

Wohnungsmärkte im Wandel

Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker, StadtRegion, Büro für Raumanalysen und Beratung, Hannover

Übersicht

1. Die Nachfragedynamik auf den Wohnungsmärkten schwächt sich ab	2
2. Durch die demographische Entwicklung verändern sich Nachfragemuster	3
3. Trends der Wohnungsnachfrage	5
4. Empfehlungen für Städte und Gemeinden	7
5. Literatur	11

Die Wohnungsmärkte unterliegen einem kontinuierlichen Veränderungsprozess. Im Zuge demographischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Entwicklungen verändern sich Haushaltszahlen, Wohnformen und Wohnbedürfnisse.

Ein zentraler Faktor der Wohnungsnachfrage ist die demographische Entwicklung. Der Bevölkerungsrückgang, von dem immer mehr Regionen erfasst werden, verringert, zusammen mit den Alterungsprozessen, die Nachfragedynamik. Veränderungen in der Haushaltsstruktur führen zu Verschiebungen in der Art der Nachfrage. Darüber hinaus wirken wirtschaftliche und kulturelle Entwicklungen auf die Attraktivität von Standorten und Wohnungstypen. In der Summe stehen die Städte und Gemeinden damit ständig vor neuen und komplexen Herausforderungen.

Zusätzlich zu den regional sehr unterschiedlichen Entwicklungen in prosperierenden, stagnierenden und schrumpfenden Regionen prägen sich kleinräumliche Unterschiede der Nachfragedynamik zwischen den Marktsegmenten und zwischen Ortsteilen und Quartieren immer stärker aus.

1. Die Nachfragedynamik auf den Wohnungsmärkten schwächt sich ab

Gegenüber früheren Jahrzehnten hat sich die Nachfragedynamik auf den Wohnungsmärkten bereits deutlich abgeschwächt und demographische Schrumpfungs- und Alterungsprozesse bestimmen zunehmend die weiteren Perspektiven. Sinkt in Deutschland die Bevölkerungszahl in dem Ausmaß, wie es Hochrechnungen voraussagen, werden langfristig deutlich weniger Wohnungen benötigt als es derzeit gibt.

In vielen Regionen Deutschlands beschreibt dieses Szenario aber eine Zukunft, die noch sehr weit entfernt scheint. Dies umso mehr, da der Bevölkerungsrückgang in Deutschland aufgrund umfangreicher Zuwanderungen insbesondere aus Osteuropa und den Euro-Krisenländern vorerst gestoppt ist. Allerdings verzögert diese Zwischenphase den Verlauf der Schrumpfung nur; längerfristig werden selbst steigende Wanderungsgewinne die Sterbeüberschüsse nicht mehr ausgleichen können.

Dennoch gibt es insbesondere in den wirtschaftsstarken Groß- und Universitätsstädten zur Zeit erhebliche Engpässe in der Wohnungsversorgung der Bevölkerung und als Folge der Anspannung deutliche Preissteigerungen für Immobilien und Mieten. Diese Entwicklung ist vor allem der zentrenorientierten internationalen Zuwanderung und der verstärkten Abwanderung aus ländlichen in urbane Räume bei gleichzeitig sehr geringen Neubauaktivitäten im ersten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts geschuldet.

Zahl der Haushalte in Deutschland wächst mittelfristig weiter an

Die Nachfrage nach Wohnungen geht nicht von Einzelpersonen aus, sondern von Haushalten. Aufgrund der kontinuierlichen Haushaltsverkleinerung ist die Zahl der Haushalte in der Vergangenheit stärker gestiegen als die Zahl der Einwohner. Dieses Muster wird sich fortsetzen und dazu führen, dass der Wohnungsbedarf auch in Kommunen mit stagnierenden oder leicht schrumpfenden Einwohnerzahlen noch weiter wachsen wird.

Nur dort, wo der Bevölkerungsrückgang bereits deutlich merkbar ist, geht auch die Zahl der Haushalte zurück. Etliche Regionen in Deutschland haben dieses Stadium bereits vor längerem erreicht, die meisten haen es aber erst noch vor sich.

Haushaltswachstum regional sehr unterschiedlich verteilt

Die regionalen Disparitäten werden sich weiter verstärken. In den strukturschwachen und ländlichen Regionen wird sich die Abwanderung insbesondere der Jüngeren fortsetzen. Damit kommt es neben den steigenden Einwohnerverlusten auch zur stärkeren Alterung der Bevölkerung und gleichzeitig zur Schwächung der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten.

Die wachstumsstarken Großstädte dagegen können sich als Ziel der internationalen und nationalen Zuwanderung behaupten. Damit wird das Haushaltswachstum sowohl aus Bevölkerungsgewinnen als auch aus der kontinuierlichen Haushaltsverkleinerung gespeist und auch mittelfristig noch relativ stark ausfallen. Für die lokalen und regionalen Wohnungsmärkte wird es mittelfristig noch keine Entspannung geben.

Leerstandsrisiko wächst

In strukturschwachen und ländlich-peripheren Regionen haben hohe Bevölkerungsverluste bereits zu einem Überangebot an Wohnungen geführt. Nachdem anfangs vor allem Städte und Gemeinden in Ostdeutschland hohe Wohnungsleerstände verzeichneten, sind mittlerweile auch viele Kommunen in anderen Teilen des Landes von dieser Entwicklung betroffen. Und ihre Zahl wird weiterhin steigen.

Gleichzeitig sehen sich zunehmend viele Städte und Gemeinden mit dem Dilemma konfrontiert, dass es nur noch einen geringen Bedarf nach zusätzlichen Wohnungen gibt, die kaufkräftigen Nachfrager aber im Wohnungsbestand kein ausreichendes Angebot finden, das ihren Anforderungen an Wohnqualität entspricht. Mit der Befriedigung dieser Nachfrage durch den Wohnungsneubau wächst die Gefahr, längerfristig ein Überangebot an Wohnungen, d.h. Leerstand im Altbau zu generieren.

2. Durch die demographische Entwicklung verändern sich Nachfragemuster

Einzelne Alterskohorten und Haushaltstypen weisen ein jeweils typisches Nachfrageverhalten auf den Wohnungsmärkten auf. Mit der Alterung der Bevölkerung und der Zunahme kleiner auf Kosten großer Haushalte, einer Entwicklung, die bereits das vergangene Jahrzehnt kennzeichnete, werden sich die Nachfragemuster auf den Wohnungsmärkten weiter verschieben.

Mit der Schrumpfung des Nachwuchses sinkt die Nachfragedynamik überproportional

Jüngere Altersgruppen sind die Treiber der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten, da unter jungen Erwachsenen die Wohnmobilität am höchsten ist, während sie mit steigendem Alter sinkt.

Der Nachwuchs strebt mit dem Auszug aus dem Elternhaus auf den Wohnungsmarkt und zeichnet sich dann für etliche Jahre durch eine hohe Wohnmobilität, d.h. durch wiederholte Nachfrage nach Wohnungen aus. Mit der Etablierung im Berufsleben, Paarbeziehung und Familiengründung tritt zumeist eine Stabilisierung der Lebenssituation ein, die mit steigenden Ansprüchen an die Wohnung und das Wohnumfeld einher geht; in dieser Lebensphase konzentriert sich auch der Erwerb von Wohneigentum.

Mit der Schrumpfung des Nachwuchses, d.h. der rückläufigen Zahl an Haushalts- und Familiengründungen, geht somit eine Dämpfung der Nachfragedynamik einher, die deutlich über die Wirkungen der rückläufigen Haushaltszahlen hinausgeht.

Das Wachstum älterer Menschen generiert neue Bedarfe und neue Nachfrage

Der Schrumpfung der nachfragedynamischen Altersgruppen steht die Zunahme älterer und weniger mobiler Einwohner gegenüber. Sie treten aber nur noch relativ selten als Nachfrager auf den Wohnungsmärkten auf. Wenn die individuellen Wohnwünsche weitgehend realisiert sind, die

Lebenssituation stabil bleibt und sich der Arbeitsort nicht ändert, ziehen Menschen in der zweiten Lebenshälfte nur selten um.

Aber trotz der abflachenden Dynamik stirbt die Nachfrage nach Wohnungen mit wachsendem Alter nicht ab. Es ist absehbar, dass Bedarf und Nachfrage nach altengerechten Wohnungen in altengerechten Wohnlagen zunimmt. Die Entwicklung ist nicht nur auf die stark steigende Zahl älterer Menschen, sondern auch auf Verhaltensänderungen zurückzuführen. Die kommenden älteren Generationen sind mobiler, so dass die Hürden für einen Wohnungswechsel sinken. Viele ältere Menschen werden nicht bis zum Lebensende oder bis zu dem Zeitpunkt, an dem sie nicht mehr allein leben können, in ihren angestammten Wohnungen und Häusern bleiben. Sie geben das Einfamilienhaus oder die große Familienwohnung auf und wechseln in eine Wohnung, die ihrer Lebenssituation angemessener ist. Das Ausmaß dieser zusätzlichen Impulse für den Wohnungsmarkt wird sich allerdings in Grenzen halten, denn für ruhestandsbedingte Umzüge wird sich auch zukünftig nur eine Minderheit entscheiden.

Dagegen wird die stark wachsende Zahl hochaltriger Menschen, die auf Unterstützung angewiesen sind, dazu führen, dass der Bedarf nach kleinen Wohnungen und besonderen Wohnformen mit Betreuungs- und Pflegeangeboten wächst. Dies umso mehr, je weniger leistungsfähig die tradierten sozialen Netze aus Familie und Verwandtschaft werden.

Die Nachfrage wird mehr von kleinen und weniger von großen Haushalten getragen

Aber nicht nur die Alterung der Bevölkerung, auch die kontinuierliche Haushaltsverkleinerung verändert die Art der Nachfrage nach Wohnungen. Eine wichtige Ursache der Haushaltsverkleinerung ist die Veränderung in der Altersstruktur der Bevölkerung: Mit dem Älterwerden schrumpft i.d.R. die Haushaltsgröße, weil Kinder aus Familienhaushalten ausziehen und ihren eigenen Haushalt gründen und weil Partner sterben.

Der Trend zur Haushaltsverkleinerung ist aber auch eine Folge von Verhaltensänderungen. In viele junge Haushalte werden keine Kinder mehr hineingeboren, so dass immer weniger größere Haushalte 'nachwachsen'. Daher ist absehbar, dass die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte mit dem Auszug von erwachsenen Kindern aus dem Elternhaus mittelfristig noch in hohem Maße abnimmt. Zudem schreitet in allen Altersgruppen die Singularisierung voran, sei es durch Alleinbleiben oder durch die Auflösung von Lebenspartnerschaften und Scheidungen.

Insbesondere die Trennung von Haushalten generiert eine merkliche Nachfrage nach Wohnungen auch jenseits der 40; sie richtet sich allerdings meist nicht auf höherwertige und größere, sondern auf kleinere Wohnungen im gleichen oder sogar einem niedrigeren Preissegment.

Die Nachfrage wird vielfältiger

Die klassische Zweieltern-Familie, die lange Zeit das Anforderungsprofil im Wohnungsbau bestimmte, ist nur noch eine Lebensform unter vielen. Mittlerweile wird das Spektrum der Nachfrage ebenso von kinderlosen Paaren, alten Menschen, Alleinerziehenden, Singles und Wohngruppen bestimmt.

Neben den Veränderungen im Altersaufbau und der Haushaltsgrößenstruktur führen aber auch die zunehmende kulturelle und ethnische Vielfalt in der Bevölkerung und die Ausdifferenzierung von Lebensstilen und kulturellen Milieus dazu, dass die Wohnbedürfnisse vielfältiger werden und das typische Nachfrageverhalten von Alterskohorten und Haushaltstypen Risse bekommt.

3. Trends der Wohnungsnachfrage

Die demographischen Veränderungen beeinflussen nicht nur direkt Umfang und Art der Nachfrage nach Wohnraum, sondern wirken auch auf Präferenzstrukturen bei der Auswahl von Wohnstandorten, Wohn- und Eigentumsformen. Mittelfristig ist davon auszugehen, dass die folgenden, zum Teil gegensätzlichen Trends die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten entscheidend prägen werden. Die Folge wird ein stärkeres Nebeneinander unterschiedlicher Teilmärkte sein.

Zentrale Standorte und integrierte Ortslagen werden als Wohnstandorte attraktiver

Durch die Zunahme kleiner Haushalte wird sich die Nachfrage stärker auf zentrale Wohnstandorte und Wohnungen in integrierten Lagen richten. Singles und kinderlose Paare sind in hohem Maße auf außerhäusliche Aktivitäten orientiert, so dass sie Wohnstandorte in der Nähe zu Kultur- und Freizeitangeboten präferieren. Alleinerziehende Frauen und Männer und ältere Menschen sind bei der Bewältigung ihres Alltags häufig auf wohnungsnaher Versorgungsangebote angewiesen. Da diese Gruppen größer werden, wächst ihre Bedeutung für die Wohnungsnachfrage; damit steigt die Attraktivität städtischer Wohnlagen weiter an.

Gleichzeitig geht die Zahl der Haushalte, die periphere Standorte bevorzugen, zurück. Das liegt in erster Linie an der sinkenden Zahl junger Familien, aber auch daran, dass sich innerhalb von Familien die traditionelle Arbeitsteilung zwischen Mann und Frau weiter auflöst und immer mehr Frauen eigene berufliche Ambitionen verfolgen. Damit sind Standortfaktoren, wie wohnungsnaher Infrastrukturversorgung und Anbindung an einen leistungsfähigen ÖPNV wichtiger geworden. Aber Wohnstandorte „auf der grünen Wiese“ haben auch durch einen Wertewandel in der Mittelschicht an Attraktivität verloren. Die Zahl derer, die auch in der Familienphase urbane Lebens- und Wohnformen vorziehen, ist gestiegen. Zudem hat die zunehmende Sensibilität der Bürger gegenüber Mobilitätswängen und Mobilitätskosten zu dieser Entwicklung beigetragen.

In entspannten Märkten gefährden steigende Qualitätsanforderungen die Marktgängigkeit von Altbeständen

Die Anforderungen an Lage, Größe und Ausstattung von Wohnungen steigen kontinuierlich, und die Entspannung auf den Wohnungsmärkten ermöglicht es immer mehr Haushalten, ihre Wohnwünsche zu realisieren. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden Balkone, zeitgemäße Bäder und leistungsfähige Informations- und Kommunikationstechnik-Anschlüsse zunehmend als Ausstattungs-

standards vorausgesetzt. Nicht nur ältere, sondern auch immer mehr jüngere Haushalte scheuen die Anmietung oder den Kauf einer Wohnung im oberen Geschoss, wenn sie nicht über einen Fahrstuhl erschlossen ist. Zudem wird vor dem Hintergrund hoher Wohnneben- und insbesondere Energiekosten stärker auf verbrauchsarme Heizungssysteme geachtet. Mit diesen Anforderungen an Ausstattung und Energieeffizienz wächst die Zahl der Wohnungen, die durch Abwertungstendenzen betroffen sind oder sogar in das Segment der Substandardwohnungen abzurutschen droht.

Besonders betroffen sind die großen Mietwohnungsbestände aus den 1950er bis 1970er Jahren. Wenn eine aufwendige Modernisierung und energetische Sanierung als wirtschaftlich nicht darstellbar bewertet wird oder die Eigentümer kein Interesse an einer Aufwertung ihrer Immobilie haben, werden sie immer stärker zu Wohnorten von benachteiligten Gruppen. Aber auch ältere Einfamilienhausgebiete in peripherer Lage und mit unzeitgemäßer Bausubstanz verlieren zunehmend an Attraktivität. Diese Entwicklung birgt die Gefahr, dass auch benachbarte Wohnungsbestände abgewertet werden.

Kleinstrukturen und Nachbarschaft werden attraktiver

Die Ausdifferenzierung sozialer und kultureller Milieus führt dazu, dass kleinteilige und sozial homogene Anlagen und Siedlungsformen an Attraktivität gewinnen. Angesichts steigender Belastungen durch Anforderungen nach Flexibilität und Mobilität im Berufs- und Alltagsleben, Spannungen zwischen sozial und kulturell unterschiedlichen Gruppen und persönlicher Verunsicherung in einer immer heterogener werdenden Gesellschaft bietet das Wohnen unter 'Gleichgesinnten' die Möglichkeit, sich auf Bekanntes und Vertrautes zurückzuziehen. Sozial homogene Siedlungsformen stärken das subjektive Sicherheitsgefühl und die Identifikation mit dem Wohnort – in einer alternden Gesellschaft werden dies zunehmend wichtigere Anforderungen an das Wohnen werden. Auch durch die Aufwertung von Nachbarschaftsbeziehungen gewinnen überschaubare Kleinstrukturen an Attraktivität.

Nachbarschaftliche Unterstützungsnetzwerke können die Ausdünnung staatlicher sozialer Dienstleistungen zumindest in Ansätzen kompensieren, und sie werden durch die Schwächung von Unterstützungsleistungen durch Familie und Verwandtschaft immer wichtiger. Zudem wird die Zunahme von alten und kleinen Haushalten den Unterstützungsbedarf im Wohnbereich erhöhen.

Neue Eigentumsformen gewinnen an Bedeutung

Eine zunehmende Zahl von Menschen hat den Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen und einer größeren Mitwirkung bei der Gestaltung ihrer Wohnwelt. Da sich diese Ziele selten im Mietwohnungssektor verwirklichen lassen, gewinnen neue Eigentumsformen an Bedeutung.

Beispiele dafür sind Baugemeinschaften und Wohngruppen ebenso wie Neugründungen und Umstrukturierungen von Genossenschaften. Auf diesem Gebiet wurden in den letzten Jahren verschiedene Formen und Modelle nachbarschaftlichen Zusammenlebens realisiert und erprobt. Zukünftig setzen sich Wohnformen von Jung und Alt sowie Formen des gemeinschaftlichen Lebens von älteren Menschen unterschiedlichen Alters vermutlich stärker durch. Allerdings werden sie auch zukünftig Nischenprojekte bleiben.

In Wachstumsräumen steigt die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen

In den Wachstumsregionen und dort insbesondere in den Groß- und Universitätsstädten haben vor allem Haushalte der unteren Einkommensgruppen zunehmend Probleme, angemessene Mietwohnungen zu finden. Die Anspannung im preisgünstigen Mietwohnungssegment rührt sowohl aus der gewachsenen Nachfrage als auch aus der Verknappung des Angebots.

Mit dem Abbau der staatlichen Förderung im sozialen Mietwohnungsbau gibt es seit geraumer Zeit kaum mehr Zuwachs im einfachen und mittleren Preissegment. Gleichzeitig verringerte sich das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen durch Aufwertungen infolge von Modernisierung und energetischer Sanierung, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie durch den Abriss von Substandardwohnungen.

Parallel dazu erhöht sich die Nachfrage. Die Einwohnergewinne in den wachsenden Städten sind ausschließlich auf Zuwanderer zurückzuführen, unter denen insbesondere junge Menschen, die als Berufsanfänger oder Studierende aus anderen Regionen zuziehen, oder Arbeitsuchende aus ost- und südeuropäischen Ländern überproportional stark vertreten sind.

Diese Gruppen fragen vorwiegend Mietwohnungen nach und sind häufig auf preisgünstige Wohnungen angewiesen. Mit der wachsenden Nachfrage und der weiteren Reduzierung preisgünstiger Mietwohnungen wird sich die Situation weiter verschärfen.

Auch von der wachsenden Zahl älterer Menschen ist eine zusätzliche Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen zu erwarten, da mit dem Übergang in den Ruhestand i.d.R. das Einkommen sinkt und die Armutsgefährdung unter älteren Menschen wieder zunimmt.

4. Empfehlungen für Städte und Gemeinden

Lokale und regionale Wohnungsmärkte zeichnen sich durch jeweils spezifische Entwicklungsmuster aus. Damit unterscheiden sich auch die Herausforderungen und die Handlungsspielräume zur Gestaltung der Wohnungsversorgung zwischen Städten und Gemeinden, d.h. jede Kommune muss eigene Konzepte entwickeln und ihre Maßnahmen in die vorhandene Realität einpassen.

Mit der Typisierung der Städte und Gemeinden im „Wegweiser Kommune“ wurde versucht, für Kommunen mit vergleichbaren Ausgangsbedingungen spezifische Herausforderungen zu benennen und differenzierte Handlungsempfehlungen zu entwickeln. Darüber hinaus gibt es aber grundlegende Anforderungen an die Sicherung der Wohnqualität und der Wohnungsversorgung, auf die alle Städte und größere Gemeinden ihre Aktivitäten konzentrieren müssen.

Entscheidungen längerfristig ausrichten und an Potenzialanalysen orientieren

Aufgabe der kommunalen Planung ist nicht nur, Siedlungsstrukturen und Wohnungsbestände zu sichern und zu entwickeln, die hohe qualitative Anforderungen an das Wohnen und das Wohnumfeld erfüllen, sondern auch, ihre langfristige Tragfähigkeit sicherzustellen. Zukunftsfähige Planungs- und Investitionsentscheidungen müssen daher auf der Grundlage eines Entwicklungskonzepts getroffen werden, das die demographische Perspektive der Kommune berücksichtigt und sich an den Wohnbedarfen von Zielgruppen ausrichtet. In diesem Zusammenhang sind die Wohnstandorte und Wohnungsbestände hinsichtlich ihrer zukünftigen Attraktivität zu bewerten und die Folgekosten von Planungs- und Investitionsentscheidungen einzubeziehen.

Die Entwicklungsziele, die eingesetzten Mittel und Instrumente sollten regelmäßig auf ihre Angemessenheit und ihren Erfolg überprüft werden. Dafür bietet es sich an, ein Wohnungsmarktbeobachtungs-System aufzubauen. Es würde die Prozesse und Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten transparent machen und den Kommunen, der Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren zeitnah wichtige entscheidungsrelevante Informationen zur Verfügung stellen.

Wohnbaulandentwicklung auf Innenentwicklung konzentrieren und Wohnungsneubau auf integrierte Ortslagen lenken

Der demographische Wandel erzwingt Zurückhaltung bei der Entwicklung größerer Neubaugebiete und die Konzentration des Wohnungsneubaus auf integrierte und langfristig tragfähige Standorte. Für die meisten Städte und Gemeinden sind Siedlungsflächenerweiterung und Erschließung größerer Neubaugebiete mit den Risiken verbunden, den Siedlungsbestand weiter zu entdichten, Siedlungskerne zu schwächen, die kommunalen Haushalte mit hohen Kosten und Folgekosten für Infrastrukturen zu belasten und die Möglichkeiten für bedarfsgerechte Anpassungen des Wohnungsbestands einzuschränken.

Sie sollten sich stattdessen konsequent auf die Innenentwicklung konzentrieren und Außenentwicklungen nur in Ausnahmefällen und nur auf der Grundlage einer Abschätzung der Folgekosten und gesicherten längerfristigen Finanzierung ermöglichen.

Die Ausrichtung auf die Innenentwicklung kommt auch der Nachfrage nach Wohnungen entgegen. Diese richtet sich zunehmend auf Lagen mit guter Infrastrukturversorgung und guter Anbindung an den Nahverkehr. Neben wirtschaftlichen und ökologischen Gründen sprechen somit auch Wohn- und Standortwünsche dafür, den Wohnungsneubau auf integrierte Standorte zu konzentrieren.

Flächenmanagement installieren

Ein leistungsfähiges Flächenmanagement, mit dem Flächenpotenziale erfasst und aktiviert werden, ist eine Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Strategie zur Stärkung der Innenentwicklung. Insbesondere bei einer schwachen Nachfragedynamik sollte es Ziel des Flächenmanagements sein, Bauland nur noch kleinteilig und zeitlich gestaffelt zu entwickeln, um flexibel auf

Nachfrageschwankungen reagieren zu können. Dadurch kann einerseits die Gefahr verringert werden, dass Engpässe entstehen, andererseits vermieden werden, dass mehr Bauland erschlossen als nachgefragt wird.

Wohnungsangebot diversifizieren und auf Zielgruppen orientieren

Auf einem Nachfragemarkt und angesichts starker interkommunaler Konkurrenz um Einwohner können sich Städte und Gemeinden nicht mehr über die Zahl an Baugrundstücken, sondern nur noch über die Qualität der Wohnungsangebote als attraktiver Wohnstandort profilieren.

Angesichts der zunehmenden Heterogenität in der Bevölkerung und der Herausbildung neuer Nachfragegruppen muss die Vielfalt an Wohnbedürfnissen und angestrebten Wohnformen besser bedient und die Orientierung auf Zielgruppen verstärkt werden. Städte und Gemeinden sind daher gut beraten, wenn sie versuchen, ein breites und differenziertes Wohnungsangebot zu sichern, und dabei auch innovative Formen des Wohnens und der Eigentumsbildung unterstützen.

Für alle Kommunen sind Familien eine besonders wichtige Zielgruppe und es bedarf besonderer Anstrengungen, sie als Bewohner zu halten. Städte und Gemeinden müssen daher ihre Wohngebiete familienfreundlich machen und einen Mix verschiedener Wohnungs- und Gebäudetypen mit einem kinderfreundlichen Wohnumfeld anbieten.

Aber die Zahl von Familien geht zurück und der Haushaltstyp „Klassische Familie“ hat bereits seine dominierende Rolle für die Wohnungsmärkte verloren. Daher müssen die Angebote in weit höherem Maße als bisher kleine Haushalte, Baugemeinschaften und Wohngruppen als Nachfrager mit eigenen Qualitätsanforderungen bedienen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Wohnungsnachfrage aus den ökonomischen Voraussetzungen speist. Kleine Haushalte fragen nicht unbedingt kleine Wohnungen nach, aber sie sind auch nur bedingt an den Standardtypen der Familienheime und Familienwohnungen interessiert.

Eine besondere Herausforderung liegt darin, den Mangel an altersgerechten Wohnungen zu beheben. Ältere Menschen sind die einzige wachsende Nachfragegruppe auf den Wohnungsmärkten und die Städte und Gemeinden müssen sich auf die Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse konzentrieren. Das erfordert den Ausbau altengerechter Wohnungsangebote in integrierten, zentralen Lagen und neue innovative Wohnformen für diese Zielgruppe. Damit würden ältere Menschen gleichzeitig dabei unterstützt werden, möglichst lange eigenständig zu leben und am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen.

Insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden mit einem wenig diversifizierten Wohnungsangebot gibt es kaum Möglichkeiten, von einem Haus, das zu groß, zu teuer oder zu pflegeaufwendig geworden ist, in eine barriere-reduzierte oder barrierearme kleinere Wohnung zu wechseln. Auch junge Menschen, die aus dem Elternhaus ausziehen, finden dort häufig kein attraktives Wohnungsangebot für Haushaltsgründer. Damit verstärkt das homogene Wohnungsangebot die Abwanderung von Bürgern.

Angebot preisgünstiger Mietwohnungen sichern

Die Zahl der Mietwohnungen im unteren Preissegment nimmt durch Modernisierung und Umwandlung kontinuierlich ab, während die Zahl der Haushalte, die auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind, zunimmt. Die Sicherung der Wohnungsversorgung für kaufkraftschwache Haushalte ist daher eine wichtige Aufgabe kommunaler Politik. Aufgrund der hohen baulichen und energetischen Standards ist der Neubau preiswerter Wohnungen kaum noch ohne öffentliche Förderung möglich; zusammen mit Land und Bund müssen daher neue Strategien für die Sicherung eines preisgünstigen Wohnungsangebots entwickelt werden.

Wohnungsneubau zur qualitativen Ergänzung des Bestands nutzen

Der Neubau von Wohnungen sollte vor allem für Ergänzungen des Bestands genutzt werden. Das bedeutet zum einen, den Neubau auf Wohnungstypen zu konzentrieren, die für eine bedarfs- und nachfragegerechte Versorgung der Bevölkerung unzureichend vorhanden sind; zum anderen sollte er den Wohnungsbestand insbesondere in homogenen Wohnquartieren anreichern sowie zur Verdichtung des Siedlungsbestandes an geeigneten Standorten beitragen.

Eine solche Ergänzung durch zusätzliche Wohnungstypen, Bau- und Eigentumsformen kann die Attraktivität von Wohngebieten für unterschiedliche Haushaltsgruppen steigern und dadurch ihre Robustheit gegenüber Abwertungstendenzen stärken.

Bestandsgebiete qualifizieren und stabilisieren

Da der Bedarf für zusätzliche Wohnungen in den meisten Kommunen gering ist, wird es nicht möglich sein, die Nachfrage nach neuen und höheren Qualitäten im Wohnungsangebot allein durch Neubauaktivitäten zu befriedigen. Die bedarfsgerechte Anpassung kann folglich nur dann gelingen, wenn auch die Potenziale des Wohnungsbestands für die Steigerung von Vielfalt und Qualität des Wohnungsangebots genutzt werden.

Das setzt die Anpassung des Bestands an sich wandelnde Anforderungen an das Wohnungsangebot voraus und erfordert neben Umbau und Modernisierung sowie energetischer Sanierung auch Wohnumfeldverbesserungen und die Aufwertung der Infrastruktur. Angesichts des Bevölkerungsrückgangs stellt auch der Rückbau, d.h. der Abriss im Bestand, eine zunehmend wichtige Option dar.

Umbau und Rückbau von Wohnungsbeständen und Wohnquartieren dienen gleichzeitig dazu, gefährdete Gebiete gegenüber Abwertungstendenzen zu stabilisieren. Dafür wird es nicht ausreichen, sich auf die schon heute als unattraktiv geltenden Quartiere und Siedlungen zu konzentrieren. Auch städtebaulich schlecht integrierte und infrastrukturell schlecht versorgte Wohnstandorte müssen einbezogen werden.

Kommunale Gestaltungsspielräume für bedarfsorientierte Wohnungsbauaktivitäten nutzen

Die Wohnungsversorgung liegt nicht in den Händen der Kommunen und sie haben wenig direkte Steuerungsansätze. Dennoch gibt es viele Möglichkeiten, die Wohnungsbautätigkeit zu aktivieren bzw. die Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft zu stärken.

Dazu gehören zum einen direkte rahmensetzende Leistungen wie die Bereitstellung öffentlicher Flächen für den Wohnungsbau, Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums und Investitionen in Infrastruktureinrichtungen, aber auch die Bereitstellung von Fördermitteln. Zum anderen können Kommunen mit Informationen, Unterstützung und Beratung oder Moderation Impulse geben und Wohnungsbauaktivitäten anderer Akteure anregen.

Integrierte und kooperative Verfahren in der Wohnungsversorgung ausbauen

Der Wohnungsmarkt orientiert sich nicht an Zuständigkeitsgrenzen von Politik und Verwaltung. Die Anpassung von Wohnungen, Wohnumfeld und Infrastrukturen an die demographischen und sozialen Herausforderungen verlangt daher von den Städten und Gemeinden ein hochgradig kooperatives und abgestimmtes Vorgehen. Dazu gehört die enge Zusammenarbeit der für Bauplanung, Baugenehmigung und Wohnbauförderung zuständigen kommunalen Stellen mit der unternehmerischen Wohnungswirtschaft ebenso wie die Abstimmung zwischen den Kommunen.

5. Literatur

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): „Wohnungsengpässe und Mietensteigerungen“; BBSR_Analysen Kompakt, Heft 07. Bonn 2013

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB): „Bevölkerungsentwicklung - Daten, Fakten, Trends zum demographischen Wandel“. Wiesbaden 2013

Empirica AG: „Wohnform der Zukunft. Veränderungspotenziale und Motivationen der Generation 50+ in Niedersachsen“. LBS-Schriftenreihe, Band 26, Berlin 2006

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hrsg.): „Wohntrends 2030“. Berlin 2013

Heuwinkel, Dirk; Rohr-Zänker, Ruth: „Altersgerecht Umbauen im Landkreis Osnabrück“. Osnabrück 2012

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): „Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘. Ideen und Beispiele“. Düsseldorf 2010

Rohr-Zänker, Ruth; Müller, Wolfgang: „Die Rolle von Nachbarschaften für die zukünftige Entwicklung von Stadtquartieren“. BBR (Hrsg.), Bonn 1998

Rohr-Zänker, Ruth: „Kosten und Folgekosten für die Erschließung von Neubaugebieten“. In: Niedersächsischer Städtetag 7-8/ 2011, S. 159-163

Rothhardt, Jessica 2013: „Altersarmut in Niedersachsen“. In: Statistische Monatshefte Niedersachsen, Heft 11, Hrsg. LSKN, Hannover 213; S. 598-607

Schader-Stiftung (Hrsg.): „Zuhause in der Stadt“. Herausforderungen, Potenziale, Strategien. Darmstadt 2008

Spars, Guido: „Zukünftige Herausforderungen für Wohnungsmärkte in wachsenden Städten“. In: Die Attraktivität großer Städte; Hrsg. BBSR. Bonn 2012, S. 56-65

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): „Das Wohnungsbauerbe der 1950er bis 1970er Jahre. Perspektiven und Handlungsoptionen für Wohnquartiere“. Ludwigsburg 2013