

Besonderheiten und Perspektiven der Wohnsituation von Familien in Deutschland

1. Einführung

Wenn wir uns im Folgenden mit „der Wohnsituation von Familien in Deutschland“ auseinandersetzen, dann ist es uns nicht nur um eine empirische Analyse zu tun, sondern wir sehen sie als Ausdruck der Suche nach Lebensqualität. Und das ist eine grundlegende gesellschaftspolitische Frage. Die Wohnung ist einer der ganz wenigen Bereiche, in denen wir eigene Ordnungs- und Wertvorstellungen realisieren, eine uns adäquat erscheinende Lebensform finden, uns selbst verwirklichen können. Gerade weil wir in einer mobilen, zunehmend ‚globaler‘ ausgelegten Gesellschaft leben, in der rasche Anpassung und häufiger Wechsel den Alltag bestimmen, gibt es augenscheinlich den Wunsch nach dinglicher Beständigkeit im Wohnumfeld. Bleibt freilich das Problem, dass ‚eigene vier Wände‘ überhaupt zur Verfügung stehen. Denn die Versorgung mit Wohnungen stellt einen Bereich des modernen Lebens dar, in dem trotz vieler Anstrengungen noch immer – oder schon wieder – Defizite zu verzeichnen sind. Deswegen finden ja solche Tagungen wie die heutige statt. Implizit ist damit angedeutet, dass (1.) das, was an Wohnungen vorhanden ist, entweder nicht ausreicht oder den Anforderungen nicht genügt (oder beides). Und dass (2.) die Art und Weise, wie wir bauen – freundlich gesagt – verbesserungsfähig ist. Zweifellos entstehen derzeit vielerlei Wohnung-Angebote. Doch die Antwort auf Fragen, die sich durch neue gesellschaftliche und demographische Entwicklungen stellen – Patchworkfamilien, gestiegene und erzwungene Mobilität, pluralisierte Haushaltsstile –, geben sie nicht unbedingt.

2. Aktuelle Tendenzen am Wohnungsmarkt

Die aktuellen Wohnungsmarktlagen bilden den Rahmen für die Wohnsituation von Familien

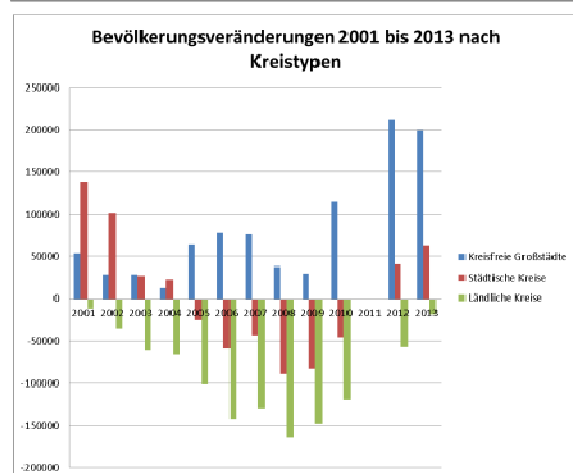
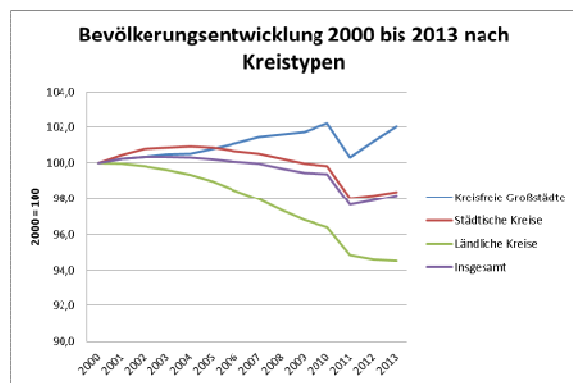
Bis Mitte der 2000er Jahre: weithin entspannte Wohnungsmärkte, geringe Nachfragezuwächse, aber auch geringes Wachstum bei Beschäftigung, Einkommen etc.

Aufgrund günstigerer ökonomischer Rahmendaten und einer steigenden Wanderungsbewegung in die insgesamt prosperierenden Städte ist die Nachfrage nach Wohnungen in den letzten Jahren deutlich gestiegen

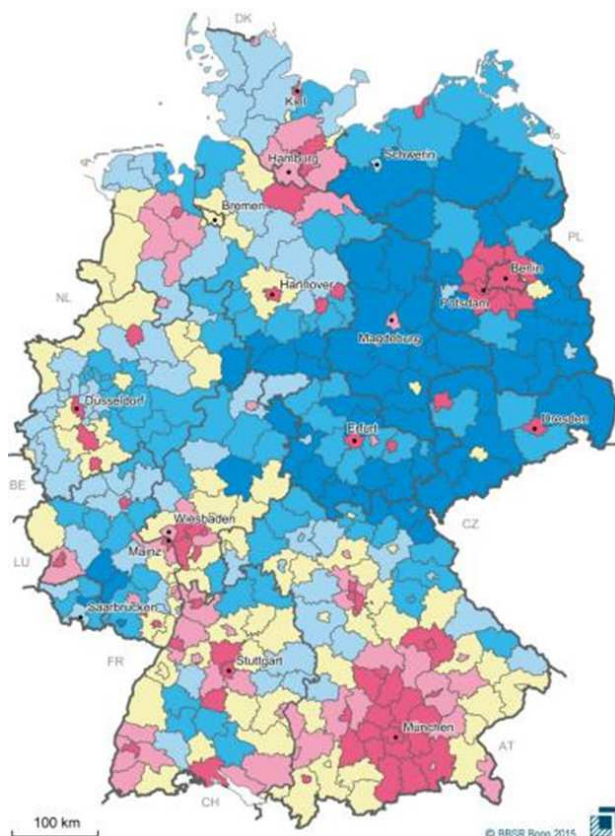
In vielen großen Städten und in Universitätsstädten besteht ein akuter Wohnungsmangel, der sich in Knappheitspreisen (steigende Mieten und Kaufpreise) niederschlägt.

Seit 3 Jahren verzeichnet Deutschland wieder hohe Außenwanderungsgewinne, die vom Ausland zuwandernden Menschen haben häufig die großen Städte im Blick

Bevölkerungszuwächse sind vor allem in den großen Städten zu verzeichnen, dagegen schrumpfen viele Regionen außerhalb der Großstadtreionen. Aktuell schwächen sich Schrumpfsprozesse auch in den peripheren Regionen etwas ab.



Aber: Nicht alle Städte sind Zuwanderungsregionen, nicht alle ländlichen Räume sind Abwanderungsregionen



Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2013

Entwicklung der Bevölkerung von 2007 bis 2013 in %



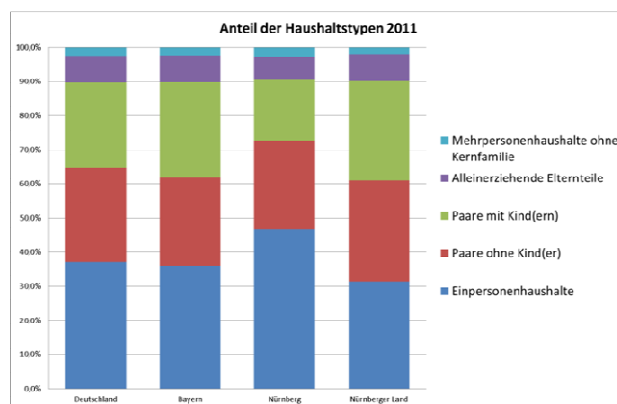
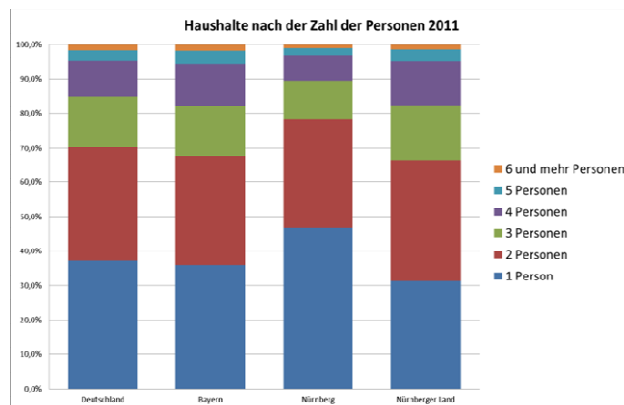
Anmerkungen:
In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum.
Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarkteobachtung.
Fortschreibung der Bevölkerung des Bundes und der Länder (2007 korrigiert nach den Zensusergebnissen 2011).
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert), 31.12.2013
Bearbeitung: J. Nielsen

Struktur der Wohnungsnachfrage: Haushalte insbesondere Familien

Was sind Familien? Kernfamilie oder „Das gemeinsame Leben, Wohnen und Wirtschaften“

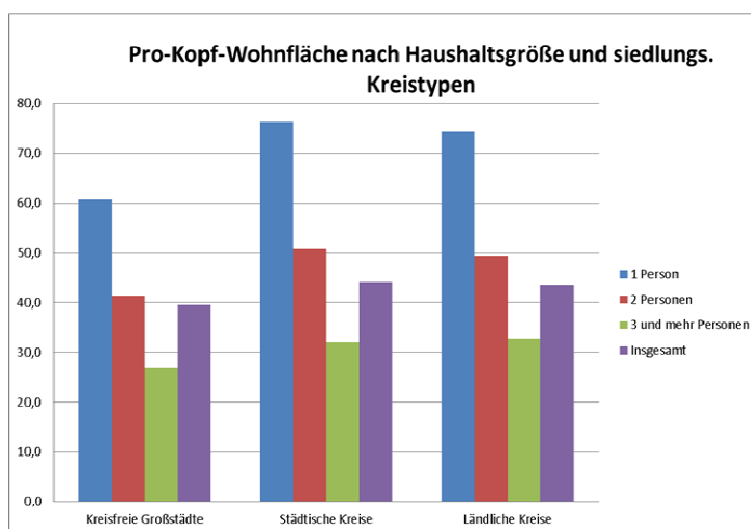
Haushaltsstruktur nach Größe des Haushaltes: Dominanz der 1- und 2-Personen-Haushalte in den Städten. Im Umland und im ländlichen Raum höhere Anteile von größeren Haushalten

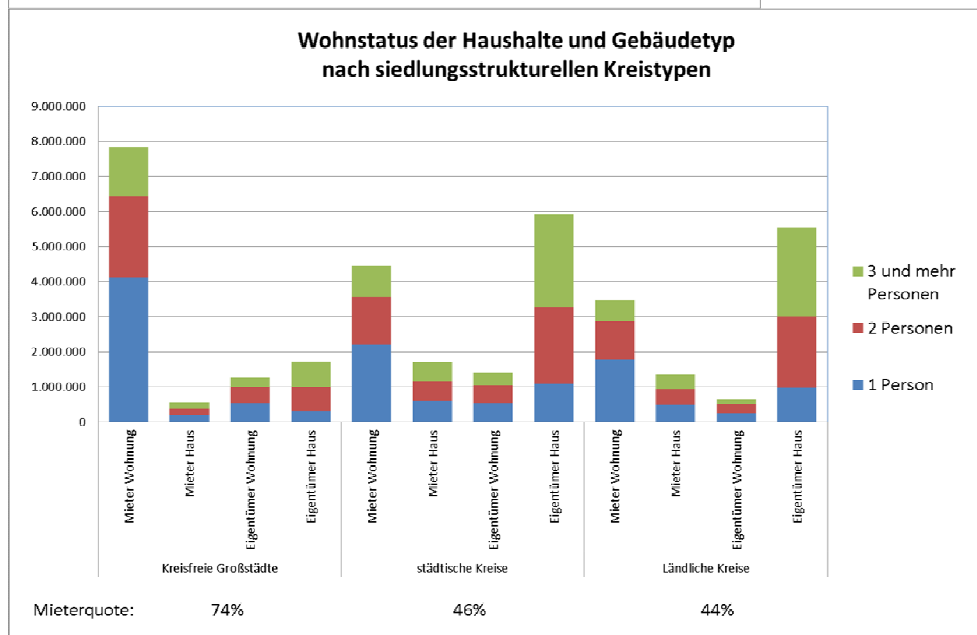
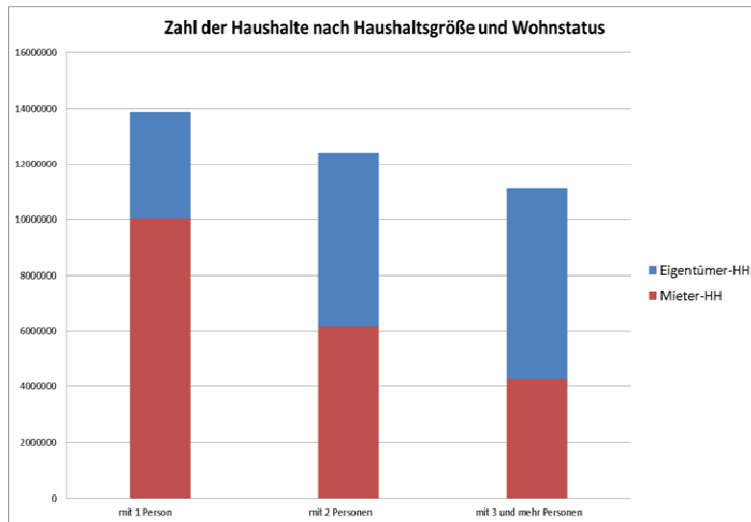


Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf sinkt mit wachsender Haushaltsgröße.

Größere Haushalte – insbesondere Familien – weisen deutlich unterdurchschnittliche Wohnflächen pro Kopf auf

Größere Haushalte – insbesondere Familien – wohnen häufiger im Wohneigentum als kleinere Haushalte, die eher zur Miete wohnen.

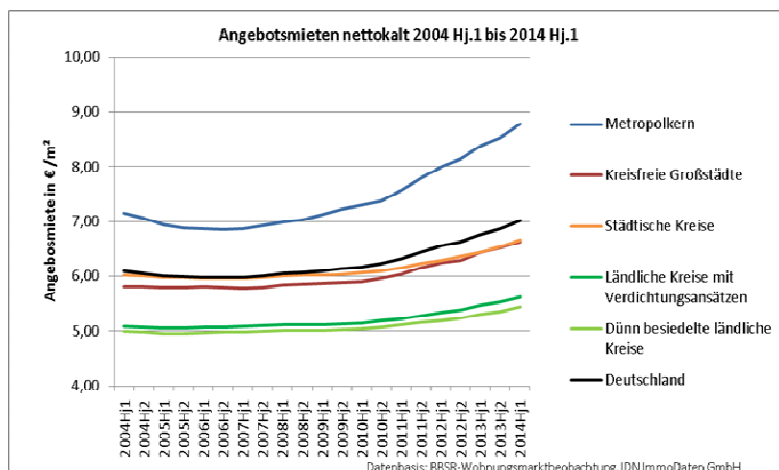




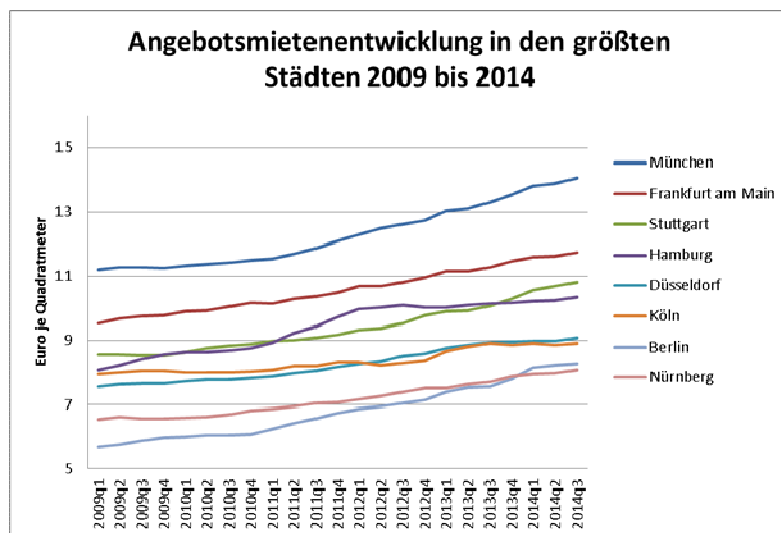
Anspannung am Wohnungsmarkt in vielen Städten

Zunahme der Wohnungsnachfrage führt zu Wohnraummangel insbesondere in den Städten

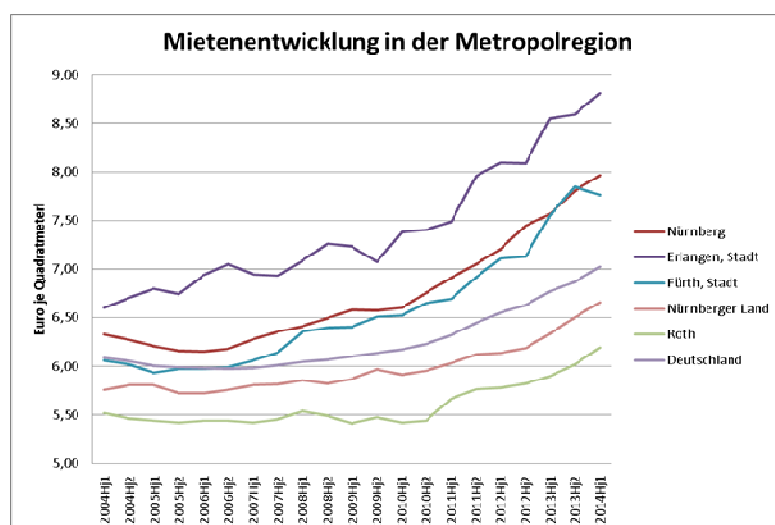
Seit 2010 steigen die Mieten (Angebotsmieten) deutlich stärker als im langjährigen Durchschnitt



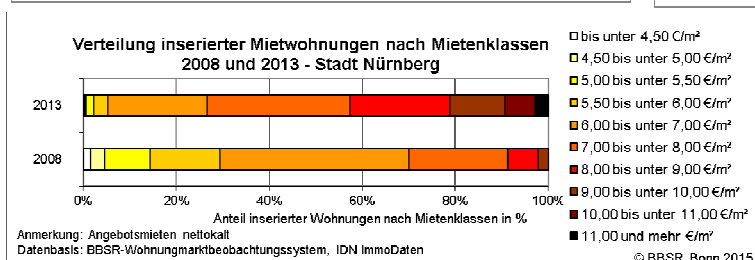
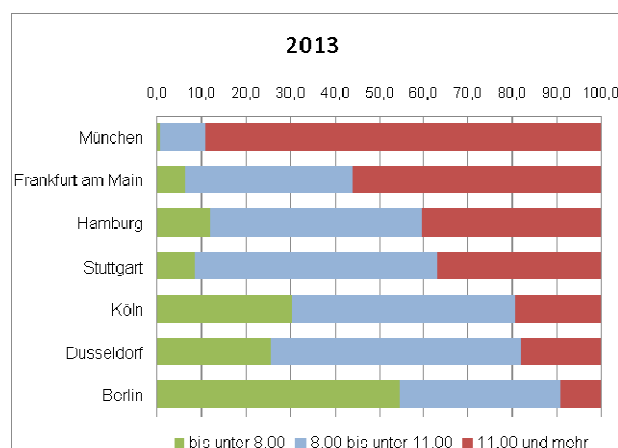
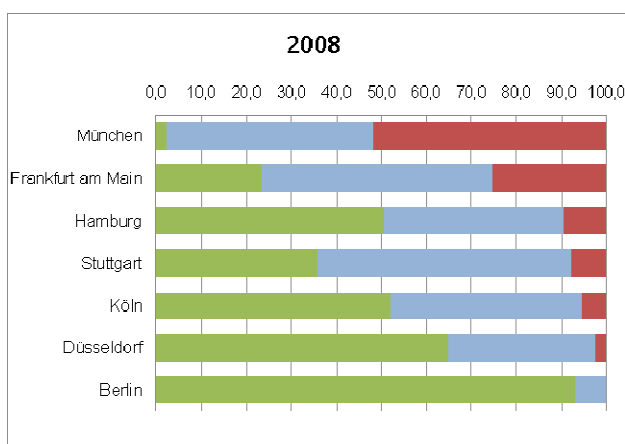
In vielen Großstädten und Universitätsstandorten erreichen die Mietsteigerungen mehr als 5% p.a.



Auch in Nürnberg ist das Angebotsmietenniveau deutlich gestiegen. Die Metropolregion wird insgesamt als Wohnstandort teurer.

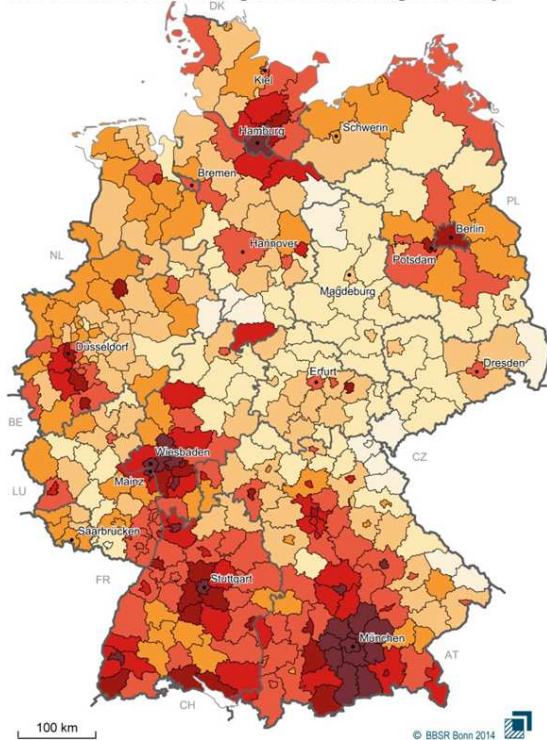


Die aktuellen Wiedervermietungsmieten liegen z.T. deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Es wird kaum noch preisgünstiger Wohnraum zur Vermietung angeboten.



Außerhalb der angespannten Wohnungsmärkte ist kaum Bewegung in der Mietenentwicklung festzustellen

Neu- und Wiedervermietungsflächen Wohnungen 2014 Hj.1

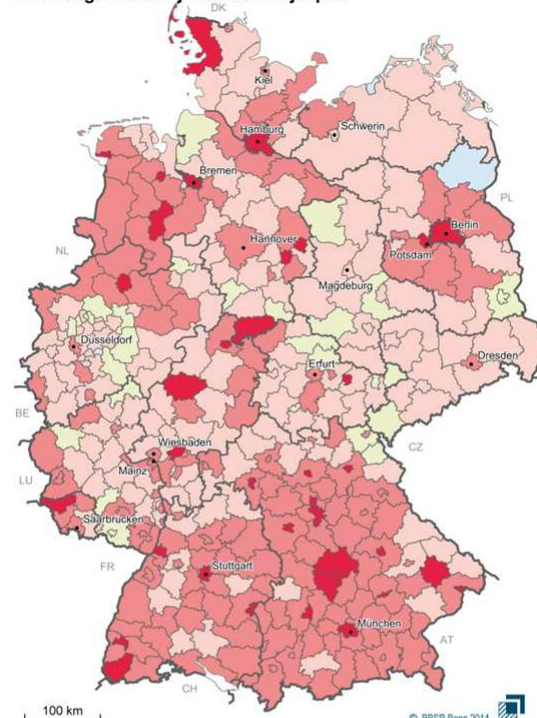


Neu- und Wiedervermietungsflächen
(Angebotsmieten nettokalt) 1. Halbjahr 2014 in Euro je m²



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2012
Bearbeitung: A. Schürt, J. Nielsen

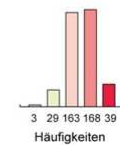
Entwicklung Neu- und Wiedervermietungsflächen
Wohnungen 2009 Hj.1 bis 2014 Hj.1 p.a.



Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsflächen
(Angebotsmieten nettokalt) 2009 Hj.1 bis 2014 Hj.1 p.a.
(jährlicher Durchschnitt) in %



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2012
Bearbeitung: J. Nielsen, A. Schürt



Es erscheint plausibel, dass die Attraktivität der wachstumsstarken Städte und Regionen anhaltend hoch und damit auch die Sogwirkung bestehen bleibt

Der Druck auf die dynamischen Zentren wird – zumindest auf mittlere Sicht – nicht wirklich wesentlich nachlassen

3. Ist die Stadt der neue Wunsch-Wohnstandort?

Die meisten Menschen sind auf der Suche nach bestimmten Lebensqualitäten – Wohnraumgröße, unmittelbarer Gartenbezug, Spielmöglichkeiten in „sicherer Nähe“ usw. –, und sie richten ihr Verhalten nicht zuletzt danach, wo sie dieses Angebot – mit für sie tragbaren Konditionen – bekommen. Die meisten Wohnungssuchenden müssen sich i.d.R. den Verhältnissen anpassen und in teureren Städten entweder ihre Ansprüche an den Wohnraum (Größe, Lage, Qualität) herunterschrauben oder eine höhere Mietbelastungsquote in Kauf nehmen. Oder etwas außerhalb wohnen.

Seit einiger Zeit ist viel von der Renaissance des innerstädtischen Wohnens die Rede. Empirisch ist das noch nicht ganz belegt. Zutreffender wäre es, davon zu sprechen, dass der Trend zur Suburbanisierung schwächer geworden ist (allerdings auch wieder zunehmen könnte, wenn der Druck auf die Kernstädte zu groß wird).

Insbesondere die Universitätsstädte und Städte in erfolgreichen Wirtschaftsregionen weisen ein deutliches Bevölkerungswachstum auf, vor allem bei der jungen Bevölkerung. Doch soll hier nicht über eine neue Attraktivität der Städte räsoniert, sondern einige Implikationen oder Konsequenzen angesprochen werden.

(1.) Thema Bauland- und Flächenreserven: Die Reaktivierung innerstädtischer Grundstücke für das Wohnen ist in der Regel aufwendig und damit kostenintensiv: Hier schlagen zunächst die Grundstückspreise zu Buche. Hinzu kommen Vorbelastungen wie Gebäudereste oder Kontaminationen sowie Nachbarschaftskonflikte und baurechtliche Schwierigkeiten. Wenn verfügbare Flächen für Immobilienentwickler nicht interessant sind, müssen die Kommunen selbst in die Grundstücksaufbereitung und in die Beratung von Baugemeinschaften investieren, damit eine funktionierende Nachbarschaft entsteht. Mithin ist das „Wohnen im Zentrum“ durchaus kein Selbstläufer, sondern verlangt nach differenzierten ortsbezogenen Strategien.

(2.) Thema Verdrängung: Je beliebter die Städte als Wohnort (wieder) werden, desto mehr Konflikte und Verteilungskämpfe wird es geben. Dass die vormaligen, unsanierten, vielfach von Migranten, Studenten und Künstlern bewohnten ‚problematischen‘ Innenstadtdistrikte seit circa zehn Jahren von Teilen des Mittelstandes wiederentdeckt werden, zeitigt neue Probleme. In vielen Städten wird es in den kommenden Jahren älter, enger und einsamer werden, die Reibung wird zunehmen. Der Mietanstieg gibt einen Vorgeschmack. Viele Ökonomen und Bauunternehmer sprechen schon davon, dass Wohnungen kleiner werden müssen, damit die Mieten erschwinglich bleiben.

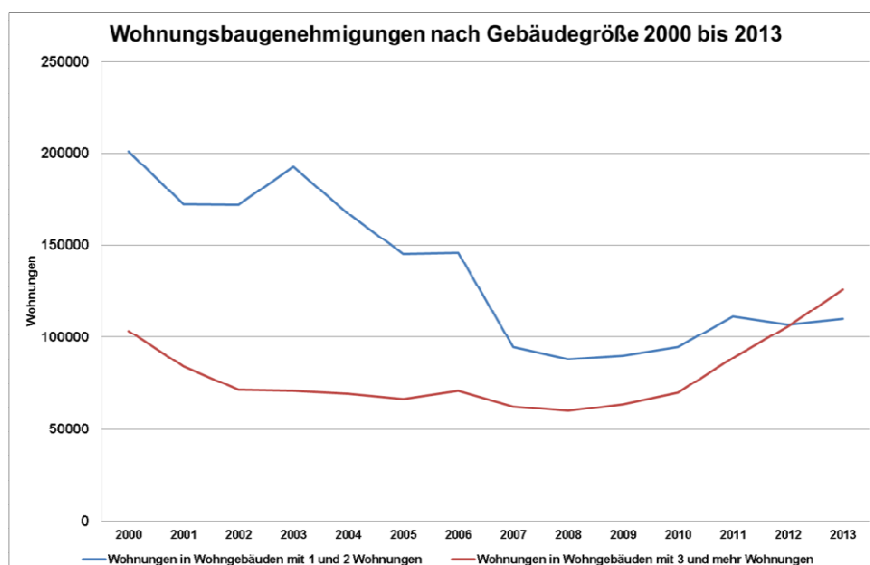
(3.) Thema Notwendige Veränderungen im Wohnungsangebot: In kaum einen anderen Bereich wäre eine Anstoßwirkung so sinnvoll wie beim Wohnen bzw. im Wohnungsbau. So haben diverse Studien gezeigt, dass gute nachbarschaftliche Beziehungen und ein positives Wohnumfeld beispielsweise die Pflegekosten um 30 Prozent senken können, vor allem deshalb, weil die Menschen länger aktiv bleiben. In den Wohnungen selbst muss versucht werden, die Trennung von Raum- und Erschließungssystem aufzuheben und die Ödnis von Fluren mittels Durchgangstüren zu vermeiden. Wohnküchen ersparen die Platzverschwendung von Esszimmern. Und, ganz wichtig, es braucht private und geschützte Freiflächen, unmittelbar an der Wohnung. Allerdings: Es ist eine gewaltige Aufgabe, unsere Wohnungsbaubestände unter solchen Aspekten anzupassen. Zumal es naturgemäß viele Restriktionen gibt – Grundrisse etwa sind ja nicht ohne weiteres zu verschieben.

4. Wege aus dem Wohnungsmangel für Familien

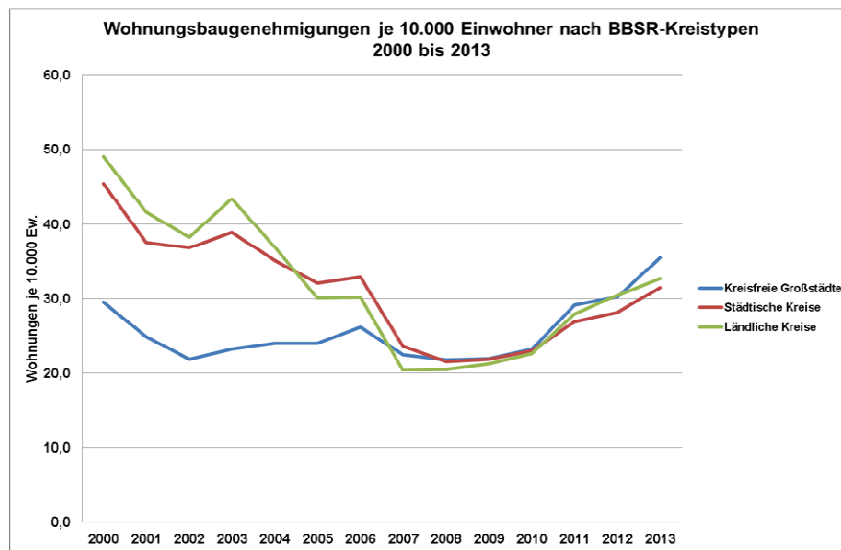
Wohnungsneubau

Nachfrageüberhänge erfordern eine höhere Wohnungsbaurrate als in der jüngsten Vergangenheit

Anstieg der Wohnungsbaufertigstellungen seit 2011 in Deutschland ist ein positives Signal



Erhöhter Wohnungsbau in den Großstädten und wachsenden Regionen – Bauen an den richtigen Makrostandorten



Soziale Wohnraumförderung – wichtiges wohnungspolitisches Instrument mit bescheidener Breitenwirkung. In den letzten Jahren ca. 10 – 12 Tsd. geförderte Mietwohnungsneubauten pro Jahr, was etwa 5-7 % der Wohnungsbautätigkeit entspricht.

Zudem schmilzt der Sozialwohnungsbestand deutlich ab, in 10 Jahren um 40 %.

Fazit Wohnungsneubau gegen die Anspannung am Wohnungsmarkt

Mehr Neubau kann die Wohnungsmärkte insgesamt entlasten

Aktueller Schwerpunkt auf hochpreisige Objekte

Bezahlbarer Wohnungsbau: Soziale Wohnraumförderung und mittleres Preissegment

Rolle der Kommune: Verwaltungskonsens für mehr Wohnungsbau

Preisdämpfung bei der Baulandbereitstellung und beim Bauplanungsrecht

Bestandspolitik: Stabile Quartiere und Quartiersqualität entzerren die kleinräumige Nachfrage

5. Konsequenzen für Politik und Planung

Die verbreitete Knappheit im Angebot an adäquaten Behausungen für Familien wird man mit Projekten der bislang üblichen Art kaum in den Griff bekommen. Allenfalls wird damit ein Luxusproblem gelöst, während der Wohnungsbedarf in der Breite davon praktisch wenig profitiert. Hierzu vier Forderungen aus der Sicht der Planung:

(1) Für eine gewisse Neutralität und Revidierbarkeit sorgen!

Jede Empirie ist auf Vorgegebenes bezogen. Sie kann insbesondere neue, noch in der Zukunft liegende Entwicklungen nicht erfassen. Deshalb bleibt es gefährlich, sich bei Investitionen, die auf lange Frist Geltung behalten, auf einen abgeschlossenen Kanon von Funktionen und Bedürfnissen zu beziehen. Daraus folgt, dass es eine gewisse Neutralität braucht, im Städtebau ebenso wie auf der Ebene der

einzelnen Wohnung. Um es an einem Beispiel deutlich zu machen: Die nicht determinierten Räume von Gründerzeitwohnungen mit ihren mehrfachen Erschließungen bieten fraglos mehr als die – auf die vermeintlichen Gebrauchsmuster der Kleinfamilie abzielenden – Grundrisse des modernen Wohnungsbaus.

(2) Baugruppen oder sonstige Gemeinschaftsmodelle fördern!

Weil man nicht immer auf die Segnung von oben warten sollte, ist jede Form der Eigeninitiative zu begrüßen. Wie etwa die Baugruppe, die mittlerweile landauf, landab populär wird. Richtig jung ist der Typus solcher Baugemeinschaften zwar nicht, aber es hat fast zwanzig Jahre gedauert, bis er nicht nur als alternativer Weg zur Wohnung, sondern auch als Instrument der Stadtentwicklung begriffen wurde. Baugruppen können einen Katalysator für urbane Lebensqualität darstellen, die im besseren Fall eine Bewohnerschaft mit Verantwortungsgefühl und Engagement für das Wohnumfeld schaffen. Allerdings brauchen sie die Begleitung durch kommunale Steuerungsinstrumente (wie beispielsweise das Münchner Modell der „sozialgerechten Bodenordnung“ oder die Praxis in Zürich, eigenes Bauland nur an Baugenossenschaften abzugeben und in der Realisierung nachdrücklich auf Qualität zu achten).

(3) Umgebungsqualitäten sind unabdingbar!

Es geht nie um die Wohnung allein. Mag sie auch noch so schön, passend, bezahlbar sein. Denn das Wohnumfeld ist eine ganz entscheidende Kategorie zumal für Familien – und das reicht vom Spielplatz nebenan, von Geschäften und Kneipen um die Ecke, bis hin zur schnellen Erreichbarkeit etwa von Ärzten. Kitas und Schulen spielen eine ganz überragende Rolle; und Jugendliche brauchen zu erobernde Räume im näheren Bereich. Wie überhaupt der öffentliche Raum ein unverzichtbares Komplementär zu Wohnung und Haus darstellt. Kategorien wie Stadtgestalt, Freiraumqualitäten und Aufenthaltsmöglichkeiten draußen müssen also immer mitgedacht werden.

(4) Gezielte Bodenpolitik betreiben!

Letztlich ist es die Verfügungsmacht über den Boden, die die entscheidenden Handlungsoptionen gewährleistet. Doch eine kommunale Bodenvorratspolitik ist fast nirgendwo (mehr) zu verzeichnen; und wenn die Städte über Grundstücke verfügen, dann werden sie in der Regel meistbietend verkauft. Sind aber die Liegenschaften erst einmal verkauft, ist es schwer, wenn nicht gar unmöglich, noch die Interessen der Gemeinschaft den neuen Eigentümern gegenüber durchzusetzen.

6. Fazit

Eine Vergrößerung des Angebotes durch Wohnungsneubau ist wichtig, jedoch kein Garant für bezahlbares Wohnen in den Städten. Auf die Bestände, ihre Qualitäten und ihre Kosten kommt es vermutlich vorrangig an.

Die Nachfrage nach neuen, andersgearteten Wohnungs- und Wohnraumkonzepten steigt. Aber: Es scheint, als sei man hierzulande oftmals sehr auf die Bedürfnisse jeweils einer bestimmten Gruppe fixiert, seien es die Familien, die ‚Creative Class‘, die Senioren, oder auch die Baugemeinschaften. Dabei wird außer Acht gelassen, dass gewisse Qualitäten für viele Gruppen gleichermaßen gut sind. Soziale Treffpunkte sind für Familien wie für Senioren wichtig, Gemeinschaftsräume lassen sich auf verschiedene Bewohnerzusammensetzungen anpassen. Große und bezahlbare Wohnungen, die für verschiedene Haushaltsformen geeignet sind, großzügige Freiräume und Barrierefreiheit sind auch nie falsch.