

Wohnungsmarkt

Wießner, Reinhard

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:

Wießner, R. (2018). Wohnungsmarkt. In *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung* (S. 2939-2952). Hannover: Verlag der ARL. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-55992786>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-ND Lizenz (Namensnennung-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier: <https://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-ND Licence (Attribution-NoDerivatives). For more information see: <https://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0>

Reinhard Wießner

Wohnungsmarkt

S. 2939 bis 2952

URN: urn:nbn:de:0156-55992786



CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

In:

ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.):
Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung

Hannover 2018

ISBN 978-3-88838-559-9 (PDF-Version)

Wohnungsmarkt

Gliederung

- 1 Begriff und Besonderheiten des Wohnungsmarkts
- 2 Strukturen des Wohnungsmarkts und Wohnungsteilmärkte
- 3 Städtische Wohnungsteilmärkte und Filtering-Prozesse

Literatur

Der Wohnungsmarkt konfiguriert sich aus dem Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage. Nach rechtlichen Kriterien und sachlichen Charakteristika lassen sich Wohnungsteilmärkte differenzieren, wobei städtische Wohnquartiere relativ homogene Teilmärkte darstellen. Zur Dynamik des Wohnungsmarkts tragen neben Neubau und Prozessen der Abwertung zunehmend Aufwertungen des älteren Wohnungsbestands bei.

1 Begriff und Besonderheiten des Wohnungsmarkts

Der Wohnungsmarkt konfiguriert sich, wie jeder Markt, aus dem Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage. Grundsätzlich zu unterscheiden sind der Wohneigentumsmarkt, auf dem Wohnungen und Wohngebäude als Sachobjekte gehandelt werden, und der Mietwohnungsmarkt, auf dem sich Vermieter und Mieter als Akteure auf der Angebots- und Nachfrageseite gegenüberstehen. Beeinflusst wird der Wohnungsmarkt durch vorgelagerte Märkte, den Bodenmarkt (▷ *Bodenmarkt/Bodenpolitik*) und den Markt für Immobilienfinanzierungen.

Gegenüber idealen Märkten weist der Wohnungsmarkt eine Reihe von Besonderheiten auf (vgl. z. B. Kühne-Büning/Nordalm/Steveling 2005):

- Eine Wohnung ist nicht nur ein ökonomisches, sondern auch ein soziales Gut. In unserer Gesellschaft besteht im Besitz einer Wohnung ein Grundbedürfnis, das nicht substituierbar ist. Wohnen steht deshalb insbesondere in wohlfahrtsstaatlichen Systemen unter dem besonderen Schutz des Staates. In Deutschland lässt sich dieser Schutz aus dem Sozialstaatsprinzip des Grundgesetzes ableiten. Noch stärker kam der Charakter einer Wohnung als soziales Gut in den ehemaligen sozialistischen Ländern zum Ausdruck, in denen der ökonomische Wert nur eine nachgeordnete Rolle spielte. Der Staat kann damit neben Anbietern und Nachfragern als weiterer relevanter Akteur auf dem Wohnungsmarkt angesehen werden. Die staatliche Fürsorge für das Wohnen drückt sich in einer Reihe von rechtlichen Bestimmungen und Maßnahmen aus. Hierzu rechnen in Deutschland Gesetze zum Schutz der Mieter, die u. a. die Möglichkeit der Wohnungskündigung und das Ausmaß der Mieterhöhung begrenzen. Darüber hinaus existieren neben dem freien Wohnungsmarkt sogenannte geschützte Wohnungsteilmärkte. Die Zahlungsfähigkeit einkommensschwacher Haushalte wird durch Wohngeld bzw. Lastenzuschüsse und durch Leistungen aus der sozialen Grundsicherung erhöht (Subjektförderung). Mittels staatlicher Programme unterstützt die öffentliche Hand auch den Wohnungsbau (Objektförderung). Mit immer wieder modifizierten Zielrichtungen wurden und werden Wohnungsneubau und -modernisierung durch Zuschüsse oder Zinsvergünstigungen und in Form von Steuerabschreibungen unterstützt. Im Programm Stadtumbau-Ost wird sogar der Rückbau (Abriss) von Wohnungen gefördert (▷ *Wohnungspolitik*).
- Wohnungen sind ein langlebiges Gut, ihre Lebensdauer beträgt häufig mehr als 100 Jahre. Innerhalb dieser Zeit werden sie in aller Regel mehrfach verkauft oder vermietet. Als Neubaufertigstellung kommt jährlich nur ein geringer Teil hinzu. Bei einem Gesamtbestand von mehr als 40 Mio. Wohnungen in Deutschland sind z. B. von 2009 bis 2013 jeweils nur zwischen 140.000 und 192.000 Neubauwohnungen errichtet worden, also pro Jahr weniger als 0,5 % des Bestands (Destatis o. J.). Der Wohnungsmarkt ist deshalb weit überwiegend ein Gebraucht- oder Bestandswohnungsmarkt.
- Wohnungen sind schließlich ein immobiles Gut. Wohnungsmärkte müssen deshalb auch in regionaler und lokaler Dimension betrachtet werden. In Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Prosperität und der Bevölkerungsentwicklung der Regionen können sich regionale Wohnungsmärkte ungleich entwickeln. Angespannte Wohnungsmärkte mit Wohnungsengpässen, ausgeglichene Märkte und schrumpfende Märkte mit Wohnungsleerständen können nebeneinander existieren. Mit Blick auf die Akteure des Wohnungsmarkts identifiziert man

in ähnlicher Perspektive einerseits Käufer- oder Mietermärkte, auf denen Wohnungskäufer und Mieter auf Märkten mit Angebotsüberschüssen eine günstige Marktposition besitzen, und andererseits Verkäufer- oder Vermietermärkte, auf denen Engpässe zu einer dominanten Position von Vermietern und Verkäufern führen.

2 Strukturen des Wohnungsmarkts und Wohnungsteilmärkte

Der Wohnungsmarkt ist kein homogener Markt. Wohnungen lassen sich nach vielfältigen Kriterien differenzieren und typisieren, wobei rechtliche Bedingungen und sachliche Charakteristika von Bedeutung sind. Im Ergebnis entstehen Wohnungsteilmärkte oder Wohnungsmarktsegmente.

2.1 Rechtsformen

Im Hinblick auf die Rechtsform sind in Deutschland vier wichtige Teilmärkte zu unterscheiden.

- Der Markt der freifinanzierten Wohnungen: Dieser Wohnungsteilmarkt ist im Miet- und Eigentumbereich am wenigsten reglementiert.
- Der Markt der Sozialwohnungen: Der Bezug einer Sozialwohnung ist an Einkommensobergrenzen gebunden (Belegungsbindung). Mit Sozialwohnungen assoziiert man in erster Linie jene Neubaumietwohnungen, die in den ersten Nachkriegsjahrzehnten in Westdeutschland eine wesentliche Rolle bei der Versorgung der Bevölkerung mit kostengünstigem Wohnraum gespielt haben. Während einer Bindungsfrist von zumeist 20 bis 30 Jahren bestehen Sonderrechte und -pflichten. Die Miete orientiert sich an den Kosten der Wohnung (Kostenmiete) und wird durch die öffentliche Förderung reduziert. Für Mieter besteht ein weitgehender Kündigungsschutz. Im Laufe der Jahrzehnte wurde der soziale Wohnungsbau sukzessive reduziert und die Förderung in unterschiedlichen Förderwegen zunehmend auf Eigentümer von Eigentumswohnungen und Eigenheimen ausgeweitet (vgl. Ulbrich 1981; Sailer 2002). Der alte soziale Wohnungsbau wurde 2001 durch die sogenannte soziale Wohnraumförderung abgelöst, die heute in der Regie der Bundesländer in sehr unterschiedlicher Weise vollzogen wird. Durch das Auslaufen von Belegungsbindungen und dem damit verbundenen Übergang der Wohnungen in den freifinanzierten Markt hat sich die Zahl der Sozialwohnungen in den letzten Jahrzehnten deutlich verringert.
- Der Markt der Genossenschaftswohnungen: Wohnungsgenossenschaften sind seit Ende des 19. Jahrhunderts als Selbsthilfeeinrichtungen mit dem Zweck der Errichtung von Wohnungen für ihre Mitglieder entstanden. Schwerpunkte des genossenschaftlichen Wohnungsbaus liegen in der Zeit der Weimarer Republik in den 1920er und 1930er Jahren, in der Wiederaufbauphase nach dem Zweiten Weltkrieg in Westdeutschland sowie in der Phase des DDR-Wohnungsbaus. In der DDR wurden Wohnungsgenossenschaften in das staatlich gelenkte System des Wohnungsbaus integriert. Nach der Wende wurden sie in Genossenschaften nach

Wohnungsmarkt

bundesdeutschem Recht überführt. Wohnungen der Genossenschaften werden grundsätzlich nur an deren Mitglieder vergeben, die damit gleichzeitig Nutzer und Miteigentümer der Wohnungen sind. Ein Dauerwohnrecht und zumeist günstige Mieten (Nutzungsentgelte) stellen wichtige Charakteristika dar.

Tabelle 1: Strukturmerkmale des Wohnungsbestandes in Deutschland: Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (GWZ 2011)

Strukturmerkmal	Wohnungen absolut	in %
Eigentümer (Gebäude)		
Privatperson/-en	23.728.707	58,5
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	8.956.434	22,1
privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	2.183.183	5,4
anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	681.426	1,6
Wohnungsgenossenschaft	2.086.456	5,1
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	2.294.244	5,7
Bund oder Land	298.324	0,7
Organisation ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche)	316.543	0,7
Gebäudetyp		
Wohnungen in Gebäuden mit 1 bis 2 Wohnungen	18.681.375	46,1
darunter freistehende Häuser	12.511.153	30,9
Doppelhaushälften	2.796.461	6,9
Reihenhäuser	2.700.977	6,7
Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen	21.863.942	53,9
Art der Wohnungsnutzung		
von Eigentümern bewohnt	17.292.029	42,6
zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	21.199.913	52,3
Ferien- und Freizeitwohnung	224.529	0,6
leer stehende Wohnungen	1.828.846	4,5

Strukturmerkmal	Wohnungen absolut	in %
Zahl der Räume		
1 Raum	1.306.117	3,2
2 Räume	3.735.658	9,2
3 Räume	8.890.843	21,9
4 Räume	10.410.969	25,7
5 Räume	6.855.418	16,9
6 und mehr Räume	9.346.312	23,1
Ausstattung: Heizung		
Zentral-, Block- oder Fernheizung	33.964.138	85,4
Etagenheizung	3.947.400	6,4
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizungen)	2.444.938	7,6
keine Heizung	188.841	0,6
Ausstattung: Sanitärbereich		
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	39.916.059	98,4
keine Badewanne/Dusche und/oder kein WC vorhanden	629.258	1,6
Baujahr		
vor 1919	5.682.343	14,0
1919–1948	4.374.245	10,8
1949–1990	22.708.654	56,0
nach 1990	7.780.075	19,2
Summe	40.545.317	100,0

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Statistische Ämter des Bundes und der Länder o. J.)

Wohnungsmarkt

- Der Markt der kommunalen und staatlichen Wohnungen: Die Anfänge des kommunalen und staatlichen Wohnungsbaus liegen in der Weimarer Republik. Nach dem Zweiten Weltkrieg spielten Kommunen und Staat im marktwirtschaftlichen System Westdeutschlands im Wohnungsbau kaum mehr eine Rolle. Demgegenüber erfolgte der Wohnungsneubau in der DDR neben den Genossenschaften hauptsächlich durch den Staat. Nach der Wende wurden die umfangreichen staatlichen Wohnungsbestände den Kommunen übereignet. Trotz mancher Verkäufe an private Investoren spielen kommunale Wohnungen heute in Ostdeutschland noch eine wichtige Rolle.

Neben den vier beschriebenen Wohnungsteilmärkten existieren weitere Formen, wie beispielsweise Werks-, Betriebs- oder Dienstwohnungen, auf die hier nicht näher eingegangen wird.

Die Märkte der Sozialmietwohnungen, der Genossenschaftswohnungen und der kommunalen und staatlichen Wohnungen fasst man häufig unter der Bezeichnung *Geschützte Wohnungsteilmärkte* zusammen, weil sie einen höheren Mieterschutz und im Allgemeinen auch ein günstigeres Mietenniveau gewährleisten sowie teilweise eine Wohnungsvergabe nach sozialen Kriterien ermöglichen. Tabelle 1, die Daten der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 auflistet, zeigt auf, dass jeweils gut zwei Millionen Wohnungen oder gut 5 % den Beständen der Genossenschaften bzw. der Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen angehören sowie weitere rund 300.000 Wohnungen im Bundes- oder Landeseigentum stehen. Die Zahl der Sozialmietwohnungen, die unterschiedlichen Eigentümern gehören, kann grob auf etwa eine Million geschätzt werden (vgl. Pestel Institut 2012). Insgesamt zählen damit rund 14 % aller Wohnungen zu den geschützten Märkten, bezogen auf alle vermieteten Wohnungen ist es immerhin etwa ein Viertel.

2.2 Weitere Differenzierungsmerkmale

Weitere Merkmale, durch die sich der Wohnungsbestand differenzieren lässt, sind u. a. der Gebäudetyp, Eigentum bzw. Miete, Größe, Ausstattung, Baualter und die Wohnlage sowie, aus all dem resultierend, der Kauf- bzw. Mietpreis.

Unter dem Merkmal *Gebäudetyp* kann man Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser unterscheiden. Die beiden Teilsegmente halten sich in Deutschland fast die Waage. 53,9 % der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, 46,1 % in Gebäuden mit ein bis zwei Wohnungen (s. Tab. 1). Das freistehende Ein- und Zweifamilienhaus weist hierunter den größten Anteil auf.

Hinsichtlich der Eigentumsform ist zwischen Eigentums- und Mietwohnungen zu unterscheiden. Bei Mehrfamilienhäusern spricht man von einem Mietshaus und entsprechend von Mietwohnungen, wenn das Haus in seiner Gesamtheit einem Eigentümer gehört. Demgegenüber entstehen Eigentumswohnungen, wenn im Haus an den einzelnen Wohnungen Sondereigentum begründet wird, die Wohnungen also in der Regel unterschiedlichen Eigentümern gehören. Neben Eigenheimen stellen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern heute ein wichtiges Segment des Wohneigentums in Deutschland dar. Während Eigenheime überwiegend selbst genutzt werden, werden Eigentumswohnungen deutlich häufiger von Kapitalanlegern zum Zweck der Vermietung erworben. Der Anteil der Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand entspricht in Tabelle 1 jenen Fällen, in denen eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern als Eigentümer des Gebäudes ausgewiesen ist. Mit rund neun Millionen Wohnungen (22,1 % aller Wohnungen) betrifft dies eine beachtliche Größenordnung.

Auf den ersten Blick überrascht in Tabelle 1, dass privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen und andere Unternehmen mit zusammen 7% nur über einen geringen Wohnungsbestand verfügen. Die Bedeutung dieser Unternehmen für den Wohnungsmarkt kommt darin allerdings nicht zum Ausdruck. Denn neben der Verwaltung von Beständen liegen wesentliche Geschäftsfelder dieser Gruppe in der Errichtung von Eigentumswohnanlagen und Eigenheimen und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, häufig verbunden mit einer Sanierung, sowie dem anschließenden Verkauf dieser Objekte.

Tabelle 1 zeigt, dass 42,6% aller Wohnungen von ihren Eigentümern selbst bewohnt werden (selbstgenutzte Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie Hauseigentümer von Mietshäusern, die selbst mit im Gebäude wohnen). Lässt man die in der Tabelle ausgewiesenen Ferien- und Freizeitwohnungen sowie die leerstehenden Wohnungen außer Acht, so ergibt sich eine Eigentümerquote von 44,9%. Trotz einer Erhöhung dieser Quote in den letzten Jahrzehnten wohnt die Mehrzahl aller Haushalte also zur Miete. Innerhalb der EU liegt der Anteil der Mieter in Deutschland am höchsten (vgl. Helbrecht/Geilenkeuser 2012).

Im Hinblick auf die Wohnungsgröße umfassen Wohnungen mit drei bis fünf Räumen zusammen rund zwei Drittel des Wohnungsbestands. Kleinere Wohnungen sind mit gut 12% nur gering vertreten, größere mit sechs und mehr Räumen (häufig in Eigenheimen) weisen mit rund 23% schon einen beträchtlichen Anteil auf. Zu beachten ist, dass hinsichtlich der Anzahl der Räume eine separate Küche mitgezählt wird. Gemäß der üblichen Zählung, bei der die Küche unberücksichtigt bleibt, entspricht eine Vier-Raum-Wohnung also einer Drei-Zimmer-Wohnung.

Bezüglich der Ausstattung ist festzustellen, dass – letztlich als Folge umfangreicher Sanierungen – im Sanitärbereich und bei Heizungen heute weitgehend eine gute Ausstattung vorhanden ist. 98,4% aller Wohnungen verfügen über Badewanne bzw. Dusche und WC in der Wohnung. 85,4% der Wohnungen werden mit Zentral-, Block- oder Fernheizungen und weitere 6,4% mit Etagenheizungen komfortabel versorgt. Wohnungen mit ausgesprochenem Substandard sind größtenteils vom Markt verschwunden. Umso mehr kommt es heute bei der Differenzierung von Ausstattungsqualitäten auf weitere Merkmale an wie z. B. die Qualität der Fenster und der Schall- und Wärmedämmung, ein separates WC, eine Einbauküche oder auf ausgesprochen repräsentative Merkmale wie Stuck, Designausstattungen in Küche und Bad usw.

Ein weiteres Merkmal ist das Baualter. Formal lässt sich nach unterschiedlichen Baualterklassen unterscheiden. In Tabelle 1 werden die häufig verwendeten Klassen „vor 1919“ (v. a. Gründerzeit), „1919–1948“ (v. a. Zwischenkriegszeit), „1949–1990“ (Zeit der deutschen Teilung) und „nach 1990“ differenziert. 56% aller Wohnungen stammen aus der Zeit von 1949 bis 1990, rund 25% aus den früheren Bauphasen und knapp 20% aus der Zeit nach 1990. Im Sprachgebrauch werden die Begriffe *Altbau* und *Neubau* verwendet, wobei die Abgrenzung häufig auf das Jahr 1949 festgelegt wird. Altbauwohnungen sind dementsprechend im Wesentlichen die Wohnungen aus der Gründer- und Zwischenkriegszeit. Im Hinblick auf Wohnungen aus den frühen Nachkriegsjahrzehnten wird der Begriff *Neubau* jedoch zunehmend obsolet.

Ein bedeutendes Kriterium für den Wert einer Wohnung besteht schließlich in der räumlichen Lage (Wohnlage). Diese resultiert u. a. aus der Qualität der Bebauung, Faktoren des Wohnumfelds und zugeschriebenen Images, die häufig über lange Zeit hinweg Bestand haben. Man spricht z. B. von gehobenen, mittleren oder einfachen Wohnlagen.

Wohnungsmarkt

Die aufgeführten Merkmale üben letztlich Einfluss auf den Kauf- bzw. Mietpreis einer Wohnung aus. Üblicherweise finden sich diese Merkmale auch als Unterscheidungskriterien in kommunalen Mietenspiegeln, in denen die ortsüblichen Vergleichsmieten für Mietwohnungen auf dem freifinanzierten Markt ermittelt werden.

Mittels dieser Merkmale lassen sich Wohnungsmärkte vielfältig in Teilmärkte differenzieren, auf die jeweils eine spezifische Nachfrage gerichtet ist, die von konkreten Wohnbedarfen, aber auch von subjektiven Wohnpräferenzen und letzten Endes von der Zahlungsfähigkeit der Nachfrager bestimmt wird. Die Struktur des Wohnungsmarkts und seiner Teilmärkte wird dadurch auch zu einer wichtigen Grundlage für soziale \triangleright *Segregation*.

2.3 Regionale Wohnungsmärkte

Von den bisher mit Daten der GWZ 2011 vorgestellten Strukturen des Wohnungsmarkts in Deutschland weichen Verhältnisse auf regionalen Wohnungsmärkten mehr oder weniger stark ab. Unterschiede lassen sich u. a. zwischen städtischen (\triangleright *Agglomeration, Agglomerationsraum*) und ländlichen Räumen (\triangleright *Ländliche Räume*), zwischen prosperierenden und geschwächten Wirtschaftsräumen sowie zwischen west- und ostdeutschen Wohnungsmärkten erkennen. Verwiesen sei dabei auch auf die Klassifikation und Analyse von Wohnungsmarktregionen in der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (vgl. z. B. BBSR 2012).

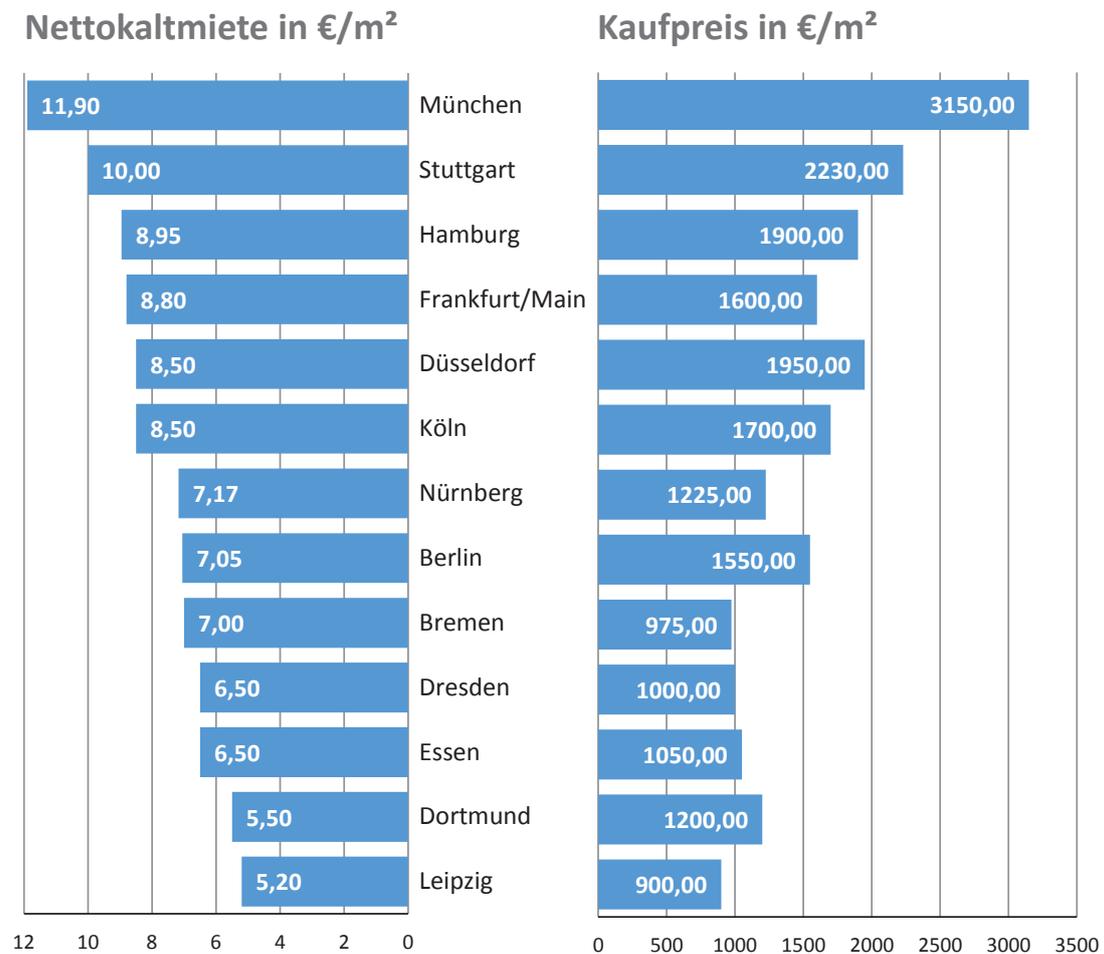
Ländliche Wohnungsmärkte sind im Vergleich zu städtischen durch eine höhere Eigentumsquote geprägt, die u. a. auf den größeren Eigenheimbestand zurückzuführen ist. In Städten spielen dagegen der Geschosswohnungsbau, ein relativ hoher Altbauanteil, der Mietwohnungsmarkt und Eigentumswohnungen eine größere Rolle. In ländlichen Räumen liegen Immobilienpreise und Mieten im Allgemeinen niedriger.

Unterschiede zwischen west- und ostdeutschen Wohnungsmärkten resultieren vor allem aus der unterschiedlichen Entwicklung in der Zeit der Teilung Deutschlands. Als Erbe des Wohnungsbaus in der DDR ist der Anteil der Wohnungen in Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland höher als im Westen. Ein Großteil dieses Bestands befindet sich noch im kommunalen und genossenschaftlichen Eigentum, wodurch geschützte Wohnungsbestände einen größeren Umfang einnehmen. Infolgedessen ist auch die Eigentümerquote niedriger als im Westen. Nach wie vor liegt die Wohnungsleerstandsquote in den neuen Bundesländern mit Werten im Bereich von 6 bis 10% auf einem hohen Niveau, wogegen sie sich in den alten Ländern in der Regel im Bereich der für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt erforderlichen Fluktuationsreserve von 3 bis 4% bewegt (Statistische Ämter des Bundes und der Länder o. J.).

Insbesondere Unterschiede in der Wirtschaftskraft und -dynamik von Regionen (\triangleright *Region*) drücken sich in unterschiedlichen Preisniveaus auf den regionalen Wohnungs- und Immobilienmärkten aus. Abbildung 1 belegt dies am Beispiel der Miet- und Kaufpreise für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert in den großen Großstädten in Deutschland (über 500.000 Einwohner). Wiedergegeben sind Daten des Immobilienverbands Deutschland für Wohnungen mit ca. 70 m² ab Baujahr 1949. Der mittlere Wohnwert bezieht sich auf Objekte, die in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen Standard entsprechen.

Sowohl im Hinblick auf Mieten als auch auf Kaufpreise liegen die wirtschaftsstärksten Städte München, Stuttgart, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt am Main und Köln an vorderster Stelle. Im Mittelfeld bewegen sich Berlin, Nürnberg und Bremen. Am günstigsten fallen die Miet- und Kaufpreise in den Ruhrgebietsmetropolen Essen und Dortmund sowie den ostdeutschen Städten Dresden und Leipzig aus (vgl. auch Schürt 2013).

Abbildung 1: Miet- und Kaufpreise von Wohnungen mit mittlerem Wohnwert in den großen Großstädten in Deutschland (2013)



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Immobilienverband Deutschland (2013)

3 Städtische Wohnungsteilmärkte und Filtering-Prozesse

3.1 Städtische Wohnungsteilmärkte in ihrem Entstehungskontext

Die Vielfalt der Differenzierungsmöglichkeiten des Wohnungsmarkts legt eine erhebliche Unübersichtlichkeit nahe. Betrachtet man allerdings städtische Wohnquartiere, so kann man feststellen, dass diese häufig durch relativ einheitliche Merkmale geprägt sind und in diesem Sinn – jedenfalls zum Zeitpunkt ihrer Errichtung – recht homogene Wohnungsteilmärkte darstellen. Die ursprüngliche Prägung wird durch gesellschaftliche und ökonomische Bedingungen sowie Leitbilder und Planungskonzepte der jeweiligen Entstehungszeit bestimmt. Die Quartiere unterscheiden sich durch spezifische Bauweisen, Eigentums- und Rechtsformen, jeweils vorherrschende Bauträger sowie Zielgruppen, auf die der Wohnungsbau ausgerichtet ist. In der Entstehungszeit geschaffene Wohnungsmarktstrukturen stellen damit auch wesentliche Rahmenbedingungen für die späteren Entwicklungspfade der Quartiere dar (> *Quartier/Quartiersentwicklung*).

Bedeutsame derartige Wohnungsteilmärkte seien kurz vorgestellt (vgl. u. a. Düwel/Gutschow 2001):

- In der Gründerzeit bildete sich entsprechend der damaligen Klassengesellschaft eine dualistische Wohnungsmarktstruktur heraus. Es entstanden einerseits hochverdichtete Wohnquartiere für Arbeiter und Kleinbürger mit kleinen Wohnungen, bescheidenen baulichen Qualitäten und häufig ungesunden Wohnverhältnissen. Andererseits wurden repräsentative Wohnquartiere für das Großbürgertum mit stilvollen Wohngebäuden und großen komfortablen Wohnungen, oft auch mit Wohngelegenheiten für das Hauspersonal, errichtet. Das starke Wachstum der Städte und wenig Reglementierung im Wohnungsbau ermöglichten ausgezeichnete Renditen für die zumeist privaten Investoren.
- Die Wohnungsbauphase der Zwischenkriegszeit war in der Weimarer Republik von deutlicher sozialpolitisch ausgerichteten Zielsetzungen und von sinkenden Renditen im Wohnungsbau geprägt. Mehr und mehr traten Baugenossenschaften, Kommunen und sozialreformerische Unternehmer als Bauträger auf den Markt. Die Kritik am Arbeiterwohnungsbau der Gründerzeit und die Idee der Gartenstadt beeinflussten den Wohnungsbau. Typische Bauformen bildeten kleine und mittelgroße Wohnanlagen mit für damalige Verhältnisse recht guten baulichen Qualitäten und Ausstattungen sowie Grünzonen im Umfeld. Zielgruppen waren Haushalte aus unteren und mittleren Einkommensgruppen. Daneben entstanden Villenviertel für begütertere Bevölkerungsgruppen, aber auch Eigenheimgebiete sowie Kleinsiedlungen nach dem Reichsheimstättengesetz von 1920.
- In der Zeit der deutschen Teilung trennten sich die Entwicklungspfade in West- und Ostdeutschland. In Westdeutschland erfolgte der Wiederaufbau relativ zügig, wobei zunächst Bautraditionen der Zwischenkriegszeit fortgesetzt wurden (vgl. auch Harlander 1999). Vor allem in den 1960er und 1970er Jahren entstanden dann in den dynamisch wachsenden Verdichtungsräumen Großwohnsiedlungen mit häufig hochgeschossiger Bebauung und auf Kleinfamilien zugeschnittenen Wohnungen. Im Zuge der Leitbilder der Funktionstrennung und der autogerechten Stadt entwickelten sich diese Siedlungen zu mehr oder weniger

monofunktionalen Wohnvierteln am Rand und vor den Toren der \triangleright *Stadt*. Wohnungen aus den ersten Nachkriegsjahrzehnten wurden zu einem großen Teil als Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau errichtet, der ursprünglich für breite Schichten der Bevölkerung konzipiert war. Angesichts der modernen Ausstattung und der relativ günstigen Mieten waren diese Wohnungen zunächst durchaus attraktiv. Parallel dazu gewann als erstrebtes Wohnideal einer wachsenden Mittelschicht der Bau von Eigenheimen zunehmend an Bedeutung. Einfamilienhaussiedlungen entstanden am Stadtrand und – angesichts günstigerer Bodenpreise – im suburbanen Umland der Städte. In den letzten Jahrzehnten wurden auch vermehrt Eigentumswohnanlagen errichtet.

- In Ostdeutschland vollzog sich der Wiederaufbau zögernder. Erst mit dem Wohnungsbauprogramm von 1973 wurden staatliche Investitionsmittel verstärkt in den Wohnungsbau gelenkt (vgl. Topfstedt 1999). Entsprechend den Leitbildern der sozialistischen Stadt und der klassenlosen Gesellschaft, allerdings auch aufgrund der Notwendigkeit einer kostengünstigen Lösung für ein erhebliches Wohnungsdefizit erfolgte der Wohnungsbau bis zur Wende weit überwiegend in Form von standardisierten Großwohnsiedlungen in industrieller Plattenbauweise (vgl. Rietdorf 1997; Hannemann 1998). Bauträger waren der Staat und staatlich kontrollierte Genossenschaften. Neubaeigenheime blieben in städtischen Räumen der DDR nur einer privilegierten Minderheit vorbehalten.

Erst nach der Wende und somit nach dem Übergang zu einem relativ freien Wohnungsmarkt und zur Freizügigkeit der Wohnungswahl entstanden in Ostdeutschland quasi in einer nachholenden Entwicklung ausgedehnte Einfamilienhaussiedlungen sowie Eigentumswohnanlagen. In den 1990er Jahren erfolgte ein deutlicher Prozess der \triangleright *Suburbanisierung*. Haushalte, die es sich leisten konnten, waren nun in der Lage, ihren Wunsch nach Wohneigentum zu realisieren. Spezifisch für die Investitionstätigkeit waren ebenfalls umfangreiche Steuervergünstigungen für Kapitalanleger, die zumeist – ebenso wie die Bauträger – aus Westdeutschland stammten. Die neu entstandenen Wohnungsteilmärkte gerieten unter großen Einfluss externer Wohnungsmarktakteure (vgl. Herfert 1997; Wießner 2004)

3.2 Filtering-down und filtering-up

Wohnungsteilmärkte sind nicht nur aus ihrem Entstehungskontext heraus zu verstehen, sie unterliegen im Laufe ihrer Lebensdauer auch einer Dynamik. In der Vergangenheit konnte man diese Entwicklung gut mit der Filtertheorie erfassen, die auf den Stadtmodellen der sozialökologischen Chicagoer Schule aufbaut (vgl. Hoyt 1939; Ratcliff 1949; Westphal 1978). Grundsätzlich wird dabei davon ausgegangen, dass Wohnungsbestände im Laufe ihrer Nutzungsdauer abgewohnt werden, die Ausstattung veraltet und am Ende bauliche Verfallserscheinungen einsetzen. Bessergestellte Haushalte tendieren dazu, solche Bestände zu verlassen und in statushöhere Wohnquartiere aus einer neueren Bauphase umzuziehen. Die frei werdenden Wohnungen werden dann der Theorie zufolge von einkommensschwächeren Gruppen bezogen. Solche baulichen und sozialen Abwertungsprozesse bezeichnet man als *filtering-down*.

Ein solches *filtering-down* ist in der Tat vielfältig zu beobachten. Bis in die 1970er Jahre hinein waren solche Prozesse charakteristisch für die Altbaubestände in Westdeutschland, die nur unzureichend instand gehalten wurden und sich zum Wohnstandort für sogenannte A-Gruppen (Arme, Alte und Ausländer) entwickelten. In Ostdeutschland setzte sich die bauliche Abwertung

Wohnungsmarkt

der Altbauquartiere mit dramatischen Ausprägungen bis nach der Wende fort. Auch Wohnungen in Großwohnsiedlungen verloren ihre einstige Attraktivität in der Konkurrenz mit beispielsweise Eigenheimen.

In den letzten Jahrzehnten setzten allerdings Entwicklungen ein, die Abwertungsprozesse aufhalten und in ihr Gegenteil verkehren. Seit den 1970er Jahren kam es in Westdeutschland und nach der Wende auch in Ostdeutschland zu vielfältigen Aufwertungen, zu einem *filtering-up* älterer Wohnungsbestände durch Sanierung und Modernisierung. Die Strukturen des Wohnungsmarkts wurden dadurch deutlich differenzierter und komplexer.

3.3 Dynamiken auf Bestandswohnungsmärkten

Die Aufwertung älterer Wohnungsbestände wurde in Westdeutschland maßgeblich durch das Städtebauförderungsgesetz 1971 (BGBl. I, 1125) initiiert. Mit Durchgriffsrechten und Subventionen der öffentlichen Hand in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten wurde *Stadterneuerung* vor allem in Problemquartieren des Altbaus in die Wege geleitet. Nach anfänglichen Flächensanierungen (Abriss und Neubau) setzten sich Konzepte der erhaltenden Erneuerung (Objektsanierung) durch. In ähnlicher Weise wurden nach der Wende Sanierungsgebiete in den innerstädtischen Altbaugebieten in Ostdeutschland ausgewiesen. Den Initiativen der öffentlichen Hand folgten umfangreiche privatwirtschaftlich getragene Wohnungsmodernisierungen in vielen Altbauquartieren, besonders intensiv in den repräsentativen bürgerlichen Wohnvierteln aus der Gründerzeit. Damit verbunden waren teilweise Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen. Sanierte Altbauwohnungen wurden auch für zahlungskräftige Nachfrager wieder attraktiv. Im Hintergrund steht ein Wertewandel, der mit der Pluralisierung und Individualisierung der Gesellschaft sowie mit veränderten Lebensstilen (*Lebensstile*) und flexibleren Arbeitswelten im Übergang von der Industrie- zur Informationsgesellschaft zusammenhängt. Die Prozesse der Revitalisierung innerstädtischer Altbauquartiere werden unter Verwendung von Begriffen und Konzepten der *Gentrifizierung* (vgl. Blasius/Dangschat 1990; Hill/Wiest 2004; Wiest/Zischner 2006; Glatter 2007; Bernt/Rink/Holm 2010) und der *Reurbanisierung* (vgl. Brake/Herfert 2012; Haase/Kabisch/Steinführer et al. 2010) intensiv diskutiert.

Innerstädtische Altbauquartiere werden durch Sanierungen wieder attraktiver, lebendiger und lebenswerter. Jedoch ergeben sich vor allem auf angespannten Wohnungsmärkten mit Auswüchsen dieser Prozesse in Form von Luxusmodernisierungen, beträchtlichen Preissteigerungen oder der Verdrängung der bisherigen Bewohner auch neue Probleme der Wohnungsmarktentwicklung. Preisgünstige Wohnungen in Altbauquartieren gehen sukzessive verloren. Haushalte, die auf solche Wohnungen angewiesen sind, müssen zunehmend auf andere Wohnungsteilmärkte ausweichen, z. B. Großwohnsiedlungen. Entsprechend entstehen neue Formen der sozialen *Segregation*.

Ein anderer Entwicklungstrend besteht in einem Rückgang des Wohnungsbestands auf geschützten Wohnungsmärkten. Gründe hierfür liegen u. a. im Auslaufen von Belegungsbindungen bei älteren Sozialwohnungen und einem reduzierten Fördervolumen im sozialen Wohnungsbau, aber auch im Verkauf von Bundes-, Landes- und kommunalen Wohnungen sowie von Werkswohnungen (vgl. Portz/Lüdtke/Krüger 2007). Käufer sind im Allgemeinen professionelle Investoren, darunter in jüngerer Zeit auch internationale Hedgefonds. Grundsätzlich bleiben Mietverhältnisse bei einem Verkauf unverändert bestehen. Allerdings stehen ökonomische Verwertungsinteressen

bei den neuen Eigentümern deutlich stärker im Vordergrund. Teilweise finden in diesen Zusammenhängen auch Modernisierungen statt, die die Mieten ansteigen lassen, oder Umwandlungen in Eigentumswohnungen, die die Gefahr einer Eigenbedarfskündigung erhöhen. Mieter werden entsprechend verunsichert.

Der Doppelcharakter einer Wohnung als ökonomisches und soziales Gut verschiebt sich durch die jüngeren Dynamiken in Richtung des Ökonomischen. Wiederkehrende Diskussionen über Engpässe oder gar Wohnungsnot für benachteiligte Gruppen zeigen, dass die klassische Frage, wie viel Markt bzw. wie viel Staat der Wohnungsmarkt benötigt, immer wieder neu zu diskutieren ist.

Literatur

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2012): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. Bonn. = Analysen Bau.Stadt.Raum 5.
- Bernt, M.; Rink, D.; Holm, A. (2010): Gentrificationforschung in Ostdeutschland: Konzeptionelle Probleme und Forschungslücken. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 84 (2), 185-203.
- Blasius, J.; Dangschat, J. S. (Hrsg.) (1990): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt am Main / New York.
- Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.) (2012): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden.
- Destatis – Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (o. J.): Baufertigstellungen. <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/link/tabelleErgebnis/31121-0001> (22.01.2016).
- Düwel, J.; Gutschow, N. (2001): Städtebau in Deutschland im 20. Jahrhundert: Ideen – Projekte – Akteure. Stuttgart / Leipzig / Wiesbaden.
- Glatter, J. (2007): Gentrification in Ostdeutschland: untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. Dresden. = Dresdner geographische Beiträge 11.
- Haase, A.; Kabisch, S.; Steinführer, A.; Bouzarovski, S.; Hall, R.; Ogden, P. (2010): Emergent spaces of reurbanisation: Exploring the demographic dimension of inner-city residential change in a European setting. In: Population, Space and Place 16 (5), 443-463.
- Hannemann, C. (1998): Die Platte. Industrialisierter Wohnungsbau in der DDR. Braunschweig.
- Harlander, T. (1999): Wohnen und Stadtentwicklung in der Bundesrepublik. In: Flagge, I. (Hrsg.): Geschichte des Wohnens. Von 1945 bis heute. Aufbau – Neubau – Umbau. Stuttgart, 233-417.
- Helbrecht, I.; Geilenkeuser, T. (2012): Demographischer Wandel, Generationeneffekte und Wohnungsmarktentwicklung: Wohneigentum als Altersvorsorge? In: Raumforschung und Raumordnung 70 (5), 425-436.
- Hurfert, G. (1997): Suburbanisierung in Ostdeutschland. In: Kovács, Z.; Wießner, R. (Hrsg.): Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. Passau, 269-287. = Münchner Geographische Hefte 76.

Wohnungsmarkt

- Hill, A.; Wiest, K. (2004): Gentrification in ostdeutschen Cityrandgebieten? Theoretische Überlegungen zum empirischen Forschungsstand. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 78 (1), 25-39.
- Hoyt, H. (1939): The structure and growth of residential neighborhoods in American cities. Washington D. C.
- Immobilienverband Deutschland (Hrsg.) (2013): IVD-Wohn-Preisspiegel 2013/14. Berlin
- Kühne-Büning, L.; Nordalm, V.; Steveling, L. (Hrsg.) (2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt am Main.
- Pestel Institut (Hrsg.) (2012): Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland. <http://www.pestel-institut.de/images/18/Studie%20Sozialer-Wohnungsbau%2008-2012.pdf> (21.10.2014).
- Portz, N.; Lüdtke, C; Krüger, A. (2007): Privatisierung kommunaler Wohnungen: Hintergründe, Risiken und Möglichkeiten. Burgwedel. = DStGB Dokumentation 70.
- Ratcliff, E. C. (1949): Urban land economics. New York.
- Rietdorf, W. (1997): Genesis, Status und Perspektive ostdeutscher Großsiedlungen. In: Rietdorf, W. (Hrsg.): Weiter wohnen in der Platte: Probleme der Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Bundesländern. Berlin, 11-57.
- Sailer, U. (2002): Der westdeutsche Wohnungsmarkt: Grundzüge und aktuelle Entwicklungen. In: Odermatt, A.; van Wezemael, J. E. (Hrsg.): Geographische Wohnungsmarktforschung. Zürich, 5-38. = Wirtschaftsgeographie und Raumplanung 32.
- Schürt, A. (2013): Wohnungsgengpässe und Mietensteigerungen: Aktuelle Mietenentwicklungen in den Städten und Regionen. Bonn. = BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2013.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (o. J.): Zensusdatenbank Zensus 2011. <https://ergebnisse.zensus2011.de/#Home>: (22.01.2016).
- Topfstedt, T. (1999): Wohnen und Städtebau in der DDR. In: Flagge, I. (Hrsg.): Geschichte des Wohnens. Von 1945 bis heute. Aufbau – Neubau – Umbau. Stuttgart, 419-562.
- Ulbrich, R. (1981): Sozialer Wohnungsbau: Probleme und Lösungsvorschläge. In: Institut Wohnen und Umwelt (Hrsg.): Wohnungspolitik am Ende? Analysen und Perspektiven. Opladen, 60-73.
- Westphal, H. (1978): Die Filtering Theorie des Wohnungsmarkts und aktuelle Probleme der Wohnungspolitik. In: Leviathan 6 (4), 536-557
- Wießner, R. (2004): Ostdeutsche Wohnungsmärkte im Wandel. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 78 (1), 7-23.
- Wiest, K.; Zischner, R. (2006): Aufwertung innerstädtischer Altbaugebiete in den neuen Bundesländern: Prozesse und Entwicklungspfade in Leipzig. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften 45 (1), 99-121.

Bearbeitungsstand: 02/2017