

Mietwohnungsbau in Deutschland

- regionale Verteilung, Wohnungsgrößen, Preissegmente -

im Auftrage der
Kampagne
„Impulse für den Wohnungsbau“



Hannover, April 2012

Auftraggeber:

Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“



Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V.
Am Weidendamm 1 A
10117 Berlin



Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
Kurfürstendamm 57
10707 Berlin



Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e. V.
Kochstraße 6-7
10969 Berlin



Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt
Olof-Palme-Straße 19
60439 Frankfurt/Main



Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e. V.
Kronenstraße 55-58
10117 Berlin



Deutscher Mieterbund e. V.
Littenstraße 10
10179 Berlin

Anschrift des Verfassers:

Matthias Günther, Vorstand Eduard Pestel Institut e. V., Königstraße 50 A,
30175 Hannover, Tel. 0511/9909420, guenther@pestel-institut.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Aufgabenstellung und Vorgehensweise	1
2	Wohnungsversorgung in Deutschland insgesamt	2
2.1	Eigentümer des Wohnungsbestandes	2
2.2	Struktur des Wohnungsbestandes	3
2.3	Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung	6
3	Mietwohnungsneubau in Deutschland - bundesweite Entwicklung	8
3.1	Mietwohnungsneubau von 2000 bis 2010	9
3.2	Wohnungsneubauförderung	10
3.3	Direkte Wohnkostensubventionen bei privaten Haushalten	12
3.4	Gesamtaufwand des Staates im Bereich „Wohnen privater Haushalte“	15
3.5	Entwicklung der Mieterhaushalte	17
3.6	Ausblick: Entwicklung der Anzahl an Mieterhaushalten; Perspektiven des Mietwohnungsbaus	21
4	Mietwohnungsbau in Deutschland - regionale Entwicklung	22
4.1	Vorgehensweise der Untersuchung auf regionaler Ebene	22
4.2	Bevölkerungsentwicklung	23
4.3	Entwicklung der Anzahl der Mieterhaushalte und des Mietwohnungsbaus in den Kreisen und Städten Deutschlands von 2000 bis 2010	25
4.4	Regionale Wohnungsmärkte: Fallbeispiele deutscher Städte	29
4.5	Mietwohnungsmärkte im Spannungsfeld zwischen Überangebot und Übernachfrage	37
4.6	Notwendiger Mietwohnungsneubau in den kommenden fünf Jahren	38
5	Deutschlands Position im europäischen Umfeld	43
6	Fazit und Empfehlungen	46

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Wohneinheiten der Baualtersklasse 2001 bis 2004 nach der Art der Nutzung im Jahr 2006	9
Tabelle 2: Im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus geförderte Wohnungen von 2000 bis 2010	12
Tabelle 3: Wohngeldzahlungen von 2002 bis 2010	13
Tabelle 4: Veränderung der Einwohnerzahl in Deutschland von 2005 bis 2010	23
Tabelle 5: Entwicklung verschiedener Mietwohnungskennzahlen in der Stadt Hamburg	29
Tabelle 6: Entwicklung verschiedener Mietwohnungskennzahlen in der Stadt Köln	30
Tabelle 7: Entwicklung verschiedener Mietwohnungskennzahlen in der Stadt Gelsenkirchen	31
Tabelle 8: Entwicklung verschiedener Mietwohnungskennzahlen in der Stadt Frankfurt (Main)	32
Tabelle 9: Entwicklung verschiedener Mietwohnungskennzahlen in der Stadt München	33
Tabelle 10: Entwicklung verschiedener Mietwohnungskennzahlen in der Stadt Jena	34
Tabelle 11: Entwicklung verschiedener Mietwohnungskennzahlen in der Stadt Potsdam	35
Tabelle 12: Entwicklung verschiedener Mietwohnungskennzahlen in der Stadt Rostock	36

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Wohnungen nach Gebäudeart und Eigentümern	2
Abbildung 2: Wohnungen nach der Zahl der Zimmer ¹⁾ und dem jeweiligen Anteil am Wohnungsbestand in Deutschland 2010	3
Abbildung 3: Veränderung der Anzahl an Wohnungen nach der Zahl der Zimmer in Deutschland von 2000 bis 2010	4
Abbildung 4: Wohnungsbau in Deutschland von 2000 bis 2010 nach der Gebäudeart	5
Abbildung 5: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in Deutschland im Jahr 2006	6
Abbildung 6: Bewohnte Mietwohnungen nach der Gebäudegröße in Deutschland im Jahr 2006	8
Abbildung 7: Wohnungsbau in Deutschland von 2000 bis 2010 nach der Nutzung der Wohnungen	10
Abbildung 8: Anzahl der Wohngeldempfänger von 2000 bis 2010	13
Abbildung 9: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im Rahmen des Arbeitslosengeldes II und durchschnittliche monatliche Zahlungsbeträge für die Kosten der Unterkunft von 2005 bis 2010	14
Abbildung 10: Gesamtaufwand für die Subjektförderung des Wohnens und den sozialen Mietwohnungsbau von 2006 bis 2010	15
Abbildung 11: Einnahmen des Staates aus der Grunderwerbsteuer und der Grundsteuer B von 2006 bis 2010	16
Abbildung 12: Entwicklung der Zahl der Haushalte in Deutschland von 2000 bis 2010	17
Abbildung 13: Anteil der Haushalte in Deutschland mit einem Nettoeinkommen unter 1.500 € im Monat von 2002 bis 2010	18
Abbildung 14: Konsumierte Wohnfläche von Hauptmieterhaushalten nach Nettoeinkommensklassen in den Jahren 2002, 2006 und 2010	19
Abbildung 15: Bruttokaltmiete von Hauptmieterhaushalten nach Nettoeinkommensklassen in den Jahren 2002, 2006 und 2010	20
Abbildung 16: Haushalte nach dem Anteil der Ausgaben für „Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung“ an den gesamten Konsumausgaben in den Jahren 2003 und 2008	20
Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Kreisen von 2005 bis 2010	24
Abbildung 18: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in den kreisfreien Städten und Kreisen von 2000 bis 2010	26
Abbildung 19: Entwicklung der Anzahl der Mieterhaushalte in den kreisfreien Städten und Kreisen von 2000 bis 2010	27

	Seite
Abbildung 20: Mietwohnungsneubau in der Summe der Jahre 2001 bis 2010 je 10.000 Einwohner	28
Abbildung 21: Modellrechnung zur Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in den kreisfreien Städten und Kreisen von 2010 bis 2017	39
Abbildung 22: Modellrechnung zum für den Marktausgleich notwendigen Wohnungsbau in den kreisfreien Städten und Kreisen von 2011 bis 2017 in v.H. des Bestandes 2010 (ohne Ansatz von Bestandsersatzmaßnahmen)	40
Abbildung 23: Modellrechnung zum für den Marktausgleich notwendigen Mietwohnungsneubau in den kreisfreien Städten und Kreisen von 2011 bis 2017 in v.H. des gesamten Wohnungsbestandes 2010 (ohne Ansatz von Bestandsersatzmaßnahmen)	41
Abbildung 24: Differenz zwischen dem in Abbildung 23 ausgewiesenen notwendigen Mietwohnungsneubau und dem bei einer Fortsetzung des Mietwohnungsbaus im Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre zu erwartenden Mietwohnungsneubau bis 2017 in v.H. des gesamten Wohnungsbestandes 2010	42
Abbildung 25: Wohnungsversorgung in verschiedenen europäischen Ländern 2000/2001 und 2009/2010	43
Abbildung 26: Anteil von Sozialwohnungen am Wohnungsbestand in verschiedenen europäischen Ländern 2000/2001 und 2009/2010	44
Abbildung 27: Anteil der Haushalte, deren gesamte Unterkunftskosten mehr als 40 % des verfügbaren Haushaltneininkommens erreichen in verschiedenen europäischen Ländern 2005 und 2009/2010	45

Mietwohnungsbau in Deutschland

1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Die Auswirkungen der Wohnungsbaupolitik auf die Bautätigkeit im Mietwohnungsbau sollen mit dieser Untersuchung aufgezeigt werden. Im Ergebnis soll die Entwicklung des Mietwohnungsbaus einschließlich der Verteilung auf Regionen und Marktsegmente ab 2000 dargestellt werden.

Nach der Analyse der Wohnungsversorgung in Deutschland insgesamt wird die bisherige Entwicklung des Mietwohnungsbaus aufgezeigt. Dies beinhaltet auch den Verlauf der Förderung des Wohnungsneubaus (Objektförderung) sowie einen Blick auf die direkte Subventionierung der Wohnkosten privater Haushalte (Subjektförderung).

Dem bundesweiten Ausblick auf die voraussichtliche Entwicklung der Anzahl an Mieterhaushalten und die Perspektiven des Mietwohnungsbaus erfolgt eine auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte regionalisierte Betrachtung. Dies ist wegen der regionalen Begrenztheit der Märkte erforderlich. Gestützt wird die Regionalanalyse durch verschiedene Fallbeispiele. Zum Abschluss wird versucht, regionale Aussagen zu einem „weiter wie bisher“ abzuleiten, aus der sich dann lokale Handlungsempfehlungen gewinnen lassen.

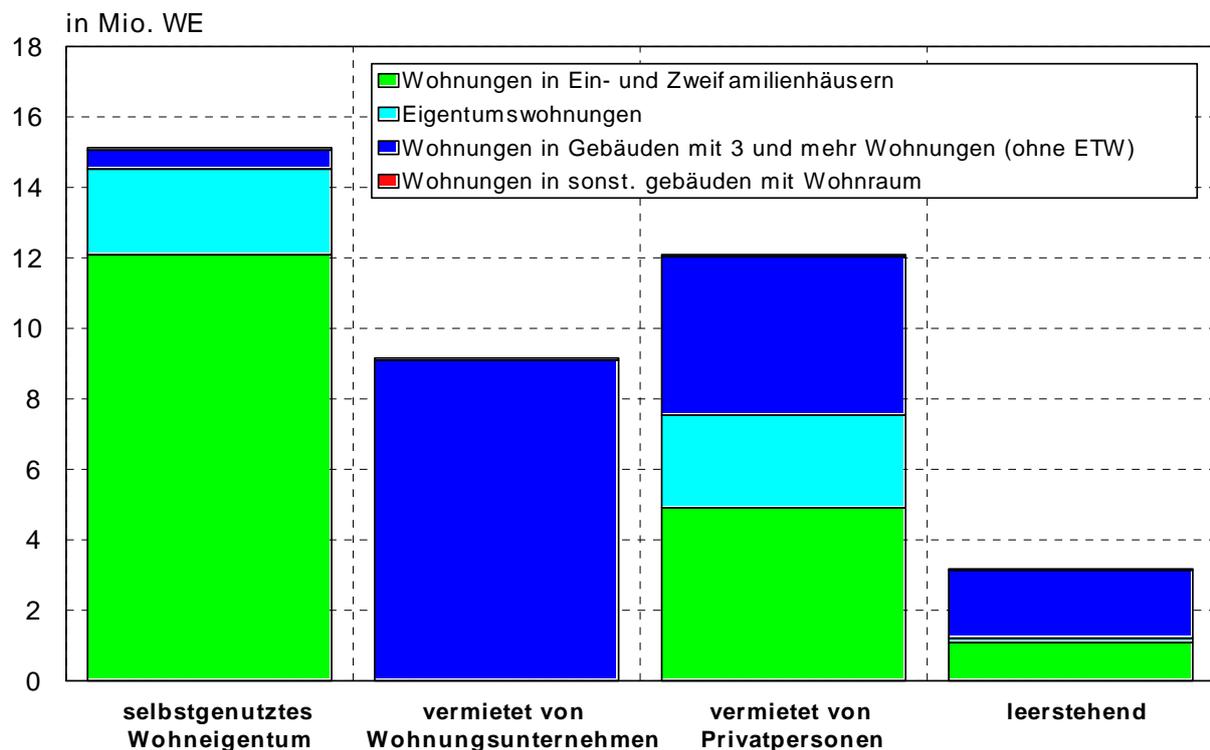
Vor dem Fazit erfolgt noch ein Vergleich der deutschen Position bei Wohnen mit verschiedenen europäischen Ländern.

2 Wohnungsversorgung in Deutschland insgesamt

2.1 Eigentümer des Wohnungsbestandes

In der öffentlichen Diskussion ist oftmals von „der Wohnungswirtschaft“ die Rede. Dies vermittelt den Eindruck, als seien überwiegend Unternehmen als Anbieter der rund 40 Mio. Wohnungen in Deutschland aktiv und die privaten Haushalte entsprechend als Nachfrager. Wie **Abbildung 1** zeigt, bestätigen die realen Eigentumsverhältnisse dieses Bild nicht.

Abbildung 1: Wohnungen nach Gebäudeart und Eigentümern



Quellen: Eigene Berechnungen nach Daten der Mikrozensuszusatzenerhebung 2006 und der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008

Lediglich gut neun Millionen vermietete Wohnungen, also etwa ein Viertel des genutzten Wohnungsbestandes, entfallen auf Wohnungsunternehmen. Die übrigen drei Viertel des bewohnten Wohnungsbestandes befinden sich im Eigentum von privaten Haushalten. Von diesen insgesamt mehr als 27 Millionen Wohnungen werden gut 15 Millionen Wohnungen von den Eigentümern selbst bewohnt und die übrigen 12 Millionen Wohnungen vermietet. Auch beim Mietwohnungsbestand dominieren somit die privaten Haushalte mit 57 % des Bestandes das Angebot. Wie die Abbildung zeigt, wohnt ein kleiner Teil der Mehrfamilienhauseigentümer auch selbst in dem Gebäude.

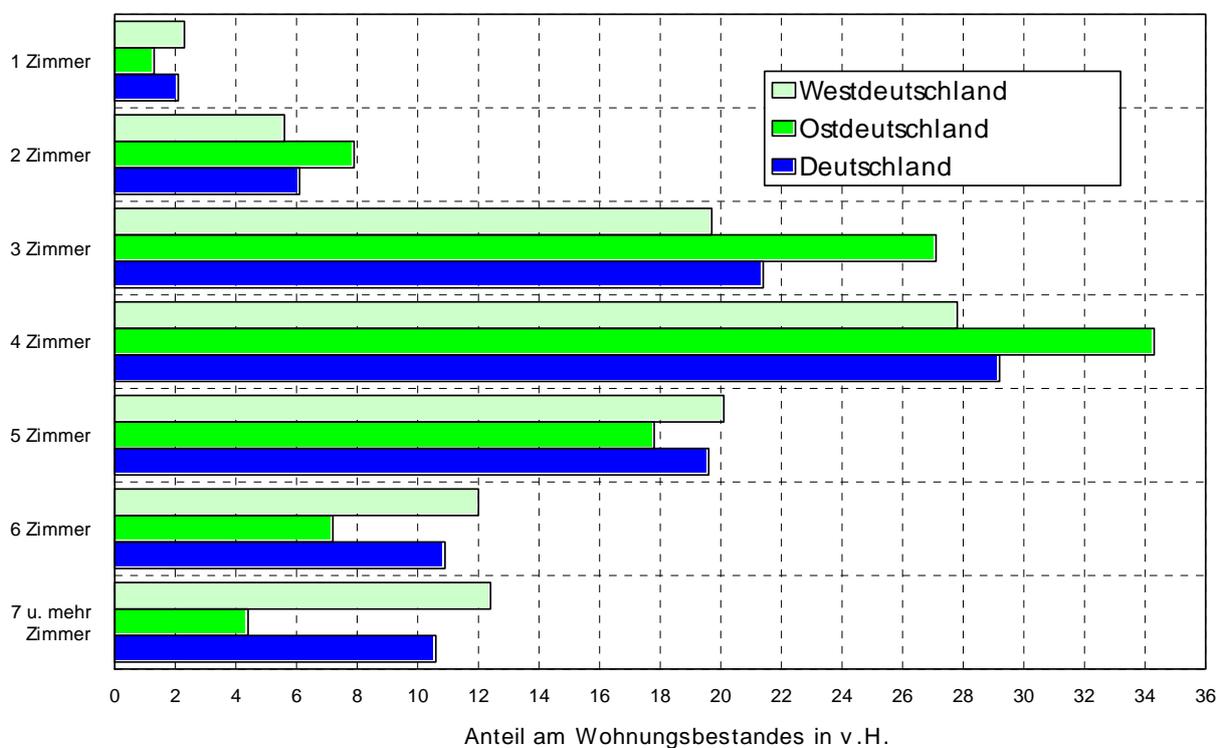
Der mit gut drei Millionen Wohnungen ausgewiesene Leerstand dürfte sich - unter Berücksichtigung von Wohnungsbestands-, Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2011 nur wenig verändert haben - allerdings mit einer weiteren Verschiebung zu

mehr Leerständen im ländlichen Raum und einem Abschmelzen der Fluktuationsreserven in den Städten.

2.2 Struktur des Wohnungsbestandes

Die Anteile der verschiedenen Wohnungsgrößen am Wohnungsbestand zeigt **Abbildung 2**. Die höchsten Anteile weisen Vierzimmerwohnungen auf. Der höhere Anteil an Einfamilienhäusern in Westdeutschland macht sich durch im Vergleich zu Ostdeutschland deutlich höhere Anteile bei den Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern bemerkbar.

Abbildung 2: Wohnungen nach der Zahl der Zimmer¹⁾ und dem jeweiligen Anteil am Wohnungsbestand in Deutschland 2010

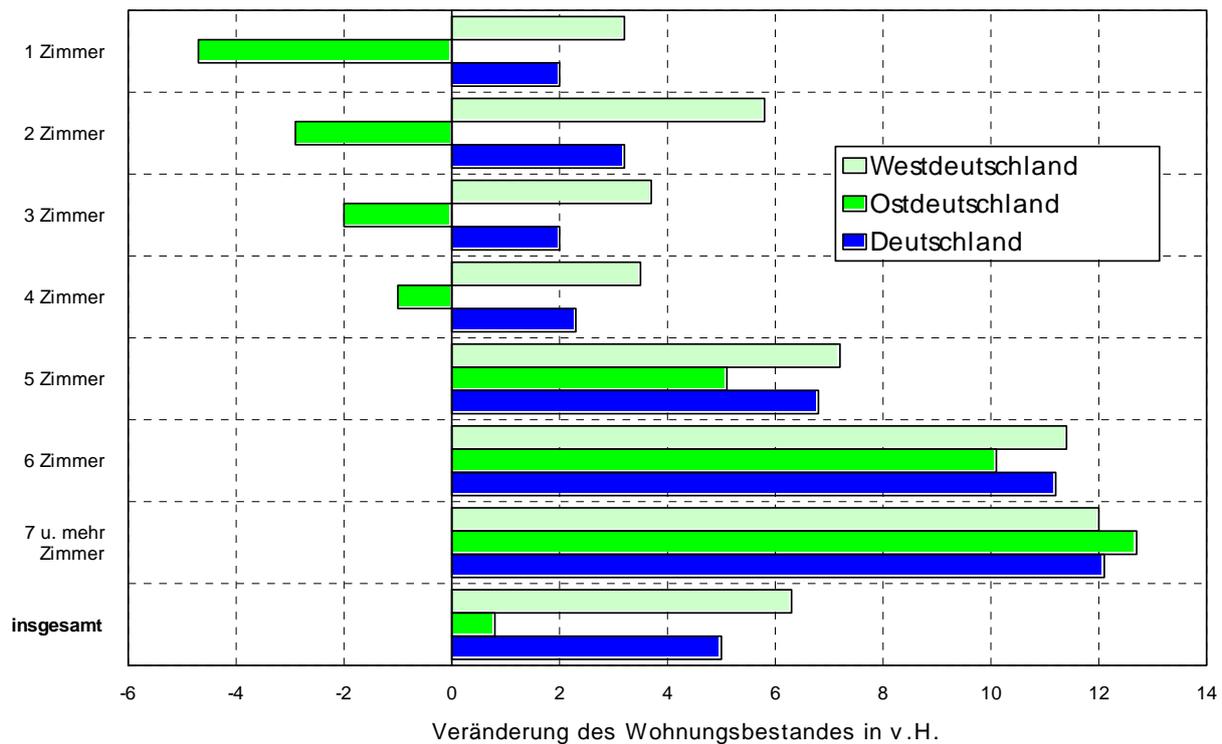


Quelle: Statistisches Bundesamt

1) Zu den Wohnräumen zählen alle Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit 6 und mehr m² Wohnfläche) und Küchen. Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten.

Die Veränderung der Wohnungsbestände nach der Zimmerzahl von 2000 bis 2010 ist aus **Abbildung 3** zu ersehen. Ein Rückgang ist lediglich bei den Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen in Ostdeutschland festzustellen, wo die Abrissprogramme zwischenzeitlich einen stark erhöhten Wohnungsabgang ausgelöst hatten. Insgesamt ist der Wohnungsbestand im betrachteten Zeitraum aber auch in Ostdeutschland noch um 0,8 % angestiegen. In Westdeutschland lag der Anstieg bei 6,3 % und bundesweit errechnet sich eine Zunahme um 5 % von 2000 bis 2010.

Abbildung 3: Veränderung der Anzahl an Wohnungen nach der Zahl der Zimmer¹⁾ in Deutschland von 2000 bis 2010



Quelle: Statistisches Bundesamt

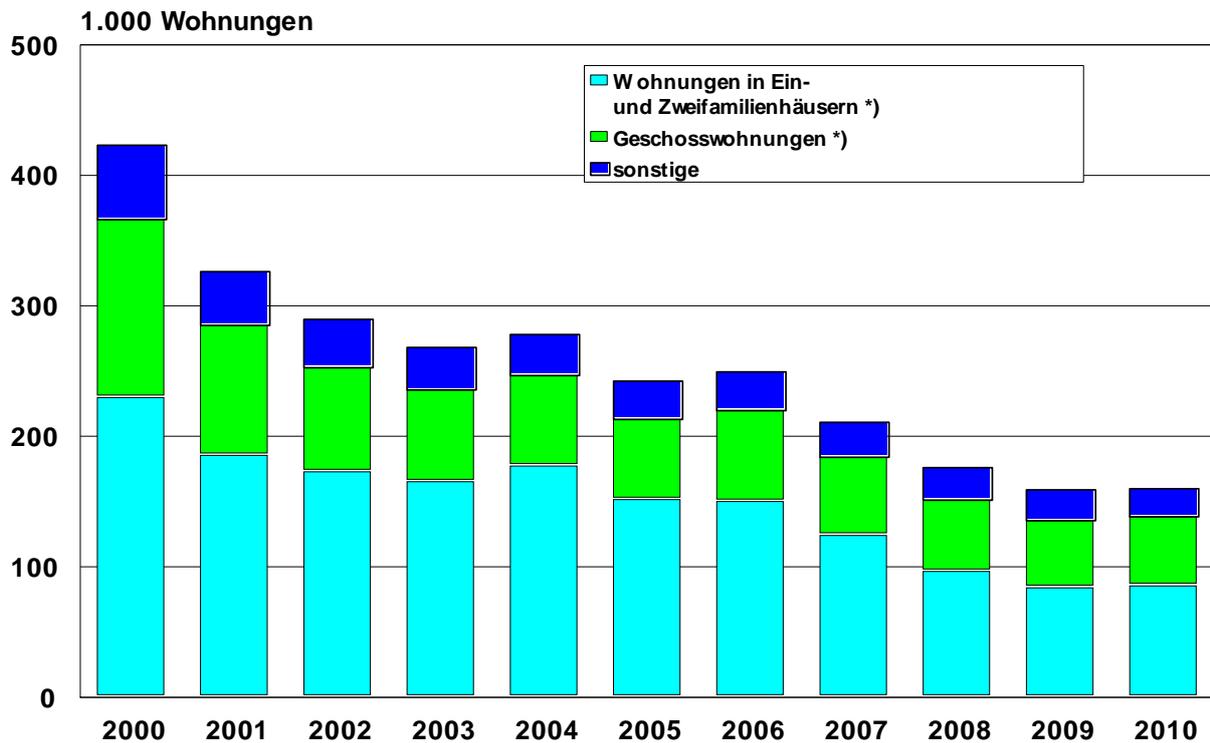
1) Zu den Wohnräumen zählen alle Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit 6 und mehr m² Wohnfläche) und Küchen. Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten.

Die stärksten Zuwächse sind bei Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern zu sehen. Auf diesen Wohnungstyp entfallen bundesweit nahezu drei Viertel der Wohnungsbestandszuwächse. Dies steht in engem Zusammenhang mit dem Neubau, von dem im betrachteten Zeitraum 60 % auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entfiel (vgl. **Abbildung 4**).

Nach wie vor ist eine deutliche Tendenz zur Zunahme der durchschnittlichen Wohnungsgröße zu erkennen. Seit dem Jahr 2000 ist die durchschnittliche Wohnfläche des Bestandes an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Westdeutschland von 88,5 m² auf 90,5 m² pro Wohnung angestiegen, in Ostdeutschland von 71,3 m² auf 73,4 m² pro Wohnung.

Gerade mit Blick auf die energetische Zielstellung der Politik ist die Verteilung des Wohnungsbestandes auf Baualtersklassen von hoher Bedeutung. Bei den bis 1978 errichteten Wohnungen kann davon ausgegangen werden, dass zum Zeitpunkt des Baus die energetische Optimierung der Gebäude nicht nur nachrangig war, sondern keine Bedeutung hatte.

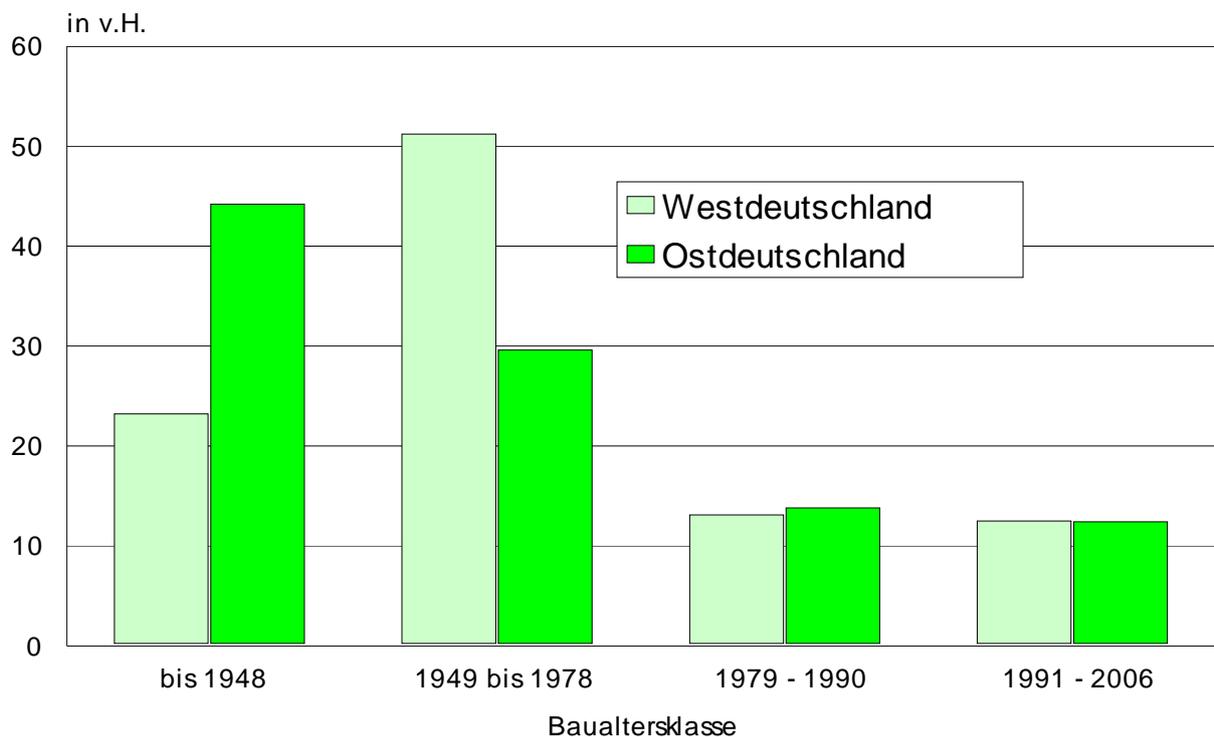
Abbildung 4: Wohnungsbau in Deutschland von 2000 bis 2010 nach der Gebäudeart



Quelle: Statistisches Bundesamt
 *) Errichtung neuer Gebäude

Wie **Abbildung 5** zeigt, entfielen im Jahr 2006 sowohl in West- als auch in Ostdeutschland knapp drei Viertel der Wohnungen auf diese Baualterklasse. Der Unterschied zwischen den beiden Landesteilen liegt im erheblich höheren Anteil des bis 1948 errichteten Altbaus in Ostdeutschland und einem entsprechend höheren Anteil der Nachkriegsbauphase bis 1978 in Westdeutschland. Die beiden gezeigten älteren Baualterklassen eint jedoch der im Vergleich zu den heutigen Anforderungen ursprünglich marginale energetische Standard. Wenn das Ziel eines „Nahe Null-Energie Wohnungsbestandes“ weiterhin angestrebt wird und die wärmetechnische Sanierung der Wohngebäude einen wesentlichen Beitrag leisten soll, dann ist eine erhebliche Steigerung der Sanierungsquote erforderlich. Dies dürfte ohne eine Ausweitung der Förderung unrealistisch sein.

Abbildung 5: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in Deutschland im Jahr 2006



Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensuszusatzenerhebung Wohnen 2006

2.3 Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum war ein politisches Ziel höchster Priorität im Nachkriegsdeutschland. Heute wird die Notwendigkeit der staatlichen Wohnungsversorgung in der Regel ausschließlich auf diejenigen bezogen, die selbst nicht in der Lage sind, ihr Grundbedürfnis „Wohnen“ am Markt zu befriedigen. Dies hat meist finanzielle Gründe, d. h. im Rahmen der Daseinsvorsorge müssen auch heute, trotz teils recht hohem Leerstand, private Haushalte vom Staat mit Wohnraum „versorgt“ werden.

Für den überwiegenden Teil der privaten Haushalte wird dagegen von marktwirtschaftlichen Verhältnissen im Sinne eines Ausgleichs von Nachfrage und Angebot am Wohnungsmarkt über die Preisbildung ausgegangen. Steigt die Nachfrage lokal deutlich über das - kurzfristig meist kaum steigerungsfähige - Angebot, so werden Preiserhöhungen ausgelöst, die dann mittelfristig eine Angebotserhöhung auslösen sollen. Aus diesen Ausführungen wird bereits deutlich, dass es „den deutschen Wohnungsmarkt“ nicht gibt. Es gibt viele lokale Teilmärkte, die sich wiederum in unterschiedlichste Segmente aufspalten. So steht z. B. eine exklusive Penthousewohnung in Berlin-Mitte in keinerlei Konkurrenz zur Plattenbauwohnung im Gebäudetyp WBS70.

Im Bereich der staatlichen Wohnungsversorgung müssen das angestrebte Versorgungsniveau (Fläche, Ausstattung) und Einkommensgrenzen definiert werden. Anschließend sind die wesentlichen Einflussfaktoren für das quantitative Ausmaß der zu versorgenden Haushalte zu bestimmen. Dabei sind insbesondere die Entwicklungen am Arbeitsmarkt und der Eintritt von Jahrgängen mit gebrochenen Arbeitsbiographien in den Rentenbezug relevant.

Für die Entwicklung des übrigen Wohnungsmarktes sind als Einflussfaktoren selbstverständlich die demografischen Faktoren ebenso zu berücksichtigen wie die Wohnvorstellungen der privaten Haushalte. Allerdings kommen diese Faktoren nur dann zum Tragen, wenn sie mit kaufkräftiger Nachfrage hinterlegt sind. Insofern ist dieser „Wohnungsmarkt jenseits der mit öffentlichen Mitteln zu versorgenden Haushalte“ in hohem Maße von der Höhe der vor Ort erzielbaren Einkommen und der Arbeitmarktsituation abhängig. Hinzu kommen aber auch Veränderungen im Verhalten der Bevölkerung. So ist die früher von den Städten gefürchtete Stadt-Umland-Wanderung nahezu zum Erliegen gekommen. Angesichts erheblich gesteigener Mobilitätskosten und dem Erfordernis einer überregionalen Mobilität im Beruf hat das eigene Einfamilienhaus im Umland der Städte für junge Familien an Attraktivität verloren. Durch dieses Verbleiben in den Städten und den weiterhin stetigen Zuzug junger Menschen wachsen gegenwärtig insbesondere die Universitätsstädte, während sich die ländlichen Bereiche weiter ausdünnen. Diese Verhaltensänderungen haben vielerorts bereits wieder eine neue Wohnungsknappheit aufkommen lassen.

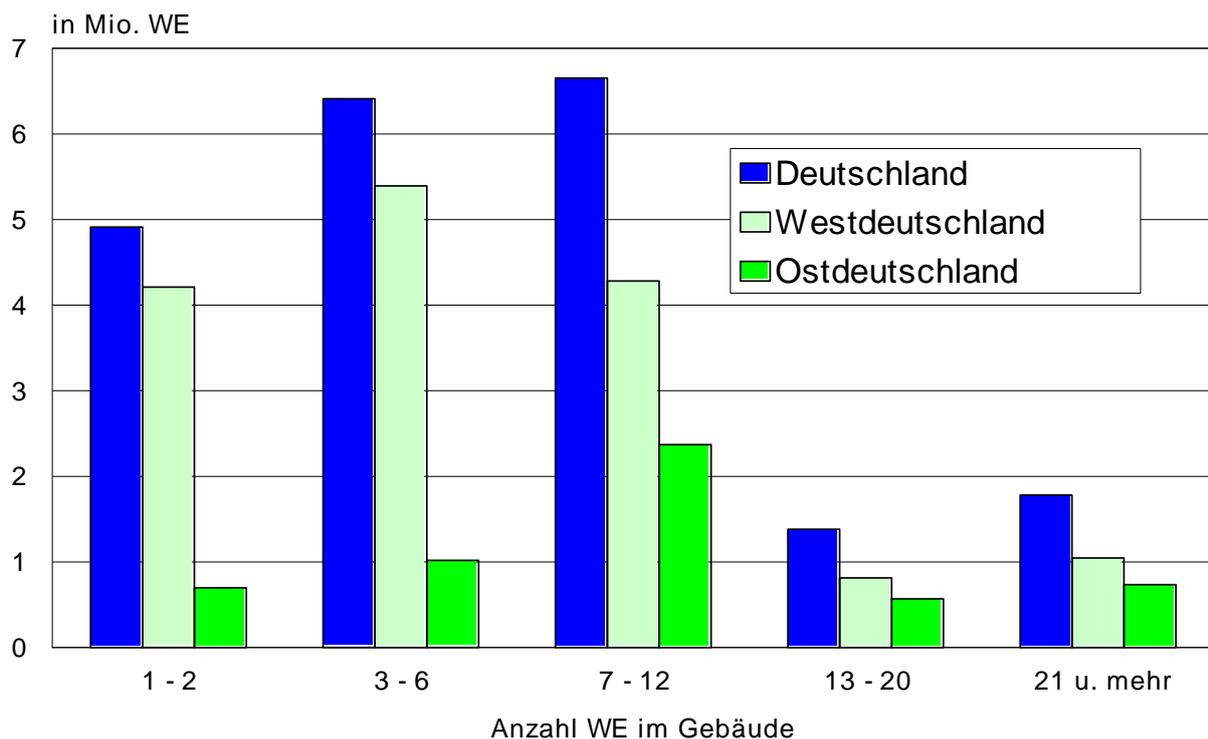
Die Angebotsausweitung ist häufig mangels Flächen limitiert. Wie in einer Marktwirtschaft zu erwarten, steigen bei wachsender potenzieller Nachfrage die Preise, um einen Ausgleich zwischen dem begrenzten Angebot herbeizuführen.

Weitere gelegentlich genannte Einflussfaktoren auf die Wohnungsmärkte sind eher für die Attraktivität der Städte und damit gerade auch für die Zuzugsattraktivität verantwortlich. Zu nennen sind etwa Bildungs- und Kulturangebote, der Ausbaustand des öffentlichen Nahverkehrs, Einzelhandelsangebote, Freizeitangebote oder auch die Entfernung zum nächsten Flughafen.

3 Mietwohnungsneubau in Deutschland - bundesweite Entwicklung

Den Bestand an bewohnten Mietwohnungen nach der Gebäudegröße zeigt **Abbildung 6**. In Ostdeutschland dominieren Gebäude mit 7 bis 12 Wohnungen mit einem Anteil von 44 % am gesamten bewohnten Mietwohnungsbestand den Mietwohnungsmarkt. Insgesamt finden sich dort mehr als zwei Drittel der Mietwohnungen in Gebäuden mit mehr als 7 Wohnungen. In Westdeutschland ist dagegen der Mietwohnungsmarkt von eher kleineren Gebäuden geprägt. Gut 60 % der Mietwohnungen befinden sich in Gebäuden mit bis zu 6 Wohnungen. Die Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland beruhen auf den unterschiedlichen wohnungspolitischen Ansätzen. Während in Westdeutschland viele Privatpersonen zur langfristig sicheren Kapitalanlage auch kleinere Mietwohnungsobjekte errichtet oder modernisiert haben, setzte die damalige DDR auf den Neubau sehr gleichförmiger Fertigteilgeschossbauten unter Vernachlässigung des vorhandenen Bestandes an Wohnungen.

Abbildung 6: Bewohnte Mietwohnungen nach der Gebäudegröße in Deutschland im Jahr 2006



Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensuszusatzenerhebung Wohnen 2006

3.1 Mietwohnungsneubau von 2000 bis 2010

Im Rahmen der amtlichen Statistik wird der Mietwohnungsneubau nicht erfasst. Da zum Zeitpunkt der Fertigstellung nur selten mit Bestimmtheit festliegt, ob die Wohnung künftig vom Eigentümer selbst bewohnt oder vermietet wird, ist eine Erfassung in der Baufertigstellungs- und der Baugenehmigungsstatistik wohl auch kaum möglich. Die tatsächliche Nutzung wird dagegen durch die Mikrozensuszusatzserhebungen und die Gebäude- und Wohnungszählungen erhoben.

Aus den im Jahr 2006 ermittelten Werten für die Baualtersklasse „2001 bis 2004“ lassen sich dann Tendenzen auf den Neubau übertragen, die zumindest eine näherungsweise Abschätzung des Mietwohnungsneubaus erlauben dürften. Nach den in **Tabelle 1** ausgewiesenen Werten waren somit im Jahr 2006 von den in den 2001 bis 2004 gebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 3,3 % unbewohnt, bei den Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen lag die Quote bei 6,5 %. Von allen bewohnten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 81 % vom Eigentümer selbst bewohnt. Bei den bewohnten Geschosswohnungen betrug der Anteil der selbstnutzenden Eigentümer 31 %. Entsprechend errechnen sich Vermietungsquoten von gut 19 % (Ein- und Zweifamilienhäuser) und 69 % (Mehrfamilienhäuser).

Von den 206.000 Eigentumswohnungen dieser Baualtersklasse befinden sich knapp 14 % in Gebäuden mit ein und zwei Wohnungen. Vermietet waren 88.000 Eigentumswohnungen, d.h. knapp 43 %.

Tabelle 1: Wohneinheiten der Baualtersklasse 2001 bis 2004 nach der Art der Nutzung im Jahr 2006

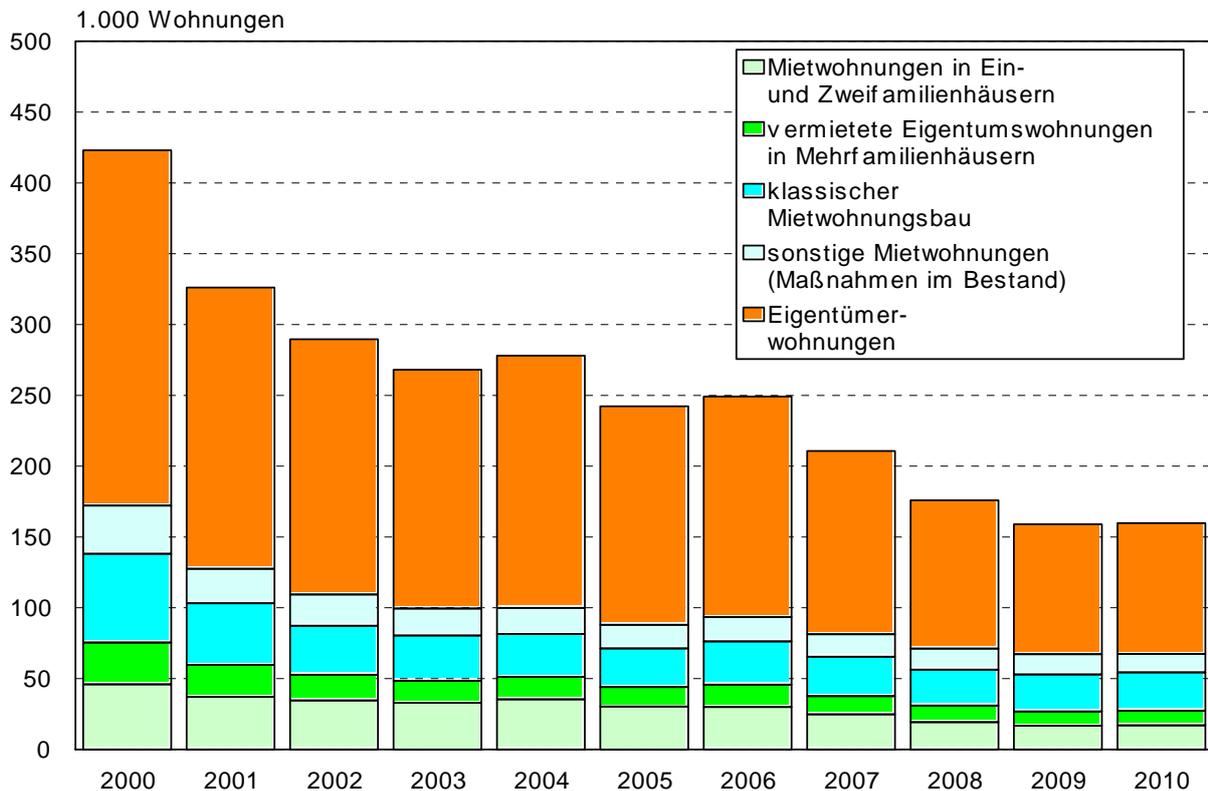
	Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen		Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen	
	1.000 WE	in v.H.	1.000 WE	in v.H.
Wohneinheiten insgesamt	689	100,0	368	100,0
davon: unbewohnt	23	3,3	24	6,5
bewohnte Wohneinheiten	666	100,0	344	100,0
vom Eigentümer selbst bewohnt	538	80,8	107	31,1
davon:				
in Eigentumswohnungen	20	3,0	98	28,5
vermietet	129	19,4	237	68,9
davon:				
in Eigentumswohnungen	8	1,2	80	23,3

*) Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen 2006

Setzt man die Ergebnisse der tatsächlichen Nutzung der „Neubaujahrgänge 2001 bis 2004“ im Jahre 2006 für den gesamten Neubau der Dekade, so ergibt sich die in **Abbildung 7** aufgezeigt Entwicklung des Miet- und des Eigentümerwohnungsbaus.

Abbildung 7: Wohnungsbau in Deutschland von 2000 bis 2010 nach der Nutzung der Wohnungen



Quelle: Eigene Berechnungen

In dem so ermittelten Mietwohnungsbau sind allerdings Anteile an Ferienwohnungen enthalten, die für den allgemeinen Mietwohnungsmarkt nicht verfügbar sind. Ferienwohnungen werden entsprechend ihrer Funktion in landschaftlich attraktiven Regionen gebaut. Hervorzuheben sind die Nord- und Ostseeküsten sowie der Alpenraum.

3.2 Wohnungsneubauförderung

In der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland kam der Wohnungsbauförderung über lange Jahre eine hohe Bedeutung zu. In der Wiederaufbauphase der 1950er Jahre hatte die Wohnungsbauförderung einen Anteil am Bundeshaushalt von bis zu 50 %. Mit dem Abschluss des Wiederaufbaus, der auf den Beginn der 1970er Jahre terminiert werden kann, sank auch die Bedeutung der Wohnungsbauförderung stetig ab. Erst mit der neuen Wohnungsknappheit Anfang der 1990er Jahre gewann die Wohnungsbauförderung wieder zeitweise an Bedeutung. Heute liegt der Anteil der

Wohnungsbauförderung selbst unter Einbeziehung der Städtebauförderung bei weit unter 10 % des Bundeshaushalts.

Nicht zu vergessen ist, dass besondere Wohnungsbauförderprogramme temporär auch im Rahmen von Konjunkturprogrammen eingesetzt wurden. Auch die gezielte, vom Staat in dieser Form nicht vorgesehene, Ausnutzung steuerlicher Möglichkeiten wie etwa mit dem so genannten Bauherrenmodell Anfang der 1980er Jahre führten zeitweise zu einem von der realen Nachfrage unabhängigen Bauboom.

Die wesentlichen Elemente der Wohnungsbauförderung waren aber über die gesamte Nachkriegsgeschichte

- der Soziale Wohnungsbau jeweils etwa zur Hälfte als Mietwohnungsbauförderung und als Eigentumsmaßnahmen,
- die Förderung der Eigentumsbildung über die Einkommensteuer (zunächst als Abschreibung nach den §§ 7b bzw. 10e EStG, später die Eigenheimzulage) und
- die Förderung des Mietwohnungsbaus über besondere Abschreibungsregelungen (insbesondere diverse Modelle der degressiven Abschreibung)

Bei weiteren Förderungen wie etwa der Wohnungsbauprämie stellt sich die Frage der Zurechnung der Subvention zur Wohnungsbauförderung oder zur allgemeinen Sparförderung. Auch die Subjektförderung über die Gewährung von Wohngeld oder die Übernahme der Kosten der Unterkunft fällt nicht in die Wohnungsbauförderung, sondern zählt zu den Sozialleistungen.

Die direkte Förderung des Wohneigentums über die Eigenheimzulage ist zwischenzeitlich ersatzlos gestrichen worden und auch die degressive Abschreibung im Mietwohnungsbau ist der linearen Abschreibung über 50 Jahre, d. h. 2 % pro Jahr, gewichen.

Die Entwicklung der über den sozialen Wohnungsbau geförderten Wohnungen im Zeitraum 2000 bis 2010 zeigt **Tabelle 2**. Seit dem Jahr 2006 ist die Zuständigkeit für den Sozialen Wohnungsbau im Rahmen der Föderalismusreform auf die Bundesländer übergegangen. In diesem Jahr stieg die Anzahl der geförderten Modernisierungen von Mietwohnungen sprunghaft an.

Der Neubau von Sozialmietwohnungen liegt seit Mitte der vergangenen Dekade in einer Größenordnung um 11.000 Wohnungen pro Jahr. Bezogen auf den Mietwohnungsbestand von etwa 22 Mio. Wohnungen sind dies 0,05 % pro Jahr. Bezogen auf den Höchststand an mietpreisgebundenen Wohnungen in den 1980er Jahren in Höhe von rund 4 Mio. Wohnungen liegt der aktuelle soziale Mietwohnungsbaubau bei

0,28 % pro Jahr. Das aktuelle Niveau ist insofern auch nicht ausreichend, um die Zahl der mietpreisgebundenen Wohnungen in Deutschland zu stabilisieren.

Tabelle 2: Im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus geförderte Wohnungen von 2000 bis 2010

Jahr	Mietwohnungen			Eigentumsmaßnahmen
	Neubau	Modernisierung	Ankauf Belegrechte	
Anzahl WE				
2000*	8.117	0	0	5.100
2001*	5.441	0	0	3.661
2002*	4.672	0	0	3.149
2003	9.828	8.636	1.146	24.563
2004	11.267	7.064	294	17.856
2005	11.104	3.684	349	17.559
2006	9.377	21.210	1.294	20.521
2007	9.493	26.089	82	20.648
2008	10.777	31.838	193	29.695
2009	12.659	28.891	118	31.598
2010	11.896	20.677	97	27.119

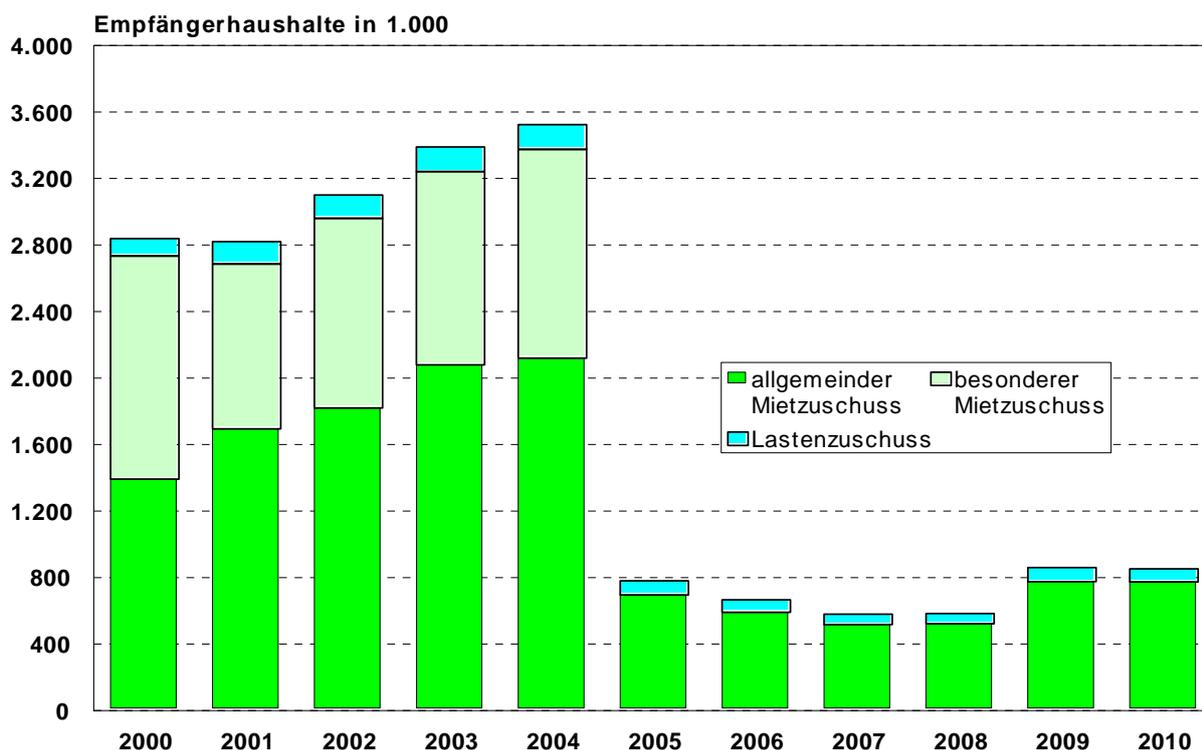
* Daten 2000 bis 2002 entsprechen der Bewilligungsstatistik des jeweiligen Vorjahres
 Quellen: Statistisches Bundesamt (bis 2005), Freie Hansestadt Bremen (ab 2006)

Weitere Wohnungsbauförderprogramme werden von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und den Bundesländern angeboten. Bei diesen Programmen stehen meist Fragen der energetischen Sanierung, der allgemeinen Modernisierung oder der seniorenrechtlichen Umrüstung im Vordergrund. Die auf Neubauten bezogenen Förderprogramme beinhalten in der Regel Vorgaben, etwa in energetischer Hinsicht, deren Mehrkosten teilweise über die Gewährung von Fördermittel abgedeckt werden.

3.3 Direkte Wohnkostensubventionen bei privaten Haushalten

Wohngeld wird einkommensschwachen Mieter- und Eigentümerhaushalten als Miet- oder Lastenzuschuss gewährt. Wie **Abbildung 8** zeigt, war die Wohngeldgewährung in den betrachteten Jahren offensichtlich von verschiedenen Reformen betroffen, die zu starken Veränderungen bei der Zahl der Empfängerhaushalte geführt hat. So fiel mit der Einführung des Arbeitslosengeldes II zum 1.1.2005 der besondere Mietzuschuss weg. Insgesamt wurde bei einem erheblichen Teil der bisherigen Wohngeldempfänger das Wohngeld durch die Übernahme der „Kosten der Unterkunft“ ersetzt. Die Wohngeldreform 2009 beinhaltete u.a. die Einbeziehung der Heizkosten. Die Zahl der Empfängerhaushalte stieg um 275.000 an. Allerdings ist die Berücksichtigung der Heizkosten am 1.1.2011 wieder entfallen.

Abbildung 8: Anzahl der Wohngeldempfänger von 2000 bis 2010



Quelle: Statistisches Bundesamt

Insgesamt waren die Wohngeldzahlungen mit der Einführung des als „Hartz IV“ in der Bevölkerung bekannten Arbeitslosengeldes II um knapp 4,7 Mrd. € auf etwas unter 900 Mio. € abgesunken (**Tabelle 3**). Der niedrigste Stand war dann in den Jahren 2007 und 2008 festzustellen, bevor mit der Reform zum Jahresbeginn 2009 ein sprunghafter Anstieg auf knapp 1,3 Mrd. € erfolgte. Diese Veränderungen zeigen auch die hohe Bedeutung des politisch bestimmten Versorgungsniveaus.

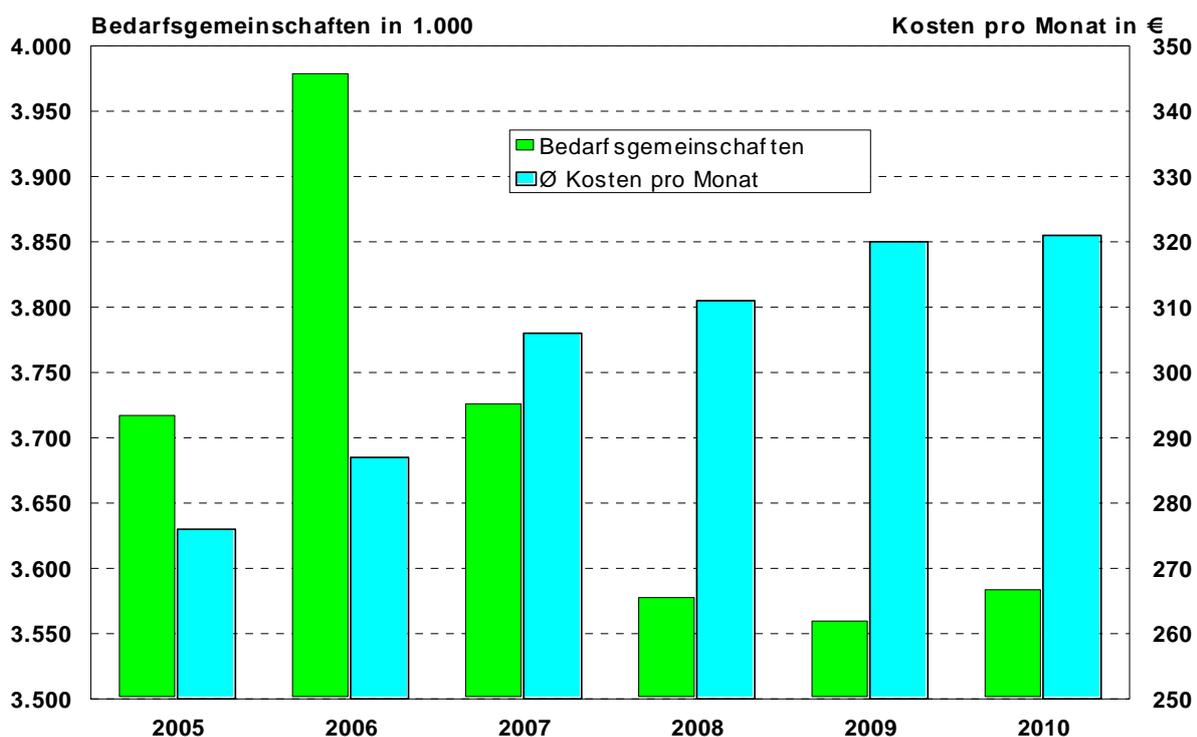
Tabelle 3: Wohngeldzahlungen von 2002 bis 2010

Jahr	Wohngeldzahlungen in Mio. €
2002	4.740
2003	5.249
2004	5.571
2005	886
2006	729
2007	615
2008	617
2009	1.284
2010	1.289

Quelle: Statistisches Bundesamt, Datenbank Genesis

Die Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften¹ im Rahmen des Arbeitslosengeldes II sowie die durchschnittlichen monatlichen Zahlbeträge für die Kosten der Unterkunft zeigt **Abbildung 9**. Während die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach 2006 auf 3,5 Mio. bis 3,6 Mio. abgesunken ist, stieg der durchschnittliche monatliche Aufwand für die Kosten der Unterkunft je Bedarfsgemeinschaft um insgesamt gut 16 % und damit stärker als die Verbraucherpreise insgesamt (+8,4 %). Ein Grund für diese stärkere Zunahme ist im Anstieg der durchschnittlichen Personenzahl je Bedarfsgemeinschaft zu sehen. Aber auch der Anstieg des monatlichen Aufwandes je Person lag mit knapp 13 % deutlich über der Zunahme der Verbraucherpreise. Die Gesamtzahlungen für die Kosten der Unterkunft im Rahmen des Arbeitslosengeldes II stiegen von 12,3 Mrd. € im Jahr 2005 auf 13,8 Mrd. € im Jahr 2010. Hinzuzurechnen sind noch die gut 2,5 Mrd. € an Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft, die im Rahmen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit gewährt werden.

Abbildung 9: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im Rahmen des Arbeitslosengeldes II und durchschnittliche monatliche Zahlbeträge für die Kosten der Unterkunft von 2005 bis 2010



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

¹ Leben mehrere Personen im gleichen Haushalt mit erwerbsfähigen Leistungsberechtigten zusammen und betreiben den Haushalt wirtschaftlich gemeinsam, werden unter Umständen alle zusammen als eine Bedarfsgemeinschaft behandelt. Wer zu einer Bedarfsgemeinschaft gehört, ist im SGB II festgelegt.
http://www.arbeitsagentur.de/nn_549784/Navigation/zentral/Buerger/Arbeitslos/Grundsicherung/Bedarfsgemeinschaft/Bedarfsgemeinschaft-Nav.html

3.4 Gesamtaufwand des Staates im Bereich „Wohnen privater Haushalte“

Die Darstellung der Aufwendungen beschränkt sich auf die Bereiche Wohngeld, Übernahme der Kosten der Unterkunft und Sozialer Wohnungsbau. Die übrigen, etwa im Rahmen der Zinsverbilligungen der KfW durchaus vorhandenen Aufwendungen, werden hier nicht berücksichtigt, da sie überwiegend mit spezifischen Anforderungen an Neubauten behaftet sind bzw. als Modernisierungsförderung nur in den Bestand wirken.

Im Rahmen der Gesamtaufwendungen von inzwischen rd. 19 Mrd. € spielt die Objektförderung praktisch keine Rolle mehr, wie **Abbildung 10** zeigt. Um zu verdeutlichen, dass es im Bereich Wohnen und Immobilien nicht nur Förderungen gibt, sind **Abbildung 11** die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer und der Grundsteuer B ausgewiesen. Mit diesen beiden Steuerarten erzielt der Staat jährliche Einnahmen von etwa 16 Mrd. €.

Abbildung 10: Gesamtaufwand für die Subjektförderung des Wohnens und den sozialen Mietwohnungsbau von 2006 bis 2010

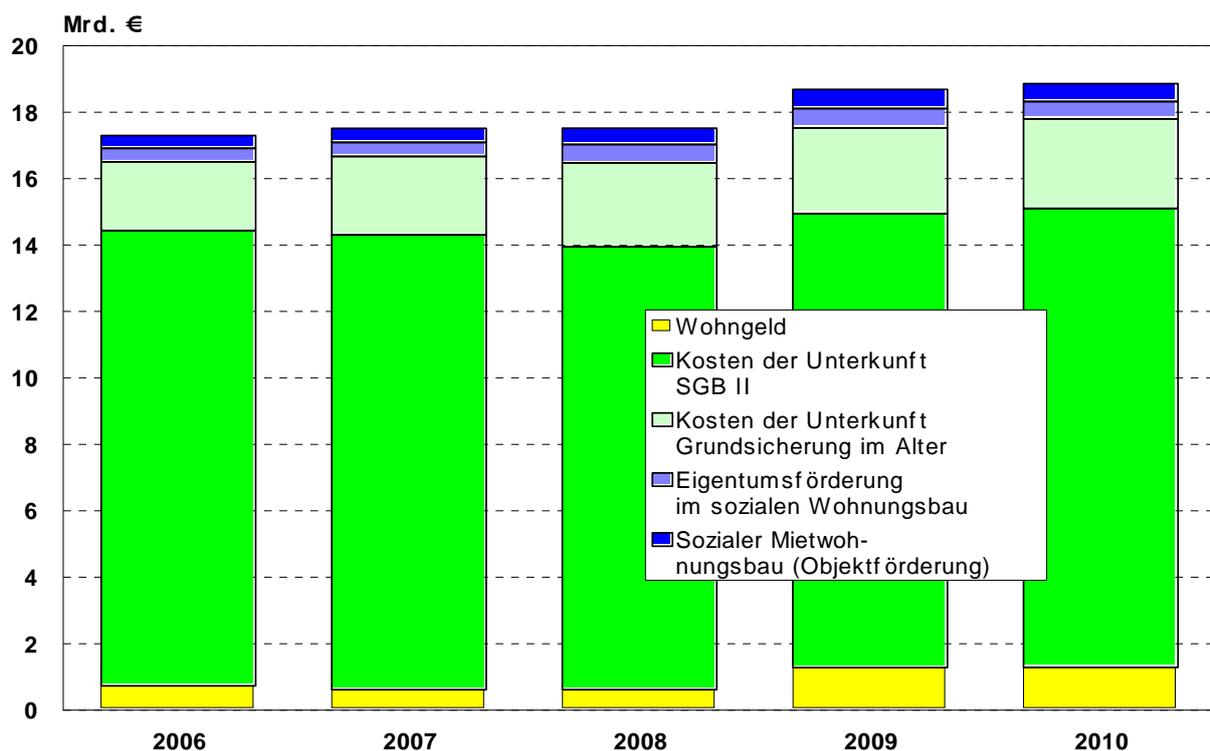
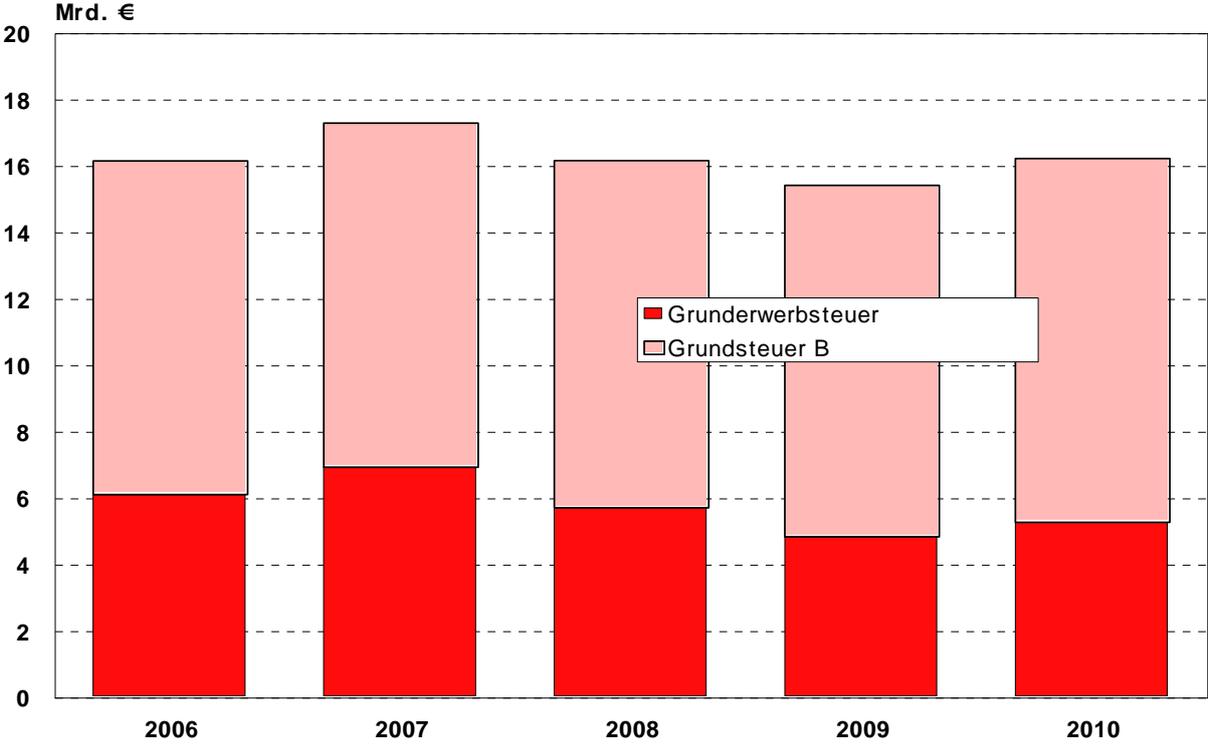


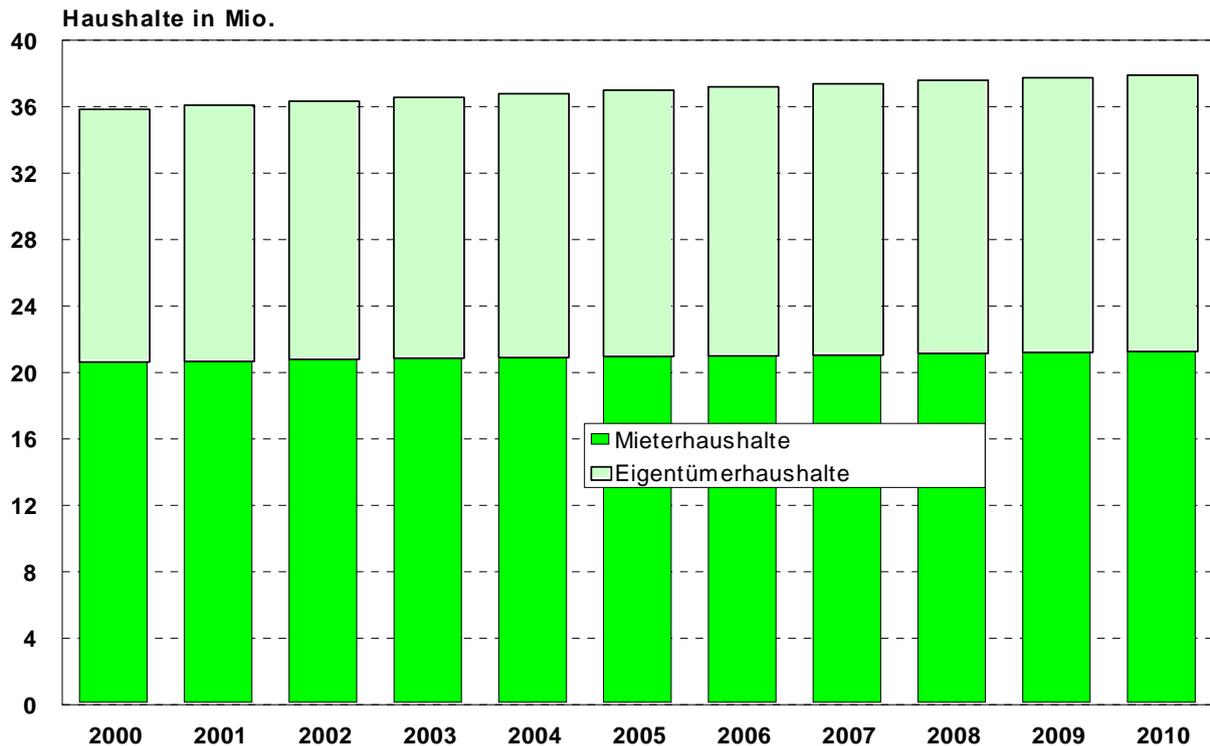
Abbildung 11: Einnahmen des Staates aus der Grunderwerbsteuer und der Grundsteuer B von 2006 bis 2010



3.5 Entwicklung der Mieterhaushalte

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte insgesamt zeigt **Abbildung 12**. Insgesamt stieg die Zahl der Haushalte im betrachteten Zeitraum um gut 2 Mio. bzw. knapp 6 %. Die Anzahl der Mieterhaushalte entwickelte sich zwar etwas schwächer, mit +0,65 Mio. (3 %) verzeichnete aber auch dieser Bereich einen deutlichen Zuwachs.

Abbildung 12: Entwicklung der Zahl der Haushalte in Deutschland von 2000 bis 2010



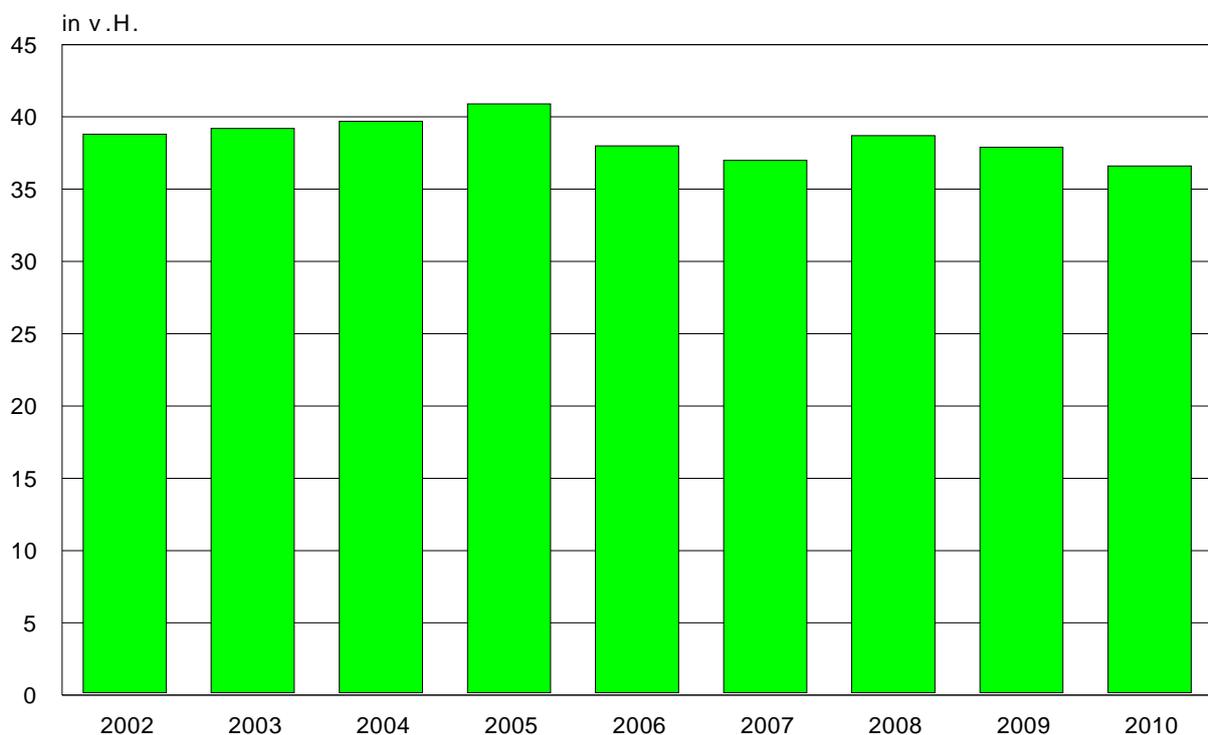
Quelle: Eigene Berechnungen

Zur Struktur der Haushalte liegen insbesondere hinsichtlich wohnungswirtschaftlicher Fragestellungen keine Fortschreibungen vor und auch der jährliche Mikrozensus sieht keine Differenzierung zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten vor, so dass hier nur zeitpunktbezogene Stichprobenergebnisse aus den „Mikrozensuszusatzerhebungen Wohnen“ vorliegen. Diese finden alle vier Jahre statt, wobei allerdings die Auswertungen zur Erhebung 2010 erst nach Redaktionsschluss veröffentlicht wurden und nur teilweise noch eingearbeitet werden konnten. Insofern stützen sich die folgenden Ausführungen im Wesentlichen auf die Stichproben der Jahre 2002 und 2006 sowie auf die im Abstand von fünf Jahren stattfindenden „Einkommens- und Verbrauchsstichproben“ der Jahre 2003 und 2008.

Als ersten Hinweis für eine Ausweitung an Haushalten im unteren Einkommensbereich zeigt **Abbildung 13** den Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen unter 1.500 €. Der Anteil ist von 38,8 % im Jahr 2002 auf 36,6 % im Jahr

2010 gesunken. Allerdings bleibt bei dieser Betrachtung unberücksichtigt, dass der Euro des Jahres 2010 nur noch über knapp 86 % der Kaufkraft des Euro aus dem Jahr 2002 verfügt. Legt man diese Entwertung über die nominalen Einkommensklassen, so entspricht die ursprüngliche Einkommensklasse „bis 1.500 €“ im Jahr 2010 der Einkommensklasse „bis 1.750 €“. Da seit einigen Jahren im Mikrozensus die Einkommensklasse „1.500 € bis 1.700 €“ separat ausgewiesen wird, lässt sich eine vorsichtige Abschätzung durchführen. Auf die reale Entwicklung bezogen, hat sich der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen (real, Preisbasis 2002) unter 1.500 € pro Monat auf über 44 % erhöht.

Abbildung 13: Anteil der Haushalte in Deutschland mit einem Nettoeinkommen unter 1.500 € im Monat von 2002 bis 2010



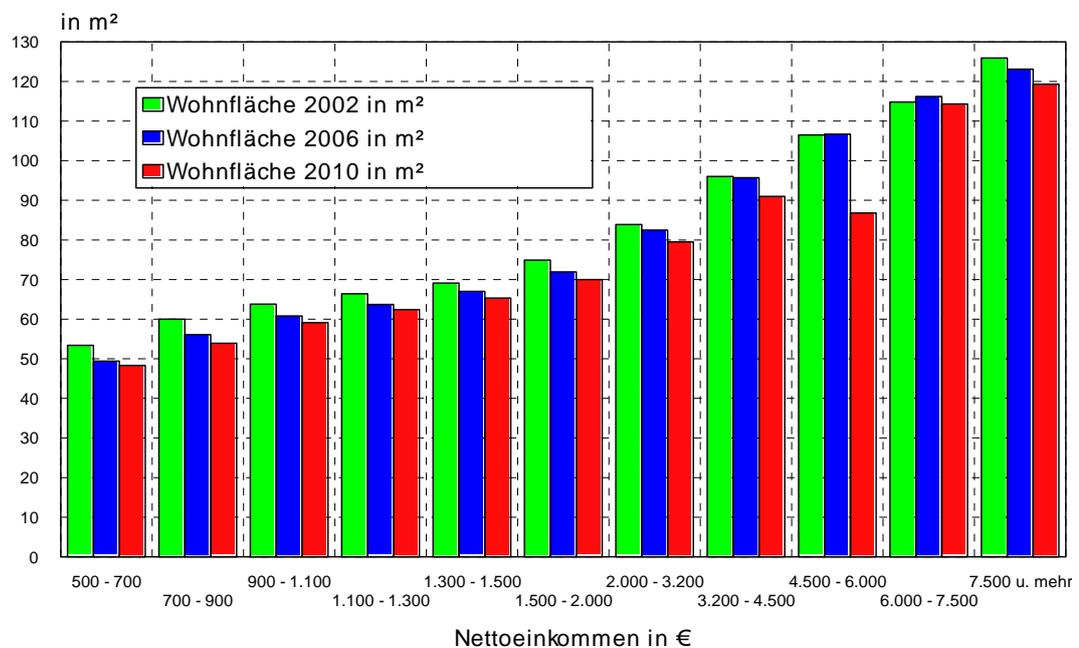
Quelle: Statistisches Bundesamt

Einen Blick auf die in dem Zeitraum von 2002 bis 2010 eingetretenen Veränderungen bei der Wohnflächennachfrage von Mieterhaushalten nach Einkommensklassen erlaubt **Abbildung 14**. In den unteren Einkommensklassen bis 900 € Nettoeinkommen je Monat ist die konsumierte Wohnfläche bereits in dem Zeitraum von 2002 bis 2006 um 4 % zurückgegangen. Nach 2006 hat der Rückgang der durchschnittlichen Wohnfläche alle Einkommensgruppen erfasst. Eine Interpretation dieser Entwicklung bei den unteren Einkommensgruppen als Reaktion auf eine eher verhaltene Realeinkommensentwicklung, die 2005 erfolgte Einführung der Hartz-IV-Regelungen und die im Jahr 2008 deutlich gestiegenen Energie- und Mobilitätskosten dürfte zulässig sein. Bei den oberen Einkommensgruppen könnte die Wohnflächenreduktion auch auf das veränderte Wanderungsverhalten (keine Stadt-Umland-Abwanderung von Haushal-

ten mit höheren Einkommen) bei konstanter - und damit ungenügender - Verfügbarkeit großer Wohnungen in den Städten zurückzuführen sein.

Auch der Vergleich der gezahlten Bruttokaltmieten nach Einkommensklassen in den Jahren 2002 und 2010 (**Abbildung 15**) bestätigt für die Zeit bis 2006 die begrenzten Möglichkeiten der unteren Einkommensklassen. Die Mietsteigerung blieb bis zu einem Einkommen von monatlich 3.200 € unterhalb von 3 %, während in den Einkommensklassen darüber die Steigerung mindestens 4 % betrug. Nach 2006 verdoppelte sich die Mietsteigerung und besonders stark betroffen waren nun die unteren Einkommensgruppen. Mögliche Gründe liegen in erweiterten Mieterhöhungsspielräumen durch die aufkommende neue Wohnungsknappheit und den verstärkten Modernisierung mit entsprechenden Kostenüberwälzungsmöglichkeiten.

Abbildung 14: Konsumierte Wohnfläche von Hauptmieterhaushalten nach Nettoeinkommensklassen in den Jahren 2002, 2006 und 2010

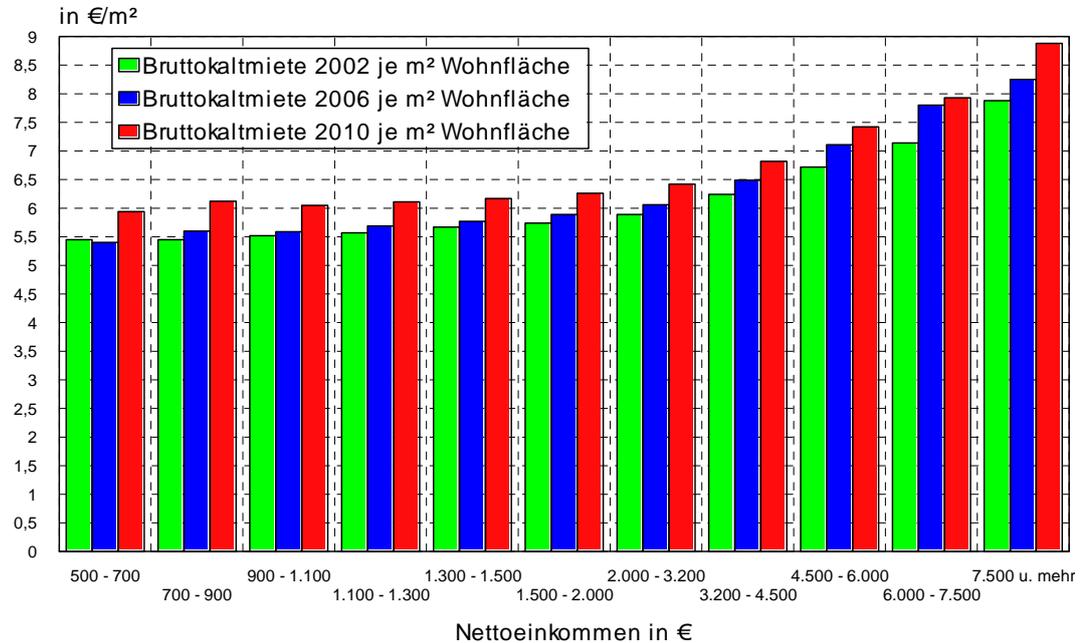


Quelle: Statistisches Bundesamt

Eine abschließende Darstellung von in der jüngsten Vergangenheit abgelaufenen Veränderungen der relativen Ausgaben für Wohnen zeigt **Abbildung 16**. Die Abbildung basiert auf den Einkommens- und Verbrauchsstichproben 2003 und 2008. Der Anteil der Ausgaben für den Bereich Wohnen erhöhte sich bei den Haushalten bis hin zu einem Einkommen von 3.600 €/je Monat. Insbesondere wenn man berücksichtigt, dass die unteren Einkommensklassen die Wohnfläche durchschnittlich reduziert haben, kann die Erhöhung des Anteils der Ausgaben fürs „Wohnen“ nur als dramatisch bezeichnet werden. Da die spezifischen Mieten nahezu konstant geblieben sind (auch wenn der hier betrachtete Zeitraum leicht abweicht, dürfte die Aussage zulässig sein), kann die Erhöhung des Ausgabenanteils nur auf eine Reduzierung des Ein-

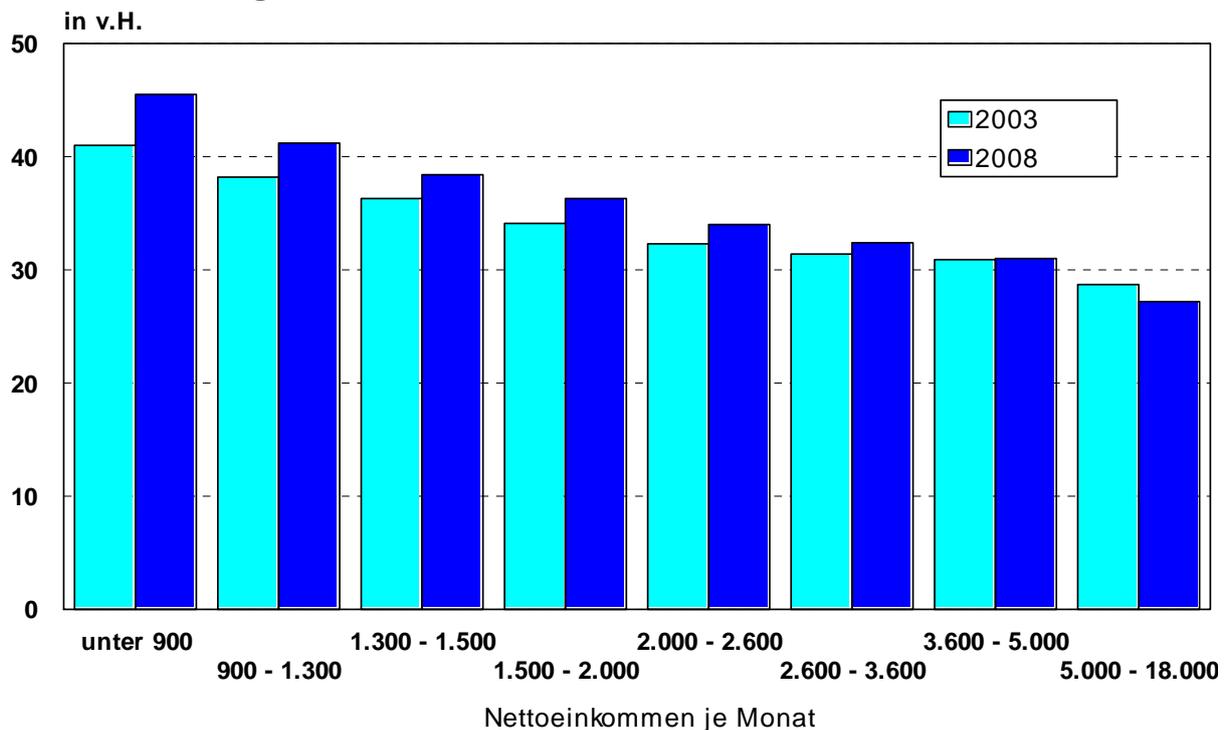
kommens und/oder eine starke Steigerung der Energiekosten und der sonstigen Nebenkosten zurückgeführt werden.

Abbildung 15: Bruttokaltmiete von Hauptmieterhaushalten nach Nettoeinkommensklassen in den Jahren 2002, 2006 und 2010



Quelle: Statistisches Bundesamt

Abbildung 16: Haushalte nach dem Anteil der Ausgaben für „Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung“ an den gesamten Konsumausgaben in den Jahren 2003 und 2008



Quelle: Statistisches Bundesamt

3.6 Ausblick: Entwicklung der Anzahl an Mieterhaushalten; Perspektiven des Mietwohnungsbaus

Rein demografisch ist eine weitere Zunahme der Anzahl privater Haushalte zu erwarten, da die Einwohnerzahl an der Basis, d. h. bei den ohnehin bei den Eltern lebenden Kindern, schrumpft und die für die Haushaltsbildung relevante Zahl der Erwachsenen noch einige Jahre zunimmt. Weiterhin wird allgemein mit einer weiteren Fortsetzung der Singularisierung gerechnet. Einschränkend sei angemerkt, dass sich die Bevölkerung die Singularisierung auch leisten können müssen. Diese Annahme ist somit unmittelbar mit einer positiven Erwartung zur Einkommensentwicklung verbunden, die sich nun gerade für die jüngere Vergangenheit nicht bestätigen lässt.

Eine weitere Dämpfung der Entwicklung kann vom zu geringen (Miet)wohnungsangebot in den Städten ausgehen. Die Tendenz zum Verbleiben in der Stadt ist eindeutig, hindert aber mangels Wohnungsangebot potenzielle Zuzügler an der Realisierung des Zuzugs. Ein Ausweichen ins Umland der Städte versuchen die Menschen wegen der damit verbundenen Nachteile (erhöhte Mobilitätskosten, erhöhter Zeitaufwand für den Weg zur Arbeit, zu Infrastruktureinrichtungen etc.) zu vermeiden. Hier besteht vor allem bei den Metropolen und Arbeitsplatzzentren der Bundesrepublik die Gefahr, dass sich eine weitere Verschärfung der Wohnungsmarktsituation zu einem gravierenden Standortnachteil entwickelt. Dies gilt insbesondere, da immer stärker nicht national, sondern mindestens europaweit gedacht wird und Alternativen gesucht werden. Wenn ein Mangel an (bezahlbaren) Wohnungen mögliche Betriebserweiterungen und Ansiedlungen verhindert, so wirkt sich dies mittelfristig auf die wirtschaftlichen Entwicklungschancen Deutschlands negativ aus.

4 Mietwohnungsbau in Deutschland - regionale Entwicklung

4.1 Vorgehensweise der Untersuchung auf regionaler Ebene

Wohnungsmärkte sind lokale, allerhöchstens regionale Märkte, die zudem noch in unterschiedliche Lagen, Größen und Qualitäten segmentiert sind. Insofern lassen sich aus den Bundeszahlen zwar Tendenzen ableiten, aber konkrete Größenordnungen für Wohnungsdefizite oder auch Wohnungsüberhänge, die ja wegen der räumlichen Begrenztheit der Märkte parallel auftreten können, erfordern mindestens eine regionalisierte Betrachtung. In dieser Untersuchung werden die Kreise und kreisfreien Städte der Bundesrepublik als unterste Ebene betrachtet. Diese Regionalisierung wird oft gewählt, weil die Zahl der zu bearbeitenden Region mit gut 400 noch überschaubar und auf dieser Ebene statistische Daten verfügbar sind. Uns ist bewusst, dass diese Regionalisierung in Teilbereichen nicht ausreichend ist. Insbesondere in sehr großen Landkreisen mit sehr heterogenen Strukturen wie etwa dem Ortenaukreis in Baden-Württemberg oder den an Berlin angrenzenden Kreisen Brandenburgs sind auch innerhalb des Kreises Defizite und Überhänge nicht nur möglich, sondern sogar wahrscheinlich. Dies gilt aber auch für einige kreisfreie Städte wie etwa die Bundeshauptstadt. Mit der gewählten Differenzierung wird somit eine erste Näherung an die tatsächlichen Verhältnisse erreicht. Da, wie bereits gesagt, zu erwarten ist, dass in etlichen der betrachteten Regionen Wohnungsdefizite und Wohnungsüberhänge zu finden sind, die im Regionsdurchschnitt „untergehen“, sind die ermittelten Werte insbesondere des erforderlichen Wohnungsbaus keinesfalls überhöht, sondern markieren einen unteren Mindestwert, der keinesfalls über längere Zeit unterschritten werden sollte.

Eine zentrale Größe für die Wohnungsmärkte ist die Entwicklung der Anzahl privater Haushalte. Eine Fortschreibung der Haushaltszahlen erfolgt weder auf regionaler noch auf überregionaler Ebene. Deshalb erfolgt die regionale Fortschreibung mittels eigener Modellrechnungen. An Daten liegen für die regionale Abschätzung der Entwicklung der Mieterhaushalte zunächst die Haushaltsdaten der Gebäude- und Wohnungszählungen auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte vor. Damit bestimmt sich auch das Ausgangsjahr der Modellrechnungen mit 1987 für Westdeutschland und 1995 für Ostdeutschland. Darüber hinaus dienen die alle vier Jahre stattfindenden Mikrozensuszusatzserhebungen Wohnen zum „justieren“ der Modellrechnungen.

Die jährlichen Mikrozensusserhebungen sind dagegen für wohnungswirtschaftliche Fragestellungen nur begrenzt hilfreich, da der dortige Haushaltsbegriff auf die „wirtschaftliche Eigenständigkeit“ abzielt und deshalb z.B. bei den Eltern wohnende erwachsene Kinder, die ein eigenes Einkommen haben, als separaten Haushalt zählen. Dadurch ergibt sich die Situation, dass der Mikrozensus 2010 rund 40,3 Mio. Haushalte ausweist, die als überhöhte geltende Wohnungsfortschreibung ebenfalls

rund 40,3 Mio. Wohnungen ausweist und nach Schätzungen rund 3 Mio. Wohnungen unbewohnt sind. Entsprechend müssen sich in einer nicht unbeträchtlichen Fallzahl mehrere Haushalte eine Wohnung teilen.

Da bereits zu Beginn der Untersuchung erwartet wurde, dass die größte Probleme mit einem zu geringen Angebot in den Städten auftreten dürften, wurden im November 2011 alle kreisfreien Städte angeschrieben und es wurde um eine Beurteilung der Geschosswohnungsbautätigkeit der 1995, 2000, 2005 und 2010 gebeten. Wir baten um die Schätzung der Anteile der „selbstgenutzten Eigentumswohnungen“, der „vermieteten Eigentumswohnungen“, der „hoch-, mittel- und niedrigpreisigen Mietwohnungen“ und der „Spezialimmobilien“ etwa für Senioren oder Studenten. Die Rücklaufquote war mit knapp zwei Drittel erfreulich hoch, das Ergebnis war dagegen ernüchternd. Die meisten Städte wissen offensichtlich wenig über den Wohnungsbau vor Ort oder scheuen sich, eine Einschätzung abzugeben. Aus den verwertbaren Antworten lässt sich einzig eine abnehmende des niedrigpreisigen Mietwohnungsbaus ableiten. Dieser geförderte Bereich ist noch am ehesten im Fokus der Kommunen.

4.2 Bevölkerungsentwicklung

Einen Eindruck der differenzierten Entwicklung innerhalb Deutschlands gibt **Tabelle 4**. In der Gruppe der 83 Regionen (Kreise und kreisfreie Städte) mit den relativ stärksten Einwohnerverlusten reicht die Spanne von -10 % bis -3,8 % und es sind in dieser Gruppe nur neun kreisfreie Städte enthalten.

Tabelle 4: Veränderung der Einwohnerzahl in Deutschland von 2005 bis 2010

Quintil	Einwohnerzahl		Veränderung		Siedlungsdichte 2010 Einwohner/km ²
	2005	2010	in v.H.	absolut	
1.	11.565.087	10.898.857	-666.230	-5,8	105
2.	14.155.596	13.751.750	-403.846	-2,9	199
3.	15.142.710	14.932.249	-210.461	-1,4	224
4.	18.436.266	18.436.755	489	0,0	253
5.	23.150.723	23.731.991	581.268	2,5	531
Summe	82.450.382	81.751.602	-698.780	-0,8	229

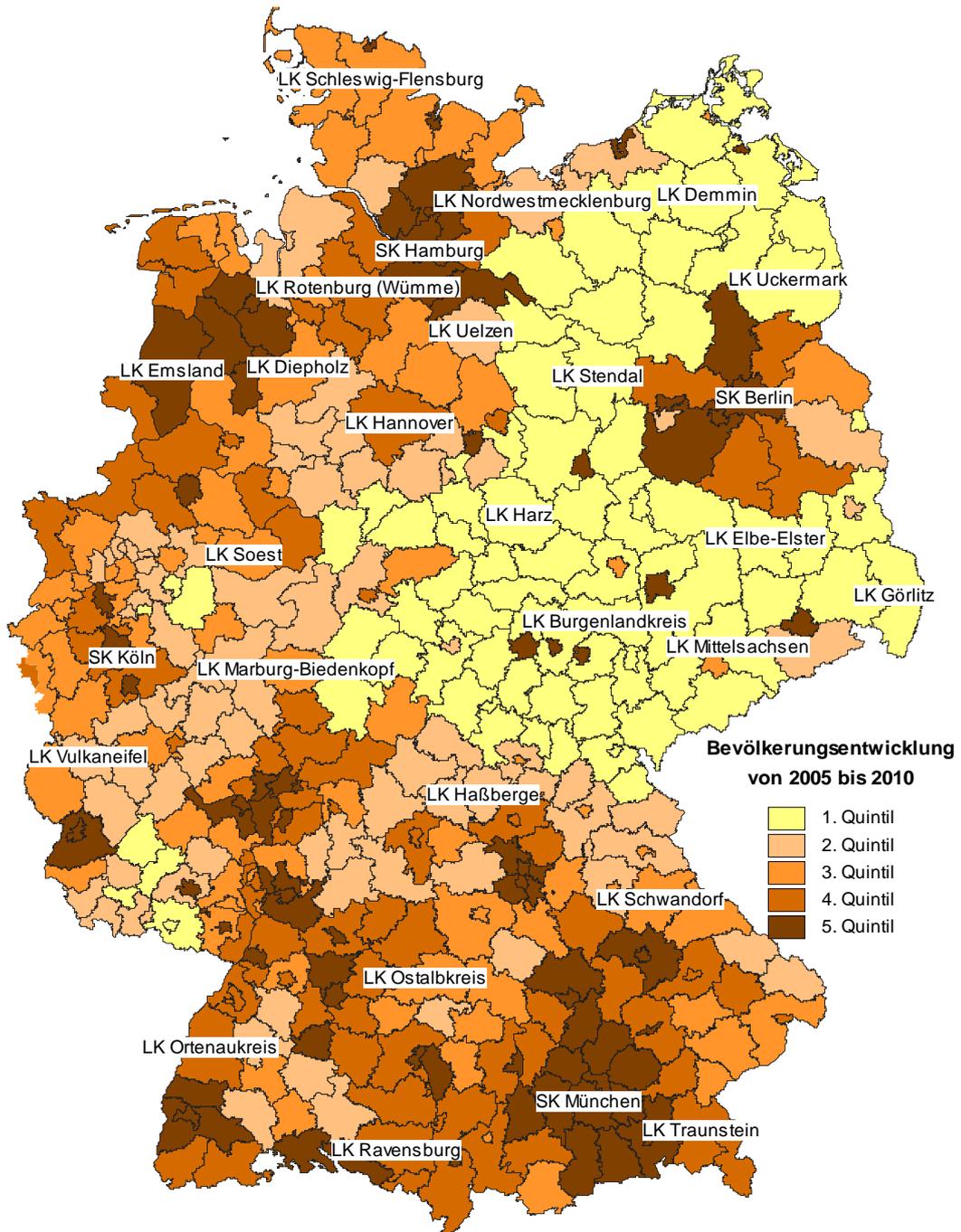
Quelle: Statistisches Bundesamt

In der Gruppe mit der stärksten Entwicklung (5. Quintil) sind 42 kreisfreie Städte enthalten die Zunahme der Einwohnerzahl reicht von 0,7 % bis 7,4 %. Die Verteilung der den jeweiligen Quintilen zugehörigen Kreise und Städte zeigt **Abbildung 17**.

Die Auswertung bestätigt die Veränderung des Wanderungsverhaltens. Eine deutlich positive Bevölkerungsbilanz weisen viele kreisfreie Städte auf und natürlich auch die

wirtschaftlich attraktiven, d.h. Arbeitsplätze bietenden, Regionen Süddeutschlands, das Rhein-Main-Gebiet und der Raum Düsseldorf-Köln-Bonn. Weiterhin ist eine starke Entwicklungsachse vom Emsland bis Hamburg zu erkennen und auch der Großraum Berlin gehört zu den Räumen positiver Bevölkerungsentwicklung.

Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Kreisen von 2005 bis 2010



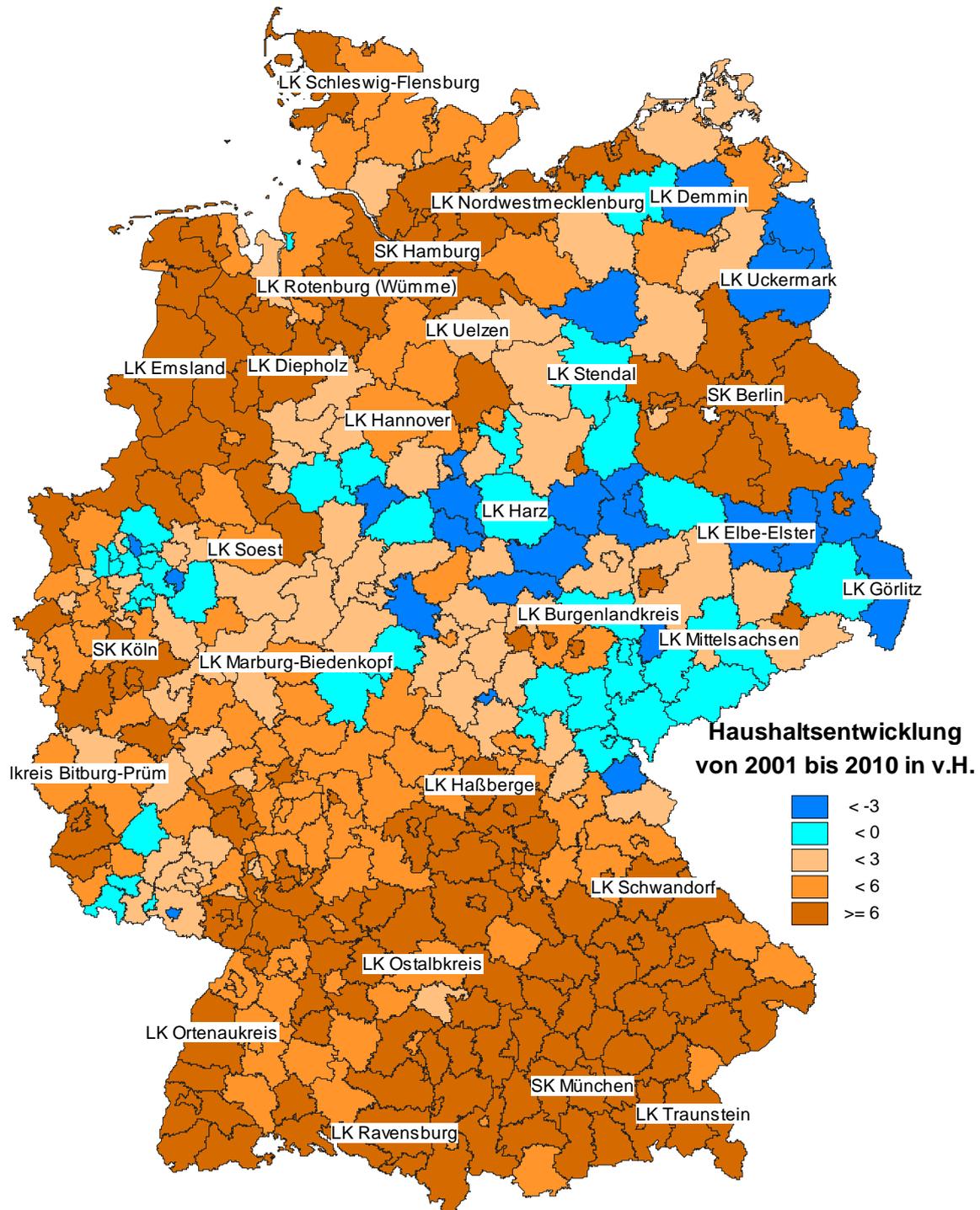
Quelle: Statistisches Bundesamt

4.3 Entwicklung der Anzahl der Mieterhaushalte und des Mietwohnungsbaus in den Kreisen und Städten Deutschlands von 2000 bis 2010

Die Entwicklung der privaten Haushalte folgt auf regionaler Ebene im Wesentlichen der Bevölkerungsentwicklung. Wegen der bei ausreichender Verfügbarkeit von Wohnungen nach wie vor erfolgender Singularisierung wird eine negative Bevölkerungsentwicklung teilweise kompensiert. Selbst bei schwach negativer Bevölkerungsentwicklung hat die Zahl der Haushalte noch zugenommen. Erst bei einer deutlichen Reduktion der Einwohnerzahl sinkt auch die Zahl der Haushalte. Wie **Abbildung 18** zeigt, sind rückläufige Haushaltszahlen vor allem in Teilen Ostdeutschlands, im Ruhrgebiet sowie in Südniedersachsen zu erkennen. Dagegen weisen die bei der Bevölkerungsentwicklung beschriebenen Regionen mit erhöhten Bevölkerungszuwächsen auch erhebliche Zuwächse bei den Haushaltszahlen auf. Die Entwicklung der Mieterhaushalte zeigt **Abbildung 19** für die regionale Ebene

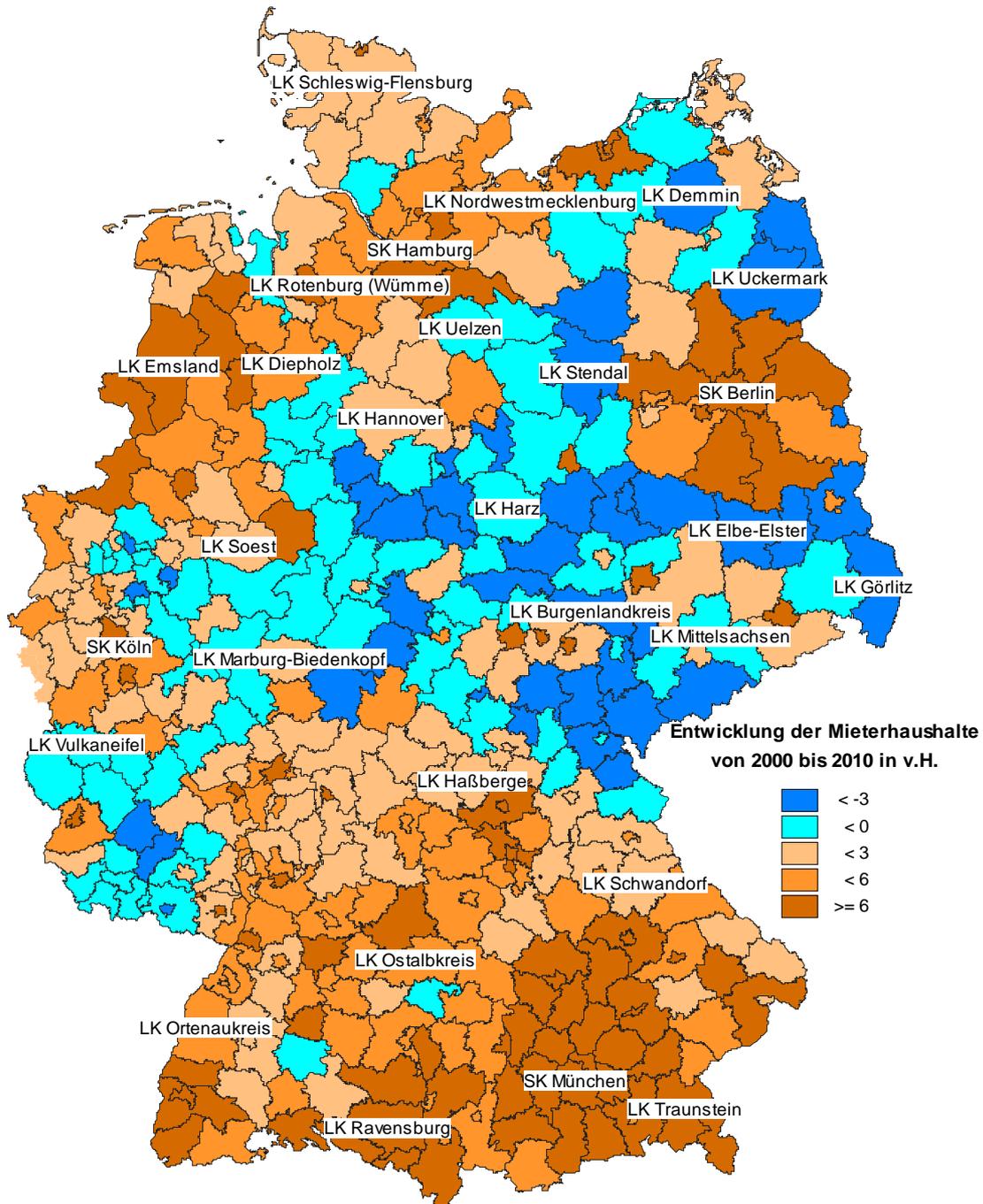
Wie in Kapitel 3 gezeigt, kann der Mietwohnungsbau nur abgeschätzt werden. Analog zum dort gezeigten Verfahren wurde der Mietwohnungsbau auch auf regionaler Ebene für die Vergangenheit hochgerechnet. Das Ergebnis ist in **Abbildung 20** ausgewiesen.

Abbildung 18: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in den kreisfreien Städten und Kreisen von 2000 bis 2010



Quelle: Eigene Berechnungen

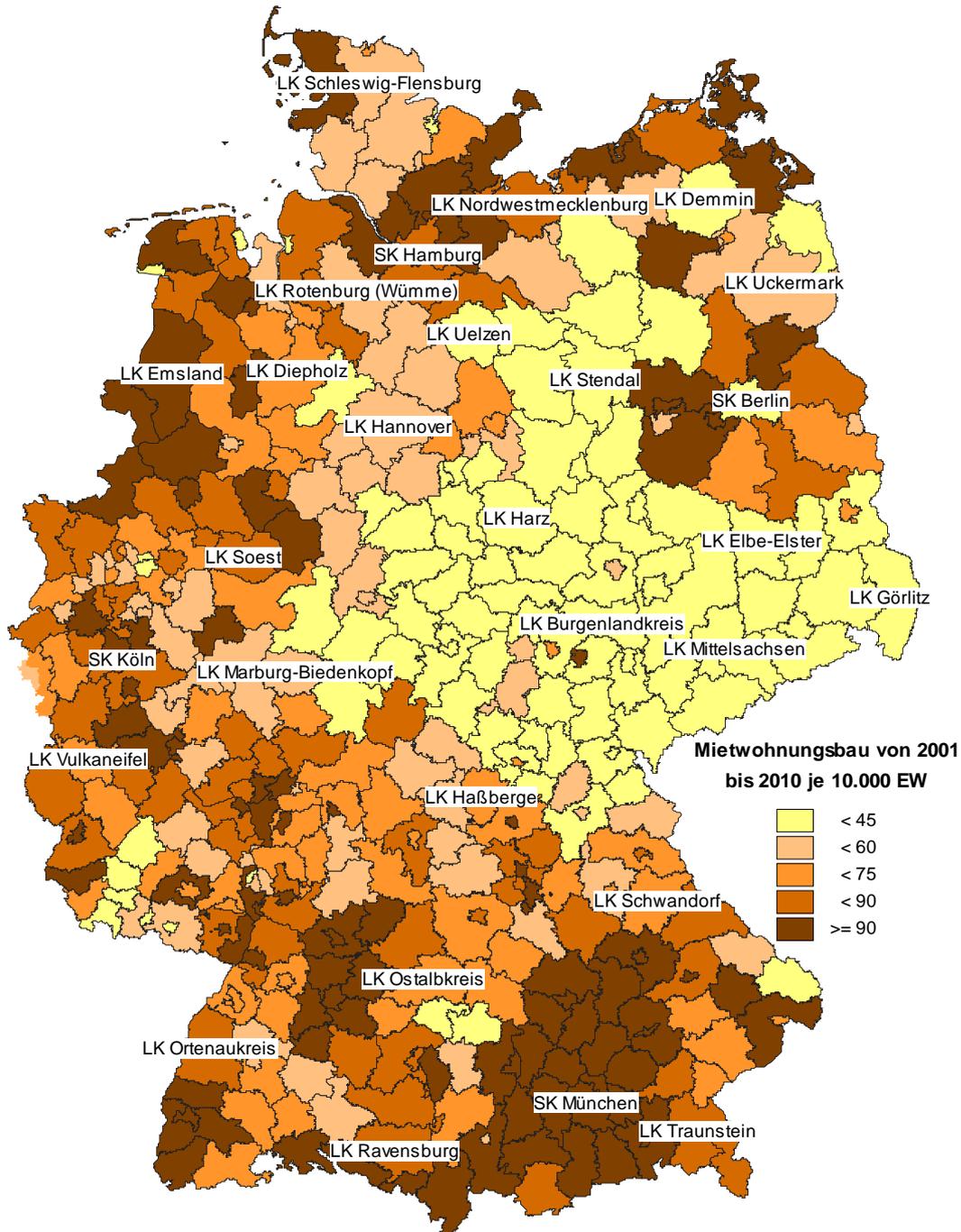
Abbildung 19: Entwicklung der Anzahl der Mieterhaushalte in den kreisfreien Städten und Kreisen von 2000 bis 2010



Quelle: Eigene Berechnungen

Wegen der insgesamt leichten Steigerung der Eigentümerquoten in der vergangenen Dekade zeigen sich in einigen Regionen trotz insgesamt noch positiver Haushaltsentwicklung rückläufige Mieterzahlen. Dies gilt etwa für Teile von Rheinland-Pfalz, das Sauerland, Südniedersachsen, Nordhessen und Nordostbayern.

Abbildung 20: Mietwohnungsneubau in der Summe der Jahre 2001 bis 2010 je 10.000 Einwohner



Quelle: Eigene Berechnungen

In Regionen mit schwacher Bevölkerungs- und Haushaltsdynamik erfolgt auch nur ein geringer Mietwohnungsbau. Allerdings gibt es keine Region ohne Mietwohnungsbau in dem betrachteten Zeitraum. Dies entspricht durchaus den bisherigen Erfahrungen, da sich auch in Regionen mit zum Teil beträchtlichen Wohnungsleerständen erfolgreich Neubauprojekte vermarkten lassen, wenn diese spezielle Besonderheiten aufweisen, die im Bestand nicht verfügbar sind.

4.4 Regionale Wohnungsmärkte Fallbeispiele deutscher Städte

Die bundesweite Zunahme des Anteils an Haushalten mit einem Einkommen unter 1.500 € (real, Preisbasis 2002) von knapp 39 % im Jahr 2002 auf über 44 % im Jahr 2010 wurde bereits in Kapitel 3 dargelegt. Für diese Haushalte kommt Wohneigentum in der Regel nur über eine Erbschaft in Frage, so dass gut drei Viertel dieser Haushalte als Mieter Wohnungen nachfragen. Ebenfalls wurde auf das veränderte Wanderungsverhalten mit dem Verbleiben der jungen Familien in den Städten hingewiesen. In der Tendenz führt dies zu Wohnungsverknappungen in den Städten bei gleichzeitiger Entleerung ländlicher Räume. Zuzugsdruck und Wohnungsknappheit eröffnen den Wohnungsanbieter in einem marktwirtschaftlichen System Preiserhöhungsspielräume, die im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften in der Regel auch realisiert werden. Wie auch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung feststellt sind die Mietsteigerungen auch in den Metropolkernen trotz eines häufig bereits hohen Niveaus erstaunlich hoch².

Beispiel Freie und Hansestadt Hamburg

Die Entwicklung in der Stadt Hamburg zeigt **Tabelle 5**.

Tabelle 5: Entwicklung verschiedener Mietwohnungskennzahlen in der Stadt Hamburg

Jahr	Einwohner	Wohnungsbestand	Wohnungsbau je 10.000 EW	Neubau Erstvermietung	
				mittl. Wohnw.	hoher Wohnwert
				in €/m ²	
2000	1.715.396	858.993	38	8,4	9,2
2001	1.726.361	863.574	29		
2002	1.728.806	866.646	21		
2003	1.734.083	870.183	22		
2004	1.734.830	873.645	22		
2005	1.743.627	876.366	19	9,1	11,0
2006	1.754.182	880.019	24		
2007	1.770.629	883.045	18		
2008	1.772.102	886.531	21		
2009	1.774.224	889.941	20		
2010	1.786.448	893.495	20	10,0	12,4
Veränderung	71.052	34.502		1,6	3,2
in v.H./Ø	4,1	4,0	23,2	18,5	34,7

Quelle: RDM/IVD

² Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011, S.167; Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; Bonn 2011.

Bei einem angesetzten Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 0,5 % pro Jahr (diese angesetzte Singularisierung liegt unter dem Bundesdurchschnitt der vergangenen Dekade in Höhe von knapp 0,7 % pro Jahr) wäre allein aus der bereits im Jahr 2000 in Hamburg lebenden Bevölkerung eine zusätzliche Haushaltsbildung in einer Größenordnung 40.000 Haushalten zu erwarten gewesen. Da sich die Einwohnerzahl zudem noch um 71.000 Personen erhöht hat, muss von einem erheblichen Nachfragedruck auf den Hamburger Wohnungsmarkt ausgegangen werden.

Vor dem Hintergrund des „gestiegenen Mietpreisniveaus und der angespannten Marktlage in Hamburg“ hat aktuell der Senat mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs ein „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geschlossen mit dem Ziel, in der 20. Legislaturperiode jährlich 6.000 Wohnungen zu schaffen, davon 2.000 geförderte Wohnungen.³ Mit dieser Zielvorgabe soll insbesondere

- mehr preiswerter Wohnraum, „an dem es Hamburg besonders mangelt“, geschaffen,
- wohnungslosen Haushalte und anderen Wohnungsnotfällen verstärkte Unterstützung zuteil sowie
- die sozial ausgewogene – auch energetische – Ertüchtigung der Bestände, verfolgt werden.

Beispiel Stadt Köln

Die Entwicklung in der Stadt Köln zeigt **Tabelle 6**.

Tabelle 6: Entwicklung verschiedener Mietwohnungskennzahlen in der Stadt Köln

Jahr	Einwohner	Wohnungsbestand	Wohnungsbau je 10.000 EW	Neubau Erstvermietung	
				mittl. Wohnw.	hoher Wohnwert
				in €/m ²	
2000	962.884	504.116	43	9,2	9,7
2001	967.940	505.458	23		
2002	968.639	507.272	26		
2003	965.954	510.195	25		
2004	969.709	513.281	32		
2005	983.347	515.186	23	9,0	10,0
2006	989.766	517.548	30		
2007	995.397	519.589	25		
2008	995.420	522.001	33		
2009	998.105	524.301	28		
2010	1.007.119	526.479	28	9,0	10,5
Veränderung	44.235	22.363		-0,2	0,8
in v.H./Ø	4,6	4,4	28,8	-2,2	8,1

Quelle: RDM/IVD

³ Bündnis für das Wohnen in Hamburg, Hamburg 2011, download unter <http://www.hamburg.de/contentblob/3077106/data/buendnis-fuer-das-wohnen.pdf>

Bei normaler Singularisierung wäre allein aus der bereits im Jahr 2000 in Köln lebenden Bevölkerung eine zusätzliche Haushaltsbildung in einer Größenordnung 25.000 Haushalten zu erwarten gewesen.

So stellt die Stadt Köln in ihrem jüngsten Wohnungsmarktbericht fest: ⁴

- Die Situation der auf preisgünstigen Wohnraum angewiesenen Kölnerinnen und Kölner hat sich weiter verschärft.
- „Der Bedarf an Wohnraum, insbesondere preiswertem, steigt.“
- „Da eine Vielzahl der Wohnungssuchenden über eher geringes Einkommen verfügen, ist der geförderte Wohnungsmarkt von entscheidender Bedeutung, wenn es um die Versorgung eines Großteils der Kölner Bevölkerung mit preisgünstigen Wohnungen geht.“

Als künftig wachsende Zielgruppen der sozialen Wohnungsbauförderung hebt die Stadt Köln folgende Gruppen hervor:

- die hochmobilen 18- bis 30-Jährigen
- die über 65-Jährigen.⁵

Bespiel Gelsenkirchen

Die Entwicklung in der Stadt Gelsenkirchen zeigt **Tabelle 7**.

Tabelle 7: Entwicklung verschiedener Mietwohnungskennzahlen in der Stadt Gelsenkirchen

Jahr	Einwohner	Wohnungsbestand	Wohnungsbau je 10.000 EW	Neubau Erstvermietung	
				mittl. Wohnw.	hoher Wohnwert
				in €/m ²	
2000	278.695	140.248	17	6,1	6,9
2001	276.740	140.661	19		
2002	274.926	140.781	10		
2003	272.445	141.103	17		
2004	270.107	141.214	9		
2005	268.102	141.535	13	5,0	6,0
2006	266.772	142.030	19		
2007	264.765	142.069	7		
2008	262.063	142.175	7		
2009	259.744	142.285	9		
2010	257.981	142.506	9	5,0	6,0
Veränderung	-20.714	2.258		-1,1	-0,9
in v.H./Ø	-7,4	1,6	12,5	-17,8	-13,1

Quelle: RDM/IVD

⁴ Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen, Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit): Wohnen in Köln. Fakten, Zahlen, Ergebnisse. 2010, Ausblick 2011, Köln 2011.

⁵ Stadt Köln Amt für Stadtentwicklung und Statistik: Preiswerter Wohnraum in Köln, Daten und Fakten zum Bedarf, Kölner Statistische Nachrichten 6/2009, S. 25.

Bei normaler Singularisierung wäre aus der im Jahr 2000 in Gelsenkirchen lebenden Bevölkerung eine zusätzliche Haushaltsbildung in einer Größenordnung 7.000 Haushalten zu erwarten gewesen. Dieser Zuwachs wurde jedoch vom Bevölkerungsverlust überkompensiert, so dass in der Summe von einem Rückgang der Haushaltszahl in Gelsenkirchen auszugehen ist. Trotzdem gibt es auch in Gelsenkirchen Probleme am Wohnungsmarkt.

In ihrem Wohnungsmarktbericht 2010⁶ stellt die Stadt Gelsenkirchen fest:

- Der Druck auf den Wohnungsbestand, diesen alters- und bedarfsgerecht zu gestalten, ist enorm hoch.
- Es müssen differenzierte Angebote geschaffen werden, um den Menschen ein qualitätsvolles, sicheres und bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.

Beispiel Frankfurt am Main

Die Entwicklung in der Stadt Frankfurt am Main zeigt **Tabelle 8**.

Tabelle 8: Entwicklung verschiedener Mietwohnungskennzahlen in der Stadt Frankfurt (Main)

Jahr	Einwohner	Wohnungsbestand	Wohnungsbau je 10.000 EW	Neubau Erstvermietung	
				mittl. Wohnw.	hoher Wohnwert
				in €/m ²	
2000	646.550	340.277	32	8,2	9,2
2001	641.076	341.888	25		
2002	643.726	343.618	28		
2003	643.432	346.482	34		
2004	646.889	347.954	26		
2005	651.899	350.454	42	8,5	10,0
2006	652.610	352.728	36		
2007	659.021	355.332	43		
2008	664.838	357.371	32		
2009	671.927	359.717	38		
2010	679.664	362.226	40	9,0	10,5
Veränderung	33.114	21.949		0,8	1,3
in v.H./Ø	5,1	6,5	34,2	10,0	14,1

Quelle: RDM/IVD

Bei normaler Singularisierung wäre allein aus der bereits im Jahr 2000 in Frankfurt lebenden Bevölkerung eine zusätzliche Haushaltsbildung in einer Größenordnung 17.000 Haushalten zu erwarten gewesen.

In ihrem Wohnungsmarktbericht 2010⁷ stellt die Stadt Frankfurt fest:

⁶ Stadt Gelsenkirchen, Referat Stadtplanung: Wohnungsmarktbericht 2010, Gelsenkirchen 2011.

- Die Situation für Haushalte mit niedrigem Einkommen, die besonders auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, bleibt weiter problematisch.
- Senioren suchen zunehmend ihren altersgemäßen Bedürfnissen angepasste Wohnlösungen.
- Wohnungen der Baualtersklasse 1950 bis 1974 weisen häufig Probleme in der Mieterstruktur auf.

Den Bedarf an kleineren Wohnungen mit einem Raum oder zwei Räumen schätzt die Stadt Frankfurt trotz prognostizierten weiteren Anstiegs der Ein-/Zweipersonenhaushalte gering ein.⁸

Beispiel München

Die Entwicklung in der Stadt München zeigt **Tabelle 9**.

Tabelle 9: Entwicklung verschiedener Mietwohnungskennzahlen in der Stadt München

Jahr	Einwohner	Wohnungsbestand	Wohnungsbau je 10.000 EW	Neubau Erstvermietung	
				mittl. Wohnw.	hoher Wohnwert
				in €/m ²	
2000	1.210.223	701.221	51	9,7	11,4
2001	1.227.957	703.665	30		
2002	1.234.692	706.446	53		
2003	1.247.873	708.971	26		
2004	1.249.176	715.703	59		
2005	1.259.677	720.084	39	10,0	11,0
2006	1.294.608	734.741	121		
2007	1.311.573	738.858	34		
2008	1.326.807	743.266	37		
2009	1.330.440	746.912	32		
2010	1.353.186	750.409	29	11,5	13,0
Veränderung	142.963	49.188		1,8	1,6
in v.H./Ø	11,8	7,0	46,4	19,0	14,0

Quelle: RDM/IVD

Bei normaler Singularisierung wäre allein aus der bereits im Jahr 2000 in München lebenden Bevölkerung eine zusätzliche Haushaltsbildung in einer Größenordnung von über 30.000 Haushalten zu erwarten gewesen.

In ihrem Wohnungsmarktbericht 2010⁹ betont die Landeshauptstadt München:

⁷ Stadt Frankfurt am Main, Amt für Wohnungswesen: Wohnungsmarkt Bericht 2010. Frankfurt am Main 2010.

⁸ a.a.O., S. 30.

⁹ Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung: Bericht zur Wohnungsmarktsituation in München 2008 – 2009, München 2010.

- Das Segment der preisgünstigen Mietwohnungen schrumpft seit Jahren kontinuierlich.
- Es besteht weiterhin dringender Handlungsbedarf bei preisgünstigen Wohnungen.

Beispiel Jena

Die Entwicklung in der Stadt Jena zeigt **Tabelle 10**.

Tabelle 10: Entwicklung verschiedener Mietwohnungskennzahlen in der Stadt Jena

Jahr	Einwohner	Wohnungsbestand	Wohnungsbau je 10.000 EW	Neubau Erstvermietung	
				mittl. Wohnw.	hoher Wohnwert
				in €/m ²	
2000	99.892	51.460	29	6,1	6,9
2001	101.156	52.049	64		
2002	100.542	52.223	56		
2003	102.634	52.510	44		
2004	102.442	52.595	51		
2005	102.532	52.978	40	6,8	7,1
2006	102.494	53.269	30		
2007	102.752	53.739	47		
2008	103.392	54.141	40		
2009	104.449	54.431	30		
2010	105.129	54.686	26	6,8	7,5
Veränderung	5.237	3.226		0,7	0,6
in v.H./Ø	5,2	6,3	41,6	10,8	8,7

Quelle: RDM/IVD

Bei normaler Singularisierung wäre allein aus der bereits im Jahr 2000 in Jena lebenden Bevölkerung eine zusätzliche Haushaltsbildung in einer Größenordnung von etwa 2.500 Haushalten zu erwarten gewesen.

Für Jena lassen sich folgende Entwicklungslinien feststellen:¹⁰

- Geburtenüberschüsse und positiver Wanderungssaldo
- Verschiebung von der Großsiedlung in die Kernstadt und gleichzeitige Zunahme in den ländlichen Ortsteilen
- Mögliche Anpassungsstrategien u. a.: Kernstadt als Wohnstandort stärken, Flächenpotenziale stärker nutzen, offensive Flächenpolitik, neue Qualitäten durch neue Wohnformen schaffen
- Reduzierung nicht mehr nachgefragter Wohnungen in der randstädtischen Großsiedlung.

¹⁰ Stadt Jena, Ressortforschungsprojekt "Die neue Attraktivität der Städte" Fallstudie Jena – Sachstandsbericht. Jena 2009 (Untersuchung der Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH).

Beispiel Potsdam

Die Entwicklung in der Stadt Potsdam zeigt **Tabelle 11**.

Tabelle 11: Entwicklung verschiedener Mietwohnungskennzahlen in der Stadt Potsdam

Jahr	Einwohner	Wohnungsbestand	Wohnungs- bau je 10.000 EW	Neubau Erstvermietung	
				mittl. Wohnw.	hoher Wohnwert
				in €/m ²	
2000	129.324	71.124	51	4,9	5,9
2001	130.435	71.636	40		
2002	131.414	72.025	32		
2003	144.979	78.324	51		
2004	145.707	78.869	37		
2005	147.583	79.520	43	5,8	7,2
2006	148.813	79.919	28		
2007	150.833	80.478	37		
2008	152.966	81.006	37		
2009	154.606	81.782	53		
2010	156.906	83.014	78	6,7	7,7
Veränderung	27.582	11.890		1,8	1,8
in v.H./Ø	21,3	16,7	44,2	37,9	31,0

Quelle: RDM/IVD

Bei normaler Singularisierung wäre allein aus der bereits im Jahr 2000 in Potsdam lebenden Bevölkerung eine zusätzliche Haushaltsbildung in einer Größenordnung von rund 3.300 Haushalten zu erwarten gewesen.

Die Landeshauptstadt Potsdam hält fest:¹¹

- Es gibt zu wenig Wohnraum im unteren Preissegment und bei den 1-, 2- Zimmer-Wohnungen sowie bei Wohnungen für Familien (5-Raum-Wohnungen).
- Zukünftig ist mit einer weiteren spürbaren Anspannung bei der sozialen Wohnungsversorgung zu rechnen.
- Der Entwicklung altengerechter Wohn- und Infrastrukturen kommt eine hohe Bedeutung zu.
- Der mit Abstand größte Personenkreis, der Wohngeld bezieht, sind Rentner und ihr Anteil hat von 2006 bis 2010 stark überproportional zugenommen (+33,7% gegenüber +21,7% insgesamt).¹²
- Das vorhandene Mietniveau ist überwiegend nicht mehr für einkommensschwache Haushalte geeignet.¹³

¹¹ Landeshauptstadt Potsdam, Geschäftsbereich Soziales, Jugend, Gesundheit, Ordnung und Umweltschutz: Wohnungslosigkeit in der Landeshauptstadt Potsdam. Sozialbericht 2008/2009, Potsdam 2009, S. 20.

¹² Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Wohnen: Informationen über den Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam 2010 (= Wohnungsmarkt Potsdam, Jahrgang 10/2011).

Beispiel Rostock

Die Entwicklung in der Stadt Rostock zeigt **Tabelle 12**.

Tabelle 12: Entwicklung verschiedener Mietwohnungskennzahlen in der Stadt Rostock

Jahr	Einwohner	Wohnungs- bestand	Wohnungs- bau je 10.000 EW	Neubau Erstvermietung	
				mittl. Wohnw.	hoher Wohnwert
				in €/m ²	
2000	200.506	110.858	59	6,4	6,9
2001	198.964	111.756	49		
2002	198.259	112.303	50		
2003	198.303	112.645	37		
2004	198.993	113.102	33		
2005	199.288	113.602	29	6,5	7,3
2006	199.868	113.717	20		
2007	200.413	114.339	30		
2008	201.096	114.670	20		
2009	201.442	115.070	20		
2010	202.735	115.318	17	7,5	8,0
Veränderung	2.229	4.460		1,1	1,1
in v.H./Ø	1,1	4,0	33,0	17,3	15,9

Quelle: RDM/IVD

Bei normaler Singularisierung wäre allein aus der bereits im Jahr 2000 in Rostock lebenden Bevölkerung eine zusätzliche Haushaltsbildung in einer Größenordnung von gut 5.000 Haushalten zu erwarten gewesen.

Für die Hansestadt Rostock gilt entsprechend der Homepage der Stadt Rostock:¹⁴

- "Die Hansestadt Rostock verfügt über einen stabilen Wohnungsmarkt, der den unterschiedlichen Wohn-Ansprüchen gerecht wird."
- "Mit Hilfe verschiedenster Städte- und Wohnungsbauförderprogramme des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern, mit Eigenmitteln aus dem städtischen Haushalt sowie durch umfangreiche Investitionstätigkeit der Wohnungswirtschaft hat sich Rostock einen Namen als attraktiver Wohnungsstandort weit über die Stadt- und Landesgrenzen hinaus gemacht. Die Beliebtheit Rostocks in der Wahl des Lebensmittelpunktes widerspiegelt sich im Besonderen auch in der seit 2003 zu verzeichnenden Bevölkerungszunahme. Die Hansestadt Rostock hat im Jahr 2007 wieder die 200.000-Einwohnerinnen- und Einwohner-Marke überschritten."

¹³ a.a.O., S. 32.

¹⁴ http://rathaus.rostock.de/sixcms/detail.php?id=11849&_sid1=261&_sid2=387&_sid3=405

4.5 Mietwohnungsmärkte im Spannungsfeld zwischen Überangebot und Übernachtfrage

Die Veränderungen der letzten etwa 20 Jahre haben die Wohnvorstellungen gerade der jüngeren Bevölkerung drastisch verändert. Erheblich gestiegene Mobilitätskosten, ein stetig steigendes Qualifikationsniveau junger Erwerbspersonen, die Notwendigkeit räumlicher Mobilität mit teils auch innerhalb von Großunternehmen regelmäßig wechselnden Arbeitsorten oder der Fortfall der Eigentumsförderung; all diese Faktoren haben zur Aufwertung des Wohnens zur Miete in der Stadt geführt. Parallel dazu sank die Attraktivität des Wohneigentums im ländlichen Raum. Dieses „nicht mehr raus aus der Stadt“ sorgt tendenziell für steigende Mieten und natürlich auch Kaufpreise für Wohnimmobilien in den Städten. Die Auswertung von Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte hat diese Hinwendung zum urbanen Leben dokumentiert, während die Beispiele der acht Städte die bereits vorhandenen Probleme in ihrer ganzen Bandbreite aufzeigen. Selbst bei rückläufiger Bevölkerung ist die Versorgung verschiedener Bevölkerungsgruppen eben nicht problemlos möglich und potenzielle Zuzüge bleiben womöglich mangels ausreichender Wohnungsangebotsqualität aus.

Auf der anderen Seite sind ländliche Räume immer stärker von Einwohnerverlusten betroffen und in der Folge nehmen die Leerstände zu. Wurden Leerstände in Westdeutschland bis weit in die 1990er Jahre eher als temporäres Problem gesehen, dass über „die Zuwanderung“ oder „Singularisierung“ schnell wieder gelöst wurde, so verfestigen sich die Leerstände doch zusehends ohne Aussicht auf eine Belegung. Investitionen in Leerstände oder leerstandsgefährdete Objekte unterbleiben, was den Niedergang weiter beschleunigt. Die vorhandene Infrastruktur kann nicht mehr ausgelastet werden und wird soweit möglich immer weiter zentralisiert, was die Attraktivität der Dörfer weiter mindert. Ob eine Belebung des ländlichen Raums gelingen kann, ja ob sie politisch überhaupt gewollt ist, kann und muss hier nicht beurteilt werden. Es kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur festgestellt werden, dass in diesen ländlichen Räumen hunderttausende Wohnungen nicht mehr genutzt werden und bei längerem Leerstand wohl auch nie wieder genutzt werden können.

Die laufende Verlagerung von Bevölkerung in die Städte führt somit zu Leerstand **und** Wohnungsknappheit, in einigen Städten kann auch bereits wieder von Wohnungsmangel gesprochen werden. Gelöst werden kann dieses Dilemma letztlich nur über die Ausweitung der Wohnungsbestände in den Städten. Ob dies auf neuen Flächen oder über Bestandsersatz und Nachverdichtung erfolgt, ist dabei nachrangig. Wesentlich ist dagegen, dass der Neubau ausreichend ist und zu den Zahlungsmöglichkeiten der privaten Haushalte passt. Bei geringer Neubautätigkeit ist es aus ökonomischer Sicht nachvollziehbar, dass sich die Bauträger und Projektentwicklung auf die höherwertigen und mehr Gewinn versprechenden Objekte konzentrieren. Der Preisanstieg in innerstädtischen Quartieren kann über einen längeren Zeitraum zu

einem kompletten Quartierswandel mit einer Neubelegung der Wohnungen durch andere Milieus führen. Die ursprünglichen Bewohner werden letztlich ökonomisch gezwungen, in andere Stadtteile oder sogar ins Umland auszuweichen. Ob sich der Quartierswandel in attraktiven Großstädten aufhalten oder verhindern lässt, ist fraglich. Es wäre schon viel gewonnen, wenn dieser Wandel auch von den Städten begleitet würde durch die Schaffung von Angeboten, die zu den Zahlungsmöglichkeiten der betroffenen Bürger passen.

4.6 Notwendiger Mietwohnungsneubau in den kommenden fünf Jahren

Diese Untersuchung konzentriert sich in ihren Aussagen auf die aktuelle Situation und beschränkt sich in der Modellrechnung auf den Horizont bis 2017, d.h. über die nächst fünf Jahre. Die Modellrechnung unterstellt für die Jahre 2012 bis 2017 eine bundesweite Nettozuwanderung von rund 100.000 Personen. Die erhöhte Zuwanderung im Jahr 2011 - das Statistische Bundesamt geht von einer Nettozuwanderung von mindestens 240.000 Personen aus - wurde in die Modelle eingearbeitet.

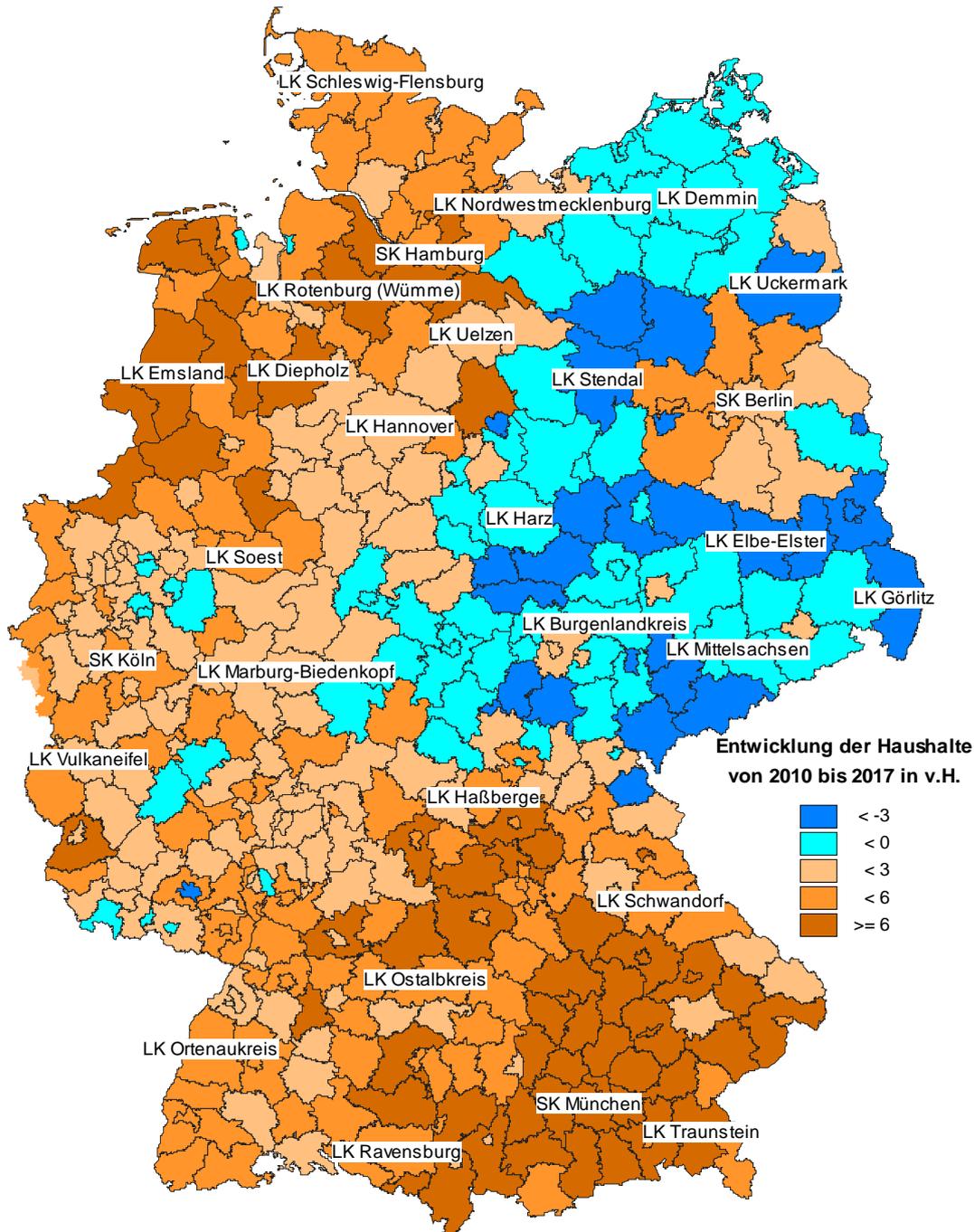
Insgesamt zeigt sich ein Zuwachs in Höhe um gut 1 Mio. Haushalte, verteilt auf gut 310 Regionen mit einem Gesamtzuwachs von 1,2 Mio. und rund 100 Regionen mit einem Rückgang der Haushaltszahl um 0,2 Mio. Die regionale Verteilung zeigt **Abbildung 21**.

In **Abbildung 22** sind die regionalen Ergebnisse der Modellrechnungen des zum notwendigen Marktausgleich erforderlichen Wohnungsbaus dargestellt. Enthalten in den Berechnungen ist die Wohnungsmarktsituation Ende 2010 (Defizit oder Überhang), Die Haushaltsentwicklung sowie ein „normaler“ Abgang in Höhe von 0,2 % des Wohnungsbestandes pro Jahr. Lediglich bei den Städten Dresden und Leipzig wurde die Wohnungsmarktsituation Ende 2010 korrigiert. Da offensichtlich noch immer auf Dauer unbewohnbare Bestände in der Statistik geführt werden, errechnen sich für beide Städte enorme Überhänge, die in der Realität nicht spürbar sind. Vom ermittelten Wohnungsüberhang wurden in diesen beiden Städten deshalb 90 % als dauerhaft nicht marktfähig eingestuft. In der Summe errechnet sich für knapp 290 Kreise und Städte ein notwendiger Wohnungsbau in Höhe von 1,66 Mio. Wohnungen bzw. knapp 240.000 Wohnungen pro Jahr. In den übrigen 125 Kreisen und Städten wäre theoretisch kein Wohnungsbau erforderlich. Allerdings entfielen im Jahr 2010 auf diese Regionen immerhin gut 13 % des Wohnungsbaus, also knapp 21.000 Wohnungen. D.h. auch wenn in Regionen unter demografischen Gesichtspunkten kein Wohnungsneubau erforderlich ist, muss doch davon ausgegangen werden, dass sich Investoren finden, die Wohnungsneubauten errichten und vermarkten.

Bleibt als letztes die Ableitung des erforderlichen Mietwohnungsbaus. In den Modellrechnungen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird davon ausgegangen,

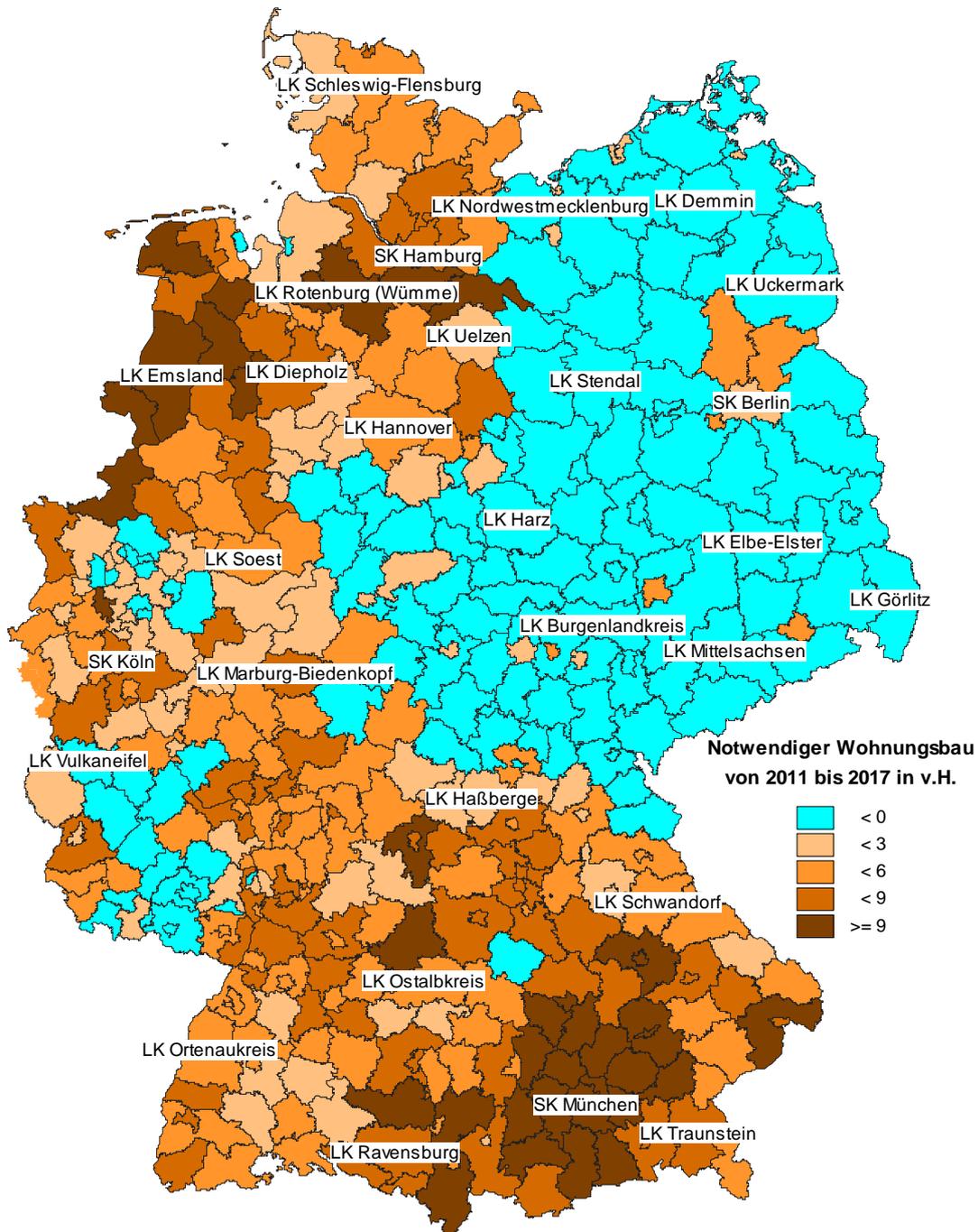
dass sich die aktuellen Binnenwanderungsbewegungen fortsetzen. Bezogen auf den kurzen Zeithorizont bis 2017 sind gegenwärtig keine Aspekte erkennbar, die etwa ein Wiederaufleben der Stadt-Umland-Abwanderung erwarten ließen. Allenfalls der Wohnungsmangel in einzelnen Städten könnte zu Verdrängungsprozessen ins Umland führen.

Abbildung 21: Modellrechnung zur Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in den kreisfreien Städten und Kreisen von 2010 bis 2017



Quelle: Eigene Berechnungen

Abbildung 22: Modellrechnung zum für den Marktausgleich notwendigen Wohnungsbau in den kreisfreien Städten und Kreisen von 2011 bis 2017 in v.H. des Bestandes 2010 (ohne Ansatz von Bestandsersatzmaßnahmen)

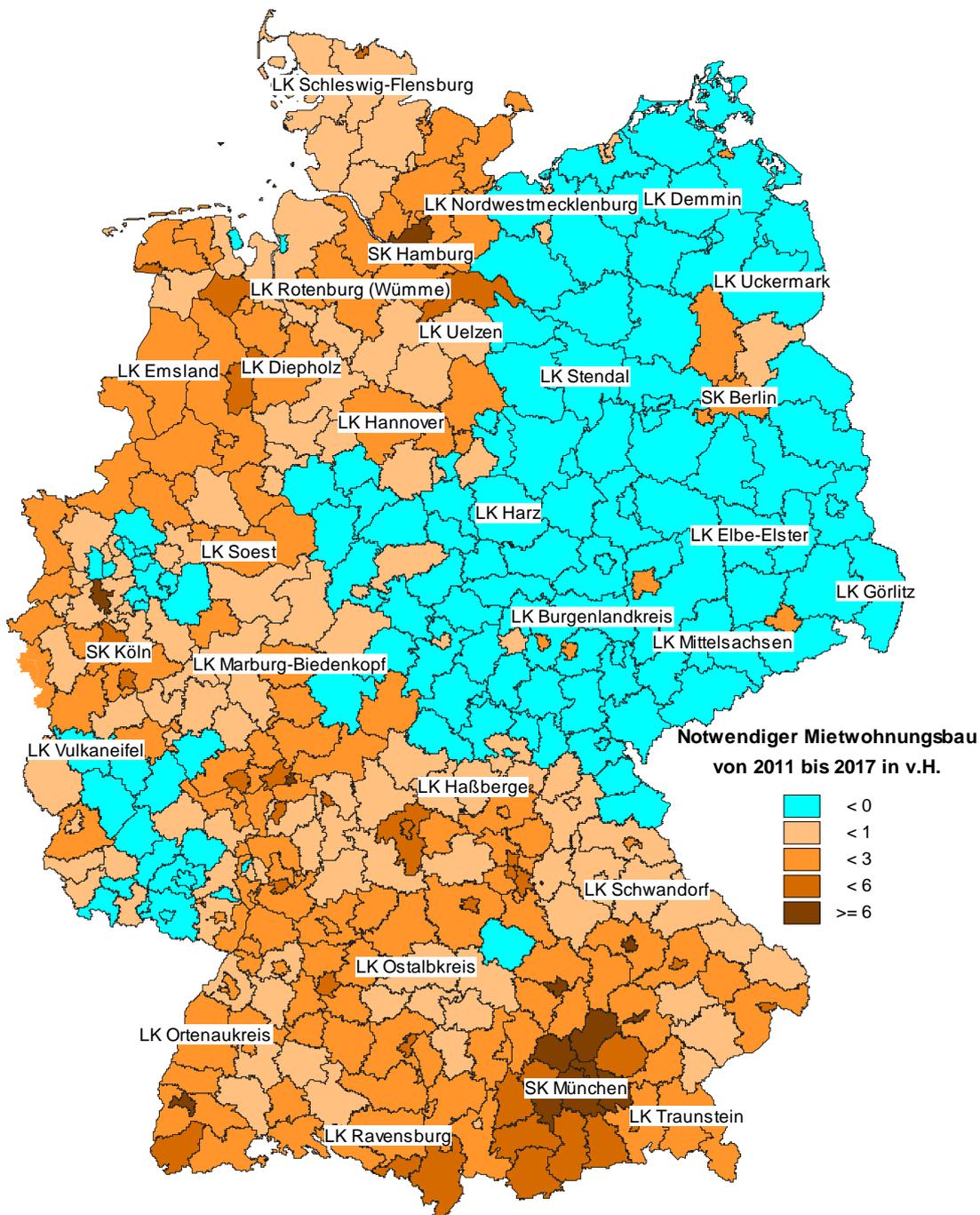


Quelle: Eigene Berechnungen

Diese Tendenz zum urbanen Wohnen hat als unmittelbare Konsequenz einen erhöhten Mietwohnungsbau zur Voraussetzung, da die Gründe für das Verbleiben von Familien in den Städten auch die Flexibilität des Mietens beinhalten. Zudem haben die „Geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre“ ihre Wohneigentumsbildung weitgehend abgeschlossen. Es spricht also einiges dafür, dass der größere Teil des künftigen Wohnungsbaus auf Mietwohnungen entfällt. Angesetzt wurden die aktuel-

len Mieterquoten in den Regionen zur Berechnung des zum Marktausgleich notwendigen Mietwohnungsbaus, der sich bundesweit bis 2017 auf gut 0,9 Mio. bzw. 130.000 Wohnungen pro Jahr beläuft. Dies ist etwa das Doppelte des gegenwärtigen Mietwohnungsbaus. Das regionale Ergebnis zeigt **Abbildung 23**.

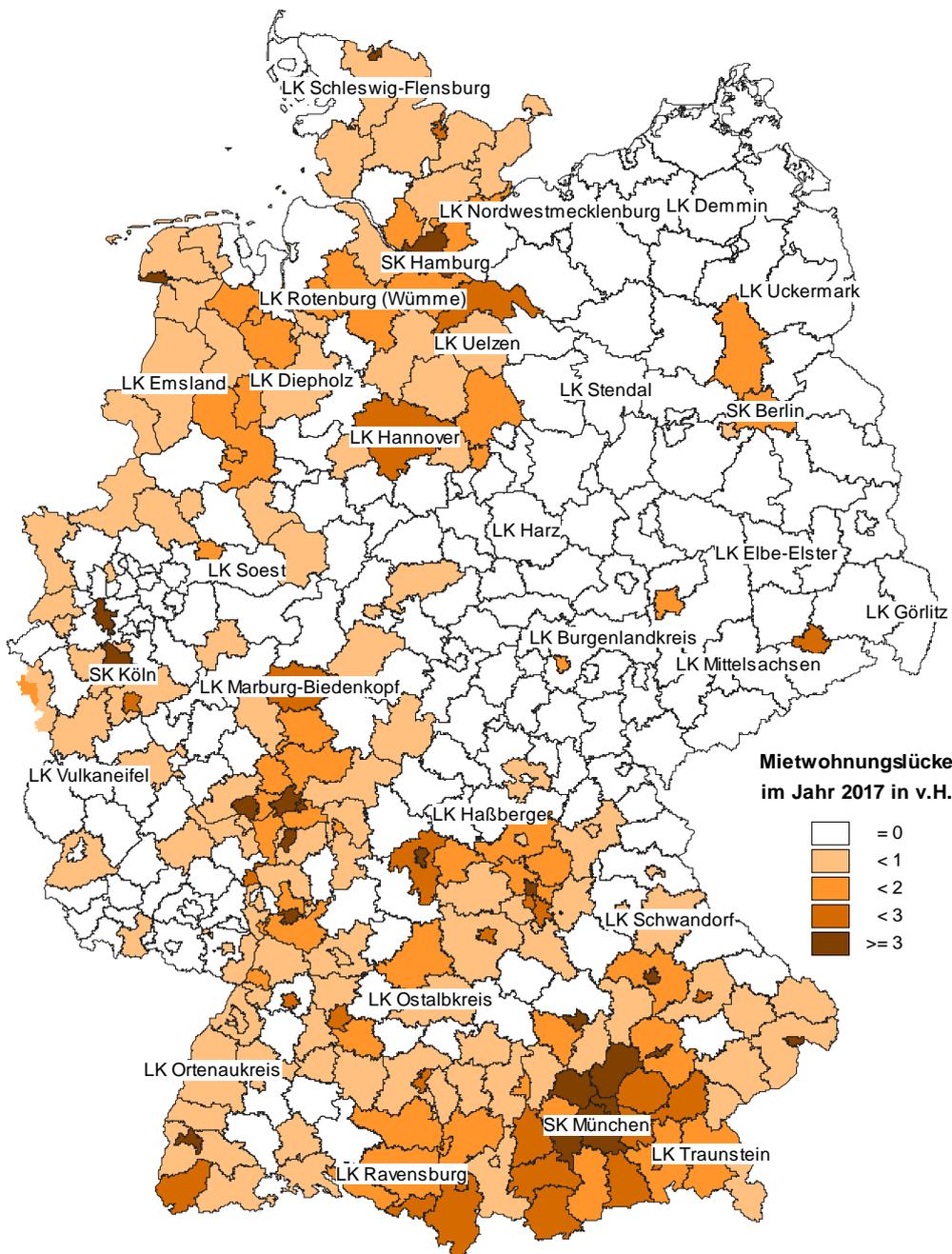
Abbildung 23: Modellrechnung zum für den Marktausgleich notwendigen Mietwohnungsbaus in den kreisfreien Städten und Kreisen von 2011 bis 2017 in v.H. des gesamten Wohnungsbestandes 2010 (ohne Ansatz von Bestandsersatzmaßnahmen)



Quelle: Eigene Berechnungen

Sollte in den kommenden Jahren der Mietwohnungsbau nicht wesentlich gesteigert werden können, so werden neue regionale Wohnungsmangelsituationen entstehen und bereits vorhandenen Knappheiten werden sich weiter verschärfen. Bei einem weiterhin niedrigen Mietwohnungsbau kann die bis zum Jahr 2017 entstehende Lücke auf über 400.000 Mietwohnungen anwachsen. Die Verteilung zeigt **Abbildung 24**.

Abbildung 24: Differenz zwischen dem in Abbildung 22 ausgewiesenen notwendigen Mietwohnungsbau und dem bei einer Fortsetzung des Mietwohnungsbaus im Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre zu erwartenden Mietwohnungsneubau bis 2017 in v.H. des gesamten Wohnungsbestandes 2010



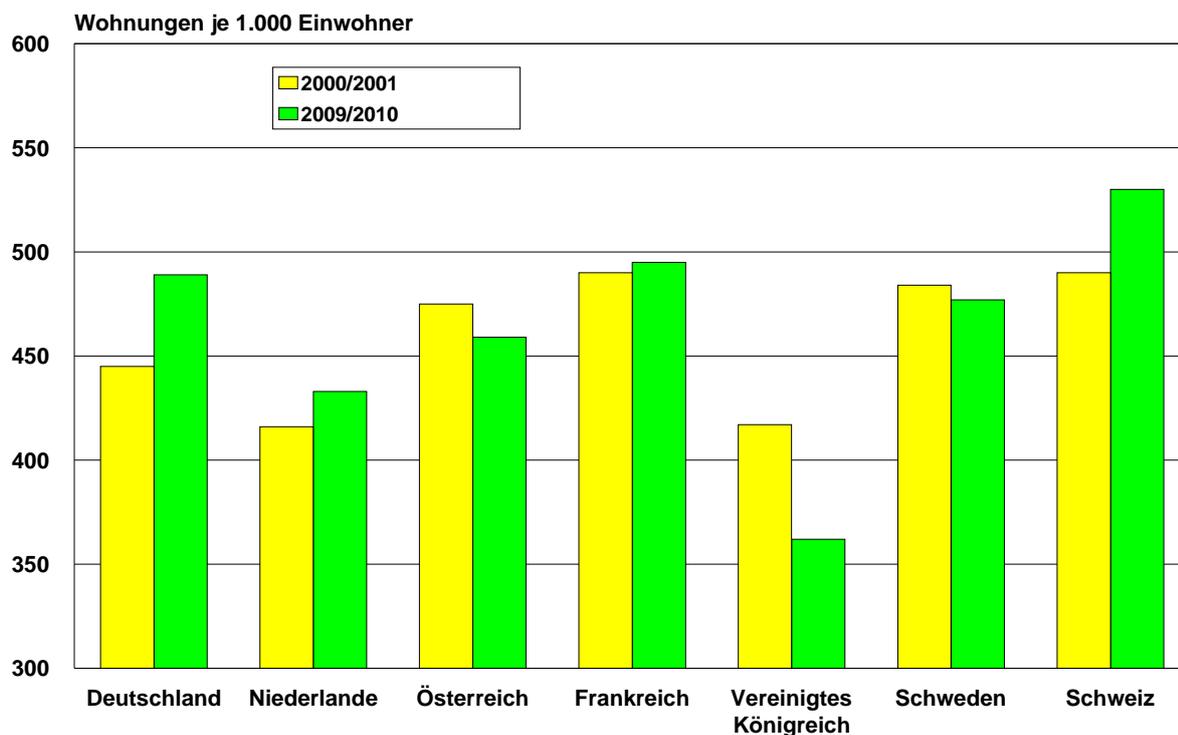
Quelle: Eigene Berechnungen

5 Deutschlands Position im europäischen Umfeld

Vergleiche mit anderen Ländern werden durch teils stark differierende Strukturen, Zuständigkeit und Datenverfügbarkeiten erschwert. Trotz dieser Schwierigkeiten lassen sich doch einige Unterschiede aufzeigen, die auch auf Differenzen bei den Prioritäten der Förderung schließen lassen.

Die generelle Wohnungsversorgung in verschiedenen europäischen Ländern zeigt **Abbildung 25**. Mit knapp unter 500 Wohnungen je 1.000 Einwohner liegt Deutschland in diesem Vergleich nahezu gleichauf mit Frankreich hinter der Schweiz. Der Anstieg seit 2000/2001 fällt in Deutschland ähnlich dem in der Schweiz aus, wohingegen in Österreich, dem Vereinigten Königreich und Schweden ein Rückgang des Versorgungsniveaus festgestellt werden muss.

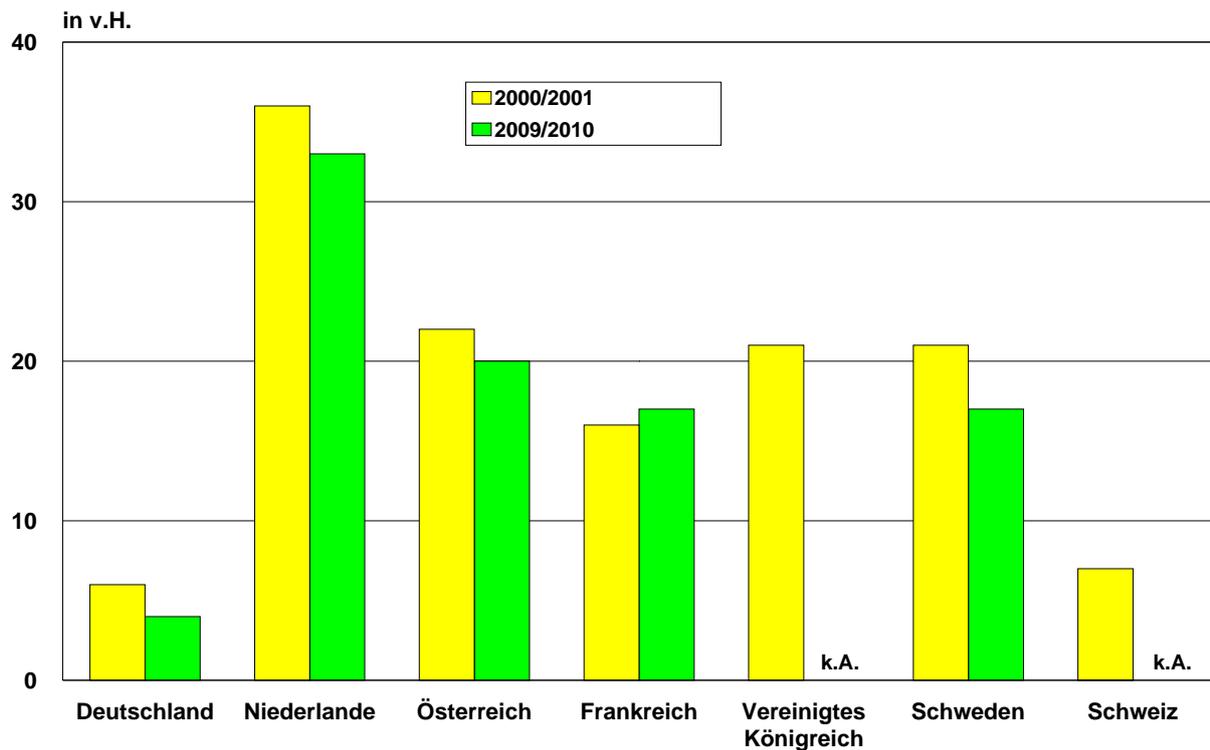
Abbildung 25: Wohnungsversorgung in verschiedenen europäischen Ländern 2000/2001 und 2009/2010



Quelle: Eurostat

Unterschiede bei den Prioritäten der Förderung zeigt **Abbildung 26**. So hat die Hinwendung zur Subjektförderung in Deutschland zu einem der geringsten Anteile von Sozialwohnungen am Wohnungsbestand geführt. Länder wie die Niederlande, Österreich, Frankreich oder Schweden zeigen Sozialwohnungsanteil von 15 % und mehr, während in Deutschland nur noch ein Anteil um 4 % erreicht wird.

Abbildung 26: Anteil von Sozialwohnungen am Wohnungsbestand in verschiedenen europäischen Ländern 2000/2001 und 2009/2010

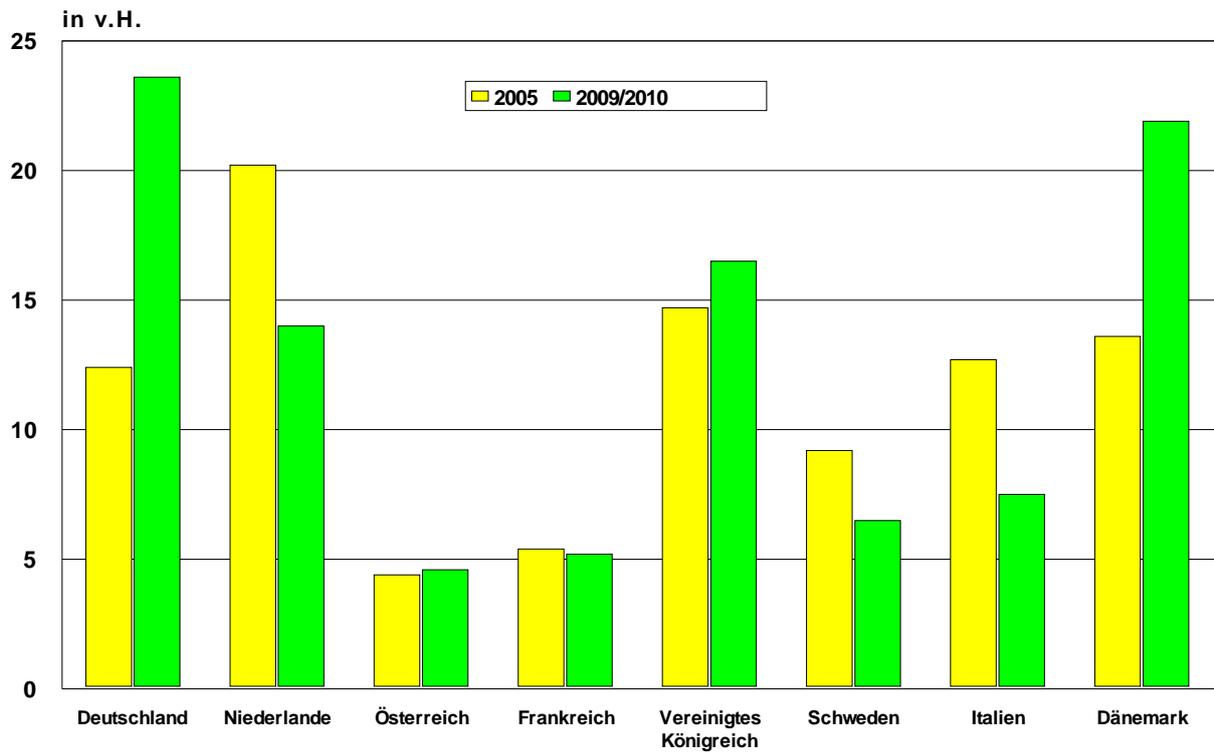


Quelle: Eurostat

Noch wichtiger als die Verfügbarkeit der von Sozialwohnungen ist unter sozialen Aspekten der Anteil an Haushalten mit sehr hoher Wohnkostenbelastung und die Veränderung dieses Anteils. Der Anteil der Haushalte, die für ihre gesamten Unterkunftskosten mehr als 40 % ihres Nettoeinkommens aufbringen müssen, liegt in Deutschland inzwischen mit 24 % auf dem europäischen Spitzenplatz (vgl. **Abbildung 27**). Im EU-Durchschnitt lag der Anteil dieser durch ihre Unterkunftskosten hoch belasteten Haushalte bei lediglich 10 %. Aber nicht nur die Höhe des Anteilswertes, sondern auch die annähernde Verdoppelung dieses Wertes innerhalb weniger Jahren bestätigen die zuvor ermittelten Veränderungen von Einkommen und Mieten in Deutschland.

Die nominell gute Wohnungsversorgung muss vor dem Hintergrund schwindender Bestände an preisgebundenem Wohnraum und deutlich ansteigender Zahlen an Haushalten mit sehr hoher Wohnkostenbelastung bewertet werden. Trotz aller Subjektförderung hat sich hier in Deutschland eine gerade im europäischen Vergleich sichtbare Problemlage herausgebildet, die für die künftige Wohnungspolitik eine enorme Herausforderung darstellt.

Abbildung 27: Anteil der Haushalte, deren gesamte Unterkunftskosten mehr als 40 % des verfügbaren Haushaltneinkommens erreichen in verschiedenen europäischen Ländern 2005 und 2009/2010



Quelle: Eurostat

6 Fazit und Empfehlungen

Der demografische Wandel bringt noch keine Entlastung der Wohnungsmärkte. Rückläufig ist wegen der niedrigen Geburtenzahlen die Zahl der Kinder. Die Zahl der Erwachsenen - und nur dieser Personenkreis bildet Haushalte und fragt Wohnungen nach - wird noch einigen Jahre ansteigen.

Hinzu kommen die Singularisierung und die Veränderung des Wanderungsverhaltens der Bevölkerung. Die Landflucht und das Verbleiben in den Städten führen zu wachsenden Leerständen in ländlichen Räumen bei gleichzeitiger Verknappung von Wohnraum in den Ballungsräumen. Deutschland hat eine neue Wohnungsnot.

Auf die reale Entwicklung bezogen, hat sich der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen (real, Preisbasis 2002) unter 1.500 € pro Monat von knapp 39 % im Jahr 2002 auf über 44 % im Jahr 2010 erhöht.

Diese „ungleicher“ gewordene Einkommensverteilung sowie erheblich gestiegene kalte und warme Betriebskosten haben dazu geführt, dass die Wohnkostenbelastung gerade der unteren Einkommensschichten in den letzten zehn Jahren trotz bereits eingeleitetem Konsumverzicht (Rückgang der spezifischen Wohnfläche) deutlich angestiegen ist. Ein Ende dieser Entwicklung ist gegenwärtig nicht erkennbar.

Notwendig ist eine erhebliche Ausweitung des Wohnungsbaus in Ballungsräumen, wobei die Ausweitung des Wohneigentums nur sehr begrenzt helfen kann.

Insgesamt ist beim Mietwohnungsbau nahezu eine Verdoppelung der Bauleistung auf rund 130.000 Wohnungen pro Jahr erforderlich. Knapp ein Drittel dieser erforderlichen neuen Mietwohnungen entfallen auf die zehn größten deutschen Städte. Aber auch Schrumpfungsräumen brauchen Neubauten, um die Qualität des Wohnens zu erhalten.

Ohne eine Milderung der Wohnungsnot in den Zentren wird auch die wirtschaftliche Entwicklung in Mitleidenschaft gezogen, da die Wohnmöglichkeiten und Wohnpreise wichtige Standortfaktoren der Wirtschaft darstellen.

Die inzwischen dominierende Subjektförderung bietet keine Anreize zum Wohnungsneubau. Zudem muss bei weiter steigenden Mieten in den Zentren und gleichzeitiger Ausweitung des Niedrigeinkommensbereiches mit weiteren erheblichen Steigerungen der Ausgaben für die Subjektförderung gerechnet werden.

Bei allen notwendigen Anstrengungen hinsichtlich des Erreichens von Klimaschutzzielen benötigten langfristig angelegte Investitionen Kontinuität auch hinsichtlich der technischen Anforderungen, die gegenwärtig nicht gegeben ist.

Zur Minderung der Wohnungsnot sind die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau dringend zu verbessern. D.h., eine Verbesserung der Abschreibungsbedingungen, eine erhebliche Ausweitung der Objektförderung wie auch die Bereitstellung von Bauflächen seitens der betroffenen Städte sind erforderlich, um kurzfristig den Mietwohnungsbau zu erhöhen.

Was ist zu tun?

Wohnungen müssen dort gebaut werden, wo sie gebraucht werden. Sie müssen in einer Größe und Qualität errichtet werden, wie sie bezahlt werden können. Bei einer erhöhten Zuwanderung in die Städte müssen also Wohnungen in den Städten geschaffen werden. Wohnen in den Städten heißt in erster Linie Wohnen zur Miete und daher sind entsprechend Mietwohnungen neu zu bauen.

Ein neuer Sozialer Wohnungsbau kann den Kommunen auch wieder Spielräume verschaffen bei der Unterbringung von Haushalten, die sich selbst nicht am Wohnungsmarkt versorgen können. Bei dem bereits erreichten hohen Niveau an Haushalten mit teils trotz Arbeit niedrigem Einkommen und der absehbar anwachsenden Altersarmut muss heute (politisch) entschieden werden, wie viel Wohnkonsum die Gesellschaft den Haushalten mit wenig Geld zugestehen will. Dabei sind Fragen wie Wohnfläche und Ausstattung sicher diskussionswürdig, aber Wohnen ist ein Grundbedürfnis, dessen Befriedigung der Staat sichern muss. Ein erhöhtes Engagement des Bundes mit der Erhöhung der bisherigen Kompensationszahlungen als zweckgebundene Mittel für den sozialen Mietwohnungsbau wäre eine sinnvolle, wenn nicht gar notwendige Maßnahme.

Da nicht nur Sozialwohnungen gebaut werden sollen, ist eine Verbesserung der Rahmenbedingungen im frei finanzierten Mietwohnungsbau ebenso erforderlich.

Da Wohnungsmärkte lokale Märkte sind, helfen Leerstände in der Eifel, in Südniedersachsen oder Sachsen-Anhalt den Wohnungssuchenden in Hamburg, Köln, München oder Potsdam nicht weiter. D. h., es gibt in Deutschland nach wie vor auch ein quantitatives Wohnungsproblem, das sich in den letzten Jahren deutlich erhöht hat. Dieses quantitative Angebotsdefizit trifft auf die wohl schlechtesten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in der Nachkriegsgeschichte Deutschlands. Auch die jüngsten Steigerungen der Baugenehmigungszahlen können darüber nicht hinwegtäuschen. Hier könnte sich nach der einen oder anderen Anlagekatastrophe eine kleine „Flucht“ ins Betongold zeigen, die sich nach kurzer Zeit als Strohfeuer entpuppen könnte.