„Marktpotentiale“ – Perspektiven der Wohnungsmärkte

Market potential

Potenziale di mercato

Potentiels du marché

Rolf Müller
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung
Bonn, Deutschland

„Marktpotentiale“ – Perspektiven der Wohnungsmärkte

1. Einleitung

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

als Vertreter des deutschen Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) sei mir für diejenigen, die diese Institution nicht so genau kennen, vorab folgender Hinweis gestattet: das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung ist die einzige Einrichtung in Deutschland, die - nicht zuletzt in Wahrnehmung eines gesetzlichen Auftrags - ein kontinuierlich gepflegtes System einer bundesweiten, regionalisierten Raumbeobachtung betreibt. Teil dieses Systems ist die laufende Wohnungsmarktbeobachtung, in der wir an Hand verschiedenster Quellen, Indikatoren und Studien die Marktprozesse erfassen, auswerten und die Ergebnisse Politik und Fachöffentlichkeit zur Verfügung stellen. Darüber hinaus betreuen wir die gesamte Ressortforschung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), führen Modellvorhaben durch und werten eigene Umfragen aus. Wir verfügen daher über eine recht gute Informationsbasis zu den Entwicklungen in den Städten, Regionen und auf den Wohnungsmärkten, um Potentiale und Perspektiven beurteilen zu können.

Dabei kann man nicht über Potentiale generell und die Perspektiven des verdichteten Bauens speziell reden, ohne zunächst einen Blick auf die Rahmenbedingungen, auf die großen Trends zu richten. Sie bestimmen ganz maßgeblich das „Spielfeld“ und die künftigen Entscheidungsparameter der Akteure; seien es die Investoren, die Anbieter aus verschiedensten Wirtschaftzweigen oder seien es die politischen Entscheidungsträger.

2. Demographie und räumliche Spaltung

Ganz oben steht dabei der demographische Wandel, gemeinhin umrissen mit den Schlagworten „weniger, älter, bunter und vereinzelter“. Da dieses Thema inzwischen in allen Köpfen ist, mögen einige wenige Eckwerte der demographischen Entwicklung genügen:

- Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird – je nach Wanderungssaldo – von 82,5 Mio. 2005 auf 74 bis knapp 69 Mio. in 2050 zurückgehen.
- Zugleich verändert sich der Altersaufbau der Bevölkerung in Folge des generativen Verhaltens und weiter steigender Lebenserwartung erheblich (Abb. 1 – Altersaufbau der Bevölkerung): je nach Variante sinkt der Anteil der Jugendlichen von heute 20 % auf rund 15 %; der Anteil der über 65-jährigen steigt auf 32-33 %.
- Der Median der Altersverteilung (mittleres Alter, das die Bevölkerung zahlenmäßig in zwei Hälften teilt) wird sich von 42 (2001) auf 48 Jahre (2050) verschieben.
- Das Verhältnis Erwerbstätiger zu potenziellen Rentenbeziehern (Altersquotient) steigt - bei angenommenem Rentenalter von 60 Jahren - von 44 Personen im Rentenalter je 100 Erwerbstätige (2001) bis 2030 auf 71 und bis 2050 weiter auf 78 Personen. Selbst bei einem Rentenalter von 67 Jahren betrüge das Verhältnis 2050 immer noch 50 Personen im Rentenalter zu 100 Erwerbstätige.

Altersaufbau der Bevölkerung 2005, 2030 und 2050

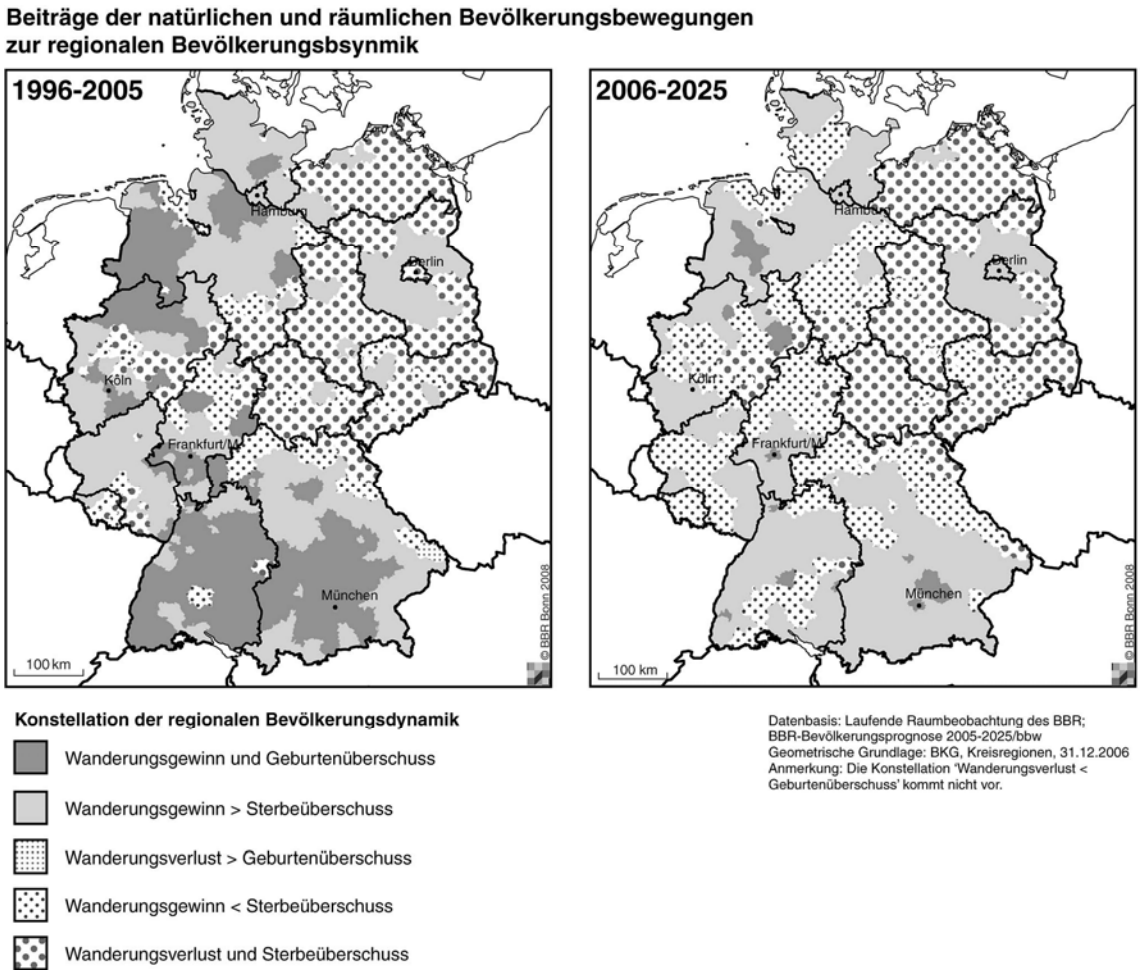
	2005	2030		2050	
		Variante 1 W1	Variante 1 W2	Variante 1 W1	Variante 1 W2
	Anteil der Altersgruppen in %				
Unter 20 Jahre	20,0	16,4	16,6	15,1	15,4
20 bis unter 65 Jahre	60,8	54,9	55,5	51,7	52,8
65 Jahre und älter	19,3	28,7	27,9	33,2	31,8
Insgesamt	100	100	100	100	100

Quelle: 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (2006)

Abbildung 1: Altersaufbau der Bevölkerung

Diese bevölkerungsstrukturellen und zahlenmäßigen Veränderungen werden – wie auch schon bisher - erheblichen Einfluss auf den Raum und die städtischen Entwicklungen haben: das Nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum und gravierende Entwicklungsunterschiede zwischen und innerhalb von Städten/Stadtregionen setzen sich fort. Nach unserer aktuellsten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, die bis 2025 reicht und deren Veröffentlichung demnächst erfolgen wird, steht einer immer größer werdenden Gruppe von Städten und Gemeinden mit Schrumpfungstendenzen eine immer kleiner werdende Gruppe mit teils noch kräftigem Wachstum bei Bevölkerung, Haushalten und Erwerbspersonen gegenüber. Bevölkerungsabnahme und Alterung treffen dabei vor allem die Neuen Länder: Die Zahl der Jungen, der unter 20-jährigen nimmt hier bis 2025 um gut ein Viertel ab; die Zahl der Älteren, der über 60-jährigen um mehr als ein Viertel zu. Rückläufige Geburtenzahlen und steigende Lebenserwartung sorgen dafür, dass in den Neuen wie in den Alten Ländern der Anteil der Alten weiter rasant steigen wird.

Die in Karte 1 (Regionale Bevölkerungsdynamik) dargestellten Konstellationen von natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen bis 2025 zeigen die regionale Vielfalt Deutschlands im demographischen Wandel, wie er heute allenthalben diskutiert wird. Fast alle theoretisch möglichen Konstellationen kommen vor, von Kreisregionen mit doppeltem Wachstum (rot) bis hin zur doppelten Schrumpfung mit beschleunigten Veränderungen (blau). Dabei sind prägend für die demografischen Veränderungen vier Konstellationen, die sich allerdings erheblich durch ihre Position im demographischen Strukturwandel unterscheiden:



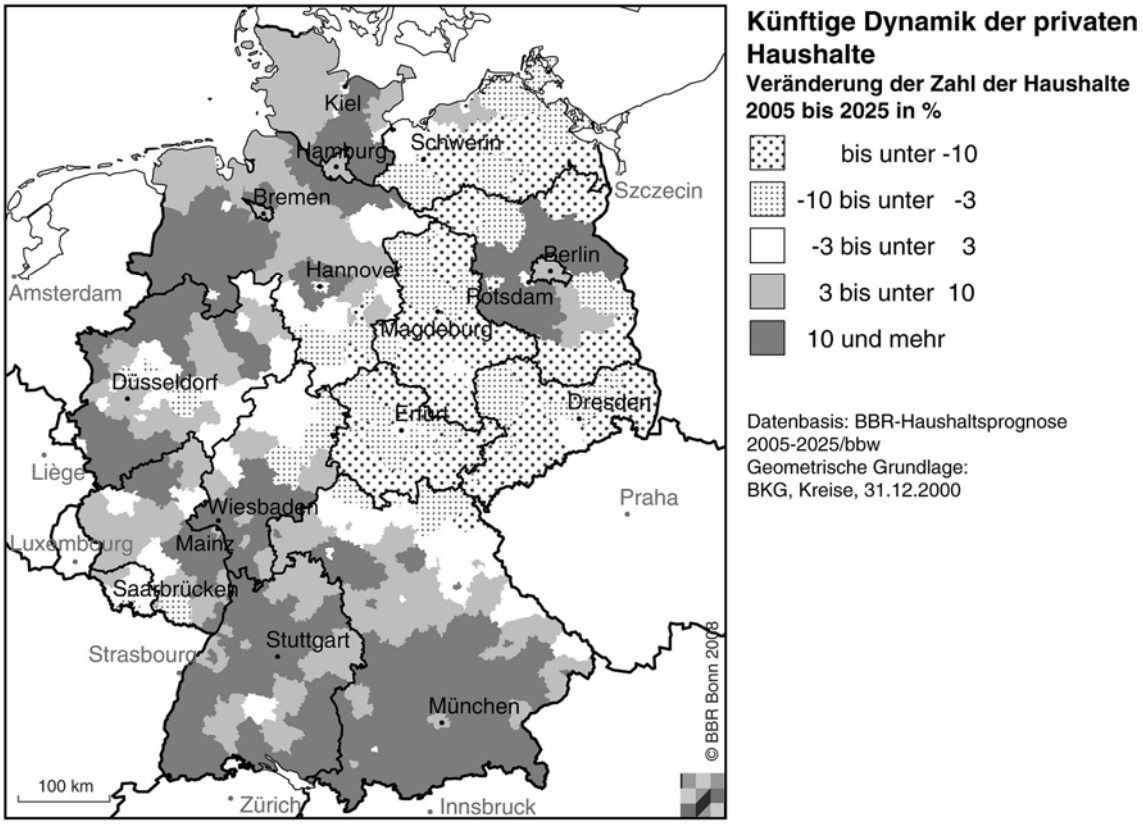
Karte 1: Regionale Bevölkerungsdynamik

- Noch wenig betroffen vom demographischen Umbruch sind bisher die Kreise bzw. Kreisregionen, die nicht nur Geburtenüberschüsse, sondern auch Wanderungsgewinne aufweisen**.** In der mittelfristigen Vergangenheit waren das immerhin noch mehr als 100 von insgesamt knapp 400 Kreisregionen mit rund 25. Mio. Einwohnern. Mittelfristig, bis 2025, verschwindet diese Konstellation aber fast, weil nur noch ganz wenige Kreisregionen einen Geburtenüberschuss aufweisen. (wie bspw. München, FfM, Stuttgart/Tübingen, östl. Emsland)
- An der Nahtstelle zum demographischen Wandel stehen die Kreisregionen, in denen die Bevölkerung noch wächst, weil Wanderungsgewinne die Sterbeüberschüsse noch überkompensieren können. Sowohl in der jüngeren Vergangenheit, erst recht aber mittelfristig, bilden sie mit Abstand die größte Gruppe. Rund die Hälfte der Bevölkerung Deutschlands lebt künftig in Kreisregionen mit importiertem, d. h. auf Wanderungen basierendem Bevölkerungswachstum. Bis auf den Großraum Berlin und das Umland von Rostock ist diese Konstellation nur im Westen anzutreffen.
- Bereits weit fortgeschritten ist der demographische Strukturwandel in Kreisregionen, die insgesamt zwar noch Wanderungsgewinne verzeichnen, jedoch die Sterbeüberschüsse schon so hoch sind, dass die Bevölkerung abnimmt. Waren dies in der jüngeren Vergangenheit lediglich 41 Kreisregionen mit rund 7,5 Mio. Einwohnern, so werden es mittelfristig schon 110 Kreisregionen mit rund 22 Mio. Einwohnern sein, in denen eine niedrige Fertilität und eine stark alternde Bevölkerung zu hohen Sterbeüberschüssen führen, die nicht mehr durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden können. Neben einigen Regionen im Osten ist diese Konstellation vor allem in vielen ländlich geprägten Räumen im Westen anzutreffen.

- Fast eine Konstante in Vergangenheit und Zukunft ist die Gruppe der „doppelten Verlierer“. Sie finden sich weit überwiegend im Osten Deutschlands. Bei annähernd gleichem räumlichem Verteilungsmuster werden dort 2025 - gegenüber heute - 7,5 Mio. Einwohner weniger leben. Hier findet also der demographische Umbruch am intensivsten statt. Dies gilt für die Bevölkerungsdynamik ebenso wie für die Alterung der Bevölkerung. Folglich sind hier auch der raum- und stadtentwicklungspolitische Handlungsbedarf am größten - aber auch die wohnungswirtschaftlichen Problemlagen am schärfsten.

3. Die Nachfrager – Konzentration, Strukturen und Präferenzen

Und auch auf der Ebene der Wohnungsnachfrager, der Haushalte zeigt sich ein ganz ähnliches Bild (Karte 2 – Entwicklung der Haushalte 2005 – 2025): zwar wächst - bei weiter leicht sinkender durchschnittlicher Haushaltsgröße auf rd. 2,0 Pers. pro Haushalt – bis 2025 die Zahl der privaten Haushalte in Deutschland noch um 5% von 39,7 Mio. (2005) auf 41,6 Mio. in 2025 an. Dieses Wachstum verteilt sich allerdings regional ebenfalls höchst unterschiedlich. Weite Teile des Ostens sind durch einen Rückgang zwischen -1% und -10% gekennzeichnet. Im Mittel gehen die Haushaltszahlen in Osten um 6% zurück. Im Westen hingegen steigt die Anzahl der Haushalte noch um 8 %. Besonders dynamische Kreise können hier sogar mit einem weiteren Wachstum von bis zu 15% und mehr rechnen. Dies sind im wesentlichen Kreise in süddeutschen Regionen.



Karte 2: Entwicklung der Haushalte 2005 – 2025

Betrachtet man die vorgezeichnete, mittelfristige Haushaltsentwicklung nach siedlungsstrukturellen Kreistypen (Abb. 2 - Haushaltsentwicklung nach Lagetypen), so zeigt sich:

– In Ostdeutschland werden das verdichtete Umland (vor allem Sachsen) und die ländlichen Räume (vor allem Mecklenburg-Vorpommern und nördliches Sachsen-Anhalt) Haushaltsverluste von rd. 13% erleiden.

– Das ländliche Umland und die Großstädte im Osten weisen bis 2025 nur leichte Negativentwicklungen auf.

– Demgegenüber können alle Lagetypen des Westens noch mit Zuwächsen rechnen:

– In den westdeutschen Großstädten wird die Zahl der Haushalte noch um weitere +4 % steigen, obwohl die Bevölkerung hier um 2% sinkt.

– Am stärksten jedoch fällt der Anstieg der Haushaltszahlen in den Klein- und Mittelstädten und den Landkreisen im verdichteten Umland der westdeutschen Großstädte aus; sie erzielen sogar Gewinne von knapp über 10 %. Aber auch das ländliche Umland und sogar die ländlichen Räume des Westens verzeichnen in der Gesamtschau spürbare Zuwächse.

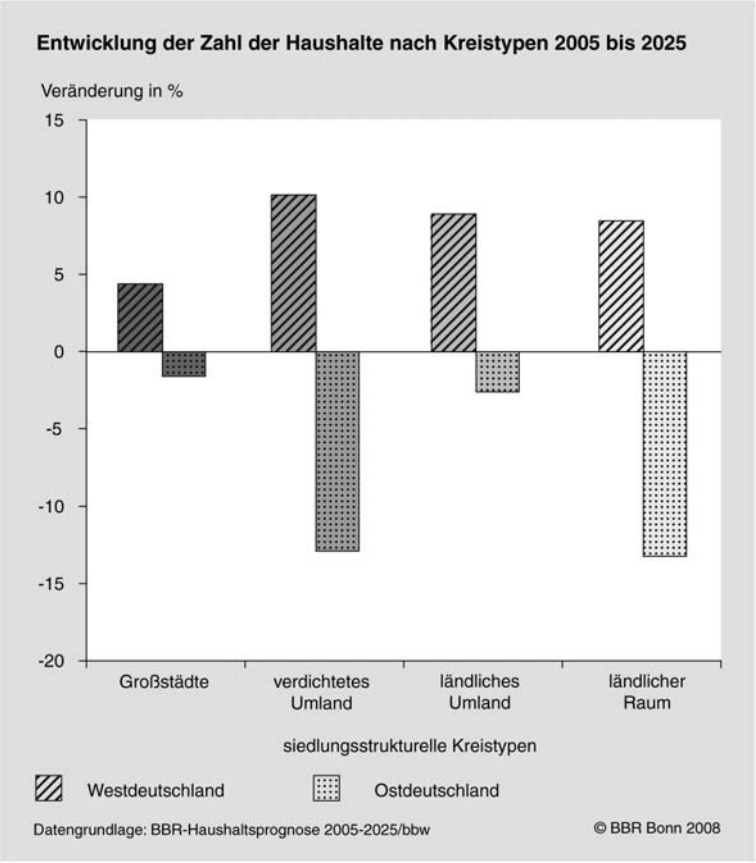


Abbildung 2: Haushaltsentwicklung nach Lagetypen

Im Zusammenwirken mit der fortschreitenden Tertiärisierung der Wirtschaft, deren dynamische Branchen wie Biotechnologie, Miniaturisierung, Dienstleistungen und Managementleistungen lokale Synergien brauchen, die die Ballungsräume begünstigen, werden sich also Bevölkerung und Haushalte – der Wirtschaft folgend – künftig noch stärker in den Wachstumsregionen konzentrieren. Schon alleine diese demographischen Entwicklungen werden also den Wohnungsmärkten ganz erhebliche weitere Anpassungsleistungen abverlangen – sowohl bei der Bestandsentwicklung, wie auch im Neubau. Hinzu kommen als Zweites wichtiges Faktum die strukturellen Veränderungen in der Haushaltszusammensetzung, die Pluralisierung der Haushaltsformen (Abb. 3 - Pluralisierung der Privathaushalte) und eine fortschreitende Ausdifferenzierung der Lebensstile mit einer zunehmenden Vielfalt individueller Wohnpräferenzen.

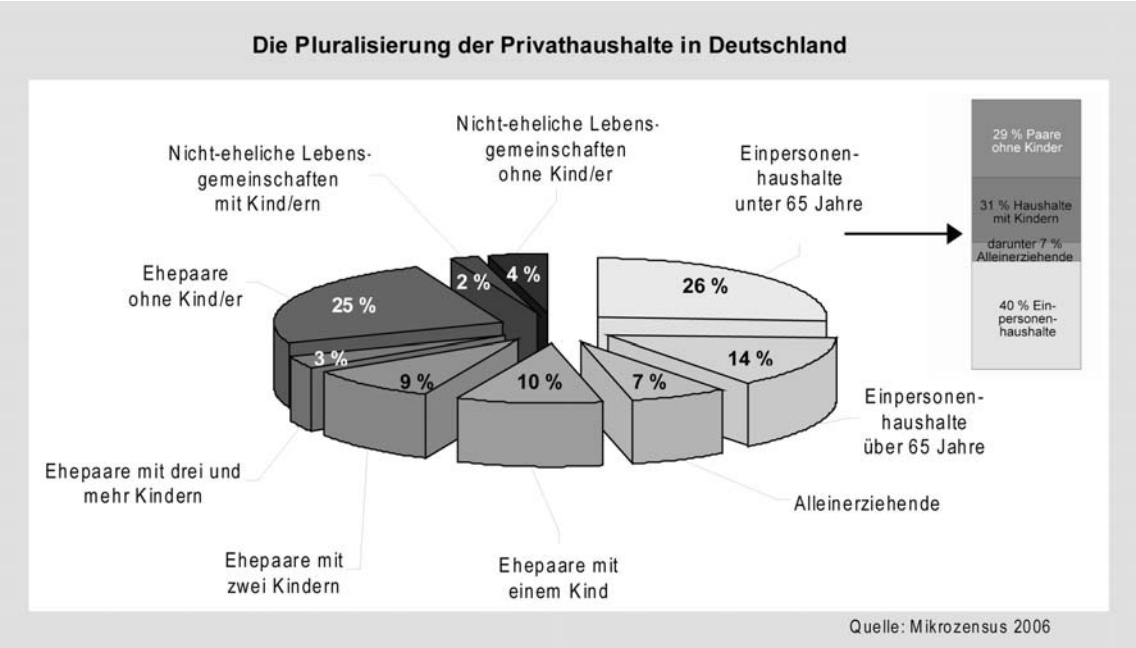


Abbildung 3: Pluralisierung der Privathaushalte

Betrug beispielsweise der Anteil der Ehepaare mit Kindern 1972 noch 39 % aller Hauhalte so sind es heute nur noch 22 %. Und der Anteil der 1-Personen-Haushalte hat sich in dieser Zeit von rund 26 % auf gut 40 % erhöht. Diese strukturellen Verschiebungen schreiten beschleunigt fort. Bis 2025 wird nach unseren Berechnungen die Anzahl der 3- und mehr Personenhaushalte weiter kontinuierlich abnehmen: im Westen um 15%, besonders dynamisch jedoch im Osten mit minus 30%, wo dann gerade einmal noch knapp 19% aller Haushalte über 3 und mehr Mitglieder verfügen. Und umgekehrt werden dann bundesweit über 78% aller Haushalte Kleinhaushalte mit 1- oder 2-Personen sein. Während im Osten deren Anzahl in etwa unverändert bleibt, wird in den alten Ländern deren Anzahl mit 17% deutlich zunehmen.

Hinter diesen Zahlen verbergen sich aber vielfältige Lebensformen, die beispielsweise bei den 1-Personen-Haushalten vom wirklich Alleinlebenden über feste Partnerschaften ohne gemeinsamen Wohnsitz, Wohngemeinschaften bis hin zur intensiven alltäglichen Einfindung in verwandtschaftliche Netzwerke bei separater Wohnung reichen. Zugleich ist eine fortschreitende Ausdifferenzierung und Individualisierung der Wohnpräferenzen festzustellen. Die Palette der Wohnwünsche ist enorm vielfältig und reicht vom traditionellen Einfamilienhaus mit Garten über die klassische Familienwohnung, die moderne Singlewohnung bis hin zur barrierefreien Altenwohnung und Häuser/Wohnungen für Alten-WG´s.

Zahlreiche Untersuchungen zu Wohnpräferenzen in verschiedenen Städten machen diese Ausdifferenzierung deutlich. Am Beispiel einer Befragung in Bonn im Jahr 2004 zu bevorzugten Neubau-Gebäudetypen zeigt sich dieses breite Nachfragespektrum (Abb. 4 - Wohnpräferenzen). Erwartungsgemäß bevorzugen Familienhaushalte mit Kindern nur zu knapp 10% Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, während es bei den jungen Singlehaushalte, den Kinderlosen und den „Senioren“ rund 60 – 70% sind, die diesen Gebäudetyp favorisieren. Andererseits aber bevorzugt ein gutes Drittel der letztgenannten Gruppe den Gebäudetyp des Einfamilienhauses (mehrheitlich als Reihen – oder Doppelhaus) oder das ZFH, während das frei stehende EFH nur bei kinderlosen Kleinhaushalten relevante Werte von 10% – und natürlich bei den Familien von 20% - erreicht.

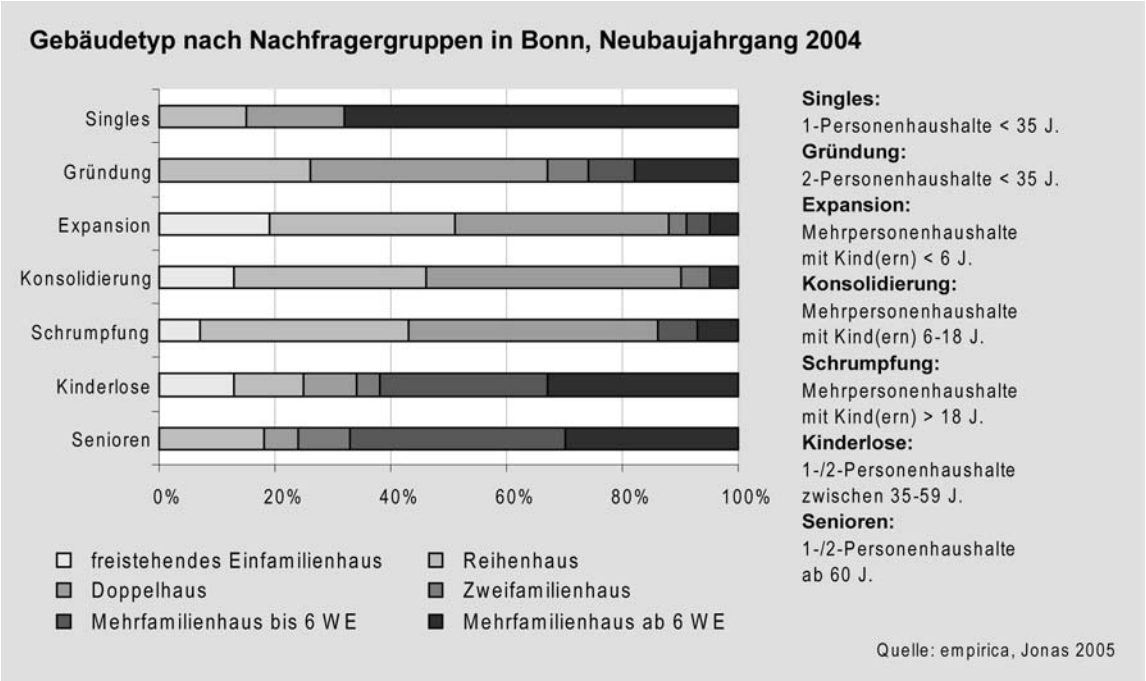


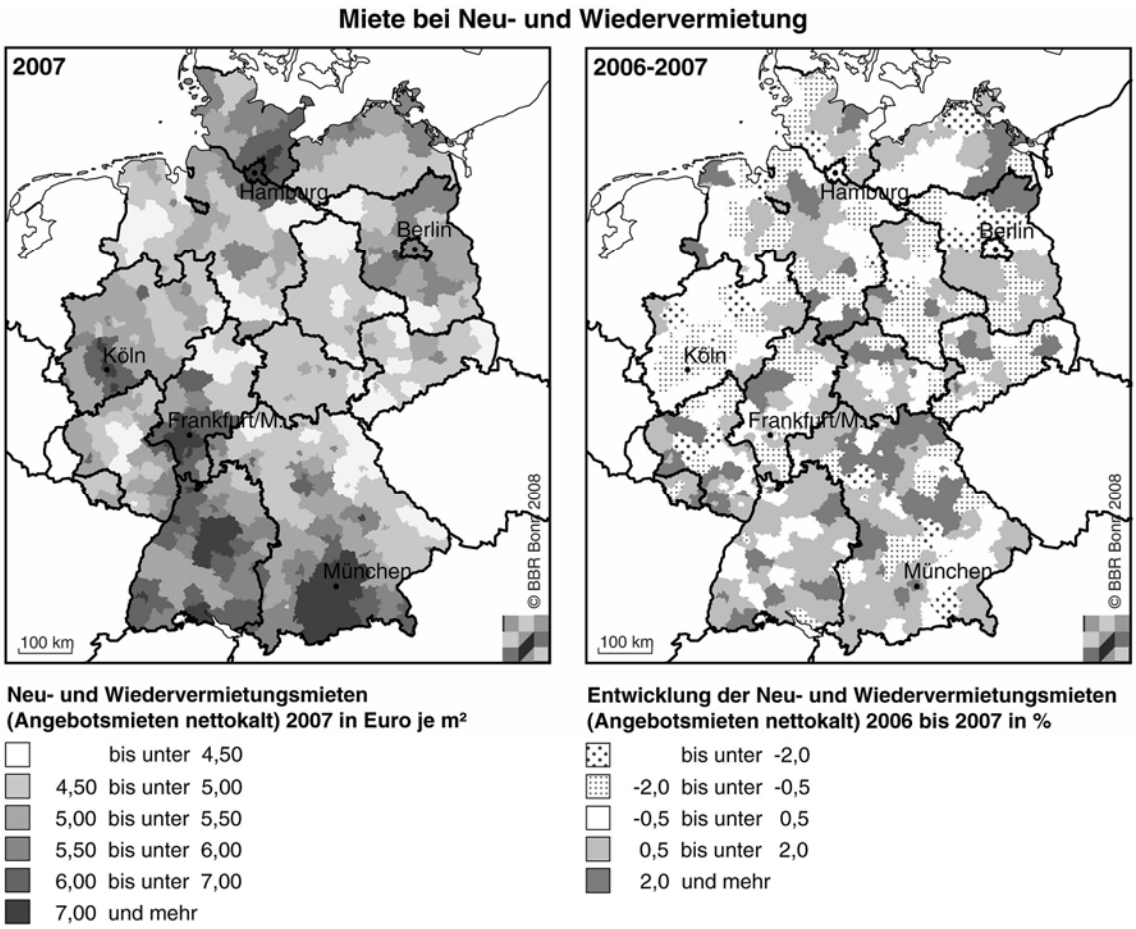
Abbildung 4: Wohnpräferenzen

Diese zunehmende Differenzierung der Nachfrage findet ihren Ausdruck auch in den Wohnstandortwünschen. So weist unsere BBR-Bevölkerungsumfrage aus, dass bspw.

- 28% der allein Wohnenden unter 30 Jahren am liebsten in einer mittelgroßen Stadt,
- 29% der allein Wohnenden > 60 J. am liebsten in einer Kleinstadt,
- 31% der Paare ohne Kinder am liebsten auf dem Lande,
- und fast die Hälfte der Familien mit Kindern am liebsten in einer Klein- oder Mittelstadt wohnen möchten.

4. Nachfragerechte, innerstädtische Wohnangebote schaffen ….

Diese und andere Studien zeigen zudem, dass zwar auch das Wohnumfeld, aber noch viel stärker das insbesondere in dynamischen oder wachsenden Regionen begrenzte oder teure städtische Wohnungsangebot als Einschränkung von vielen Haushalten wahrgenommen wird. So sind die nach wie vor beobachtbaren Randwanderungen von Teilen der Bevölkerung aus der Stadt in das Umland auch nicht als Ausdruck einer allgemeinen Unzufriedenheit mit der städtischen Wohnsituation zu erklären, sondern ausweislich zahlreicher Studien dem günstigeren Preis-Leistungsverhältnis beim Wohnen, den geringeren Wohnkosten im Stadtumland geschuldet (vgl. Karte 3 – Mietenentwicklung)



Karte 3: Mietenentwicklung

Gerade auch vor diesem Hintergrund dürfte der Nachfragedruck in Richtung familien- und altengerechter, bezahlbarer innerstädtischer Angebote zunehmen. Die stagnierenden und insbesondere schrumpfenden Städte und Regionen oder dünn besiedelte Räume mit Bevölkerungsrückgang werden sich dagegen einem zunehmenden Tragfähigkeitsproblem ihrer Infrastrukturausstattung und einem Überangebot an Wohnraum ausgesetzt sehen. Demgegenüber ist in den (Kern-)Städten der zentralen Räume ein vermehrter Handlungsbedarf namentlich durch den Zuzug ausländischer Bevölkerung, aber auch in Folge der haushaltsstrukturellen Veränderungen zu erwarten.

Es geht also keineswegs um ein bloßes Marketing des Bestehenden, sondern es muss vorrangig um eine Weiterentwicklung und Verbesserung des Angebotes durch Neubau und Bestandsentwicklung gehen, die der Vielfalt der Formen des Zusammenlebens und der Nachfragepräferenzen Rechnung trägt. Hier liegen die Potentiale der Zukunft. Für die Wohnungsbestände bedeutet das in erster Linie die Anpassung an die Anforderungen einer alternden Gesellschaft sowie die Verbesserung der energetischen Standards.

…. durch altersgerechten Umbau und Modernisierung

Ein wesentliches Ziel der Wohnungspolitik, das auch den Wünschen der älteren Menschen – wie auch der Sozialkassen – entspricht, ist es, ein selbst bestimmtes Wohnen im Alter und einen möglichst langen Verbleib in der vertrauten Umgebung zu ermöglichen. Voraussetzungen hierfür sind nicht nur altersgerechte Gebäudetechnik und Grundriss, sondern ebenso eine bedarfsgerechte Infrastruktur, das Ermöglichen sozialer Kontakte im Wohnumfeld, der Interessenausgleich verschiedener Gruppen innerhalb der Stadtquartiere, die Herstellung barrierefreier Zugänge sowie oftmals bauliche Anpassungen innerhalb der Wohnungen.

Für Teilbereiche dieses komplexen Themas wie etwa für Fragen der baulich-technischen Umsetzung, der quantitativen und qualitativen Nachfrageentwicklung oder der städtebaulichen Dimensionen gibt es zahlreiche Erkenntnisse, Studien und Modellvorhaben. Zu wenig weiß man jedoch bei den Fragen, in welchem Umfang und warum Defizite in der altersgerechten Bestandsanpassung bestehen und ob diese vor dem Hintergrund einer steigenden Nachfrage älterer Menschen künftig zunehmen werden. Hiervon muss indes ausgegangen werden. Denn zum einen äußern ältere Menschen aufgrund ihrer geringen Mobilität ihre Nachfrage am Markt nur in geringem Umfang. Und zum anderen können viele ältere Menschen wegen ihrer im Durchschnitt niedrigeren Einkommen die Kosten altersgerechter Wohnungen oftmals nicht tragen. Und auch die strukturelle Zusammensetzung der Bestände spricht für ein Defizit an altengerechten Wohnungen. Vor diesem Hintergrund steht zu erwarten, dass mit der starke Alterung der Gesellschaft ein durchaus gravierendes gesellschaftliches Problem entstehen kann, dem frühzeitig durch zielgerichtete Anpassungsstrategien in den Beständen zu begegnen ist.

… durch energetische Ertüchtigung im Bestand

Aber auch die energetische Ertüchtigung der Bestände wird zunehmend wichtiger und drängender. In Folge der in der Vergangenheit kontinuierlich gestiegenen Energiepreise sind die jährlichen Ausgaben der privaten Haushalte für Energie (ohne Kraftstoffe) zwischen 1996 und 2006 insgesamt um über 40 % angestiegen. Durchschnittlich 1032 Euro jährlich musste 1996 ein Haushalt für Strom, Raumwärme und Warmwasser in der Wohnung aufwenden; 2006 waren es bereits 400 Euro mehr. In unsanierten Gebäuden fällt der Kostenanstieg vielfach noch wesentlich höher aus.

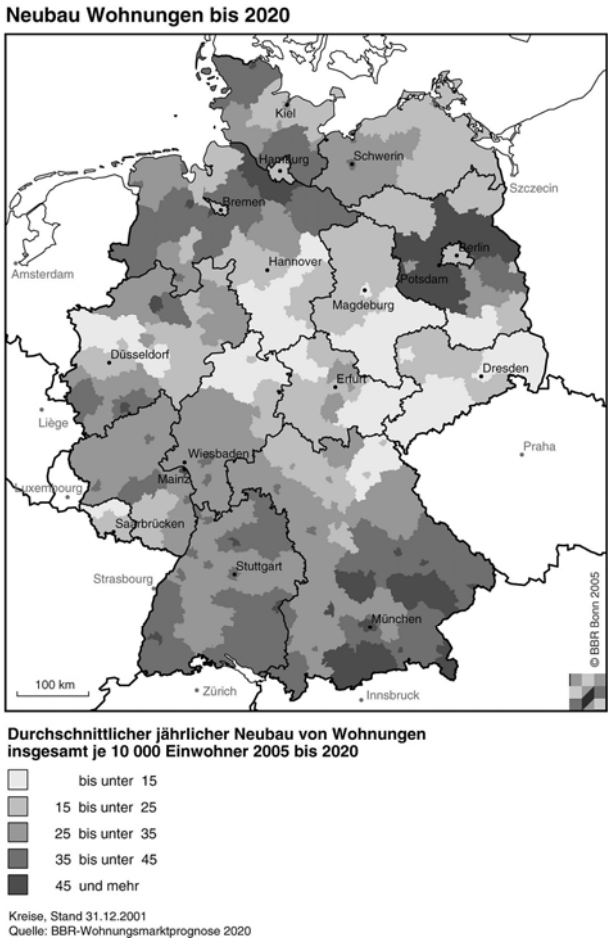
Trotz der aktuell deutlich sinkenden Rohölpreise ist auf mittlere Sicht nicht mit einem rückläufigen Preisniveau zu rechnen. Mit wieder steigenden Energiepreisen aber werden die Wohnungsnachfrager zunehmend die energetischen Gebäude-/Wohnungswerte zum Entscheidungskriterium ihrer Miet- oder Kaufentscheidung machen. Bauherr, Mieter oder Käufer werden künftig sehr genau wissen wollen, wie hoch der Verbrauch seiner Wohnung ist und welche Energiekosten ihm hierdurch entstehen (begünstigt durch die Einführung von Energieausweisen).

Die Energieeffizienz wird so zu einem zunehmend wichtigeren Qualitätsmerkmal im Wohnungsbau und bei der Wohnungsbewirtschaftung. Schon heute genießt die Energieversorgung bei drei von vier Befragten eine hohe Priorität als Ausstattungsmerkmal einer Wohnung; werden die hohen Energiekosten als deutlicher Unzufriedenheitsfaktor der aktuellen Wohnverhältnisse artikuliert. Mit anderen Worten: die dauerhafte Marktfähigkeit bestehender Miet- und Eigentumswohnungen wird künftig noch stärker als bisher von ihrer Energieeffizienz bestimmt sein.

… und durch Neubau

Unbeschadet dieser Notwendigkeiten in den Beständen, die auch zu Recht ihren Niederschlag in den politischen Weichenstellungen finden, bleibt jedoch auch der Wohnungsneubau unverzichtbar. Auf Grund des Anstiegs der Kleinhaushalte, eines erhöhten Wohnflächenkonsums sowie der Bildung von Wohneigentum erwarten wir in unserer derzeit noch aktuellen Wohnungsprognose 2020 ein leichtes Wachstum der Wohnflächennachfrage von 6%. Im Ergebnis bedeutet das für die Dekade 2010 bis 2020 bundesweit einen durchschnittlichen Neubaubedarf von ca. 200.000 Wohneinheiten pro Jahr. Die zunächst noch stärkere Nachfrage nach Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern wird sich demnach in Folge des alleine aus demographischen Gründen resultierenden Abschmelzens der Gruppe der potenziellen Wohneigentumsbildner auf jährlich rd. 85.000 Wohnungen belaufen. Für den Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird eine Nachfrage von jährlich gut 110.000 neuen Wohnungen erwartet.

Die aktuelle Bautätigkeit bleibt indes seit geraumer Zeit hinter diesen Zahlen zurück. Viele Akteure sehen bei einer langfristigen Investition wie dem Wohnungsbau angesichts der Bevölkerungsabnahme oftmals keine ausreichende Nachfrage über den Gesamtzeitraum der Investition gegeben. Dabei werden die Haushaltszahlen – wie gezeigt – noch mehr als 15 Jahre lang steigen und v.a. die Verschiebungen in der Größen- und Alterstruktur für eine steigende Wohnungsnachfrage sorgen. Und dies namentlich in den dynamischen und/oder strukturstarken Verdichtungsräumen des Westens und ihrem erweiterten Umland wie etwa München, Stuttgart, Rhein-Main, Köln-Bonn und Hamburg. In den neuen Ländern kann demgegenüber (mit Ausnahme des Berliner Umlands) nur noch von einem geringem Nachfragezuwachs ausgegangen werden der hier nahezu ausnahmslos von der Eigenheimnachfrage getragen wird (vgl. Karte 4 – Neubaubedarf bis 2020).



Karte 4: Neubaubedarf bis 2020

Eine kleinräumigere Betrachtung zeigt darüber hinaus, dass die Nachfrage nach klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern primär auf die verdichteten Kreise der verstädterten Räume entfallen wird und erst in zweiter Linie auf die hochverdichteten Kreise der Agglomerationsräume (Abb. 5 – Neubaunachfrage nach Kreistypen). Demgegenüber konzentriert sich die Nachfrage nach neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weit überwiegend auf die Kernstädte, gefolgt von den hochverdichteten und den verdichteten Kreise. Acht von zehn nachgefragten Mietwohnungen entfallen also auf dichter besiedelte Räume und verdeutlichen einen zu erwartenden Nachfragedruck in diesem Marktsegment.

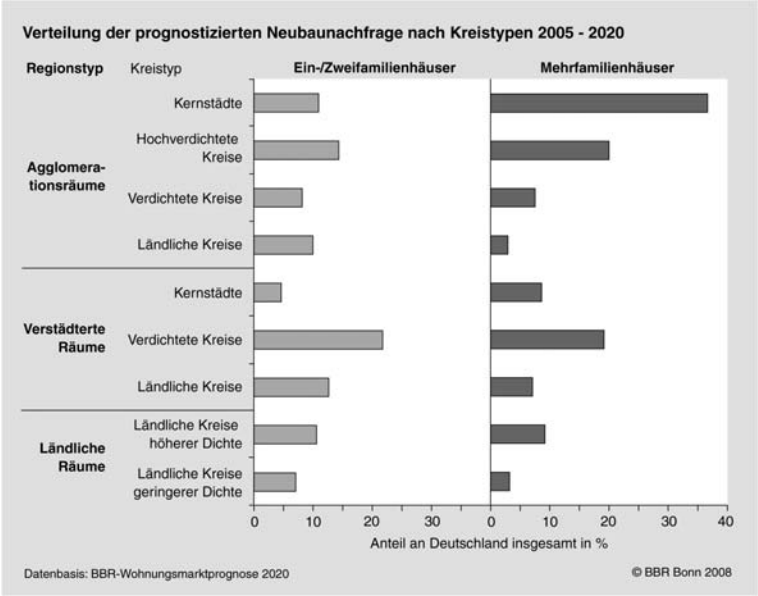


Abbildung 5: Neubaunachfrage nach Kreistypen

Diese unterschiedlichen Entwicklungspfade reflektieren auch die Ergebnisse unserer letzten Wohnbaulandumfrage unter 670 Gemeinden, darunter 83% der Metropolen, 84% der Großstädte und 58% der Mittelstädte. Von diesen 670 Gemeinden gab jede Fünfte an, Bedarf an zusätzlichem Bauland in der Größenordnung von durchschnittlich 6 Wohneinheiten je 1000 Einwohner zu haben (Abb. 6 – Wohnbaulandsituation 2005). Dabei war erwartungsgemäß der Anteil der Gemeinden mit Baulandbedarf in der Gruppe der wachsenden oder stark wachsenden Gemeinden mit 27% etwa 3mal so hoch wie in den schrumpfenden Gemeinden, von denen etwa die Hälfte Baulandüberhänge aufweisen. In diesen stark wachsenden Gemeinden beträgt der in aktueller Sicht geäußerte Baulandbedarf rd. 14 Wohnungen/1000 Einwohner – und bezieht sich – ebenso wie in den anderen Gemeinden – weit überwiegend auf das Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser.

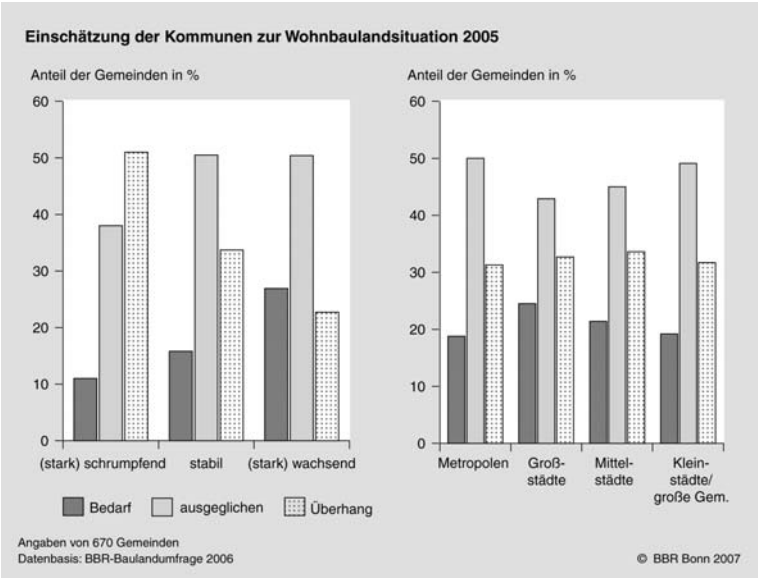


Abbildung 6: Wohnbaulandsituation 2005

Auf der anderen Seite verwies ebenfalls ein Fünftel der befragten Gemeinden auf derzeit vorhandene Baulandreserven, die für etwa 20 Wohnungen/1000 Einwohner Platz bieten. Dabei fällt auf, dass vor allem Gemeinden im Süden Deutschlands in den vergangenen Jahren Reserven für eine aktive Baulandpolitik angelegt haben, die – gemessen in Wohneinheiten – die Überhänge der schrumpfenden Regionen bei weitem übertreffen.

Diese Reserven dürften hier vermutlich ebenso zu einem erheblichen Teil (etwa 80%) auf klassischen Erweiterungsflächen liegen, wie es für die meisten der befragten Regionen mit 60 – 80% aller Baulandreserven auf Flächen mit Bebauungsplänen nach §§ 30/33 BauGB zutrifft. Die anderen 20 – 40% befinden sich jedoch im Innenbereich („§34-Gebiete“), wobei besonders die Großstädte mit ihren urbanen Baudichten im Innenbereich mit 57% der möglichen Wohnungen erhebliche Potenziale im Zusammenhang bebauter Ortsteile aufweisen.

Betrachtet man die Ergebnisse dieser Befragung in Hinblick auf die mittelfristig erwartete Baulandsituation (Abb. 7 – Baulanderwartungen), so zeigt sich, dass vor allem Metropolen und Großstädte von einem zukünftig steigenden Baulandbedarf ausgehen. Interessant ist dabei, dass sich im Hinblick auf die innere Struktur des Bedarfs die Dominanz der Ein- und Zweifamilienhäuser auflöst. Zwar wird hier mit 62% aller Wohnungen auch weiterhin der höchste Bedarf gesehen, gegenüber der aktuellen Einschätzung ist dies jedoch immerhin ein Rückgang um ca. 30 Prozentpunkte. Entsprechend wird der Bedarf an Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und Bauland für Sozialwohnungen perspektivisch höher eingeschätzt als zurzeit.

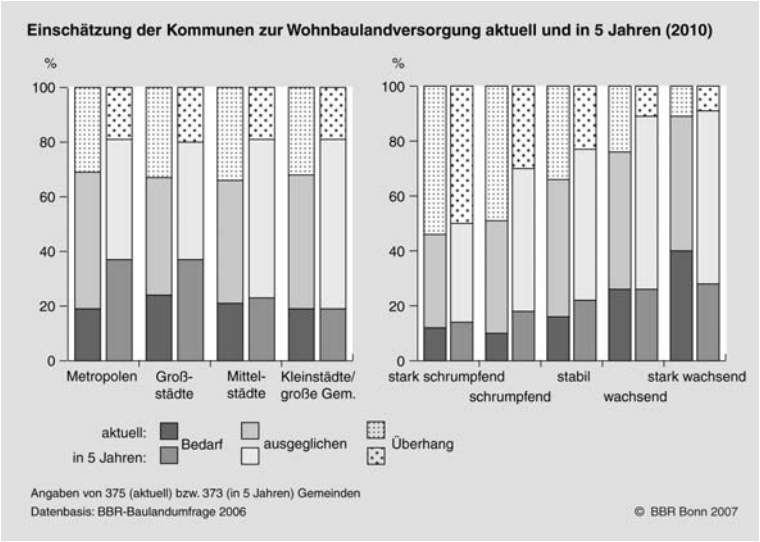


Abbildung 7: Baulanderwartungen

5. Renaissance der Stadt?

Diese Erwartungen passen insoweit zu dem derzeit unter den Stichworten „Renaissance der Stadt“ oder „Reurbanisierung“ geführten öffentlichen Diskurs, der angesichts mancherorts steigender Einwohnerzahlen einen Trend zurück in die Stadt apostrophiert. Und in der Tat gehören in der jüngeren Vergangenheit die Stadtregionen und hier zunehmend auch wieder die Großstädte zu den Gewinnern. Sie verzeichnen seit Ende der 1990er Jahre eine beachtliche positive Entwicklung –allerdings mit teilweise deutlichen Niveau- und Ursachenunterschieden zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen. So speisen sich die Bevölkerungsgewinne der Städte in dynamischen Regionen – bei ungebrochen hohen Wanderungsverlusten dieser Städte an das Umland – ausschließlich aus (noch stärkeren) Zuzügen aus anderen Regionen. In den Großstädten schrumpfender Regionen, die ihre Bevölkerungsverluste zwar nicht gänzlich stoppen, aber doch deutlich reduzieren konnten, sind sowohl die interregionalen, wie auch die intraregionalen Wanderungssalden positiv. Hier lässt sich also tatsächlich eine gewisse Tendenz zum „Bleiben“ in der Stadt erkennen.

Bisher sind es insbesondere die jungen Haushalte, die in weiten Teilen als Träger der überregionalen wie auch der intraregionalen Wanderungsgewinne durch ihren Zuzug in die Städte deren demographische Entwicklung stützen. Diese wanderungswillige Altersgruppe steht allgemein für eine Präferenz urbanen Lebens und gilt als Motor für städtisches Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum. Allerdings nimmt bis 2025 – konstantes Wanderungsverhalten unterstellt –das Potenzial an jungen Menschen zwischen 18 und 30 Jahren um rund 0,3 Mio. ab. Auch außerhalb der Stadtregionen nimmt deren demographisches Potenzial bis 2025 ab, noch ein wenig früher und stärker als in den Stadtregionen selbst, so dass kumuliert rund 0,5 Mio. weniger Wanderungen in dieser Altergruppe zu erwarten sind.

Derzeit fokussiert sich in der aktuellen Diskussion einer Renaissance der Stadt der Blick allerdings auf eine traditionell eher wenig mobile Bevölkerungsgruppe: auf Haushalte in der Konsolidierungsphase (also die Zeit nach dem Auszug der Kinder) und auf junge Senioren; auf „klassische Häuslebauer“, die in der Familiengründungsphase ins Umland gezogen sind und jetzt – um wieder am urbanen Leben teilhaben zu können – ihr Eigenheim gegen eine Stadtwohnung eintauschen – so zumindest die Vermutungen und Hoffnungen vielerorts.

Dabei scheint sich der Trend für diese Altersgruppe auf den ersten Blick auch zu bestätigen, ist doch die Zuwanderung der Bevölkerung im Alter von 50 bis unter 65 Jahren in die Städte in allen Großstadtregionen angestiegen. Diese gestiegene Zuwanderung spiegelt aber weniger einen Wandel der Präferenzen für das Wohnen in der Stadt wider, sondern ist vielmehr Ausdruck der Alterung der Bevölkerung im suburbanen Raum. Seit den späten 90er Jahren steigt die Bevölkerung dieser Altersgruppe im Umland mindestens so stark an wie die Fortzüge in die Stadt, so dass die Fortzugsquoten nahezu unverändert sind. Diese Altersgruppe – in den Umlandgemeinden die Altergruppe der potenziellen Stadtrückkehrer – nimmt künftig als Folge der Alterung insgesamt zu. Die niedrige Wanderungsintensität der 50-65jährigen reduziert dieses Potenzial quantitativ jedoch auf eine für die Stadtentwicklung relativ unbedeutende Größenordnung.

Und bei der Altergruppe der 30- bis 50jährigen in den städtischen Kerngebieten selbst, die für Familienbildung und Schaffung von Wohneigentum schwerpunktmäßig in Frage kommt und die Gruppe der potenziellen Stadtflüchtigen darstellt, die es zunächst einmal in der Stadt zu halten gilt, zeigen die Analysen von Stadt-Umland-Wanderungen hingegen, dass Familien mit Kindern nach wie vor aus den Städten ins Umland ziehen. Dieser Prozess schwächt sich zwar insbesondere in schrumpfenden Regionen zunehmend ab, ist in dynamischen Großstadtregionen jedoch nach wie vor im Gange. Bis 2025 nimmt das Potenzial der 30- bis 50jährigen um rund 1,5 Mio. Personen ab. Schon allein deshalb wird sich die Suburbanisierung verlangsamen, diese Personen fehlen dann aber auch in den Städten selbst. In der Gesamtschau sind also aus der Demographie alleine keine sehr starken Impulse in Richtung Reurbanisierung zu erwarten.

Auch die Ergebnisse jüngerer Studien zu den Wanderungsmotiven zeigen im Vergleich zu älteren Untersuchungen in Großstädten des Westens keine quantitativen Veränderungen der Präferenz für städtisches Wohnen. Bereits in der 90er Jahren wären 50 – 65% der ins Umland gezogenen Bewohner gerne in der Stadt geblieben, wenn sie ein entsprechendes Angebot vorgefunden hätten. Dass dies heute nicht anders ist unterstreicht, dass die Ursache für die positivere Bevölkerungsentwicklung in einigen Städten weniger in einer Renaissance der Städte im Wertesystem der Nachfrager zu finden ist, als vielmehr in einer aktiven Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik der Kommunen; überwiegend in den schrumpfenden Regionen. Ihre aktiven Wohnungs- und Stadtentwicklungsstrategien der vergangenen Jahre, eine Differenzierung des Wohnungsangebotes und die Verbesserungen des Wohnumfeldes im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ erfahren zusätzlichen Rückenwind durch deutlich geringere Preisspannen zwischen Kernstadt und suburbanem Raum. In den dynamischen Großstädten ist das Wohnungsangebot hingegen schlichtweg zu gering.

Das knappe Angebot sowie das hohe Mieten- und Preisniveau in diesen Städten führt dazu, dass die Haushalte ihre Wohnwünsche hier nach wie vor eher im weiteren Umland realisieren. Ob sich also aus diesen Trends eine längerfristig positive Entwicklung für das Wohnen in der Stadt entfaltet, wird jenseits der demographischen Komponente entscheidend davon abhängen, wie viel „Zurück in die Stadt“ oder besser „in der Stadt bleiben“ die Kommunen zulassen und die entsprechenden Räume und Qualitäten dafür schaffen. Die Renaissance der Stadt ist kein Selbstläufer, sondern bedarf politischer Unterstützung und aktiver Maßnahmen, um die latent vorhandene, prinzipielle Präferenz für das städtische, zentrumsnahe Wohnen in der Praxis wirksam werden zu lassen.

6. Schwerpunkte der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Angesichts der genannten Entwicklungen und der damit verbundenen Herausforderungen hat die Bundesregierung die Schwerpunkte ihrer Politik stärker denn je auf die Entwicklung der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes verlagert. So wird mit zahlreichen Förderprogrammen die energetische Gebäudesanierung unterstützt und die Modernisierung gefördert. Auch mit der Erleichterung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums durch zinsverbilligte Darlehen und seiner Einbeziehung in die Riester-Förderung sind bei Bestandserwerben regelmäßig positive Effekte für die Qualität der Gebäude verbunden. Darüber hinaus ist für 2009 ein neues Förderprogramm für Maßnahmen der seniorengerechten Anpassung in bestehenden vermieteten und selbst genutzten Wohngebäuden vorgesehen. Mit ihm sollen bei der Durchführung energetischer Maßnahmen zugleich die senioren- und behindertengerechte Gebäudeanpassung – wo erforderlich – „in einem Zug“ erfolgen und mit Fördermitteln unterstützt werden.

Vor allem aber unterstützt der Bund mit den verschiedenen Programmen der Städtebauförderung die Städte und Gemeinden bei der Entfaltung neuer urbaner Qualitäten und einer nachhaltigen Stadt- und Siedlungsentwicklung. Mit der auf Initiative des BMVBS im vergangenen Jahr gestarteten „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“ sollen in einem neuen Politikansatz die Städte und Stadtregionen in ihrer Multifunktionalität gestärkt, durch die Bündelung und Abstimmung von Handlungskonzepten und Förderprogrammen deren Wirksamkeit erhöht, die Öffentlichkeit stärker für die Probleme und Chancen der Städte sensibilisiert und neue Partnerschaften für die Stadtentwicklung gefunden werden. Als Gemeinschaftsinitiative und in enger Kooperation mit den Ländern, Städten und Gemeinden sollen der soziale Zusammenhalt gestärkt, die ökologische Verträglichkeit verbessert, die ökonomische Tragfähigkeit ausgebaut und baukulturelle Qualitäten der Siedlungsentwicklung gestärkt werden. Die Rückbesinnung auf aktives Leben in einer attraktiven Stadt ist ein zentrales Ziel der Nationalen Stadtentwicklungspolitik. Ein elementares Handlungsfeld ist hierbei die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit städtischer Quartiere gegenüber dem Umland. Dabei geht es insbesondere um ihre alten- und familiengerechte Ausgestaltung und um gezielte, qualitativ ansprechende und nachfragegerechte Wohnungsangebote.

7. Ein Praxisbeispiel der Innenverdichtung

Ein praktisches Beispiel soll kurz demonstrieren, welche Möglichkeiten im innerstädtischen Bereich durch Nachverdichtung bestehen, um die Kernstädte zu stärken und der Stadt-Umland-Wanderung entgegenzuwirken. Im Rahmen eines BBR-Forschungsfeldes zum kostengünstigen, qualitätsbewussten Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen wurden in mehreren Modellvorhaben nachfragegerechte Bau- und Wohnformen in Kernstädten erprobt und wissenschaftlich ausgewertet, die klassische Eigenheimqualitäten aufweisen und dabei zugleich die Integration in vorhandene städtebauliche Strukturen erlauben. Bei dem ausgewählten Beispiel handelt es sich um so genannte Würfelhäuser, die in Karlsruhe innenstadtnah errichtet wurden mit dem Ziel, die Qualitäten des freistehenden Einfamilienhauses mit der Wirtschaftlichkeit eines Reihenhauses zu verbinden (vgl. Abb. 8 – städtebauliches Konzept Würfelhäuser Karlsruhe).

Abbildung 8: Der Grundrissplan „ Städtebauliches Konzept „Würfelhäuser, Smiley West; Karlsruhe“

Hierzu wurden auf für Reihenhäuser üblichen Grundstücksgrößen (180 – 322 qm) im Rahmen eines Bauträger-Baugruppenverfahrens frei stehende Würfel in versetzter Anordnung geplant und realisiert. Diese Würfel erlauben die Belichtungsmöglichkeit von allen Seiten, gut zuzuordnende Freiflächen, die Möglichkeit des „Um-das-Haus-Herumlaufens“ und sind bei einer quadratischen Grundform von 8 x 8 m auch auf kleinen Grundstücken realisierbar. Die in Holzbauweise ausgeführten Häuser sind schachbrettartig angeordnet, so dass eine hohe Durchlässigkeit für Blickbeziehungen und Durchgrünungen und eine Realisierung in flexibler Dichte auf unterschiedlichen Grundstückszuschnitten gegeben sind. Ermöglicht wird diese Verdichtung durch eine Flächenbaulast über das Gesamtgrundstück, damit die ansonsten notwendigen Abstandsflächen auf dem Baugrundstück entfallen können (Foto 1). Bei der variablen Innenaufteilung wurde darauf geachtet, dass individuelle Grundrisszuschnitte realisierbar sind. Vor allem aber sind trotz einer hier angebotenen katalogartigen Aufbereitung möglicher Grundrisse die einzelnen Räume in hohem Maße nutzungsflexibel, so dass sie je nach individueller Lebenssituation sehr verschiedenen Ansprüchen entsprechen können. (Foto 2). Dieser Punkt ist für die Akzeptanz ein ganz wichtiger Aspekt, wie auch die übrigen Modellvorhaben gezeigt haben. Aus Nachfragersicht ist die individuelle Gestaltungsfreiheit ein Qualität schaffendes Kriterium. Gerade bei der Grundrissgestaltung hat das Vorhandensein einer Nutzungsflexibilität im Sinne einer flexiblen Raumnutzung erheblichen Einfluss auf die Marktfähigkeit eines Objekts. Dagegen steht eine Lebenszyklusanpassung eines Objekts an die Lebensphasen seiner Bewohner bei Erwerbern oder Bauherren nicht im Vordergrund, sondern die konkreten Bedürfnisse der momentanen Lebenssituation. Auch einem späteren Wiederverkauf ohne Wertverlust kommt eine größere Bedeutung zu, als eine potenzielle spätere Veränderbarkeit.

Abbildung 9: Ansicht

Abbildung 10:

Ein weiterer wichtiger Aspekt für die Akzeptanz verdichteter Bauweisen ist, dass die Summe der Eigenschaften von Haus, Grundstück und Wohnumfeld entscheidend sind dafür, dass derartige Angebote angenommen werden. Wichtige Kriterien für die Beurteilung sind dabei Privatheit und Alltagsorganisation. Und schließlich hat sich in den Modellvorhaben gezeigt, dass es neben innovativen Vorgehensweisen bei der Baurechtsschaffung – wie z.B. eine prozessorientierte oder auch projektorientierte Bebauungsplanung parallel zur Projektentwicklung - für den Erfolg wichtig ist, geeignete Kommunikationsstrategien und individuelle Vorgehensweisen zur Implementation zu entwickeln, die den besonderen Bedingungen der Innenentwicklung Rechnung tragen, wie beispielsweise die Vermittlung zwischen vorhandener und neuer Bebauung. Heute Nachmittag wird Ihnen ein weiteres Beispiel zu den Möglichkeiten verdichteten Bauens – dann im Geschoßwohnungsbau - vorgestellt werden, welches im Rahmen der Forschungsförderung durch das BBR unterstützt worden ist. Deshalb darf ich schließen, verbunden mit der Hoffnung, Ihnen die Perspektiven der Marktentwicklungen und ihre Potenziale ein Stück weit vermittelt zu haben.