



Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP).

Ausgabe 24 vom 04.10.2013.
ISSN 1864-3655 (Printausgabe)



Impressum Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP):

Herausbergremium: Prof. Dr. Hanspeter Gondring, FRICS - Studiendekan Studienzentrum Finanzwirtschaft, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart (DHBW) / Wissenschaftlicher Leiter, ADI Akademie der Immobilienwirtschaft); Prof. Dr. Jenny Arens - Professorin am Studienzentrum Finanzwirtschaft, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart (DHBW) / stellv. wissenschaftliche Leiterin, ADI Akademie der Immobilienwirtschaft; Prof. Dr. Karl-Georg Loritz - Universität Bayreuth; Werner Rohmert - Hrsg. Der Immobilienbrief / Immobilienspezialist von "Der Platow Brief".

Chefredaktion: Marion Götza (V.i.S.d.P.)

Wissenschaftliche Leitung: Prof. Dr. Hanspeter Gondring, FRICS, (DHBW/ADI); Prof. Dr. Jenny Arens (DHBW)

Verlag: Research Medien AG, Rietberger Str. 18, 33378 Rheda-Wiedenbrück, T.: 05242 - 901-250, E: info@rohmert.de, www.rohmert-medien.de

Vorstand: Werner Rohmert, **Aufsichtsrat:** Senator E. h. Volker Hardegen (Vorsitz).

HRB 6598 Amtsgericht Gütersloh, USt-Idnr DE 227501781

Namensbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder. Das Copyright der Fachbeiträge liegt bei den Verfassern oder den genannten Institutionen und Unternehmen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Investoren haben die Wohnimmobilie neu entdeckt. So profitiert die Anlageklasse von einem anhaltend niedrigem Zinsniveau, im europäischen Vergleich stabilen Wirtschaftsdaten sowie steigenden Einwohnerzahlen und Mieten in den Großstädten. Dem gegenüber schrumpfen ländliche Regionen und die demographische Entwicklung lässt die Bevölkerung immer älter werden. Die Autoren **Dipl.-Ing. Tobias Gilich**, Partner in der Bewertungsgesellschaft Simon & Reinhold, Partner in Hannover, und **Dr.-Ing. Martin Töllner**, Inhaber des Büros Töllner Immobilienbewertung in Hannover, gehen vor diesem Hintergrund in ihrem Beitrag der Frage nach, welche Wohnkonzepte zukunftstauglich sind. Weiterhin zeigen sie auf, welche Aspekte „barrierearmes“ und „barrierefreies“ Bauen beinhalten und diskutieren kritisch das Kostenrisiko für Investoren, wenn sie Immobilien erwerben oder bauen, die nicht barrierefrei sind.

Aber nicht nur Investoren, sondern auch die Politik hat das Thema „Wohnen“ für sich entdeckt. So wird die „Bezahlbarkeit von Wohnraum“ im Vorfeld der Bundestagswahlen von allen Parteien diskutiert und besetzt. Doch wie bezahlbar ist Wohnraum tatsächlich und ist ganz Deutschland gleichermaßen davon betroffen? Der Beitrag von **Dr. Jenny Arens**, Professorin für Lehraufgaben am Studienzentrum Finanzwirtschaft in der Fakultät Wirtschaft der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart, soll hierzu eine Antwort auf Basis der neoklassischen Theorie geben. Hierzu werden die grundsätzlichen Mechanismen der Preisbildung auf Märkten theoretisch beleuchtet und anschließend mit der Entwicklung von Angebot, Nachfrage und Preisen auf den (Wohn-) Immobilienmärkten in Deutschland abgeglichen.



Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS
Duale Hochschule Baden-Württemberg
ADI Akademie der Immobilienwirtschaft



Prof. Dr. Jenny Arens
Duale Hochschule Baden-Württemberg
ADI Akademie der Immobilienwirtschaft



Werner Rohmert
Herausgeber ZfiFP

Wohnkonzepte der Zukunft - nachhaltige Lösungen im Kontext der demografischen Entwicklung

von

Tobias Gilich und Martin Töllner

Investitionen in deutsche Wohnobjekte sind aktuell gefragt. Die Anlageklasse profitiert von einem anhaltend niedrigem Zinsniveau, im europäischen Vergleich stabilen Wirtschaftsdaten sowie steigenden Einwohnerzahlen und Mieten in den Großstädten. Dem gegenüber schrumpfen die ländlichen Regionen und die demographische Entwicklung lässt die Bevölkerung immer älter werden. Die Autoren gehen der Frage nach, welche Wohnkonzepte vor diesem Hintergrund zukunftstauglich sind.

1. Die Ausgangssituation

Ein Beleg für das zunehmende Interesse an Wohnobjekten ist das gestiegene Transaktionsvolumen bei Wohnungsportfolien. Gemäß dem Maklerunternehmen **Savills** wurde im Jahr 2012 mit über 10 Mrd. Euro das höchste Transaktionsvolumen seit dem Jahr 2007 registriert. Und auch im ersten Halbjahr 2013 bewegt sich das Transaktionsvolumen mit mehr als 5 Mrd. Euro auf dem hohen Niveau des Vorjahrs. Die Anlageklasse ist ebenso in den Fokus institutioneller Investoren gerückt. So investieren beispielweise der offene Immobilienfonds **Wertgrund WohnSelect D (TMW Pramerica)** sowie die Fonds **Wohnen - Deutschland (Bouwfonds REIM)** und **AXA Immoresidential (AXA REIM)** in deutsche Wohnobjekte.

Das Preisniveau für Wohnobjekte ist entsprechend der hohen Nachfrage und der beschriebenen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Gemäß dem vdp-Immobilienpreisindex vom **Verband Deutscher Pfandbriefbanken** sind im Zeitraum 2003 bis zum zweiten Quartal 2013 die Preise für Einfamilienhäuser um 15,9%, für Eigentumswohnungen um 20,8% und für Mehrfamilienhäuser um 14% gestiegen.

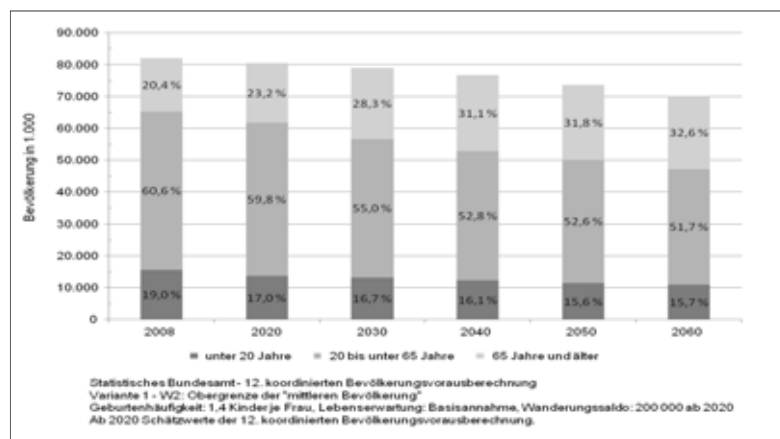
Das Verhalten der Marktteilnehmer ist aufgrund der vergangenen und aktuellen Krisensituationen indessen durch ein gestiegenes Sicherheitsbewusstsein geprägt. Gefragt sind insbesondere gut vermietete Objekte in wirtschaftlich starken Regionen, von denen man sich eine nachhaltige Ertragskraft bzw. Wertbeständigkeit erhofft. Neben dem zeitlosen Kriterium der Lage haben sich in den vergangenen Jahren weitere Kriterien als wichtige Bausteine der geforderten Wertbeständigkeit herausgebildet. Dazu zählen nicht nur die Energieeffizienz und geänderte Wohnformen, sondern auch der demografische Wandel. Auch wenn der Einfluss der einzelnen Aspekte auf die Wertbeständigkeit kontrovers diskutiert wird, so ist doch im Sinne einer eigenen Meinungsbildung eine Auseinandersetzung mit diesen Kriterien geboten.

Zur demografischen Entwicklung in Deutschland gibt es eine Vielzahl verschiedener Veröffentlichungen und Studien. Unabhängig von den verschiedenen Szenarien und detaillierten Ergebnissen sind sich die Studien in einem Ergebnis einig: Die Anzahl älterer Einwohner in Deutschland wird stark zunehmen. Gemäß einer Untersuchung des **Pestel Instituts** im Auftrag vom Verbändebündnis **WOHNEN 65PLUS** wird die Zahl der Menschen in der Altersgruppe 65plus von 16,6 Mio. Personen Ende 2011 auf knapp 24 Mio. Personen zwischen 2035 und 2040 ansteigen. Die Pflegekosten werden aufgrund der steigenden Zahl älterer Personen ebenfalls weiter zunehmen. Des Weiteren ist gemäß der Untersuchung davon auszugehen, dass sich die Einkommenssituation der alternden Bevölkerung verschlechtern wird. Der Anteil an Senioren, der ergänzende Grundsicherungsleistungen zur Absicherung des Lebensunterhalts benötigt, soll sich von gegenwärtig rund 3% innerhalb der kommenden 20 Jahre auf über 25% erhöhen. Bei steigenden oder stagnierenden Einkommen könne daher ein Anstieg der Wohnkosten nur über eine

Reduzierung der Wohnfläche kompensiert werden. Aufgrund der Beschaffenheit des Wohnungsbestands sei ein Ausweichen auf kleinere Wohnungen jedoch nur begrenzt möglich.

Bezüglich der Wohngebäude gehen die unterschiedlichen Studien davon aus, dass es zunächst noch einen weiteren Anstieg beim Wohnraumbedarf gibt, bevor dann ab 2020 / 2030 auch hier der Markt einzuknicken droht.

Abbildung: Entwicklung der Bevölkerung Deutschlands bis 2060



Der Grund hierfür ist recht einfach: alte Menschen werden heute nicht nur älter, sie bleiben zumeist auch in ihrer Wohnung, solange es wirtschaftlich und gesundheitlich möglich ist. Dieser „Remanenz“ genannte Effekt bedeutet im Einzelnen, dass eine Wohnung, in der früher eine Familie mit Kindern wohnte und die zuletzt von zwei Personen bewohnt wurde, absehbar und auf einen längeren Zeitraum (Frauen leben statistisch 6 Jahre länger als Männer) von nur einer Person bewohnt wird. Für ältere Menschen bedeutet der Umzug in eine kleinere Wohnung oft eine erhebliche Umstellung der eigenen Gewohnheiten, welche soweit wie möglich vermieden wird. Auch besteht das Risiko, dass die Miete der neuen, kleineren Wohnung nicht unter der der alten liegt und somit kein wirtschaftlicher Nutzen entsteht. Der Remanenzeffekt stabilisiert also zunächst die Wohnflächennachfrage.

Parallel nimmt bei den jüngeren Menschen die Zahl der Singles zu. Somit steigt der Flächenverbrauch pro Person zunächst an, bevor der absolute Rückgang der Bevölkerungszahl diesen Effekt wieder zunichte macht.

Da in postindustriellen Gesellschaften die Kinderquote insgesamt eher niedrig ist, bleibt als Kompensationsmöglichkeit nur die Zuwanderung. Doch selbst bei einer Änderung der bestehenden Zuwanderungspolitik kann nicht ohne weiteres von einem Zustrom qualifizierter Einwanderer ausgegangen werden, da diese auch im Ausland interessante Arbeits- und Lebensbedingungen finden.

2. Gemeinschaftliches Wohnen als neues Wohnkonzept

So wie sich bei den Büroimmobilien neue Nutzungskonzepte parallel zum demographischen Wandel entwickeln, kann auch bei den Wohnimmobilien ein neuer Trend ausgemacht werden, der sich jedoch nur langsam durchsetzt: Das gemeinschaftliche Wohnen für die aktive Generation 50 plus, aber auch für betreuungs- und pflegebedürftige Menschen.

Mit der zunehmenden sozialen Isolation setzen sich langsam aber stetig alternative Wohnkonzepte und neue Wohnformen durch. Dies sind überwiegend gemeinschaftliche Wohnformen in sehr unterschiedlicher Ausprägung. Sie reichen von Miet- über Genossenschafts- bis zu Eigentumsmodellen und sprechen überwiegend die Generation 50+ oder darüber an. Oft werden hierfür bestehende Wohngebäude weiterentwickelt, denn selten sind hierfür aufwändige bauliche Eingriffe notwendig, sondern in erster Linie organisatorische Konzepte.

Gemeinschaftliche Wohnformen für die aktive Generation 50+ entstehen durch die Eigeninitiative engagierter Menschen, die ihren dritten Lebensabschnitt gestalten wollen. Sie wollen vor allem eine neue Qualität von Nachbarschaft und gegenseitiger Unterstützung: Weg von der weit verbreiteten anonymen Unverbindlichkeit, hin zu einem verlässlichen, solidarischen Miteinander. Die zukünftigen Bewohner solcher neuen Wohnformen wollen Verantwortung übernehmen und sich an der Planung des künftigen Wohnraums und des Zusammenlebens mit ihren Ideen und Vorstellungen beteiligen. Dabei ist die gemeinsame Planung für beide Seiten ein lohnendes Unterfangen: für die Mitglieder von Wohnprojekten, die sich »ihren« Wohnraum gestalten und aneignen und für Wohnungsunternehmen, die ihre Mieter und deren Verantwortungsbereitschaft schon kennenlernen, bevor sie eingezogen sind.

Auch im Eigentum entstehen vielfach gemeinschaftliche Wohnformen. In Städten wie Hamburg, Berlin, Freiburg oder Tübingen werden ganze Quartiere in dieser Form bebaut. Einige Städte veräußern im Zuge spezieller Vergabeverfahren kommunale Wohnbauflächen an Gruppen, die gemeinschaftliche Wohnformen realisieren. So bietet Hamburg Baugemeinschaften einen Anteil von 20 % der verfügbaren städtischen Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau an. Die Vergabe erfolgt nach einem zwischen Finanzbehörde und Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt festgelegten Verfahren.

2.1 Klassische Wohnungen und Gemeinschaftsräume

Charakteristisch für gemeinschaftliche Wohnprojekte, die von altersgleichen oder generationenübergreifenden Gruppen initiiert werden, sind die jeweils eigenen, klassischen Wohnräume (die eigene Wohnung nach persönlichem Bedarf), die durch Gemeinschaftsräume ergänzt werden. Das jeweilige Verhältnis von Gemeinschaft einerseits und privatem Rückzugsraum andererseits bestimmt dabei jede Gruppe für sich. Oft entsteht daraus ein charakteristisches Merkmal des Projekts.

2.2 Gegenseitige Hilfe und aktive Nachbarschaft

Die Interessenten verbindet die Suche nach einer zukunftstauglichen, solidarischen Form des Zusammenwohnens, um im Alltag, im Alter oder im Krankheitsfall gegenseitig Unterstützung zu leisten und zu erhalten. Dabei können sich zum Beispiel die Erwartungen alleinlebender älterer Menschen ergänzen mit den Betreuungsbedürfnissen Alleinerziehender.

Bevor diese Wohngruppen Ausschau nach einem Investor oder einem Wohnungsunternehmen halten, haben sie sich meist schon intensiv mit ihrer Vorstellung vom gemeinschaftlichen Wohnen befasst. An vielen Orten können Wohnprojekte ihre Pläne mit einem Bestandsobjekt schneller umsetzen als mit einem Neubau inklusive Grundstückssuche. Nicht selten entstehen auch neue Wohnformen dadurch, dass Wohnungsunternehmen Interessierte aus der eigenen Mieterschaft gewinnen.



Abbildung: Aktiver Planungsprozess einer Wohngruppe

Quelle: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V, Bundesvereinigung

2.3 Baulich flexibel – auf die Bedürfnisse maßgeschneidert

Gemeinschaftliches Wohnen ist kein neues Standardprodukt, sie werden vielmehr auf die konkreten Bedürfnisse ihrer zukünftigen Nutzer zugeschnitten, was bedeutet, dass jedes Projekt unterschiedlich sein kann. Das neue Wohnkonzept lebt von der gemeinsamen Entwicklung mit den späteren Nutzern. Die vielen realisierten Wohnprojekte zeigen nicht nur große Vielfalt; sie bewähren sich auch, weil die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt werden. Mitglieder von Wohnprojekten identifizieren sich besonders mit »ihrem« Wohnraum; ihre Fürsorge und ihr Engagement tragen deutlich zur Optimierung der Gesamtanlage bei. Das Besondere daran ist jedoch nicht eine ausgefallene bauliche, sondern vielmehr eine sensible soziale Ausgestaltung.

2.4 Trägerinitiiertes Gemeinschaftliches Wohnen

Mittlerweile nehmen viele Wohnungsunternehmen, Dienstleister, Wohlfahrtsverbände, Stiftungen und andere professionelle Akteure im Bereich der Altenpflege und des Wohnens für ältere Menschen den Trend zu gemeinschaftlichen Wohnformen auf. Sie schaffen zunehmend mehr Angebote, die sowohl Wohnraum als auch die Rahmenbedingungen zur Verfügung stellen, um auch im Alter ein selbstbestimmtes Wohnen und Leben in einer Gemeinschaft umsetzen zu können.

Unterschiedlichste Modelle des trägerinitiierten Gemeinschaftlichen Wohnens sind zu verzeichnen. Diese reichen von Eigentumsmodellen für die Bewohner und Bewohnerinnen, bei denen der Bauträgergewinn an einen Sozialfonds gezahlt wird (Modell der Stiftung Liebenau) bis hin zur Schaffung von barrierefreien oder barrierearmen Wohnanlagen zur Miete, die mit Gemeinschaftsräumen und vielfältigen anderen Begegnungsmöglichkeiten ausgestattet sind, um eine verbindliche Nachbarschaft leben zu können.



Abbildung: Trägerinitiiertes gemeinschaftliches Wohnen

Quelle: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V, Bundesvereinigung

Die trägerinitiierten Formen des Gemeinschaftlichen Wohnens sind häufig sowohl für Menschen ohne Unterstützungsbedarf offen als auch für Menschen, die unterstützungs- oder pflegebedürftig sind (Inklusionsprojekte).

2.5 Innovative Wohnformen auch für betreuungs- und pflegebedürftige Menschen

Alternative Wohnformen für betreuungs- und pflegebedürftige Menschen stehen aktuell hoch im Kurs. Die Politik, aber auch die engagierten Bürger und Bürgerinnen sehen sie als eine Antwort auf die drängenden Fragen der Auswirkungen des demografischen Wandels insbesondere im ländlichen Raum. Gemeinschaftliches Wohnen für unterstützungs- und pflegebedürftige Menschen wird in der Regel in einer großen Wohnung realisiert, die sich vier bis zwölf unterstützungsbedürftige Menschen teilen. Sie bilden eine Wohngemeinschaft.

Die Wohnung besteht aus individuell genutzten Flächen (Privatzimmern) und Gemeinschaftsflächen und weist in der Regel eine Fläche von 250 – 300 m² auf. Die Bewohner und Bewohnerinnen führen einen gemeinsamen Haushalt, lassen sich bei der Haushaltsführung unterstützen und werden professionell betreut und gepflegt.

2.6 Ambulant betreute Wohngemeinschaften

Ambulant betreute Wohngemeinschaften sind dadurch gekennzeichnet, dass die Bewohner und Bewohnerinnen in ihrer eigenen Häuslichkeit leben, d.h. sie leben in einer normalen Wohnung, die der Anzahl der Bewohner entsprechend mit einer ausreichend großen Küche, einem Wohnzimmer und mehreren Bädern ausgestattet ist.

Die Pflege- und Betreuungsleistungen werden im Rahmen des normalen Alltags als ambulante Dienstleistungen erbracht, die sich den Lebensgewohnheiten der Bewohner und Bewohnerinnen unterordnen müssen. Die Bewohner und Bewohnerinnen haben die Wahlfreiheit, wen sie mit der Erbringung der ambulanten Pflege- und sonstigen Dienstleistungen beauftragen.

Zusätzlich stehen häufig die Angehörigen oder andere ehrenamtlich tätige Kräfte zur Verfügung. Sie helfen, das Alltagsleben weitestgehend entsprechend der Gewohnheiten der Bewohner und Bewohnerinnen zu gestalten.

Die Wohnungen befinden sich in der Regel in den Wohnquartieren, in denen die Bewohner und Bewohnerinnen auch vor ihrem Umzug in die Wohngemeinschaft gelebt haben.

Initiiert wird diese neue Wohnform in der Regel von Pflegediensten oder Wohnungsunternehmen, die ihr Portfolio erweitern wollen. In vielen Bundesländern geht die Heimgesetzgebung auf die speziellen Bedürfnisse neuer selbstbestimmter Wohnformen ein und sieht Regelungen zur Stärkung dieser Wohnform vor. So unterliegen ambulant betreute Wohngemeinschaften, in denen die Menschen selbstbestimmt leben, in der Regel nicht dem jeweiligen Heimgesetz und dessen Vorgaben wie der Heimmindestbauordnung. In Niedersachsen wird das Niedersächsische Heimgesetz aktuell zu dem Zweck novelliert, die Umsetzung innovativer Wohnformen insbesondere für betreuungs- und pflegebedürftige Menschen weiter zu erleichtern.

Es kann angenommen werden, dass die alternativen Wohnkonzepte zu einem geringeren Wohnflächenbedarf führen, da sich hierdurch die Zahl der „Haushalte“ verringert, der einzelne also wieder weniger Wohnfläche für sich beansprucht. Die Wechselwirkungen sind noch nicht erforscht, so dass hierfür keine gesicherten Erkenntnisse vorliegen.

Dieser sich abzeichnenden Entwicklung wird der aktuelle Gebäudebestand nur sehr eingeschränkt gerecht. Nach der oben genannten Untersuchung des Pestel Instituts leben bisher lediglich 0,57 Mio. der rund 11 Mio. Haushalte der Altersgruppe 65plus (ca. 5 %) in barrierearmen Wohnungen. Neben der Frage nach den Wohnkonzepten gewinnt der Grad der Barrierefreiheit also zunehmend an Bedeutung.

3. Problem der fehlenden Barrierefreiheit

Die fehlende Barrierefreiheit führte aufgrund der hohen Nachfrage in den wirtschaftlich starken Regionen bisher kaum zu einem erhöhten Leerstand. Dennoch ist bei Wohnanlagen ohne Fahrstuhl oftmals schon eine „vertikale Altersstruktur“ vorzufinden. Die unteren Etagen werden von älteren Personen bewohnt, während in den mittleren bis oberen Etagen deutlich jüngere Personen vorzufinden sind. Der aktuelle Mangel an barrierefreien Wohnungen ist dabei vor allem dem hohen Alter des Wohnungsbestands geschuldet.

3.1 Barrierefrei und barrierearm

Die dargestellte Entwicklung zeigt, dass sich die Wohnungswirtschaft zunehmend mit den Bedürfnissen älterer Menschen auseinandersetzen sollte. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass ältere Paare eine gefragte Mieterklientel darstellen. So

ergab eine aktuelle Studie von **Immowelt**, dass 71% der Vermieter ihre Wohnung am liebsten an Rentnerehepaare vergeben. Im Mittelpunkt stehen dabei die Begriffe „barrierefrei“ und „barrierearm“. Die Reduzierung von Barrieren ist dabei nicht auf einen abgegrenzten Teil der Bevölkerung zu projizieren, welcher aufgrund des Alters oder aus anderen gesundheitlichen Gründen ein bestimmtes Wohnumfeld benötigt. Die Reduzierung von Barrieren sollte vielmehr als ein Teilaspekt eines nachhaltigen Investments verstanden werden. So wird es auch die jüngere und als Dinks (double income no kids) bezeichnete Gesellschaftsschicht zu schätzen wissen, wenn nach einer Geschäftsreise der Weg mit dem Koffer aus der Tiefgarage zur eigenen Wohnung möglichst bequem und ohne Hindernisse bewältigt werden kann. Darüber hinaus ist die Barrierefreiheit auch in den letzten Jahren stark in den Fokus gerückten Nachhaltigkeitszertifikaten verankert. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat die Barrierefreiheit als festes Kriterium in die Zertifizierung für Gebäude und Quartiere einbezogen. Und auch bei gewerblich genutzten Gebäuden ist die Barrierefreiheit in den Fokus von Investoren und Nutzern gerückt. Eine Studie an der TU München hat sich auf Basis einer Befragung von über 1.000 Büronutzern mit den von Nutzern favorisierten Eigenschaften von Bürohäusern auseinander gesetzt. Der barrierefreie Zugang wurde als eine von 13 Eigenschaften identifiziert, welche in der Studie als „must be's“ bezeichnet werden.

Nachfolgend werden die Begriffe „barrierefrei“ und „barrierearm“ sowie deren Bedeutung für Wohngebäude näher erläutert.

3.2 Barrierefrei

Der Begriff „barrierefrei“ wird durch das Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) wie folgt definiert:

„Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“

Die Barrierefreiheit baulicher Anlagen mit Wohnungen ist im Bauordnungsrecht erst über die Musterbauordnung in der Fassung aus dem Jahr 1997 verankert. In der aktuellen Fassung aus dem Jahr 2002 ist die Barrierefreiheit für Wohngebäude wie folgt geregelt:

§ 50 Barrierefreies Bauen

(1) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische barrierefrei sein. § 39 Abs. 4 bleibt unberührt.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs, wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

In den Landesbauordnungen sind die Ausführungen der Musterbauordnung unterschiedlich umgesetzt und betreffen – unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes – vor allem den Neubau. Für den überwiegenden Teil des Gebäudebestands bestehen daher keine Verpflichtungen in Bezug auf die Barrierefreiheit.

Barrierefreies Bauen Gesetze - Verordnungen - Richtlinien/Regeln/Normen
<ul style="list-style-type: none"> • Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) • Heimgesetz (HeimG) • Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WVBVG)
<ul style="list-style-type: none"> • Musterbauordnung (MBO) • Landesbauordnungen • Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) • Heimmindestbauverordnung (HeimMindBauV)
<ul style="list-style-type: none"> • Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR) • DIN 18040 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen • VDI 6000 / 6008
Gillich - Töllner

Abbildung: Barrierefreies Bauen – Gesetze, Verordnungen, Richtlinien/Regeln/Normen

Unabhängig von der Verpflichtung zur Herstellung der Barrierefreiheit durch das Bauordnungsrecht, werden die konkreten Regeln für die Planung, Bemessung und Konstruktion barrierefreier Wohnungen über die technischen Baubestimmungen geregelt. Die technischen Baubestimmungen werden von den obersten Bauaufsichtsbehörden der Bundesländer durch öffentliche Bekanntmachung eingeführt und müssen gemäß den Landesbauordnungen beachtet werden. Die für die Barrierefreiheit maßgebliche technische Baubestimmung ist die DIN 18025 „Barrierefreie Wohnungen“, welche durch die DIN 18040 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen“ ersetzt wurde. Im zweiten Teil der DIN 18040 werden die Planungsgrundlagen für barrierefreie Wohnungen geregelt. Neben der Definition von Begriffen enthält die DIN konkrete Vorgaben für die Gestaltung einzelner Gebäudebereiche (Wege, Plätze, Zugang, Treppen, etc.). In der nachfolgenden Abbildung ist die Verankerung des Begriffs der Barrierefreiheit im deutschen Baurecht noch einmal zusammen gefasst dargestellt.

DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen Planungsgrundlagen - Wohnungen
Vorwort: „Ziel dieser Norm ist es, durch die barrierefreie Gestaltung des gebauten Lebensraums weitgehend allen Menschen seine Nutzung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zu ermöglichen. Die Norm stellt dar, unter welchen technischen Voraussetzungen Gebäude und bauliche Anlagen barrierefrei sind.“
Begriffe
Flächen, Platzbedarf
Wege, Plätze, Zugang
Treppen, Rampen, Aufzüge
Türen, Bad, WC, Küchen, Essplatz, Wohnraum, Schlafraum

Abbildung: DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen

3.3 Barrierearm

Ergänzend zum Begriff „barrierefrei“ wurde im Jahr 2001 der Begriff „barrierearm“ im Rahmen einer Forschungsarbeit an der Fachhochschule Heidelberg eingeführt. Der Begriff wird als „Bündel an Maßnahmen zur Barrierereduzierung im Bestand zur Erhöhung der Gebrauchstauglichkeit von Wohnungen“ definiert. Dabei geht es um Maßnahmen im Bestand, welche nicht den Anforderungen der Norm entsprechen (Barrierefreiheit gemäß DIN 18025 ersetzt durch DIN 18040), aber dennoch zu einer deutlichen Steigerung der Gebrauchstauglichkeit beitragen. Die Anforderungen für eine vollständige Barrierefreiheit sind im Wohnungsbestand oftmals mit einem hohen konstruktiven und somit wirtschaftlich nicht tragfähigen Aufwand verbunden. Barrierefreie Wohnungen lassen sich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten in der Regel nur bei Neubaumaßnahmen realisieren und sind dort – wie bereits beschrieben – durch das Bauordnungsrecht verankert.

Abschließend werden in der nachfolgenden Abbildung einige wichtige Kriterien zur Beurteilung von Wohngebäuden in Bezug auf Barrieren dargestellt. Die Abbildung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern soll im Kontext der sich abzeichnenden demografischen Entwicklung und des bestehenden Interesses an Investments in Wohnimmobilien zur Sensibilisierung des Themas beitragen.

Checkliste Barrierefreiheit
vertikale Erschließung Aufzug vorhanden? Aufzug für Rollstuhlfahrer geeignet? Zugang zum Aufzug ohne Stufen? Nachrüstmöglichkeiten für einen Aufzug?
horizontale Erschließung Eingangsbereich und Flure ohne Stufen mit ausreichender Breite für Rollstuhlfahrer?
Wohnräume Ausreichende Bewegungsflächen vor den Einrichtungsgegenständen (Schränke, Bett, Küche)? Ausreichende Türbreiten? Zugang zu Balkon und Terrasse ohne Stufe?
Sanitärräume Ausreichende Bewegungsfläche vor den Sanitäreinrichtungen (Waschbecken, WC, Dusche, Badewanne)? Zugang zur Dusche ohne Stufen?

Abbildung: Checkliste Barrierefreiheit

3.4 Kostenrisiko Barrierefreiheit

Ein bestehender hoher Barrieregrad kann für Investitionen in Wohnobjekte ein erhebliches Kostenrisiko darstellen. Die Kostenrisiken für eine nachträgliche Reduzierung von Barrieren lassen sich gut anhand der Studie "Wohnen im Alter" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung verdeutlichen. Den Ausführungen dieser Studie folgend beeinträchtigen insbesondere Barrieren beim Zugang zur Wohnung oder innerhalb der Wohnung inklusive Terrassen und Balkone (Stufen) sowie Barrieren in den Sanitärbereichen (Stufen, Bewegungsflächen) eine selbstständige Lebensweise im Alter.

Für die Reduzierung dieser Barrieren bestehen grundsätzlich verschiedene und teilweise bereits standardisierte Lösungsmöglichkeiten. Die Lösungen sind jedoch oftmals mit einem hohen technischen und ökonomisch nicht vertretbaren Aufwand verbunden. Ein Beispiel hierfür kann die Reduzierung von Barrieren bei der vertikalen Erschließung durch den nachträglichen Einbau einer Aufzugsanlage sein. Dabei spielt weniger der Kostenaufwand pro Aufzug als vielmehr die Anzahl der pro Geschoss erschlossenen Wohnungen eine Rolle. Gemäß der vorbenannten Studie kann davon ausgegangen werden, dass die Bau- und Betriebskosten problematisch sind, wenn pro Geschoss weniger als 8 bis 10 Wohnungen erschlossen werden. Eine standardisierte Kostenangabe für den Einbau einer Aufzugsanlage ist aufgrund der individuellen Rahmenbedingungen kaum möglich.

In einigen Fällen können die Kosten für zusätzlich erforderliche Maßnahmen (Schaffung von zusätzlichen Erschließungsflächen pro Geschoss und Beseitigung von vorhandenen Barrieren) die Kosten für die eigentliche Aufzugsanlage sogar überschreiten. Die oben benannte Studie nimmt Bezug auf eine Untersuchung von sieben unterschiedlichen Aufzugsvarianten für Gebäude mit fünf und sechs erschlossenen Ebenen. Dabei wurden Kosten für den Aufzug mit dazugehörigen Baumaßnahmen von 60.000 bis 175.000 € ermittelt.

Die Kosten pro Wohneinheit bewegen sich aufgrund der unterschiedlichen Zahl der erschlossenen Wohnungen pro Geschoss (10 - 40) in einer Spanne von 4.400 bis 8.000 €. Bei Kosten von 8.000 € pro Wohneinheit müsste sich die Miete bei einer angenommenen Wohnungsgröße von 50 m² und einem Kaufpreisfaktor von 15 um etwa 1,00 € pro m² erhöhen.

Die Reduzierung von Barrieren im Sanitärbereich kann ebenfalls mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden sein. Für die Herstellung der erforderlichen Bewegungsflächen ist oftmals der Versatz von Innenwänden erforderlich.

Die Einrichtung eines barrierefreien Balkonzugangs kann unter Umständen durch den Abriss und den Anbau einer neuen Balkonanlage wirtschaftlicher gestaltet werden, als durch die Anpassung des Bestands. Bei dieser Variante besteht gleichzeitig die Chance den Wohnwert durch eine Vergrößerung der Balkonfläche zu erhöhen.

Anhand der beschriebenen Szenarien wird beispielhaft das mögliche Kostenrisiko bei Investitionen in Wohnobjekte mit einer hohen Barrierefreiheit deutlich.

4. Fazit

Das durch die Finanzkrise bedingte niedrige Zinsniveau, die im europäischen Vergleich stabilen Wirtschaftsdaten sowie steigende Einwohnerzahlen und Mieten in den Großstädten begünstigen derzeit Investitionen in Wohnobjekte. Die Zukunftsfähigkeit einzelner Investments scheint bei der derzeit hohen Nachfrage und einem sich verknappenden Angebot oftmals eine untergeordnete Rolle zu spielen. Die verschiedenen Studien zur demografischen Entwicklung weisen jedoch in eine eindeutige Richtung. Insbesondere bei der in den nächsten Jahren zu erwartenden erhöhten Neubauaktivität – so diese nicht vom Gesetzgeber negativ beeinflusst wird – sollte die Zukunftsfähigkeit und als ein Baustein auch die Reduzierung von Barrieren stärker in den Vordergrund rücken.

Mittel- bis langfristig wird absehbar eine nachlassende Nachfrage einem gestiegenen Angebot gegenüberstehen und somit werden Wohnobjekte wieder in einer größeren Konkurrenz zueinander stehen. Zumindest die ältere Bevölkerungsschicht wird dann die zu ihren Lebensbedürfnissen passenden Objekte bevorzugen. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Organisationsform, wie z.B. dem gemeinschaftlichen Wohnen, als auch der Barrierefreiheit.

In diesem Zusammenhang wäre es wünschenswert, wenn zumindest bei Neubau- und Umbaumaßnahmen die wesentlichen konstruktiven Maßnahmen auf die Reduzierung von Barrieren ausgerichtet werden. So könnten beispielsweise die derzeit gefragten Studentenwohnheime mit entsprechenden Vorrichtungen für Aufzüge sowie passenden Türbreiten und Bewegungsflächen in den Bädern gestaltet werden. Da ein Abebben des Studentenbooms in 10 bis 15 Jahren absehbar ist, könnten die oftmals als Einzelapartments gestalteten Wohnheime somit gleichzeitig auch den Anforderungen an bezahlbaren Wohnraum im Alter gerecht werden.

Vielleicht führt das hohe Interesse Institutioneller Investoren an Wohninvestments aber auch zu neuen Produkten im Bereich der Fondsbranche. In Anlehnung an die üblichen englischen Wortschöpfungen wäre ein Fonds mit dem Titel „barrier-free apartments fund“ durchaus denkbar.

Autorenkurzinfo



Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Tobias Gilich. Architekturstudium an der RWTH Aachen und Aufbaustudium Immobilienbewertung an der Hochschule-Anhalt. Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. HypZert zertifizierter Gutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert (F) nach ISO/IEC 17024). Seit 2011 zertifiziert durch TEGoVA, Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) und Bundesverband öffentlicher Banken Deutschlands e.V. (Vöb) als Recognised European Valuer (REV). Partner im Büro Simon & Reinhold, Partner.



Dr.-Ing. Martin Töllner, ist Architekt und Stadtplaner, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke und Inhaber des Büros Töllner Immobilienbewertung, Hannover. Mit seinem Büro ist er v.a. im Bereich der Bewertung von Gewerbe- und Fondsimmobilen tätig. Darüber hinaus ist Herr Töllner Autor zahlreicher Fachveröffentlichungen, Referent im Bereich Immobilienbewertung und hat einen Lehrauftrag an der Hochschule Hannover inne.

Quellen:

Zum demographischen Wandel

Habilitationsschrift von Dr. Tobias Just Demografie und Immobilien, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München, 2. Auflage 2013.

Wohnen der Altersgruppe 65plus. Untersuchung im Auftrag vom: Verbändebündnis WOHNEN 65PLUS, Pestel Institut, Hannover Juni 2013

Mikrozensus - Zusatzerhebung 2010, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012

Rentnerehepaare sind bei Vermietern am beliebtesten. Immobilienzeitung vom 27.08.2013

Musterbauordnung MBO, Fassung November 2002, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 21.09.2012

Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) vom 27. April 2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3024)

Edinger/Lerch: Barrierearm - Realisierung eines neuen Begriffes. Fraunhofer IRB Verlag, 2007

Bundeskompetenzzentrum Barrierefreiheit, www.barrierefreiheit.de

NORM DIN 18040 Teil 2 2011-09. Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen: Wohnungen

DGNB Nachhaltigkeitskonzept, Kriterien für die Zertifizierung von Gebäuden und Quartieren, www.dgnb-system.de

Deutsches Institut für Bautechnik (DIBt), Bauregelliste / Technische Baubestimmungen, www.dibt.de

nullbarriere.de - barrierefrei behindertengerecht planen - bauen - wohnen

Energieeffizienz ist nur ein Teil des Ganzen - „Das Nachhaltigkeitsverständnis von Zertifikaten reicht uns nicht“ - Interview mit Prof. Dr.-Ing. Josef Zimmermann. Greenbuilding, Ausgabe 09/13, S. 42 ff.

Zu Gemeinschaftlichen Wohnformen

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, <http://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/spezielle-wohnformen.html>

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung, <http://www.fgw-ev.de/>

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung, Kompetenznetzwerk Wohnen, <http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/home/index.php>

Netzwerk: Soziales neu gestalten (SONG), www.netzwerk-song.de

Berghäuser, Monika, Schader Stiftung (Hrsg), Heimrecht und gemeinschaftliche

Wohn-Pflege-Formen, http://www.schader-stiftung.de/docs/heimrecht_mit_logo011010.pdf

Hansen, Angela, Agentur für Baugemeinschaften, Hamburg, Verfahren und Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen für die Stadt – Baugemeinschaften in Hamburg, Informationsbörse am 31. August 2013, <http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/aktuell/informationsboersen/>

Wohnen ist unbezahlbar – Wahrheit oder Wahlkampfthema

von

Jenny Arens

„Wohnen muss bezahlbar bleiben.“ Diese oder ähnliche Aussagen liest man im Vorfeld der Bundestagswahl am 22. September 2013 in allen Programmen der vier großen Parteien. Wie das erreicht werden soll, wird unterschiedlich beantwortet. So streben drei Parteien – in verschiedenen Formen – eine Beschränkung der Mietpreiserhöhungen bei Wiedervermietungen an. Eine Partei will gänzlich darauf verzichten. Doch wie bezahlbar ist Wohnraum tatsächlich? Und warum haben sich die Mietpreise so entwickelt, wie sie sich entwickelt haben? Der vorliegende Beitrag soll hierzu eine Antwort auf Basis der neoklassischen Theorie geben.

Pläne der Parteien für bezahlbaren Wohnraum

Was beinhalten die Programme der vier großen Parteien für die Legislaturperiode von 2013 bis 2017, um Wohnraum bezahlbar zu halten? Nach dem Regierungsentwurf der SPD soll eine Obergrenze für Mietpreiserhöhungen bei Wiedervermietungen von maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete eingeführt werden – davon ausgeschlossen sollen Erstvermietungen von neugebauten Wohnungen sein. Auch nach dem Wahlprogramm der Grünen sollen die Wiedervermietungsmieten in Regionen mit Wohnraummangel künftig nicht höher als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. In laufenden Verträgen soll der Mietanstieg zusätzlich durch eine Drosselung bei der Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete gebremst werden. Vergleichsweise will die CDU die Möglichkeit eröffnen, bei Wiedervermietung von bestehenden Wohnungen in angespannten Märkten die Mietpreiserhöhungen auf zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken. Bereits in der laufenden Legislaturperiode hat die Partei den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, in Gebieten mit knappem Wohnraumangebot die Grenze für Mietpreiserhöhungen innerhalb von drei Jahren von 20 auf 15 Prozent zu senken. Die FDP hingegen will laut ihrem Bürgerprogramm Baumaßnahmen und Nachverdichtungen im innerstädtischen Bereich erleichtern. Mietpreisdeckelungen lehnt sie ab.

Auslöser der Diskussion über bezahlbaren Wohnraum

Warum wird von den politischen Parteien die Frage nach der Schaffung bezahlbaren Wohnraums diskutiert und die Mietpreiserhöhung bei Wiedervermietung regelmäßig auf 10 Prozent begrenzt? Ein Grund hierfür ist sicherlich der Anstieg der Angebotsmieten im Vergleich zu den Bestandsmieten im letzten Jahr. So lagen die Angebotsmieten im vierten Quartal 2012 in Hamburg (+24 Prozent), Düsseldorf (+25 Prozent), München (+28 Prozent) und Frankfurt (+31 Prozent) deutlich über den Bestandsmieten. Den Spitzenplatz nimmt Münster mit einer Differenz von 40 Prozent ein. Geringer fällt der prozentuale Unterschied in Berlin und Köln aus (+12 bzw. + 13 Prozent) – aber immer noch über 10 Prozent!¹ Jedoch liegen alle genannten Städte in Großstadregionen. Findet das Auseinanderdriften von Bestands- und Angebotsmieten also nur hier statt oder auch in anderen Gebieten?

Für die Beantwortung dieser Frage muss definiert werden, wie sich Großstadregionen von übrigen Gebieten unterscheiden. Hierzu verwendet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) das Ausmaß der Verflechtung zwischen dem Kern einer Region und ihrem Umland auf Basis der Anzahl der Pendlerbewegungen von sozialversicherungspflichtig versicherten Beschäftigten.² Danach wohnen im Kern einer Großstadregion mindestens 100.000 Einwohner (Großstadt) und es gibt zusätzlich einen Einpendlerüberschuss, der bei aneinandergrenzenden Zentren nicht hauptsächlich aus der Nachbarstadt kommt. Ringförmig um den Kern angeordnet sind Zonen mit stufenweise abnehmender Pendlerbeziehung zum Zentrum.³ Die so definierten Großstadregionen sind in Deutschland nicht gleichmäßig verteilt, sondern ziehen sich entlang einer Konzentrations- und Wachstumslinie, wobei sich acht Großstadregionen identifizieren lassen (Großraum Berlin sowie die Metropolregionen Hamburg, Hannover, Rhein/Lippe, Rhein-Main, Stuttgart, Nürnberg-Erlangen und München).

Preisbildung auf dem Immobilienmarkt

Um zu beurteilen, ob die Mietpreise aktuell zu hoch sind oder zu stark gestiegen sind, werden theoretische Modelle benötigt, die die Entstehung von Preisen erklären. Der englische Ökonom Alfred Marshall (1842 bis 1924) beschreibt in seinem Modell des einfachen Marktes, dass sich der Preis für eine bestimmte Ware aus dem Aufeinandertreffen von Angebot und Nachfrage bildet – vorausgesetzt es handelt sich um einen vollkommenen Markt. Auf diesem werden beispielsweise nur homogene Güter

gehandelt, die Marktteilnehmer haben keine subjektiven Präferenzen und reagieren auf Basis vollumfänglich verfügbarer Informationen unendlich schnell.

Auch auf dem (Wohn-) Immobilienmarkt treffen Angebot und Nachfrage zusammen und es bildet sich der Preis für Wohnen, der Mietpreis. Die Höhe der Wohnungsnachfrage wird grundsätzlich durch die Einwohnerzahl bestimmt, die über die Zahl der Privathaushalte die Nachfrage nach Wohnungen bestimmt. Das Wohnungsangebot resultiert aus dem insgesamt verfügbaren Wohnungsbestand, der sich im Laufe eines Jahres durch Abriss und Neubau verändert. Abweichend von der Annahme eines vollkommenen Marktes ist der Immobilienmarkt ein unvollkommener Markt: Keine Immobilie gleicht der anderen und es gibt nur eine begrenzte Anzahl von Anbietern und Nachfragern, welche auch nicht über alle notwendigen Informationen für ihre Entscheidung verfügen. Der Mietpreis kann damit nicht als (statischer) Gleichgewichtspreis bezeichnet werden.

Aufbauend auf dem Modell des einfachen Marktes besagt das **Spinnweb-Theorem** (cobweb-Theorem), dass bei einer unerwartet steigenden Nachfrage die angebotene Menge nur zeitverzögert ausgeweitet werden kann. Trifft also eine gestiegene Nachfrage auf ein kurzfristig konstantes Angebot, steigt der Preis. Erst mittel- bis langfristig kann das Angebot reagieren und – im günstigsten Fall – die angebotene Menge der neuen Nachfrage anpassen. Dieses „Timelag“ ist auch auf dem Immobilienmarkt zu beobachten. Erhöht sich beispielsweise die Nachfrage nach Wohnraum aufgrund demographischer Faktoren (z.B. Anzahl und Altersstruktur der Haushalte), verfügbarer Realeinkommen oder veränderter Präferenzen, passt sich das Angebot erst nach einer gewissen Zeit daran an. In Konsequenz steigen zunächst die Mietpreise und bestehender Leerstand wird verringert. Erst wenn die natürliche Leerstandsrate absorbiert ist, werden Investoren aktiv (Preismechanismuslag). Aufgrund interner Genehmigungs- und Entscheidungsprozesse kommt es zu weiteren Zeitverzögerungen (Entscheidungslag). Schließlich dauert es oft mehrere Jahre bis die geplante Immobilie tatsächlich fertig gestellt ist und als Neubaufäche dem Markt zur Verfügung steht (Konstruktionslag).

In wie weit das Angebot an Wohnfläche tatsächlich der neuen Nachfrage angepasst wird, hängt aber nicht nur von steigenden Preisen bzw. sinkenden Leerständen ab, sondern maßgeblich davon, wie sich der Investmentmarkt und Neubaumarkt gestalten. Diesen Zusammenhang stellen Di Pasquale/Wheaton in einem Vier-Quadranten-Modell dar (vgl. Abb. 1). Ausgangsimpuls ist auch hier eine autonom steigende Nachfrage nach Wohnraum. Diese führt, weil das Angebot nicht parallel ausgeweitet werden kann, zu einem steigenden Mietpreis (1). Bei einem konstanten Vervielfältiger (Kapitalisierungsrate k) erhöhen sich in Konsequenz die Preise für Wohneigentum. Die Höhe des Vervielfältigers drückt aus, wie Investoren künftig zu erwartende Einkommensströme, d.h. Mietzahlungen, bewerten. Ihre Bewertung wird dabei durch den langfristigen Zins, Steuerpolitik, Abschreibungshöhen, Instandhaltungskosten, relative Risikoprämien sowie erwartete Wertsteigerungen beeinflusst (2). Steigende Eigenheimpreise regen in Folge den Neubaumarkt an, weil jetzt auch solche Immobilienprojekte realisiert werden können, die zuvor nicht rentabel waren (3). Die Zunahme des Neubaus führt in Folge zu einer Erhöhung des Bestands an Wohnimmobilien, welcher aber zum Teil wieder verringert wird, weil Immobilien durch Abriss oder Umbau vom Markt genommen werden (4). Der zuvor beschriebene Prozess wiederholt sich solange, bis Nachfrage und Angebot im günstigsten Fall in einem (dynamischen) Gleichgewicht sind.

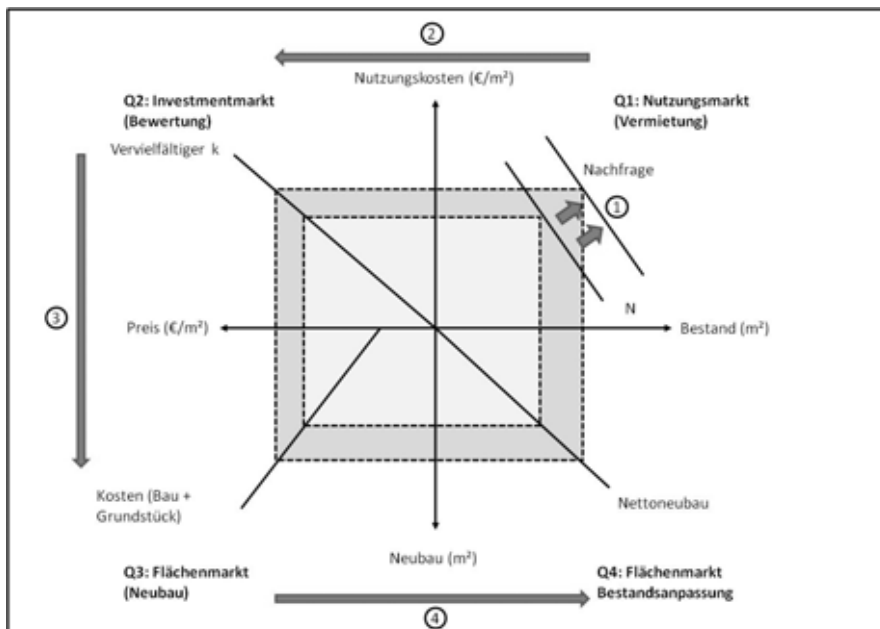


Abbildung 1: Vier-Quadranten-Modell nach Di Pasquale/Wheaton

In Anlehnung an: Di Pasquale/Wheaton (1992).

Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum

Lässt sich die beschriebene autonome Erhöhung der Nachfrage nach Wohnraum auch in der Praxis beobachten? Grundsätzlich hängt die Menge, wie viel Wohnraum benötigt wird, von der Bevölkerungszahl eines Landes ab. Diesbezüglich lässt sich in Deutschland in den Jahren 1993 bis 2002 (außer 1998) ein Bevölkerungszuwachs verzeichnen, in den darauf folgenden Jahren gab es hingegen Bevölkerungsverluste. Das deutliche Absinken der Bevölkerungszahlen in 2011 beruht auf den Ergebnissen des Zensus 2011, auf die sich auch die Veränderung in 2012 bezieht (+196.000 Personen). Insgesamt lebten zum Jahresende 2012 rund 80,5 Millionen Menschen in Deutschland.⁴

Die Bevölkerungsentwicklung verläuft regional unterschiedlich: Während in 2012 beispielsweise in Bayern (+ 76.000), Baden-Württemberg (+ 57.000), Berlin (+ 49.000) die Bevölkerungszahlen gestiegen sind, waren sie in Sachsen-Anhalt (- 17.000), Thüringen (- 11.000) und Mecklenburg-Vorpommern (- 7.000) rückläufig.⁵ Zugleich sind Großstädte siedlungsstrukturelle Anziehungspunkte. So waren über den Zeitraum von 2000 bis 2009 – mit Ausnahme von Mainz – nur Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern in der Gruppe der am stärksten wachsenden Städte vertreten (München: +9,3 Prozent, Dresden: +9,0 Prozent, Stuttgart +6,9 Prozent). Die zehn am stärksten wachsenden Städte wuchsen dabei zusammen genommen um 350.000 Einwohner, was der Bevölkerung einer mittleren Großstadt entspricht.⁶

Letztlich bestimmt aber nicht die Zahl der Einwohner, sondern die Zahl der Privathaushalte, wie viele Wohnungen benötigt werden. Mit Blick auf Abbildung 2 zeigt sich, dass sich die Entwicklung der Haushaltszahlen von der Entwicklung der Bevölkerungszahl gelöst hat. So lag der Zuwachs der Haushalte seit 1993 über dem Zuwachs der Bevölkerung. Einzige Ausnahme ist 1995. Selbst als ab dem Jahr 2003 die Bevölkerungszahl sank, stieg die Zahl der Haushalte deutlich an oder ging (in 2007) deutlich weniger stark zurück. Seit 2009 erhöhen sich zudem die Zuwachsraten der Haushalte kontinuierlich, sodass es Ende 2012 rund 40,7 Millionen in Deutschland gab.

Die unterschiedliche Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen lässt sich insbesondere auf die Zunahme sogenannter kleiner Haushalte (maximal zwei Personen) zurückführen. Waren 1991 noch rund 64 Prozent der Haushalte kleine Haushalte, waren es im Jahr 2010 bereits rund 74 Prozent. Der Zuwachs kleiner Haushalte wird insbesondere von der erhöhten Anzahl an Ein-personen-haushalten getragen. Lag ihr Anteil im Jahr 1991 noch knapp 34 Prozent, waren es in 2010 bereits 40 Prozent. Der Anteil der Zwei-personen-haushalte stieg im gleichen Zeitraum von 31 Prozent auf rund 34 Prozent.⁷ In Großstädten betrug der Anteil kleiner Haushalte sogar 80 Prozent und ist damit von dem bereits hohen Anteil in 1991 (73 Prozent) nochmals angestiegen.⁸

Grund für die starke Zunahme kleiner Haushalte ist unter anderem der Remanenzeffekt. Dieser kennzeichnet das Phänomen, dass Menschen in einmal bezogenen Wohnungen bleiben, auch wenn ihr Bedarf an Wohnfläche beispielsweise nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod ihres Lebenspartners sinkt. So lebten im Jahr 2010 rund 81,5 Prozent der Haushalte mit über 60jährigen Bezugspersonen (= 13.284) in Wohnungen mit einer Wohnfläche über 60m² (dies entspricht rund 34 Prozent aller Haushalte!). 23,9 Prozent dieser Gruppe verfügte sogar über eine Wohnfläche über 120 m².⁹

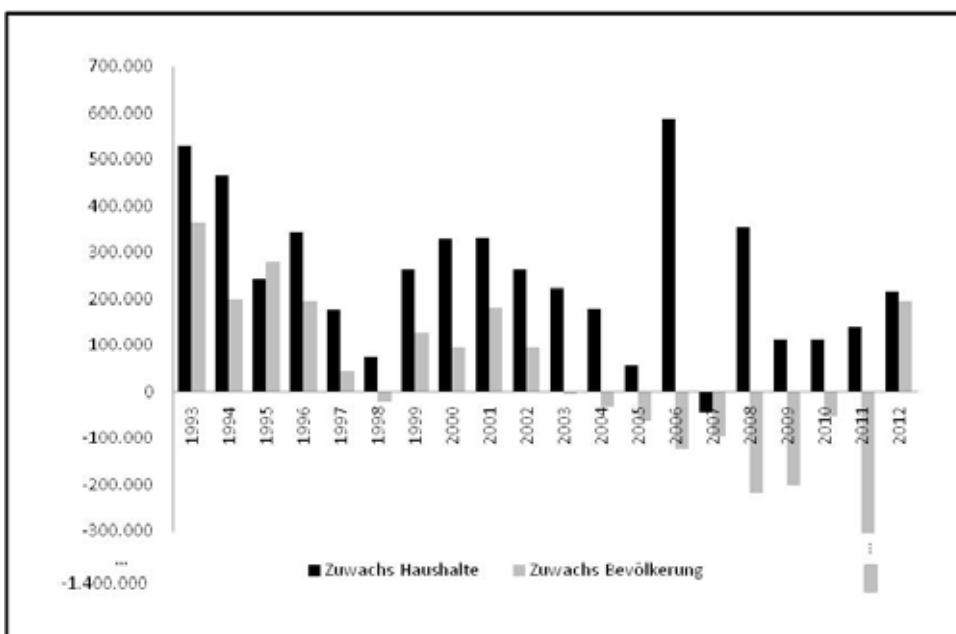


Abbildung 2: Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten

Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Statistisches Bundesamt, 2013.

Reaktion des Angebots auf eine erhöhte Nachfrage

Wie hat das Angebot auf die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum reagiert? Abbildung 3 zeigt, dass nach dem Bauboom der Nachwendezeit die Wohnungsfertigstellungszahlen deutlich zurückgegangen sind. Wurden 1995 noch 602.757 Wohnungen fertig gestellt, waren es 1999 noch rund drei Viertel (= 472.638 Wohnungen) und in 2009 nur noch rund ein Viertel (= 158.987 Wohnungen). Eine kurze Gegenbewegung gab es beispielsweise im Jahr 2006 in Folge von Vorzieheffekten durch die Streichung der Eigenheimzulage. Im Jahr 2010 wurde der Rückgang der Wohnungsfertigstellungszahlen vorerst beendet und die Zahl stieg auf 159.832 Einheiten. Im Jahr 2012 wurden 200.466 Einheiten erstellt. Zeitgleich fand jeweils eine Reduktion des Wohnungsbestandes durch Abriss oder Umwidmung statt. So wurden in den Jahren 1999 bis 2011 jeweils rund 0,1 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes vom Markt genommen. Vom BBSR wird die jährliche Ersatzquote bei Ein- und Zweifamilienhäusern auf 0,2 Prozent des Bestands und bei Mehrfamilienhäusern auf 0,3 Prozent geschätzt. Grund hierfür ist die Annahme, dass Wohnungsabgänge in der amtlichen Bestandsfortschreibung deutlich untererfasst werden. Das tatsächlich verfügbare Mehrangebot an Wohnraum fällt also nochmals geringer aus. Insgesamt belief sich der Wohnungsbestand in 2011 auf rund 40,5 Mio. Einheiten. Zuzüglich des Nettoneubaus in 2012 wären das Ende 2012 knapp 40,7 Mio. Wohneinheiten.

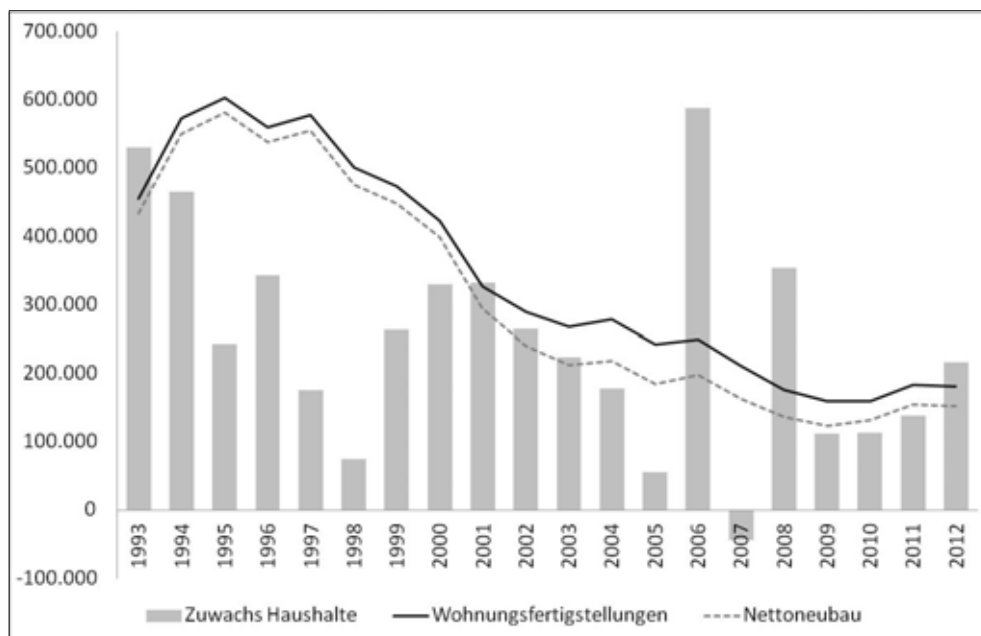


Abbildung 3: Jährlicher Zuwachs der Haushalte und Wohnungsfertigstellungen/Nettoneubau

Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Statistisches Bundesamt, 2013, BBSR 2010.

In der vorgelegten Raumordnungsprognose des BBSR liegen die Schätzungen des jährlichen Neubaubedarfs zwischen 2010 bis 2025 zwischen 183.000 (untere Variante) und 256.000 Wohnungen (obere Variante), wobei mit 193.000 Einheiten pro Jahr bis 2015 jährlich mehr Wohnungen neu zu errichten sind als in den darauf folgenden Jahren. Tatsächlich lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Neubauten im Jahr 2010 mit 142.891 Einheiten, im Jahr 2011 mit 164.178 Einheiten und im Jahr 2012 mit 180.611 Einheiten deutlich unterhalb des genannten Zielkorridors. Allein in diesen drei Jahren dürfte sich damit ein Nachholbedarf von rund 90.000 Wohneinheiten aufgebaut haben. Neben dieser rein quantitativen Betrachtung stellt sich zudem die Frage, in wie weit aufgrund der Struktur des aktuellen Wohnungsbestandes, der zu rund 28 Prozent aus Baujahren bis 1949 und zu 76 Prozent aus Baujahren bis 1978 stammt, nicht eine noch höhere Neubautätigkeit nötig wären, um die Qualität des Wohnungsbestandes zu erhalten. Ähnliche Fragen hinsichtlich der Größe (zu groß/zu klein) und Art (Geschosswohnung/ freistehend) der bestehenden Wohnungen.

Vergleicht man den jährlichen Zuwachs der Haushalte mit dem Nettoneubau auf Bundesebene zeigt sich, dass – bis auf wenige Ausnahmen – alle neu gegründeten Haushalte rein statisch eine Wohnung hätten finden können. Tatsächlich finden Nachfrage und Angebot nach Wohnraum aber nicht auf Bundesebene zusammen, sondern beziehen sich immer auf eine spezifische Region. So ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Jahren 2006 bis 2011 besonders stark den Kernstädten von Agglomerationsräumen und verstädterten Räumen wie Frankfurt, Köln, Hamburg, Berlin und München gestiegen (vgl. Abb. 4). In allen übrigen Kreistypen waren die Einwohnerentwicklung und damit tendenziell auch die Nachfrage nach Wohnraum rückläufig. Gerade hier ist aber das Angebot an Wohnraum prozentual am stärksten gestiegen. In Kernstädte hingegen, die aufgrund ihrer Einwoh-

nerentwicklung einen deutlichen Ausbau ihres Angebots benötigt hätten, wächst dieses nur geringfügig. In allen anderen Kreistypen ist das Angebot sogar prozentual stärker gestiegen als in den Kernstädten. So befindet sich der Leerstand in den Kernstädten auch auf einem äußerst geringen Niveau (München: 0,6 Prozent, Hamburg: 0,7 Prozent, Stand 2011). Die höchsten Leerstände werden hingegen in Salzgitter (11,7 Prozent), Chemnitz (10,4 Prozent) und Schwerin (9,9 Prozent) erreicht.¹⁰

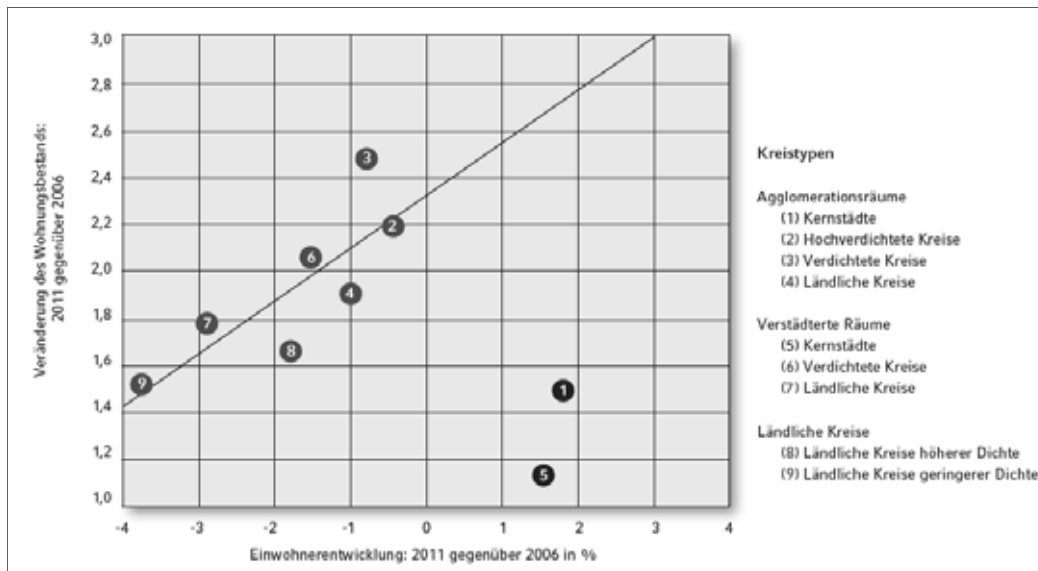


Abbildung 4: Einwohnerentwicklung und Wohnungsbestandsveränderung nach siedlungsstrukturellen Kreistypen (2006-2011)

Quelle: vdp Research, 2013.

Entwicklung der Mietpreise als Ergebnis des Aufeinandertreffens von Angebot und Nachfrage

Weil erhöhte Mietpreise das Resultat einer steigenden Nachfrage bei vergleichsweise konstantem Angebot sind, ist folglich in Großstadregionen von stark steigenden bzw. hohen Mietpreisen auszugehen. Wie eine Analyse des BBSR über den Zeitraum von 2007 bis 2012 zeigt, waren die größten Mietpreissprünge bei Neu- und Wiedervermietungen jedoch nicht primär in den zuvor betrachteten Metropolregionen zu verzeichnen, sondern abseits der Konzentrations- und Wachstumslinie in Städten wie Freiburg, Ulm, Augsburg oder Regensburg (vgl. Abb. 5, linker Teil). Lediglich Berlin und Hamburg zeigten mit + 21,1 Prozent beziehungsweise +19,6 Prozent ein verstärktes Mietpreiswachstum in diesen Zeitraum. In München (+14,7 Prozent), Frankfurt (+13,5 Prozent) und Stuttgart (+ 10,7 Prozent) erhöhten sich die Mieten zwar auch, aber deutlich schwächer.¹¹ Erst ab 2011 stiegen hier die Mieten deutlich mit über vier Prozent im Jahr (vgl. Abb. 6, rechter Teil). Die Mietpreiserhöhungen im letzten Jahr in den genannten Großstadregionen können folglich als ein Nachholeffekt auf nur geringe Mieterhöhungen in den Jahren zuvor erklärt werden.

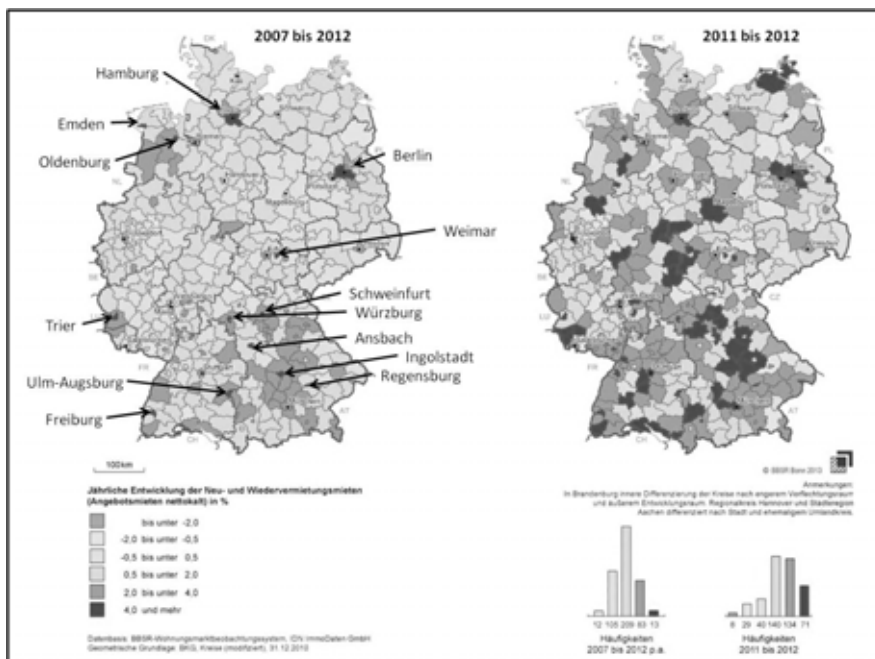


Abbildung 5: Jährliche Entwicklung der Angebotsmieten

Quelle: BBSR, 2013.

Bezüglich der Bezahlbarkeit von Wohnraum ist aus Sicht der Haushalte aber nicht nur die relative Entwicklung, sondern auch die absolute Mietpreishöhe relevant. Die höchsten Mieten werden in den Großstadtreionen entlang der Konzentrations- und Wachstumslinie erzielt. So lagen beispielsweise in München die Neu- und Wiedervermietungsrenten im Jahr 2012 bei 12,53 Euro/m² und in Frankfurt bei 10,79 Euro/m².¹² Das Umland ist insofern betroffen, weil Suburbanisierungsprozesse sowie die regionale Wirtschaftskraft auch hier zu einer wachsenden Wohnungsnachfrage führen und in Folge für hohe Mieten sorgen. Wie weit diese Effekte jeweils in das Umland ausstrahlen und ab welcher Entfernung die Mieten sinken, unterscheidet sich je nach Großstadtreion. In den übrigen Landesteilen – außer in einzelnen Städten Süddeutschlands – sind die Angebotsrenten deutlich niedriger. So weichen ländliche und dünn besiedelte Kreise fast gleich stark nach unten vom bundesweiten durchschnittlichen Mietpreis ab wie die Kerne von Großstadtreionen nach oben.

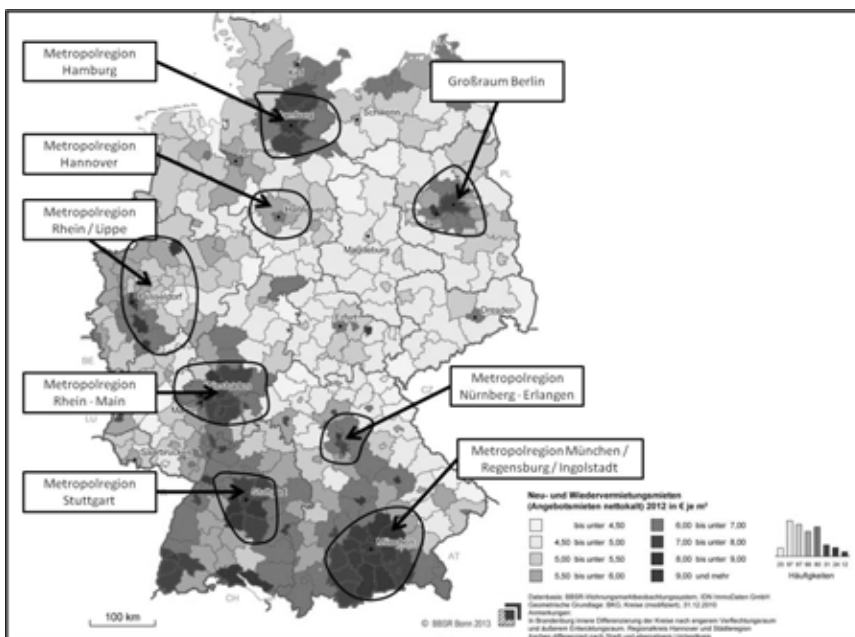


Abbildung 6: Neu- und Wiedervermietungsrenten 2012

Quelle: BBSR, 2013.

Wie stark hohe Mieten die Haushalte tatsächlich belasten, hängt vom Verhältnis der Bruttokaltmiete (Summe aus Nettokaltmiete und umlagefähigen kalten Betriebskosten, z.B. Wasser, Abwasser und Müllabfuhr) zu den verfügbaren Nettoeinkommen der Haushalt ab. An dieser sogenannten Mietbelastungsquote lässt sich ablesen, dass Haushalte in Großstädten eine höhere Mietbelastung zu tragen haben als solche in Landregionen oder Klein- und Mittelstädten. Gleichzeitig entfällt bei Beziehern niedriger Einkommen (<70 Prozent) rund ein Drittel des Einkommens auf die Bruttomietkosten, während Haushalte mit mittlerem Einkommen nur rund ein Viertel und Haushalte mit hohem Einkommen (>150 Prozent) rund ein Fünftel dafür aufwenden müssen. Werden Kostenbestandteile wie Strom, Umlagen oder Heizkosten hinzugerechnet, müssen Geringverdiener sogar über die Hälfte ihres Einkommens für Wohnen aufwenden, wobei die gesamte Mietbelastung wiederum in den Großstädten höher ist als auf dem Land oder in Klein- und Mittelstädten.¹³

Fazit

Wo also siedeln sich Haushalte angesichts der vorliegenden Preisstrukturen in Städten an? Als Antwort hierauf beschreibt die Neoklassik das sogenannte „Quarterium oeconomicum“. Hier erfolgt die Verteilung und Ausdifferenzierung von verschiedenen Nutzungen wie Einzelhandel, Industrie und Wohnen im Stadtraum nach dem Prinzip der maximal erzielbaren Bodenrente, d.h. letztlich siedelt sich derjenige Nachfrager an einem Standort an, der den höchsten Mietpreis zahlen kann. Die höchsten Mietpreise werden im Zentrum einer Stadt erzielt und nehmen nach außen hin ab, wobei es auch Nebenzentren geben kann. Dadurch bilden sich unterschiedliche Immobilienpreislinsen (sogenannte Isovalen). Diese führen dazu, dass junge Familien, Berufsstarter, Migranten, einkommensschwache Haushalte eher in suburbane Regionen abwandern, während einkommensstarke Haushalte (Single-Haushalte oder Dinkis) eher in die Innenstädte ziehen.¹⁴ Wollten so im Jahr 2011 noch 31 Prozent der Bevölkerung in der Großstadt leben, sind es 2013 nur noch 27 Prozent. Im Vergleich wächst das Interesse an mittleren Städten von 22 auf 27 Prozent und an kleineren Städten von 21 auf 24 Prozent. Dörfliche Gegenden hingegen sinken von 25 auf 20 Prozent.¹⁵

Die beschriebene Segregation der Bevölkerung kann nicht „gesund“ angesehen werden, was auch von allen anfangs untersuchten Parteien in ihren Wahlprogrammen beschrieben wird. Mit welchen Maßnahmen allerdings diesem Prozess entgegenge wirkt werden kann, kann auf Basis der neoklassischen Theorie nicht die Steuerung der Mietpreise sein, welche aus dem Aufein andertreffen von Nachfrage und Angebot resultieren. Vielmehr gilt es die Einflussgrößen zu gestalten, die das Angebot in seiner Entscheidung neue Wohnflächen zu schaffen positiv beeinflussen. Dazu gehören unter anderem die Steuerpolitik, die Festsetzung von Abschreibungshöhen, die Steuerung von Bau- und Instandhaltungskosten sowie die Beeinflussung von Bodenpreisen beispielsweise durch die Ausweisung neuer oder die Verdichtung bestehender Bauflächen.

Autoreninfo:



Arens, Jenny: Prof. Dr. rer. pol., Professorin für Lehraufgaben am Studienzentrum Immobilienwirtschaft in der Fakultät Wirtschaft der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart und stellvertretende wissenschaftliche Leiterin der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft

Fußnoten:

- 1) Vgl. F+B-Mietspiegelindex 2012, IV. Quartal 2012.
- 2) Grundlage für diese Definition ist die in den 1950er Jahren entwickelte Klassifikation von Stadtregionen durch Olaf Boustedt. Er ging davon aus, dass Städte über ihre administrativen Grenzen hinaus wachsen und mit den umliegenden Gemeinden eine zusammenhängende Agglomeration bilden. Boustedt, Olaf (1953): Die Stadtregion. Ein Beitrag zur Abgrenzung städtischer Agglomerationen. Allgemeines Statistisches Archiv 37, 13-26.
- 3) BBSR, 2013.
- 4) Statistisches Bundesamt, 2013.
- 5) Statistisches Bundesamt, 2013.
- 6) BBSR, 2011.
- 7) Statistisches Bundesamt, 2013.
- 8) BBSR, 2013.
- 9) BMVBS, 2013.
- 10) empirica, 2013.
- 11) Vgl. F+B-Mietspiegelindex 2012, IV. Quartal 2012.
- 12) empirica, 2013.
- 13) BBSR, 2013.
- 14) Gondring, 2013.
- 15) Usuma GmbH, Darstellung Trimag Püschel-Wolf GbR, Juni 2013.

