

**AUSWIRKUNGEN DER DEMOGRAPHIE AUF DEN WOHNUNGSMARKT -  
REGIONALPROGNOSEN**

**Reiner Braun**

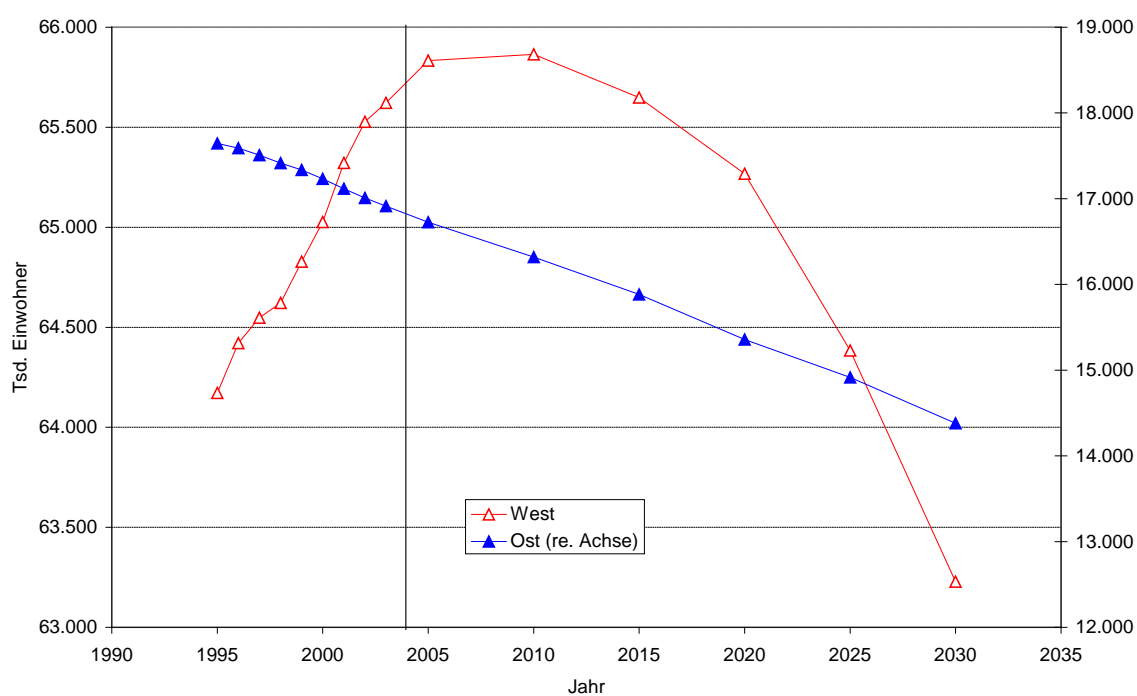
Mai 2007  
empirica paper Nr. 149  
<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi149rb.pdf>

<b>1. Gibt es noch Nachfrage nach Wohnungen?</b>	<b>1</b>
<b>2. Regionale Bevölkerungsentwicklung uneinheitlich</b>	<b>3</b>
<b>3. Fast flächendeckend steigende Wohnungsnachfrage</b>	<b>5</b>
<b>4. Bundesweiter Mangel an Ein-/Zweifamilienhäusern</b>	<b>6</b>
<b>5. Leerstand ist nicht gleich Leerstand</b>	<b>8</b>
<b>6. Künftig nur noch durchwachsene Geschosswohnungsnachfrage</b>	<b>9</b>
<b>7. Neubaubedarf = Zusatznachfrage + Ersatzbedarf + Veränderung Leerstand</b>	<b>10</b>
<b>8. Fazit</b>	<b>11</b>

## 1. Gibt es noch Nachfrage nach Wohnungen?

Viele fragen sich: warum in aller Welt engagieren sich ausländische Investoren auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt, während sich deutsche Investoren zurückziehen und allenfalls im Ausland tätig werden. Lohnen sich angesichts Stagnation, Arbeitslosigkeit und Alterung überhaupt noch Investitionen in deutsche Wohnimmobilien? Zum Teil liegt das natürlich an den überhitzten Heimatmärkten der ausländischen Investoren und an der geringen Korrelation mit dem deutschen Markt. Zum anderen scheint es aber auch so, dass der Blick auf Deutschland aus dem Ausland etwas objektiver ist und sich eher an den fundamental positiven Informationen orientiert.

\*\*\*Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung seit 1995 und Ausblick bis 2030\*\*\*

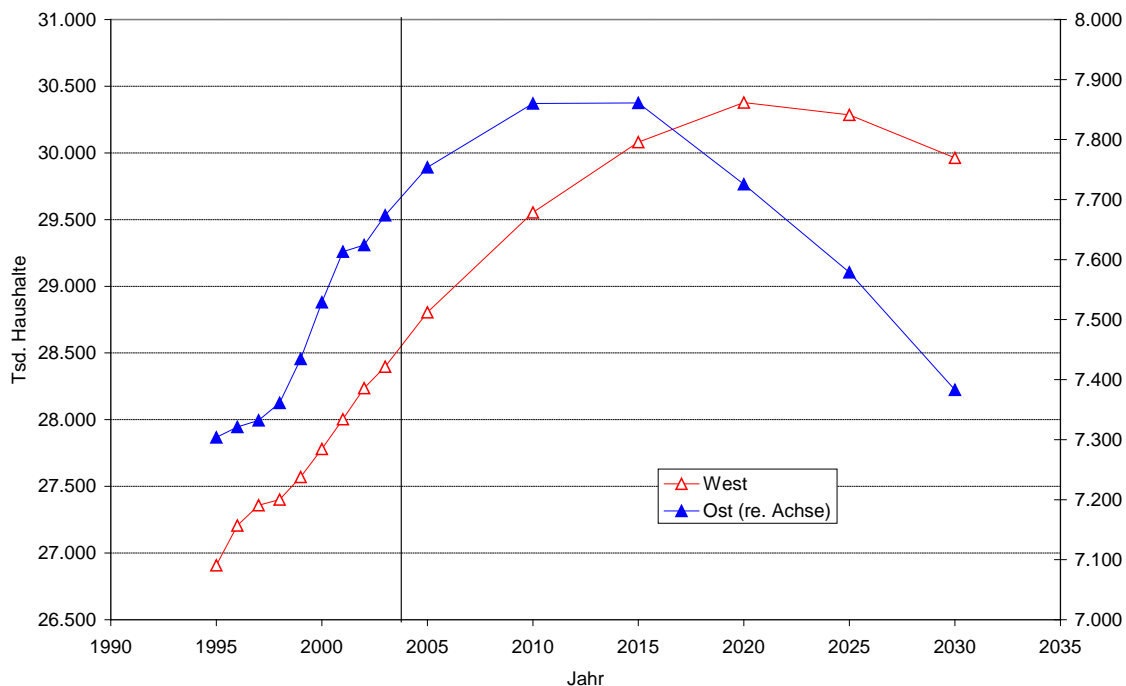


Quelle: Statistisches Bundesamt

Tatsächlich ist in den nächsten Jahren allenfalls noch mit einem leichten Anstieg der Bevölkerung zu rechnen (vgl. Abbildung 1). Im ungünstigsten Fall erwartet das Statistische Bundesamt bis zum Jahr 2030 einen Rückgang um 6%, im günstigsten Fall steigt die Einwohnerzahl infolge hoher Zuwande-

um gerade einmal ein Prozent an.<sup>1</sup> Allerdings fragen Haushalte und nicht Personen eine Wohnung nach. Infolge der Alterung und Singularisierung bilden sich aber trotz rückläufiger Bevölkerung immer mehr Haushalte. Im Ergebnis werden bis zum Jahr 2030 mindestens 5% mehr Haushalte eine Wohnung suchen als heute. In günstigsten Fall sind es sogar 12% (vgl. Abbildung 1).

**\*\*\*Abbildung 2: Entwicklung der Wohnungsnachfrage seit 1995 und Ausblick bis 2030\*\*\***



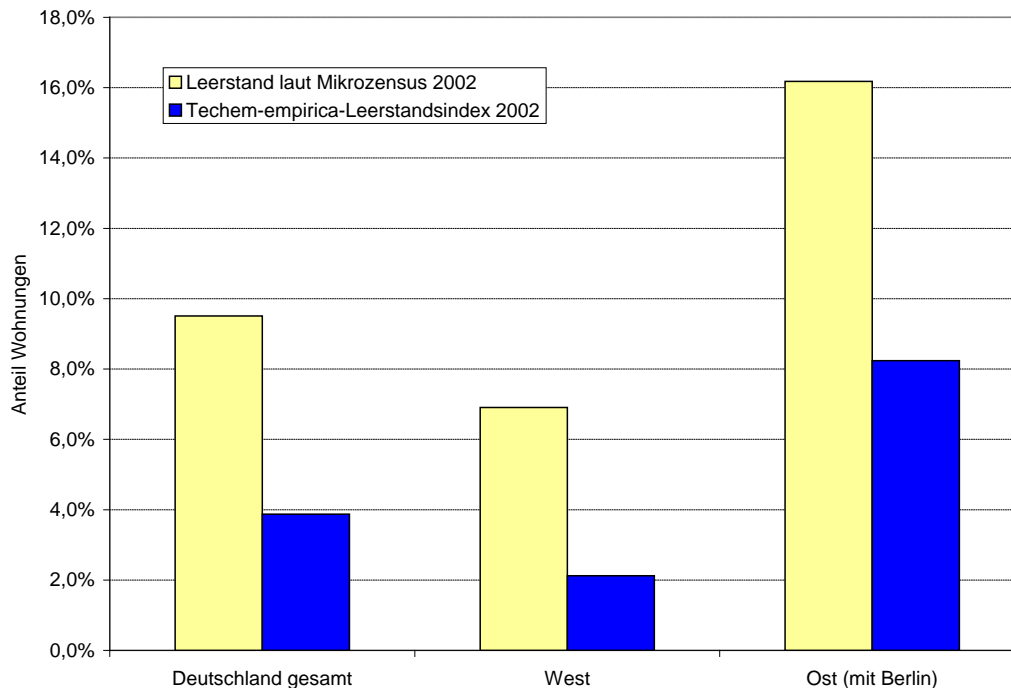
Quelle: Statistisches Bundesamt und empirica-Berechnungen

Vergleicht man diese prognostizierte Entwicklung mit den jüngsten Fertigstellungen im Wohnungsbau, dann wird schnell klar, dass Engpässe – zumindest regional – vorprogrammiert sind. Zuletzt wurden im Jahr 2005 nur rund 60 Tsd. neue Geschosswohnungen errichtet – gegenüber knapp 313 Tsd. im Jahr 1995. Die Gesamtzahl der Fertigstellungen ist von 518 Tsd. im Jahr 1995 auf 213 Tsd. im Jahr 2005 gesunken. Nach Schätzungen von empirica hätten bereits in den Jahren 2003 bis 2005 jährlich mindestens 120 Tsd. Geschosswohnungen fertig gestellt werden müssen, in den Jahren bis 2010 ergibt sich immerhin noch ein Neubaubedarf von gut 100 Tsd. Geschosswohnungen jährlich. Wenn die prognostizierten Nachfragezuwächse mittlerweile noch nicht zu Angebotsengpässen geführt haben, dann lag dies allein an der schlechten konjunkturellen Lage. Wenn aber die Wirtschaft weiter-

<sup>1</sup> Die vorliegenden Berechnungen und Prognosen basieren grundsätzlich auf der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung der Statistischen Ämter für die Bundesrepublik Deutschland (seit kurzem liegt die 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung vor, darauf aufbauende Wohnungsprognosen wurden aber noch nicht durchgerechnet). Für diese Bevölkerungsvorausberechnung liegen neun Varianten vor, die sich in den Annahmen zum langfristigen Außenwanderungssaldo und in den Annahmen zur Lebenserwartung unterscheiden. Wir haben uns für Variante 4 und damit für die mittlere Variante zur Lebenserwartung und für die untere Variante zur Außenwanderung entschieden. Weil ein Mehr an Zuwanderung und ein Mehr an Lebenserwartung sich positiv auf die Wohnungsnachfrage auswirken, handelt es sich damit bei unseren Prognosen zur Wohnungsnachfrage um vergleichsweise konservative Schätzungen – gemessen an optimistischeren Varianten, die die Statistischen Ämter ebenfalls in Betracht ziehen (Varianten 5 bis 9).

hin an Fahrt gewinnt, ist schon bald mit einer rasant zunehmenden Wohnungsnachfrage zu rechnen. Die Zunahme wird sich jedoch regional sehr unterschiedlich niederschlagen. Auf mehr und mehr regionalen Märkten werden auch absolute Wohnungsüberschüsse auftreten.

**\*\*\*Abbildung 3: Leerstände werden überschätzt\*\*\***



Quelle: Statistisches Bundesamt und Techem-empirica-Leerstandsindex

Ohnehin werden die derzeitigen Leerstände überschätzt. Nach Berechnungen von empirica ist der marktaktive Leerstand nur halb so groß wie er in der offiziellen Statistik ausgewiesen wird. Denn viele leer stehende Wohnungen werden nicht mehr aktiv am Markt angeboten. Sie erfüllen nicht (mehr) die Mindeststandards bzgl. Qualität und Ausstattung und konkurrieren deswegen nicht mit Neubauvorhaben. Insgesamt kann deswegen mittelfristig und bei weiterhin niedrigem Neubauvolumen mit steigenden Mieten und daher auch mit steigenden Bestandspreisen für deutsche Mietwohnungen gerechnet werden.

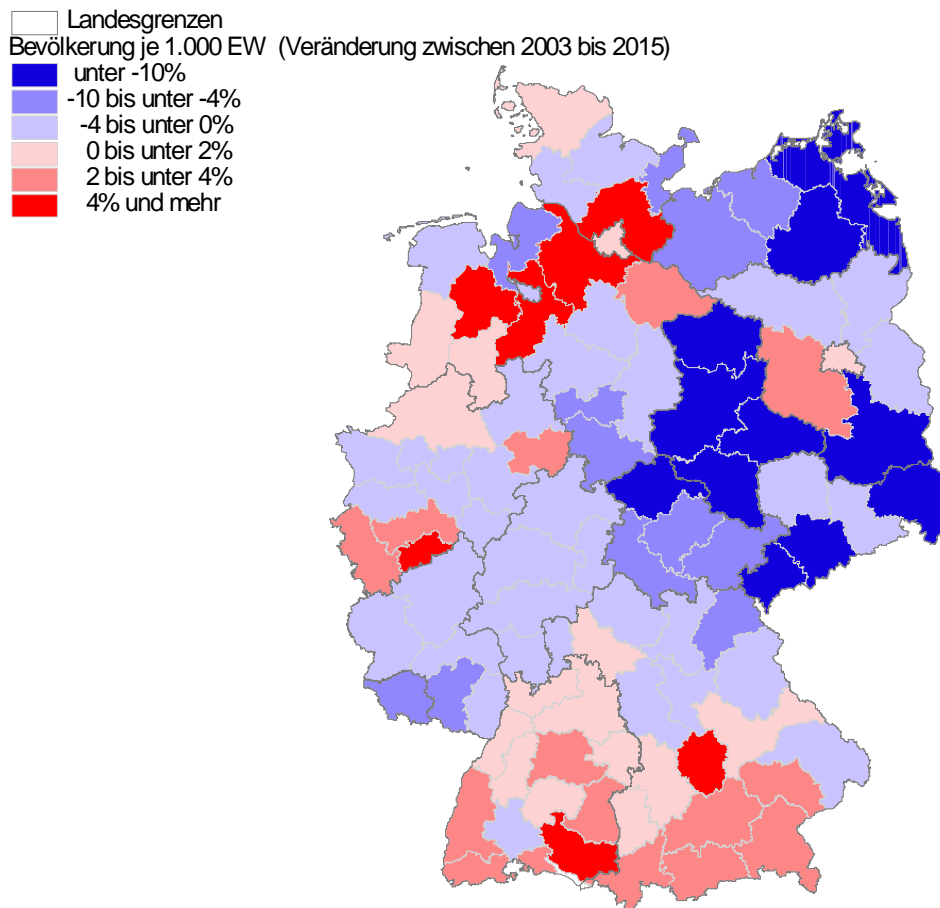
## 2. Regionale Bevölkerungsentwicklung uneinheitlich

Im Deutschland des Jahres 2020 werden rund 80,6 Mio. Menschen leben, im Jahr 2030 noch 77,6 Mio. Damit schrumpft die Bevölkerung unter den getroffenen Annahmen von heute 82,6 Mio. um 2,3% in den nächsten 15 Jahren und um 6% in den nächsten 25 Jahren. Das Maximum der Einwohnerzahl wurde demnach im Jahr 2002 bei 82,537 Mio. erreicht. Obwohl der Bevölkerungsrückgang also bereits im Gang ist, schrumpfen die verschiedenen Regionen Deutschlands nicht im Gleich-

schritt. Insbesondere wird die Bevölkerung im Westen bis etwa zum Jahr 2010 noch geringfügig wachsen, während der negative Trend im Osten gleich bleibend anhält.

Aber auch innerhalb Ost- bzw. Westdeutschlands wird sich die Bevölkerung bis 2015 uneinheitlich entwickeln. Vor allem infolge der günstigen Wanderungsperspektiven erwarten wir für Berlin (+0,5%), Baden-Württemberg (+1,7%), Hamburg (+0,4%) und Bayern (+0,3%) Bevölkerungsgewinne. Schleswig-Holstein (-0,3%) und Nordrhein-Westfalen (-0,4%) werden ihre Einwohnerzahl knapp behaupten können. Zu den Verlierern im Westen zählen wir Niedersachsen (-1,4%), Hessen (-2,0%), Rheinland-Pfalz (-2,6%), Bremen (-2,7%) und vor allem das Saarland (-8,2%). Infolge der Suburbanisierung aus Berlin wird Brandenburg im Osten die geringsten Verluste zu verkraften haben (-3,9%), während Sachsen (-10,2%), Thüringen (-10,9%), Mecklenburg-Vorpommern (-13,7%) und Sachsen-Anhalt (-18,7%) eine zweistellige Schrumpfungsrate erwarten müssen.

**\*\*\*Karte 1: Veränderung der Zahl der Einwohner, 2003-2015\*\*\***



Quelle: Statistisches Bundesamt und empirica-Berechnungen (Kartengrundlage: infas)

Die kleinräumigere Entwicklung der Einwohnerzahlen bis 2015 auf Basis der 97 Raumordnungsregionen zeigt Karte 1. Demnach hat die Region Dessau mit -14,5% der Einwohner bis 2015 und -21,4% bis 2020 mit dem größten Bevölkerungsrückgang zu rechnen. Dicht dahinter folgen Oberlausitz-Niederschlesien (-13,4% bis 2015), Südwestsachsen (-13,0%), Mecklenburgische Seenplatte (-12,5%)

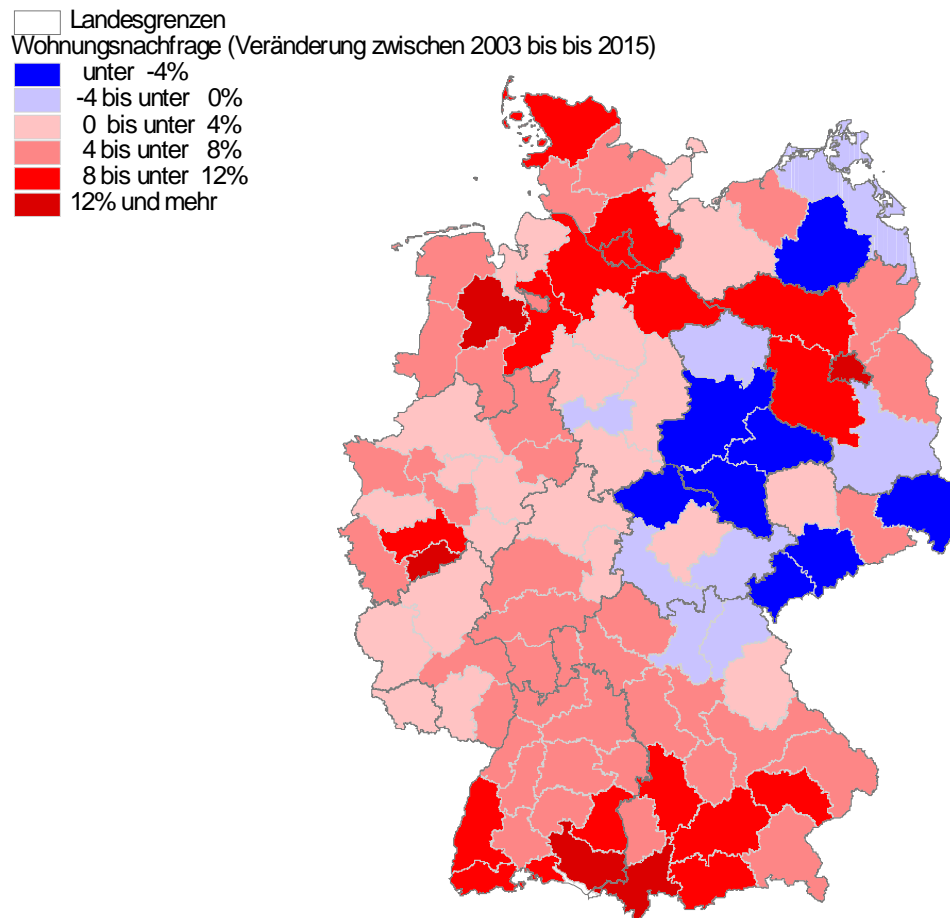
und die Region Halle (-12,4%). Im Westen erwarten wir für Hildesheim (-6,3%) den größten Bevölkerungsrückgang. Zu den Gewinnern gehören die Regionen Oldenburg (+7,9% bis 2015) und Bonn (+6,3%) im früheren Bundesgebiet, im Osten profitiert die Region Havelland-Fläming (+3,6%) von der Anziehungskraft Potsdams und der Suburbanisierung aus Berlin.

### **3. Fast flächendeckend steigende Wohnungsnachfrage**

So beeindruckend die regionalen Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung auch sein mögen: für die künftige Wohnungsnachfrage spielen sie nur eine untergeordnete Rolle. Denn Wohnungen werden nicht von Personen, sondern von Haushalten nachgefragt. Im Ergebnis rücken die Prognosen der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte die künftige Entwicklung der Wohnungsmärkte in ein ganz anderes Licht als die schiere Entwicklung der Bevölkerungszahlen dies erwarten ließe. So wächst die Zahl der Wohnungsnachfrager in Ostdeutschland – trotz der seit Jahren kontinuierlich schrumpfenden Einwohnerzahlen – bis zum Jahr 2015 weiter an: von 7,7 Mio. im Jahr 2003 auf 7,9 Mio. im Jahr 2015. Erst danach schrumpft auch die Zahl der Wohnungsnachfrager um 1,7% oder rund 135 Tsd. in den fünf Jahren bis 2020 und um weitere 4,4% oder 342 Tsd. in den zehn Jahren bis 2030. Im früheren Bundesgebiet dauert das Wachstum länger an. Bis 2020 steigt die Zahl der Wohnungsnachfrager von heute 28,4 Mio. auf 30,4 Mio. um knapp 7%. Erst im dritten Jahrzehnt schrumpft dann auch hier die Wohnungsnachfrage um 1,4% oder 415 Tsd. Wohnungen in den zehn Jahren zwischen 2020 und 2030.

Die kleinräumige Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte für alle Raumordnungsregionen wird in Karte 2 dargestellt. Die größten Zuwächse erwarten wir demnach für die Regionen Bonn (+13,5% bis 2015), Oldenburg (+13,4%) und das Allgäu (+12,1%), im Osten wird die Wohnungsnachfrage vor allem in Berlin (+13,1%), der Region Havelland-Fläming (+11,5%) und in Prignitz-Oberhavel (+8,1%) zunehmen. Schlusslichter der Wohnungsnachfrage bis 2015 bilden die Regionen Oberlausitz-Niederschlesien und Dessau (je -7,2%) sowie Südwestsachsen (-7,1%), wobei die relativen Nachfrageverluste hier sichtbar gemäßigter ausfallen als die zweistelligen Rückgänge der Einwohnerzahlen. Entsprechend erwarten wir bis 2015 für 10 von 23 ostdeutsche Regionen einen Anstieg der Zahl der Wohnungsnachfrager, obwohl nur in zwei Regionen Bevölkerungszuwächse realistisch sind. Im Westen werden bis 2015 insgesamt 3 der 74 Regionen mit rückläufiger Wohnungsnachfrage rechnen müssen. Im Einzelnen sind dies Oberfranken-West (-1,5%), Oberfranken-Ost (-0,7%) und Hildesheim (-0,2%).

### \*\*\*Karte 2: Veränderung der Wohnungsnachfrage, 2003-2015\*\*\*



Quelle: empirica-Studie „Wirtschaft und Wohnen in Deutschlands Regionen“ im Auftrag der DKB (Kartengrundlage: infas)

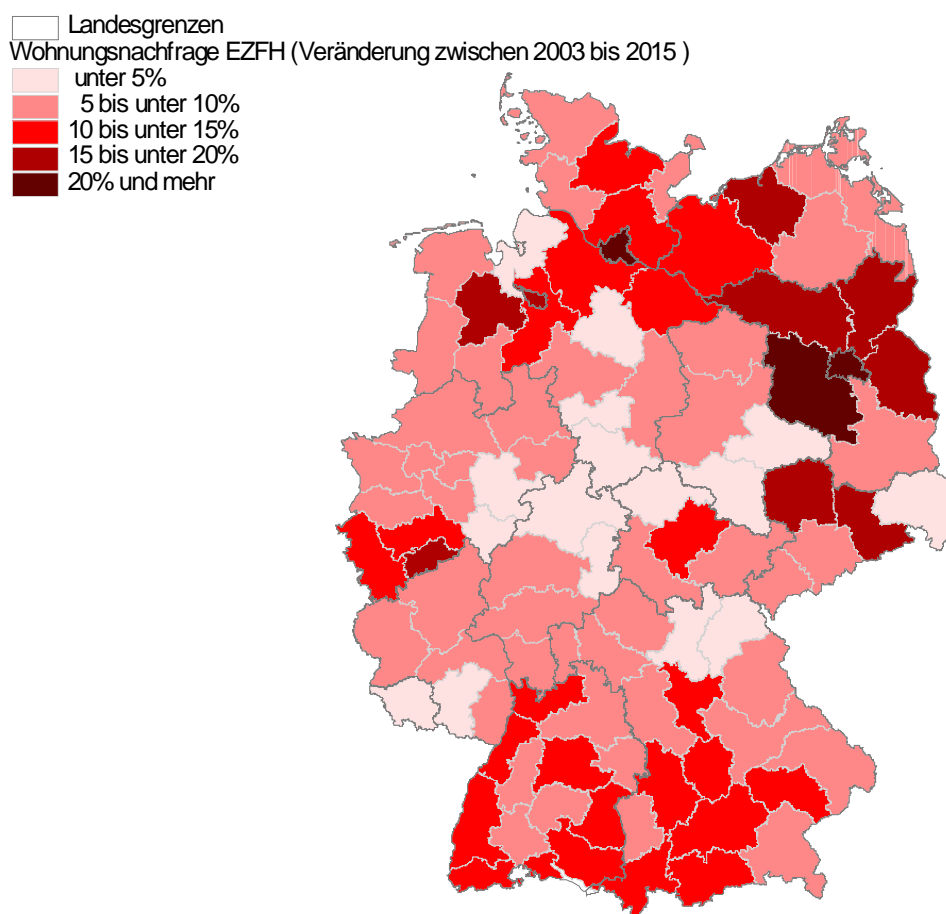
#### 4. Bundesweiter Mangel an Ein-/Zweifamilienhäusern

Von der zunehmenden Wohnungsnachfrage profitiert insbesondere der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser. Wie schon in der Vergangenheit ist auch für die Zukunft in allen Regionen Deutschlands mit einer weiter steigenden Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern zu rechnen. Sowohl im Westen als auch im Osten ist bis zum Ende des Prognosezeitraumes kein Rückgang in Sicht. Erst nach 2020 und vor allem nach 2025 sind erste Anzeichen von Marktsättigung zu erkennen, dennoch werden bis 2030 im Westen 1,7 Mio. und im Osten rund 630 Tsd. EZFH mehr nachgefragt als im Basisjahr 2003.

Die zentrale Begründung für diesen weiteren Anstieg ergeben sich aus einem so genannten Kohorten- und Remanenteffekt. Nach dem Einzug in ein Einfamilienhaus bleiben die Haushalte in aller Regel dort auch wohnen, auch nachdem die Kinder ausgezogen sind („Remanenzeffekt“). Im Ergebnis werden heute in Westdeutschland über 60% aller Einfamilienhäuser nur von einer oder zwei Personen

bewohnt. Der Grund für den in den letzten 20 Jahren gestiegenen Einfamilienhausanteil ist dabei nicht auf eine Änderung dieses Musters zurückzuführen. Vielmehr liegt die Ursache noch begründet im Zweiten Weltkrieg und seinen Folgen. Die heute über 70-Jährigen und Älteren waren in den 1940er bis 1960er Jahren in ihrem „Hausbaualter“. Ihnen gelang es nicht, in dem Umfang Wohneigentum zu bilden bzw. Einfamilienhäuser zu beziehen wie ihren Nachfolgern („Kohorteneffekt“). Diese vom Krieg betroffene Generation wurde in den letzten 20 Jahren sukzessive ersetzt durch die nachfolgenden Generationen, die in den 1970 und 1980er Jahren in viel größerem Umfang ins Einfamilienhaus gezogen sind.

**\*\*\*Karte 3: Veränderung der Wohnungsnachfrage in Ein-/Zweifamilienhäusern, 2003-2015\*\*\***



Quelle: empirica-Studie „Wirtschaft und Wohnen in Deutschlands Regionen“ im Auftrag der DKB (Kartengrundlage: infas)

Der Kohorteneffekt ist in Westdeutschland in den meisten Regionen bereits weiter fortgeschritten als im Osten. Folglich steigt die EZFH-Quote dort in den nächsten Jahren weniger stark an. Unsere Schätzungen ergeben im westdeutschen Mittel einen Zuwachs von rund drei Prozentpunkten auf 52,9%. Ein höherer Anstieg wäre mittelfristig allenfalls dann zu erwarten, wenn die Baulandpolitik der Städte und Gemeinden flächendeckend weitaus eigentumsfreundlicher gestaltet würde, als es bis-

lang der Fall ist. In Ostdeutschland wird der Kohorteneffekt die nächsten Jahrzehnte dominieren. Die 40%-Marke dürfte hier schon bald nach dem Jahr 2015 überschritten werden, bis 2030 rechnen wir mit einem Anstieg der EZFH-Quote auf rund 45%. Im Gegensatz zu Westdeutschland werden in Ostdeutschland die EZFH-Märkte auch danach noch nicht gesättigt sein, dafür sind die historisch bedingten Kohorteneffekte bei den älteren Haushalten zu ausgeprägt. Sehr langfristig scheint sogar ein Überholen der westdeutschen EZFH-Quote nicht unwahrscheinlich. Dafür sprechen neben der Siedlungsstruktur und den günstigeren Baulandbedingungen insbesondere auch die niedrigeren Hauspreis-Einkommens-Relationen in Ostdeutschland.

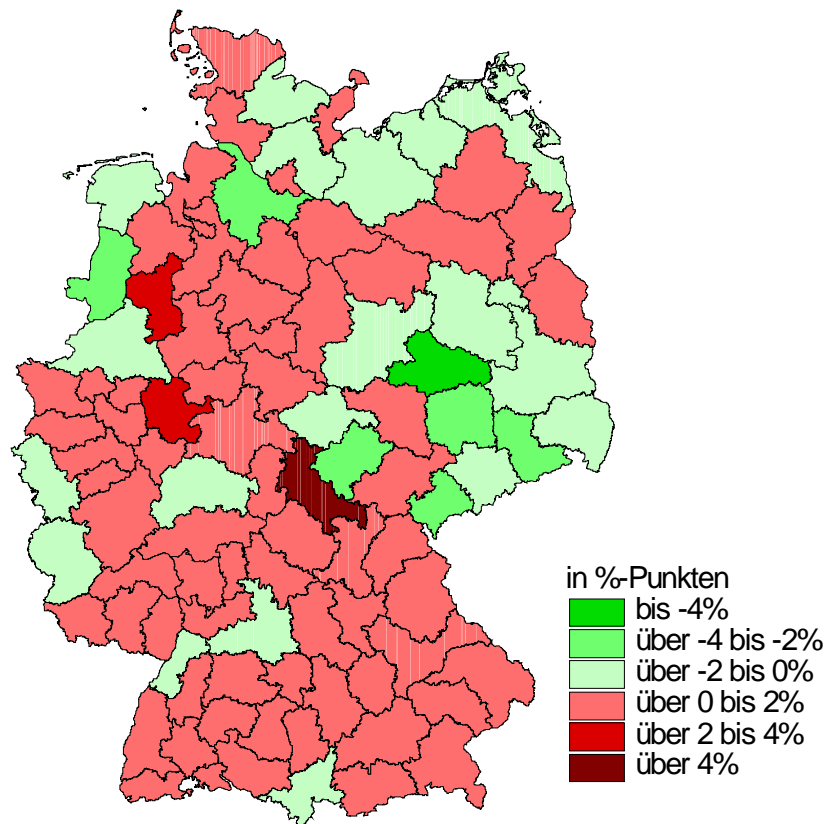
Den größten Anstieg der **Nachfrage nach EZFH bis zum Jahr 2015** erwarten wir für Berlin. Aufgrund der niedrigen EZFH-Quote im Status quo stehen hinter dieser enormen Veränderung allerdings nur rund 5% der Gesamtzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in der Region. Das Preisgefälle für Bauland gegenüber dem Umland könnte zudem dazu beitragen, dass sich ein Großteil dieser Nachfrageveränderung im Umland niederschlägt. Neben Berlin erwarten wir auch für weitere Regionen eine deutlich zweistellige Zunahme der Zahl der Haushalte in EZFH verglichen mit dem Basisjahr 2003. Dazu gehören: Hamburg und Havelland-Fläming (je 21,0%), die Region um Dresden (+19,4% im Oberen Elbtal/Osterzgebirge), Mittleres Mecklenburg-Rostock (+18,6%), Westsachsen und Oderland-Spree (je +17,2%).

## **5. Leerstand ist nicht gleich Leerstand**

Der starke Einfamilienhausneubau steht in direkter Konkurrenz zum Geschosswohnungsmarkt. Die Konkurrenz zeigt sich insbesondere in Regionen mit stagnierender oder rückläufiger Zahl der Haushalte. Dank zum Teil geförderten Wohnungsabrissen sowie Zusammenlegungen und Umnutzungen ist der Wohnungsleerstand - vor allem im Osten – seit einiger Zeit rückläufig.

Laut Statistischem Bundesamt standen in Deutschland zuletzt 8,2% aller Geschosswohnungen leer (Ergebnis des Mikrozensus 2002). Im Mikrozensus wird der tatsächliche Leerstand jedoch überschätzt. Im Unterschied dazu hat empirica eine marktaktive Leerstandsquote entwickelt. Dabei werden nur solche Wohnungen als „leer“ eingestuft, für die derzeit keine Miete bezahlt wird und die trotzdem noch aktiv am Markt angeboten werden. Die bundesweite Quote dieser marktaktiven Leerstände liegt deswegen mit 3,9% weit unterhalb der Mikrozensus-Leerstandsquote. Damit stehen derzeit bundesweit 809 Tsd. Geschosswohnungen leer, davon 430 Tsd. im Osten (incl. Berlin). Daraus ergibt sich eine Leerstandsquote von 2,5% im Westen (Vorjahr 2,4%) und 7,4% im Osten (Vorjahr 7,8%). Dabei weist der Trend im früheren Bundesgebiet nach oben, während in den neuen Länder immer weniger marktaktive Wohnungen leer stehen.

**\*\*\*Karte 4: Veränderung der Wohnungsleerstände 2001 bis 2005 \*\*\***



Quelle: Techem-empirica-Leerstandsindex (Kartengrundlage: infas)

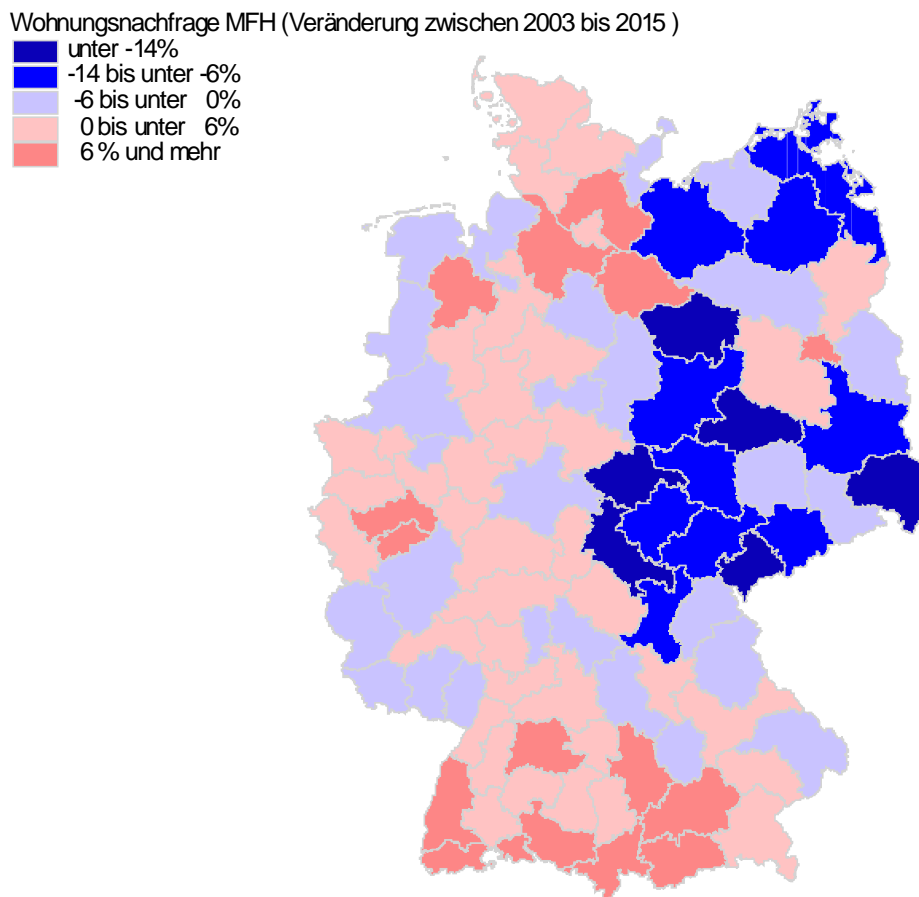
Eine regionale Differenzierung zeigt, dass diese Trends großflächig Gültigkeit haben. Nur in zwölf von 74 westdeutschen Regionen sind die Quoten marktaktiver Leerstände in den letzten fünf Jahren gesunken. Demgegenüber erfreuen sich 15 der 23 ostdeutschen Raumordnungsregionen sinkender Leerstände. Die größten Rückgänge sind in Sachsen (-2,2 Prozentpunkte) und in Sachsen-Anhalt (-1,5 Prozentpunkte) zu finden. Am stärksten sind die Quoten in Bayern, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen gestiegen (jeweils 0,6 Prozentpunkte). Dennoch liegt Bayern mit einer Leerstandsquote von derzeit 1,6% immer noch auf dem zweitbesten Platz nach Baden-Württemberg mit 1,2%. Am schlechtesten schneidet das Land Sachsen-Anhalt ab, hier stehen trotz positiver Entwicklung immer noch 11,4% aller marktaktiven Geschosswohnungen leer.

## **6. Künftig nur noch durchwachsene Geschosswohnungsnachfrage**

Die bundesweite Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird bis zum Jahr 2015 noch um rund 3% ansteigen und dann langsam absinken. Im Osten hat dieser Nachfragerückgang bereits eingesetzt. Hier wird die Nachfrage nach Geschosswohnungen auch in den meisten Teilregionen fallen, allein in Berlin (+8,9%), Havelland-Fläming (+3,9%) und Uckermark-Barnim (+0,1%) wird die Nachfrage noch ansteigen. Auch für insgesamt 23 der 74 Raumordnungsregionen in Westdeutschland

prognostizieren wir einen Rückgang der MFH-Nachfrage bis 2015. Am stärksten wird der Rückgang in Oberfranken-West ausfallen (-6,3%), gefolgt von der Westpfalz (-5,2%) und Oberfranken-Ost (-4,9%). Den größten relativen Anstieg bis zum Jahr 2015 erwarten wir in den Regionen Bonn (+11,5%), Allgäu (+9,9%), Bodensee-Oberschwaben (+9,6%) und Südlicher-Oberrhein (+8,7%).

**\*\*\*Karte 5: Veränderung der Wohnungsnachfrage in Mehrfamilienhäusern, 2003-2015\*\*\***



Quelle: empirica-Studie „Wirtschaft und Wohnen in Deutschlands Regionen“ im Auftrag der DKB (Kartengrundlage: infas)

**7. Neubaubedarf = Zusatznachfrage + Ersatzbedarf + Veränderung Leerstand**

Die regionalen Unterschiede in der Entwicklung der Nachfrage nach Geschosswohnungen unterstreicht die Bedeutung regionalisierter Wohnungsmarktprognosen. So ergibt sich im Zeitraum in der Summe aller „Wachstumsregionen“ im Westen eine Zusatznachfrage nach 522 Tsd. Geschosswohnungen (vgl. Tabelle 1). Gleichzeitig werden jedoch in „Schrumpfsregionen“ 60 Tsd. Wohnungen nicht mehr nachgefragt. Würde man diese parallele Entwicklung von rückläufiger und steigender Nachfrage nach Geschosswohnungen in unterschiedlichen Regionen nicht explizit bei der Prognose berücksichtigen, käme es zu einer Saldierung beider Effekte und der Nachfragezuwachs würde mit

462 Tsd. deutlich unterschätzt. Insbesondere für den Osten würde man dann keinen Nachfragezuwachs mehr prognostizieren, obwohl dieser bis 2015 doch immerhin bei 151 Tsd. Einheiten liegt – wenn auch der Großteil auf Berlin entfällt.

**\*\*\*Tabelle 1: Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, 2003-15\*\*\***

		West	Ost	...davon Berlin	Summe
alle Angaben in Tsd. Wohnungen					
Anstieg der Nachfrage in Wachstumsregionen	1	522	151	136	673
Rückgang der Nachfrage in Schrumpfungsregionen	2	60	310	0	369
nachrichtl.:					
Summe = Ergebnis ohne regionalisierte Betrachtung	3=1-2	462	-159	136	304

Quelle: empirica-Studie „Wirtschaft und Wohnen in Deutschlands Regionen“ im Auftrag der DKB

Der schnelle Rechner mag sich über die Größenverhältnisse wundern, wenn er unseren Nachfragezuwachs mit den jährlichen Fertigstellungen vergleicht. So wurden selbst im Jahr 2005 noch rund 60 Tsd. Geschosswohnungen fertig gestellt, während unsere Prognose bis zum Jahr 2015 „nur“ einen Zuwachs von 673 Tsd. Einheiten bzw. einem jährlichen Zuwachs von 56 Tsd. Einheiten prognostiziert (vgl. Tabelle 1). An dieser Stelle sei daher ausdrücklich darauf verwiesen, dass hier keine Neubauprognose, sondern lediglich eine Nachfrageprognose vorgestellt wird. Für eine Neubauprognose müssten weitergehende Annahmen bzgl. Entwicklung der Leerstände und des Ersatzbedarfes getroffen werden. Bereits ein Ersatzbedarf von 0,3% jährlich würde einen zusätzlichen Neubaubedarf von rund 60 Tsd. Geschosswohnungen pro Jahr neben der Zusatznachfrage durch steigende Haushaltszahlen erfordern. Anders formuliert: der Geschosswohnungsneubau des Jahres 2005 hat gerade einmal den Ersatzbedarf befriedigt.

## 8. Fazit

Die Bundesregierung ist auf dem richtigen Weg: lieb gewonnene Subventionen wurden abgeschafft. Nach Jahren des schleichenden Dahinsiechens versetzte man den viel zitierten „Schlupflöchern“ den Gnadenstoß. Die beschleunigte Abschreibung im Mietwohnungsbau und die Eigenheimzulage für selbst genutztes Wohneigentum sind seit Beginn des Jahres 2006 Geschichte. Noch sind die Gegenstimmen nur leise zu vernehmen. Denn viele wähen sich ohnehin in einer „neuen Welt“ stagnierender Wohnungsmärkte, die keinen Neubau mehr braucht. Das wird sich aber ändern, sobald die Konjunktur weiter anzieht. Dann wird man die üblichen Verdächtigen wieder rufen hören. Doch diesmal wird der Ruck nicht durchs ganze Land gehen. Die Engpässe konzentrieren sich vornehmlich auf die verbliebenen Wachstumsregionen. Da helfen keine flächendeckenden Subventionen nach dem Gießkannenprinzip.

Ohnehin hat der Fiskus für Subventionen kein Geld mehr übrig. Die Alterung stellt neue Herausforderungen in den Mittelpunkt. Der Staat und seine Sozialversicherung müssen immer mehr für Rentner und Pensionäre ausgeben. Die Familienpolitik findet mehr Gehör und beansprucht einen größeren Teil des Kuchens. Gleichzeitig rechtfertigen Pisa-Studien eine Erhöhung des Bildungsetats. Angesichts dieser Aufgaben bleiben für die Wohnungspolitik nur Krümel übrig. Das ist auch gut so, denn wir haben rein quantitativ keine Wohnungsnot zu befürchten. Auch wenn regional und qualitativ noch manches im Argen liegt.

Zu lange haben wir uns den immer gleichen Fehler erlaubt. Statt Probleme an den Wurzeln zu bekämpfen wurden Subventionen verteilt. Der bessere Anreiz für eine angemessene Wohnungsver-sorgung ist dagegen die Schaffung von Transparenz. Doch bislang mangelt es im Wohnungsbau an der notwendigen Transparenz. Starr vor Angst blicken die einheimischen Investoren auf eine schrump-fende Bevölkerung. Dabei vergessen sie, dass Wohnungen von Haushalten nachgefragt werden. Und von denen gibt es immer mehr. Je weniger heiraten und je länger die Menschen leben, desto stärker steigt die Zahl der Einpersonenhaushalte. Auch bei schrumpfender Bevölkerung wächst so die quanti-tative Wohnungsnachfrage.

Die demographische Entwicklung wird den deutschen Wohnungsmarkt aber auch qualitativ verän-dern. Infolge der Alterung gibt es unter den Mietern immer mehr Rentner und immer weniger junge Haushalte. Der Anteil der mittelalten Haushalte und Familien mit 40- bis unter 60-jähriger Bezugs-person wird in den nächsten Jahren noch ansteigen, nach 2010 aber ebenfalls an Bedeutung verlieren. Dann erreichen auch die in den 1960er Jahren geborenen Babyboomer das Rentenalter. Jeder Vermie-ter, der seine Leerstände minimieren will, ist deswegen gut beraten marktgerechte Wohnungen anzu-bieten. Dazu gehören auch ein effizientes Mietermanagement zu organisieren und zusätzliche Service-leistungen anzubieten. Nur wer die Präferenzen seiner Mieter kennt, kann ihnen auch gerecht werden. Dabei darf nicht vergessen werden, dass die Schere zwischen „armen“ und „reichen“ Rentnern künf-tig auseinander gehen dürfte. All diejenigen, die jetzt nicht ausreichend privat vorsorgen, werden künftig ihren Lebensstandard im Alter nicht mehr halten können. Wenn aber Altersarmut wieder zum Thema wird, dann steigt nicht nur die Anzahl serviceorientierter Mieter, sondern auch die Zahl der Mieter, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind.