

Clemens Deilmann, Irene Iwanow  
Institut für ökologische Raumentwicklung e.V.  
Abteilung Wohnungswesen und Bauökologie

### ***Einflüsse der Wohnungsnachfrage auf die Gestaltbarkeit des Strukturwandels***

1. Beim Aufbau eines funktionierenden Wohnungsmarktes in Ostdeutschland muss die gleichzeitige Einbeziehung der städtebaulichen, sozialen und ökologischen Aspekte erreicht werden. Eine quantitativ rückläufige Wohnungsnachfrage bietet hier enorme Gestaltungschancen für die Städte. Es müssen unter diesen Umständen die Nachfrager nicht mehr auf wesentliche Wohnwünsche verzichten, sofern die ökonomische Situation der Haushalte dies zulässt.
2. Unter den Bedingungen der Unternutzung der Wohnungsbestände ist es für die Nachfrager leicht, ihre Wohnbedürfnisse zu befriedigen. Erst wenn sich die Wohnwünsche der Haushalte ändern und sich diese nicht mehr im Wohngebiet befriedigen lassen, wird ein Wohngebietswechsel in Kauf genommen. Gründe hierfür können insbesondere in den Mietpreisrelationen innerhalb und zwischen einzelnen Bestandstypen, in der Attraktivität bestimmter Gebäudetypen oder im Image des Wohngebietes gesehen werden.
3. Die Wohnungsnachfrageentwicklungen determinieren die zukünftigen Angebotsentwicklungen. Die Bestandsstruktur muß deshalb hinsichtlich ihrer Kompatibilität zur Nachfragerstruktur weiterentwickelt werden. Das bedeutet: die Wohnungsangebote müssen den Wohnwünschen der Haushalte angepasst werden. Die Aufgabe der Wohnungsunternehmen wird es deshalb sein, diese Wohnwünsche der Haushalte zu erfassen und ihre Wohnungsbestände für die ausgewählten Nachfragergruppen umzugestalten und als attraktive Angebote bereitzustellen.
4. Jede Vorausberechnung zukünftiger Nachfrageentwicklungen ist mit hohen Unsicherheiten verbunden. Deshalb ist eine Erstellung von mehreren Szenarien sinnvoll und dringend anzuraten. In diesen können wichtige Verhaltensannahmen zur Bevölkerungsentwicklung, zum Haushaltsbildungsverhalten sowie zu den zukünftigen Nachfragepräferenzen der Haushalte und zur Angebotsentwicklung variiert und in ihren Auswirkungen auf die zukünftig nachgefragte Angebotsstruktur untersucht werden. Der Vergleich der Szenarienergebnisse zeigt den Kommunen Handlungsspielraum auf, um in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen nach den besten Konzepten zur Wohnungsbestandsentwicklung zu suchen.
5. Während die Einflüsse der natürlichen Bevölkerungsbewegungen noch ziemlich genau vorhersehbar sind, weil diese Bevölkerung schon heute in der Region lebt, können die räumlichen Bevölkerungsbewegungen, insbesondere die Einflüsse der Fernwanderungen, im wahrsten Sinne des Wortes nur geschätzt werden. Diese Wanderungen werden heute und in Zukunft sehr stark durch wirtschaftliche und politische Einflüsse bestimmt werden.
6. Schwer vorhersehbar sind auch die Verhaltenseinflüsse der Haushaltsbildung. Die Herausbildung neuer Lebensformen, die zukünftigen Scheidungsquoten und das Auszugsalter der Jugendlichen aus der elterlichen Wohnung werden entscheidend die Dynamik der

Haushaltsverkleinerung beeinflussen. In vielen Städten wird es trotz weiterem Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu abnehmenden Haushaltszahlen kommen. Bisher hat die Haushaltsverkleinerung oftmals den Effekt des Bevölkerungsverlustes ausgeglichen.

7. Während das Wohnungsangebot auf die veränderten Wohnwünsche zukünftig flexibler reagieren wird und muss, passen sich auch umgekehrt die Wohnwünsche der Haushalte einem veränderten Wohnungsangebot an. Das breite Angebot qualitativ besserer Wohnungen regt auch die Konsumwünsche der Haushalte an. Dies wurde gerade Mitte der 90er Jahre an der gegenüber der Vorwendezeit großen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich. So beeinflussen sich Angebot und Nachfrage gegenseitig. Die Nachfragetendenzen in Ostdeutschland unterliegen noch keinen stabilen Trends. Hier muss insbesondere durch den initiierten Stadtumbau Ost in den nächsten Jahren mit erheblichen Turbulenzen gerechnet werden.
8. In der vom IÖR angebotenen Methodik zur Wohnungsnachfrageprognose für Kommunen wurden die Wohnungsbestände insbesondere nach Bebauungsstrukturtypen differenziert. Für die Attraktivität der Bestände ist nicht nur die Lage und das Wohnumfeld entscheidend, sondern insbesondere auch die Mietpreise und der Anteil der Wohnungsleerstände in den benachbarten Beständen beeinflusst die zukünftige Nachfrageentwicklung deutlich. Attraktive Bestände können auch bei sinkenden Haushaltszahlen noch Haushalte anziehen. Für diese Bestände kann dann von einer sich stabilisierenden Nachfrage ausgegangen werden.
9. Die Rechenmethode für die Erstellung der Szenarien zur Nachfrageentwicklung bietet den Kommunen ein Instrument an, um Planspiele zur Stadtentwicklung durchführen zu können. Alternative Szenarien zur Nachfrageentwicklung können hiermit erstellt werden. Die mit dem Begriff „Status-Quo-Szenario“ aufgezeigte mögliche Entwicklungsrichtung der Stadt dient der Vergegenwärtigung der Gefahren, die der Stadt drohen, wenn keine gegensteuernde Entwicklungskonzepte für die schrumpfende Stadt erarbeitet würden und die Entwicklung in der Kommune dem Selbstlauf überlassen würde.
10. Für die Erstellung der „Leitbildszenarien“ werden den städtischen Akteuren sehr gute Kenntnisse ihrer demographischen und wohnungswirtschaftlichen Prozesse abverlangt. Zusätzlich sind innovative Konzepte gefragt, um die Wohnungsnachfrage bewusst in Stadtgebiete zu lenken, wo aus städtebaulicher Sicht eine Ausweitung der Nachfrage wünschenswert wäre.
11. Bei der Bewältigung des Strukturwandels darf die sozioökonomische Entwicklung der Nachfrager, insbesondere die Arbeitslosen- und Einkommensentwicklung der Privathaushalte nicht aus den Augen verloren werden. Wohnungen im unteren Mietpreissegment müssen in ausreichendem Maße erhalten bleiben oder vielleicht sogar ausgeweitet werden. Über die notwendigen Qualitätsstandards dieser Sozialwohnungen sollte noch entschieden werden.
12. Eine Orientierung auf die verstärkte Bestandsnutzung gegenüber dem Neubau bedeutet aus ökologischer Sicht, dass die Sanierung des Bestandes auf wärmetechnisch hohem Niveau erfolgen sollte. Ansonsten ist der Bestand aus energetischer Sicht mit dem Neubau nicht konkurrenzfähig und wird zur CO<sub>2</sub>-Erblast für die kommende Generation. Die Aufwendungen zum Erhalt des älteren Geschosswohnungsbestandes haben ihre Grenzen. Aus wirtschaftlicher und ressourcenpolitischer Sicht muss in Einzelfällen der Ersatzneubau

günstiger als der Erhalt von Gebäuden im älteren Geschosswohnungsbestand bewertet werden.

13. Leerstand im Bestand erzeugt ungewollte Mehrverbräuche an Heizenergie. Eine Konzentrierung leerstehender Wohnungen (innerhalb eines Gebäudes, bzw. freigezogene Gebäude) kann je nach Gebäudetyp zur Einsparung von Heizenergie in einer Größenordnung von 10 % bis 20 % beitragen.
14. Wohnungswirtschaftlich rentable Bestände sollten auch in Wohngebieten mit derzeit hoher Leerstandsquote nicht beseitigt werden, solange die Mieter sich dort wohlfühlen. Es bleibt deshalb zu prüfen, ob die Nachfrage in diesen Beständen auch dauerhaft vorhanden sein wird. Die zukünftige Stadtentwicklung sollte insbesondere auf Positivstrategien aufgebaut werden, um einen ökologischen Umbau der Gebäudebestände und des Wohnumfelds mit einer Neuorientierung der Wohngebietsentwicklung verbinden zu können. Aus einem eventuellem Rückbau kann auf diese Weise eine ökologische Umgestaltung und Wiederherstellung funktionstüchtiger städtischer Strukturen entstehen.