

**Band 60**

# **Schriften zur Immobilienökonomie**

Hrsg.: Prof. Dr. Karl-Werner Schulte

Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Stefanie Forster-Kraus

## **Der Einfluss der Demographie auf die Erschwing- lichkeit von Wohnraum in Deutschland**

**Eine theoretische und  
empirische Analyse**



International Real Estate Business School  
Universität Regensburg



## Geleitwort der Herausgeber

In den letzten Jahren ist das Thema der Demographie auch in Hinsicht auf die Immobilienbranche immer mehr in den Fokus verschiedener wissenschaftlicher aber auch praktischer Arbeiten gerückt. Dabei steht v.a. die Frage im Mittelpunkt, inwieweit eine schrumpfende Bevölkerung die Nachfrage nach Immobilien verändern wird. Bereits heute steht fest, dass eine sinkende Zahl der Bevölkerung keineswegs gleichbedeutend mit einer sinkenden Nachfrage nach Wohnraum sein wird.

Bislang blieb bei all diesen Untersuchungen allerdings die Frage nach der Erschwinglichkeit von Wohnraum und deren zukünftiger Entwicklung unangetastet. Diese Frage ist v.a. vor dem Hintergrund steigender sozialer Abgaben für Haushalte mit bereits heute schon hohen monatlichen Wohnkostenbelastungen von entscheidender Bedeutung. Auch in Zukunft müssen Haushalte noch in der Lage sein, sich adäquaten Wohnraum leisten zu können bzw. ist die Investition in Wohnraum nur noch wirtschaftlich, wenn das Angebot vom Markt absorbiert werden kann.

Mit dieser Arbeit füllt Stefanie Forster-Kraus die oben beschriebene wissenschaftliche Lücke, in dem sie untersucht, welche Faktoren die Erschwinglichkeit von Wohnraum bestimmen und welchen Einfluss die Demographie hat, um in einem zweiten Schritt Hypothesen über die zukünftige Entwicklung der Erschwinglichkeit von Wohnraum abzuleiten. Dabei konzentriert sie sich auf die Nachfrage der Mieterhaushalte in den Großstädten Deutschlands. Die Arbeit beinhaltet sowohl eine ausführliche Literaturanalyse als auch eine empirische Untersuchung nach den neuesten Verfahren der Ökonometrie.

Wie frühere Arbeiten auch, hat Stefanie Forster-Kraus für die ökonometrische Auswertung das Modell einer Querschnittsanalyse gewählt, um die einzelnen Einflussfaktoren der Wohnraumererschwinglichkeit auf Signifikanz zu testen. Auch hat sie unter Hinzunahme von Instrumentenvariablen das verwendete Modell auf Exogenität getestet, um eine Verzerrung der Ergebnisse durch vielschichtige Zusammenhänge der erklärenden Variablen ausschließen zu können.

Abschließend lässt sich feststellen, dass Stefanie Forster-Kraus mit Ihrer anspruchsvollen Arbeit sowohl die internationale als auch die nationale Literatur im Bereich Immobilienwirtschaft mit Schwerpunkt Demographie und Wohnraum entscheidend bereichert hat. Die Innovation dieser Arbeit liegt in der Verknüpfung der Fragestellung nach dem

Einfluss der Demographie auf den Wohnimmobilienmarkt mit der Frage: Wie erschwinglich ist Mietwohnraum in Deutschland und welche zukünftigen Entwicklungen sind zu erwarten.

Ohne Zweifel werden die Ergebnisse dieser Arbeit für die Debatte um Wohnraumer-schwinglichkeit in Deutschland sowohl im akademischen Bereich als auch in der Praxis bei Entscheidungsträgern der öffentlichen Hand sowie der Wohnimmobilienwirtschaft großen Nutzen stiften.

Wir sind überzeugt, dass diese Promotion auf große Anerkennung sowohl in der Wis-senschaft als auch in der Praxis stoßen wird und noch weitere Untersuchungen auf die-sem Forschungsfeld anstoßen wird.

Prof. Dr. Karl-Werner Schulte Hon RICS CRE

Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft

Universität Regensburg

## **Vorwort**

In einem Artikel der FAZ vom Juli 2008 wurde der Demographische Wandel und seine Auswirkungen als eine Jahrhundertaufgabe für die Immobilienwirtschaft beschrieben.

Bereits in meiner Diplomarbeit bei Prof. Dr. Gabriel Lee habe ich mich mit diesem Thema beschäftigt und aufgezeigt, worin die Berührungspunkte mit der Immobilienwirtschaft liegen.

Während meiner Assistentenzeit am ECE Stiftungslehrstuhl für Immobilienwirtschaft von Prof. Dr. Karl-Werner Schulte ist in mir der Wunsch heran gereift, auch meine Doktorarbeit dieser Thematik zu widmen, da Deutschland Spitzenreiter in Europa bzgl. des demographischen Wandels ist. Dieser geht in Deutschland mit einer Abnahme der Bevölkerung einher, gleichzeitig steigt aber die Zahl der Haushalte noch weiter an. Meine Arbeit fokussiert sich auf Mieterhaushalte in den Großstädten Deutschlands und zeigt auf, dass der Wohnraum dort trotz des demographischen Wandels nicht erschwinglicher wird. Vielmehr muss bereits heute eine große Anzahl an Haushalten fast schon zu viel an verfügbarem Einkommen für Wohnkosten ausgeben.

Allen voran, möchte ich mich bei meinem Doktorvater Prof. Dr. Karl-Werner Schulte sehr herzlich für die Möglichkeit zu promovieren bedanken. Seine große Offenheit dem Thema gegenüber, sowie die zahlreichen Anregungen, waren mir eine sehr große Unterstützung in der Ausarbeitung. Auch möchte ich mich bei Prof. Dr. Gabriel Lee, meinem Zweitkorrektor, für die stete und tatkräftige Unterstützung bedanken. Sehr herzlich möchte ich mich auch bei Prof. Dr. Wolfgang Schäfers für die gute Zusammenarbeit in all den Jahren bedanken, bei der ich sehr viel von Ihm lernen durfte. Auch möchte ich Prof. Dr. Richard Reed von der Deakin University Melbourne meinen Dank aussprechen. für die gute Zusammenarbeit im Zuge verschiedener Konferenzteilnahmen.

Danke sagen möchte ich aber auch den lieben Menschen am Institut, die mich auf meinem oft sehr nervenaufreibenden Weg hin zur "Frau Doktor" begleitet haben:

Bei Jowita Fuchhofer für die aufbauenden und ermutigenden Worte. Es war immer eine Freude mit Ihr ein Büro teilen zu dürfen. Bei Konrad Finkenzeller für die Inspiration und bei Ralf Hohenstatt, der einfach ein Ökonometrie-Genie ist. Von Herzen bei Manuel Käsbauer für die stete Ermutigung. Bei Prof. Dr. Michael Trübestein und Dr. Nicolas Kohl, mit denen ich eine sehr schöne und lustige Zeit verleben durfte, die das Maß an

Arbeit überdeckte. Bei Helmut Schleich, der mich während der ganzen Zeit begleitet hat und mir stets ein sehr kluger Ratgeber war. Aber auch bei allen anderen Kollegen am IRE|BS Institut.

Mein besonderer Dank gilt meiner Familie, meinen Eltern und meinem Bruder, die immer für mich da waren und mich sehr ermutigt haben. Vor allem aber meinem Mann Cony, der immer an mich geglaubt hat und mich durch alle Höhen und Tiefen dieser Arbeit mit viel Liebe geführt hat. Ohne all diese lieben Menschen wäre ich nicht da, wo ich heute bin.

Regensburg, im April 2011

Stefanie Forster-Kraus

---

## Inhaltsübersicht

1 Einleitung.....	10
1.1 Hinführung zum Thema .....	10
1.2 Zielsetzung.....	14
1.3 Einordnung in die Thematik der sozialen Nachhaltigkeit.....	15
1.4 Gang der Untersuchung und angewandte Methodik.....	20
2 Grundlagen.....	22
2.1 Demographie.....	22
2.2 Wohnkostenbelastung.....	69
3 Wohnsituation in Deutschland.....	89
3.1 Der deutsche Wohnimmobilienmarkt .....	89
3.2 Erschwinglichkeitsrate – Momentaufnahme.....	114
3.3 Erschwinglichkeitsrate – langfristige Entwicklung.....	124
3.4 Staatliche Wohnkostenhilfen.....	137
4 Erschwinglichkeit von Wohnraum und die Abhängigkeit von Demographie.....	145
4.1 Theoretische Beziehung .....	145
4.2 Empirische Erkenntnisse .....	149
4.3 Aufstellung der Hypothesen.....	168
5 Empirische Analyse der Wohnraumererschwinglichkeit.....	171
5.1 Daten- und Modellbeschreibung.....	171
5.2 Untersuchung und Ergebnisse.....	186
6 Zusammenfassung und Schluss.....	198
6.1 Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse.....	198
6.2 Schlussanmerkungen.....	200
Literaturverzeichnis.....	204
Anhang .....	217

## Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	10
1.1 Hinführung zum Thema .....	10
1.2 Zielsetzung.....	14
1.3 Einordnung in die Thematik der sozialen Nachhaltigkeit.....	15
1.4 Gang der Untersuchung und angewandte Methodik.....	20
2 Grundlagen.....	22
2.1 Demographie.....	22
2.1.1 Demographische Entwicklung in Deutschland.....	22
2.1.1.1 Fertilität - Bevölkerungsabnahme.....	23
2.1.1.2 Mortalität - Alterung der Bevölkerung.....	26
2.1.1.3 Wanderung - Bunter werdende Bevölkerung.....	28
2.1.2 Demographische Entwicklung in Europa.....	38
2.1.3 Auswirkungen des demographischen Wandels in Deutschland.....	45
2.1.3.1 Wohnraumnachfrage.....	46
2.1.3.2 Veränderungen des Arbeitsmarktes .....	48
2.1.3.2.1 Bevölkerung im Erwerbsalter.....	49
2.1.3.2.2 Steigende Belastungen der Haushalte.....	52
2.1.3.3 Veränderte Binnenwanderung.....	55
2.1.3.3.1 Lebensraum Stadt.....	56
2.1.3.3.2 Stichwort Reurbanisierung.....	64
2.2 Wohnkostenbelastung.....	69
2.2.1 Definition - Die Frage der Erschwinglichkeit von Wohnraum.....	69
2.2.2 Messarten.....	73
2.2.2.1 Verhältnis-Messmethode.....	74
2.2.2.1.1 Definition.....	74
2.2.2.1.2 Kritische Würdigung der Verhältnis-Messmethode .....	76
2.2.2.2 Resteinkommens-Messmethode.....	78
2.2.2.2.1 Definition.....	78
2.2.2.2.2 Kritische Würdigung der Resteinkommens-Messmethode:.....	79
2.2.2.3 Artverwandte Messmethoden.....	80
2.2.2.3.1 Shelter Poverty .....	80
2.2.2.3.2 Housing Induced Poverty.....	81

---

2.2.2.3.3 Quality Adjusted Measure.....	81
2.2.2.3.4 Housing Affordability Mismatch.....	82
2.2.2.3.5 Lageabhängiger Erschwinglichkeitsindex.....	83
2.2.2.3.6 Headcount Statistics.....	84
2.2.3 Kritische Würdigung der Messmethoden.....	86
3 Wohnsituation in Deutschland.....	89
3.1 Der deutsche Wohnimmobilienmarkt .....	89
3.1.1 Bautätigkeit.....	90
3.1.2 Wohnflächenverbrauch .....	96
3.1.3 Wohnimmobilienpreise .....	101
3.1.4 Eigentumsquote.....	104
3.1.5 Anbieterstruktur .....	109
3.1.6 Marktbewertung.....	112
3.2 Erschwinglichkeitsrate – Momentaufnahme.....	114
3.3 Erschwinglichkeitsrate – langfristige Entwicklung.....	124
3.3.1 Miete.....	125
3.3.1.1 Kaltmiete.....	125
3.3.1.2 Nebenkosten.....	129
3.3.2 Einkommensentwicklung.....	131
3.4 Staatliche Wohnkostenhilfen.....	137
4 Erschwinglichkeit von Wohnraum und die Abhängigkeit von Demographie.....	145
4.1 Theoretische Beziehung .....	145
4.2 Empirische Erkenntnisse .....	149
4.2.1 Mankiw und Weil (1988) und ihre Kritiker.....	149
4.2.2 Literaturanalyse zum Thema Wohnraumererschwinglichkeit.....	156
4.3 Aufstellung der Hypothesen.....	168
5 Empirische Analyse der Wohnraumererschwinglichkeit.....	171
5.1 Daten- und Modellbeschreibung.....	171
5.1.1 Geographische Darstellung des Datenpools.....	172
5.1.2 Definition der Variablen.....	176
5.1.3 Deskriptive Statistik.....	181
5.2 Untersuchung und Ergebnisse.....	186
5.2.1 Spezifikation des OLS-Modells.....	186
5.2.2 Ergebnisse und Robustheitscheck.....	188



---

5.2.2.1 OLS - Regression.....	189
5.2.2.2 Robustheitscheck.....	190
5.2.2.3 Robustheitscheck der MWD-Variablen.....	193
5.2.3 Test auf Endogenität.....	194
6 Zusammenfassung und Schluss.....	198
6.1 Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse.....	198
6.2 Schlussanmerkungen.....	200
Literaturverzeichnis.....	204
Anhang .....	217

---

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zentrale Eigenschaften groß- und kleinräumiger Binnenwanderungen .....	30
Tabelle 2: Altersgruppen der Wanderungsstatistik.....	31
Tabelle 3: Die Länder mit dem weltweit höchsten Medianalter.....	42
Tabelle 4: Jugend- und Altenbias der Ausgaben und Einnahmen 2004, in %.....	54
Tabelle 5: Charakterisierung der Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern.....	59
Tabelle 6: Individueller altersabhängiger Wohnflächenkonsum in Quadratmetern.....	99
Tabelle 7: Anteile der HH-Typen an allen Wohneigentumsbildnern 2004-2007 .....	105
Tabelle 8: Haushalte im Wohneigentum.....	107
Tabelle 9: Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2006.....	110
Tabelle 10: Konsumausgaben privater Haushalte 2006 nach Haushaltsgröße.....	115
Tabelle 11: Haushaltseinkommen nach sozialer Stellung für Deutschland 2006.....	118
Tabelle 12: Hauptmieterhaushalte nach Haushaltsgröße und Mietbelastung 2006.....	119
Tabelle 13: Definition der Variablen.....	179
Tabelle 14: Definition der Dummy-Variablen.....	181
Tabelle 15: Deskriptive Statistik - gesamter Datenpool.....	182
Tabelle 16: Deskriptive Statistik - Westdeutschland.....	184
Tabelle 17: Deskriptive Statistik - Ostdeutschland.....	184
Tabelle 18: Ergebnisse der OLS-Regression.....	189
Tabelle 19: Robustheitscheck I.....	191
Tabelle 20: Robustheitscheck II.....	194

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Konventionelles Nachhaltigkeits - Modell.....	17
Abbildung 2: Russian Doll Nachhaltigkeits - Modell.....	18
Abbildung 3: Bevölkerungsanteile .....	26
Abbildung 4: Schema des Bevölkerungsaustauschs zwischen den Raumkategorien.....	37
Abbildung 5: Bevölkerungsreichste Länder 2005 und 2050 in Mio. Einwohner.....	44
Abbildung 6: Entwicklung des Alten- und Jugendquotienten von 2008 bis 2060.....	52
Abbildung 7: „Was die Bevölkerung in der Stadt der Zukunft befürchtet?“ .....	62
Abbildung 8: Bezahlbare Wohnung - in zentraler Lage.....	63
Abbildung 9: Wie die Bevölkerung in Zukunft leben und wohnen will.....	63
Abbildung 10: Definition der Verhältnis-Messmethode.....	74
Abbildung 11: Erschwinglichkeitssituation eines einzelnen Haushalts.....	75
Abbildung 12: Prognose Wohnungsneubau in Europa 2010.....	92
Abbildung 13: Fertiggestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner 1949 bis 2007.....	93
Abbildung 14: Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Gebäudeart von 1997 - 2007 .....	97
Abbildung 15: Entwicklung des Wohnflächenverbrauchs in qm von 1989 bis 2007.....	98
Abbildung 16: Eigentumsquoten (in %) im europäischen Vergleich 2009.....	108
Abbildung 17: Anstieg der Verbraucherpreise (in%) in Deutschland von 1992 bis 2009.....	126
Abbildung 18: Gesamtverbraucherindex mit und ohne Nettokaltmiete sowie NK .....	126
Abbildung 19: Vergleich Gesamtindex und Wohnkosten.....	127
Abbildung 20: Entwicklung der im Haushalt verwendeten Energiearten und VPI .....	129
Abbildung 21: Entwicklung der verschiedenen Mietgrößen.....	131
Abbildung 22: Einkommensentwicklung 2007 - 2009.....	136
Abbildung 23: Wohnungspolitische Instrumente.....	137
Abbildung 24: Gründe für Wohnraumschwinglichkeitsprobleme.....	145
Abbildung 25: Simulation der Wohnraumschwinglichkeitszusammenhänge.....	146
Abbildung 26: Haushaltsbildungsprozess.....	148
Abbildung 27: Geographische Lage der untersuchten Städte.....	175
Abbildung 28: Raumordnungspolitische Einordnung der Städte.....	176
Abbildung 29: Verhältnisquotient.....	177

## Abkürzungsverzeichnis

2SLS	Two-Stage Least Squares
Abb.	Abbildung
AREUEA	American Real Estate and Urban Economics Association
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BIB	Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BKI	Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
BLS	Bureau of Labor Statistics
BMAS	Bundesministerium für Arbeit und Soziales
BMFSFJ	Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BRD	Bundesrepublik Deutschland
bpb	Bundeszentrale für politische Bildung
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
DAX	Deutscher Aktien Index
DDR	Deutsche Demokratische Republik
destatis	Deutsches Statistisches Bundesamt
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
ENEV	Energieeinsparverordnung
ENHR	European Network for Housing Research

et al.	et alii (und andere)
EWOWI	Erfolgspotentiale der Wohnungswirtschaft
EU	Europäische Union
EUROSTAT	Europäisches Deutsches Statistisches Bundesamt
EU-SILC	European Union Statistics on Income and Living Conditions
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FAZ	Frankfurter Allgemeine Zeitung
FGT	Foster, Greer, Thorbecke-Armutsmaß
GDW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
GEWOS	Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
GNP	Gross National Product
Hrsg.	Herausgeber
HWWI	Hamburgisches Welt Wirtschaftsinstitut
HUD	Department of Housing and Urban Development
IBS	Institut für Bevölkerungsforschung und Sozialpolitik
IPD	Investment Property Databank GmbH
IWH	Institut für Wirtschaftsforschung Halle
IZ	Immobilien Zeitung
KdU	Leistungen für Unterkunft und Heizung
LBS	Landesbausparkassen
MDAX	Mid-Cap-DAX
Mio.	Millionen

---

Mrd.	Milliarden
NBER	National Bureau of Economic Research
NHPAU	National Housing and Planning Advice Unit
NK	Nebenkosten
OECD	Organization for Economic Co-Operation and Development
OLS	ordinary least square
p.a.	per annum (pro Jahr)
qm	Quadratmeter
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
S.	Seite
SOEP	Sozioökonomisches Panel
u.a.	unter anderem
UK	United Kingdom (Großbritannien)
UN	United Nations (Vereinte Nationen)
vgl.	vergleiche
VHW	Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung
VPI	Verbraucherpreisindex
vs.	versus
ZEW	Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH
ZIA	Zentraler Immobilien Ausschuss

# 1 Einleitung

## 1.1 Hinführung zum Thema

*„A decent home at an affordable cost is something which everyone has the right to expect, and it is the responsibility of Government to ensure it is available“<sup>1</sup>.*

Bereits 1976 haben die Vereinten Nationen angemessenen Wohnraum zu einem Grundrecht erklärt, dessen Schutz in der Verantwortung der Regierungen der einzelnen Länder liegt. Dieses Recht scheint derzeit einer immer größer werdenden Bevölkerungsschicht verwehrt zu sein. Die Erschwinglichkeit von Wohnraum ist dabei nicht nur in Entwicklungsländern wie Indien<sup>2</sup> und China<sup>3</sup> ein Problem des täglichen Lebens. Die Thematik weitet sich zu einer enormen Herausforderung für die Regierungen aller Industrieländer aus, denn es ist der erste Schritt hin zu einer möglichen Obdachlosigkeit von Haushalten, die besonders in den Kerngebieten großer Metropolen verstärkt auftritt<sup>4</sup>.

Schlagzeilen wie "Bezahlbarer Wohnraum wird knapp"<sup>5</sup> oder "Diagnose Wohnungsnot"<sup>6</sup> und "Immer weniger Sozialwohnungen"<sup>7</sup> prägen die Zeitungen und Magazine in Deutschland. Sie machen deutlich, dass sich das Thema der Wohnraumerschwinglichkeit auch hierzulande zu einem Problem für etliche Haushalte ausgeweitet hat. In Zukunft werden besonders diejenigen Wohnungsmärkte in dynamischen Regionen sowie in guten Lagen betroffen sein, die bereits heute unter Wohnraumengpässen leiden. Aus diesem Grund werden Angebot und Nachfrage sowie die Wohnungspolitik davon in Zukunft stark beeinflusst werden<sup>8</sup>.

Ein „Dach über dem Kopf zu haben“, ist das Grundbedürfnis eines jeden Menschen, so dass die Frage nach der Erschwinglichkeit von Wohnraum nahezu jeden anspricht, unabhängig davon ob ein Haushalt zur Miete oder im Eigentum wohnt. Eine hohe Wohnkostenbelastung ist das Ergebnis eines sehr hohen Wohnraumerschwinglichkeitsquotientens. Eine geringe Qualität der Nachbarschaft, rassistische Diskriminierung und Segre-

---

<sup>1</sup> UN Declaration on Human Settlement (1976)

<sup>2</sup> Smets (1999), S. 821

<sup>3</sup> Chen et al. (2006), S. 1

<sup>4</sup> Bunting et al. (2004), S. 362

<sup>5</sup> Müller (2010), S. 9

<sup>6</sup> Dürr (2010), S. 42

<sup>7</sup> Kroner (2010), S. 20

<sup>8</sup> Maennig (2008), S. 532

gation sowie eine hohe Konzentration von Niedriglohn-Haushalten in den Kernstädten sind Probleme, welche damit einhergehen<sup>9</sup>.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat in seinem Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland (2009) zum Ausdruck gebracht, dass neben dem zukünftigen Bevölkerungsrückgang, der Internationalisierung des Immobilienmarktes und dem voranschreitenden Klimawandel, besonders die Regionalisierung des Wohnmarktes und die Verfügbarkeit von Wohnraum sowie die hohe Belastung durch Wohnkosten die aktuellsten Herausforderungen für die Wohnungs- und Immobilienmärkte sind<sup>10</sup>.

Auch aufgrund der größer werdenden Einkommensschere von Haushalten wird die Wohnkostenbelastung zu einem Schlüsselproblem, das nur durch gemeinsames Handeln von öffentlicher Hand und der Politik sowie auch der privaten Immobilienwirtschaft zu lösen ist. Aktuelle Meldungen<sup>11</sup> über das Schrumpfen der Mittelschicht wie "Mittelschicht in Angst" untermauern das aufkommende Interesse an diesem Thema. Mittelklasse Haushalte sind das finanzielle Rückgrat unserer Gesellschaft, sie sehen sich immer größeren finanziellen Ausgaben gegenüber, die sie jedoch immer weniger schultern können.

Von hohen Wohnkosten fühlen sich besonders Haushalte in den Metropolregionen Deutschlands betroffen. Gleichzeitig schreitet weltweit die Entwicklung hin zu einer verstärkten Urbanisierung voran. Auch in Deutschland leben bereits heute etwa zwei Drittel aller Einwohner in Städten bzw. Agglomerationsräumen mit steigender Tendenz, weshalb sich die vorliegende Untersuchung auf den Untersuchungsgegenstand Stadt konzentrieren wird.

Neben der steigenden Belastung vieler Haushalte durch hohe Wohnkosten, ist auch der demographische Wandel und seine Folgen ein Thema, das das Leben der Deutschen in den nächsten Jahrzehnten nachhaltig verändern wird.

Themenreihen "So leben wir morgen" zur Entwicklung der Bevölkerung, der Technik, der Energie sowie der Medizin, der Politik, der Arbeit und der Werte<sup>12</sup> zeigen, dass De-

---

<sup>9</sup> Bogndon/Can (1997), S. 46

<sup>10</sup> BMVBS (2009II), S. 17

<sup>11</sup> Beutler et al., S. 52ff.

<sup>12</sup> Focus (Nr. 15/ 2010)



mographie als eine Jahrhundertaufgabe angesehen wird, auch und gerade für die Immobilienwirtschaft<sup>13</sup>.

In einer repräsentativen Umfrage<sup>14</sup> unter der 15- bis 25-jährigen Bevölkerung Deutschlands für das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) stellte sich heraus, dass 57% der Befragten nichts mit dem Begriff des demographischen Wandels anfangen können. Nur 14% der Jugendlichen, die mit dem Begriff vertraut waren, gaben an, ihn auch gut erklären zu können. Gleichzeitig war den meisten Jugendlichen aber bewusst, dass die Bevölkerung in Deutschland immer älter wird. Aus diesem Grund erwarten die meisten Befragten für sich negative Auswirkungen und fürchten dabei besonders finanzielle Belastungen durch hohe Renten- und Krankenkassenbeiträge. Aus der Befragung ging aber auch hervor, dass Gesundheit im Alter, ein gesichertes Einkommen und ein harmonisches Familienleben zu den wichtigsten Werten im Leben für diese junge Bevölkerungsschicht gehören. Aber gerade der Wunsch nach einem gesicherten Einkommen ist durch vermutlich steigende Belastungen im Zuge kollabierender Alterssicherungssysteme in Deutschland kaum mehr erfüllbar geworden. Gerade dieser Punkt zeigt, dass die Frage, wie erschwinglich Wohnraum für Haushalte in Deutschland ist, nicht ohne Betrachtung der Auswirkungen des demographischen Wandels bzw. der Demographie im Allgemeinen erfolgen kann. Der Bedeutung von Demographie auch auf dem Themenfeld der Wohnraumschwinglichkeit wird in der vorliegenden Arbeit besondere Aufmerksamkeit geschenkt.

Bislang wurde die Frage nach der Erschwinglichkeit von Wohnraum in Deutschland, dem Land mit dem höchsten prozentualen Anteil an Mieterhaushalten bzw. der niedrigsten Eigentumsquote nicht ausreichend erforscht. Und das, obwohl bereits im Jahr 2006 in der Erhebung zur Wohnsituation in Deutschland des Deutschen Statistischen Bundesamtes festgestellt wurde, dass 36,5% aller Haushalte monatlich mehr als 30% ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen aufwenden müssen<sup>15</sup>, diese Zahlen also auf eine zu hohe Belastung schließen lassen.

Nur der Einfluss des demographischen Wandels auf die Immobilienpreise und Mieten wurde bereits in verschiedensten Studien und Veröffentlichungen erörtert, im Gegensatz dazu gibt es kaum Untersuchungen zur Entwicklung der Wohnraumschwinglichkeit. Oft treten steigende Wohnkostenbelastungen nur im Zusammenhang mit der Betrachtung

---

<sup>13</sup> FAZ (Nr. 166/ 2010), S. 43

<sup>14</sup> BMFSFJ (2007)

<sup>15</sup> Timm (2008), S. 121

tung der Nebenkostenentwicklung, verursacht durch steigende Energiekosten, in den Fokus von Entscheidungsträgern und Wissenschaftlern. Dass die Demographie auch einen entscheidenden Einfluss auf die Wohnkostenbelastung der Haushalte hat, wird noch seltener erörtert. Dabei sollte die Frage nach der monatlichen Belastung der Mieterhaushalte ein zentraler Forschungsschwerpunkt der Immobilienwissenschaft im Bereich Wohnen in Deutschland sein. Denn die monatlichen Ausgaben für Wohnen machen den größten Teil der monatlichen Konsumausgaben aus und sind damit bedeutendster Faktor der Preisentwicklung<sup>16</sup>.

Auch andere Studien<sup>17</sup> stellen fest, dass die demographische Entwicklung den Wohnimmobilienmarkt stark verwandeln wird. Die veränderten Wohnraumanprüche und die Minderung des verfügbaren Einkommens, werden sich verstärkt auf die Nachfrage auswirken.

Bislang wurde eher spärlich hinterfragt, von welchen Faktoren die Erschwinglichkeit von Wohnraum und deren Entwicklung abhängt. Variablen, die Aussagen über die Lebensqualität eines Haushalts liefern sowie wirtschaftliche und demographische Rahmenbedingungen wurden kaum für Untersuchungen herangezogen. Empirische Studien, mit denen die Ursachen der regionalen Wohnraumerschwinglichkeit untersucht werden, sind hingegen in Nordamerika weit verbreitet und insbesondere in der angelsächsischen Literatur vielfach vorhanden<sup>18</sup>. Dabei liegt deren Fokus vor allem auf der Preisentwicklung von Immobilien und damit auf der Wohnkostenbelastung von Eigentümerhaushalten. Davon wird in dieser Arbeit für den Deutschen Wohnimmobilienmarkt Abstand genommen, so dass die Konzentration der Wohnraumerschwinglichkeit von Mieterhaushalten gilt. Dieser Schwerpunkt wurde gewählt, da die Zahl der Mieterhaushalte die Zahl der Eigentümer weit übertrifft, was den deutschen Wohnimmobilienmarkt sehr deutlich von allen anderen europäischen Ländern unterscheidet<sup>19</sup>.

Die Arbeit wird zeigen, dass die Frage, wie erschwinglich Wohnraum ist, nicht nur vom Immobilienmarkt, d.h. von Angebot und Nachfrage, bestimmt wird, sondern auch von Parametern, die sehr stark von der Demographie abhängen, wie z.B. dem Arbeitsmarkt. Die Problemstellung ist es deshalb, zu hinterfragen, ob Haushalte in Zukunft noch mehr

---

<sup>16</sup> gif (2009), S. 129

<sup>17</sup> „Zur Ökonomisierung der Immobilienwirtschaft – Entwicklung und Perspektiven - Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.“ Eekhoff et al. (2007)

<sup>18</sup> vgl. Meen et al. (2005), Leishman et al. (2008), Wolff (2006)

<sup>19</sup> RICS (2009), S. 12

durch steigende Wohnkosten und soziale Abgaben finanziell belastet werden, so dass Wohnen immer weniger bezahlbar wird. Oder ob angesichts des demographischen Wandels eine Entspannung auf den Wohnungsmärkten aufgrund einer verminderten Wohnraumnachfrage in Folge der Bevölkerungsabnahme eintreten wird.

Ziel der Arbeit ist es, den verschiedenen Akteuren der Wohnimmobilienmärkte in Deutschland eine umfassende und fundierte Informationsgrundlage zur derzeitigen finanziellen Belastung der Haushalte durch Wohnkosten zu liefern. Eigentümer, Projektentwickler und Bauträger können der Analyse entnehmen, ob für etwaige Investition in Wohnimmobilienprojekte in der ortsüblichen Miete noch Steigerungspotential liegt oder ob Haushalte bereits so stark durch Mietausgaben belastet sind, dass keinerlei Spielraum mehr besteht. Die Wohnraumnachfrage wird davon nachhaltig bestimmt. Auch kann anhand der Mietbelastung eines Haushalts abgelesen werden, wie sehr eine Lohn- bzw. Gehaltskürzung oder -ausfälle Mieterhaushalte finanziell einschränken würde und damit die Gefahr von Mietrückständen entstünde. Die Untersuchung soll dabei besonders der Politik Anhaltspunkte für zukünftige Entwicklungen im Spannungsfeld zwischen Demographie und Wohnraumerschwinglichkeit von Mieterhaushalten in den Städten Deutschlands liefern.

## **1.2 Zielsetzung**

Das wissenschaftliche Forschungsgebiet des Wohnimmobilienmarktes im Hinblick auf den Einfluss der Demographie soll weiter vorangetrieben und um neue Erkenntnisse bereichert werden. Dabei steht die finanzielle Belastung eines Mieterhaushalts durch dessen Wohnkonsum im Fokus dieser Untersuchung.

Der zweite wichtige Aspekt der Arbeit ist die Bewertung der Demographie der deutschen Bevölkerung. Dieser Begriff der Bevölkerungswissenschaft beruht auf dem Zusammenspiel der Faktoren Geburtenhäufigkeit, Alterung sowie Wanderung. Die Tatsache, dass die deutsche Gesellschaft immer älter und gleichzeitig zahlenmäßig immer weniger wird, hat dabei weitreichende Auswirkungen auf die Wirtschaft - auch auf die Immobilienwirtschaft. Deshalb verfolgt die vorliegende Arbeit das Ziel, den Einfluss der Demographie auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum aufzuzeigen. Wie bereits erwähnt, haben sich wissenschaftliche Untersuchungen bislang vor allem auf die Frage konzentriert, inwieweit sich die Wohnraumnachfrage verändern wird, nicht darauf, ob die konkrete Belastung mit Wohnkosten auch eine Veränderung erfahren wird. Auch er-

folgte bislang keine siedlungsspezifische Bearbeitung, weshalb in der vorliegenden Untersuchung Mieterhaushalte in den Großstädten Deutschlands im Fokus stehen.

Vorangegangene Arbeiten haben gezeigt, dass der prognostizierte Bevölkerungsschwund zu einer zwar veränderten aber keineswegs rückläufigen Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt der nächsten Jahrzehnte führen wird. Auch für die Wohnraumschwinglichkeit könnte es deshalb der Fall sein, dass eine Bevölkerungsabnahme zu keiner Entspannung auf dem Wohnungsmarkt und damit auch zu keiner Entlastung führen wird.

Ziel ist es darzulegen, welche Bedeutung Wohnen und Wohnkosten bereits heute für Mieterhaushalte haben. Dabei wird das Thema in den übergeordneten Kontext der sozialen Nachhaltigkeit eingearbeitet, um dessen Bedeutung für den Untersuchungsgegenstand "Stadt" zu betonen. Mit der theoretischen Darstellung des Begriffs der Demographie und dessen tatsächlichen Ausprägungen ist es möglich, den Istzustand umfassend darzustellen und seine Bedeutung für Wohnimmobilien hervorzuheben. Die Einordnung in den internationalen Kontext trägt dazu bei, das Gewicht der Veränderungen speziell in Deutschland nochmals hervorzuheben.

Um das Thema der Wohnraumschwinglichkeit wissenschaftlich fundiert bearbeiten zu können, ist eine Erörterung der Definition sowie der verschiedenen Messarten notwendig. Die Wohnkostenbelastung der Haushalte hängt jedoch nicht alleine von der Demographie ab. Eine Untersuchung kann nicht ohne Berücksichtigung weiterer Einflussfaktoren erfolgen. Deshalb werden im Folgenden weitere Faktoren, die die Wohnraumschwinglichkeit bedingen, aufgezeigt.

### **1.3 Einordnung in die Thematik der sozialen Nachhaltigkeit**

*„Die Politik wird zukünftig verstärkt Druck auf die Unternehmertätigkeit in Deutschland ausüben.“*

Davon gehen rund ein Drittel (34%) der befragten Wohnungsunternehmen<sup>20</sup> der „EWO-WI - zwanzig zehn - Erfolgspotentiale der Wohnungswirtschaft 2010“ Studie aus. Dieses ist ein zentrales Ergebnis des Forschungsprojekts, dessen Ziel es war, die wichtigsten Herausforderungen, Erfolgsfaktoren und Hürden von Wohnungsunternehmen zu er-

---

<sup>20</sup> Lohse/Pfnür (2008), S. 1

arbeiten. Durch die Darlegung von Wirkungszusammenhängen soll wirtschaftlicher Erfolg gefördert werden<sup>21</sup>.

Aus diesem Ergebnis folgt, dass das Thema der Wohnkostenbelastung nicht nur für die Nachfrage existentiell ist, sondern auch für die Angebotsseite, den Wohnungsunternehmen, um auch in Zukunft wirtschaftlich erfolgreich zu bleiben.

Eine der wichtigsten Anspruchsgruppen von Wohnungsunternehmen neben Eigentümern, Mietern und Medien sind Öffentlichkeit und Politik. Für die Öffentlichkeit sind vor allem die Außenwirkung und die rechtsschaffende Unternehmertätigkeit, also das sogenannte Image<sup>22</sup> des Unternehmens, von äußerster Wichtigkeit. Diese Erkenntnisse lassen darauf schließen, dass die Zukunft von Wohnungsunternehmen nicht mehr nur in der reinen Bedarfsdeckung liegen kann, sondern vielmehr in der nachhaltigen und ganzheitlichen Wohnraumversorgung. Für die Wohnungsunternehmen wird deshalb die Herausforderung darin bestehen, wirtschaftlich erfolgreich zu handeln und dabei gleichzeitig den Lebensraum des Mieters positiv zu gestalten. An erster Stelle mit 78% nannten die befragten Wohnungsunternehmen die steigenden Nebenkosten als größte Herausforderung in der Zukunft. Schon an dritter Stelle mit 68% folgte die veränderte Wohnraumnachfrage. Beide Ergebnisse zeigen deutlich, dass für Wohnungsunternehmen in Zukunft die Belange der Mieter an erster Stelle stehen sollten.

Die Unternehmen selbst sahen in einem guten Preis – Leistungsverhältnis und in der Förderung der Stadttrendite<sup>23</sup>, d.h. dem Verfolgen eines sozialen Grundgedankens, große Erfolgspotentiale in der Zukunft. Der „richtige“ Umgang mit Mietern wird Erfolg bringen und birgt zugleich das größte Potential für Verbesserungen bei Wohnungsunternehmen.

Die Erschwinglichkeit von Wohnraum beschreibt ganz grundsätzlich die finanzielle Beziehung eines Haushalts zu seinem Wohnraum. Eine hohe Mietkostenbelastung kann dazu führen, dass Familien keinen adäquaten Lebensraum mehr finden, besonders dort, wo Wohnraum begrenzt und damit teuer ist. Gleichzeitig fördert ein hoher Erschwinglichkeitsquotient eine Segregation zwischen Arm und Reich. Das sind nur zwei allgemeine Beispiele, die verdeutlichen, was eine hohe Mietkostenbelastung auslösen kann. Die Thematik der Erschwinglichkeit von Wohnraum hat starken Einfluss auf das soziale

---

<sup>21</sup> Die Arbeit stützt sich dabei auf die Befragung von 304 Wohnungsunternehmen in Deutschland und deren Ergebnisanalyse.

<sup>22</sup> Lohse/Pfnür (2008), S. 54

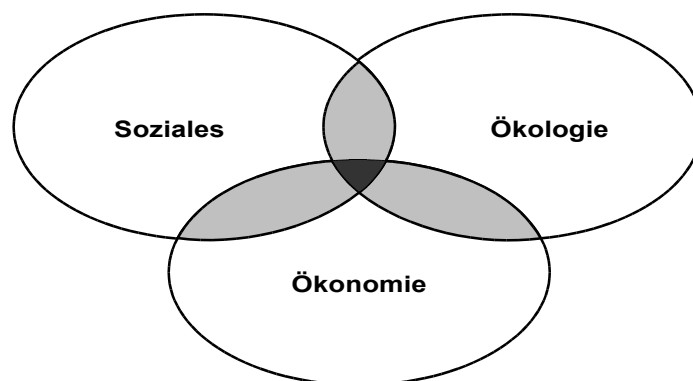
<sup>23</sup> Lohse/Pfnür (2008), S. 32

Gefüge einer Stadt. Erschwinglichen Wohnraum bereitzustellen, kommt einer sozial nachhaltigen Handlung gleich und gewinnt in Zukunft immer mehr an Bedeutung, vor allem in sehr angespannten Wohnungsmärkten, die meist in Städten vorzufinden sind.

Untersuchungen zum Thema der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft beschränkten sich bislang auf umweltgerechte Bautätigkeit und wirtschaftsfördernde Maßnahmen. Die soziale Nachhaltigkeit führt bislang ein Schattendasein. Dies sollte sich ändern, besonders im Hinblick auf die vorangegangenen Studienergebnisse aus EWOWI-zwanzig zehn, die gezeigt haben, dass die Wohnimmobilienbranche eine hohe soziale Verantwortung der Gesellschaft gegenüber zu wahren hat. Künftig können es sich Entscheidungsträger, vor allem auf kommunaler Ebene immer weniger leisten, sozial nachhaltige Wohnprojekte abzulehnen.

Zwei Modelle stellen das Spannungsfeld der Dreiteiligkeit (triple line approach) des Nachhaltigkeitsbegriffs, bestehend aus wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Komponenten dar<sup>24</sup>. Das konventionelle Modell versucht, eine Entwicklung zu beschreiben, die gleichzeitig das wirtschaftliche Wachstum fördert, den sozialen Zusammenhalt der Menschen und Haushalte vorantreibt und die Umwelt vor großen Schadstoffausstößen schützt. Die graphische Darstellung dieses Modells (siehe Abb.1) macht deutlich, dass nur eine Balance aus Wirtschaft, Sozialem und Ökologischem zu einer insgesamt nachhaltigen Entwicklung führt<sup>25</sup>.

**Abbildung 1: Konventionelles Nachhaltigkeits - Modell**



*Quelle: Dresner (2002)*

<sup>24</sup> Dresner (2002)

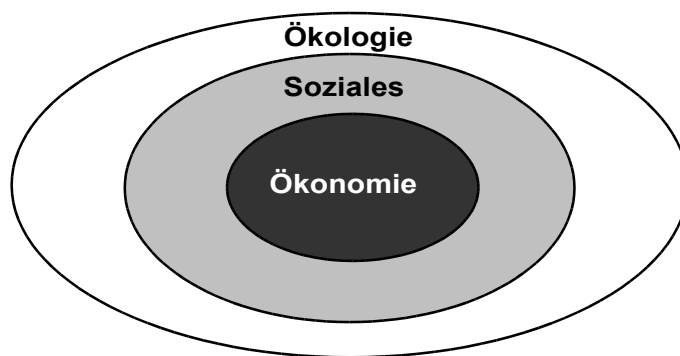
<sup>25</sup> Elkington (1997)

Ein weiteres Modell, das „Russian Doll Modell“<sup>26</sup>, basiert auf der Darstellung, dass Kapital das Herzstück der Nachhaltigkeit ist und diese auch federführend vorantreibt. Soziale und umweltpolitische Komponenten bedingen dabei das Wachstum und stellen eine Beschränkung dar. Die konventionelle Darstellung weist nur auf die Balance zwischen den drei Komponenten hin, lässt jedoch außer Acht, dass vor allem das Ökosystem nur eine bedingte Belastbarkeit hat und daher das gesamte Wachstum beeinträchtigen kann und somit eine natürliche Grenze darstellt<sup>27</sup>. Dieses fehlende Zusammenspiel in dem konventionellen Modell wird häufig kritisiert.

Das weitaus weniger bekannte Russian Doll Modell (vgl. Abb.2) hingegen zeigt diese Beschränkung sehr deutlich auf und gibt deshalb die Art der Dreiteilung der Nachhaltigkeit realistischer wieder.

Doch was ist eigentlich soziale Nachhaltigkeit? Eine der ersten Definitionen von Nachhaltigkeit findet man im UN-Brundtland Bericht „Our Common Future“ von 1987. Darin wird Nachhaltigkeit wie folgt definiert:

#### **Abbildung 2: Russian Doll Nachhaltigkeits - Modell**



*Quelle: O’Riordan et al. (2001)*

„Sustainable development is development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs“<sup>28</sup>.

Dies war eine erste allgemeine Definition von Nachhaltigkeit. Sie zeigt sehr deutlich die zwei wichtigsten Aspekte, die besonders auch für den Bereich des Sozialen gelten. Zum

<sup>26</sup> O’Riordan et al. (2001)

<sup>27</sup> McGregor (2003)

<sup>28</sup> Hauff(1987)

einen die Intra-Generationsgerechtigkeit und die Inter-Generationsgerechtigkeit. Erstere soll sicherstellen, dass allen Menschen auf der Erde eine nachhaltige Entwicklung zugute kommt. Letztere macht deutlich, dass jegliches Handeln nachfolgende Generationen nicht in ihrem Handeln und Entscheiden beeinträchtigen darf. Diese allgemeinen Handlungsempfehlungen gelten insbesondere auch für die soziale Nachhaltigkeit.

Die UN hat den Versuch unternommen, Kriterien zur Messung der sozialen Nachhaltigkeit aufzustellen. Sie teilt dafür die Indikatoren zur Messung der sozialen Nachhaltigkeit in fünf Kategorien ein: Bekämpfung der Armut, demographische Dynamik und Nachhaltigkeit, Verbesserung von Bildung, Förderung eines öffentlichen Bewusstseins und von Ausbildung sowie dem Schutz und der Verbesserung der Gesundheit der Menschen und der Förderung einer nachhaltigen Siedlungspolitik<sup>29</sup>. Nicht jede dieser Kategorien lässt darauf schließen, direkt mit der Immobilienwirtschaft und im besonderen mit Wohnimmobilien in Verbindung zu stehen. Nur die Kategorie einer nachhaltigen Siedlungspolitik zeigt wie gut wohntypische Kennzahlen eine sozial nachhaltige Entwicklung bemessen und widerspiegeln können, gerade durch ihre Indikatoren wie Wachstumsrate der Stadtbevölkerung, Anteil der Stadtbevölkerung, pro Kopfwohnfläche und besonders die Rate der Wohnraumschwinglichkeit, gemessen durch das Verhältnis aus Wohnkosten zu Einkommen.

Im Umkehrschluss zeigt dies auch deutlich, welchen Stellenwert erschwinglicher Wohnraum im Sozialgefüge einer Stadt bzw. einer Generation einnimmt. Eine hohe Wohnkostenbelastung beim Eigentumserwerb hat zur Folge, dass die Kredittilgung sehr viel länger dauert oder es vielen Haushalten gar nicht mehr möglich ist, Eigentum zu erwerben, so dass die Nachfrage nach Wohnraumförderprogrammen ansteigt. Junge Menschen hingegen werden durch hohe Wohnkostenbelastungen, egal ob Miete oder Kauf, gezwungen, erst später ihren eigenen Haushalt zu gründen und müssen aus diesem Grund länger bei den Eltern wohnen bleiben<sup>30</sup>.

Es zeigt sich, dass es wichtig ist, den Aspekt der Nachhaltigkeit stärker in die Betrachtung miteinzubeziehen. Städte sind in Zukunft verstärkt mit daraus folgenden Problemen konfrontiert. Dabei steht die Immobilienwirtschaft Themen wie verstärkte Urbanisierung, Urban Renaissance, dem Versuch die Suburbanisierung zu stoppen und einer wachsenden Segregation zwischen Jung und Alt sowie zwischen Migranten und Einhei-

---

<sup>29</sup> UN (1995)

<sup>30</sup> NHPAU (2008), S. 9



mischen verstärkt gegenüber. Auch die zunehmende Mittelknappheit in städtischen Kassen könnte bald dazu führen, dass die Immobilienbranche durch entsprechende Gesetzgebung an ihre soziale Verantwortung erinnert und zu einem sozial verträglichen Handeln gezwungen wird, vergleichbar mit der Einführung der ENEC im Bereich des Umweltschutzes, was auch die zu Beginn zitierte Studie gezeigt hatte.

Diese vorliegende Untersuchung will dazu beitragen, den Stellenwert eines sozial nachhaltigen Handelns in der Immobilienwirtschaft durch eine konkrete Darstellung der Wirkungsweise von erschwinglichem Wohnraum und seiner Abhängigkeit von verschiedenen Faktoren, allem voran der Demographie, zu erhöhen.

## **1.4 Gang der Untersuchung und angewandte Methodik**

Die vorliegende Arbeit besteht aus insgesamt sechs Kapiteln. Kapitel 1 und 2 stellen dabei eine Einführung zum Thema dar. Dabei beinhaltet Kapitel 1 eine Hinführung zum Thema mit der Erörterung der Zielsetzung sowie der Einordnung der Arbeit in den Kontext der sozialen Nachhaltigkeit, während Kapitel 2 einen näheren Aufschluss über die theoretischen Grundlagen geben wird. Es wird erörtert, was Demographie bevölkerungswissenschaftlich ist, was unter dem demographischen Wandel in Deutschland zu verstehen ist und welche Auswirkungen dieser hier zu Lande haben könnte. Ein weiterer Abschnitt zur Situation des demographischen Wandels in Europa soll die Lage in Deutschland in einen länderübergreifenden Kontext bringen und helfen, die Dringlichkeit der Diskussion zu untermauern. Dieser Teil des zweiten Kapitels schließt mit einem Ausblick auf die Berührungspunkte der Themenfelder Demographie und Erschwinglichkeit von Wohnraum ab.

Der zweite Teil von Kapitel 2 legt die Grundlagen für das Thema der Wohnraumererschwinglichkeit. Es wird beschrieben, wie die Erschwinglichkeit von Wohnraum definiert ist und wie sie gemessen werden kann. Das Kapitel endet mit einer Herleitung dazu, welches Messverfahren für die Arbeit zu präferieren ist.

Der Praxisbezug der Arbeit wird in Kapitel 3 durch Erörterung der Wohnsituation der deutschen Haushalte dargelegt. Eckpunkte werden dabei eine Beschreibung des deutschen Wohn- und Immobilienmarktes sowie der Maßnahmen staatlicher Organe zur Unterstützung der Haushalte bzgl. des Wohnens sein. Auch eine Diskussion darüber, wie erschwinglich Wohnraum in Deutschland derzeit ist bzw. wie sich die beeinflussenden Merkmale Miete und Einkommen in den letzten Jahren entwickelt haben, wird folgen.

Kapitel 4 legt die theoretischen Grundlagen für die danach folgende empirische Untersuchung. Der Zusammenhang zwischen Demographie und der Erschwinglichkeit von Wohnraum wird hier aus den Grundlagen und der Praxisdarstellung zusammengefasst und erörtert werden. Nachfolgend werden bereits veröffentlichte Ergebnisse aus wissenschaftlichen Arbeiten in einer Literaturzusammenfassung erörtert und für die nachfolgende Untersuchung aufbereitet. Diese erarbeiteten Erkenntnisse aus der Theorie und den wissenschaftlichen Untersuchungen bilden das Fundament der Hypothesen, welche im nachfolgenden Kapitel getestet werden.

Die empirische Analyse wird in Kapitel 5 mit Hilfe einer Regressionsanalyse über eine Grundgesamtheit von 77 deutschen Städten durchgeführt. Dabei wird untersucht, inwieweit dort die Demographie Einfluss auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum hat und somit die erarbeiteten Hypothesen Gültigkeit haben.

Eine Zusammenfassung der erworbenen Erkenntnisse sowie einen Ausblick auf weitere Forschungsaufgaben findet sich am Ende der Arbeit in Kapitel 6.

## 2 Grundlagen

### 2.1 Demographie

Die Gesamtdynamik der Bevölkerung beruht auf einer natürlichen Bevölkerungsbewegung, begründet auf Geburten und Todesfällen sowie auf räumlichen Bewegungen, welche sich auf Wanderungsgewinne und -verluste stützen. Diese Dynamik lässt sich auch als Demographie bezeichnen. Auf ihr und ihren drei Säulen, der Fertilität, der Mortalität sowie der Wanderung liegt das Hauptaugenmerk dieses Abschnitts der Arbeit. Ziel soll es sein, die immer weiter voranschreitende räumliche Heterogenisierung der Bevölkerungsdynamik in Deutschland und deren Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt und im besonderen auf die Wohnkostenbelastung eines Haushalts, herauszuarbeiten.

#### 2.1.1 Demographische Entwicklung in Deutschland

Demographie, d.h. "... die Beschreibung der wirtschafts- und sozialpolitischen Bevölkerungsbewegung"<sup>31</sup>, war lange kein Thema in Deutschland. Der Grund dafür wird in der politischen und historischen Vergangenheit Deutschlands vermutet. Nationalsozialisten missbrauchten die Familienpolitik in Zeiten des Zweiten Weltkrieges für ihre Zwecke, so dass man im Nachkriegsdeutschland dieses Thema lieber unbeachtet ließ<sup>32</sup>. Dies ist wahrscheinlich auch Schuld daran, weshalb die Familienpolitik in den letzten Jahrzehnten nicht die Modernisierung erfahren hat, welche in Bildung, Wirtschaft und Politik stattgefunden hat. Deshalb stehen heute noch viele Frauen, wenn es um die Themen Beruf und Familie geht, vor einer Oder-Entscheidung und nicht vor einer Und-Zukunft.

Entsprechend den Bausteinen der Demographie, nämlich Fertilität, Mortalität und Wanderung gliedern sich die nachfolgenden drei Gliederungspunkte. Dabei beziehen sich die Ausführungen auf Bevölkerungsvorausberechnungen, welche für Deutschland von namhaften Institutionen erstellt werden. Dem Deutschen Statistischen Bundesamt: destatis, dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: BBR, dem Institut für Bevölkerungsforschung und Sozialpolitik: IBS sowie dem Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, als auch den Vereinten Nationen: UN.

<sup>31</sup> Duden Fremdwörterbuch (2001)

<sup>32</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 165

### 2.1.1.1 Fertilität - Bevölkerungsabnahme

Die Geburtenrate liegt seit vielen Jahrzehnten unter dem Reproduktionsniveau, so dass in Deutschland die Zahl der Geburten die Zahl der Todesfälle nicht ausgleicht und so das natürliche Bevölkerungswachstum seit langem negativ ist. Bereits seit über hundert Jahren ist jede Kindergeneration in Deutschland zahlenmäßig um ein Drittel kleiner als ihre Elterngeneration. 1892 war der letzte Jahrgang, der sich durch die Zahl seiner Kinder ersetzte<sup>33</sup>.

Dieses Geburtendefizit belief sich im Jahr 2008 auf 162.000 Menschen und soll den Berechnungen der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung bis ins Jahr 2050 basierend auf 2008 auf 550.000 bzw. 580.000 anwachsen. Danach erst nimmt die Zahl der Sterbefälle etwas ab. Bereits seit 2003 kann diese negative Bevölkerungsbilanz nicht mehr durch ein positives Wanderungssaldo gedeckt werden, so dass die Bevölkerungszahl seit diesem Jahr abnimmt. Auch ein etwaiger zukünftiger Anstieg der Geburtenziffer auf 1,6 Geburten je Frau, wie es die Variante „relativ junge“ Bevölkerung in der Vorusberechnung annimmt, könnte Berechnungen zur Folge diese Entwicklung nur etwas abfedern, aber in keinem Fall stoppen<sup>34</sup>.

Grundsätzlich hängt die Geburtenrate von drei Faktoren ab, der potentiellen Zahl an Müttern, der durchschnittlichen Zahl an Geburten je Frau und dem durchschnittlichen Alter der Frauen bei der ersten Geburt<sup>35</sup>. Für Deutschland hat das Statistische Bundesamt in seiner Mikrozensus Erhebung von 2008 festgestellt, dass die niedrige Geburtenrate besonders durch die hohe Zahl an kinderlosen Frauen bestimmt wird. Von den rund 20,5 Mio. Müttern, die in Deutschland im Jahr 2008 lebten, hatten 6,4 Mio. ein Kind, 8,7 Mio. zwei Kinder und 4,5 Mio. Mütter hatten drei und mehr Kinder<sup>36</sup>. Somit waren nur rund zwei Drittel der 30,6 Mio. Frauen 2008 in Deutschland auch Mütter. Bei den Frauen zwischen 40 und 44 Jahren, bei denen die Zahl der Kinder fast unveränderlich ist, waren 21% kinderlos<sup>37</sup>. Die größte Gruppe an Müttern ist hingegen die mit zwei Kindern<sup>38</sup>. Die Zahl der Mütter mit drei Kindern oder mehr ist stark gesunken und gleichzeitig ist die Zahl der Mütter mit nur einem Kind flächendeckend gestiegen, besonders aber in Ostdeutschland. Dahingegen ist die Zahl der kinderlosen Frauen im Westen größer als im Osten. Für die Zukunft wird erwartet, dass diese Schere noch wei-

<sup>33</sup> Opaschowski (2005), S. 34

<sup>34</sup> destatis (2009II), S. 12ff.

<sup>35</sup> Just (2009), S. 11

<sup>36</sup> destatis (2009II), S. 8

<sup>37</sup> destatis (2009), S. 9

<sup>38</sup> destatis (2009), S. 14

ter aufgehen wird<sup>39</sup>. Auch im Fertilitätsverhalten der Bundesländer ließ sich lange Zeit ein Ost-West-Gefälle feststellen. Direkt nach der Wende setzte dort ein starker Geburtenrückgang ein. Ein großer Teil dieses Rückgangs wurde aber durch einen Aufschub der Geburten in ein späteres Lebensalter wieder wettgemacht. Insgesamt wurden in Deutschland in den 1960er Jahren die meisten Frauen Mütter im Alter von 26 Jahren<sup>40</sup>. 2005 hingegen war der Gipfel in der Zahl der Geburten bei Frauen im Alter von 31 Jahren erreicht<sup>41</sup>. Längere Ausbildungszeiten, sowie das steigende Bildungsniveau und die höhere Erwerbsbeteiligung der Frauen haben diesen Anstieg im Alter der Mütter verursacht.

Das Deutsche Statistische Bundesamt hat auch den Unterschied in der Kinderlosigkeit nach dem Migrationshintergrund der Frauen untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass nur etwa 12% der kinderlosen Frauen einen Migrationshintergrund besitzen<sup>42</sup>. Besonders in der Gruppe der Mütter mit drei und mehr Kindern ergab sich ein großer Unterschied, denn 19% der Mütter mit Migrationshintergrund hatten drei Kinder und sogar fast jede zehnte zugewanderte Frau vier oder mehr Kinder. Bei Frauen ohne Migrationshintergrund lag der jeweilige Prozentsatz nur bei 12% bzw. 3%<sup>43</sup>. Insgesamt ist aber auch bei den Frauen mit Migrationshintergrund ein Sinken in der durchschnittlichen Kinderzahl zu verzeichnen<sup>44</sup>.

Im Zusammenhang mit der durchschnittlichen Zahl der Kinder pro Frau wurde auch der Bildungsstand der Frauen und Mütter untersucht. Dabei wurde festgestellt, je höher der Bildungsstand der Frau ist, desto häufiger bleibt sie kinderlos (Universitätsabschluss 29,3%, Realschulabschluss 13,4% und Hauptschulabschluss 15,5%<sup>45</sup>). Im Westen haben 26% der über 40-jährigen Frauen mit einer hohen Bildung keine Kinder. Diese Quote lag bei Frauen mit einem mittleren Bildungsabschluss bei 16% und mit einem niedrigen Abschluss bei 11%<sup>46</sup>. Für Frauen im Osten gilt diese oben angeführte Faustregel, dass die Quote der kinderlosen Frauen mit Zunahme des Bildungsniveaus steigt, nicht. Hier ist die Zahl der kinderlosen Frauen sogar am höchsten bei Frauen mit niedrigstem Bildungsabschluss (12%)<sup>47</sup>.

---

<sup>39</sup> destatis (2009), S. 16

<sup>40</sup> BIB (2008), S. 43

<sup>41</sup> BIB (2008), S. 43

<sup>42</sup> destatis (2009), S. 21

<sup>43</sup> destatis (2009), S. 24

<sup>44</sup> destatis (2009), S. 34

<sup>45</sup> Schmitt/Wagner (2006), S. 314

<sup>46</sup> destatis (2009), S. 27

<sup>47</sup> destatis (2009), S. 28

Differenziert man das Bildungsniveau noch nach der Gruppe der Akademikerinnen, deren Anteil nach heutigem Ermessen in den nächsten Jahren noch weiter ansteigen wird, ergibt sich im Westen, ein Anteil von 31% kinderloser Akademikerinnen im Alter zwischen 40 und 49 Jahren. Im Osten hingegen sind nur 12% der Akademikerinnen in der gleichen Altersgruppe kinderlos<sup>48</sup>. Auch heute ist die Entscheidung für Kinder gleichbedeutend mit einem Konsum- und Karriereverzicht, weshalb häufig hoch qualifizierte Frauen kinderlos bleiben, obwohl sie sich Kinder aus finanzieller Sicht leisten könnten. Auch sind Familien mit Kindern staatlich benachteiligt, da Alterssicherung von Mehrkinderfamilien zu kinderlosen bzw. kinderarmen Rentnern fließt<sup>49</sup>.

Auch der Einfluss des Wohnorts darf bei der Thematik der Kinderlosigkeit nicht unbeachtet bleiben. Es wurde festgestellt, dass „die Verbreitung städtischer Lebensformen mit einer höheren Rate der Kinderlosigkeit einhergeht<sup>50</sup>.“ So ist sowohl im Osten als auch im Westen die Zahl der kinderlosen Frauen in urbanen Gemeinden am höchsten, verglichen mit Frauen in semiurbanen bzw. in ländlichen Gebieten. Die gleiche Tatsache spiegelt auch die Untersuchung der Kinderlosigkeit auf Bundeslandebene wieder. Die Zahl der kinderlosen Mütter ist in den drei Stadtstaaten höher als in den 13 Flächenstaaten. Hamburg führt dabei in der Zahl der Kinderlosigkeit mit einem Anteil von 71% bei den 25- bis 34-jährigen Frauen<sup>51</sup>.

Die Entwicklung der Fertilität in Deutschland ist geprägt von einer Erhöhung des durchschnittlichen Gebäralters bei sinkender durchschnittlicher Kinderzahl je Frau, wobei immer mehr Frauen gar keine Kinder bekommen. Derzeit gibt es in der Fertilität zwischen Ost- und Westdeutschland sowie zwischen Frauen mit Migrationshintergrund Unterschiede in der Fertilität. Die 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes geht jedoch von einer voranschreitenden Konvergenz aus.

Kinderlosigkeit ist derzeit noch ein materieller Vorteil, was zeigt, dass Freizeit und Konsum die zentralen Werte der jetzigen Elterngeneration sind. Auch verschärft sich mit zunehmender Kinderlosigkeit die sogenannte Transferausbeutung bzw. die inverse Solidarität. Dahinter versteckt sich die Tatsache, dass Familien mit Kindern, die dadurch oft finanziell schlechter gestellt sind, die immer größer werdende Gruppe an kinderlosen bzw. kinderarmen Rentnern in ihrer Altersversorgung stützen muss. Trotzdem hat eine

---

<sup>48</sup> destatis (2009), S. 29

<sup>49</sup> Opaschowski (2005), S. 27

<sup>50</sup> destatis (2009), S. 18

<sup>51</sup> destatis (2009), S. 17

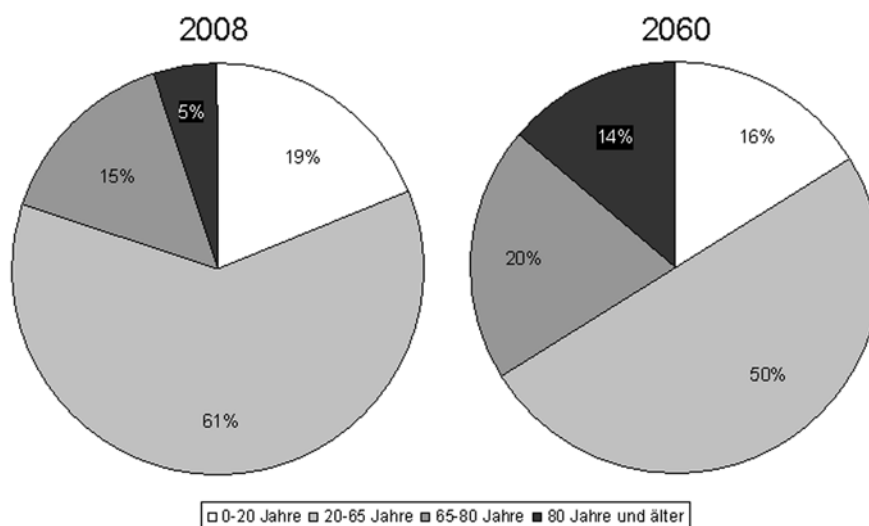
repräsentative Befragung unter Jugendlichen zwischen 15 und 25 Jahren gezeigt, dass gut 82% die Gründung einer Familie mit Kindern in Zukunft für bedeutend halten, und 62% diesen Wunsch als sehr wichtig definierten<sup>52</sup>. Sogar 86% der befragten<sup>53</sup> Jugendlichen gaben dabei an, sich im Durchschnitt mindestens zwei Kinder zu wünschen.

Die vorangegangenen Erörterungen haben gezeigt, dass Wunsch und Wirklichkeit bei diesem Thema weit auseinander liegen.

### 2.1.1.2 Mortalität - Alterung der Bevölkerung

Mit dem Begriff des demographischen Wandels wird neben der Bevölkerungsabnahme besonders die fortschreitende Alterung der Bevölkerung assoziiert. Diese Alterung ist heute schon vorprogrammiert, da die Baby Boomer Generation aus den 1950er und 1960er Jahren immer älter wird und ab 2010 das Rentenalter erreicht. Unter Annahme der „mittleren“ Bevölkerungsvariante haben Vorausberechnungen des Deutschen Statistischen Bundesamtes ergeben, dass bereits 2060 jeder dritte Einwohner Deutschlands älter als 65 Jahre sein wird (vgl. Abb.3)<sup>54</sup>. Gleichzeitig werden dann doppelt so viele 70-Jährige leben, wie Kinder geboren werden<sup>55</sup>.

**Abbildung 3: Bevölkerungsanteile**



Quelle: destatis (2009), S. 16

<sup>52</sup> BMFSFJ (2007), S. 28

<sup>53</sup> BMFSFJ(2007), S. 33

<sup>54</sup> BIB (2008), S. 29

<sup>55</sup> destatis (2009), S. 14ff.

Zum Vergleich, im Jahr 2008 waren noch 19% der Bevölkerung Deutschlands jünger als 20 Jahre, 61% zwischen 20 und 65 Jahre und nur 20% älter als 65 Jahre<sup>56</sup>. 1871, zum Zeitpunkt der Gründung des Deutschen Kaiserreiches waren 43% der Bevölkerung jünger als 20 Jahre und nur 5% über 65 Jahre alt<sup>57</sup>. 2060 wird der Anteil der Bevölkerungsgruppe der Alten bereits auf 34% angestiegen sein (vgl. Abb.3).

Die Alterung wird dabei wie in der Vergangenheit auch, weiblich sein. Es ist statistisch belegt, dass je weiter die Alterung fortschreitet, umso größer die Diskrepanz zwischen der Zahl der Männer und Frauen wird. Auch wenn dieser Unterschied in Zukunft abnehmen wird, so ist er immer noch statistisch signifikant. Im Jahr 2006 kamen in der Gruppe der 80- bis 84-Jährigen gerade einmal 47 Männer auf 100 Frauen<sup>58</sup>. Bei den über 90-Jährigen waren es sogar nur noch 31 Männer gegenüber 100 Frauen<sup>59</sup>. Für das Jahr 2050 soll sich dieser Unterschied auf 79 Männer bei den 80- bis 84-Jährigen bzw. auf 57 Männer bei den über 90-Jährigen verringert haben<sup>60</sup>. Diese Unterschiede in der Zusammensetzung der Altersgruppen begründen sich auf die unterschiedlich hohe Lebenserwartung von Männer und Frauen. Aber auch diese Diskrepanz in der Lebenserwartung wird in Zukunft weiter abnehmen.

Gleichzeitig wird die Lebenserwartung insgesamt ansteigen. Hatten 1991/1993, zum Zeitpunkt der Deutschen Wiedervereinigung neugeborene Jungen eine Lebenserwartung von 72 Jahren und neugeborene Mädchen von 79 Jahren, so wird heute Neugeborenen eine Lebenserwartung von 77,2 Jahren (Jungen) bzw. 82,4 Jahren (Mädchen) statistisch vorher gesagt. Bis 2060 soll diese Lebenserwartung von Neugeborenen sogar auf 85 (Jungen) bzw. 89,2 (Mädchen) Jahre anwachsen<sup>61</sup>. Dieser künftige Anstieg wird zwar voranschreiten, aber sich doch verlangsamen gegenüber der Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte. Diese Verlängerung des Lebens begründete sich vor allem auf medizinischen Fortschritt, die verbesserte Hygiene sowie gute Ernährung, bessere Arbeitsbedingungen und Wohnsituation. Deutschland hat im 20ten Jahrhundert einen stetig steigenden Wohlstand erfahren. Besonders in den letzten 35 Jahren hat sich das Sterberisiko in den Altersstufen ab 60 Jahren deutlich verringert. Zu verdanken haben dies die Menschen den Entwicklungen in der Medizin bei Krankheiten des Herzkreislaufsystems<sup>62</sup>.

---

<sup>56</sup> destatis (2009), S. 14ff.

<sup>57</sup> BIB (2008), S. 29

<sup>58</sup> BIB (2008), S. 29

<sup>59</sup> BIB (2008), S. 29

<sup>60</sup> BIB (2008), S. 29

<sup>61</sup> destatis (2009), S. 29

<sup>62</sup> destatis (2009), S. 29



Der Anstieg der Lebenserwartung brachte mit sich, dass sich das klassische Drei-Generationen-Modell eines Lebens, bestehend aus Ausbildung, Erwerbsleben und Ruhestand verändert. Die letzte Phase, der Ruhestand wird bereits heute von Experten in drei Phasen unterteilt, in den Übergang, den Ruhestand und das hohe Alter<sup>63</sup>. Dabei werden die Übergänge immer fließender und die Ruhestandsphasen damit immer erfüllter mit aktiven Leben. Zukünftige Rentner sehen die Phase nach dem Erwerbsalter als Chance für einen Neuanfang. Sie fühlen sich jünger als ihre Vorgänger und stellen noch hohe Ansprüche an ihren Lebensabend, geprägt von Reisen, Familie und Freunden<sup>64</sup>.

Die Zunahme der Bevölkerung über 65 Jahre zeichnet sich allerdings auch sehr stark durch die Zunahme der Hochbetagten im Alter über 80 Jahre aus. Bereits 2008 lebten in Deutschland 4 Mio. Bürger, die älter als 80 Jahre waren. Dies entsprach einem Anteil von 5%. Zum Vergleich 1871 lag dieser Anteil noch bei 1%<sup>65</sup>. 50 Jahre später wird ihr Anteil etwa 14% betragen, sich somit verdreifacht haben und absolut auf 10 Mio. angestiegen sein<sup>66</sup>. Die errechnete Zunahme an über 80-Jährigen in Bremen mit 95%<sup>67</sup> ausgehend von 2004 wird noch der geringste Anstieg sein.

### **2.1.1.3 Wanderung - Bunter werdende Bevölkerung**

Unter dem Begriff Wanderung, der dritten Säule der Demographie werden sowohl die Binnen- als auch die Außenwanderung einer Bevölkerung zusammengefasst. Erstere war in den letzten beiden Jahrzehnten geprägt von einer Wanderungsbewegung weg aus dem Osten in Richtung Westdeutschland. Bei der Außenwanderung hingegen war für Deutschland eine starke Zuwanderung zu verzeichnen. Diese wie auch der Wanderungsstrom von Ost nach West nehmen immer weiter ab. Bei der Außenwanderung ist die Abnahme schon soweit fortgeschritten, dass seit 2003 ein negatives Außenwanderungssaldo besteht, was bedeutet, dass mehr Menschen Deutschland verlassen als einwandern.

Wanderungen haben auf die Bevölkerungsentwicklung einen großen Einfluss, denn sie können diese beschleunigen, abbremsen oder sogar umdrehen. Dieser Einfluss ist immer stärker, je kleiner die räumliche Beobachtungsebene wird. Aus diesem Grund ist die Binnenwanderung auch Träger des größten Teils der regionalen Unterschiede und Gegensatz der Bevölkerungsentwicklung<sup>68</sup>. Wanderungen können aber auch immer als Re-

<sup>63</sup> Ernst et al. (2003), S. 126

<sup>64</sup> Ernst et al. (2003), S. 125

<sup>65</sup> BIB (2008), S. 29

<sup>66</sup> destatis (2009), S. 16

<sup>67</sup> Mai/Roloff/Micheel (2004), S. 189

<sup>68</sup> Schlömer (2009), S. 189

aktion auf die Attraktivität der beteiligten Räume interpretiert werden, denn sie entsprechen einer Art „Abstimmung mit den Füßen“<sup>69</sup>. Definitorisch kann Wanderung auch eine Verlagerung des Wohnstandortes über administrative Grenzen hinweg sein<sup>70</sup> oder als Ausgleichsmechanismus zur Anpassung unbefriedigter individueller Lebensbedingungen interpretiert werden<sup>71</sup>. Wanderung ist eine Form der räumlichen Mobilität von Menschen, die mit einer Verlagerung des Wohnstandortes verbunden ist, die immer neben der räumlichen Komponente auch eine zeitliche hat<sup>72</sup>.

Insgesamt wechseln in Deutschland durchschnittlich 3,5-4 Mio. Menschen pro Jahr ihren Wohnort. Mit zunehmender Größe des Raumbezuges nehmen die Wanderungsfälle ab. Beispielsweise überschreiten nur noch ein Drittel der Binnenwanderer Ländergrenzen bei einem Umzug<sup>73</sup>. Für großräumige Wanderungen sind neben dem Arbeitsmarkt auch die Bildungschancen ausschlaggebend. Bei kleinräumigen Wanderungen hingegen führen meist der Wohnungsmarkt, genauer gesagt der Bodenmarkt und die Mieten sowie die Siedlungsstruktur zu Umzügen. In der Vergangenheit galt bislang bei Fernwanderungen, je geringer das Arbeitslosenniveau einer Region, umso höher waren die Bevölkerungszuwächse.

Bezüglich der Nahwanderung konnte in Deutschland ein Zusammenhang zwischen unterdurchschnittlichen Bodenpreisen und überdurchschnittlichen Wanderungssalden von unter 18-Jährigen bei fast zwei Drittel aller Kreise festgestellt werden. Auch lag bei 73,3% aller Kreise ein Zusammenhang zwischen einer geringen Bevölkerungsdichte und einem überdurchschnittlichen Nahwanderungssaldo der unter 18-Jährigen vor<sup>74</sup>.

Welchen Zusammenhängen die Binnenwanderung in Deutschland unterliegt, fasst Tabelle 1 zusammen.

---

<sup>69</sup> Pütz/Schlömer (2008), S. 171

<sup>70</sup> Pütz/Schlömer (2008), S. 171

<sup>71</sup> Gatzweiler/Schlömer (2008), S. 248

<sup>72</sup> Schlömer (2009), S. 5

<sup>73</sup> Gatzweiler/Schlömer (2008), S. 248

<sup>74</sup> Schlömer (2009), S. 126

**Tabelle 1: Zentrale Eigenschaften groß- und kleinräumiger Binnenwanderungen in Deutschland**

	Kleinräumige Wanderungen		Großräumige Wanderungen	
Volumen	hoch		gering	
Effizienz	gering		hoch	
Primäre Ursachen	Wohnungsmarkt, Wohnumfeld		Arbeitsmarkt, Hochschulstandorte	
Siedlungsstrukturelles Gefälle	Stadt-Umland: hoch	allgemein: gering	Metropol- regionen / ländlicher Raum: hoch	allgemein: gering
Altersselektivität	hoch	gering	hoch	gering

Quelle: Schlömer (2009), S. 188

Sie zeigt, dass in Metropolregionen wegen der großen räumlichen Ausdehnung zwar großräumige Wanderungen vorliegen, sich diese allerdings nach kleinräumigen Mustern verhalten.

Bei den Wanderungen in den Neuen Ländern lässt sich zum einen eine Verschiebung der Wanderungsströme von Ost nach West hin zu einer Wanderung von Ost nach Süd feststellen als auch eine Art Angleichung an das Wanderungsverhalten des Westens<sup>75</sup>, so dass auch innerhalb des Wanderungsverhaltens eine Konvergenz zwischen Ost und West eintritt.

Arbeitsmarktstrukturen und Bildungsangebote sind die wichtigsten Pullfaktoren der Binnenwanderung, wobei es große Unterschiede innerhalb der Bundesländer bezüglich der Wanderungssalden gibt. Von 1991-2004 erfuhren Bayern und die Rheinland-Pfalz (53 bzw. 44 je 1.000 Einwohner) im Durchschnitt sogar einen größeren Binnenwanderungs- als Außenwanderungssaldo<sup>76</sup>. Im gleichen Zeitraum verloren Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern durch Binnenwanderungsverluste die meisten Einwohner (-86 bzw. -75 Menschen je 1.000 Einwohner).

Im Jahr 2004 standen Bremen, Schleswig-Holstein und Hamburg an der Spitze der Zuwanderung. Ziel der Zuwanderung ist dabei häufig das Umland der großen Ballungsgebiete wie z.B. München, Hamburg, Bremen, usw., was den Trend der Suburbanisierung augenscheinlich noch unterstützt. Dagegen ist die Außenwanderung sehr viel konzen-

<sup>75</sup> Schlömer (2009), S. 188

<sup>76</sup> Mai, Roloff, Micheel (2007) S. 30

trierter und findet meist nur in den großen Metropolen Deutschlands statt und nicht in dessen Umland<sup>77</sup>.

Generell ist die Binnenwanderung stark altersabhängig. Tabelle 2 gibt einen Überblick über die Wanderungsmotive der einzelnen Altersgruppen.

**Tabelle 2: Altersgruppen der Wanderungsstatistik**

Alter (Jahre)	Wanderungsmotive
unter 18	Familienwanderung, Wohnungsmarktwanderung
18 bis unter 25	Bildungswanderung
25 bis unter 30	Berufs-, Arbeitsmarktwanderung
30 bis unter 50	Familienwanderung, Wohnungsmarktwanderung
50 bis unter 65	Altenwanderung frühe Phase
65 und älter	Altenwanderung späte Phase, Ruhestandswanderung

*Quelle: Schlömer (2009), S. 13*

Durch ein Binnenwanderungsaldo der 18- bis 30-Jährigen kann eine Bewertung der Bildungs- und Erwerbsmöglichkeiten erfolgen. Daraus folgt aber, je höher die Nettoabwanderung aus einer Region, desto unzufriedener sind die Bürger mit der dortigen Lebensqualität. Diese Form der Abwanderung erfolgt besonders im Osten Deutschlands durch qualifizierte Arbeitskräfte in der Art einer Umland-Stadt-Wanderung. Der regionale Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte im Alter zwischen 18 und 30 Jahren wird sich stark verschärfen und zur wichtigsten Aufgabe für viele Städte in Zukunft werden<sup>78</sup>.

Dagegen kann die Binnenwanderung der unter 18-Jährigen auch als Familienwanderung gewertet werden, denn diese Kinder können noch keine eigenen Wanderungsentscheidungen treffen und sind somit Spiegelbild ihrer Familien. Die Mehrzahl der getätigten Wanderungen dieser Gruppe sind Suburbanisierungen, wodurch sie zu Wohnungs- und Wohnumfeldwanderern werden. Diese werden besonders durch ein nicht adäquates Wohnangebot und durch zu hohe Preise aus ihrem derzeitigen Lebensumfeld getrieben<sup>79</sup>.

Als Altersruhesitzwanderung wird die Binnenwanderungsbewegung der 50- bis 65-Jährigen angesehen. Diese verwirklichen auf diese Weise oft einen lebenslangen Wohntraum in attraktiven ländlichen Regionen. Meist hatten sie dort bereits früher schon einen Zweitwohnsitz. Allerdings zeigt auch das Ausmaß dieser Binnenwanderung, dass

<sup>77</sup> Bertelsmann Stiftung (2006), S. 20

<sup>78</sup> Gatzweiler/Schlömer (2008), S. 250

<sup>79</sup> Gatzweiler/Schlömer (2008), S. 251

die Mobilität älterer Menschen insgesamt sehr gering ist<sup>80</sup>. Dieser regional sehr unterschiedlich ausfallenden Binnenwanderung steht in Deutschland noch eine starke, wenn auch abnehmende Außenwanderung gegenüber. In den letzten Jahren wurde dieser Bevölkerungsgruppe auch eine verstärkte Wanderung hin zu den Städten nachgesagt. Empirisch lässt sich diese vermutete Wanderungsbewegung bislang noch nicht belegen auch wenn sie theoretisch plausibel erscheinen mag in Zukunft<sup>81</sup> (vgl. Gliederungspunkt 2.1.3.3.2).

In Deutschland sind fast 20% der Bevölkerung Zuwanderer, obgleich Deutschland kein klassisches Zuwanderungsland, wie z.B. die USA ist. Hier werden Zuwanderer schneller und stärker integriert als in Deutschland. Wie bereits berichtet, hat die Nettozuwanderung in den letzten Jahren stark abgenommen und liegt mit 23.000 Zuwanderern im Jahr 2006 weit unter dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre von jährlich 200.000 Menschen<sup>82</sup>. Dieser abnehmenden Zuwanderung steht eine steigende Zahl an deutschen Auswanderern gegenüber. Besonders häufig verlassen junge und gut ausgebildete Menschen Deutschland, um einen neuen Wohnsitz im Ausland zu finden. Allein 2007 haben 165.000 Menschen<sup>83</sup> Deutschland den Rücken gekehrt. Die absolute als auch die relative Zahl der Menschen mit Migrationshintergrund wächst in Deutschland aber trotzdem weiterhin an, da die Zuwanderer im Durchschnitt jünger als die gesamtdeutsche Bevölkerung sind. Gleichzeitig bekommen sie mehr Kinder, so dass die relative Zunahme auch eintreten würde, wenn absolut keine Zuwanderung mehr erfolgt. Beispielsweise haben bereits heute in Städten wie Nürnberg, Frankfurt, Düsseldorf, Augsburg oder Stuttgart bis zu 60% der unter fünfjährigen Kinder einen Migrationshintergrund<sup>84</sup>. Dass Deutschland de facto ein Einwanderungsland ist, zeigt auch der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund in der Altersgruppe der unter 35-Jährigen, welcher bei 25% liegt<sup>85</sup>. Doch wird Deutschland im alltäglichen Sprachgebrauch nicht als solches bezeichnet. Dies liegt wahrscheinlich daran, dass die Migrationsgeschichte Deutschlands erst 1950 beginnt und seinen bedeutenden Aufschwung erst Anfang der 90er mit dem Fall der Mauer und des Eisernen Vorhanges hatte. Seit 1989 sind alleine 2,8 Mio. Men-

---

<sup>80</sup> Gatzweiler/Schlömer (2008), S. 252

<sup>81</sup> Friedrich (2008), S. 192

<sup>82</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 167

<sup>83</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 167

<sup>84</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 167

<sup>85</sup> Korcz/Schlömer (2008), S. 153

schen<sup>86</sup> nach Deutschland eingewandert, darunter im hohen Anteil Spätaussiedler aus der Sowjetunion und deren Nachfolgestaaten.

Bezüglich des derzeitig negativen Außenwanderungssaldos wird in Zukunft wieder ein positives Saldo erwartet, auch wenn eine Vorhersage mit vielen Unsicherheiten verbunden ist. Dabei werden Gründe, die für und wider eine Migration sprechen, kurz unter dem Ausdruck „Push-und Pull-Faktoren“ zusammengefasst.

Push-Faktoren sind Einwanderungsgründe, die Deutschland nicht beeinflussen kann, aber das Migrationsland negativ auszeichnen und so die Menschen aus ihrem Heimatland herausdrücken. Als Pull-Faktoren hingegen werden Gründe bezeichnet, welche das Migrationsland auszeichnen und für welche es sich lohnt, seine Heimat zu verlassen. Beide Faktorenstämme können sehr unterschiedlich sein und lassen sich grob in vier Arten einteilen: politische Gründe, wie etwa Krieg; ökonomische Faktoren, wie eine zu erwartende Einkommenssteigerung im Zielland als auch demographische und immer mehr auch ökologische Gründe<sup>87</sup>. Zum anderen entsteht durch den wachsenden Arbeitskräftemangel, ausgelöst durch die Bevölkerungsabnahme in der Gruppe der 20- bis 65-Jährigen in Deutschland ein Wanderungssog. Da Personen, die nach Deutschland einwandern möchten, meist jünger als der deutsche Durchschnittsbürger sind, hätte dies neben einem Wanderungsgewinn auch eine Verjüngung der Bevölkerung zur Folge, was sehr zu begrüßen wäre<sup>88</sup>.

Ob Deutschland in Zukunft wieder einen positiven Außenwanderungssaldo hat lässt sich heute nur vermuten. Fest steht aber, dass Wanderung der Teil der Bevölkerungsentwicklung ist, welcher sich am meisten durch politische und planerische Maßnahmen beeinflussen lässt<sup>89</sup>. Dies gilt sowohl für die Binnen- als auch für die Außenwanderung.

Für Regionen kann eine Wanderung eine Verjüngung oder Alterung mit sich bringen. Letztere tritt auf, wenn die Zuwanderung von alten Menschen (jungen Menschen) geprägt ist, was zum Beispiel der Fall in Kurorten ist. Eine passive Alterung tritt auf, wenn junge Menschen eine Region verlassen und alte zurückbleiben<sup>90</sup>. Wanderungen können auch zu Mortalitätsunterschieden führen, denn gesunde Menschen sind aktiver und da-

---

<sup>86</sup> Korcj/Schlömer (2008), S. 155

<sup>87</sup> Korcj/Schlömer (2008), S. 159

<sup>88</sup> destatis (2009), S. 31ff

<sup>89</sup> Pütz/Schlömer (2008), S. 171

<sup>90</sup> Bertelsmann Stiftung (2006), S. 20

durch auch offener umzuziehen. („Healthy migrant effect“) Dies führt zu einer Reduktion der Sterblichkeit in der Zielregion und einer Erhöhung in der Heimatregion.

Wanderung, als Folge regional ungleichwertiger Lebensbedingungen, kann verschiedenste Auslöser haben. Neben dem Arbeitsplatz und einer neuen Wohnung sind vor allem Überlegungen hinsichtlich beruflicher Aufstiegschancen oder etwaige Kostenersparnisse ein Umzugsauslöser. Gleichzeitig tritt neben der Frage der Kosten auch immer mehr die Frage nach der Qualität von Wohnraum oder der Ausbildung bzw. des Arbeitsplatzes in den Vordergrund<sup>91</sup>.

Bei der Clusterung der deutschen Regionen nach Webb<sup>92</sup>, zeigt sich, dass bereits heute in 33 Regionen der vorliegende Bevölkerungsüberschuss noch zusätzlich von einem Wanderungsüberschuss verstärkt wird. Gleichzeitig werden in 35 Regionen Bevölkerungszunahmen nur noch durch Wanderungsüberschüsse generiert. In Zukunft wird diese Art der Bevölkerungszunahme an Bedeutung gewinnen. In 17 weiteren Regionen werden natürliche Bevölkerungsverluste nur noch durch Wanderungsgewinne geschmälert, während in den letzten 15 Regionen in Deutschland Wanderungsverluste die natürliche Bevölkerungsabnahme weiter verschärfen. Diese Aufteilung zeigt sehr deutlich, welchen Stellenwert die Wanderung in der Bevölkerungsbewegung derzeit schon einnimmt und dass deren Bedeutung in Zukunft weiter zunehmen wird. Wie vielfältig der Einfluss der Wanderung auf die Bevölkerungsdynamik in Deutschland ist, zeigt die Tatsache, dass bis auf die Konstellationen Bevölkerungswachstum durch Geburtenüberschuss, abgemildert durch Wanderungsverluste und einen überkompensierten Geburtenüberschuss, alle theoretisch möglichen Ausprägungen vorkommen. So sind Regionen und Kreise, in denen Wanderungsgewinne als auch Geburtenüberschüsse die Bevölkerung anwachsen lassen, noch wenig vom demographischen Wandel betroffen. Allerdings verschwinden diese fast völlig bis 2025. Eine weitere Gruppe bilden die Regionen und Kreise, welche nur durch Wanderungsgewinne Bevölkerungswachstum erlangen und dieses somit importieren. Diese Konstellation stellt sowohl jetzt als auch in Zukunft die größte Regionengruppe im Westen. Im Osten finden sich solche Regionen nur in Rostock und Berlin wieder. Dagegen werden in Zukunft vermehrt Regionen auftreten, in denen die Bevölkerung trotz Wanderungsgewinne weiter abnimmt. Dies wird vor allem im Osten Deutschlands, aber auch in den ländlichen Gebieten geschehen. Konstant bleibt dagegen die Gruppe der doppelten Verlierer, Konstellationen, die heute schon

<sup>91</sup> Gatzweiler/Schlömer (2008), S. 248

<sup>92</sup> Bucher/Mai (2008), S. 149ff.

sehr häufig im Osten der Republik liegen. Diese starke Konzentration von schrumpfenden Regionen im Osten macht deutlich, wie groß der raum- und stadtentwicklungspolitische Handlungsbedarf dort ist<sup>93</sup>.

Deutschland stellt sich als ein Europa im Kleinen dar. Als einwohnerstärkstes Land ist es Vorreiter in Sachen demographischer Wandel und ist nach wie vor geprägt von einer großen Ost-West-Wanderung bei der in den letzten beiden Jahrzehnten, fast 1,7 Mio.<sup>94</sup> Bürger das Bundesgebiet der ehemaligen DDR verlassen haben und gen Westen gezogen sind. Insgesamt weist kein Land Europas großflächig so starke regionale, demographische und wirtschaftliche Verwerfungen auf wie Deutschland. Der Osten Deutschlands hat in den letzten beiden Jahrzehnten vor allem junge und talentierte Menschen verloren, die dort keine berufliche Zukunft mehr sahen. Mehr als die Hälfte davon waren junge Frauen, die jetzt in der Phase der Familiengründung als potentielle Mütter fehlen. Diese Abwanderung geschah sehr rasant, denn schon 1992, knapp zwei Jahre nach der Grenzöffnung, hatten bereits 1 Mio.<sup>95</sup> Menschen die ehemalige DDR verlassen. Die Zahl der Abwanderer wuchs bis 2006 sogar auf 2,8 Mio.an<sup>96</sup>. In der Gesamtbewertung von 285 europäischen Regionen liegt Sachsen-Anhalt beispielsweise auf Rang 241, zusammen mit den entlegensten Gebieten Rumäniens, Bulgariens und Polens<sup>97</sup>. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass keines der deutschen Ost-Bundesländer die Kriterien für eine Aufnahme in die EU erfüllen würden<sup>98</sup>. Und dass, obwohl seit der Wiedervereinigung 40% der gesamtdeutschen Mittel für Infrastrukturleistungen in den Osten des Landes<sup>99</sup> geflossen sind, der gerade einmal 18% der Bevölkerung beheimatet<sup>100</sup>. Heute beruht immer noch jeder dritte Euro an Ausgaben im Osten auf gesamtdeutsche Transferleistungen. Auch im europäischen Vergleich zeigt sich diese Rückständigkeit deutlich. Unter den zehn am stärksten vom demographischen Wandel betroffenen Regionen liegen drei im Osten Deutschlands. Dies ist auch historisch begründet, denn die DDR ist das einzige Land, das trotz eines Geburtenüberschusses seit ihrem Bestehen einen Bevölkerungsverlust aufweist. Bislang haben nur städtische Regionen wie Berlin, Dresden und Leipzig eine gewisse Stabilität durch Zuwanderung aus dem Umland erfahren, was deutlich zeigt, dass ein Leben in der Stadt bzw. in städtischen Gebieten eine

<sup>93</sup> Gatzweiler/Schlömer (2008), S. 246

<sup>94</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 157

<sup>95</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 159

<sup>96</sup> BIB (2008), S.55

<sup>97</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 157

<sup>98</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 159

<sup>99</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 159

<sup>100</sup> eigene Berechnung, basierend auf Grobecker/Krack-Rohberg (2008), S. 11



gewisse Bevorzugung erfährt. Gleichwohl hat es Berlin trotzdem nicht geschafft, als neue Hauptstadt Deutschlands, eine internationale Rolle zu spielen. Ausdruck dafür ist, dass kein DAX- oder M-DAX Unternehmen dort seinen Hauptsitz hat oder dass die Arbeitslosenquote überdurchschnittlich ist, während das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nur unterdurchschnittliche Werte erreicht.

Deutschland ist auch geprägt von einem wirtschaftlichen Nord-Süd-Gefälle. Das Ruhrgebiet als bevölkerungsstärkster Ballungsraum Deutschlands weist nur ein mittelmäßiges BIP auf<sup>101</sup>, weil der Übergang von der Steinkohleindustrie hin zur Wissensgesellschaft verpasst worden ist. In Süd Deutschland hingegen konnte die Umstellung sehr gut vollzogen werden. Beispielsweise liegen heute acht der zehn Regionen<sup>102</sup> mit den meisten Patentanmeldungen Europas im Süden Deutschlands. Diese Tatsache begründet auch den zukünftigen Zuwachs an qualifizierten Menschen in Baden-Württemberg und Bayern, was auch starken Einfluss auf den dortigen Wohnungsmarkt haben wird.

Die Binnenwanderung spielt im Wettbewerb der Städte und Gemeinden um neue Einwohner heute schon eine bedeutende Rolle, die sich in Zukunft noch weiter verstärken wird. Dabei ist der Wegzug junger Menschen aus ländlichen Regionen in Großstädte kein Phänomen, das nur im Osten der Republik zu finden ist. Für Wohnimmobilieninvestoren bedeutet dies eine sichere Rendite in den zentralen Lagen der Großstädte mit voraussichtlich steigenden Mieten und Wertzuwachsen. Der Arbeitsmarkt und die Qualität der Bildungsstrukturen sind dabei die wichtigsten Faktoren, welche eine Wanderung bedingen<sup>103</sup>.

Grundsätzlich hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass die Kerne als Teilräume der Großregionen<sup>104</sup> fast durchgehend stärkere Bevölkerungsgewinne aus großräumigen Wanderungen aufweisen als die restlichen Teilräume einer Großregion. Diese großräumigen Wanderungen werden oft durch den Arbeitsmarkt bedingt und sind sehr häufig Strömungen weg von peripheren hin zu zentralen Räumen. Im Vergleich dazu werden kleinräumige Wanderungen vor allem durch den Wohnungsmarkt ausgelöst<sup>105</sup>. Diese Kernregionen wiederum verloren in den letzten Jahren Einwohner fast ausschließlich an den engeren Verflechtungsraum (vgl. Stadt-Umland Wanderungen bedingt durch den

---

<sup>101</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 164

<sup>102</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 164

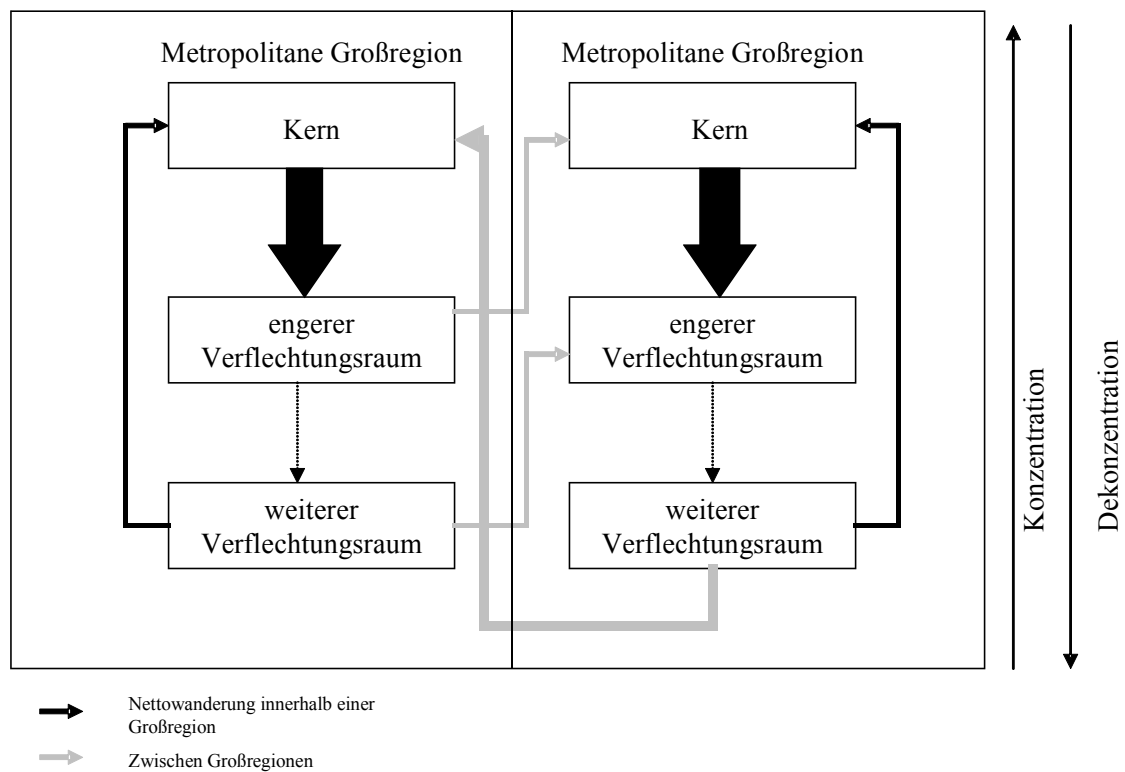
<sup>103</sup> Bertelsmann Stiftung, (2006), S. 20

<sup>104</sup> Der Begriff Großraum fasst dabei die Teilräume Kern, engerer und weiterer Verflechtungsraum zusammen.

<sup>105</sup> Pütz/Schlömer (2008), S. 181

Wohnungsmarkt) und haben gegenüber dem weiteren Verflechtungsraum (Arbeitsmarkt induzierte Wanderungen) gewonnen<sup>106</sup>. Diese Beobachtungen zeigen sehr deutlich das Muster eines räumlichen Bevölkerungskreislaufs auf.

**Abbildung 4: Schema des Bevölkerungsaustauschs zwischen den Raumkategorien innerhalb der Großregionen - 2001 bis 2005**



Quelle: Pütz/Schlömer (2008), S. 183

Abbildung 4 zeigt, dass nur der Wanderungsstrom zwischen dem Regionskern und dem engeren Verflechtungsraum einer Dekonzentration entspricht, alle anderen Wanderungsströme folgen einer Konzentration, welche zeitlich gesehen seit dem Jahr 2000 überhandgenommen hat<sup>107</sup>. Dieses Wanderungsverhalten macht deutlich, dass die Bevölkerung die Konzentration sucht. Aber der Wohnungsmarkt zwingt Haushalte, durch zu hohe Mieten und nicht passende Wohnraumlösungen die Kerne wieder zu verlassen.

Die innere Stadt verliert relativ gesehen weniger Bewohner an das Umland als der Innenstadt- und Stadtrand. Gleichzeitig gewinnen die Innenstadtbereiche am meisten an Bevölkerung durch überregionale Wanderungen, der Stadtrand am wenigsten<sup>108</sup>. Diese

<sup>106</sup> Pütz/Schlömer (2008), S. 182

<sup>107</sup> Pütz/Schlömer (2008), S. 183ff.

<sup>108</sup> Sturm/Meyer (2008), S. 231

Beobachtung erweckt den Eindruck, dass Zuziehende, allen voran Bildungs- und Arbeitsplatzwanderer zwischen 18 und 30 Jahren, die Innenstadt als erste Wohnanlaufstelle bevorzugen. Diese Bildungs- und Arbeitsplatzwanderer sind nicht nur Träger der ökonomischen Dynamik einer Stadt, sondern auch in ihrer Funktion als Abwanderer ein Beleg für fehlende Zukunftsperspektiven in ihren Heimatgemeinden. Dieser Erkenntnis steht die Tatsache gegenüber, dass je größer die Gemeinde ist, umso höher der Anteil der zugezogenen Einpersonenhaushalte und je kleiner die Gemeinde ist, umso höher der Anteil zugezogener Familienhaushalte mit minderjährigen Kindern ist<sup>109</sup>. Dieser Gliederungspunkt hat die Bedeutung der Binnenwanderung hervorgehoben und die Bedeutung des Lebensraumes Stadt betont. Dort bleibt die Frage nach erschwinglichem Wohnraum oft unbeantwortet. Gleichzeitig sind Städte der größte Magnet für Bildungs- und Arbeitsplatzwanderer, weshalb der Arbeitsmarkt in der empirischen Untersuchung auch mit einfließen wird.

### **2.1.2 Demographische Entwicklung in Europa**

Der in den vorangegangenen Kapiteln erörterte demographische Veränderungsprozess Deutschlands ist Spiegelbild für die Veränderungen in Europa. Vorausberechnungen des Europäischen Statistischen Amtes EUROSTAT zu Folge, wird die EU (mit derzeit 27 Mitgliedsstaaten) bis ins Jahr 2050 um ca. 50 Mio. Menschen auf 450 Mio. Einwohner schrumpfen<sup>110</sup>. Weltweit hingegen werden bis auf Russland und Europa alle Kontinente in den nächsten Jahrzehnten weiter wachsen, wenn auch vermindert. Europaintern nimmt Deutschland eine Vorreiterrolle im Schrumpfungsprozess ein und ist zugleich auch Spiegelbild für die Ost-West-Teilung Europas. In zahlreichen Entwicklungsländern aber wird sich die Bevölkerung bis 2050 voraussichtlich sogar vervielfältigen<sup>111</sup>. Diese weltweit stark differierenden Entwicklungen werden in den folgenden Absätzen näher erläutert. Ziel ist es, die demographische Lage in Deutschland am Ende besser gewichten und einschätzen zu können. Die nachfolgenden Erläuterungen stützen sich dabei größtenteils auf die neuesten Erkenntnisse des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung zur demographischen Zukunft Europas.

Die Spanne der Bevölkerungsentwicklung wird in Zukunft weit auseinander driften. Während für Russland eine 18%ige Abnahme der Bevölkerung bis 2050 prognostiziert wird, erwartet die Bevölkerung Großbritanniens im selben Zeitraum ein Anwachsen um

---

<sup>109</sup> Sturm/Meyer (2008), S. 234

<sup>110</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 18

<sup>111</sup> Bucher/Mai (2008), S. 143

15%<sup>112</sup>. Italien und Deutschland werden zukünftig die höchste Nettozuwanderung benötigen, um die Gruppe an Menschen im arbeitsfähigen Alter auf konstantem Niveau halten zu können. Für Europa gilt insgesamt, dass es auf hoch qualifizierte Einwanderer angewiesen sein wird. Diese können nur geworben und auf Dauer gehalten werden, wenn sie langfristige Perspektiven für sich und ihre Familien vorfinden.

Laut UN-Habitat wird es bis 2030 rund 1 Mrd. Haushalte weltweit mehr geben als im Jahr 2000, bei einem gleichzeitigen prognostizierten Bevölkerungsanstieg auf 8,1 Mrd. Menschen<sup>113</sup>. Anzumerken ist dabei, dass heute bereits von einem Anwachsen der Weltbevölkerung auf 9 Mrd. Menschen auszugehen ist. In Europa soll die Zahl der Haushalte bis 2030 um 16% (GB = 7,3 Mio., Frankreich = 5,2 Mio.) anwachsen, in Asien um 75% und in Afrika sogar um 130%. Aber auch weltweit gilt zukünftig, dass der Anstieg in der Zahl der Haushalte höher sein wird als die Pro-Kopfzunahme<sup>114</sup>. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird sich von 3,8 Personen im Jahr 2000 auf 3 Personen in 2030 laut UN-Habitat<sup>115</sup> vermindern.

Europa hat eine Vorreiterstellung unter den weltweit schrumpfenden Gesellschaften eingenommen. Einzig Russland wird Europa mit seiner geschätzten Bevölkerungsabnahme von 8,3% in den Jahren 2007 bis 2050 an Bevölkerungsabnahme im selben Zeitraum übertreffen<sup>116</sup>.

Der derzeitige Schrumpfungsprozess schreitet in allen Industrienationen schnell voran. Grund dafür ist, wie auch in Deutschland, dass die Kindergeneration heute schon kleiner als ihre Elterngeneration ist und diese noch dazu weniger Kinder bekommt, so dass von einem exponentiellen Schrumpfungsprozess gesprochen werden kann. Diese enorme Alterung Europas wird ihren Höhepunkt in 30 bis 40 Jahren erfahren, so dass ein Wandel in der Gesellschaft bereits jetzt absehbar ist. Die Folgen dessen sind bislang nur zu erahnen.

Vom Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung wurden in einer 2008 veröffentlichten Studie unter dem Namen: „Die demographische Zukunft von Europa“ 285 europäische Regionen aller 27 EU-Staaten, sowie der Länder Island, Norwegen und der Schweiz auf ihre Wirtschaftsleistung, ihre Alterszusammensetzung sowie deren Be-

---

<sup>112</sup> Just (2009), S. 221

<sup>113</sup> Just (2009), S. 235

<sup>114</sup> Just (2009), S. 235

<sup>115</sup> Just (2009), S. 235

<sup>116</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 6,7

schäftigungsgrad und den Investitionen in Forschung und Entwicklung und der Belastung der Atmosphäre mit CO<sup>2</sup> untersucht. Dabei hat man die demographische Zukunftsfähigkeit dieser Regionen mit 24 Indikatoren bewertet. Ein zentrales Ergebnis dieser Studie war, dass der Wettbewerb um leistungsfähige Bürger innerhalb der Europäischen Union (EU) in den nächsten Jahrzehnten deutlich zunehmen wird.

Geographisch gesehen hatten die Regionen im Norden Europas die besten Bewertungen erhalten, allerdings schnitten besonders die drei nicht EU-Länder Norwegen, Island und die Schweiz am besten ab. Allein die Schweiz hatte sechs der zehn zukunftsfähigsten Regionen Europas. Weitere markante geographische Ergebnisse sind das Ost-West-Gefälle der Regionen, deren Grenze direkt durch Deutschland verlief. Der Reformprozess von einer Plan- hin zur Marktwirtschaft in Europa, wie auch in Deutschland ist noch lange nicht abgeschlossen. Innerhalb der untersuchten Länder zeigt sich oft ein Nord-Süd-Gefälle, welches auch sehr stark in Deutschland zu sehen ist. Der Süden eines Landes ist oft geprägt von besseren klimatischen Verhältnissen, so dass es die Menschen eher dorthin zieht und somit die Voraussetzungen für wirtschaftliches Wachstum vermehrt gegeben sind. Dieses Nord-Süd-Gefälle ist auch in Schweden, Finnland und Großbritannien sichtbar. Erstaunlicherweise schnitten kleine Länder, wie Zypern, Luxemburg oder auch Dänemark sowie die baltischen Staaten in dieser Studie auch gut ab. Diesen Ländern wird aufgrund ihrer Größe keine Schwerfälligkeit in der Umsetzung von Reformen nachgesagt, wie dies oft in großen Nationen wie Deutschland der Fall ist.

Betrachtet man die demographische Entwicklung der untersuchten Länder, zeigte sich, dass Island, Irland und Zypern am besten abschnitten. Dagegen waren Ost-Deutschland, Teile Bulgariens und Nordwest-Spaniens am meisten von schrumpfenden Bevölkerungszahlen betroffen. Dabei stach Ost-Deutschland mit der größten Zahl an abgewanderten Frauen in ganz Europa hervor. Hier kam im Jahr 2005 ein Anteil von weniger als 88 Frauen auf 100 Männer<sup>117</sup>.

Bei den ökonomisch am stärksten bewerteten Regionen stachen die beiden deutschen Regionen Baden-Württemberg und Oberbayern heraus. Auf Staatenebene waren Österreich und die Schweiz sowie die italienische Region Südtirol sehr erfolgreich. Bei den Städten nahmen London, Paris und Prag eine Vorreiterrolle ein.

Unter wirtschaftlichen Aspekten gesehen hinkten die osteuropäischen Staaten nach, bedingt durch ihre schlechte Ausgangslage nach der Wende Ende der 80er Jahre, was ihre

<sup>117</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 52

äußerst guten Wachstumsraten meist überschattete. In den nächsten Jahrzehnten wird die EU nur aufgrund von Zuwanderung wirtschaftliches Wachstum und Stabilität sichern können, denn die derzeitige Fertilitätsrate liegt in Europa bei 1,5 Geburten pro Frau<sup>118</sup>. Die Zuwanderung wird dabei am wahrscheinlichsten aus Afrika erfolgen. Allerdings werden laut EUROSTAT 40% der Zuwanderungsregionen der EU27 Länder trotzdem bis 2030 abnehmen, denn bereits im Jahr 2007 war die Zahl der Sterbefälle in 10 von 27 EU-Ländern größer als die Zahl der Geburten<sup>119</sup>. Die EU27 insgesamt wird bis 2025 noch um 4% wachsen, dieses Wachstum wird aber allein auf Zuwanderung basieren.

Seit der Wende Ende der 80er Jahre gingen in allen europäischen Ländern die Geburtenzahlen stark zurück. Am meisten von dieser rasanten Bevölkerungsabnahme betroffen ist aber der Osten Europas. In Tschechien beispielsweise sank die Zahl der Geburten innerhalb der Jahre 1990 bis 1995 von 1,89 auf 1,28 Kinder pro Frau. In Estland sogar von 2,04 auf 1,32 und in Rumänien von 1,83 auf 1,34 im selben Zeitraum<sup>120</sup>. Dieser enorme Geburtenrückgang in den ehemaligen Ostblockstaaten war auch der aufgehobenen Gleichstellung von Mann und Frau im Arbeitsleben geschuldet, denn im kommunistischen Staatensystem war eine Gleichstellung staatlich angeordnet.

Ein Indikator für die rasante Alterung der Bevölkerung ist das Medianalter, das eine Bevölkerung in zwei gleich starke Gruppen teilt. Hierbei lag der Median in Europa 1950 bei 31 Jahren, d.h. im Jahr 1950 waren 50% der Bevölkerung jünger und 50% älter als 31 Jahre. Bereits 2005 erreichte dieses Alter einen Wert von 38 Jahren. Vorausberechnungen sagen für 2050 ein europäisches Medianalter von 48 Jahren voraus. In Deutschland wird das Medianalter in den Jahren 2045-2050 voraussichtlich bereits auf 52 Jahre angewachsen sein<sup>121</sup>, während es heute noch bei 43,9 Jahren liegt. Im internationalen Vergleich nimmt Deutschland Rang zwei nach Japan ein (siehe Tabelle 3)<sup>122</sup>.

---

<sup>118</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 20

<sup>119</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 26

<sup>120</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 26

<sup>121</sup> destatis (2009), S. 16

<sup>122</sup> Just (2009), S. 217

**Tabelle 3: Die Länder mit dem weltweit höchsten Medianalter**

Medianalter 1950 in Jahren			Medianalter 2009 in Jahren		
1	Kanalinseln	35,7	1	Japan	44,4
2	Österreich	35,7	2	Deutschland	43,9
3	Belgien	35,5	3	Italien	43,0
4	Deutschland	35,4	4	Finnland	41,8
5	Luxemburg	35,0	5	Kanalinseln	41,7
6	Großbritannien	34,6	6	Schweiz	41,6
7	Frankreich	34,5	7	Bulgarien	41,5
8	Schweden	34,3	8	Österreich	41,4
9	Schweiz	33,2	9	Slowenien	41,4
10	Norwegen	32,7	10	China, Hongkong	41,3

Quelle: Just (2009), S. 217

Dieser Anstieg des Medianalters entspricht einer derzeitigen Alterung Europas von rund zwei Tagen pro Woche. Allein zwischen 2004 und 2030 wird die Zahl der über 60-Jährigen in Europa um mehr als 50% zunehmen. Diese Zahlen zeigen deutlich, dass sich die Mehrheitsverhältnisse in Europa hin zur Gruppe der Alten verschieben wird. Bereits heute liegt das Medianalter der Wähler bei 47 Jahren und wird bis 2030 auf 53 Jahre ansteigen<sup>123</sup>. Reformen zu Lasten der Alten und zur Entlastung der überforderten Jungen werden sich deshalb politisch immer schwerer durchsetzen lassen.

Zentraleuropa wird es dennoch schaffen, eine stabile Wirtschaft bei sinkenden Bevölkerungszahlen zu erreichen. Die Benelux-Staaten hingegen werden in den nächsten Jahrzehnten in der Lage sein, ihre Bevölkerungszahlen konstant zu halten. Frankreich und Norwegen sowie Irland und Island werden sogar eine positive Entwicklung in der Zahl der Geburten haben. Währenddessen werden Italien und Deutschland, wie bereits erörtert, die höchste Nettozuwanderung an Menschen im erwerbsfähigen Alter benötigen, um ihre Wirtschaftsleistung konstant halten zu können. Auf dem ganzen europäischen Kontinent geht der wirtschaftliche Wachstumsimpuls von den Metropolregionen aus. Während bis in die 90er Jahre hinein viele Metropolen Einwohner verloren hatten, London<sup>124</sup> beispielsweise mit einem Minus von 1,85 Mio. Einwohner bis 1983, wachsen diese derzeit wieder verstärkt an. In Berlin beispielsweise hat dieser Schrumpfungsprozess erst nach der Wende eingesetzt und ist dann rasant verlaufen. Die wirtschaftliche

<sup>123</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 38

<sup>124</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 55

Stärke der Metropolen ist einem überdurchschnittlichen Bildungsniveau, welches in allen europäischen Metropolen vorliegt, geschuldet, aber auch der wirtschaftlichen Entwicklung weg von der Fertigungsindustrie hin zu wissensintensiven Dienstleistungsbranchen. In einem Städte-Ranking der Top 60 Städte mit mehr als 500.000 Einwohner in den 278 Stadtregionen dieser Studie lagen die beiden deutschen Großstädte München und Frankfurt am Main auf Platz 2 und 13.

Die Spanne der zukünftigen jährlichen Veränderungsraten in der Bevölkerungsbewegung in Europa reicht von -9% bis +4%<sup>125</sup>. Hier sind besonders diejenigen Regionen und Länder von einem Bevölkerungsrückgang betroffen, die aufgrund ihrer sozialistischen Vergangenheit enorme Transformationsprozesse durchlaufen haben und teilweise immer noch unter ökonomischen Umstrukturierungen leiden. Charakteristisch für diese stark schrumpfenden Länder ist, dass der Bevölkerungsrückgang regional konzentriert, während er bei langsam schrumpfenden Ländern gut verteilt ist<sup>126</sup>. Trotzdem lebt insgesamt die Hälfte der Europäer in Wachstumsregionen. Im Gegensatz dazu leben bereits ein Viertel aller Menschen des europäischen Kontinents in Regionen, in denen Wanderungsverluste die natürlichen Bevölkerungsverluste noch verstärken<sup>127</sup>.

Abbildung 5 zeigt Japan an zehnter Stelle der bevölkerungsreichsten Länder im Jahr 2005, ein Land, das heute schon Bevölkerung verliert und bis ins Jahr 2050 20% weniger Menschen beheimaten wird<sup>128</sup>. So zählt es in Zukunft nicht mehr zu den 15 bevölkerungsreichsten Ländern der Erde. Aufgrund der restriktiven Ein-Kind-Politik in China wird Indien bis 2050 China als bevölkerungsreichstes Land der Erde überholt haben. Mit durchschnittlich 3,1 Geburten pro Frau liegt das Bevölkerungswachstum dort bei 1,55% pro Jahr, wobei China im Vergleich nur ein Wachstum von 0,65% aufweisen kann<sup>129</sup>. Die Vereinten Nationen erwarten eine weltweite Bevölkerungszunahme von 2,7 Mrd. Menschen bei einem derzeitigen Stand von 6,7 Mrd. Einwohnern<sup>130</sup>. Die USA und Kanada werden zukünftig noch 30,7% an Bevölkerung gewinnen, Lateinamerika, die Karibik 37,6% und Asien rund 30,1% und Afrika mit 105,2% sich sogar verdoppeln<sup>131</sup>.

---

<sup>125</sup> Bucher/Mai (2008), S. 144

<sup>126</sup> Bucher/Mai (2008), S. 144

<sup>127</sup> Bucher/Mai (2008), S. 150

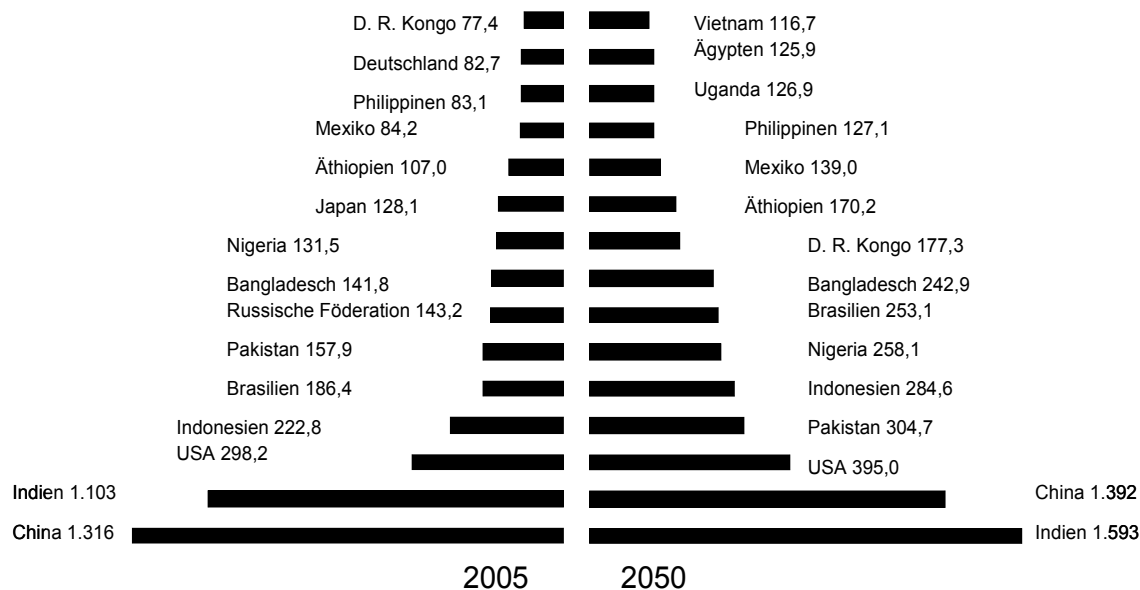
<sup>128</sup> Just (2009), S. 224

<sup>129</sup> Swiaczny (2005), S. 19

<sup>130</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 18

<sup>131</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 18



**Abbildung 5: Bevölkerungsreichste Länder 2005 und 2050 in Mio. Einwohner**

Quelle: Swiaczny (2005), S. 19

Dieses Wachstum wird jedoch auch dort langsamer als in der Vergangenheit voranschreiten, denn auch in den Wachstumskontinenten sinkt die Zahl der Geburten pro Frau. Auffällig ist, dass bis auf die USA und Kanada kein Industrieland der Erde weiter an Bevölkerung gewinnen wird, sondern nur Dritte-Welt-Länder das gesamte Weltwachstum in den nächsten Jahrzehnten bestreiten werden. In den USA bekommt derzeit durchschnittlich jede Frau noch über zwei Kinder während ihres Leben. Bis 2030 sollen die USA, auf den Daten von 2004 beruhend, noch um knapp ein Viertel ihrer derzeitigen Bevölkerung auf dann 360 Mio. Menschen anwachsen. Gleichzeitig wird auch die USA regional von Bevölkerungsabnahmen betroffen sein<sup>132</sup>.

Zusammengefasst stellt dieser derzeitige Schwund eine Trendwende in der Bevölkerungsentwicklung dar, denn zukünftige Elterngenerationen fehlen bereits heute und macht Bevölkerungsschwund nicht mit einer Dezimierung der Einwohnerzahlen wie etwa durch einen Krieg zu vergleichen. Die Bevölkerungsabnahme begann in fast allen europäischen Ländern mit der ersten Ölkrise und dem damit verbundenen Ende des wirtschaftlichen Booms der 60er Jahre. Besonders aber die Einführung der Pille als neues Verhütungsmittel führte in Europa zum sogenannten Pillenknick in der Bevölkerungsentwicklung. In Zukunft wird ein starker Wettbewerb der Regionen um leistungsfähige

<sup>132</sup> Just (2009), S. 223

hige Bürger und Steuerzahler aufgrund der großen Bevölkerungsabnahme zu erwarten sein. Dabei erfreut sich das Wohnen in den Zentren der einzelnen Länder einer neuen Beliebtheit. Dies zeigt auch der anwachsende Wanderungsstrom von Menschen aus ärmlichen ländlichen Gegenden hin zu den prosperierenden Wirtschaftsräumen der europäischen Metropolen. Auch aus diesem Grund herrscht weltweit ein Nachholbedarf auf dem Immobilienmarkt, meist bezogen auf die Wohnungsgröße und die Qualität des Wohnraums und nicht nur aufgrund steigender Haushaltszahlen.

Dieses neue Erwachen der Metropolen wird besonders durch die dortige Ansiedlung neuer Unternehmen hervorgerufen. Bereits heute finden viele Wirtschaftszweige keine geeigneten oder in ihrer Zahl genügenden jungen Menschen für ihre Arbeitsstellen vor. Diese derzeitige wirtschaftliche Situation wird den Druck auf die europäischen Metropolen als Wohnstandort enorm vergrößern und dabei die Erschwinglichkeit von Wohnraum deutlich erschweren.

Fest steht, dass Europa in den nächsten 15-20 Jahren weiter schrumpfen wird, während Afrika und Asien weiter an Bevölkerung zulegen. Die Altersgruppe der 20- bis 34-Jährigen südlich der Sahara wird aufgrund der beachtlichen ökonomischen Unterschiede und der politischen Instabilität das größte Zuwanderungspotential für die Zukunft sein<sup>133</sup>.

Die traurige Vorreiterrolle Deutschlands innerhalb Europas lässt erahnen, wie groß die Veränderungen, ausgelöst durch den demographischen Wandel in Deutschland, sein werden. Aber auch wie wichtig es ist, sich diesem Thema anzunehmen. Dabei wird auch in Europa der zukünftige Siedlungsschwerpunkt in den Metropolregionen liegen, wo heute schon oft die Frage nach passendem und erschwinglichem Wohnraum gestellt wird. Dabei wird erschwinglicher Wohnraum zu einer wichtigen Frage im Wettbewerb der Regionen um Menschen im arbeitsfähigen Alter zwischen 15 und 65 Jahren werden.

### **2.1.3 Auswirkungen des demographischen Wandels in Deutschland**

Die in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Veränderungen der Bevölkerungsdynamik, ausgelöst durch eine geringe Geburtenrate, eine lange Lebenserwartung und dem veränderten Wanderungsverhalten in der Bevölkerung haben Einfluss auf alle Lebensbereiche der Menschen in Deutschland. In den nachfolgenden Abschnitten werden die ausgelösten Veränderungen bzgl. des Wohnimmobilienmarktes aufgezeigt und erörtert. Dabei liegt das Hauptaugenmerk auf der Frage, wie sich die Nachfrage nach Wohn-

---

<sup>133</sup> Korcz/Schlömer (2008), S. 167

raum und das Arbeitnehmer-Angebot auf dem Arbeitsmarkt, dem Ort der Einkommensgewinnung, verändern wird. Aber auch die zukünftigen Trends der Binnenwanderung in Deutschland und deren Bedeutung für den Wohnimmobilienmarkt werden erläutert. Ziel dieses Gliederungspunkts ist es, die Bedeutung der Demographie für den Wohnimmobilienmarkt allgemein und speziell für die Frage der Erschwinglichkeit von Wohnraum darzustellen.

### 2.1.3.1 Wohnraumnachfrage

Die Wohnflächennachfrage hängt in erster Linie von der Zahl der Haushalte, deren Größe und Zusammensetzung und somit nicht von der Bevölkerungszahl ab. Die Geburten- und Sterberaten bestimmen das Wachstum und die Alterung der Bevölkerung und damit indirekt auch die Struktur der Haushalte. Generell gilt: steigt die Bevölkerung, nimmt auch das Wohnnachfragepotential zu. Bei einer abnehmenden Bevölkerungszahl, muss die Zahl der Haushalte und damit die Wohnnachfrage nicht gleichsam sinken<sup>134</sup>. Aber die Größe der jeweiligen Haushalte verringert sich, wodurch der Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche auf jeden Fall ansteigt. Diese gegenläufige Entwicklung kann unter Umständen den Rückgang der Wohnraumnachfrage bei einer sinkenden Bevölkerung abschwächen oder sogar verhindern<sup>135</sup>.

In Deutschland wird in den nächsten Jahrzehnten trotz einer Bevölkerungsabnahme noch ein Anstieg in der Zahl der Haushalte vorhergesagt. Für diesen prognostizierten Anstieg der Haushaltszahlen in Zukunft sprechen verschiedene Entwicklungen. Der gesellschaftliche Wandel trägt größten Teils zum prognostizierten Anstieg der Haushaltszahlen bei, zum einen durch steigende Scheidungsraten, aber auch durch eine starke Unabhängigkeit der Menschen, welche besonders Frauen nicht dazu zwingt, in Beziehungen zu leben um finanziell überleben zu können. So nahm die Zahl der Ehepaare von 1996 bis 2008 um 6% ab<sup>136</sup>. Zu einer steigenden Zahl an Haushalten trägt auch die häufig geforderte berufliche Flexibilität bei. Diese zwingt immer mehr Paare zu einer Fernbeziehung und damit zu einer doppelten Haushaltsführung<sup>137</sup>. Bereits heute machen die Einpersonenhaushalte mit 38,7% den stärksten Anteil<sup>138</sup> aus. Daneben hatten die Dreipersonenhaushalte nur einen Anteil<sup>139</sup> von 27,3% im Jahr 2007. Aber auch die große Zu-

<sup>134</sup> Kühne-Büning/Heuer (1994), S. 22

<sup>135</sup> HWWI (2007), S. 9ff

<sup>136</sup> Hammes/Rübenach (2009), S. 878

<sup>137</sup> Just (2009), S. 48

<sup>138</sup> BMVBS (2009), S. 23

<sup>139</sup> BMVBS (2009), S. 23

nahme (20% von 1996 bis 2008)<sup>140</sup> der Zahl Alleinerziehender lies die Zahl der Haushalte in den letzten Jahren stetig ansteigen.

Prognosen besagen, dass der Haushaltsanstieg seinen Höhepunkt voraussichtlich zwischen 2015 und 2020 erreicht haben wird. Dies ist der Zeitpunkt, zu dem die Baby-Boomer-Generation beginnt in Rente zu gehen und zeitgleich auch die Zahl der Singlehaushalte ihren Höhepunkt erreicht. Allerdings ist zu beachten, dass dieser Anstieg sehr gemäßigt voranschreiten wird, mit einer Zunahme von 0,2-0,3% pro Jahr. Zum Vergleich, allein in den Jahren 1995 bis 2005 betrug der Anstieg 1,3% pro Jahr<sup>141</sup>. Absolut ist die Zahl der privaten Haushalte also in den Jahren 1994 bis 2008 um knapp 2,7 Mio. angestiegen<sup>142</sup>. Gleichzeitig wird sich dieser Anstieg der Haushaltszahlen nur für den Westen Deutschlands bewahrheiten. Im Osten hingegen nimmt die Zahl der Haushalte heute schon ab und wird es auch in Zukunft weiterhin tun<sup>143</sup>.

Aber auch die Alterung der Gesellschaft lässt die Zahl der Haushalte steigen und dabei gleichzeitig die durchschnittliche Haushaltsgröße sinken. 2008 lebten bereits in 24% aller Haushalte ausschließlich Seniorinnen und Senioren<sup>144</sup>. Gegenüber 1991 ist ihr Anteil um vier Prozentpunkte<sup>145</sup> gewachsen. Einer dieser Effekte ist beispielsweise der Lebenszykluseffekt, der den Prozess beschreibt, dass Menschen ihre Wohnfläche im Laufe des Lebens an ihr Einkommen und ihre Familiensituation anpassen. Teil dieses Effektes ist der Remanenzeffekt, der nur die Wohnraumnachfrage von Haushalten älter als 50 Jahre beschreibt. Er spiegelt die Tatsache wider, dass vor allem ältere Menschen nach dem Auszug der Kinder und dem Tod des Ehepartners in demselben Wohnraum verbleiben und damit einen immer höheren Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche erzeugen<sup>146</sup>. Der Remanenzeffekt wird auch von der Tatsache unterstrichen, dass derzeit in nur knapp 27% aller Ein- und Zweifamilienhäuser Kinder unter 18 Jahren leben, was einer durchschnittlichen Zahl an 1,61 Kinder je Familie bedeutete<sup>147</sup>. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass 63% der Ein- und Zweifamilienhäuser nur von einer oder zwei Personen bewohnt werden. Damit zeigt sich, dass zwar die Zahl der jugendlichen Haushalte verant-

---

<sup>140</sup> Hammes/Rübenach (2009), S. 881

<sup>141</sup> Just (2009), S. 59

<sup>142</sup> ZIA/IZ (2010), S. 129

<sup>143</sup> Just (2009), S. 60

<sup>144</sup> Hammes/Rübenach (2009), S. 877

<sup>145</sup> Hammes/Rübenach (2009), S. 877

<sup>146</sup> Just (2009), S. 66f.

<sup>147</sup> Hammes/Rübenach (2009), S. 883

wortlich für die Nachfrage nach Wohnraum ist, allerdings die Alten durch ihr Verbleiben in den gewohnten „vier-Wänden“ (Remanenzeffekt) Verursacher von Neubau sind<sup>148</sup>.

Zuletzt darf in einer Prognose über den zukünftigen Wohnraumbedarf der Kohorteneffekt nicht außer Acht gelassen werden, denn dieser kennzeichnet Unterschiede in der Wohnraumnachfrage der verschiedenen Geburtsgruppen.

Die Wohnflächennachfrage einer Region bzw. eines Landes wird aber auch von der dortigen Migration beeinflusst. Sie bestimmt sich durch die Abwanderung und den Zuzug von Menschen, wobei Abwanderung immer für einen Rückgang der Wohnraumnachfrage steht. Zuwanderer aus dem Ausland sind meist junge Männer oder junge Familien, welche im Durchschnitt größere Haushalte bilden, als dies in Deutschland der Fall ist. Diese Menschen haben aber auch meist wenig Einkommen zur Verfügung, so dass eine Steigerung der Wohnraumnachfrage durch Zuwanderung nicht immer gewährleistet ist<sup>149</sup>.

Die angeführten Effekte haben deutlich gezeigt, dass in Deutschland trotz einer Bevölkerungsabnahme, die Wohnraumnachfrage zunimmt. Denn die Zahl der Haushalte wird weiter ansteigen, wenn auch nicht mehr so stark wie in den letzten Jahren. Neben der Zunahme in der Zahl älterer Haushalte sind besonders veränderte Lebensformen Gründe für eine vermehrte Haushaltsgründung. Denn immer mehr Menschen, ob jung oder alt, leben als Single in ihrem eigenen Haushalt und sind damit allein verantwortlich für die monatlichen Wohnkosten.

### **2.1.3.2 Veränderungen des Arbeitsmarktes**

Damit Wohnraum erschwinglich ist, müssen nicht nur die Wohnkosten bezahlbar sein, sondern auch das verfügbare Einkommen eines Haushalts hoch genug. Voraussetzung dafür ist ein funktionierender Arbeitsmarkt, an dem es allen Haushalten möglich ist, daran teilzunehmen. Dieser wird jedoch auch stark von der Demographie bestimmt. Die Zahl der Arbeitnehmer, dem Potential für wirtschaftliches Wachstum, ist bestimmt durch die Gruppe der Bevölkerung im Alter zwischen 15 und 65 Jahre, der Bevölkerungsgruppe die stark abnehmen wird.

Für Haushalte ist jedoch nicht nur die Höhe ihres Bruttoeinkommens von Bedeutung, sondern besonders die Höhe des verfügbaren Einkommens, d.h. der Rest, der nach Ab-

---

<sup>148</sup> ZIA/IZ (2010), S. 124

<sup>149</sup> HWWI (2007), S. 9ff

zug aller Steuern und sozialen Abgaben bleibt. Wie groß der Einfluss der Demographie auf den Arbeitsmarkt und damit auf die Haushalte ist, wird in den nächsten beiden Gliederungspunkten erörtert. Dabei soll explizit dargelegt werden, dass Arbeitnehmerhaushalte immer mehr durch soziale Abgaben belastet werden, wodurch ihr verfügbares Einkommen und damit die Grundvoraussetzung für Wohnraumschwinglichkeit beträchtlich gemindert wird.

#### 2.1.3.2.1 Bevölkerung im Erwerbsalter

Dies ist laut dem Deutschen Statistischen Bundesamt die Zahl der Menschen im Alter zwischen 15 und 65 Jahren<sup>150</sup>. Im Unterschied zur Zahl der Erwerbspersonen fasst die Zahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter sowohl die Erwerbstätigen<sup>151</sup> als auch die Nichterwerbstätigen und stellt somit das theoretische Erwerbspersonen-Potential dar. Von der starken Alterung und der gleichzeitigen Abnahme der Bevölkerung wird die Zahl der Erwerbsfähigen auch negativ beeinträchtigt. Derzeit sind etwa 50 Mio. Menschen im erwerbsfähigen Alter, d.h. zwischen 15 und 65 Jahre alt. Bei einem unterstellten Zuwanderungssaldo von 200.000 Menschen pro Jahr, wird die Zahl der potentiellen Arbeitnehmer bis 2030 trotzdem auf etwa 42 bis 43 Mio. abnehmen und bis 2060 nochmals auf etwa 36 Mio. Menschen schrumpfen. Bei einem Wanderungssaldo von nur 100.000 Personen kann diese Zahl sogar bis auf 33 Millionen Arbeitnehmer abnehmen<sup>152</sup>. Bereits in den nächsten Jahren wird die Gruppe der 19- bis 24-Jährigen stark abnehmen. Diese Gruppe hat die größte Bedeutung für die künftige Entwicklung des Arbeitskräfteangebotes, denn in diesem Alter finden Berufsausbildung, Studium oder Meisterschule statt. Bis 2015 wird sich diese Altersgruppe in den östlichen Bundesländern aufgrund des starken Geburtenrückgangs nach der Wende knapp halbieren<sup>153</sup>. Bundesweit wird die Zahl der Personen in dieser Altersgruppe bis 2025 um voraussichtlich 1,2 Mio. Menschen abnehmen<sup>154</sup>. Auch die Altersgruppe der 25- bis 44-Jährigen wird sich bis 2025 um 3,7 Mio. Menschen stark dezimieren<sup>155</sup>. In dieser Altersgruppe befinden sich viele Berufseinsteiger, auch galten diese Erwerbstätigen als fast alleinige Leis-

<sup>150</sup> destatis (2009), S. 17

<sup>151</sup> Definition Erwerbstätige: Zu den Erwerbstätigen in den volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen zählen alle Personen, die als Arbeitnehmer (Arbeiter, Angestellte, Beamte, geringfügig Beschäftigte, Soldaten) oder als Selbstständige bzw. als mithelfende Familienangehörige eine auf wirtschaftlichen Erwerb gerichtete Tätigkeit ausüben, unabhängig vom Umfang dieser Tätigkeit. Hierbei wird das Personenkonzept zugrunde gelegt; dies bedeutet, dass Personen mit mehreren gleichzeitigen Beschäftigungsverhältnissen nur einmal mit ihrer Haupterwerbstätigkeit erfasst werden. vgl. destatis

<sup>152</sup> destatis (2009), S. 17

<sup>153</sup> Bertelsmann Stiftung, (2010)

<sup>154</sup> Bertelsmann Stiftung, (2010)

<sup>155</sup> Bertelsmann Stiftung, (2010)

tungsträger in den Unternehmen. Die Gruppe der 44- bis 64-Jährigen hingegen wird im selben Zeitraum um 1,4 Mio. Menschen zunehmen<sup>156</sup>, die Zahl der Beschäftigten zwischen 60 und 64 Jahren sogar um 700.000 Menschen anwachsen<sup>157</sup>. Diese Erwerbstätigen haben großes Erfahrungswissen.

Die Vorausberechnung des Deutschen Statistischen Bundesamtes zeigt deutlich, dass die Zahl der Erwerbstätigen stark vom Wanderungssaldo beeinflusst wird. Die Zahl der Erwerbstätigen wird schon in den nächsten 10 Jahren enorm dezimiert werden, besonders dann, wenn die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Generation in Rente geht, was zwischen 2017 und 2024 erfolgen wird. Zukünftig wird die Gruppe der Arbeitnehmer von einem großen Anteil über 50-Jähriger geprägt sein.

Besonders die Bundesländer im Osten werden einen großen Verlust der Erwerbsbevölkerung erfahren. In Berlin zum Beispiel werden in 50 Jahren ca. 29% weniger Arbeitnehmer als im Jahr 2004 leben<sup>158</sup>. Die Zahl der über 60-Jährigen wird besonders stark in Berlin, Baden-Württemberg und Bayern zunehmen, also in den Bundesländern mit den derzeit höchsten Zuwanderungen. Dabei wird die Zahl der „jungen Alten“ ab 60 Jahre stark zunehmen.

In Zukunft werden Firmen und Unternehmen verstärkt ältere Arbeitnehmer fördern und ihr Fitnessbewusstsein stärker in den Fokus rücken müssen. Damit sollen altersbedingte Produktivitätsverluste minimiert werden. Ein höherer Kapitaleinsatz wird aber trotzdem nötig sein<sup>159</sup>. Für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland bedeuten weniger Arbeitnehmer mehr Roboter, die Produktions- und Konsumgüter produzieren. Es zeigt sich, dass sich die Produktions- und Handelsstruktur der deutschen Volkswirtschaft auch den demographischen Gegebenheiten anpassen muss. In Zukunft wird Arbeit knapp und Kapital muss immer mehr Arbeit substituieren. Gleichzeitig werden wir immer mehr Kapital im Ausland anlegen und Güter von den dortigen Produktionsstätten importieren müssen<sup>160</sup>.

Die hohe Arbeitslosigkeit in Deutschland wird sich aber nicht automatisch durch eine Abnahme des Erwerbspersonenpotentials verbessern. Heute schon leidet Deutschland unter einem Fachkräftemangel, beispielsweise im Ingenieurwesen. Dies ist nicht zuletzt

---

<sup>156</sup> Bertelsmann Stiftung, (2010)

<sup>157</sup> Bayern LB (2010), S. 36

<sup>158</sup> Mai/Roloff/Micheel (2004), S. 189

<sup>159</sup> Meannig/Mayer (2008), S. 316

<sup>160</sup> Börsch-Supan et al. (2003), S. 16f.

auch auf die unterdurchschnittliche Studierendenquote<sup>161</sup> von 36% gegenüber dem OECD-Durchschnitt von 54% zurückzuführen ist<sup>162</sup>. Von der Arbeitslosigkeit sind heute vor allem Personen ohne Berufsausbildung oder Schulabschluss betroffen. Aber auch dieser ist kein Jobgarant. So sind ein Fünftel der Hauptschulabgänger unvermittelbar. Dazu leiden 15% aller Jugendlichen an Übergewicht und 20% haben in jungen Jahren schon Gehörschäden<sup>163</sup>. Ziel der Politik und der Wirtschaft muss es deshalb sein, die Abnahme der potentiellen Arbeitnehmer zu dämpfen und das Potential, das in älteren Erwerbstätigen steckt, vermehrt zu nutzen. Denn bereits 2035 müssen die Arbeitnehmer pro Kopf 15% mehr leisten, um die gleiche Menge an Gütern wie im Jahr 2010 zu produzieren<sup>164</sup>.

Durch Unsicherheit am Arbeitsmarkt, fehlende Beschäftigungsgarantien sowie hohe Mobilitätsanforderungen wird das Mieten von Wohnraum für Arbeitnehmer auch in Zukunft mehr Vorteile als der Eigentumserwerb bringen. Auch wenn dieser noch am ehesten dem Gedanken der Generationenvorsorge entspricht<sup>165</sup>. Auch die Arbeitnehmerseite löst durch Investitionsentscheidungen oft Wohnentscheidungen aus, wodurch die Arbeitnehmer gezwungen werden, flexibel zu reagieren wenn sie ihren Job behalten möchten<sup>166</sup>. So wird besonders in Zukunft der arbeitsbedingte Mietanteil von Haushalten hoch sein. Der heutige Pendleranteil unter den Arbeitnehmern wird in Zukunft bald an seine zeitlichen Grenzen stoßen. Bei langen Arbeitszeiten gewinnt die Wohnlage im Stadt- und Innenstadtbereich wieder an Bedeutung. Zentrale Lagen ersparen den Arbeitnehmern zeit- und geldaufwendige Fahrten zur Arbeitsstätte<sup>167</sup>. Die Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt fördern deshalb auch ein Wohnen in der Stadt. Zusammengefasst hat dieses Kapitel gezeigt, dass der demographische Wandel Bildung noch wichtiger werden lässt. Jeder einzelne Arbeitnehmer muss produktiver werden, damit die alternde Gesellschaft in Zukunft wettbewerbsfähig bleibt und die Sozialausgaben finanziert werden können. Die zukünftige Arbeitswelt zwingt Arbeitnehmerhaushalte verstärkt, ihren Wohnraum in Städten zu mieten.

---

<sup>161</sup> Definition Studierendenquote: Diese Verhältniszahl beschreibt prozentual die Zahl der eingeschriebenen Studenten im Verhältnis zu der Anzahl der jeweils landesspezifisch dazugehörenden Alterspopulation in einem Fünf-Jahres-Intervall nach dem durchschnittlichen Erreichen des sekundären Bildungsabschlusses. vgl. OECD

<sup>162</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 169

<sup>163</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 169

<sup>164</sup> Börsch-Supan (2002), S. 7

<sup>165</sup> Opaschowski (2005), S. 204

<sup>166</sup> Opaschowski (2005), S. 190

<sup>167</sup> Opaschowski (2005), S. 217

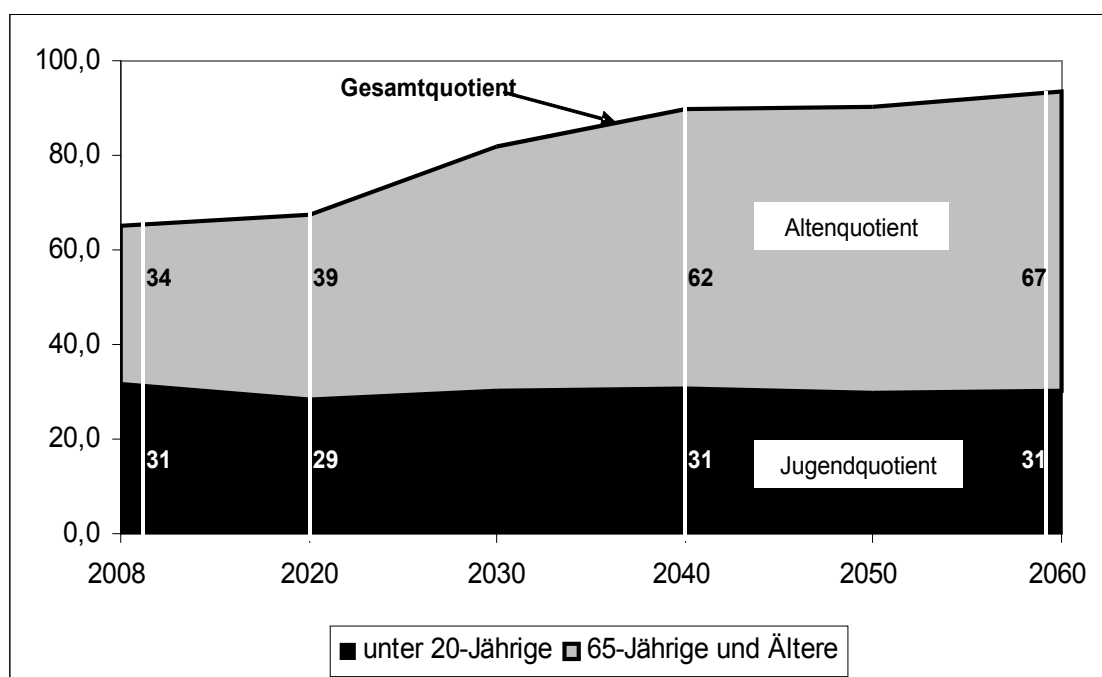


### 2.1.3.2.2 Steigende Belastungen der Haushalte

Die Vorausberechnungen hinsichtlich des zukünftigen Erwerbspersonen-Potentials haben gezeigt, dass sich das Verhältnis von produzierender zu konsumierender Bevölkerung stark verändern wird. Durch die Abnahme der Erwerbsbevölkerung sind Investitionseinschränkungen die Folge. Diese Konsumabnahme beruht darauf, dass die finanzielle Belastung der arbeitenden Bevölkerung steigt, was ihr verfügbares Einkommen schmälert und somit auch Wohnraum theoretisch weniger erschwinglich macht. Inwieweit dies der Fall ist, wird im folgenden Gliederungspunkt erörtert.

Die Bruttoeinkommen der Arbeitnehmer sind belastet mit Lohnsteuern und Sozialbeiträgen. Durch diese Beiträge werden die sozialen Sicherungssysteme wie Renten, Arbeitslosen- und Sozialhilfe finanziert. Das verfügbare Einkommen, das den Haushalten für jegliche Konsumausgaben zur freien Verfügung steht, wird durch diese Abgaben begrenzt. Gleichzeitig ist die Höhe dieser Beiträge abhängig von der Höhe der Empfänger und der Größe der Beitragszahler. Wie sehr die stark schrumpfende Gruppe der Arbeitnehmer zukünftig von Sozialabgaben belastet sein wird, wird durch den Wert des Jugend- bzw. Alten- und Gesamtquotienten näher beleuchtet.

**Abbildung 6: Entwicklung des Alten- und Jugendquotienten von 2008 bis 2060**



Quelle: destatis (2009), S. 20

Abbildung 6 stellt die Entwicklung der einzelnen Quotienten seit 2008 in Deutschland dar. Der Anteil der unter 20-Jährigen wird auf 16% der Bevölkerung zurückgehen<sup>168</sup>. Diese Veränderung der Bevölkerungsstruktur wird sich schon in den nächsten zehn Jahren sehr stark bemerkbar machen. Trotz dieser Abnahme unter der jugendlichen Bevölkerung wird der Jugendquotient<sup>169</sup> konstant bleiben. Dieser Quotient, der das Verhältnis der Zahl der Menschen unter 20 Jahren zur Zahl der Erwerbsfähigen zwischen 20 und 65 Jahren misst, stellt ein Barometer für die Belastung der Gesellschaft für Erziehung und Ausbildung dar. Dieser Quotient liegt derzeit bei 31 und wird sich auch in Zukunft sehr stabil entwickeln, da die Abnahme der Kinder und der Gesamtbevölkerung parallel verlaufen. Im Gegensatz dazu wird der Altenquotient stark zunehmen. Denn bis 2020 wird die Zahl der 50- bis 65-Jährigen um 24% und die Zahl der 80-Jährigen um fast 50% anwachsen, während die Zahl der Menschen zwischen 30 und 50 Jahre um 18% schrumpft<sup>170</sup>. Der Altenquotient<sup>171</sup>, als Maß für die Belastung der Gesellschaft durch Alterssicherungssysteme wird von seinem Anteil in Höhe von 34 im Jahr 2008 auf 67 anwachsen<sup>172</sup>. Das obige Schaubild zeigt sehr klar, dass die Erwerbsfähigen in Deutschland in Zukunft große Belastungen zu tragen haben. Der Gesamtquotient wird sich laut der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Deutschen Statistischen Bundesamtes bis 2060 von derzeit 65 auf 98 erhöhen<sup>173</sup>.

Nachkommende Generationen sind kleiner als die vorangegangenen. Auch wurde bereits gezeigt, dass sich die Belastungsquotienten stark verschieben, so dass die zukünftigen Generationen aufgrund der wachsenden Zahl an Alten immer höhere Kosten zu tragen haben. Eines der größten Probleme, welches Deutschland dabei zu lösen hat, ist die Überschuldung der Rentenkasse. Bereits heute werden ein Drittel der Renten aus Steuermitteln (2008 waren dies 78 Mrd.€) bezahlt<sup>174</sup>. Ein Grund dafür ist die niedrige Zahl an älteren Arbeitnehmern. 2006 lag die Altersbeschäftigung<sup>175</sup> nur bei 48%. Bereits die Hälfte aller Arbeitnehmer zwischen 55 und 64 Jahren befindet sich auf dem beruflichen Abstellgleis<sup>176</sup>. Diese Entwicklung ist neben dem Fall der Mauer einer der Hauptgründe,

<sup>168</sup> destatis (2009), S. 16, Annahme: mittlere Variante

<sup>169</sup> Definition Jugendquotient = Auf 100 Personen im Alter von 20-65 Jahren kommen x Personen im Alter unter 20 Jahren.

<sup>170</sup> „mittlere Variante“, destatis (2009), S. 16

<sup>171</sup> Definition Altenquotient = Auf 100 Personen im Alter von 20-65 Jahren kommen x Personen im Alter über 65 Jahren.

<sup>172</sup> destatis (2009), S. 20, Annahme: Obergrenze Hauptvariante

<sup>173</sup> destatis (2009), S. 22: Annahme: mittlerer Variante

<sup>174</sup> BMAS (2008II)

<sup>175</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 168

<sup>176</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 168

weshalb die Rentenkasse zu kollabieren droht. Aufgabe der Politik muss es deshalb sein, sowohl die Fertilitätsrate durch geeignete familienpolitische Maßnahmen zu steigern als auch das Land attraktiver für Zuwanderung zu machen. Dabei ist anzumerken, dass familienpolitische Maßnahmen erst zeitversetzt greifen. Mehr Geburten zum Beispiel würden sich auf dem Arbeitsmarkt erst ca. 20 Jahre später bemerkbar machen, also bei Eintritt dieses Geburtenjahrgangs in das Arbeitsleben. Zuwanderungsgewinne hingegen können sich sofort positiv auf den Arbeitsmarkt auswirken<sup>177</sup>. Auch die schlechte Integration der Migranten hat bereits heute zur Folge, dass 40% ohne Berufsausbildung sind und 18% nicht einmal den Schulabschluss<sup>178</sup> schaffen. Dies erhöht die Sozialabgaben der Arbeitnehmer zusätzlich.

Gleichzeitig werden nicht nur die Arbeitnehmer und deren Haushalte von einer Minderung des verfügbaren Einkommens finanzielle Einbußen erfahren müssen. Auch die Kassen der öffentlichen Haushalte werden stark durch die Entwicklungen des demographischen Wandels betroffen sein. An Tabelle 4 lässt sich gut ablesen, dass besonders die Gewichtung der Ausgabenseite des Bundes und der Sozialversicherung sich in Richtung der Bevölkerung 65 plus verschob. Dies bedeutete, dass der Ausgabenanteil für die Bevölkerung über 65 Jahre höher war als ihr Bevölkerungsanteil.

**Tabelle 4: Jugend- und Altenbias der Ausgaben und Einnahmen 2004, in %**

<b>Gesamtdeutschland</b>				
	<b>Nettoprimärausgaben</b>		<b>Nettoeinnahmen</b>	
	<b>Jugendbias</b>	<b>Altenbias</b>	<b>Jugendbias</b>	<b>Altenbias</b>
Bund	-29,60%	92,20%	-78,90%	-22,40%
Sozialversicherung	-79,40%	188,60%	-100,00%	-56,60%
Länder	77,00%	-11,60%	-74,40%	-8,00%
Gemeinden	110,40%	-35,00%	-66,30%	-15,10%
Länder und Gemeinden	88,10%	-19,40%	-71,70%	-10,40%

<b>Ostdeutschland</b>				
	<b>Jugendbias</b>	<b>Altenbias</b>	<b>Jugendbias</b>	<b>Altenbias</b>
Länder	115,70%	-40,60%	-23,00%	-5,40%
Gemeinden	210,20%	-67,00%	-57,20%	-8,80%
Länder und Gemeinden	136,90%	-45,90%	-32,40%	-6,30%

<sup>177</sup> Maennig/Mayer (2008), S. 323

<sup>178</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2008), S. 167

Westdeutschland				
	Jugendbias	Altenbias	Jugendbias	Altenbias
Länder	74,20%	-6,80%	-59,60%	-12,80%
Gemeinden	111,60%	-34,90%	-65,50%	-16,20%
Länder und Gemeinden	85,40%	-14,60%	-61,60%	-14,00%

Quelle: Seitz (2008), S. 66

An Tabelle 4 ist abzulesen, dass diese Ausgabenverschiebung (sog. Bias) beim Bund insgesamt 92,20% und bei der Sozialversicherung sogar fast 200% betrug. Für alle Länder und Gemeinden hingegen stand eine Ausgabenverzerrung hin zur Bevölkerungsgruppe der unter 19-Jährigen (Jugend). Auf der Einnahmenseite hingegen war bei beiden Bevölkerungsgruppen eine negative Verzerrung vorhanden, was im Rückschluss bedeutet, dass die größten Steuereinnahmen und Sozialabgaben bei der erwerbstätigen Bevölkerung (19 bis 65 Jahre) erfolgten.

Die vorangegangenen Ausführungen haben gezeigt, dass eine schrumpfende Gruppe der erwerbstätigen Bevölkerung einer immer größer werdenden Gruppe Nichterwerbstätiger gegenüberstehen wird. Dabei sticht vor allem die starke Zunahme älterer Menschen hervor, die kein Einkommen mehr generieren, sondern Rente beziehen, finanziert durch soziale Abgaben der Arbeitnehmer. Die Einkommensbelastung der Haushalte durch soziale Abgaben und Steuern wird in den nächsten Jahren weiter zunehmen und zu einer Kürzung der verfügbaren Einkommen führen. Diese Einkommensgröße der privaten Haushalte entspricht dem Einkommen, das den privaten Haushalten letztendlich zufließt und das sie für Konsum- und Sparzwecke verwenden können. Der Wohnraumkonsum wird von dieser Einkommenskürzung im selben Maße wie alle anderen Konsumausgaben betroffen sein. Für junge Generationen wird deshalb die Belastung durch Wohnkosten steigen, denn die derzeitige Form der Altersvorsorge erzwingt mehr Umverteilung und mindert das verfügbare Einkommen<sup>179</sup>.

### 2.1.3.3 Veränderte Binnenwanderung

Bereits in Gliederungspunkt 2.1.1.3 wurde die Bedeutung der Wanderung für die Demographie einer Bevölkerung erörtert. Um analysieren zu können, wie erschwinglich Wohnraum für die Haushalte ist, muss man wissen, wie weit Wunsch und Wirklichkeit in Bezug auf das Wohnen der Haushalte auseinanderliegen. Eine nähere Betrachtung der

<sup>179</sup> Just (2009), S. 47

deutschen Binnenwanderung kann dazu genauere Erkenntnisse liefern. Die nächsten beiden Punkte stellen deshalb den Lebensraum Stadt vor und diskutieren die These, dass in Deutschland eine Reurbanisierung derzeit eintritt.

#### 2.1.3.3.1 Lebensraum Stadt

International ist das Zeitalter der Städte angebrochen. Der Grad der weltweiten Urbanisierung wird von 48,3% im Jahr 2003 auf 60,8% in 2030 steigen<sup>180</sup>. Für Europa wird dies auch zutreffen, aber nicht in einem so enormen Ausmaß, da der Urbanisierungsgrad in Europa bereits sehr hoch ist. Bis 2030 wird nur ein Wachstum von unter 0,1% jährlich erwartet<sup>181</sup>. Verstädterung, das Wachstum der städtischen Bevölkerung bzw. der städtischen Siedlungsfläche entstehen durch natürliches Bevölkerungswachstum innerhalb der Stadtbevölkerung sowie Zuwanderung aus dem ländlichen Raum oder dem Ausland und Neuklassifikation ländlich angrenzender Siedlungsflächen bzw. deren Ausdehnung. Die Prognosen der UN haben ergeben, dass das zukünftige Wachstum der Weltbevölkerung ausschließlich in den Städten stattfinden wird.

Während in Deutschland bislang noch keine gültige Aussage darüber getroffen werden kann, ob es die Menschen verstärkt in die Städte zieht, steht für den Rest der Welt bereits fest, dass das 21. Jahrhundert das Zeitalter der Städte ist. Laut UN leben seit 2007 weltweit mehr Menschen in Städten als auf dem Land. Während vor 200 Jahren nur 3% aller Menschen in Städten wohnten, waren es 1950 bereits 30% und heute schon über 50%<sup>182</sup>. Diese Quote wird in Deutschland mit 73,5% sowie in Frankreich, Spanien und den USA mit 80%, gefolgt von Großbritannien mit 90% und Belgien mit 97% weit übertroffen. Währenddessen liegt die Quote der in der Stadt lebenden Bevölkerung in China bei 40% und in Indien bei 30%, was deutlich zeigt, dass das größte Wachstum an Stadtbevölkerung in Entwicklungsländern stattfinden wird<sup>183</sup>. Mit der Zunahme der weltweiten Stadtbevölkerung nimmt auch die Zahl der Megacities zu. Laut UN gilt eine Großstadt als Megacity, wenn sie mehr als 10 Mio. Einwohner hat. Diese Zunahme war enorm in den letzten Jahren und wird in der nächsten Zeit abgeschwächt weitergehen<sup>184</sup>. Im Zeitraum von 2003 bis 2015 wird auch die Zahl der Städte mit mehr als 5 Mio. Einwohnern von 45 auf 62 steigen<sup>185</sup>.

---

<sup>180</sup> Swiaczny (2005), S. 56

<sup>181</sup> Swiaczny (2005), S. 57

<sup>182</sup> Just (2009), S. 228

<sup>183</sup> Just (2009), S. 229

<sup>184</sup> Just (2009), S. 323

<sup>185</sup> Swiaczny (2005), S. 56

In Deutschland ist die Stadt immer öfter Ziel der Binnenwanderungsbewegung. Seit den 90er Jahren verzeichnet die Bevölkerungsentwicklung in den Großstädten einen positiven Verlauf als zuvor, was für eine verstärkte Wertschätzung der Stadt als Wohnstandort spricht<sup>186</sup>. Eine starke Nachfragesteigerung ist vermehrt für Städte des Südens, deutschlandweit in den Ballungsräumen und in den Universitätsstädten zu erwarten. Dabei sind nicht die großen Metropolen vom stärksten Wachstum gekennzeichnet, sondern die Mittelstädte, welche im süddeutschen Raum von der Autoindustrie geprägt sind. Diese zu erwartende Nachfragesteigerung im Süden tritt gepaart mit starken regionalen Unterschieden in der Bevölkerungsentwicklung auf und zeigt, dass auch zwei Jahrzehnte nach der Wende Deutschland gespalten bleibt. Denn im Osten nimmt beispielsweise das Umland der großen Städte zu<sup>187</sup>.

Derzeit erfolgt meist eine Abwanderung aus strukturschwachen ländlichen Gegenden hin zu prosperierenden Regionen. Dieser Trend wird den Zuzug in die Metropolen Deutschlands (zum Bsp. München, Frankfurt, Hamburg, Berlin) verstärken. Die Tatsache, dass eine schrumpfende Bevölkerung weniger Infrastruktur benötigt, führt auch dazu, dass nur noch in dichter besiedelten Regionen die Infrastruktur weiter ausgebaut und verbessert wird. Diese Entwicklung verstärkt die Anziehungskraft der Städte und den Trend zur Urbanisierung<sup>188</sup>. Für eine verstärkte Zuwanderung in die Städte oder deren Umland spricht auch die Tatsache, dass der Wohnort eines Arbeitnehmers sehr stark von dessen Arbeitsplatz abhängt, was Immobilienmärkte regional begrenzt und zugleich dem Wirtschaftsstandort Stadt als Wohnort weitere Anziehungskraft verleiht. Bis dato dominiert der Binnenwanderungstrend Wohnsuburbanisierung, definiert als "Verlagerung der Bevölkerung aus der Kernstadt und aus dem ländlichen Raum in das städtische Umland bzw. die relative Zunahme des Umlandanteils an der Bevölkerung in der Region"<sup>189</sup>. Auch in Zukunft wird das Umland vieler Großstädte und Ballungsgebiete weiter zunehmen. Entscheidend dabei ist, ob der städtische Wohnungsmarkt als angespannt zu bewerten ist. Ist dies der Fall, so zeigt sich in 16 deutschen Großstädten wie z.B. in Karlsruhe, Regensburg, München, Bremen und Münster eine Suburbanisierung in das weitere Umland<sup>190</sup>. Der Wohnungsmarkt des nahen Umfeldes weist auch bereits einen hochpreisigen Wohnungsmarkt auf. Des Weiteren ist die Nachfrage in Kleinstädten und kleinen Gemeinden des Umlandes hoch, da hier noch erschwinglicher Wohnraum zu

<sup>186</sup> BBR (2007), S. 4

<sup>187</sup> Bertelsmann Stiftung (2006), S. 13

<sup>188</sup> HWWI (2007), S. 10

<sup>189</sup> nach Friedrich (2008), vgl. Hirschle /Schürt (2008), S. 212

<sup>190</sup> vgl. Hirschle/Schürt (2008), S. 219

vermuten ist. Untersuchungen haben aber auch gezeigt, dass die Kostenersparnis der Suburbanisierung durch günstigere Mieten und Preise zwar leichter für die Haushalte nachzuvollziehen ist, aber nicht zwangsläufig die mittel- und langfristigen Transportmehrkosten dadurch kompensiert werden können<sup>191</sup>. Anders ist der Fall bei Städten mit einem entspannten Wohnungsmarkt wie in Magdeburg und Halle etwa. Dort findet Suburbanisierung in das nähere Umland statt. Im weiteren Umland der Wohnungsmarktregion sind sogar meist Wanderungsverluste aufgrund von Arbeitsplatzverlusten und der Ausdünnung von Infrastruktur festzustellen<sup>192</sup>. Da in Zukunft die Zahl der Familien abnimmt, werden die suburbanen Wohnorte der großen Städte stark von einem Nachfragerückgang betroffen sein und Wertverluste nach sich ziehen<sup>193</sup>.

Um die Frage beantworten zu können, wieviele Menschen in der Stadt oder auf dem Land leben, ist es wichtig zu definieren, was Stadt und was Land ist. Bei der Einteilung nach der Siedlungsstruktur -ob städtisch oder ländlich- bzw. nach Lage -ob zentral oder peripher- lässt sich feststellen, dass 60% der Gemeindeflächen<sup>194</sup> in Deutschland eine ländlich geprägt sind und nur 20% der Fläche eine überwiegend städtische Siedlungsstruktur aufweisen. Allerdings ist diese mit 66% der Einwohner bevölkert und bietet drei Viertel aller Beschäftigten einen Arbeitsplatz<sup>195</sup>. 50% der Bevölkerung Deutschlands lebt sehr zentral und das auf nur 11% der Fläche<sup>196</sup>. In den letzten Jahren war die relative Bevölkerungsentwicklung umso stärker, je zentraler der untersuchte Raumtyp war, so dass sich insgesamt feststellen lässt, dass demographisches Wachstum vor allem in Räumen mit guter Erreichbarkeit stattfindet. Schrumpfung hingegen konzentriert sich auf periphere Lagen<sup>197</sup>.

Deutschland hat 82 Städte mit mehr als 100.000 Einwohner, 30 davon liegen in Nordrhein-Westfalen. 55 dieser Städte haben sogar etwas weniger als 250.000 Einwohner und werden als mittlere Großstädte bezeichnet. Die Bertelsmann Stiftung (2006) hat in ihrer Untersuchung: "Wegweiser demographischer Wandel 2020" festgestellt, dass die Einwohnerzahl von jeweils 40% der Städte bis 2020 stabil bleiben bzw. schrumpfen wird. Nur die restlichen 20% der Städte schaffen ein Bevölkerungswachstum über 3%

---

<sup>191</sup> Hirschle/Schürt (2008), S. 219

<sup>192</sup> Hirschle/Schürt (2008), S. 221

<sup>193</sup> Bertelsmann Stiftung (2006), S.113

<sup>194</sup> Schlömer/Spangenberg (2009), S. 25

<sup>195</sup> Schlömer/Spangenberg (2009), S. 25

<sup>196</sup> Schlömer/Spangenberg (2009), S. 25

<sup>197</sup> Schlömer/Spangenberg (2009), S. 31

bis 2020<sup>198</sup>. Besonders in Universitätsstädten und Wirtschaftszentren werden durch den Zuzug von jungen Menschen die Alterungstendenzen abgeschwächt. Demgegenüber altern altindustrielle Großstädte verstärkt. Dabei ist soziale Segregation ein städtisches Phänomen und gehört mit zu den größten Herausforderungen für Großstädte in naher Zukunft. In der zitierten Studie der Bertelsmann Stiftung werden die 82 Städte in sechs verschiedene Cluster unterteilt (vgl. Tabelle 5).

Die 21 Städte in Cluster 1 lagen alle im Westen Deutschlands. Hier war eine stabile Bevölkerungsentwicklung, positive Wanderungsbilanzen sowie ein leicht verzögerter Alterungsprozess und eine stabile bis wachsende wirtschaftliche Entwicklung festzustellen. Allerdings zeichneten sich diese Städte besonders durch einen sehr geringen Familienanteil mit 22,4% aus, was unter dem Durchschnitt aller Großstädte mit 25,2% lag. Im Gegensatz dazu war die Zahl der Single-Haushalte überproportional groß und wird, wie bereits berichtet, noch weiter ansteigen. Bereits heute haben 40% der verbliebenen Kinder in diesen Großstädten einen Migrationshintergrund, wodurch die Integrationsfähigkeit dieser Städte ihr zukünftiges wirtschaftliches Geschick bestimmen wird.

**Tabelle 5: Charakterisierung der Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern**

Cluster	Großstadttypen	Verteilung
Cluster 1	Stabile Großstädte mit geringem Familienanteil vgl. Kiel, Osnabrück, Wiesbaden und Hannover	21 Städte
Cluster 2	Schrumpfende Großstädte mit postindustriellem Strukturwandel vgl. Lübeck, Salzgitter, Hildesheim und Bremerhaven	19 Städte
Cluster 3	Schrumpfende und alternde ostdeutsche Großstädte vgl. Cottbus, Chemnitz, Halle (Saale), Magdeburg und Gera	5 Städte
Cluster 4	Prosperierende Wirtschaftszentren vgl. Hamburg, Wolfsburg, Düsseldorf und Aachen	19 Städte
Cluster 5	Stabile Großstädte mit hohem Familienanteil vgl. Remscheid, Solingen, Neuss und Moers	11 Städte
Cluster 6	Aufstrebende ostdeutsche Großstädte mit Wachstumspotentialen vgl. Berlin, Potsdam, Rostock und Leipzig	7 Städte

*Quelle: Bertelsmann Stiftung (2006), S. 29*

Wichtigstes Ziel muss es dabei sein, soziale Segregation zu vermeiden. Die Handlungsansätze, mit welchen diese Ziele erreicht werden sollen, wurden wie folgt definiert: „... ein qualitätsvolles und sicheres Wohnumfeld sowie bezahlbarer Wohnraum, um die Attraktivität der Städte für Familien zu erhöhen und eine Trendumkehr der abwandernden

<sup>198</sup> Bertelsmann Stiftung (2006), S. 28



Familienhaushalte einzuleiten...“<sup>199</sup> Für stabile Großstädte wird das Thema der Wohnraumschwinglichkeit immer wichtiger werden. Bezahlbarer Wohnraum ist ein Lösungsweg, um die Bevölkerungsentwicklung stabil zu halten und damit den wirtschaftlichen Erfolg dieser Städte zu sichern.

Auch in Cluster 4 zeigt sich die zukünftige Bedeutung bezahlbaren Wohnraums. Darin wurden Städte mit einer hohen wirtschaftlichen Dynamik zusammengefasst, welche sich räumlich auf die südwestlichen Agglomerationsräume der alten Bundesländer konzentrierten. Sie waren geprägt von hohen Akademikeranteilen, starkem Arbeitsplatzwachstum und hohen kommunalen Steuereinnahmen. Diese Städte werden in Zukunft voraussichtlich noch wachsen, obwohl dort ansässige Familien auch weiterhin ins Umland abwandern werden. Hohe Wanderungsgewinne wiesen diese Städte aber bei der Gruppe der Berufseinsteiger sowie der Bildungswanderer auf und überkompensierten damit die Abwanderung. Aber auch in Städten mit prosperierender Wirtschaftsleistung ist die soziale Spaltung der Gesellschaft vorzufinden und erfordert deshalb zukünftig eine erhöhte Integrationsleistung<sup>200</sup>. In diesen Städten ist es daher besonders wichtig, „die positive Ausgangslage zu stärken und frühzeitig aktiv den absehbaren Entwicklungen zu begegnen...“<sup>201</sup> Die Kinder- und Familienfreundlichkeit bildet eine Zukunftschance für diese Städte. Eine Handlungsempfehlung, um dieses Ziel zu erreichen, war es deshalb auch "ein qualitätsvolles und sicheres Wohnumfeld sowie bezahlbarer Wohnraum, um die Attraktivität der Städte für mittelständische Familien zu erhöhen und eine Trendumkehr der abwandernden Familienhaushalte einzuleiten bzw. zu stärken, insbesondere in der Betreuung.“<sup>202</sup>

Die Städte in Cluster 5, welche noch einen hohen Familienanteil aufwiesen, lagen ausschließlich in Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg. Sie besaßen sowohl die höchste durchschnittliche Geburtenraten als auch den höchsten Anteil an Mehrpersonenhaushalten. Gleichzeitig war dort insbesondere verarbeitendes Gewerbe angesiedelt, was auf die starke Bedeutung mittelständischer Betriebe hinwies<sup>203</sup>. Der Anteil hochqualifizierter Beschäftigter war in diesen Städten am geringsten. Dies untermauerte die Feststellung, dass die Zahl der Kinder negativ mit dem Bildungsniveau des Haushalts korreliert ist. Auch in der Analyse dieses Clusters wurde betont, dass durch eine Verbes-

<sup>199</sup> Bertelsmann Stiftung (2006), S. 35

<sup>200</sup> Bertelsmann Stiftung (2006), S.45

<sup>201</sup> Bertelsmann Stiftung (2006), S.47

<sup>202</sup> Bertelsmann Stiftung (2006), S.49

<sup>203</sup> Bertelsmann Stiftung (2006), S.51

serung der Wohn- und Lebensbedingungen eine familienfreundliche Stadt entstehen kann, welche auch die Standortwahl eines Unternehmens positiv beeinflussen könnte<sup>204</sup>. Die Erkenntnisse aus der Bertelsmann-Studie haben die Bedeutung der Familienfreundlichkeit von Städten hervorgehoben und gezeigt, dass wirtschaftliches Potential zukünftig nur darauf beruhen wird. Gleichzeitig wurde bezahlbarer Wohnraum als ein Lösungsweg dorthin beschrieben, so dass nicht nur der demographische Wandel die Wohnraumnachfrage bestimmt, sondern auch bezahlbarer Wohnraum im Rückschluss Einfluss auf die Demographie haben wird. Dies gilt besonders für den hier erörterten Lebensraum Stadt.

Wir leben heute in einer immer stärker werdenden Wissensökonomie, was durch die wachsende Bedeutung des Dienstleistungssektors bestätigt wird. Städte profitieren davon am meisten, weil sie attraktiv für gut ausgebildete Erwerbstätige mit gutem Einkommen sind. Gleichzeitig wird dieser Wissensgesellschaft eine immer größere Flexibilität im Arbeitsalltag abgerungen. Städte bieten kurze Wege zwischen Arbeitsplatz, Wohnen und Freizeit und sind damit Lebensraum, der Mobilität ermöglicht. In Zukunft werden ländliche Räume als Lebens- und Arbeitsort immer mehr an Bedeutung verlieren. „Die Nähe zu den wirtschaftlich starken Zentren und attraktiven Umfeldbedingungen entscheiden über positive und negative Perspektiven.“<sup>205</sup> Städte werden immer Bebauungen auf begrenzter Fläche sein, so dass eine Zunahme der Bevölkerung zu einer größeren Bevölkerungsdichte führt. Dies lässt die Zahl der Haushalte in Mehrfamilienhäusern ansteigen und löst eine Zunahme an Baulandpreise aus. Doch welche Wünsche haben Haushalte bzgl. des Wohnens in Zukunft?

Eine Untersuchung von Opaschowski (2005) bestätigt (vgl. Abb.7) , dass die Stadtbevölkerung in Zukunft hohe Mieten fürchtet. Besonders häufig wurde diese Angst in westdeutschen Städten geäußert. Dagegen lag in ostdeutschen Städten die Angst vor steigender Kriminalität auf Rang 1. Es sind existentielle Fragen, die die Stadtbevölkerung in Zukunft beschäftigen. Allen voran steht dabei die Frage der Wohnraumer-schwinglichkeit.

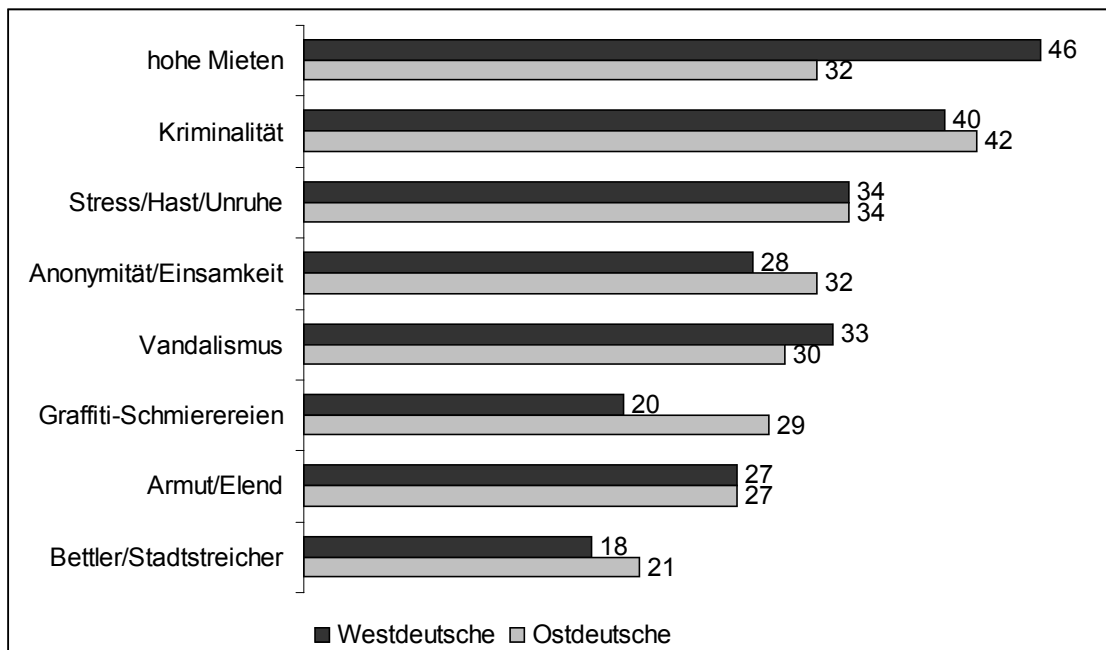
---

<sup>204</sup> Bertelsmann Stiftung (2006), S.52

<sup>205</sup> Bertelsmann Stiftung (2006), S. 13

### Abbildung 7: „Was die Bevölkerung in der Stadt der Zukunft befürchtet?“

Von je 100 Befragten denken beim Leben in der Stadt der Zukunft an:

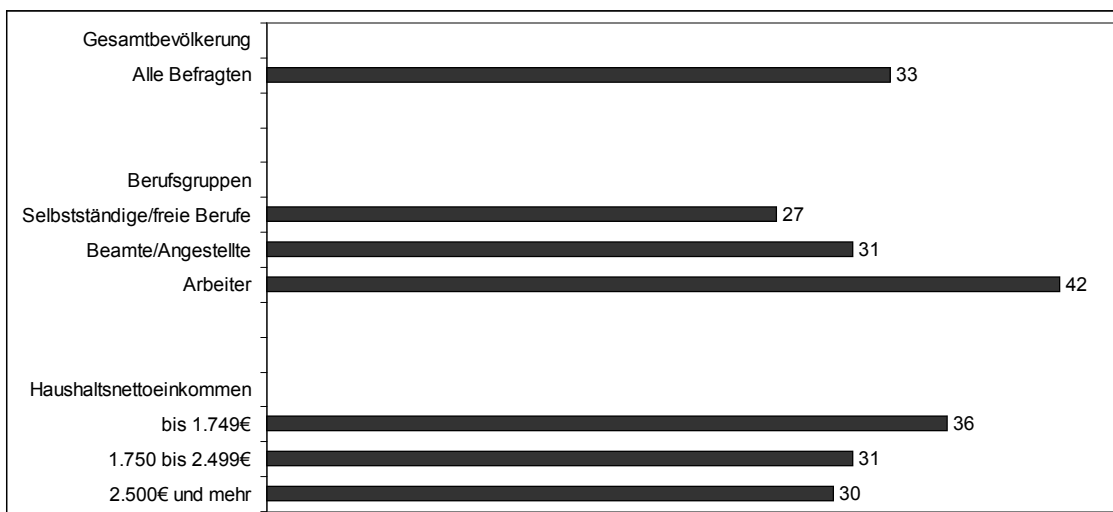


Quelle: H.W.Opaschowski (2005), S. 101

Dabei gleicht der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum heute noch der Quadratur des Kreises. Die genaue Analyse dieser Wünsche aus Abbildung 8 zeigte, dass besonders für Arbeiter oder Haushalte mit einem geringen Einkommen bis 1.749€ das Wohnen in zentraler Lage so gut wie unerschwinglich ist.

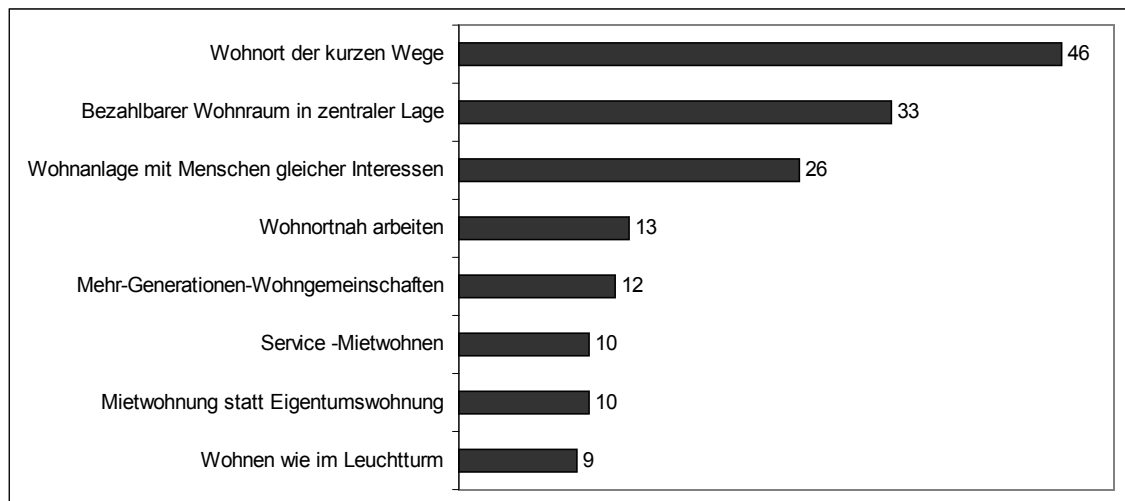
### Abbildung 8: Bezahlbare Wohnung - in zentraler Lage

Von je 100 Befragten nennen als wichtigsten Wohnwunsch für die Zukunft "bezahlbaren Wohnraum in zentraler Lage"



Quelle: H.W.Opaschowski (2005) S. 102

**Abbildung 9: Wie die Bevölkerung in Zukunft leben und wohnen will**  
**Von je 100 Befragten wünschen sich:**



Quelle: H.W.Opaschowski (2005) S. 179

Die Befragung hat auch gezeigt, dass es ein Wunsch der Bevölkerung ist, wohnortnah (siehe Abb.9) zu arbeiten und gleichzeitig in zentraler Lage zu erschwinglichen Mieten zu leben. Diese Abkehr von der Pendlergesellschaft wurde auch in der Bertelsmann-Studie (2006) festgestellt. Eine innerstädtische Wohnlage wird wieder attraktiv. Die Nähe zu Freizeit und Kulturangeboten sowie der persönliche Zeitgewinn durch geringere Pendelzeiten machen den Alltag bequemer und einfacher. Die Vorteile aus der Nähe zu Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten werden als wichtiger erachtet wie mögliche Nachteile durch Lärm, Abgase sowie höhere Mieten und Preise<sup>206</sup>. Dieses Kapitel hat gezeigt, dass die Urbanisierung international voranschreiten wird, aber auch national vieles für den Lebensraum Stadt spricht. Fest steht, dass Suburbanisierung städtebaulich nicht mehr gefördert werden sollte. Der Wunsch nach wohnortnahe Arbeit wird die Frage nach erschwinglichem Wohnraum weiter anheizen und die These einer aufkommenden Reurbanisierung in den deutschen Städten bekräftigen.

#### 2.1.3.3.2 Stichwort Reurbanisierung

Der demographische Wandel stellt mit seinen Teilaspekten Bevölkerungsrückgang, Alterung und Heterogenisierung - „weniger, älter, bunter“ - die deutschen Städte vor neue Herausforderungen. Die Wissenschaft diskutiert derzeit noch, ob Reurbanisierung tatsächlich eintritt und somit den Lebensraum Stadt und dessen Wohnungsmarkt verändern wird. Schlömer (2009) schrieb beispielsweise in seiner Arbeit zur Binnenwanderung in

<sup>206</sup> Opaschowski (2005), S. 186

Deutschland, dass eine Reurbanisierung per Definition nicht zu erkennen sei. Vielmehr interpretierte er die derzeitigen Änderungen als Normalisierung innerhalb der Wanderungsströme. Empirisch sah er ein Umkippen der Wanderungsströme von Verlusten für Städte hin zu Gewinnen, d.h. dass Wanderungen, die traditionell in Richtung der Städte waren, dies nun auch wieder sind<sup>207</sup>. Definitorisch stellt Reurbanisierung in einem interregionalen Maßstab einen großräumigen Konzentrationsprozess zugunsten der Agglomerationsräume dar. Intraregional kann dieser Prozess als Konzentration zugunsten großer Städte interpretiert werden<sup>208</sup>. Doch ob dieser Trend in Zukunft zum Tragen kommt, soll nachfolgend untersucht werden. Eine solche Trendumkehr hätte zur Folge, dass die Suburbanisierung, die seit den 70er Jahren in West- und seit den 90er in Ost-Deutschland die Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung beherrscht hat, gebrochen wird.

Diese Reurbanisierung lässt sich theoretisch in einen Prozesskreislauf der Konzentration und Dekonzentration einordnen. Der erste Schritt ist dabei die Urbanisierung, in der die Zahl der Bevölkerung steigt und eine Konzentration in städtischen Gebieten auftritt. Der sich im Zeit-ablauf anschließende Prozess ist die Suburbanisierung, welche durch eine Stadt - Umland Wanderung geprägt ist. Danach, d.h. noch vor der Reurbanisierung, ist der Prozess der Counterurbanisierung angesiedelt. In diesem Prozess tritt eine Verstädterung der Agglomerationen ein, während die Bevölkerung stagniert bzw. rückläufig ist. Zeitlich gesehen ist erst danach der Prozess der Reurbanisierung angesiedelt<sup>209</sup>.

Dieses "Zurück in die Stadt" ist auf zwei Arten möglich: die erste ist eine relative Dekonzentration, was bedeutet, dass Bevölkerungsverluste der Kernstädte schwächer verlaufen als in den suburbanen oder den ländlichen Räumen. Die zweite Art einer Reurbanisierung tritt ein, wenn eine absolute Konzentration der Bevölkerung auftritt. Es würden wachsende Kernstädte sowie schrumpfende, suburbane und abnehmende, agglomerationsferne Räume vorliegen<sup>210</sup>. Somit stellt der Prozess der Reurbanisierung auch immer ein Kippen der Wachstumsverteilung innerhalb des Gemeindegrößensystems zugunsten der Mittel- und Großstädte dar.

Seit Ende der 90er Jahre weisen zahlreiche Großstädte ein positives Bevölkerungswachstum auf. In Ostdeutschland darf man sogar von einer Reurbanisierung in Kern-

---

<sup>207</sup> Schlömer (2009), S. 189

<sup>208</sup> Siedentop (2008), S. 194

<sup>209</sup> Siedentop (2008), S. 194

<sup>210</sup> Siedentop (2008), S. 195

und Mittelstädten sprechen<sup>211</sup>. Im Westen dagegen liegt weiterhin noch Dekonzentration vor, allerdings in letzter Zeit deutlich abgeschwächt. Ausgenommen von diesem Trend sind die altindustriellen Städte Deutschlands, welche dieser Entwicklung nach dem Wegbrechen ihrer Industrie noch hinterher hinken. Außerdem ist zu beobachten, dass in den deutschen Städten wachsende und schrumpfende Stadtteile nebeneinander existieren, unabhängig davon, ob eine Stadt insgesamt wächst oder schrumpft. Diese Entwicklung zeugt von zunehmenden sozialen Disparitäten.

Auch die Beschäftigungsentwicklung zeigt einen Trendbruch gegenüber dem in den 90er Jahren dominierenden Dekonzentrationsprozess. Besonders im Dienstleistungsbe-  
reich haben die Zentren ihre Position in der räumlichen Arbeitsteilung stabilisieren können und werden sie noch weiter ausbauen<sup>212</sup>. Der derzeitige Restrukturierungsprozess in den Städten wird in erster Linie von ökonomischen und demographischen Veränderungen angetrieben. Reurbanisierungsprozesse sind immer multikausal und lassen sich deshalb nicht auf eine einzige Veränderung zurückführen. In Deutschland gibt es aber Anzeichen für das Eintreten einer Reurbanisierung. Im Nachfolgenden sollen deshalb verschiedene Erklärungsansätze aufgezeigt werden, welche diese Theorie auch für die Städte in Westdeutschland untermauern<sup>213</sup>. Wichtig ist dies für die vorliegende Arbeit, da Reurbanisierung die Lage auf den bereits heute sehr angespannten Wohnungsmärkten der Städte noch weiter verschlechtern würde. Die Mieten würden *ceteris paribus* weiter ansteigen und Wohnraum für die einzelnen Haushalte weniger erschwinglich sein.

Für die Reurbanisierung spricht, dass Städte ein breit gefächertes Angebot an Konsummöglichkeiten und kulturellen Angeboten bieten. Für kreative und gebildete Menschen stehen solche Freizeitaktivitäten im Vordergrund, wodurch für sie Städte zu einem attraktiven Wohnort werden. Dies nötigt Unternehmen nachzuziehen, da Städte vermehrt einen komparativen Wettbewerbsvorteil bieten<sup>214</sup>. Gleichzeitig zeugt auch die steigende Zahl an Berufsausspendlern von der Attraktivität der Stadt als Wohnort.

Aus demographischer Sicht spricht für ein zukünftiges "Zurück in die Stadt", dass die Zahl der Familien in Zukunft weiter abnimmt. Diese Haushalte haben einen hohen Wohnraumbedarf und sind das größte Suburbanisierungspotential. Für alle anderen Le-

---

<sup>211</sup> Siedentop (2008), S. 196

<sup>212</sup> Siedentop (2008), S. 197

<sup>213</sup> Siedentop (2008), S. 201ff.

<sup>214</sup> vgl. Florida (2005), Florida (2004) and Florida (2008)

bensformen sind die Städte in der Lage, vielfältigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auch verspricht Leben in der Stadt die bessere Infrastruktur. In Zukunft wird es aufgrund der sinkenden Bevölkerungszahlen nicht mehr möglich sein, in allen ländlich peripheren Gebieten die komplette öffentliche Infrastruktur aufrechtzuerhalten, was die Attraktivität der Städte als Wohnort erhöht.

Ein weiterer Grund für eine verstärkte räumliche Gewichtung der Stadt als Wohnort, ist die Tatsache, dass Städte traditionelle Orte der Zuwanderung von Ausländern sind. Deutschland ist in Zukunft sehr stark von Zuwanderung aus dem Ausland abhängig (siehe Kapitel 2.1.1.3). Diese Zuwanderer, oftmals ohne Ausbildung, finden in den Städten ein relativ großes Angebot an ungelernten Tätigkeiten. Auch sind in großen Städten häufig Netzwerke von bereits eingewanderten Migranten aus dem jeweiligen Herkunftsland angesiedelt, was die Zuwanderung erleichtert.

Für Reurbanisierung spricht auch, dass die Politik diese durch verschiedene Gesetze und Erlasse unterstützt. Aufgrund der Auswirkungen der enormen Bevölkerungsabnahme haben viele Städte eine aktive Wettbewerbspolitik eingeschlagen, z.B. durch eine aktive Baulandausweisung für junge Familien. Dadurch möchten Städte eine möglichst ausgewogene Altersstruktur erlangen, um ihre wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit zu sichern. Auch die Abschaffung der Pendlerpauschale und der Eigenheimzulage schafft indirekt die Anreize für die Wohnstandortverlagerung in Gebiete mit geringer Dichte.

Besonders für alte Menschen wird in Zukunft Zentralität und Dichte wichtige Kriterien für die Wohnortwahl sein. Sie können meist nicht auf Familie oder Verwandte in der näheren Umgebung zurückgreifen und sind deshalb auf ein freundliches Wohnumfeld angewiesen. Heute schon sehen Immobiliengesellschaften diese neuen "Alten" als Zielgruppe hochwertiger Stadtwohnungen und somit als Trendsetter für eine Reurbanisierung<sup>215</sup>. Doch ist es bislang fraglich, ob die "neuen Alten" tatsächlich immer mobiler werden und damit ein neues Potential für die Binnenwanderung entsteht. Diese Annahme steht der allgemein gültigen Feststellung gegenüber, dass je älter Menschen werden, sie umso weniger wandern. Dabei weisen ältere Frauen absolut und relativ gesehen eine deutlich höhere Mobilität als gleichaltrige Männer auf. Es wirft sich besonders im Osten die Frage auf, ob strukturschwache ländliche Kreise von einer Migration der Älteren profitieren. Dies ist zu verneinen, denn die Defizite dieser ländlichen Räume in der sozialen und wohnbezogenen Infrastruktur sind schwerwiegender als die schöne Land-

<sup>215</sup> Bertelsmann Stiftung (2006), S.114

schaft und niedrigere Immobilienpreise<sup>216</sup>. Im Zeitraum zwischen 1991 und 2005 hat sich auch insgesamt der Anteil älterer Menschen an Wanderungen innerhalb Deutschlands nicht erhöht<sup>217</sup>, wenngleich unter ihnen der Wandertrend von Nord nach Süd ungebrochen scheint. Im Osten hingegen profitieren nur ländliche Agglomerationsräume<sup>218</sup>. Nachwievor hat die Wanderung in dieser Altersgruppe andere Gründe als die Verbesserung des Lebensumfeldes. 20% der Wanderungen sind Umzüge in Alten- und Pflegeheime und 41% in die Nähe von Verwandten<sup>219</sup>. Diese Erkenntnisse zeigen, dass die Gruppe der "neuen Alten" weder einen Zuwachs in schrumpfenden ländlichen Räumen noch in den Städten ausgelöst hat.

Insgesamt können vom demographischen Wandel alleine keine kräftigen Impulse für eine Renaissance der Städte erwartet werden, so dass man nicht von einem Selbstläufer sprechen darf. Allerdings kann und muss er gefördert werden. Dies bedeutet zum einen die Stadtflüchtlinge in der Stadt zu halten, Stadtrückkehrer auch weiterhin zu locken und Bildungswanderer in ihrem Streben in die Stadt zu fördern. Dieses Vorgehen verlangt in erster Linie eine Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen in der Stadt und den dortigen Wohnangeboten<sup>220</sup>.

Das Leben in Städten mit ihrer hohen Ballungsdichte bringt auch immer Nachteile mit sich. Allen voran stehen hohe Immobilien- und Bodenpreise, ein hohes Verkehrsaufkommen, sowie Umweltbelastungen und teils soziale Segregation<sup>221</sup>. Insgesamt ist seit den 90er Jahren eine Verlangsamung der Dekonzentration zu verzeichnen. Besonders seit der Jahrtausendwende nimmt die Dekonzentration und damit auch ihre negative Korrelation zwischen Stadtgröße und Bevölkerungszahl stark ab. Die aufgezeigten Faktoren machen klar, dass die deutschen Städte große Revitalisierungsbemühungen aufweisen, allerdings ist Reurbanisierung statistisch noch nicht nachweisbar, so dass nur Tendenzen dahingehend bestätigt werden können. Bislang bieten Kernstädte kein differenziertes Angebot an Wohnraum zu erschwinglichen Preisen. Insbesondere Familien unterliegen noch stark dem Trend der Wohnsuburbanisierung, auch wenn nachweislich heute schon viele Suburbanisierungswanderer lieber in der Stadt geblieben wären. Um in Zukunft fit für den Wettbewerb um Einwohner zu sein, müssen die Städte sehr genau

---

<sup>216</sup> Friedrich (2008), S. 192

<sup>217</sup> Friedrich (2008), S. 186

<sup>218</sup> Friedrich (2008), S. 190

<sup>219</sup> Friedrich (2008), S. 191

<sup>220</sup> Gatzweiler/Schlömer (2008), S. 258

<sup>221</sup> Just (2009), S. 233



die Wohnbedingungen ihrer Haushalte analysieren<sup>222</sup>. An diesem Punkt knüpft die vorliegende Arbeit mit der Analyse der Faktoren, welche die Erschwinglichkeit von Wohnraum bedingen, direkt an. Die Konzentration auf den geographischen Untersuchungsgegenstand Stadt lohnt sich, denn für den zukünftig wachsenden Trend der Heterogenisierung der Lebensentwürfe würden Städte gute Infrastruktur bieten, welche aber auch noch weiter ausgebaut werden muss.

Allgemein muss bei zukünftigen Neubauten sichergestellt sein, dass sie eine langfristige Tragfähigkeit besitzen. Jede Ausweisung neuer Wohnbauflächen birgt aufgrund der Veränderung der Nachfrage Risiken. Altbestände werden durch Neubauten abgewertet, Leerstände können die Folge sein und die Aufrechterhaltung der Infrastruktur kann nicht mehr kostendeckend durchgeführt werden. Aus diesem Grund gilt es eine gewisse Zurückhaltung bei Siedlungsflächenerweiterungen zu zeigen, insbesondere an nicht integrierten Standorten. Bestandsaufwertung muss zukünftig im Wohn- und Immobilienmarkt Deutschlands großgeschrieben werden<sup>223</sup>.

Dieses Kapitel hatte zum Ziel, die Vielfältigkeit der demographischen Einflussnahme zu schildern. Dabei lag das Hauptaugenmerk auf Veränderungen, welche die Wohnraumnachfrage der Haushalte beeinflussen. Zum einen wird sich die Wohnraumnachfrage allein durch die Veränderung in der Haushaltszusammensetzung wandeln. Die Pro-Kopf-Nachfrage steigt, auch wenn insgesamt weniger Menschen Wohnraum nachfragen werden. Gleichzeitig wird der Arbeitsmarkt in Zukunft auf weniger Erwerbspotential zurückgreifen können. Die zukünftige Produktionsleistung wird mehr Kapital benötigen und dabei auf die Bedürfnisse des Arbeitnehmers Rücksicht nehmen müssen. Auch wird die verbleibende Zahl an Arbeitnehmer immer mehr mit sozialen Abgaben belastet sein, was die Möglichkeit der Haushalte, sich passenden Wohnraum leisten zu können mindert. Im letzten Schritt wird die veränderte Binnenwanderung untersucht. Es zeigen sich erste Anzeichen, dass der Lebensraum Stadt zukünftig an Bedeutung gewinnen wird. Dortige Wohnungsmärkte gelten heute schon als sehr angespannt und bieten nicht mehr jedem Haushalt erschwinglichen Wohnraum. Dass Demographie den Wohnimmobilienmarkt beeinflusst und gleichzeitig auch die Höhe der monatlichen Wohnkostenbelastung bestimmt, ist in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt worden. Das Ziel des nachfolgenden Abschnitts ist es deshalb, sich explizit mit dem Begriff der Wohnraumererschwinglichkeit auseinanderzusetzen.

<sup>222</sup> Hirschle/Schürt (2008), S. 225

<sup>223</sup> Bertelsmann Stiftung (2006), S.116

## 2.2 Wohnkostenbelastung

Jeder Haushalt, der ein Dach über dem Kopf hat, muss dies auch bezahlen. Dabei ist es gleich, ob es sich um Eigentümer oder Mieter handelt. Die Frage, die sich bis jetzt noch nicht gestellt hat, lautet: Wann ist Wohnraum noch bezahlbar und wann nicht mehr? Die Erschwinglichkeit von Wohnraum ist von vielen verschiedenen Faktoren abhängig, zum Beispiel vom Einkommen, den Hauspreisen und Mieten sowie dem Zinssatz. Aber auch die Höhe der Kreditbelastung und der Tilgung bedingen diese. Der Arbeitsmarkt ist auch ausschlaggebend, er bestimmt die Höhe des Einkommens und somit den finanziellen Rahmen eines Haushalts<sup>224</sup>. Die folgenden Gliederungspunkte sollen Aufschluss darüber geben, wie Wohnraumererschwinglichkeit definiert ist, wie sich die Wohnkostenbelastung messen lässt und welche Vor- und Nachteile die verschiedenen Messarten haben.

### 2.2.1 Definition - Die Frage der Erschwinglichkeit von Wohnraum

Zum besseren Verständnis der gesamten Problematik der Wohnraumererschwinglichkeit in Deutschland ist es wichtig, Bezeichnungen vorab genau zu definieren.

Sich passenden Wohnraum leisten zu können, ist nicht nur ein finanzielles Problem. Haushalte mit einer großen Wohnkostenbelastung leiden auch häufig darunter, dass sie nicht ihren Bedürfnissen angepassten Wohnraum unterhalten können. Häufig teilen sich dann zu viele Menschen einen gemeinsamen Wohnraum. Das Problem einer zu hohen Wohnkostenbelastung ist jedoch weit verbreitet<sup>225</sup>. Allgemein ist die Erschwinglichkeit von Wohnraum keine Charaktereigenschaft des Wohnens, sondern beschreibt die Beziehung zwischen einem Haushalt und seinem Wohnraum. Genaue Information lassen sich durch folgende drei Fragen eruieren: Erschwinglich für wen? Auf welchem Level der Erschwinglichkeit? Für wie lange?<sup>226</sup> Stone (2006) verwendete diesen Ansatz, um sich der Thematik der Erschwinglichkeit von Wohnraum begrifflich zu nähern. Diese drei Fragen machen deutlich, dass sich die Erschwinglichkeit von Wohnraum, im Englischen „housing affordability“, auf einen Nutzer bezieht. Dies ist in der vorliegenden Arbeit ein Mieterhaushalt, welcher je nach Festlegung durch eine gewisse Anzahl an Menschen genauer definiert wird und in der Einheit eines Haushalts zusammengefasst ist. Die zweite Frage stellt den Bezug der jeweiligen Erschwinglichkeitssituation eines Haushalts zu einem vorgegebenen Level her. Dazu ist eine vorzeitige Festlegung einer Grenze nötig. Zuletzt wird die Wohnkostenbelastung einer Mieteinheit noch mit einer zeitlichen Kom-

<sup>224</sup> Robinson et al. (2006), S. 5

<sup>225</sup> Bogdon/Can (1997), S. 45

<sup>226</sup> Stone (2006), S. 153

ponente versehen. So kann festgestellt werden, ob der Wohnraum nur kurzzeitig nicht erschwinglich ist oder ob die Schwierigkeiten dauerhaft sind.

„Thus while affordability is, on its face, simply a way of measuring in monetary terms the relationship between people and housing, at a deeper level affordability expresses a link between the social and economic system and the quest for the satisfaction of basic human needs that is not merely monetary. It is both the outcome and the source of tensions, conflicts and contradictions“<sup>227</sup>. Die hier zitierte Definition von Stone (1993) ist allgemein gehalten. Sie macht deutlich, dass hohe Wohnkostenbelastungen nicht nur ein finanzielles Problem sind. Daneben beschreibt die Wohnraumerschwinglichkeit auch, ob die Grundbedürfnisse des Wohnens der Haushalte befriedigt werden und ob ein Gleichgewicht zwischen den sozialen und ökonomischen Bedürfnissen der Bevölkerung besteht.

Eine der am meist zitierten Definitionen für Wohnraumerschwinglichkeit ist die von MacLennan und Williams (1990)<sup>228</sup>. Darin wird Wohnraumerschwinglichkeit wie folgt beschrieben: „Affordability is concerned to with securing some given standard of housing (or different standards) at a price or a rent which does not impose, in the eyes of some third party (usually government) an unreasonable burden on household incomes.“ Diese Definition erscheint auch noch sehr allgemein und unspezifiziert. Sie deutet aber an, dass der Fokus bei der Erschwinglichkeitsmessung auf dem Verhältnis des Einkommens, der Wohnkosten und den sonstigen Haushaltsausgaben sowie einem möglichen Anspruch auf Wohngeld beruht<sup>229</sup>. Gleichzeitig wird in dieser Definition schon von einer vorab festzulegenden Bemessungsgrenze gesprochen. Von dieser Festlegung hängt die spätere Bewertung, d.h. ob Wohnraum erschwinglich ist oder nicht, ab.

Bramley (1990) hingegen definierte Wohnraumerschwinglichkeit schon mit dem Bewusstsein, dass der Mensch nicht nur ein Dach über dem Kopf zum Leben braucht: “that households should be able to occupy housing that meets well-established (social sector) norms of adequacy (given household type and size) at a net rent which leaves them enough income to live on without falling below some poverty standard<sup>230</sup>“. Der Autor nimmt als Anhaltspunkt für Nicht-Wohnausgaben die Armutsgrenze in die Definition mit auf, während MacLennan und Williams nur von „unreasonable burdens“ spre-

<sup>227</sup> Skarburskis (2004) S. 119

<sup>228</sup> vgl. Chaplin/Freeman (1999), Milligan (2003), Hancock (1993)

<sup>229</sup> Chaplin/Freeman (1999), S. 1949

<sup>230</sup> Bramley (1990), S. 16, vgl. Hancock (1993), S.129

chen. Beide Definitionen zeigen, dass eine Festlegung gegeben sein muss, die genau beschreibt, wie hoch die weiteren Ausgaben neben den zu leistenden Wohnkosten sein dürfen. Somit stellen alle Ausgaben, die nicht das Wohnen betreffen, Kosten dessen dar, welche einen Verzicht auf Wohnraum auslösen können.

Beide Definitionen treffen auch Aussagen über die Art des Wohnens (vgl. Maclennan/Williams „some given standard of housing“ und vgl. Bramley „housing that meets well-established social sector norms“). Aus ihnen geht hervor, dass sowohl Wohnen als auch Nicht-Wohngüter notwendig zur Existenzsicherung sind. Wäre es nicht der Fall, hätten Obdachlose, welche es schaffen, sich ein gewisses Maß an Nicht-Wohngüter zu sichern, kein Wohnraumschwinglichkeitsproblem, was eindeutig nicht der Wahrheit entspricht.

Die Definition von Lerman und Reeder (1987) hingegen versucht, die Erschwinglichkeit von Wohnraum qualitätsbasierend darzustellen. Sie gingen weg von der allgemeinen Definition, dass ein Haushalt genau dann ein Erschwinglichkeitsproblem hat, wenn er mehr als einen bestimmten Teil seines Einkommens (hier 30%<sup>231</sup>) für Wohnen ausgibt. Dies war in den beiden vorangegangenen Definitionen von Bramley und Maclennan/Williams der Fall. Sie postulierten vielmehr, dass ein Haushalt nur dann ein Erschwinglichkeitsproblem hat, wenn es ihm nicht möglich ist, angemessenen Wohnraum zu beziehen, ohne dass er mehr als einen festgelegten Teil seines Einkommens für Wohnen ausgeben müsste (quality based definition<sup>232</sup>). Die Qualität des Wohnraums wird somit in Betracht gezogen.

Whitehead (1991) hingegen deklarierte, dass Definitionen sowohl unter dem Gesichtspunkt der Haushaltspräferenzen als auch der Lage auf dem Wohnungsmarkt interpretiert werden müssten. Auch sollten Maßnahmen zur besseren Ressourcenverteilung verwendet werden<sup>233</sup>. Generell plädiert Whitehead in ihrer Arbeit dafür, dass ein Unterschied zwischen dem Ausdruck des Wohnraumbedarfs und des tatsächlichen Konsums an Wohnraum besteht. Wohnbedarf ist: „...defined directly as the quantity and type of housing that society regards as minimally acceptable for each household.“<sup>234</sup> Nach dieser Definition ist der Wohnraumbedarf an eine Reihe von gesellschaftlichen Standards geknüpft, welche nach Art des jeweiligen Haushaltstyps (Größe, Alter der Bewohner und

---

<sup>231</sup> Lerman/Reeder (1987), S. 390

<sup>232</sup> Lerman/Reeder (1987), S. 392

<sup>233</sup> Whitehead (1991), S. 873

<sup>234</sup> Whitehead (1991), S. 874

anderen Charakteristika) variieren kann. Haushalte mit einem Wohnraumproblem leben nach dieser Definition in einer Wohnung, welche einige der festgelegten Standards nicht erfüllen. Somit muss der Bedarf immer auch mit sozialen Maßstäben bewertet werden. Aber bislang bleibt es unbeachtet, was diese Standards kosten und wieviel sich die Haushalte davon leisten können. Dieser Punkt führte Whitehead direkt zu ihrer eigenen Definition von Erschwinglichkeit, worin diese Kritik wettgemacht wurde. Erschwinglichkeit wurde definiert als: „...take account of the relationship between housing expenditure and household income and define a standard in terms of that income above which housing is regarded as unaffordable.<sup>235</sup>“ Diese Definition legte einen monetären Standardsatz fest, der es den Menschen erlaubt, sich neben den Ausgaben für Wohnen noch ausreichend andere Bedarfsgüter und Dienstleistungen zu leisten. Die Beschränkung ist dabei immer nur das jeweilige Einkommen. Meist wird dieser Standard nach Wohnbedürfnissen noch genauer spezifiziert. Dies ist allerdings aufgrund des unvollkommenen Wohnimmobilienmarktes sehr komplex, da er u.a. von Lageparametern und angebotenen Serviceleistungen abhängt. Diese Erschwinglichkeitsdefinition implizierte, dass Menschen ein Wohnproblem haben, wenn sie sich diese Standards nicht leisten können, und das, obwohl sie die Erschwinglichkeitskriterien nicht verletzen<sup>236</sup>. Whitehead moniert am Ende ihrer Arbeit auch, dass alle Definitionen nur die Nachfrageseite näher beleuchten und die Angebotsseite vernachlässigt wird<sup>237</sup>.

Die Housing Federation Großbritanniens drückte sich bei der Definition der Erschwinglichkeit von Wohnraum schon genauer aus. Sie legte fest, dass Mieten erschwinglich sind: „...if the majority of working tenants do not fall into the poverty gap as a result of their dependence on the housing allowance or are not spending more than 25% of their net (household) income on rent“<sup>238</sup>. In dieser Definition ist im Unterschied zu den vorangegangenen bereits ein Erschwinglichkeitsmaß zur Orientierung gegeben - 25% des Einkommens. Gleichzeitig werden auch staatliche Subventionen bereits mit eingerechnet, so dass derjenige Haushalt nicht unter die Armutsgrenze fällt, dessen angemieteter Wohnraum erschwinglich ist. Die britische Regierung brachte in ihren wohnpolitischen Vorhaben auch zum Ausdruck, dass erschwinglicher Wohnraum das Ziel einer guten Wohnungspolitik sein sollte: „A decent home for every family at a price within their means“<sup>239</sup>. Aber auch diese Zielsetzung bringt zum Ausdruck, dass es ein übergeordne-

<sup>235</sup> Whitehead (1991), S. 875

<sup>236</sup> Whitehead (1991), S. 875

<sup>237</sup> Whitehead (1991), S. 876

<sup>238</sup> in Lux/Sunega (2007), S. 3

<sup>239</sup> Bramley/Karley (2005), S. 686

tes Maß zur Festlegung und zur Einschätzung von Wohnbedürfnissen geben muss. Diese beiden letzten Definitionen aus dem angelsächsischen Raum zeigen, dass nur nach Festlegung eines gewissen Mindestmaßes an Wohn- und Nichtwohnausgaben es überhaupt möglich ist festzustellen, wer in der Bevölkerung ein Problem hat, sich passenden Wohnraum zu leisten.

Aus den genannten Definitionen kristallisieren sich die beiden bedeutendsten Messarten heraus. Dies geschieht zum einen durch die Bestimmung des Einkommensanteils den ein Haushalt für Wohnen aufwenden muss. Zum anderen durch die Messung des Einkommensrestbetrags, der dem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten noch übrig bleibt. Diese beiden Hauptkategorien von Messarten werden in den nächsten Gliederungspunkten vorgestellt und auf Vor- und Nachteile hin diskutiert.

### **2.2.2 Messarten**

Messmethoden sollen Entscheidungsträgern helfen, sowohl Ursache als auch das Ausmaß von Wohnraumschwänglichkeit zu verstehen. Dabei sollen die Methoden sowohl von Analytikern angewendet, aber auch von Politikern und interessierten Nichtspezialisten verstanden werden<sup>240</sup>. Die beiden Hauptmessmethoden sind die „Ratio Methode“ oder auch die "Rent to Income"-Methode, im Deutschen kurz Verhältnis-Messmethode, und der „Residual Income Approach“ (Resteinkommens-Methode).

#### **2.2.2.1 Verhältnis-Messmethode**

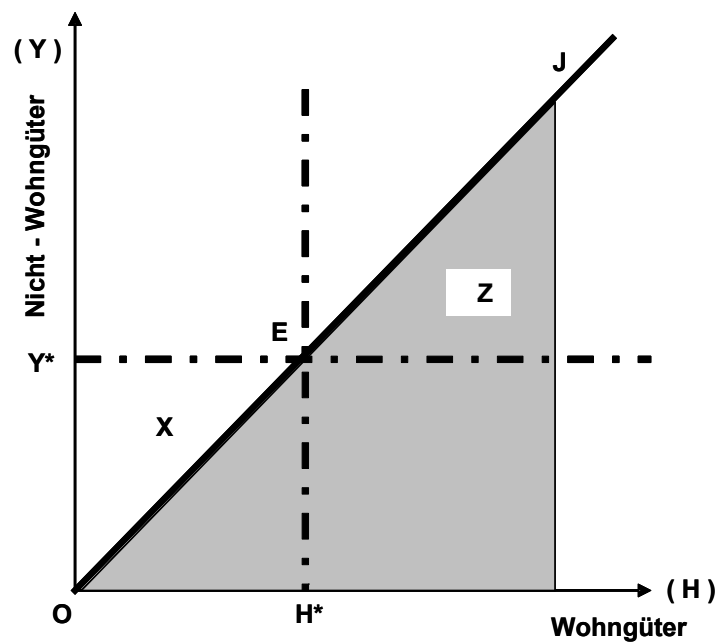
##### **2.2.2.1.1 Definition**

Sowohl nach der Definition von Maclennan und Williams (1990), als auch der von Bramley (1990) sollte die Erschwinglichkeit von Wohnraum durch ein Verhältnis gemessen werden. Dieses Verhältnis wird in Abbildung 10 durch die Gerade **OJ** dargestellt. Dabei steht **H** für Wohngüter und **Y** für Nicht-Wohngüter.

---

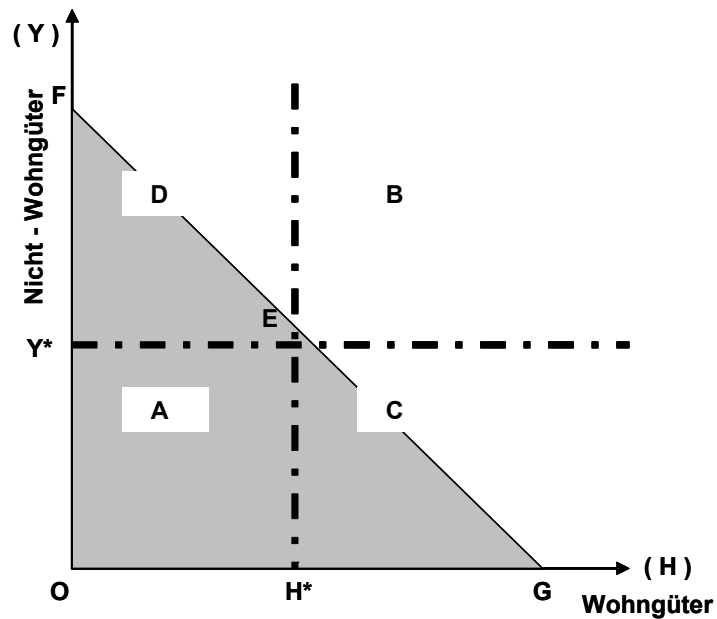
<sup>240</sup> Bogdon/Can (1997), S. 55

Abbildung 10: Definition der Verhältnis-Messmethode



Quelle: Hancock (1993), S. 132

Die Steigung der Geraden hängt vom spezifischen Verhältnis aus Wohngüter und Ausgaben für Nicht-Wohngüter ab sowie von den relativen Preisen der beiden Güter. Alle Konsumentscheidungen, die als Punkt auf dieser Geraden liegen, haben dasselbe Erschwinglichkeitsverhältnis. Jeder Punkt, der über der Geraden **OJ** liegt, stellt per Definition eine Konsumentscheidung ohne Erschwinglichkeitsprobleme dar. Konsumentscheidungen, unterhalb der Geraden **OJ** zeigen, dass der Haushalt eine zu hohe Wohnraumbelastung hat. Dabei wurde das Erschwinglichkeitsverhältnis so bestimmt, dass die Gerade durch die beiden Punkte **Y\*** und **H\*** verlaufen. **Y\*** und **H\*** stellen dabei das gesellschaftlich gewünschte Konsummindestmaß an Wohn- sowie Nicht-Wohngütern dar. Dieses Mindestmaß muss von der Größe und der Zusammensetzung eines Haushalts abhängen.

**Abbildung 11: Erschwinglichkeitssituation eines einzelnen Haushalts**

Quelle: Hancock (1993), S. 130

Bei der Konsumbetrachtung eines einzelnen Haushalts (vgl. Abb.11) zeigt sich die Schwierigkeit der Anwendung der Verhältnis-Messmethode. Während eine Konsument-scheidung in Feld **A** eindeutig von Erschwinglichkeitsproblemen zeugt, da weder genug Wohnraum noch genug Nicht-Wohngütern konsumiert werden, ist in Feld **B** gerade das Gegenteil der Fall. Dortige Konsumententscheidungen zeigen, dass der Haushalt genug von beiden Gütern konsumiert. Die Bewertung der Konsumententscheidungen in Feld **D** und **C** sind schwieriger. Hier konsumiert der Haushalt entweder genug Wohnen aber zu wenig an Nicht-Wohngütern (**C**) oder genug an Nicht-Wohngütern, aber zu wenig an Wohngütern (**D**).

Implementiert man die Verhältnismessung, ausgedrückt durch die Gerade **OJ** aus Abbildung 10, so zeigt sich beispielsweise, dass Haushalte mit Konsumgüterpunkte im Feld **B** unterhalb der Gerade **OJ** auch ein Erschwinglichkeitsproblem haben. Gleichwohl sie mehr als das festgelegte Mindestmaß an Wohnen und anderen Gütern konsumieren. Der Haushalt konsumiert also genug an Wohnen und Nicht-Wohngütern, lebt jedoch finanziell über seinen Verhältnissen. An dieser Stelle zeigt sich, dass es sehr wohl nötig ist, ein Mindestmaß an Wohnen festzulegen, um die Wohnkostenbelastung eines Haushalts, auch durch die Höhe seines Wohnflächenkonsums eindeutig bewerten zu können. In dem nachfolgenden Gliederungspunkten werden deshalb weitere Schwierigkeiten, die mit der Anwendung der Verhältnis-Messmethode verbunden sind, erläutert.



#### 2.2.2.1.2 Kritische Würdigung der Verhältnis-Messmethode

Ein weiteres Problem der Verhältnismessung ist, dass der Wohnraumkonsum von Haushalten als unproblematisch eingestuft werden kann, obwohl sie weniger als das gesetzte Mindestmaß an Wohnraum konsumieren (Punkt X in Abb.10). Dies ist auch umgekehrt der Fall (Punkt Z, in Abb.10). Dort verwenden die Individuen soviel Einkommen für Wohnen, dass es in Anbetracht der Erschwinglichkeit für bedenklich anzusehen ist. Gleichzeitig konsumieren sie aber weit mehr als das festgesetzte Mindestmaß<sup>241</sup>. Solche hohen Quotientenwerte können auch Anzeichen einer Präferenz bezüglich des Wohnens sein. Und nicht nur Ausdruck einer starken Belastung durch Wohnkosten. Lerman und Reeder (1987) schlagen deshalb vor, die Erschwinglichkeit auf Basis eines geeigneten Wohnkorbes zu messen. Es wird empfohlen, die Höhe der Wohnkosten dieses Korbes durch hedonische Preise zu bestimmen und diese als aktuelle Preise anzunehmen. Erst wenn das Verhältnis aus Wohnkosten des Wohnkorbes und Einkommen des Haushalts ein angemessenes Verhältnis übersteigen, liegt nach Lerman und Reeder ein „Affordability-Problem“ vor<sup>242</sup>. Dies ist natürlich auch umgekehrt der Fall. Ein niedriger Erschwinglichkeitsquotient kann auch so interpretiert werden, dass der Haushalt sehr wenig Wert auf Wohnraum legt<sup>243</sup>.

Nach Bestimmung einer Messquote bleibt die Frage, mit welchem Verhältnis die Quote verglichen werden sollte. Das Verhältnis sollte auf jeden Fall von der Haushaltsgröße und der Vermögensausstattung abhängig sein. Des Weiteren sollte auch die Entwicklung über den Lebenszyklus hinaus in Betracht gezogen werden. Denn junge Haushalte leiden meist unter hohen Wohnkosten, da sie von einem steigenden Einkommen in der Zukunft ausgehen<sup>244</sup>.

Ein weiterer Kritikpunkt dieser Messmethode ist, dass sie bei gleichen Verhältniszahlen nicht auf Unterschiede in der Einkommenshöhe und der Miete eingeht. Denn bei gleicher Verhältniszahl kann der Haushalt, der mehr Einkommen bezieht und auch mehr Miete zahlt, am Ende doch noch mehr für den Nicht-WohnKonsum ausgeben<sup>245</sup>. Auch sollte nicht nur eine Erschwinglichkeitsrate (Bsp. 25%) herangezogen werden, an der die Wohnbelastung aller Haushalte gemessen wird, sondern es sollte für jede Altersgruppe eine spezifische Rate festgelegt werden. Jede Altersgruppe befindet sich in ande-

<sup>241</sup> Hancock (1993), S. 133

<sup>242</sup> Leerman/Reeder (1987), S. 395

<sup>243</sup> Leerman/Reeder (1987), S. 396

<sup>244</sup> Thalmann (2003), S. 292

<sup>245</sup> Chaplin/Freeman (1999), S. 1950

ren Lebensumständen, so dass mögliche finanzielle Engpässe oder der Überkonsum von Wohnen charakteristisch für die jeweilige Altersgruppe ist<sup>246</sup> und kein Problem im eigentlichen Sinne darstellt.

Die Verhältnis-Messmethode macht keinen Unterschied zwischen Haushalten, deren Problem der Wohnraumschwinglichkeit nur zeitlich bestimmt ist (vgl. Studenten oder Auszubildende) und zwischen Haushalten, die dieses Problem langfristig haben, zum Beispiel aufgrund von Arbeitslosigkeit oder Krankheit<sup>247</sup>. Dieses einfache Messverfahren kann auch keine geographieabhängige Variationen in den Mieten und Einkommen wiedergeben<sup>248</sup>. Das Einkommen als Maß für die Fähigkeit eines Haushalts, sich Wohnraum leisten zu können, ist auch nicht immer die beste Variable. Bei reichen und alten Haushalten zum Beispiel spielt die Höhe des Vermögens eine gewichtige Rolle, um beurteilen zu können, wieviel sie theoretisch monatlich für den Konsum ausgeben können<sup>249</sup>.

Generell sind vor der Verwendung dieser Messmethode verschiedene Größen festzulegen: Zum Beispiel an welcher Nachfrageeinheit sich der Wohnraumkonsum orientieren soll? Der eines Individuums, eines Haushalts, einer Steuereinheit? Zweitens wäre zu klären, wie sich der Wohnraumkonsum ändert, wenn wir nicht von Individualhaushalten ausgehen, sondern sich die Haushalte in ihren Charaktereigenschaften wie Alter und Größe, usw. unterscheiden? Drittens: welche Einkommensgröße sollte verwendet werden? Und welche Wohnkosten? Zuletzt bleibt noch die Frage, wie hoch das Mindestmaß an Wohnen sein sollte und die Grenze, bei deren Überschreitung von Überkonsum bzw. einem Problem der Wohnraumschwinglichkeit gesprochen werden kann<sup>250</sup>. Die Verhältnis-Messmethode kann auch nicht anzeigen, ob durch das Einkommen, dass nach Abzug der Wohnkosten verbleibt, alle monatlich notwendigen Nicht-Wohnkosten noch gedeckt sind. Denn bei Haushalten mit einem niedrigen Einkommen, aber adäquaten Wohnraum kann es sein, dass sie auch ohne ein Erschwinglichkeitsproblem zu wenig Geld übrig haben, um sich genügend Lebensmittel zu kaufen<sup>251</sup>. Die Betrachtung des Resteinkommens, des sogenannte „residual income“, könnte ein Ausweg sein, um die hier angeführten Kritikpunkte der Verhältnis-Messmethode zu umgehen und trotzdem eine gute Aussage bzgl. der Wohnraumschwinglichkeit von Haushalten zu bekommen.

<sup>246</sup> Bourassa (1996), S. 1870

<sup>247</sup> Feldman (2002), S. 23

<sup>248</sup> Chaplin/Freeman (1999), S. 1950

<sup>249</sup> Thalmann (2003), S. 292

<sup>250</sup> Hancock (1993), S. 135 ff.

<sup>251</sup> Kutty (2006), S. 116

Der folgende Gliederungspunkt beschäftigt sich deshalb mit der Resteinkommens-Messmethode.

### 2.2.2.2 Resteinkommens-Messmethode

#### 2.2.2.2.1 Definition

Der „residual income approach“ ist eine Alternative zur Verhältnis-Messmethode, die Erschwinglichkeit von Wohnraum zu bestimmen. Die Idee hinter dieser Methode entstand aus der Einsicht, dass Ausgaben für Nicht-Wohngüter durch die Wohnkosten limitiert werden. Denn üblich ist es, dass Haushalte am Anfang des Monats ihre Wohnkosten begleichen und von dem Restbetrag (engl. residual) alle anderen Dinge für den Lebensunterhalt erwerben. Aus diesem Grund scheint es theoretisch besser zu sein, ein Erschwinglichkeitsproblem anzunehmen, wenn ein Haushalt nach Abzug aller Wohnkosten nicht mehr in der Lage ist, seine Nichtwohnbefürfnisse in Höhe eines festgelegten Standards zu erwerben. Dieses Messverfahren scheint demnach theoretisch Unterschiede in der Haushaltsgröße und der Zusammensetzung sowie in der Höhe des Einkommens besser verarbeiten zu können<sup>252</sup>. Vor Verwendung dieses Ansatzes muss ein Standard an Nicht-Wohngütern festgesetzt sein. Dieser existiert nicht in einer allgemeinen Gültigkeit, sondern ist abhängig von sozialen Umständen, geprägt von Raum und Zeit<sup>253</sup>. Dieser Definition der Resteinkommens-Messmethode zur Folge ist Wohnraum nicht erschwinglich, wenn<sup>254</sup>:

$$M - P^h H < P^y Y^*$$

$$M - P^h Y < P^y H^*,$$

mit der Bedingung, dass  $Y > Y^*$

$M$  = Einkommen des Haushalts

$P^h$  = Preis einer Einheit Wohnen

$P^y$  = Preis einer Einheit an Nicht-Wohngüter

$H$  = Wohngüter

$Y$  = Nicht-Wohngüter

$H^*$  = **Mindestmaß** an Wohngüter

$Y^*$  = Mindestmaß an Nicht-Wohngüter

Auch dieses Messverfahren kann nur unter bestimmten Restriktionen wie der Festlegung eines Konsummindestmaßes an Wohngütern und Nicht-Wohngütern verwendet werden.

<sup>252</sup> Stone (2006), S. 163

<sup>253</sup> Stone (2006), S. 163

<sup>254</sup> Hancock (1993), S. 135

#### 2.2.2.2 Kritische Würdigung der Resteinkommens-Messmethode:

Zwei Probleme treten bei der Anwendung der Resteinkommens-Messmethode auf; zum einen das Problem der Festlegung eines Mindestverbrauchs an Wohn- und Nicht-Wohn-gütern und zum anderen der Umgang mit den persönlichen Steuersätzen<sup>255</sup>. In Bezug auf die Festlegung eines Minimumstandards für Nicht-Wohn-güter zeigt die Literatur zwei Versuche auf, dieses Problem zu lösen. Einerseits wird oft die allgemeine Armutsgrenze als Minimumstandard angesetzt. Andererseits wird ein Familienbudget ohne Wohnkosten und Steuern konstruiert<sup>256</sup>, je nachdem, ob der verwendete Minimumstandard an Nicht-Wohn-gütern mit oder ohne Steuern zu berechnen ist. Unterschiede in den Schlussfolgerungen nach der Anwendung der beiden erörterten Verfahren zeigen sich bei der Resteinkommens-Messmethode in einer besseren Analyse von Wohnraumproblemen und -bedürfnissen. Gleichzeitig kann eine effiziente Bestimmung der Höhe an Wohnsubventionen erfolgen. Auch würde die Möglichkeit einer exakteren Einschätzung des Risikos bei der Vergabe eines Kredits an diesen Haushalt bestehen<sup>257</sup>.

Generell sollte ein Messinstrument für die Erschwinglichkeit von Wohnraum folgende Charakterzüge haben. Es sollte die Nachfrage und das Angebot widerspiegeln. Gleichzeitig sollte die Berechnung leicht nachvollziehbar und einfach zu vergleichen sein<sup>258</sup>. Auch wenn vieles für die Resteinkommens-Messmethode spricht, besticht die Verhältnis-Messmethode durch ihre einfache Anwendung. Sie ist bei einer derart eingeschränkten öffentlich zugänglichen Datenlage, wie es in Deutschland bei Wohnimmobilien der Fall ist, bestens anzuwenden.

Für die Verwendung der Verhältnis-Messmethode spricht auch, dass sie einfach zu berechnen und die Ergebnisse leicht zu vergleichen sind, wie von Bogdon und Can (1997) gefordert wurde. Dies kann über verschiedene Zeitpunkte hinweg und in geographisch unterschiedlichen Gebieten erfolgen. Gleichzeitig sind die Basisdaten der Berechnung leicht zugänglich bzw. wird der Quotient sogar oft von statistischen Ämtern und Maklerinstituten bereits stellt und veröffentlicht. Die Verhältnis-Messmethode ist aufgrund ihrer leichten Anwendbarkeit und trotz ihrer zahlreichen Kritikpunkte eine gute Methode, um eine Erschwinglichkeitsuntersuchung zu starten<sup>259</sup>. Aus diesem Grund basieren die Berechnungen im empirischen Teil der Arbeit (Kapitel 5) auf der Verhältnis-Mess-

---

<sup>255</sup> Stone (2006), S. 168

<sup>256</sup> Stone (2006), S. 169

<sup>257</sup> Stone (2006), S. 171 ff. + S.179

<sup>258</sup> Bogdon/Can (1997), S. 35

<sup>259</sup> Bogdon/Can (1997), S. 48

methode, gleichwohl unter der Beachtung der in Kapitel 2.2.2.1.2 aufgeführten Kritikpunkte. Auf den nächsten Seiten werden zu den bislang vorgestellten Messmethoden noch artverwandte Methoden aufgezeigt. Diese versuchen allesamt, kleine Verbesserungen in der Messung der Wohnraumerschwinglichkeit herbeizuführen.

### **2.2.2.3 Artverwandte Messmethoden**

#### **2.2.2.3.1 Shelter Poverty**

Stone (1990) vertrat die Meinung, dass herkömmliche Messmethoden zum einen die Wohnkostenbelastung von Haushalten mit Kindern unterschätzen, zum anderen die Erschwinglichkeitssituation von Haushalten mit einem hohen Einkommen überschätzen<sup>260</sup>. Er definierte deshalb die sogenannte „shelter poverty“ als eine Armut, bedingt durch derart hohe Wohnkosten, dass sich Haushalte notwendige Nicht-Wohngüter nicht mehr leisten können. Stone war der Ansicht, dass ein Haushalt nur soviel für Wohnen ausgeben kann, wie ihm vom Einkommen nach Abzug der Kosten für notwendige Mengen an Bedarfsgütern übrig bleibt. Überschreiten die Ausgaben für Wohnen diesen Maximalbetrag, ist der Haushalt „shelter poverty“, d.h. „obdacharm“. Er definierte den Warenkorb an Bedarfsgütern auf Basis der Bureau of Labor Statistics (BLS) Lower Budgets<sup>261</sup> von 1981 und aktualisierte ihn mit dem aktuellen Preisindex.

Diese Messmethode begreift im Gegensatz zur Verhältnis-Messmethode, dass viele Haushalte nicht einmal in der Lage sind, sich Wohnkosten in Höhe von 25-30% ihres Einkommens zu leisten. Zwar wird zur Bewertung in diesem Ansatz auch ein sogenanntes Resteinkommen herangezogen, dies ist jedoch nicht von den monatlichen Wohnkosten sondern von festgelegten Mindestausgaben für Nicht-Wohngüter abhängig.

Kritisch anzumerken ist hier, dass Stone mit dieser Messmethode mehr die allgemeine finanzielle Unfähigkeit eines Haushalts zeigt, sich das Lebensnotwendigste zu leisten. Er lenkt die Aufmerksamkeit durch seine Messmethode mehr auf das Einkommen als spezifisch auf das Problem der Wohnsituation eines Haushalts<sup>262</sup>.

#### **2.2.2.3.2 Housing Induced Poverty**

Die von Kutty (2005) forcierte Housing Induced-Messmethode basiert ebenfalls auf einem Warenkorb an Bedarfsgütern, der sich aber von der Armutsgrenze ableitet. Für diese Art der Aufstellung des Warenkorbs spricht die weite Verbreitung der Armutsgrenze

<sup>260</sup> Bogdon/Can (1997), S. 49

<sup>261</sup> Kutty (2006), S. 118

<sup>262</sup> Bogdon/Can (1997), S. 49

als anerkanntes Mindestbedarfsmaß und deren datenmäßig gute Zugänglichkeit für empirische Untersuchungen. Kutty (2005) definierte „housing induced poverty“ wie folgt: „...as a situation that arises when a household, after paying for housing, cannot afford the poverty basket of nonhousing goods.“ Zu diesem Zweck nimmt Kutty (2005) an, dass der Warenkorb eine Höhe von zwei Drittel der Armutsgrenze hat. Es ist angebracht, diese Armutsgrenze zu verwenden, denn sie ist ein bekanntes Maß zur Feststellung von Armut in Politik und Wissenschaft.

Diese Messmethode ist ein sehr sensitives Erschwinglichkeitsmaß. Zum einen tritt diese Art der Armut vor allem bei Haushalten mit sehr niedrigem Einkommen auf, zum anderen kann diese Armut auch festgestellt werden, obwohl eine festgelegte Erschwinglichkeitsquote noch nicht überschritten ist. Kritisch zu sehen ist dabei, dass nach dieser Messmethode ein Haushalt kein Erschwinglichkeitsproblem hat, obwohl er mehr als das angemessene Einkommensverhältnis für Wohnraum ausgibt, wenn er sich die notwendigen Bedarfsgüter leisten kann. Beim Vergleich der Messmethoden „shelter poverty“ und „housing induced poverty“ stellt man fest, dass beide auf einem explizit festgelegten Lebensstandard aufgebaut sind. Bei dem „Shelter Poverty“-Ansatz basiert dieser auf einem mehr generell festgelegten Warenkorb, während er bei der „Housing Induced Poverty“-Methode auf dem weit verbreiteten Ansatz der Armutsgrenze aufbaut. Beide Messmethoden sind Spezifizierungen der Resteinkommens-Messmethode.

#### 2.2.2.3.3 Quality Adjusted Measure

Mit dieser Messmethode wollten Lerman und Reeder (1987) dem Kritikpunkt der Nichtbeachtung der Qualität von Wohnraum im Verhältnismessansatz nachkommen. Diese Methode sollte eine Unterscheidung zwischen Haushalten treffen, die sich passenden Wohnraum leisten können oder nicht. Sie errechneten die Zahl der Haushalte, bei denen ein 30%iger Einkommensanteil nicht ausreichen würde, um sich mit passendem Wohnraum zu versorgen. Durch diese Zahl wird eine Aussage über die Lage der Wohnraumererschwinglichkeit von Haushalten getroffen.

Diese Messmethode versucht, Qualitätsunterschiede bei Wohnraum zu greifen, indem sie die niedrigsten Kosten für passenden Wohnraum zur Bewertung heranzieht. Dadurch können auch geographische Unterschiede mit einbezogen werden. Allerdings zieht diese Methode auch nicht in Betracht, ob das vorliegende Wohnraumangebot groß genug ist,

um die Nachfrage zu decken. Auch wird u.a. die Qualität der Nachbarschaft nicht mit einbezogen<sup>263</sup>.

#### 2.2.2.3.4 Housing Affordability Mismatch

Alle bislang aufgezeigten Messmethoden konzentrierten sich nur auf die Wohnraumnachfrageseite. Um die Angebotsseite auch analysieren zu können, gibt es eine Vielzahl an Indikatoren, z.B. die Zahl an leerstehenden Wohnungen oder die Gesamtzahl an Wohnraum jeweils zu einem bestimmten Preisniveau. Auch die Zahl an Wohnungen, die von Haushalten mit einem niedrigen Einkommen bezahlt werden können, ist ein Indikator für die Ausstattung der Wohnraumangebotsseite. Ein weiterer Indikator wäre die Zahl an Wohnungen, die unter marktüblichen Preisen gehandelt werden. Die Betrachtung der Angebotsseite trägt zum besseren Verständnis eines Erschwinglichkeitsproblems bei. So kann ermittelt werden, ob zu wenig adäquater Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen vorhanden ist und dadurch ein Erschwinglichkeitsproblem ausgelöst wird. Ein Kritikpunkt dieser Methode ist, dass die Größe des Wohnraums meist außer Acht gelassen wird<sup>264</sup>.

An die „Housing Affordability Mismatch-Methode“ lehnt sich eine Messmethode an, die auf der Messung eines Ungleichgewichts der Wohnraumererschwinglichkeit beruht. Hierbei wird die Wohnkostenverteilung mit der Einkommensverteilung verglichen. Dies ist möglich, indem man Haushalte nach ihrem Einkommen und ihrer Größe in verschiedene Kategorien einteilt. Auch die Wohnraumangebote werden der Erschwinglichkeit nach kategorisiert. Dabei wird angenommen, dass die jeweiligen Haushaltsgruppen nicht mehr als 30% ihres Einkommens für Wohnraum ausgeben. Die Messrate ist somit das Verhältnis aus der Zahl an Wohnungen, die für eine bestimmte Haushaltskategorie erschwinglich sind, und der Zahl an Haushalten in dieser Kategorie. Eine Zahl kleiner als 1 würde somit aussagen, dass es weniger passende Wohneinheiten als nachfragende Haushalte gibt und umgekehrt<sup>265</sup>.

Ein Kritikpunkt dieser Messmethode ist, dass große geographische Unterschiede im untersuchten Datensatz das Ergebnis verfälschen können. Denn wenn die Entfernung zwischen dem derzeitigen Hauptwohnsitz eines Haushalts und einer für ihn passenden Wohneinheit zu groß ist, kann dieser eigentlich nicht mehr als adäquater Wohnraum gewertet werden. Aber durch diese Methode kann die Kategorie an Haushalten herausge-

<sup>263</sup> Bogdon/Can (1997), S. 50

<sup>264</sup> Bogdon/Can (1997), S. 51

<sup>265</sup> Bogdon/Can (1997), S. 51

filtert werden, bei der es am wahrscheinlichsten zu Erschwinglichkeitsproblemen kommen kann. Auch kann so eruiert werden, wo eine zu geringe Zahl an Wohnungen zu Problemen führt und wo tatsächlich ein reines Erschwinglichkeitsproblem vorliegt<sup>266</sup>.

#### 2.2.2.3.5 Lageabhängiger Erschwinglichkeitsindex

Keine der bislang aufgezeigten Messmethoden für die Erschwinglichkeit von Wohnraum zog Lageparameter in die Bewertung mit ein. Der von Fisher, Pollakowski und Zabel (2009)<sup>267</sup> entwickelte Erschwinglichkeitsindex berücksichtigt deshalb zur abschließenden Bewertung auch Lage- und Ausstattungparameter. Dies sind zum Beispiel die Entfernung zum Arbeitsplatz, die Schulausstattung und die Sicherheit der Wohngegend. Damit fließen in die Bewertung sowohl die Pendelkosten, als auch die Kosten für eine gute Schulausbildung der Kinder mit ein. Die Lageparameter beziehen sich dabei auf Stadtbezirke innerhalb einer Großstadt.

Sie bildeten zunächst einen unangepassten Erschwinglichkeitsindex ab, der den Prozentsatz verfügbarer Wohneinheiten bei einer Erschwinglichkeitsrate von 30% wiedergibt. Die Einkommen der untersuchten Haushalte verfügten dabei über 50-80% des örtlichen Medianeinkommens. In einem zweiten Schritt wurde durch eine hedonische Preisregression errechnet, welchen Anteil die drei Lageparameter an der jeweiligen Mietpreisbildung haben, wodurch zugleich ihr Preis festgelegt wird. In einem letzten Schritt wurde der zuvor aufgestellte Index mit Hilfe der jeweiligen Koeffizienten für die Lageparameter aus der hedonischen Preisregression angepasst. Dabei wird die jährlich zu zahlende Miete für die Wohneinheiten durch die Höhe und die charakteristische Ausprägung der Lageparameter beeinflusst.

Beim Vergleich dieser beiden Indizes für die Stadt Boston zeigte sich deutlich, wie sehr die Parameter Arbeitsplatzentfernung, Schulniveau und Sicherheit im Wohnumfeld Einfluss auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum haben. So kann ein Stadtbezirk, welcher monetär gesehen unerschwinglich erscheint, theoretisch wieder erschwinglich werden, da Pendelkosten zur Arbeitsstelle entfallen oder das Schulniveau so hoch ist, dass die Haushalte keinerlei sonstige Bildungsaufwendungen mehr zu tragen und somit wieder mehr Einkommen zur Verfügung haben.

Die aufgezeigten Messmethoden, welche artverwandt zur Resteinkommens- oder Verhältnis-Messmethode sind, haben versucht, die Kritikpunkte dieser beiden Messarten zu

<sup>266</sup> Bogdon/Can (1997), S. 52

<sup>267</sup> Fisher et al. (2009)



kompensieren. Dabei lässt die theoretische Aufbereitung bereits erahnen, dass dies die Messverfahren zwar exakter macht, aber die praktische Anwendbarkeit darunter leidet. Insbesondere in einem Land wie Deutschland, in dem auf dem Wohnimmobilienmarkt nicht alle aussagekräftigen Daten öffentlich zugänglich sind.

#### 2.2.2.3.6 Headcount Statistics

Diese Messmethode zeigt, wie groß die absolute Masse an Haushalten ist, die ein Problem mit der Erschwinglichkeit von Wohnraum haben. In Ländern wie den USA, Großbritannien und Australien ist die Zahl an Haushalten, die mehr als einen kritischen Wert ihres Einkommens (wie 25% für das UK, oder 30% für die USA) für Wohnkosten ausgeben, selbst ein Maß für die Erschwinglichkeit von Wohnraum. Man nennt diese Zahl "Headcount Statistic"<sup>268</sup>. In vielen europäischen Ländern wird hingegen nur der Durchschnitt des Erschwinglichkeitsquotientens unterschiedlicher Haushaltsgruppen berechnet. Diese sind ausschlaggebend, um verschiedene Wohngeldstufen festzulegen<sup>269</sup>. Die genannten Messmethoden zeigen jedoch keine Veränderung, wenn sich die Situation der einzelnen Haushalte noch weiter verschlechtert. Aus diesem Grund plädierten Chaplin und Freeman (1999) dafür, das „Foster, Greer, Thorbecke (FGT)-Armutsmaß“<sup>270</sup> auf die Messung der Wohnraumererschwinglichkeit anzuwenden:

$$F(\alpha) = \frac{1}{n} \sum_{i(\text{unaffordable})} \left( \frac{g_i}{z} \right)^\alpha \quad \alpha \geq 0$$

mit

$\alpha$  = Maß für die Größe des Erschwinglichkeitsproblems

$i$  = Haushalt  $i$

$g_i$  = Absoluter Unterschied der Verhältniszahl des Individuums  $i$  und der festgelegten Erschwinglichkeitsverhältniszahl

$y_i$  = Erschwinglichkeitsquote eines Haushalts  $i$

$z$  = Alle Haushalte, deren Erschwinglichkeitsquote über der vorgegebenen Quote  $z$  liegen, haben ein Erschwinglichkeitsproblem

$i(\text{unaff.})$  = Haushalt mit einem Erschwinglichkeitsproblem

$n$  = Zahl aller Haushalte

<sup>268</sup> Chaplin/Freeman (1999), S. 1951

<sup>269</sup> Chaplin/Freeman (1999), S. 1951

<sup>270</sup> Foster et al.(1984)

Diese FGT- Armutsmessmethode wurde so an die Anwendung bei Wohnraumer-schwinglichkeitsmessungen angepasst, dass die Formel auch die drei Axiome der Ar-mutsmessung von Sen (1976) und Kakwani (1980) erfüllt.

(1) Das „monotonicity“ Axiom:

Ceteris paribus, eine Einkommensverschlechterung bei irgendeinem Haushalt vergrößert das Armutsmaß bzw. das Erschwinglichkeitsmaß.

(2) Das „transfer“ Axiom:

Ceteris paribus, ein Einkommenstransfer zwischen zwei armen Haushalten bzw. zwei Haushalten mit einem Erschwinglichkeitsproblem, wobei der ärmere von beiden dem reicheren Einkommen gibt, erhöht die Armuts- bzw. Erschwinglichkeitsrate.

(3) Das „transfers sensitivity“ Axiom:

Ceteris paribus, ein Einkommenstransfer zwischen zwei armen Haushalten bzw. zwei Haushalten mit einem Erschwinglichkeitsproblem, wobei der ärmere von beiden dem reicheren Einkommen gibt, erhöht die Armuts- bzw. Erschwinglichkeitsrate. Die Verschlechterung wird dabei um so geringer, je höher die Einkommen bzw. die Erschwinglichkeit der beiden Haushalte am Anfang war.<sup>271</sup>

Diese FGT-Statistik ist ein Maß für den Abstand zwischen der jeweiligen Erschwinglichkeitssituation eines Haushalts und der vorgegebenen Erschwinglichkeitsquote. Diese gibt bei Überschreiten an, dass ein Haushalt ein Wohnraumer-schwinglichkeitsproblem hat und gewichtet die Zahl der Haushalte mit der Größe des Unterschieds<sup>272</sup>. Mit diesem Erschwinglichkeitsmaß kann der Bezug zwischen der absoluten Zahl an Haushalten und der Zahl an Haushalten mit einer zu hohen Wohnkostenbelastung hergestellt werden. Dies hebt das Ausmaß eines Erschwinglichkeitsproblems besser hervor und gewährleistet gleichzeitig, dass trotzdem der einzelne Haushalt noch im Mittelpunkt der Untersuchung steht.

### 2.2.3 Kritische Würdigung der Messmethoden

Trotz der verschiedenen Arten, die Wohnraumer-schwinglichkeit für Haushalte zu messen, können viele Wohneigenschaften nicht erfasst werden. So können die erörterten Messmethoden nicht bestimmen, ob Haushalte an Überpopulation leiden, oder wie die

<sup>271</sup> Chaplin/Freeman (1999), S. 152ff.

<sup>272</sup> Chaplin/Freeman (1999), S. 156

Wohnlage des Haushalts zu bewerten ist. Auch über den Ausstattungsstandard der Wohnung werden so keine Erkenntnisse gewonnen<sup>273</sup>. Diese Nachteile erleiden Bewohner, die sich nur solchen Wohnraum leisten können, weil besserer für sie unerschwinglich ist. Diese Wohnraumproblematiken werden durch die herkömmlichen Messmethoden nicht mit erhoben. Dadurch kann der Eindruck entstehen, dass die Menschen aus freien Stücken in Wohnungen leben, die zwar erschwinglich, aber ihren Wohnbedürfnissen nach völlig unpassend erscheinen.

Indikatoren, welche zur Erschwinglichkeitsmessung herangezogen werden, sollten generell zwei Eigenschaften haben. Sie sollten sowohl die Nachfrage als auch die Angebotsseite mit einschließen. Auch sollten sie leicht nachzuvollziehen und einfach zu berechnen sein. Zur Auswahl können dabei Kriterien wie die Relevanz, die Dienlichkeit und der technische Aufwand zur Erlangung zuverlässiger Daten herangezogen werden<sup>274</sup>.

Sowohl die Verhältnis- als auch die Resteinkommens-Messmethode haben ihre Schwächen. Die meisten Anwender jedoch wählen die Rent-to-Income Methode, denn sie ist international am weitesten verbreitet<sup>275</sup>. Auch in dieser Arbeit wird die Verhältnis-Messmethode zur empirischen Analyse der Wohnraumererschwinglichkeitssituation in Deutschland in Kapitel 5 verwendet. Dabei ist in erster Linie ihre leichte Berechnung von Vorteil, da die Datenlage in Deutschland zum Thema der Wohnraumererschwinglichkeit sehr begrenzt ist. Besonders die Größe, verfügbares monatliches Einkommen je Haushalt ist kaum öffentlich zugänglich, aber unerlässlich für die Bestimmung des Erschwinglichkeitsquotientens.

Um die oben beschriebenen Methoden zur Messung der Erschwinglichkeit von Wohnraum anwenden zu können, muss vorab immer die Begrifflichkeit der einzelnen Variablen festgelegt werden. So muss definiert werden, welche Komponenten die Begriffe Wohnkosten und Einkommen beinhalten und auf welche Einheit sich diese beziehen, d.h. pro Haushalt oder pro Individuum<sup>276</sup>. Dies gilt auch für die hier verwendete Verhältnis-Messmethode.

Bei der Diskussion um erschwinglichen Wohnraum plädierten Quigley und Raphael (2004) aus ökonomischer Sicht dahin, Erschwinglichkeit nicht losgelöst von der Haus-

---

<sup>273</sup> Stone (2006), S.154

<sup>274</sup> Bogdon/Can (1997), S. 54

<sup>275</sup> Chaplin/Freeman (1999), S. 1950

<sup>276</sup> Milligan (2003), S. 251 ff.

preisstruktur, den verschiedenen Stufen an Wohnqualität, der Einkommensverteilung und der Bauvorschriften zu diskutieren. Des Weiteren sollten die individuelle Entscheidung eines Haushalts, wieviel Wohnen er im Verhältnis zu allen anderen Ausgaben konsumiert auch noch mit betrachtet werden. Sie untersuchen deshalb die Wohnraumer-schwinglichkeitssituation für Mieter und Eigentümer in den USA in Bezug auf die zeitliche Entwicklung dieser grundlegenden Einflussfaktoren. So zeigte sich, dass sich die Wohnbelastung von Mietern über den Zeitablauf hinweg nicht gleichmäßig entwickelt hat. Insbesondere Mieter mit einem geringen Einkommen waren überproportional häufig von hohen Wohnkosten betroffen. Gleichzeitig verminderte sich das Angebot an erschwinglichem Wohnraum für diese Einkommensgruppe stark. Des Weiteren errechneten sie den Einfluss von Einkommens- und Mietentwicklung auf die Steigerungsraten des Erschwinglichkeitsquotienten. Als nächstes untersuchten sie den Einfluss der Qualitätssteigerung von Wohnraum auf die Hauspreise und damit auf die Erschwinglichkeit und bejahten diesen Zusammenhang. Dabei stellten sie fest, dass sehr viele dieser Qualitätssteigerungen auf Festlegungen im Baurecht zurückzuführen sind. Je stärker eine Regierung Einfluss auf neue Bauvorhaben nahm, was meist bedeutete, diese zu erschweren und damit zu verlangsamen, um so unerschwinglicher wurde Wohnraum für Mieter, besonders für diejenigen mit einem geringen Einkommen. Die beiden Autoren kommen zu dem Schluss, dass die Wohnraumer-schwinglichkeit von Mieterhaushalten nur durch Maßnahmen verbessert werden können, welche das Angebot an Wohnungen erhöht oder die Kaufkraft der Haushalte steigert. Wie bei Quigley und Raphael (2004) für die USA wird deshalb auch im nachfolgenden Kapitel der vorliegenden Arbeit ein Überblick über den Wohnungsmarkt in Deutschland gegeben. Dabei wird u.a. die derzeitige Bautätigkeit erörtert sowie die Entwicklung des Wohnflächenverbrauchs und der Preise auf dem Wohnungsmarkt. Denn dies sind die Rahmenbedingungen eines Wohnimmobilienmarktes und bedingen, wie erschwinglich Wohnraum für Haushalte ist. Daneben wird die Einkommensentwicklung und die Mietstruktur zu einer umfassenden Einschätzung herangezogen.

## 3 Wohnsituation in Deutschland

### 3.1 Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Hauptkennzeichen des deutschen Wohnungsmarktes ist ein gut funktionierender und differenzierter Mietwohnungsmarkt mit kleinteiliger Bewirtschaftungsstruktur, aber auch einem hohen Anteil genossenschaftlichen Wohnens<sup>277</sup>. In Deutschland genießt die Vermögensanlage in Immobilien ein hohes Ansehen. Allein im Jahr 2006 hatten private Haushalte knapp die Hälfte ihres Gesamtvermögens in Höhe von 10,2 Billionen Euro in Immobilien angelegt, gefolgt von 43% in Geld- und 10% in Gebrauchsvermögen<sup>278</sup>.

Der Wohnungsmarkt selbst unterliegt im allgemeinen keiner Mietpreisbindung, sondern erlaubt es den jeweiligen Parteien die Höhe der Miete frei auszuhandeln. Nach Abschluss des Mietvertrages unterliegt das Verhältnis dem Deutschen Bundesgesetzbuch. Mieterhöhungen während des Fortbestandes des Mietverhältnisses können beispielsweise nur zum Level der ortsüblichen Miete erfolgen. Dabei darf die Miethöhe innerhalb von drei Jahren nur um insgesamt 20% ansteigen<sup>279</sup>. Es zeigt sich, dass die Mieten durch die gesetzlichen Festlegungen einen Preisanstieg durch Inflation oder Nachfrageanstieg nur verzögert einpreisen können<sup>280</sup>.

Trotz der großen gesellschaftlichen und volkswirtschaftlichen Bedeutung der Wohnimmobilienwirtschaft zeichnet sie sich leider auch durch eine sehr mangelhafte Datenlage ab<sup>281</sup>. Aus diesem Grund wird versucht, in den nächsten Abschnitten einen Überblick über den Aufbau des Wohnimmobilienmarktes in Deutschland und dessen Entwicklung zu geben. Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Bautätigkeit sowie der für Deutschland charakteristisch geringen Eigentumsquote. Untersucht werden weiterhin auch die Wohnimmobilienpreise sowie der Wohnflächenverbrauch und die Anbieterstruktur. Im darauffolgenden Schritt wird die Wohnraumschwinglichkeit als Beziehungsgrad zwischen Mieter und Immobilie näher beschrieben und auf ihre Abhängigkeit hin untersucht.

---

<sup>277</sup> BBR (2007), S. 13

<sup>278</sup> LBS (2009), S.16

<sup>279</sup> § 558 BGB

<sup>280</sup> RICS (2009), S. 49

<sup>281</sup> BBR (2007), S. 8

### 3.1.1 Bautätigkeit

Mit der Bautätigkeit in Deutschland wird in letzter Zeit auch oft der Begriff der Wohnraumknappheit verbunden. Trotz stark rückläufiger Fertigstellungs- und auch Baugenehmigungszahlen muss von der Aussage einer Wohnungsnot allerdings Abstand genommen werden.

Im Jahr 2008 lebten rund 82 Mio. Menschen<sup>282</sup> in Deutschland. Die insgesamt Zahl der Wohnungen belief sich dabei auf 39,3 Mio.<sup>283</sup> Wohneinheiten, wobei über 90% (36,2 Mio.)<sup>284</sup> dieser Wohneinheiten in reinen Wohngebäuden lagen und durchschnittlich eine Größe von 90qm besaßen. Mietwohnungen waren mit 71qm um rund 21% kleiner und Eigentumswohnungen mit 118qm rund ein Drittel größer als die deutsche Durchschnittswohnung<sup>285</sup>.

Die Zahl<sup>286</sup> der neuerbauten Wohnungen ist von 2006 auf 2007 nur um 0,4% gestiegen. Dieser Anstieg entspricht exakt der Prognose des BBSR. In ihrer Studie zu den Wohnungs- und Immobilienmärkten in Deutschland 2006 prognostizierten sie, dass bis 2020 eine Flächennachfrage von +0,4% pro Jahr eintreten wird, was einem Neubaubedarf von 220.000 Wohneinheiten pro Jahr entsprechen würde. Zum Vergleich, der Höchststand der Neubautätigkeit wurde in Deutschland 1995 erreicht<sup>287</sup>. Die Zunahme lag damals bei 1,5% in einem Jahr, damit bei dem knapp Vierfachen von 2007. Diese Dynamik hat seither stark abgenommen. Die Zahl der Wohnungen<sup>288</sup> stieg zwischen 1991 und 2007 um 5,7 Mio. Einheiten an und lag 2009 bei einem Wert von 40,18 Mio., so dass die Zahl der Wohngebäude<sup>289</sup> von 1995 bis 2007 um 14% auf 17,9 Mio. angewachsen ist und 2009 eine Zahl<sup>290</sup> von 18 Mio. erreicht hat.

Im Vergleich zur Zahl der neuerbauten Wohnungen konnte die gesamte Wohnfläche<sup>291</sup> um 0,7% von 2006 auf 2007 zulegen und liegt jetzt, 2009 bei 3,48 Mio.qm<sup>292</sup>. Dieser Anstieg liegt um 0,3 Prozentpunkte über dem Zuwachs an Wohneinheiten und basiert auf dem hohen Anteil (47%) von Ein- und Zweifamilienhäusern, die eine überdurch-

---

<sup>282</sup> destatis (2009)

<sup>283</sup> Dechent et al. (2008), S. 215

<sup>284</sup> Dechent et al. (2008), S. 215

<sup>285</sup> Dechent et al. (2008), S. 217

<sup>286</sup> BMVBS (2009), S. 12

<sup>287</sup> BMVBS (2009), S. 12

<sup>288</sup> gif (2009), S. 31

<sup>289</sup> gif (2009), S. 35

<sup>290</sup> destatis (2009)

<sup>291</sup> BMVBS (2009), S. 12

<sup>292</sup> destatis (2009II)

schnittliche Zahl an Wohnraum haben. Diese Wohnflächenzunahme zeigt sich auch in dem gestiegenen Anteil<sup>293</sup> an Wohnungen mit einer Fläche von über 100qm. Zwischen 1998 bis 2006 hat sich deren Anteil an allen Wohneinheiten von 32,4% auf 35,3% vergrößert. Gleichzeitig nahm die Zahl<sup>294</sup> der Wohnungen mit einer Fläche unter 60qm um 1,5 Prozentpunkte ab, was eine Nachfrageveränderung andeutet, hin zu mehr Wohnfläche pro Wohneinheit.

Bezüglich des zukünftigen jährlichen Neubaubedarfs gehen die Prognosen der Forschungsinstitute weit auseinander. So liegt beispielsweise die Prognose des BBSR mit 220.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr bis 2020 im Mittelfeld. Die Prognose des Instituts der deutschen Wirtschaft bildet die untere Schranke mit 140.000 neuen Wohneinheiten, während die Schätzungen des Pestel-Instituts mit einem errechneten Neubaubedarf von 400.000 Wohneinheiten jährlich bis 2020 das obere Ende bilden<sup>295</sup>. Verantwortlich für diese enormen Unterschiede in den Prognosen sind laut dem Empirica-Institut schon kleine Unterschiede in den Annahmen bezüglich der Zunahme der Haushalte, der zu erwartenden Ersatzquote an Altbauten und der Erwartung hinsichtlich des zukünftigen Wohnflächenbedarfs<sup>296</sup>.

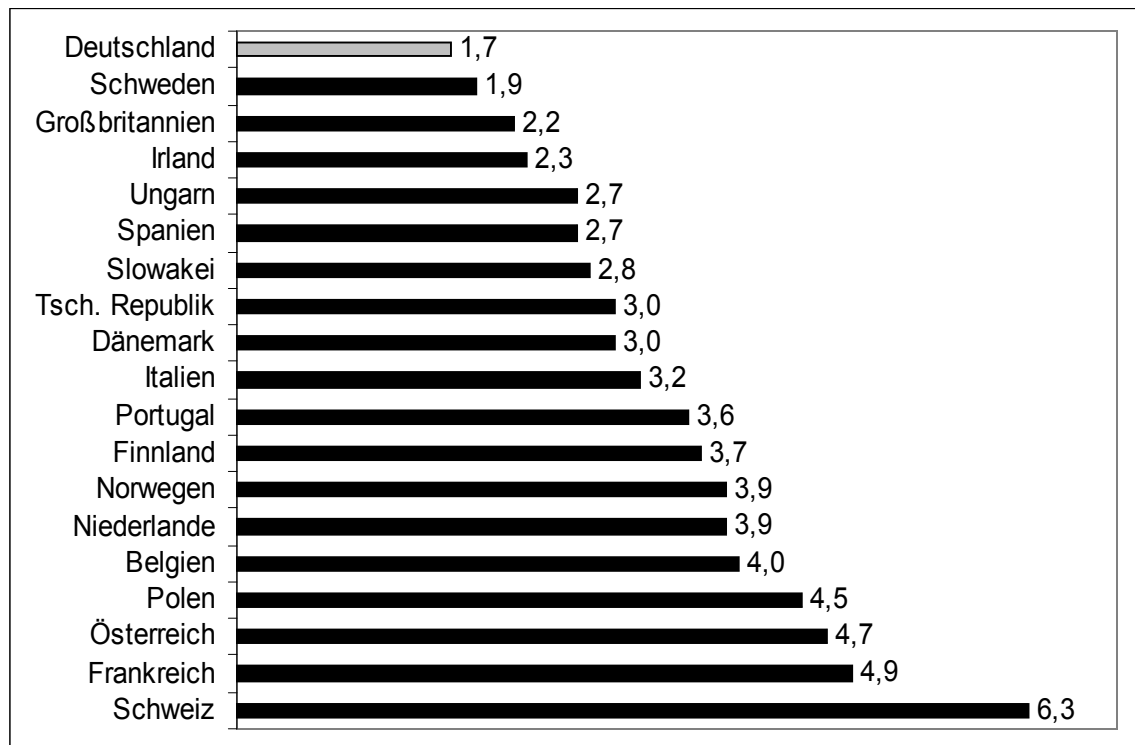
---

<sup>293</sup> BMVBS (2009), S. 12

<sup>294</sup> BMVBS (2009), S. 12

<sup>295</sup> Uttich (2010), S. 39

<sup>296</sup> Uttich (2010), S. 39

**Abbildung 12: Prognose Wohnungsneubau in Europa 2010****Zahl der neugebauten Wohneinheiten je Tausend Einwohner**

Quelle: Euroconstruct; LBS Research, aus FAZ, 16.04 2010, S. 39

Obwohl alle Prognosen auf der gleichen Bevölkerungsvorausberechnung basieren, ist die Pestel Prognose um ein Vielfaches höher. Diese enormen Prognoseunterschiede zeigen deutlich, dass man vorsichtig sein sollte, wenn von einer zukünftigen Wohnraumknappheit aufgrund gesunkener Fertigstellungszahlen in der Zukunft gesprochen wird. Allerdings sticht Deutschland tatsächlich im internationalen Vergleich durch sein geringes Neubauvolumen hervor (siehe Abb.12).

Dabei war einst der Anstieg der Zahl der Wohnungen in deutschen Mehrfamilienhäusern die treibende Kraft für den Bauboom in den 90er Jahren gewesen. Aber seit Anfang 2002 sank auch diese Zahl und verharrt heute auf einem Niveau unter 100.000 Wohnungen pro Jahr<sup>297</sup>. In Ostdeutschland wurde 1997 die höchste Zahl an neugebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 100.000 erreicht. Im Vergleich dazu liegen die Neubauzahlen heute bei nur noch knapp 5.000 Wohnungen pro Jahr<sup>298</sup>. Dies ist der größte Tiefststand der Baufertigstellung in Deutschland seit dem Zweiten Weltkrieg. Abbildung

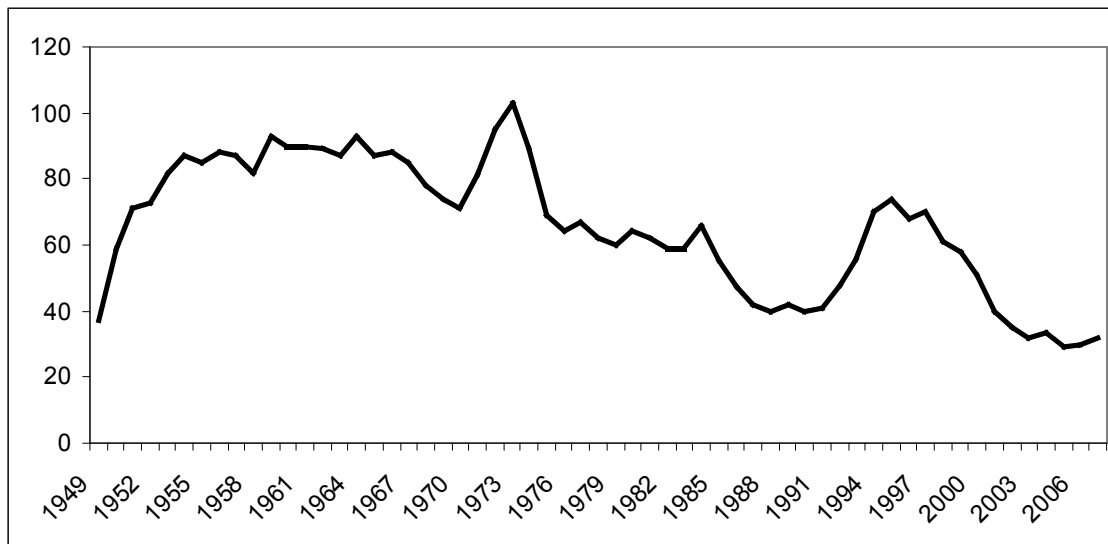
<sup>297</sup> gif (2009), S. 35

<sup>298</sup> gif (2009), S. 35



13 zeigt, dass seit 1997 die Zahl der jährlich gebauten Wohnungen pro 10.000 Einwohner enorm gesunken ist.

**Abbildung 13: Fertiggestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner 1949 bis 2007**



Quelle: Statistisches Bundesamt 2008 Lange Reihen z. T. ab 1949, Baugenehmigung/Baufertigstellung

Vorbote für solche Bestandsveränderungen ist immer die Zahl der Baugenehmigungen. Im Jahr 2007 nahm diese Bestandskennziffer im Vergleich zum Vorjahr um 25% ab. Dabei sank vor allem die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser (-35%)<sup>299</sup>. Für 2009 erreichte sie einen Wert von 177.570 und gab damit nochmals nach gegenüber dem Wert von 2007<sup>300</sup>. Der Geschosswohnungsbau hingegen nahm nur um 12% ab<sup>301</sup>, was allerdings auch an seinem insgesamt geringen Anteil an der Zahl der Genehmigungen liegt. Ein- und Zweifamilienhäuser sind bei den Baugenehmigungen mit 60% derzeit immer noch die stärkste Gruppe<sup>302</sup>. Die Zahl der Fertigstellungen<sup>303</sup> lag bei 185.000 Einheiten in 2007 und damit 16% unter dem Vorjahresniveau von 221.000, wobei der Rückgang bei den Ein- und Zweifamilienhäusern 17% und im Geschosswohnungsbau 14% betrug<sup>304</sup>. 2009 lag dieser Wert bei 158.987 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden hat damit wie auch die Baugenehmigungen nochmals gegenüber 2007 abgenommen<sup>305</sup>. Zwei Drittel aller fertiggestellten Wohnungen in 2007 liegen in Ein- bis Zweifamilienhäusern. Insgesamt ergibt sich damit eine durchschnittliche Wohnfläche von

<sup>299</sup> BMVBS (2009), S. 80

<sup>300</sup> destatis (2009I)

<sup>301</sup> BMVBS (2009), S. 80

<sup>302</sup> BMVBS (2009), S. 80

<sup>303</sup> BMVBS (2009), S. 80

<sup>304</sup> BMVBS (2009), S. 80

<sup>305</sup> destatis ((2009I)

97qm, welche in Einfamilienhäusern 142qm beträgt und bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen im Durchschnitt nur 80qm erreichte<sup>306</sup>.

Bestandsveränderungen gehen aber nicht immer nur von Zunahmen durch Neu- und Umbauten aus, sondern definitorisch auch von Abgängen. Diese beliefen sich auf dem deutschen Immobilienmarkt<sup>307</sup> im Jahr 2007 auf 47.000 Gebäude, wobei 32.000 davon im Osten Deutschlands lagen. Der deutsche Gesamtbestand<sup>308</sup> verringerte sich dadurch um 0,12%, in den Neuen Bundesländern<sup>309</sup> um 0,37%. 2009 hat sich der Abgang von Wohnungen wieder etwas gemildert und erreicht nur noch einen Wert von 35.932 Wohnungen für Gesamtdeutschland, dabei entfällt auf Ostdeutschland mit 21.566 abgerissenen Wohnungen der größte Anteil<sup>310</sup>. Geschuldet wird diese Entwicklung vor allem dem Stadtumbau-Ost Programmen, welche den enormen Leerständen in den einzelnen Regionen Ostdeutschlands entgegenwirken sollen. Um über die Bautätigkeit, welche durch die Nachfrage bedingt wird, eine umfassende Aussage treffen zu können, muss auch die Leerstandssituation dargelegt werden. Laut dem Deutschen Statistischen Bundesamt standen 2006 8% aller Wohnflächen leer. Diese Leerstandsrate<sup>311</sup> lag im Osten mit 12,3% deutlich höher als im Westen mit 6,7%. Der Techem-empirica-Leerstandsindex führte für das gleiche Jahr nur einen Leerstand<sup>312</sup> von 4% im gesamten Bundesgebiet. Die Leerstandsangaben<sup>313</sup> des GDW hingegen lagen mit 6,3% im Jahr 2007 deutlich näher am Ergebnis des Deutschen Statistischen Bundesamts. Die verschiedenen Erhebungen stimmen darin überein, dass der Leerstand im Osten weit über der Marke im Westen liegt. Auch für das Jahr 2008 lässt sich beim Empirica-Leerstandsindex ein großer Ost-West-Unterschied feststellen. So lag der Marktrelevante Leerstand im Jahr 2008 insgesamt bei 3,7%, während er im Osten immer noch 6,6% und im Westen 2,7% betrug<sup>314</sup>. Seit 2007 ist somit ein leichter Rückgang bei dieser Leerstandsmessung zu verzeichnen. Um der Leerstandssituation im Osten etwas entgegenzuhalten, hat die Bundesregierung beschlossen, einen Abriss von nicht mehr marktgängigen Wohnungen, insbesondere von Plattenbauten aus DDR-Zeiten vornehmen zu lassen. Dieses Bund-Länder-Programm mit dem Namen „Stadtumbau-Ost“ geht auf die Empfehlungen der Regierungskommis-

<sup>306</sup> BMVBS (2009), S. 80

<sup>307</sup> BMVBS (2009), S. 80

<sup>308</sup> BMVBS (2009), S. 80

<sup>309</sup> BMVBS (2009), S. 80

<sup>310</sup> destatis (2009II)

<sup>311</sup> Timm (2008), S. 114

<sup>312</sup> gif (2009), S. 40

<sup>313</sup> gif (2009), S. 40

<sup>314</sup> Techem-Empirica-Leerstandsindex-Bundesland Ergebnisse 2008

sion „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern" zurück, die im Jahr 2000 angesichts dieser erheblichen Leerstandsprobleme in Ostdeutschland ein umfangreiches Abrissprogramm vorgeschlagen hatte. Es verringert den Leerstand durch gezielten Abriss. Alleine in Sachsen-Anhalt wurden in den Jahren 2002-2006 insgesamt 13.000 Wohnungen<sup>315</sup> abgerissen. Diese staatlich geförderte Maßnahme war auch deshalb erforderlich, da ansonsten ein sogenanntes Sperrklinkenproblem entstanden wäre. Dies ist folgendermaßen zu erklären: Wäre der Abriss nicht staatlich gefördert, würde die Abrisskosten nur der jeweilige Eigentümer tragen. Vom Abriss selbst würden aber alle anderen Eigentümer desselben Wohnimmobilienmarktes auch profitieren - eine Sperrklinke rastet ein. Kein Eigentümer würde mehr seinen Wohnraum abreißen<sup>316</sup>.

Das BBSR stellte in seiner Studie zu den Wohnungs- und Immobilienmärkten in Deutschland 2006 fest, dass die räumliche Varianz der Bautätigkeit abnimmt. Zwischen 1995 und 2005 verlagerte sich der Wohnungsneubau weg vom Geschosswohnungsbau (1995: 60 zu 40) hin zum vermehrten Bau von Einfamilienhäusern (2005: 30 zu 70)<sup>317</sup>. Neu daran ist aber, dass diese Entwicklung auch in den Großstädten an Bedeutung gewinnt, was eine Varianzverringerung stark fördert<sup>318</sup>. So ist der Kernstadtanteil von Ein- und Zweifamilienhäusern z.B. von 12% auf 18% angestiegen<sup>319</sup>. Aber nicht nur in der Art des Neubaus hat sich die Struktur verändert. Auch in der Standortfrage trat in den letzten Jahren ein räumlicher Struktureffekt auf, denn die Baulandnachfrage verlagerte sich vom ländlichen Raum hin in Richtung der Städte und städtischen Regionen<sup>320</sup>.

Insgesamt ist auch seit Ende der 90er Jahre in der Art der Investitionen auf dem Wohnimmobilienmarkt eine Veränderung eingetreten. Investoren gehen weg vom Neubau hin zur Bestandssanierung, so dass das Investitionsvolumen des Wohnungsbestands das des Neubaus bereits überholt hat. Derzeit werden pro Jahr an jeder fünften Wohnung in Deutschland Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, vor allem mit dem Ziel die Gebäudeeffizienz zu steigern<sup>321</sup>.

Trotz der großen Abnahme bei den Baugenehmigungen kann in Deutschland angesichts der Leerstandszahlen von keiner beginnenden Wohnungsnot die Rede sein. Gleichwohl

<sup>315</sup> Timm (2008), S. 115

<sup>316</sup> Just (2009), S. 97

<sup>317</sup> BBR (2007), S. 5

<sup>318</sup> BBR (2007), S. 5

<sup>319</sup> Bayern LB (2010), S. 93

<sup>320</sup> BBR (2007), S. 3

<sup>321</sup> BBR (2007), S. 6

gibt es diesbezüglich regional große Unterschiede. Auch in der Zahl der Baugenehmigungen hat sich das gestiegene Interesse an dem Wohnort Stadt gezeigt. Vereinzelt wird es deshalb in Städten sehr wohl zu Wohnungsnot kommen. Auf jeden Fall wird sich die Erschwinglichkeit von Wohnraum nicht verbessern.

### **3.1.2 Wohnflächenverbrauch**

Bereits im vorangegangenen Kapitel wurde deutlich, dass der Wohnflächenanstieg der letzten Jahre größer war, als der in der Zahl der Wohneinheiten. Gleiches gilt für zukünftige Prognosen. Die Entwicklung zeigt, dass in Deutschland ein Anstieg der Pro-Kopf-Nachfrage an Wohnfläche zu verzeichnen ist, was auch insgesamt zu einem Anstieg bei der Wohnflächennachfrage führt.

Zwischen 1991 und 1998 entstanden in Deutschland 4,4 Mio. neue Wohneinheiten, wodurch sich der Wohnungsgrundstock um 11% erhöht hat<sup>322</sup>, so dass Deutschland 2006 39,8 Mio. Wohnungen<sup>323</sup> besaß. Dieser gesamtdeutsche Wohnungsbestand<sup>324</sup> wurde zu 27,9% vor 1948 erbaut, zu 59,6% zwischen 1949 und 1990 und gerade einmal 12,5% ab 1991. Geographisch betrachtet wurden im Westen Deutschlands 51% des derzeitigen Wohnimmobilienbestandes zwischen 1949 und 1978 richtet. Im Osten waren es hingegen nur 30%, was deutlich zeigt, dass in der ehemaligen DDR weit weniger Wohnungsbau betrieben worden ist.

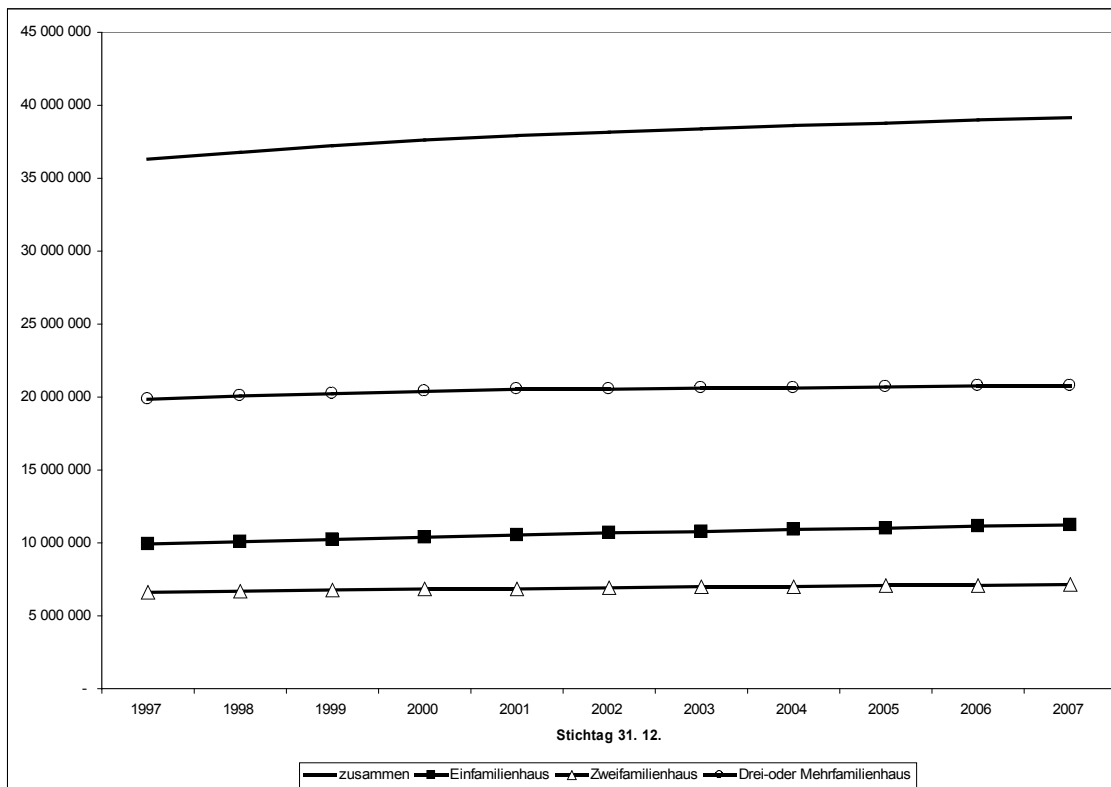
---

<sup>322</sup> RICS (2009), S. 51

<sup>323</sup> Timm (2008), S. 114

<sup>324</sup> Timm (2008), S. 116

**Abbildung 14: Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Gebäudeart von 1997 - 2007**



Quelle: Deutsches Statistisches Bundesamt 2007, Gebäude und Wohnungen

Das Wohnungswachstum in Höhe von 12,8% zwischen 1994 und 2007 basiert hauptsächlich auf dem Anstieg bei der Zahl der Einfamilienhäuser (17,4%) im selben Zeitraum<sup>325</sup> (vgl. Abb.14 für den Zeitraum 1997-2007). Denn 2006 waren 28% aller Wohnungen in Einfamilienhäusern vorzufinden, weitere 18% in Zweifamilien- und 23% in Drei- bis Sechsfamilienhäusern. Mit 31% war rund ein Drittel aller Wohnungen in Wohngebäuden mit sieben und mehr Wohneinheiten vorhanden<sup>326</sup>. Es zeigt sich, dass die Dichte an Einfamilienhäusern in ländlichen Räumen am höchsten ist. Währenddessen haben die Stadtstaaten die meisten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (vgl. Berlin 90%)<sup>327</sup>.

Bezüglich des Flächenverbrauchs pro Wohnung<sup>328</sup> gab die Erhebung „Wohnsituation“ des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2006 90,2qm an. Diese Fläche war seit der letzten Erhebung 2002 nur sehr leicht angestiegen. Im Osten lag der Verbrauch pro

<sup>325</sup> eigene Berechnungen, basierend auf Statistischem Bundesamt (2008 K Gebäude)

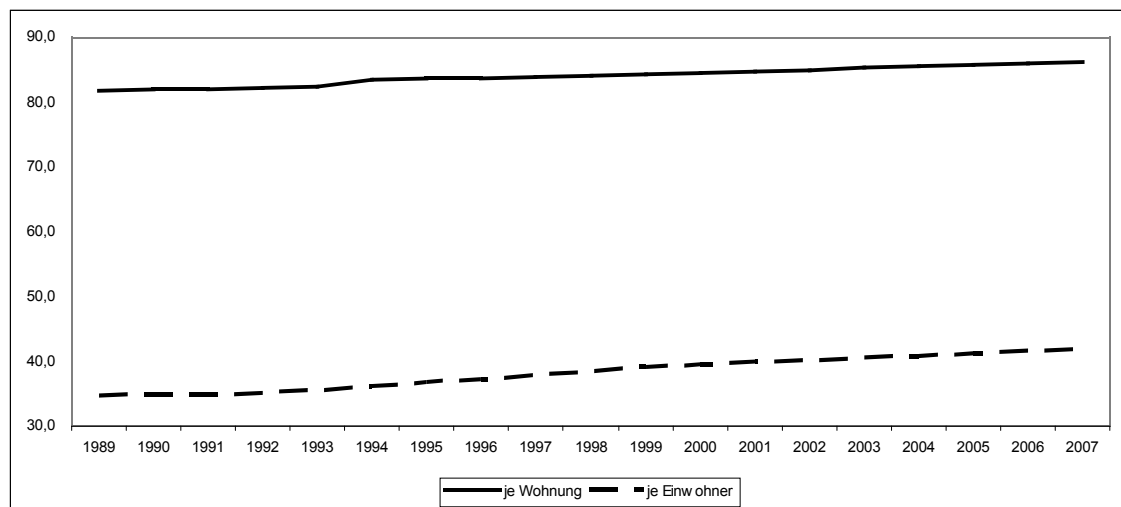
<sup>326</sup> Dechent et al. (2008), S. 216

<sup>327</sup> Timm (2008), S. 115

<sup>328</sup> Timm (2008), S. 116

Wohnung nur bei 76,5qm, während er im Westen 93,9qm betrug<sup>329</sup>. Im Westen mit seiner hohen Einfamilienhausdichte greift auch der Zusammenhang, dass der Flächenverbrauch pro Wohneinheit zunimmt, je weniger Wohneinheiten es in einem Gebäude gibt. So haben Einfamilienhäuser auch im Durchschnitt eine Fläche von 127,2qm, während Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern durchschnittlich nur eine Fläche von 68,8qm hatten<sup>330</sup>.

**Abbildung 15: Entwicklung des Wohnflächenverbrauchs in qm von 1989 bis 2007**



Quelle: Deutsches Statistisches Bundesamt 2007, Gebäude und Wohnungen

Pro Person ergab sich für 2006 in Deutschland ein Wohnflächenverbrauch von 42,9qm, welcher im Osten durchschnittlich 38,6qm betrug und im Westen bei 44qm lag<sup>331</sup>. Abbildung 15 zeigt, dass der Flächenverbrauch pro Einwohner seit 1989 um 21% angestiegen ist, während die Fläche pro Wohnung nur um 5% zugenommen hat<sup>332</sup>. Im Osten nimmt die Wohnfläche pro Person in den letzten Jahren stetig zu, was aber größtenteils der demographischen Entwicklung geschuldet ist, die die großen Abwanderungen aus dem Osten ausgelöst hat und diese Pro-Kopf-Größe rechnerisch steigen lässt.

Im Hinblick auf den derzeitigen demographischen Umbruch in Deutschland ist es für Prognosen von Interesse, inwieweit die Wohnflächennachfrage vom Alter der Personen abhängt. Dies untersuchten Demary und Voigtländer (2008) nach dem Vorbild von Mankiw und Weil aus dem Jahr 1988 (siehe Tabelle 6) für Deutschland in den Jahren 1992 und 2007. Dabei verwendeten sie die Daten aus dem SOEP.

<sup>329</sup> Timm (2008), S. 116

<sup>330</sup> Timm (2008), S. 116

<sup>331</sup> Timm (2008), S. 117

<sup>332</sup> eigene Berechnungen, basierend auf dem Deutschen Statistischen Bundesamt

**Tabelle 6: Individueller altersabhängiger Wohnflächenkonsum in Quadratmetern<sup>333</sup>**

Alter	Westdeutschland		Ostdeutschland	
	1992	2007	1992	2007
15 - 19 Jahre	19,12	30,72	17,43	28,24
20 - 24 Jahre	15,94	25,77	17,52	24,04
25 - 29 Jahre	15,11	21,81	22,93	20,58
30 - 34 Jahre	23,23	28,62	24,92	24,20
35 - 39 Jahre	28,14	35,85	22,76	29,62
40 - 44 Jahre	26,08	39,40	21,48	34,18
45 - 49 Jahre	24,39	41,27	22,87	31,56
50 - 54 Jahre	24,12	40,56	26,25	30,35
55 - 59 Jahre	28,79	41,16	29,79	32,00
60 - 64 Jahre	31,02	46,35	29,02	32,53
65 - 74 Jahre	29,92	47,77	32,70	36,80
75 Jahre und älter	44,38	50,40	34,22	38,51

*Demary/Voigtländer (2009), S. 17*

Die Schätzung, zusammengefasst in Tabelle 6, zeigte, dass die altersabhängige Wohnflächennachfrage in Westdeutschland bis zum 30. Lebensjahr hin abnimmt. Dies liegt vor allem daran, dass Kinder und Jugendliche zuerst in der Wohnung ihrer Eltern verhältnismäßig viel Wohnfläche in Anspruch nehmen, dies aber statistisch gesehen nach dem Auszug nicht mehr tun. Meist verlassen Jugendliche das erste Mal ihr Zuhause im Alter von 19 und 20 Jahren und haben danach einen kleineren Pro-Kopf-Verbrauch. Zwischen dem 30. und dem 44. Lebensjahr steigt die Wohnflächennachfrage an. Dies ist auf ein höheres Einkommen durch Ausbildung und Berufserfahrung zurückzuführen. In den Altersstufen zwischen 44 und 59 Jahren erweist sich die Flächennachfrage als sehr stabil. Grund dafür ist, dass die Familienbildung abgeschlossen ist und der Nachwuchs erst langsam damit beginnt auszuziehen. Ab dem 60. Lebensjahr steigt die Nachfrage nach Wohnraum wieder an. Verantwortlich dafür ist vor allem der Remanenzeffekt. Dieses Muster lies sich für Westdeutschland sowohl im Jahr 1992 als auch 15 Jahre später für 2007 noch beobachten.

Für den Osten Deutschlands zeigte die Schätzung einen etwas anderen Verlauf. Dort nahm 1992 die Wohnflächennachfrage im Alter zwischen 15 und 30 Jahren zu. Ausschlaggebend dafür war die durchschnittlich relativ frühe Familienbildung in der ehe-

<sup>333</sup> Schätzung auf Basis des Sozio-Ökonomischen Panels

maligen DDR-Bevölkerung, was 1992 nur zwei Jahre nach der Wende noch zutraf. Auch in der Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen war 1992 der Verlauf in Ostdeutschland noch unterschiedlich zum Westen. Aufgrund der knappen Wohnraumsituation konnte kein Umzug bei einer Familienvergrößerung stattfinden, wodurch die Wohnraumnachfrage statistisch sank. Für die nachfolgenden Altersstufen verlief die Nachfrageentwicklung wie im Westen. 15 Jahre später zeigte die altersabhängige Wohnflächennachfrage im Osten Deutschlands den gleichen Verlauf wie im Westen. Dabei bleibt ein Niveauunterschied sichtbar, der besonders bei Wohnraumnachfrage älterer Menschen im Osten hervorstach. Aufgrund der stark angestiegenen Zahl der Singlehaushalte ist die Nachfrage nach Wohnraum zwischen 1992 und 2007 enorm gewachsen. Gleichzeitig hat sich aber auch der Zeitpunkt der Familiengründung der einzelnen Haushalte immer weiter nach hinten verschoben<sup>334</sup>.

Die Haushaltszahlen sind dabei in den letzten fünf Jahren besonders in den deutschen Metropolregionen München (+5%), Frankfurt (+2,4%) sowie Berlin (+1%), Köln (+3%) und Hamburg (+2,1%) angestiegen. Das dortige Wachstum lag weit über dem Durchschnitt Westdeutschlands mit 0,1%<sup>335</sup>. Der Rat der Immobilienweisen gibt bezüglich der Entwicklung von Haushaltszahlen zu bedenken, dass deren Zahl nicht statistisch erfasst wird, sondern basierend auf der letzten Mikrozensususerhebung fortgeschrieben wird, was zu enormen Unschärfen führen kann.

Dieser aufgezeigte Nachfrageanstieg der letzten Jahre war in den Metropolregionen größer als der Anstieg des Angebots. Dort kann deshalb nicht mehr von einem ausgeglichenen Wohnraumangebot gesprochen werden. Prognosen zur Folge werden deshalb die Angebotsmieten für Neuvermietungen in allen Großstädten in 2010 um etwa 2-4% ansteigen, vergleichbar etwa mit dem Anstieg des Vorjahrs 2009<sup>336</sup>. Wohnraum wird dort also nicht erschwinglicher.

Zusätzlich würde die derzeit forcierte Reduktion der Flächeninanspruchnahme im Umland eine erhöhte Nutzung der Brachflächen im Innenbereich erfordern. Dies würde wichtige Impulse zur Erhaltung der Innenstädte und der Dorfkerne setzen<sup>337</sup> und ist damit doppelt erstrebenswert.

---

<sup>334</sup> Demary/Voigtländer (2009), S. 16 ff.

<sup>335</sup> ZIA/IZ (2010), S. 139

<sup>336</sup> ZIA/IZ (2010), S. 141

<sup>337</sup> BBR (2007), S. 12



### 3.1.3 Wohnimmobilienpreise

Bezüglich der Preisentwicklung von Immobilien war in den letzten Jahren zu beobachten, dass die Preise bei den Bestandsimmobilien und im Bereich des schlüsselfertigen Bauens stark unter Druck waren. Dahingegen sind die Preise beim Eigenheimbau und dem Fertigteilbau kontinuierlich angestiegen. Die Neubaupreise nehmen im Durchschnitt um 3–5% pro Jahr<sup>338</sup> zu, ausgelöst durch gestiegene Energiepreise, welche die Materialkosten stark erhöht haben. Das BBSR errechnete, dass die mittlere Warmmiete in Höhe von 7,59€/qm (2008) zu 65% aus der Nettokaltmiete besteht, zu 19% aus den kalten und zu 16% aus den warmen Nebenkosten<sup>339</sup>. Dies zeigt deutlich, dass die gestiegenen Energiepreise nicht nur bei den Immobilienpreisen zu starken Steigerungen führen, sondern auch die Mieten dadurch stark belastet werden. Besonders bei Paaren ohne Kinder und bei Singles hat dieser Preisunterschied dazu geführt, dass die Zahl des Erwerbs von gebrauchten Immobilien sogar die Neuerwerbszahlen übertrifft. Beliebt sind Bestandsimmobilien in den sehr hochpreisigen Metropolen<sup>340</sup>.

Auch bezüglich der Preisentwicklungen von Wohnimmobilien ergeben sich aufgrund verschiedener Berechnungsarten zwischen den einzelnen Datenanbietern zum Teil erhebliche Unterschiede. Während die GEWOS für Eigentumswohnungen im Zeitraum 1991-2008 einen Preisanstieg<sup>341</sup> von 26,8% errechnete, schwankte der Anstieg bei BulwienGesa für denselben Zeitraum zwischen neugebauten Eigentumswohnungen und denen im Bestand zwischen 13,2% und 9,8%. Vergleicht man die Anstiege jedoch mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes<sup>342</sup> für den gleichen Zeitraum (+40,4%), zeigt sich, dass die Anstiege hinter den Verbraucherpreisen lagen. Der Preis für baureifes Land<sup>343</sup> in Deutschland ist seit 2003 bis 2006 um durchschnittlich 52,7% auf 122,85€/qm gestiegen. Dieser Zuwachs wurde insbesondere von dem enormen Preisanstieg<sup>344</sup> in Westdeutschland getragen, der zwischen 1992 und 2006 136% betrug. Im Osten hingegen lag der Preis für baureifes Land<sup>345</sup> seit 2000 im Durchschnitt bei 45-50€/qm. In den Bundesländern ergab sich für 2007 eine Preisspanne für baureifes Land<sup>346</sup> von 250,77€/qm in Bayern bis 34,45€/qm in Sachsen-Anhalt. Die jeweiligen

<sup>338</sup> BMVBS (2009), S. 35

<sup>339</sup> BMVBS (2009), S. 35

<sup>340</sup> BBSR (06/2009), S. 5

<sup>341</sup> gif (2009), S. 105

<sup>342</sup> gif (2009), S. 105

<sup>343</sup> gif (2009), S. 30

<sup>344</sup> eigene Berechnung, basierend auf gif (2009), S. 30

<sup>345</sup> gif (2009), S. 30

<sup>346</sup> gif (2009), S. 101

Preisveränderungen<sup>347</sup> in den Jahren 2000 – 2007 in den Bundesländern beliefen sich dabei auf -1,3% in Mecklenburg-Vorpommern und +8,8% in Bayern.

Beim Vergleich der Wohnimmobilienpreise innerhalb Europas stellte die OECD fest, dass die Preise im Durchschnitt<sup>348</sup> um 53% zwischen den Jahren 2000 und 2008 gestiegen sind. In Großbritannien und Spanien sogar um über 100%. Dagegen sanken die Preise in Deutschland<sup>349</sup> um -8% bzw. stagnierten laut andere Quellen. Einzig Japan<sup>350</sup> hatte die gleiche Entwicklung wie Deutschland. Dasselbe Entwicklungsverhältnis zeigt sich auch bei der Analyse eines längeren Zeitraumes. Von 1971 bis 2008 stiegen die Wohnimmobilienpreise<sup>351</sup> in Deutschland gerade einmal in Boomzeiten um 10% pro Jahr. In Großbritannien, den Niederlanden und Spanien erreichte der Preisanstieg<sup>352</sup> pro Jahr sogar den Wert von 30%. Diese geringeren Preiskorrekturen in Deutschland über den Zeitverlauf hinweg zeigen deutlich, dass der Wohnimmobilienpreiszyklus hierzulande gering ausgeprägt ist. Im europäischen Vergleich zeigt sich auch, dass Deutschland eine geringe Volatilität in den Immobilienpreisveränderungen besitzt. Die OECD errechnete für Deutschland eine Volatilität<sup>353</sup>, d.h. die durchschnittliche Abweichung vom Mittelwert der Wachstumsrate von 0,95 Prozentpunkte, was die niedrigste Rate in Europa darstellt. Zum Vergleich hierzu ist in Großbritannien und den Niederlanden die Volatilität doppelt so groß. Mit den Immobilienmärkten Großbritanniens und Hollands war der deutsche Immobilienmarkt bis Ende der 80er Jahre noch stark korreliert<sup>354</sup>. Diese Korrelation nahm Anfang der 90er ab und wurde sogar negativ. Die Märkte Großbritanniens, der Niederlande und Spanien sind allerdings stark miteinander korreliert (0,39)<sup>355</sup>, was sich in dem Marktgeschehen der letzten Jahre widerspiegelte. Dies zeigt aber auch, dass die Synchronität der internationalen Märkte zugenommen hat. Die weitgehende Stabilität des deutschen Immobilienmarktes zeigt sich auch in der geringen Zinsempfindlichkeit. Werden die Zinsen um einen Prozentpunkt gesenkt, so steigen die Wohnimmobilienpreise in Deutschland in den darauffolgenden zwei Jahren gerade einmal um 0,5%<sup>356</sup>. Damit hat Deutschland im internationalen Vergleich die geringste Zinsempfindlichkeit. Die höchste wurde in Finnland festgestellt mit 6,7%, gefolgt von Groß-

---

<sup>347</sup> gif (2009), S. 101

<sup>348</sup> gif (2009), S. 124

<sup>349</sup> gif (2009), S. 124

<sup>350</sup> gif (2009), S. 124

<sup>351</sup> gif (2009), S. 124

<sup>352</sup> gif (2009), S. 124

<sup>353</sup> gif (2009), S. 125

<sup>354</sup> gif (2009), S. 126

<sup>355</sup> gif (2009), S. 126

<sup>356</sup> gif (2009), S. 132

britannien und Australien mit 6,4% bzw. 5,5%<sup>357</sup>. Auch die Korrelation<sup>358</sup> des Konsums mit den Wohnimmobilienpreisen liegt in Deutschland mit weniger als 0,3 weit unter dem europäischen Durchschnitt von 0,5. Dies ist der Fall, da nur Eigentümerhaushalte Vermögenszuwächse durch steigende Zinsen erfahren können, was in Deutschland eine deutlich geringere Bevölkerungsgruppe ist, als in allen anderen europäischen Ländern. Auch eine Steigerung des BIP um 1 Prozentpunkt hat in Deutschland nur eine Wertsteigerung von 0,8 Prozentpunkten zur Folge<sup>359</sup>. Zum Vergleich in Großbritannien und den Niederlanden löste die gleiche BIP-Steigerung eine Wertsteigerung<sup>360</sup> von 4,6% bzw. 3,4% aus.

Diese Andersartigkeit des Deutschen Wohnimmobilienmarktes zeigt sich insbesondere jetzt in der Krise und ist geprägt durch eine große Stabilität. Wie im vorangegangenen Abschnitt dargestellt sind die Preise in den vergangenen Jahren in Deutschland nicht sehr stark gestiegen, dafür aber auch nicht sonderlich gefallen als die Finanzkrise einsetzte. Die geringe Volatilität macht die Stabilität des Marktes aus und fußt dabei auf der hohen Eigentumsquote sowie der spezifischen Refinanzierung des deutschen Bankensystems und den festverzinslichen Krediten, mit welchen Eigentum in Deutschland sehr häufig finanziert wird. Insgesamt reagiert der deutsche Immobilienmarkt sehr schwach auf makroökonomische Veränderungen. Grund dafür ist der bereits angesprochene Refinanzierungsmechanismus, der für Deutschland charakteristisch ist. Banken finanzieren die Kredite die sie an ihre Kunden ausgeben großteils über die Ausgabe von Pfandbriefen. Diese sind durch die Immobilien besichert und haben damit eine sehr geringe Ausfallwahrscheinlichkeit. Gleichzeitig sind es festverzinsliche Wertpapiere, weshalb auch die Kreditzinsen der Eigentümerhaushalte zum allergrößten Teil über Jahre hinweg festgeschrieben sind. Zinsänderungen haben somit kurzfristig keinen Einfluss für die Kreditnehmer und damit auch nicht auf die Immobilienpreise. Anders ist dies in Ländern wie Spanien und Großbritannien zum Beispiel. Diese Länder haben meist nur variable Kreditzinsverträge und reagierten deshalb sehr viel mehr auf steigende Zinsen. Deutschland widersagt somit dem europäischen Trend und korreliert deshalb sehr wenig mit den Entwicklungen auf den Immobilienmärkten der anderen Länder.<sup>361</sup>

---

<sup>357</sup> gif (2009), S. 132

<sup>358</sup> gif (2009), S. 133

<sup>359</sup> gif (2009), S. 134

<sup>360</sup> gif (2009), S. 134

<sup>361</sup> gif (2009), S. 135ff

Der IPD German Wohnimmobilienindex errechnete für das Jahr 2007 einen Return für diese Anlageklasse von 6%. Dieser baute dabei auf einer 3,4%-igen Cash Flow Rendite und auf einem 2,5%-igem Wertwachstum auf<sup>362</sup>.

Es hat sich gezeigt, dass der Frühindikator „baureifes Land“ in größeren Gemeinden mehr stieg als in kleineren. Des Weiteren finden sich Wohnraumleerstände in Westdeutschland, wenn überhaupt nur in Landkreisen und nicht in kreisfreien Städten. Der Indikator „Zahl der Baugenehmigungen“, welcher sich seit 2003 in den Landkreisen fast halbiert hat, ist in kreisfreien Städten konstant geblieben. Auch ist die Zahl der Fertigstellungen in kreisfreien Städten nur um 10% zurückgegangen, während sie in den Landkreisen zwischen 2005 und 2008 um fast ein Drittel abgenommen hat<sup>363</sup>. Diese Indikatoren sprechen für die These, dass die Stadt der Wohnort von morgen ist. Aber laut dem Frühjahrsgutachten der Wirtschaftsweisen der Immobilienwirtschaft (2010) ist es jedoch wahrscheinlicher, dass der Anstieg in den vorher angeführten Preisindikatoren in den Kernstädten mehr eine allgemeine Trendwende in der Wohnimmobilienwirtschaft zu sehen ist. Dieser wird sich verzögert auf die Landkreise ausweiten und ist nicht unbedingt als Trend zur Resuburbanisierung hin zu interpretieren. Dass die Kernstädte ihre Wohnraumnachfrage nicht bedienen können, führt dazu, dass die Preise dort weiter ansteigen werden. Dies hat zur Folge, dass die Haushalte ihre Nachfrage im Umland sättigen möchten, einhergehend aber auch mit einem dortigen Preisanstieg, der gleichzeitig gegen eine Reurbanisierung arbeitet.

### 3.1.4 Eigentumsquote

Eigentum ist in Deutschland sehr oft gekennzeichnet durch den Kauf einer Immobilie mit überdurchschnittlicher Wohnfläche zu einem späteren Lebenszeitpunkt. Käufer und damit Eigentümer sind meist Familien mit Kindern im suburbanen oder ländlichen Raum<sup>364</sup>.

---

<sup>362</sup> RICS (2009), S. 50

<sup>363</sup> IZ/ZIA (2010), S. 136

<sup>364</sup> RICS (2009), S. 46

**Tabelle 7: Anteile der HH-Typen an allen Wohneigentumsbildnern 2004-2007  
und an der Gesamtbevölkerung 2007 in%**

	Anteil der Haushaltstypen an den Wohneigentumsbildnern			Anteil der HH in der Gesamtbevölkerung
	Neuerwerb	Gebrauchterwerb	Gesamt	
Singles	11	13	12	39
Paare ohne Kinder	27	33	31	29
Paare mit Kindern	62	54	58	31
Gesamt	100	100	100	100

*Quelle: BBSR Wohnungsmarktbeobachtungssystem, TNS Infraset Finanzforschung: Studie "Bildung von Wohneigentum in Deutschland" 2004 -2007<sup>365</sup>*

Die Eigentumsquote<sup>366</sup> misst den prozentualen Anteil der Haushalte, die in ihrem eigenem Wohnraum leben und deshalb keine Miete zahlen. 2006 war sie leicht rückläufig und belief sich insgesamt auf 40,9%. Die wohnungsbezogene Eigentumsquote lag mit 41,6% leicht über der allgemeinen Quote<sup>367</sup>. Tabelle 7 zeigt, dass Paare mit Kindern sowohl im Neuerwerb als auch im Gebrauchterwerb mit 58% die stärkste Gruppe an Eigentumsbildnern war. Gleichwohl sie nur die zweitgrößte Haushaltsgruppe nach den Single-Haushalten mit 39%, aber noch vor den Haushalten ohne Kinder mit 29% war. Bei Haushalten mit zwei Kindern belief sich die Rate auf 67%, mit drei Kindern und mehr sogar auf 70%<sup>368</sup>.

Es gibt einen positiven Zusammenhang zwischen der Eigentumsquote und der Haushaltsgröße. So betrug die Eigentumsquote bei Einpersonenhaushalten gerade einmal 25%, während sie bei Drei- und Mehrpersonenhaushalten einen Anteil von 57% (im Osten 49%) erreichte<sup>369</sup>. Die durchschnittliche Haushaltsgröße bei Eigentümern lag 2006 bei 2,4 Personen. Ein Miethaushalt hatte dagegen nur eine Größe von 1,9 Personen und war somit im Durchschnitt kleiner als ein Eigentümerhaushalt<sup>370</sup>. Insgesamt verringerte sich die Größe der Haushalte in den letzten Jahren von 2,16 im Jahr 2000 auf 2,07 im Jahr 2007<sup>371</sup>.

<sup>365</sup> BBSR (06/2009), S. 2

<sup>366</sup> BMVBS (2009), S. 23

<sup>367</sup> BMVBS (2009), S. 23

<sup>368</sup> BMVBS (2009II), S. 48

<sup>369</sup> Timm (2008), S. 119

<sup>370</sup> BMVBS (2009II), S. 41

<sup>371</sup> BMVBS (2009II), S. 38

Die Eigentumsquote ist neben der Haushaltsgröße auch mit dem Alter des Haushaltsvorstandes korreliert. So lag bei Haushalten unter 30 Jahren die Eigentumsquote mit 10% weit unter dem Spitzenanteil von 57% bei Haushalten im Alter zwischen 60 und 64 Jahren<sup>372</sup>. Auch im Osten Deutschlands ist diese Alterskorrelation feststellbar, wenngleich aufgrund der politischen Vergangenheit noch erhebliche Unterschiede bestehen. Aber auch die Höhe des Einkommens lässt die Eigentumsquote in Deutschland steigen. So wohnen 70% aller Haushalte mit einem monatlichen verfügbaren Einkommen von über 3.200€ im eigenen Heim<sup>373</sup>. Die Pro-Kopf-Eigentumsquote ist mit über 10 Prozentpunkten höher, als die haushaltsbezogene Quote in Deutschland. Der Grund dafür ist, dass in Eigentümerhaushalten durchschnittlich mehr Personen leben als in Mieterhaushalten<sup>374</sup>.

Vermietete Wohneinheiten befinden sich vermehrt in Mehrfamilienhäusern, so dass es in Deutschland auch einen Zusammenhang zwischen der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und der Höhe des Vermietungsgrades gibt. Gebäude mit gerade einmal einer Wohnung, z.B. Einfamilienhäuser, sind nur zu 12% vermietet<sup>375</sup>. Bei Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten steigt die Zahl der Vermietungen schon auf 56% und bei Mehrfamilienhäusern liegt der Anteil zwischen 79% und 89%<sup>376</sup>. Die Eigentumsquote bei Einfamilienhäusern lag im Jahr 2006 bei 88%, bei Wohnungen in Zweifamilienhäusern bei 47% und in Drei- und Mehrfamilienhäusern nur noch bei 15%<sup>377</sup>. Eigentumswohnungen wurden zu 50% von Eigentümern bewohnt<sup>378</sup>.

Ein Unterschied in der Wohnungsgröße lässt sich auch hinsichtlich Eigentumswohnungen und Mietwohnungen feststellen. Erstere sind mit etwa 118qm um 67% größer als Mietwohnungen<sup>379</sup>. Insbesondere in Städten ist Wohneigentum nicht das klassische Ein- oder Zweifamilienhaus sondern eine Eigentumswohnung. Damit ist das Leben auf der Etage zu einer echten Alternative auf dem Eigentumsmarkt in Großstädten geworden.

Aus Tabelle 8 lässt sich jedoch sehr gut ablesen, dass Eigentümerhaushalte sehr viel häufiger in ländlichen Gegenden als in deutschen Großstädten anzutreffen sind. Die Eigentumsquote der angeführten Städte liegt weit unter dem deutschen Durchschnitt.

---

<sup>372</sup> Timm (2008), S. 119

<sup>373</sup> Timm (2008), S. 119

<sup>374</sup> LBS (2009), S. 22

<sup>375</sup> gif (2009), S. 38

<sup>376</sup> gif (2009), S. 38

<sup>377</sup> BMVBS (2009II), S. 39

<sup>378</sup> BMVBS (2009II), S. 39

<sup>379</sup> gif (2009), S. 34

**Tabelle 8: Haushalte im Wohneigentum**

Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum in %			
	insgesamt	in einer ... Eigentumswohnung	oder einem ... Einfamilienhaus
München	23	60	40
Stuttgart	28	58	42
Hannover	23	61	49
Düsseldorf	20	50	50
Nürnberg	27	50	50
Frankfurt Main	16	46	50
Köln	24	41	59
Essen	22	40	60
Berlin	13	39	61
Hamburg	22	37	63
Bremen	36	36	64
<b>Deutschland</b>	<b>43</b>	<b>19</b>	<b>81</b>

Quelle: LBS (2009), S. 19

Zwei Faktoren des Wohnraumangebots bedingen die Ausweitung der Eigentumsquote; zum einen die Baulandausweisung, die in der Hand der Länder bzw. der Kommunen liegt, zum anderen ein gewisses politisches Festhalten an den gegebenen Mietverhältnissen. Letzteres ist in Deutschland stark erkennbar, denn das Wohnimmobilien- und Mietrecht gilt als sehr mietfreundlich und nicht als investorenfreundlich<sup>380</sup>. Der Status des Eigentums impliziert in Deutschland auch meist, dass der Haushalt nicht mehr umzieht und damit immobil wird. Dabei ändert sich auch nichts, wenn sich Rahmenbedingungen verändern. Durch eine Gehaltserhöhung oder durch einen Karrieresprung werden selten Wohnortswechsel ausgelöst. In den USA oder in Großbritannien ist dies nicht der Fall, dort würden solche Veränderungen meist einen Umzug herbeiführen<sup>381</sup>.

Ausschlaggebend für die Entscheidung Eigentum oder Miete sind nachwievorr die vier Aspekte, wie dem Ertrag der Wohnimmobilie im Vergleich zu Nichtwohkonsumgütern, dem Grad der Verschuldung bzw. der Ersparnis sowie der tatsächlichen Höhe der Nutzerkosten als auch von der derzeitigen Steuerpolitik<sup>382</sup>. Dabei zeichnet sich die Wohneigentumsbildung in Deutschland grundsätzlich durch drei Merkmale aus. Dies ist zum einen die Stabilität, d.h. die Anteile der Haushalte in den jeweiligen Alterskohorten,

<sup>380</sup> RICS (2009), S. 48f.

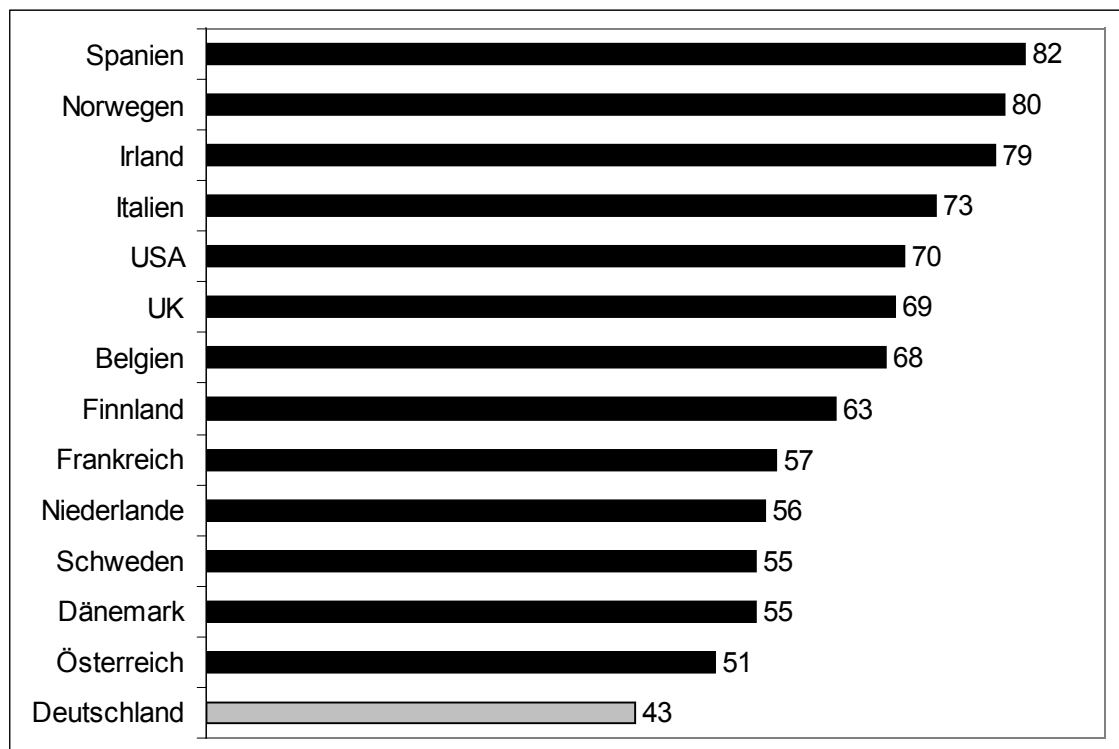
<sup>381</sup> RICS (2009), S. 48

<sup>382</sup> Lee (2008), S. 293f.

welche ins Eigentum wechseln, sind unverändert. Zum anderen wird durch den demographischen Wandel bewirkt, dass die Zahl der Ersterwerber sinkt. Für einen Bedeutungsgewinn der Wohneigentumsbildung spricht, dass die Zahl der Alten, die eine hohe Eigentumsquote haben, in Zukunft noch steigt<sup>383</sup>. Prognosen erwarten dabei einen Anstieg in Höhe um 8% Punkte auf ca. 50%, gleichwohl solche Prognosen stark umstritten sind. Dabei bringt der Eigentumserwerb die Vorteile eines individuellen Lebensbereichs, eines dauerhaften Wohnrechts sowie die Bildung von Sachvermögen mit sich. Gleichzeitig wird durch Wohneigentumspolitik das Ziel verfolgt, die Vermögensbildung und die Altersvorsorge zu verbessern<sup>384</sup>.

Mit einer Eigentumsquote von 43% ist Deutschland das Schlusslicht in Westeuropa<sup>385</sup> (siehe Abb.16). Grund für die große Nachfrage nach Mietwohnraum ist ein „...attraktiven und stabilen Mietwohnungsmarkt mit hohen Qualitätsstandards und einem sozial ausgewogenen Mietrecht. Daher ist die Nachfrage nach Wohneigentum (in Deutschland) generell schwächer ausgeprägt als in anderen europäischen Staaten.“<sup>386</sup>

**Abbildung 16: Eigentumsquoten (in %) im europäischen Vergleich 2009**



Quelle: RICS 2009, S. 12

<sup>383</sup> BBR (2007), S. 14

<sup>384</sup> Eeckhoff (1993), S. 38

<sup>385</sup> HWWI (2007), S. 14

<sup>386</sup> BMVBS (2009II), S. 49



Trotz des hohen Anteils von Miethaushalten in Deutschland darf nicht übersehen werden, dass für Familien oft der Mangel an passendem Wohnraum in Städten einer der Beweggründe für den Kauf von Wohneigentum ist. Sie fürchten das städtische Preisniveau und suchen nach etwas Eigenem im Grünen. Denn beispielsweise im Jahr 2004/05 lag der Preis für Wohnbauland in den Metropolen im Durchschnitt um das Fünffache über den ländlichen Wohnbaulandpreisen<sup>387</sup>. Dabei ist die Annahme, dass meist Neubauobjekte erworben werden, falsch. Weit mehr als die Hälfte (60%) der Neueigentümer haben in den Jahren 2004 bis 2007 gebrauchte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen erworben. Auch hat sich der Eigentumserwerb insgesamt weg von den ländlichen Regionen (30% in 2004 bis 2007) hin zu den Ballungsräumen (70% in 2004 bis 2007) verlagert<sup>388</sup>.

Diese niedrige Eigentumsquote im internationalen Vergleich macht Deutschland zu einem Mieterland. Dabei muss die Frage erlaubt sein, ob solch hohe Eigentumsquoten das Ergebnis von zuwenig Mietwohnraum und großen staatlichen Regulierungen auf dem Mietwohnungsmarkt sind<sup>389</sup>? Trotzdem macht die starke Nachfrage nach familiengerechten Wohnraum im Umland der Städte deutlich, dass Großstädte keinen passenden oder vielmehr erschwinglichen Wohnraum für Familien mehr bieten.

### 3.1.5 Anbieterstruktur

Aufgrund der leeren Kassen der öffentlichen Hand haben Bund und Länder bis Ende 2008 ca. 75% ihrer Wohnungsbestände verkauft, Kommunen insgesamt 15%<sup>390</sup>. Der Anteil von öffentlichen Eigentümern am Gesamtwohnbestand hat sich damit von 12,5% im Jahr 1998 auf 9,3% in 2008 verringert<sup>391</sup>. Diese Entwicklung hat bei betroffenen Mieterhaushalten die Angst vor Mieterhöhungen durch sogenannte opportunistische Investoren<sup>392</sup> geweckt. Aber angesichts des im Gesamtvergleichs niedrigen Anteils (vgl. Tabelle 9) öffentlicher Wohnbauten sowie des sehr hohen Mieterschutzes durch das Deutsche Gesetzbuch (vgl. §558 BGB Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) ist diese Angst unbegründet.

---

<sup>387</sup> BBSR (06/2009), S. 2

<sup>388</sup> LBS (2009), S. 36

<sup>389</sup> Eckhoff (1993), S. 39

<sup>390</sup> VHW (2008), S. 144

<sup>391</sup> VHW (2008), S. 144

<sup>392</sup> VHW (2008), S. 2

**Tabelle 9: Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2006**

<b>Wohnungen in Deutschland 39. 617. 000 Wohnungen</b>		
<b>Professionell - gewerbliche Anbieter</b>	<b>Private Kleinanbieter / Amateuranbieter</b>	<b>Selbstnutzer</b>
9. 217. 000 WE 23,3% <sup>393</sup>	14. 507. 000 WE 36,6%	15. 893. 000 WE 40,1%
<b>Genossenschaften</b> 2. 217. 000 WE 5,6%	<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b> 5. 421. 000 WE 13,7%	<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b> 12. 812. 000 WE 32,3%
<b>Kommunale Unternehmen</b> 2. 434. 000 WE 6,1%	<b>Geschosswohnungen</b> 9. 089. 000 WE 22,9%	<b>Geschosswohnungen</b> 3. 081. 000 7,8%
<b>Öffentliche Unternehmen</b> 206. 000 WE 0,5%		
<b>Privatwirtschaftliche Eigentümer</b> 4. 059. 000 WE 10,2%		
<b>Kirchen und sonstige WU</b> 301. 000 WE 0,8%		

Quelle: gif (2009), S. 42

Die Mehrheitseigner der deutschen Wohnbestände sind immer noch private Kleinanbieter, die ihren Anteil in den letzten Jahren noch erhöhen konnten<sup>394</sup>.

Zwischen 1997 und 2006 wurden 1,4 Mio<sup>395</sup> Wohnungen meist in Portfolios mit mehr als 800 Wohneinheiten verkauft. Der Höhepunkt der Verkäufe war im Jahr 2004 und 2005, in denen rund 350.000 Wohnungen pro Jahr den Eigentümer wechselten<sup>396</sup>. In den darauffolgenden Jahren wurden zwar die Verkaufsfälle noch gesteigert, aber die verkauften Portfolios wurden kleiner. Trotz der enormen Zahl an Verkäufen in den letzten Jahren liegen nur 7%<sup>397</sup> aller deutschen Wohnbestände in „Kapitalmarkt-gesteuerten“ Händen. Gekauft wurden diese großen öffentlichen Wohnportfolios meist von institutionellen ausländischen Investoren. Diese Investoren haben sich verstärkt auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt eingekauft, da sie zukünftig steigende Preise erwarteten.

<sup>393</sup> Alle Prozentangaben beziehen sich auf den Gesamtbestand von 39. 617. 000 Wohnungen.

<sup>394</sup> VHW (2008), S. 144

<sup>395</sup> VHW (2008), S. 1

<sup>396</sup> gif (2009), S. 43

<sup>397</sup> VHW (2008), S. 141

ten<sup>398</sup>. Auch sie lassen sich in zwei Gruppen unterteilen. Die opportunistischen<sup>399</sup> Investoren, welche nur eine kurze Haltedauer der Bestände forcieren und auf eine schnelle Erwirtschaftung einer hohen Rendite aus sind. Und die strategischen<sup>400</sup> Investoren, die meist ein längerfristiges Engagement anstreben und geringere Renditeerwartungen haben. Aufgrund der Marktverschlechterung durch die Finanzkrise ziehen sich die opportunistischen Investoren zurück, da ihre sehr hohen Renditeerwartungen nicht erfüllt werden können. Auch verschlechtert sich die Finanzierungssituation, so dass das gern genutzte Finanzmittel des Leverage-Effektes nicht mehr greift. Aber auch die starken Proteste der Nachfrageseite gegen den Verkauf ihrer Wohnungen und die als zu hoch eingestuften Wert- und Mietsteigerungspotentiale der Bestände haben den Ausverkauf deutscher öffentlicher Wohnportfolios gestoppt<sup>401</sup>.

Die Tatsache, dass der größte Teil der vermieteten Wohnungen von Kleineigentümern angeboten wird, ist im europäischen Vergleich ungewöhnlich<sup>402</sup>. Verschiedenste Steueranreize, welche in Deutschland zu unterschiedlichen Zeiten und Zwecken gewährt wurden, haben die Investitionsbereitschaft der Kleinanleger geweckt. Besonders in den 90er Jahren war die Zahl der Wohninvestments in Deutschland enorm hoch. So erreichte der Anteil der Immobilienwirtschaft an der gesamten Bruttowertschöpfung mit 20,6% seinen Höhepunkt im Jahr 1995<sup>403</sup>. Grund dafür war damals der große Nachholbedarf der Bauwirtschaft nach der Wende. Nichtsdestotrotz übersteigt heute in Deutschland die Zahl der jährlichen Transaktionen von Wohnraumselbstnutzern inklusive dem Wohnungsneubau die Zahl der Verkäufe um das Vierfache. Unter Verkäufe fallen dabei auch solche, die im Zusammenhang mit großen Unternehmensverkäufen stehen. Auch die Zahl der altersbedingt freiwerdenden Immobilien wird in den nächsten Jahren dieses Volumen erreichen, denn in dieser Alterskohorte ist die Eigentumsquote am höchsten<sup>404</sup>.

Trotz des Verkaufs großer Wohnportfolios hat sich die Anbieterstruktur in Deutschland kaum verändert, da der Anteil der verkauften öffentlichen Wohnungen am Gesamtbestand sehr gering ist. Nachwievor ist sie geprägt von einer großen Zahl sogenannter Amateuranbieter. Gleichwohl hat die öffentliche Hand durch ihre Wohnungsverkäufe ein direktes Instrument zur Einflussnahme auf den örtlichen Wohnimmobilienmarkt aus

---

<sup>398</sup> BBR (2007), S. 12

<sup>399</sup> Funk (2006) S. 682

<sup>400</sup> Funk (2006) S. 682

<sup>401</sup> VHW (2008), S. 3

<sup>402</sup> RICS (2009), S. 49

<sup>403</sup> gif (2009), S. 81

<sup>404</sup> BBR (2007), S. 14

der Hand gegeben. Eine aktive Gestaltung des Wohnimmobilienmarktes durch Bund, Länder und Gemeinden in Deutschland durch eigene Wohnungsbestände ist aber auch keineswegs unumstritten. Aus Marktwirtschaftlicher Sicht ist es sogar zu begrüßen ist, dass institutionelle Investoren wieder gefallen an Investments in Wohnungsunternehmen haben<sup>405</sup>.

Auch „... (haben) Kommunen mit dem Verkauf ihrer Wohnungen das wichtigste Steuerungsinstrument einer auf soziale Nachhaltigkeit ausgerichteten Stadtentwicklung aus der Hand gegeben.“<sup>406</sup>

### 3.1.6 Marktbewertung

Derzeit wird der deutsche Wohnimmobilienmarkt von einer rückläufigen Bautätigkeit geprägt. Trotz eines steigenden Pro-Kopf-Verbrauchs an Wohnfläche liegt in der Gesamtbetrachtung keine Wohnraumknappheit vor. Auch offiziell schätzt die deutsche Bundesregierung den Wohnimmobilienmarkt trotz rückläufiger Bautätigkeit als entspannt ein. Grund dafür sind die stabilen Mieten. Nur in Wachstumsregionen haben die Wohnraumieten eine leichte Preissteigerung erfahren<sup>407</sup>. Mit einem jährlichen Plus von 1% in den Jahren 1997 bis 2007 lag dieser aber unter dem europäischen Durchschnitt. Auch die Preissteigerung in Deutschland war im gleichen Zeitraum um 0,5% höher<sup>408</sup>. Diese moderate Mietpreisentwicklung lässt viele Investoren, insbesondere ausländische, auf einen deutlichen Anstieg in den Preisen und Mieten hoffen<sup>409</sup>. Die RICS hingegen erwartet keine großen Preisanstiege mehr auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt, da die Wohnkosten deutscher Haushalte ihren Berechnungen zur Folge, mit 25% vom monatlichen Haushaltseinkommen bereits hoch sind und deshalb keine Miet- und damit implizierte Preissteigerungen mehr möglich sind<sup>410</sup>. Die RICS nennt neben dem rapiden Anstieg der Nebenkosten auch die sehr hohe Lebensqualität in Deutschland, ausgedrückt durch den Flächenverbrauch pro Kopf, als Grund für die hohen Wohnkostenbelastungen in Deutschland<sup>411</sup>. Dies spiegelt sich vor allem in den Städten wider, wo Wohnraum bereits heute kaum mehr erschwinglich ist. Hohe Quadratmeterpreise machen es besonders Familien schwer, sich passenden Wohnraum leisten zu kön-

<sup>405</sup> Heuer/Nordalm (2001), S. 39

<sup>406</sup> VHW (2008), S. 2, nach die Welt 14.7.2005, 24.11.2005, Ude 2005, Delebarre 2005, Rips 2005, Freitag 2005

<sup>407</sup> BMVBS (2009II), S. 10

<sup>408</sup> BMVBS (2009II), S. 41

<sup>409</sup> BMVBS (2009II), S. 26

<sup>410</sup> RICS (2009), S. 45

<sup>411</sup> RICS (2009), S. 45

nen. Auch ist dort die Eigentumsquote weit unter dem deutschen Durchschnitt. Gleichwohl sticht Deutschland im internationalen Vergleich durch eine sehr geringe Eigentumsquote hervor.

Die Gruppe der 35- bis 45-Jährigen sind die wichtigsten Nachfrager auf dem Segment des Neubaus von Wohnimmobilien. Aber diese Gruppe wird voraussichtlich bis 2020 um ein Drittel abnehmen und sich bis 2050 fast halbiert haben<sup>412</sup>, was das Neubaunachfragepotential enorm schrumpfen lassen wird. Eine erwartete Zunahme in der Zahl der Haushalte wird in erster Linie in prosperierenden Regionen eintreten und dort zu einem Anstieg der Wohnungsnachfrage führen. Zukünftig werden deshalb die Wohnungsmärkte noch stärker als heute schon von großen regionalen Unterschieden geprägt sein. Verschiedene Parameter der Lebensstilentwicklung wie der räumlich differenzierte Alterungsprozess und die steigenden Energiekosten verstärken zukünftig die Vorteile integrierter Wohnstandorte in den Städten. Gleichzeitig wird aber immer wieder darauf hingewiesen, dass dieser Trend hin zu einem Leben in der Stadt kein Selbstläufer ist, sondern durch das jeweilige Flächenpotential einer Stadt bedingt wird. Aber auch vom vorherrschenden Preisgefüge und vom politischen Willen der Städte hängt es ab, ob dieser Trend unterstützt wird. Besonders im prosperierenden Südwesten Deutschlands ist die Stadt-Umlandwanderung, die sogenannte Suburbanisierung, meist noch ungebrochen, auch wenn die Wertschätzung eines Lebens in der Stadt immer weiter anwächst. Insgesamt sind die Großstädte sowie Klein- und Mittelstädte im Konkurrenzkampf um Einwohner gut aufgestellt und sehen diesem Wettstreit gelassen entgegen<sup>413</sup>.

Der Wohnungsbau ist das wichtigste Bausegment in Deutschland. Allein im Jahr 2007 betrug der Anteil des Wohnungsbaus am gesamten Bauvolumen in Höhe von 239,3 Mrd. Euro 54% und damit mehr als die Hälfte<sup>414</sup>. Das Wachstum der Wohnungsbaukredite privater Haushalte war in Deutschland mit nur 3% weit unterdurchschnittlich. International betrug das Wachstum im Durchschnitt 10,4% im Eurowährungsgebiet in den Jahren 1999 und 2007<sup>415</sup>. Besonders in Griechenland (30,3%) und in Irland (23,4%) sowie in Italien (20,3%) und Spanien (19,8%) wuchs das Kreditvergabevolumen weit mehr<sup>416</sup>. Aber nicht nur die Kreditvolumina haben in diesen Ländern stark zugenommen, auch die Mieten stiegen. Länder wie Spanien (+11,9%), Irland (+11,1%) sowie Frank-

---

<sup>412</sup> Just (2009), S. 63

<sup>413</sup> BBR (2007), S. 4f.

<sup>414</sup> BBR (2008)

<sup>415</sup> ZIA/IZ (2010), S. 41

<sup>416</sup> ZIA/IZ (2010), S. 41

reich (+10,3%) und Griechenland (+9,1%) führen die internationale Liste der Hauspreissteigerungen an<sup>417</sup>. In Deutschland hingegen sind nicht nur die Mieten real in den letzten Jahren gesunken, auch die Hauspreise haben in 2007 um 0,4% nachgegeben. Gleichwohl ist anzumerken, dass vor allem diese Länder sehr stark von der derzeitigen Finanzkrise betroffen waren, während Deutschland noch stabil ist.

In Deutschland können nur 3-5% der konjunkturellen Schwankungen<sup>418</sup> durch Veränderungen der Hauspreise erklärt werden. Nicht zuletzt die derzeitige Finanzkrise hat gezeigt, dass der deutsche Wohnimmobilienmarkt verhältnismäßig schwach auf makroökonomische Veränderungen reagiert. Die geringe Zinsempfindlichkeit und die geringe Korrelation mit dem Konsum zeigen deutlich, dass der deutsche Wohnimmobilienmarkt nur eine geringe Relevanz für die Geldpolitik hierzulande hat. Aus diesem Grund wird für die Zukunft erwartet, dass ausländische Investoren ihr Engagement auf dem deutschen Immobilienmarkt weiter ausbauen werden.

Unabhängig davon, ob die Mieten und Preise auf dem Wohnungsmarkt weiter ansteigen werden oder nicht, gilt Wohnraum in Deutschland auch im internationalen Vergleich bereits heute als teuer und damit wenig erschwinglich. Insbesondere Haushalte, die in den Großstädten Deutschlands leben, spüren dies jeden Tag. Wie sehr Haushalte bereits durch Wohnkosten belastet sind, zeigt der nächste Abschnitt. Im Anschluss daran wird die vergangene Entwicklung der Erschwinglichkeitskomponenten Wohnkosten und Einkommen dargelegt.

### **3.2 Erschwinglichkeitsrate – Momentaufnahme**

Will man die Erschwinglichkeit von Wohnraum in Deutschland untersuchen, stellt man sehr schnell fest, dass es diese Größe nachrichtlich nicht gibt. Das einzige Maß dafür, inwieweit Wohnkosten einen Haushalt belasten, ist der Anteil der Wohnkosten an den monatlichen Konsumausgaben der einzelnen Haushalte. Diese statistische Erhebung ist sehr viel häufiger und besser aufbereitet als ein direkter Indikator für Wohnraumererschwinglichkeit oder Wohnraumbelastung, ausgedrückt durch das Verhältnis aus Wohnkosten zum verfügbaren Einkommen.

Wohnen ist für private Haushalte der größte Einzelposten innerhalb der Konsumausgaben. 2007 beliefen sich die Wohnausgaben aller Haushalte in Deutschland auf 320 Mrd.

---

<sup>417</sup> ZIA/IZ (2010), S. 41

<sup>418</sup> gif (2009), S. 134

€, was einem Konsumausgabenanteil von 25% entspricht<sup>419</sup>. Seit 1991 ist dieser Anteil um 6 Prozentpunkte gestiegen<sup>420</sup>.

**Tabelle 10: Konsumausgaben privater Haushalte 2006 nach Haushaltsgröße**

Gegenstand der Nachweisung	Haushalte insgesamt	Davon mit ... Person(en)				
		1	2	3	4	5 und mehr
Wohnen	25,7	30,3	24,5	23,8	24	23
Energie	6,5	6,9	6,5	6,5	6,0	5,7
Wohnungsinstandhaltung	0,5	0,4	0,8	0,4	0,4	0,4
<b>Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung</b>	<b>32,7</b>	<b>37,6</b>	<b>31,8</b>	<b>30,8</b>	<b>30,3</b>	<b>29,1</b>

*Quelle: destatis, laufende Wirtschaftsrechnung (2008)*

Tabelle 10 stellt den Anteil der Wohnkosten an den privaten Konsumausgaben der Haushalte dar. Durchschnittlich gaben die deutschen Haushalte im Jahr 2006 32,7% ihrer privaten Konsumausgaben für Wohnen im weitesten Sinne aus. Dieses Verhältnis beinhaltet gegenüber dem zuvor erläuterten Erschwinglichkeitsmaß auch Wohninstandhaltungskosten und die gesamten Energiekosten und ist somit „warm“ berechnet. Bezugsgröße ist dabei nicht das verfügbare Einkommen sondern nur die für den Konsum verwendeten finanziellen Mittel.

Im Vergleich mit den anderen Haushaltsausgaben wie Nahrungsmittel, Bekleidung und Schuhe sowie Innenausstattung und Haushaltsgeräte wie auch Verkehr, Gesundheitspflege, Nachrichtenübermittlung, Freizeit und Unterhaltung als auch Bildung, Beherbergung, andere Waren und Dienstleistungen nahmen die Ausgaben für Wohnen mit Abstand den größten Part des privaten Konsums ein. Auf Rang zwei fanden sich die Ausgaben für Verkehr wieder mit 15,3%<sup>421</sup> und auf Platz drei die für Nahrungsmittel und Getränke mit 13,8%<sup>422</sup>. Auch dieser Vergleich zeigt deutlich, welchen Stellenwert Wohnausgaben im monatlichen Budget eines Haushalts einnehmen.

Eine gute Auskunft über Leben und Wohnen der deutschen Bevölkerung gibt die Sonderbefragung „Wohnsituation“<sup>423</sup>, die alle vier Jahre im Zuge der Mikrozensususerhebung

<sup>419</sup> BMVBS (2009II), S. 20

<sup>420</sup> BMVBS (2009II), S. 20

<sup>421</sup> destatis (2008)

<sup>422</sup> destatis (2008)

<sup>423</sup> Timm (2008), S. 113

durchgeführt wird. Zuletzt fand sie im Jahr 2006 statt<sup>424</sup>. Ziel der Ausführung in diesem Kapitel ist es, einen Vergleich von weiterführenden Ergebnissen dieser Arbeit mit den Ergebnissen der wohnraumspezifischen Erhebung möglich zu machen<sup>425</sup>. Anzumerken ist, dass in den nachfolgenden Erläuterungen auf eine explizite Darstellung des spezifischen Unterschiedes zwischen den Wohnimmobilienmärkten im Osten und Westen Deutschlands verzichtet wird.

Ein wichtiges Merkmal zur Beurteilung der Wohnsituation privater Haushalte ist die Miethöhe. Diese betrug im Jahr 2006 durchschnittlich 5,94€/qm, was einer durchschnittlichen monatlichen Bruttokaltmiete von 410€ entspricht<sup>426</sup>. Der Begriff einer Durchschnittsmiete für Wohnraum in Deutschland ist mit großer Vorsicht zu gebrauchen, denn sowohl das Baujahr der Wohnung als auch die Dauer des Mietverhältnisses sowie die Wohnungsgröße beeinflussen deren Höhe. So zahlten Mieter von Wohnungen mit einer Größe von unter 40qm im Durchschnitt 7,45€/qm<sup>427</sup>. Diese verminderte sich bereits bei einer Größe von 40 – 60qm auf 6,20€/qm und betrug bei Wohnungen mit mehr als 100qm Mietfläche nur noch 5,50€/qm, so dass alleine die Wohnungsgröße eine Schwankung von +25% bis -7,4% bei der Durchschnittsmiete auslösen konnte<sup>428</sup>. Abhängig davon, ob es sich um eine Neuvermietung (6,31€/qm) oder um ein bereits seit Jahren bestehendes Mietverhältnis handelt (25 Jahre = 5,34€/qm), löste dies eine weitere Schwankung der Durchschnittsmiete von gut 18% aus<sup>429</sup>. Aber auch das Baujahr muss zu einer genaueren Bewertung der Durchschnittswohnungsmiete in Deutschland mit herangezogen werden. Für eine Wohnung<sup>430</sup>, die vor 1948 erbaut worden ist, wurde mit 5,44€/qm 8,4% weniger als im Durchschnitt gezahlt<sup>431</sup>. Bei Neubauten (nach 2001

---

<sup>424</sup> Alle Ergebnisse basieren auf der amtlichen Fortschreibung der letzten Gebäude und Wohnungszählung, welche 1987 im Westen und 1995 im Osten Deutschlands stattgefunden hat. Alle Angaben zur Miete beziehen sich hier auf die Bruttokaltmiete, welche die Nettokaltmiete zuzüglich verbrauchsunabhängiger Betriebskosten. Bruttokaltmiete = Nettokaltmiete zuzüglich der kalten Nebenkosten, welche Beträge für Wasser, Kanalisation, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und -beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswart, Hausverwaltung, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Kabelanschluss, Hausaufzug und Gartenpflege ist. vgl. Timm (2008), S. 118

<sup>425</sup> Grund für die Verwendung dieser Daten aus zurückliegenden Jahren ist die Tatsache, dass es trotz allem die aktuellsten Erhebungen für Deutschland zum Themengebiet des Wohnens sind. Gleichwohl basieren auch alle aktuellen Studien der führenden Forschungsinstitute in Deutschland auf dieser Erhebung. Die nächste Sonderbefragung zum Thema Wohnen wird erst 2010 wieder durchgeführt, so dass deren öffentliche Bekanntmachung und Auswertung erst in den darauffolgenden Jahren 2011 und 2012 erfolgen wird, welche bereits nach Fertigstellung dieser Arbeit liegen.

<sup>426</sup> Timm (2008), S. 118

<sup>427</sup> Dechent et al. (2008), S. 219

<sup>428</sup> eigene Berechnung basierend auf Dechent et al. (2008), S. 219

<sup>429</sup> Timm (2008), S. 118

<sup>430</sup> Dechent et al. (2008), S. 219

<sup>431</sup> eigene Berechnung, basierend auf Dechent et al. (2008), S. 219



errichtet) hingegen wurde mit 6,94€/qm um 27,6% mehr gezahlt<sup>432</sup>. Zu guter Letzt wirkt sich aber auch die Lage der jeweiligen Wohneinheit auf die Miethöhe aus.

Dass der Unterschied zwischen der gesamten Mietausgabensumme in ländlichen Gebieten mit niedrigen Mieten und den Ausgaben in der Stadt, wo Wohnraum begrenzt und dadurch teuer ist, nicht sehr groß ist, liegt an der Endogenität<sup>433</sup> der Mieten. Diese schwanken zwar um bis zu 24% des Durchschnitts je nach Gemeindegröße<sup>434</sup>, aber auf dem Land wird es den Haushalten durch billigen Wohnraum ermöglicht, mehr zu konsumieren, so dass diese Haushalte in Summe monatlich dasselbe für Wohnen ausgeben, allerdings mehr Wohnraum dafür bekommen als Mieter in der Stadt.

Zur näheren Betrachtung der Wohnraumerschwinglichkeit spielt neben den Wohnkosten insbesondere die Bezugsgröße Einkommen eine herausragende Rolle. Für die weiteren Untersuchungen in der vorliegenden Arbeit wird die Größe des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte als Basisgröße des Einkommens verwendet. Diese Einkommensgröße ergibt sich nach dem Ausgabenkonzept dadurch, „dass dem Primäreinkommen einerseits die monetären Sozialleistungen und sonstigen laufenden Transfers hinzugefügt werden, die die privaten Haushalte überwiegend seitens des Staates empfangen; abgezogen werden dagegen andererseits Einkommen- und Vermögensteuern, Sozialbeiträge und sonstige laufende Transfers, die von den privaten Haushalten zu leisten sind. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte entspricht damit dem Einkommen, die den privaten Haushalten letztendlich zufließen und die sie für Konsum- und Sparzwecke verwenden können.“<sup>435</sup>

Dieses verfügbare Einkommen betrug im Jahr 2006 durchschnittlich 18.135 € je Einwohner, was einem monatlichen Betrag von 1.493€ je privatem Haushalt<sup>436</sup> entsprach. Untergliedert man das verfügbare Einkommen in verschiedene Einkommensklassen, wie in Tabelle 11 zusammenfassend dargestellt, zeigt sich, dass mit rund 33,1% der größte Teil der Haushalte in der Einkommensspanne des monatlich verfügbaren Einkommens von 1.500-2.600€ im Jahr 2006 lagen.

---

<sup>432</sup> Dechent et al. S. 118

<sup>433</sup> HWWI (2007), S. 11

<sup>434</sup> eigene Berechnung, basierend auf Frick/Schubert (2008), S. 230

<sup>435</sup> Arbeitskreis „VGR der Länder“ (2009), S. 3ff.

<sup>436</sup> destatis (2009), 1 Lange Reihen 1.7

**Tabelle 11: Haushaltseinkommen nach sozialer Stellung für Deutschland 2006**

Stellung im Beruf des Haupteinkommensbeziehers	Monatliches Haushaltsnettoeinkommen von ... bis ... Euro			
	Anteile der Haushalte in %			
	unter 900	900 – 1.500	1.500 – 2.600	2.600
Selbstständige u. mithelfende Familienmitglieder	7,7	14,7	26,0	51,6
Beamte/Beamtinnen	0,7	4,4	26,4	68,6
Angestellte	6,4	20,2	34,8	38,5
Arbeiter/Arbeiterinnen	9,3	24,1	44,3	22,3
Nichterwerbspersonen	21,3	36,1	31,8	10,8
<b>Insgesamt</b>	<b>14,7</b>	<b>26,0</b>	<b>33,1</b>	<b>26,2</b>

Quelle: Angele et al. (2008), S. 146

Allerdings hatten rund 40% der deutschen Haushalte weniger als 1.500€ monatlich zur Verfügung. Bei der Differenzierung nach dem jeweiligen Haushaltstyp zeigt Tabelle 11, dass selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen zu 51,6% mehr als 2.600€ monatliches Einkommen zur Verfügung stand und diese Haushalte überproportional in dieser Einkommensspanne vertreten waren. Auch bei den Beamtenhaushalten war dies der Fall, so dass 68,6% mehr als 2.600€ jeden Monat zur Verfügung hatten. Auch die Berufsgruppe der Angestellten war mit 38,5% überproportional in der Gruppe der Haushalte mit 2.600€ und mehr monatlichen verfügbaren Einkommen vertreten. Auch sind insgesamt die meisten Angestellten in der höchsten Einkommenskategorie zu finden. Die Arbeiter und Arbeiterinnen hingegen bildeten mit rund 44,3% die größte Untergruppe aller Haushalte mit einem monatlich verfügbaren Einkommen zwischen 1.500€ und 2.600€. Bei Nichterwerbspersonenhaushalten lag die stärkste Einkommensgruppe in dem Bereich 900 - 1.500€ monatliches verfügbares Einkommen.

Auf Basis dieser Erhebung wurde eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung in Höhe<sup>437</sup> von 23% des verfügbaren monatlichen Nettoeinkommens<sup>438</sup> aller Haushalte für die Bruttokaltmiete<sup>439</sup> in Deutschland errechnet. Seit der letzten derartigen spezifischen Wohnsituationserhebung in 2002 ist diese Rate praktisch konstant geblieben. Es ist da-

<sup>437</sup> Timm (2008), S. 121

<sup>438</sup> Definition Nettoeinkommen: Summe aller Einkunftsarten ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, zum Beispiel Erwerbseinkommen, Unternehmereinkommen, Rente, Pension, öffentliche Unterstützungen, Einkommen aus Vermietung und Verpachtung, Arbeitslosengeld und -hilfe, Kindergeld, Wohngeld, Sachbezüge. vgl. destatis Begriffserklärung

<sup>439</sup> Definition Bruttokaltmiete: Nettokaltmiete zuzüglich der kalten Nebenkosten, welche Beträge für Wasser, Kanalisation, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und -beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswart, Hausverwaltung, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Kabelanschluss, Hausaufzug und Gartenpflege ist. vgl. Timm (2008), S. 118

bei anzumerken, dass es sich hier um eine Betrachtung, basierend auf Bestandsmieten, handelt. Diese sind nachweislich im Durchschnitt niedriger als Neuvertragsmieten.

**Tabelle 12: Hauptmieterhaushalte nach Haushaltsgröße und Mietbelastung 2006**

Haushaltsgröße	Hauptmieterhaushalte mit Miet- und Einkommensangaben insgesamt in 1000 €	Durchschnittliche Mietbelastung in %
<b>Insgesamt</b>	<b>16. 546</b>	<b>22,8</b>
1 Person	8. 008	26,3
2 Personen	5. 112	20,7
3 Personen	1. 892	21,1
4 Personen	1. 122	21,2
5 Personen und mehr	412	22,0
<b>Haushalte mit Kindern<sup>440</sup></b>	<b>3. 344</b>	<b>23,2</b>

Haushaltsgröße	Haushalte in % mit einer monatlichen Mietbelastung von ... bis unter ... %						
	unter 15	15 - 20	20 - 25	25 - 30	30 - 35	35 - 40	40 und mehr
<b>Insgesamt</b>	<b>12,2</b>	<b>16,7</b>	<b>18,5</b>	<b>16,1</b>	<b>12,5</b>	<b>9,0</b>	<b>15,0</b>
1 Person	7,7	11,4	15,8	16,7	14,6	11,7	22,1
2 Personen	16,7	22,4	21,0	14,9	10,1	6,4	8,5
3 Personen	16,6	20,8	20,0	15,9	11,4	6,6	8,4
4 Personen	16,2	20,5	22,0	16,6	11,0	6,4	7,2
5 Personen und mehr	13,7	18,3	22,7	18,2	12,0	7,2	8,1
<b>Haushalte mit Kindern<sup>441</sup></b>	<b>11,2</b>	<b>16,8</b>	<b>19,9</b>	<b>17,6</b>	<b>13,7</b>	<b>8,9</b>	<b>11,9</b>

Quelle: Timm (2008), S. 121

Tabelle 12 fasst die Ergebnisse hinsichtlich der Wohnkostenbelastung dieser letzten Erhebung des Statistischen Bundesamtes in Deutschland zusammen.

Einpersonenhaushalte wendeten im Durchschnitt mehr für Wohnen auf (26,3%) als Mehrpersonenhaushalte (ca. 20%) oder Haushalte mit Kindern (23,2%)<sup>442</sup>. Ohne eine Clusterung nach der Haushaltsgröße, stellt man jedoch fest, dass 36,5% der Haushalte mehr als 30% ihres Nettoeinkommens für Wohnen ausgaben<sup>443</sup>, was deutlich über der geläufigen Grenze von 30% liegt. Von einer Wohnkostenbelastung über 40% waren sogar 15% aller Haushalte in Deutschland<sup>444</sup> - in erster Linie Einpersonenhaushalte - be-

<sup>440</sup> nachrichtlich

<sup>441</sup> nachrichtlich

<sup>442</sup> Timm (2008), S. 121

<sup>443</sup> Timm (2008), S. 121

<sup>444</sup> Timm (2008), S. 121

troffen. Von dieser Haushaltsgruppe haben im Durchschnitt 48% monatliche Wohnkosten von 30% und mehr, anteilig ihres verfügbaren Nettoeinkommens, zu tragen. In der Reihenfolge der höchsten Belastungen folgen danach die Haushalte mit Kindern. Von diesen müssten 34,5% rund 30% und mehr monatlich für Wohnen ausgeben. Allein 22,1% aller Einpersonenhaushalte hatten eine Erschwinglichkeitsrate von 40% und mehr. Bei den Mehrpersonenhaushalten war diese Zahl allerdings geringer und bewegte sich immerhin zwischen 8,5% bei Zweipersonen- und 7,2% bei Fünf- und Mehrpersonenhaushalten.

Die Erhebung „Wohnsituation in Deutschland“ ist eine spezifische Befragung zu den Wohnverhältnissen in Deutschland innerhalb der immer wiederkehrenden Mikrozensus-erhebung des Statistischen Bundesamtes in Deutschland und basiert somit auf einer Haushaltsbefragung. Gleiches gilt für die hier verwendete Datenquelle des SOEP. Auch sie ist eine jährliche repräsentative Längsschnittstudie privater Haushalte des deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung in der Bundesrepublik Deutschland. Allein die Berechnung des IVD aus dem Jahr 2008, welche als letzte Datenquelle mit angeführt wird, stützt sich nicht auf eine repräsentative Haushaltsumfrage, sondern auf ihren eigenen Wohnpreisspiegel sowie auf Einkommensdaten des Instituts MB Research.

Das Sozio Ökonomische Panel gibt für 2006 einen durchschnittlichen Erschwinglichkeitswert von Wohnraum von 27,4% für die privaten Haushalte an<sup>445</sup>, auch basierend auf erfragten Bestandsmieten. Dabei zeigte sich ganz deutlich, dass je älter der Haushaltsvorstand ist bzw. aus je weniger Personen der Haushalt besteht, um so größer war die monatliche Belastung durch Wohnkosten. So gab eine alleinstehende Frau über 65 Jahre in Westdeutschland durchschnittlich 35% ihres monatlichen Einkommens für Wohnen aus. Ein westdeutscher Haushalt mit einem Haushaltsvorstand im Alter von 40 Jahren und jünger hingegen wendete durchschnittlich nur rund 26,7% seines Einkommens für Wohnen auf<sup>446</sup>.

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, kurz BBR, beschreibt die durchschnittliche Mietbelastung der deutschen Haushalte in 2006 mit 25,5%<sup>447</sup>. Dabei lag der Wert bei erwerbstätigen Haushalten etwas unterhalb des Durchschnitts (24% im Westen, 22% im Osten) als bei Erwerbslosen (34 % im Westen, 32% im Osten)<sup>448</sup>.

---

<sup>445</sup> Frick/Schubert (2008), S. 233

<sup>446</sup> Frick/Schubert (2008), S. 233

<sup>447</sup> BBR (2007), S. 8

<sup>448</sup> BBR (2007), S. 8

Der Immobilienverband Deutschland, kurz IVD, führte erst zwei Jahre später als die vorangegangenen Datenquellen eine Untersuchung zur Mietbelastung in Deutschland durch. Dabei wurde eine durchschnittliche Mietbelastung in Deutschland für das Jahr 2007/2008 von 36,8% errechnet, basierend auf einem Datenpool von 100 Städten<sup>449</sup>. Berechnungsgrundlage war dabei der Wohnpreisspiegel des IVD von 2008/2009. Das Haushaltseinkommen wurde aus dem Median der verschiedenen Haushaltsnettoeinkommensgruppen berechnet. Die durchschnittliche Mietbelastung eines Haushalts ergab sich somit aus der Nettokaltmiete eines mittleren Wohnwertes (ca. 3 Zimmer, 75qm, ohne öffentl. Förderung) sowie einem pauschalen Betriebskostenzuschlag<sup>450</sup>. Diese Untersuchung der Wohnraumschwinglichkeit betrachtete dabei nicht die Unterschiede in der Haushaltsgröße bzw. dem Alter des Haushaltvorstandes, sondern nur die geographische Abhängigkeit der Wohnraumschwinglichkeit.

Jede der aufbereiteten Erhebungen verwendete als Mietgröße die Bruttokaltmiete und als Einkommensart das verfügbare Einkommen. Gleichzeitig erhob nur der IVD seine Daten nicht im Jahr 2006, sondern für 2008, was einen Vergleich der Ergebnisse ausschließt und nur Vermutungen über die Ursache der großen Unterschiede in den Ergebnissen zulässt.

Die ersten drei beschriebenen Datenquellen des Mikrozensus, des SOEP und des BBR stimmten darin überein, dass insbesondere Einpersonenhaushalte von einer überdurchschnittlich hohen Wohnraumschwinglichkeit betroffen sind. Aber auch mit zunehmendem Alter, in erster Linie in der Lebensphase, in der der Haushalt nicht mehr aktiv Einkommen erwirbt, ist die Mietbelastung überdurchschnittlich. Die Schwankung des Durchschnittswerts der Wohnraumerschwinglichkeit der drei Erhebungen ist allerdings sehr hoch. So ergb sich aus der Mikrozensuserhebung eine durchschnittliche Belastung der Haushalte in 2006 von 22,8%, während das SOEP von 27,4% sprach. Der Wert der Wohnkostenbelastung der Haushalte des BBR lag mit 25,5% innerhalb dieser aufgestellten Spanne.

Erstaunlich hoch dagegen ist die Mietbelastung der IVD-Untersuchung für das Jahr 2008. Obwohl zwischen den verschiedenen Erhebungen nur zwei Jahre lagen, ist es kaum vorstellbar, dass der Unterschied zwischen dem durchschnittlichen Erschwinglichkeitsmaß des IVD von 36,38% aus dem Jahr 2008 und den drei vorher beschriebe-

---

<sup>449</sup> IVD (2008)

<sup>450</sup> IVD (2008)

nen Datenquellen aus 2006 allein auf Mietsteigerungen oder Einkommenseinbußen zurückzuführen ist. Vielmehr ergibt sich der Unterschied in der Berechnung des Erschwinglichkeitskoeffizienten und der Auswahl der Daten. Ein Ergebnis der IVD-Studie war die Feststellung, dass in Städten, in denen der Anteil an Niedrigverdienern wie Studenten oder Beziehern von Transferleistungen der Anteil für Miete und Betriebskosten am Haushaltsnettoeinkommen sehr hoch ist. Da unter den 100 zur Bildung des Erschwinglichkeitskoeffizienten herangezogenen Städten auch sehr viele Hochschulstandorte waren, könnte dies ein Grund für die Höhe des Erschwinglichkeitsdurchschnitts sein. Des Weiteren zeigt das IVD-Erschwinglichkeitsmaß, welches sich auf 100 ausgewählte deutsche Städte bezieht, sehr deutlich, dass ein Leben in der Stadt, wo Wohnraum knapp und damit teuer ist, zu einer größeren Belastung der Haushalte mit Wohnkosten führte als das Wohnen in ländlichen Gegenden. Daraus folgt auch, dass eine von der Lage der Wohnung losgelöste Betrachtung der Erschwinglichkeit von Wohnraum nicht zu empfehlen ist. Ein weiterer Grund für die enorme Differenz ist, dass die Mieten keine Bestandsmieten, sondern Neuvertragsmieten waren, welche immer höher sind und damit die angeführten Ergebnisse nicht unbedingt vergleichbar macht. Aber auch Unterschiede in der Einkommensvariablen könnten sich in den teils unterschiedlichen Erschwinglichkeitsmaßen widerspiegeln.

Bezüglich der Erschwinglichkeit von freistehenden Einfamilienhäusern gibt es deutschlandweit auch sehr große regionale Unterschiede. In Starnberg beispielsweise muss der sechsfache Kaufpreis als im Landkreis Mansfeld-Südharz gezahlt werden<sup>451</sup>. Auch wenn es zwischen diesen beiden Landkreisbeispielen erhebliche Einkommensunterschiede gibt (im Verhältnis 1 zu 2), so decken diese die enormen Kaufpreisunterschiede nur teilweise<sup>452</sup>. Bei einer durchschnittlichen Hypothekenbelastung von 35% des verfügbaren Einkommens und nochmals 10% durch Nebenkosten können sich bei überschlagsmäßiger Rückrechnung nur 15% aller Haushalte im Alpenvorraum ein freistehendes Eigenheim überhaupt leisten. Hingegen sind es in Ost- und Westdeutschland nur durchschnittlich 15% aller Haushalte, welche nicht in der Lage sind, sich solch eine Immobilie zu kaufen<sup>453</sup>.

Entscheidend für eine hinreichende Bewertung der Wohnraumererschwinglichkeit ist immer die Frage, ab welcher Grenze Wohnkosten nicht mehr bzw. noch erschwinglich

---

<sup>451</sup> ZIA/IZ (2010), S. 142

<sup>452</sup> ZIA/IZ (2010), S. 142

<sup>453</sup> ZIA/IZ (2010), S. 142

sind? Amerika legte als Grenze, wann von Erschwinglichkeitsproblemen gesprochen wird, die Zahl 25% fest. Diese galt Anfang der 80er Jahre, danach wurde sie auf 30% erhöht<sup>454</sup>. Die meisten HUD-Programme bezeichnen Wohnkosten in Höhe von maximal 30% des Einkommens noch als erschwinglich<sup>455</sup>. Auch international ist 30% eine anerkannte Grenze, bei der Mieterhaushalte ein Problem haben, sich Wohnraum zu leisten<sup>456</sup>.

Doch woher kommt diese 25%- bzw. 30%- Grenze, bei deren Überschreitung man von einem Problem der Erschwinglichkeit von Wohnraum spricht? Ist sie ein empirisch ermittelter Indikator dafür, dass Wohnkosten zu hoch sind, oder ist diese Grenze ein Standardwert, der normativ diesen Indikator näher spezifiziert? Meist ist es so, dass Menschen nicht spezifisch das für Wohnraum ausgeben, was sie sich leisten können, sondern das, was aufgrund von wirtschaftlichen und sozialen Umständen einfach von ihnen verlangt wird. Aus diesem Grund muss jeder Standardwert zur Messung der Erschwinglichkeit von Wohnraum auch eine theoretische Grundlage haben, an dem die tatsächlichen Umstände gemessen werden können. Ist dies nicht der Fall, wäre die Messung der Erschwinglichkeit von Wohnraum nur subjektiv<sup>457</sup>.

Die Ergebnisse der IVD Untersuchung zur Wohnraumererschwinglichkeit basierend auf 100 deutschen Städten hat gezeigt, dass es einen Unterschied zwischen Durchschnittswerten und Werten nur für Städte gibt. Aus diesem Grund wird sich die nachfolgende empirische Untersuchung in Kapitel 5 dieser Arbeit nur auf Städte beschränken. Dort ist die Erschwinglichkeit von Wohnraum für viele Haushalte ein schwerwiegendes Problem, denn in den Großstädten Deutschlands sind die hohen Mieten Ergebnis der Differenz aus Angebot und Nachfrage. Aber auch in Anbetracht der wachsenden Zahl an Einpersonenhaushalten, welche den demographischen Wandel in Deutschland bestimmen, zeugen die vorgestellten Zahlen von einem wachsenden Problem auf den einzelnen Wohnimmobilienmärkten für diese Haushaltsgruppe. Nach den Einpersonenhaushalten sind besonders Familien mit Kindern am meisten von hohen Wohnkostenbelastungen gefährdet.

Die Erläuterungen in diesem Teil der Arbeit geben eine sogenannte Momentaufnahme der Erschwinglichkeitssituation wieder. Deshalb erfolgt im nächsten Kapitel eine tiefergehende Erörterung wie sich die Wohnraumererschwinglichkeit in den vergangenen Jahren

---

<sup>454</sup> Stone (2006), S. 152

<sup>455</sup> Kutty (2006), S. 116

<sup>456</sup> Masnick (2001), S. 1

<sup>457</sup> Stone (2006), S. 157

entwickelt hat. Es wird versucht zu zeigen, ob Wohnraum zu teuer ist oder einfach das verfügbare Einkommen in Deutschland nicht den alltäglichen Bedürfnissen der Menschen gerecht wird. Dabei darf nicht außer Acht gelassen werden, dass zwar die Nettokaltmieten in den letzten Jahren meist weniger als die Inflationsrate gestiegen sind, aber im Gegensatz dazu die Betriebskosten exorbitant zugenommen haben. Dabei sind Heizkosten die größten Preistreiber, denn sie sind zuletzt durchschnittlich um 38% gestiegen und machen fast 40% der gesamten Betriebskosten aus<sup>458</sup>.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Anteil der Wohnausgaben in den verschiedenen Einkommensgruppen über den Zeitverlauf relativ konstant war, was auf steigende Wohnausgaben bei steigendem Einkommen schließen lässt und umgekehrt. Allerdings gibt es zwischen den einzelnen Einkommenskategorien doch erhebliche Unterschiede. Tendenziell gaben Haushalte mit einem geringen Einkommen mehr für Wohnen aus als Haushalte mit einem höheren Einkommen. Dass besonders Einpersonenhaushalte sehr viel für Wohnraum ausgeben müssen, liegt zum einen daran, dass gewisse Nutzflächen wie Küche und Bad nicht proportional mit der Größe des Haushalts ab- oder zunehmen, zum anderen aber auch am sogenannten Remanenzeffekt. Dieser tritt bei älteren Haushalten auf und hat zur Folge, dass alte Menschen nach dem Tod des Ehe- oder Lebenspartners in der gemeinsamen Wohnung weiter leben und sich somit ihr Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch stark erhöht und damit auch ihre Wohnkostenbelastung steigt<sup>459</sup>.

Die heute schon stark von Wohnkosten belastete Gruppe der Familien wird zwar in Zukunft zahlenmäßig abnehmen. Währenddessen wird jedoch die Zahl der Singlehaushalte, die auch heute schon einen hohen Teil ihres Einkommens für Wohnen aufwenden müssen, weiter ansteigen, was eine Untersuchung der Faktoren, welche die Wohnkostenbelastung vorantreibt, rechtfertigt.

### **3.3 Erschwinglichkeitsrate – langfristige Entwicklung**

Wichtig für die Beurteilung zur Lage der Wohnkostenbelastung in der deutschen Bevölkerung ist nicht nur der Status Quo, sondern die Entwicklung, die dazu geführt hat. Aus diesem Grund wird in diesem Abschnitt erörtert, wie sich die einzelnen Komponenten, aus denen sich das Maß zur Wohnraumbelastung zusammensetzte, entwickelt haben. Zweck dieser Analyse soll es sein, eine Aussage darüber treffen zu können, ob eine hohe

---

<sup>458</sup> destatis (2008), S. 15

<sup>459</sup> HWWI (2007), S. 11



Wohnkostenbelastung deutscher Haushalte von zu hohen Mieten oder einem zu geringen Einkommen stammen.

### **3.3.1 Miete**

Auf den nächsten Seiten wird die Preisentwicklung der Wohnraummieten näher erörtert.

Dazu wird zwischen der Kaltmiete (Gliederungspunkt 3.3.1.1) und den verbrauchsabhängigen Nebenkosten (Gliederungspunkt 3.3.1.2) unterschieden. Diese beiden Wohnkostenarten zusammen ergeben die sogenannte Warmmiete. Die Mietgröße der Bruttokaltmiete unterscheidet sich von der Warmmiete dadurch, dass bei ersterer die nicht vom individuellen Verbrauch abhängigen Nebenkosten hinzugerechnet werden. Während bei der Warmmiete alle Nebenkosten, ob verbrauchsabhängig oder nicht mit eingeschlossen sind.

#### **3.3.1.1 Kaltmiete**

Um die Entwicklung der Kaltmiete als eine Komponente des Wohnpreises näher erörtern zu können, ist es zielführend, deren zeitlichen Verlauf dem der allgemeinen Preisentwicklung, also dem Verbraucherpreisindex (vgl. Abb.17), gegenüberzustellen. Dieser spiegelt Änderungen des allgemeinen Preisniveaus wider, was bei einem Anstieg einer Inflation und bei einer Abnahme des Index einer Deflation entspricht. Gleichzeitig können sich aber auch die relativen Preise verändern. Dies geschieht, wenn sich Teilindizes des Verbraucherpreisindex anders entwickeln als der gesamte Index. Dies ließ sich in den letzten Jahren feststellen. So lag die Inflation in den letzten Jahren kaum über 2% (Abb.17) und trotzdem empfinden die Verbraucher die Preisentwicklung subjektiv als eine Verteuerung. Dies mag in erster Linie daran liegen, dass die Verbrauchsgüter wie Lebensmittel, Zeitungen und Zeitschriften überdurchschnittlich stark gestiegen sind, während Gebrauchsgüter mittlerer Lebensdauer wie Bekleidung und kleinere Elektrogeräte sich stark unterdurchschnittlich entwickelt haben und langlebige Gebrauchsgüter wie Fernseher und Waschmaschinen sogar gesunken sind<sup>460</sup>. Zum Vergleich, bei der Betrachtung der Entwicklung der Preise zwischen Januar 2007 und März 2010 in Abbildung 18 stellt man fest, dass sie nur um insgesamt nur 5,47% gestiegen sind<sup>461</sup>. Zum Vergleich, während der ersten Ölkrise in den 70er Jahren betrug die Inflationsrate allein

---

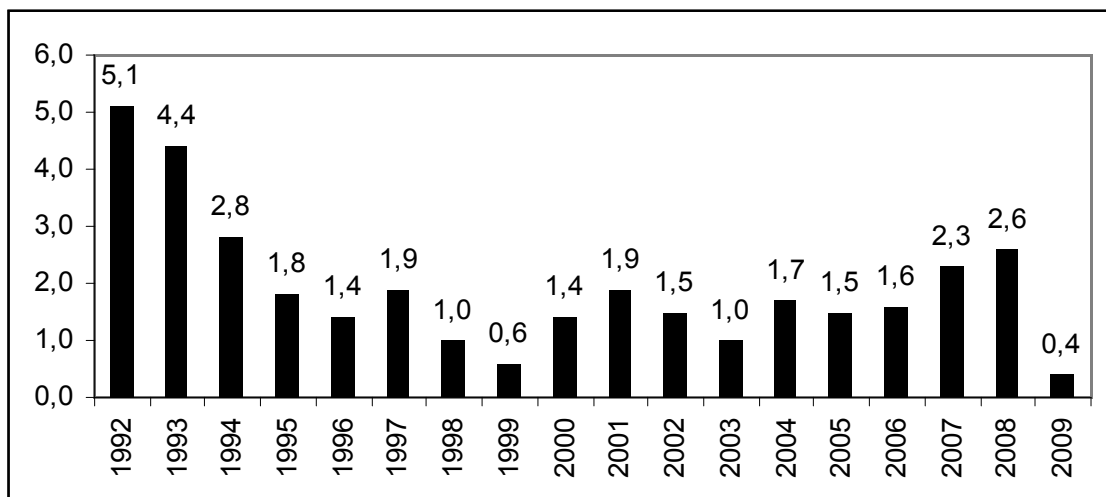
<sup>460</sup> destatis (2006), S. 14

<sup>461</sup> eigene Berechnungen, basierend auf destatis (2010), Verbraucherpreise

im Jahr 1973 7,1% und in der zweiten Ölkrise in den 80er Jahren, ausgelöst durch den Irakkrieg (1984) sogar 6,3%<sup>462</sup>.

**Abbildung 17: Anstieg der Verbraucherpreise (in%) in Deutschland von 1992 bis 2009**

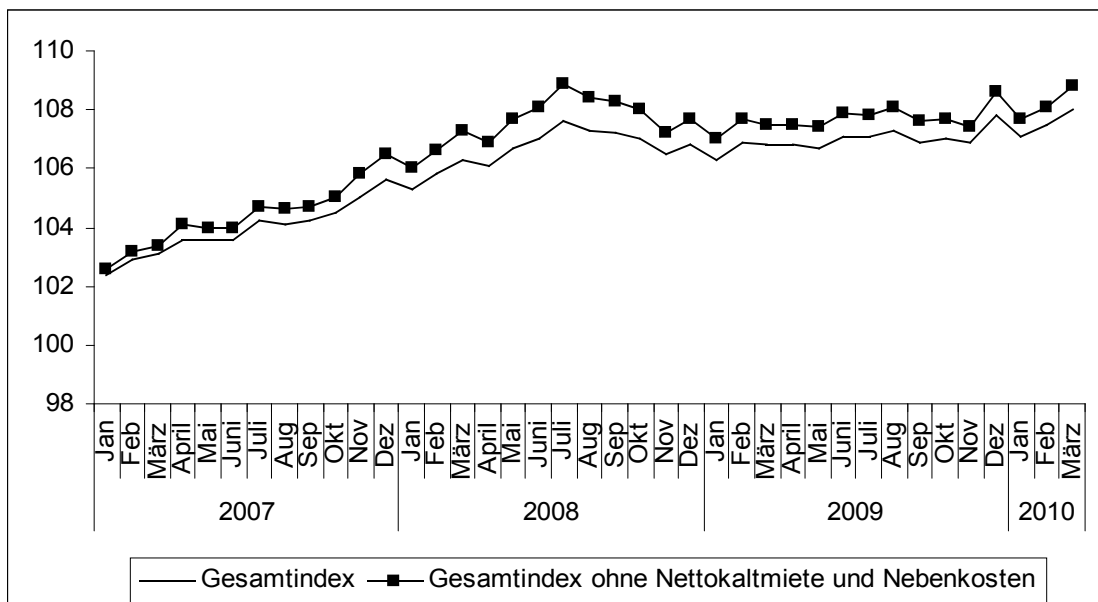
**Basis 2005 = 100**



Quelle: destatis 2010

**Abbildung 18: Gesamtverbraucherindex mit und ohne Nettokaltmiete sowie NK**

**Basis 2005 = 100**



Quelle: destatis (2010), Fachserie 17, Reihe 7, 0./2010 „Verbraucherpreise“

Auf dem deutschen Wohnungsmarkt als einen Teilmarkt des gesamten Verbrauchsgütermarktes hat der allgemeine Konjunkturaufschwung zwischen 2003 und 2008 zu keinem

<sup>462</sup> ZIA/IZ (2010), S. 136

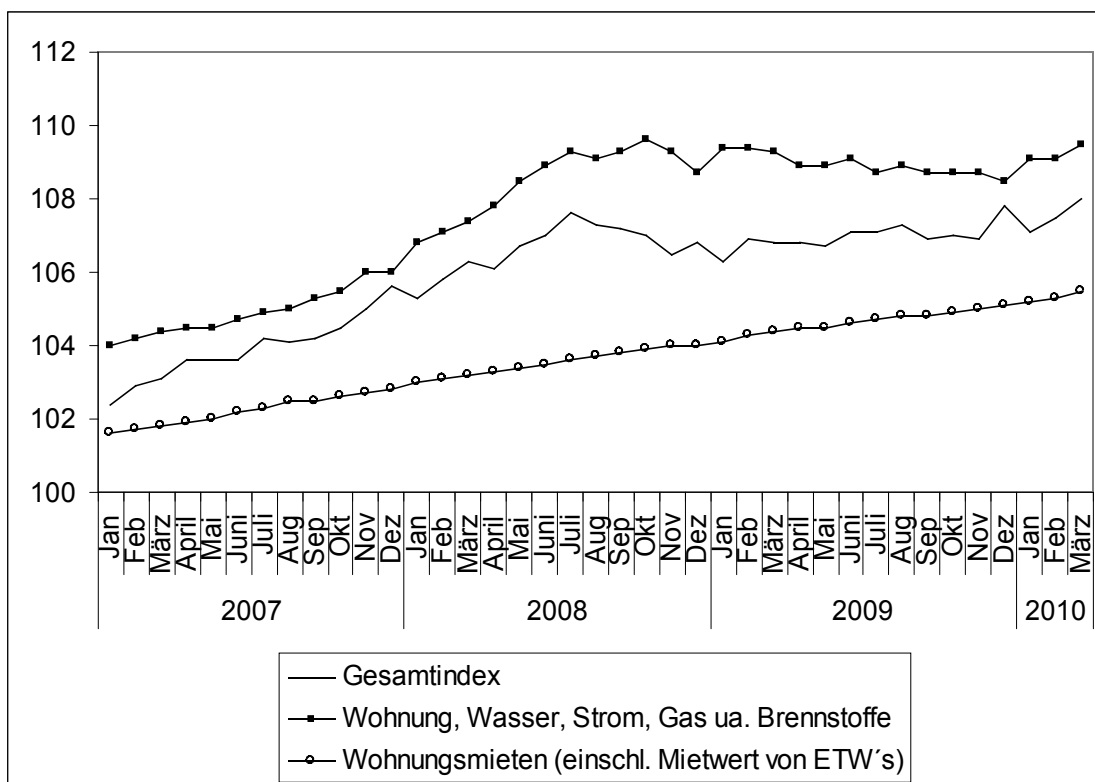
Wachstum geführt, gleichwohl sanken die Mieten real, d.h. preisbereinigt um 1% p.a. im Durchschnitt<sup>463</sup>.

Abbildung 18 zeigt, welche Entwicklung der Gesamtindex mit und ohne Wohnkosten zum Basisjahr 2005 (2005=100) genommen hat. Dabei macht sie deutlich, dass die Entwicklung der Nettokaltmiete und der Nebenkosten in den letzten Jahren unter dem des gesamten Verbraucherindex lag. Dieser ist seit Januar 2007 um 5,47% gestiegen, während die Wohnungsmieten einschließlich eines theoretischen Mietwertes für Eigentumswohnungen nur um 4,0% im gleichen Zeitraum zugenommen haben<sup>464</sup>.

Bei einer Betrachtung der Preisentwicklung inklusive der Nebenkosten, also der gesamten Wohnkosten (Abb.19), zeigt sich, dass deren Werte die allgemeinen Verbraucherpreise überstiegen. Gleichwohl zeigt die Graphik auch, dass dieser Anstieg besonders auf den starken Zuwachs der verbrauchsabhängigen Nebenkosten basierte. Ein Anstieg in der Kaltmiete lag nicht vor, denn dessen Zunahme war geringer als der in den allgemeinen Verbraucherpreisen.

**Abbildung 19: Vergleich Gesamtindex und Wohnkosten**

**Basis 2005 = 100**



Quelle: destatis (2010), Fachserie 17, Reihe 7, 0./2010 „Verbraucherpreise“

<sup>463</sup> ZIA/IZ (2010), S. 131

<sup>464</sup> eigene Berechnungen, basierend auf destatis (2010), Verbraucherpreise

Die Wohnungsmieten<sup>465</sup> sind zwischen 1975 und 2008 in Westdeutschland, basierend auf den Daten von BulwienGesa, um 103,2% bei Erstvermietungen<sup>466</sup> und um 177,2 % bei Wiedervermietungen<sup>467</sup> gestiegen. Dies entspricht einer jährlichen Steigerung von 2,2% bzw. 3,1%. Nur der Anstieg der Wohnungsmieten bei der Wiedervermietung war mit einem Wert von 177,2% über dem Anstieg der Verbraucherpreise, welcher in demselben Zeitraum bei 125,8% lag<sup>468</sup>. Ab 1991 liegt eine Betrachtung für Gesamtdeutschland vor. Dabei stellte BulwienGesa fest, dass die Wohnungsmieten<sup>469</sup> zwischen 1991 und 2008 nur um 0,7% bei Erstvermietungen und um 2,2% bei Wiedervermietungen bei einem gleichzeitigen Verbraucherpreisanstieg von 2,0% zwischen 1991 – 2008 gestiegen sind. Insbesondere die wirtschaftlich dynamischen Regionen erfuhren zwischen 2003 und 2005 einen Mietrückgang. Seit 2006 war allerdings bereits wieder ein Anstieg der Miete zu beobachten.

Das F + B Forschungsinstitut errechnete konkret für 2009, dass eine mittelgroße Standardwohnung<sup>470</sup> in Deutschland rund 6,14€/qm kalt, d.h. ohne Nebenkosten kostet. Insgesamt stellte das Forschungsinstitut fest, dass die regionalen Unterschiede in den Mieten immer größer werden, so dass die Frage berechtigt ist, wer sich das Wohnen in München beispielsweise noch leisten kann.

Die Bruttokaltmiete<sup>471</sup> wies einen deutlichen Anstieg<sup>472</sup> zwischen 1991 und 2008 von 2,9% pro Jahr auf. Gleichzeitig lag der Anstieg der Verbraucherpreise<sup>473</sup> (ohne Mieten und kalte Nebenkosten) nur bei 1,8% pro Jahr. Zieht man zum Vergleich jedoch nur den verkürzten Zeitraum von 2000 bis 2008 heran, lag der Anstieg der Verbraucherpreise pro Jahr mit 1,9% über dem Anstieg der Bruttokaltmieten von 1,2% pro Jahr<sup>474</sup>.

Zusammengefasst hat sich kein enormer Anstieg in den Kaltmieten feststellen lassen, aufgrund dessen die Wohnraumschwinglichkeit immer weiter ansteigt. Nichtsdestotrotz haben die Zahlen gezeigt, dass der Anstieg der Wohnnebenkosten über dem der all-

---

<sup>465</sup> gif (2009), S. 110

<sup>466</sup> Definition Erstvermietung (= Neuvermietung): Vermietung von neu errichteten Wohnungen (Erstbezug)

<sup>467</sup> Definition Wiedervermietung: Vermietung von bestehenden Wohnungen an neue Mieter

<sup>468</sup> gif (2009), S. 110

<sup>469</sup> gif (2009), S. 110

<sup>470</sup> Leutner (2009), S. 1

<sup>471</sup> Definition Bruttokaltmiete: Wohnungsmiete inkl. der kalten Nebenkosten

<sup>472</sup> gif (2009), S. 111

<sup>473</sup> gif (2009), S. 111

<sup>474</sup> gif (2009), S. 111

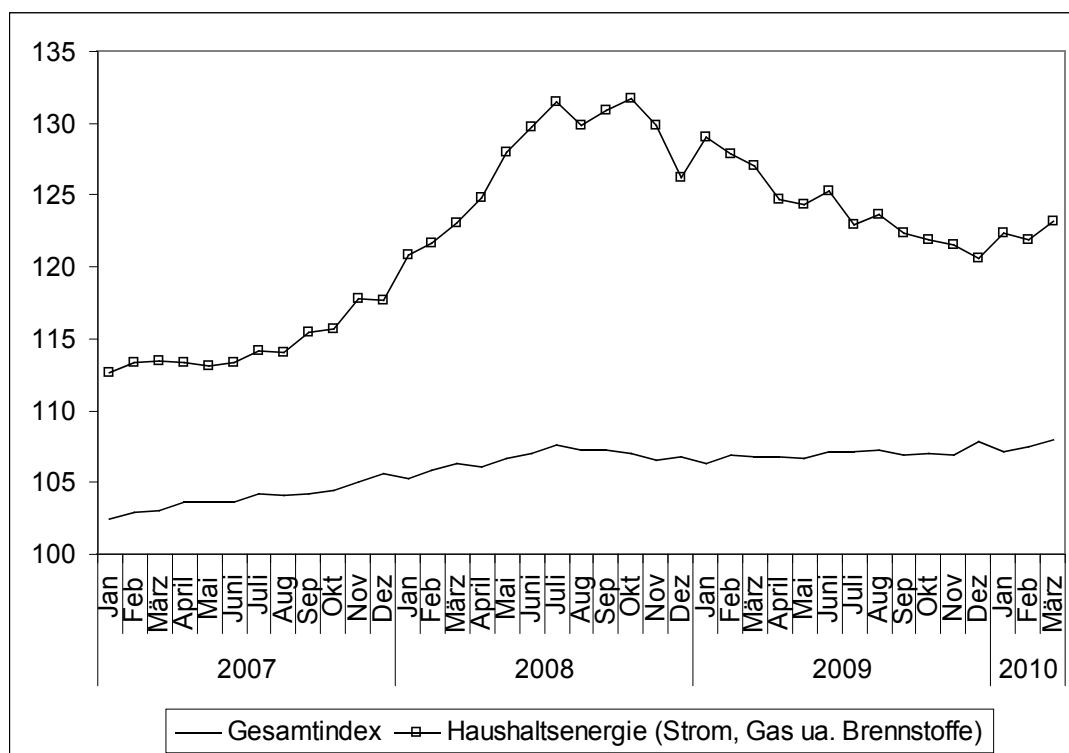
gemeinen Verbraucherpreise lag und Nebenkosten deshalb immer weiter in den Fokus der Mieterhaushalte rücken werden.

### 3.3.1.2 Nebenkosten

Die Betriebskosten werden heute schon oft als „zweite Miete“ bezeichnet. Grund dafür ist ihr rasanter Anstieg in den letzten Jahren. In diese Kostenposition fallen verbrauchsabhängige Kosten für Wasser (sowie Warmwasser und Abwasser), Heizung, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Gebäudereinigung sowie Gartenpflege, Allgemeinstrom, Kosten für den Schornsteinfeger als auch Versicherung, Grundsteuer, Hauswart, Antenne bzw. Kabel und Aufzugskosten, falls ein solcher vorhanden ist<sup>475</sup>. Den größten Teil dieser Kosten macht dabei die Position Heizung aus. Die Wärmeversorgung stammte in Deutschland 2006 bei insgesamt 72%<sup>476</sup> aller Wohnungen aus Block- und Zentralheizungen. Der Anteil der Fernheizsysteme<sup>477</sup> betrug in Deutschland rund 13% und lag historisch bedingt im Osten mit 31% sehr viel höher. Überwiegend bekamen diese Heizsysteme ihre Energie aus der Gasverbrennung (49%).

**Abbildung 20: Entwicklung der im Haushalt verwendeten Energiearten und VPI**

**Basis 2005 = 100**



Quelle: destatis (2010), Fachserie 17, Reihe 7, 0./2010 „Verbraucherpreise“

<sup>475</sup> Deutscher Mieterbund e. V.

<sup>476</sup> Timm (2008), S. 117

<sup>477</sup> Timm (2008), S. 117

Insgesamt jedoch konnte in der letzten Erhebung zur Wohnsituation von 2006 festgestellt werden, dass sich der Trend weg bewegt von der Verbrennung fossiler Brennstoffe hin zu nachwachsenden Rohstoffen, auch wenn deren Anteil noch sehr gering ist.

Bei einer genauen Betrachtung der Bruttokaltmiete, d.h. der Summe aus Mietkosten und verbrauchsunabhängigen Nebenkosten, stellt man fest, dass der Anstieg in erster Linie einer Zunahme der kalten (verbrauchsunabhängigen) Nebenkosten geschuldet ist. Dieser lag 1995 jährlich um 0,8Prozentpunkte<sup>478</sup> über der Zunahme der Nettokaltmieten.

Im Zeitraum zwischen 2000 bis 2008 hat sich der Unterschied zwischen Nettokaltmiete und Nebenkosten auf 0,4 Prozentpunkte verringert<sup>479</sup>. Die stärksten Kostentreiber bei den gesamten (warmen) Wohnkosten, sind die Kosten für Strom, Gas und andere Brennstoffe. Diese sind zwischen 1991 und 2008 um 94% angestiegen, was einem jährlichen Anstieg von 4% gleichkommt<sup>480</sup>. Dieser jährliche Energiekostenanstieg<sup>481</sup> steigerte sich ab 2000 bis 2008 sogar auf 6,4%. Abb.20 zeigt, dass die Preiszunahme der Brennstoffe, welche vermehrt in den Haushalten genutzt werden, alleine in den letzten drei Jahren um 5,7 Prozentpunkte über der Zunahme des allgemeinen Preisniveaus lag und damit verantwortlich für die Zunahme der Nebenkosten gewesen ist. Auch war dies ausschlaggebend dafür, dass der Preisanstieg bei den Nebenkosten größer als der Anstieg der Nettokaltmieten in den letzten Jahren war.

Im Jahr 2008 lagen laut Aussage des Deutschen Mieterbundes die Betriebskosten im Durchschnitt bei 2,16€/qm monatlich. Dabei konnte dieser Wert bei Einbezug aller möglichen Betriebskostenarten auf bis zu 2,91€/qm monatlich anwachsen und den Durchschnittswert aus dem Abrechnungsjahr 2007 um 4,7% übertreffen. Im Osten befanden sich die Kosten für Heizung und Warmwasser um 6% unter denen im Westen, da in den neuen Bundesländern weniger Heizöl und mehr Gas und Fernwärmeanschlüsse bestand. Auch ist die energetische Sanierung der Wohnungsbestände weiter vorangeschritten als im Westen der Republik. In Zukunft gilt es noch zusätzlich zu beachten, dass in schrumpfenden Regionen Infrastrukturkosten wie kommunale Gebühren, Grundsteuer, Versicherungen und Dienstleistungen als kalte Betriebskosten von immer weniger Menschen getragen werden müssen, so dass dort die Nebenkosten zu noch größeren Preistreibern der Wohnkosten anwachsen werden<sup>482</sup>.

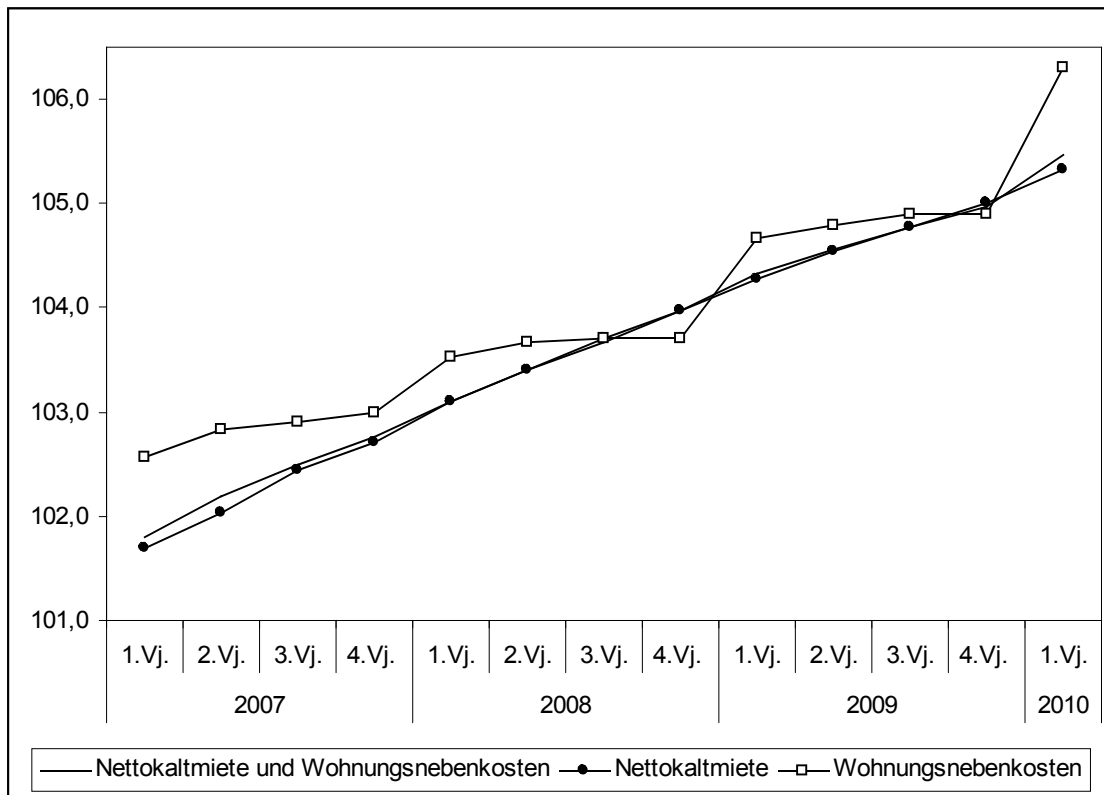
<sup>478</sup> gif (2009), S. 111

<sup>479</sup> gif (2009), S. 111

<sup>480</sup> gif (2009), S. 111

<sup>481</sup> gif (2009), S. 111

<sup>482</sup> BMVBS (2009II), S. 42

**Abbildung 21: Entwicklung der verschiedenen Mietgrößen****Basis 2005 = 100**

Quelle: destatis (2010), Fachserie 17, Reihe 7, 0./2010 „Verbraucherpreise“

Ausführungen machen deutlich, dass die Nebenkosten bei der Erörterung zum Thema der Erschwinglichkeit von Wohnraum nicht ausgeblendet werden dürfen, sondern zukünftig immer weiter in den Fokus rücken müssen. Die bereits heute getätigte lapidare Aussage, dass Nebenkosten zu einer „zweiten“ Miete angewachsen sind, entspricht einer Folge des heftigen Anstiegs der Weltmarktpreise für Rohöl. Zusammengefasst konnte zwar ein starker Anstieg der Wohnnebenkosten festgestellt werden, aber auch dieser Anstieg kann nicht als alleinig ausschlaggebend für die teilweise hohen Wohnkostenbelastungen der verschiedenen Haushaltstypen angesehen werden.

### 3.3.2 Einkommensentwicklung

"Wohnflächenverbrauch wird maßgeblich durch die Entwicklung der verfügbaren Einkommen, durch die Entwicklung der Baukosten und damit auch durch die Entwicklung der relativen Preise zu anderen Konsumgütern bestimmt."<sup>483</sup> Da das Einkommen auch ein Determinant für die Wohnungsnachfrage der Haushalte neben deren Größe und

<sup>483</sup> Just (2009), S. 249

Struktur ist, erfolgt in diesem Gliederungspunkt eine Erörterung dieser makroökonomischen Größe und deren Entwicklung in den letzten Jahren.

In der Literatur wird zwischen vier Einkommensgrößen<sup>484</sup> unterschieden: Das Bruttoeinkommen erfasst alle Einkommensarten eines Haushalts inklusive seiner sozialen Zuwendungen. Das verfügbare Einkommen hingegen ist gleich dem Bruttoeinkommen abzüglich der direkten Steuerzahlungen, Sozialabgaben und laufender Transfers. Die dritte Einkommensart, das sog. social wage berücksichtigt die nicht monetären Zuwendungen, welche ein Haushalt vom Staat oder seiner Familie erhält. Die letzte Einkommensdefinition vermindert die Größe des social wage um indirekte Steuerzahlungen.

Hinsichtlich der Messung seiner monatlichen monetären Ausstattung stellt sich in der Literatur jedoch häufig die Frage, ob das Einkommen eines Haushalts der passende Indikator dafür ist?

Die Einkommensmessung eines Singlehaushalts ist einfach. Anders verhält sich die Erfassung schon bei Familien mit erwachsenen Kindern, welche schon ein eigenes Einkommen beziehen, aber gleichzeitig immer noch zuhause leben. Deren Einkommen wird meist nicht mehr erfasst, obwohl es dem Haushalt theoretisch auch zur Verfügung stehen würde<sup>485</sup>. Eine andere Schwierigkeit zur Identifikation des Haushaltseinkommens ist die Frage, welche Zahlungsströme zum Einkommen hinzugezählt werden sollten. In Betracht kommen Löhne und Gehälter, Kapitalerträge sowie Einnahmen aus direkten und indirekten Immobilienanlagen und staatliche Transfereinkommen<sup>486</sup>. Diese Frage stellt sich auch in Hinsicht auf die bekannten Prognosen zur demographischen Entwicklung. Wie bereits gezeigt, wird die Zahl der Alten über 65 Jahre steigen. Diese Personen haben aber statistisch gesehen ein niedriges Einkommen, da sie meist nicht mehr arbeiten, sondern bereits ihre Rente beziehen. Da das Renteneinkommen niedriger ist als ein Erwerbseinkommen, würde sich die Wohnkostenbelastung der Rentnerhaushalte per Definition verschlechtern. Aber diese Haushalte haben meist über die Jahre hinweg ein Vermögen aufgebaut, welches sie jetzt abbauen können, was aber statistisch nicht als monatliches Einkommen gewertet wird<sup>487</sup> und die Bedeutung des Einkommens als Größe für die Berechnung des Erschwinglichkeitsquotientens schmälert.

---

<sup>484</sup> Milligan (2003), S. 252

<sup>485</sup> Linneman/Megbolugbe (1992), S. 378

<sup>486</sup> Linneman/Megbolugbe (1992), S. 378

<sup>487</sup> Quigley/Raphael (2004), S. 208



Zur Verbesserung schlagen Linneman und Megbolugbe (1992) vor, dass man nicht das aktuelle Einkommen zur Erschwinglichkeitsmessung heranziehen sollte, sondern ein sogenanntes Langzeiteinkommen<sup>488</sup>. Diese Einkommensart würde eine genauere Einschätzung zur monetären Ausstattung eines Haushalts geben, so dass kurzzeitige finanzielle Engpässe im Zeitablauf die finanzielle Ausstattung eines Haushalts nicht allzu sehr trüben würden.

Des Weiteren sollte die Höhe anderer Verbindlichkeiten der Haushalte mit erörtert werden, denn diese können die finanzielle Ausstattung eines Haushalts sehr mindern<sup>489</sup>. Darunter fallen Kreditkartenschulden sowie Autofinanzierungen.

Eine der umfassendsten Datenquellen bzgl. des Einkommens und dessen Verteilung ist der Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung, welcher in verschiedenen Zeitabständen vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) herausgegeben wird. Der letzte Bericht wurde im Juli 2008 veröffentlicht und ist Quelle der folgenden Darstellungen, die zunächst einen Überblick über Arbeitsmarktveränderungen geben. Dort wird durch Arbeitsangebot und -nachfrage der Preis für Arbeit, somit das Einkommen, bestimmt.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland ist geprägt von einer Zunahme des Niedriglohnsektors. Ein Arbeitnehmer befindet sich im Niedriglohnsektor, wenn sein Einkommen nur zwei Drittel oder unterhalb des Medians des Bruttoerwerbseinkommens der Gesamtbevölkerung ist. Waren dies Anfang der 90er Jahre nur rund 25% aller Beschäftigten, so sind es 2005 bereits 36,4% gewesen<sup>490</sup>. Auch verändert sich die Erwerbsstruktur, die durchschnittliche Arbeitszeit sinkt langfristig und die Teilzeitbeschäftigung nimmt zu. Dies hat sich auch real, d.h. preisbereinigt in sinkenden Bruttolöhnen<sup>491</sup> (-4,8%, zwischen 2002 und 2005) widerspiegelt. Diese Arbeitsmarktveränderungen hinterließen Spuren in der Einkommensverteilung, so dass die Ungleichverteilung immer weiter anstieg. Empirisch belegt dies auch der Gini - Koeffizient<sup>492</sup>, welcher zwischen 2002 und

---

<sup>488</sup> Definition Langzeiteinkommen: Es wird aus dem Durchschnitt des erwarteten jährlichen Einkommens eines ganzen Lebens gebildet.

<sup>489</sup> Linneman/Megbolugbe (1992), S. 383

<sup>490</sup> BMAS (2008), S. 12

<sup>491</sup> BMAS (2008), S. 11

<sup>492</sup> Definition Gini Koeffizient: Maß für die Ungleichheit einer Verteilung. Es ist eine Maßzahl, die die Ungleichheit der Verteilungen anzeigt. Der Gini-Koeffizient ist das Verhältnis der Fläche unter der Lorenzkurve der Einkommensverteilung zur Fläche zwischen der Lorenzkurve und einer hypothetischen Lorenzkurve einer Gleichverteilung. Normiert nimmt der Gini-Koeffizient Werte zwischen 0 (vollkommene Gleichverteilung) und 1 (vollkommene Ungleichverteilung) an.

2005 von 0,297 auf 0,307 angestiegen war<sup>493</sup>. Deutschland, das den Zielen der Sozialen Marktwirtschaft wie Umverteilung des Einkommens, Schaffung von Arbeitsanreizen, Familienförderung und Sicherstellung des Existenzminimums unterliegt, kann eine Umverteilung des Einkommens nur indirekt über sein Steuersystem und die Sozialtransfers erwirken<sup>494</sup>.

Im internationalen Vergleich gehört Deutschland zu den OECD-Staaten, in denen die Ungleichheit in den Markteinkommen<sup>495</sup> mit am stärksten durch das Steuersystem und den Sozialtransfers vermindert wird<sup>496</sup>. So tragen die oberen 10% der Einkommensteu-erpflichtigen zu über 52% des gesamten Einkommensteueraufkommens bei, die unteren 50% hingegen nur zu knapp 6%<sup>497</sup>.

Zur besseren Vergleichbarkeit von Haushaltseinkommen wurde das sogenannte Nettoäquivalenzeinkommen als Einkommensgröße von der EU eingeführt. Dieses gibt das Wohlstandsniveau von Personen unabhängig von Größe und Zusammensetzung des Haushalts an, in dem die Person lebt. Errechnet wird dieses Einkommen, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch Bedarfsgewichte<sup>498</sup> geteilt wird.

Auch diese Einkommensart spiegelt preisbereinigt den vorher schon beschriebenen Einkommensrückgang der letzten Jahre wider. Zwischen 2002 und 2005 lag der Rückgang bei 2,5%, dabei verlief er im Osten Deutschlands ausgeprägter als im Westen. Auch liegt hier eine steigende Ungleichverteilung in den Einkommen vor. So sank die Mittelschicht<sup>499</sup> zwischen 2002 und 2005 um 3 Prozentpunkte auf 50% aller Haushalte. Ein Grund für diese Abnahme sieht der Bericht in der enormen Zunahme an alleinerziehenden Haushalten seit Mitte der 90er Jahre. In Deutschland stieg ihr Anteil dreimal schneller als der OECD-Durchschnitt<sup>500</sup>.

Die Armutsrisikoschwelle liegt in Deutschland im Vergleich mit 781€ deutlich über dem anderer europäischer Staaten. Das Risiko, in Deutschland einkommensarm zu werden, lag im gesamten Bundesgebiet mit 13% (2005) weit unter dem Durchschnitt des gesam-

---

<sup>493</sup> BMAS (2008), S. 13

<sup>494</sup> BMAS (2008), S. 14

<sup>495</sup> Definition Markteinkommen: Bruttoeinkommen aus selbstständiger sowie unselbstständiger Arbeit und Vermögenseinkommen. vgl. destatis

<sup>496</sup> Bayern LB (2010), S. 39

<sup>497</sup> BMAS (2008), S. 115

<sup>498</sup> Definition Bedarfsgewicht: Bedarfsgewicht des Haushaltsvorstands = 1; jede weitere Person in dem Haushalt älter als 14 Jahre wird mit 0,5 gewichtet; jede weitere Person unter 14 Jahre mit 0,3. vgl. destatis

<sup>499</sup> Definition Mittelschicht: Haushalte mit einem Einkommen von 75% bis 150% des bundesdeutschen Einkommensmedians. vgl. destatis

<sup>500</sup> BMAS (2008), S. 17ff.

ten Euroraumes. Allerdings ist sie seit 1973 von 6,5% auf 11% angesiegen<sup>501</sup>. Die gefährdetsten Bevölkerungsgruppen waren mit 43% arbeitslose Personen, Personen ohne abgeschlossene Berufsausbildung (19%) und Alleinerziehende mit 14%. Auch hier liegt das Risiko im Osten mit 15% höher als im Westen mit 12%. Dabei ist anzumerken, dass das Armutsrisiko in 2005 laut EU-SILC Statistik durch Sozialtransfers von 26% auf 13% vermindert und somit halbiert worden ist<sup>502</sup>. Auch stieg der Anteil der Bevölkerungsgruppe, die dauerhaft einkommensarm<sup>503</sup> ist, von 9% (2002) auf 11% (2005) an<sup>504</sup>. Bezüglich der stetigen Zunahme an älteren Personen zeigt die EU-SILC Statistik aber keine Steigerung im Armutsrisikos an. Im Jahr 2006 erhielten in Westdeutschland nur rund 2,4% der Bürger im Alter über 65 Jahre Grundsicherungsbezüge. Im Osten waren es sogar nur 1,1%<sup>505</sup>.

Von den 13% (in 2005) aller privaten Haushalte, die ein Nettoeinkommen von weniger als 900€ im Monat zur Verfügung haben, waren 82% Mieterhaushalte, die eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von 42% zu tragen hatten. Diese Erschwinglichkeitsquote lag im Osten bei 39% und im Westen mit 43% etwas höher. Hingegen war die Wohnkostenbelastung der oberen 15% aller privaten Haushalte mit einem monatlichen Einkommen über 3.200€ mit 16% weit unter der durchschnittlichen Wohnkostenbelastung. Auch lebte die Mehrheit dieser Einkommensgruppe im Eigentum (69%)<sup>506</sup>.

Die Einkommensentwicklung im Zeitraum von 2007 bis 2009 zeigt kein Auseinanderdriften zwischen den Preisen und dem verfügbaren Einkommen der Haushalte (vgl. Abb.22). Auch stieg das Einkommen mehr als die Miete. Allein die Haushaltsenergiekosten sind mehr gestiegen als die Einkommen, was insgesamt zu einer Mehrbelastung der einzelnen Haushalte führte.

Es kann keine eindeutige Aussage getroffen werden, ob die Haushalte zu wenig Einkommen haben, um ihre Wohnkosten zu bezahlen oder ob die Wohnkosten zu stark gestiegen sind. Aber es steht fest, dass die Einkommenspolarisierung in Deutschland voranschreitet<sup>507</sup>. Das DIW hat in seiner aktuellsten Studie herausgefunden, dass nur noch

<sup>501</sup> Bayern LB (2010), S. 40

<sup>502</sup> BMAS (2008), S. 21

<sup>503</sup> Definition dauerhaft einkommensarm: Personen, die im aktuellen und in mindestens zwei von drei Vorjahren mit einem Nettoäqualeinkommen von weniger als 60% des Medians auskommen mussten. vgl. destatis

<sup>504</sup> BMAS (2008), S. 23

<sup>505</sup> BMAS (2008), S. 32

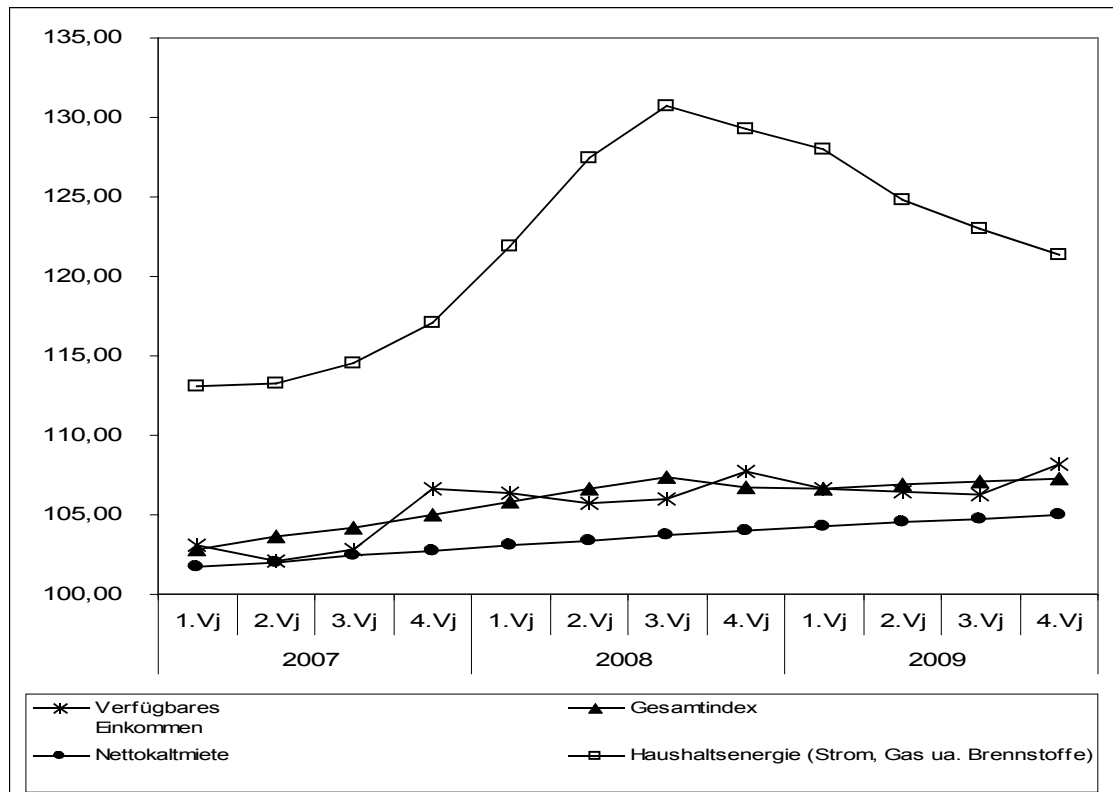
<sup>506</sup> BMAS (2008), S. 112ff.

<sup>507</sup> Goebel et al. (2010), 2

60% (2009) der sogenannten Mittelschicht<sup>508</sup> in Deutschland angehören, 2000 waren es immerhin noch 66%. Dabei hat sich gezeigt, dass die Zahl der Armen nicht nur ansteigt, sondern sie auch durchschnittlich immer weniger Einkommen zur Verfügung haben.

**Abbildung 22: Einkommensentwicklung 2007 - 2009**

**Basis 2005 = 100**



Quelle: eigene Darstellung, basierend auf destatis

Ganz im Gegensatz zu den Besserverdienern, deren mittleres Einkommen von 2.400€ im Jahr 2000 auf 2.700€ in 2009 angestiegen ist. Dieser wachsende Einkommensabstand schürt die Verunsicherung in der Mittelschicht, auf der aber das wirtschaftliche Wachstum Deutschlands gegründet ist. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass diese Polarisierung auch auf die Stadtentwicklung Einfluss haben kann, wo die Gefahr der Entstehung von Armenvierteln gesehen wird<sup>509</sup>. Für die meisten dieser ärmsten Einkommenschicht ist Wohnraum fast unerschwinglich. Welche staatlichen Hilfen solchen Haushalten mit geringem Einkommen und finanziellen Problemen aufgrund einer hohen Wohnkostenbelastung zur Verfügung stehen, werden deshalb im nächsten Abschnitt erläutert.

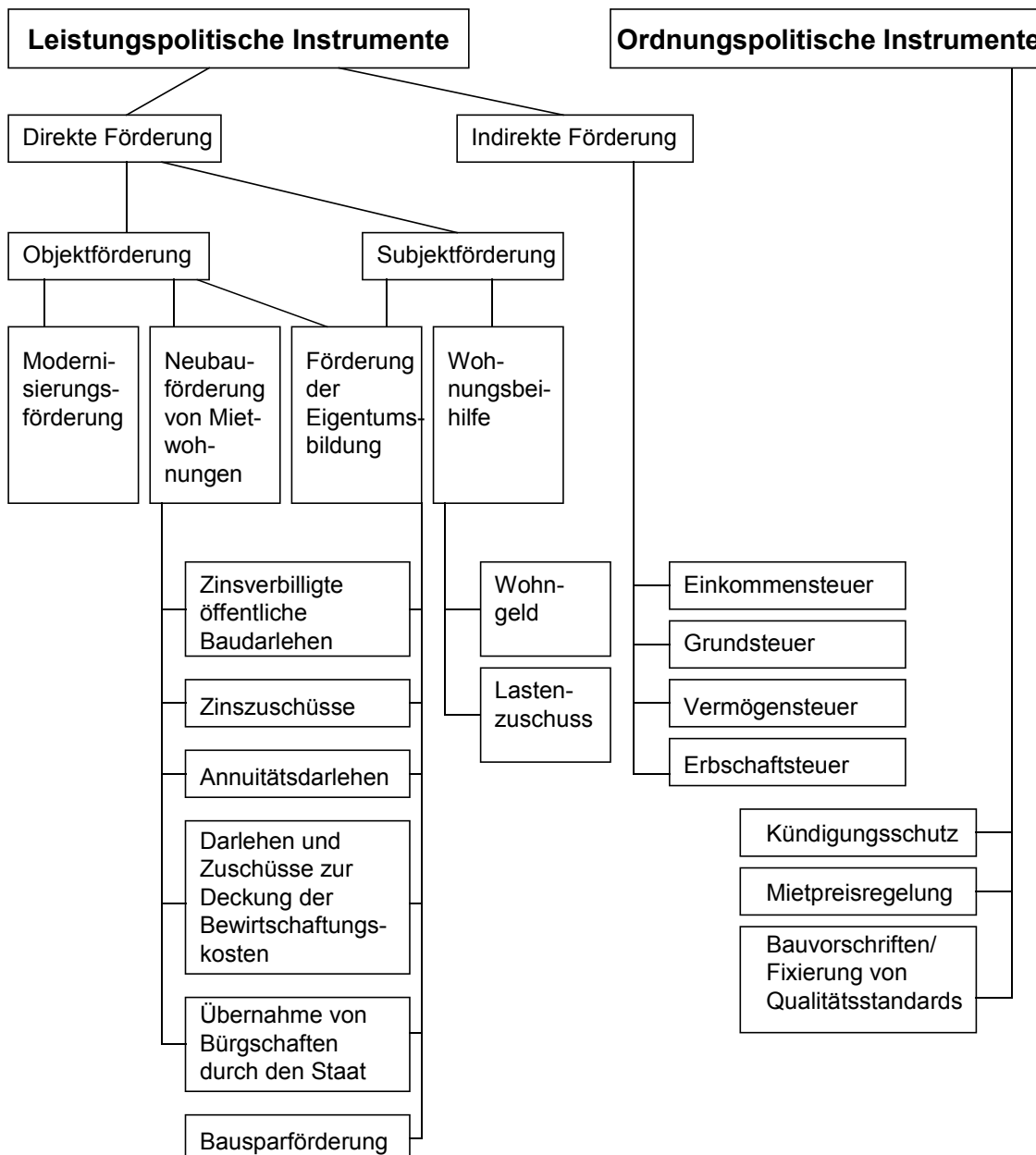
<sup>508</sup> Definition Mittelschicht: Mittlerer Einkommensbereich: Haushaltseinkommen von mindestens 70%, aber nicht mehr als 150% des Medianeinkommens, 2005 waren es etwa 1.844€ monatlich. vgl. DIW

<sup>509</sup> DIW Pressemitteilung vom 15. 06. 2010

### 3.4 Staatliche Wohnkostenhilfen

Hat ein Haushalt ernsthafte Probleme, sich Wohnraum zu leisten, gibt es verschiedene staatliche Maßnahmen, um den Haushalten in ihrer Wohnungsnot zu helfen. Welche Maßnahmen dies sind und welche Wirkung sie haben, wird im Folgenden erläutert.

**Abbildung 23: Wohnungspolitische Instrumente**



Quelle: Maennig (2008), S. 534

Im sozialen Wohnungsbausegment, welcher öffentlich gefördert wird, nimmt der Staat Einfluss auf die Investitionsbindungen, die Mietpreisbildung und auf die Marktzugangsmöglichkeiten der Wohnungsnachfrager. Zielgruppe sind dabei Haushalte, welche untragbare Mietbelastungen fassen und oder zu einer diskriminierten Haushaltsgruppe gehören und deshalb nur einen eingeschränkten Marktzugang haben. Ein gemeinsames Ziel der Sozial-, Wirtschafts- und Wohnungspolitik eines Landes sollte die Schaffung und Gewährleistung eines hinreichend quantitativen und qualitativen Wohnungsbestandes sein<sup>510</sup>, so dass Wohnungsmangel vermieden, Wohneigentum gefördert und Wohnungsverorgung gesichert wird. Insbesondere für Haushalte mit einem geringen Einkommen sind Wohnkostenbelastungen essentiell für den Lebensunterhalt. Um diese Ziele zu verfolgen, stehen dem Staat und damit Bund, Länder und Gemeinden verschiedenste Instrumente zur Verfügung.

Theoretisch wird dabei zwischen leistungspolitischen und ordnungspolitischen Instrumenten unterschieden (vgl. Abb.23). Ordnungspolitische Instrumente sind der Kündigungsschutz von Mieterhaushalten, Mietregelungen auf dem privaten Vermietungsmarkt sowie Bauvorschriften. Diese Maßnahmen sind bei genauerer Analyse nicht unbedingt geeignet, eine Entspannung auf den Wohnungsmärkten herbeizuführen und Wohnraum leichter zugänglich zu machen. Problemhaushalte finden oft schwer Wohnraum, da der Vermieter Ausfallrisiken durch hohe Anfangsmieten zu kompensieren versucht. So entsteht oft eine hohe Einstiegsbarriere zu Beginn eines Mietverhältnisses, da die Miete schon vorab heraufgesetzt wird, was zu einer Angebotsverknappung führen kann<sup>511</sup>. Auch Steuervergünstigungen, die als indirekte Fördermaßnahmen in der Kategorie der leistungspolitischen Instrumente eingeordnet sind, sind oft unzweckmäßig. So haben vor allem obere Einkommensschichten nach dem Prinzip „mehr Einkommen gleich mehr Steuerersparnis“ Vorteile davon und nicht die einkommensschwachen Haushalte<sup>512</sup>. Bei den direkten Fördermaßnahmen, welche in Objekt- und Subjektförderungen nochmals unterteilt werden, hat erstere einen direkten und schnellen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft. Während die Subjektförderung erst durch das zeitverzögerte Engagement des einzelnen Individuums auf den Wohnungsmarkt durchschlägt. Insgesamt sind einkommensorientierte Förderungen, welche gemäß dem sozialen Wohnungsbau eingesetzt werden, sehr zielorientiert. Diese Förderung wird in eine Grundförderung, die den Erwerb von Belegungsrechten und der Festlegung von höchstzulässigen Mieten

<sup>510</sup> Maennig (2008), S. 533

<sup>511</sup> Maennig (2008), S. 555

<sup>512</sup> Maennig (2008), S. 553

dient, sowie in eine Zusatzförderung unterschieden. Letztere versucht den Mieter nur einkommensorientiert mit Wohnkosten zu belasten. Eine dieser einkommensorientierten Förderarten ist das sogenannte Wohngeld. Dieses hat die „wirtschaftliche Sicherung eines angemessenen und familiengerechten Wohnens“ zum Ziel und wird beispielsweise von Maennig (2008) unter dem Verteilungsaspekt als die beste Förderart beurteilt. Beim sozialen Wohnungsbau hingegen besteht eine große Gefahr der Fehlsubvention. Wohngeld dagegen ist sehr treffsicher, denn es wird jährlich überprüft. Jeder Haushalt hat ein Recht auf Wohngeld, was er in der Praxis auch gut durchsetzen kann. Gleichzeitig löst dies nur einen geringen Eingriff der öffentlichen Hand auf den Wohnungsmarkt aus<sup>513</sup>. Allerdings ist bei Wohngeld anzumerken, dass es nur Haushalte unterstützen kann, welche bereits Wohnraum besitzen. Sogenannte Problemmieter, welche von Vermietern aus Angst vor Mietausfällen gar nicht erst als potentielle Mietvertragspartner in Betracht gezogen werden, kann nur durch den Erwerb von Belegungsrechten oder durch die Zuweisung von öffentlichen Wohnraum weitergeholfen werden. Dies ist eines der wenigen Argumente, die für die öffentliche Hand als Wohnungsanbieter spricht<sup>514</sup>.

Auch wenn die Subjektförderung volkswirtschaftliche Nachteile wie erhöhte Mieten bei unelastischem Angebotsmarkt sowie nicht ausreichender Berücksichtigung von regional sehr großen Mietunterschieden macht, so ist es doch das stärkste Instrument, um einer Unerschwinglichkeit von Wohnraum entgegenzuwirken. Aus diesem Grund wird im Folgenden diese Förderart noch weiter erörtert.

Zwei Instrumente stehen dem Staat zur Verfügung. Zum einen das Wohngeld und zum anderen die Leistungen für Unterkunft und Heizung (KdU). Erstere werden hälftig vom Bund und den Kommunen bezahlt und können auf Antrag an Mieter (Mietzuschuss) und an Eigentümer (als Lastenzuschuss) anteilig zu den Miet- bzw. Wohnkosten gezahlt werden. Dabei besteht im Unterschied zum sozialen Wohnungsbau für jeden Haushalt, der keine Transferleistungen bezieht, ein rechtlicher Anspruch auf Wohngeld, welches in der Regel für 12 Monate bezahlt wird. Durch den Erlass der Hartz IV-Gesetze 2004 änderte sich die Empfängerstruktur des Wohngeldes. Vorher waren die Empfänger von sonstigen Transferleistungen die größten Wohngeldempfänger. Jetzt bekommen diese kein Wohngeld mehr, sondern Leistungen für Unterkunft und Heizung. So sank die Zahl der Empfängerhaushalte<sup>515</sup> von Wohngeld von 2,3Mio. im Jahr 2004 auf 781.000 Haus-

<sup>513</sup> Maennig (2008), S. 546

<sup>514</sup> van Suntum (2001), S. 814

<sup>515</sup> BMVBS (2009II), S. 71

halte in 2005<sup>516</sup>. Bis zum Jahr 2007 nahm die Zahl der Empfänger weiter ab, so dass es 2008 nur noch 569.000 Empfängerhaushalte (1,4% aller privaten Haushalte) gab, was einer Abnahme von 1,9% zum Vorjahr entspricht<sup>517</sup>. Dabei lag der Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte mit 2,5% im Osten weit über dem Anteil der Haushalte im Westen mit 1,2%<sup>518</sup>. Wohngeld soll die Anmietung von angemessenem und familiengerechtem Wohnraum ermöglichen. Gleichzeitig soll aber auch verhindert werden, dass hohe Kosten für besonders teure oder große Wohnungen zu entsprechend hohen Wohngeldleistungen führen. 2008 hatten bundesweit 56,2% der Empfänger von Wohngeld eine Miete bzw. eine Wohnkostenbelastung, welche über dem zuschussfähigen Höchstbetrag lag<sup>519</sup>. Die Gesamtausgaben für Wohngeld beliefen sich dabei im Jahr 2008 bundesweit auf 750,1 Mio.€, was einem Rückgang der Ausgaben gegenüber dem Vorjahr von 18,8% entspricht<sup>520</sup>. Auch in Bezug auf die Wohngeldförderung sind die bereits des öfteren genannten Ost-West- bzw. Nord-Süd- Gefälle zu erkennen<sup>521</sup>.

Die Höhe des Wohngeldzuschusses ist immer abhängig von der Zahl der Haushaltsmitglieder, deren monatliche Miete bzw. Belastung sowie dem anzurechnenden Einkommen. Dabei bleiben beim Mietzuschuss Heizungs- und Warmwasserkosten außer Acht, so dass nur die Bruttokaltmiete ausschlaggebend für die Förderung ist. Beim Lastenzuschuss hingegen werden sowohl Zins und Tilgung als auch Bewirtschaftungskosten, Instandhaltungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten angerechnet. Seit der Wohngeldnovelle von 2009, welche am 1. Januar 2009 in Kraft getreten ist, werden auch Heizkosten beim Wohngeld je nach Haushaltsgröße angerechnet<sup>522</sup>. Die Spanne des Wohngeldes beläuft sich bei Einpersonenhaushalten zwischen 10€ und 375€ Mietzuschuss. Dabei dürfen die Mietausgaben zwischen 0 und 440€ monatlich bei einer Einkommensspanne von 0 bis 870€ liegen. Für Zweipersonenhaushalte liegt das monatliche Gesamteinkommen bei maximal 1.190€ bei einer maximalen Mietbelastung von 540€. Daraus ergibt sich dann ein maximaler Mietzuschuss von 477€<sup>523</sup>. Diese Staffelung ist bis zu einer Haushaltsgröße von acht Personen in sogenannten Wohngeldtabellen erfasst, die direkt auf der Homepage des Bundesamtes für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ([www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de)) hinterlegt sind. Da die Höhe der Miete regional stark differiert, wird jede Gemeinde

<sup>516</sup> BMVBS (2009II), S. 71

<sup>517</sup> Duschek (2010), S. 53

<sup>518</sup> Duschek (2010), S. 53

<sup>519</sup> Duschek (2010), S. 56

<sup>520</sup> Duschek (2010), S. 53

<sup>521</sup> Duschek (2010), S. 58

<sup>522</sup> BMVBS (2009 III)

<sup>523</sup> BMVBS (2009 IV)



nach ihrem Mietniveau in sogenannte Mietstufen eingeteilt. Derzeit gibt es sechs verschiedene solcher Mietstufen, die eine prozentuale Abweichung der Miete pro Quadratmeter in den jeweiligen Gemeinden vom Bundesdurchschnitt von minus 15% bis plus 25% und mehr wiedergibt<sup>524</sup>. Dabei erfolgt keine Differenzierung des Wohnraumes nach Baualter und Ausstattung sondern nur nach dem Miethöchstbetrag.

Die Empfängerhaushalte setzten sich 2007 wie folgt zusammen<sup>525</sup>: 37% Erwerbstätige, 7% Arbeitslose, 56% Nichterwerbstätige, von welchen 44% nur Rentnerhaushalte waren und 4% Studierende. Insgesamt erhielten 2007 89% aller Empfängerhaushalte<sup>526</sup> einen Mietzuschuss und nur 11% einen Lastenzuschuss, was deutlich zeigt, dass in erster Linie Mieterhaushalte von einer hohen Wohnkostenbelastung betroffen sind. Unter den Empfängerhaushalten<sup>527</sup> fanden sich vermehrt Einpersonenhaushalte (54%) und Haushalte mit Kindern (31%).

2008 lebten die Empfängerhaushalte eines Mietzuschusses mit 57,6% hauptsächlich alleine, während Empfänger von Lastenzuschüssen überwiegend (55,6%) in Familien mit mehr als 4 Personen wohnten<sup>528</sup>. Die Wohnkostenbelastung dieser Haushalte ist seit 2005 fast gleichbleibend hoch, durchschnittlich 370€ pro Monat bei einem ebenfalls durchschnittlich verfügbaren Einkommen von 815€. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65qm macht dies eine Bruttokaltmiete von 5,79€/qm aus<sup>529</sup>. Die Auszahlung von einem durchschnittlichen Wohnungsgeld in Höhe von 88€ pro Monat senkt somit die Wohnkostenbelastung der meisten Empfängerhaushalte von 41% auf 33%<sup>530</sup>. Bezüglich der Wohnfläche lies sich feststellen, dass Ende 2008 22,2% der Haushalte, die einen Mietzuschuss bezogen, in einer Wohnung mit weniger als 40qm Wohnfläche lebten. Dagegen hatten 58,4% eine Wohnung der Größe 40-80qm und 19,4% eine Wohnung über 80qm Wohnfläche<sup>531</sup>. Mit der Wohngeldnovelle von 2009, steigt die durchschnittliche Wohngeldauszahlung pro Haushalt auf 140€ pro Monat. Gleichzeitig kann die Zahl der Empfängerhaushalte um ca. 300.000 auf 800.000 Haushalte erhöht werden. Darunter fallen ca. 70.000 Haushalte mit insgesamt 150.000 Kindern<sup>532</sup>. Insbesondere

---

<sup>524</sup> BMVBS (2009 V)

<sup>525</sup> BMVBS (2009II), S. 71

<sup>526</sup> BMVBS (2009II), S. 71

<sup>527</sup> BMVBS (2009II), S. 71

<sup>528</sup> Duschek (2010), S. 53

<sup>529</sup> BMVBS (2009II), S. 72

<sup>530</sup> BMVBS (2009II), S. 72

<sup>531</sup> Duschek (2010), S. 55

<sup>532</sup> BMVBS (2009II), S. 73

durch die Vergabe von Wohngeld sollen stabile Bewohnerstrukturen in Wohnquartieren gefördert werden.

Das zweite Instrument zur Verringerung der Wohnkostenbelastung von Haushalten sind die Leistungen für Unterkunft und Heizung. Diese Zahlungen werden meist (in der Regel die kompletten tatsächlichen Wohnkosten) an Haushalte ohne oder mit sehr geringem eigenen Einkommen, wie z.B. Transferleistungsempfänger und deren Bedarfsgemeinschaftsmitglieder, gezahlt, um eine Mindestsicherung zu gewährleisten<sup>533</sup>. Träger dieser Leistungen sind die Kommunen. Der Bund beteiligt sich nur anteilig<sup>534</sup>. Derzeit erhalten 11% aller Haushalte Kosten der Unterkunft, was in etwa Ausgaben in Höhe von 16 Mrd.€ verursacht<sup>535</sup>. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Wohngeldempfänger ist im Zeitraum von 1994 bis 2004 im Westen von 28,1% auf 31,8% gestiegen. Im Osten Deutschlands fiel der Anstieg noch höher aus, nämlich von 17% im Jahr 1994 auf 27% in 2004<sup>536</sup>.

Da der westdeutsche Immobilienmarkt als ausgeglichen gilt und im Osten noch erheblicher Leerstand vorliegt, wenn auch mit sinkender Tendenz, wird in Zukunft der Ruf nach allgemeiner Wohnsubvention die Rechtfertigungsgrundlage entzogen<sup>537</sup>. Die vorangegangenen Ausführungen zur allgemeinen Wohnkostenbelastung der Haushalte und deren Einkommenssituation haben aber den Anschein erweckt, dass in Zukunft sogar verstärkt Unterstützung für Haushalte mit hohen Wohnkostenbelastungen gebraucht wird.

Das Angebot an Sozialwohnungen vermindert die Nachfrage auf dem freien Wohnungsmarkt meist auf dem unteren und mittleren Segment. Die dortige Rendite sinkt, so dass es für Investoren nicht mehr lukrativ ist, das Segment Wohnen weiter zu errichten. Es kommt zu einem Anpassungsprozess. Der freie Wohnungsmarkt versucht durch verstärkten Neubau im höherwertigen Wohnsegment sein Angebot vom sozialen Wohnungsmarkt abzuheben<sup>538</sup>. Diese Form der Unterstützung der Haushalte ist deshalb nicht zielführend. Durch eine Subjektförderung, bei der es zu keiner Preisverzerrung kommt, geschieht dies jedoch nicht.

---

<sup>533</sup> BMVBS (2009II), S. 73

<sup>534</sup> BMVBS (2009), S. 57

<sup>535</sup> BMVBS (2009II), S. 74

<sup>536</sup> BMAS (20008), S. 112

<sup>537</sup> ZIA/IZ (2010), S. 131

<sup>538</sup> Maennig (2008), S. 548

Um die wachsende Segregation in den Städten zu mindern, wurde das Städtebauprogramm „Soziale Stadt“ ins Leben gerufen. Die Quartiere vieler deutscher Städte sind stark durch städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Probleme belastet. Wenn solche Probleme zum Dauerzustand werden, wandern jüngere, sozioökonomisch besser gestellte Haushalte, insbesondere Familien mit Kindern, in andere Stadtviertel ab. Das Programm soll ein Instrument zur Entwicklung benachteiligter Stadtteile sein, das von Bund und Ländern gemeinsam finanziert wird. Ziel ist es dabei, negative Entwicklungsprozesse und Abwärtstrends zu durchbrechen und eine Trendwende zur Stabilisierung und Aufwertung der betroffenen Stadtteile einzuleiten. Bislang wurde ein Gesamtfördervolumen in Höhe von 2 Mrd. € an 450 Fördergebiete in 300 Gemeinden ausgegeben<sup>539</sup>. Dieses Projekt ist nur eines von vielen, das sich auf die Veränderung der Städte konzentriert und versucht, der Abwertung von Stadtteilen entgegenzuwirken, um eine Abwanderung von Haushalten zu stoppen und eine Polarisierung zu vermeiden. Die aufgezeigten Förderungen helfen Haushalten, sich adäquaten Wohnraum leisten zu können. Die Zahl der Wohngeldempfänger ist aber noch kleiner als die Zahl der Haushalte, die mehr als 30% ihres monatlichen Einkommens für Wohnen aufwenden müssen und damit bereits als gefährdet gelten, um durch zu hohe Wohnkostenbelastung in finanzielle Schwierigkeiten zu kommen. Eine Übersichtsrechnung für das Jahr 2006 macht dies deutlich:

In diesem Jahr hatten rund 7,3 Mio. Menschen Transferleistungen für die Grundsicherung, wie das Sozialgeld und das (ALQ II) Hartz IV, empfangen<sup>540</sup>. Dieses Schicksal traf rund 3,8 Mio. Haushalte, sogenannte Bedarfsgemeinschaften. Zusammen mit den Wohngeldempfänger-Haushalten, deren Anteil in 2006 bei 4% im Westen und 8% im Osten lag<sup>541</sup>, ergab sich eine Gesamtquote von Haushalten, welche Leistungen für Unterkunft und Heizung sowie Wohngeld empfangen, von 15,7%<sup>542</sup>. Diese Haushaltsquote, die in 2006 finanzielle Unterstützung vom Staat für die monatlichen Wohnkosten erhalten haben, lag aber noch unter dem Anteil an Mieterhaushalten, die mehr als 30% ihres monatlichen Einkommens für Wohnen ausgeben mussten. Deren Anteil an der Gesamtzahl der Haushalte belief sich geschätzt auf 19%<sup>543</sup>. Der Vergleich dieser Zahlen deutet an, dass die Zahl der Menschen, die eine monatliche finanzielle Unterstützung zur Begleichung ihrer Wohnkosten benötigen, und die Zahl derer, die tatsächlich finanzielle Zuwendungen bekommen, differiert.

<sup>539</sup> BMAS (2008), S. 117 ff.

<sup>540</sup> Haustein et al. (2008), S.273

<sup>541</sup> Frick/Schubert (2008), S. 233

<sup>542</sup> eigene Berechnungen, basierend auf Haus et al (2008) und Fick/Schubert (2008)

<sup>543</sup> eigene Berechnungen, basierend auf Timm (2008)

Die Tatsache, dass viele Mieterhaushalte heute schon enorme monatliche Mietbelastungen erfahren, wird den Ruf nach erschwinglichem Wohnraum nicht abnehmen lassen, sondern weiter anheizen. Dabei kann es in Zukunft auch vermehrt oberhalb der untersten Einkommensschichten zur Anfrage nach finanzieller Unterstützung für die monatlichen Wohnkosten kommen. Das sich der Staat durch den Verkauf großer Teile seiner Wohnungsbestände einem Instrument der Wohnungsförderung selbst beraubt hat, ist in Anbetracht des geringen Anteils an der Gesamtzahl der Wohnungen in Deutschland von der Hand zu weisen. Dem Staat stehen, wie in den letzten Kapiteln dargestellt eine Vielzahl anderer Instrumente zur Umverteilung zur Verfügung. Gleichwohl sollte angemerkt werden, dass der beste Schutz des Mieters immer noch ein ausreichendes Wohnungsangebot<sup>544</sup> ist, was hinreichende Rentabilität der Wohnungswirtschaft fordert. Das große Interesse institutioneller Investoren an staatlichen Wohnungsbeständen in Deutschland in den letzten Jahren zeugt davon, dass diese ein Investment in Wohnungsunternehmen wieder als wirtschaftlich erachten, was unter Angebotsaspekten sehr zu begrüßen ist<sup>545</sup>.

---

<sup>544</sup> van Suntum (2001), S. 814

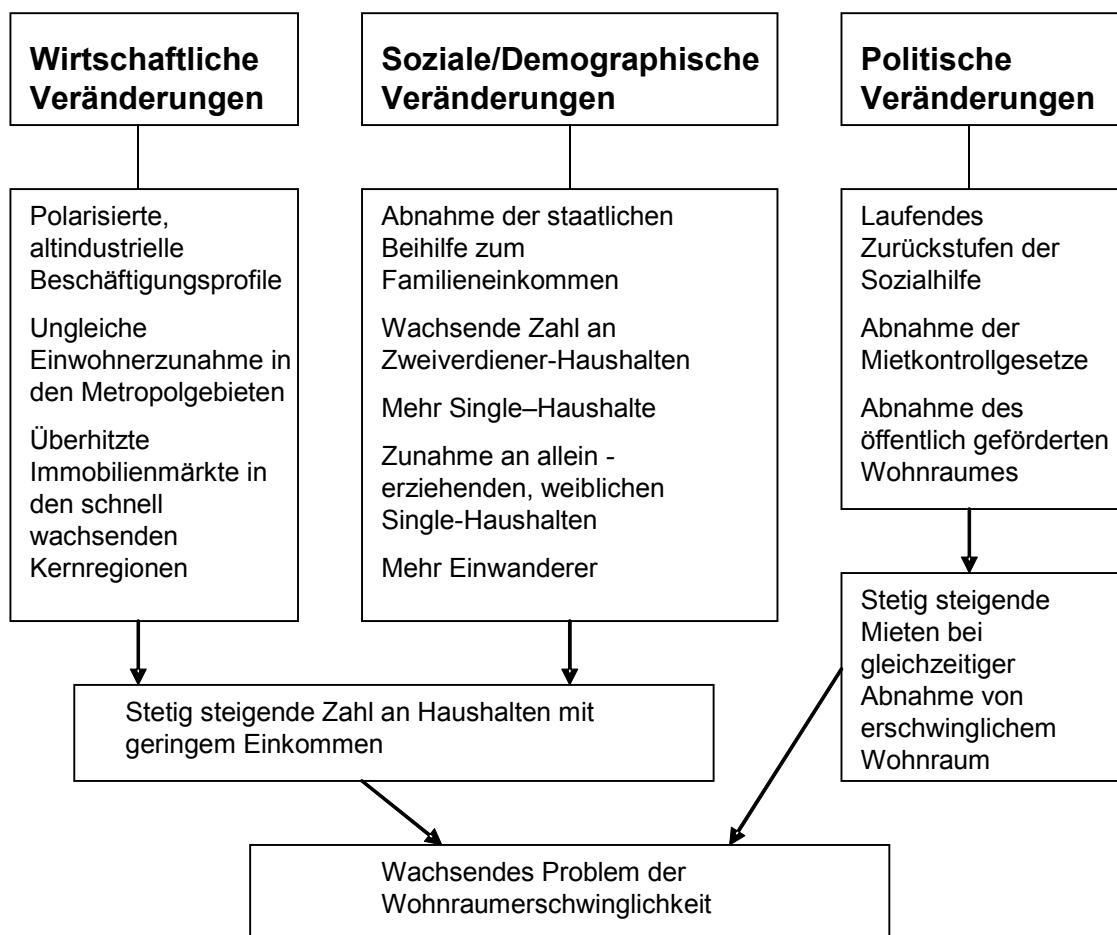
<sup>545</sup> Heuer/Nordhalm (2001), S. 39

## 4 Erschwinglichkeit von Wohnraum und die Abhängigkeit von Demographie

### 4.1 Theoretische Beziehung

Das Thema der Erschwinglichkeit von Wohnraum basiert theoretisch auf einer Vielzahl von Faktoren. Um dieses Zusammenspiel zu verstehen, wurde im Grundlagenteil erörtert, was Erschwinglichkeit im Kontext von Mietwohnraum bedeutet, wie es gemessen werden kann und welche Probleme dabei beachtet werden müssen. Bunting et al. (2004) haben in ihrer Arbeit über den Wohnimmobilienmarkt Kanadas einmal versucht, die Vielzahl der Gründe zusammenzufassen und thematisch zu sortieren.

**Abbildung 24: Gründe für Wohnraumerschwinglichkeitsprobleme**

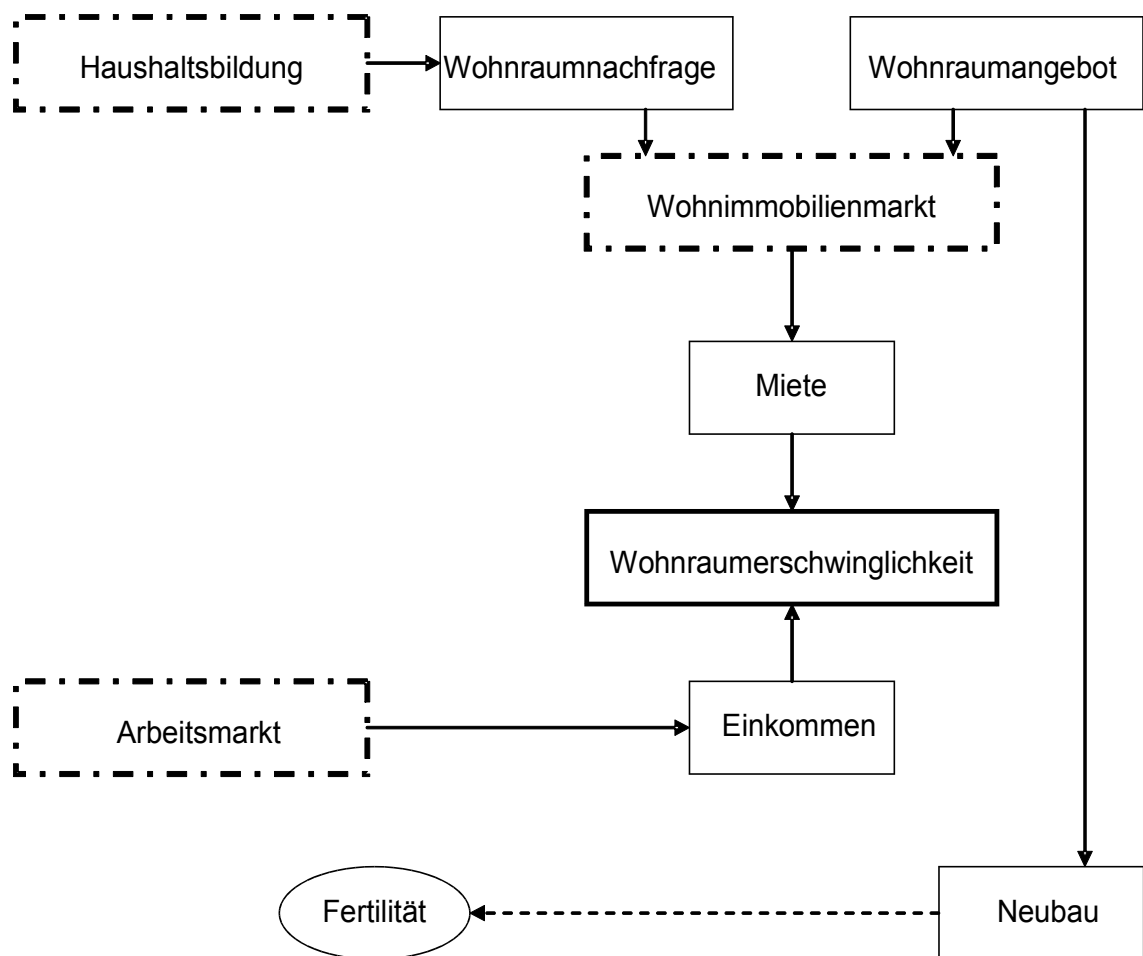


Quelle: Bunting et al. (2004), S. 365

Ziel war es dabei, die Gründe aufzuzeigen, warum es für viele Haushalte immer schwieriger werden kann, erschwinglichen Wohnraum zu finden.

Die in Abbildung 24 dargestellten Gründe können grob in drei Gruppen eingeteilt werden: Wirtschaft, Soziales bzw. Demographie sowie Politik. Auch in Deutschland beeinflusst das Zusammenspiel dieser drei Säulen die finanzielle Situation von Haushalten, die Ausgangspunkt für die Bewertung der Erschwinglichkeit von Wohnraum in Deutschland sind. Steigende Mieten und sinkende Löhne verschlechtern die Wohnraumschwinglichkeit per Definition. Ausgelöst werden solche Verschlechterungen durch Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt, in der Demographie der Bevölkerung sowie der öffentlichen Hand. Die verstärkte Wanderungsbewegung hin zu den Metropolregionen Deutschlands, die zu angespannten Wohnimmobilienmärkten führt, ist auch hierzulande sichtbar.

**Abbildung 25: Simulation der Wohnraumschwinglichkeitszusammenhänge**



Gleiches gilt für die Veränderungen in der Zusammensetzung von Haushalten in Deutschland. Auch die Politik wird durch leere Kassen genötigt, Einsparungen vorzunehmen, welche die Haushalte direkt durch Subventionskürzungen spüren werden und bereits zur Abnahme von sozialem Wohnraum geführt hat. Diese Veränderungen bedingen auch hierzulande immer mehr, dass es eine steigende Zahl an Haushalten mit einem niedrigen Einkommen gibt, welche sich schlecht auf einem angespannten Wohnungsmarkt behaupten können.

Auch wenn man diese Veränderungen feststellen kann, ist eine Ursache-Wirkungs-Analyse nicht immer eindeutig durchzuführen. Leishman et al. (2008) versuchten deshalb für den schottischen Wohnimmobilienmarkt die Einflussfaktoren der Wohnraumererschwinglichkeit zu simulieren<sup>546</sup>. Dabei stützen sie ihre Simulation auf fünf Felder: den Arbeitsmarkt, über dessen Output (Einkommen) das Erschwinglichkeitsvermögen direkt beeinflusst wird; den Wohnimmobilienmarkt, auf dem der Preis für Wohnraum bestimmt wird; das Feld der Haushaltsbildung, woraus die Nachfrage nach Wohnraum hervorgeht; das Feld der Wanderung, das die Bevölkerungsgröße beeinflusst sowie das Entscheidungsfeld Mieten vs. Kaufen. In den Abbildungen 25 und 26 wird versucht, diese Simulation und die Felder, auf denen sie begründet sind, graphisch darzustellen und damit greifbar zu machen, wie vielfältig das Themenfeld der Wohnraumererschwinglichkeit ist.

Die Arbeit von Bunting et al. (2004), aber auch die Arbeit von Leishman et al. (2008) zeigen deutlich, dass ein Zusammenhang zwischen der Höhe des monatlichen Einkommensanteil für Wohnen und der Demographie der untersuchten Bevölkerung des gewählten Untersuchungsgegenstandes theoretisch existiert. In einer ersten Überlegung kann man den Schluss ziehen, dass demographische Veränderungen im Sinne der Abnahme der Bevölkerungszahl gleich einer Abnahme der Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt (vgl. Abbildung 25) zu setzen sind und damit einhergehend eine Verbesserung der Erschwinglichkeit von Wohnraum eintritt.

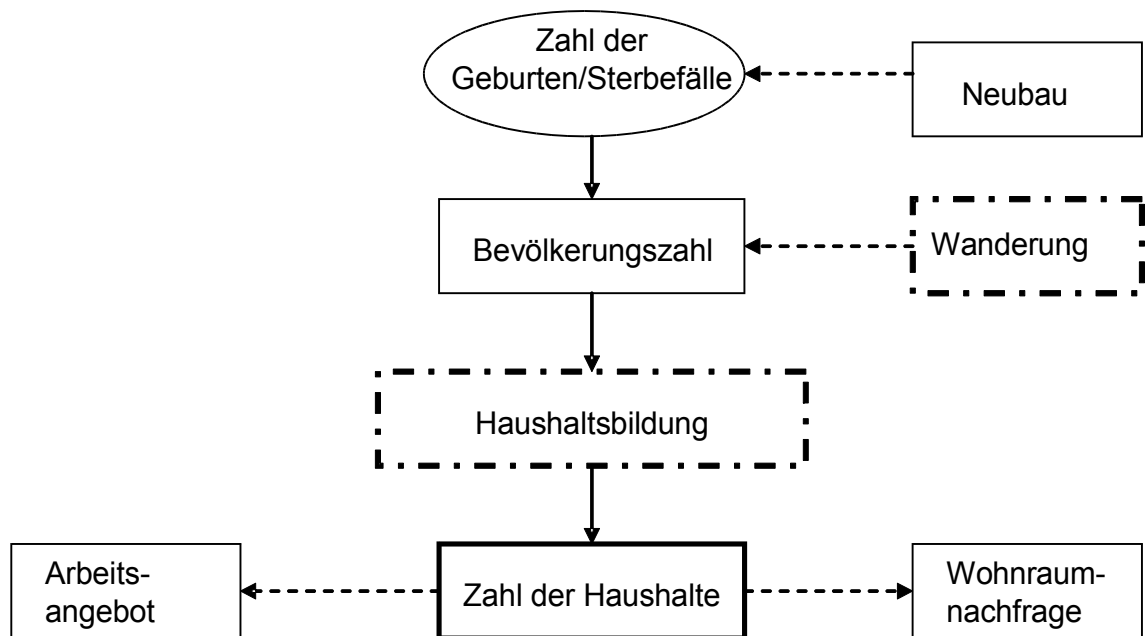
Im Kontext der Arbeit steht die Ursache-Wirkungs-Beziehung zwischen Demographie und der Erschwinglichkeit von Wohnraum im Vordergrund. Im Ergebnis soll abzulesen sein, ob durch eine Abnahme in der Bevölkerung die Wohnraumererschwinglichkeit tatsächlich verbessert wird oder ob gerade das Gegenteil der Fall sein könnte. Dabei wird

---

<sup>546</sup> vgl. auch Meen et al. (2005II)

die weitreichende Einflussnahme anderer Faktoren, beispielsweise aus dem Arbeitsmarkt, nicht außer Acht gelassen.

**Abbildung 26: Haushaltsbildungsprozess**



Quelle: Leishman et al. (2008), S. 11

Abbildung 26 zeigt, inwieweit die Demographie die Zahl der Haushalte bestimmt. Auch das Feld der Wanderung als ein Teil der Demographie fließt dorthin mit ein. Aus der Erörterung der Grundlagen in Kapitel 2.1 geht eindeutig hervor, dass eine Abnahme der Bevölkerung nicht automatisch zu einer Dezimierung der Zahl der Haushalte oder der Wanderungen führt. In Deutschland ist dies der Fall. Hier nimmt die Zahl der Haushalte zu, während die Bevölkerungszahl abnimmt und gleichzeitig kommt es zu einer verstärkten Binnenwanderung. Gleichzeitig beeinflusst die Demographie die Höhe der Arbeitnehmer und damit auch indirekt die Höhe des Einkommens eines Haushalts. Die Darstellung in Abbildung 26 zeigt einen eindeutigen theoretischen Zusammenhang zwischen Demographie, Arbeits- und Wohnimmobilienmarkt. Diese Wirkungsfelder bestimmen nachhaltig die Fähigkeit eines Haushalts, sich Wohnraum zu leisten (vgl. Abbildung 25).

Ziel der Arbeit ist es deshalb zu zeigen, dass die Wohnimmobiliennachfrage nicht allein vom Haushaltseinkommen abhängt, sondern auch vom demographischen Charakter der



Bevölkerung als auch von den Preisen relativ zu anderen Konsumgütern<sup>547</sup>. Die Schlussfolgerung wird zeigen, dass eine Bevölkerungsabnahme nicht immer gleichzeitig auch einen Nachfragerückgang bedingt. So soll im Ergebnis gezeigt werden, dass das Thema der Wohnraumererschwinglichkeit auch in Zukunft in Deutschland verstärkt zu einem Problem für Haushalte werden kann.

## **4.2 Empirische Erkenntnisse**

Der zweite Teil dieses Kapitels gibt einen Überblick über empirische Arbeiten, die Ergebnisse zu den Themen Demographie und Wohnimmobilienmarkt bzw. Wohnraumererschwinglichkeit bislang geliefert haben. Dabei liegt im ersten Abschnitt der Fokus auf der Housing-Literatur von Mankiw und Weil (1988), die sich schon sehr früh mit dem Thema der Demographie und dessen Einfluss auf die Wohnimmobilienpreise beschäftigt haben. Im Anschluss daran werden darauf aufbauende Arbeiten diskutiert. Im zweiten Teil des Abschnitts werden empirische Arbeiten erörtert, die sich bzgl. des Wohnimmobilienmarktes auf die Erschwinglichkeit von Mietwohnraum fokussierten. Durch die bislang erarbeiteten empirischen Erkenntnisse soll ein umfassender Überblick über den derzeitigen Stand der Wissenschaft auf dem Themengebiet der Erschwinglichkeit von Mietwohnraum gegeben werden. Auch ermöglicht dies eine wissenschaftliche Einordnung der vorliegenden Arbeit.

### **4.2.1 Mankiw und Weil (1988) und ihre Kritiker**

Eine der wohl bekanntesten Arbeiten auf dem Forschungsgebiet der Demographie und deren Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt ist die Arbeit von Mankiw und Weil in den USA aus dem Jahr 1988. In dieser Arbeit mit dem Titel „The Baby Boom, the Baby Bust and the Housing Market“ wurde untersucht, wie groß der Einfluss des demographischen Wandels der 1950er Jahre auf den Wohnimmobilienmarkt in den 1970er Jahren war. Die Autoren analysierten dabei sowohl den Einfluss in der Vergangenheit als dass sie auch eine Prognose für die Zukunft durchführten. Die Veröffentlichung zeigte dabei, welchen Einfluss die Demographie auf die Wohnraumnachfrage hatte, um dann in einem nächsten Schritt zu erläutern, inwieweit die Demographie durch eine Nachfrageveränderung auch die Immobilienpreise und die Investitionen beeinflusst. Im letzten Schritt prognostizierten sie die Entwicklung der Immobilienpreise in den USA für die nächsten 20 Jahre bis ins Jahr 2007. Die Autoren kamen zu dem Ergebnis, dass ein enormer Hauspreiseinbruch von über 40% aufgrund der zukünftig sinkenden Geburten-

---

<sup>547</sup> Lee (2008), S. 291

zahlen bevorsteht. Diese Arbeit hat nicht zuletzt durch ihren errechneten Rückgang der Wohnimmobilienpreise großes Aufsehen in der Immobilienwissenschaft erregt und ist noch heute, mehr als 20 Jahre nach ihrer Erstveröffentlichung, aktuell wie damals.

Der erste Schritt der Arbeit von Mankiw und Weil (1988) war es, einen Zusammenhang zwischen der Nachfrage nach Wohnraum und der Demographie eines Landes herzustellen. Dazu führten die Autoren eine Querschnittsanalyse für die Jahre 1970 und 1980 durch und erstellten so jeweils eine altersabhängige Nachfragevariable (**MWD**). Die Nachfrage eines Haushalts **D** wurde dabei so gestaltet, dass sie sich aus der Summe der Nachfrage der einzelnen Haushaltsmitglieder **D<sub>j</sub>** zusammensetzte:

$$\mathbf{D} = \sum_{j=1}^N \mathbf{D}_j$$

Dabei wurde bewusst vernachlässigt, dass die Wohnraumnachfrage eines Haushalts nicht nur von der Zahl der Mitglieder abhängig ist, sondern auch vom Einkommen und vielen anderen Faktoren mehr. Die Nachfrage **D<sub>j</sub>** eines Haushaltsmitglieds wurde von Mankiw und Weil (1988) nur als eine Funktion des Alters dargestellt, um den Einfluss der Demographie auf die Wohnraumnachfrage explizit herauszuarbeiten:

$$\mathbf{D}_j = \mathbf{a}_0 \mathbf{DUMMY0}_j + \mathbf{a}_1 \mathbf{DUMMY1}_j + \dots + \mathbf{a}_{99} \mathbf{DUMMY99}_j$$

Dabei ist beispielsweise die Dummyvariable **DUMMY0 = 1**, wenn das entsprechende Haushaltsmitglied 0 Jahre alt ist. Setzt man nun die Gleichung für die Wohnraumnachfrage eines jeden individuellen Haushaltsmitglieds in die Gleichung für die Nachfrage des gesamten Haushalts ein, so ergibt sich die Gesamtnachfrage eines Haushalts, nur in Abhängigkeit vom Alter der Mitglieder wie folgt:

$$\mathbf{D} = \mathbf{a}_0 \sum \mathbf{DUMMY0}_j + \mathbf{a}_1 \sum \mathbf{DUMMY1}_j + \dots + \mathbf{a}_{99} \sum \mathbf{DUMMY99}_j$$

Eines der wichtigsten Ergebnisse in der Aufstellung dieser nur vom Alter abhängigen Nachfragevariable für die Jahre 1970 und 1980 war, dass die Nachfrage nach Wohnraum sprunghaft im Alter von 20 Jahren ansteigt und bis zum 30ten Lebensjahr sehr hoch bleibt. Erst ab einem Alter von 40 Jahren nimmt sie wieder ab. Dies zeigte, dass die alleinige Zahl an Kindern noch keinen großen Einfluss auf die Wohnraumnachfrage ausübt. Der Grund dafür ist, dass die Zahl der Geburten, ob in Boom oder Abschwungphasen erst zum Tragen kommt, wenn diese Kinder bereits ihr Zuhause verlassen und selbst Haushalte gründen. Aus der vorangegangenen Formel begründeten Mankiw und Weil (1988) die Nachfrage **D<sub>t</sub>** zum Zeitpunkt **t**, in dem die Zahl der Personen [**N(i,t)**] im

Alter von  $i$  im Jahr  $t$  mit dem jeweiligen altersabhängigen Nachfragekoeffizienten  $a_i$  multipliziert und dann für jedes Alter summiert wurden.

$$D_t = \sum_i a_i N(i,t)$$

Dahinter steckte die Annahme, dass die altersabhängige Wohnraumnachfrage über die Zeit hinweg konstant ist.

Mankiw und Weil (1988) stellten bei ihrer Untersuchung damals schon fest, dass ihre altersabhängige Nachfragevariable sich sehr mit einer Variablen zur Entwicklung der Bevölkerung über 21 Jahre ähnelt. Sie errechneten sogar eine Korrelation in Höhe von 0,86. Gleichzeitig wiesen sie deutlich daraufhin, dass ein Vergleich mit der gesamten Bevölkerungsentwicklung zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen führen würde. Dies stellt klar, dass nicht die gesamte Bevölkerungszahl für die Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt ausschlaggebend ist, sondern die Entwicklung der Kohorte der über 21-Jährigen.

Im zweiten Teil der Arbeit wurde durch eine Zeitreihenregression untersucht, ob die zuvor generierte altersabhängige Nachfragevariable den Wohnimmobilienmarkt in irgendeiner Weise beeinflusst. Dazu wurde zuerst untersucht, inwieweit **MWD** mit dem Wohnimmobilienstock korreliert war. Die durchgeführte Regression verneinte allerdings eine Beziehung zwischen der **MWD**-Variablen und dem Gesamtbestand an Wohnraum. Als zweites wurde der Einfluss der **MWD**-Variablen, auf die Preisentwicklung von Wohnimmobilien untersucht. Dabei kamen die Autoren auf einen hoch signifikanten Zusammenhang, so dass ein 1%iger Anstieg in der demographieabhängigen Nachfragevariablen **MWD** einen 5,3%igen Anstieg der Wohnimmobilienpreise nach sich zog. Auf Basis dieses starken Zusammenhangs und der Tatsache, dass nicht die Zahl der derzeitigen Geburten, sondern die der vor 21 Jahren ausschlaggebend für die Nachfrage zum Zeitpunkt waren, trafen die Autoren eine Aussage über die Preisveränderungen bis ins Jahr 2007. Sie prognostizierten einen Rückgang der Wohnimmobilienpreise bis ins Jahr 2007 um insgesamt 47%, was den Boom auf den Immobilienmärkten der 70er Jahre zu nichte machen und in einem Bust enden würde. Tatsächlich jedoch erfuhren die Wohnimmobilienpreise in den USA seit Ende der 80er Jahre einen kontinuierlichen Anstieg bis zum Beginn der Finanzkrise. Die jährlichen Preissteigerungsraten lagen dabei bei bis zu 10% jährlich<sup>548</sup>.

<sup>548</sup> Shiller (2007), S.3

Mills und Crone griffen in ihrer Veröffentlichung von 1991 die Arbeit von Mankiw und Weil (1988) auf und bearbeiteten deren Daten mit dem damals neuen ökonometrischen Verfahren der Kointegration. Sie konnten mit diesem Vorgehen einen leichten Zusammenhang zwischen dem Housing Stock und der demographieabhängigen Nachfragevariablen herausarbeiten. Einen stärkeren Zusammenhang für die langfristige Beziehung zwischen dem Housing Stock und der Demographie ergab sich für die Variablen der reinen Eigentumsimmobilien und der Anzahl der Bevölkerung über 20 bzw. 25 Jahre. Mills und Crone (1988) entschieden sich für diese Bevölkerungsgruppen, da auch Mankiw und Weil (1988) schon festgestellt hatten, dass ihre demographieabhängige Nachfragevariable stark mit der Zahl der über 21-Jährigen korreliert war. Dies ist auch nachvollziehbar, denn Menschen gründen meist erst mit 20 Jahren oder älter ihren eigenen Haushalt und werden damit auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager aktiv. Eigentum erwerben sie meist noch später, so dass die Einbeziehung der Bevölkerungsgruppe der über 25-Jährigen auch eine theoretisch plausible Rechtfertigung hat. Den stärksten Zusammenhang wies die Kointegration zwischen der Bevölkerung über 25 Jahre und der Zahl der Wohnimmobilien für Eigentümer auf. Durch die reine Verwendung der Anzahl an Wohneinheiten wurde diese Kennziffer von der Qualität und Größe befreit. Dieses Vorgehen gründete auf der Tatsache, dass jeder Haushalt einen Platz zum Wohnen braucht, unabhängig von Ausstattung und Lage. Es wurde aber auch in der Arbeit darauf hingewiesen, dass andere langfristige Einflussfaktoren wie das Einkommenswachstum oder Zinsen in diese Untersuchung nicht weiter einbezogen werden.

Ebenfalls einer der ersten Wissenschaftler, die auf den Artikel von Mankiw und Weil (1988) aufbauen war Hendershott (1991). In seiner Arbeit zeigte er anhand einer nochmaligen Untersuchung des von Mankiw und Weil (1988) verwendeten Datensatzes, dass deren Ausgangsgleichung viel zu wenig spezifiziert war, um daraus eine Vorausberechnung für die kommenden 20 Jahre zu tätigen. Hendershott kritisierte, dass Mankiw und Weil (1988) keine Variablen mit in die Gleichung aufgenommen haben, die das GNP und die bereits versteuerte Zinsentwicklung wiedergibt. Gleichzeitig verwendeten sie eine Trendvariable, die aber implizit das Angebot und die Nachfrage widerspiegelte, so dass Produktivitäts- und Arbeitskraftentwicklung indirekt doch im Modell enthalten waren, denn ohne diese würde das Modell auch nicht funktionieren. Die Untersuchung ergab, dass zwischen 1947–1987 ein unbestimmter Faktor die Hauspreise sinken ließ. Mankiw und Weil (1988) nahmen in ihrer Arbeit an, dass dies auch in Zukunft der Fall sein wird und prognostizierten darauf aufbauend eine Minderung der Hauspreise bis

2007 um 47%. Hendershott (1991) zeigte deutlich, dass die Gleichung, basierend auf dem Zeitraum zwischen 1948 bis 1987, eigentlich nur den Zeitraum zwischen 1948-1969 passend abdeckte. Bereits für die letzten 20 Jahre des Beobachtungszeitraumes liefert die Gleichung von Mankiw und Weil (1988) einen sehr geringen Erklärungswert. Laut Hendershott (1991) hätte diese Regressionsgleichung schon deshalb nicht für eine Vorhersage für die nächsten 20 Jahre verwendet werden dürfen. Er modifizierte deshalb das Modell von Mankiw und Weil (1988), indem er Variablen für die Zinsentwicklung dieses Zeitraums sowie zwei Konstanten für die Zeiträume 1948-1969 bzw. 1970-1987 und zwei alterabhängige Nachfragevariablen plus einer Variablen, welche die Einkommensentwicklung im untersuchten Zeitraum wiedergibt, hinzufügte. Die Regression lieferte danach sehr signifikante und stabile Ergebnisse. Allerdings zeigte diese Gleichung nicht mehr an, dass die Hauspreise basierend auf dieser Untersuchung in den nächsten 20 Jahren um 47% fallen würden. Nach Hendershotts Prognose war eine Abnahme von nicht einmal 10-15% wahrscheinlich<sup>549</sup>.

Die bereits von Mankiw und Weil (1988) getätigte Feststellung, dass ihre MWD-Nachfrage-Variable stark mit der Zahl der über 21-Jährigen korreliert ist, nahm Craig Swan (1995) in seiner Arbeit als Aufhänger. Er zeigte, dass die Prognose von Mankiw und Weil (1988) auf einer falschen Interpretation dieser Variablen begründet war. In seinen Augen ist die MWD-Variable in einer Zeitreihenanalyse nichts anderes als eine Messung für die Größe der Bevölkerungsgruppe über 21 Jahre und nicht ein Maß für die Nachfrage nach Wohnraum. Der Autor zeigte dies durch die Berechnung von Korrelationen und Regressionen, in denen er entweder die MWD und/oder eine Pop20-Variablen einbaute<sup>550</sup> und danach die Ergebnisse verglich. Swan (1995) stellte fest, dass die Nachfrage nach Wohnraum nicht unabhängig vom Einkommen, der allgemeinen Preisentwicklung und der Zinsen ist. Er begründete seine Erkenntnis darauf, dass sich bei einer unveränderten Bevölkerungszusammensetzung über Jahre hinweg, die Nachfrage von anderen Faktoren als der Bevölkerung alleine abhängen müsste, nämlich vom Einkommen, den Zinsen und den relativen Preisen. Gleichzeitig belegte er seine Überlegungen durch die Hinzunahme von Variablen, welche diese Einflussfaktoren darstellen. Er griff dabei auf die Instrumentenvariablen-Methode zurück (Baumaterialkosten, Konstruktionskomponenten, Bauarbeiterlöhne und reale kurzfristige Zinsen)<sup>551</sup>. In seiner Arbeit zeigte er, dass Mankiw und Weil (1988) die Hauspreise nur durch die Nachfrage er-

<sup>549</sup> Hendershott (1991), S. 10

<sup>550</sup> Swan (1995), S. 49

<sup>551</sup> Swan (1995), S. 48

klärten. Weder in der originären Untersuchung noch in der anschließenden Prognose berücksichtigten sie die Angebotsseite durch das Einbeziehen von Kostenvariablen.

Eine weitere Arbeit, inspiriert durch die von Mankiw und Weil (1988), ist die Untersuchung von Martin aus dem Jahr 2005. Dieser zeigte mit Hilfe eines Standard Lucas Asset Pricing Models, dass Mankiw und Weil (1988) mit ihrer Aussage richtig lagen, dass der Baby Boom der 1950er Jahre in den USA durch eine Veränderung der Wohnraumnachfrage einen Einfluss auf die Hauspreise der 70er Jahre hatte. Allerdings bewies er auch, dass Mankiw und Weil (1988) sowohl den Einfluss der Zinsen auf die Hauspreise als auch den Einfluss des Baby Booms auf die Zinsen fälschlicherweise nicht in ihre Untersuchung mit einbezogen hatten. Denn wenn die Zahl der arbeitsfähigen Menschen proportional zur Gesamtbevölkerung zeitweilig groß ist, ist auch deren erwirtschafteter Output groß, so dass die Haushalte diese Mehrproduktion in die Zukunft transferieren möchten. Dieser Transfer ist nur bedingt möglich (Kreditaufnahme mit gleichzeitig steigenden Zinsen), so dass die Hauspreise langfristig steigen und die Zinsen gleichzeitig fallen. In dem von Martin (2005) entworfenen Modell ist Demographie, dargestellt durch die Zahl der arbeitsfähigen Bevölkerungsgruppe, die einzige exogene Variable. Er schaffte es dabei anhand des Modells die Hauspreisentwicklung der Vergangenheit in den USA sowie größtenteils die Entwicklung der langfristigen Zinsen nachzuvollziehen. Gleichzeitig testete er das Modell noch an Datensätzen von Großbritannien, Japan und Irland. Dabei lieferte das Modell besonders für Japan sehr gute Ergebnisse. Ohne Beachtung der Zinseffekte war das Modell auch in der Lage, die Ergebnisse von Mankiw und Weil (1988) zu reproduzieren. Martin (2005) führte als Beweis der Effektivität seines Modells an, dass er durch eine Hinzunahme der langfristigen Zinseffekte die Entwicklung der Hauspreise in den USA sehr gut wiedergeben konnte.

Neben den vielen kontroversen Diskussionen über die Arbeit von Mankiw und Weil (1988) fand ihr Modell auch Anwendung für Kanada (Engelhard und Poterba, 1991) und für Japan (Ohtake und Shintani, 1996). Auch für das deutschsprachige Nachbarland Österreich wurde von Lee et al. (2003) der dortige Wohnimmobilienmarkt nach dem Einfluss demographischer Faktoren hin untersucht.

Für Österreich stellten Lee et al. (2003) die Hypothese auf, dass die Zahl der Erwachsenen, inklusive der Nettozuwanderung ein besserer Indikator für die demographische Einflussnahme ist als die Zahl der Geburten, zeitversetzt um 25–30 Jahre<sup>552</sup>. Ein Anzei-

---

<sup>552</sup> Lee et al. (2003), S. 40

chen dafür waren die Ergebnisse aus der Bestimmung der altersabhängigen Nachfragevariablen, MWD für Österreich nach dem Vorbild von Mankiw und Weil (1988). Auch für Österreich zeigte sich eine stark erhöhte Wohnraumnachfrage ab dem 20. Lebensjahr. Im nächsten Schritt wurde durch paarweise Regression gezeigt, dass kaum ein statistischer Unterschied in der Verwendung der US MWD-Variable und der österreichischen MWD-Variablen oder der Zahl der Erwachsenenbevölkerung bestand<sup>553</sup>. Nachfolgend wurde getestet, inwieweit der Wohnimmobilienstock von der Demographie und anderen Angebots- und Nachfragevariablen abhängt. Die Auswahl der Variablen orientierte sich dabei an der Arbeit von Swan (1995) (siehe vorherige Ausführungen). Aufgrund der Endogenität der Wohnimmobilienpreise wurde auch hier die Instrumentenvariablen-Methode verwendet. Die Untersuchung hat gezeigt, dass demographische Einflüsse die Wohnraumnachfrage *ceteris paribus* in Österreich erklären können. Gleichzeitig wurde aber auch die Signifikanz von anderen Variablen wie dem Einkommen, den Kosten der Finanzierung sowie Substitutionseffekte und Nachfrageverzerrungsfaktoren wie die Arbeitslosenquote festgestellt.

Für Kanada nahmen Engelhardt und Poterba (1991) die Arbeit von Mankiw und Weil (1988) auf den Prüfstand. Dies bot sich ihrer Meinung nach sehr gut an, da sich der Bevölkerungsaufbau von Kanada dem der USA stark gleicht, während die Preisentwicklung von Wohnimmobilien einen unterschiedlichen Verlauf hatte. Im Unterschied zu Mankiw und Weil (1988) konnten Engelhardt und Poterba (1991) für Kanada keinen signifikanten Zusammenhang zwischen der Hauspreisentwicklung und der Entwicklung der demographieabhängigen Nachfragevariablen feststellen. Aus diesem Grund rieten die Autoren zur Vorsicht bei der Vorhersage von Hauspreisen, welche sich auf historischen Begebenheiten begründen.

Wie die Immobilienpreise in Deutschland von der demographischen Entwicklung abhängen, haben Maennig und Dust (2007) in ihrer Analyse untersucht. Ihre Arbeit ging dabei grundsätzlich auf Mankiw und Weil (1988) zurück, orientierte sich aber größtenteils an der Modifikation von DiPasquale und Wheaton (1994). Maennig und Dust (2007) konzentrierten speziell auf den Einfluss der demographischen Entwicklung auf die Preise von Einfamilienhäusern in deutschen Städten zum Jahr 2002. Ihre Untersuchung bauten sie auf einer Querschnittsanalyse für 98 kreisfreie Städte auf. Als Modifikation zu den vorangegangenen Arbeiten wurde hier eine zusätzliche Dummy Variable

---

<sup>553</sup> Lee et al. (2003), S. 45

mit in die Regression aufgenommen. Dieser Dummy wurde aus der Multiplikation der wachsenden und sinkenden Bevölkerungsveränderungen und dem tatsächlichen Bevölkerungswachstum gebildet. Die Erweiterung des Modells um ein Merkmal, das Städte mit sinkenden Bevölkerungszahlen hervorhebt, wurde gewählt, da Deutschland im Gegensatz zu den USA beispielsweise stark von einem Bevölkerungsschwund in Zukunft betroffen sein wird. Im Ergebnis stellten sie eine asymmetrische Preisreaktion fest. Ein Bevölkerungswachstum zwischen 1992–2002 hatte keinen signifikanten Einfluss auf die Hauspreise in 2002. Dagegen beeinflusste eine schrumpfende Bevölkerung signifikant die Hauspreise in 2002 und zwar, wie zu erwarten war, mit einem negativen Vorzeichen. Neben den Variablen bezüglich der Bevölkerungsentwicklung wurde auch noch die absolute Bevölkerungsanzahl sowie die Baukosten und das verfügbare Einkommen in die Untersuchung mit aufgenommen. Der signifikante Einfluss dieser Faktoren auf Einfamilienhauspreise konnte bestätigt werden. Als ebenfalls beeinflussend erwies sich die Unterscheidung, ob die untersuchten Städte Oberzentren innerhalb Agglomerationsräumen waren und ob es sich um westdeutsche Städte handelte. Diese Einflussnahmen wurden durch Dummy-Variablen getestet. Maennig und Dust (2007) haben für 2002 bewiesen, dass auch in Deutschland ein Zusammenhang zwischen den Immobilienpreisen, hier den Einfamilienhauspreisen, und der Bevölkerungsentwicklung in den Städten vorliegt.

Die angeführten wissenschaftlichen Arbeiten - angestoßen von Mankiw und Weil im Jahr 1988 haben gezeigt, dass zwischen den Hauspreisen und der Demographie ein Zusammenhang besteht. Über diesen Zusammenhang hinaus wurde aber auch bewiesen, dass die Preise von Wohnimmobilien auch von anderen Faktoren beeinflusst werden und Zusammenhänge falsch interpretiert werden, wenn diese Einflüsse aus Modellen herausgelassen werden. Aber die bislang angeführten Arbeiten haben sich nur auf Wohnimmobilienpreise und nicht auf Mieten oder die Wohnraumbelastung für Mieterhaushalte gestützt. Ob die Demographieabhängigkeit der Wohnraumererschwinglichkeit bislang schon untersucht worden ist und wenn ja, wie dies geschehen ist, darüber soll die Erörterung der Literatur über Einflussfaktoren der Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten im nächsten Gliederungspunkt Auskunft geben.

#### **4.2.2 Literaturanalyse zum Thema Wohnraumererschwinglichkeit**

Die im folgenden angeführten Untersuchungen stellen eine Sammlung an Arbeiten zum Thema der Wohnraumererschwinglichkeit und deren Einflussfaktoren dar. Ziel dabei ist es, die Vielfalt der Problemstellungen, der Herangehensweisen sowie der Datensätze



und Resultate aufzuzeigen. Auch soll die vorliegende Arbeit und deren Problemstellung dadurch in einen weiten wissenschaftlichen Kontext eingeordnet werden.

Die Arbeit von Whitehead et al. (2008) nutzte in ihrem Literatur-Review die Methode des „rapid evidence assessment“<sup>554</sup>, um verschiedenste Fragestellungen bezüglich einer Verschlechterung auf dem Wohnimmobilienmarkt und deren Auswirkung auf andere Faktoren aus der Literatur heraus schnell und ohne allzu großen Aufwand beantworten zu können. Dabei richteten sie in der Beantwortung der jeweiligen Fragen ihren Blick auf vier verschiedene Arten der Problemanalyse. Dies wären zum einen die Beantwortung durch das Erstellen eines allumfassenden ökonometrischen Modells durch die Bildung von Teilmodellen sowie durch deskriptive Analysen und durch die Untersuchung von Daten. Dabei kann nur mit Hilfe der Ökonometrie exakt herausgefunden werden, ob und wenn ja, inwieweit eine Verschlechterung der Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt sich auf andere Faktoren auswirkt. Partielle Modelle und deskriptive Analysen können dies nicht, denn sie bieten nur Anhaltspunkte, um mögliche Zusammenhänge vorhersagen zu können. Die Analyse von Datensätzen hingegen bietet auch nur Indikatoren für mögliche Zusammenhänge. Unter den untersuchten Fragestellungen waren u.a. die Fragen, inwieweit sich eine Verschlechterung der Angebotssituation auf dem Wohnimmobilienmarkt für Eigentümer auf den Mietmarkt auswirkt, oder ob eine solche Verschlechterung einen Einfluss auf die Nachfrage des sozialen Wohnungsmarktes hat. Oder wie die Haushaltsbildung davon betroffen ist und ob es regionale Unterschiede in einer Verschlechterung der Wohnraumererschwinglichkeit gibt. Die angeführte Arbeit zeigte, dass Problemstellungen nur durch deskriptive Analysen im Vorfeld sowie einer empirischen Analyse im Nachgang umfassend erarbeitet und spezifische Fragestellungen gelöst werden können. An diesem Vorgehen orientiert sich auch diese Arbeit, um die Fragestellung, inwieweit die Demographie die Erschwinglichkeit von Wohnraum in Deutschland beeinflusst, umfassend analysieren zu können.

Eine der wichtigsten Arbeiten im Bereich der Wohnraumererschwinglichkeit in UK ist der „Barker Review of Housing Supply“ (Barker 2004). Die Bedeutung dieser Arbeit ist vergleichbar mit der Arbeit von Mankiw und Weil (1988) für die Wirkungszusammenhänge zwischen Demographie und Hauspreisen. In dem Barker-Bericht (2004) wurden die Schwachstellen des britischen Wohnangebotes erörtert. Der Bericht zeigte, dass der Mangel an Wohnfläche der Tatsache geschuldet ist, dass trotz steigender Nachfrage und

---

<sup>554</sup> Whitehead et al. (2008), S. 8

dadurch auch steigender Preise in den 90er Jahren die Zahl der Privatbauten kaum zugenommen hatte. Dies war allerdings nur ein Grund, weshalb die Preise in UK (zwischen 1997 und 2007 betrug der Anstieg<sup>555</sup> real 123,3%) sehr viel stärker gestiegen waren als im Rest Europas. Der Bericht führte den Mangel an Wohnfläche besonders auf den britischen Planungs- und Genehmigungsapparat zurück und forderte deshalb eine starke Zunahme an Wohnfläche in UK, um den langanhaltenden Anstieg der Immobilienpreise zu stoppen und die Erschwinglichkeitssituation zu verbessern.

Der „Barker Review of Land Use Planning“ (Barker 2006) knüpfte daher nahtlos an die vorangegangene Untersuchung an. Sein Untersuchungsgegenstand war die Frage, wie die Planungspolitik und der Genehmigungsprozess das ökonomische Wachstum und den Wohlstand vor dem Hintergrund der voranschreitenden Globalisierung und der durchgeführten Reform des Planungssystems in England beeinflussen. Zur Erörterung dieser weitreichenden Dynamik wurde dafür in einem ersten Schritt (Interims Report, Barker 2005) untersucht, wie ein Planungsapparat auf das Wirtschaftswachstum und die Beschäftigung Einfluss nimmt. Dabei wurde besonders der Zusammenhang zwischen dem Planungs- und Genehmigungsprozess und den Haupttreibern der Produktivität wie dem Unternehmertum, dem Wettbewerb, den Innovationen, den Investitionen und dem Know-How untersucht. Dieser Interim-Bericht unterstrich noch einmal, wie sehr die Wirtschaft von einem effizienten Planungs- und Genehmigungsapparat abhängig ist und wie groß die Verantwortung dieser Stelle gegenüber dem wirtschaftlichen Fortschritt ist.

Der Abschlussbericht (Barker 2006) fasste die drei wesentlichen Forderungen an das Planungssystem in UK wie folgt zusammen. Die Verantwortung gegenüber der Wirtschaft muss stärker in den Blickpunkt der Planungsverantwortlichen gerückt werden. Gleichzeitig muss der Prozess effizienter gestaltet werden, um so Kosten zu sparen und mehr Planungssicherheit gegenüber den Bauherren zu gewährleisten. Die dritte Hauptforderung war die Prüfung und Sicherstellung, dass die Baulandverwendung sinnvoll und nachhaltig ist.

Zahlreiche Autoren haben den Barker Review (2004) zum Anlass weiterer Untersuchungen auf diesem Gebiet genommen. Meen (2005) zum Beispiel überprüfte in seinem Artikel die Ergebnisse des Reviews, dass die Preiselastizität des UK besonders im internationalen Vergleich sehr gering ist, was ja zum Teil das sehr knappe Wohnangebot in Großbritannien verursachte. Zum anderen wurde in dem Artikel auch das von Barker

---

<sup>555</sup> Barker (2008), S. 43

(2004) geforderte Maß an Neubauten unter die Lupe genommen. Meen (2005) stellte fest, dass die Preiselastizität tatsächlich sehr gering war, er bestätigte allerdings nicht, dass hauptsächlich das Planungssystem daran Schuld sei. Er gab zu bedenken, dass die Rolle der Erwartungen von Projektentwicklern bei der Hauspreisbildung nicht zu unterschätzen ist. Auch überprüfte er die geforderte Zahl von Neubauten<sup>556</sup> (120.000 Wohneinheiten pro Jahr), um den Preisanstieg<sup>557</sup> (2,7% p.a.) von UK auf das Level von Europa (1,1% p.a.) zu drücken und somit die Erschwinglichkeit von Wohnraum nachhaltig zu verbessern. Er stellte klar, dass ein Anstieg der Neubauzahlen nur einen schwachen sowie indirekten Einfluss auf die Hauspreisbildung hat. Dadurch erschien die geforderte Zahl an Neubauten, welche das derzeit durchschnittliche Neubauvolumen glatt verdoppeln würde, leicht übertrieben.

Diesen Kritikpunkt unterstrich auch der Bericht „Affordability and Housing Supply“ der NHPAU (2009) nochmals sehr deutlich. Das britische Planungssystem wies die implizierte Kritik des Barker Reviews aus 2004 zurück. Es zeigte außerdem, mit Bezug auf den Bericht von Meen et al. (2005), dass eine Steigerung des Angebotes, wie sie von Barker (2006) gefordert wurde nicht umsetzbar ist bzw. selbst wenn, trotzdem nicht zielführend wäre. Denn die von Barker (2006) angestrebte Wohnkostenbelastung erscheint immer noch unerschwinglich gegenüber den Ausgangswerten von Mitte der 90er Jahre. Als zweiten Kritikpunkt führte der Bericht an, dass Barker (2006) in ihrem Report nur die Angebotsseite näher beleuchtete und die Nachfrageseite, allen voran den Einfluss der Zinsentwicklung, völlig vernachlässigte<sup>558</sup>. Die NHPAU (2009) nannte als Hauptursache für den enormen Anstieg der Hauspreise die niedrige Zinspolitik. Denn nur so war es den Haushalten möglich, die Rückzahlungen für die steigenden Hauspreise trotzdem zu leisten. Des Weiteren blieb Barker (2006) ihrer Meinung nach die Antwort für folgende Fragen schuldig: Wer soll dieses Mehrangebot an Wohnraum kaufen? Warum sollte die Baubranche den Immobilienmarkt mit Wohnfläche überschwemmen und gleichzeitig einen Preisrückgang forcieren? Auch machte sie keine exakten Aussagen, wie hoch jeweils die regionale Ausweitung des Wohnraumangebots erfolgen sollte. Auch das von der NHPAU (2009) verwendete Modell von Meen et al. (2005), welches die Forderungen von Barker (2004) überprüfte, kam bei seiner Szenarioanalyse auf das Ergebnis, dass die Ausweitung des Angebots zwar eine leichte Verbesserung der Erschwinglichkeitslage bringen würde, dies aber nur sehr gering sei und mit enormen Auf-

<sup>556</sup> Meen (2005), S. 964

<sup>557</sup> Meen (2005), S. 964

<sup>558</sup> NHPAU (2009), S. 7

wand verbunden wäre und nur in den südlichen Regionen Englands zu dem gewünschten Ergebnis führen könnte. Diesem sogenannten „Reading Modell“ wurde auch angelastet, dass es basierend auf dem Ausgangsjahr 2004 nicht die Finanzkrise abbildet und somit die daraus errungenen Erkenntnisse in Frage stünden. Auch führte die NHPAU (2009) an, dass die Art der Angebotserweiterung näher für die Problemlösung untersucht werden müsste<sup>559</sup>. Nichtsdestotrotz unterstrich der Bericht von Barker (2004) zum Wohnraumangebot in UK, dass Berechnungen über zukünftige Nachfrageentwicklungen nicht länger nur von der Bevölkerungsentwicklung getragen werden sollten. Auch Preis- und Nachfrageentwicklungen müssten mit in Betracht gezogen werden. Ökonomische Modelle zur Hauspreis- und Nachfrageentwicklung rücken deshalb immer weiter in den Blickpunkt.

Meen und Andrew (2008) bauten ihren Artikel „Planning for housing in the post Barker era“ auch auf dem oben beschriebenen Barker Report aus dem Jahr 2004 auf. Sie nahmen dabei Abstand von einer zukünftigen Erschwinglichkeitsbetrachtung, welche rein auf Bevölkerungsvorausberechnungen basiert. Sie führten als Kritikpunkte an, dass eine solche Betrachtungsweise zu einfach sei. Räumliche Schablonen würden so außer Acht gelassen werden, das Marktgeschehen wurde nicht mit aufgenommen, wodurch nur der zukünftige Bedarf, aber nicht die marktrelevante Nachfrage als Größe untersucht wurde. Ziel dieser Analyse war es, sich auf die Sensibilität der Haushaltsbildung und die dadurch ausgelösten Änderungen in der Erschwinglichkeitslage zu konzentrieren. Diese Fokussierung war Teil des Beweises zu zeigen, dass es nicht korrekt ist, Vergangenes durch Extrapolation in die Zukunft zu projizieren. Denn Maßnahmen zur Verbesserung der Erschwinglichkeitssituation haben im Rückschluss auch Einfluss auf die sogenannten exogenen Faktoren. So fokussierten sich Meen und Andrew (2008) auf den Rückschluss von Erschwinglichkeitsveränderungen auf die Wohnnachfrage, die Wahrscheinlichkeit der Haushaltsgründung, die Besitzform sowie die Migration zwischen den Regionen und kamen zu dem Schluss, dass es nicht ausreicht, genauso viele Wohneinheiten (durch Neubau oder Umwidmung) wie Haushaltsneubildungen zu errichten, sondern mehr benötigt werden.

Kutty (2007) konzentrierte sich in ihrer Arbeit auf den Zusammenhang der Einkommensentwicklung, der Mietpreise und der Wohnbelastung und dessen Maß durch die Berechnung eines Korrelationskoeffizienten für die Jahre 1975 bis 2001. Die Erschwing-

---

<sup>559</sup> NHPAU (2009), S. 21

lichkeit für Mietwohnraum wurde dabei durch den Quotienten aus Wohnkosten und Einkommen bestimmt. Ein Erschwinglichkeitsproblem hatten Mieter, die mehr als 30% ihres Einkommens für Wohnen aufwenden mussten. Kutty (2007) kam dabei zu dem Ergebnis, dass die Erschwinglichkeitsrate von Mietern sehr stark mit der Einkommensentwicklung korreliert ist. Die verwendeten Daten stammten aus einer 2002 veröffentlichten Studie des Joint Center of Housing Studies. Die Korrelation zwischen dem Einkommen der Mieter und deren Wohnkostenbelastung betrug  $-0,81$ . In einem zweiten Schritt untersuchte Kutty (2007) auch die Entwicklung der Wohnbelastung in 16 ausgewählten Großstädten der USA und unterschied dabei sieben verschiedene Einkommensgruppen. Auch dort war die Wohnraumererschwinglichkeit insbesondere vom Einkommen abhängig. Mieter aus Einkommensgruppen mit einem sehr geringen Einkommen litten dabei in allen Großstädten unter zu hohen Wohnkosten. Davon leitete Kutty (2007) ab, dass die Wohnkostenbelastung bei Mietern immer sehr stark einkommensabhängig ist und eine gegenzyklische Unterstützung von Mietern am meisten dazu beitragen würde, hohe Wohnkostenbelastungen zu vermeiden. Besonders Maßnahmen zur Einkommenssteigerung und zur Verbesserung der Arbeitslage würden die Wohnkostenbelastung von Mietern sehr zum Positiven beeinflussen. Kutty (2007) zeigte damit, dass Wohnraumererschwinglichkeitsprobleme eines Haushalts nicht sofort auf zu teuren Wohnraum zurückzuführen ist, sondern größtenteils durch ein zu niedriges Einkommen ausgelöst werden. Diese Untersuchung bestätigte diesen Zusammenhang freilich nur für die USA, trotzdem zeigt sich auch in den Ausführungen zur Wohnsituation in Deutschland, dass nicht nur hohe Mieten, sondern auch zu geringe Einkommen für große Erschwinglichkeitsprobleme sorgen.

Meen et al. (2005) verfolgten in ihrem Report für das Office of the Deputy Prime Minister das Ziel, ein Simulationsmodell zur Berechnung von Neubauzahlen zu entwickeln, um Hauspreise zu senken und dadurch die Erschwinglichkeit von Wohnraum zu verbessern. Die Erschwinglichkeit wurde dabei zwar auch durch einen Quotienten dargestellt, hier jedoch aus dem Verhältnis des untersten Viertels der Hauspreise und des untersten Einkommensviertels. Das Simulationsmodell selbst bestand dabei aus drei Basismodulen. Das Housing-Modul bestimmte, bei welcher Veränderung der Hauspreise der Markt ausgeglichen war. Das Demographie-Modul, wurde für die Bevölkerungsszenarien entwickelt und zuletzt das Arbeitsmarkt-Modul, das näher beschrieb, wie sich der Quotient aus Arbeitnehmer und der gesamten arbeitsfähigen Bevölkerungsgruppe entwickelte. Dieses Vorgehen wurde gewählt, da Angebot und Nachfrage auf dem Wohnimmobilien-

markt von einer Vielzahl an Variablen abhängen. Eine Verbesserung der Erschwinglichkeit kann zwar durch eine Steigerung des Neubauvolumens eintreten, dessen Ausmaß aber noch erheblich von anderen Faktoren abhängen. Die Berechnungen basierten auf dem Jahr 2003 und reichten bis ins Jahr 2031. Dabei lag das besondere Augenmerk auf dem Jahr 2016, auf welches sich auch Barker (2006) in ihrem Report bezog. Die Simulation verwendete drei Stufen an Neubauvolumina, welche auf einem zuvor konstruierten Basisszenario aufbauten. Zunächst die niedrigste mit 25.000, dann die mittlere mit 50.000 und die höchste Stufe mit 100.000 Neubauten pro Jahr. Die Studien waren angelehnt an die Forderung von Barker (2004), die durch ihre Untersuchung auf ein gefordertes Neubauniveau von 120.000 Wohneinheiten pro Jahr kam. Durch eine weitere Unterscheidung in den regionalen Gegebenheiten ergab sich so eine Fallzahl von neun. Auch diese Studie fokussierte sich nur darauf, welches Neubauniveau welche Veränderung hervorrief, und nicht, ob die geforderten Neubauvolumina überhaupt zu erfüllen seien. Als wichtigste Ergebnisse wurden dabei festgehalten, dass ein großes Wachstum in der Zahl der Neubauten auch tatsächlich signifikante Effekte auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum ausübt, aber die Zahl der Neubauten dabei tatsächlich groß sein muss. Des Weiteren die Verbesserungen in der Wohnkostenbelastung von Dauer sein muss, da sie auf einer Angebotsveränderung basiert. Zweitens war die verwendete Unterteilung Englands in neun Regionen zwar zielführend, brachte aber auch Probleme mit sich, was durch eine intraregionale Fokussierung noch verbessert werden könnte. Diese Untersuchung bewies damit, dass eine Erhöhung des Neubauvolumens, wie sie von Barker (2004) gefordert worden war, zielführend sein kann. Diese Simulation brachte aber auch zum Ausdruck, dass eine Verbesserung der Wohnraumererschwinglichkeit nicht losgelöst von anderen Variablen wie dem Arbeitsmarkt oder der demographischen Entwicklung erfolgen dürfte. Die gegebenen Anregungen zu einer Verbesserung des Modells wurden teilweise in der Arbeit von Leishman et al.(2008) umgesetzt.

Deren Simulationsmodell für den schottischen Wohnungsmarkt enthielt zusätzlich zu den Modulen Demographie, Immobilienmarkt und Arbeitsmarkt noch die Module zur Entscheidung Kaufen oder Mieten sowie ein Extra-Modul zum Thema Migration. Mit diesem Modul sollte die interregionale Migration besser in das Modell eingebracht werden. Gleichzeitig zeigte auch dieses Modell sehr deutlich, von welchen Wirtschaftsfeldern die Wohnraumererschwinglichkeit eines Landes abhängt. Ziel dieser Untersuchung war es, zu prüfen, ob die geforderte Steigerung des Neubauvolumens um 10.000 Wohneinheiten pro Jahr, welche aus einem Bericht über den schottischen Wohnimmobilien-

markt aus dem Jahre 2007 stammte, auf lange Sicht wirklich zielführend sei. Leishman et al. (2008) führten besonders die große Bedeutung des Moduls Demographie an, mit welchem bestimmt wurde, wann sich aus der Bevölkerung ein neuer Haushalt bildet und somit die Nachfrage nachhaltig beeinflusst wurde. Durch das Simulationsmodell konnte bestätigt werden, dass diese angestrebte Erhöhung des Neubauvolumens eine Verbesserung der Erschwinglichkeit von Wohnraum herbeiführen wurde, auch wenn ihr Ausmaß geringer war als angenommen. Generell aber wurde durch dieses Modell festgestellt, dass eine Veränderung der Erschwinglichkeit auf diesem Wege sehr schwer zu erreichen sei. Auch hatte eine Verbesserung der Angebotsseite nicht in jedem regionalen Bezirk dieselbe positive Wirkung. Das Modell hob die Bedeutung des Timings einer Erhöhung des Neubauvolumens hervor.

Die beiden vorgestellten Simulationsmodelle zeigten, von welchen wirtschaftlichen Faktoren die Wohnraumererschwinglichkeit abhängt. Gleichzeitig muss bei der Verarbeitung dieser beiden Modelle darauf hingewiesen werden, dass beide Modelle die Verbesserung der Erschwinglichkeit von Eigentumswohnraum und nicht von Mietwohnraum im Fokus haben. Dies ist allerdings der unterschiedlichen Ausgangssituation geschuldet, denn in Großbritannien, wie in allen anderen europäischen Ländern, ist die Eigentumsquote wesentlich höher als in Deutschland.

Eine der jüngeren Arbeiten, die sich mit dem Thema der Erschwinglichkeit von Wohnraum international befasste, ist die von Hegedüs et al. (2009) mit ihrem Beitrag zur ENHR Konferenz 2009 in Prag. In dieser Untersuchung stand die Beziehung zwischen Haushaltseinkommen, -vermögen und -demographie sowie der Einfluss intermediärer Faktoren im Vordergrund. Die Autoren versuchten in ihrem Ansatz, die „Life-Cycle“-Hypothese zu widerlegen. Diese Hypothese besagt, dass ein Individuum während seines Lebens unterschiedlich hohe Einkommensstufen durchläuft und verschieden große Wohnflächenbedürfnisse hat. Im Alter beispielsweise haben Individuen weniger Einkommen, was durch den Verzehr von angespartem Vermögen nicht in einer finanziellen Notlage enden muss. Jedes Individuum antizipiert somit sein zukünftiges Lebenseinkommen und schafft es dadurch, ein Gleichgewicht zwischen den Ausgaben und Einnahmen für Wohnen herzustellen, auch in Zeiten, in denen die Ausgaben die Einnahmen überschreiten. Die Autoren versuchten durch ein zweistufiges Modell die Nullhypothese zu testen, dass Haushalte es innerhalb des aufgestellten Modellrahmens schaffen, ihre Finanzen an die sich ändernden Lebensverhältnisse anzupassen, so dass keine finanziel-

le Notlage entstünde. Der erste Teil des aufgestellten Modells bestand aus der Beziehung der Demographie des Haushalts (Alter, Haushaltsgröße, Lebenszyklus, etc.), seinem Haushaltseinkommen sowie dem Vermögen des Haushalts. Der zweite Teil des Modells beschrieb die sogenannte „intermediary factors“. Diese Faktoren beeinflussten die oben genannten Hauptbeziehungen und wurden in der Arbeit durch die Faktoren Wohnungspolitik, Transferhilfen innerhalb von Familien (monetär und nichtmonetär) als auch durch Einkommenssparerprogramme („income safety net programs“) beeinflusst. Hegedüs et al. (2009) schlussfolgerten, dass bei Zutreffen der „permanent income hypothesis“ ein Haushalt durch die erste und zweite Stufe des Modells in der Lage sei, einen finanziellen Engpass auszugleichen, so dass eine Notsituation (subjektive oder objektive Not) nur von Zufallsfaktoren wie Krankheit, Scheidung oder gesundheitlichen Problemen ausgelöst wird. Auf Basis der „Ungarischen Haushalts-Survey“ von 2006 wurde ein multilineares Logit-Modell geschätzt und die Nullhypothese abgelehnt. Alle vorab beschriebenen Faktoren hatten einen signifikanten Einfluss auf die Wahrscheinlichkeit einer finanziellen Notsituation eines Haushalts. Somit wurde bewiesen, dass sowohl eine objektive als auch eine subjektive Notlage nicht nur von Zufallsvariablen abhängt und die Antizipation des Lebenseinkommens nicht funktioniert. In dieser Arbeit konnte dargestellt werden, dass ein Haushalt nicht nur durch Zufallsgeschehnisse in finanzielle Not geraten kann, sondern auch durch seinen demographischen Zustand. Dadurch konnte der Einfluss der Demographie auf die finanzielle Situation eines Haushalts bestätigt werden.

Den umgekehrten Zusammenhang zwischen Demographie und Wohnraumererschwinglichkeit haben Kostecky und Vobecka (2009) in ihrer Arbeit untersucht. Darin wollten sie der These nachgehen, ob die geringe Fertilität der Tschechischen Republik zum Teil der schlechten Erschwinglichkeitslage geschuldet ist. Als abhängige Variable wurde aus dem Feld der Demographie die Fertilität untersucht. Die Erschwinglichkeitsrate diente dabei neben anderen Kontrollvariablen als erklärende Variable. Neben der Erschwinglichkeitsrate wurden der Regression noch die Variablen, wie das durchschnittliche verfügbare jährliche Einkommen sowie die Arbeitslosenquote, die Religionszugehörigkeit, die Urbanisierungsrate sowie die Zahl der Ausbildungsjahre einer Frau mit aufgenommen. In einem ersten Versuch für das Jahr 2001 ergab sich auf regionaler Ebene kein signifikanter Zusammenhang zwischen der absoluten Fertilität einer Region und deren Wohnraumererschwinglichkeit. In einem zweiten Versuch wurde das durchschnittliche Alter einer Frau bei ihrer ersten Geburt als abhängige Variable verwendet. Es zeigte sich



ein positiv signifikanter, statistischer Zusammenhang, dass zwar die Erschwinglichkeit von Wohnraum die absolute Fertilität nicht direkt beeinflusst, aber den Zeitpunkt der Geburt des ersten Kindes einer Frau in Tschechien im Jahr 2001 schon deutlich nach hinten verschoben hatte. Neben der unabhängigen Variablen Wohnraumererschwinglichkeit hat besonders die Variable zur Messung des Bildungsniveaus einer Frau den höchsten signifikanten Einfluss. Eine anschließende Ausweitung dieser Untersuchung auf die Jahre 2001 – 2006 stützte die These aus 2001, wenn auch die Bedeutung anderer signifikanter Variablen deutlich hervortrat.

Skaburskis (2003) untersuchte in seinem Artikel, inwieweit verschiedene Faktoren die Verbreitung und das Auftreten von Erschwinglichkeitsproblemen in kanadischen Metropolen förderte. Dabei verwendete er die Faktoren Stadt, Migration, Haushaltscharakteristika, Einkommenssituation der Haushalte, Einkommensart, Erwerbstätigkeit (Voll- oder Teilzeit), Erwerbstätigkeit (Zahl der gearbeiteten Wochen) und Ausbildungsniveau. Er untersuchte mit zwei simultan geschätzten bivariaten Probit-Modellen, mit welcher Wahrscheinlichkeit Haushalte sowohl ein Einkommen unter der Armutsgrenze haben, und mehr als 50% ihres Einkommens für Wohnen ausgeben, woraus sich ein enormes Erschwinglichkeitsproblem ergäbe. Die verwendeten Daten bezogen sich dabei auf die Jahre 1991 und 1996. Das Modell wurde in drei Phasen erarbeitet. Zuerst wurde das Modell mit einer geringeren Zahl an Variablen geschätzt, um die Darstellung und die Interpretation zu erleichtern. Danach wurde in einem zweiten Schritt die Regressionen der acht Faktoren jeweils einzeln hinzugefügt, um den Beitrag jeder Faktorengruppe und deren Einfluss auf die gemeinsame Wahrscheinlichkeit explizit darlegen zu können. Der dritte Schritt bestand darin, alle Variablen einzeln in das Modell aufzunehmen. Eines der zentralen Ergebnisse war, dass meist junge Haushalte, unabhängig ob männlich oder weiblich von Erschwinglichkeitsproblemen betroffen sind.

Den Zusammenhang zwischen der Wohnkostenbelastung und einer Veränderung der Bevölkerung untersuchten auch Hammer und Winkler (2006) im Gebiet Upper Midwest in den North Woods, USA. Dabei konzentrierten sie sich auf die Bevölkerungszunahme in ländlichen Gegenden, die einen hohen Freizeitwert besaßen und deshalb vermehrt Städter anzogen. Sie sprechen dabei von „Counterurbanization“ und „Exurbanization“. Letzteres steht für eine Zunahme des Wohnangebotes durch Neubauten, welche allerdings nur die Wohnbedürfnisse von Haushalten mit einem hohen Einkommen bedienen und nicht den Bedarf von Haushalten mit einem geringen bzw. mittleren Einkommen, womit

die allgemeine Erschwinglichkeitssituation noch weiter verschlechtert wurde. Sie verwendeten ein OLS-Modell mit den unabhängigen Variablen LMI (Anzahl der Haushalte mit einem geringen und mittleren Einkommen), Owners (Eigentumsrate), Counterurbanization (Zunahme der ländlichen Bevölkerung) und Exurbanization (Wohnneubauten), um deren Einfluss auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum für Haushalte mit einem geringen bzw. mittleren Einkommen zu testen. Alle Modellvariablen waren signifikant und wurden deshalb in dem Modell belassen. Gleichzeitig waren die Koeffizienten der Variablen Counterurbanization und Exurbanization am geringsten, aber immerhin positiv, so dass sowohl eine Zunahme der Landbevölkerung (was zu erwarten war) als eine Zunahme der Neubauten (was eigentlich entgegen dem allgemeinen Zusammenhang von Angebot und Nachfrage bei der Preisbildung steht) die Wohnbelastung von Haushalten mit einem geringen und mittleren Einkommen in die Höhe trieb.

Eine weitere Arbeit, welche den Einfluss verschiedener Faktoren auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum durch eine quantitative Analyse maß, war die von Wolff (2006). Die Autorin stellte auf Basis einer sehr weitreichenden Literaturanalyse die Hypothese auf, dass räumliche Unterschiede in der Wohnraumererschwinglichkeit von amerikanischen Metropolen auf den Einfluss der unabhängigen Variablen Hauspreise, Haushaltseinkommen, Bildung und Bevölkerungsdichte zurückzuführen sei. Die Variable Bevölkerungswachstum wurde aus der Analyse herausgenommen, da deren Entwicklung von zu vielen anderen Gegebenheiten beeinflusst werden konnte. Der geographische Untersuchungsgegenstand konzentrierte sich in dieser Arbeit auf die Metropolen Amerikas. Es wurde eine multiple lineare Regression verwendet, welche nach sorgfältiger Ausarbeitung die unabhängigen Variablen Bevölkerungsdichte, Bildung und eine Variable zur geographischen Lage beinhaltete und mit einem  $R^2$  von 0,41 rund 41% der Variation in der Erschwinglichkeit von Wohnraum in den US-amerikanischen Metropolen erklären konnte. Als nicht signifikant stellten sich in der Untersuchung die Variablen des Bevölkerungswachstums und der Jobstruktur heraus.

Die Analyse von Lux und Sunega (2007) war eine der wenigen Arbeiten, die sich auf die finanzielle Erschwinglichkeit von Wohnraum bei Eigentümern, aber auch bei Mietern konzentrierte. Sie untersuchten dabei, wie sich die Wohnkostenbelastung der Haushalte in den Jahren 1991 - 2003 während der politischen Veränderungen in der Tschechischen Republik verändert hatte. Sie unterschieden zwischen Miet- und Eigentümerhaushalten, die jeweils auf einem privilegierten und einem unprivilegierten Wohnraumsektor

agierten. Während auf dem unprivilegierten Wohnraumsektor Marktmieten gezahlt werden mussten, waren die Mieten auf dem privilegierten Sektor reguliert. Da die Datenlage auf dem nicht regulierten Wohnungsmarkt zu gering war, haben die Autoren die Marktmieten bzw. Wohnkosten jeweils anhand einer hedonischen Preisregression bestimmt. Um die Erschwinglichkeitslage zu analysieren, wurde auch die Verhältnismessmethode angewendet. Zur weiteren Analyse der Veränderungen des Wohnungsmarktes in der Tschechischen Republik wurde der jeweilige zeitliche Verlauf des Erschwinglichkeitsquotienten graphisch dargestellt und berechnet, wie viele Mieter und Eigentümer von zu hohen Wohnkosten belastet werden. Dabei zeigten sie auf, dass Anpassungen bezüglich eines vorliegenden Überkonsums durch Subventionen und Mietregulierungen die Interpretation sehr verändern konnten, weshalb diese im Vorfeld einer Untersuchung genau beleuchtet werden mussten. Diese Arbeit zur Wohnraumererschwinglichkeit machte deutlich, dass eine Untersuchung, die sich rein auf die Höhe des Erschwinglichkeitsquotienten konzentriert, zu einer verzerrten Betrachtung führen könnte. Wie bereits im Theorieteil der Arbeit angeführt, macht auch diese empirische Arbeit auf die Schwächen der verwendeten Messmethode aufmerksam.

Die hier aufgezeigten empirischen Untersuchungen zum Thema der Wohnraumererschwinglichkeit zeigen, dass die Literatur ein äußerst breites Spektrum an Methodiken für die Analyse dieser Wohnraumcharakteristika bereithält. Die Hypothese, dass Demographie Einfluss auf die Wohnraumererschwinglichkeit hat, wurde von fast allen Arbeiten aufgegriffen und auch bestätigt [z.B. Meen et al. (2005), Skaburskis (2003)]. Der Großteil der Arbeiten verwendete zur Darstellung der Erschwinglichkeit von Wohnraum den Quotienten aus monatlichen Wohnkosten und Einkommen [z.B. Kutty (2007), Hegedüs et al (2009)]. Dieser bezog sich jedoch meist nur auf die Wohnkosten von Eigentümerhaushalten [z.B. Barker (2005), Hammer und Winkler (2006)] und nicht auf Mieterhaushalte [z. B. Lux und Sunega (2007), Kutty (2007)]. In ihrem Untersuchungsgegenstand unterschieden sich die Analysen jedoch weitgehend. Es steht fest, dass die Erschwinglichkeit von Wohnraum von vielen Faktoren abhängt, darunter auch die Charakteristika des jeweiligen Arbeitsmarktes, der die Einkommenshöhe maßgeblich beeinflusst [z.B. Meen et al. (2005), Leishman et al. (2008), Skaburskis (2003)] und die geographische Lage der Städte und Länder [z.B. Amy Wolff (2006)]. Einige der angeführten Untersuchungen beschränkten sich auf Städte und Metropolen [z.B. Amy Wolff (2006), Kutty (2007)]. Aber keine dieser Analysen betreffend der Erschwinglichkeit von Wohnraum hatte dabei den Wohnimmobilienmarkt Deutschlands im Fokus. In Deutschland be-

schränkte sich die Analyse der Erschwinglichkeit von Wohnraum bislang meist auf eine deskriptive Aufbereitung der Wohnraumförderprogramme im internationalen Vergleich<sup>560</sup> oder auf ihre historische Entwicklung seit dem Zweiten Weltkrieg<sup>561</sup>. Außerdem wird die hier durchgeführte Arbeit sich nicht auf die Erschwinglichkeitssituation von einzelnen Einkommens- oder Bevölkerungsgruppen fokussieren, sondern sich um einen allgemein gültigen Zusammenhang für Mieterhaushalte bemühen. Aber keine der Arbeiten lieferte einen Hinweis darauf, wie sich zukünftige Entwicklungen in der Bevölkerungszusammensetzung auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum auswirken können. Durch die Analyse des Ist-Zustandes sollen erste Hinweise für die Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt der Zukunft in Deutschland geliefert werden.

### 4.3 Aufstellung der Hypothesen

Basierend auf den grundlegenden Erläuterungen zur Demographie einer Bevölkerung in Kapitel 2.1 und zur Definition von Erschwinglichkeit von Mietwohnraum in Kapitel 2.2 sowie unter Berücksichtigung der aufgezeigten Zusammenhänge in Kapitel 4.1 lassen sich folgende allgemeine Hypothesen aufstellen:

**A:** Der demographische Aufbau einer Stadt beeinflusst die dortige Wohnraumererschwinglichkeit.

**B:** Die Charakteristik des Arbeitsmarktes einer Stadt beeinflusst die dortige Wohnraumererschwinglichkeit.

Begründet auf der Untersuchung der bislang veröffentlichten empirischen Untersuchungen bezüglich der Wohnraumererschwinglichkeit von Haushalten lässt sich eine dritte allgemeine Hypothese erarbeiten:

**C:** Die geographische Lage einer Stadt im Bundesgebiet Deutschlands hat Einfluss auf die dortige Wohnraumererschwinglichkeit.

---

<sup>560</sup> Hagemeier (2003), S. 27ff.

<sup>561</sup> Wiese von Ofen/Brey (2008), S. 75ff.

Die Analyse der Demographie, in Kapitel 2.1.1 sowie deren zukünftige Einflussnahmen in Abschnitt 2.1.3 lassen darauf schließen, dass:

**A1:** Je größer das Erwerbspotential einer Stadt, umso erschwinglicher wird Wohnraum für die Mieterhaushalte, d.h. der monatliche Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen eines Haushalts nimmt ab.

**A2:** Je größer das positive Wanderungssaldo einer Stadt, umso weniger erschwinglich, d.h. umso höher wird der monatliche Anteil der Wohnkosten eines Haushalts an seinem verfügbaren Einkommen sein.

**A3:** Je mehr Einwohner eine Stadt hat, umso weniger erschwinglich ist Mietwohnraum.

Über den Zusammenhang zwischen Demographie und Erschwinglichkeit von Mietwohnraum in einer Stadt, lassen die Untersuchungen von Mankiw und Weil (1988) sowie die darauf aufbauenden Arbeiten wie Lee et al. (2003) schließen, dass:

**A4:** Je höher die altersabhängige Wohnraumnachfrage in einer Stadt, umso weniger erschwinglich wird Mietwohnraum für Haushalte.

Die Darstellung des Einflusses der derzeit bedeutendsten Säule der demographischen Entwicklung in Deutschland, der Wanderung, hat gezeigt, dass vor allem der Arbeitsmarkt ausschlaggebend für die Anziehungskraft einer Stadt ist. Darauf aufbauend lassen sich die folgenden drei Hypothesen generieren:

**B1:** Je größer der Anteil der Erwerbstätigen mit höherer Bildung, desto weniger erschwinglich ist Mietwohnraum für die Haushalte.

**B2:** Je höher die Baukosten, umso weniger erschwinglich ist Wohnraum für Mieterhaushalte.

**B3:** Je höher die Arbeitslosenquote einer Stadt, umso weniger erschwinglich ist Wohnraum für Mieterhaushalte im Durchschnitt.

Zuletzt haben die Darstellung des Ist-Zustandes auf dem Wohnimmobilienmarkt in Deutschland in Kapitel 3 mit der immer noch vorhandenen Ost-West-Problematik und dem wirtschaftlichem Nord-Süd-Gefälle innerhalb der BND sowie die Diskussion der empirischen Arbeiten in Abschnitt 4.2 die Vermutung aufkommen lassen:

**C1:** Dass Wohnraum für Mieterhaushalte in den neuen Bundesländern erschwinglicher ist. Dortige Mieterhaushalte müssen dort anteilmäßig weniger von ihrem monatlichen verfügbaren Einkommen für Wohnraum aufwenden als Haushalte in westdeutschen Städten.

**C2:** Dass Wohnraum für Mieterhaushalte in den norddeutschen Bundesländern erschwinglicher ist, so dass diese dort anteilmäßig weniger von ihrem monatlich verfügbaren Einkommen für Wohnraum aufwenden müssen als Haushalte in süddeutschen Städten.

Jede der oben angeführten Hypothesen wird in der folgenden empirischen Untersuchung in Kapitel 5 getestet.

## 5 Empirische Analyse der Wohnraumschwinglichkeit

### 5.1 Daten- und Modellbeschreibung

Im Folgenden werden die verwendeten Daten beschrieben. Die Arbeit selbst und damit auch der Datensatz beschränkt sich geographisch auf den Lebensraum Stadt. Dies geschieht aufgrund der historischen Siedlungsstruktur Deutschlands, denn diese hat sich nicht auf die Hauptstadtregion konzentriert, wie dies in vielen Nachbarstaaten der Fall ist (vgl. Frankreich). Die Bundesrepublik bietet vielmehr ein Netz an attraktiven Städten über das gesamte Bundesgebiet hinweg, welche in der Standortgunst als Wohn- und Arbeitsstätten untereinander konkurrenzfähig sind<sup>562</sup>. Dies zeigt sich auch darin, dass in den Agglomerationsräumen Deutschlands, d.h. in den Großstädten und deren Umland, etwa zwei Drittel der Bevölkerung Westdeutschlands<sup>563</sup> lebt. Dies und die in Kapitel 2.1.3.3 dargelegten Entwicklungen sind die Gründe, weshalb sich die Untersuchung der Wohnraumschwinglichkeit auf eine Auswahl von 77 Städten für Deutschland erstreckt. Auch wird durch die Konzentration auf den Lebensraum Stadt, insbesondere auf die Großstadt, Einkommensunterschiede zwischen der Stadt- und Landbevölkerung nicht in Betracht gezogen, welche sich hauptsächlich auf unterschiedlichen Arbeitsmarktqualitäten und Preisunterschieden begründen<sup>564</sup>.

Des Weiteren erfolgt in diesem Abschnitt des Kapitels eine ausführliche Beschreibung der verwendeten Variablen sowie deren dazugehörige Definition. Im letzten Teil wird dann die deskriptive statistische Auswertung des Datenpools dargelegt. Wie in der Arbeit von Maennig und Dust (2007) sowie in der von Weiß (2008) ist der Datenpool der vorliegenden Arbeit der einer Veröffentlichung des IVD, vormals Ring Deutscher Markler. In den angeführten Arbeiten wie auch in der vorliegenden Analyse werden die Bevölkerungszahlen, aggregiert auf der Ebene kreisfreier Städte sowie weitere in das empirische Modell mit einfließende Variablen, der INKAR PRO Veröffentlichung des Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) von 2006 oder vom Statistischen Bundesamt entnommen.

---

<sup>562</sup> BBR (2007), S. 10

<sup>563</sup> ZIA/IZ (2010), S. 136

<sup>564</sup> vgl. Blien et al. (2009), S. 82 und Puga (2010), S. 206

### 5.1.1 Geographische Darstellung des Datenpools

Basis des Datenpools sind die Kreise (295) und kreisfreien Städte (107) Deutschlands, welche in der Genesis Datenbank<sup>565</sup> des Statistischen Bundesamtes und in der INKAR-Datenbank des BBSR hinterlegt sind. Diese wurden mit den 100 verwendeten Städten der IVD-Sonderveröffentlichung<sup>566</sup> „Mietbelastung“ vom November 2008 abgeglichen. Aus der Überschneidung dieser beiden Datensätze haben sich 79 Städte ergeben. Allein die Städte Zwickau und Plauen wurden noch aus dem Datenpool entfernt, da diese nicht in der INKAR-Datenbank des BBSR hinterlegt waren.

Aus diesen Anpassungen heraus ergeben sich für die Querschnittsanalyse aus dem Jahr 2007 insgesamt 77 Städte<sup>567</sup>, wovon drei die Stadtstaaten Hamburg, Berlin und Bremen sind. Während 13 Städte in Süddeutschland liegen, d.h. in Bayern und Baden-Württemberg sowie 12 in den östlichen Bundesländern, wie Sachsen, Thüringen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg. Weitere 15 Städte befinden sich in Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern und gehen damit für den Norden Deutschlands mit in die Stichprobe ein. Städte westlicher Bundesländer, wie Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Hessen, sind mit einer Anzahl von 34 überproportional in dem Datenpool berücksichtigt. Allein aus dem Saarland ging keine Stadt in die Untersuchung mit ein (vgl. Abb.27).

Die Sonderveröffentlichung des IVD aus dem November 2008, in welcher die Mietbelastung von 100 deutschen Städten exemplarisch für eine 75 qm Wohnung<sup>568</sup> errechnet wurde, dient der Untersuchung als Ausgangspunkt. Dies ist der einzige zeitnahe Datensatz zur Erschwinglichkeit von Mietwohnraum in Deutschland.

---

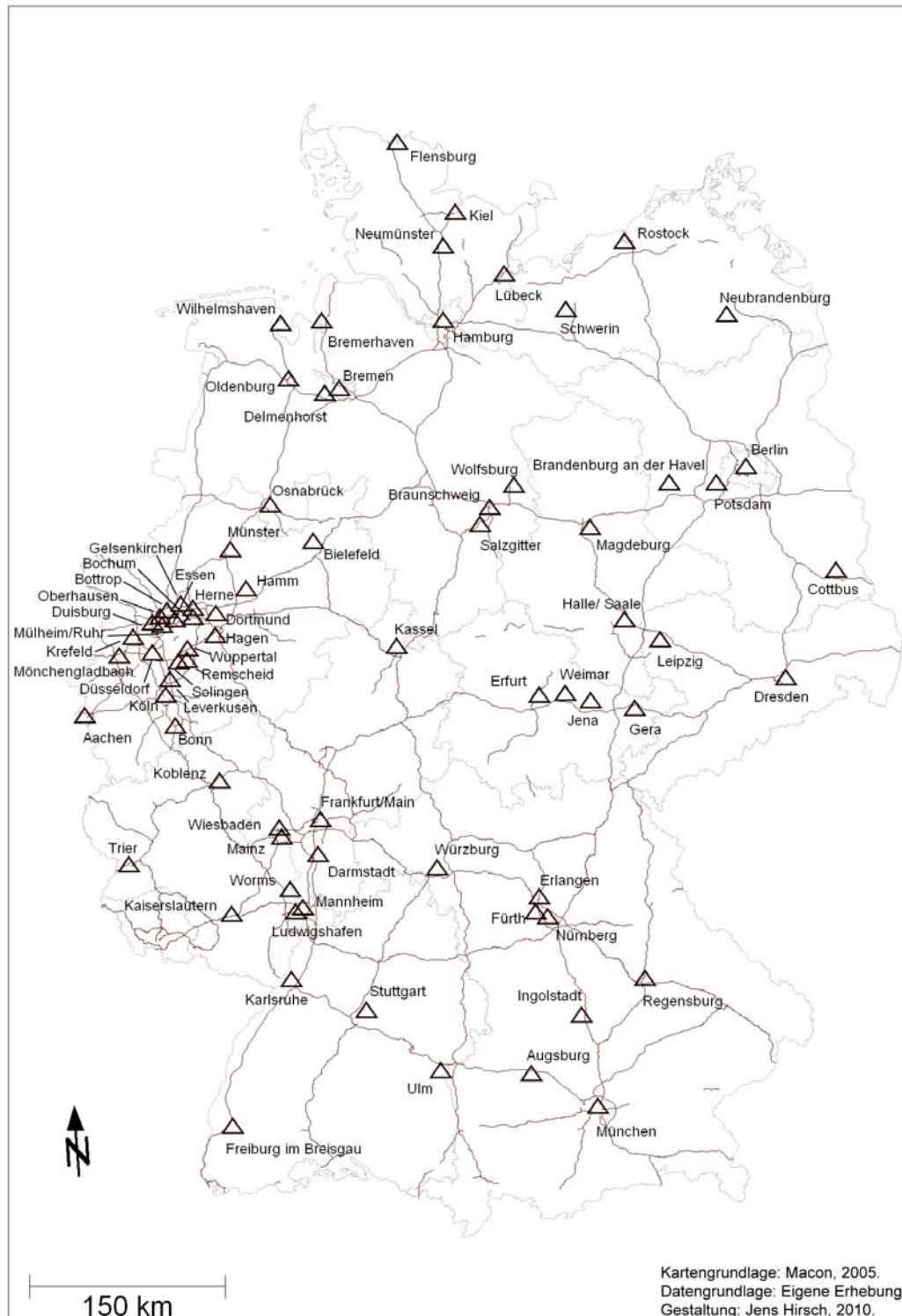
<sup>565</sup> <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>

<sup>566</sup> IVD (2008)

<sup>567</sup> siehe Anhang I

<sup>568</sup> Die exemplarische Verwendung einer Wohnungsgröße von 75qm für die empirische Untersuchung entspricht den statistischen Auswertungen über die durchschnittliche Wohnungsgröße einer Mietwohnung in Deutschland. Diese lag 2006 bei einer Größe von 71qm (vgl. Dechent (2008), S. 217) mit steigender Tendenz.

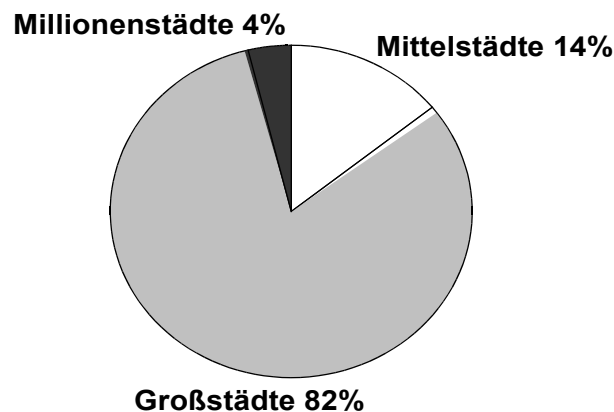


**Abbildung 27: Geographische Lage der untersuchten Städte**

Quelle: eigene Darstellung

Unter den untersuchten Städten sind nach raumordnungspolitischer Einteilung 11 Mittelstädte, d.h. Städte mit weniger als 100.000 Einwohnern, und drei Millionenstädte mit über einer Million Einwohner. Die Mehrzahl der Städte mit einer Anzahl von 63 gehören der Kategorie der Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern<sup>569</sup> (vgl. Abb. 28) an.

**Abbildung 28: Raumordnungspolitische Einordnung der Städte**



*Quelle: eigene Darstellung*

### 5.1.2 Definition der Variablen

Mit der Auswahl der untersuchten Variablen soll empirisch untersucht werden, wovon die Erschwinglichkeit von Wohnraum in der Stadt abhängt. Dabei liegt der Fokus auf der Erarbeitung des Einflusses der Demographie auf die Wohnkostenbelastung der einzelnen Haushalte. Wie bereits erläutert, konzentriert sich die vorliegende Arbeit dabei auf Mieterhaushalte und nicht auf Haushalte, welche im Eigenheim wohnhaft sind.

In dieser Untersuchung wird die Erschwinglichkeit von Wohnraum durch den Quotienten aus Wohnkosten und Einkommen generiert. Dabei errechnet sich die Erschwinglichkeitsvariable (**AFF**) aus der monatlichen Nettomiete in €/qm sowie aus einem pauschalen Wohnnebenkostenaufschlag von 2,20€/qm für eine 75qm Wohnung. Diese monatlichen Wohnkosten werden ins Verhältnis zum Median des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens gesetzt.

<sup>569</sup> Hausmann (2008), S. 209

**Abbildung 29: Verhältnisquotient**

<b>Erschwinglichkeit des Wohnraums (AFF)</b>	<b>=</b>	$\frac{(\text{Nettomiete €/qm} + \text{Nebenkosten €/qm}) \times 75 \text{ qm}}{\text{Median des verfügbaren Haushaltseinkommens}}$	<b>x 100 %</b>
--	----------	---	----------------

*Quelle: eigene Darstellung*

Der in Abschnitt 5.2 dargestellten Untersuchung dient die Variable der Wohnraumschwinglichkeit in den 77 untersuchten Städten für das Jahr 2007 als abhängige Variable. Die Werte werden der zuvor schon erörterten Sonderveröffentlichung des IVDs entnommen.

Bezüglich der Angabe von Einkommen findet sich in der Literatur sehr häufig das Lagemaß des Medians wieder [vgl. Gyourko und Tracy (2007)]<sup>570</sup>. Dieses Einkommensmaß ist robuster gegenüber extremen Werten, den sogenannten „Ausreißern“ innerhalb des Datensatzes. Auch kann die Interpretation besser erfolgen, da der Median eindeutig denjenigen Wert angibt, bei dem mindestens 50% der Ausprägungen des Datensatzes darunter bzw. darüber liegen<sup>571</sup>. Speziell in diesem Fall geben die Medianeinkommen an, dass die Hälfte der Haushalte weniger bzw. mehr Einkommen beziehen. Gleichzeitig wird der Einfluss von sehr großen Haushalts-einkommen auf das gesamte Datensample durch das Medianmaß herausgenommen. Aus diesem Grund wird nicht auf die Werte des Statistischen Bundesamtes zurückgegriffen, die nur als Durchschnittswerte für die gesamte Anzahl an Haushalten je Stadt vorliegen. Im Gegensatz dazu werden für die Wohnkosten Durchschnittswerte verwendet, da es bezüglich den Mieten pro Quadratmeter keine extremen Ausreißer geben kann, weil ihre Erhöhung gesetzlich festgelegt ist und sich an der ortsüblichen Miete orientiert<sup>572</sup>. Dies rechtfertigt ihre Darstellung in Form eines Durchschnittswertes für diese Untersuchung. Bezüglich des Messverfahrens der Wohnraumschwinglichkeit durch den Quotienten aus monatlichen Wohnkosten zu monatlichen Einkommen bedeutet eine Normierung der Wohnfläche auf 75qm eine Verbesserung der Anwendbarkeit. Wie in Kapitel 2.2.2.1.2 erläutert, würde dieser Erschwinglichkeitsquotient durch seine nicht explizite Unterscheidung bezüglich der Größe des konsumierten Wohnraums eine Verzerrung beinhalten. Diese wird durch die Normierung

<sup>570</sup> Gyourko, Tracy (2007), S. 66

<sup>571</sup> Fahrmeir et al. (2001), S. 54

<sup>572</sup> §558 BGB

auf eine Wohnungsgröße von 75qm herausgenommen und das Verhältnismaß in seiner Anwendbarkeit verbessert.

Der Anteil der hochqualifizierten Beschäftigten (**AHB**) und die Erwerbsquote (**EQ**) sind Arbeitsmarktvariablen und repräsentieren diesen stellvertretend in der Analyse. Die Variable **AHB** weist auf Arbeitsplätze hin, welche im allgemeinen Arbeitsplatzvergleich als sicher angesehen werden<sup>573</sup>. Gleichzeitig ist diese Gruppe der Arbeitnehmer in eine höhere Lohngruppe einzuordnen als der durchschnittliche Erwerbstätige, da sein Ausbildungsniveau sehr hoch ist. Die Variable der Erwerbsquote (**EQ**) hingegen beschreibt allgemein das zur Verfügung stehende Potential an Arbeitskräften<sup>574</sup>. Diese Variable erfasst sehr gut die Demographie einer Stadt. Denn je 100 Einwohner können nur Menschen im Alter von 15 bis 65 Jahren arbeitstätig bzw. arbeitslos sein. Daraus folgt, dass eine geringe Zahl an Kindern, wie sie hierzulande bereits vorliegt, die Erwerbsquote steigen lässt. Gleichzeitig wird die Quote durch die stark zunehmende Zahl an Rentnern über 65 Jahre dezimiert.

Das Wohnraumangebot, welches die Miete signifikant beeinflusst, geht in die Untersuchung anhand der Baukostenfaktoren (**RB**) ein. Diese werden jedes Jahr vom BKI, dem Baukosteninformationszentrum der deutschen Architektenkammer, indexiert auf den bundesdeutschen Durchschnitt errechnet. Diese Variable gibt an, wie teuer oder billig es im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt ist, in der jeweiligen Stadt zu bauen.

Die Nachfrage geht in die Untersuchung auf Basis der von Mankiw und Weil (1988) erstellten altersabhängigen Nachfragevariable ein. Denn diese extra für die Untersuchung von demographischen Effekten auf den Preis von Wohnimmobilien konstruierte Variable (**MWD**) reagiert nicht nur auf Veränderungen in der absoluten Bevölkerungszahl, sondern auch auf Veränderungen in der Alterszusammensetzung. Damit ist auch diese Variable neben der Erwerbsquote Ausdruck dafür, inwieweit die Demographie Einfluss auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum hat. Für die Jahre 1992 und 2007 haben Demary und Voigtländer (2009) den individuellen altersabhängigen Wohnflächenkonsum für die Bevölkerung in Deutschland ab einem Alter von 15 Jahren aus dem SOEP heraus geschätzt. Durch das Generieren dieser Variablen vermeidet man, dass bei der alleinigen Betrachtung von Bevölkerungszahl und Wohnfläche die Altersstruktur und deren Veränderung außer Acht gelassen wird. Währenddessen herrscht bei der Betrachtung von Al-

<sup>573</sup> INKAR (2009), aus Indikatoren mit Anmerkungen

<sup>574</sup> INKAR (2009), aus Indikatoren mit Anmerkungen

tersstruktur und Bevölkerungszahl starke Korrelation, was zum Problem der Multikollinearität in Untersuchungen führen kann<sup>575</sup>. Bei der Schätzung dieses altersabhängigen Wohnflächenkonsums, dessen Verlauf in Kapitel 3.1.2 bereits erläutert wurde, lag eine Unterscheidung zwischen West- und Ostdeutschland vor. Allerdings wurden keine weiteren geographischen Unterscheidungen mehr vorgenommen, so dass bei der Berechnung für die Querschnittsanalyse diese Durchschnittswerte für Städte und deren Bevölkerungszusammensetzung übernommen wurden.

Mankiw und Weil (1988) wurden in wissenschaftlichen Arbeiten mehrfach kritisiert, dass ihre alterabhängige Nachfragevariable stark mit der Anzahl der Bevölkerung über 20 bzw. 25 Jahre korreliert ist und damit die Altersstrukturabhängigkeit der Nachfrage nicht sehr ausgeprägt ist<sup>576</sup>. Anhand einer Überprüfung der Modellschätzung durch die logarithmierte Anzahl der Einwohner über 20 bzw. 25 Jahre wird die Robustheit der Schätzung überprüft sowie der Kritik an diesem Vorgehen heraus aus der Literatur Rechnung getragen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Zusammenfassung der verwendeten Variablen und ihrer Bedeutung:

**Tabelle 13: Definition der Variablen**

Variable	Definition	Quelle
<b>Mietbelastung (AFF)</b>	Quotient aus dem Betrag der monatlichen Nettokaltmiete + pauschale Nebenkosten jeweils in €/qm genormt auf 75qm Wohnfläche und dem Median des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens, [%]	IVD Sonderveröffentlichung "Mietbelastung"
<b>Anteil hoch qualifizierte Beschäftigte (AHB)</b>	Anteil sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter mit hoher Qualifikation (=Abschluss an höherer Fachschule, Fachhochschule, Hochschule oder Universität) an allen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, [%]	INKAR 2009
<b>Erwerbsquote (EQ)</b>	Erwerbspersonen (Erwerbstätige + Arbeitslose im Alter zwischen 15 und 65) je 100 Einwohner im erwerbsfähigen Alter, [%]	INKAR 2009
<b>Regionalfaktoren Baukosten (RB)</b>	Faktor, inwieweit die Baukosten in einer bestimmten Region oder Stadt den Bundesdurchschnitt übertreffen oder unterschreiten	BKI, Regionalfaktoren 2007
<b>Anzahl der Bevölkerung über 20 Jahre (L_20)</b>	natürlicher Logarithmus der Zahl der Bevölkerung im Alter von 20 Jahren und darüber hinaus, [ln(Bev_20)]	GENESIS online, destatis
<b>Anzahl der</b>	natürlicher Logarithmus der Zahl der Bevölkerung im	GENESIS online,

<sup>575</sup> Demary/Voigtländer (2009), S. 15

<sup>576</sup> vgl. Mills/Crone (1991), Swan (1995), Lee et al. (2003)

Variable	Definition	Quelle
<b>Bevölkerung über 25 Jahre (L_25)</b>	Alter von 25 Jahren und darüber hinaus, $[\ln(\text{Bev\_25})]$	destatis
<b>Altersabhängige Wohnflächennachfrage (MWD)</b>	altersabhängiger Wohnflächenverbrauch in 1000qm; berechnet nach dem Beispiel der Mankiw_Weil_Demand Variable (1988), $[1000\text{qm}]$	GENESIS online, destatis; Demary/Voigtländer, IW Analysen Nr. 50

*Quelle: eigene Darstellung*

In der empirischen Untersuchung soll auch der geographische Unterschied des gesamtdeutschen Wohnimmobilienmarktes im Hinblick auf die bekannte Ost-West-Problematik untersucht werden. Dies geschieht anhand von Dummy-Variablen, die unterscheiden, ob eine Stadt in einem Bundesland der ehemaligen DDR liegt oder nicht (**W\_D** bzw. **O\_D** Variable).

Auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt wird auch oft von einem Nord-Süd-Gefälle gesprochen. Genauer gesagt vom prosperierenden Süden, welcher den wirtschaftlich schwächeren Norden der Republik an Wirtschaftskraft übertrifft. Des Weiteren haben empirische Untersuchungen bezüglich der Lebensqualität in Deutschland auch ein deutliches Nord-Süd-Gefälle bestätigt<sup>577</sup>. Ob diese Feststellungen auch einen Einfluss auf die Wohnraumschwinglichkeit haben, soll durch eine Dummy-Variable (**N\_D** bzw. **S\_D** Variable), die eine geographische

Unterscheidung zwischen Städten des Nordens und des Südens macht, überprüfen.

Auch wird nach dem bereits erläuterten Vorbild der Arbeit von Maennig und Dust (2008) eine Unterscheidung getroffen, ob die Bevölkerung einer Stadt in den Jahren zwischen 1997 und 2007 gewachsen oder geschrumpft ist (**increase** vs. **shrink**).

Die Ergebnisse der Schätzung werden am Ende noch auf Endogenität getestet. Dieses Vorgehen wird in den nachfolgenden Gliederungspunkten ausführlich begründet. Als Instrumentenvariablen dienten dafür Dummy-Variablen, welche die geographische Lage der Städte in Deutschland wiedergibt, d.h. ob sie Stadtstaaten wie Hamburg sind, oder im Norden, Süden, Westen oder Osten Deutschlands liegen.

In der nachfolgenden Tabelle sind nochmals alle Dummy-Variablen dargestellt, die im Laufe der Untersuchung oder beim Test auf Endogenität Verwendung finden:

<sup>577</sup> Buettner/Ebertz (2009), S. 102 und Rusche (2010), S. 18

**Tabelle 14: Definition der Dummy-Variablen**

Variable	Definition	Quelle
<b>Nord-Süd-Dummy</b>		
(S_D)	1 = Süddeutschland (Bayern+BaWü), sonst null	eigene Berechnung
(N_D)	1 = Deutschland (ohne Bayern+BaWü), sonst null	eigene Berechnung
<b>Ost-West-Dummy</b>		
(W_D)	1 = BaWü+Bayern +Hessen+Hamburg+Bremen+Niedersachsen+NRW+Rheinland-Pfalz+Schleswig-Holstein, sonst null	eigene Berechnung
(O_D)	1 = Thüringen+Sachsen+Sachsen-Anhalt+Mecklenburg-Vorpommern+Brandenburg+Berlin, sonst null	eigene Berechnung
<b>Wachstum-Schrumpfungs-Dummy</b>		
(increase)	1 = positive Veränderung der Bevölkerung von 1997 - 2007, sonst null	eigene Berechnung, angelehnt an Maennig/Dust 2008
(shrink)	1 = negative Veränderung der Bevölkerung von 1997 - 2007, sonst null	eigene Berechnung, angelehnt an Maennig/Dust 2008
<b>geclusterte Bundesland-Dummy</b>		
(d_StSt)	1 = Hamburg, Berlin, Bremen; sonst null	eigene Berechnung
(d_sdt)	1 = Bayern und BaWü, sonst null	eigene Berechnung
(d_odt)	1 = Sachsen, Thüringen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg; sonst null	eigene Berechnung
(d_ndt)	1 = Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern; sonst null	eigene Berechnung
(d_wdt)	1 = NRW, Rheinland-Pfalz, Hessen; sonst null	eigene Berechnung

Quelle: eigene Darstellung

### 5.1.3 Deskriptive Statistik

Die Erschwinglichkeit von Mietwohnraum (**AFF**), gemessen durch den Quotienten aus monatlichen Mietausgaben<sup>578</sup> inklusive einer Pauschale für Wohnnebenkosten und dem monatlich verfügbaren Einkommen des Mieterhaushalts (vgl. Abb. 29), liegt im Durchschnitt für das Datensample bei 34,26% (vgl. Tabelle 15). Der Quotient erreicht seinen höchsten Wert von 43,8% in Freiburg, Baden-Württemberg und seinen niedrigsten in Delmenhorst, Niedersachsen. Im Durchschnitt geben die Mieterhaushalte der untersuchten 77 Städte über ein Drittel ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen aus. Dieser Wert ist um 2 Prozentpunkte geringer als der gewichtete Durchschnitt der vom IVD untersuchten 100 Städte bei Neuvermietung mit 36,38%<sup>579</sup>. Das Statistische Bundesamt wies für den Anteil von Wohnen, Energie und Wohninstandhaltung aller Haushalte, d.h.

<sup>578</sup> Dabei handelt es sich um Neuvertragsmieten und nicht um Bestandsmieten.

<sup>579</sup> IVD (2008)

Mieter- und Eigentümerhaushalte in Deutschland im Jahr 2007 einen Anteil von 33,5% aus. Auch dieser Wert wurde vom Durchschnittswert des Samples übertroffen.

Die Anwendung der Faustregel, dass monatliche Wohnausgaben eines Haushalts von mehr als 30% des verfügbaren Einkommens zu finanziellen Problemen führen, erlaubt die Schlussfolgerung, dass die Lage sowohl für Gesamtdeutschland als auch in dem hier untersuchten Datensample bereits bedenklich, wenn nicht sogar alarmierend ist. Es liesse sich aber auch der Schluss ziehen, dass die vorab beschriebene Faustregel bereits überholt ist, da die Zahl an Haushalten, die mehr als 30% für Wohnen monatlich ausgeben doch enorm ist. Dies jedoch scheint nicht der Fall zu sein. In Anbetracht der großen Zahl an verschuldeten Haushalten (2006 = 1,6 Mio.) bzw. überschuldungsgefährdeten Haushalte (2006 = 1,91 Mio.)<sup>580</sup> ist es doch sehr wahrscheinlich, dass viele Haushalte bis an die Grenzen gehen müssen, um sich das Wohnen leisten zu können. Zumal besonders allein Erziehende-Haushalte sowie Ein-Personen-Haushalte und Haushalte mit einem Nettoäquivalenzeinkommen unter 1.000€ monatlich besonders von einer Verschuldung gefährdet sind auch gerade die Haushalte<sup>581</sup> sind, die die höchsten monatlichen Erschwinglichkeitsraten erleiden.

**Tabelle 15: Deskriptive Statistik - gesamter Datenpool**

	Mean	Median	Maximum	Minimum	Std. Dev.
<b>AFF</b>	34,26	34,01	43,80	27,53	4,11
<b>AHB</b>	11,88	11,50	24,90	5,00	4,42
<b>EQ</b>	67,45	67,70	74,70	57,20	3,51
<b>RB</b>	0,98	0,97	1,25	0,83	0,08
<b>MWD</b>	10.128,14	5.849,45	114.257,17	1.750,82	15.046,48
<b>BEV_25</b>	235.827,64	143.600,00	2.623.132,00	48.981,00	346.442,75
<b>BEV_20</b>	256.377,74	154.351,00	2.847.687,00	54.378,00	375.578,41

*Quelle: eigene Darstellung*

Die Arbeitsmarktvariable, Anteil hochqualifizierter Beschäftigter (**AHB**), erreicht im Durchschnitt einen Wert von 11,8%. Dies bedeutet, dass in 2007 durchschnittlich 11,8% aller sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer in den 77 untersuchten Städten einen höheren Berufsabschluss hatten, d.h. sie erlangten die Fachhochschul- oder Hochschulreife nach ihrer Ausbildung. Dieser Wert lag für Gesamtdeutschland im Jahr 2007 bei

<sup>580</sup> BMFSFJ (2008), S. 166

<sup>581</sup> BMFSFJ (2008), S. 214



9,9%<sup>582</sup>. Besonders hohe Anteile mit Werten über 20% wurden in den untersuchten Städten vor allem in Universitätsstandorten erreicht. Allen voran lag Jena mit dem Maximumwert von 24,9%, gefolgt von Erlangen, München, Stuttgart, Darmstadt und Dresden. Das Schlusslicht war auch hier wieder die Stadt Delmenhorst, mit einem Anteil hochqualifizierter Beschäftigter von gerade einmal 5% unter allen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten.

Bezüglich der Erwerbsquote (**EQ**), d.h. der Anzahl der Erwerbspersonen je 100 Einwohner im arbeitsfähigen Alter zwischen 15 und 65 Jahren, lag der durchschnittliche Wert der untersuchten Städte mit 67,45 knapp unter dem des gesamten Bundesgebietes mit 68,7<sup>583</sup> Erwerbsfähigen je 100 Einwohner in 2007. Dies entsprach nicht den Erwartungen über die Bevölkerung einer Stadt. So musste in den untersuchten Städten entweder die Zahl der Jugendlichen unter 15 Jahren oder die Zahl der Einwohner über 65 Jahren über dem Bundesdurchschnitt liegen. Mit einer Abhängigenquote der Jugendlichen von 18,8<sup>584</sup> war dies zu verneinen. Zum Vergleich, in Deutschland kamen auf gut 100 Einwohner im erwerbsfähigen Alter rechnerisch rund zwei Kinder mehr, nämlich 20,7<sup>585</sup>. Die Differenz der Erwerbsquote des Datensamples und des bundesdeutschen Durchschnitts konnte also nur durch eine hohe Altenquote erklärt werden. Die Abhängigenquote der Alten bewegt sich im Datensample allerdings nur um 0,1<sup>586</sup> unter dem deutschen Durchschnitt, wobei die minimalsten Werte der Erwerbsquote im untersuchten Datenpool in Freiburg und Trier zu verzeichnen waren.

Die Angebotsvariable, Regionalfaktoren Baukosten (**RB**) des BKI, zeigte, dass in den untersuchten Städten die Baukosten im Durchschnitt um 2% geringer waren als im gesamten Bundesdurchschnitt. Dies ist besonders der großen Zahl an Städten in Westdeutschland geschuldet, in welchen die Baukosten meist unterdurchschnittlich sind. Allen voran stach München mit einem Faktor von 1,25 als sehr teurer Baustandort heraus. Dahingegen konnte man in Brandenburg mit einem Faktor von 0,83 deutlich günstiger bauen. Dieses Baukostengefälle zeigte einen deutlichen Ost-West-Unterschied auf.

Die gesamte altersabhängige Wohnflächennachfrage (**MWD**) der untersuchten Städte, welche nach dem Vorbild von Mankiw und Weil (1988) für Deutschland auf Basis von Demary und Voigtländer (2009) errechnet wurden, zeigten einen altersabhängigen,

---

<sup>582</sup> INKAR (2009)

<sup>583</sup> INKAR (2009)

<sup>584</sup> eigene Berechnung auf Basis (INKAR 2009)

<sup>585</sup> INKAR (2009)

<sup>586</sup> eigene Berechnung auf Basis (INKAR 2009)

durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch der im Sample vorhandenen Städte von rund 10 Mio qm an. Dabei wies Berlin, die bevölkerungsreichste Stadt der Untersuchung, auch die mit Abstand höchste Wohnflächennachfrage (Faktor 10) auf. Den Minimumwert dieser Variablen erreicht die Stadt Weimar, die auch die bevölkerungsärmste Stadt des Datenpools war. Berlin und Weimar markieren auch bei den Variablen Bevölkerung über 20 bzw. über 25 Jahre (**Bev\_20** bzw. **Bev\_25**) das Maximum und Minimum.

**Tabelle 16: Deskriptive Statistik - Westdeutschland**

	Mean	Median	Maximum	Minimum	Std. Dev.
<b>AFF</b>	34,19	34,19	43,80	27,53	4,31
<b>AHB</b>	11,25	10,40	24,60	5,00	4,29
<b>EQ</b>	67,27	67,30	74,70	57,20	3,53
<b>RB</b>	1,00	0,98	1,25	0,87	0,08
<b>MWD</b>	9.675,44	6.470,45	58.475,57	2.508,60	9.782,55
<b>BEV_25</b>	220.216,57	145.246,00	1.352.206,00	55.589,00	227.220,66
<b>BEV_20</b>	238.854,70	159.208,00	1.462.337,00	59.797,00	245.628,64

*Quelle: eigene Darstellung*

**Tabelle 17: Deskriptive Statistik - Ostdeutschland**

	Mean	Median	Maximum	Minimum	Std. Dev.
<b>AFF</b>	34,53 (34,12)	33,85 (33,69)	42,16 (42,16)	30,66 (30,66)	3,36 (3,05)
<b>AHB</b>	14,31 (14,34)	13,60 (13,50)	24,90 (24,90)	8,50 (8,50)	4,16 (4,31)
<b>EQ</b>	68,15 (68,61)	68,65 (68,70)	72,60 (72,60)	61,20 (62,40)	3,44 (3,00)
<b>RB</b>	0,92 (0,92)	0,93 (0,93)	1,04 (1,04)	0,83 (0,83)	0,05 (0,05)
<b>MWD</b>	11.854,05 (5.027,18)	3.479,04 (2.907,98)	114.257,17 (14.059,50)	1.750,82 (1.750,82)	27.573,03 (3.951,35)
<b>BEV_25</b>	295.344,81 (140.159,00)	97.861,50 (81.132,00)	2.623.132,00 (396.852,00)	48.981,00 (48.981,00)	629.942,85 (111.029,97)
<b>BEV_20</b>	323.184,31 (154.884,13)	107.024,00 (87.998,00)	2.847.687,00 (436.274,00)	54.378,00 (54.378,00)	683.634,83 (123.160,92)

*Quelle: eigene Darstellung; Werte des ostdeutschen Datensamples, inklusive Berlin in Klammern*

Deutschland ist leider auch 20 Jahre nach der Wende noch ein teilweise gespaltenes Land. Dies ist insbesondere auf dem Wohnimmobilienmarkt sichtbar. Während die Menschen im Osten einen Wohnflächenverbrauch pro Kopf von 38,6qm hatten, lag der

des Westens mit 44qm<sup>587</sup> um 14%<sup>588</sup> über dem des Ostens. Auch die Preisunterschiede auf dem Mietmarkt sind signifikant. Aus diesem Grund soll eine Teilung des Datensamples in Ost- und Weststädte diese Unterschiede verdeutlichen und erste Anzeichen dafür geben, ob dieses Ost-West-Gefälle auch signifikanten Einfluss auf die Wohnraumschwinglichkeit von Mieterhaushalten hat.

Beim Vergleich der deskriptiven Statistik für das Städtesample nach einer Teilung in ost- und westdeutsche Städte fällt auf, dass das ostdeutsche Sample besonders durch die Hinzunahme durch Berlin stark beeinflusst wird. Wird Berlin im Ostsample nicht berücksichtigt, hatte dies besonderen Einfluss auf die altersabhängige Nachfragevariable (**MWD**) sowie auf die Variablen **Bev\_20** und **Bev\_25**, die beide sehr von der Größe einer Stadt beeinflusst werden. Tabelle 17 zeigt, dass die Variablen **MWD**, **Bev\_20** und **Bev\_25** ohne Berlin deutlich geringer waren als mit. Die altersabhängige Nachfrage war im Osten ohne Berlin im Durchschnitt um über 4 Mio qm kleiner pro Stadt, was sich insbesondere auch im Maximum (14,1 Mio qm im Osten ohne Berlin vs. 58,5 Mio qm im Westen) zeigte. Der große Unterschied im Maximum der Bevölkerung über 20 bzw. 25 Jahre machte deutlich, dass Berlin mit Abstand die größte Stadt des Ostens (auch Gesamtdeutschlands) ist. Mit 436 274 Einwohnern über 20 Jahre war Leipzig die zweitgrößte Stadt des Ostens. Bei den anderen untersuchten Variablen veränderte Berlin das Datensample nicht sehr deutlich. Die Erschwinglichkeitsrate war im Osten mit 0,34 Prozentpunkten leicht über dem Wert für den Westen. Gleichzeitig war die Standardabweichung im Osten geringer, was auf geringere Unterschiede in der Erschwinglichkeit schließen lässt. Die Stichprobe der Weststädte hingegen beinhaltete mit Freiburg im Breisgau auch die teuerste Stadt Deutschlands.

Der Anteil der hochqualifizierten Beschäftigten hingegen war für die ostdeutschen Städte mit durchschnittlich zwei Prozentpunkten signifikant höher. Mit der Stadt Jena, welche den höchsten Wert aufwies, hat das Ostsample den Maximumwert erreicht.

Auch die Erwerbsquote war im Osten durchschnittlich höher mit fast ein Prozentpunkt gegenüber dem durchschnittlichen Wert des Westens von 67,27%. Dies könnte auf die geringere Geburtenquote im Osten der letzten beiden Jahrzehnte zurückzuführen sein<sup>589</sup>.

---

<sup>587</sup> Timm (2008), S. 117

<sup>588</sup> eigene Berechnung auf Basis von Timm (2008), S. 117

<sup>589</sup> vgl. Kapitel 2.1.1.1

Beim genaueren Vergleich der Baukosten in Ost- und Westdeutschland spiegelte das untersuchte Datensample das zu erwartende Ergebnis wider, denn im Osten ist Bauen günstiger als im Westen. Im Durchschnitt lag der Regionalfaktor der Baukosten des BKI im Ostsample bei 0,92, während er im Westsample dem landesweiten Durchschnitt von 1,0 entsprach. Dies bedeutete, dass die Baukosten im Osten um fast 10% geringer waren als im Westen Deutschlands.

Die beobachteten Unterschiede zwischen den Städten in Ost- und Westdeutschland waren nachvollziehbar und gleichzeitig zu erwarten. Ein höherer Wohnraumschwinglichkeitsquotient im Osten zeigte, dass trotz der geringeren durchschnittlichen Mieten und Immobilienpreise der Einkommensunterschied, begründet auf dem geringeren verfügbaren Einkommen (78% des Westniveaus<sup>590</sup>) und dem niedrigeren Bruttoinlandsprodukt (68% des Westniveaus<sup>591</sup>), in den einzelnen Haushalten nicht wettgemacht werden konnte.

## 5.2 Untersuchung und Ergebnisse

Nach der vorangegangenen Daten- und Modellbeschreibung wird nun in den nächsten Gliederungspunkten die Untersuchung sowie die nachfolgenden Robustheitschecks und der Test auf Endogenität erläutert.

### 5.2.1 Spezifikation des OLS-Modells

Besonders an den Arbeiten von Meen et al. (2005) und Leishman et al. (2008) war zu erkennen, dass die Erschwinglichkeit von Wohnraum eine Gleichung aus Arbeitsmarkt-, Wohnimmobilienmarkt- und Demographievariablen sein sollte. Daran und an den zusätzlich aufgezeigten Erkenntnissen aus den Arbeiten zur Erschwinglichkeit von Wohnraum in Kapitel 4.2.2 orientiert sich deshalb auch die Gleichung der vorliegenden Untersuchung.

Wie bereits in Kapitel 4.2.1 erläutert, wurde die Untersuchung des Zusammenhangs zwischen Wohnimmobilienmarkt und Demographie von Mankiw und Weil (1988) durch die Verwendung ihrer altersabhängigen Nachfragevariablen (**MWD**) angestoßen. Diese fließt als eine für Deutschland spezifizierte Nachfragevariable in die vorliegende Untersuchung mit ein. Es wird vermutet, dass ein positiver Zusammenhang zwischen der altersabhängigen Nachfragevariablen und der abhängigen Variablen zur Wohnraumer-

---

<sup>590</sup> Weiß (2008), S. 10

<sup>591</sup> Weiß (2008), S. 10

schwinglichkeit besteht. Eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum sollte allgemein den Preis bzw. die Miete erhöhen und so die Erschwinglichkeit von Wohnraum verschlechtern.

Da der Immobilienmarkt sowohl von der Nachfrage und als auch vom Angebot nach Wohnraum bestimmt wird, wird durch die Hinzunahme der Variable Baukosten (**RB**) die Angebotsseite mit in die Gleichung aufgenommen. Auch hier wird ein positiver Zusammenhang vermutet, denn erhöhte Baukosten lassen die Immobilienpreise und damit die Mieten steigen, was zu einer Verschlechterung der Erschwinglichkeitssituation führt. Dieser Zusammenhang entstammt dem Wohnungsmarktmodell von DiPasquale und Wheaton (1996) und wurde auch bereits in der Arbeit von Weiß (2008) für Mieten in Deutschland in 2006 empirisch bestätigt<sup>592</sup>.

Der Arbeitsmarkt, welcher direkt auf den Nenner des Erschwinglichkeitsquotientens (**AFF**) wirkt, wird zum einen durch eine Bildungsvariable (**AHB**), als auch durch die Erwerbsquote (**EQ**) im allgemeinen in das Gleichungssystem mit aufgenommen. Die Höhe der Bildung (**AHB**) als eine Arbeitsmarktvariable wird sowohl in der Arbeit von Wolff (2006) als auch in der von Skaburskis (2004) verwendet. Je höher das Bildungsniveau, desto höher ist das Einkommen. Aus diesem Zusammenhang lässt sich aber nicht schließen, dass je höher der Anteil der hochqualifizierten Beschäftigten einer Stadt ist, umso erschwinglicher ist auch der Wohnraum. Ein hohes Einkommen macht für einen einzelnen Haushalt Wohnraum erschwinglicher, lässt aber auch insgesamt die Nachfrage steigen, was zu einer Preissteigerung bei unverändertem Angebot im Gesamtgefüge führt. Der Zusammenhang zwischen dem Anteil hochqualifizierter Beschäftigter und der Erschwinglichkeit von Wohnraum in einer Stadt muss nicht unbedingt negativ sein, obwohl der Einfluss auf das Einkommen positiv ist.

Die Erwerbsquote (**EQ**) als Variable, welche das regionale Angebot an Arbeitskräften misst, bestimmt direkt das verfügbare Haushaltseinkommen, denn je mehr Mitglieder eines Haushalts im arbeitsfähigen Alter sind, umso potentiell höher ist das Einkommen. Im Umkehrschluss wird deutlich, dass diese Variable aber auch die Demographie des geographischen Untersuchungsgegenstandes Stadt widerspiegelt. So würde ein hoher Anteil an Personen im nicht erwerbsfähigen Alter, d.h. unter 15 und über 65 Jahre, theoretisch die Erwerbsquote und damit das Haushaltseinkommen schmälern. Aus diesem Grund wird für den Zusammenhang zwischen der Erwerbsquote einer Stadt und dessen

---

<sup>592</sup> Weiß (2008), S. 22

Wohnraumschwinglichkeit ein negativer Zusammenhang erwartet [vgl. Martin (2005)].

Aus den folgenden erläuterten Variablen wird eine Gleichung geschätzt, auf Basis der Daten zum Jahr 2007 für 77 deutsche Städte. Sie lautet wie folgt:

$$\mathbf{AFF_t = \beta_0 + \beta_1 AHB_t + \beta_2 EQ_t + \beta_3 MWD_t + \beta_4 RB_t + u_t}$$

Ob die geographische Lage einer Stadt auch ausschlaggebend für die Wohnraumschwinglichkeit ist, wird im Laufe der Untersuchung durch eine Dummy-Variable für Ost-West bzw. Nord-Süd-Städte untersucht, vgl. Skaburskis (2004), Kutty (2005) und Wolff (2006).

### 5.2.2 Ergebnisse und Robustheitscheck

Der folgende Abschnitt stellt die Untersuchungsergebnisse sowie die durchgeführten Robustheitschecks dar. Wie in 5.1.2 definiert, ist dabei die Wohnraumschwinglichkeit immer die abhängige Variable.

Im ersten Schritt [Gleichungen (1) bis (5)] werden die einzelnen Mechanismen auf die abhängige Variable regressiert, um einen Hinweis auf das jeweilige Gewicht ihres Einflusses zu bekommen. Dabei muss angemerkt werden, dass diese Gleichungen den Einfluss der anderen Variablen negieren, so dass eine Verzerrung aufgrund weggelassener Variablen als wahrscheinlich gilt (Omitted-Variable Bias). Gleichung (6) stellt das gemeinsame Ergebnis der Untersuchung aller Variablen der Grundgleichung aus dem vorangegangenen Kapitel dar (vgl. Tabelle 18). Die Gleichungen (7) bis (13) (vgl. Tabelle 19) helfen die Robustheit des Modells zu prüfen, indem verschiedene andere Variablen und deren Einfluss auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum getestet werden. Die Auswahl dieser Variablen erfolgt dabei auf Basis theoretisch erarbeiteter Zusammenhänge aus dem Grundlagenkapitel 2. Die Gleichungen (14) und (15), dargestellt in Tabelle 20 überprüfen die Robustheit der MWD-Variablen und damit deren Einfluss auf die gesamte Untersuchung. Die Überprüfung folgt dabei den Kritikern von Mankiw und Weil (1988) wie Mills und Crone (1991) oder Lee et al. (2003). Diese Wissenschaftler sahen

in der altersabhängigen Nachfragevariablen eine reine Variable für die Größe der Bevölkerung im Alter über 20 bzw. 25 Jahre.

### 5.2.2.1 OLS - Regression

Die einzelnen Regressionen der Variablen des Arbeitsmarktes sowie des Angebots und der Nachfrage des Wohnimmobilienmarktes auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum haben gezeigt, dass die Variablen alle einen signifikanten Einfluss auf die abhängige Variable haben (vgl. Tabelle 18).

**Tabelle 18: Ergebnisse der OLS-Regression**

Abhängige Variable = AFF						
unabhängige Variablen	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
<b>C</b>	27,734*** (25,267)	76,497*** (9,906)	13,253** (2,465)	33,148*** (63,572)	46,132*** (5,430)	44,621*** (5,377)
<b>AHB</b>	0,549*** -6,334				0,410*** (5,336)	0,394*** (5,237)
<b>EQ</b>		-0,626*** (-5,477)			-0,425*** (-4,378)	-0,381*** (-3,957)
<b>RB</b>			21,428*** (3,919)		12,136*** (2,858)	10,383** (2,468)
<b>MWD</b>				0,000110*** (3,804)		4,98e-05** (2,468)
<b>R<sup>2</sup> adj.</b>	<b>0,340</b>	<b>0,276</b>	<b>0,159</b>	<b>0,150</b>	<b>0,550</b>	<b>0,557</b>

Quelle: eigene Darstellung

\* = signifikant auf einem 10% Fehlniveau; \*\* = signifikant auf einem 5% Fehlniveau; \*\*\* = signifikant auf einem 1% Fehlniveau; Die Zahlen in Klammern geben die Werte der t-Statistik wieder.

Dabei rangiert das adjustierte Gütemaß der Regression bei den Arbeitsmarktvariablen zwischen 0,340 und 0,276. Der Einfluss von Angebot und altersabhängiger Nachfrage liegt dagegen nur bei 0,150 bzw. 0,159. Die Variablen zeigten auch in den einzelnen Regressionen die theoretisch vermuteten Vorzeichen. Diese bleiben auch bei der Zusammenführung aller Variablen in einem Modell erhalten, siehe Gleichung (6) in Tabelle 18. Alle untersuchten Variablen sind signifikant auf einem Niveau von 1% bzw. 5%. Auch verbessert sich das Gütemaß der Regression sichtlich von 0,340, dem höchsten Wert einer Schätzung mit nur einer Variablen, auf 0,557.

Der erwartete positive Zusammenhang zwischen der von Mankiw und Weil (1988) initiierten altersabhängigen Nachfragevariablen (**MWD**) wird auf einem 5%-Signifikanzniveau bestätigt. Gleichzeitig weisen sowohl die Erwerbsquote (**EQ**) als auch die Ange-

botsvariable Baukosten (**RB**) den erwarteten Einfluss auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum auf. So besteht zwischen der Zahl der Erwerbsfähigen und der Wohnraumschwinglichkeit ein signifikant negativer Zusammenhang, während eine Erhöhung der Baukosten, wie theoretisch zu erwarten war, eine Verschlechterung der Wohnraumschwinglichkeit bewirkt. Dieses Ergebnis bestätigt damit auch die Arbeit von Weiß (2008) hinsichtlich des Zusammenhangs zwischen Mieten und Baukosten in Deutschland im Jahr 2006, der auf derselben Datenbasis seine Untersuchung durchgeführt hatte. Für den Anteil hochqualifizierter Beschäftigter (**AHB**) zeigt sich sowohl in der Einzelregression als auch in der gemeinsamen Gleichung ein signifikant positiver Zusammenhang. Je höher diese Anteilsvariable in den untersuchten Städten im Jahr 2007 war, umso weniger erschwinglich war Wohnraum im Durchschnitt für die Haushalte.

#### **5.2.2.2 Robustheitscheck**

Tabelle 19 zeigt die Ergebnisse der Regressionen, welche zur Überprüfung der Robustheit der Gleichung (6) aus Tabelle 18 durchgeführt worden sind.



Tabelle 19: Robustheitscheck I

Abhängige Variable = AFF							
unabhängige Variablen	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
<b>C</b>	42,666*** (4,928)	58,041*** (8,596)	45,105*** (5,361)	45,409*** (5,421)	43,733*** (5,100)	44,615*** (5,340)	45,083*** (5,404)
<b>AHB</b>	0,392*** (5,202)	0,360*** (4,478)	0,407*** (5,015)	0,388*** (5,119)	0,399*** (5,216)	0,387*** (4,648)	0,350*** (4,016)
<b>EQ</b>	-0,390*** (-4,014)	-0,437*** (-4,578)	-0,396*** (-3,867)	-0,394*** (-4,025)	-0,382*** (-3,940)	-0,384*** (-3,915)	-0,342*** (-3,288)
<b>RB</b>	12,103** (2,565)		10,836** (2,492)	9,008* (1,978)	11,350** (2,392)	10,862** (2,253)	7,618 (1,416)
<b>MWD</b>	4,42e-05* (1,896)		5,04e-05** (2,250)	4,73e-05** (2,102)	4,83e-05** (2,137)	4,91e-05** (2,166)	
<b>ALQ</b>	0,083 (0,813)						
<b>BOW</b>		0,00632*** (3,094)					
<b>GWS</b>			-0,035 (-0,451)				
<b>EW_B</b>				0,0257 (0,801)			
<b>S_D</b>					0,422 (0,654)		
<b>W_D</b>						-0,195 (-0,208)	
<b>MVD_shrink</b>							0,100 (0,611)
<b>MVD_increase</b>							0,159 (0,802)
<b>R<sup>2</sup> adj.</b>	<b>0,5554</b>	<b>0,540</b>	<b>0,552</b>	<b>0,554</b>	<b>0,552</b>	<b>0,557</b>	<b>0,553</b>

Quelle: eigene Darstellung

\* = signifikant auf einem 10% Fehlniveau; \*\* = signifikant auf einem 5% Fehlniveau; \*\*\* = signifikant auf einem 1% Fehlniveau; Die Zahlen in Klammern geben die Werte der t-Statistik wieder.

Zunächst wird geprüft, inwieweit der Reichtum einer Stadt Auswirkung auf die dortige Wohnraumschwinglichkeit hat. Als ausschlaggebende Variable wurde die Arbeitslosenquote (**ALQ**) sowie das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen (**EW\_B**) gewählt. Die Gleichungen (7) und (10) zeigen jedoch, dass beide Variablen keinen signifikanten Einfluss aufweisen. Auch erfährt das Gütemaß der Regression keine merkliche Verbesserung.

In Gleichung (8) wird geprüft, inwieweit der Bodenwert (**BOW**) einer Stadt einen signifikanten Einfluss auf die Wohnraumschwinglichkeit hat. Diese Variable, oft als Stellschraube der Städte bezeichnet, um die Erschwinglichkeit von Wohnraum allgemein zu verbessern<sup>593</sup>. Wie zu erwarten war, verbessert ein niedriger Bodenwert die Erschwing-

<sup>593</sup> Eckhoff (2006), S. 264

lichkeit von Wohnraum und umgekehrt, so dass die Bodenwertvariable gemäß des theoretisch vermuteten Zusammenhangs ein positives Vorzeichen aufweist. Allerdings leidet das Gütemaß unter der veränderten Variablenauswahl, so dass von dieser Variablen auch wenn sie auf einem 1% Niveau signifikant ist, Abstand genommen wird.

Eine weitere Überprüfung der Robustheit des Modells wird durch die Hinzunahme der Variablen Gesamtwanderungssaldo (**GWS**) durchgeführt. Wanderung als Teil der Demographie einer Stadt, neben Geburtenhäufigkeit und Alterung, wird ein immer wichtiger Bestandteil der Bevölkerungsveränderung einer Stadt<sup>594</sup> sein. Die Ergebnisse von Gleichung (9) lassen allerdings nicht den Schluss zu, dass das Gesamtwanderungssaldo einen signifikanten Einfluss auf die Wohnraumschwinglichkeit in den untersuchten Städten im Jahr 2007 hatte.

In einem nächsten Schritt wird geprüft, ob die geographische Lage der Städte einen signifikanten Einfluss auf die Wohnraumschwinglichkeit hatte. Diese Untersuchung ist besonders der ehemaligen Ost-West-Teilung (**O\_D** bzw. **W\_D**) Deutschlands geschuldet, welche auch heute noch spürbar ist. So ist die Lage auf dem ostdeutschen Immobilienmarkt derzeit teilweise von hohen Leerständen, großen Preisverfallen und geringeren Mieten geprägt<sup>595</sup>. Gleichzeitig wird heute in Deutschland häufig von einem Nord-Süd (**N\_D** bzw. **S\_D**) Gefälle bzgl. der wirtschaftlichen Lage des Landes gesprochen<sup>596</sup>. Die Gleichungen (11) und (12) lehnen aber einen Einfluss dieser beiden geographischen Unterscheidungen ab. So war in dem untersuchten Datenpool für 2007 keine schlechtere Erschwinglichkeit von Wohnraum im teureren Westen Deutschlands als auch keine bessere Wohnraumschwinglichkeit im prosperierenden Süden des Landes nachweisbar. Das hier erarbeitete Ergebnis, dass es keinen signifikanten Unterschied der Wohnraumschwinglichkeit zwischen Ost- und Westdeutschland gibt, bestätigt auch die Ergebnisse von Weiß (2008). Dieser hatte in seiner Arbeit untersucht, ob die Mieten im Osten des Landes, gemessen an den dortigen Rahmenbedingungen eher teurer oder günstiger sind. Das Ergebnis lautete am Ende: zu teuer. Es unterstreicht damit, dass die Mieten in Ostdeutschland eine Belastung für die dortige Bevölkerung sind. Dies entspricht somit den hier vorliegenden Ergebnissen, dass keine explizit höhere Mietbelastung der westdeutschen Haushalte vorliegt.

---

<sup>594</sup> vgl. Kapitel 2.1.3.3

<sup>595</sup> ZIA/IZ (2010), S. 131

<sup>596</sup> vgl. Maennig/Mayer (2008), S. 326

In der letzten Gleichung der Tabelle 19 wird auf Basis der in Kapitel 4.2.1 dargestellten Untersuchung von Maennig und Dust (2008) der dort bestätigte Zusammenhang zwischen dem Preis eines Einfamilienhauses in deutschen Metropolregionen und des Schrumpfungsprozesses der verschiedenen geographischen Teile Deutschlands untersucht (**MVD\_shrink** und **MVD\_increase**). In dem hier verwendeten Datensatz, welcher in weiten Teilen dieselben Datenquellen wie Maennig und Dust (2008) nutzt, lässt sich aber kein signifikanter Einfluss feststellen.

Die durchgeführten Robustheitschecks haben die Einflussnahme in der Gesamtgleichung (6) aus Tabelle 18 dargestellten Variablen bestätigt.

### 5.2.2.3 Robustheitscheck der MWD-Variablen

Nach Mankiw und Weil (1988) stellten auch Mills und Crone (1991), Swan (1995) sowie Lee et al. (2003) in ihren Arbeiten fest, dass die altersabhängige Nachfragevariable sehr stark mit der Zahl der Personen im Alter über 20 und 25 Jahre korreliert ist. Diese in der Literatur bereits festgestellte starke Korrelation mit der Zahl der Personen über 20 bzw. 25 Jahre kann in der vorliegenden Arbeit auch bestätigt werden. Die Korrelationen mit der altersabhängigen Nachfragevariablen (**MWD**) und der Bevölkerung über 20 bzw. über 25 liegen hier bei 0,9989 bzw. bei 0,9991<sup>597</sup>. Diese altersabhängige Variable ist somit nicht vorbehaltlos als Nachfragmaß zu interpretieren. Sie ist vielmehr auch ein Maß für die Größe der Bevölkerung im Erwachsenenalter.

Tabelle 20 zeigt, inwieweit sich das Modell verändert, wenn ein Bevölkerungsmaß als Proxivariable für die altersabhängige Nachfragevariable verwendet wird. In beiden Fällen ist das logarithmierte Bevölkerungsmaß (**L\_20** bzw. **L\_25**) signifikant und auch das Gütemaß der Regression verbessert sich sichtlich von anfänglich 0,557 in Gleichung (6) auf 0,571 in den Gleichungen (14) und (15). Auch die Koeffizientenwerte der beiden Bevölkerungsmaße sind um ein Vielfaches größer als der Wert der MWD-Variable, was diese Variablen aussagekräftiger macht.

---

<sup>597</sup> siehe Anhang II

**Tabelle 20: Robustheitscheck II**

Abhängige Variable = AFF			
unabhängig e Variablen	(6)	(14)	(15)
<b>C</b>	44,621*** (5,377)	31,091*** (3,175)	30,673*** -3,106
<b>AHB</b>	0,394*** (5,237)	0,365*** (4,832)	0,363*** (4,808)
<b>EQ</b>	-0,381*** (-3,957)	-0,375*** (-3,969)	-0,372*** (-3,927)
<b>RB</b>	10,383** (2,468)	10,296** (2,498)	10,275** (2,493)
<b>MWD</b>	4,98e-05** (2,468)		
<b>L_25</b>		1,175*** -2,76	
<b>L_20</b>			1,187*** -2,762
<b>R<sup>2</sup> adj.</b>	<b>0,557</b>	<b>0,571</b>	<b>0,571</b>

Quelle: eigene Darstellung

\* = signifikant auf einem 10% Fehlniveau; \*\* = signifikant auf einem 5% Fehlniveau; \*\*\* = signifikant auf einem 1% Fehlniveau; Die Zahlen in Klammern geben die Werte der t-Statistik wieder.

Aus diesem Grund wird Gleichung (15) als bestes Modell gewählt, welches den Einfluss der Demographie auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum in den 77 untersuchten Städten im Jahr 2007 für Mieterhaushalte wiedergibt. Die Bevölkerungsgruppe im Alter von 20 Jahren und mehr beinhaltet die große Nachfragegruppe der jungen Menschen, die zum ersten Mal einen Haushalt gründen; oft ausgelöst durch eine Binnenwanderung hin zu den Großstädten, um eine Ausbildung oder ein Studium zu beginnen.

### 5.2.3 Test auf Endogenität

Eine implizierte Grundvoraussetzung der durchgeführten Regressionen in den vorangegangenen Abschnitten ist die der Exogenität der unabhängigen Variablen. Diese besagt, dass die unabhängigen Variablen, hier der Anteil der hochqualifizierten Beschäftigten (**AHB**), die Erwerbsquote (**EQ**) sowie die Baukosten (**RB**) und die logarithmierte Zahl der Bevölkerung über 20 Jahre (**L\_20**) keine Korrelation mit dem Störterm des Modells aufweisen<sup>598</sup>:

<sup>598</sup> Wooldridge (2009), S.88

$$E(u/AHB, EQ, RB, L_{20}) = 0$$

In der Realität der betriebswirtschaftlichen Forschung ist die Voraussetzung jedoch häufig verletzt, so dass die Ergebnisse der OLS-Schätzung verzerrt<sup>599</sup> und inkonsistent<sup>600</sup> sind.

Die häufigsten Gründe für das Vorliegen von Endogenität sind das Weglassen wichtiger erklärender Variablen sowie Messfehler oder Simultanität in den unabhängigen Variablen<sup>601</sup>.

Der theoretische Bezugsrahmen (vgl. Kapitel 4.1) der Arbeit hat gezeigt, dass die Zusammenhänge auf dem Wohnungsmarkt sowie dem Arbeitsmarkt und der Demographie sehr komplex sind. Ursache und Wirkung sind nicht immer eindeutig zuzuordnen. Aus diesem Grund ist es aus wissenschaftlicher Sicht heraus notwendig, die Exogenität der verwendeten Variablen zu testen.

In der vorliegenden Arbeit sind zwar das Angebot (**RB**) sowie die Nachfrage (**L<sub>20</sub>**) auf dem Wohnimmobilienmarkt enthalten, allerdings nicht in Form einer Gleichung, so dass der Problemfall eines Simultanengleichungssystems in dieser Arbeit abgelehnt werden kann. Aber es ist zu prüfen, ob die Angebots- und Nachfragevariablen exogen in das System eingehen oder endogen mit dem Störterm korreliert sind.

Eine Methode, um das Problem der Endogenität zu lösen, ist die Instrumentenvariablen (IV) - Methode, wie beispielsweise die 2-SLS Schätzung<sup>602</sup>. Dieses Schätzverfahren stützt sich dabei auf eine sogenannte Instrumentenvariable, welche mit der Störgröße unkorreliert, aber mit der endogenen Variable korreliert ist<sup>603</sup>. Mit dieser IV-Variablen wird die Störgröße ersetzt und somit einer Verzerrung der Koeffizienten vorgebeugt. Da aber die 2-SLS Methode unter Umständen sehr große Standardfehler hat, ist es notwendig, vorab zu testen, ob Endogenität tatsächlich vorliegt. Sollte diese Grundannahme einer multiplen Regression nicht verletzt sein, so liefert eine einfache OLS-Schätzung,

<sup>599</sup> Abweichung des Erwartungswertes des geschätzten Parameters von seinem wahren Wert.

<sup>600</sup> Der Schätzer eines Parameters wird auch bei einer fast unendlich großen Stichprobe nicht gegen seinen wahren Wert konvergieren.

<sup>601</sup> Proppe (2007), S. 232

<sup>602</sup> Wooldridge (2009), S.506

<sup>603</sup> von Auer (2007), S.452

wie sie bereits in Kapitel 5.2.2.1 durchgeführt worden ist, immer noch die besten Koeffizientenschätzer<sup>604</sup>.

Ein Test um die Variablen eines Modells auf Endogenität zu testen, ist der Hausman Test<sup>605</sup>. Dieses Verfahren beruht im Grunde auf dem Vergleich von Schätzergebnissen zweier verschiedener Verfahren. Hier also dem Vergleich der Schätzergebnisse bei Verwendung einer OLS-Methode und einer 2-SLS Methode sowie der anschließenden Untersuchung, ob die Unterschiede in den Schätzungen signifikant sind. Sind sie dies, so muss die Nullhypothese der Exogenität abgelehnt werden<sup>606</sup>. Ein Nachteil dieses Tests ist die Tatsache, dass er a priori durchgeführt werden muss. Dies hat zur Folge, dass bereits ohne das Wissen, ob Endogenität vorliegt, ein geeigneter IV-Schätzer konstruiert werden muss. Dieser darf nicht mit dem Störterm, aber mit der zu testenden Variablen korreliert sein. Dabei gilt, je mehr Korrelation, umso besser. Da nur die Korrelation mit der zu testenden Variablen eindeutig geprüft werden kann, ist es oft sehr schwer, geeignete IV-Variablen zu finden<sup>607</sup>. Da diese IV-Variablen zwar unverzerrt sind, aber nicht konsistent, ist ihre Anwendung besonders in großen Datensamples<sup>608</sup> zu empfehlen, um eine große Variabilität und geringe Effizienz der Schätzer zu vermeiden<sup>609</sup>. Ein zweiter Nachteil ist, dass die Güte dieses IV-Schätzers ausschlaggebend für das Testergebnis sein kann<sup>610</sup>.

In der vorliegenden Untersuchung wurden als IV-Variablen Dummy-Variablen für die geographische Lage der untersuchten Städte verwendet (siehe Tabelle 14). Diese weisen eine Korrelation<sup>611</sup> mit der Angebots- und der Nachfragevariablen auf, nicht jedoch mit dem Störterm. Auch erfüllen diese IV-Variablen das sogenannte Rang-<sup>612</sup> und Abzählkriterium<sup>613</sup>, so dass die Strukturgleichung, aber auch die Gleichungen in reduzierter Form identifizierbar, d.h. eindeutig zu bestimmen sind<sup>614</sup>.

Der Hausman Test wird mit Hilfe zweier Schritte durchgeführt. Im ersten Schritt wird die sogenannte reduzierte Form des Modells geschätzt. Dabei wird für die abhängige

<sup>604</sup> Wooldridge (2009), S.527

<sup>605</sup> Hausman (1978)

<sup>606</sup> Wooldridge (2002), S. 118

<sup>607</sup> Angrist/Krueger (2001), S. 71

<sup>608</sup> Jochmann/Pohlmeier (2004), S. 2

<sup>609</sup> Hackl (2005), S.259

<sup>610</sup> Proppe (2007), S. 235

<sup>611</sup> siehe Anhang III

<sup>612</sup> Die IV-Variablen müssen linear unabhängig sein. Hinreichende Bedingung.

<sup>613</sup> Für jede endogene Variable muss es mindestens eine IV-Variable geben, die nicht in der Strukturgleichung vorkommt. Notwendige Bedingung.

<sup>614</sup> Tschernig (2009), 117ff.

Variable, welche auf Endogenität getestet werden soll, eine Gleichung geschätzt, in der diese als Regressand auftritt und alle anderen exogenen Variablen, einschließlich der IV-Variablen als Regressoren (exclusion restriction) verwendet werden. Sollten mehrere Variablen getestet werden, muss für jede dieser Variablen eine reduzierte Form geschätzt werden. Im nächsten Schritt wird der Störterm dieser reduzierten Form generiert und dessen Signifikanz durch Hinzunahme in die originäre OLS-Schätzung untersucht<sup>615</sup>.

In der vorliegenden Untersuchung werden folgende reduzierte Formen geschätzt<sup>616</sup>:

$$(1) \quad L\_20_t = \beta_0 + \beta_1 AHB_t + \beta_2 EQ_t \\ + \beta_3 D\_NDT_t + \beta_4 D\_ODT_t + \beta_5 D\_STST_t + \beta_6 D\_WDT_t + v_t$$

$$(2) \quad RB_t = \beta_0 + \beta_1 AHB_t + \beta_2 EQ_t \\ + \beta_3 D\_NDT_t + \beta_4 D\_ODT_t + \beta_5 D\_STST_t + \beta_6 D\_WDT_t + e_t$$

Die beiden generierten Störterme  $v_t$  und  $e_t$  werden dann im nächsten Schritt in die originäre Schätzgleichung als Regressoren eingefügt.

$$(3) \quad AFF_t = \beta_0 + \beta_1 AHB_t + \beta_2 EQ_t + \beta_3 L\_20_t + \beta_4 RB_t + \beta_5 \hat{v}_t + \beta_6 \hat{e}_t + u_t$$

Da hier mehrere Variablen auf Endogenität getestet werden, muss die Signifikanz der Störterme mit einem F-Test weiter untersucht werden<sup>617</sup>. Für die 77 untersuchten Städte ergab dieser F-Test<sup>618</sup> keine Ablehnung der Nullhypothese, so dass mit Hilfe des Hausman Test die Endogenität der Variablen **L\_20** und **RB** abgelehnt werden kann, wodurch die bereits durchgeführte OLS-Schätzung die beste Methode zur Untersuchung bleibt.

<sup>615</sup> Wooldridge (2009), S.527

<sup>616</sup> Die Dummy-Variable für Süddeutschland  $D\_SDT$  ist in beiden reduzierten Formen nicht enthalten, da sie die Referenz Dummy ist.

<sup>617</sup> Wooldridge (2009), S.528

<sup>618</sup> siehe Anhang IV

## **6 Zusammenfassung und Schluss**

### **6.1 Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse**

Mieterhaushalte, die durch hohe Wohnkosten eine große finanzielle Belastung tragen, sind oft in ihren täglichen Konsumausgaben eingeschränkt. Durch den demographischen Wandel sehen sich immer mehr Haushalte von Wohnkosten überproportional belastet. Besonders die stark gestiegene Zahl an Single-Haushalten fördert eine Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße und hat zur Folge, dass die Wohnkosten eines Haushalts auf wenigen Personen bzw. nur einer Person lastet. Auch die stark wachsende Zahl an alten Menschen, die kein Erwerbseinkommen mehr beziehen, sieht sich von der Bürde hoher Wohnkosten belastet. Gleichzeitig klagen viele Familien-Haushalte mit Kindern, dass adäquater und zugleich erschwinglicher Wohnraum besonders in Agglomerationsräumen und Städten kaum mehr zu finden ist. Da alle Prognosen darauf hindeuten, dass die Bevölkerung in Deutschland in Zukunft noch weiter abnehmen wird, haben insbesondere kleinere Städte aber auch Großstädte nur eine Chance im Kampf um Einwohner, wenn sie ihre Familienfreundlichkeit stärken. Dabei müssen sich Städte und Kommunen mit der Frage auseinander setzen: Wie teuer ist das Wohnen in ihrer Stadt?

Für Deutschland im Speziellen ist die folgende Frage, wie stark Mieterhaushalte heute schon von zu hohen Wohnkosten belastet sind, essentiell. Denn im internationalen Vergleich nimmt Deutschland sowohl was den demographischen Wandel betrifft, als auch in der Zahl der Mieterhaushalte, die Spitzenposition ein.

Mit einer Fertilitätsrate, die seit Jahrzehnten unter dem Reproduktionsniveau liegt, ist die Hoffnung auf ein natürliches Bevölkerungswachstum wenig realistisch. Auch zeigen die großen Rückläufe in der Zuwanderung, dass Deutschland in Zukunft nicht mehr in der Lage sein wird, sein Schrumpfen auszugleichen oder wenigstens abzumildern. Gleichzeitig nimmt aber der Anteil der Menschen im Alter von 65 plus enorm zu. Insgesamt werden immer weniger Menschen im arbeitsfähigen Alter zwischen 15 und 65 Jahren einer immer größer werdenden Schicht an Nichterwerbstätigen gegenüberstehen und für diese aufkommen müssen. Das verfügbare Einkommen wird durch soziale Abgaben höchstwahrscheinlich noch weiter belastet werden. Die vorliegende Arbeit konzentriert bei der Betrachtung von Wohnraumschwinglichkeit auf Mieterhaushalte, da diese mit knapp 60% die größte Haushaltsgruppe in Deutschland stellen. Im internationalen Vergleich sticht Deutschland dabei enorm hervor, denn in anderen Industriestaaten wie den



USA oder Großbritannien liegt die Eigentumsrate bei 60-70%. Aber auch in Anbetracht der Tatsache, dass die steigende Zahl an älteren Menschen auch in ihrer Rentenphase für ihre Miete aufkommen müssen und das bei verminderten Einkommen, ist Grund genug, die Erschwinglichkeit von Wohnraum in Deutschland näher zu untersuchen.

In den Ausführungen zur Demographie der deutschen Bevölkerung zeigt sich, dass besonders die Binnenwanderung in den letzten Jahren einen starken Einfluss auf die Bevölkerungszusammensetzung hatte und der Wohnraum Stadt in Zukunft eine Bevorzugung erfahren wird. Daneben ist es wichtig zu zeigen, was Erschwinglichkeit von Wohnraum ist, d.h. wie sie definiert ist und gemessen werden kann. Für Deutschland ist die Verhältnis-Messmethode, bei der die monatlichen Ausgaben für Wohnen inklusive Nebenkosten ins Verhältnis zum monatlich verfügbaren Einkommen eines Haushalts gesetzt werden, am effizientesten. Denn diese Messmethode ist auch bei eher schlechter Datenlage, wie es in Deutschland der Fall ist, gut zu gebrauchen. Aber auch in der Literatur findet diese Messmethode am häufigsten seine Anwendung.

Um die Bedeutung des Themas noch zu unterstreichen, wurde in Kapitel 3 der deutsche Wohnimmobilienmarkt vorgestellt. Bereits heute leben mehr als ein Drittel aller Haushalte mit einer grenzwertigen Wohnkostenbelastung. Nichtsdestotrotz kann Deutschland als ein im Durchschnitt ausgeglichener Wohnungsmarkt bezeichnet werden. Dabei tritt die regionale Differenzierung immer stärker hervor, weshalb sich die Untersuchung auf den Lebensraum Stadt konzentriert hat. In der Literaturanalyse, die sich sehr auf die Arbeit von Mankiw und Weil (1988) konzentrierte und gekoppelt wird mit Erkenntnissen aus empirischen Arbeiten hinsichtlich der Erschwinglichkeit von Wohnraum, werden Vorgehensweisen herausgearbeitet, die Anhaltspunkte für die hier getätigte Untersuchung gaben.

Auf Basis von 77 deutschen Städten wurde untersucht, inwieweit der Einfluss der Demographie auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum auch empirisch für Deutschland nachgewiesen werden kann. Es zeigt sich, dass Variablen, die den Arbeitsmarkt einer Stadt charakterisieren, besonders starken Einfluss haben. So ist der Anteil der Beschäftigten mit einem hohen Bildungsabschluss sowie die Erwerbsquote hoch signifikant. Aber auch die altersabhängige Nachfrage, deren Variable für Deutschland nach dem Vorbild von Mankiw und Weil (1988) konstruiert wurde, zeigt, dass die altersabhängige Bevölkerungszusammensetzung einen Einfluss auf die Wohnkostenbelastung hat. Zuletzt zeigen auch die Baukosten einen Zusammenhang hinsichtlich der Erschwinglich-

keit von Wohnraum. In der empirischen Analyse zeigt sich, dass vor allem die Demographie einen Einfluss auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum hat. Nimmt beispielsweise die Erwerbsquote zu, d.h. der Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter steigt, so sinkt im Durchschnitt die Wohnkostenbelastung aller Mieterhaushalte. Dagegen steigt der Erschwinglichkeitskoeffizient an, wenn die altersabhängige Nachfrage ansteigt. Diese Variable wurde in der Literatur häufig nur als einfache Größe der Bevölkerung im Alter über 20 Jahre bezeichnet. Diese Kritik kann auch für den hier untersuchten Datenpool bestätigt werden. Gleichzeitig ist die Zahl der Menschen über 20 Jahre auch eine Maßzahl für die Größe der Bevölkerung insgesamt, so dass die empirische Analyse auch den Zusammenhang zwischen der Größe einer Stadt und der Höhe der dortigen durchschnittlichen Wohnkostenbelastung zeigt. Die Annahme, dass je größer eine Stadt ist, sie auch teurer ist und damit auch die Wohnkostenbelastungen umso höher sind, konnte empirisch bestätigt werden.

Wie bereits erwähnt, hat eine Abnahme der Bevölkerungszahl in Deutschland höchstwahrscheinlich weder sinkende Preise noch eine Verbesserung der Wohnraumererschwinglichkeit zur Folge. Viel wahrscheinlicher ist, dass die monatliche finanzielle Belastung der Haushalte ansteigen wird und dadurch die Möglichkeit, sich adäquaten Wohnraum, insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten wie in Großstädten leisten zu können, vermindert wird.

## 6.2 Schlussanmerkungen

Die 2007 verfasste so genannte Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt hatte eine Rückbesinnung auf aktives Leben in einer attraktiven Stadt als zentrales Ziel. Die Wettbewerbsfähigkeit von städtischen Quartieren soll durch gezielte Angebote für Familien mit Kindern, älteren Menschen und für alle diejenigen, welche in der Stadt leben wollen, erreicht werden. Insgesamt wird durch die Stärkung des städtischen Wohnens und Lebens eine ressourcenschonende Stadtentwicklung verfolgt, die gleichzeitig den sozialen Zusammenhalt stärken soll. Dabei muss darauf geachtet werden, dass wachsende Städte einen erhöhten Flächenbedarf haben, der durch Flächenverknappung, zu steigenden Mieten führt und einen Verdrängungseffekt von Haushalten ins Umland auslöst<sup>619</sup>. Insbesondere in prosperierenden Regionen wird also die Schaffung von preisgünstigen Wohnraum von großer Bedeutung bleiben. Die Handlungsansätze dafür sind

---

<sup>619</sup> BMVBS (2009II), S. 59

eine Verbesserung des sozialen Friedens, die Förderungen von Innovation und Wirtschaftskraft, des Klimaschutzes und der Baukultur.

Die Motivation, dieses Thema zu bearbeiten, entstammt vor allem der persönlichen Betroffenheit und mangelnder Erforschung des Themas. Alle Haushalte, ob Mieter oder Eigentümer, haben jeden Monat Wohnkosten zu tragen. Besonders Menschen mit Kinderwunsch stehen oft vor der Frage, ob sie sich mehr Wohnraum ohne eine Lageveränderung leisten können. Das Hauptziel der vorliegenden Arbeit ist es deshalb, das Thema der Wohnraumschwinglichkeit der Mieterhaushalte in den Fokus zu rücken und mögliche Antworten zu geben, wovon die Wohnraumschwinglichkeit beeinflusst wird. Denn wie bereits beschrieben, sind Städte und städtische Quartiere nur wettbewerbsfähig, wenn sie Verdrängungseffekten für junge Familien, wie z.B. zu hohe Wohnkosten entgegenwirken. Auch die vielbesagte Generation der „neuen Alten“ hat monatliche Wohnkosten zu tragen. Nicht jeder dieser Haushalte verfügt dabei über ein Vermögen, das im Rentenalter aufgebraucht werden kann. Besonders zukünftige Rentnergenerationen, die bereits zu Lebzeiten durch soziale Abgaben stark belastet waren, stehen bei einem verminderten Einkommen, großen Herausforderungen bezüglich leistbaren Wohnraums gegenüber.

Auf Basis einer breiten Literaturanalyse betreffend der Abhängigkeit des Wohnimmobilienmarktes von der demographischen Entwicklung und von Arbeiten über Einflussfaktoren auf die Wohnraumschwinglichkeit, im Englischen "affordability", wurde für Deutschland ein Modell geschätzt. Dabei orientierte sich die empirische Untersuchung nicht nur an der von Mankiw und Weil (1988) entworfenen demographieabhängigen Nachfragevariablen (MWD), sondern auch an der Feststellung, dass das Einkommen einen signifikanten Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnraum hat (Hendershott 1991, Swan 1995). Auch konzentriert sich die empirische Untersuchung auf den geographischen Untersuchungsgegenstand Stadt wie bei Maennig und Dust (2007). Dabei wird die besondere Situation einer bereits heute schon schrumpfenden Bevölkerung mit der dort entworfenen Dummy-Variablen getestet. Aber auch den Kritikpunkt, dass die MWD-Variable gleich der Zahl der Bevölkerung über 20 bzw. 25 ist, wird Rechnung getragen (Lee et al. 2003, Mills und Crone 1991). Die empirische Untersuchung von Hammer und Winkler (2006) wird hier berücksichtigt, da sie, wie die vorliegende Arbeit auch, ein einfaches OLS - Modell verwendet, um die Erschwinglichkeit von Wohnraum, welche auch hier als abhängige Variable dient, zu untersuchen.

Die von Meen et al.(2005) und Leishman et al. (2008) abgeleiteten Einflüsse des Arbeits- und Immobilienmarktes als auch der Demographie am UK-Wohnimmobilienmarkt konnten auch für deutsche Städte in einer Querschnittsanalyse bestätigt werden. Ein Robustheitscheck hat die Signifikanz der Variablen verifiziert. Den oftmals nicht einheitlichen Ursache-Wirkungs-Beziehungen wurde durch einen Test auf Endogenität der unabhängigen Variablen Rechnung getragen. Dieser war negativ, so dass die Testergebnisse der einfachen OLS-Schätzung Bestand haben.

Auf Basis dieser Untersuchung lassen sich nur Hypothesen über die zukünftige Entwicklung der Wohnraumerschwinglichkeit in Deutschland anstellen. Ein positiver Zusammenhang zwischen der Zahl der Menschen im Alter über 20 Jahre und dem Erschwinglichkeitskoeffizienten könnte in Zukunft bei einer insgesamt Abnahme der Bevölkerung auf eine Verbesserung der Wohnraumerschwinglichkeit hindeuten. Allerdings beziehen sich die empirischen Erkenntnisse nur auf Städte und nicht auf ganz Deutschland. Dort findet in den nächsten Jahren noch ein Zuwachs an Bevölkerung statt, der auf vermehrte Binnenwanderungsgewinne zurückzuführen sein wird. Der negative Zusammenhang zwischen dem Messverhältnis der Wohnraumerschwinglichkeit und der Erwerbsquote läßt in Zukunft auf eine erhöhte Belastung der Mieterhaushalte durch Wohnkosten schließen. Denn die Zahl der Erwerbsfähigen im Alter zwischen 15 und 65 Jahren wird in Zukunft verstärkt abnehmen. Das Bildungsniveau der Beschäftigten hat einen hoch signifikanten und gewichtigen Einfluss auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum. Aber das Vorzeichen der Bildungsniveauvariablen hat nicht den Erwartungen entsprochen. Der vorliegende positive Zusammenhang besagt nämlich, dass je größer der Anteil der Beschäftigten mit höherem Bildungsabschluss ist, desto höher ist der Erschwinglichkeitsquotient. Daraus würde sich für die Zukunft schließen lassen, dass ein weiterer Anstieg des Bildungsniveaus, die Wohnkostenbelastung von Haushalten nach oben treiben würde. Da Deutschland in Zukunft verstärkt Arbeitskräfte mit einem hohen Bildungsniveau benötigt, würde auch dieses Ergebnis für eine Verschlechterung der Wohnkostenbelastung sprechen. Zu guter Letzt wird heute schon vermutet, dass die Baukosten insbesondere durch steigende Energiekosten weiter ansteigen werden. Auch dies würde Wohnraum weiter verteuern.

Diese Hypothesen basieren auf einer empirischen Analyse von 77 deutschen Städten. Eine Verbesserung der vorliegenden Arbeit wäre es schon mehr Daten zur Verfügung zu haben. Gleiches gilt für die Durchführung einer Zeitreihenanalyse, die fundiertere Aus-

sagen über den zeitlichen Verlauf der Entwicklung von Wohnraumschwinglichkeit zu lassen würde. Auch bekämen die Aussagen über die Wohnkostenzusammenhänge größeres Gewicht, wenn anstatt Neuvermietungspreise Bestandsmieten zur Untersuchung zur Verfügung stehen würden. Eine echte Forschungsperspektive wäre es deshalb, die getroffenen Hypothesen durch eine Simulation zu prüfen und darauf aufbauend fundierte Prognosen zu erstellen. Auch existiert bislang keine Untersuchung des Problems, das konkrete Handlungsempfehlungen gibt, um die Wohnraumschwinglichkeit von Mietern zu verbessern und Problemen entgegenzuwirken.

Die vorliegende Arbeit hat die wissenschaftliche Literatur im Bereich Demographie und Wohnkostenbelastung um eine Arbeit, welche explizit die Beziehung dieser beiden Faktoren untersucht, ergänzt. Auch hat eine solche Analyse bislang noch nicht für den deutschen Wohnimmobilienmarkt auf Basis einer reinen Betrachtung von Mieterhaushalten stattgefunden. Die Verwendung von Variablen, die aus der internationalen Housing-Literatur stammen, hat bislang ebenso keine Anwendung auf die Frage nach Einflussfaktoren auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum gefunden.

Für die Praxis soll diese Arbeit Erkenntnisse zur Erschwinglichkeitslage der größten Haushaltsgruppe, den Mietern, bringen. Denn nur gut informierte Entscheidungsträger können das aufkommende Problem der Erschwinglichkeit von Wohnraum von Mieterhaushalten lösen. Dabei ist es nicht nur für die öffentliche Hand wichtig, die Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten im Auge zu behalten. Auch für Immobilienentwickler und Projektentscheider wird es immer wichtiger zu wissen, wie hoch Mieterhaushalte mit Wohnkosten belastet sind, denn von der jeweils erzielbaren Miethöhe hängt der Ertrag einer Investition entscheidend ab.

## Literaturverzeichnis

**Angele, J.; Kott, K.; Weinmann, J.:** 6.1 Einnahmen, Ausgaben und Ausstattung privater Haushalte, private Überschuldung, in destatis/GESIS-ZUMA/WZB (Hrsg): Datenreport 2008, Bonn 2008, S. 145 -162

**Angrist, J. D.; Krueger, A. B.:** Instrumental Variables and the Search for Identification: From Supply and Demand to Natural Experiments, in Journal of Economic Perspectives Nr. 15/4, 2001, S. 69 - 85

**Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder" im Auftrag der Statistischen Ämter der 16 Bundesländer, des Statistischen Bundesamtes und des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen, Frankfurt a. M.:** Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands 1995 bis 2007, Reihe 2, Band 3, Stuttgart 2009

**Barker, K. (2004):** Barker Review of Housing Supply, Final Report – Recommendations, London, HMSO

**Barker, K. (2006):** Barker Review of Land Use Planning, Final Report – Recommendations, <[www.barkerreviewofplanning.org.uk](http://www.barkerreviewofplanning.org.uk)>, Erscheinungsdatum: Dez. 06, Abrufdatum: 15.12.08

**Barker, K.:** Planning policy, planning practice, and housing supply, in Oxford Review of Economic Policy, Nr. 24/1, 2008, S. 34 – 49

**Bayern LB (Bayerische Landesbank):** Deutschland bis 2040, Langfristige Trends und ihre Bedeutung für den Immobilienmarkt, München 2010

**Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (Hrsg.):** Die demographische Zukunft von Europa, Wie sich die Regionen verändern, Berlin 2008

**Bertelsmann Stiftung:** Wegweiser demographischer Wandel 2020, Schriftenreihe Band 607, Bonn 2006

**Bertelsmann Stiftung:** Hintergrundpapier: Demographischer Wandel verändert den Erwerbspersonenmarkt; Pressemeldung vom 01. 06. 2010

**Beutler, A.; Elflein, C.; Hartmann-Wolff, E.; Moritz, H.-J.; van Randenborgh, K.; Thewes, F.; Wendt, A.:** Mittelschicht in Angst, Sie schuftet für ein Stück vom Wohl-

stand - und für ein Gefühl von Sicherheit. Aber der Staat gönnt ihr nichts - und lässt sie allein, in Focus, Nr. 25, 21.06.2010, S. 82 - 87

**Blien, U.; Gartner, H.; Stüber, H.:** Regional price levels and the agglomeration wage differential in western Germany, in *Annals of Regional Science*, Nr. 43, (2009) S. 71 - 88

**Börsch-Supan, A.; Ludwig, A.; Sommer, M.:** Demographie und Kapitalmärkte, Die Auswirkungen der Bevölkerungsalterung auf Aktien-, Renten-, und Immobilienvermögen, Köln 2003

**Börsch-Supan, A.:** Der demographische Wandel: Was die Alterung für die Arbeits- und Kapitalmärkte bedeutet, begleitendes Papier zu einem Vortrag im Hause der Deutschen Bank am 21. August 2002

**Bogdon, A. S.; Can, A.:** Indicators of local housing affordability: Comparative and spatial approaches, in *Real Estate Economics*, 1997, Nr. 25/1 S. 43 - 80

**Bourassa, S. C.:** Measuring the affordability of home-ownership, in *Urban Studies*, Nr. 33/10, 1996, S. 1867 - 1877

**Bramley, G.; Karley, N. K.:** How much extra affordable housing is needed in England?, in *Housing Studies*, Nr. 20/5, 2005, S. 685 – 715

**Buettner, T.; Ebertz, A.:** Quality of life in the regions: results for German Counties, in *Annals of Regional Science*, Nr. 43, 2009, S. 89 - 112

**Bucher, H.; Mai, R.:** Die Bedeutung der Wanderungen für die Bevölkerungsentwicklung in den Regionen Europas, in *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 3/4, 2008, S. 141 - 151

**BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung):** Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006, Kurzfassung, Bonn 2007

**BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung):** Bericht zur Lage der Perspektive der Bauwirtschaft 2008, Bonn 2008

**BIB (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung):** Bevölkerung - Daten, Fakten, Trends zum demographischen Wandel in Deutschland, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung und Deutsches Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2008

**BMAS (Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2008)):** Lebenslagen in Deutschland - Der 3. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung, <[http://www.bmas.de/portal/26896/lebenslagen\\_in\\_deutschland\\_der\\_3\\_armuts\\_und\\_reichtumsbericht\\_der\\_bundesregierung.html](http://www.bmas.de/portal/26896/lebenslagen_in_deutschland_der_3_armuts_und_reichtumsbericht_der_bundesregierung.html)>, Abrufdatum: 20. 04. 2010

**BMAS (Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2008II)):** Finanzierung der gesetzlichen Rentenversicherung, <[http://www.bmas.de/portal/14320/finanzierung\\_der\\_gesetzlichen\\_rentenversicherung.html](http://www.bmas.de/portal/14320/finanzierung_der_gesetzlichen_rentenversicherung.html)>, Abrufdatum: 14. 06. 2010

**BMFSFJ (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend):** Demographischer Wandel, Ergebnis einer Repräsentativbefragung unter der bis 25-jährigen Bevölkerung in Deutschland, 2007

**BMFSFJ (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend):** Materialien zur Familienpolitik, Lebenslagen von Familien und Kindern, Überschuldungen privater Haushalte, Nr. 22, 2008

**BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung):** Wohnen und Bauen in Zahlen 2008/2009, 4. Auflage, Bonn 2009

**BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung):** Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, Bonn 2009

**BMVBS /Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2009 III):** Die Wohngeldreform zum 1. Januar 2009, <[http://www.bmvbs.de/Anlage/original\\_1061424/Flyer-Die-Wohngeldreform-zum-01.01.2009.pdf](http://www.bmvbs.de/Anlage/original_1061424/Flyer-Die-Wohngeldreform-zum-01.01.2009.pdf)>, Abrufdatum: 20.04.2010

**BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2009 IV)):** Die Wohngeldtabellen ab 1. Januar 2009, <<http://www.bmvbs.de/artikel-302.1058769/Wohngeldtabellen-ab-1.-Januar-.htm>>, Abrufdatum: 26.04.2010

**BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2009 V)):** Wohngeld 2009; Mietstufen, <[http://www.bmvbs.de/Anlage/original\\_1077451/Wohngeld-2009-Mietstufen.pdf](http://www.bmvbs.de/Anlage/original_1077451/Wohngeld-2009-Mietstufen.pdf)>, Abrufdatum: 21. 04. 2010

**Bunting, T.; Walks R., A.; Filion, P.:** The uneven geography of housing affordability stress in Canadian metropolitan areas, in Housing Studies, Nr. 19/3, 2004, S. 361 – 393



**Demary, M.; Voigtländer, M.:** Immobilien 2025, Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte, in IW Analysen, Nr. 50, Köln 2009

**Chaplin, R.; Freeman, A.:** Towards an accurate description of affordability, in Urban Studies, Nr. 36/11, 1999, S. 1949 - 1957

**Chen, J.; Hao, Q.; Turner, B.:** Housing Finance, Economic Development and Housing Affordability in China: A Case Study of Shanghai, Paper vorgestellt an der SSE-LSE-CCER Joint Konferenz in Stockholm im November 2006

**Dechent, J.; Kortmann, K.; Timm, U.:** 8.1 Wohnen und Bautätigkeit, in destatis/GE-SIS-ZUMA/WZB (Hrsg): Datenreport 2008, Bonn 2008, S. 215 – 226

**Deutscher Mieterbund e.V.:** Alle Betriebskostenarten im Überblick, Pressemeldung vom 25.03.2010, <[http://www.mieterbund.de/pressemitteilung.html?&no\\_cache=1&tx\\_ttnews\[tt\\_news\]=195&tx\\_ttnews\[backPid\]=2900&cHash=33bae10798](http://www.mieterbund.de/pressemitteilung.html?&no_cache=1&tx_ttnews[tt_news]=195&tx_ttnews[backPid]=2900&cHash=33bae10798)>, Abrufdatum: 13.04.2010

**DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung):** "Einkommensentwicklung in Deutschland: Die Mittelschicht verliert", Pressemeldung vom 15. 06. 2010, <[http://www.diw.de/de/diw\\_01.c.357516.de/themen\\_nachrichten/einkommensentwicklung\\_in\\_deutschland\\_die\\_mittelschicht\\_verliert.html](http://www.diw.de/de/diw_01.c.357516.de/themen_nachrichten/einkommensentwicklung_in_deutschland_die_mittelschicht_verliert.html)>, Abrufdatum: 17.06.2010

**Dresner, S.:** Principles of sustainability, Earthscan, London 2002

**Dürr, A.:** Diagnose: Wohnungsnot, Der Mangel an bezahlbarem Lebensraum ist in München chronisch - kommunale Förderprogramme schaffen Abhilfe, in der Süddeutschen Zeitung, Nr. 71, 26.03.2010, S. 42

**Duschek, K.-J.:** Wohngeld in Deutschland 2008, Ergebnisse der Wohngeldstatistik, in Wirtschaft und Statistik, Nr. 1, 2010, S. 52 - 59

**Eckhoff, J.:** Wohnungspolitik, Tübingen 1993

**Eckhoff, J.:** Wohnungs- und Bodenmarkt, Tübingen 2006

**Eckhoff, J.; Arentz, O.; Rauen, S.; Langer, B.:** Zur Ökonomisierung der Immobilienwirtschaft – Entwicklung und Perspektiven – Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2007

- Elkington, J.:** Cannibals with Forks: The Triple Bottom Line of 21<sup>st</sup> Century Business, Capstone, Oxford 1997
- Engelhardt, G. V.; Poterba, J. M.:** House prices and demographic change, Canadian evidence, in Regional Science and Urban Economics, Nr. 21, 1991, S. 539 – 546
- Ernst, H.; Hauser, R.; Katzenstein, B.; Micic, P.:** Lebenswelten 2020, So werden wir leben, Köln 2003
- Fahrmeir, L.; Künstler, R.; Pigeot, I.; Tutz, G.:** Statistik, Der Weg zur Datenanalyse, 3. Auflage, Berlin 2001
- Feldman, R.:** The affordability housing shortage: Considering the problem, causes and solutions, in Banking and Policy Working Paper 02-2, 2002, S. 1 – 43
- Fisher, L. M.; Pollakowski, H. O.; Zabel, J.:** Amenity-Based Housing Affordability Indexes, in Real Estate Economics, Nr. 37, 2009, S. 705 - 746
- Florida, R.:** The Rise of the creative class, New York, 2004
- Florida, R.:** Cities and the creative class, New York, 2005
- Florida, R.:** Who's your city?, New York, 2008
- Foster, J.; Greer, J.; Thorbecke, E.:** A class of decomposable poverty measures, in Econometrica, Nr. 52/3 1984, S. 761 - 766
- Frick, J.; Schubert, J.:** 8.2 Wohnverhältnisse und Wohnkosten, in destatis/GESIS-ZUMA/WZB (Hrsg): Datenreport 2008, Bonn 2008, S. 227 - 235
- Friedrich, K.:** Binnenwanderungen älterer Menschen - Chancen für Regionen im demographischen Wandel?, in Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/4, 2008, S. 185 - 192
- Fründ, H.:** Jahrhundertaufgaben, Immobilienbrief, in FAZ, Nr. 166, 18.07.2008, S. 43
- Funk, Bernhard:** US-Markt für Real Estate Private Equity am Beispiel Lakeridge Square, in Rottke, Rebitzer (Hrsg.): Handbuch Real Estate Private Equity, Köln 2006, S. 675 - 690
- Gatzweiler, H.-P.; Schlömer, C.:** Zur Bedeutung von Wanderungen für die Raum- und Stadtentwicklung, in Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/4, 2008, S. 245 - 259

**gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.):** Wirtschaftsfaktor Immobilien, Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive, in Zeitschrift für Immobilienökonomie, Wiesbaden, Sonderausgabe 2009

**Goebel, J.; Goring, M.; Häußermann, H.:** Polarisierung der Einkommen: Die Mittelschicht verliert, in Wochenbericht des DIW, Berlin 2010, Nr. 24, <[http://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.357505.de/10-24-1.pdf](http://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.357505.de/10-24-1.pdf)>, Abrufdatum: 17. 06. 2010

**Grobecker, C.; Krack-Rohberg, E.:** 1 Bevölkerung, in destatis/GESIS-ZUMA/WZB (Hrsg): Datenreport 2008, Bonn 2008, S. 11 – 25

**Gyourko, J.; Tracy, J.:** A Look at Real Housing Prices and Incomes: Some Implications for Housing Affordability and Quality, in FRBNY Economic Policy Review, 2007, S. 63 – 77

**Hackl, P.:** Einführung in die Ökonometrie, München, 2005

**Hammes, W.; Rübenach, S.P.:** Haushalte und Lebensformen der Bevölkerung, Ergebnisse des Mikrozensus 2008, in Wirtschaft und Statistik, Nr. 9, 2009, S. 873 - 885

**Hagemeier, I.:** Der Einsatz staatlicher Instrumente in der Wohnungs- und Bodenpolitik des 20. Jahrhunderts, Schriften zur Immobilienökonomie Bd. 21, Köln 2003

**Hauff, V.:** Unsere gemeinsame Zukunft, Der Brundtland Bericht, der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung, Greven 1987

**Hausmann, J.A.:** Specification tests in econometrics, in Econometrica, Nr. 46/6, 1978, S. 1251-1271

**Haustein, T.; Pfaff, H.; Weber, T.:** 9.3 Soziale Sicherung, in destatis/GESIS-ZUMA/WZB (Hrsg): Datenreport 2008, Bonn 2008, S. 268 - 288

**Hammer, R. B; Winkler, R. L.:** Housing affordability and population change in the upper Midwestern North Woods, in Population Change and rural society, 2006, S. 293 - 309

**Hammes, W.; Rübenach, S. P.:** Haushalte und Lebensformen der Bevölkerung, Ergebnisse des Mikrozensus 2008, in Wirtschaft und Statistik, Nr. 9, 2009, S. 873 - 885

**Hancock, K. E.:** "Can pay? Won't Pay?" or Economic principles of affordability, in Urban Studies, Nr. 30/1, 1993, S. 127 – 145

**Hegedüs, J.; Teller, N.; Eszenyi, O.:** Explaining households' economic hardship - an interplay of demography and housing system; presented at the ENHR Conference in Prague 2009

**Hendershott, P. H.:** Are Real House Prices likely to decline by 47 Percent?, NBER Working Paper, Nr. 3880, 1991

**Heuer, J.H.B.; Nordalm, V.:** Die Wohnungsmärkte im gesamtwirtschaftlichen Gefüge, in Kompendium der Wohnungswirtschaft, München 2001, S. 23 - 41

**Hirschle, M.; Schürt, A.:** Suburbanisierung... und kein Ende in Sicht? Intraregionale Wanderungen und Wohnungsmärkte, in Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/4, 2008, S. 211 - 227

**HWI (Hamburgisches Weltwirtschaftsinstitut):** Determinanten der Wohnnachfrage im internationalen Vergleich, Hamburg 2007

**INKAR 2009:** Indikatoren, Karten und Graphiken zur Raum- und Stadtentwicklung in Deutschland und in Europa, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Bonn 2009

**IVD (Hrsg.):** Mietbelastung, Berlin 2008

**Jenkis, H.W.:** Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4. Aufl., München 2001

**Jochmann, M.; Pohlmeier, W.:** Der Kausaleffekt von Bildungsinvestitionen: Empirische Evidenz für Deutschland, in ZEW, Diskussionspapier Nr. 4/5, 2004, S. 1 - 28

**Just, T.:** Demographie und Immobilien, München 2009

**Korcz, R.; Schlömer, C.:** Perspektiven internationaler Wanderungen und demographische Heterogenisierung in den Regionen Deutschlands, in Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/4, 2008, S. 153 – 169

**Kosteletzky, T.; Vobecka, J.:** „Housing affordability in Czech regions and demographic behaviour – does housing affordability impact fertility?“ presented at the ENHR Conference in Prague 2009

- Kroner, X.:** Immer weniger Sozialwohnungen, in Münchner Merkur, Nr. 101, 04.05.2010, S. 20
- Kühne-Büning, L.; Heuer, H.B.:** Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, vormals Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, 3. Aufl. Frankfurt 1994
- Kutty, N.K.:** A new measure of housing affordability: Estimates and analytical results, in Housing Policy Debate, Nr. 16/1, 2006, S. 113 - 142
- Kutty, N.K.:** Housing affordability in the United States: Price and income contributors, in ssrn.com, 2007, S.1 – 19
- LBS Landesbausparkassen (Hrsg.):** Markt für Wohnimmobilien 2009, Berlin 2009
- Lee, G. S.:** Wohnimmobilienmärkte, in Karl-Werner Schulte (Hrsg.): Immobilienökonomie, München, 2008, S. 287 - 303
- Lee, G. S.; Schmidt-Dengler, Philipp; Felderer, Bernhard; Helmstein, Christian:** Austrian Demography and Housing Demand: is there Connection, in Vienna Yearbook of Population Research, Nr. 1, 2003, S. 35 - 50
- Leishman, C. et al.:** Scottish Model of Housing Supply and Affordability: Final Report, the Scottish Government (Hrsg.), Edinburgh 2008
- Lerman, D.L; und Reeder, W.J.:** The affordability of adequate Housing, in AREUEA Journal, Nr. 15, 1987, S. 389 - 404
- Leutner, B. (2009):** Wohnungsmieten in Deutschland driften immer weiter auseinander. F+B – Marktmietenindex 2009 für die 505 größten deutschen Städte, < <http://www.f-und-b.de/> >, Abrufdatum: 13.10.09
- Linneman, P.D.; Megbolugbe, I.F.:** Housing affordability: Myth or Reality?, in Urban Studies, 29/3-4, S. 369 - 392
- Lohse, M.; Pfnür A.:** EWOWI zwanzig zehn – Erfolgspotentiale der Wohnungswirtschaft 2010, Andreas Pfnür (Hrsg.) in Arbeitspapier zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 12, Darmstadt 2008
- Lux, M; Sunega, P.:** The effect of housing condititons on the intended labour migration of the Czech Population, in Czech Sociological Review, Nr. 43/2, 2007, S. 305 - 332

**Mai, R.; Roloff, J.; Micheel, F.:** Regionale Alterung in Deutschland unter besonderer Berücksichtigung der Binnenwanderung, BIB (Hrsg.), Materialien zur Bevölkerungswissenschaft, 2007, Heft 120

**Maennig, W.; Dust, L.:** Shrinking and growing metropolitan areas asymmetric real estate price reactions? The case of German single-family houses, in Regional Science and Urban Economics, Nr. 38, 2007, S. 63 - 69

**Maennig, W.:** Wohnungspolitik, in Karl-Werner Schulte (Hrsg.): Immobilienökonomie, München, 2008, S. 532 - 565

**Maennig, W.; Mayer, A.:** Demographische Entwicklung und die Immobilienwirtschaft, in Karl-Werner Schulte (Hrsg.): Immobilienökonomie, München, 2008, S. 305 - 330

**Mankiw, N. G.; Weil, D. N.:** The Baby Boom, the Baby Bust and the Housing Market in NBER Working Paper Series, Nr. 2794, 1988

**Martin, R. F.:** The Baby Boom: Predictability in House Prices and Interest Rates, 2005, <<http://www.federalreserve.gov/pubs/IFDP/2005/847/ifdp847.htm>>, Abrufdatum: 02. 04.09

**Masnick, G. S.:** A Demographer's Perspective on Housing Affordable in the United States at the End of the 20<sup>th</sup> Century, 2001, <<http://govinfo.library.unt.edu/mhc/papers/masnick.pdf>>, Abrufdatum: 08. 03. 2010

**McGregor, I.:** Ecologically sustainable Development and Ecologically Sustainable Business Models, präsentiert auf der New Zealand Sustainable Business Conference 2003

**Meen, G.:** On the Economics of the Barker Review of Housing Supply, in Housing Studies, Nr. 20/6, 2005, S. 949 – 971

**Meen, G. et al.:** Affordability Target: Implications for Housing Supply, Office of the Deputy Prime Minister (Hrsg.), London 2005

**Meen, G.; Andrew, M.:** Planning for housing in the post-Barker era: affordability, household formation and tenure choice in Oxford Review of Economic Policy, Nr. 24/1, 2008, S. 79 - 98

**Milligan, V. R.:** How different? Nederlands Geographical Studies, Utrecht 2003

**Mills, L. O.; Crone, T. M.:** Forecasting Trends in the Housing Stock Using Age-Specific Demographic Projections, in Journal of Housing Research, Nr. 2/1, S. 1 - 20

**Müller, D.:** Bezahlbarer Wohnraum wird knapp, in Münchner Merkur, Nr.71, 26.03.2010, S.9

**NHPAU:** Affordability and Housing Supply, A review of the implications for the West Midlands of the National Housing and Planning Advice Unit recommendations, 2009, <[http://www.wmra.gov.uk/documents/Final%20GBAffordabilityReport\\_Word2007Version%20AGP\\_2.pdf](http://www.wmra.gov.uk/documents/Final%20GBAffordabilityReport_Word2007Version%20AGP_2.pdf)> Abrufdatum: 12.12.2009

**Ohtake, F.; Shintani, M.:** The effect of demographics on the Japanese housing market, in Regional Science and Urban Economics, Nr. 26/2, 1996, S. 189 - 201

**Opaschowski, H. W.:** Besser leben - schöner wohnen? Leben in der Stadt der Zukunft, Band 531, Bonn 2005

**O’Riordan, T.:** Globalism, localism and identity fresh perspectives on the transition to sustainability, London 2001

**Proppe, D.:** Endogenität und Instrumentenschätzer, Sönke Albers, Daniel Klapper, Udo Konradt, Achim Walter, Joachim Wolf (Hrsg.): Methodik der empirischen Forschung, 2. Aufl., 2007, S. 231 - 244

**Pütz, T.; Schlömer, C.:** Wanderungen im Bezugssystem der metropolitanen Großregionen, in Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/4, 2008, S. 171 - 184

**Puga, D.:** The Magnitude and Causes of Agglomeration Economies, in Journal of Regional Science, Nr. 50/1, 2010, S. 203 - 219

**Quigley, J. M.; Raphael, S.:** Is housing unaffordable? Why isn’t it more affordable?, in Journal of Economic Perspective, Nr. 18/1, 2004, S. 191 – 214

**ZIA (Rat der Immobilienweisen):** Frühjahrsgutachten - Immobilienwirtschaft 2010, Immobilienzeitung und ZIA (Hrsg.), Wiesbaden 2010

**RICS (2009):** The European Housing Review, <[http://www.rics.org/site/scripts/documents\\_info.aspx?categoryID=409&documentID=44](http://www.rics.org/site/scripts/documents_info.aspx?categoryID=409&documentID=44)>, Abrufdatum: 10. 01. 2010

**Robinson, M.; Scobie, G. M.; Hallinan, B.:** Affordability of housing: Concepts, measurement and evidence, in New Zealand Treasury Working Paper, 2006, S. 1 – 46

- Rusche, K.:** Quality of life in the regions: an explanatory spatial data analysis for West German labor markets, in Jahrbuch für Regionalwissenschaft, Nr. 30, 2010, S. 1 - 22
- Seitz, H.:** Die Demographieabhängigkeit der Ausgaben und Einnahmen der öffentlichen Haushalte; Eine empirische Analyse unter Berücksichtigung der föderalen Verflechtung, 2008, <[http://www.bertelsmann-stiftung.de/cps/rde/xbcr/SID-DA4F2DDE-B11F7652/bst/xcms\\_bst\\_dms\\_23806\\_23829\\_2.pdf](http://www.bertelsmann-stiftung.de/cps/rde/xbcr/SID-DA4F2DDE-B11F7652/bst/xcms_bst_dms_23806_23829_2.pdf)>, Abrufdatum: 16. 04. 2010
- Siedentop, S.:** Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese, in Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/4, 2008, S. 193 - 210
- Schiller, R.J.:** Understanding recent Trends in House Prices and Home Ownership, Working Paper Nr. 13553, 2007
- Schlömer, C.:** Binnenwanderungen in Deutschland zwischen Konsolidierung und neuen Paradigmen, BMVBS/BBSR (Hrsg.), Band 31, Bonn 2009
- Schlömer, C.; Spangenberg, M.:** Städtisch und ländlich geprägte Räume: Gemeinsamkeiten und Gegensätze, in BMVBS/BBSR (Hrsg.): Ländliche Räume im demographischen Wandel. BBSR-Online-Publikation 33/2009
- Schmitt, C.; Wagner, G.G.:** Kinderlosigkeit von Akademikerinnen überbewertet, in DIW Wochenbericht Nr. 21, 2006
- Skaburskis, A.:** Decomposing Canada's Growing Housing Affordability Problem: Do City Differences Matter? in Urban Studies, Nr. 41/1, 2004, S. 117 - 149
- Smets, P.:** Housing Finance Trapped in a Dilemma of Perceptions: Affordability Criteria for the Urban Poor in India, in Housing Studies, Nr. 14/6, 1999, S. 821 – 838
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** Preise in Deutschland 2006, Wiesbaden 2006
- Statistisches Bundesamt:** Baugenehmigungen/Baufertigstellungen, Lange Reihen z. T. ab 1949, Wiesbaden 2008
- Statistisches Bundesamt:** Gebäude und Wohnungen 2007, Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Abgang von Wohnungen und Wohngebäuden, Lange Reihen ab 1968 – 2007, Wiesbaden 2008
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung, private Konsumausgaben und verfügbares Einkommen, 2. Vierteljahr 2009, Wiesbaden 2009



**Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** Bevölkerung Deutschlands bis 2060: 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden 2009

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** Preise, Verbraucherpreisindizes für Deutschland - Monatsbericht - März 2010, Fachserie 17, Reihe 7, Wiesbaden 2010

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** Bauen und Wohnen, Baugenehmigungen/Baufertigstellungen, Lange Reihen z.T. ab 1949, Wiesbaden 2010

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** Gebäude und Wohnen, Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Abgang von Wohnungen und Wohngebäuden, Lange Reihen ab 1969-2009, Wiesbaden 2010 II

**Stone, E. M.:** What is housing affordability? The case for the residual income approach, in Housing Policy Debate, Nr. 17/1, 2006, S. 151 – 184

**Sturm, G.; Meyer, K.:** "Hin und her" oder "hin und weg" - zur Ausdifferenzierung großstädtischer Wohnsuburbanisierung, in Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/4, 2008, S. 229 - 243

**van Suntum, U.:** Soziale oder freie Wohnungswirtschaft? Eine ordnungspolitische Standortbestimmung, in Kompendium der Wohnungswirtschaft, München 2001, S. 805 - 817

**Swan, C.:** Demography and the demand for housing: A reinterpretation of the Mankiw-Weil demand variable in Urban Economics, Nr. 25, 1995, S. 41 - 58

**Swiaczny, F.:** Aktuelle Aspekte des Weltbevölkerungsprozesses, Regionalisierte Ergebnisse der UN World Population Prospects 2004, BIB (Hrsg.), Materialien zur Bevölkerungswissenschaft, 2005, Heft 117

**Thalmann, P.:** "House poor" or simply "poor"?, in Journal of housing Economics, Nr. 12, 2003, S. 291 - 317

**Timm, U.:** Wohnsituation in Deutschland 2006, in Wirtschaft und Statistik, Nr. 2, 2008, S. 113 – 122

**Tschernig, R.:** Folien für Ökonometrie III, Universität Regensburg, Oktober 2009, Abrufdatum: 14.02.10

**UN Department of Economic and Social Affairs** (1997), Working list of sustainable Development: <http://www.un.org/esa/sustdev/natlinfo/indicators/indisd/english/worklist.htm>). Abrufdatum: 20.07.09

**Uttich, S.:** Verwirrung um Neubaubedarf an Wohnungen, in Frankfurter Allgemeine Zeitung, Nr. 88, Erscheinungsdatum: 16. 04. 2010, S. 39

**vhw (Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.):** Die Transformation der Wohnangebotslandschaft - Folgen für Mietbelastung und Sozialstrukturen, Berlin, 2008

**von Auer, L.:** Ökonometrie, 4. verbesserte Auflage, Berlin Heidelberg 2007

**Whitehead, C.M.E.:** From need to affordability: An analysis of UK Housing Objectives, in Urban Studies, Nr. 28/6, 1991, S. 871-887

**Weiß, D.:** Mietpreise und Lebensqualität, Ist das Wohnen in Ostdeutschland wirklich günstiger?, in IWH - Diskussionspapiere, Nr. 12, 2008, S. 1 - 36

**Whitehead, C.; Monk, S.; Burgess, G.; Clarke, A.; Holmans, A.:** Rapid evidence review of the research literature on the impact of worsening affordability, Cambridge centre for housing and planning research, 2008, S. 1 – 45

**Wiese von Ofen, I.; Brey, H.-M.:** Affordable Housing in the Federal Republic of Germany, in Affordable Housing, An international Perspective (2008), S. 75 - 82

**Wolff, A.:** Housing Affordability by Metropolitan Area, Master Thesis, 2006, Greensboro

**Wooldridge, J.M.:** Econometric analysis of cross section and panel data, Cambridge 2002

**Wooldridge, J.M.:** Introductory Econometrics, 4. Aufl., Kanada 2009

# Anhang

## Anhang I

Liste der untersuchten Städte	
1	Aachen, Kreisfreie Stadt
2	Augsburg, Kreisfreie Stadt
3	Berlin
4	Bielefeld, Kreisfreie Stadt
5	Bochum, Kreisfreie Stadt
6	Bonn, Kreisfreie Stadt
7	Bottrop, Kreisfreie Stadt
8	Brandenburg an der Havel, Kreisfreie Stadt
9	Braunschweig, Kreisfreie Stadt
10	Bremen, Kreisfreie Stadt
11	Bremerhaven, Kreisfreie Stadt
12	Cottbus, Kreisfreie Stadt
13	Darmstadt, Kreisfreie Stadt
14	Delmenhorst, Kreisfreie Stadt
15	Dessau-Roßlau, Kreisfreie Stadt
16	Dortmund, Kreisfreie Stadt
17	Dresden, Kreisfreie Stadt
18	Duisburg, Kreisfreie Stadt
19	Düsseldorf, Kreisfreie Stadt
20	Erfurt, Kreisfreie Stadt
21	Erlangen, Kreisfreie Stadt
22	Essen, Kreisfreie Stadt
23	Flensburg, Kreisfreie Stadt
24	Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt
25	Freiburg im Breisgau, Kreisfreie Stadt
26	Fürth, Kreisfreie Stadt
27	Gelsenkirchen, Kreisfreie Stadt
28	Gera, Kreisfreie Stadt
29	Hagen, Kreisfreie Stadt
30	Halle (Saale), Kreisfreie Stadt
31	Hamburg
32	Hamm, Kreisfreie Stadt
33	Herne, Kreisfreie Stadt
34	Ingolstadt, Kreisfreie Stadt
35	Jena, Kreisfreie Stadt
36	Kaiserslautern, Kreisfreie Stadt
37	Karlsruhe, Kreisfreie Stadt
38	Kassel, Kreisfreie Stadt
39	Kiel, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt

40	Koblenz, Kreisfreie Stadt
41	Köln, Kreisfreie Stadt
42	Krefeld, Kreisfreie Stadt
43	Leipzig, Kreisfreie Stadt
44	Leverkusen, Kreisfreie Stadt
45	Lübeck, Hansestadt, Kreisfreie Stadt
46	Ludwigshafen am Rhein, Kreisfreie Stadt
47	Magdeburg, Kreisfreie Stadt
48	Mainz, Kreisfreie Stadt
49	Mannheim, Universitätsstadt, Kreisfreie Stadt
50	Mönchengladbach, Kreisfreie Stadt
51	Mülheim an der Ruhr, Kreisfreie Stadt
52	München, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt
53	Münster, Kreisfreie Stadt
54	Neubrandenburg, Kreisfreie Stadt
55	Neumünster, Kreisfreie Stadt
56	Nürnberg, Kreisfreie Stadt
57	Oberhausen, Kreisfreie Stadt
58	Offenbach am Main, Kreisfreie Stadt
59	Oldenburg (Oldenburg), Kreisfreie Stadt
60	Osnabrück, Kreisfreie Stadt
61	Potsdam, Kreisfreie Stadt
62	Regensburg, Kreisfreie Stadt
63	Remscheid, Kreisfreie Stadt
64	Rostock, Kreisfreie Stadt
65	Salzgitter, Kreisfreie Stadt
66	Schwerin, Kreisfreie Stadt
67	Solingen, Kreisfreie Stadt
68	Stuttgart, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt
69	Trier, Kreisfreie Stadt
70	Ulm, Universitätsstadt, Kreisfreie Stadt
71	Weimar, Kreisfreie Stadt
72	Wiesbaden, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt
73	Wilhelmshaven, Kreisfreie Stadt
74	Wolfsburg, Kreisfreie Stadt
75	Worms, Kreisfreie Stadt
76	Wuppertal, Kreisfreie Stadt
77	Würzburg, Kreisfreie Stadt

## Anhang II

Covariance Analysis: Ordinary			
Sample: 1 77			
Included observations: 77			
Correlation Probability	Bev_20	Bev_25	MWD
Bev_20	1,000000		
Bev_25	0,999966 0,0000	1,000000	
MWD	0,998937 0,0000	0,999137 0,0000	1,000000

## Anhang III

Covariance Analysis: Ordinary						
Sample: 1 77						
Included observations: 77						
Correlation Probability	L_20	RB	D_NDT	D_ODT	D_STST	D_WDT
L_20	1,000000					
RB	0,250876 0,0278	1,000000				
D_NDT	-0,323799 0,0041	-0,100682 0,3836	1,000000			
D_ODT	-0,140407 0,2232	-0,426558 0,0001	-0,211341 0,0650	1,000000		
D_STST	0,510259 0,0000	0,173200 0,1320	-0,099036 0,3915	-0,086512 0,4544	1,000000	
D_WDT	0,106508 0,3566	-0,043317 0,7084	-0,437376 0,0001	-0,382067 0,0006	-0,179040 0,1192	1,000000

## Anhang IV

Wald Test			
Test Statistics	Value	df	Probability
F-statistics	0,028314	(2,70)	0,9721
Chi-square	0,056629	2	0,9721
Null Hypothesis Summary			
Normalized Restriction (=0)		Value	Std. Err.
C(6)		0,120303	0,969600
C(7)		-2,093796	9,064579
Restrictions are linear in coefficients.			