

# Bedingungen des Wohnungsmarkts

## Aktuelle Befunde

Überhitzte Wohnungsmärkte, mangelnde Wohnraumversorgung, Diskussionen zu Mietpreisdeckelungen sind nur einige der Stichworte und Themen, die derzeit die öffentliche Diskussion bestimmen. Das Thema Wohnen ist wieder einmal in den Fokus des Interesses gerückt und findet daher auch den Weg in die Wahlprogramme der politischen Parteien. Dabei steht zu erwarten, dass das Thema uns noch langfristig beschäftigen wird. Dieses jedoch nicht nur im Hinblick auf die aktuell angespannten Wohnungsmärkte in Metropolregionen und Großstädten, sondern es muss auch um Lösungsansätze für die sich entleerenden Räume und Wohnungsleerstände in vornehmlich ländlichen Regionen gehen. Was sind also die Rahmenbedingungen für und die aktuellen Befunde zum Wohnungsmarkt?

### Bevölkerungsabnahme und Haushaltszahlzunahme

Die Bevölkerung in Deutschland wird nach den aktuellen Prognosen des BBSR insgesamt um ca. 4,5 % von 2010 bis 2025 abnehmen. Dabei entwickeln sich die Teilräume in unserem Land sehr unterschiedlich. Zu beobachten ist eine deutliche Trendwende der Bevölkerungsentwicklung zugunsten der Großstädte im letzten Jahrzehnt und verstärkt in den letzten Jahren. Ihre Attraktoren sind wirtschaftliche Prosperität, gute Arbeitsplatzangebote, gute Verkehrsanbindung und ein hochwertiges Kultur- und Freizeitangebot. Die Analyse der Wanderungstendenzen und Typologisierung der Kreise in Hessen, die auf andere Regionen in Deutschland durchaus übertragbar sein kann, zeigt „Berufseinsteigerstädte“ und „Ballungkerne“ mit der größten Anspannung auf dem Wohnungsmarkt.

Demgegenüber nimmt besonders in den ländlichen Kreisen die Bevölkerungszahl signifikant ab. Hier haben wir es mit einer rückläufigen Nachfrage zu tun, und die Leerstandsproblematik wird uns weiterhin beschäftigen.

Die Bevölkerungszahl ist nicht ausschlaggebend für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, sondern die Zahl der Haushalte. Zu beobachten ist eine Tendenz zu immer kleineren Haushalten, vor allem die Zunahme von alleinlebenden Personen. Das Statistische Bundesamt vermeldete in der Pressemitteilung vom 11.07.2013, dass 2012 75 % der Bevölkerung in Haushalten mit ein bis zwei Personen lebten; 20 Jahre zuvor waren es noch 64 %. Gründe dafür sind insbesondere der Verlust des Ehepartners im Alter, die hohe Zahl der Scheidungen und auch die Vielzahl an Menschen, die wegen der Ausbildung oder des Berufs allein leben, pendeln und z. T. mehrere Haushalte führen. Vor allem in städtischen Räumen verkleinern sich die Haushalte. In den ländlichen Räumen werden sowohl die Bevölkerungs- als auch die Haushaltszahlen gleichermaßen abnehmen. Bundesweit gesehen wird trotz sinkender Bevölkerungszahlen die Zahl der Haushalte ungefähr gleich bleiben.

Mit dem Trend zum kleinen Haushalt geht ein höherer Konsum an Wohnflächen einher. Es ist zu beobachten, dass die Wohnfläche pro Kopf in den letzten Jahrzehnten ungefähr um fünf Quadratmeter pro Dekade zugenommen hat.

### Senioren und Studierende

Aktuell sind zwei Gruppen von Menschen, die eher in kleinen Haushalten leben, in den Diskussionen von besonderem Interesse: Senioren und Studierende.

Die Auswirkungen der demografischen Alterung auf den Wohnungsmarkt werden häufig überschätzt. Ältere Menschen verbleiben gewöhnlich in ihren angestammten Wohnungen. Gleichwohl sollte der Wohnungsmarkt barrierefreie und kostengünstige Angebote bereitstellen.

Neben einer steigenden Zahl an Abiturienten, die ein Studium beginnen, erhöhen doppelte Abiturjahrgänge und der Wegfall der Wehrpflicht momentan nochmals die Zahl der Studierenden, die ihre Wohnmöglichkeiten in den Studienorten suchen. Studentenwerke, Wohnungsunternehmen und private Investoren reagieren bereits auf die Nachfrage. Jedoch gehen nach Informationen der Kultusministerkonferenz bereits jetzt die Zahlen der Studienanfänger zurück, sodass bei Baumaßnahmen flexible Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen angestrebt werden sollten.

### Standortpräferenz Stadt

Städte – und innerstädtische Lagen – werden zunehmend als Wohnstandort bevorzugt. Anziehend wirken Ausbildungsmöglichkeiten, wissensintensive Unternehmen, hochqualifizierte Arbeitsplätze sowie gute Verbindungen und Vernetzungen von verkehrlicher und sozialer Infrastruktur. Insbesondere für Frauen in der Doppelbelastung als Mutter und Berufstätige gestalten sich hier die Rahmenbedingungen im Alltag besser. Wir haben eine steigende Akademikerquote in den Kernstädten zu verzeichnen. Zudem änderten sich die Prioritäten in der Wohnstandortwahl bei der Familiengründung. Zogen noch vor einigen Jahren junge Familien in die Peripherien, so bleiben sie nun in der Stadt und nutzen beispielsweise das Angebot an Grundstücken für familienfreundliche Wohnformen. Dazu werden bei der Suche nach einem Heim die finanziellen und zeitlichen Belastungen durch das Pendeln zwischen peripherem Wohnsitz und Arbeitsplätzen in den Städten bei der Entscheidung stärker gewichtet. Zentralität und gute Erreichbarkeit ohne Nutzung des MIV sind Qualitäten, die stärker in den Fokus rücken. Im Umkehrschluss sind das für die peripheren Regionen erhebliche Herausforderungen. Denn dort ist das, was in den Großstädten angeboten wird, nur sehr eingeschränkt zu haben.

Vor allem die gehobene Mittelschicht fragt nach innerstädtischen Lagen. Quartiere mit einem hohen Image wer-

den durch hochpreisige Neubauprojekte aufgewertet, wie es beispielsweise in Berlin Prenzlauer Berg oder Frankfurt Westend geschah. Als Folge ändert sich sowohl das Preisgefüge für Wohnraum als auch die Sozialstruktur in bestehenden Quartieren dahingehend, dass wohlhabende Schichten die angestammten, weniger wohlhabenden aus dem Quartier an andere Standorte, meist in Randlagen und Nachbargemeinden, verdrängen. Neue Quartiere mit teilweise exklusiven Wohnprojekten entstehen auf Konversionsflächen wie ehemaligen Kasernenarealen, Industriestandorten, Hafengeländen und Gleisharfen.

### Neubaubedarf in Städten

In den Städten entwickelt sich die Nachfrage seit 2008/09 sehr dynamisch und die Wohnungsmärkte sind deutlich angespannt. Nach Bedarfsprognosen, die das IWU für Hessen errechnete, werden in Frankfurt am Main ca. 2.400 Wohnungen pro Jahr und in Darmstadt ca. 660 (vgl. Behr et al. 2008, Kirchner/Rodenfels 2009) benötigt. Besonders kritisch zu sehen ist dabei, dass sich das Mietwohnungsangebot im niedrigpreisigen Segment deutlich verknappt. Diese Entwicklung resultiert zum einen aus überdurchschnittlich hohen Preissteigerungen im einfachen Marktsegment und der stetigen Abnahme an mietgebundenen Wohnungen. Weiterhin können sogenannte Filtereffekte, d. h. zunächst teure Neubauwohnungen werden mit der Zeit günstiger, nicht in einem entlastenden Umfang verzeichnet werden. Energetische Modernisierungen führen dazu, dass bisher preiswerte Wohnungen im Altbaubestand saniert und die Mietkosten erhöht werden.

Deutliche Mietpreis- und Immobilienpreissteigerungen sind Effekte der unzureichenden Neubautätigkeit, die seit Jahren unter den erforderlichen Werten liegt, da beispielsweise die moderate Mietentwicklung nicht zu Investitionen in Mietwohnungsbau anregte. Die Baukosten verteuerten sich stärker als die Wohnungsmieten. Nun gibt die aktuelle Lage den Anreiz zu einer deutlichen Wiederbelebung des Bauens in den betroffenen Städten und Ballungsräumen. Jedoch kann davon keine schnelle Entlastung erwartet werden, sind doch für neue Wohneinheiten mehrjährige Planungsprozesse erforderlich.

Seit ungefähr zwei bis drei Jahren steigt die Bautätigkeit bundesweit wieder an. Doch in den dynamischeren Wirtschaftsregionen reicht die Neubautätigkeit noch nicht aus. Das erfordert in den genannten Regionen eine offensivere Baulandpolitik.

### Steigende Angebotsmieten und teure Eigentumswohnungen

In den kreisfreien Großstädten liegt der Anstieg der Angebotsmieten am höchsten. So stiegen sie in den Jahren 2011 und 2012 in Hamburg um 8,6 %, in Berlin um 8,1 % und bei einem ohnehin hohen Niveau in München um 6,6 %. Dahingegen steigen die Bestandsmieten mit durchschnittlich 1,1 % vergleichsweise gering, wenn nicht sogar unterdurchschnittlich an. Allerdings steht zu erwarten, dass sich Mietpreissteigerungen vor allem in den betroffenen Regionen mittelfristig auch auf die Bestandsmietenentwicklung auswirken.

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei den Immobilienpreisen. Deutliche Anstiege sind im Bereich neuer Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Hingegen gab es im Durchschnitt gesehen kaum Veränderungen bei den Kaufpreisen für Eigenheime.

Die genannten Preisentwicklungen vollziehen sich nicht nur großräumig, sondern sind deutlich auch auf Quartiers-ebene in den Städten zu beobachten.

Der Anstieg der Angebots- und Bestandsmieten in den Ballungsräumen ist natürlich entscheidend für die Frage: Wer kann sich Wohnen noch leisten? In entspannten Wohnungsmärkten können die Kosten für das Wohnen sehr gut mit einer Subjektförderung abgefangen werden; das heißt, die Differenzen werden erstattet. In angespannten Märkten ist nach Meinung des IWU eher das Instrument der Objektförderung zielführend, das heißt die Förderung von Wohnungsbau (vgl. IWU 2012)

### Fazit

Die Frage, ob die Entwicklungen vorhersehbar gewesen waren, lässt sich nur bedingt beantworten. Festzuhalten ist, dass die Akteure wie Kommunen und Wohnungsunternehmen auf eine feinteilige und detailliert aussagefähige Beobachtung des Wohnungsmarkts angewiesen sind. Für die Abschätzung der künftigen Wohnungsnachfrage wird nicht nur die demografische Entwicklung ausschlaggebend sein, sondern auch weitere Größen wie makroökonomische Entwicklungen, Einkommenspräferenzen und Lebensstile. Das sind Faktoren, die manchmal sehr schwer im Voraus abschätzbar sind. So waren die Wiederentdeckung der Stadt und der Strom in die Städte ein Trend, der vor einigen Jahren kaum diskutiert wurde, jetzt aber als Befund deutlich zu verzeichnen ist.

*Monika Meyer, Dr.-Ing., SRL, Geschäftsführerin Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt*

### Literatur

**Behr, Iris; Greiff, Rainer; Sautter, Heinz (2008):** Wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektiven der Konversionsareale in Darmstadt. Gutachten im Auftrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Darmstadt

**Bundesinstitut für Bau, Stadt und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2010):** Wohnungsmarktprognose 2025. Analysen BauStadtRaum Band 4. Bonn

**Bundesinstitut für Bau, Stadt und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2012):** Raumordnungsprognose 2030. Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen. Analysen BauStadtRaum Band 9. Bonn

**IWU (2012):** Stellungnahme: Aktuelle Fragen der Wohnungspolitik. Darmstadt (veröff. [www.iwu.de](http://www.iwu.de))

**Kirchner, Joachim; Rodenfels, Markus (2009):** Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030. Darmstadt

**Statistisches Bundesamt (2013):** In drei Viertel der Haushalte leben höchstens zwei Personen. Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 11.07.2013 ([www.presseportal.de/pm/32102/2511636/in-drei-viertel-der-haushalte-leben-hoechstens-zwei-personen](http://www.presseportal.de/pm/32102/2511636/in-drei-viertel-der-haushalte-leben-hoechstens-zwei-personen))

**VdW südwest (Hg.), IWU (Verf.) (2013):** Regionaler Konjunkturbericht 2013. Mittelhessischer Wohnungsmarkt. Frankfurt

**VdW südwest (Hg.), IWU (Verf.) (2013):** Regionaler Konjunkturbericht 2013. Nordhessischer Wohnungsmarkt. Frankfurt

**VdW südwest (Hg.), IWU (Verf.) (2013):** Regionaler Konjunkturbericht 2013. Südhessischer Wohnungsmarkt. Frankfurt