

Alterung der Bevölkerung und Auswirkungen auf den Wohnungsbau

von Dr. Jürgen Aring, empirica, Bonn

Vortrag auf dem Europakongress der Europäischen Bausparkassenvereinigung

Palma, 27. September 2001

1. Vorbemerkung

Die absehbaren demographischen Entwicklungen der nächsten Jahrzehnte - Alterung und Schrumpfung der Bevölkerung - werfen ihre Schatten voraus. Weil Wohnungen äußerst langlebige Güter sind und heutige Investitionsentscheidungen weit in die Zukunft wirken, ist die aktuelle Transformationsphase der Wohnungsmärkte mit großen Unsicherheiten verbunden. Welche Bedarfe gilt es in Zukunft noch zu bedienen? Welche Präferenzen werden die zukünftige Nachfrage bestimmen? Wird sich die Nachfrage auf Bestandswohnungen oder Neubau richten?

Für jeden einzelnen Anbieter von Wohnungen oder wohnungsbezogenen Dienstleistungen stellt sich die Frage: Wie muß und kann ich mich unter den wandelnden Bedingungen am Markt plazieren? Welche Risiken und Chancen ergeben sich? Die Suche nach der richtigen Antwort wird dadurch erschwert, dass der ganze Markt in Bewegung gerät, weil alle Marktteilnehmerin irgendeiner Weise auf die veränderten Bedingungen reagieren oder gezielt nach neuen Antworten suchen.

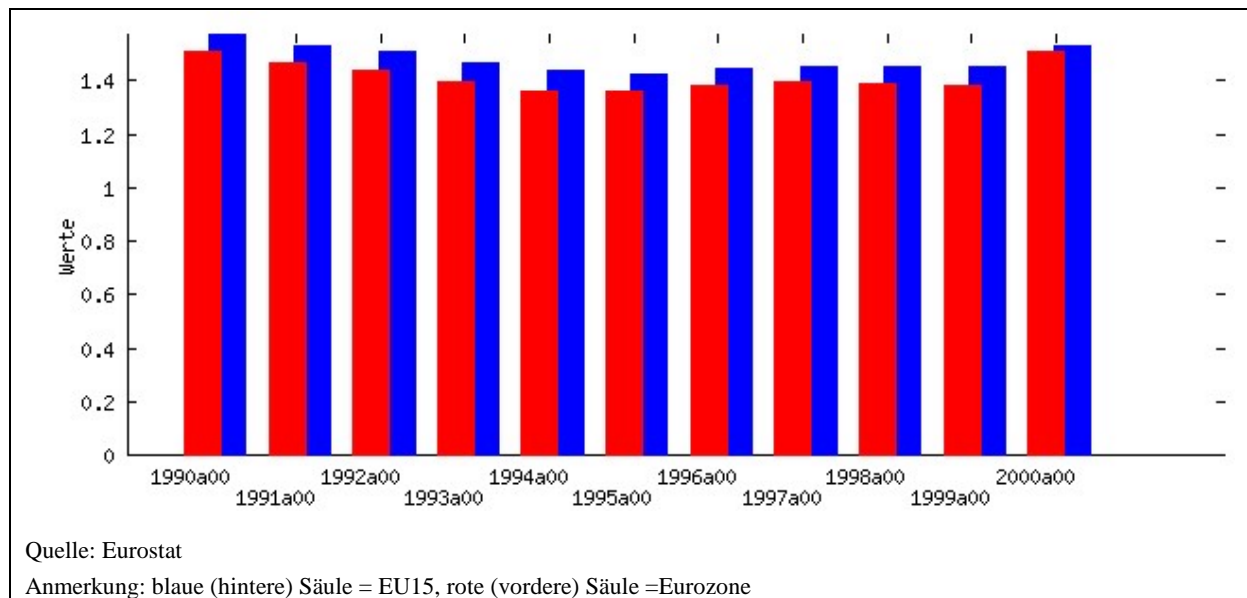
Klar ist: Die Vorstellung - wie sie in den 80er Jahren manchmal geäußert wurde - eine Sättigung des Wohnungsbedarfs werde zu einem „Sich-Einrichten in den Beständen führen“ und „man müsse sukzessive einige Überschüsse rückbauen“ greift viel zu kurz. Die Entwicklung wird viel komplexer sein, weil individuelle lebenszyklische Wohnkarrieren realisiert werden, Anbieter um Marktpositionen kämpfen werden und Wohnungspolitik intensiv mit Sozialpolitik verwoben ist. Der Bauboom bei Seniorenwohnungen in den letzten Jahren und die jüngste Diskussion über die Rolle des selbstgenutzten Wohneigentums in der Alterssicherung in Deutschland haben das sehr deutlich gemacht.

Auf der heutigen Sitzung der Europäischen Bausparkassenvereinigung wird in verschiedenen Beiträgen über den demographischen Wandel und seine Folgen nachgedacht werden. In meinem Beitrag möchte ich nach einer Skizzierung der demographischen Basistrends auf die Handlungsbedingungen auf entspannten Märkten und das absehbare Auseinanderdriften der regionalen Wohnungsmärkte eingehen. Die Frage nach der Bedeutung von selbstgenutztem Wohneigentumsbildung für die Altersversorgung wird in den Beiträgen der nachfolgenden Redner behandelt.

2. Demographische Basistrends: Fertilität, Wanderung, Schrumpfung, Alterung

Seit Jahrzehnten gibt es in den meisten europäischen Ländern einen stabilen Basistrend. Die Geburtenquote je Frau liegt weit unter 2,0 - d.h. dem Wert, der für eine stabile Reproduktion erforderlich wäre. In den 90er Jahren pendelten in der Europäischen Union die Fruchtbarkeitsraten um 1,3 bis 1,4 (Abbildung 1). Das Erstgebärendenalter ist erheblich gestiegen, und eine wachsende Gruppe von Frauen (in Deutschland etwa 30% aller Frauen) bekommt gar keine Kinder. Zwei Folgen sind eindeutig: Die einheimische Bevölkerung schrumpft und altert!

Abbildung 1: Gesamtfuchtbarkeitsrate in der Europäischen Union 1990-2000



Die Folgen sind für lange Zeit auch unumkehrbar: Erstens würde selbst ein Wiederanstieg der Fertilität auf 2,0 erst in einigen Jahrzehnten zu einer Stabilisierung führen, weil jetzt bereits die geburtenschwachen Jahrgänge in der Reproduktionsphase sind. Zweitens läßt sich die Entwicklung auch durch Zuwanderung aus dem Ausland nicht vollständig kompensieren. Es ist zu vermuten, dass Einwanderung in die EU in Zukunft systematisch geregelt und zielgerichtet gefördert wird, aber die zur Konstanzhaltung benötigten Wanderungsgewinne scheinen langfristig nicht realistisch. Auch die EU-Ost-Erweiterung wird für die Europäische Union keine demographische Trendumkehr bewirken, weil die Fertilitätsquoten ähnlich wie in Westeuropa sind.

Das bedeutet: Die meisten Europäischen Staaten müssen sich gleichzeitig auf eine dauerhafte Zuwanderung mit erheblichem Integrationsbedarf sowie auf Bevölkerungsschrumpfung und Alterung einstellen.

EUROSTAT prognostiziert für die EU-15 bis 2020 noch ein leichtes Wachstum und danach einen Bevölkerungsrückgang (vgl. Abbildung 2). Deutschland wird seinen Bevölkerungsspeak schon früher haben (etwa 2010). EUROSTAT prognostiziert auch eine stetige Alterung der Bevölkerung. Der

Anteil der über 65-jährigen Bevölkerung wird von gegenwärtig 16% auf 25 - 30% steigen. (vgl. Abbildung 3). Dementsprechend sinkt der Anteil der jungen Bevölkerung.

Abbildung 2: Bevölkerung in der EU 1990-2000 und Prognose bis 2050

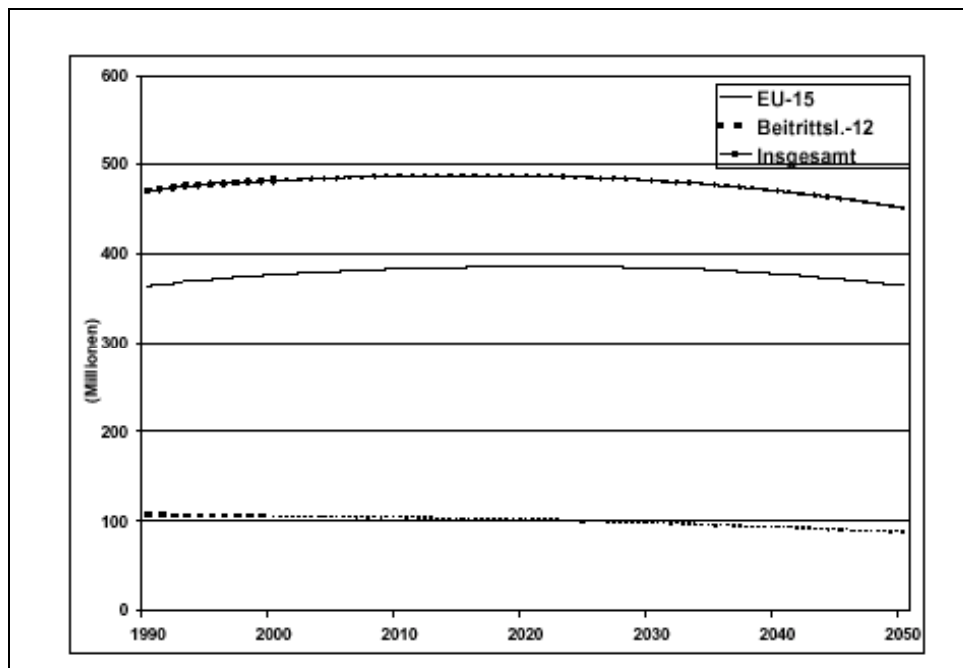
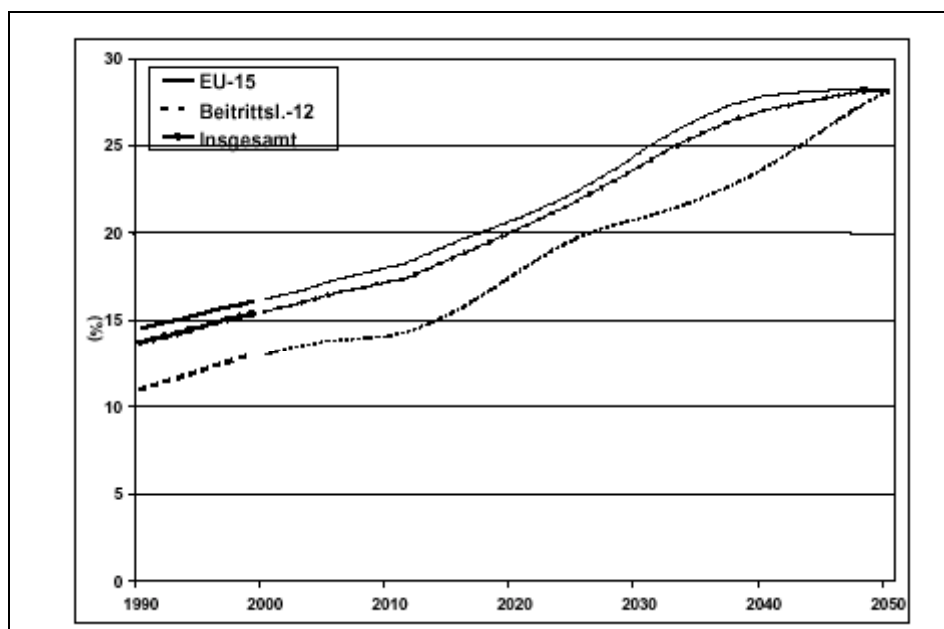


Abbildung 3: Bevölkerung >65 Jahre 1990-2010 und Prognose bis 2050 (in %-der Gesamtbevölkerung)



3. Haushaltsentwicklung und Präferenzen

Für die Wohnungsnachfrage ist weniger die Bevölkerungszahl als die Haushaltszahl relevant. Der Trend zu einer Verkleinerung der Haushalte dürfte noch anhalten. Mit der Alterung der Bevölkerung

wird die Zahl der „Alterssingles“ (insbesondere Witwen und unverheiratete Frauen) deutlich zunehmen. Gleichzeitig könnte die Quote der Ein- und Zweipersonenhaushalte in den dünner besetzten jüngeren Jahrgängen noch deutlich steigen. Eine Sättigung ist noch nicht in Sicht.

Durch die zukünftige Haushaltsbildung werden die Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung auf den Wohnungsmarkt modifiziert. Der Peak bei den Haushaltszahlen dürfte etwa 5-10 Jahre hinter dem Bevölkerungsmaximum liegen. In Deutschland ist noch in den meisten Regionen - selbst in Ostdeutschland - für Jahre mit einem Wachstum der Haushaltszahlen und damit einem steigenden Wohnungsbedarf zu rechnen! Wir brauchen zur Zeit vielerorts noch mehr Wohnungen! Auf die aktuelle Beobachtung „wachsende Wohnungsbedarfe - erkennbare Leerstände und Vermarktungsschwierigkeiten“ wird weiter unten noch einzugehen sein, wenn über das Auseinanderfallen von Nachfragerpräferenzen und Bauformenangebot nachgedacht wird.

Nicht vergessen sollte man, dass nicht nur Zahl und Größenstruktur der Haushalte sich wandeln. Die quantitativen Trends werden überlagert von einer zunehmenden Individualisierung, die mit einer Ausdifferenzierung von Lebensstilen einhergeht. In diesem Denkansatz spielt das Phänomen des „Wählen könnens“ eine zentrale Rolle. Zwar gibt es auch weiterhin gesellschaftliche Vorgaben für das soziale Handeln und ökonomische Einschränkungen der individuellen Wahlfreiheit, aber insgesamt haben sich die Spielräume für Selbstbestimmung und individuelle Lebensgestaltung erheblich ausgeweitet. Wohnungen werden dabei häufig auch zum Spiegel von Lebensstilen.

Deswegen kann der Wohnungsmarkt von den gesellschaftlichen Veränderungen nicht unbeeinflusst bleiben. Unsere Wohnungsbestände reflektieren die gesellschaftlichen Herausforderungen der Vergangenheit. Leitvorstellungen der 20er Jahre („Kleinwohnungen für mehr selbständige Haushalte), 50er Jahre (Wiederaufbau, Wohnraum schaffen für Millionen) oder der 70er Jahre (Großwohnsiedlungen) liegen weit ab von den heutigen Wohnwünschen. Für die Gegenwart sind sie die älteren Wohnungen nicht immer geeignet, wie der zunehmende Lehrstand in kleinen Arbeiterwohnungen der 50er Jahre oder den Sozialwohnungen der 70er Jahre zeigt. Klar ist auch, dass in der Vergangenheit unter den Bedingungen eines Anbietermarktes erfolgreiche Neubaustrategien („Schild aufstellen, verkaufen, bauen!“) nicht unreflektiert fortgeführt werden können.

4. Agieren in entspannten Märkten

Erstmalig seit dem Beginn der Industrialisierung und dem neuzeitlichen Städtewachstum werden wir mit dauerhaft entspannten Wohnungsmärkten rechnen können. Abgesehen von einigen regionalen Ausnahmen (s.o.), werden die Kunden eine zunehmende Wahlfreiheit haben. Das Jahrhundert der Dominanz der Planer, die definierten, was „guter und richtiger Städtebau“ und was „gute und richtige Wohnungsgrundrisse“ waren, neigt sich dem Ende entgegen.

Kurzfristig sind jedoch Situationen denkbar, in denen zumindest in den ökonomischen Kraftzentren (in Deutschland z.B. München und Rhein-Main) die Bedarfsentwicklung unterschätzt wird und in Erwartung eines langfristigen Wohnungsbedarfsrückgangs, die Bautätigkeit zu früh zurückgefahren wird. Regionale Wohnungsmarktkrisen gewohnter Prägung sind deshalb in einigen Regionen nicht unrealistisch. Damit würden in diesen Regionen auch noch die Marktbedingungen der Vergangenheit für einen längeren Zeitraum Bestand haben.

Generell gilt jedoch: Die Abstimmung mit den Füßen über den Wohnungs- und Städtebau des 20. Jahrhunderts hat längst begonnen. Bedarfsprognosen, die gesättigte Märkte errechnen (d.h. einen „Gleichstand“ von Haushalts- und Wohnungszahl), dürfen nicht dahin gedeutet werden, dass kein Wohnungsneubau mehr nachgefragt wird. Gesättigte Bedarfe bedeuten nicht, dass sich die Nachfrager ausschließlich in den Beständen einrichten werden, denn diese Bestände reflektieren teils die Anforderungen und Möglichkeiten vergangener Generationen. Insbesondere Kleinwohnungen werden von immer weniger Haushalten angestrebt. Große Wohnungen können hingegen eher zeitgemäß umgedeutet werden und von neuen Nutzergruppen belegt werden (wie beispielsweise innerstädtische Gründerzeitwohnungen, Lofts in alten Fabrikgebäuden oder auch suburbane Reihenhäuser). Auch bei den Lagen können die Nachfrager in Zukunft eher optimieren. Dabei darf man nicht in einer einfachen Dichotomie Stadt-Umland denken. Vielmehr muß man kleinräumiger differenzieren. Lärmbelastete Standorte und die Zwischenzonen der Städte, die in den vergangenen 50 Jahren bebaut wurden und mit sperriger Infrastruktur durchsetzt ist, geraten besonders unter Druck. So hat beispielsweise die Stadt Hamburg inzwischen ihrer Zwischenzone (zwischen Innerer Stadt und den peripheren Einfamilienhausgebieten) eine hohe Aufmerksamkeit gewidmet, um hier aufzuwerten und marktgerechte Neubauangebote zu schaffen. Die Möglichkeiten für eigentumsfähigere Etagenwohnungen und mehr Kleinhäuser und Eigenheime werden besser.

Angesichts der Unterschiede der nationalen Wohnungsmärkte in Europa sind Verallgemeinerungen schwer. So wird auf die unterschiedlichen Eigentumsquoten und Strukturen bei den Bauformen in der Diskussion immer wieder hingewiesen. Trotz ähnlicher Herausforderungen durch Alterung, Bevölkerungsschrumpfung und Zuwanderung werden die Anforderungen für eine Umorientierung der Wohnungsmärkte von Land zu Land und teilweise sogar von Region zu Region sehr unterschiedlich sein.

Für Deutschland wird die zukünftige Entwicklung der Wohneigentumsbildung eine wichtige Frage sein. Fakt ist, dass die Eigentumsquote in Deutschland aus vielfältigen Gründen gering ist, und dass die Wohneigentumsbildung in den letzten Jahren nur noch alterungsbedingte Fortschritte gemacht hat. Die Zwischenkriegsjahrgänge mit geringer Eigentumsquote „sterben aus“ und jüngere Kohorten mit einer etwas höheren Eigentumsbildung rücken nach. Es deutet jedoch gegenwärtig nichts darauf hin, dass die derzeit in der Haupphase der Eigentumsbildung befindlichen Kohorten langfristig über eine

Quote von etwa 60% kommen können. Die Gesamtquote könnte damit gut 50% erreichen. Dies wird manchmal als ein mangelndes Interesse am Wohneigentum gedeutet. Immerhin haben sich Haushaltsgrößen, Präferenzen und Lebensentwürfe sowie das Einstiegsalter in den Beruf in den vergangenen Jahrzehnten erheblich geändert. Man kann die begrenzte Eigentumsbildung aber auch als Mangel an Möglichkeiten deuten, der die Situation hoher Bodenpreise, hoher Baukosten und umfangreicher Subventionen am Wohnungsmarkt reflektiert. Unter den Bedingungen entspannter Märkte (und knapper öffentlicher Kassen) schwindet die politische Legitimation für Subventionen - und zwar gleichermaßen für die Förderung des Mietwohnungsbaus wie die Eigentumsförderung. Wenn Investitionen in Mietwohnungen aber mangels Förderungen unattraktiv werden und Bauträger zum Halten von Marktanteilen in einen Preiswettbewerb eintreten werden, dann verschieben sich die Bedingungen deutlich zugunsten der Wohneigentumsbildung. Die Frage „Miete oder Eigentum“ wird in Zukunft immer weniger „ideologisch“ diskutiert werden. Auch die großen Städte werden sich mit ihrer Stadtentwicklungspolitik stärker für Wohneigentümer öffnen. Die Haushalte müssen hingegen - wie bisher - ihre individuellen Hemmnisse der Wohneigentumsbildung ausloten. Gelingt es auf der Angebotsseite, diese Hemmnisse abzubauen (preiswerte Angebote, flankierende Dienstleistungen, Reduktion Transaktionskosten), so erschließen sich neue Märkte für den Wohnungsneubau. Die Nachfrager werden dies annehmen.

Die Anbieter beginnen, dies zu erkennen. Ihr Wettbewerb muß kundenorientierter werden, weil im Bestand vermehrt Leerstände auftreten und Bauträger im schrumpfenden Neubausegment um die Nachfrager ringen müssen. Die Fähigkeit, die Schweinezyklen der Bauwirtschaft zu überleben, in dem man in Boomphasen windfall profits einfährt und sich in schlechten Zeiten durchhangelt, wird in Zukunft nicht ausreichen. Für Unternehmen, die nicht gelernt haben, was Wettbewerb im Hinblick auf Produktoptimierung, Effizienzsteigerung und Service bedeutet, ist die Herausforderung gigantisch. Ein Vergleich zwischen extrem wettbewerbsintensiven deutschen Automobilindustrie und der deutschen Wohnungsbauwirtschaft zeigt, dass man in den Formulierungen gar nicht drastisch genug sein kann.

5. Auseinanderdriften der regionalen Wohnungsmärkte

Das Phänomen einer schrumpfenden Bevölkerung scheint noch weit weg zu liegen. Die Alterung der Bevölkerung, genauer gesagt, die extreme und rasche Veränderung der Besetzung der Alterskohorten wird jedoch viel früher greifbar. Der „Mangel an jungen Leuten“ wird in vielen Lebensbereichen spürbar werden. Einige davon werden einen unmittelbaren Bezug zu den Wohnungsmärkten haben.

- Die Unternehmen werden um Nachwuchs mit „aktuellen Qualifikationen“ buhlen. Mitarbeiter mit „Erfahrungswissen“ brauchen in einer dynamischen Wirtschaft junge Partner mit neuem

Fachwissen. Von diesem Wettbewerb um junge Leute wird die Standortkonkurrenz der Stadtregionen geprägt sein – mit erheblichen Folgen für überregionale Wanderungsbeziehungen.

- Die Kommunen werden den Mangel an jungen Leuten spüren, weil Infrastrukturen gefährdet sind und Steuereinnahmen wegbrechen. Folglich setzt – was schon jetzt in verschiedenen Regionen Deutschlands zu beobachten ist - ein Wettbewerb um jüngere Haushalte ein. Dieser Wettbewerb wird auch mit Hilfe der Bauland- und Wohnungspolitik ausgetragen werden. Regionale Wanderungsbeziehungen dürften hiervon betroffen sein.

Regional dürfte die demographische Entwicklung - d.h. das Zusammenspiel aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung, Regionalwanderung, Fernwanderung und Alterung - in unterschiedlichem Tempo und unterschiedlicher Intensität vollzogen werden. Damit dürften auch die regionalen Wohnungsmärkte immer stärker auseinanderdriften. Schon in den letzten Jahren haben sich in Deutschland die regionalen Wohnungsmärkte auf regionsspezifische Entwicklungspfade begeben, weil sich ihre ökonomische Ausgangssituation, ihre ökonomische Entwicklungsdynamik, ihr historisch überkommener Bauformenmix, ihre Bodenpreisstrukturen und ihre aktuelle Bautätigkeit erheblich unterscheiden. Dies gilt natürlich auch im Europäischen Maßstab.

- Es gibt Regionen, die auch weiterhin mit stetigen Wanderungsgewinnen rechnen können, weil sie attraktive Arbeitsplätze anbieten. (Beispiel: Region München; Herzogtum Luxemburg)
- Es gibt genauso Regionen, die überproportional Bevölkerung verlieren, weil der demographische Basistrend noch durch eine schwache Ökonomie und überlagert wird. (Beispiel: Teile Ostdeutschlands, Teile des Ruhrgebietes)
- Manche Städte werden erfahren, dass ihr Wohnungsbestand nicht marktgängig ist. Bauformen, Wohnungstypen, Eigentumsformen, Städtebau oder Preise können hier die Ursache sein. Besonders betroffen sind Städte mit einem hohen Anteil von Etagenwohnungen in Beständen der 50er bis 70er Jahre. Dort werden die Haushalte in der weiteren Region nach Alternativen suchen.

Diese räumliche Ausdifferenzierung wird auch die nächsten Jahrzehnte prägen. Wohnungsmarktpolitik wird folglich stärker regionalisiert werden. Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungsanbieter werden regionalisierte Strategien entwickeln müssen.

6. Zusammenfassung und Fazit

Alterung und Schrumpfung der Bevölkerung werden wesentliche Rahmenbedingungen der zukünftigen Wohnungsmärkte sein. Zuwanderung wird dies nicht grundsätzlich ändern können. Aufgrund der weiteren Haushaltverkleinerung werden mittelfristig jedoch die Wohnungsbedarfe noch steigen. Das Wohnungsbedarfsmaximum dürfte etwa 5-10 Jahre hinter dem Bevölkerungsmaximum

liegen. Das Risiko einer zu frühen Reduktion der Bautätigkeit ist nicht von der Hand zu weisen. Langfristig steuern wir jedoch auf eine Situation entspannter Märkte zu. Dies wird nicht zu einem Hineinschrumpfen in die Bestände führen sondern zu einer verschärften Wettbewerbssituation zwischen den einzelnen Bestandssegmenten sowie Bestand und Neubau. Gleichzeitig könnten sich die Rahmenbedingungen für Wohneigentumsbildung verbessern, was den Wettbewerb weiter anschiebt. Für die Anbieter entsteht eine grundsätzlich neue Situation, weil sie bisher einen dauerhaften echten Wettbewerb nicht kennengelernt haben. Mit Verwerfungen ist zu rechnen, nicht jedoch mit einem absoluten Einbruch des Wohnungsneubaus. Angesichts des Mangels an jungen Leuten wird schließlich auch ein Wettbewerb zwischen Regionen sowie zwischen Stadt und Umland um junge Haushalte entstehen. Damit wird das Auseinanderdriften der regionalen Wohnungsmärkte beschleunigt. Wohnungspolitik, Wohnungsunternehmen und Wohnungsanbieter werden regionalisierte Strategien entwickeln müssen.