

Langfristig wieder steigende Baunachfrage – wo bleibt der Wohnungsbau?

24

Karin Behring

Ende 2005 hat das ifo Institut seine neueste Bauvorausschätzung Deutschland¹, eine zehnjährige Prognose der Bautätigkeit nach Sparten, vorgelegt. Danach fängt vor allem der Wirtschaftsbau derzeit die lange Talfahrt der Bautätigkeit auf. Aber die Wohnungsneubaunachfrage bleibt äußerst zurückhaltend und wird 2015 erst das Niveau von 2000 erreichen, von einer Fertigstellungszahl wie 1995 ganz zu schweigen. Demgegenüber erhält die Nachfrage nach Maßnahmen in den Wohnungsbeständen, gefördert und verstärkt durch die Politik, steigende Bedeutung.

Kontinuierlicher Rückgang der Fertigstellungen in der Vergangenheit

Der Wohnungsneubau hat eine rasante Talfahrt hinter sich: Von über 600 000 Fertigstellungen in 1995 sank er – mit nur einer kleinen Unterbrechung 1997 – durchgängig auf weniger als die Hälfte mit 268 000 Einheiten in 2003. Im Jahr 2004 kam es zwar zu einem Anstieg der Neubautätigkeit auf knapp 280 000 Fertigstellungen. Dabei handelte es sich aber keineswegs um eine Trendwende, sondern nur um einen vorübergehenden Effekt, entstanden aus dem Vorziehen von Kauf- und Bauentscheidungen angesichts der geplanten Reduzierung der staatlichen Eigentumsförderung. Dieses

Vorziehen konzentrierte sich entsprechend auf die Ein- und Zweifamiliengebäude.

Für 2005 rechnen wir nach diesem »Strohfeuerchen« mit einem erneuten kräftigen Rückgang der Fertigstellungszahlen, denn die grundlegenden negativen Einflüsse hatten sich noch nicht verändert. Insgesamt dürften nur rund 260 000 Einheiten neu gebaut worden sein.

Die zukünftige Entwicklung im Bau von Miet- und Eigentumswohnungen, von Ein-

¹ E. Gluch und K. Behring, ifo Bauvorausschätzung Deutschland, Ausgabe 2005–2010/2015, Dezember 2005, Multi-Client-Studie, Bezugsbedingungen auf Anfrage.

Tab. 1
Wohnungsfertigstellungen nach Gebäudearten 2002–2004
in 1 000

	2002	2003	2004	Veränderung 2003/2002 in %	Veränderung 2004/2003 in %
Westdeutschland	239,0	225,3	237,1	– 5,7	5,2
in neuerrichteten Wohngebäuden	211,7	199,7	212,1	– 5,7	6,2
davon in:					
Ein- und Zweifamiliengebäuden	140,4	136,1	147,1	– 3,1	8,1
Mehrfamiliengebäuden ^{a)}	71,3	63,6	64,9	– 10,8	2,0
sonstige Fertigstellungen ^{b)}	27,3	25,6	25,1	– 6,2	– 2,0
Ostdeutschland	50,6	42,8	42,5	– 15,4	– 0,7
in neuerrichteten Wohngebäuden	42,0	36,4	35,7	– 13,3	– 1,9
davon in:					
Ein- und Zweifamiliengebäuden	32,4	29,1	30,1	– 10,2	3,4
Mehrfamiliengebäuden ^{a)}	9,6	7,3	5,6	– 24,0	– 23,3
sonstige Fertigstellungen ^{b)}	8,6	6,4	6,8	– 25,6	6,3
Deutschland	289,6	268,1	279,6	– 7,4	4,3
in neuerrichteten Wohngebäuden	253,7	236,1	247,8	– 6,9	5,0
davon in:					
Ein- und Zweifamiliengebäuden	172,9	165,2	177,2	– 4,5	7,3
Mehrfamiliengebäuden ^{a)}	80,8	70,9	70,6	– 12,3	– 0,4
sonstige Fertigstellungen ^{b)}	35,9	32,0	31,9	– 10,9	– 0,3

^{a)} Einschließlich Wohnungen in Wohnheimen. – ^{b)} In bestehenden Gebäuden (saldiert) sowie in (neu errichteten) Nichtwohngebäuden.

Quelle: Statistisches Bundesamt.

und Zweifamilien- sowie Mehrfamiliengebäuden hängt im Wesentlichen von einer Verbesserung dieser Einflüsse, die sich auf die Wohnungsnutzungsnachfrage fokussieren lassen, ab:

- Die Anzahl der benötigten Wohnungen wird überschlägig von der Anzahl der privaten Haushalte, also der demographischen Entwicklung, bestimmt (nicht beachtet ist dabei, dass die Haushaltszahl wiederum natürlich auch von den Gegebenheiten an den Wohnungsmärkten abhängt).
- Wenn die Wirtschaftslage (und auch der Staat) ausreichende Einkommen (= Wohnkaufkraft) ermöglicht, werden die aus der Haushaltszahl resultierenden Bedarfe zu Nachfrage nach Wohnungsnutzung und damit marktwirksam.
- Wenn die erzielten Einkommen nicht ausreichen, aber der Staat mit sozialen Sicherungssystemen und wohnungspolitischer Förderung eine ausreichende Ergänzung schafft, wird sich ebenfalls entsprechende Nachfrage am Markt äußern.
- Wenn Politik und Wirtschaft ein verlässliches Klima schaffen, in dem die Bevölkerung ihr Budget auch mittel- bis längerfristig planen kann, wenn Arbeitsplätze relativ sicher sind und auch der Lebensstandard im Alter keine allzu großen Probleme erwarten lässt, dann wird die Wohnkaufkraft zur Nutzungsnachfrage bzw. zum Kauf eingesetzt.
- Wenn die Nachfrage nach Wohnungsnutzung zunimmt bzw. größer wird als das Wohnungsangebot, werden die Nutzungspreise/Mieten und damit die Renditen der Vermieter steigen, so dass ein Anreiz zur Investition entsteht.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wirkt nicht als Bremse auf den Wohnungsneubau, aber ...

Die Anzahl der privaten Haushalte wird nach der neuesten Prognose des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR)² von 39,4 Mill. in 2005 auf 40,5 Mill. in 2015 steigen. Diese mehr als 1 Mill. zusätzlicher Haushalte müssen theoretisch mit zusätzlichen Wohnungen versorgt werden.

Aber nicht nur der zahlenmäßige Zuwachs verlangt auch längerfristig einen entsprechenden Wohnungsneubau, sondern auch einige andere absehbare Entwicklungen:

² Ausgewählte Prognosedaten wurden dankenswerterweise vom BBR vorab per E-Mail zur Verfügung gestellt; die Veröffentlichung der prognostizierten Haushaltszahlen, auch auf Kreisebene, wird demnächst vorliegen.

- Die Haushalte werden immer kleiner und haben allein deshalb einen steigenden Wohnflächenbedarf,
- und sie werden immer älter: Alte kleine Haushalte, deren Anteil kräftig steigen wird, bleiben häufig nach Verkleinerung des Haushalts in der Familienwohnung – »Remanenzeffekt« – und bewohnen insofern eine große Wohnfläche. Die ältesten Einwohner in Deutschland nutzen derzeit durchschnittlich eine Fläche von 62 qm, junge Personen dagegen nur 37 qm.
- Arbeitsplatzbedingte Wanderungen führen zur Entleerung mancher Regionen und Zuwachs an Haushalten in anderen Regionen.

Man geht davon aus, dass die Wohnflächennachfrage noch bis 2030 um rund 14% zunehmen und erst danach sinken wird. Nach einer Untersuchung des Inwis-Instituts beantworteten Personen zwischen 55 und 75 Jahren die Frage nach der vorstellbaren Wohnform ganz überwiegend damit, in einer Normalwohnung, das ist in den meisten Fällen die bisher schon bewohnte Wohnung, bleiben zu wollen (vgl. Tab. 2).

Allerdings nehmen alte bis sehr alte Haushalte häufig keine eigene Wohnung mehr in Anspruch. Viele ziehen sich in die Familien der Kinder zurück. Zwar hat sich das Pflegefallrisiko in der Bevölkerung und damit die Möglichkeit einer Heimunterbringung in immer ältere Klassen verschoben. Nach Daten für 2003 gewinnt es erst bei den Mitte 80-Jährigen an Bedeutung: In der Altersklasse der 70- bis 79-Jährigen liegt es für Frauen bei 10,6% und bei Männern sogar noch bei 8,5% der jeweiligen Altersjahrgänge. Demgegenüber werden in der Altersklasse der 90- bis 95-Jährigen 65% der Frauen und 44% der Männer pflegebedürftig (vgl. Stanowsky 2005, 8). Aber Senioren suchen häufig weit vor Eintritt der Pflegebedürftigkeit andere Wohnformen als die eigene Wohnung, wie Wohngemeinschaft, Hausgemeinschaft, betreutes Wohnen, Seniorenresidenzen u.a., teilweise mit dem entsprechenden Rahmen an Dienstleistungen

Tab. 2
Welche Wohnung ist im Alter für Sie vorstellbar?
Mehrfachnennungen möglich

	ja	vielleicht	insgesamt möglich
Wohngemeinschaft	6,1	19,3	25,4
Hausgemeinschaft	6,0	29,8	35,8
Wohnung mit Kindern	15,9	22,7	38,6
Altenwohnheim	8,9	35,0	43,9
Wohnung im Haus der Kinder	24,8	29,5	54,3
Seniorenresidenz	12,1	44,3	56,4
Umbau der jetzigen Wohnung	26,3	33,5	59,8
Service-Wohnen	27,1	37,0	64,1
Normalwohnung mit Dienstleistung	23,6	42,6	66,2
Normalwohnung ohne Dienstleistung	40,9	29,9	70,8

Quelle: Inwis-Institut.

und spezieller Versorgung. Diese Formen bestehen nur selten aus selbständigen Wohnungen. Die Tendenz zur Inanspruchnahme derartiger Alternativen wird sich in Zukunft deutlich verstärken. Daraus folgt, dass nur ein Teil der zukünftig zusätzlichen Haushalte einer eigenen Wohnung bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage entfaltet.

Wegen der Alterung wird das Potential der Eigentumserwerber weiter sinken. Und der rapide Rückgang der Zahl der 20- bis 40-Jährigen, der Altersgruppe, die üblicherweise einen Haushalt bzw. eine Familie gründet und eine entsprechende Wohnungsnachfrage äußert, trägt ein Übriges zur Begrenzung der zukünftigen Wohnungsnachfrage bei. Seit 1990 geht die Besetzung in der genannten Alterskategorie jedes Jahr um mehrere 100 000 zurück, eine Entwicklung, die sich in Zukunft noch verstärken wird.

Einen positiven Einfluss auf die zukünftige Wohnungsbautätigkeit wird demgegenüber die zunehmende regionale Ausdifferenzierung ausüben. Die Bereitstellung von Arbeitsplätzen und dadurch ausgelöste Wanderungen, wie auch die Umzüge von Senioren in attraktive Wohngebiete, werden zu einem verschärften Gegensatz von schrumpfenden Regionen mit Wohnungsleerstand und wachsenden Regionen mit Wohnungsbedarf/-nachfrage führen.

Die neueste Haushaltsprognose des BBR weist bis 2010 schon allein auf Bundesländerebene erhebliche Unterschiede aus, wobei die Ausdifferenzierung zwischen kleineren regionalen Einheiten noch deutlicher sein wird. Die prognos-

tizierten Differenzen werden sich in der weiteren Zukunft tendenziell verstärken.

In den wirtschaftsstarken Zuwanderungsregionen wird mit der Zeit ein steigender Druck der Wohnungsnachfrage entstehen, der bei zurückbleibendem Angebot steigende Mieten und Kaufpreise erzeugt. Die dadurch wachsenden Renditeaussichten potentieller Investoren werden letztendlich zu Neubau führen. In Zukunft wird sich danach der Wohnungsneubau auf die prosperierenden Regionen in Bayern und Baden-Württemberg und vereinzelt in den anderen Bundesländern konzentrieren. Die Schrumpfungsprozesse werden sich demgegenüber vor allem in den ostdeutschen Bundesländern abspielen.

Zusammenfassend leitet sich aus der langfristigen Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten eine ambivalente Wirkung auf die zukünftig zu erwartende Wohnungsbautätigkeit ab: Zwar nehmen die Haushaltszahlen zu, aber die Zunahme wird insbesondere aus alten bis sehr alten Haushalten bestehen, die zwar, sofern sie in den angestammten Wohnungen verbleiben, den Wohnflächenbedarf steigern, aber in Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit auch in andere Wohnformen ausweichen. Die Gruppe der aktiven Haushaltsgründer wird demgegenüber deutlich schrumpfen. Die interregionalen Wanderungen werden den Bedarf an zusätzlichen Wohnungen erhöhen.

Ob jedoch die aus der Bevölkerungsentwicklung ableitbaren Wohnungsbedarfe zu Nachfrage nach Neubau führen werden, hängt in hohem Maße von der Wirtschafts- bzw. der Einkommensentwicklung und den politischen Eingriffen ab.

Auch die Wirtschaftsentwicklung kann positiven Einfluss nehmen, aber ...

In jüngster Zeit gibt es eine ganze Reihe von Anzeichen für einen, wenn auch moderaten, konjunkturellen Aufschwung: Sowohl der ZEW-Konjunkturindikator als auch der ifo Geschäftsklimaindex zeigen seit einer Weile nach oben. Der private Konsum, der die notwendige Grundlage für einen nachhaltigen konjunkturellen Aufschwung geben würde, verharrt jedoch nach wie vor auf einem niedrigen Niveau. Die Arbeitslosenzahlen bleiben erschreckend hoch, und die staatlichen Budgets sind noch weit entfernt von der verlangten Konsolidierung.

Die Einkommen der privaten Haushalte werden aus diesen Gründen auch in nächster Zeit nicht merkbar steigen. Im Gegenteil sorgen die immer noch nicht abgeschlossenen Umstrukturierungen und Verlagerungen der gewerblichen Wirtschaft zum einen für eine weitere Reduktion der Arbeitsplätze und zum anderen für relative oder absolute Einkommensenkungen durch verlängerte Arbeitszeiten und Verlingerung von Sonderzahlungen. Nach Einschätzung der

Tab. 3
Entwicklung der Haushaltszahlen nach Bundesländern
Veränderungsraten in %

	2005/ 2000	2010/ 2005
Baden-Württemberg	5,1	3,3
Bayern	4,5	3,1
Berlin	1,5	0,8
Brandenburg	3,3	2,3
Bremen	0,8	0,9
Hamburg	3,7	2,0
Hessen	2,6	2,1
Mecklenburg-Vorpommern	0,0	0,3
Niedersachsen	3,2	1,7
Nordrhein-Westfalen	2,0	1,4
Rheinland-Pfalz	3,0	2,2
Saarland	1,0	0,2
Sachsen	0,1	- 1,2
Sachsen-Anhalt	- 1,9	- 2,4
Schleswig-Holstein	3,4	2,1
Thüringen	0,7	- 1,0
Deutschland	2,7	1,7

Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

Tab. 4
Geplanter Abbau von Steuervergünstigungen

Abschaffung von ...	gültig ab
... Freibetrag für Abfindungen	2006
... Freibetrag für Übergangsgelder	2006
... Sonderausgabenabzug für Steuerberatungskosten	2006
... Vorteilen für Steuersparfonds	2006
... Freibetrag für Heirats- und Geburtsbeihilfen	2007
... Steuerfreiheit für Bergmannsprämien	2007
... Entfernungspauschale bis 20 km – ab 21 km je 30 Cent	2007
... Abzug der Ausgaben für nicht hauptberuflich genutzte häusliche Arbeitszimmer	2007
Reduzierung des Sparerfreibetrags	2007
Generelle Besteuerung von privaten Vermögensgewinnen	2007
Besteuerung von Biokraftstoffen	2007
Erhöhung der Mehrwertsteuer um 3 PP	2007

Bundesregierung müssen die Beschäftigten im laufenden Jahr 2006 sogar zum ersten Mal in der deutschen Geschichte im Durchschnitt sinkende Bruttoeinkommen hinnehmen.

Die enorme Steigerung der Energiekosten als Folge der Ölpreissteigerung der letzten Jahre nimmt einen erheblich gesteigerten Teil der privaten Budgets in Anspruch. 2002 kostete das Barrel Öl noch rund 25 US-\$, 2005 mussten die Kunden mehr als das Doppelte, ca. 55 US-\$, bezahlen. Nach gängiger Einschätzung wird der Ölpreis in Zukunft auf diesem hohen Niveau verharren. Das Statistische Bundesamt berechnet die Zusatzausgaben mit durchschnittlich 176 €/Jahr und Familie, und zwar schon nach Berücksichtigung möglicher Energieeinsparung und Nachfragereduktion.

Außerdem kommen in den nächsten Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit einige Belastungen der Einkommen hinzu, die die neue Regierung plant. Tabelle 4 zeigt die wichtigsten geplanten Änderungen.

Vor allem die Verringerung der so genannten Pendlerpauschale und die Mehrwertsteuererhöhung werden die privaten Einkommen empfindlich treffen. Die politischen Eingriffe in die Wohnungsmärkte haben nicht nur die Eigentumsbildung durch Förderungskürzung erschwert und erschweren sie ab 2006 durch Wegfall der Eigenheimzulage noch stärker, sondern haben auch die Renditen der Mietwohnungsinvestoren reduziert (Absenkung der AfA-Sätze) und das Umfeld verschlechtert (Abschaffung der Spekulationsfrist). Die geplante Einbindung der Eigenheimförderung in die Riester-Rente wird daran nichts Grundlegendes ändern.

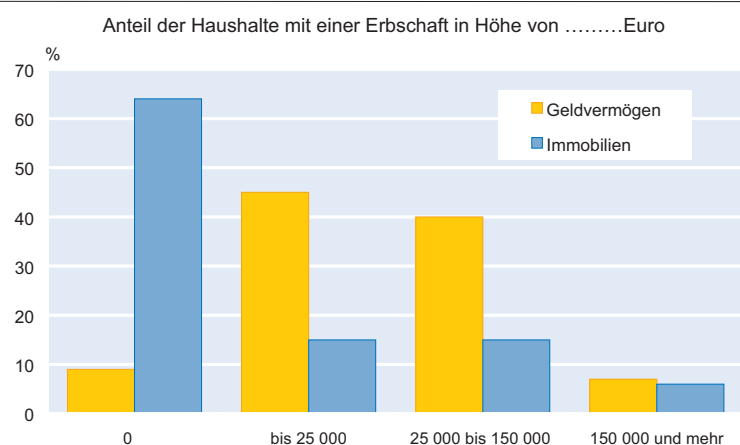
Daneben sind die Probleme der sozialen Sicherungssysteme noch überhaupt nicht ge-

klärt, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch hier zusätzliche Einkommensbelastungen auftreten werden. Aus Sorge um Arbeitsplatz, Alterssicherung und Finanzierung von Notfällen wie Krankheit haben die privaten Haushalte zwischen 2000 und 2005 nach der jüngsten Meldung des Statistischen Bundesamts ihre Sparquote von 9,2% auf 10,7% erhöht. Von ihrem Budget bleibt demnach nur wenig für den Wohnkonsum übrig. Unter Berücksichtigung aller Einflüsse auf die Einkommen rechnen wir – unter der Voraussetzung, dass sich der konjunkturelle Aufschwung stabilisiert – allenfalls ab 2008/2009 mit einem geringen Einkommensanstieg, der die Spielräume für die Wohnungsnutzung etwas erweitert.

Für den Wohnkonsum, vor allem für die Eigentumsbildung, spielen neben den laufenden Einnahmen der privaten Haushalte die Vermögen eine wichtige Rolle. Die in den nächsten Jahren anstehenden Erbschaften könnten die Wirkung der begrenzten Einkommensspielräume ausgleichen und so zu einer Steigerung des Wohnkonsums beitragen (vgl. Abb. 1).

In den nächsten zehn Jahren ist nach einer Schätzung von Finke (2005, 26) mit einem Gesamtvolumen (Geld-, Immobilien- und Gebrauchsvermögen) an Erbschaften in Höhe von gut 2 Bill. € in rund 10,8 Mill. Erbschaftsfällen zu rechnen. Auf den Zeitraum bis 2010 entfällt davon ca. 1 Bill. €; in der Folgezeit von 2011 bis 2015 wird das Volumen auf 1,3 Bill. € noch ansteigen. Rund 50% der Vermögen bestehen aus Immobilienvermögen, das die Neubaunachfrage potentieller Eigentumserwerber dämpfen wird. Mit der steigenden Lebenserwartung und den Einkommenseinbußen der Senioren wird allerdings ein Teil, wenn nicht sogar der größte Teil des Vermögens von diesen selbst verbraucht werden.

Abb. 1
Verteilung der Erbschaften auf die privaten Haushalte, 2001–2010



Quelle: Deutsches Institut für Altersvorsorge.

Des Weiteren sind die Vermögen in der Bevölkerung sehr ungleich verteilt. Ein Teil der Erben, das Deutsche Institut für Altersvorsorge schätzt ca. 30%, wird leer ausgehen bzw. nur geringe Gebrauchswerte erhalten. Der Effekt auf die Neubaunachfrage wird also begrenzt sein, zumal die Erben wegen des steigenden Alters der Erblasser auch immer älter sein werden, so dass sie schon eigene Vermögenswerte, z.B. selbst genutzte Immobilien, angehäuft haben dürften. Insgesamt dürfte die aus Erbschaften resultierende Neubaunachfrage mittel- bis langfristig also eher gering sein.

Neben dem Einfluss dieser »harten Fakten« wirkt noch eine eher psychologisch abgreifbare Stimmung: Eine neuere Untersuchung der Universität Bielefeld (Heitmeyer 2005) bestätigt die Ängste in der Bevölkerung: Danach sind die Deutschen 2005 ängstlicher und orientierungsloser als in den Vorjahren. Steigende Unsicherheit, ein Gefühl der Ohnmacht und die Furcht vor Arbeitslosigkeit und dem damit verbundenen sozialen Abstieg reichen offensichtlich bis in die Mittelschichten hinein. Es bedarf also erfolgreicher vertrauensbildender Maßnahmen, die einen konjunkturellen Aufschwung begleiten. Die Wohnungsnutzungsnachfrage wird sich langfristig auch deshalb nur langsam über das Notwendigste hinaus steigern, weil sich das verloren gegangene Vertrauen in Wirtschaft und Politik nach aller Erfahrung selbst nach einer merkbaren Verbesserung der Situation nicht so leicht wieder einstellt.

Zusammenfassend werden von der Wirtschafts- bzw. Einkommensentwicklung zukünftig kaum positive Einflüsse auf die Wohnungsnutzungsnachfrage ausgehen: Die Arbeitsplätze sind nicht sicher, die Belastungen der Einkommen werden noch steigen, Vergünstigungen sind oder werden gestrichen, und die Erbschaften sind so ungleich verteilt, dass sich daraus kaum eine Realisierungsmöglichkeit der Wohnwünsche ableiten lässt.

Alles in Allem: eine leichte Erholung der Neubautätigkeit bis 2015

Bezieht man in die Einschätzung der zukünftigen Neubautätigkeit die demographischen Wirkungen mit ein, so lässt sich eine im Verlauf des erwarteten konjunkturellen Aufschwungs langfristig leicht steigende Nachfrage nach neuen Wohnungen absehen. Diese Nachfrage wird im Wesentlichen von potenten Eigentumsinteressenten und der Übernachtung aus Zuwanderungsströmen in den wirtschaftsstarken Regionen getragen werden. Bis 2015 rechnen wir demnach mit einem moderaten Wiederanstieg der Neubautätigkeit.

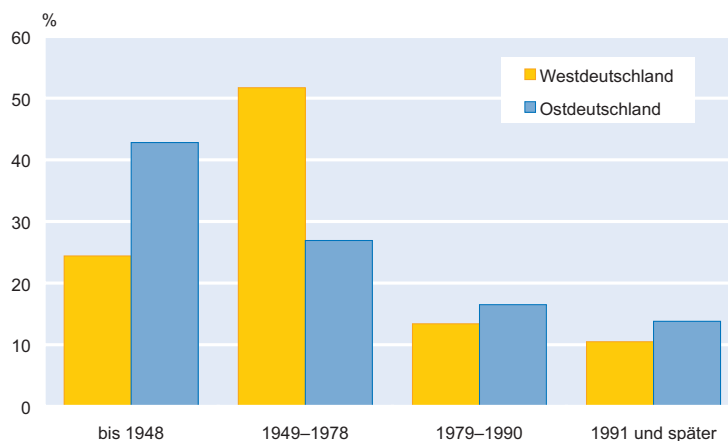
Die jährlichen Fertigstellungszahlen werden wieder über 300 000 liegen, aber die vielfach als Bedarf angegebenen 350 000 Einheiten nicht erreichen. Im Durchschnitt werden zwischen 2011 und 2015 jährlich knapp 317 000 Einheiten gebaut werden, das entspricht 0,8% des Bestands von rund 39 Mill. Wohnungen in Deutschland. Der sich bei einer angenommenen Lebensdauer von 100 Jahren errechnende Ersatzbedarf von 1% des Bestands wird damit nicht erreicht. Jedoch können vermehrte Maßnahmen in den Wohnungsbeständen die Nutzungsdauer erhöhen.

Zur Verbesserung der Wohnungsversorgung statt Neubau: Bestandsmaßnahmen

Die neu gebauten Wohnungen tragen jährlich unter einem Prozent zu den Wohnungsbeständen in Deutschland bei. Eine Verbesserung der Ausstattung, Modernisierung, Energieeinsparung und andere gesellschaftliche Ziele für die Wohnungsversorgung lassen sich daher nicht ausschließlich über die Neubautätigkeit verfolgen. Deshalb wurde und wird verstärkt in die Wohnungsbestände investiert, um über eine Anpassung an veränderte Ansprüche die Nutzungsfähigkeit bzw. die Mieteinnahmen möglichst lange zu erhalten. Die westdeutschen Wohnungsbestände sind wegen der umfangreichen Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs und des raschen Wiederaufbaus noch relativ jungen Baualters. Der Altbaubestand der neuen Länder ist mit knapp 43% erheblich größer. In den alten Ländern wurden mehr als 50% im Zeitraum 1949 bis 1978 errichtet.

Nach der Fokussierung der gesellschaftlichen Ziele auf Bestandserhaltung einerseits und Klimaschutz andererseits stehen für die Altbauten die Alternativen einer grundsätzlichen Modernisierung oder Abriss an. Dort, wo die Nachfrage wegen Abwanderung der Bevölkerung, wie in den neuen Ländern, schrumpft, wird der Rückbau überwiegen. In den

Abb. 2
Anteile der Baualtersklassen am Wohnungsbestand 2003



Quelle: Statistisches Bundesamt.

wirtschaftsstarken Zuwanderungsregionen, in denen es die Nachfrage wieder in die z.T. denkmalgeschützten Altbestände in den Innenstadtlagen zieht, bietet sich dagegen ein weites Feld für rentierliche Anpassungen an moderne Standards an. Aber nicht nur die Vorkriegsbestände bedürfen einer Generalüberholung. Auch die bis in die achtziger Jahre errichteten Wohnungen, deren Bauweise zum größten Teil von den damals noch niedrigen Energiekosten geprägt ist, müssen an CO₂-Minderungs- bzw. Energieeinsparungsziele angepasst werden

Es gibt keine belastbaren Daten über die vielfältigen Bestandsaktivitäten, auch eine Auswertung der diversen Förderprogramme erfasst nur einen Teil und ist darüber hinaus wenig differenziert. Die verbreiteten Schätzungen gehen davon aus, dass mittlerweile mehr als 60% des Wohnungsbauvolumens in den Bestandswohnungen erbracht werden, mit steigender Tendenz.

Nach Schätzungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen auf der Basis der DIW-Bauvolumensberechnung erreichten die Bestandsmaßnahmen in den alten Ländern nach einem kontinuierlichen Anstieg in der Vergangenheit 2004 einen Anteil von 63% an den gesamten Wohnungsbauinvestitionen; in laufenden Preisen wird dieser Anteil auf 71 Mrd. € geschätzt. In den neuen Ländern dürften die Bestandsaktivitäten trotz Rückgangs seit 1999 in 2004 sogar einen Anteil von mehr als 65% aufweisen (vgl. GdW 2005, 60). Dabei hat das Auslaufen der Investitionszulage zum Jahresende 2004 zu Vorzieheffekten geführt, die das Modernisierungsvolumen in Ostdeutschland 2005 sicherlich reduziert haben.

Breite Palette von Maßnahmen, aber Fokus auf Energieeinsparung

Die Maßnahmen in den Wohnungsbeständen decken eine breite Palette möglicher Eingriffe ab, die zum überwiegenden Teil bauliche Aktivitäten erfordern. Sie dienen der Verbesserung der Ausstattung, der Grundrisse, der Wohnungsgrößen durch Zusammenlegung bzw. Aufteilung, der Energieeinsparung, der Anpassung an moderne Wohnansprüche und geänderte Wohngewohnheiten und Lebensstile, der Wohnumfeldverschönerung und der Bequemlichkeit. Ihr Umfang ist dementsprechend unterschiedlich hoch (vgl. Tab. 5).

Nach einer Umfrage unter 10 000 Haushalten durch das Nürnberger Marktforschungsinstitut Icon für die Landesbausparkassen haben in den letzten drei Jahren rund 5 Mill. Haushalte ihre Wohnungen und Häuser renoviert und modernisiert.³ Erfasst wurden dabei nur Maßnahmen über 1 000 € bei Mietern und 2 500 € bei Eigentümern, so dass kleinere Arbeiten wie Schönheitsreparaturen unberücksichtigt blieben. Die Eigentümer gaben im Durchschnitt 14 000 €

Tab. 5
Von Eigentümern und Mietern am häufigsten durchgeführte Bestandsmaßnahmen in den Jahren 2002 bis 2005

Maßnahme	in %
Innenwände und Decken	50
Fußböden	38
Fenster, Türen, Jalousien	30
Heizungs- und Warmwasseranlage	23
Elektroinstallationen	18
Fassade	15
Dach	12
Energiesparen (u.a. Solar)	3
altersgerechtes Wohnen	3

Quelle: ICON-Umfragen/LBS Research.

aus, die Mieter 4 000 €, hochgerechnet lässt sich daraus ein Volumen von mehr als 50 Mrd. € ableiten.

Der Staat hat in jüngerer Zeit seine Wohnungsbauförderung zunehmend auf die Bestandserhaltung und -verbesserung konzentriert. Seit einigen Jahren werden Maßnahmen in den Wohnungsbeständen wesentlich stärker gefördert als der Neubau, z.B. durch:

- Investitionszulage für Modernisierung in den neuen Ländern bis Ende 2004,
- Eigenheimzulage: 2004 Angleichung der Förderhöhe von Neu- und Altbauerwerb, inzwischen gestrichen,
- Sozialer Wohnungsbau: verstärkte Förderung von Bestandsmaßnahmen, häufig in Zusammenhang mit dem Erwerb von kommunalen Belegungsrechten im Bestand,
- KfW-Mittel für Maßnahmen im Bestand über verschiedene Programme,
- steuerliche Förderung einiger Maßnahmen von Selbstnutzern und Mietern im eigenen Heim, neuerdings über Schönheitsreparaturen hinaus auf größere Maßnahmen ausgeweitet,
- diverse Länder- und kommunale Programme zur Energieeinsparung, meistens durch Zuschüsse.

Die »ostdeutsche« Investitionszulage verlor an Wirkung

Die in den neuen Ländern gewährte Investitionszulage diente zur Förderung der Modernisierung/Instandsetzung in den Wohnungsbeständen. Die Förderung lief Ende 2004 aus. Sie hat vor allem bei den finanzschwachen Kleineigentümern des Altbaus in den Innenstädten eine relativ rege Investitionstätigkeit hervorgerufen. Nach einer Zusammenstellung

³ Zitiert nach Internet-Seite www.marketing-marktplatz.de. Das entspricht den Untersuchungen zu veränderten Präferenzen der Bevölkerung, die wegen der zunehmenden Verunsicherung aus der Globalisierung einen Rückzug ins Private unter Investitionen in diesen Bereich ermittelt haben.

des ifs Instituts für Stadtforschung fiel das Volumen der Zulage von rund 1,2 Mrd. € in 1999 auf 429 Mill. € in 2003 und stieg als Folge der Vorzieheffekte in 2004 noch einmal auf 468 Mill. € etwas an (vgl. Vesper et al. 2004, Kurzfassung S. 8 f.).

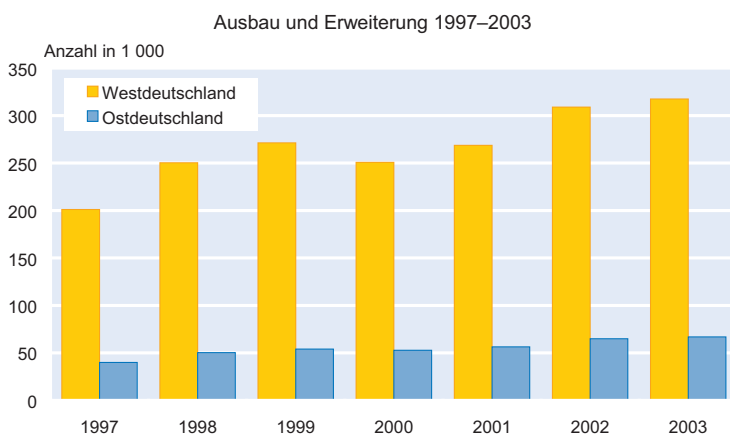
Der Rückgang hat mehrere Ursachen: Einerseits wurde 2002 der Selbstbehalt erhöht, andererseits schrumpfen mit der Abwanderung von Bevölkerung und zunehmendem Leerstand die Möglichkeiten einer dauerhaften Renditeerzielung. Trotz eines noch erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs in den neuen Ländern – man rechnet mit mehr als 1 Mill. bedürftiger Wohneinheiten trotz Rückbau – wird nach einer Befragung durch das ifs ab 2005 die Investitionsstätigkeit in den Wohnungsbeständen einbrechen: bei den Kleineigentümern um 55%, bei den Wohnungsunternehmen um 19%. Bei einem mit einer Kaufkraftsteigerung verbundenen konjunkturellen Anstieg in den neuen Ländern werden hier die Bestandsmaßnahmen wieder ein höheres Gewicht erreichen.

Eigenheimzulage: Bestandserwerb zog Modernisierung nach sich

Die Eigenheimzulage hat zuletzt, vor allem nach der Angleichung der Neubauförderung, den Erwerb von Eigentum aus den Wohnungsbeständen erheblich vorangetrieben.

Die Neufälle des Bestandserwerbs haben 2003 einen Anteil von mehr als 60% der gesamten Neufälle erreicht, dabei ist insbesondere die Anzahl in den alten Ländern kräftig gestiegen. In den neuen Ländern wurde demgegen-

Abb. 3
Neufälle der Eigenheimzulage für Bestandserwerbung



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

Tab. 6
Anteil der Neufälle von Bestandserwerb an allen Neufällen der Eigenheimzulage^{a)} in %

	Westdeutschland ^{b)}	Ostdeutschland	Deutschland
1995	87,0	92,1	88,5
1996	71,9	64,5	70,5
1997	58,0	46,9	55,8
1998	56,8	49,4	55,4
1999	55,9	49,1	54,7
2000	53,5	48,2	52,5
2001 ^{c)}	58,0	51,2	56,7
2002	60,8	53,9	59,5
2003 ^{c)}	61,7	54,7	60,3

^{a)} Bei gemeinschaftlichem Eigentumserwerb sind Doppelzählungen möglich; die Zuordnung zu Einzeljahren hängt von dem Zeitpunkt der Antragstellung bzw. des Einzugs ab; die Neubau-Förderung hat insofern keinen direkten Bezug zu den Fertigstellungen. – ^{b)} Alte Bundesländer einschl. Gesamt-Berlin. – ^{c)} Schätzungen des BBR: 3 Länder 2001, 2 Länder 2003.

Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

über mit der Zulage häufiger Neubaueigentum erworben (vgl. Tab. 6).

Der Erwerb von gebrauchtem Eigentum zieht in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle Modernisierungs-, Umbau- und/oder Renovierungsmaßnahmen nach sich. Nach einer Befragung der Haushalte, die im Zeitraum 2001 bis 2003 Eigentum aus dem Bestand zur Selbstnutzung erworben haben, durch TNS Infratest investierten 83% der ostdeutschen im Durchschnitt 36 000 € und 71% der westdeutschen Bestandserwerber 18 000 € in das »neue« Eigentum. Die Maßnahmen kosteten zwischen unter 5 000 und über 50 000 € (vgl. Tab. 7; o.V. 2005).

In Westdeutschland gaben 36% der Erwerber an, den Wohnwert verbessert oder Energiesparmaßnahmen durchgeführt zu haben. Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen ohne Wertsteigerungseffekt wurden von 51% der Neueigentümer in Angriff genommen, 16% bauten ihre Wohnung/Eigenheim an, um oder aus. Die ostdeutschen Haushalte, die Gebrauchteigentum erworben haben, führen demgegenüber häufiger, nämlich zu 45%, An-, Um- und Ausbauten an ihrem Eigentum durch.

Die Eigenheimzulage wurde mit Beginn des Jahres 2006 vollständig gestrichen. Die durch die Zulage initiierten Bestandsaktivitäten dürften deshalb zunächst zurückgehen. Sie werden jedoch mittelfristig wieder zunehmen, denn das Gebrauchteigentum wird mangels Nachfrage voraussichtlich preiswerter, der Abstand zum ebenfalls günstiger werdenden Neubau wird sich wieder einpendeln. Die u.a. zur Bekämpfung der Schwarzarbeit einge-

Tab. 7
Modernisierungs-, Umbau- und/oder
Renovierungsmaßnahmen 2001–2003

Maßnahme mit Kosten in €	Anteil an den Investitionen in %
bis zu 5 000	25
5 000 bis zu 10 000	25
10 000 bis zu 20 000	22
20 000 bis zu 50 000	20
über 50 000	8

Quelle: TNS Infratest/LBS Research.

führte Möglichkeit für Selbstnutzer, handwerkliche Reparatur-, Verschönerungs- und Renovierungsarbeiten bis zu einer Obergrenze steuerlich geltend machen zu können, kann den Rückgang der Bestandsmaßnahmen aus dem Wegfall der Eigenheimzulage nicht ausgleichen. Aber einen kleinen Teil kann sie immerhin – und in Zukunft vermehrt – ersetzen, zumal die Förderung auf Modernisierungsmaßnahmen ausgedehnt wurde.

Auch sozialer Wohnungsbau setzt auf Bestandsmaßnahmen

Die Mittel des öffentlich geförderten Wohnungsbaus flossen 2003 und 2004 zu einem großen Teil in die Modernisierung der Bestandswohnungen. Mit der Modernisierungsförderung ist häufig der Erwerb von Belegungsrechten im Bestand verbunden, der den teuren Neubau ersetzt. Vor allem in den neuen Bundesländern wurden teilweise mehr Modernisierungen als Neubauten gefördert (vgl. Tab. 8).

Tab. 8
Förderung der Modernisierung im sozialen
Wohnungsbau 2003–2004 nach Bundesländern
Anzahl der Wohnungen

	2003	2004
Baden-Württemberg	171	32
Bayern	293	208
Berlin	2 036	2 267
Brandenburg	1 181	1 143
Bremen	– ^{a)}	– ^{a)}
Hamburg	723	1 186
Hessen	505	934
Mecklenburg-Vorpommern	161	211
Niedersachsen	359	139
Nordrhein-Westfalen	1 147	571
Rheinland-Pfalz	102	121
Saarland	100	74
Sachsen	– ^{a)}	– ^{a)}
Sachsen-Anhalt	153	186
Schleswig-Holstein	298	355
Thüringen	2 125	19
Deutschland	9 354	7 446

^{a)} Keine Statistik vorhanden.

Quelle: Statistisches Bundesamt.

Der Anteil der Modernisierungsförderung am gesamten Sozialen Wohnungsbau beträgt gemessen an den betroffenen Wohnungen ca. 24%. Wir gehen davon aus, dass dieser Anteil in Zukunft steigen wird.

Zinsverbilligungen der KfW-Förderbank dienen vor allem der Energieeinsparung

Die KfW-Förderbank vergibt in diversen Programmen zinsverbilligte öffentliche Darlehen für Investitionen in die Wohnungsbestände. Ende der neunziger Jahre wurden noch jährlich fast 60% der ostdeutschen Bestandsinvestitionen über KfW-Programme gefördert. Neben den Bereichen Heizung und Dämmung im Eigenheimsegment wurden zunehmend Mehrfamilienhäuser instand gesetzt. Mit einer Ausdehnung der Programme auf Westdeutschland stiegen auch hier die geförderten Bestandsinvestitionen. In jüngster Zeit beträgt der Anteil der KfW-geförderten Investitionen an den gesamten Bestandsinvestitionen rund 7%, in Ostdeutschland ist der Anteil von einem ursprünglich hohen Niveau auf 10% zurückgegangen.

Zu Beginn des Jahres 2005 wurden auslaufende Programme teilweise durch eine Erweiterung der geförderten Tatbestände und/oder durch eine Verbesserung der Darlehensbedingungen ersetzt und parallele Programme zusammengefasst.

Die bisherigen KfW-Programme konnten einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Wohnungsbestände in alten und neuen Ländern leisten. Vor allem das Wohnraummodernisierungsprogramm, dem das Programm »Wohnraum Modernisieren« nachfolgt, hat allein 2004 fast 150 000 Wohnungen begünstigt (vgl. Tab. 9).

Der größte Teil der gesamten Förderung ging 2004 in die alten Länder und konnte dort deutlich zur CO₂-Minderung beitragen. Mit 59% dominierten in Westdeutschland Maßnahmen an der Heizungsanlage, zur Dämmung und für alternative Energiequellen. In Ostdeutschland wurden die Programmdarlehen vorrangig für Modernisierungen verwendet (vgl. Abb. 4).

Zu Beginn des laufenden Jahres 2006 wurde das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm auf ein Fördervolumen von 1,5 Mrd. € pro Jahr erhöht. Zudem wird angedacht, die Wirksamkeit beispielsweise durch eine Umstellung auf Investitionszuschüsse oder steuerliche Absetzungsmöglichkeiten zu steigern.

Der Energiepass wird ein Übriges beitragen

Die Einführung des nach EU-Richtlinie geforderten Energiepasses in der zweiten Hälfte 2006 wird darüber hinaus dazu beitragen, energiesparende Investitionen in den Woh-

Tab. 9
Zusagen der KfW-Wohnungsprogramme 2001–2004
Bestandsmaßnahmen
 Anzahl der Wohneinheiten

	2001	2002	2003	2004
Wohnraummodernisierung 2003	–	–	203 539	147 065
CO ₂ -Minderung	96 490	59 687	74 369	74 530
CO ₂ -Gebäudesanierung	30 519	41 163	60 088	76 594

Quelle: KfW Förderbank.

nungsbeständen in Gang zu setzen. Die Vorlage eines Energiepasses wird zunächst bei Verkauf bzw. Wiedervermietung einer Wohnung gesetzlich vorgeschrieben. Zunehmende Konkurrenz der Verkäufer bzw. Vermieter von Wohnungen und Häusern wird dazu führen, dass vermehrt energie-sparende Investitionen durchgeführt werden. 75% des Wohnungsbestands sind älter als 25 Jahre und energetisch nicht auf dem neuesten Stand. Hier breitet sich ein weites Feld für Aktivitäten in den Wohnungsbeständen aus.

Eine weitere Zunahme derartiger Investitionen ist als Folge der steigenden Energiekosten zu erwarten.

Werden auch die ausländischen Wohnungskäufer modernisieren?

In jüngster Zeit haben ausländische, vor allem angelsächsische Private Equity und Opportunity Fonds, große Mietwohnungsbestände der öffentlichen Hände und auch privater Unternehmen in Deutschland aufgekauft. Allein im Jahr 2004 wechselten rund 300 000 Wohneinheiten den Eigentümer. Bis zum Jahr 2010 ist mit weiteren Transaktionen mit einem Gesamtumfang von rund 1 Mill. Wohnungen zu rechnen.

Die Attraktivität der deutschen Mietwohnungsbestände für ausländische Investoren dürfte in der Aussicht auf relativ ho-

he Renditen liegen. Die ergeben sich bei äußerst niedrigen Kapitalmarktkosten einerseits aus den Mietsteigerungsmöglichkeiten vor allem bei bisher sozialen, d.h. geschützten Wohnungen, andererseits aus Kosteneinsparungen durch professionelles Facility Management. Es ist zu erwarten, dass die neuen Eigentümer je nach Marktlage und Aussichten auf Mietsteigerungen bei entsprechender Nachfrage in Renovierung und Modernisierung

investieren werden. Auch die eventuell bevorzugte Umwandlung in Eigentumswohnungen mit einem Vorkaufsrecht für die Mieter könnte Bestandsmaßnahmen verursachen, entweder vor Umwandlung durch die aktuellen Eigentümer oder aber nach Umwandlung und Verkauf durch die Neueigentümer.

Aus den Verkäufen ergeben sich weitere Vorteile für Modernisierungsabsichten. Die Einnahmen der ursprünglichen Verkäufer werden, was die öffentlichen Hände angeht, wahrscheinlich größtenteils zur Konsolidierung der Haushalte verwendet, aber sie schaffen auch Spielräume zur Verbesserung der noch im Eigentum der Verkäufer befindlichen Bestände. Diverse kommunale Wohnungsunternehmen planen beispielsweise einen seniorenrechtlichen Umbau eines Teils ihrer Wohnungen.

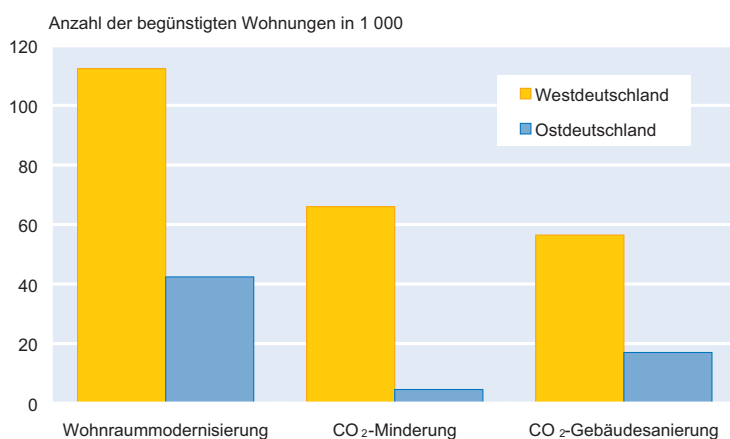
Zusammengefasst: Investitionen in die Wohnungsbestände werden steigen

Unter Berücksichtigung aller dieser bestandsrelevanten Pläne, gesetzlichen Regelungen und Förderungen erwarten wir für die Zukunft steigende Investitionen in die Wohnungsbestände. Mit zunehmenden Einkommen der Bevölkerung, regional wachsender Wohnungsnachfrage und im Gefolge regional steigender Mieten und Preise werden die Eigentümer den steigenden Ansprüchen der Wohnungsnutzer verstärkt entgegenkommen.

In weniger attraktiven Regionen mit Abwanderungen und unterdurchschnittlichem Einkommenswachstum werden die Leerstände zunehmen und die Preise und Mieten eher sinken. Der Anreiz zur Anpassung der Wohnungsbestände an moderne Ansprüche bleibt hier zurück. Für Teile der ostdeutschen Länder und den wirtschaftsschwachen Teil der Westländer ist danach mit einem vergleichsweise geringeren Potential an Bestandsinvestitionen zu rechnen als in den aufstrebenden Regionen vor allem Westdeutschlands, es sei denn die zunehmende Konkurrenz unter den Vermietern bzw. Verkäufern zwingt zu Anpassungen an die Ansprüche der verbleibenden Bevölkerung.

Abb. 4

KfW-Programme zur Förderung von Bestandsmaßnahmen 2004



Literatur

- Finke, R. (2005), »Erbschaftsvolumen bei 1 Billion EUR bis 2010«, *Wirtschaft & Märkte* (8).
- GdW (2005), *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2005/2006, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW*, Berlin.
- Heitmeyer, W. (2005), Vortrag vor der Deutschen Parlamentarischen Gesellschaft aus einer Langzeitstudie »Deutsche Zustände«, zitiert nach *Süddeutscher Zeitung* vom 16. Dezember 2005 »Die Farbe Grau«.
- O.V. (2005), »Bestandsinvestitionen: Modernisierungsschub durch Gebrauchtkäufer«, *Allgemeine Immobilien-Zeitung* Nr. 4.
- Stanowsky, J. (2005), »Demographie – was kommt auf uns zu?«, Economic Research Group Dresdner Bank, Working Paper No. 46.
- Veser, J. et al. (2004), *Inanspruchnahme und Wirkungen der Investitionszulage für den Mietwohnungsbereich*, Berlin.