

Perspektiven der Wohnungsmärkte

Einführung

Rolf Müller

Die Situation auf den Wohnungsmärkten der Bundesrepublik Deutschland hat sich binnen weniger Jahre drastisch verändert. Noch in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts standen in den neuen Ländern mengenfördernde Maßnahmen und – vor dem Hintergrund insgesamt entspannter Märkte in den alten Ländern – auf Effizienzsteigerungen angelegte Reformvorhaben des wohnungspolitischen Instrumentariums insgesamt auf der Agenda. Angesichts einer zunehmenden Ausdifferenzierung der Märkte in regionaler, städtebaulicher und soziostruktureller Hinsicht, dem Nebeneinander wachsender und schrumpfender Regionen und nicht zuletzt infolge der absehbaren demographischen Veränderungen einer dramatisch alternden Bevölkerung und sinkender Bevölkerungszahlen verändern sich die Prämissen und Handlungsoptionen einer „traditionellen“ Wohnungspolitik. Die Wohnungspolitik der Zukunft wird sich weit weniger als bisher nur an Fragen des Wohnungsbaus und der Bestandserhaltung orientieren dürfen. Vielmehr drängen stadt- und siedlungsstrukturelle Aspekte des Wohnens in den Vordergrund und legen eine stärkere Vernetzung und Verzahnung mit der Städtebaupolitik nahe. Hierbei kann und sollte die Wohnungspolitik mehr als bisher eine integrative Ausrichtung erhalten. Dabei geht es sowohl um die soziale und ethnische wie auch um die regionale Integration im Sinne einer raumverträglichen Siedlungsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland.

Schon heute verzeichnen wir ein bislang unbekanntes Nebeneinander von schrumpfenden und prosperierenden Regionalmärkten, verzeichnen wir gleichzeitig einerseits Leerstände, die Wohnungsunternehmen und Städte existenziell bedrohen, und durch Nachfrageüberschüsse geprägte Wohnungsmärkte andererseits. Zwar hat es dies auch früher schon gegeben, aber noch niemals in dieser Ausprägung. Denn seit Jahrzehnten ist – sieht man von kurzfristigen Schwankungen einmal ab – die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland immer größer gewesen als das Angebot.

Das wird in Zukunft nicht Bestand haben. Aufgrund der demographischen Entwicklung und der unterschiedlichen wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb Deutschlands wird es künftig mittel- und langfristig in Teilbereichen ein Überangebot geben. Das gilt insbesondere für die neuen Länder, aber auch für bestimmte Regionen im Westen Deutschlands. Andererseits wird in den prosperierenden Ballungsregionen der alten Länder weiterhin mit angespannten und von Nachfrageüberhängen geprägten Wohnungsmärkten zu rechnen sein. Die politischen Akteure auf allen Ebenen müssen sich auf diese Gegebenheiten einstellen und prüfen, ob und inwieweit ihre bisherigen Instrumente weiterentwickelt und angepasst werden müssen.

Das vorliegende Themenheft dokumentiert einige ausgewählte Aspekte der zahlreichen Faktoren, die die zukünftigen Wohnungsmarktentwicklungen bestimmen werden. Hierzu zählen die Frage nach dem Stellenwert von Wohnimmobilien im Kontext der Alterssicherungssysteme, die wohnungspolitischen Implikationen stagnierender oder schrumpfender Märkte, der Zusammenhang von Suburbanisierung und Motiven der Stadt-Umland-Wanderungen sowie die Perspektiven für Wohnungsbauinvestitionen in den neuen Ländern.

Der einführende Beitrag von Uwe Wullkopf beleuchtet – vor dem aktuellen Hintergrund der staatlichen Förderung des Aufbaus einer flankierenden, privat finanzierten Altersvorsorge („Riester-Rente“) – den Beitrag des Wohneigentums zur Altersvorsorge aus ökonomischer Sicht. Ausgehend von der unbestrittenen Notwendigkeit, die umlagefinanzierte Rente durch ein Kapitaldeckungsverfahren zu ergänzen, wird die Gefahr gesehen, dass bisherige Ziele der Spar- und Vermögensbildung in den Hintergrund treten und die schon jetzt sehr ungleiche Einkommens- und Vermögensverteilung bei Haushalten im Rentenalter künftig noch stärker auseinander driften kann. Zwar vergrößern sich angesichts der demographischen Entwicklung die Risiken der Anlage auch für Wohnimmobilien, zunehmende Risiken sind aber auch für Geldanlagen und

damit für Riesterfonds zu erwarten und ja auch jetzt schon zu beobachten. Auf Teilmärkten mit guten Marktprognosen sind Wohnimmobilien sogar eine relativ sichere Anlage. Da selbst genutztes Wohneigentum gerade bei mittleren Einkommensbezieher weniger Impulse benötigt als der Aufbau eines entsprechenden Geldvermögens und zudem die Nutzung entschuldeter Immobilien zur Absicherung unvorhergesehener Risiken im Alter auf verschiedene Art und Weise möglich ist, muss die Wohneigentumsbildung eine gleichgeförderte Sparform zur privaten Altersvorsorge sein. Das etablierte System der Vorsparförderung ist hierfür besonders geeignet.

Der Beitrag von Jürgen Vesper widmet sich der Problematik stagnierender oder schrumpfender Wohnungsmärkte in Ost und West und vergleicht anhand ausgewählter Wohnungstypen und -regionen die Entwicklungen im Freistaat Sachsen und in Nordrhein-Westfalen. Während viele ostdeutsche Städte bereits heute ein dramatisches Überangebot an Wohnungen aufweisen, halten sich bei den westdeutschen Städten mit Schrumpftendenzen die Angebotsüberhänge dagegen in Grenzen. Im Westen ist für die Zukunft in der Tendenz eine weniger drastische Verringerung der Anzahl der Haushalte zu erwarten als in den ostdeutschen Städten, was dort eine weitere Erhöhung des Überangebots bei gleichzeitiger tendenzieller Verschärfung der Leerstandsunterschiede zwischen den ostdeutschen Städten untereinander wie auch im Hinblick auf das jeweilige Umland erwarten lässt. Eine aus der Entwicklung der Haushaltszahlen resultierende Verstärkung der regionalen Unterschiede wird – wie in anderen westlichen Bundesländern auch – ebenso für Nordrhein-Westfalen vorhergesehen, wobei hier nicht die Umlandkreise, sondern die an der Landesgrenze gelegenen ländlichen Kreise die größten Haushaltszuwächse zu verzeichnen haben.

Längerfristig stagnierende oder schrumpfende Wohnungsmärkte sind also kein alleiniges Phänomen des Ostens, wohl aber der Grad der Ausprägung. Während im Osten ein rascher und sehr umfassender Stadtumbau erforderlich ist, erreichen die im Westen zu lösenden Probleme bei weitem nicht diese Dimensionen. Gleichwohl ist auch für westdeutsche Städte die verstärkte Beobachtung und Steuerung der

Anpassungsprozesse zu empfehlen und eine behutsame Wegnahme von Wohnungsbeständen ins Auge zu fassen, um die Folge des Schrumpfens zu beherrschen. Für die Wohnungspolitik leitet sich aus alledem die Notwendigkeit einer stärkeren Bestandsorientierung sowie eine verstärkte Überprüfung des wohnungspolitischen Instrumentariums hinsichtlich seiner unterschiedlichen Wirkungen auf Stadt und Umland ab.

Die Stadt-Umland-Thematik und der Trend zur Suburbanisierung sind Gegenstand des Beitrags von Martin Schauer und Kerstin Klein. Anhand einer Analyse Nordrhein-Westfalens beurteilen sie die Suburbanisierungsprozesse überwiegend als preis- und angebotsinduzierte Reaktionen insbesondere von jüngeren Familien auf die Bedingungen der Wohnungsmärkte in der Stadt und ihrer Umlandgemeinden. Sie fokussieren die Altersselektivität der kleinräumigen Wanderungen und den Verlust einkommensstarker Haushalte in den Städten. Da der Umzug in die Umlandgemeinden für viele wandernde Haushalte mangels besserer (innerstädtischer) Alternativen eindeutig nur die zweite Wahl darstellt, sind die Städte aufgefordert, die fehlenden Qualitäten präferenzgerecht möglichst im vorhandenen Wohnungsbestand zu schaffen. Besondere Potenziale liegen demnach in den Wohnungsbauten der 50er Jahre, die überwiegend in attraktiven Innenbereichen citynaher Ortsteile liegen und oft durch ungewöhnlich große Freiflächen gekennzeichnet sind. Trotz der häufig kritisch zu beurteilenden Qualitäten dieser Bestände und ihrer problematischen Wohnungsgrundrisse und -größen bieten sie gute Ansatzpunkte für eine Nachverdichtung und eine positive Quartiersentwicklung. Auch wenn Widerstände der Bewohner zu erwarten sind, sollten Wohnungswirtschaft, Stadtplaner und Politik an einem Strang ziehen und durch Umbau- und Ergänzungsmaßnahmen Angebote innerhalb der Stadt schaffen, die geeignet sind, weitere Wanderungen in das Umland zu verhindern.

Thorsten Heitkamp geht in seinen Ausführungen vertiefend der Frage nach den Motiven der Stadt-Umland-Wanderungen nach. Auf der Grundlage einer Reihe von Umfragen mehrerer Gemeinden in Nordrhein-Westfalen vertritt er die Meinung, dass das in vielen Fällen eingesetzte Instrumentarium einer kommunalen Eigentumsförde-

rung zu kurz greift, weil in den meisten Kommunen zu wenig über die ausschlaggebenden Umzugsmotive bekannt ist. Auch die öffentliche Diskussion der Stadt-Umland-Wanderungen wird von kaum hinterfragten Grundannahmen bestimmt, von denen viele empirisch nicht belegbar sind. So ist die häufig geäußerte Vermutung, dass insbesondere einkommensstärkere Haushalte abwandern und überproportional Haushalte mit niedrigeren Haushaltsnettoeinkommen zuwandern, so lange empirisch nicht belegbar, wie in den Befragungen beispielsweise eine Bezugnahme des Einkommens auf die Haushaltsgröße unterbleibt. Empirisch widerlegt wird die Grundannahme, dass hauptsächlich Paare oder Familien mit Kindern in das Umland ziehen. Und auch die These, die abwandernden Haushalte würden im Umland mehrheitlich Wohneigentum bilden, findet keine Bestätigung. So liegt der Anteil der Mieter am neuen Wohnort in allen betrachteten NRW-Fällen bei über 50 %, im Umland der Städte Dortmund, Düsseldorf und Essen sogar bei mindestens 70 %. Und von den beispielsweise aus Dortmund wegziehenden eigentumsbildenden Haushalten errichteten nur rund ein Drittel ein Eigenheim; ebenso viele kauften eine entsprechende Gebrauchtimmoblie und ein knappes Drittel erwarb eine Eigentumswohnung im Geschosswohnungsbau.

Insgesamt zeigen die analysierten Befragungen eine deutliche Übereinstimmung der ausschlaggebenden Wanderungsmotive, wobei den prioritären „persönlichen Gründen“ unmittelbar wohnungs- und wohnumfeldbezogene Gründe folgen, wie „Umzug in Eigentum“, „Wohnung zu klein“ oder „im Grünen wohnen“. Dabei liegen den Entscheidungen der Haushalte komplexe Motivkonstellationen zugrunde, die zu kennen eine wichtige Voraussetzung für kommunale Steuerungsstrategien ist.

Detaillierte Erhebungen und Analysen zu den Motiven der Bevölkerung im Kontext der Stadt-Umland-Wanderungen können wichtige Hinweise zu den Wirkungszusammenhängen auf den stadtreionalen Wohnungsmärkten liefern und zu einem besseren Verständnis der Tendenzen der zukünftigen

Wohnungsnachfrage führen. Hierfür wäre ein (zumindest) auf interkommunaler oder regionaler Ebene abgestimmtes Untersuchungsdesign hilfreich, das zudem nicht nur die Motive eines Umzugs erfassen sollte, sondern ebenso Motive und Gründe für die konkrete Standort- und Wohnformwahl.

Der abschließende Beitrag von Tobias Jacobs und Matthias Klupp richtet den Blick auf die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen in den neuen Ländern im Allgemeinen und auf die Investitionsplanungen der Anbieter im Besonderen. Zugrunde liegt ein von den Autoren bearbeitetes Forschungsprojekt des BBR¹, in dessen Rahmen eine Typisierung regionaler Wohnungsmärkte entwickelt und im Sommer 2000 eine breit angelegte Eigentümerbefragung durchgeführt wurde. Damit standen regional tief geschichtete Informationen über die Investitionsabsichten bis zum Jahr 2005 zur Verfügung, die zudem erstmals die privaten Gebäudeeigentümer repräsentativ einbezogen. Kernergebnis ist, dass trotz eines Überangebots an Wohnungen auch zukünftig Investitionen in den Bestand und deren zielgerichtete Förderung notwendig sein werden, um das Wohnungsangebot attraktiv und marktgerecht zu gestalten. Gegenüber 1999 wird von einem Rückgang des Bauvolumens in Höhe von 35 % bis 48 % ausgegangen, der alle Marktsegmente trifft. Angesichts einer stagnierenden Nachfrage müssen zur Marktregulierung Bestände aus dem jeweiligen Marktsegment genommen werden.

Wie die aktuelle Situation im Bausektor verdeutlicht, sind diese pessimistischen Einschätzungen bereits eingetroffen und werden in einigen Regionen sogar noch übertroffen. Aber gerade angesichts der schwierigen Marktsituation tätigen die Eigentümer auch weiterhin Wohnungsbauinvestitionen, insbesondere vor dem Hintergrund des Stadtumbauprozesses. Entsprechend notwendig ist es, das Vertrauen in die Verlässlichkeit politischer Rahmensetzungen, wie sie beispielsweise mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ vorgenommen wurden, zu erhalten.

(1)
BBR (Hrsg.); Klupp, Matthias, u.a. (Bearb.): Perspektiven der Wohnungsbauinvestitionen in den neuen Ländern – Bonn 2001. = Forschungen BBR, Heft 104