

Behring, Karin

**Article**

## Zukünftiger Wohnungsbau: Verhalten

ifo Schnelldienst

**Provided in Cooperation with:**

Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

*Suggested Citation:* Behring, Karin (2007) : Zukünftiger Wohnungsbau: Verhalten, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 60, Iss. 06, pp. 34-39

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/164410>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

Der Wohnungsneubau hat seinen Tiefpunkt überwunden. Allerdings werden die Fertigstellungszahlen in Zukunft – von einigen konjunkturellen Ausschlägen abgesehen – moderat bleiben und den Wohnungsbestand kaum noch vergrößern. Bei zurückgefahrener Subventionierung, mittelfristig schrumpfender Einwohnerzahl mit steigenden »Alten«-Anteilen und zunehmender Spreizung von Vermögen und Einkommen sowie der weiter anhaltenden Zurückhaltung großer Teile der Bevölkerung hinsichtlich langfristiger finanzieller Verpflichtungen finden sich nur noch wenige Stimulanzien für den Wohnungsneubau. Dazu gehören beispielsweise veränderte Wohnansprüche einer alternden Gesellschaft und die wachsende regionale Ausdifferenzierung von Wirtschaftskraft und Bevölkerungsentwicklung.<sup>1</sup>

### Neubau 2006 – nur zeitliche Umverteilung oder beginnender Aufschwung?

Die Wohnungsversorgung der deutschen Bevölkerung ist im Durchschnitt gut. Sieht man von wachsenden regionalen und einkommensschichtspezifischen Problemen ab, so können die Wohnungsnutzungsmärkte als weitgehend ausgeglichen angesehen werden. Der Wohnungsbestand belief sich 2005 auf immerhin 38 771 806 Wohneinheiten in 17,6 Mill. Gebäuden. 47% der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, der Rest von 53% in größeren Gebäuden.

Nach dem schon seit 1995 anhaltenden, kontinuierlichen Rückgang sind die Wohnungsfertigstellungen in Deutschland –

abgesehen von einer kurzen Beruhigung in 2004 – in 2005 erneut um 13% auf nur noch 242 000 Einheiten eingebrochen. Der zwischenzeitliche Stopp des Niedergangs ist vor allem der Reaktion der Eigenheimbauer und -käufer auf die Einschränkungen der Eigenheimzulage zu verdanken.

Verantwortlich für den Rückgang in Deutschland waren im Wesentlichen:

- der Rückzug des Staates aus der Wohnungsneubauförderung, z.B.:
  - Einschränkung und im Jahr 2006 Wegfall der Eigenheimzulage,
  - Reduktion und im Jahr 2006 Wegfall der degressiven Abschreibung,
  - Verlängerung der Spekulationsfristen mit der Aussicht auf vollständigen Wegfall,
  - Reduktion des sozialen Wohnungsbaus,
- die wirtschaftliche Schwächephase mit hoher Staatsverschuldung, stagnierenden bis sinkenden Einkommen, hoher Arbeitslosenquote und – damit verbunden – weit verbreiteter Verunsicherung der Bevölkerung,
- die bisher nur in Ansätzen gelungene, dringend notwendige Reformierung der sozialen Sicherungssysteme mit zunehmender Belastung der Budgets der privaten Haushalte.

Wie Tabelle 1 zeigt, wird der jüngste Aufstieg des Wohnungsneubaus in 2006 von der Wohnungsbautätigkeit in den alten Bundesländern und dort vom Mehr-

**Tab. 1**  
Fertiggestellte Wohnungen 1995 bis 2006  
(in 1 000)

	ABL	NBL	Deutschland insgesamt	davon in Ein- und Zweifamiliengebäude (in %)
1995	492,4	110,4	602,8	34,0
1996	410,2	149,3	559,5	33,7
1997	392,6	185,6	578,2	36,5
1998	368,7	132,0	500,7	44,1
1999	364,9	107,7	472,6	50,2
2000	333,8	89,3	423,1	54,3
2001	264,9	61,3	326,2	56,8
2002	239,0	50,6	289,6	59,7
2003	225,3	42,9	268,2	61,6
2004	237,1	40,9	278,0	63,7
2005	206,8	35,5	242,3	62,5
2006 <sup>a)</sup>	216,4	32,7	249,1	60,3

<sup>a)</sup> Prognose.

Quelle: Statistisches Bundesamt; ifo Institut.

<sup>1</sup> Die folgenden Ausführungen basieren auf der neuesten Bauvorausschätzung des ifo Instituts (vgl. Gluch und Behring 2007). Bezugsbedingungen auf Anfrage.

familienhausbau getragen. Die vergangene Schrumpfung hat sich ebenfalls überwiegend in diesem Segment abgespielt, so dass der Wiederanstieg von einem äußerst niedrigen Niveau ausgehen musste. An diesen kräftigen Ausschlägen zeigt sich ein weiteres Mal die wesentlich stärkere Konjunkturabhängigkeit des Geschoßwohnungsbaus gegenüber dem Eigenheimbau. Die neuen Länder haben weder im Mehrfamilien- noch im Ein- und Zweifamilienhausbau einen Anteil an der Umkehr der vormals rückläufigen Entwicklung.

Das Hochschnellen der Fertigstellungszahlen in 2006 auf knapp 250 000 Wohnungen<sup>2</sup> ist weniger dem beginnenden wirtschaftlichen Aufschwung zuzuschreiben, als vielmehr – ähnlich wie 2004 – dem Wegfall staatlicher Subventionen. Die dadurch verursachten Vorzieheffekte werden zusammen mit der gravierenden Mehrwertsteuerhöhung in 2007 einen in ähnlicher Höhe weiter laufenden Anstieg des Neubaus verhindern. Auch die Streichung steuerlicher Vergünstigungen, vor allem der Pendlerpauschale, ab 2007 dürfte zu erneuter Nachfragezurückhaltung beitragen.<sup>3</sup> Die mittel- bis langfristige Entwicklung des Wohnungsbaus wird jedoch nach diesen »Störungen« relative Kontinuität zurückgewinnen – sofern sich der konjunkturelle Aufschwung als nachhaltig erweist und nicht erneut gravierend in die Wohnungsnutzungs- bzw. Wohnungsbaumärkte eingegriffen wird.

### Positive oder negative Einflüsse – was überwiegt in Zukunft?

Das über Jahre äußerst niedrige Fertigstellungsniveau könnte zum Aufstau von Nachholbedarf nach Wohnungsneubau geführt haben, der sich bei einer Verbesserung der Rahmenbedingungen in entsprechender Nachfrage äußert. Denn die differenzierte wirtschaftliche und demographische Entwicklung in Deutschland verlangt (eigentlich) höhere Fertigstellungszahlen, weil

- die Anzahl der privaten Haushalte bei stagnierender bis rückläufiger Bevölkerung noch einige Zeit ansteigen wird,
- die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf permanent ansteigt und auch, allerdings erheblich abgeschwächt, weiter steigen wird,
- die Wohnungen sich häufig in einem lokalen Markt befinden, wo sie nicht gebraucht werden, während in anderen Märkten Angebotsknappheit herrscht,
- das Interesse der Bevölkerung an den eigenen vier Wänden nach wie vor hoch ist,

- die Bausubstanz alter Wohnungen sich oft nicht an die Ansprüche moderner Nutzer anpassen lässt und
- bei einer angenommenen Lebensdauer der Wohngebäude von 100 Jahren pro Jahr 1% der Wohnungen ersetzt werden müssten.

Allerdings kann die für die Nachfrageäußerung entscheidende ökonomische Seite die Marktwirksamkeit dieser Bedarfskomponenten behindern. Ein Teil der für die vergangene Neubauschumpfung verantwortlichen Einflüsse wirkt ja weiter. Begrenzende Faktoren finden sich in

- Zweifel an der Stabilität des konjunkturellen Aufschwungs,
- Zweifel an der dauerhaften Renditeerzielung in Erwartung einer alternden und schrumpfenden Bevölkerung,
- Befürchtungen hinsichtlich der zukünftigen erbschaftsteuerlichen Regelung,
- der relativen Verarmung großer Bevölkerungsteile,
- angedachten weiteren Steuer- und Abgabenerhöhungen und
- steigenden Kosten von Energie, Alterssicherung, Gesundheit u.a.

Nicht zuletzt wirkt die verstärkte staatliche Förderung von Bestandsmaßnahmen einerseits direkt der Neubaunachfrage entgegen, andererseits indirekt durch die Verlängerung der Gebäudelebensdauer. Nach neuesten Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, DIW, hat sich der Anteil der Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen an den gesamten Wohnungsbauinvestitionen auf fast 57% gesteigert. Wenn man die gesamten Instandhaltungsmaßnahmen hinzunimmt, dürfte der Anteil am Bauvolumen merkbar über 60% betragen.

Wenn sich allerdings der konjunkturelle Aufschwung als nachhaltig erweist und damit ein positives sicheres Klima schafft, das nicht nur ausreichende Einkommen (= Wohnkaufkraft) ermöglicht, sondern auch deren Dauerhaftigkeit verspricht, werden auch Wohnungen bei Änderungswünschen der Wohnsituation nachgefragt. Ob diese Wohnungsnachfrage Neubau verursacht oder in die Bestände geht, bleibt zunächst fraglich.

### Mehr private Haushalte brauchen mehr Wohnungen, ...

Die Bevölkerungszahl wird nach der neuesten Vorausschätzung des Statistischen Bundesamtes, der 11. koordinierten Bevölkerungsprognose<sup>4</sup>, zwischen 2005 und 2010 um

<sup>2</sup> Schätzung des ifo Instituts nach der Entwicklung der Baugenehmigungen; die amtlichen Zahlen dürften erst Ende März vorliegen.

<sup>3</sup> Derzeit verhandelt das Bundesverfassungsgericht über die Verfassungsmäßigkeit der veränderten steuerlichen Regelungen zur Anrechnung der Arbeitswegausgaben.

<sup>4</sup> Wir halten uns im Folgenden an die Variante 2 – W2, die uns in den Annahmen plausibel erscheint: annähernd konstante Geburtenhäufigkeit von 1,4 Kindern je Frau, hoher Anstieg der Lebenserwartung, jährlicher positiver Wanderungssaldo von 200 000 Personen.

**Tab. 2**  
**Bisherige Entwicklung der Haushaltsgrößen**  
 (in %)

Mit ... Personen	Alte Länder		Neue Länder	
	1998	2005	1998	2005
1	35,7	36,8	30,9	39,9
2	32,8	33,6	34,5	34,7
3 und mehr	31,4	29,5	34,6	25,3

Quelle: Statistisches Bundesamt.

insgesamt 0,4% und zwischen 2010 und 2020 um 0,5%, also relativ moderat zurückgehen. Erst danach wird sich der Bevölkerungsrückgang beschleunigen.

Derzeit liegen zu diesen Vorausschätzungen keine ergänzenden Haushaltsprognosen vor, da aber mit steigender Lebenserwartung und steigendem Durchschnittsalter die Singularisierung der Bevölkerung zunimmt, kann man von steigenden Haushaltszahlen ausgehen. Schon bis 2005 hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße kräftig reduziert: 1991 lebten durchschnittlich 2,27 Personen in einem Haushalt, 2005 waren es nur noch 2,11 Personen (vgl. Tab. 2).

Der mit »individueller Singularisierung« in der Fachsprache bezeichnete Wandel in den Lebensstilen hat in der jüngsten Vergangenheit dazu geführt, dass in allen Altersgruppen der Anteil der Single-Haushalte wächst. Die Bevölkerung in den neuen Bundesländern hat, wie die Tabelle zeigt, bei der Haushaltsverkleinerung nicht nur aufgeholt, sondern die westdeutsche Entwicklung schon übertraffen. Zwischen 2005 und 2015 dürfte die Haushaltszahl um rund 3% wachsen. Das sind immerhin bis 2015 ca. 200 000 Haushalte mehr, die mit einer Unterkunft versorgt sein müssen.

Dem pro Person steigenden Flächenkonsum steht die Verkleinerung der Haushaltsgrößen entgegen. Bei rückläufiger Bevölkerungszahl kann deshalb die steigende Haushaltszahl nicht ohne weiteres in entsprechend steigende Flächennachfrage umgesetzt werden. Zwar wird der Wohnflächenkonsum pro Person steigen, allein wegen der relativ größeren Flächeninanspruchnahme der von der Zimmerzahl her kleinen Wohnungen, aber die Anzahl der Personen abnehmen. Deshalb muss man wohl davon ausgehen, dass sich beide Entwicklungen in Zukunft annäherungsweise ausgleichen, wenn auch zunächst die Flächennachfrage insgesamt noch moderat steigen dürfte. Bei insgesamt nur noch wenig wachsender Flächennachfrage dürfte auch die Aufteilung großer Wohnungen an

Gewicht gewinnen, so dass die Wohnungsanzahl nicht parallel zur Haushaltsanzahl steigen muss. Entscheidenden Einfluss auf diese Entwicklungen hat die zukünftige Struktur der Bevölkerung und deren Einkommen sowie Vermögenslage.

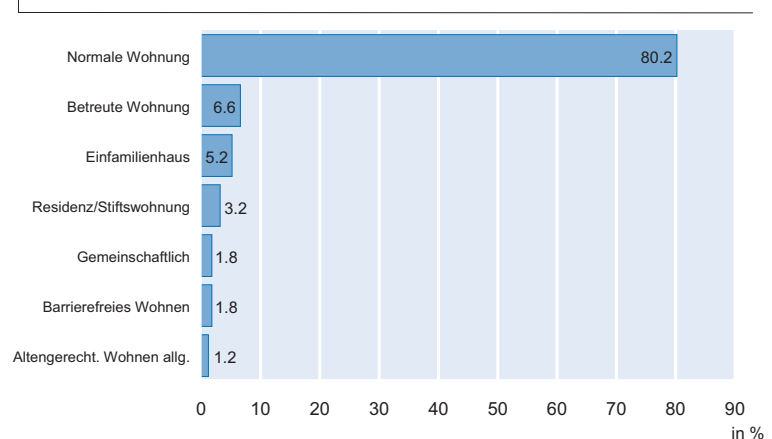
### ... aber alte Haushalte tendieren zu anderen Wohnformen

Der vom Statistischen Bundesamt berechnete Altersquotient bei einer Altersgrenze von 65 Jahren wird von 19,3% im Jahr 2005 auf 20,6% in 2010, also um 6,3%, steigen. Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (20 bis unter 65 Jahre), die die Erwerbseinkommen erzielen und in der Regel die Hauptträger der Wohnungsnachfrage sind, wird entsprechend sinken, und zwar von 60,8% in 2005 auf 59,9% in 2010.

Die steigende Lebenserwartung und die verbesserte medizinische Versorgung führen dazu, dass die Senioren zwar länger in ihren angestammten Wohnungen bleiben können, ehe sie wegen zunehmender physischer Einschränkungen eine andere Wohnform suchen. Vor Eintritt des Pflegefalls bzw. mit der Aussicht darauf suchen aber derzeit alte Menschen schon häufig kleinere, leichter zu kontrollierende Wohnungen bzw. eine gegenseitige Fürsorge in Wohngemeinschaften. Diese Tendenz nimmt nach der Beobachtung der damit befassten Institutionen zu und wird weiter steigen.

Die InWIS Forschung und Beratung hat in 2005 die bevorzugten Wohnformen von über 65-jährigen Mietern und Mieterinnen untersucht. Danach wollen mehr als 80% der alten Haushalte in einer normalen Etagenwohnung, nicht unbedingt in der großen Familienwohnung, aber möglichst im bisherigen Wohnumfeld leben. Der Wunsch nach alten-

**Bevorzugte Wohnformen im Alter**



gerechtem und/oder betreutem Wohnen im weitesten Sinne war 2004/05 mit insgesamt 15% in der Gruppe noch nicht sehr ausgeprägt (vgl. Abbildung). Der Anteil der Nachfrage nach diesem Wohnsegment steigt jedoch mit dem Alter und den nachlassenden physischen Fähigkeiten. Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung wird demnach die Zahl der Interessenten an altengerechtem Wohnen wachsen.

Für die Bewohner von Einfamiliengebäuden, die in diese Erhebung nicht einbezogen waren, stellt sich mit zunehmendem Alter die Frage nach der Umbaufähigkeit ihres Eigenheims. Die üblichen Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind selten altengerecht und nur eingeschränkt anpassungsfähig. Aus Expertenkreisen ist zu hören, dass alte (nicht die »jungen« alten) Eigenheimbesitzer zunehmend ihr Haus aufgeben und in eine kleinere Etagenwohnung ziehen, die ihnen eine »Wohngemeinschaft« mit den Nachbarn bietet. Befragungen in verschiedenen Städten in Nordrhein-Westfalen, die auch Eigentümer einbezogen haben, kommen für die Gruppe der über 70-Jährigen zu dem Ergebnis, dass hier der Wunsch nach altersgerechten Wohnformen mit 40% deutlich höher liegt als bei jüngeren Senioren (vgl. Forschungsgemeinschaft für Gerontologie 2006).

Steigende Haushaltszahlen, die sich vor allem aus der Gruppe der alten Haushalte generieren, müssen demnach keineswegs zu einer entsprechenden Erweiterung der Wohnungsbestände durch Neubau führen. Für den zukünftigen Wohnungsbau bedeutet das, dass aus der demographischen Entwicklung nur geringe Anreize zu erwarten sind. Die Nachfrage wird sich auf kleine bis mittelgroße Etagenwohnungen richten, die aus den Beständen zu bedienen ist, während die Attraktivität von Eigenheimen zurückgeht.

### In einigen Regionen werden Wohnungen gebraucht, ...

Die Wirkungen der deutschen globalen Bevölkerungsentwicklung werden jedoch überlagert von regionalen Spezialentwicklungen und ökonomischen Einflüssen auf die Wohnungsnutzungsnachfrage.

Je nach Regionen wird die Bevölkerungsentwicklung gewaltige Unterschiede aufweisen. Für die ostdeutschen Bundesländer ist – abgesehen von einigen kleinräumigen Ausnahmen um Berlin und die wirtschaftsstarken Standorte Dresden, Leipzig, Erfurt u.a. – mit einem weiter fortschreitenden Bevölkerungsverlust zu rechnen. In Westdeutschland wird dagegen in den wirtschaftsstarken Ballungsräumen wie München und Hamburg sowie in landschaftlich attraktiven Gebieten eine noch zunehmende Bevölkerungszahl erwartet.

In Zuwanderungsregionen werden zusätzliche Wohnungen gebraucht und wegen der wirtschaftlich positiven Entwicklung auch nachgefragt werden, während in den Abwanderungsregionen mit Wohnungsleerstand, sinkenden Preisen und Renditen, wenn überhaupt, nur mit marginalem Neubau zu rechnen ist. In Zukunft wird sich danach der Wohnungsneubau auf die prosperierenden Regionen in Bayern und Baden-Württemberg und vereinzelt in anderen Bundesländern konzentrieren.

Die geringen Neubauimpulse aus der globalen Bevölkerungsentwicklung werden demnach durch die regionale Ausdifferenzierung in Zukunft verstärkt werden – allerdings konzentriert auf die regionalen Wanderungsgewinner.

### ... aber insgesamt werden die verfügbaren Einkommen nur begrenzt steigen ...

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland hat sich mittlerweile als stabiler erwiesen, als vorher vorsichtig angenommen wurde, und zeigt erste Auswirkungen auf die Arbeitslosenzahlen. Beides wird mit Verzögerung zu Steigerungen der Bruttoeinkommen führen. Allerdings gibt es zum 1. Januar 2007 und später einige nicht nur steuerliche Änderungen, die den Kaufkraftanstieg – und damit die Wohnkaufkraft – der privaten Haushalte ausbremsen könnten:

- Die Rentenbeiträge sind von 19,5 auf 19,9% gestiegen, mit der Aussicht auf weitere Steigerungen in den nächsten Jahren. Derzeit gleicht die Senkung der Arbeitslosenversicherungsbeiträge von 6,5 auf 4,2% den Anstieg jedoch mehr als aus.
- Die Krankenkassenbeiträge wurden fast durchgängig erhöht. Die endlich verabschiedete Gesundheitsreform wird nach Expertenmeinung die Gesundheitskosten weiter steigern.
- Der Sparerfreibetrag wurde halbiert. Ab 2009 soll eine allgemeine Abgeltungssteuer mit einem Satz von 25% eingeführt werden, die mit der Streichung der Spekulationsfrist verbunden wird. Die Verbreiterung der Bemessungsgrundlage wird zwar die Belastung erhöhen, für hohe Einkommen ergibt sich jedoch aus der Abgeltungssteuer im Saldo wohl eher eine Ersparnis. Der erhöhten Besteuerung niedriger Einkommen soll der Ansatz des individuellen Steuersatz entgegenwirken.
- Die so genannte »Pendlerpauschale« ist auf Arbeitswege ab 20 km beschränkt, sie fällt für kürzere Wege zum Arbeitsplatz weg. (Das anstehende Urteil des Bundesverfassungsgerichts kann diese zusätzliche Budgetbelastung rückgängig machen.)
- Die Möglichkeit, ein häusliches Arbeitszimmer steuerlich geltend zu machen, wurde auf diejenigen beschränkt, die ihre Arbeit ausschließlich dort verrichten.

- Viele Unternehmen und vor allem die öffentlichen Hände haben schon die bisher üblichen Sonderzahlungen wie Weihnachts- oder Urlaubsgeld abgesenkt bzw. werden sie reduzieren.
- Mit der Anhebung der Mehrwertsteuer um 3 Prozentpunkte steigen auch die meisten Versicherungssteuern.
- Der Steueranteil der gesetzlichen Rentenleistungen steigt Jahr für Jahr an. Der Altersentlastungsbetrag wird langsam abgeschmolzen.
- Die in der Wirtschaft und bei den öffentlichen Händen durchgesetzte Arbeitszeitverlängerung senkt die Einkommen relativ.

Auch die enorme Steigerung der Energiekosten als Folge der Ölpreissteigerung der letzten Jahre belastet die privaten Budgets erheblich. Im Januar 2003 kostete ein Liter leichtes Heizöl den Verbraucher noch 38,2 Cent, im September 2006 mussten die Kunden 59,7 Cent bezahlen. Nach gängiger Einschätzung wird der Ölpreis in Zukunft auf diesem hohen Niveau verharren. Das Statistische Bundesamt berechnet die Zusatzausgaben mit durchschnittlich 176 €/Jahr und Familie unter Berücksichtigung möglicher Energieeinsparung und Nachfragereduktion.

Die Preissteigernde Wirkung der Mehrwertsteuererhöhung hat einerseits direkte Auswirkungen auf die Wohnungsbau nachfrage (Neubau und Bestandsmaßnahmen) der privaten Haushalte. Andererseits begrenzen die vielfältigen Verteuerungen des Konsums und der sonstigen Ausgaben der privaten Haushalte die für Wohnungsnutzung zur Verfügung stehenden Einkommensteile. Die Reduzierung des Sparerfreibetrags wird in Zukunft die Ansparung von Eigenkapital für den Wohneigentumserwerb behindern. Ob die Förderung des Eigentumserwerbs in die geförderte Altersvorsorge, die so genannte Riester-Rente, eingebaut wird und mit welchen Konditionen, muss noch dahingestellt bleiben. Ein Gesetzentwurf liegt noch nicht vor.

Aus der Verringerung der Pendlerpauschale kann neben der negativen Wirkung aber auch eine Zusatznachfrage nach Wohnungen entstehen, nämlich dann, wenn die Kosten der Fahrt zum Arbeitsplatz nicht mehr hingenommen werden und statt der bisher bewohnten Wohnung eine andere in größerer Nähe zum Arbeitsplatz gesucht wird. Möglicherweise erhöhte Miet- oder Kaufkosten der neuen Wohnung werden gegen die Zusatzkosten der Fahrten aufgerechnet: Ein Haushalt wird dann umziehen, wenn die bisherige, entfernte Wohnung plus Fahrtkosten teurer ist als die Alternative.

<sup>5</sup> Entnommen der WirtschaftsWoche Nr. 4/2007 vom 22. Februar 2007.

<sup>6</sup> Der Alters-Survey 2002 liefert die Ergebnisse einer Panelbefragung deutscher Bürger im Alter zwischen 40 und 85 Jahren (vgl. Tesch-Römer et al. 2006).

Die Wirkung aller dieser das Budget der privaten Haushalte belastenden Neuerungen wird in dem verbreiteten konjunkturellen Optimismus noch wenig beachtet. Nach den im Auftrag der Europäischen Kommission durchgeführten Befragungen schätzen die deutschen Bürger trotz der sich bessernden Lage auf dem Arbeitsmarkt ihre eigenen finanziellen Perspektiven zur Jahreswende schlechter ein als Ende 2006.<sup>5</sup> Es ist zweifelhaft, ob die zusätzlichen Einkommensbelastungen durch Einkommenssteigerungen aufgefangen werden können. Das Vertrauen der Bevölkerung in die Reformfähigkeit der Regierung, in die Sicherung der Arbeitsplätze und in die Sicherung des Lebensstandards scheint noch nicht wiederhergestellt zu sein.

Deshalb gehen wir davon aus, dass vor allem die Wohnungsnutzungsnachfrage, die wegen der langfristigen Verpflichtungen auf stabile Zukunftsaussichten angewiesen ist, zunächst nur zögerlich steigen wird. Das bedeutet, dass zwar unumgängliche Nachfrage, z.B. wegen Ortswechsel, Familienvergrößerung oder -verkleinerung, marktwirksam, aber eine Realisierung der aufschiebbaren Nachfrage auch weiter hinausgezögert werden wird. Entsprechend zögerlich wird sich die Wohnungsneubaunachfrage entwickeln.

### ... und die Erbschaften zwar hoch, aber sehr ungleich verteilt sein

Für den Wohnkonsum, vor allem für die Eigentumsbildung, spielen die Vermögen und damit die Erbschaften der privaten Haushalte eine wichtige Rolle. Nach dem Alters-Survey<sup>6</sup> betrug im Jahr 2002 rund ein Fünftel der Erbschaften weniger als 2 556 €, nur 5% aller Erben erhielten 255 600 € und mehr. Dabei waren die Erbschaften in den neuen Ländern insgesamt wesentlich niedriger als in Westdeutschland.

Die Prognosen der Alters-Survey-Forscher zeigen bis 2030 einen Anstieg der Kategorie von mehr als 250 000 € auf 10% aller Erbschaftsfälle an. Bisher ergaben auch andere Prognosen, z.B. die des Deutschen Instituts für Altersvorsorge, eine enorme Steigerung des Erbschaftsvolumens in den

**Tab. 3**  
**Höhe der Erbschaften in Deutschland 2002**  
(in %)

Betrag von ... bis unter ... €	Alte Länder	Neue Länder
unter 2 556	13,0	32,0
2 556 – 12 782	24,6	35,0
12 782 – 51 129	30,7	23,4
51 129 – 255 646	25,3	8,5
255 646 – 511 292	5,0	1,2
511 292 und mehr	1,6	–

Quelle: DIW und Forschungsgruppe Altern und Lebenslauf (2005).

nächsten zehn Jahren auf insgesamt gut 2 Bill. € in rund 10,8 Mill. Erbschaftsfällen. Diese Zahlen entstanden jedoch ohne Kenntnis von einigen neueren Änderungen im wirtschaftlichen Umfeld und in der Rechtsprechung:

- Das Rentenniveau wurde erheblich abgesenkt. Auch in Zukunft wird es nicht mehr merkbar steigen. Die eingeforderte eigene Altersvorsorge läuft erst in jüngster Zeit an, so dass eine »Zwischengeneration« gezwungen sein wird, einen Teil ihres Vermögens im Alter selbst zu konsumieren.
- Hinzu kommt nach dem Spruch des Bundesverfassungsgerichts zur Gleichbehandlung von Geld- und Immobilienvermögen mit hoher Wahrscheinlichkeit eine höhere Erbschaftssteuer für Immobilienvermögen.
- Für 2009 ist in Verbindung mit der Abschaffung der Spekulationsfrist die Besteuerung der Wertsteigerung von Immobilien und Kapitalanlagen vorgesehen,
- ebenso wie die derzeit schon eingeführte Halbierung des Sparerfreibetrags.

Zusammengefasst bedeutet das, dass in Zukunft ein großer Teil der Bevölkerung weniger Vermögen ansammeln kann. Wegen der Probleme der Altersversorgung bei steigender Lebenserwartung und stagnierenden Renten muss zusätzlich damit gerechnet werden, dass die Senioren einen Teil ihres Vermögens selbst verwerten müssen. Der Effekt der Erbschaften auf die Neubaunachfrage wird sich also in Grenzen halten.

Die vermutlich zukünftig höhere Erbschaftssteuer auf Immobilienvermögen sowie die vollständige Streichung der Spekulationsfrist werden über eine Dämpfung der Eigentumsnachfrage hinaus auch die Zurückhaltung potentieller privater Investoren in den Mietwohnungsbau verstärken.

Von der zukünftigen Einkommens- und Vermögensentwicklung werden also nur wenige positive Einflüsse auf den Wohnungsneubau ausgehen.

### Fazit: Die regionale Ausdifferenzierung macht's

Da auch von der Wohnungspolitik zukünftig kaum eine Umkehr zu einer wieder verstärkten Förderung des Neubaus erwartet werden kann, gehen wir mittel- bis langfristig von einer nur moderaten Steigerung der Fertigstellungszahlen aus. Weder der dämpfende Einfluss der demographischen Entwicklung noch die positiven Signale der konjunkturellen Erholung werden entscheidenden Einfluss auf die Fertigstellungsmenge nehmen. Pushende Effekte sind fast ausschließlich aus der regionalen Ausdifferenzierung der wirtschaftlichen Entwicklung zu erwarten. Die interregionalen Wanderungen der Bevölkerung zu den Arbeitsplätzen bzw. zu für

den Alterssitz attraktiven Regionen werden dort zu Steigerungen der Wohnungsnachfrage führen. Diese wiederum lockt über wachsende Renditen Investoren an.

Bis 2016 wird es einen gedämpften Anstieg der Neubautätigkeit, vor allem in den wirtschaftsstarke Zentren Baden-Württembergs und Bayerns sowie einigen Zentren Ostdeutschlands, geben. Im jährlichen Durchschnitt werden gut 290 000 Einheiten fertiggestellt werden, wobei der Abstand zu den Ergebnissen für 2006 in den alten Ländern mit + 14% im Durchschnitt wesentlich geringer ausfallen wird als in den neuen Bundesländern. Dort geht der Wohnungsneubau allerdings auch von einem extrem niedrigen Niveau in 2006 mit nur knapp 33 000 Einheiten aus.

In den neuen Bundesländern wird zwar die Nachfrage nach Eigenheimen wegen des Nachholbedarfs noch eine Weile höher sein als in den alten Ländern, aber der Mehrfamilienhausbau wird wesentlich höhere Steigerungsraten aufweisen. Auch in Westdeutschland wird das Schwergewicht in der Fertigstellung von Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohneinheiten liegen.

Ein großer und wachsender Teil der Wohnungsbauinvestitionen wird neben dem Neubau in die Bestände fließen, sei es zur Energieeinsparung, sei es zur Anpassung an gewandelte Wohnansprüche.

### Literatur

- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2006), »Raumordnungs- und Wohnungsprognose 2020/2050«, Pressegespräch mit Dr. Engelbert Lütke Daldrup, [http://www.commendo.de/rw\\_e7v/commendo2/usr\\_documents/BMVBSP\\_Prognose\\_Raumordnung\\_2020-2050.pdf](http://www.commendo.de/rw_e7v/commendo2/usr_documents/BMVBSP_Prognose_Raumordnung_2020-2050.pdf).
- Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, DIW, und Forschungsgruppe Altern und Lebenslauf, FALL (2005), *Zusammenhänge und Wechselwirkungen zwischen Erbschaften und Vermögensverteilung*, Berlin.
- Forschungsgemeinschaft für Gerontologie (2006), *Seniorenwirtschaft in Deutschland: Wohnen im Alter*, Dortmund.
- Gluch, E. und K. Behring (2007), *ifo Bauvoraussschätzung Deutschland*, Ausgabe 2006–2011/16, München.
- Statistisches Bundesamt (2006), »Entwicklung der Bevölkerung Deutschlands bis 2050, ab 2010 Schätzwerte, der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung«, Wiesbaden, <http://www.destatis.de/presse/deutsch/pk/2006/bevoelkerungsprojektion2050i.pdf>.
- Tesch-Römer, C., H. Engstler und S. Wurm (Hrsg. 2006), *Altwerden in Deutschland, Sozialer Wandel und individuelle Entwicklung in der zweiten Lebenshälfte*, Wiesbaden.