



**Im Europäischen
Bildungszentrum**

Prof. Dr. Volker Eichener

Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf die Wohnungsmärkte

Deutscher Mietertag 2003, Erfurt 13. Juni 2003



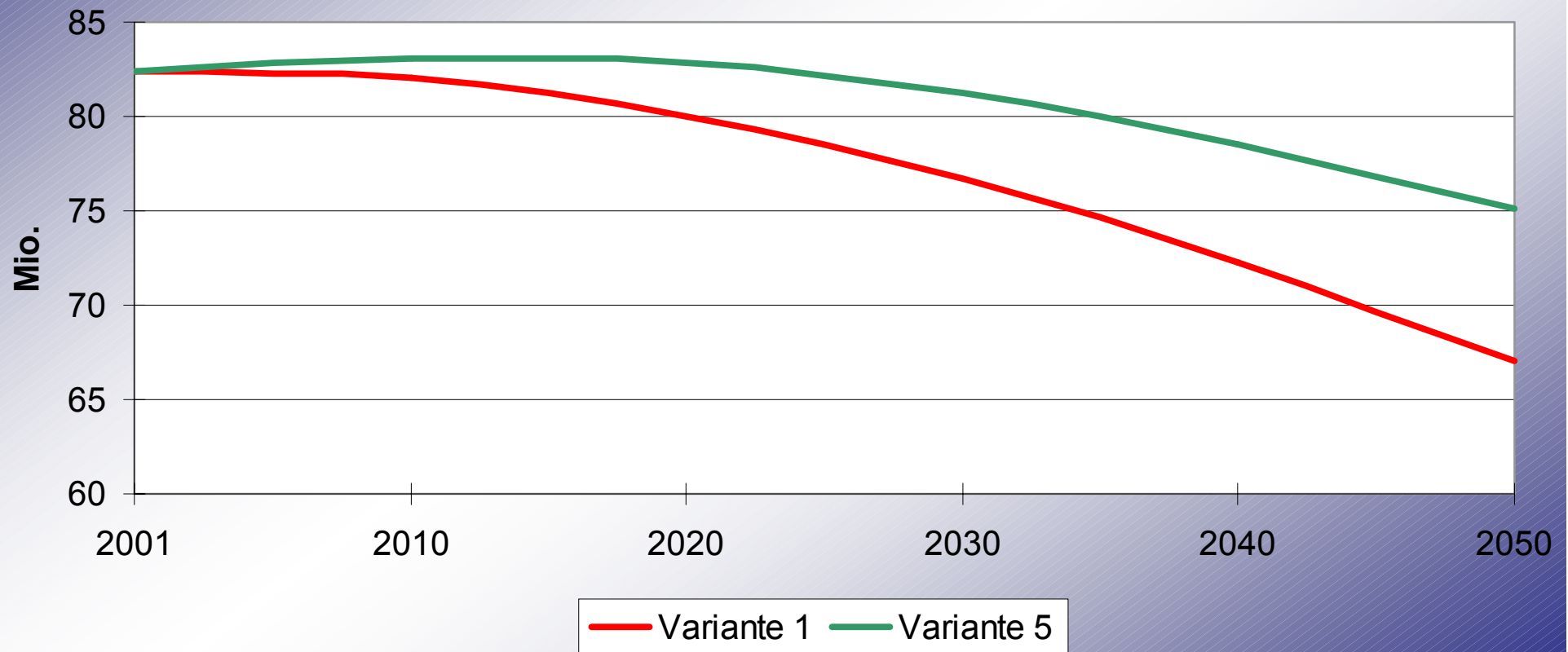
Zukunft des Wohnens

© InWIS 2003



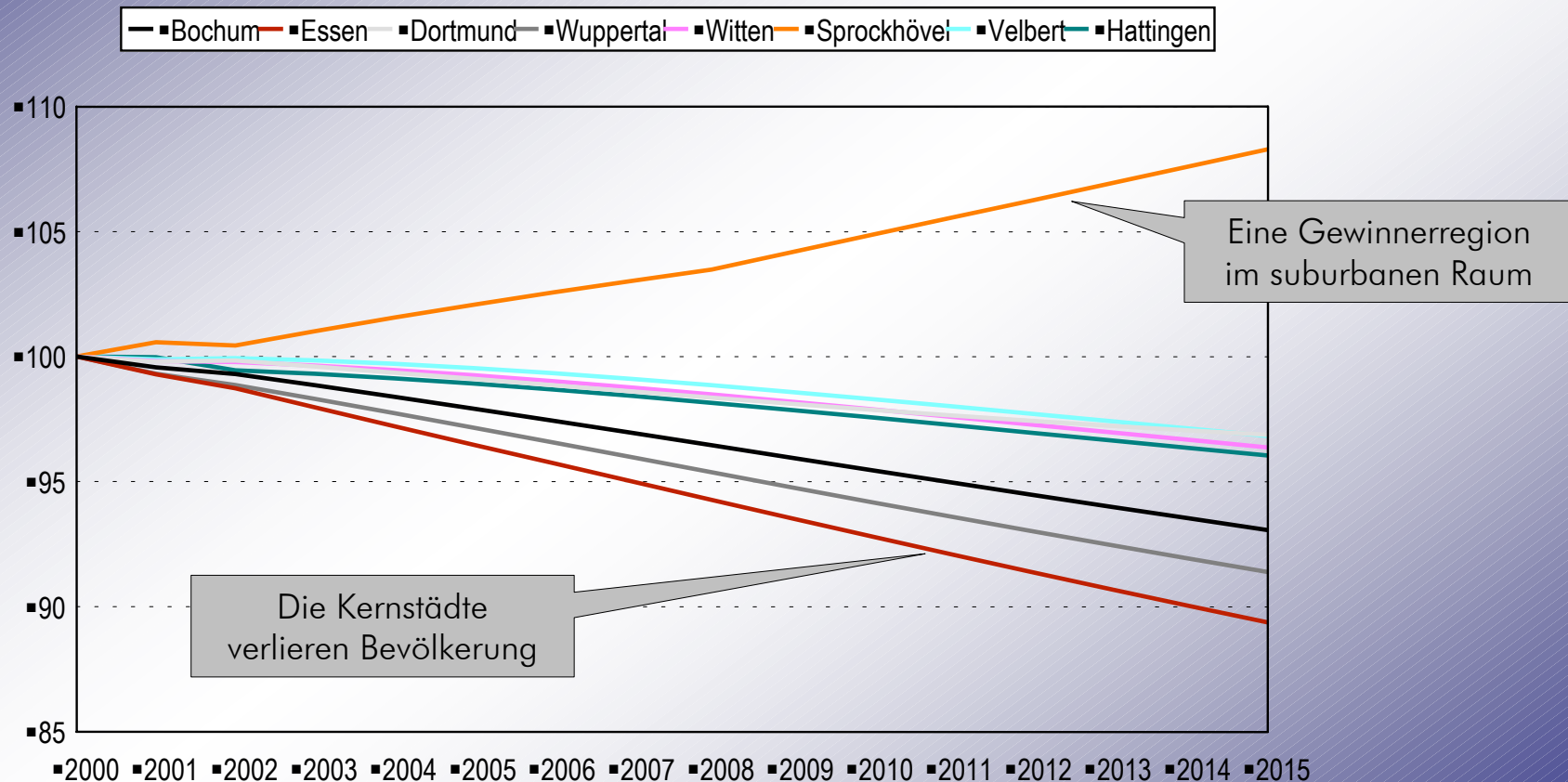
Rückgang der Bevölkerung

10. Koordinierte Bevölkerungsvorausschätzung für Deutschland



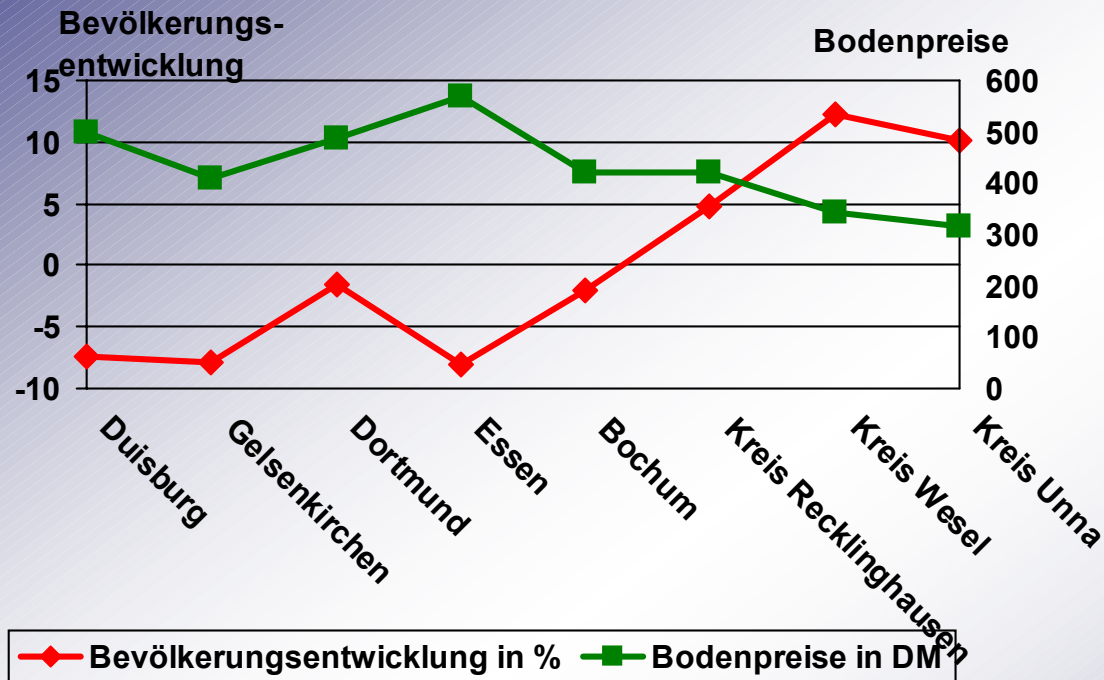


Die demographische Entwicklung: **Starke Variationen zwischen den regionalen Wohnungsmärkten**





Bevölkerungsentwicklung und Bodenpreise



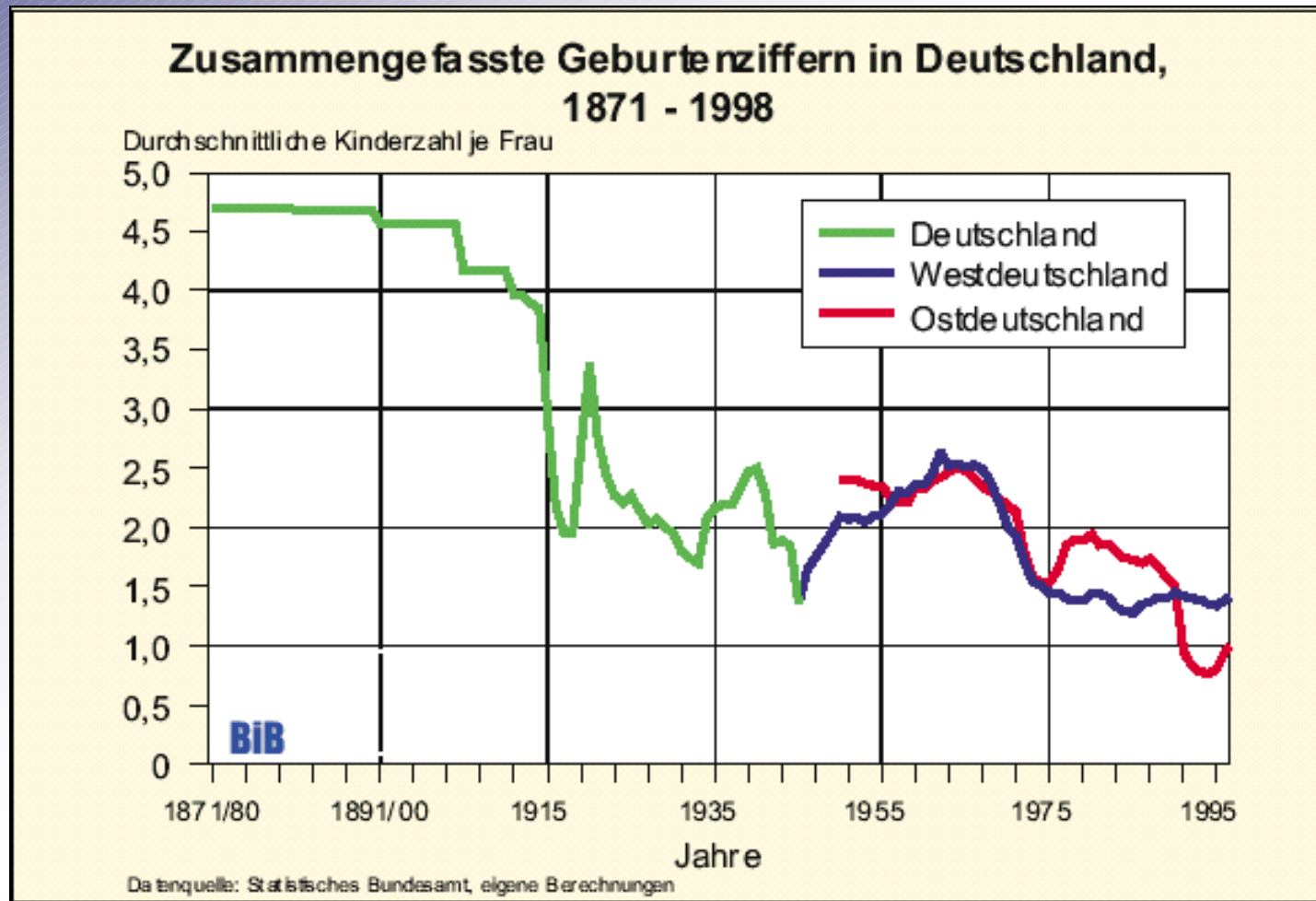
Hohe Bodenpreise
 ⇒ geringe negative
 Bevölkerungsentwicklung

Niedrige Bodenpreise
 ⇒ Bevölkerungsgewinn

Bauland ist ein
 Instrument der
 „Stadtverjüngung“



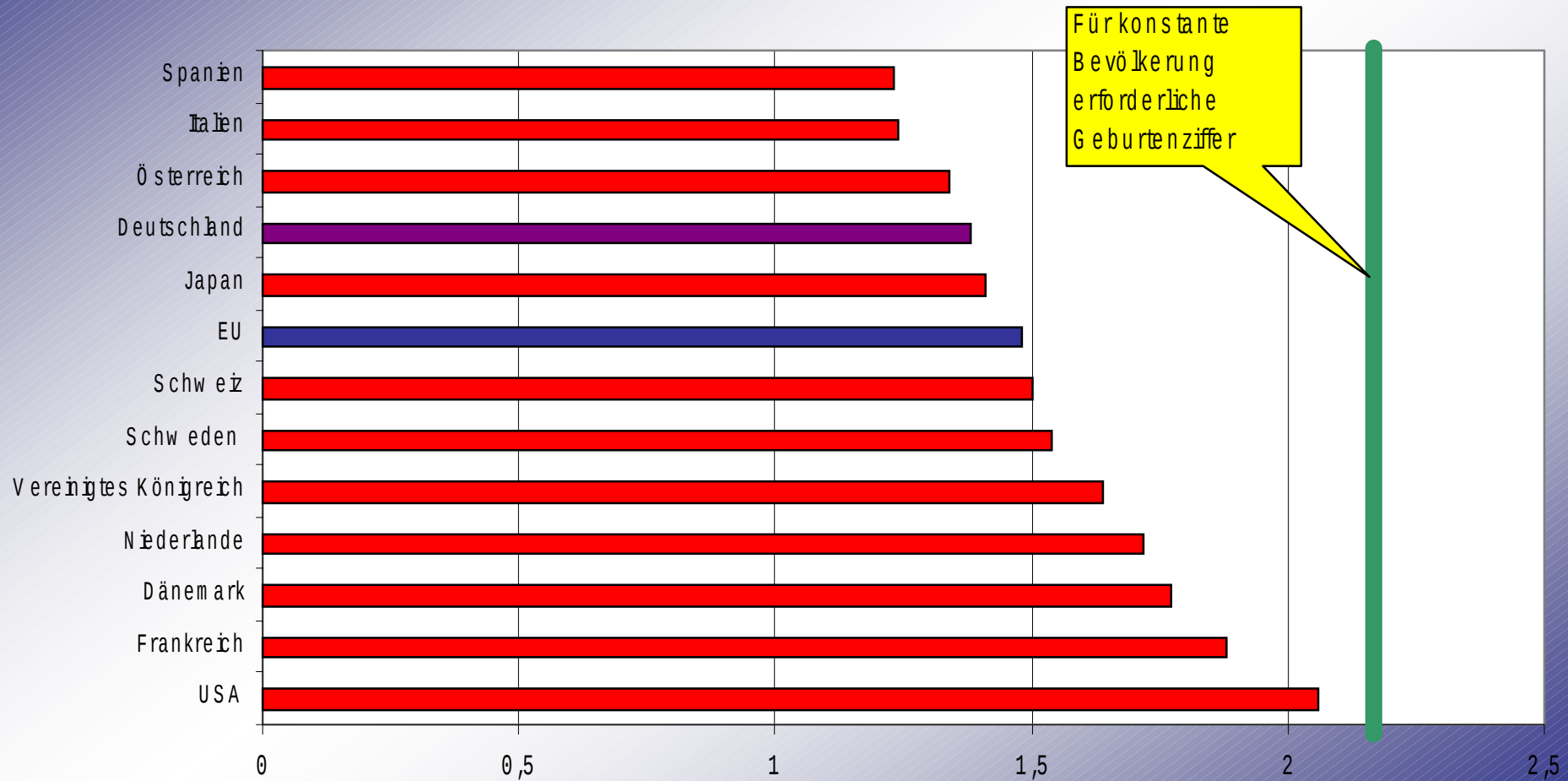
Durchschnittliche Kinderzahl je Frau von 1871-1995





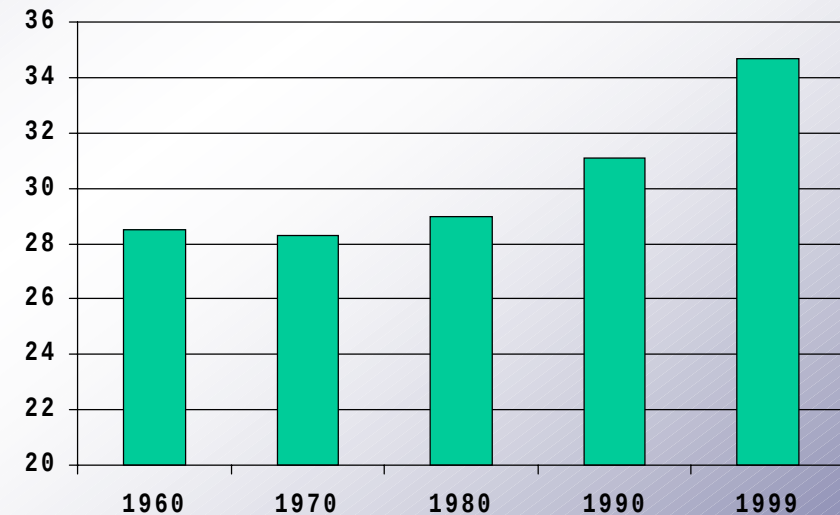
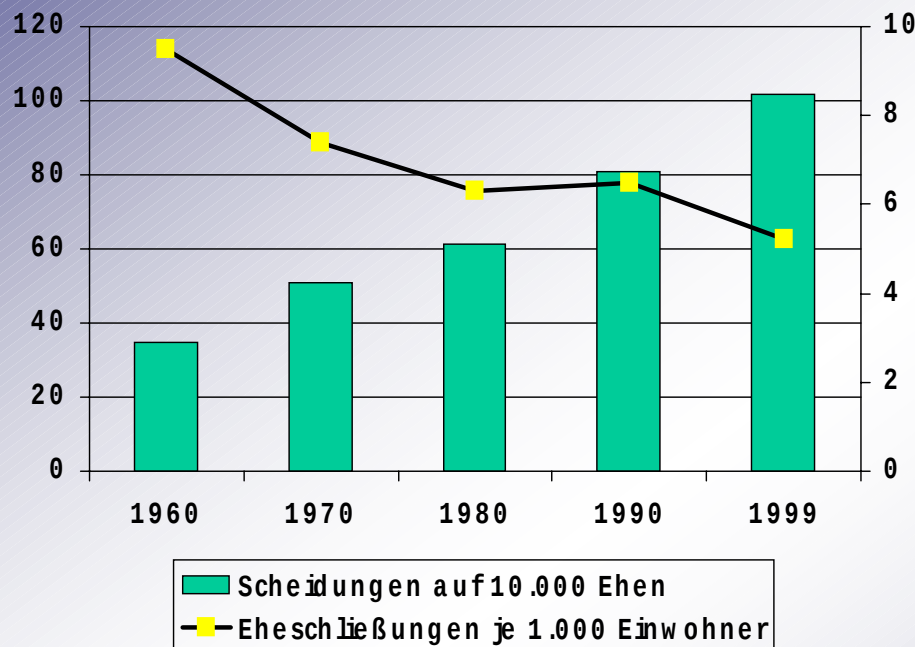
Die Geburtenziffer: Deutschland liegt im Mittelfeld

Geburtenziffer 2000





Partnerschaft und Familie verlieren ihre stabilisierende Wirkung

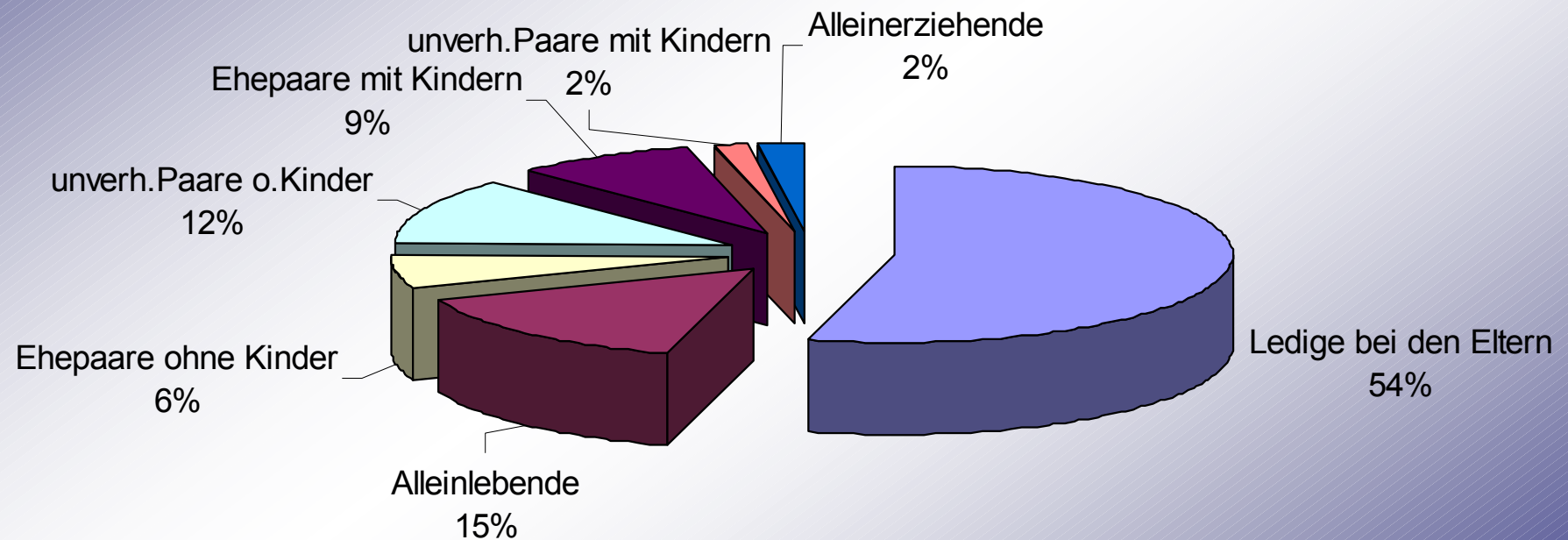


Legend:
■ Durchschnittliche Eheschließungsalter
 *1960-1980: früheres Bundesgebiet





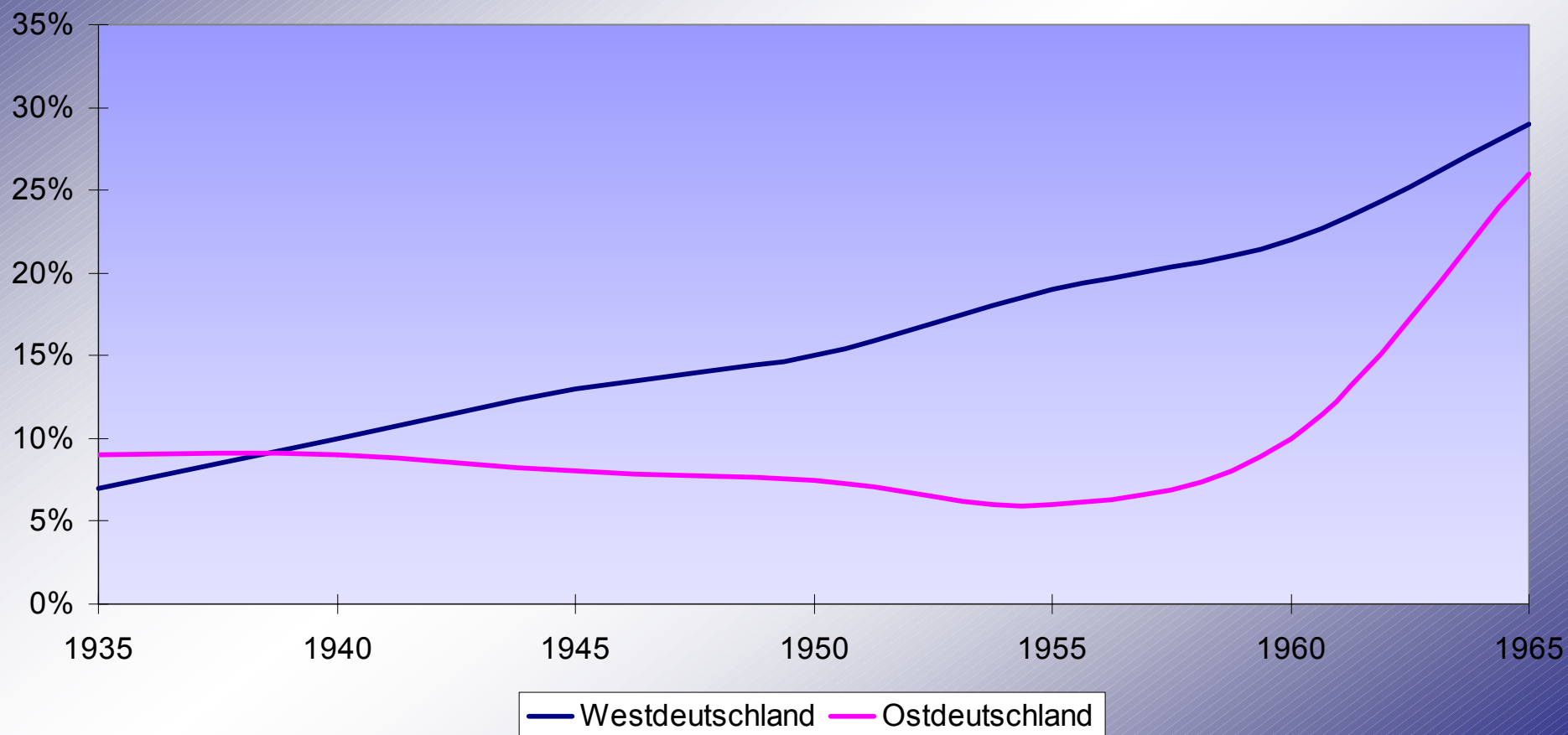
Lebensformen 18- bis 24jähriger Frauen: „Hotel Mama“





Kinderlosigkeit nimmt zu

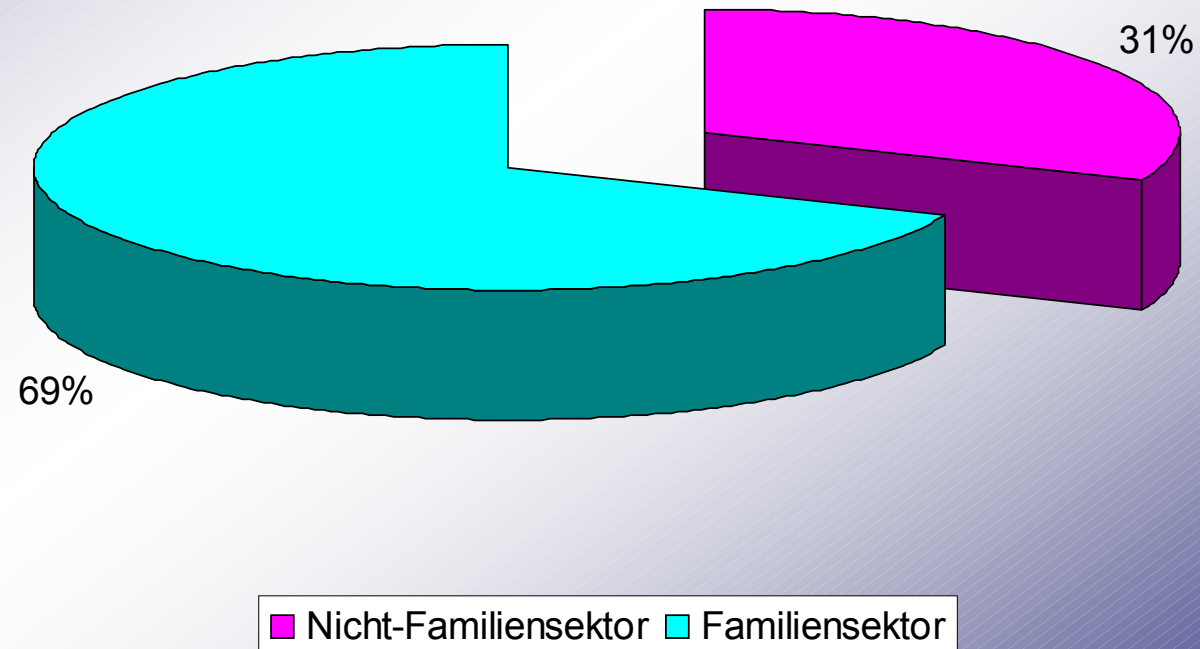
Anteile kinderloser Frauen nach Geburtsjahrgängen





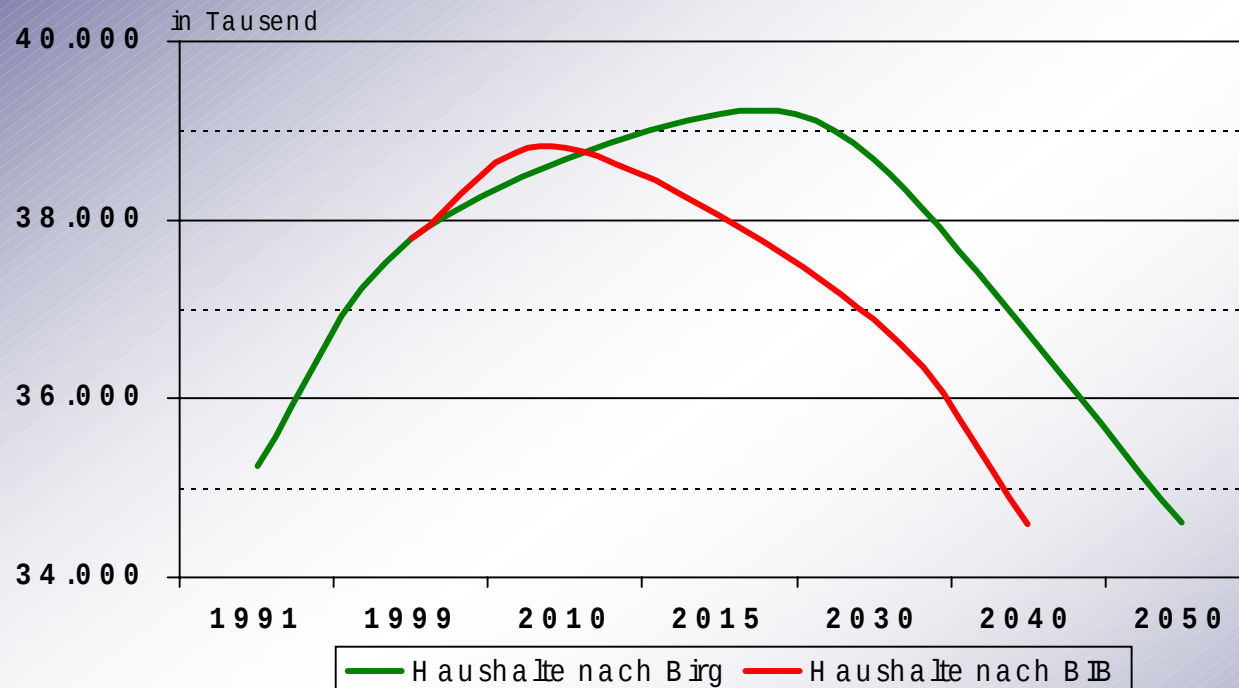
Polarisierung der Lebensformen

Lebensformen 30- bis 34jähriger





Haushaltsentwicklung in Deutschland

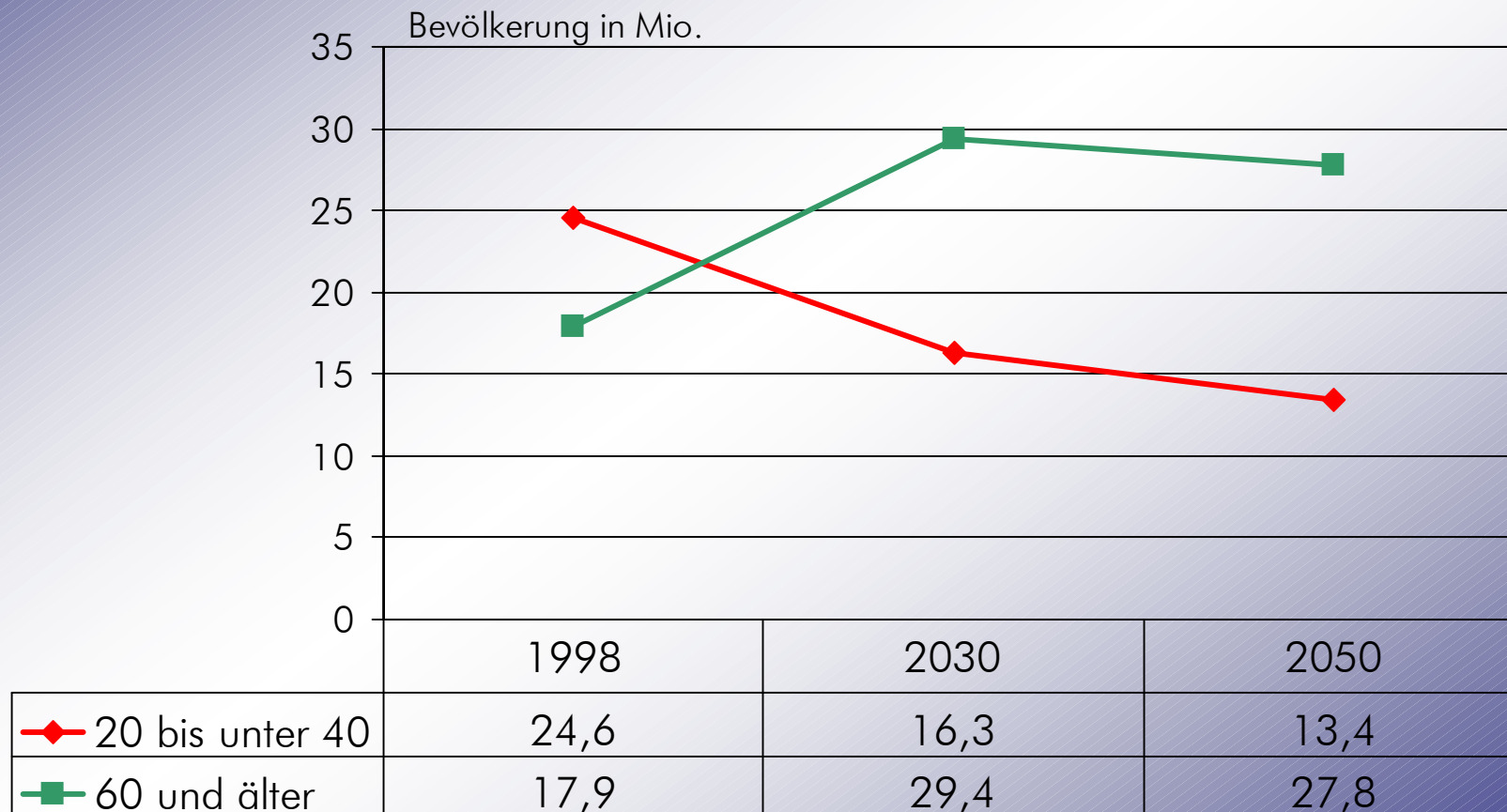


Die Expansion der Single-Haushalte kann den Rückgang bei den Mehrpersonen-Haushalten langfristig nicht mehr kompensieren:
Die Zahl der Haushalte steigt durch die Individualisierung noch ca. 15 bis 20 Jahre an. Danach sinken Haushaltszahlen





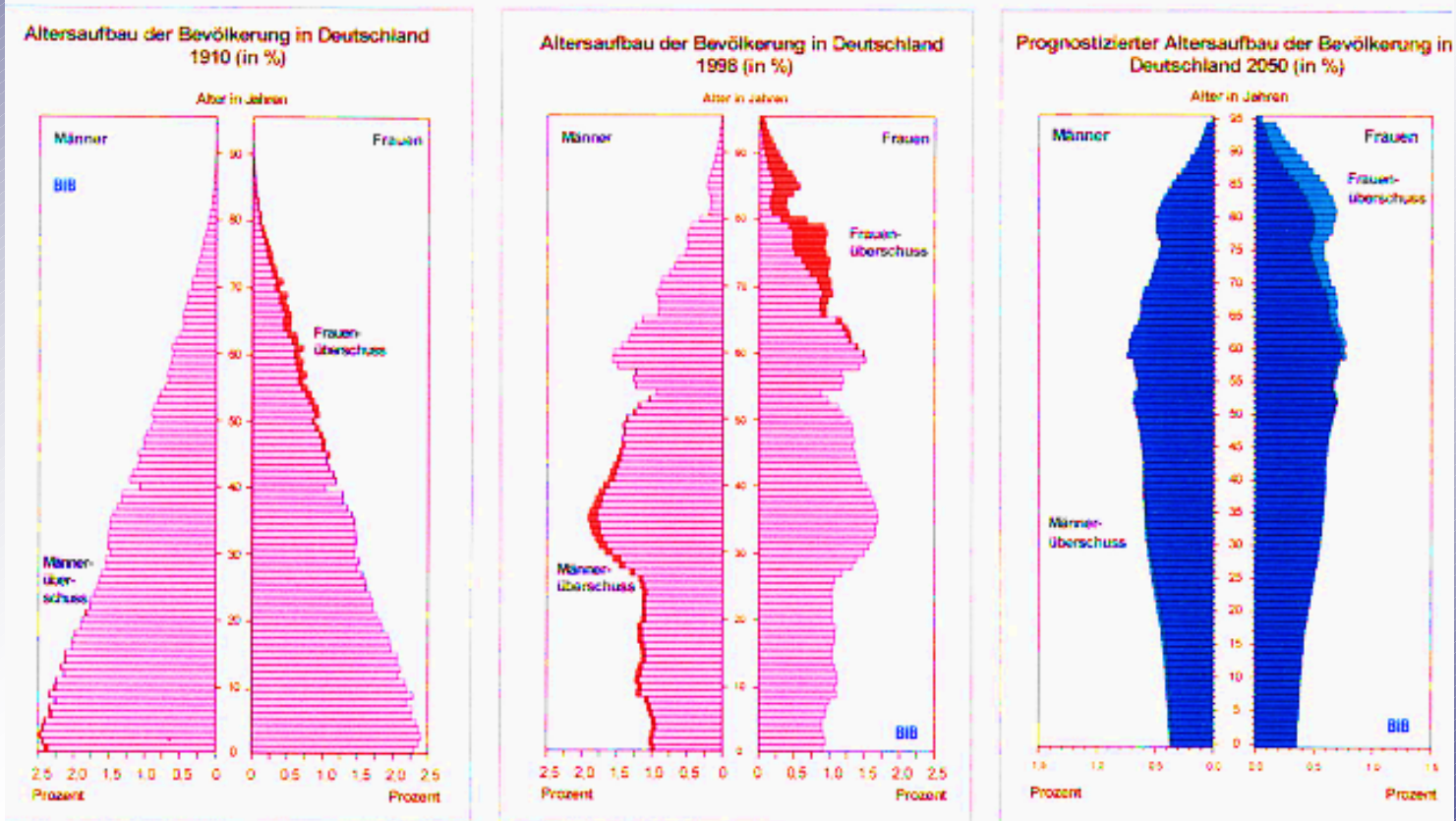
Die Umkehrung der Zielgruppen am Wohnungsmarkt





Der Altersaufbau der Bevölkerung: Die geburtenstarken Jahrgänge wandern nach oben

Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland 1910, 1998 und 2050



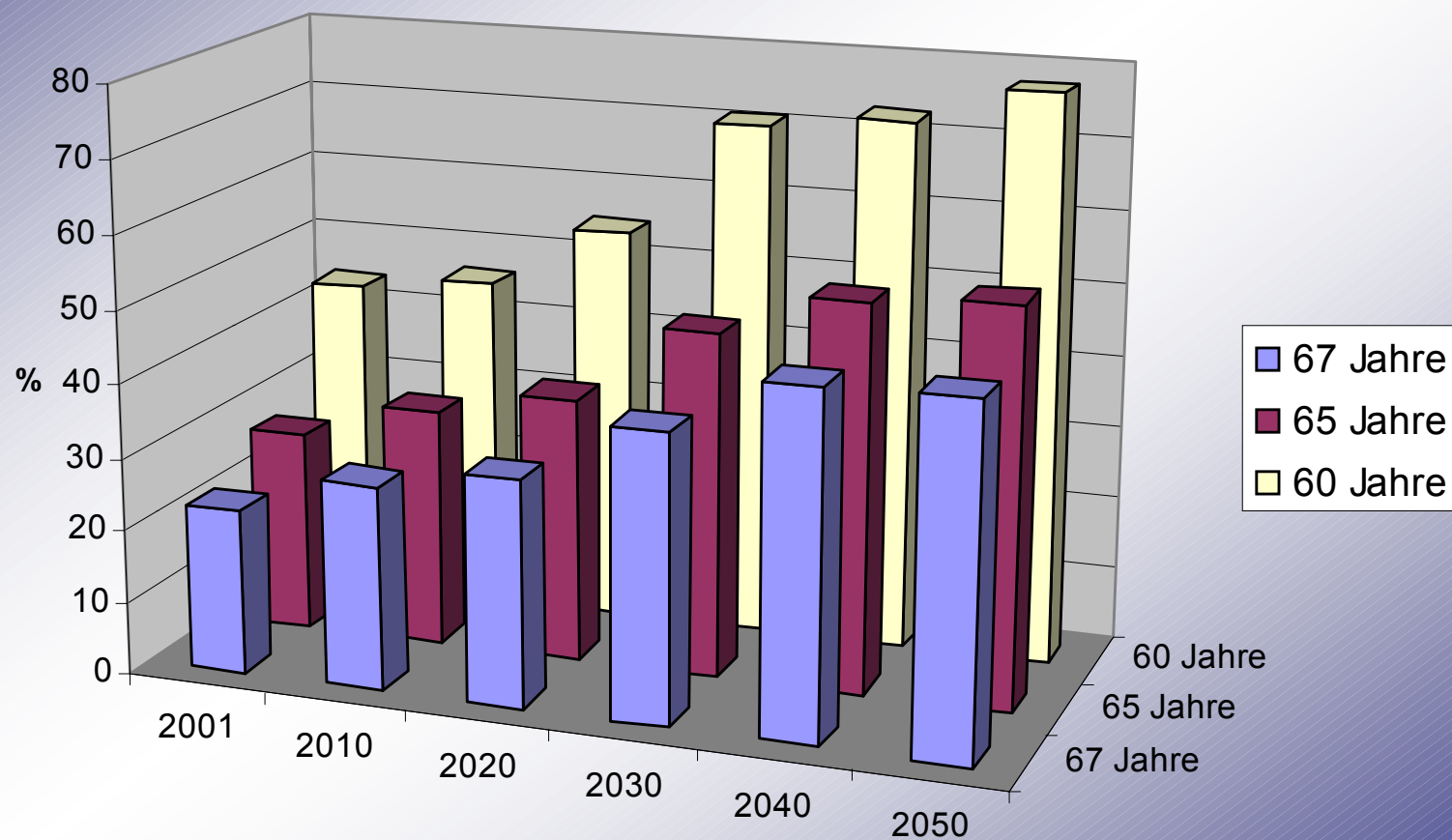
Datenquelle: Statistisches Bundesamt





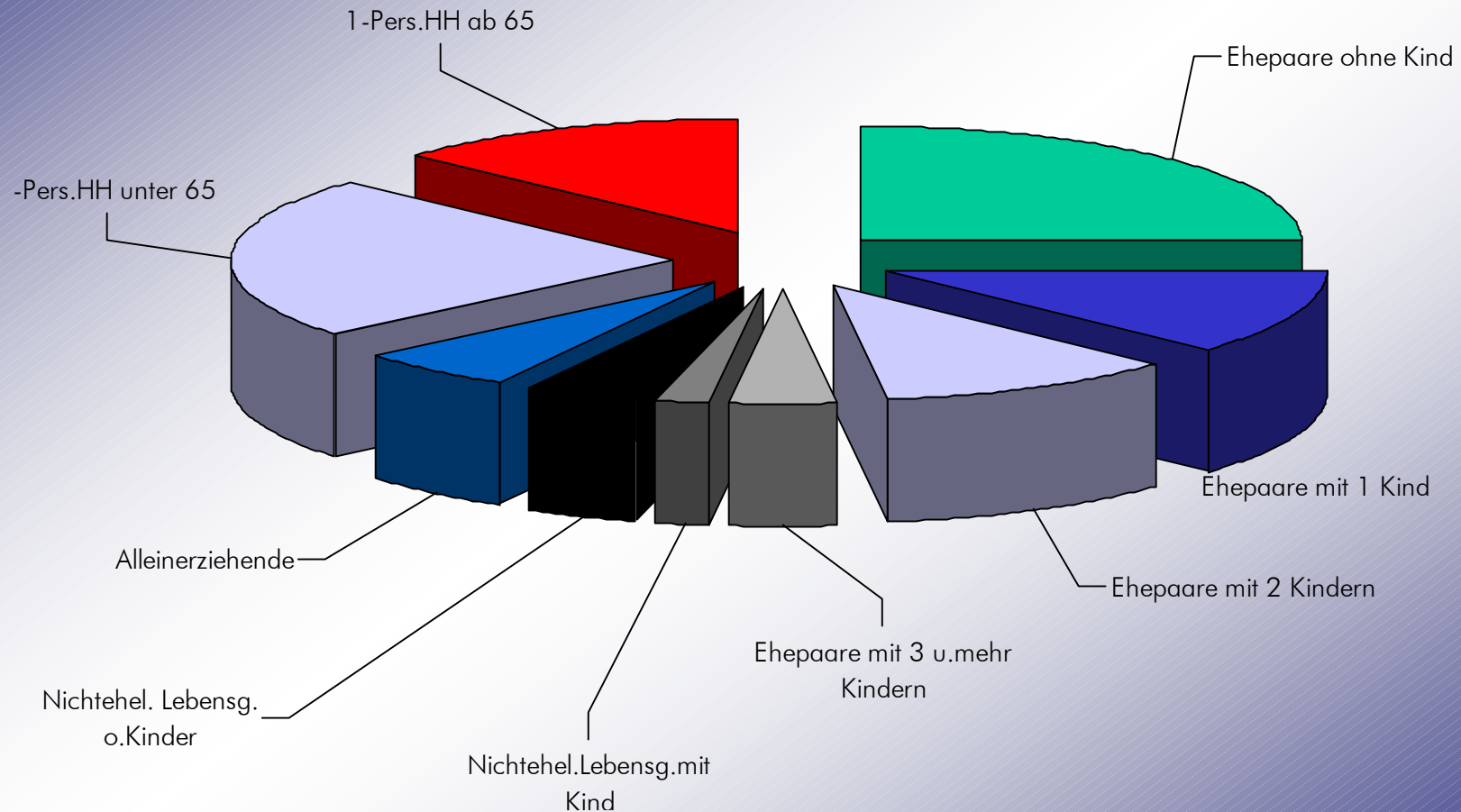
Das Rentenniveau lässt sich nicht halten

Entwicklung des Altersquotienten



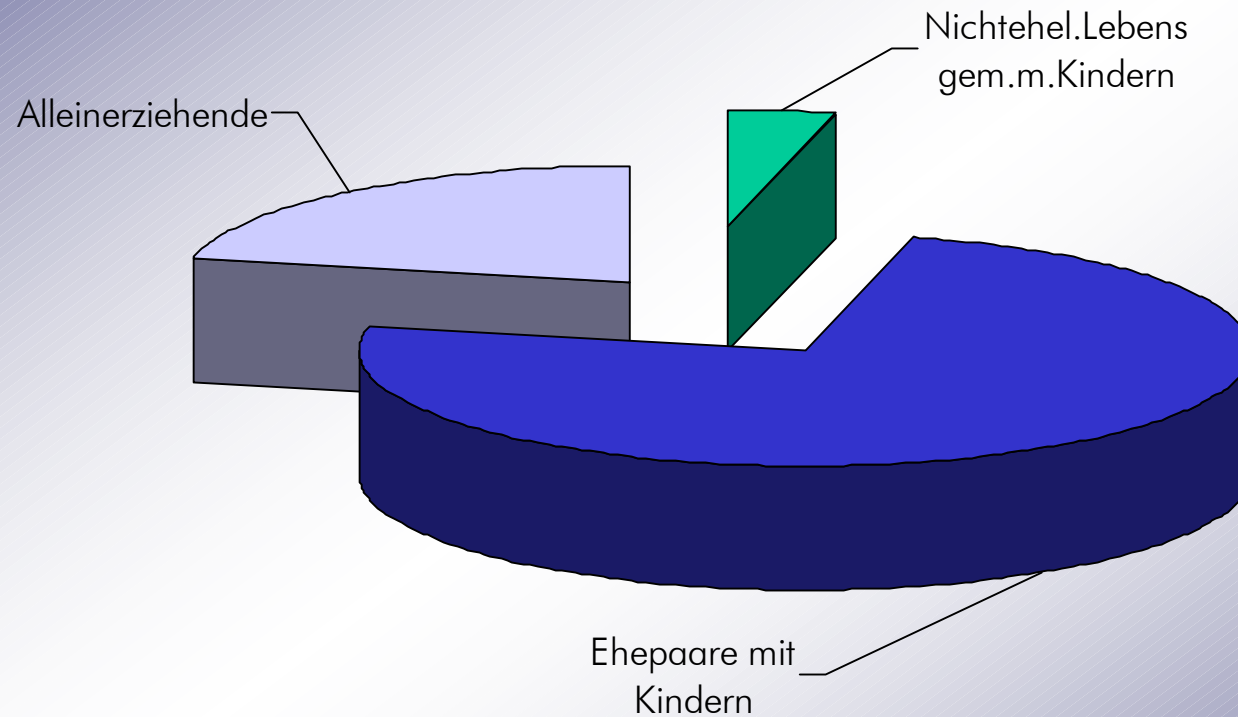


Die Gesellschaft wird bunter: Privathaushalte in Deutschland

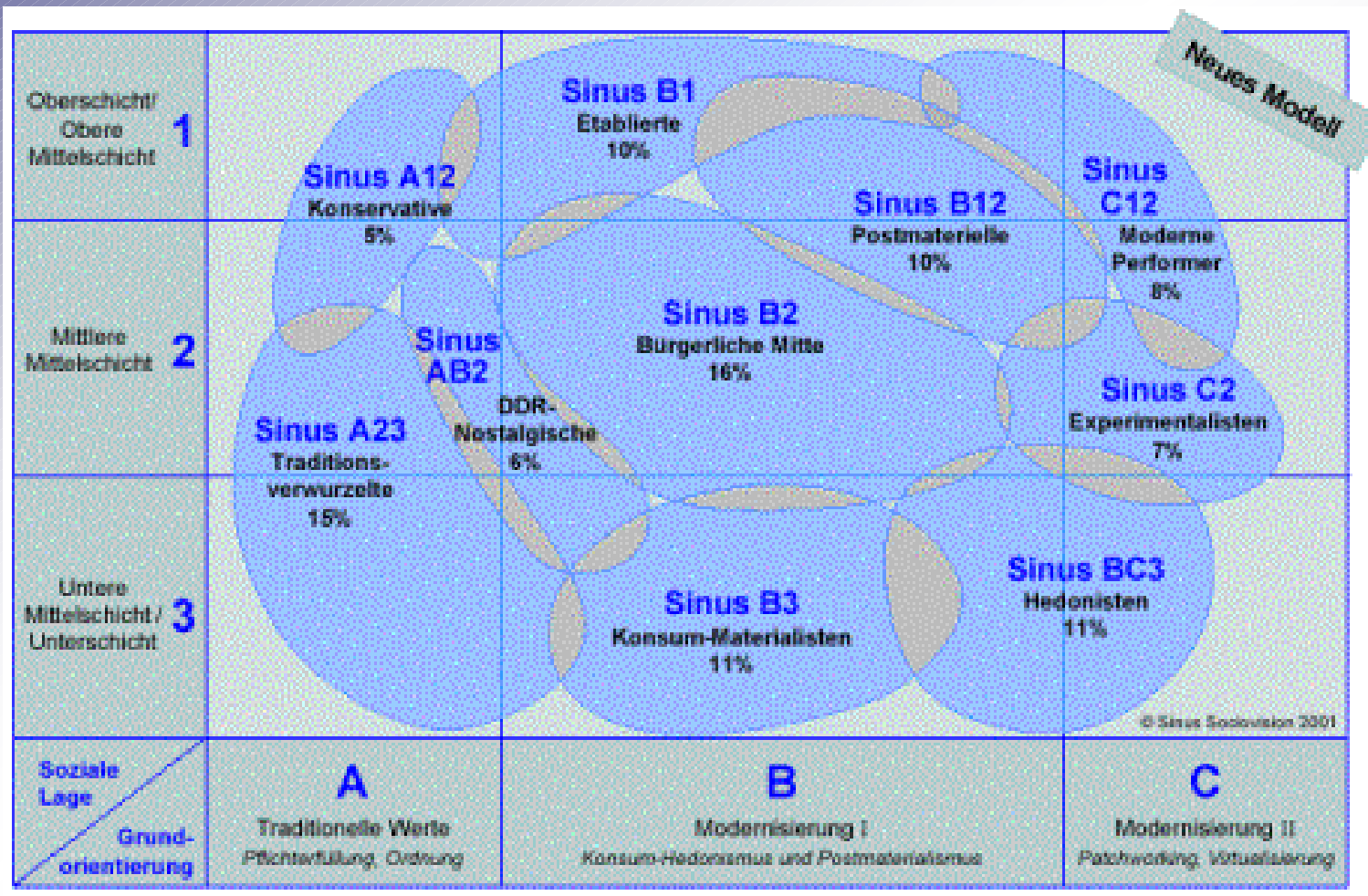




Haushalte mit Kindern (April 1999)

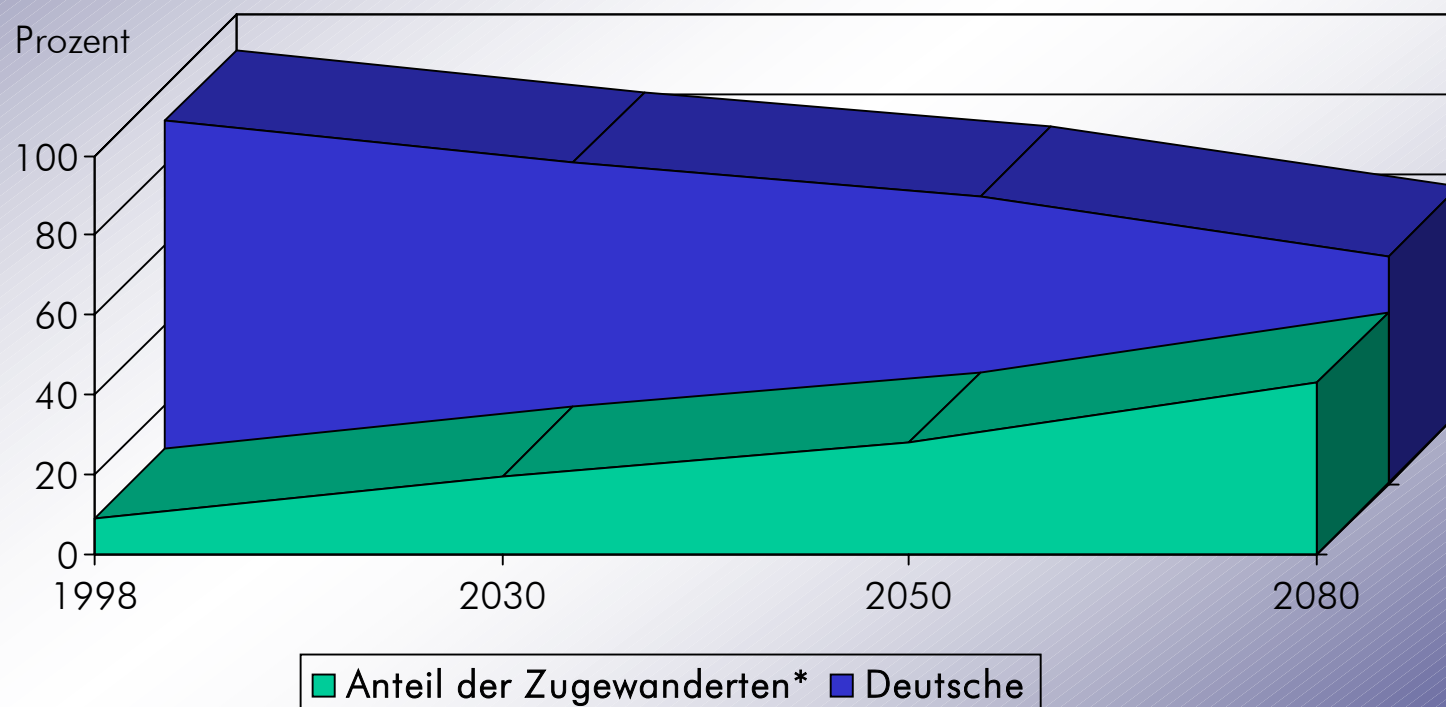


Die Gesellschaft segmentiert sich nach sozialer Lage und Werteorientierung in Milieus mit unterschiedlichen Wohnpräferenzen





Der Anteil der Zugewanderten nimmt zu



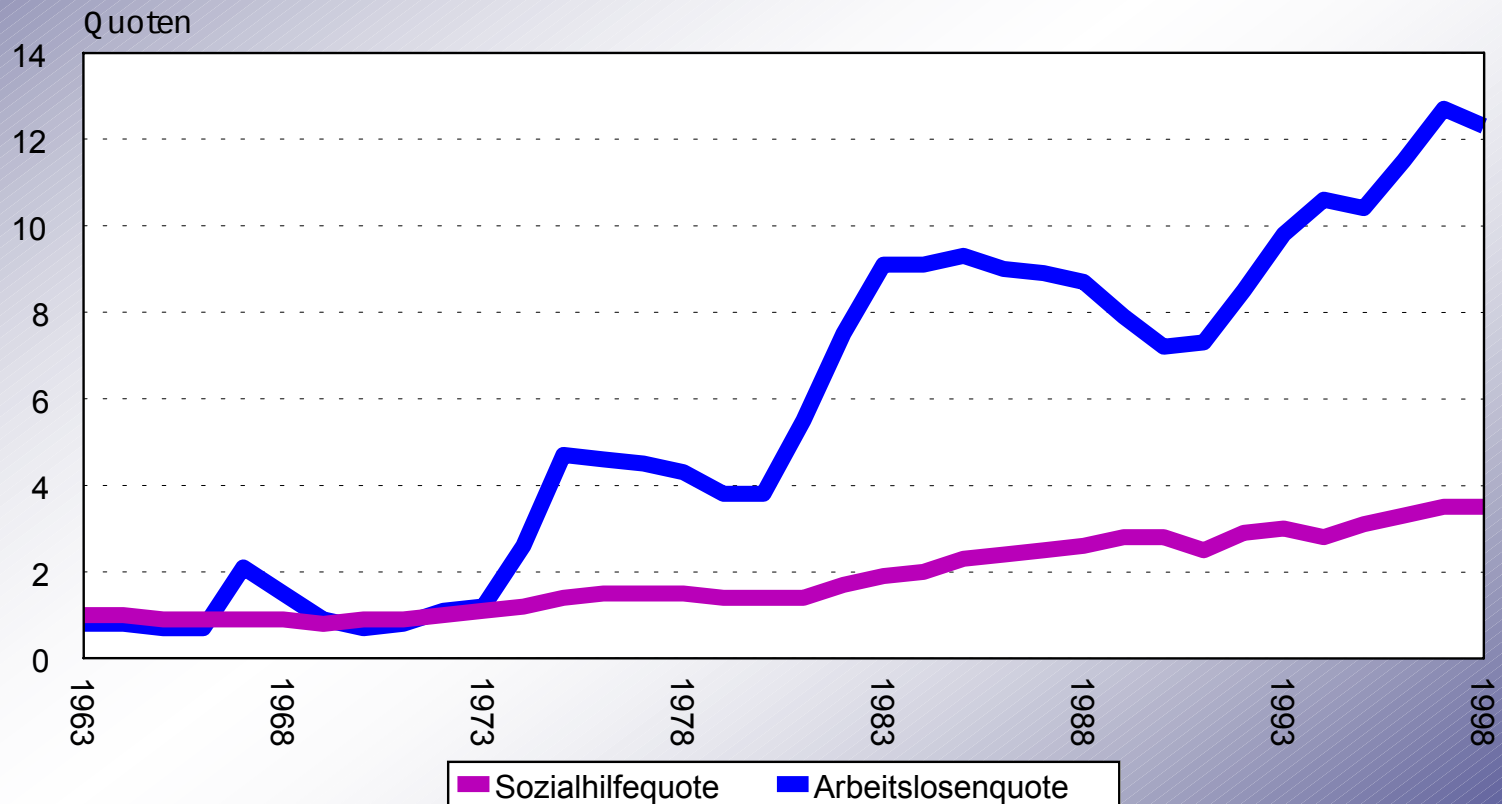
*ohne Berücksichtigung von Staatsbürgerschaftswechseln





Die Armut nimmt in Deutschland seit Jahrzehnten kontinuierlich zu

Zeitreihe: Sozialhilfe und Arbeitslosenquote 1963-1998





Entwicklung der Wohnungsnachfrage

- ✓ Weiterer massiver Bevölkerungsrückgang an dem Jahr 2010, dabei auch Rückgang der Zahl der Haushalte.
- ✓ Starke Zunahme des Anteils älterer Haushalte.
- ✓ Weitere Ausdifferenzierung der Haushaltstypen; weitere Zunahme der „neuen Haushaltstypen“:
 - Einpersonenhaushalte aller Altersgruppen,
 - kinderlose Zweipersonenhaushalte,
 - Alleinerziehende.
- ✓ Verstärkung der sozio-ökonomischen Polarisierung.
- ✓ Pluralisierung der Lebensstile und sozialen Milieus bei weiter zunehmender Freizeitorientierung bestimmter Lebensstilgruppen.





Die wohnungspolitischen Problemgruppen wachsen am stärksten

- ✓ Haushalte mit Migrationshintergrund.
 - ✓ Alleinerziehendenhaushalte.
 - ✓ Einkommensschwache und armutsbetroffene Haushalte.
 - ✓ Haushalte, die von psychosozialen Problemlagen betroffen sind.
 - ✓ Haushalte, die als „schlechte Risiken gelten“:
 - Risiko von Mietausfällen
 - Risiko von Beschädigungen
 - Risiko von Mieterfluktuation
- ➔ Das sozialpolitische Versorgungsproblem verschärft sich auch bei Entspannung der Wohnungsmärkte.





Generelle Wohnungsmarktentwicklung

- ✓ Globales Wohnungsüberangebot.
- ✓ Weiterhin Neubau.
- ✓ Gnadenloser Qualitätswettbewerb.
- ✓ Gute Chancen in bestimmten Marktnischen
 - altersgerechtes Service-Wohnen,
 - urbanes Wohnen für einkommensstarke Singles,
 - freizeitorientiertes Wohnen,
 - bestimmte Eigenheimtypen
- ✓ Leerstände in Massenbeständen.





Das Produkt von gestern: Monotonie und Betonwüste





Produkte der Zukunft: Individualisierte Typenhäuser Beispiel Glückauf, Moers





Produkte der Zukunft: Ambiente Beispiel Interboden, Ratingen





Produkte der Zukunft: Qualität Beispiel ThyssenKrupp, Essen





Produkte der Zukunft: Lebensgefühl Beispiel Öko-Siedlung, Münster





Neue Produkttypen und Preisniveaus: Kleinere Nischen

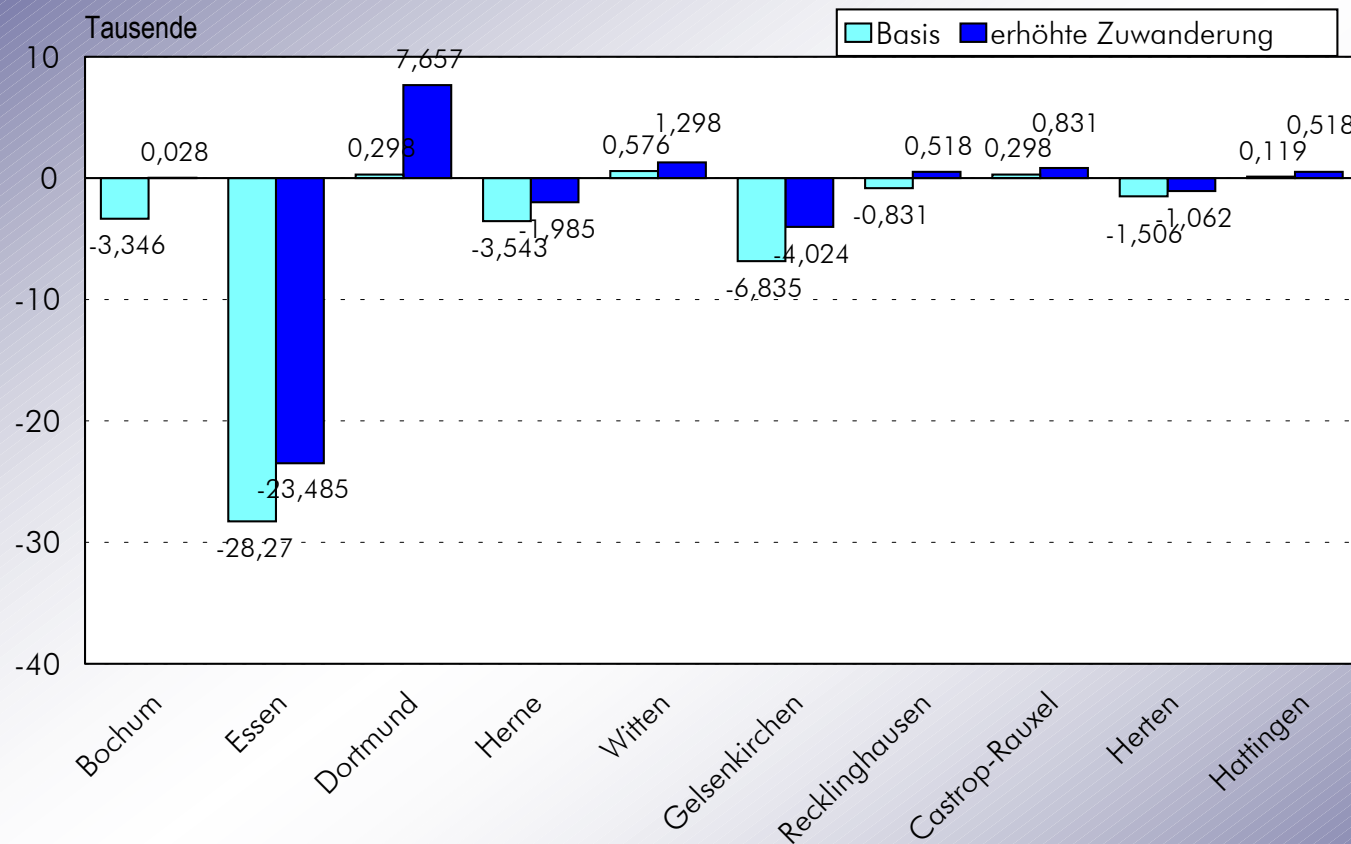
	Fam ilien - wohnung	EFH für Kinderreiche	A lle in - erziehenden - wohnung	Single - wohnung	Single - Service - Wohnung	Freizeit - wohnung	Studenten - wohnung	W ohnge - m einschafts - wohnung
e in fach								
ö ff. gebunden								
m ittel								
gehoben								
Luxus								

	Loftw ohnung	Ö kohaushaus	Behinderten - wohnung	barrierefreie Alten - wohnung	betreute Alten - wohnung	betreute Alten - wohnung m it P flegem ögl.	Senioren - residenz	Haus für Alten -W gen
e in fach								
ö ff. gebunden								
m ittel								
gehoben								
Luxus								





Wohnungsbedarfe/-überschüsse im mittleren Ruhrgebiet bis 2015





Leerstandsgefährdete Bestände

- ✓ Wohnungen mit Standortproblemen.
- ✓ Wohnungen mit ungünstigen Grundrissen.
- ✓ Wohnungen mit Qualitätsmängeln.
 - Großsiedlungen der 60er/70er Jahre (Wohnungsunternehmen),
 - typische Siedlungen aus den 50er Jahren (Wohnungsunternehmen),
 - Altbauten entlang der Durchgangsstraßen (Privatvermieter).





Szenarien für leerstandsbedroffene Bestände

- ✓ **Technische Verwahrlosung leerstehender Wohnungen.**
- ✓ **Besetzung leerstehender Wohnungen.**
- ✓ **Soziale Erosion der Nachbarschaften.**
- ✓ **Rückentwicklung der Infrastruktur.**
- ✓ **In Beständen mit WEG-Gemeinschaften Handlungsunfähigkeit.**





Szenarien für die Wohnungsmärkte

Mietwohnungssektor

- ✓ Zunehmende Leerstände und Verlummung.
- ✓ Sinkendes Mietniveau, weil insbesondere Privatvermieter auf Leerstände mit Preisanpassung nach unten reagieren.
- ✓ Sinkende Immobilienpreise.
- ✓ Abrisse ohne Verwertungsmöglichkeit für freifallende Grundstücke.

Selbstgenutztes Wohneigentum

- ✓ Zunehmendes Angebot von Gebrauchtimmobilien, auch in den Kernstadtreionen.
- ✓ Sinkende Preise.
- ✓ Zunehmende Vermietung von Eigenheimen.

Grundstücksmärkte

- ✓ Sinkende Bodenpreise.





Szenarien für die Stadt- und Regionalentwicklung

- ✓ Soziale Segregation zwischen den Stadtteilen
- ✓ Soziale Segregation zwischen Kernstädten und Umland
- ✓ Soziale Segregation zwischen den Regionen (Ruhrgebiet - Rheinland/Münsterland/OWL)
- ✓ Attraktivitätsverluste und soziale Erosion bestimmter Siedlungstypen
- ✓ Sicherheitsprobleme
- ✓ Erosion von Urbanität

- ✓ Gentrification
- ✓ Urbane Erlebniszentren
- ✓ Neue städtebauliche Projekte
- ✓ Neue Eigenheimsiedlungen
- ✓ Neue Wohnformen: Service-Wohnen, Freizeit-Wohnen, Loft-Wohnen...
- ✓ Neue Urbanität





Phasen der Suburbanisierung: Die soziale Erosion der Kernstädte

Fakten zur Suburbanisierung:

- Die Suburbanisierung geht sowohl in das Eigentum wie in die Miete
- Die Suburbanisierer sind tendenziell einkommensstärker
- Die höchste Suburbanisierungsrate weisen die älteren auf
- Die jungen Starterhaushalte kehren z.T. zurück
- 70 % gehen in das Umland, weil das Wohnungsangebot preiswerter/hochwertiger ist

Phasen der Suburbanisierung

1. Abwanderung der Bevölkerung
2. Abwanderung des Gewerbes
3. Abwanderung der Handelsinfrastruktur
4. Abwanderung der sozialen Infrastruktur
5. Abwanderung des tertiären Sektors
6. Abwanderung der ökonomischen Wachstumspole
7. Abwanderung der kulturellen Infrastruktur

Folgen der Suburbanisierung

- Soziale und finanzielle Erosion der Kernstädte





Alarmzeichen PISA-Studie: Probleme der Stadtentwicklung werden zu gesellschaftlichen Problemen

- ✓ Die Bildungsleistungen liegen in Deutschland im unteren Bereich von 32 untersuchten Ländern
- ✓ Die Leistungsunterschiede zwischen den Schulen sind in Deutschland besonders hoch
- ✓ Der Einfluß des sozio-ökonomischen Hintergrunds und des Bildungshintergrunds des Elternhauses ist in Deutschland besonders hoch
- ✓ Kinder mit Migrationshintergrund sind in Deutschland besonders benachteiligt
- ✓ In keinem anderen Land (von 32) ist der Einfluß der Wohngegend, in der die Schule liegt, so groß wie in Deutschland (OECD 2001, S. 238)

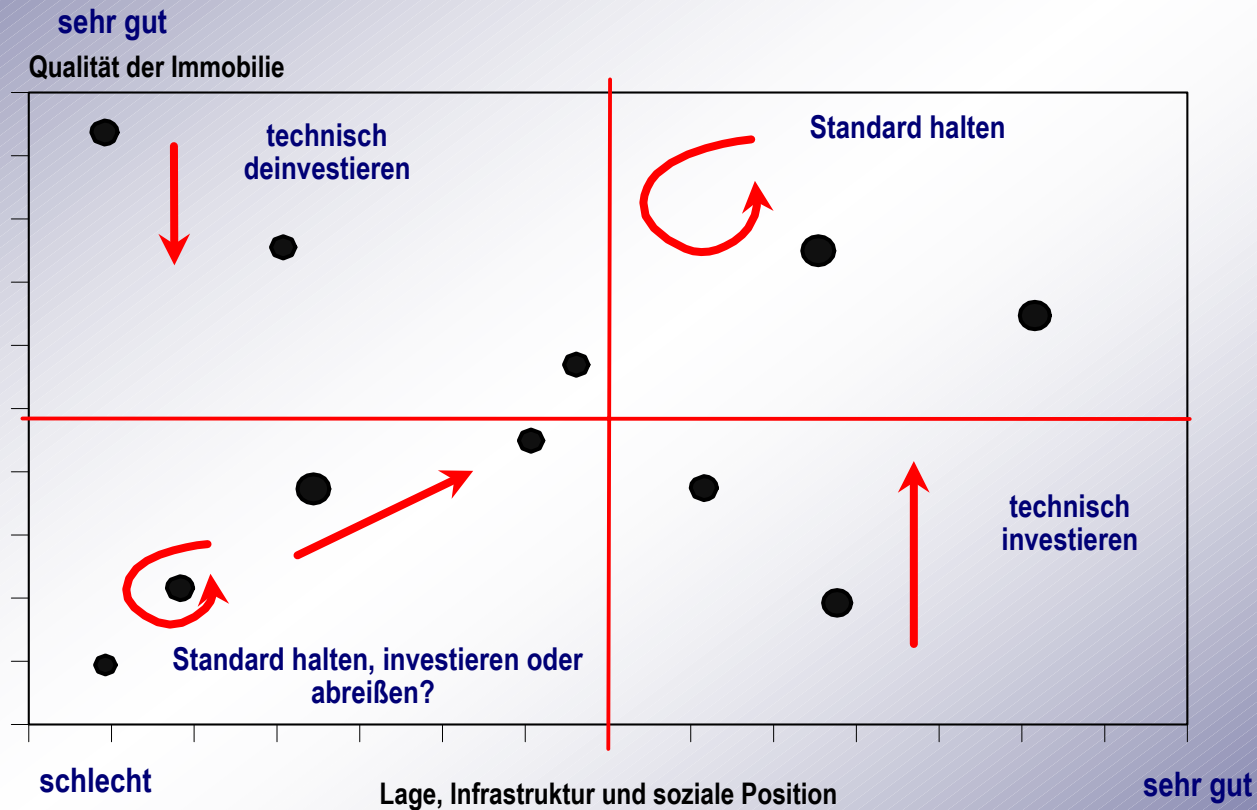




Portfolio-Management: Differenzierte Strategien für unterschiedliche Wohnungsbestände

Marktsituation und Portfoliomanagement

© InWIS 2001



Zukunft des Wohnens



Zukunft des Wohnens

© InWIS 2003



Modernisierung lohnt nur an guten Standorten

Marktsituation und Portfoliomanagement

© InWIS 2001



Zukunft des Wohnens



Zukunft des Wohnens

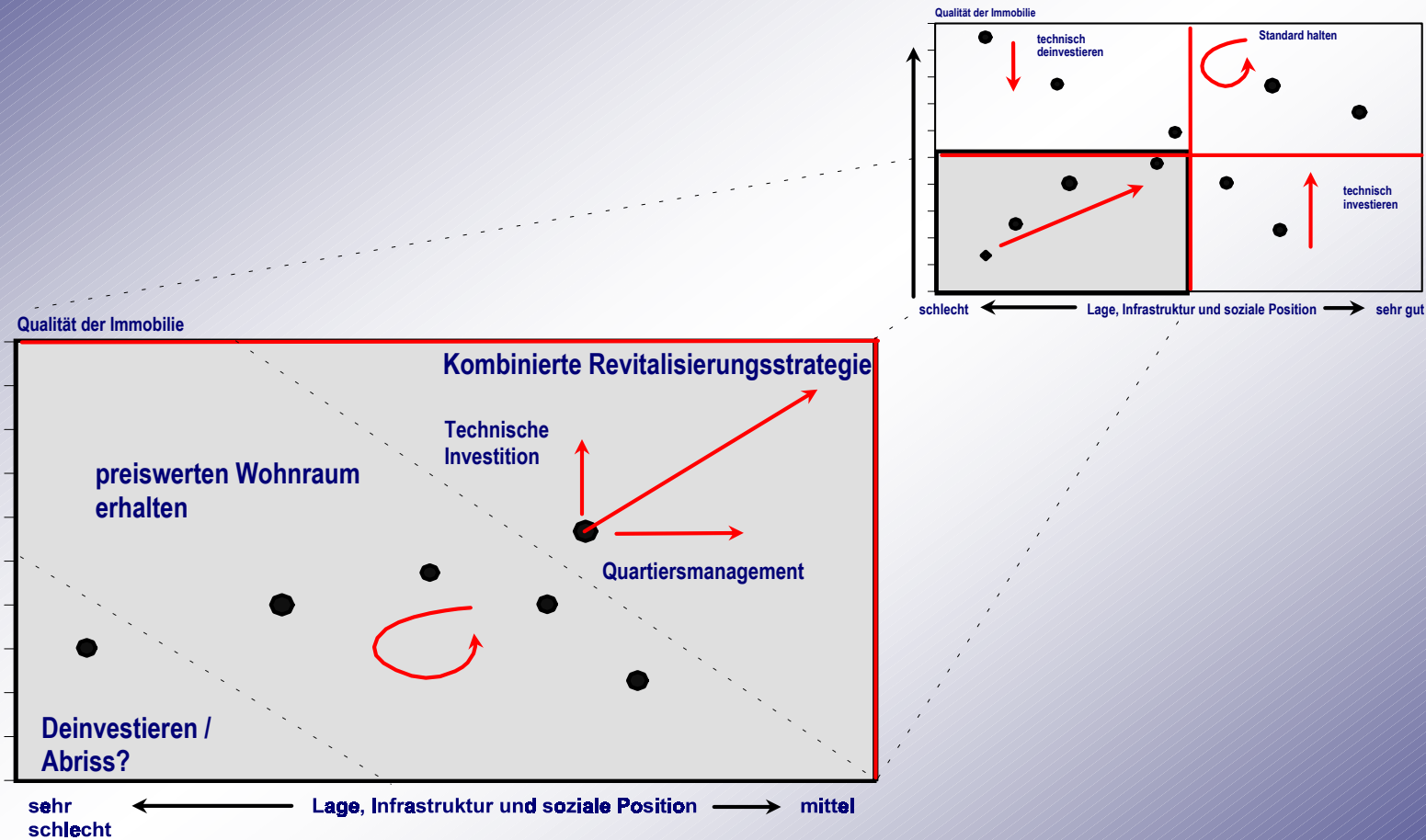
© InWIS 2003



Problembestände: Kombinierte Revitalisierung, Halten oder Abriß

Marktsituation und Portfoliomanagement

© InWIS 2001



Zukunft des Wohnens



Zukunft des Wohnens

© InWIS 2003



Die SWOT-Analyse als Basis für strategische Entwicklungskonzepte

	C h a n c e n	R i s i k e n
	▪ neue N achfragergruppen ▪ Z u w a n d e r u n g ▪ ...	▪ K o n k u r r e n z ▪ B e v ö l k e r u n g s v e r l u s t ▪ ...
S t ä r k e n ▪ W o h n u n g e n ▪ S t a n d o r t ▪ S o z i a l s t r u k t u r ▪ ...	S t ä r k e n e i n s e t z e n, u m C h a n c e n z u n u t z e n	S t ä r k e n e i n s e t z e n, u m R i s i k e n z u v e r m e i d e n
S c h w ä c h e n ▪ W o h n u n g e n ▪ S t a n d o r t ▪ S o z i a l s t r u k t u r ...	S c h w ä c h e n a b b a u e n, u m C h a n c e n z u n u t z e n	S c h w ä c h e n a b b a u e n, u m R i s i k e n z u v e r m e i d e n





Visionen für Quartiere entwickeln!

Interkulturelles Milieu

Urbanes Erlebniszentrum

Orientalischer Basar

Szene-Quartier

Seniorensiedlung

Studentenviertel





Handlungsbedarf: Integrierte Zukunftskonzepte

- ✓ **Konzepte**, um Probleme, Chancen und Risiken zu analysieren, Visionen und Ziele zu definieren sowie Maßnahmenbündel zu entwickeln
- ✓ **Zukunftskonzepte**, um die Entwicklungen abzuschätzen und zu gestalten
- ✓ **Integriert**, um einen kohärenten Mix aus Instrumenten zu entwickeln, der verschiedene Politikfelder sowie öffentliche und private Akteure umfaßt





Elemente integrierter Zukunftskonzepte

- ✓ Realistische Prognosen der regionalen Entwicklungen: Bevölkerung, Haushaltstypen, soziale Milieus, Zuwanderer, Arbeitsmarkt, Einkommen...
- ✓ Szenarien über die Folgewirkungen dieser Entwicklungen für die Region, die Stadt und die Stadtteile
- ✓ Stärken-Schwächen-/Chancen-Risiko-Analysen (SWOT-Analysen)
- ✓ Endogene Potentiale, mögliche Alleinstellung ermitteln
- ✓ Portfolio-Analysen
- ✓ Strategische Entwicklungskonzepte, Leitbilder und Visionen
- ✓ Integrierte Handlungskonzepte





Zukunftsaufgaben kommunaler Wohnungsunternehmen

- ✓ Entwicklung innovativer Wohnformen für neue Zielgruppen (alte Menschen, Singles, ökologisches Bauen...)
- ✓ Attraktive Bauträgerangebote, um Suburbanisierung und soziale Erosion zu verhindern
- ✓ Integrierte städtebauliche Projekte: Wohnen, Freizeit, Handel, Gewerbe...
- ✓ Wohnungsversorgung sozialer Problemgruppen (Kooperation von Wohnungswirtschaft, Kommunen und sozialen Trägern)
- ✓ Soziales Management und Quartiersmanagement
- ✓ Stadtentwicklung
- ✓ Schlüsselrolle bei der Entwicklung integrierter Zukunftskonzepte





Von der Hardware zur Software: Neuorientierung der Wohnungspolitik

- ✓ Vom Bedürftigenmodell zum Integrationsmodell
- ✓ Einrichtungen der sozialen Infrastruktur als Fördergegenstand
 - Nachbarschaftstreffs und Begegnungsstätten
 - Einrichtungen des Quartiersmanagements
 - Einrichtungen der sozialen Arbeit und Beratung
 - Einrichtungen der Beschäftigungsförderung
 - Einrichtungen der Selbst- oder Nachbarschaftshilfe
- ✓ Kosten für die soziale Mieterbetreuung abrechenbar machen (II. BV)
 - Kosten für die soziale Betreuung älterer und hilfebedürftiger Mieter
 - Kosten für die soziale Arbeit und Beratung
 - Kosten für Sicherheits- und Pförtnerdienste
 - Kosten für Nachbarschafts- und Konfliktmanagement





Anforderungen an Wohnungswirtschaft und Wohnungsmarketing

- ✓ Differenzierung der Produktvarianten (z.B. Ausstattungsvarianten bei Standardwohnungen).
- ✓ Differenzierung des Produktangebots mit Nischenangeboten (z.B. ökologisches Bauen, freizeitorientiertes Wohnen, Service-Wohnen).
- ✓ Zunehmende Kundenorientierung.
- ✓ Produktnaher Service (Hausmeisterservice, Reparaturservice etc.).
- ✓ Wohnbegleitende Dienst- und Zusatzleistungen (by-products).
- ✓ Innovative Finanzierungsangebote (Mieterdarlehen, Mietkauf, Wohnsparsysteme...).
- ✓ Markenpolitik und Markenstyling.
- ✓ Marketing.





Strategien für die Vermietung

- ✓ Kundenservice, Kundenservice, Kundenservice.
- ✓ Flexible Grundrisse.
- ✓ Individuelle Ausstattungsvarianten.
- ✓ Aufwertung von Eingängen und Fassaden.
- ✓ Wohnbegleitende Dienstleistungen.
- ✓ Nachbarschaftsmanagement.
- ✓ Hausbetreuung.
- ✓ Soziales Management.
- ✓ Nachbarschaftseinrichtungen.
- ✓ Aktivierung.
- ✓ Quartiersmanagement
- ✓ Eine *story* für das Marketing.





Zwei Strategien für die Zukunft

Das Status-Quo-Szenario

- ✓ Zunehmende Polarisierung von prosperierenden und schrumpfenden Regionen
- ✓ Zunehmende soziale Entmischung
- ✓ Zunehmende Wohnungsleerstände in den strukturschwachen Regionen
- ✓ Verslummung
- ✓ soziale Konflikte
- ✓ soziale Abwärtsspiralen

Integrierte Zukunftskonzepte

- ✓ Beseitigung städtebaulicher Problemgebiete
- ✓ Aufwertung der Kernstädte
- ✓ soziale Mischung
- ✓ soziale Betreuung von Problemgruppen
- ✓ Quartiersmanagement
- ✓ realistische Zukunftsperspektiven (auf der Basis von SWOT-Analysen)
- ✓ politikfeldübergreifende Revitalisierungsstrategien





Prof. Dr. Volker Eichener

InWIS

Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum

Springorumallee 20
44795 Bochum

Tel. 0171-6956550
Skr. 0234-9447-700
Fax 0234-9447-777

Volker.Eichener@inwis.de
www.inwis.de



Zukunft des Wohnens

© InWIS 2003