

PERSPEKTIVEN DES WESTDEUTSCHEN WOHNUNGS- UND BÜROMARKTES BIS 2030

Zusammenfassung

Auch die Immobilienmärkte werden von der Alterung der Gesellschaft in den nächsten Jahrzehnten betroffen sein. Die Wohnungsmärkte und der Büromärkte entwickelt sich dabei in entgegengesetzter Richtung.

Der Wohnungsbedarf steigt bis ca. 2015 trotz sinkender Bevölkerungszahlen kräftig, da:

- alte Menschen in kleineren Haushalten leben,
- alte Menschen mehr Wohnfläche pro Kopf bewohnen als jüngere Menschen,
- der Wohnflächenvorsprung alter Haushalte gegenüber jungen Haushalte zunimmt.

Knappheiten sind insbesondere bei großen Wohnungen und Einfamilienhäusern zu befürchten. Nach 2015 läuft das Wachstum des Wohnflächenbedarfs langsam aus um gegen 2030 negativ zu werden.

Für die Büromärkte gilt hingegen: Rentner fragen keine Bürofläche nach. Die Alterung wirkt sich negativ auf die Büroflächennachfrage aus. Von den drei Faktoren, die in der Vergangenheit für eine Ausweitung der Büroflächennachfrage sorgten, und zwar

- dem Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen,
- die Tertiärisierung, die sich in einer steigenden Bürobeschäftigtenquote niederschlug, sowie
- dem Wachstum der Bürofläche pro Bürobeschäftigten,

wird in den nächsten Jahrzehnten nur noch die Tertiärisierung übrigbleiben. Die Zahl der Erwerbstätigen wird aller Voraussicht nach rückläufig sein. Die Argumente zur Entwicklung der Bürofläche pro Beschäftigten sind uneinheitlich.

Einführung

In den letzten Jahrzehnten entwickelten sich die Immobilienmärkte in Westdeutschland stürmisch. Der Wohnungsbestand verdoppelte sich zwischen 1960 und 1993. Von einem Mietmarkt für Büroimmobilien kann man zwar erst seit Anfang der 80er Jahre sprechen, der Neubau entspricht seither aber deutlich mehr als 1% des Bestandes jährlich. Die Einzelhandelsfläche verdreifachte sich seit 1960, über Freizeitimmobilien wird zumindest viel gesprochen. In der Folge wuchsen die Städte, Stadtwischnräume schlossen sich, kleine Dörfer im Umland großer Städte vervielfachten ihre Einwohnerzahlen. Die Raumstruktur hat sich massiv verändert.

Ob und in welchem Ausmaß sich dies in den nächsten Jahrzehnten fortsetzen wird, wurde von empirica in einer Studie für die Bayerische Landesbank¹ untersucht. Als wesentlicher exogener Faktor

¹ Pfeiffer, Ulrich; Simons, Harald: „Der Immobilienmarkt im neuen Jahrtausend“, Hrsg.: Bayerische Landesbank, München (1999)

wurde die dramatisch zu nennende Veränderung der demographischen Faktoren identifiziert. Grob können zwei Phasen unterschieden werden: Eine Phase der allmählichen Alterung, in der die Auswirkungen der Alterung noch durch die stark besetzten mittleren Altersklassen der Baby-Boomer ausgeglichen werden; der Altersquotient, das Verhältnis der über 60-jährigen zu den 20-bis 60-jährigen steigt nur langsam aber stetig an. Diese Phase der Prosperität trotz Alterung dauert bis ca. 2015.

Nach 2015, wenn die stark besetzten Altersklassen des Baby-Booms der 60er Jahre anfangen das Rentenalter zu erreichen, werden die schwächer besetzten Geburtsjahrgänge der 70er, 80er und 90er Jahre eine ständig zunehmende Alterslast zu tragen haben. Wenn alle Sozialversicherungen und Staatsfinanzen in erhebliche Schief lagen geraten, das Kapitalangebot und insbesondere das Arbeitsangebot sinkt, dann werden auch die Immobilienmärkte betroffen werden. Regelrechte Strukturbrüche müssen befürchtet werden, wenn nicht bald gegengesteuert wird. Die Interpretation der Ergebnisse muß vor diesem Hintergrund gesehen werden. Von einer vergleichsweise hohen Prognosesicherheit bis 2015 ist auszugehen; nach 2015 bekommen die Berechnungen zunehmend spekulativen Charakter.

Perspektiven des Wohnungsmarktes

Ausgangspunkt zur Beurteilung der Perspektiven des Wohnungsmarktes ist eine Wohnungsbedarfsprognose. Für diese wurde ausgehend von einer Bevölkerungsprognose zunächst unter Verwendung einer Haushaltsstrukturprognose, die weitere Entwicklung der Haushaltszahlen berechnet. Für die Wohnflächennachfrage je Haushalt wurde ein Kohortenmodell auf Basis verschiedener Einkommens- und Verbrauchsstichproben entwickelt.

Das wesentliche Ergebnis lautet: Durch die Alterung der Gesellschaft steigt bis ca. 2015 der Wohnungsbedarf trotz sinkender Bevölkerungszahlen deutlich, da:

- alte Menschen in kleineren Haushalten leben,
- alte Menschen mehr Wohnfläche pro Kopf bewohnen als jüngere Menschen,
- der Wohnflächenvorsprung alter Haushalte gegenüber jungen Haushalte zunimmt.

Danach läuft das Wachstum des Wohnflächenbedarfs langsam aus um gegen 2030 negativ zu werden.

Projektion der Haushaltszahlen

Die Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte wird durch die Bevölkerungsentwicklung nach Zahl und Altersstruktur sowie durch die Entwicklung des Haushaltsbildungsverhalten bestimmt.

Da leider keine Projektion der Entwicklung der Zahl der Haushalte bis 2030 vorliegt, mußte eine eigene Berechnung vorgenommen werden. Dafür wurde die optimistischste Bevölkerungsprognose der interministeriellen Arbeitsgruppe (Variante B mit 200.000 Nettozuwanderung p.a.) zugrunde gelegt. Die 9. koordinierte Bevölkerungsprognose der statistischen Landesämter lag zum Zeitpunkt der Bearbeitung (Januar 2000) noch nicht vor. Das Haushaltsbildungsverhalten wurde operationalisiert durch die Verwendung von Haushaltsvorstandsquoten in Abhängigkeit vom Alter und Geschlecht des Haushaltsvorstandes sowie der Haushaltsgröße. Diese Daten wurden aus verschiedenen Mikrozensen gewonnen.

Für eine erste Rechnung wurden das Haushaltsbildungsverhalten des Jahres 1997 konstant gehalten („Ohne Verhaltenskomponente“). Trotzdem verändert sich in der Projektion die durchschnittliche Haushaltsgröße aufgrund der Veränderung der Altersstruktur. Die Anzahl der Haushaltsmitglieder, mit denen eine Person zusammenwohnt, ändert sich während seines Lebens. Zunächst alleine oder zu zweit, dann meistens zu viert als Familie. Alte Haushalte wohnen wiederum überwiegend zu zweit, später als Witwen/er-Haushalte auch alleine. In einer alternden Gesellschaft gewinnen die 2-Personen-Rentner-Haushalte relativ zu den jungen Familien mit Kindern an Gewicht. Im Ergebnis steigt auch bei konstantem Haushaltsbildungsverhalten die Zahl der Haushalte trotz schrumpfender Bevölkerung.

Tabelle 1: Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten

Anmerkung: Haushaltsbildungsquoten für alle anderen Altersgruppen übernommen aus Raumordnungsprognose 2010 der BfLR

		Haushaltsvorstände als Anteile der jeweiligen Bevölkerungsgruppe							
		männlich				weiblich			
Alter	Haushaltsgröße	1991	1997	2010	2030	1991	1997	2010	2030
65 bis unter 75	1	11,7	13,4	13,4	13,4	43,3	39,2	39,2	39,2
	2	70,2	70,5	73,0	73,0	5,3	5,1	5,0	5,0
	3	10,9	9,6	9,0	9,0	0,7	0,7	0,7	0,7
	4	2,6	2,0	2,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5 und mehr	1,0	0,9	0,9	0,9	0,0	0,4	0,4	0,4
über 75	1	23,8	25,0	25,0	25,0	66,1	66,6	66,6	66,6
	2	62,8	63,9	68,0	68,0	4,2	3,8	4,0	4,0
	3	4,5	4,0	4,0	4,0	0,5	0,4	0,4	0,4
	4	0,7	0,6	0,6	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0
	5 und mehr	0,0	0,4	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0

Quelle: div. Mikrozensen, eigene Setzungen

empirica

Für eine zweite Projektion wurden die bis 2010 von der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR)² auf Basis der Mikrozinsen bis 1991 prognostizierten Haushaltsbildungsquoten, verwendet („Mit Verhaltenskomponente“), nach 2010 allerdings konstant gehalten. Die Werte mußten geringfügig modifiziert werden, da die deutlichsten Veränderungen der Wohnflächennachfrage pro Haushalt bei den Haushalten über 65 Jahren zu erwarten sind (siehe unten). Eine differenzierte Betrachtung der über 65-jährigen Haushalte war damit notwendig. Vorgenommen wurde eine eigene Setzung der zukünftigen Haushaltsbildungsquoten der Haushalte in den Altersklasse „65 bis unter 75 Jahre“ sowie „über 75 Jahre“ für das Jahr 2010. Für alle anderen Altersgruppen wurden die Werte unverändert übernommen.

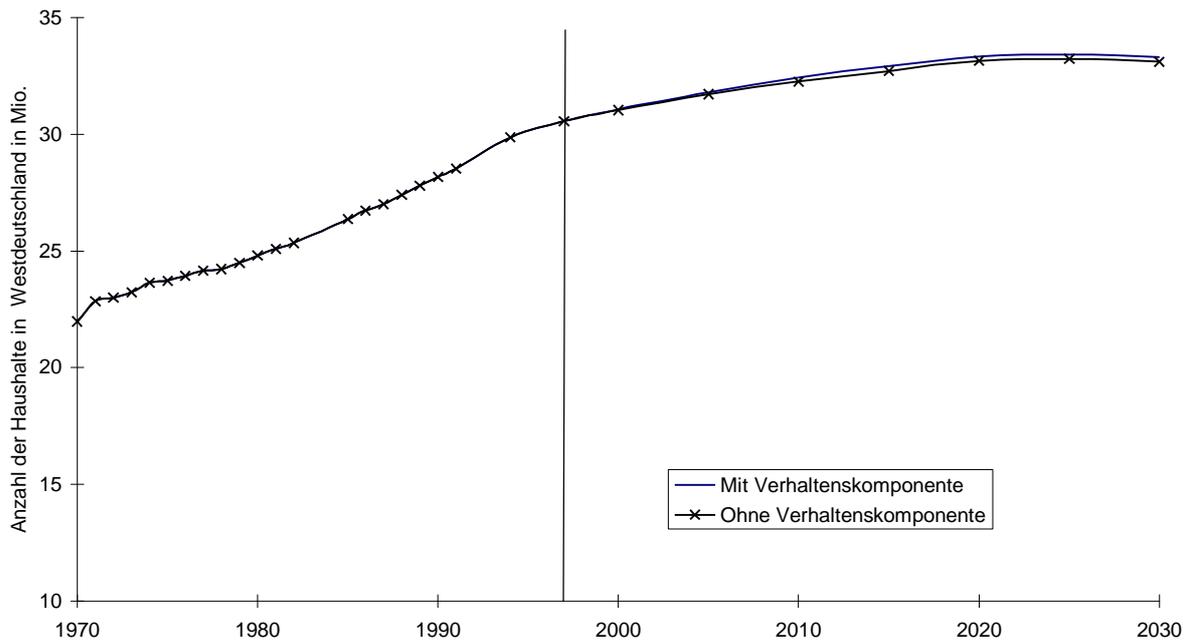
Bei der Interpretation der Ergebnisse der Haushaltsprojektionen muß berücksichtigt werden, daß die Verwendung von Haushaltsvorstandsquoten zur Prognose der Haushaltszahlen umstritten ist. Mit Makro- und Mikrosimulationsverfahren bieten sich alternative Prognosemodelle an, deren Ergebnisse in der Regel einen niedrigeren Wert für die mittlere Haushaltsgröße ausweisen³. Für die vorliegenden Prognose wurde dem Haushaltsquotenverfahren der Vorrang eingeräumt, was aber in der Datenverfügbarkeit begründet ist. Möglicherweise ist damit von einer mehr oder weniger starken Unterschätzung auszugehen. Die Ergebnisse der Projektionen sind in Abbildung 1 dargestellt. Die Zahl der Haushalte steigt von 30,5 Mio. auf 33,3 Mio. (33,1 Mio. „Ohne Verhalten“) in 2030 trotz eines parallelen Bevölkerungsrückgangs von 66 Mio. auf 63 Mio.⁴, siehe Abbildung 1.

² Raumordnungsprognose 2010. Themenheft = Materialien zur Raumentwicklung, Bonn (1996), H. 74, S. 6

³ Hullen, Gert: „Changing Living Arrangements“, in: Vorträge auf den Tagungen des Arbeitskreises "Bevölkerungswissenschaftliche Methoden" der Deutschen Gesellschaft für Bevölkerungswissenschaft, Hrsg.: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung: Materialien zur Bevölkerungswissenschaft, (1997) S. 15-41, S. 36 oder Heigl, Andreas, „Vorausschätzung von Haushalts- und Familienstrukturen mit einem Makrosimulationsverfahren“, Vortragsmanuskript, mimeo, Bamberg (2000)

⁴ Bevölkerungsprognose „Interministerielle Arbeitsgruppe“, Variante B mit 200.000 Nettoeinwanderung pro Jahr

Abbildung 1: Projektion der Zahl der Haushalte, Westdeutschland, 1970 - 2030



Quelle: Mikrozensus, Bevölkerungsprognose Interministerielle Arbeitsgruppe, BfLR, eigene Berechnungen

empirica

Projektion der Wohnflächen

Neben der Zahl der Haushalte kann eine steigende Wohnfläche pro Kopf einen steigenden Wohnungsbedarf begründen. Die mittlere Wohnfläche pro Kopf stieg in Westdeutschland von 23,8 qm in 1968 auf 35,5 qm in 1987. Allein dieser Anstieg der Wohnflächen machte rechnerisch den jährlichen Neubau von 370.000 Wohnungen à 100 qm erforderlich⁵. Seither hat sich die Wohnfläche auf geschätzte 42 qm pro Kopf weiter erhöht (siehe unten). Angesichts der erheblichen Volumina, die hinter einem weiteren Wohnflächenanstieg stehen, sind für eine Projektion die Mechanismen, die die Wohnflächen pro Kopf wachsen lassen, näher zu analysieren.

Die Wohnfläche pro Kopf ist ein abstraktes Kriterium: Menschen wohnen in Haushalten. Nur bei Single-Haushalten entspricht die Wohnfläche pro Kopf auch der Wohnungsgröße. Die Wohnfläche pro Kopf, die die Mitglieder eines Haushalts zur Verfügung haben, kann aus zwei Gründen steigen:

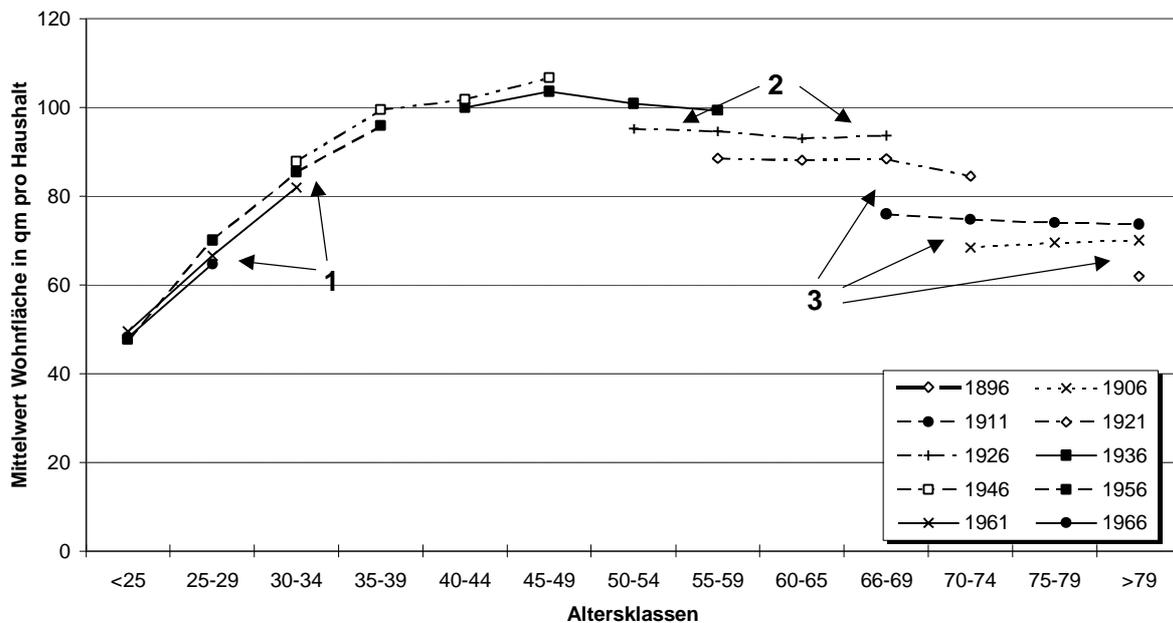
- der Haushalt zieht in eine größere Wohnung um oder
- die Anzahl der Haushaltsmitglieder sinkt.

Im Lebenszyklus eines Haushalts kann beides beobachtet werden, auch die Wohnfläche folgt einem typischen Zyklus. Dieser ist in Abbildung 2 dargestellt. Datengrundlage dieser Abbildung sind die Einkommens- und Verbrauchsstichproben (EVS) der Jahre 1978, 1983, 1988 und 1993 des

⁵ Kühne-Büning, Lidwina, Heuer, Jürgen, „Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“, 3. Auflage, Frankfurt / Main (1994), S. 209

Statistischen Bundesamtes. Durch die Verkettung der verschiedenen EVS-Datensätze ist es bis zu einem gewissen Grad möglich, Unterschiede zwischen den Kohorten (=Geburtsjahrgangsgruppen) auszumachen. Zwar stellt die EVS keine Panel-Erhebung dar, die einen Haushalt zu mehreren Zeitpunkten beobachtet. Es können aber Quasi-Kohorten gebildet werden, weil ein 30-jähriger (z.B. EVS 1978) 5 Jahre später (z.B. EVS 1983) 35 Jahre alt ist.

Abbildung 2: Wohnfläche pro Haushalt im Lebenszyklus



Erläuterung: Eine Kurve beschreibt jeweils einen Geburtsjahrgang zu 4 unterschiedlichen Zeitpunkten (1978 bis 1993, alle 5 Jahre)

Anmerkung: Zur Erhöhung der Übersichtlichkeit sind einige Kohorten nicht dargestellt.

Quelle: eigene Berechnungen aus EVS

empirica

In jungen Jahren steigt in der Phase der Haushaltsvergrößerung durch Heirat (oder Äquivalent) und/oder Kinder die Wohnfläche pro Haushalt durch Umzug in größere Wohnungen bis zum Alter von etwa 40 - 44 Jahren an (Pfeil 1). Danach verändert sich die Wohnfläche pro Haushalt bis zum Ende des Lebenszyklus nicht mehr (Pfeil 2). Jede Linie beschreibt die durchschnittliche Wohnfläche eines Haushaltes jeweils einer bestimmten Geburtsjahrgangsgruppe, z.B. 1926 (1924 – 1928) oder 1961 (1959 – 1963) zwischen 1978 und 1993. Die Linien verlaufen waagrecht, d.h. die mittlere Wohnfläche eines Haushaltes bleibt konstant. Haushalte über 40 – 44 Jahren verändern ihre Wohnfläche zumindest im Mittel nicht mehr.

Auch andere Datenquellen zeigen, daß die Haushalte mit zunehmenden Alter kaum noch umziehen, sondern in ihrem angestammten Familienheim wohnen bleiben⁶. Ein Umzug aufs „Altenteil“ findet in

⁶ 1995 wurden im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung die Haushalte nach der Umzugshäufigkeit in den letzten 10 Jahren befragt. 70% der Haushalt zwischen 30 und 40 Jahren waren mindestens einmal umgezogen, aber nur 15% der Haushalte zwischen 60 und 70 Jahren hatten die Wohnung gewechselt. Von den umziehenden alten Haushalten haben nur 55% eine kleinere Wohnung bezogen, 45% hingegen eine größere.

relevanter Größenordnung nicht mehr statt. Da der Haushalt seinen Wohnkonsum zu einem Zeitpunkt im Lebenszyklus optimiert, in dem die Haushaltsgröße typischer Weise sein Maximum erreicht, begründet dies im Kontext einer alternden Bevölkerung bereits einen steigenden Wohnungsbedarf.

Wenn die Wohnfläche pro Haushalt sich nach dem 40. – 44. Lebensjahr nicht mehr ändert, dann ist die Wohnfläche auch nicht mehr determiniert von der Haushaltsgröße. Es läßt sich auch argumentieren, daß auch andere sozio-ökonomischen Faktoren, insbesondere das Haushaltseinkommen, keine wesentliche Rolle mehr spielt. Dies bedeutet nicht, daß sozio-ökonomische Faktoren generell unerheblich sind. Es bedeutet aber, daß Daten über das aktuelle Einkommen und die aktuelle Haushaltsgröße des Haushalts zum Zeitpunkt der Befragung für eine Wohnungsbedarfsprognose über 40-jähriger Haushalte wenig zielführend sind. Notwendig wären hingegen historische Daten zum Zeitpunkt der Wohnungswahl, d.h. typischerweise dem Kauf des Familienheims oder dem Bezug der Familienwohnung.

Für die vorliegende Wohnungsbedarfsprognose wurde daher ein Kohortenmodell der Wohnflächennachfrage entwickelt. Dazu wurde zunächst die Wohnfläche pro Haushalt jeder Geburtsjahrgangsgruppe (=Altersgruppe zum Zeitpunkt t) zu vier verschiedenen Zeitpunkten seit 1978 ermittelt. Für die verwendeten Urdaten siehe Tabelle 2, die Zusammenfassung in 10-Jahres Altersgruppen wurde notwendig, da die Haushaltsprognose diese Klassen vorgab. Die wesentliche Annahme des Kohortenmodells lautet, daß der „Remanenzeffekt“ im Wohnen sich fortsetzt, daß also z.B. der Geburtsjahrgang 1936 (1934 – 1938) nicht nochmals im Alter umzieht und jeder Haushalt im Mittel Jahre 2010 weiterhin 100 qm bewohnt. Dies dürfte aufgrund des sehr deutlichen „Remanenzeffektes im Wohnen“ aller früheren Geburtsjahrgänge zu rechtfertigen sein. Graphisch läßt sich diese Annahme verdeutlichen, indem gedanklich jede Linie für alle Altersklassen über 40 Jahre (d.h. alle Geburtsjahrgänge bis 1946) waagrecht verlängert wird.

Tabelle 2: Wohnflächen pro Haushalt nach Altersklassen, 1978 - 1993

	1978	1983	1988	1993
Alter	Wohnfläche pro Haushalt in qm			
<25	47,6	49,5	48,2	48,9
25-35	79,3	80,3	76,9	75,2
35-45	97,9	101,9	99,0	100,2
45-55	97,5	102,0	101,8	104,7
55-65	85,2	91,0	94,3	98,5
65-75	71,8	76,8	83,2	88,3
über 75	64,9	68,8	72,5	75,4

Quelle: eigene Berechnungen aus EVS

empirica

Ein zweiter Effekt treibt die zukünftige Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf zusätzlich und noch kräftiger an. Der Geburtsjahrgang 1911 befand sich in seiner Haushaltsvergrößerungsphase in den 40er Jahren und bezog noch eine Familienwohnung von im Mittel 70 qm. Mit steigenden Einkommen

stieg auch die Wohnfläche, die jede neu auf dem Wohnungsmarkt erscheinende Generation beanspruchte. Der Geburtsjahrgang 1921 bezog in den 50ern im Mittel eine Wohnfläche von 90 qm. Von Geburtsjahrgang zu Geburtsjahrgang stieg die nachgefragte Wohnfläche in Sprüngen an (Pfeil 3). Der Geburtsjahrgang 1946 hält den historischen Rekord von 107 qm. Der Remanenzeffekt wird durch diese Wohnflächensprünge von Geburtsjahrgang zu Geburtsjahrgang stärker. Die mittlere Wohnfläche pro Kopf wird entsprechend deutlich ansteigen.

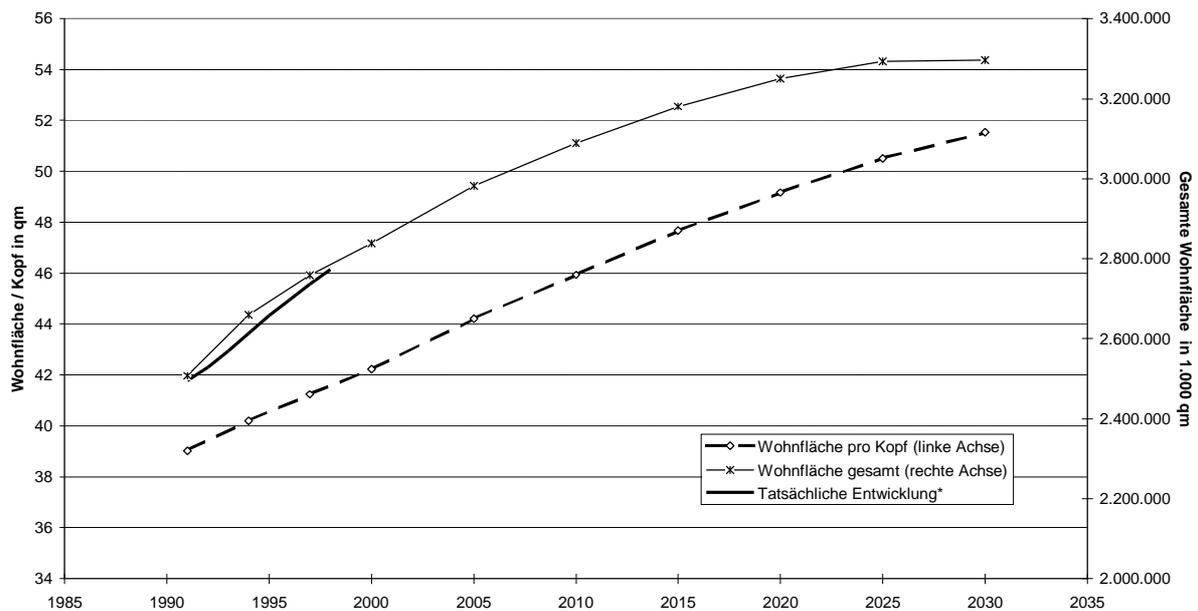
Das Kohortenmodell des Wohnungsbedarfs hat seine Grenzen bei der Prognose der Wohnflächennachfrage der nachwachsenden Generationen, d.h. der Haushalte unter 40 Jahre, die noch nicht ihr Familienheim bezogen oder gebaut haben. Für diese Altersgruppe bietet sich grundsätzlich an, mittels Einkommen und Haushaltsgröße auf die wahrscheinlich später nachgefragte Wohnfläche zu schließen. Die Kernfrage lautet hier, ob die in der Vergangenheit beobachtbaren Sprünge in der Wohnflächennachfrage sich weiter fortsetzen.

In Tabelle 2 sind auch die Wohnflächen der Haushalte unter 40 Jahren (d.h. die Geburtsjahrgänge nach 1951 und jünger in 1993) angegeben. Es zeigt sich, daß bereits seit Anfang der 80er Jahre die Wohnfläche der nachwachsenden Generationen nicht mehr weiter ansteigt. Vielmehr läßt sich sogar ein leichtes Absinken feststellen, siehe die Altersklasse 25 bis 35 Jahre. Die Mitglieder des Geburtsjahrgangs 1961 bewohnten 1993 bereits kleinere Wohnflächen pro Haushalt als der Geburtsjahrgang 1946 im gleichen Alter 15 Jahre früher.

Das veränderte Haushaltsbildungsverhalten dürfte nur zu einem Teil dafür verantwortlich sein, wahrscheinlicher sind die Gründe dafür in den gestiegenen Bodenpreisen und Baukosten sowie insbesondere den real gesunkenen Einkommen der nachwachsenden Geburtsjahrgänge zu finden⁷. Die weitere Entwicklung ist kaum abzuschätzen, es wurde daher eine Setzung vorgenommen: den nachwachsenden Generationen gelingt es, leicht verspätet, das Niveau ihrer Vorgängergeneration wieder zu erreichen. Inwieweit dies gerechtfertigt ist, bleibt abzuwarten.

⁷ Hamm, Hartwig, Simons, Harald, „Vermögensbildung der Baby-Boomer-Generation“, in: Der Langfristige Kredit, 50 Jg., H. 14, 1999, S. 468 – 472.

Abbildung 3: Pro-Kopf-Wohnflächen, 1993 - 2030



* Fortschreibung Bestand 1993 mittels Baufertigstellungsstatistik, abzüglich jährlich 0,5% des Bestandes

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Die etwas „stiefmütterliche“ Behandlung der Prognose der Wohnungsnachfrage der nachwachsenden Generationen kann damit gerechtfertigt werden, daß die Auswirkung auf das Gesamtergebnis nur von untergeordneter Bedeutung ist. Wird z.B. unterstellt, daß die Geburtsjahrgänge nach 1951 und jünger statt eines Lebenszyklusmaximum von 107 qm wie ihre Vorgänger nur 100 qm pro Haushalt erreichen, wird der Anstieg der durchschnittliche Wohnfläche insgesamt nur um ca. 1 qm pro Kopf bis 2030 gebremst.

Die Wohnfläche pro Kopf steigt auf knapp 48 qm pro Kopf in 2015 und weiter auf 52 qm in 2030. Die gesamte Wohnfläche in Westdeutschland steigt von heute 2,7 Mrd. qm auf knapp 3,2 Mrd. qm in 2015. Danach verlangsamt sich das Wachstum der benötigten Gesamtwohnfläche, da erstens zunehmend größere Wohnungen im Erbgang auf den Markt kommen und zweitens die Zahl der Haushalte mit immer geringeren Raten steigt. Nach 2025 läuft der Remanenzeffekt dann vollständig aus. Im Jahr 2030 ergibt sich eine Gesamtwohnfläche von 3,3 Mrd. qm. Zwischen 1993 und 1997 stieg der Wohnflächenbestand in Westdeutschland um rund 250 Mio. qm, zurückgerechnet entspricht dies in etwa den durch den Remanenzeffekt beanspruchten Flächen.

Von dieser Prognose werden sich in der Realität Abweichungen nach oben oder nach unten ergeben. Die Blockierung der Flächen durch den Remanenzeffekt beim heutigen „Middle Age“ dürfte allerdings eine hohe Wahrscheinlichkeit haben: keine Generation hat je höhere Einkommen erzielt oder ein

höheres Vermögen gesammelt⁸. Unsicher ist aber, inwieweit es den nachwachsenden Generationen gelingt, dies durch Neubau auszugleichen.

Übersetzung in Wohnungen

Das Kohortenmodell der Wohnungsbedarfsprognose lieferte Quadratmeterwerte. Für die Übersetzung in die gebräuchlichere Einheit Wohnungen müssen Annahmen über die durchschnittliche Wohnungsgröße im Neubau getroffen werden. Die Unsicherheiten der Prognose nehmen damit erheblich zu.

In jedem Falle sind die Angaben für die Jahre 2015 bis 2030 bestenfalls als Illustration anzusehen, die Angaben bis 2015 dürften aber durchaus Prognosequalitäten haben. Um der Unsicherheit insbesondere in der langen Frist Rechnung zu tragen, wurden zwei Szenarien entwickelt. Unterstellt wurde ein optimistisches Szenario „Neue Weichen“, in dem frühzeitig auf die Gefahren der Alterung reagiert wird, und ein pessimistisches Szenario „Eingefahrene Gleise“ in dem unvorbereitet in die Alterungsfalle hineingestolpert wird⁹.

Der Remanenzeffekt blockiert große Wohnungen. Im Szenario „Neue Weichen“ wurde eine Wohnfläche von durchschnittlich 110 qm für den gesamten Zeitraum zugrunde gelegt. Für das negative Szenario wurde eine mittlere Wohnfläche im Neubau von 105 qm sinkend auf 90 qm gegen Ende des Betrachtungszeitraums angesetzt, was den Neubaubedarf bereits verringert. Zusätzlich entsprechen die im Zeitablauf größer werdenden Wohnungen, die im Erbgang auf den Markt kommen, eher den Nachfragerwünschen der nachwachsenden Haushalte. Damit wird der remanenzbedingte Neubaubedarf frühzeitig von zwei Seiten ausgetrocknet.

Die Größe des Ersatzbedarf durch Abriß und Umwidmung ist auf Basis der vorliegenden Daten nur schwer zu bestimmen. Letztlich sind Setzungen vonnöten. Aus dem Vergleich der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung (GWS) von 1968, fortgeschrieben mittels der Bautätigkeitsstatistik und der GWS 1993 ergibt sich eine Differenz, die auf 0,5% des Bestandes jährlich zu beziffern ist. Es sprechen gewichtige Gründe gegen eine Verwendung dieses Wertes für die vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose. Das Kohortenmodell der Wohnungsbedarfsprognose mißt den Saldo aus Wohnungen, die im Erbgang frei werden und der (größeren) Nachfrage jüngerer Altersklassen und drückt das Ergebnis in Quadratmetern Wohnfläche aus. Implizit wird damit unterstellt, daß eine vollständige Flexibilität des Wohnungsbestandes gegeben ist. Eine im Erbgang freiwerdende Wohnung von 70 qm kann durch den Zubau von 30 qm den Ansprüchen der jungen Familienhaushalte angepaßt werden. Davon kann in der Gesamtheit nicht ausgegangen werden. Die

⁸ Braun, Reiner; Pfeiffer, Ulrich; Simons, Harald, „Vermögensbildung im Lebenszyklus“, Hrsg.: Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, Bonn (1999)

⁹ Für eine detaillierte Darstellung der Szenarien siehe: Pfeiffer, Ulrich; Simons, Harald: „Der Immobilienmarkt im neuen Jahrtausend“, Hrsg.: Bayerische Landesbank, München (1999)

Folge wäre ein „Mismatch“ zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage, der zu einem zusätzlichen Neubaubedarf bei gleichzeitigem Leerstand führen würde. Der Ersatzbedarf wäre dann höher als in der Vergangenheit, in der freiwerdende kleine Wohnungen aufgrund der Zunahme der jungen Singlehaushalte auf Nachfrage stießen. Auf der anderen Seite ist mit Anpassungsreaktionen der Besitzer kleinerer Wohnungen bei drohendem Leerstand zu rechnen. In der Hoffnung auf eine zunehmende Zusammenlegungsquote wird daher ein Ersatzbedarf von 0,5% des Bestandes im positiven Szenario angesetzt.

Im pessimistischen Szenario erlaubt die schwache oder sogar negative Einkommensentwicklung bei kräftig steigenden Steuern und Abgaben den nachwachsenden Haushalten nicht, ihre Wohnwünsche zu realisieren. Die nachwachsenden Haushalte müssen sich im schlechten und kleinen Bestand einrichten. Ein von 0,5% auf 0,3% sinkender Ersatzbedarf wurde angesetzt. Das bis 2030 um fast 1/3 (Westdeutschland) schrumpfende Erwerbspersonenpotential läßt trotz steigender Bürobeschäftigtenquote die Anzahl der Bürobeschäftigten sinken (siehe auch unten). Damit sinkt auch der Ersatzbedarf, der sich in der Vergangenheit aus der Umwandlung von Wohnungen in Büros ergab.

Im Ergebnis zeigt sich für die nächsten 10 bis 15 Jahre ein Neubaubedarf in der Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr, dies entspricht in etwa dem Niveau der späten 90er Jahre. Nach 2010 differieren die Ergebnisse der beiden Szenarien zunehmend deutlicher. Auch im positiven Szenario läuft der Nettoneubau (d.h. ohne Ersatzbedarf) nach 2025, 20 Jahre nach Beginn der Bevölkerungsschrumpfung, weitgehend aus. Trotz des bereits sehr hohen prognostizierten Neubaubedarf sei nochmals darauf hingewiesen, daß bei der Haushaltsprojektion vergleichsweise niedrige Werte angesetzt wurden. Eine Unterschätzung des Wohnungsbedarfs ist damit sehr viel wahrscheinlicher als eine Überschätzung.

Tabelle 3: Neubaubedarf, Anzahl Wohnungen 2000 - 2030

p.a.	Eingefahrene Gleise		Neue Weichen	
	Netto	Brutto	Netto	Brutto
2005	260.000	412.000	270.000	422.000
2010	240.000	396.000	250.000	406.000
2015	190.000	346.000	240.000	396.000
2020	90.000	234.000	180.000	340.000
2025	0	128.000	80.000	240.000
2030	-180.000	98.000	8.000	170.000

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Netto: ohne Ersatzbedarf, Brutto: inkl. Ersatzbedarf

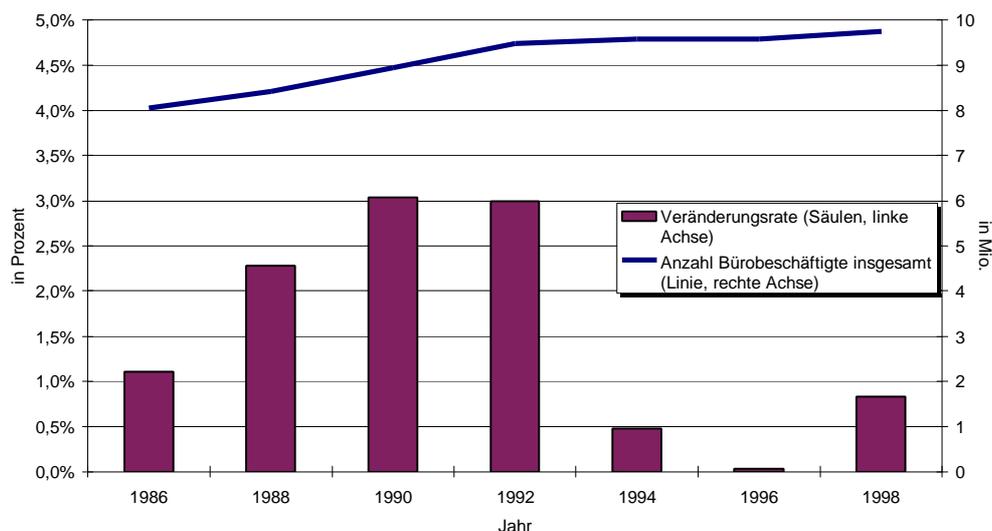
Perspektiven des Büroimmobilienmarktes

Der Büroimmobilienmarkt entwickelte sich in den vergangenen 20 Jahren stürmisch. Im Mittel der Jahre wurden rund 4 Mio. qm pro Jahr fertiggestellt. Die Nachfrage nach Bürofläche wurde dabei von drei verschiedenen Faktoren getrieben, die alle in die gleiche Richtung zeigten:

1. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg insbesondere in der 2. Hälfte der 80er Jahre an.
2. Die Bürobeschäftigtenquote (mit marktrelevanter Nachfrage) erhöhte sich von geschätzten 31,7% auf 35,4% deutlich¹⁰.
3. Zumindest in den 80er Jahren ist die Bürofläche pro Bürobeschäftigten nach Schätzungen um jährlich 1% gewachsen¹¹.

Von einem solchen positiven Umfeld kann in Zukunft nicht mehr selbstverständlich ausgegangen werden. Auch auf den Büroimmobilienmarkt wird die Alterung erhebliche Auswirkungen haben. Rentner fragen keine Bürofläche nach.

Abbildung 4: Bürobeschäftigung mit marktrelevanter Büroflächennachfrage 1986 bis 1998, Alte Bundesländer



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von BA, DOBBERSTEIN (1997)

empirica

Die Prognostizierung des Büroflächenbedarfs stößt allerdings sehr viel früher an Grenzen, als die Wohnungsbedarfsprognose. Dies liegt zum einen an der sehr viel schlechteren Datenlage - so sind bereits grobe Schätzungen zum Büroflächenbestand sowie zur Bürobeschäftigung notwendig. In Analogie zum Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass weder die Zahl der Haushalte (Analogon:

¹⁰ Eigene Berechnung auf Basis von: Dobberstein, Monika, „Bürobeschäftigung“, in: Grundstückswert und Grundstücksmarkt, (1997), H. 6, S. 321 – 329.

¹¹ VonEinem, E., Tonndorf, T., „Büroflächenentwicklung im regionalen Vergleich“, Hrsg.: Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, = Forschung, Nr. 484, Bonn 1990

Bürobeschäftigte) noch die Größe der Wohnungen (Analogon: Büroflächen) erhoben werden. Zum zweiten benötigt eine Wohnungsprognose „nur“ drei Schritte: Bevölkerung, Haushalte, Wohnungsgröße. Eine Büroflächenprognose hingegen fünf Schritte: Bevölkerung, Erwerbstätige, Bürobeschäftigte, Bürobeschäftigte in Bürogebäuden, Bürofläche pro Beschäftigtem.

Die folgenden Beschreibungen sind daher nicht als Prognosen zu verstehen, sondern stellen vielmehr den Versuch dar, die maximale Bandbreite des zukünftigen Büroflächenbedarfs darzustellen. Die resultierende große Bandbreite der Ergebnisse läßt sich dabei im wesentlichen auf den ersten Rechenschritt - von der Bevölkerung auf die Zahl der Erwerbstätigen - zurückführen, so daß sich in diesem Beitrag darauf konzentriert werden soll. Schon dieser Schritt gleicht allerdings eher einer normativen Setzung als einer verlässlichen Prognose. Letztlich sind die präsentierten Ergebnisse eher als Spekulationen zu verstehen, denn als Prognosen.

Die Alterung der Bevölkerung wirkt sich auf den Arbeitsmarkt direkt aus. Abbildung 5 zeigt verschiedene Projektionen des Erwerbspersonenpotentials (Summe der Erwerbstätigen, Arbeitslose plus stille Reserve). Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) berechnete für Westdeutschland unterschiedliche Varianten.¹² In der unteren Variante („IAB – konst. Variante“) schrumpft das Erwerbspersonenpotential von 32 Millionen auf 23 Millionen in 2030 erheblich. Diese Variante unterstellt keine weitere Ausländerzuwanderung (wohl aber eine zunächst kräftige, dann abnehmende Zuwanderung von Aussiedlern) sowie konstante Potential-Erwerbsquoten. Diese Projektion wurde in das Szenario „Eingefahrene Gleise“ integriert. Die Annahme „keine weitere Einwanderung“ kann dabei auch so interpretiert werden, daß eine trotzdem vorhandene Einwanderung wirtschaftlich nicht integriert wird. Für dieses pessimistische Szenario lassen sich durchaus Argumente finden. So wird ein hoher Anteil der hier aufwachsenden jugendlichen Ausländer nur unzureichend ausgebildet (knapp 20% erreichen keinen Schulabschluß). Die Ausbildungsbeteiligung hat sich in der Vergangenheit kaum erhöht und soll sich auch nur langsam angleichen. Es kam sogar – hauptsächlich in der Berufsausbildung – zu Rückschritten.¹³ Allgemein wird davon ausgegangen, daß angesichts des zunehmenden Abbaus unqualifizierter Tätigkeiten im verarbeitenden Gewerbe die Bedeutung von Sprachkenntnissen, sozialen und kulturellen Kompetenzen wächst.¹⁴ Im Gegensatz zur „Gastarbeiterzuwanderung“ der 50er und 60er Jahre, steigen damit aber die Qualifikationsanforderungen an Zuwanderer. Zudem altert Deutschland nicht alleine, alle anderen industrialisierten Staaten altern mehr oder minder parallel. Angesichts des nicht „alterungsfesten“ deutschen Sozialsystems mit entsprechend hohen und steigenden Steuern und Abgaben ist durchaus vorstellbar, daß Deutschland zu den Wanderungsverlierern, insbesondere bei Hochqualifizierten, gehört.

¹² Fuchs, J., Thon, M., „Projektion des Erwerbspersonenpotentials in Deutschland 1996 – 2040“; Arbeitspapier des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB), Nürnberg 1998.

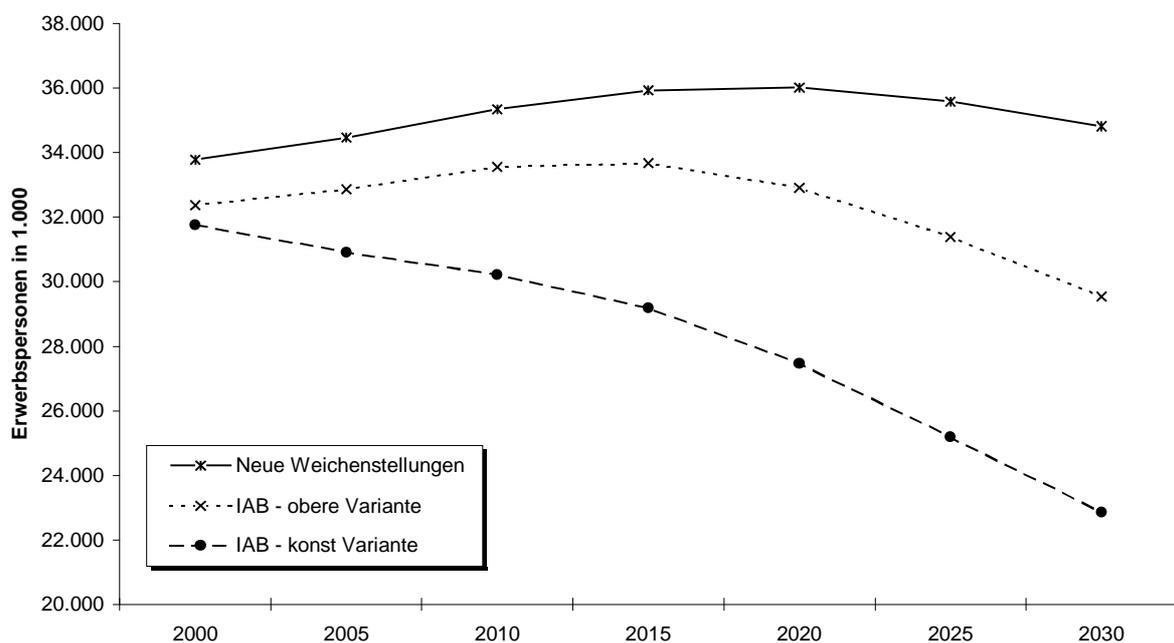
¹³ Jeschek, W., „Integration junger Ausländer in das Bildungssystem“, in: DIW Wochenbericht, Nr. 22, Berlin, 1999, Tabelle 5.

¹⁴ Jeschek, W., Schulz, E., Schul- und Berufsabschlüsse von Ausländern: Nur langsame Annäherung an die Abschlüsse von Deutschen“, in: DIW Wochenbericht, Nr. 26, Berlin, 1999, S. 1

In der optimistischsten Projektion „IAB – obere Variante“ wird mit einer Nettoeinwanderung von 160.000 Ausländern sowie einem Ansteigen der Potential-Erwerbsquote der (verheirateten) Frauen auf das Niveau der Männer gerechnet; ein Niveau, das laut IAB kaum noch eine weitere Steigerung zuläßt. Trotzdem sinkt das Erwerbspersonenpotential ab 2015 auf 30 Millionen in 2030 und weiter auf 27 Millionen in 2040.

Trotz der erheblichen Bandbreite der beiden IAB Projektionen läßt sich zunächst die Aussage festhalten, daß bis 2015 Knappheiten auf dem Arbeitsmarkt nicht zu befürchten sind. Das Erwerbspersonenpotential kann, bei vergleichsweise kleineren Änderungen der Erwerbsneigung sowie der Einwanderungserfolge in etwa konstant bleiben. Grundsätzlich ist damit das Umfeld für die Büroflächennachfrage weiterhin dem der 90er Jahre ähnlich. Allerdings wuchs bereits in den 90er Jahren die Zahl der Bürobeschäftigung nur noch leicht. Zwar hat sich die Bürobeschäftigtenquote weiter erhöht, allerdings aufgrund einer sinkenden Beschäftigung in anderen Bereichen und nur zu einem geringen Teil aufgrund einer Ausweitung der Bürobeschäftigung. Als eine Art beste Setzung kann im Mittel der Jahre 2000 – 2015 mit einer leicht steigenden Zahl von Bürobeschäftigten gerechnet werden. Dieser mittlere Anstieg kann allerdings durch einen Konjunkturzyklus ungleichmäßig erfolgen.

Abbildung 5: Erwerbspersonenprojektionen (Westdeutschland) im Vergleich



Quelle: IAB, eigene Berechnungen auf Basis der Bevölkerungsprognose „Interministerielle“ Arbeitsgruppe, Mikrozensus
empirica

In den Jahren nach 2015 dürfte sich aller Voraussicht nach dieses vergleichsweise günstige Umfeld ändern. Der starke Rückgang des Erwerbspersonenpotentials wird kaum durch ein weiteres Steigen der Bürobeschäftigtenquote aufzufangen sein. Selbst wenn die Bürobeschäftigtenquote (inkl. aller Bürobeschäftigten ohne marktrelevante Nachfrage) von heute ca. 42% auf unterstellte 50% steigen

sollte, sinkt die absolute Zahl der Bürobeschäftigten deutlich. Unterstellt man beispielsweise, daß aus dem – bei konstantem Verhalten - ca. 24 Mio. starkem Erwerbspersonenpotential in 2030 weiterhin ein Teil in der stillen Reserve verbleibt, ein Teil arbeitslos ist und geht folglich von 20 Mio. Erwerbstätigen in Westdeutschland 2030 aus, bedeutet dies einen Rückgang der Bürobeschäftigten (inkl. aller Bürobeschäftigten ohne marktrelevanter Nachfrage) von heute 12 Mio. auf 10 Mio.

Allerdings sind die (politischen) Einflußmöglichkeiten zur Verhinderung oder Verzögerung des Rückgangs der Erwerbstätigen groß. In Abbildung 5 ist ein weiterer Graph „Neue Weichen“ eingezeichnet, der sicherlich eine Art „Maximalrechnung“ darstellt. Dieser beschreibt eine Erwerbspersonenpotentialprojektion, die mit entsprechenden politischen Weichenstellungen erreichbar wäre. Unterstellt wurde dazu u.a. eine Erhöhung der Erwerbsbeteiligung am oberen Ende (Rente mit 70), am unteren Ende (Verkürzung der Studien- und Ausbildungszeiten, Abschaffung der Wehrpflicht) sowie eine erfolgreiche Integration von 200.000 Ausländern p.a. und insbesondere Ausländerinnen in den Arbeitsmarkt. Der Erfolg ist eine nicht sinkende Zahl von Erwerbstätigen (zumindest auf der Arbeitsangebotsseite). Bei einer unterstellten Bürobeschäftigtenquote von 50% ergibt sich damit eine Bürobeschäftigung von 17 Mio.

Die Differenz von 7 Mio. Bürobeschäftigten zwischen den beiden Extremwerten wird leider bei Einbeziehung der Entwicklung der Büroflächen pro Beschäftigten noch größer. Im negativen Szenario „Eingefahrene Gleise“ mit geringerem Einkommen und sinkender Wirtschaftsleistung, muß auch mit einer sinkenden Bürofläche pro Beschäftigten gerechnet werden. Im optimistischen Szenario hingegen mit einer steigenden. Hinzu kommen Prognoseunsicherheiten durch die derzeit intensiv diskutierten neuen Büroarbeitsformen wie Telearbeit, Hotdesking u.ä. Die angestrebte höhere Flächeneffizienz könnte auch den Anstieg der Bürofläche pro Beschäftigten hemmen. Telearbeit dürfte aber nicht zum „Bedarfskiller“¹⁵ für Büroimmobilien werden. Bei den z.T. kühnen Prognosen wird häufig vernachlässigt, daß der weit überwiegende Teil der heutigen Telearbeiter Familienväter und –mütter sind, die auf diesem Weg Beruf und Familien besser in Übereinstimmung zu bringen suchen.¹⁶ Es bietet sich die Erklärung an, das für Mitglieder anderer Haushaltstypen, insbesondere Singles, die Vorteile der Telearbeit (Fahrzeiten) durch die Nachteile (soziales Umfeld) aufgewogen werden. Die Anzahl der Familienväter und –Mütter sinkt aber in Zukunft. Zur Vervollständigung der Bandbreitenrechnung zum Büroflächenbedarf wurden im optimistischen Szenario eine Steigerung der Bürofläche pro Beschäftigten um 10%, im pessimistischen Szenario eine Senkung um 10% gesetzt.

In der Kombination aller beschriebenen Faktoren ergibt sich eine erhebliche Bandbreite des Büroflächenbedarfs, der von 70% bis zu 140% des heutigen Bestandes im Jahre 2030 reicht. Die unterschiedliche Bürobeschäftigtenzahl ist dabei für den weit überwiegenden Teil der Differenz

¹⁵ Platow Special Immobilien, „Wie die Telekommunikation den Markt aufwirbelt“, November 1997, S.9.

¹⁶ Freudenreich, H., Klein, B., Wedde, P., Fraunhofer Institut Arbeitswirtschaft und Organisation, „Entwicklung der Telearbeit – Abschlußbericht“, Hrsg.: Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung, Bonn, 1997.

verantwortlich. Die unterschiedliche Bürofläche pro Beschäftigten hingegen nur für 5%-Punkte (10%-Punkte)

Die nur subjektiv begründbare „Beste Setzung“, die auch von Hoffnungen an die politischen Reformfähigkeit (steigendes Rentenzugangsalter noch in diesem Jahrzehnt, aktive Einwanderungspolitik) geprägt ist, lautet: Eine leicht steigende Bürobeschäftigung bis ca. 2010 etwa auf dem Niveau der 90er Jahre, danach eine allmähliche Umkehr des Trends, so daß die Jahre 2010 – 2020 von einer Konstanz der Bürobeschäftigung gekennzeichnet sind. Nach 2020 ein sich beschleunigender Rückgang. Die Büroflächennachfrage folgt in etwa diesem Verlauf.

Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und politische Implikationen

Die Siedlungsflächenbedarf wird in den nächsten 2 Jahrzehnten durch den Wohnungsbedarf bestimmt. Der Bürobedarf wird, zumindest im Saldo der Flächennachfrage, keine besondere Dynamik entfalten. Ein Neubau an Wohnungen in der Größenordnung der späten 90er Jahre für weitere 10/15 Jahre und - wenn auch abnehmend – darüber hinaus, wird nur in der Peripherie der Städte zu realisieren sein. Brachflächen stehen nicht in genügendem Umfang zur Verfügung, insbesondere da der Remanenzeffekt große Wohnungen und Einfamilienhäuser blockiert. Z.Zt. dürften rund 55% der Einfamilienhäuser nur von 1 oder 2 Personen bewohnt werden (1993: 51%). Rund 2/3 der Einfamilienhäuser werden von Haushalten mit einem Haushaltsvorstand von über 50 Jahren bewohnt. Werden übliche Dichten unterstellt, entspricht im optimistischen Szenario der Siedlungsflächenverbrauch bis 2030 rund 2,3% der Gesamtfläche Westdeutschlands (1,5% im pessimistischen). Mit Auslaufen des Remanenzeffektes gegen 2030 endet auch der Siedlungsflächenverbrauch.

In der Deklaration von Rio de Janeiro von 1992 und im Rahmen der Agenda 21 hat sich Deutschland unter anderem verpflichtet, dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungspolitik zu folgen. Eine „Trendwende im Landverbrauch“ wird gefordert. 1997 hat die Enquête-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“ des 13. Deutschen Bundestages die Forderung erhoben, die Umwandlungsrate von Böden in Siedlungs- und Verkehrsflächen bis 2010 auf 10% des Durchschnitts der Jahre 1993 bis 1996 zu begrenzen. Dies würde einem täglichen Flächenverbrauch von 12 Hektar entsprechen.¹⁷

Im Rahmen der Wohnungspolitik wird diese Vorstellung in eine normative Diskussion über die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf übersetzt. Eine Begrenzung des Anstiegs der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf soll mit einer Begrenzung der Wohnbaulandausweisung erreicht werden. Die Wahl des Indikators „Wohnfläche pro Kopf“ liefert aber über die Veränderung des

¹⁷ Bergmann, Axel et.al., „Siedlungspolitik auf neuen Wegen – Zur Einführung“, in: Siedlungspolitik auf neuen Wegen, Hrsg.: Bergmann, Axel et.al., Berlin, 1999, S. 10

Wohnkonsums nur dann verwertbare Informationen, falls die Ursache der Wohnflächensteigerung in einer von Generation zu Generation steigenden Wohnfläche pro Haushalt begründet wäre, wie das in den 50er bis 70er Jahren der Fall war. Falls die Ursache hingegen die Ausdünnung der Bevölkerung im vorhandenen Bestand durch den Remanenzeffekt ist, mißt der Wert höchstens grob den Grad der Ausdünnung. Bereits seit Ende der 70er Jahre wird der Indikator „Wohnfläche pro Einwohner“ durch die Ausdünnung in gegebenen Beständen dominiert. Damit eignet sich der Indikator nicht als Zielgröße für die Bodenpolitik, denn die größten Flächenansprüche ergeben sich aus Entscheidungen über den Bau und die Nutzung von Wohnungen, die Jahre zurückliegen und sich erst im Lebenszyklus herausbilden. Eine Verknappung von Bauland heute berührt diese zurückliegenden Entscheidungen nicht mehr. Soll trotz der drastische Zunahme der Wohnfläche pro Kopf der alten Haushalte die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf nicht erhöhen, muß ein spiegelbildlicher Rückgang der Wohnfläche pro Kopf an anderer Stelle erzwungen werden. Dies kann nur Haushalte treffen, die ihre Wohnfläche pro Haushalt verändern wollen: dies sind die jungen Haushalte. Rechnerisch wäre eine Absenkung der Wohnfläche der unter 45-Jährigen bis 2030 auf 10 qm pro Kopf nötig, um den Remanenzeffekt auszugleichen.

Dies wird nicht durchzusetzen sein. In Gemeinden mit einem hohen Anteil homogener Einfamilienhausgebiete, meist in kurzen Fristen entstanden und daher mit vergleichsweise homogener Altersstruktur, wird sich die Ausdünnung der Bevölkerung früh in einer Unterausnutzung der sozialen Infrastruktur äußern. Schulen und Kindergärten werden schließen, viele Einzelhandelsgeschäfte werden eine Halbierung der Bevölkerung in ihrem Einzugsgebietes nicht überleben. Die Steuereinnahmen sinken. Nachdem die letzten Baby-Boomer aus ihrer Familiengründungs- und Hausbauphase herausgealtert sind, muß mit einer Konkurrenz der Kommunen um junge Familien gerechnet werden. Das Instrument dazu ist billiges Bauland. Die Gemeinden werden dafür sorgen, daß auch die nachwachsenden Generationen ihre Wohnwünsche realisieren können.

Strategien zur Verhinderung dieses Flächenwettbewerbs, z.B. durch eine Übertragung der Planungshoheit auf größere Einheiten, sind abzulehnen. Auch Baulandpolitik ist eine Frage der Generationengerechtigkeit. Überspitzt formuliert, könnte schon der Versuch der Baulandrationierung dazu führen, daß die jungen Familien in die kleinen Wohnungen des Geschoßwohnungsbaus gedrängt werden, während Rentnerhepaare die Einfamilienhäuser bewohnen. Knappheiten bei großen Wohnungen und Einfamilienhäusern sind bei entsprechend restriktiver Baulandausweitung schon in naher Zukunft eine reale Gefahr.

Darüber hinaus wird durch eine Konzentration auf die Begrenzung der Baulandausweitung, den Steuerungs- und Flexibilisierungsstrategien im Bestand zuwenig Aufmerksamkeit geschenkt. Allerdings werden dirigistische Eingriffe nur wenig Auswirkungen haben. So ist eine Erhöhung des finanziellen Drucks, der die alten Haushalte zum Umzug auf kleinere Flächen bewegt soll, politisch nur schwierig umzusetzen. Dazu wäre z.B. eine zügige Anpassung der Bestandsmieten an die Neuvermietungsflächen nötig. Solange die Miete vor allem vom Alter des Mietvertrages anhängig ist

und erst in zweiter Linie von der Größe der Wohnung, wird die Ausdünnung in Mietwohnungsbeständen weitergehen.

Für Selbstnutzer ist einerseits das mögliche Flächeneinsparungspotential deutlich größer – die Selbstnutzerquote der Geburtsjahrgänge 1939 bis 1943 beträgt 66% (1993) und deren Wohnflächen betragen im Durchschnitt etwa 120 Quadratmeter, andererseits ist es noch schwieriger das Potential zu erschließen. Selbstnutzer über 60 Jahre haben dank entschuldeter Wohnungen nur Wohnkostenbelastungen von durchschnittlich 5% bis 10% des Einkommens bei höheren Einkommen und höheren Geldvermögen zu tragen¹⁸. Die Grundsteuer, als einziges verfügbares Instrument – wenn einmal abgesehen wird von einer Ausweitung der Steuerbemessungsgrundlage auf den Mietwert der selbstgenutzten Wohnung – müßte erheblich gesteigert werden, soll das Flächeneinsparungspotential genutzt werden. Wohnen ist für alte Haushalte „zu billig“, als daß kleinere Veränderungen der Grundsteuer den Remanenzeffekt verhindern könnten.

Erfolgversprechender dürften Strategien sein, die den „Empty Nester“-Haushalte auf freiwilliger Basis Wohnalternativen bietet. Altersgerechte Wohnanlagen könnten für einige Haushalte auch zwischen 55 und 75 Jahren interessant sein. Erfolgversprechender dürfte allerdings ein „Aufbrechen“ homogener Einfamilienhausgebiete sein, die meisten Haushalte wollen ihr Wohngebiet nicht verlassen. Die Politik könnte durch „Best-Practice“ Beispiele, Musterhäuser oder Wettbewerbe entsprechende Botschaften aussenden. So könnten sich langjährige Nachbarn zusammenschließen und ein Einfamilienhaus in zwei „Empty-Nester“-Wohnungen umbauen und auf die neu eingezogenen Nachbarskinder aufpassen. In der Genehmigungspraxis sollten dafür Um-, An- und Ausbauten erleichtert werden. Die Möglichkeiten sind vielfältig und ebenso individuell, wie es die Wohnwünsche sind. Bei der Planung neuer Wohngebiete sollte die spätere Ausdünnung der Bewohnerschaft bereits berücksichtigt werden. Je heterogener die Wohngebiete sind, desto „Alterungsfester“ werden sie sein.

¹⁸ Braun, Reiner; Pfeiffer, Ulrich; Simons, Harald, „Vermögensbildung im Lebenszyklus“, Hrsg.: Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, Bonn (1999)