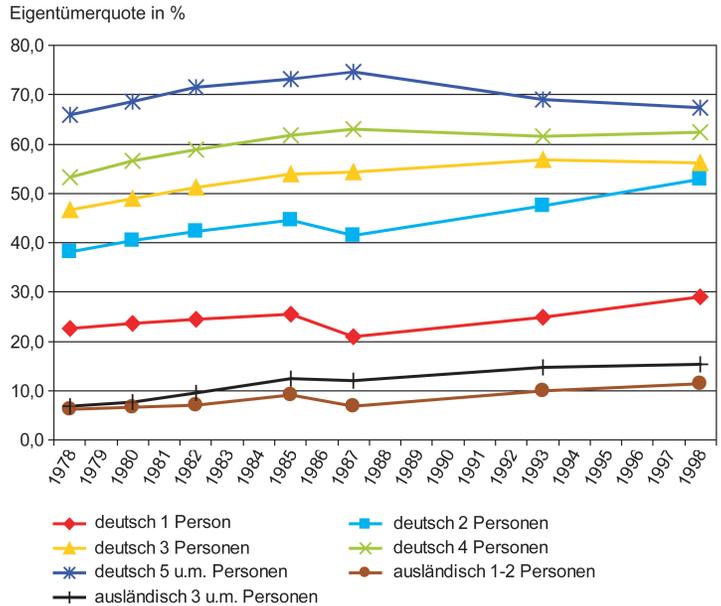
Des Weiteren hängt die Höhe der Wohneigentumsquote von der Größenstruktur der Haushalte ab (Abb. 3). Große Mehrpersonenhaushalte verfügen im Vergleich zu kleinen Haushalten deutlich häufiger über Wohneigentum. Ursache ist im Wesentlichen, dass Haushalte in der Expansionsphase einen besonders hohen Wohnflächenbedarf aufweisen, der im Mietwohnungssegment z. T. nicht gedeckt werden kann. Außerhalb der Kernstädte ist zu-

Abb. 2: Veränderungen der Wohneigentumsquote nach Alter des Haushaltsvorstandes (1993–2002)



Quelle: Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993; Mikrozensus 1998, 2002; eigene Berechnungen

Abb. 3: Entwicklung der Wohneigentumsquote in den alten Ländern (1978–1998)



Quelle: Wohnungsstichproben; Zusatzerhebungen Mikrozensus; Gebäude- und Wohnungszählungen 1978 bis 1998

dem das Wohnen im Eigentum bei niedrigen Bau- und Bodenkosten langfristig zumeist günstiger. Sinkt aufgrund des demographischen Wandels der Anteil großer Haushalte, wird ceteris paribus auch die Wohneigentumsquote strukturell zurückgehen. Weiterhin wird sich der demographische Wandel durch den stetig steigenden Anteil ausländischer Haushalte auf den Wohnungsmärkten und insbesondere hinsichtlich der Wohneigentumsbildung bemerkbar machen. Die Wohneigentumsquote der ausländischen Haushalte hat sich zwar in den letzten Jahren mit wachsender Bleibebereitschaft erhöht, sie liegt jedoch weiterhin deutlich unter den Werten der Haushalte mit deutscher Bezugsperson. Höhere Anteile ausländischer Haushalte stehen somit einer beschleunigten Zunahme der Wohneigentumsquote entgegen (Firat; Laux 2003).

3.3.2 Zukünftige Entwicklung des Wohneigentums

Prognostische Aussagen zur zukünftigen Wohneigentumsentwicklung sind aufgrund der Vielzahl der Einflussfaktoren nicht einfach zu treffen. Es bietet sich aber an, eine Trendfortschreibung der bisher festgestellten Entwicklung unter dem Einfluss der demographischen Verschiebungen vorzunehmen (Münz 2003). Der Bedeutungszuwachs älterer Jahrgangsguppen mit einer generell höheren und der Rückgang jüngerer Schichten mit einer unterdurchschnittlichen Wohneigentumsquote werden insgesamt den Trend zum Wohneigentum verstärken. Nach den Ergebnissen der BBR-Wohnungsprognose wird die Wohneigentumsquote in Westdeutschland bis 2015 auf ca. 50 % steigen. Allerdings unterscheidet sich der Anteil selbstnutzender Wohneigentümer in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße und vom Alter des Haushaltsvorstandes erheblich. Für kleine Haushalte mit einer Person unter 30 Jahre wird die Wohneigentumsquote bis 2015 nicht 10 % übertreffen und auch für ältere Einpersonenhaushalte höchstens 30 % bis 40 % erreichen. Mehrpersonenhaushalte insbe-

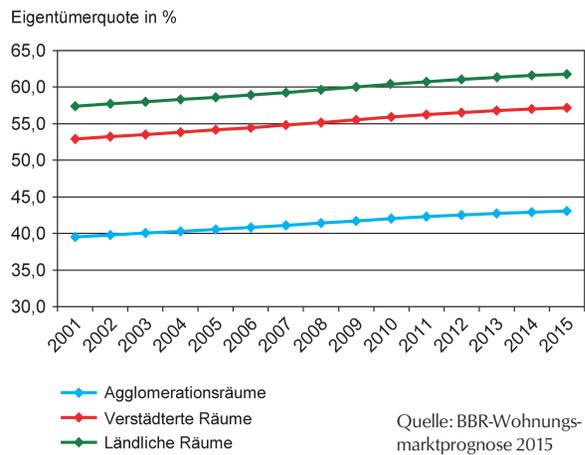
sondere mit Kindern werden dagegen bis 2015 mehrheitlich im Wohneigentum leben. Große Haushalte mit einem Vorstand über 45 Jahre werden sogar zu mehr als 80 % im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung leben (Waltersbacher 2001: 7 f.). Allerdings wird selbst genutztes Eigentum vorrangig als Hausbesitz verstanden und weniger als Wohneigentum in Geschosswohnungen. Letzteres ist bis auf großstädtische Wohnungsmärkte eine nach wie vor nicht besonders nachgefragte Form von Wohneigentum in Deutschland.

Hohe Wohneigentumsquoten sind somit in Räumen zu beobachten, die aufgrund ihrer Siedlungsdichte für eine aufgelockerte Bebauung geeignet sind. Daher weisen ländliche und verstädterte Räume eine deutlich höhere Wohneigentumsquote auf als die Kernstädte von Agglomerationen. Beispielsweise liegen die Wohneigentumsquoten von Flächenstaaten wie Saarland, Rheinland-Pfalz oder Niedersachsen mit über 50 % deutlich höher, die von großen Städten wie Berlin oder Hamburg mit 10 % bis gut 20 % deutlich niedriger als der Durchschnitt des Bundesgebietes. Für die Zukunft ist abzusehen (Abb. 4), dass die Wohneigentumsquote in ländlichen und verstädterten Räumen etwas stärker zulegen wird als in Agglomerationsräumen. Nach den Ergebnissen der BBR-Wohnungsprognose steigt die Eigentumsquote in diesen Regionstypen bis 2015 um über 4 Prozentpunkte, während sie in den Agglomerationen bei gegebenem geringeren Niveau nur um 3 Prozentpunkte zunimmt.

Innerhalb der Agglomerationen wird das Wohneigentum weniger in der Kernstadt, sondern eher außerhalb der hochverdichteten Zentren zunehmen. Hausbesitz lässt sich in der Regel aufgrund der Verfügbarkeit von Bauland sowie der günstigen Grundstückspreise leichter im Umland der Kernstädte als in der Kernstadt selbst realisieren. Auch bei Bestandserwerb von Gebrauchtimmobilien schneidet der suburbane Raum zumeist besser ab: Die Preise sind niedriger, das Wohnumfeld günstiger und die Angebote zumeist zahlreicher.

Zukünftig wird sich die Suburbanisierung der Wohnbevölkerung weiter fortsetzen. Allerdings wird die Zahl der älteren Menschen vor allem in den Umlandgemeinden deutlich zunehmen und zu besonders „ausgedünnten“ Wohngebieten mit älteren Alleinstehenden in großen Einfamilienhäusern führen. Jüngere Haushalte werden bei fehlendem Angebot gezwungen sein, ihren Wohnwunsch in Siedlungen mit eher peripherer Lage zu realisieren. Der Trend, dass die Bestände im Umland zunehmend von Haushalten in einer späten Lebenszyklusphase belegt sind, hat zur Folge, dass die Suburbanisierung weiter entfernte Gemeinden erreichen wird.

Abb. 4: Entwicklung der Wohneigentumsquote in den alten Ländern (2001–2015)



3.3.3 Exkurs: Immobilienerbschaften

Mit der Alterung von Haushalten mit hohen Wohneigentumsquoten wird der Wohnungsmarkt zukünftig stärker mit Beständen aus Erbschaften besetzt sein. Es ist zu erwarten, dass die Angebotsausweitung zu einem Preisrückgang bei Bestandsimmobilien führen wird. Die Wohneigentumsbildung von jüngeren Haushalten wird somit tendenziell begünstigt. Näher zu untersuchen ist allerdings, inwiefern das wachsende Angebot aus dem Bestand den Präferenzen der Nachfrage entspricht. Es ist wahrscheinlich, dass die zumeist aus den 1950er- und 1960er-Jahren stammenden Häuser nicht ohne umfassende Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen von jüngeren Haushalten bezogen werden können. Damit stellt sich die Frage, ob die niedrigen Anschaffungskosten nicht in erheblichem Maße durch hohe Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung kompensiert werden und somit eine Neubaulösung insgesamt günstiger abschneidet. Studien über die Behandlung von Immobilienerbschaften zeigen jedoch, dass fast drei Viertel aller Immobilienerben ihre geerbte Immobilie behalten, entweder um dort selber einzuziehen oder um diese zu vermieten (Braun et al. 2002: 58–59).

Ein weiterer Aspekt ist die Notwendigkeit, Immobilien zu veräußern. Da in einer hochmobilen Gesellschaft der Wohnstandort der Erben zumeist nicht mit dem Standort der Immobilie übereinstimmt, wird sich häufiger als bisher die Situation ergeben, dass die Immobilie verkauft wird. Daraus folgt ein Vermögenszuwachs der Erben, welcher die finanziellen Möglichkeiten zur Bildung von Wohneigentum deutlich erhöhen kann. Analysen zum Verhalten von Erben zeigen, dass die Haushalte eine hohe Sparneigung aus Erbschaften aufzeigen, und zwar umso höher, je geringer das Ausgangsvermögen der Erben ist. Insofern können die zukünftig häufiger zu erwartenden Erbschaftsfälle tendenziell eher verteilungsnivellierend sein und es Haushalten mit geringen Vermögen stärker erlauben, Wohneigentum zu bilden (Westerheide 2004). Insgesamt erscheint das Thema „Erben“ hinsichtlich seiner Wirkung auf den Wohnungsmarkt und auf die Vermögenssituation noch wenig erforscht. Bei wachsender Dominanz von Ein-Kind-Familien oder von Kinderlosigkeit sind auch Fragen von Interesse nach der Konzentration der Erbschaften auf einen Erben bzw. der Erbschaften ohne direkte Nachkommen.

3.3.4 Exkurs: Wertentwicklung

Bei der Wohneigentumsbildung kommt der zukünftigen Wertentwicklung des Wohneigentums eine große Rolle zu. Die in den letzten Jahrzehnten vor dem Hintergrund der Nachfrageüberhänge erzielten Wertsteigerungen von jährlich i. d. R. 3 % bis 6 % (je nach Lage) haben die Attraktivität des Wohneigentums mit begründet. In Zukunft ist mit einer solchen Rendite kaum mehr zu rechnen. Analysen über den Wert von Wohnimmobilien gehen davon aus, dass Immobilienbesitz bis zum Jahr 2020 inflationsbereinigt nur noch einen durchschnittlichen Wertzuwachs von einem halben Prozent p. a. erfährt. Die Berechnungen stützen sich im Wesentlichen auf den zu erwartenden Bevölkerungsrückgang und das Überangebot von Bestandsimmobilien. Vor dem Hintergrund der regional sehr unterschiedlich entwickelnden Wohnungsmärkte ist eine pauschale Verringerung der Wertzuwächse unwahrscheinlich. In Regionen mit dynamischer Arbeitsplatzentwicklung und in guten Lagen werden Immobilien auch in Zukunft höhere Renditen abwerfen. Problematischer erscheint

dagegen die Situation in Abwanderungsgebieten. Immobilien werden möglicherweise nur mit Preisnachlässen den Besitzer wechseln, d. h. es ist auch mit einer negativen Wertentwicklung zu rechnen. Schwierig wird sich auch die Situation in den homogenen Einfamilienhausgebieten gestalten, die sehr stark überaltert sein werden. Schlechte Lagesituationen, schwierige Erneuerungsprozesse und eine Architektur, die aktuellen und zukünftigen Anforderungen nicht genügen wird, sind Rahmenbedingungen, die sich auf die Wertentwicklung der Immobilien dämpfend auswirken werden.

4 Zukünftiger Wohnflächenbedarf

4.1 Alte Länder

Die von allen Haushalten in den alten Ländern nachgefragte Wohnfläche wird zwischen 2001 und 2015 um gut 12 % zunehmen (von 2,5 Mrd. m² auf 2,8 Mrd. m² Wohnfläche). Dabei wächst die in Ein- oder Zweifamilienhäusern nachgefragte Wohnfläche stärker (+13,3 %) als jene in Geschosswohnungen (+11,0 %), da zwischen den beiden Gebäudetypen auch die Besitzstruktur variiert. So belegen die Prognoserechnungen einen Anstieg der Wohnflächennachfrage für die Eigentümerhaushalte von 2001 bis 2015 um 21 %, was einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 1,5 % entspricht. Demgegenüber fällt die Nachfrage nach Wohnfläche in Mieterhaushalten mit 0,6 % deutlich geringer aus. Im Jahr 2015 werden 12,4 % mehr Wohnfläche nachgefragt als 2001 (Waltersbacher 2001: 13–14).

4.2 Neue Länder

Die Entwicklung in den neuen Ländern unterscheidet sich erheblich von der in den alten Ländern: Die Alterung wird wesentlich stärker ausgeprägt sein, was mit einem starken Verlust an jungen Mehrpersonenhaushalten einhergehen wird. Schon heute sind die Wohnungsmärkte in Ostdeutschland mit einer schrumpfenden Nachfrage konfrontiert, was sich in hohen Leerständen manifestiert (Osenberg; Simons 2000).

Die zu erwartenden Nachfrageentwicklungen in Ostdeutschland sind durch die gleiche grundlegende Tendenz geprägt: Die Nachfrage nach vom Eigentümer selbstgenutztem Wohnraum wird trotz sinkender Einwohner- und Haushaltszahlen in Ostdeutschland weiter steigen. Im Bereich der Mietwohnungen muss hingegen dauerhaft mit Nachfragerückgängen gerechnet werden. Nur in Berlin sind im Geschosswohnungsbau weitere Nachfragezuwächse zu erwarten (Iwanow; Schmidt 2001: 17 ff.).

Die Wohnungsmärkte der schrumpfenden Regionen Ostdeutschlands sind somit durch einen Neubaubedarf im Ein- und Zweifamilienhausbereich bei gleichzeitig hohen Leerständen im Geschosswohnungsbau gekennzeichnet. Dieser Bestand ist z. T. kaum zur Erfüllung der Wohnwünsche und -bedürfnisse der Haushalte geeignet und deswegen kommt seiner Verbesserung eine wichtige Rolle zu. Bestandsentwicklung stellt jedoch eine viel kompliziertere Aufgabe als Neuplanungen dar, insbesondere wenn sie auch Rückbau umfasst, und ist kaum mit starren, dogmatischen Vorgaben zu bewältigen. Es ist zu hoffen, dass der in den nächsten Jahren stattfindende Stadtumbau in Ostdeutschland zur Aufwertung des Wohnungsangebotes führen wird.

4.3 Räumliche Entwicklung der Wohnflächennachfrage

In peripher gelegenen, ländlich geprägten Regionen mit geringer Bevölkerungsdichte und/oder ungünstiger Wirtschaftsstruktur ist eine Bevölkerungsabnahme längst Realität. In Ostdeutschland sind mittlerweile auch verdichtete Wirtschaftsräume von Einwohnerverlusten betroffen (BBR 2002). In Zukunft werden Alterung und Abwanderung diese Entwicklung noch verstärken. Problemlagen auf den Wohnungsmärkten sind in Regionen mit Bevölkerungsrückgängen zum einen wachsende Leerstände und sinkende Mieteinnahmen, zum anderen Desinvestitionen in den Beständen, sich ausdehnende Verfallserscheinungen und fehlende Einnahmen zur Gegensteuerung.

In Zukunft werden die Agglomerationen, d. h. die großen Kernstädte mit ihren suburbanen Gebieten, die Hauptzielgebiete der regionalen und internationalen Wanderungen sein. Die damit verbundenen Zuzüge werden im Wesentlichen auf die wirtschaftsstarke Verdichtungsgebiete in Westdeutschland gerichtet sein (München, Stuttgart, Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg etc.). Als Folge werden somit Räume mit Wohnungsüberangeboten und zunehmenden Leerständen anderen Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten, drohenden Versorgungsengpässen und steigenden Mieten gegenüberstehen.

In allen Verdichtungsräumen führen die Salden internationaler wie intraregionaler Migrationen zu einem ständig neu auszutarierenden Verhältnis von Kernstadt zum Umland. In den letzten Jahrzehnten verursachten kleinräumige Wanderungen einen Bedeutungsverlust der Kernstadt und eine dynamische Entwicklung des Umlandes. Zum Teil haben auch der angespannte Wohnungsmarkt und die hochpreisige Angebotsstruktur in den Städten eine Flucht der Einwohner hervorgerufen. Die Kernstädte werden auch zukünftig durch starke Kontraste zwischen prosperierenden Quartieren und Problemstadtteilen gekennzeichnet sein. Diese Gegensätze drücken sich im Wohnungsbestand zwischen Investitionsobjekten in bevorzugten Stadtteilen und Desinvestition bis Niedergang in Problemlagen aus.

Entwicklungen in anderen Bereichen wie Verkehr, Informations- und Kommunikationstechnologie führen möglicherweise zu sinkenden Raumüberwindungskosten, d. h. zu weiterem Wettbewerb zwischen Wohnstandorten und damit zu einem weiteren Hinausgreifen der Suburbanisierung.

5 Gesellschaftliche Trends im demographischen Wandel und ihre Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte

5.1 Neue Haushaltskonstellationen

Der weitere Rückgang der Haushaltsgröße findet als Phänomen des demographischen Wandels Eingang in die prognostischen Berechnungen zur Nachfrageentwicklung. Neben den dahinter stehenden Prozessen Alterung, Singularisierung, niedrige Kinderzahl oder Kinderlosigkeit sind weitere Faktoren im gesellschaftlichen und kulturellen Bereich ursächlich. Gesellschaftliche Entwicklungen, die nicht ohne weiteres messbar sind und damit nur schwer Eingang in quantitative Modelle finden können, sind für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung sehr wichtig. So ist die Haushaltsverkleinerung auch auf den Verlust von gesellschaftlichen Normen und Vorstellungen zurückzuführen, wie sie in der rückläufigen Bedeutung der „Normbiographie“ mit Partnerschaft und Familiengründung zum Ausdruck kommt.

Dabei ist es für die vorliegende Fragestellung unwichtig, ob die Norm attraktiv oder nicht attraktiv erscheint. Sie mag auch heute noch für weite Kreise der Bevölkerung das angestrebte Ideal (Partnerschaft, Familie, Kinder) darstellen. Immer mehr Menschen können sie aber aus ökonomischen wie auch aus sozialen Gründen nicht mehr umsetzen, es kommt häufiger zu unvorhersehbaren Brüchen. Es entstehen Abfolgen von Lebens- und Wohnphasen, die zu jedem Zeitpunkt des Erwachsenenlebens eintreten können: Alleinwohnen, Wohnen mit „Lebensabschnittspartner“, mit oder ohne Kinder, in Wohngemeinschaften. Im Extremfall definieren sich Partnerschaften nicht mehr über das gemeinsame Wirtschaften in einem Haushalt. Dann lebt man zwar nicht zusammen, fühlt sich aber miteinander partnerschaftlich verbunden (Living-Together-Apart).

Veränderungen sind zudem bei den Rollen innerhalb der Familie zu beobachten. Die Bedeutung der Einheit „Familie“ geht zurück, gleichzeitig nimmt das Gewicht der einzelnen Haushaltsmitglieder zu. Dies äußert sich zum Beispiel im Wunsch nach jeweils eigenen Schlaf- oder Arbeitszimmern. Auch die als Patchwork-Familien bezeichneten Konstellationen von Elternteil und neuem Partner mit mitgebrachten und gemeinsamen Kindern verändern die Nachfrage nach Wohnraum in eine Richtung, die zu Mehrbedarf aufgrund von erweiterten Anforderungen an die Wohnungsgröße führt. Diese Phänomene werden die Steigerungen in der Wohnflächeninanspruchnahme noch weiter verstärken.

5.2 Veränderungen in der Beziehung Wohnen/Arbeiten

Die strikte Trennung von Arbeiten und Wohnen wird immer häufiger aufgehoben. War die Wohnung im Regelfall der Ort des außerberuflichen Lebens, des „Nichtarbeitens“ und der Erholung, so ermöglichen neue Technologien wie E-Mail, Internet und Mobiltelefon sowie neue Tätigkeiten wie Dienstleistungsberufe, in denen Kommunikation und Informationsaustausch dominieren, das Verbinden von Arbeiten und Wohnen an einem Ort. In einer Gesellschaft des lebenslangen Lernens erhalten Wohnungen und Wohnstandorte zudem immer größere Bedeutung für die Aus-, Fort- und Weiterbildung der Haushaltsmitglieder. Die Ansprüche an Wohnungsgröße und -zuschnitt werden sich somit weiter erhöhen.

5.3 Veränderungen im Status des Wohnens

Der Wohnstandort und die Wohnung eröffnen schon immer die Möglichkeit, sich in seinem gesellschaftlichen und ökonomischen Status von anderen Schichten abzugrenzen. Bei einer sich ausdifferenzierenden Gesellschaft erhält die Darstellung und Abgrenzung unterschiedlicher Lebensstile eine noch größere Bedeutung (Spellerberg 2004). Für den Einzelnen wird die individuelle Lebensführung als unverwechselbare Struktur immer wichtiger. Er wohnt in einer bestimmten Art oder möchte in einer bestimmten Art wohnen, weil er damit einen bestimmten Lebensstil ausdrücken möchte. Die Wohnung wird damit immer bedeutender für die eigene (Gruppen-)Identität und dient – ähnlich wie das Auto – als Abgrenzungsmerkmal gegenüber anderen Gruppen. Im Ergebnis ziehen bestimmte Wohnungen und Wohnquartiere spezielle Lebensstile an und stoßen andere ab. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels werden sich somit räumliche Sortierprozesse in der Wohnstandortwahl der Haushalte verstärken.

Das Wohnen wird für Haushalte und Individuen auch deswegen eine neue größere Bedeutung erhalten, weil die globalen Ökonomien von ihnen ein höheres Maß an Flexibilität, Lernbereitschaft und Autonomie erfordern. Diese neuen Anforderungen erzeugen in der Gesellschaft zum Teil Ängste, welche die eigene Wohnung zu einem Gegengewicht zu den globalen Veränderungen und der zunehmenden Mobilität im Berufsleben werden lassen. Die Wohnung eröffnet sichere Rückzugsmöglichkeiten und ist der einzige Ort, an dem man sich auskennt und zu Hause fühlen kann. Die wieder stärker spürbare Sehnsucht nach Nähe, nach Vertrautem, nach Gemeinschaft und Nachbarschaft liegt darin begründet. Die Wohnung und das Wohnumfeld werden die daraus erwachsenden neuen Anforderungen erfüllen müssen.

5.4 Trends zum „städtischen Wohnen“?

Nach einer langen Phase der „Stadtflucht“ nimmt in den letzten Jahren die Bevölkerung in vielen Städten wieder zu. Noch ist unklar, ob es sich dabei wirklich um eine Trendumkehr handelt oder eher um eine vorübergehende Erscheinung. Offensichtlich ist aber, dass für viele Haushalte das städtische Leben aufgrund seiner Vielfalt im Neben- und Miteinander von Wohnen, Arbeiten, Freizeit attraktiver erscheint als die Eintönigkeit des Wohnens am Stadtrand oder im ländlichen Raum. Die Suburbanisierung der Wohnstandorte ist in erster Linie eine Preisfrage, denn das Wohnen in den Innenstädten ist für große Haushalte zum Teil nicht finanzierbar. Zudem sind die Wohnstandortbedingungen in den Umlandgemeinden häufig günstiger (Dichte, Lärm, Sozialstruktur etc.). Aus Untersuchungen zur Wohnstandortwahl ist jedoch abzuleiten, dass die in das Umland gezogenen Haushalte ihre Wahl häufig nur als „second best“ einstufen. Wäre die Einkommens-Immobilienpreis-Relation in den Kernstädten günstiger, dann würden viele Haushalte auf eine Randwanderung verzichten (BBR 2001). Mit der zukünftig weniger stark wachsenden bzw. rückläufigen Haushaltszahl ist zu erwarten, dass die durch die starken Nachfrageüberhänge der letzten Jahrzehnte entstandenen hohen Preisniveaus für das Wohnen in den Kernstädten zurückgehen werden. Dies eröffnet neue Möglichkeiten des Wohnens in den Innenstädten.

5.5 Wachsende Bedeutung der „neuen Alten“

Möglicherweise hängt der Trend zum städtischen Wohnen mit der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung zusammen. Viele der Älteren spüren, dass sie mit zunehmendem Alter in den dünn besiedelten Einfamilienhauswohngebieten ihren Alltag nicht mehr organisieren können. Sie fordern in immer stärkerem Maße Autonomie. Im Unterschied zu früheren Epochen bedeutet „alt“ heute und vermutlich auch zukünftig nicht mehr unbedingt „arm“. Obwohl die älteren Menschen länger aktiv bleiben, sind sie im Wohnbereich auf besondere Angebote angewiesen: alters- und behindertengerechte Gestaltung von Wohnung und Wohnumfeld, Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten etc. Wohnkonzepte, die ein betreutes Wohnen in Wohnhäusern ermöglichen, sind gegenwärtig sehr stark nachgefragt. Altersgerechte Wohnungen und Wohngebiete sind im Zusammenhang mit nachgefragten Diensten für Pflege, Wäscherei, Essen oder Einkauf eher in den verdichteten Stadtgebieten anzutreffen.

5.6 Ungebrochener Wunsch nach Wohneigentum?

Der Wunsch nach selbstgenutztem Wohneigentum ist in Deutschland anscheinend ungebrochen. Eine deutliche Mehrheit aller Mieterhaushalte wünscht sich Wohneigentum. Die Wohneigentumsquote ist zwar im Vergleich zu europäischen Nachbarländern immer noch gering, aber in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Wohneigentum steht in vielerlei Hinsicht für Eigeninitiative und Selbstverantwortung in einer Welt voller Abhängigkeiten und setzt in aller Regel eine erhebliche Sparsbereitschaft voraus. Angesichts leerer öffentlicher Kassen erscheint zudem die Mobilisierung privaten Kapitals in den Wohnungsbau als dringend erforderlich. Zudem steht immer stärker das (entschuldete) Wohneigentum als Funktion von Vermögen zur Ergänzung der Altersvorsorgesysteme im Mittelpunkt. Immobilien bilden den größten Teil des privaten Haushaltsvermögens. Etwa zwei Drittel davon entfallen auf selbstgenutztes Wohneigentum.

Des Weiteren eignet sich das eigene Haus oder die Eigentumswohnung im Vergleich zur Mietwohnung besser für die Darstellung eines spezifischen Lebensstils. Das Wohneigentum kann weitgehend nach eigenen Bedürfnissen ausgestattet und an sich ändernde Bedürfnisse angepasst werden. Der Mietwohnungsbereich obliegt dagegen schon aus ökonomischen Gründen stärker dem starren Leitbild des familiengerechten Wohnens mit Küche, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer und Kinderzimmer. Wenn zukünftig weiterhin Werte wie „Verwirklichung“, „Entfaltung“ oder „Inszenierung“ in den Vordergrund gestellt werden, dann ist zu erwarten, dass das eigene Haus seinen hohen Stellenwert behaupten wird.

5.7 Rückzug der öffentlichen Hand

Angesichts der notwendigen Sparanstrengungen der öffentlichen Haushalte auch vor dem Hintergrund der Alterung bzw. des demographischen Wandels werden die finanziellen Mittel für wohnungspolitische Maßnahmen zukünftig in einem geringeren Maße zur Verfügung gestellt werden können. Die Diskussion um Streichung bzw. Kürzung der Eigenheimzulage zeigt sehr deutlich, dass sich die finanziellen Möglichkeiten der öffentlichen Hand im Vergleich zu früheren Perioden reduzieren werden.

Die Auseinandersetzung um einzelne Sparmaßnahmen auf Bundesebene wird flankiert von der Diskussion um die Aufgabenverteilung zwischen Bund, Ländern und Gemeinden und um eine klare Definition der Zuständigkeiten. Der Begriff Subsidiarität hat in den letzten Jahren verstärkt Resonanz erfahren. Er bezeichnet die Idee, Verantwortung erst dann auf eine höhere und größere Ebene zu verlagern, wenn die kleinere Einheit ihre Aufgaben aus eigener Kraft nicht oder nicht ausreichend erfüllen kann. Im Hinblick auf die Aufgabenverteilung der Wohnungspolitik verstärken sich Tendenzen, die konkrete Ausgestaltung der wohnungspolitischen Maßnahmen noch stärker auf die Ebene der Bundesländer und Kommunen zu verlagern. Auf dieser Ebene sind jedoch auch bzw. zum Teil noch stärker als auf Bundesebene Haushaltsengpässe evident geworden. Kommunen versuchen zum Teil, finanzielle Schief lagen durch den Verkauf von Einrichtungen auszugleichen. Städte und Gemeinden trennen sich zunehmend von ihren Wohnungen oder ganzen Wohnungsgesellschaften, um Haushaltseinnahmen zu erzielen. Sie bewirken damit zwar einmalige Einnahmen, es stellt sich jedoch die Frage, ob damit die strukturellen und finanziellen Defizite nicht einfach in die Zukunft verschoben werden. Es sind vermutlich soziale Kosten zu erwarten, die dann die

Kommunen langfristig belasten. Das gilt zum Beispiel für die Lösung von Wohnungsnotfällen, für den Erwerb, d. h. den Kauf, neuer Belegungsrechte und ganz besonders durch Mehrausgaben in der Sozialhilfe, wenn durch den neuen privaten Eigentümer alle Mieterhöhungsspielräume der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgeschöpft werden. Der Rückzug des Staates kann dann kontraproduktive Züge annehmen. Die Frage der Reichweite der Politik vor dem Hintergrund schwieriger Finanzlagen bestimmt somit die zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte mit.

6 Fazit und Empfehlungen

Die Analysen kommen zu dem Ergebnis, dass vor dem Hintergrund des demographischen Wandels selbst bei einem deutlichen Bevölkerungsrückgang mittelfristig nicht mit einem generellen Nachfragerückgang auf den Wohnungsmärkten gerechnet werden kann. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf werden sich zukünftig noch stärker entkoppeln. Die Belegungsdichte der Wohnungen wird durchschnittlich deutlich unter zwei Personen sinken.

Regionen mit Angebotsüberhängen werden Regionen mit deutlichen Engpässen gegenüberstehen. In Regionen mit stagnierender bis rückläufiger Nachfrage kommt der Wohnungsbestandsentwicklung eine größere Bedeutung zu. Werden Investitionen anstatt in den Neubau in den Bestand gelenkt, so können die negativen Folgen der hohen Leerstände – vor allem in Ostdeutschland – abgemildert werden. Es ist allerdings auch eine Entwicklung möglich, dass trotz massenhafter Leerstände ein weiterer Neubau auf der grünen Wiese erfolgt mit der Folge weiterer Leerstände und Verödungserscheinungen in den Städten.

Generell wird mit zunehmender Marktentspannung eine immer stärker qualitative Nachfrageausrichtung zu beobachten sein. Dieser Wandel weg von der reinen Mengennachfrage hin zu Qualitäten im Wohnungsbau bildet den Rahmen für die absehbaren Entwicklungen auf den allermeisten Wohnungsmärkten. Vor dem Hintergrund der Alterung ist auch eine verstärkte Nachfrage nach altengerechten Wohnungen zu erwarten. Hierzu gehören aber auch Mehrbedarfe an mobilen Hilfsdiensten und an einem alten- und behindertengerechten ÖPNV mit wohnstandortnahen Haltestellen. Es ist fraglich, ob solche Bedarfe in ausgedünnten Einfamilienhaussiedlungen gedeckt werden können.

Der unabhängig von der Alterung wachsende Anteil von kleinen Haushalten infolge der niedrigen Kinderzahl, der hohen Trennungsrates bei Partnerschaften und der steigenden beruflichen Mobilität führt zu weiterhin sinkenden familiären Bindungen und zu einer Heterogenisierung der Nachfrage. Insgesamt ist dadurch mit stärker individuellen Wohnbedürfnissen zu rechnen, die immer weniger durch Standardwohnungen befriedigt werden können. Neben Ausstattung, Größe und Zuschnitt werden künftig Kriterien wie Lage, Wohnumfeldbedingungen sowie die infrastrukturelle Anbindung ein stärkeres Gewicht bei der Wohnungswahl spielen. Wohnen wird damit in zunehmendem Maße zum Ausdruck von Lebensqualität und schlägt sich in individuellen Ansprüchen an die Wohnung nieder.

Vor dem Problemhintergrund der rückläufigen Bevölkerungszahl sollte sich die Wohnungspolitik der verschiedenen administrativen Ebenen auf eine stärkere Betonung des Wohnungsbestandes orientieren. Förderung von Modernisierung und Instandsetzung erhöhen die At-

traktivität der Bestände und Verringern den Neubaubedarf. Insbesondere einer Umgestaltung der Eigentumsförderung mit Gleichbehandlung des Bestandes gegenüber dem Neubau kommt dabei eine große Bedeutung zu. Wohnungspolitik wird sich somit weit stärker als bisher auf die Bestandsförderung konzentrieren und in diesem Sektor Eigentumsbildung zielgenauer unterstützen müssen als bisher.

In den letzten Jahren ist die Intensität von Bestandsmaßnahmen deutlich gestiegen. Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung zufolge ist das Bauvolumen im Wohnungsbestand von 1995 bis 2003 um jährlich 3 % gestiegen. Im gleichen Zeitraum ist das Bauvolumen im Wohnungsneubau jährlich um 6 % geschrumpft. Mittlerweile liegt der Anteil der Bestandsmaßnahmen am gesamten Wohnungsbauvolumen bei über 63 %. Zudem ist eine deutliche Verschiebung der wohnungspolitischen Aufmerksamkeit von der reinen Neubauproduktion (Aspekt: Lösung des Wohnungsmangels) hin zu einer stärkeren Betonung des bestehenden Angebots zu erkennen (qualitative Verbesserung, beispielsweise Modernisierungs- und Energieeinsparförderung etc.). Es ist zu erwarten, dass ein Teil der zusätzlichen Nachfrage im Bestand realisiert werden kann.

In schrumpfenden Regionen wird ein Herausnehmen von unattraktiven Beständen aus dem Markt in Form von Abriss wahrscheinlich. Die Frage bleibt bestehen, ob es trotz Angebotsüberhängen zu weiterem Neubau (in Form von Eigenheimen) kommen wird und sich die Leerstandsproblematik noch verschärft (Nebeneinander von gegenläufigen Prozessen). Weiterhin ist es empfehlenswert, eine Strukturverbesserung der Städte in Form einer verstärkten Eigentumsbildung im Wohnungsbestand, von städtischem Wohnen von Haushalten mit Kindern und von Wiedernutzungen brachliegender Flächen anzustreben. Wohnungs- und Städtebaupolitik sollten hierbei stärker miteinander verzahnt werden.

In Regionen mit weiterhin hoher Zuwanderung und steigenden Bevölkerungszahlen ist eine Förderung auch des Neubaus zu empfehlen. Die wachsende Nachfrage kann bei steigenden Flächenansprüchen nicht alleine durch den Wohnungsbestand befriedigt werden. Erfolgt eine solche Strategie, dann ist mit raschen Versorgungsgespässen zu rechnen. Vielmehr sollte in solchen Regionen mit Kooperationen auf der regionalen Ebene der Nachfrage ein adäquates (Neubau)angebot bereitgestellt werden. Um ein weiteres Ausgreifen der Suburbanisierung zu verhindern, jedoch nicht die Konsumwünsche der Nachfrage zu ignorieren, ist es notwendig, in den Kernstädten und in den kernstadtnahen Umlandgemeinden Bauland auszuweisen. Empfehlenswert ist hierbei eine Bebauung mit einer Mischung aus niedrigen Geschosswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern.

Gegenwärtig sind es im Wesentlichen Haushaltsgespässe, die den Impuls für wohnungspolitische Veränderungen geben. Die Schwerpunktverschiebung umfasst aber nicht nur die Kürzung von Etats, es geht auch um die zukünftige Rolle des Staates und seines Handelns. Neben dem Aufgabentableau der Wohnungspolitik werden auch die Zuständigkeiten im föderalen Aufbau der Bundesrepublik diskutiert werden. Vor dem Hintergrund der tief greifenden Umbrüche wird eine wohnungspolitische Neuorientierung im Sinne einer regionalisierten Wohnungspolitik wahrscheinlich. Eine regionalisierte Wohnungspolitik wird Aufgaben von der gesamtstaatlichen Ebene auf die Regionen verlagern. Der Bund sollte sich jedoch seiner Steuerungsfunktion nicht entkleiden, sondern auf die räumliche Verteilung der Mittel Einfluss nehmen.

Angesichts der zurückgehenden Reichweite der Politik muss sich die Wohnungspolitik stärker auf das Funktionieren der Märkte verlassen können. Die Marktakteure sind jedoch auf leicht zugängliche und aktuelle Marktinformationen angewiesen. Insofern muss sich die Politik stärker bei der Bereitstellung von Informationen engagieren und den Ausbau von Wohnungsmarktbeobachtungssystemen auf allen räumlichen Ebenen und in regionalisierter Form fördern. Über die verschiedenen Möglichkeiten der Kommunikation zwischen den Akteuren sollte auch die regionale Zusammenarbeit in den Wohnungsmarktregionen gestärkt werden.

Literatur

- BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2001): Hemmnisse der Wohneigentumsbildung. In: Forschungen H. 106, Bonn.
- BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2002): Aktuelle Daten zur Entwicklung der Städte, Kreise und Gemeinden. In: Berichte des BBR Bd. 14, Bonn.
- BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2004): Wohnungsmärkte in Deutschland. In: Berichte des BBR Bd. 18, Bonn.
- Behring, K.; Helbrecht, I. (2003): Mieter oder Selbstnutzer in Europa? Ursachen der unterschiedlichen Wohneigentumsquoten in ausgewählten europäischen Staaten. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 6, S. 343–354.
- Birg, H. (2000): Trends der Bevölkerungsentwicklung. In: Schriftenreihe des Verbandes deutscher Hypothekenbanken Bd. 12, Frankfurt/Main.
- Braun, R.; Burger, F.; Miegel, M.; Peiffer, U.; Schulte, K. (2002): Erben in Deutschland. Volumen, Psychologie und gesamtwirtschaftliche Auswirkungen. Köln.
- Bucher, H.; Kocks, M. (1999): Die Bevölkerung in den Regionen der Bundesrepublik. Eine Prognose bis zum Jahr 2015. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 11/12, S. 755–772.
- Bucher, H.; Schlömer, C. (1999): Die privaten Haushalte in den Regionen der Bundesrepublik Deutschland. Eine Prognose des BBR zum Jahr 2015. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 11/12, S. 773–792.
- Deutscher Bundestag (2002): Schlussbericht der Enquete-Kommission „Demographischer Wandel“ – Herausforderungen unserer älter werdenden Gesellschaft an den Einzelnen und die Politik. In.: Bundestags-Drucksache 14/8800. Berlin.
- Firat, S.; Laux, H. D. (2003): Wohneigentumsbildung von Migranten – ihre Bedeutung für die räumliche und individuelle Eingliederung am Beispiel der türkischen Bevölkerung in Köln. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 6, S. 389–400.
- Hofmann, K. u. a. (2003): Empirische Ergebnisse 2003 der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.
- Iwanow, I.; Schmidt, R. (2001): Szenarien zur Wohnflächennachfrageentwicklung bis 2015 in den ostdeutschen Ländern und Berlin. In: BBR (Hrsg.): Wohnungsprognose 2015, Berichte des BBR Bd. 10, Bonn, S. 17–40.
- Münz, R. (2003): Bevölkerungsentwicklung in Deutschland – Konsequenzen für Wohnbau und Wohneigentum. In: vhw – Forum Wohneigentum, H. 4, Bonn, S. 174–178.
- Osenberg, H.; Simons, H. (2000): Wohnungsleerstände in den neuen Ländern. In: Bundesbaublatt 49, H. 12, S. 10–13.
- Ottnad, A.; Hefe, P. (2002): Die Zukunft der Bauwirtschaft in Deutschland. München.
- Rohr-Zänker, R.; Schleifnecker, T. (2003): Wohnungsprognose 2015. In: Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen H. 10, Hannover.

- Simons, H. (1999): Die langfristige Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Deutschland. In: der langfristige Kredit 21/1999, S. 705–710.
- Spellerberg, A. (2004): Lebensstilspezifische Wohnverhältnisse und Wohnbedürfnisse. In: Gans, P.; Nacht-kamp, H. H. (Hrsg.): Wohnbedürfnisse und Mietkosten. Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung 1, Mannheim, S. 5–18.
- Waltersbacher, M. (2001): Entwicklung der Wohnflächennachfrage in den alten Ländern bis 2015. In: BBR (Hrsg.): Wohnungsprognose 2015, Berichte des BBR Bd. 10, Bonn, S. 1–16.
- Waltersbacher, M. (2004): Konsequenzen aktueller Entwicklungen bei den Haushalten für den Wohnungs-neubau in den alten Ländern. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 3/4, S. 187–198.
- Waltersbacher, M.; Metzmacher, M. (2001): Entwicklung des Wohnungsangebotes und zukünftiger Neu-baubedarf. In: BBR (Hrsg.): Wohnungsprognose 2015, Berichte des BBR Bd. 10, Bonn, S. 41–62.
- Waltersbacher, M.; Neußer, W. (2001): Ausgewählte Ergebnisse der Wohnungsprognose 2015. In: BBR (Hrsg.): Wohnungsprognose 2015, Berichte des BBR Bd. 10, Bonn, S. 63–238.
- Westerheide, P. (2004): Auswirkungen von Erbschaften und Schenkungen auf die Vermögensbildung priva-ter Personen und Haushalte. In: Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung, Discussion Paper No. 04-28, Mannheim.