

Banse, Juliane et al.

Research Report

Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt

ifo Dresden Studien, No. 78

Provided in Cooperation with:

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

Suggested Citation: Banse, Juliane et al. (2017) : Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt, ifo Dresden Studien, No. 78, ISBN 978-3-95942-029-7, ifo Institut, Niederlassung Dresden, Dresden

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/167468>

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.

Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt

*Juliane Banse, Clemens Deilmann, Carolin Fritzsche,
Virginie Hörnig, Jan Kluge, Daniel Kretzschmar, Gesine Marquardt,
Tom Motzek, Joachim Ragnitz, Marcel Thum, Lars Vandrei*



ifo Dresden Studie

78

**Auswirkungen der demografischen Entwicklung
auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt**

**Gutachten im Auftrag des
Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie**

Banse, Juliane

Deilmann, Clemens

Fritzsche, Carolin

Hörnig, Virginie

Kluge, Jan

Kretschmar, Daniel

Marquardt, Gesine

Motzek, Tom

Ragnitz, Joachim

Thum, Marcel

Vandrei, Lars

ifo INSTITUT
Niederlassung Dresden

Dresden, 2017

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation
in der Deutschen Nationalbibliografie;
detaillierte bibliografische Daten im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar

(ifo Dresden Studien; 78)
ISBN 13 978-3-95942-029-7.

Alle Rechte, insbesondere das der Übersetzung in fremde Sprachen, vorbehalten.
Ohne ausdrückliche Genehmigung des Verlags ist es auch nicht gestattet,
dieses Buch oder Teile daraus auf fotomechanischem Wege
(Fotokopie, Mikrokopie) oder auf andere Art zu vervielfältigen.

© ifo Institut, München 2017

Druck: ifo Institut, München

ifo Institut im Internet:

<http://www.cesifo-group.de>



Diese Maßnahme wird mitfinanziert mit Steuermitteln auf Grundlage
des von Abgeordneten des Sächsischen Landtags beschlossenen
Haushaltes.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung.....	1
2. Sozioökonomische Besonderheiten der ostdeutschen Bundesländer.....	3
2.1 Wirtschaftskraft	3
2.2 Einkommen	7
2.3 Arbeitslosenquote	10
2.4 Demografie	12
2.5 Zwischenfazit zu den soziodemografischen Besonderheiten der ostdeutschen Bundesländer.....	26
3. Entwicklung und Trends des ostdeutschen Wohnungsmarktes	27
3.1 Baualter	28
3.2 Gebäudetypen	30
3.3 Wohneigentumsstruktur.....	31
3.4 Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch	34
3.5 Wohnungsneubautätigkeit	37
3.6 Wohnungsabgang	44
3.7 Wohnungsleerstand	47
3.8 Mietniveau	55
3.9 Zwischenfazit zu den Merkmalen des ostdeutschen Wohnungsmarktes.....	58
4. Vorausberechnung des ostdeutschen Wohnungsmarkts bis 2030	59
4.1 Haushaltsvorausberechnung für Ostdeutschland.....	59
4.1.1 Ergebnisse für Ostdeutschland.....	60
4.1.2 Ergebnisse für die Bundesländer.....	62
4.2 Vorausberechnung der Zu- und Abgänge	66
4.2.1 Methodisches Vorgehen.....	66
4.2.2 Vorausberechnung der Wohnungszugänge	69
4.2.3 Vorausberechnung der Wohnungsabgänge.....	73
4.3 Vorausberechnung des Wohnungsbestandes und des Leerstandes	75
4.3.1 Entwicklung von Wohnungsbestand und Leerstand in den ostdeutschen Flächenländern	75

4.3.2	Entwicklung von Wohnungsbestand und Leerstand in Berlin	77
4.4	Vorausschätzung des regionalen Wohnungsneubaus in Ostdeutschland	78
4.5	Zwischenfazit zur Vorausberechnung des ostdeutschen Wohnungsmarkts	82
5.	Altersgerechte Ausstattung und Barrierefreiheit	83
5.1	Analyse des ostdeutschen Wohnungsbestandes.....	83
5.1.1	Begriffsabgrenzung	83
5.1.2	Literatur- und Quellenübersicht zu Barrierefreiheit.....	84
5.1.3	Kriterienkataloge zur Identifikation von Barrieren im Wohnungsbestand	86
5.1.4	Quantitative Analyse der Barrieren im Wohnungsbestand.....	87
5.1.5	Diskussion der Einflussfaktoren auf Barrieren im Wohnungsbestand	91
5.1.6	Umsetzung des barrierefreien Bauens	94
5.1.7	Zusammenfassung.....	98
5.2	Veränderung der Altersstruktur und Entwicklung des Pflegebedarfs	99
5.2.1	Vorausberechnung der Anzahl an pflegebedürftigen Personen bis zum Jahr 2030.....	99
5.2.2	Möglichkeiten und Grenzen des selbständigen Wohnens von Pflegebe- dürftigen	102
5.2.3	Vernetzung der Wohnungswirtschaft mit Service- und Pflegeleistungen	102
5.3	Vorausberechnung des Bedarfs an barrierefreien Wohnungen.....	104
5.3.1	Anteil der Wohnungen weitgehend ohne Barrieren bzw. mit leichten Barrieren – Ausgangssituation.....	104
5.3.2	Vorausberechnung des Bedarfs an barrierefreien Wohnungen für Pflegebedürftige	105
5.4	Zwischenfazit zur altersgerechten Ausstattung und Barrierefreiheit des ostdeutschen Wohnungsbestandes	107
6.	Wohnungspolitische Ziele und Steuerungselemente in Ostdeutschland .	109
6.1	Das aktuelle System der Wohnungspolitik	109
6.2	Hauptziele und Probleme der aktuellen Wohnraumförderung.....	111
6.3	Zwischenfazit.....	117

7. Herausforderungen und Empfehlungen	119
7.1 Zusammenfassung der Kernergebnisse.....	119
7.2 Wohnungsmarktpolitische Schlussfolgerungen.....	121
7.2.1 Herausforderungen.....	121
7.2.2 Empfehlungen	124
7.2.3 Fazit.....	131
A. Anhang.....	133
A.1 Befragung zum ostdeutschen Wohnungsmarkt	133
A.1.1 Angaben zur Betroffenheit durch den demografischen Wandel (B).....	133
A.1.2 Angaben zu erwarteten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt (C)	136
A.1.3 Angaben zur barrierearmen Bestandsanpassung (D)	137
A.1.4 Angaben zur Inanspruchnahme von Förderprogrammen (E)	138
A.2 Tabellenanhang	146
A.3 Abbildungsanhang	166
B. Literaturverzeichnis.....	173

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Konvergenzfortschritte Ostdeutschlands von 1991-2015; Bruttoinlandsprodukt je Einwohner (in jeweiligen Preisen, in % des westdeutschen Durchschnitts)	4
Abbildung 2: Bruttoinlandsprodukt der Erwerbstätigen in den Kreisen und kreisfreien Städten in 2014 (in jeweiligen Preisen je Arbeitsstunde).....	5
Abbildung 3: Verfügbares Einkommen (VEK) je Einwohner nach Bundesländern (in Euro pro Jahr)	9
Abbildung 4: Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in 2015	11
Abbildung 5: Bevölkerungsvorausberechnung für Ost- und Westdeutschland bis 2030.....	13
Abbildung 6: Durchschnittlicher Gesamtwanderungssaldo 2012-2014 in Ostdeutschland auf Kreisebene	16
Abbildung 7: Repräsentationskoeffizient der ausländischen Bevölkerung aus den zehn wichtigsten Herkunftsländern für asylbezogene Zuwanderung in 2014 (Darstellung in Dezilen).....	19
Abbildung 8: Anteil der Ab-60-Jährigen in Ost- und Westdeutschland (in %).....	20
Abbildung 9: Anteile von Personen nach der Größe der Haushalte, in denen sie leben (für Ost- und Westdeutschland im Jahr 2014).....	22
Abbildung 10: Entwicklungen ausgewählter Altersgruppen als demografische Potenziale für die Wohnungsnachfrage bis 2030 und Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung, jeweils in Ostdeutschland.....	25
Abbildung 11: Wohnungen in Ost- und Westdeutschland nach Baujahr im Jahr 2011	28
Abbildung 12: Anteile der Wohnungen in verschiedenen Gebäudetypen im Jahr 2011	30
Abbildung 13: Vergleich der Wohneigentumsquote in den Bundesländern	33
Abbildung 14: Vergleich der Pro-Kopf-Wohnflächenentwicklung in den ostdeutschen Bundesländern 2005-2014	35
Abbildung 15: Bisherige Entwicklung der Baufertigstellungen in Ostdeutschland zwischen 1995 und 2014	38
Abbildung 16: Entwicklungen der Baufertigstellungen in den ostdeutschen Bundesländern der Jahre 2010-2014 nach Gebäudetyp.....	39

Abbildung 17: Anteil seit 1991 errichteter Wohnungen nach Wohnungsmarktregionen (links) und Gemeinden (rechts)	42
Abbildung 18: Vergleich der Wohnungsabgangsraten in Ost- und Westdeutschland 1995-2014.....	45
Abbildung 19: Entwicklungen der Wohnungsabgänge in den ostdeutschen Bundesländern der Jahre 2010-2014 nach Baualtersklasse	46
Abbildung 20: Leerstandsquote 1995 für Wohnungsmarktregionen (links) und Gemeinden (rechts).....	51
Abbildung 21: Leerstandsquote in 2011 nach Wohnungsmarktregionen (links) und Gemeinden (rechts)	52
Abbildung 22: Leerstand in den Jahren 2011 (links) und 2014 (rechts) auf Kreisebene.....	54
Abbildung 23: Entwicklung der Wohnungsmieten (Angebotsmieten, nettokalt) in Ost- und Westdeutschland	55
Abbildung 24: Durchschnittliche Haushaltsgröße im Zeitverlauf bis 2030.....	60
Abbildung 25: Entwicklung der ostdeutschen Haushalte zwischen 1991 und 2013 (Mikrozensus), Jahresmittel, Privathaushalte; Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Zeitverlauf; Prognose bis 2030.....	61
Abbildung 26: Vorausberechnung der Haushaltsentwicklung für die ostdeutschen Bundesländer 2013-2030 in den Varianten 1 und 2, Jahresmittel, Privathaushalte.....	63
Abbildung 27: Wohnungszugang in Ostdeutschland (ohne die Betrachtung Berlins) bis 2030 (Vorausberechnung ab 2014)	70
Abbildung 28: Entwicklung des Wohnungszugangs in Berlin bis 2030 (Vorausberechnung ab 2014).....	71
Abbildung 29: Entwicklung der Baufertigstellungen in Ostdeutschland (einschließlich Berlin) zwischen 1995 und 2030	72
Abbildung 30: Wohnungsabgänge in Ostdeutschland (mit Berlin) nach Baualtersklassen in den Jahren 2005-2030	74
Abbildung 31: Veränderung des Wohnungsbestandes, der Haushaltszahl sowie des daraus resultierenden Wohnungsleerstands seit 1995 in den ostdeutschen Flächenländern (in 1 000).....	76

Abbildung 32: Veränderung des Wohnungsbestandes, der Haushaltszahl sowie des daraus resultierenden Wohnungsleerstands seit 1995 in Berlin (in 1 000)	78
Abbildung 33: Auswertung Onlineumfrage: Kenntnisse barrierefreies Bauen (links); Kenntnisse AAL-Systeme (rechts).....	96
Abbildung 34: Anpassung der Wohnungsanbieter an die Effekte durch den demografischen Wandel (Frage B3)	136
Abbildung 35: Bekanntheitsgrad und Nutzung von Fördermaßnahmen	139
Abbildung 36: Fragebogen	141
Abbildung 37: Bevölkerungsanteile nach Zahl der im Haushalt lebenden Personen (nach Bundesländern, in %)	148
Abbildung 38: Durchschnittliches Baualter und Baujahresklassen von Wohngebäuden in Ostdeutschland nach Bundesländern	167
Abbildung 39: Anteil Wohnungen nach Gebäudetyp-Bauweise (nach ostdeutschen Bundesländern, in %).....	168
Abbildung 40: Anteil der Wohnungen in Eigentum von Privatpersonen und Eigentümergeinschaften (nach Gemeinden, in %)	169
Abbildung 41: Mietpreissteigerungen in Ostdeutschland nach Ländern.....	170
Abbildung 42: Mietpreisregulierungen in Ostdeutschland	171

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer nach Wirtschaftszweigen in 2014 (in Euro).....	7
Tabelle 2:	Fortschreibung Wohnungsleerstand 2011-2014.....	54
Tabelle 3:	Vorausberechnung der jährlichen Baufertigstellungen in Ostdeutschland zwischen 2014 und 2030	73
Tabelle 4:	Jährlicher Wohnungsabgang für Ostdeutschland (ohne Berlin), Berlin sowie Ostdeutschland (mit Berlin)	75
Tabelle 5:	Regionalisierter Wohnungsneubau nach ostdeutschen Bundes- ländern bis 2030	80
Tabelle 6:	Literaturübersicht zu Wohnausstattung und Barrieren im Wohnungsbestand Deutschlands	85
Tabelle 7:	Datenbasen mit Informationen zur Wohnsituation und Wohnungsausstattung.....	86
Tabelle 8:	Barrieren im Wohnungsbestand (DEAS)	88
Tabelle 9:	Barrieren im Wohnungsbestand in Dresden und Döbeln (IÖR/ILS)	88
Tabelle 10:	Selbsteinschätzung der Wohnungsausstattung durch die Bewohner (SOEP)	90
Tabelle 11:	Anzahl der Pflegebedürftigen, nach Pflegestufe, Alter und Versorgungsart 2013	99
Tabelle 12:	Vorausberechnung der Pflegebedürftigen, nach Pflegestufe, Alter und Versorgungsart 2030	100
Tabelle 13:	Vernetzungsmöglichkeiten zwischen Wohnungswirtschaft sowie Service- und Pflegeleistungen	103
Tabelle 14:	Vorausberechnung des jährlichen barrierefreien Wohnungsneu- baus bis 2030	107
Tabelle 15:	Auswirkungen (der letzten 25 Jahre; Frage B1) und Erwartungen (bis 2030; Frage B4) in Bezug auf den demografischen Wandel	134
Tabelle 16:	Baufertigstellungen in den ostdeutschen Bundesländern	146
Tabelle 17:	Bauabgänge in den ostdeutschen Bundesländern	148
Tabelle 18:	Methodisches Vorgehen zur bundeslandspezifischen Ermittlung des Wohnungszugangs sowie des Wohnungsabgangs	148
Tabelle 19:	Kategorisierung der Wohnungen von Seniorenhaushalten (BMVBS)	152
Tabelle 20:	Kriterienkatalog Barrieren im Wohnungsbestand (DEAS)	153

Tabelle 21:	Kriterienkatalog Barrieren im Wohnungsbestand (IÖR/ILS).....	154
Tabelle 22:	Mögliche Einflussfaktoren der Barrierefreiheit im Ost-West- Vergleich	154
Tabelle 23:	Anteil der Mieter, Wohnungs- und Hauseigentümer in Wohnungen weitgehend ohne Barrieren in Dresden und Döbeln	155
Tabelle 24:	Barrieren im Wohnungsbestand nach Kreistypen.....	156
Tabelle 25:	Ausprägung der Kriterien für eine altersgerechte Wohnausstattung, DEAS.....	157
Tabelle 26:	Altersgerechte Wohnausstattung in Ostdeutschland nach Bundesländern, DEAS	158
Tabelle 27:	Charakteristika der Befragten / Wohnungen in Ost- und Westdeutschland, DEAS.....	159
Tabelle 28:	Aktuelle Instrumente der Wohnraumförderung in Ostdeutschland..	160

Abkürzungsverzeichnis

AAL	Ambient Assisted Living
BAMF	Bundesamt für Migration und Flüchtlinge
BauGB	Baugesetzbuch
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BBU	Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen
BGBL	Bundesgesetzblatt
BGG	Behindertengleichstellungsgesetz
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BMG	Bundesministerium für Gesundheit
BMI	Bundesministerium des Innern
BMJV	Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
BMUB	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMWi	Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
best.	bestehend
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DEAS	Deutscher Alterssurvey
d. h.	das heißt
DIN	Deutsches Institut für Normung
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
EASY	Erstverteilung der Asylbegehrenden
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
einschl.	einschließlich
EntflechtG	Entflechtungsgesetz
etc.	et cetera
ETH	Eidgenössische Technische Hochschule
EU	Europäische Union
EZH	Ein- und Zweifamilienhäuser
GdW	Gesamtverband der Wohnungswirtschaft
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland

ggf.	gegebenenfalls
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
Hrsg.	Herausgeber
IBA	Internationale Bauausstellung
IBB	Investitionsbank Berlin
i. d. R.	in der Regel
ILS	Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung
IÖR	Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V.
IREBS	International Real Estate Business School
IW	Institut der deutschen Wirtschaft
IWU	Institut Wohnen und Umwelt GmbH
KBV	koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung
KDA	Kuratorium Deutsche Altershilfe
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
MATI	Forschungsprojekt Mensch-Architektur-Technik-Interaktion für demografische Nachhaltigkeit
MBO	Musterbauordnung
MFH	Mehrfamilienhäuser
Mill.	Millionen
NRW	Nordrhein-Westfalen
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development
o. g.	oben genannten
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
p. a.	per annum
REPQ	Repräsentationskoeffizient
RWTH	Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule
SAB	Sächsische Aufbaubank
SGB	Sozialgesetzbuch
SOEP	Sozio-Oekonomisches Panel
sog.	sogenannte
sonst.	Sonstige
TU	Technische Universität
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliche

usw.	und so weiter
v. a.	vor allem
VEK	Verfügbares Einkommen
vgl.	vergleiche
vs.	versus
VSWG	Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
WE	Wohneinheiten
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1. Einleitung

Der demografische Wandel wird Deutschland in den kommenden Jahrzehnten drastisch verändern und erhebliche Herausforderungen in vielen Lebensbereichen mit sich bringen. Über die weithin bekannten Probleme für den Arbeitsmarkt, den Gesundheitssektor und die sozialen Sicherungssysteme hinaus wird eine veränderte Zusammensetzung der Bevölkerung auch Anpassungserfordernisse am Wohnungsmarkt auslösen.

Dabei wächst der Anpassungsdruck vor allem in den Regionen, in denen sich Alterung und Bevölkerungsrückgang mit besonders hohem Tempo vollziehen. Dies gilt insbesondere für Ostdeutschland, da Alterung und Bevölkerungsrückgang hier schon beträchtlich vorangeschritten sind und sich auch in nächster Zukunft mit höherem Tempo vollziehen als in den meisten Regionen Westdeutschlands. Deshalb liegt der Schwerpunkt der Ausführungen auf den Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt. Die Erfahrungen in Ostdeutschland können auch dazu beitragen, Lösungsvorschläge für Probleme zu ermitteln, die in Westdeutschland erst zu einem späteren Zeitpunkt eintreten werden.

Das vorliegende Gutachten im Auftrag des BUNDESMINISTERIUMS FÜR WIRTSCHAFT UND ENERGIE (BMWi) soll diese besonderen ostdeutschen Herausforderungen in den Blick nehmen. Das Projektteam bestand dabei aus Mitarbeitern der Dresdner Niederlassung des IFO INSTITUTS – LEIBNIZ-INSTITUTS FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG AN DER UNIVERSITÄT MÜNCHEN E.V., des LEIBNIZ-INSTITUTS FÜR ÖKOLOGISCHE RAUMENTWICKLUNG E.V. (IÖR) und der Professur für Sozial- und Gesundheitsbauten der TECHNISCHEN UNIVERSITÄT DRESDEN.

Der Endbericht stellt die Ergebnisse des Projekts dar. In Kapitel 2 erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der sozioökonomischen Besonderheiten Ostdeutschlands. Kapitel 3 leitet aus diesen Beobachtungen die allgemeinen Trends für die zukünftige Entwicklung des ostdeutschen Wohnungsmarktes ab. In Kapitel 4 werden die Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzungen präsentiert. Daraus resultieren die Vorausberechnungen für den ostdeutschen Wohnungsmarkt. Diese enthalten Betrachtungen der Wohnungszu- und -abgänge sowie des Leerstands. Kapitel 5 beleuchtet schließlich die künftigen Anforderungen an Ausstattung und Barrierefreiheit der Wohnungen durch die Alterung der Bevölkerung. Nachdem in Kapitel 6 die bestehende Förderku-

lisse vorgestellt wird, werden in Kapitel 7 Handlungsempfehlungen abgeleitet. In diesen wurden die Ergebnissen einer Befragung der ostdeutschen Wohnungsmarktakteure zu den Auswirkungen des demografischen Wandels (Anhang) einbezogen.

2. Sozioökonomische Besonderheiten der ostdeutschen Bundesländer

Dieser einführende Abschnitt dient dazu, die sozioökonomischen Besonderheiten Ostdeutschlands als Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes zu herauszuarbeiten. Zu dieser Bestandsaufnahme gehört zunächst die Einordnung der ökonomischen Bedingungen in Ostdeutschland, da Faktoren wie Arbeitslosigkeit oder die Einkommenssituation der Haushalte erhebliche Einflüsse auf die Nachfrage des Wohnungsmarktes haben. Außerdem wird der demografische Wandel beleuchtet, der in diesem Gutachten eine besonders wichtige Rolle spielt.

2.1 WIRTSCHAFTSKRAFT

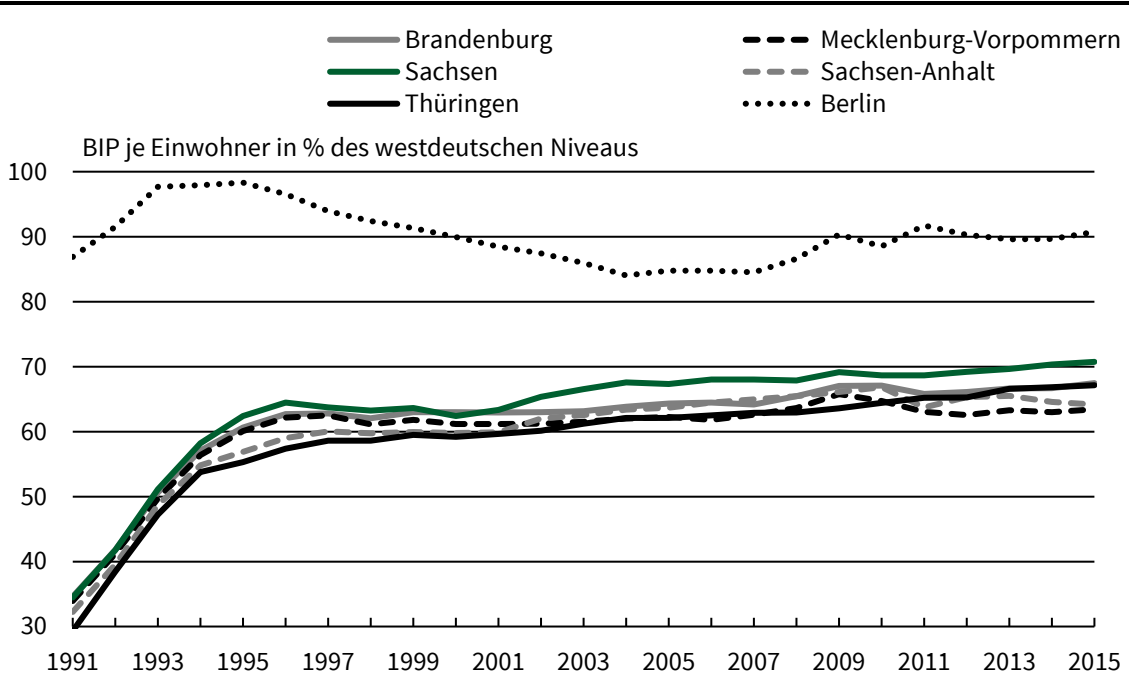
Auch 26 Jahre nach der deutschen Vereinigung bleiben die ostdeutschen Bundesländer im Hinblick auf viele ökonomische Größen hinter Westdeutschland zurück. Das westdeutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner (ohne Berlin) lag im Jahr 2015 bei rund 39 270 Euro [vgl. hier und im Folgenden ARBEITSKREIS „VOLKSWIRTSCHAFTLICHE GESAMTRECHNUNGEN DER LÄNDER“ (2014, 2016a)]. In Ostdeutschland (inklusive Berlin)¹ betrug es dagegen nur rund 28 450 Euro, also etwa 72 % des westdeutschen Niveaus. Die gravierenden Unterschiede in der Wirtschaftskraft haben sich in den letzten beiden Jahrzehnten verfestigt. Zwar weist Ostdeutschland ein durchaus beträchtliches Wachstum des BIP auf; insbesondere die leistungsfähigeren Bundesländer Westdeutschlands wachsen aber ebenfalls stark, sodass der Konvergenzprozess nur sehr langsam vonstattengeht. Abbildung 1 zeigt die Konvergenzpfade der ostdeutschen Bundesländer und Berlins seit dem Jahr 1991. Dabei wird das BIP je Einwohner jeweils in Prozent des westdeutschen Niveaus ausgewiesen. Unmittelbar nach der deutschen Vereinigung lag das BIP je Einwohner in den ostdeutschen Flächenländern bei ungefähr einem Drittel des westdeutschen Durchschnittswertes. Zwar konnten die ostdeutschen Länder bis zum Jahr 1996 rasch auf ca. 60 % aufschließen; dieser zügige Aufholprozess setzte sich allerdings danach kaum noch fort. Seit Mitte der 1990er Jahre verharren die ostdeutschen Flächenländer im Hinblick auf ihre Wirtschaftskraft bei gut zwei Dritteln des westdeutschen Niveaus. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Ländern sind dabei eher gering. Unter den ostdeutschen Flächenländern lag

¹ Wenn nicht anders ausgewiesen, wird Berlin im Folgenden immer Ostdeutschland zugerechnet.

der Freistaat Sachsen im Jahr 2015 mit einem BIP je Einwohner von 70,7 % des Westniveaus an der Spitze; Mecklenburg-Vorpommern mit 63,4 % an letzter Position. Das Bundesland Berlin erreicht immerhin fast 91 % des Westniveaus.

Abb. 1

Konvergenzfortschritte Ostdeutschlands von 1991-2015; Bruttoinlandsprodukt je Einwohner (in jeweiligen Preisen, in % des westdeutschen Durchschnitts)

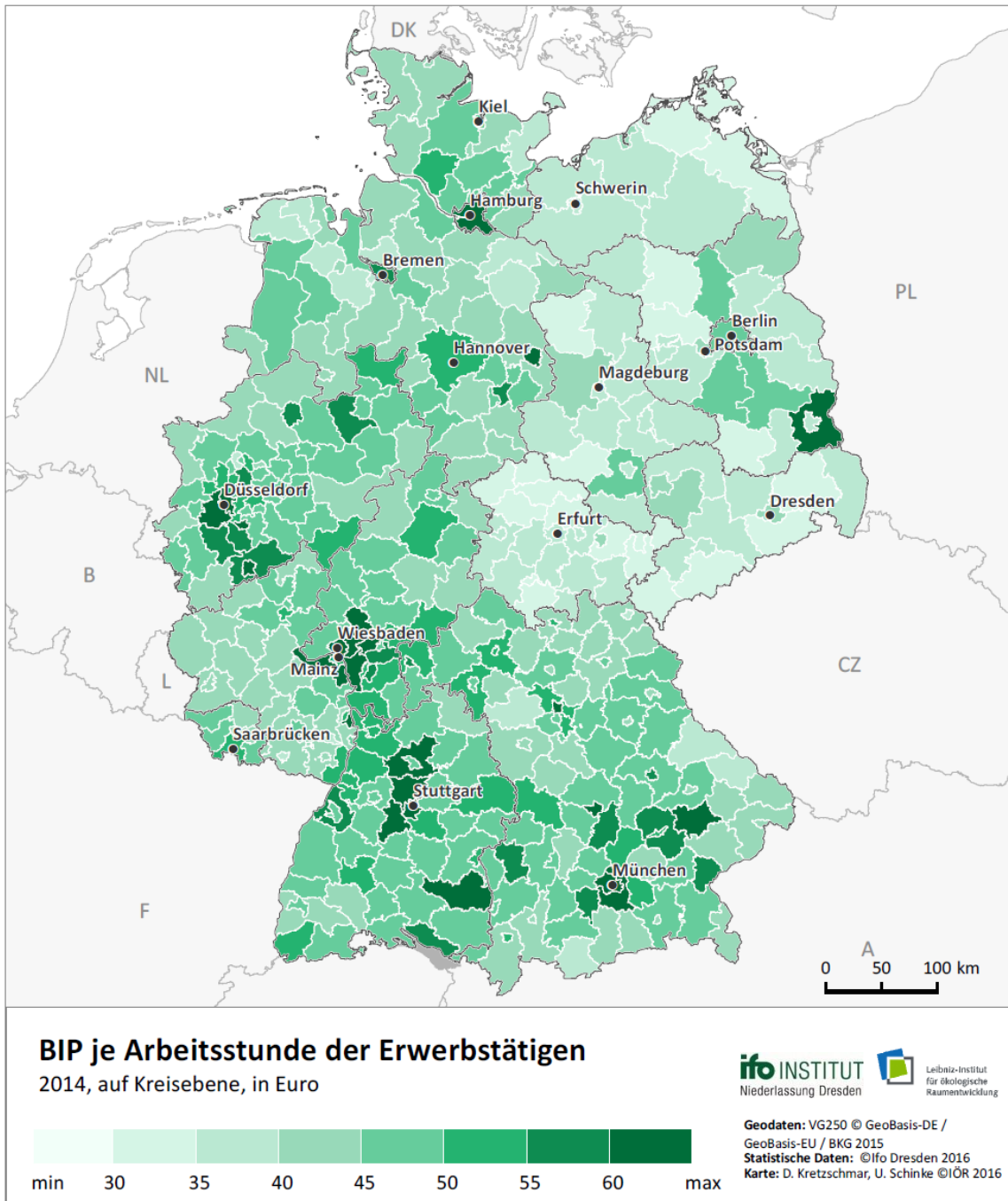


Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ (2014, 2016a), Berechnung und Darstellung des ifo Instituts.

Die Wirtschaftskraftunterschiede treten auch bei der Betrachtung der Kreise und kreisfreien Städte zutage. Auf dieser kleinräumigen Ebene ist es sinnvoller, das BIP je Erwerbstätigem (und nicht wie oben je Einwohner) zu analysieren, da hier Pendlerverflechtungen eine große Rolle spielen, die die Betrachtung zugunsten von Städten oder Ballungsräumen mit hohen Einpendleranteilen verzerren können. Die kartografische Darstellung in Abbildung 2 zeigt daher das BIP je geleisteter Arbeitsstunde als Wirtschaftskraftindikator. Die oben gezeigten Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland finden sich auch hier. Zwar gibt es immerhin zwei Regionen in Ostdeutschland, die über dem westdeutschen Durchschnitt von 48,35 Euro/h liegen (die Landkreise Dahme-Spreewald und Spree-Neiße in Brandenburg). Umgekehrt rangieren nur zwei westdeutsche Regionen unterhalb des ostdeutschen Durchschnitts von 37,70 Euro/h (der Landkreis Wittmund und die kreisfreie Stadt Bottrop).

Abb. 2

Bruttoinlandsprodukt der Erwerbstätigen in den Kreisen und kreisfreien Städten in 2014 (in jeweiligen Preisen je Arbeitsstunde)



Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ (2016b), Berechnung des ifo Instituts, Darstellung des IÖR.

Unter den 50 produktivsten Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands befindet sich nur ein einziger ostdeutscher Landkreis (Spree-Neiße²); unter den 50 Kreisen mit der geringsten Wirtschaftskraft sind dagegen nur drei westdeutsche.

In der einschlägigen Literatur besteht weitgehende Einigkeit darüber, dass die ostdeutsche Wirtschaftskraft noch für sehr lange Zeit hinter der westdeutschen zurückbleiben dürfte. Schon unmittelbar nach der deutschen Vereinigung schätzten BARRO und SALA-I-MARTIN (1991), nach deren empirischen Erkenntnissen sich die Lücke zwischen ärmeren und reicheren Regionen pro Jahr nur um rund 2 % verkleinert, dass Ostdeutschland erst Mitte der 2020er Jahre die Hälfte der anfänglichen Lücke zu Westdeutschland geschlossen haben wird; dann würden die ostdeutschen Bundesländer bei rund zwei Dritteln der westdeutschen Wirtschaftskraft liegen. Zwar rangierte die Konvergenzrate während der 1990er Jahre in allen ostdeutschen Bundesländern deutlich über 2 % p. a., sodass dieses Ziel praktisch schon zum heutigen Zeitpunkt erreicht ist. Jedoch waren die Konvergenzraten beim BIP je Einwohner in den letzten Jahren deutlich geringer. Seit dem Jahr 2000 erreichte z. B. selbst Sachsen nur eine Rate von 1,65 % pro Jahr (Thüringen: 1,43 % p. a., Brandenburg: 0,86 % p. a., Sachsen-Anhalt: 0,77 % p. a., Mecklenburg-Vorpommern: 0,40 % p. a.). Bei einer Fortsetzung dieses Trends würden große Teile Ostdeutschlands noch für längere Zeit hinter dem von BARRO und SALA-I-MARTIN (1991) prognostizierten Konvergenzpfad zurückbleiben, demzufolge man die ostdeutschen Bundesländer in den frühen 2050er Jahren bei etwa 80 % des westdeutschen Niveaus hätte erwarten können. Bei den aktuellen Konvergenzraten würden – rein rechnerisch betrachtet – nur Sachsen (im Jahr 2036) und Thüringen (im Jahr 2048) dieses Ziel erreichen. Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern würden deutlich mehr Zeit benötigen. Einige Projektionsrechnungen schließen sogar nicht aus, dass künftig mit einer Divergenz, d. h. einem Auseinanderdriften des BIP je Einwohner in Ost- und Westdeutschland gerechnet werden muss [vgl. z. B. IRREK und HOLTEMÖLLER (2012) oder BERLEMANN et al. (2014)].

² Insbesondere im Landkreis Spree-Neiße spielen Braunkohletagebau und Energiegewinnung eine große Rolle. Da dieser Sektor bei vergleichsweise geringer Beschäftigung eine sehr hohe Wertschöpfung erwirtschaftet, hebt sich dieser Landkreis mit einem BIP/h von 62,75 Euro/h deutlich von den übrigen ostdeutschen Kreisen und kreisfreien Städten ab. Im Landkreis Dahme-Spreewald (BIP/h: 49,72 Euro/h) hingegen ist es vor allem die Nähe zu Berlin, die zur hohen Wirtschaftskraft beiträgt, da sich sehr viele Unternehmen im unmittelbaren Berliner Umland angesiedelt haben.

2.2 EINKOMMEN

Diese gravierenden und seit vielen Jahren persistenten Unterschiede in der Wirtschaftskraft schlagen sich auch in den Einkommen der Menschen nieder. Wichtigster Bestandteil der Einkommen sind die Arbeitsentgelte. Tabelle 1 zeigt die jährlichen Entgelte je Arbeitnehmer in Ost- und Westdeutschland im Jahr 2014.³

Tab. 1
Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer nach Wirtschaftszweigen in 2014 (in Euro)

	West	Ost	Δ
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (A)	20.342	24.674	4.332
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden (B)	67.447	58.121	-9.326
Verarbeitendes Gewerbe (C)	53.885	37.718	-16.167
Energieversorgung (D)	65.539	61.940	-3.599
Wasserversorg.; Abwasser- und Abfallentsorg. u. Ä. (E)	44.233	40.635	-3.598
Baugewerbe (F)	40.244	31.896	-8.348
Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe (G-I)	31.208	24.654	-6.554
Information und Kommunikation (J)	61.076	51.806	-9.270
Finanz- und Versicherungsdienstleister (K)	67.853	53.161	-14.692
Grundstücks- und Wohnungswesen (L)	29.859	30.367	508
Unternehmensdienstleister (M-N)	34.284	25.458	-8.826
Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (O-Q)	38.734	38.271	-463
Kunst, Unterhaltung u. Erholung; sonst. DL., priv. Haushalte (R-T)	23.037	25.551	2.514
Insgesamt	40.011	32.727	-7.284

Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ (2016c), Berechnung und Darstellung des ifo Instituts.

Im Durchschnitt über alle Sektoren sind die jährlichen Arbeitnehmerentgelte je Arbeitnehmer in Ostdeutschland um fast 7.300 Euro geringer als in Westdeutschland. Die größten Unterschiede sind im Verarbeitenden Gewerbe, im Bergbau und bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistern festzustellen. Im Agrarsektor sind die Entgelte in Ostdeutschland hingegen nennenswert höher, weil sich die ostdeutschen Strukturen in diesem Sektor deutlich von jenen in Westdeutschland unterscheiden (z. B. höherer Anteil von Großbetrieben mit Spezialisierungs- und Größenvorteilen). Für den Wirtschaftszweig mit dem höchsten Beschäftigungsanteil (Öffentliche Dienstleister,

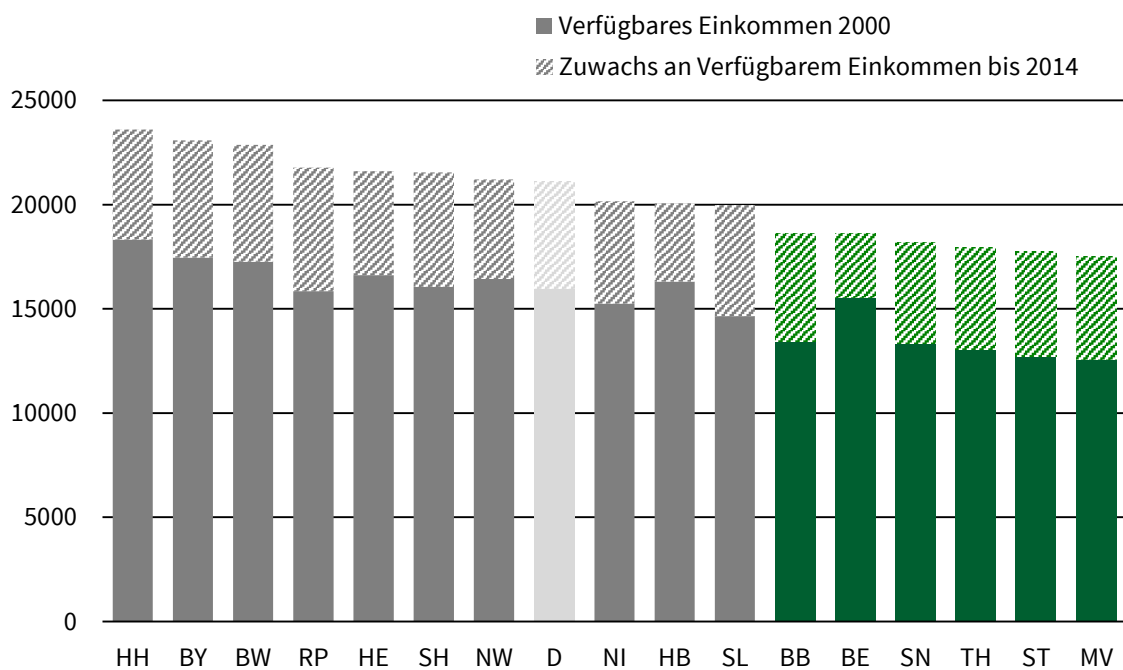
³ Das Arbeitnehmerentgelt umfasst die Bruttolöhne und -gehälter der Arbeitnehmer sowie die Sozialbeiträge der Arbeitgeber.

Erziehung, Gesundheit) ist die Differenz mit knapp 460 Euro pro Jahr nur relativ gering, da die Tariflöhne im öffentlichen Dienst inzwischen vollständig angeglichen wurden und untertarifliche Bezahlung hier (anders als in anderen Wirtschaftszweigen) keine Rolle spielt. Wirtschaftszweige, deren Effektivlohnunterschiede dagegen deutlich stärker ins Gewicht fallen, sind das Verarbeitende Gewerbe (C), der Sektor Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe (G-I) sowie die Unternehmensdienstleistungen (M-N). Auch wenn es hier ebenfalls häufig zu einer Angleichung der Tarifentgelte gekommen ist, haben sich viele Arbeitgeber der Tarifbindung entzogen, sodass die Effektivlöhne weiterhin niedriger sind als in Westdeutschland. Zudem spielen Unterschiede in der Tätigkeitsstruktur eine Rolle. Im Sektor Finanz- und Versicherungsdienstleister (K) ist das Lohngefälle zwar ebenfalls hoch (vgl. Tab. 1); hiervon sind aber vergleichsweise wenige Arbeitnehmer betroffen.

Wenn man zu den Arbeitnehmerentgelten Sozialtransfers und Vermögenseinkommen addiert und Steuern, Sozialbeiträge etc. subtrahiert, so erhält man das verfügbare Einkommen (VEK). Das VEK je Einwohner misst den Betrag, der einer Person zufließt und für den Lebensunterhalt verwendet werden kann. Aus dem VEK sind also auch Mieten bzw. die Raten für Immobilienkredite oder zur Instandhaltung einer Wohnimmobilie zu leisten. Bezogen wird das VEK nicht nur auf die Arbeitnehmer, sondern auf alle Personen; also auch Arbeitslose, Rentner, Kinder usw., die keine Arbeitseinkommen beziehen. Zudem sind auch weitere Einkommensquellen erfasst (z. B. Einkommen aus Unternehmertätigkeit, Kapitaleinkünfte). Abbildung 3 stellt das VEK je Einwohner nach Bundesländern dar. Auch in Bezug auf dieses Maß liegt Ostdeutschland deutlich unterhalb des westdeutschen Durchschnitts. Im Jahr 2014 lag das VEK in den ostdeutschen Bundesländern je Einwohner bei rund 83 % des westdeutschen Niveaus. Dabei waren die prozentualen Einkommenszuwächse in Ostdeutschland seit dem Jahr 2000 mit rund 34 % etwas höher als in Westdeutschland (32 %).

Eine Reihe von Gründen ist dafür verantwortlich, dass die VEK in Ostdeutschland geringer sind als in Westdeutschland und wohl auch auf absehbare Zeit nicht das westdeutsche Niveau erreichen dürften. Zunächst sollen hier die Lohnunterschiede in den Blick genommen werden, die oben schon thematisiert wurden (vgl. Tab. 1) und die die Unterschiede im VEK entscheidend beeinflussen. Die geringeren Durchschnittslöhne resultieren wiederum aus einer Reihe von Faktoren, die z. B. bei KLUGE und WEBER (2015) analysiert werden. Die Autoren kommen zu dem Ergebnis, dass ein Viertel der Lohnunterschiede durch das niedrige Preisniveau und die geringen Betriebsgrößen in

Ostdeutschland erklärt werden kann. Eine weitere ostdeutsche Besonderheit ist der höhere Frauenanteil an der Gesamtbeschäftigung. Da Frauen im Schnitt geringere Löhne erzielen als Männer (u. a. da sie in typischerweise gering entlohnten Jobs arbeiten), hat die höhere Frauenerwerbsquote für sich genommen negative Auswirkungen auf das durchschnittliche Lohnniveau. Außerdem tragen die in Ostdeutschland geringere Gewerkschaftsdichte bei gleichzeitig hoher Arbeitslosigkeit und die daraus resultierende geringe Verhandlungsmacht der Arbeitnehmer, sowie ein ungünstiger Branchen- und Berufemix, in dem höherbezahlte Jobs unterrepräsentiert sind, zu den geringeren Löhnen bei [vgl. auch dazu KLUGE und WEBER (2015)].

Abb. 3**Verfügbares Einkommen (VEK) je Einwohner nach Bundesländern (in Euro pro Jahr)**

Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ (2016d), Berechnung und Darstellung des ifo Instituts.

Neben den Arbeitsentgelten (und den daraus abgeleiteten Lohnersatzleistungen bzw. Renten u. ä., die an Personen gezahlt werden, die nicht (mehr) arbeiten), zählen auch die Einkünfte aus Vermögen zum VEK. Die Vermögen – und damit auch die Vermögenseinkommen (Zinsen, Dividenden, Unternehmensgewinne etc.) – sind in Ostdeutschland wegen der geringeren Vermögensbildung zu DDR-Zeiten wie auch in den 25 Jahren seit der Wiedervereinigung deutlich geringer als in Westdeutschland. Im Jahr 2013 flossen nur 12 % aller Vermögenseinkommen in Deutschland an private Haushalte in

Ostdeutschland [vgl. hier und im Folgenden ARBEITSKREIS „VOLKSWIRTSCHAFTLICHE GESAMTRECHNUNGEN DER LÄNDER“ (2016b)]. Je Einwohner in Ostdeutschland fielen damit nur etwa 3 083 Euro pro Jahr an Vermögenseinkommen an; in Westdeutschland waren es mit rund 5 623 Euro je Einwohner erheblich mehr.

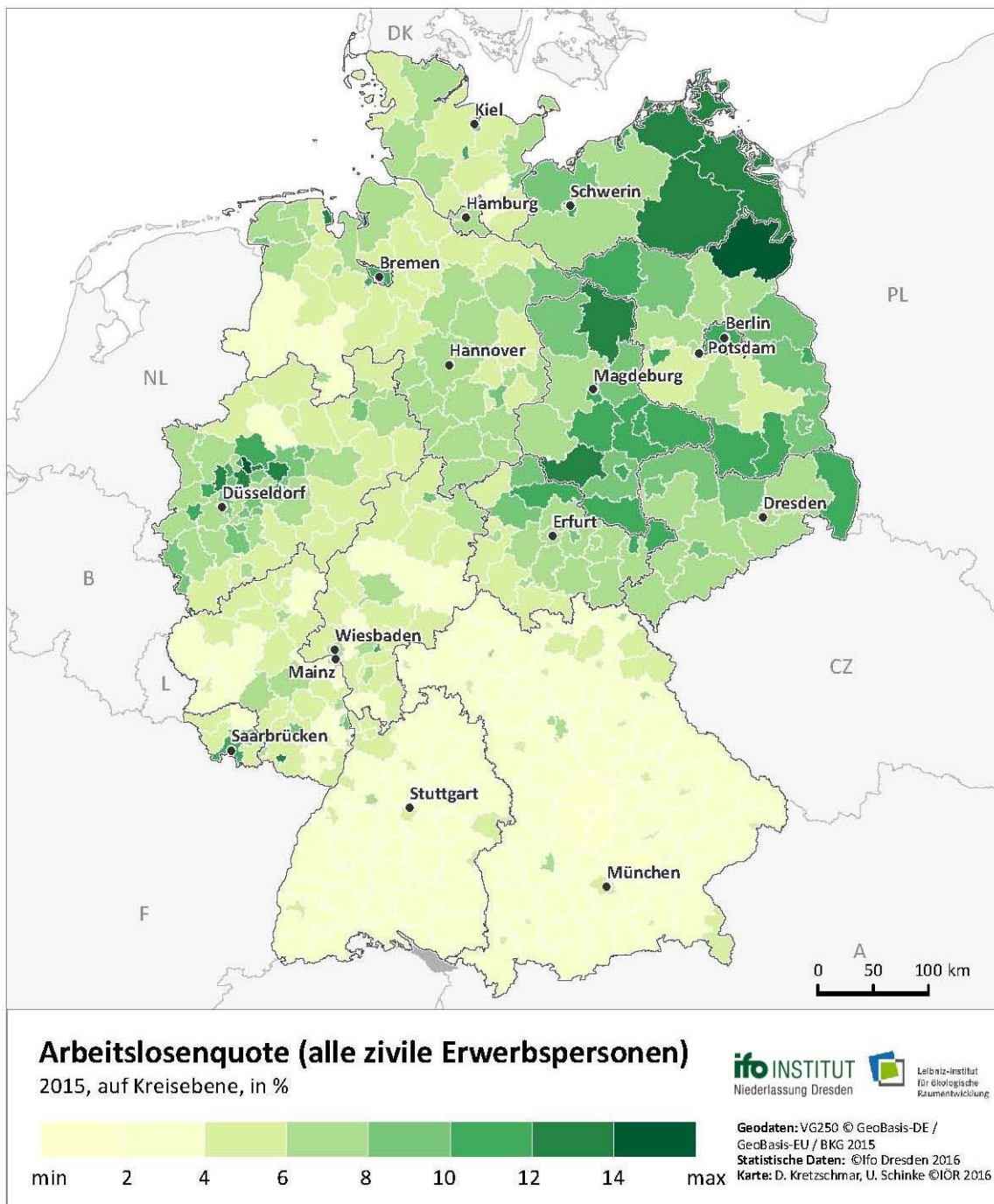
Allerdings führt der progressive Einkommensteuertarif dazu, dass die (i. d. R. höheren) Einkommen in Westdeutschland stärker belastet werden. Dies reduziert für sich genommen den Unterschied in den VEK zwischen Ost- und Westdeutschland etwas. Hinzu kommen staatliche Sozialtransfers, die häufig einkommensabhängig gewährt werden und deshalb auch Ostdeutschland überproportional begünstigen. Daher ist die Ost-West-Lücke beim VEK je Einwohner geringer als in Bezug auf das BIP je Einwohner (vgl. Abb. 1).

2.3 ARBEITSLOSENQUOTE

Da das VEK nicht nur die Arbeitseinkommen der Arbeitnehmer berücksichtigt, sondern auch die Einkünfte der Personen, die kein Arbeitsentgelt beziehen, muss die Betrachtung auf diese Personen erweitert werden. In weiten Teilen Süddeutschlands herrscht bei Arbeitslosenquoten von unter 4 % nahezu Vollbeschäftigung (vgl. Abb. 4), während in fast ganz Ostdeutschland (aber auch im Ruhrgebiet und in Teilen Norddeutschlands) die Arbeitslosenquoten deutlich höher sind. Im Durchschnitt der Kreise und kreisfreien Städte lag die Arbeitslosenquote im Jahr 2015 in den westdeutschen Bundesländern bei 5,3 %; in den ostdeutschen Bundesländern lag sie bei 8,8 %. In Westdeutschland schwankte die Arbeitslosenquote zwischen 15,1 % in der Stadt Bremerhaven und 1,3 % im bayrischen Landkreis Eichstätt; im Osten lag sie zwischen 14,7 % in der Uckermark und 4,2 % im thüringischen Landkreis Sonneberg. Neben den geringeren Arbeitnehmerentgelten ist also die höhere Arbeitslosenquote und damit der höhere Anteil der Menschen, die Lohnersatzleistungen (Arbeitslosengeld I und II) beziehen, ein zweiter Grund für das durchschnittlich niedrigere VEK in Ostdeutschland.

Zu den Menschen, die keine Arbeitseinkommen beziehen, gehören neben den Arbeitslosen jedoch auch diejenigen Personen, die sich noch nicht oder nicht mehr im erwerbsfähigen Alter befinden. Auch ein höherer Anteil von Kindern oder Älteren kann also das statistische Aggregat des VEK je Einwohner schmälern, da das Gesamteinkommen durch die gesamte Bevölkerung geteilt wird.

Abb. 4
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in 2015



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2016a), Berechnung des ifo Instituts, Darstellung des IÖR.

Bislang spielt dieser Faktor aber keine große Rolle: Die Summe der Personen ab 65 Jahren, die i. d. R. aus dem Erwerbsleben ausgeschieden sind, sowie der Personen unter 20 Jahren, die zum großen Teil noch nicht erwerbstätig sind, bezogen auf je

100 Personen im erwerbsfähigen Alter (zwischen 20 und 65 Jahren), betrug im Jahr 2015 nach aktuellen Fortschreibungen in Ostdeutschland 65,9 [vgl. hier und im Folgenden STATISTISCHES BUNDESAMT (2016c)]. In Westdeutschland lag diese Zahl mit 64,8 hingegen nur leicht darunter, da hier der Anteil der Jüngeren höher ist.

Im Jahr 2030 dürfte dieses Verhältnis jedoch deutlich ungünstiger ausfallen. Auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter kommen dann in Ostdeutschland 92,2 ältere bzw. jüngere Personen (wobei der starke Anstieg vor allem auf den dann deutlich höheren Anteil Älterer zurückzuführen ist). In Westdeutschland verschlechtert sich die Relation zwischen Erwerbsfähigen und Nicht-Erwerbsfähigen zwar auch; sie wird aber bis dahin nur auf 80,2 ansteigen.⁴

2.4 DEMOGRAFIE

Neben den Einkommen stellt die demografische Entwicklung eine wichtige Determinante des Geschehens auf dem Wohnungsmarkt dar, denn die Nachfrage nach Wohnraum ist vor allem von der Entwicklung der Zahl der Haushalte abhängig. Der ostdeutsche Wohnungsmarkt unterscheidet sich deshalb schon aufgrund des sich früher vollziehenden demografischen Wandels und aufgrund der bereits beschriebenen sozioökonomischen Besonderheiten deutlich von jenem in Westdeutschland. Allerdings sind dabei regionale Differenzierungen innerhalb beider Gebiete zu beachten. Während die Städte aufgrund ihrer Anziehungskraft für mobile Bevölkerungsschichten in der Tendenz Einwohner gewinnen, geht in eher ländlich geprägten Regionen die Bevölkerung weiter (und sogar überproportional) zurück. Dieser Trend wird sich voraussichtlich auch in Zukunft fortsetzen, zumal auch die Zuwanderung von Ausländern sich langfristig mehrheitlich auf die Großstädte richtet [vgl. DELKIC et al. (2015); HENGER und VOIGTLÄNDER (2015)]. Vor diesem Hintergrund erscheint eine disaggregierte Betrachtung Ostdeutschlands erforderlich.

Der demografische Wandel umfasst eine Reihe von Dimensionen, die die Größe und Zusammensetzung der Bevölkerung in Deutschland im Zeitverlauf verändern. Vier für

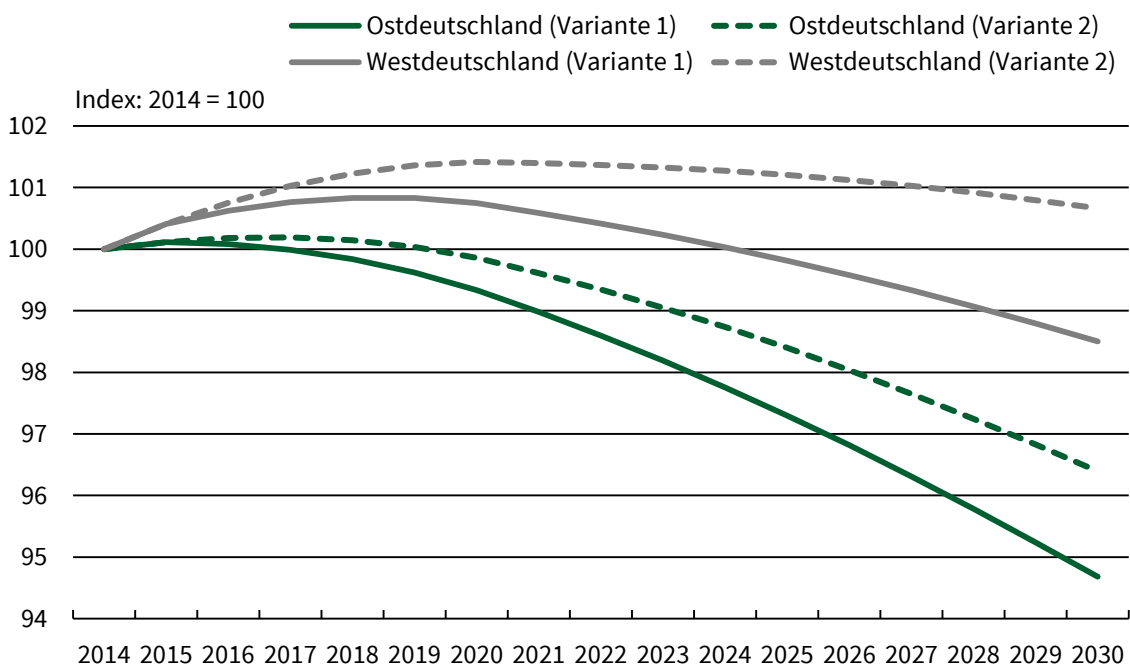
⁴ Die Tatsache, dass die Rentenzahlungen in den ostdeutschen Bundesländern aufgrund bislang noch günstigerer Erwerbsbiographien im Schnitt höher sind als in Westdeutschland, reduziert zwar den negativen Effekt der Alterung auf das durchschnittliche verfügbare Einkommen, kann ihn jedoch nicht kompensieren. Hinzu kommt, dass bis zum Jahr 2030 zunehmend Altersjahrgänge in die Rente eintreten werden, die aufgrund ihrer Erwerbsbiographie nach der Vereinigung geringere Rentenansprüche aufweisen.

den Wohnungsmarkt besonders entscheidende Komponenten des demografischen Wandels sind der Rückgang der Bevölkerungszahl insgesamt, der Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung, die Singularisierung, d. h. die Zunahme von Einpersonenhaushalten, sowie die Heterogenisierung, d. h. die stärkere Vielfalt der Menschen in Bezug auf Herkunft und Lebensweise.

Rückgang der Bevölkerungszahl

Die 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des STATISTISCHEN BUNDESAMTS (2015a) geht davon aus, dass die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2060 deutlich zurückgehen wird. In Abbildung 5 sind die projizierten Entwicklungen für Ost- und Westdeutschland dargestellt.

Abb. 5
Bevölkerungsvorausberechnung für Ost- und Westdeutschland bis 2030



Quelle: Statistisches Bundesamt (2015a), Berechnung und Darstellung des ifo Instituts.

Dabei wird zwischen einer Berechnung mit einer unterstellten jährlichen Nettozuwanderung aus dem Ausland von 500 000 Personen in den Jahren 2014/15, die bis zum Jahr 2021 auf 100 000 Personen absinken und dann konstant bleiben wird (Variante 1), sowie einer Rechnung mit höherer Nettozuwanderung (200 000 Personen pro Jahr ab dem Jahr 2021; Variante 2) unterschieden.

Abbildung 5 zeigt, dass die unterschiedlichen Annahmen zur Außenwanderungsbilanz in den Varianten 1 und 2 der Vorausberechnung hinsichtlich des Ost-West-Unterschieds nicht sehr stark ins Gewicht fallen. Bis zum Jahr 2030 wird Westdeutschland voraussichtlich bis zu 2 % seiner Bevölkerung verlieren; in Ostdeutschland liegt der Rückgang zwischen 4 % (Variante 2) und 5 % (Variante 1). Bis zum Jahr 2060 werden die Effekte jedoch deutlich stärker sein; hier könnten Bevölkerungsrückgänge im zweistelligen Prozentbereich zu beobachten sein.⁵

Dabei ist zu beachten, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung selbst bei einem massiven Anstieg der Geburtenrate auch in Zukunft negativ sein würde. Die damit einhergehenden Alterungseffekte sind unumkehrbar, da die notwendigen Müttergenerationen bereits zu klein ausfallen [vgl. KLUG (2013)]. Es würde also über die unterstellten Annahmen hinaus noch deutlich mehr Zuwanderung benötigt, um den Bevölkerungsrückgang merklich zu bremsen. Es spricht wenig dafür, dass die hierfür erforderlichen Wanderungszahlen tatsächlich erreicht werden können.

Dieser Schrumpfungsprozess, als nur eine von mehreren Ausprägungen des demografischen Wandels, dürfte erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Dabei hat Ostdeutschland keine Vorlaufzeit, da der Bevölkerungsrückgang hier in vielen Regionen schon in den frühen 1990er Jahren eingesetzt hat,⁶ während Westdeutschland für die kommenden Jahre aufgrund höherer Zuwanderungszahlen sogar noch leicht positive Wachstumsraten verzeichnen wird. Auch die Prognose des BUNDESINSTITUTS FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (2015a) geht davon aus, dass die ostdeutschen Raumordnungsregionen bis zum Jahr 2030 deutlich stärker schrumpfen als die westdeutschen. Die bundesweit am stärksten betroffenen Regionen verlieren bis zum Jahr 2030 etwa ein Sechstel des Bevölkerungsstandes des Jahres 2015 und sind überwiegend in Ostdeutschland zu finden [z. B. Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (-18,0 %), Mecklenburgische Seenplatte (-16,1 %), Altmark (-15,5 %)]. In Westdeutschland ist die Region Göttingen mit -9,9 % am stärksten betroffen. Dem gegenüber ste-

⁵ Nicht zuletzt die in letzter Zeit verstärkte Zuwanderung nach Deutschland spricht eher für das Szenario der Variante 2 als das der Variante 1 der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Aus Gründen der Konsistenz mit den amtlichen Bevölkerungsvorausberechnungen werden aber insbesondere in Kapitel 4 weiterhin die Ergebnisse beider Varianten dargestellt.

⁶ Die Zahl der Haushalte in Ostdeutschland ist jedoch trotz sinkender Bevölkerungszahlen gestiegen. Grund dafür ist die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (vgl. Unterabschnitt „Singularisierung“ weiter unten).

hen westdeutsche Regionen, die bis zum Jahr 2030 sogar noch einmal deutlich wachsen dürften [z. B. die bayrischen Regionen Oberland (+6,3 %) und München (+6,0 %) sowie die Region Südlicher Oberrhein in Baden-Württemberg (+4,8 %)]. In Ostdeutschland werden voraussichtlich nur die Regionen Berlin und das angrenzende Havelland-Fläming bis zum Jahr 2030 noch Bevölkerung hinzugewinnen (+2,3 % bzw. +1,3 %). Eine Studie des BERLIN-INSTITUTS FÜR BEVÖLKERUNG UND ENTWICKLUNG zeigt überdies, dass die ostdeutschen Großstädte zurzeit von Zuwanderung, insbesondere aus dem Umland, profitieren, wodurch sich die Position des ländlichen, peripheren Raums eher noch verschlechtert [vgl. DAMM et al. (2016)]. Dieses Phänomen der Regionalisierung, d. h. des Nebeneinanders von schrumpfenden, ländlichen Regionen und stark wachsenden Städten, ist in Ostdeutschland besonders stark ausgeprägt (siehe auch Abschnitt 3.7).

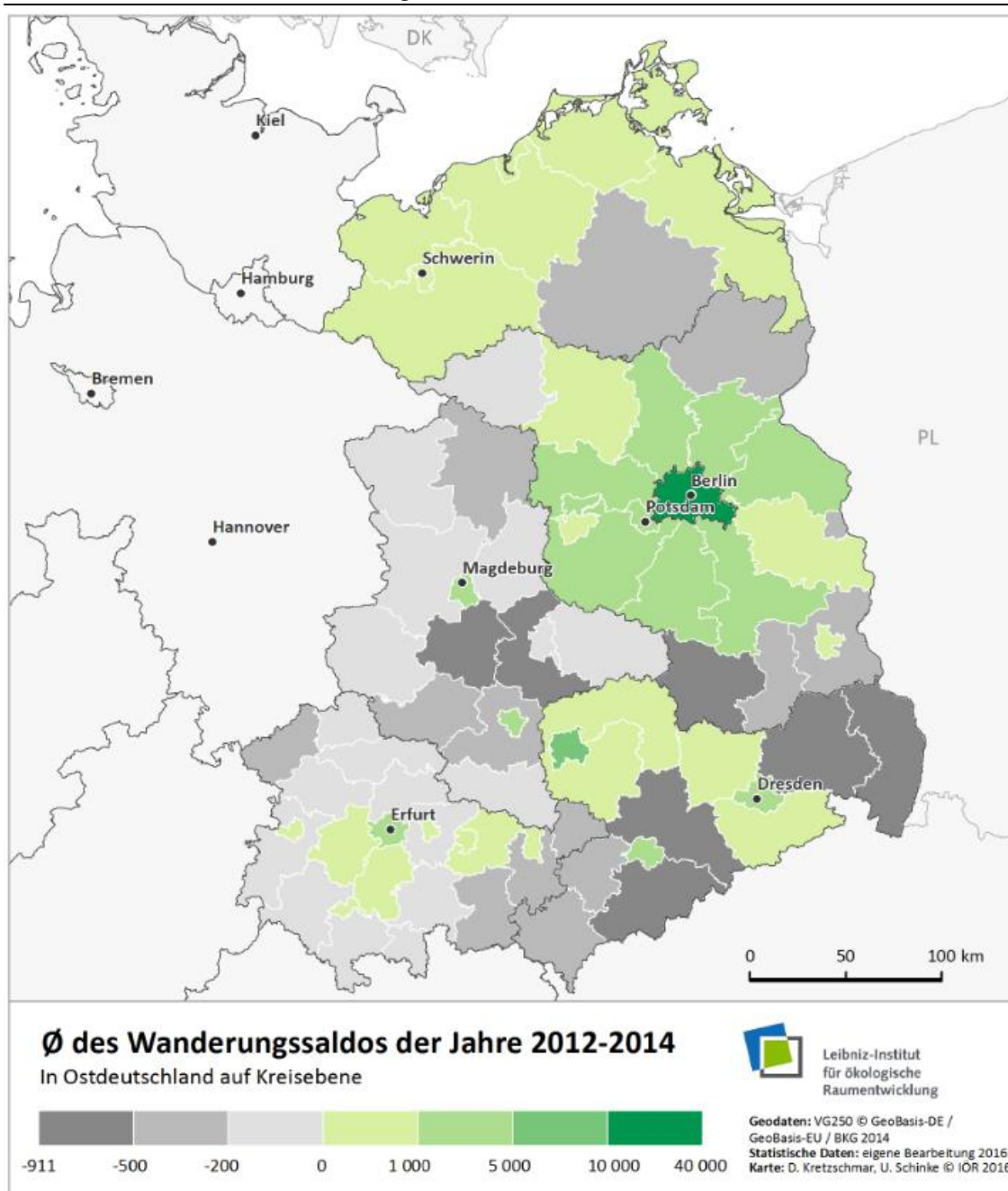
Die Raumordnungsprognose des BBSR (2015a) lässt erwarten, dass sich die Bevölkerung in den städtischen Raumordnungsregionen Ostdeutschlands bis zum Jahr 2030 nur um 0,1 % reduzieren wird, während der Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum mit 10,4 % deutlich höher sein dürfte. In Westdeutschland ist ein so deutliches Stadt-Land-Gefälle nicht zu erwarten; dort wird ein Bevölkerungsrückgang um 0,3 % bzw. 1,6 % prognostiziert. Rund 37 % der Ostdeutschen werden im Jahr 2030 in städtischen Raumordnungsregionen leben (+2,8 Prozentpunkte); in Westdeutschland werden es fast unverändert rund 51 % der Bevölkerung sein. Ostdeutschland wird daher auch im Jahr 2030 deutlich stärker ländlich geprägt sein als Westdeutschland.

Maßgeblich für die Bevölkerungsentwicklung in Ostdeutschland in den vergangenen Jahren war neben dem Geburtendefizit (negative natürliche Bevölkerungsentwicklung) auch der deutlich negative Binnenmigrationssaldo mit dem Rest der Bundesrepublik. Dieser Abwanderungstrend von Ost nach West konnte zwar im Jahr 2013 gestoppt werden [BERLIN-INSTITUT (2016)]: Während bspw. im Jahr 2008 in den fünf ostdeutschen Flächenländern insgesamt über nahezu alle Wanderungsgruppen⁷ mehr Personen fort- als zugezogen sind (Saldo: -60 000), war im Jahr 2013 für fast alle Wanderungsgruppen ein positiver Wanderungssaldo zu verzeichnen (+30 000). Von dieser

⁷ Das BERLIN-INSTITUT differenziert die Bevölkerung nach fünf Altersgruppen mit ähnlichen Wandermustern: Bildungswanderer (18-24 Jahre), Berufswanderer (25-30 Jahre), Familienwanderer (0-18 Jahre und 30-49 Jahre), „Empty-Nest“-Wanderer (50-64 Jahre) und Ruhestandswanderer (>64 Jahre).

Entwicklung profitierten jedoch hauptsächlich die ostdeutschen Groß- und Universitätsstädte, welche in den vergangenen Jahren, auch aufgrund eines seit dem Jahr 2011 positiven ostdeutschen Außenwanderungssaldos wieder Einwohnerzuwächse verzeichnen konnten (vgl. Abb. 6). Weite Teile des eher peripher gelegenen ländlichen Raums hatten hingegen auch weiterhin Wanderungsverluste zu verzeichnen.

Abb. 6
Durchschnittlicher Gesamtwanderungssaldo 2012-2014 in Ostdeutschland auf Kreisebene



Quelle: Statistisches Bundesamt (2015b), Berechnung und Darstellung des IÖR.

Ein wesentlicher Grund dieser wachsenden regionalen Differenzierung ist die in den letzten Jahren zunehmend zu beobachtende Zuwanderung junger Erwachsener aus ländlichen Regionen in die Großstädte [EMPIRICA (2015)]. Dabei konzentriert sich die Altersklasse der 20- bis-35-Jährigen weit stärker als in der Vergangenheit auf einige wenige Städte und Regionen. Gleichzeitig sinkt jedoch der Anteil dieser Altersklasse an der Gesamtbevölkerung. Immer weniger junge Menschen konzentrieren sich somit auf immer weniger Städte [BBSR (2014a)]. Es kommt zu einer größeren teilräumlichen Heterogenisierung der Bevölkerungsentwicklung. Während junge Menschen auch über größere Distanzen in die Städte ziehen, bleibt das klassische Wanderungsmuster berufstätiger Familien aus der Stadt ins unmittelbare Umland nach wie vor intakt. Reurbanisierung und Suburbanisierung laufen – noch überlagert durch zunehmende Außenwanderung – gleichzeitig und parallel ab [BERLIN-INSTITUT (2016)]. Nach Einschätzung der PROGNOSE AG wird die Binnenwanderung gegenüber der Außenwanderung zukünftig einen erheblich größeren Einfluss auf die Entwicklung regionaler Wohnungsmärkte nehmen [PROGNOSE AG (2016)].

Neben der Binnenmigration spielt auch die Zuwanderung aus dem Ausland und darunter die aktuell deutlich erhöhte asylbedingte Zuwanderung nach Europa und insbesondere nach Deutschland eine große Rolle. Die Zahl der Züge nach Deutschland ist im Jahr 2015 gegenüber 2014 gestiegen. Im Jahr 2015 kamen 2,14 Mill. Menschen nach Deutschland – darunter viele Schutzsuchende, aber auch viele EU-Bürger und Deutsche, die bisher im Ausland gelebt haben [vgl. hier und im Folgenden BUNDESAMT FÜR MIGRATION UND FLÜCHTLINGE/BUNDESMINISTERIUM DES INNERN (2016)]. Auch die Zahl der Fortzüge ist gegenüber den Vorjahren gestiegen und lag Ende 2015 bei knapp 1 Mill. Menschen. Damit ist 2015 von einem Wanderungsgewinn von rund 1 Mill. Personen auszugehen. Auch alle ostdeutschen Bundesländer verzeichneten, wenn auch im geringeren Maße als die westdeutschen Bundesländer, Zuwanderungsgewinne. So betrug der Außenwanderungssaldo für Ostdeutschland einschließlich Berlin im Jahr 2015 rund 193 100 Personen (ohne Berlin 147 400, im Vergleich: Westdeutschland 946 300 Personen).

Ein Großteil der Zuwanderer kommt aus Krisengebieten. Im laufenden Jahr hat sich der Zustrom von Asylbewerbern zwar abgeschwächt, bleibt aber immer noch höher als im langjährigen Durchschnitt. Insofern erlebt Deutschland derzeit eine Phase sehr starker Zuwanderung, wobei allerdings unklar ist, wie viele dieser Zuwanderer auch dauerhaft in Deutschland bleiben werden.

Die regionale Verteilung der Flüchtlinge auf die Bundesländer ist zunächst durch den Königsteiner Schlüssel geregelt, der sie verstärkt bevölkerungsreichen Bundesländern mit hoher Wirtschaftsleistung zuweist. Seit Einführung der Wohnsitzauflage rückwirkend zum 1. Januar 2016 gilt der Königsteiner Schlüssel für weitere drei Jahre nach Anerkennung, d. h. ein anerkannter Flüchtling darf seinen Wohnsitz in dieser Zeit nur dann in einem anderen Bundesland nehmen, wenn er oder eines seiner Familienmitglieder dort einen Arbeitsplatz gefunden hat bzw. eine Ausbildung beginnt. Damit sind die Wandermotive innerhalb Deutschlands wie bei regulärer Migration (z. B. innerhalb der EU) im Wesentlichen in wirtschaftlichen und arbeitsmarktbezogenen Faktoren zu finden. Es ist deshalb zu vermuten, dass viele dieser Zugewanderten zumindest mittelfristig in Regionen in Westdeutschland ziehen werden, da diese eine günstigere Arbeitsmarktlage aufweisen. Abbildung 7 zeigt, dass im Jahr 2014 die ausländische Bestandsbevölkerung aus den zehn wichtigsten Herkunftsländern für Asylzuwanderung (gemessen am Jahr 2015) überwiegend in den wirtschaftsstärkeren Regionen Westdeutschlands und in Berlin lebte. Die Karte stellt Repräsentationskoeffizienten (REPQ) dar [vgl. LEHMANN und NAGL (2012)], welche messen, ob eine Bevölkerungsgruppe in einer Region i im Vergleich zum Bundesdurchschnitt über- oder unterrepräsentiert ist. Die Berechnungsvorschrift lautet:

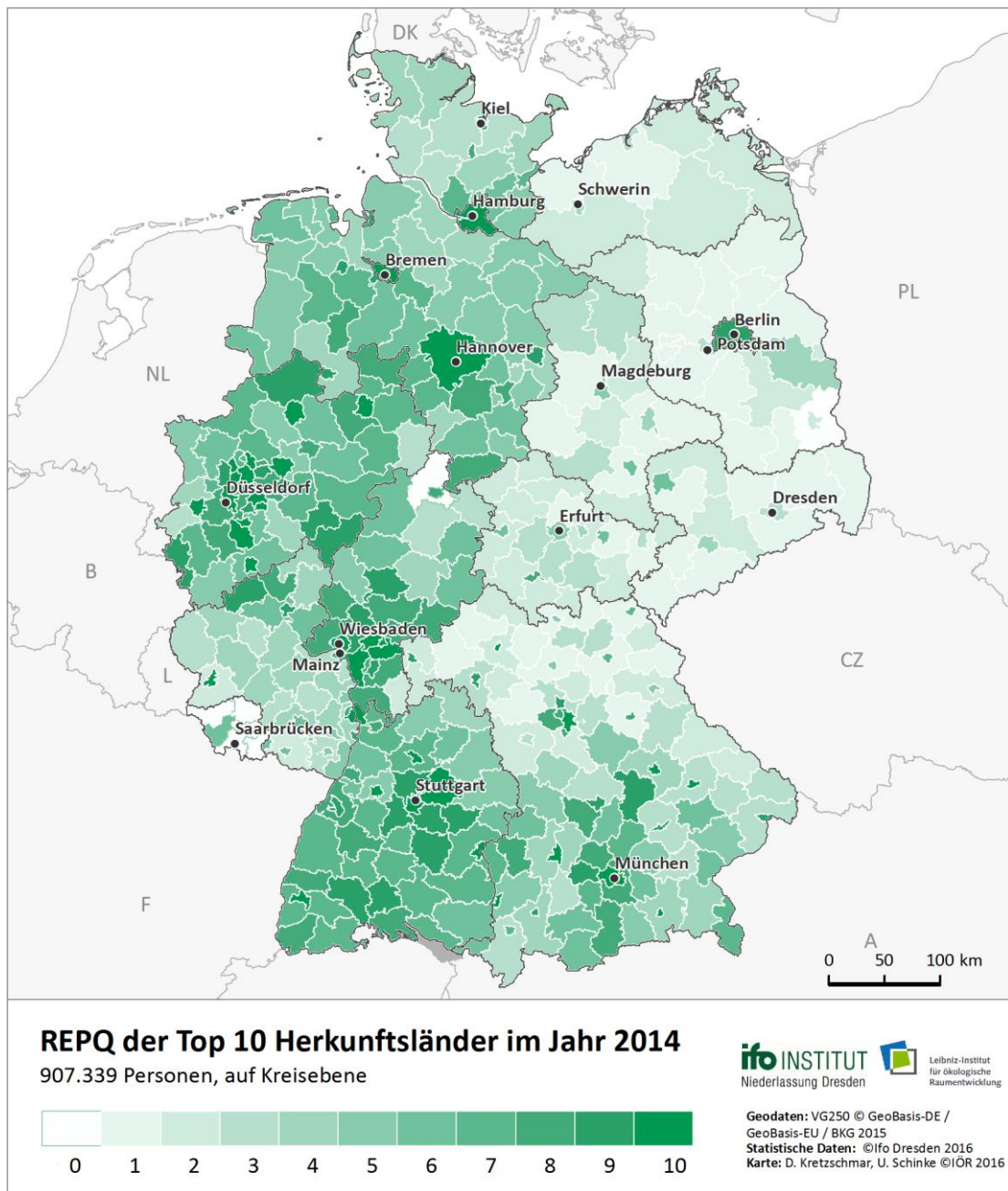
$$REPQ_i = \frac{\frac{\text{Ausländische Bevölkerung}_i}{\text{Ausländische Bevölkerung in Deutschland}}}{\frac{\text{Bevölkerung}_i}{\text{Bevölkerung in Deutschland}}}$$

Ein Repräsentationskoeffizient von 1 bedeutet, dass der Anteil der ausländischen Bevölkerung genau dem deutschen Durchschnitt entspricht. Je größer der Repräsentationskoeffizient wird, desto höher ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung aus den zehn wichtigsten Herkunftsländern für asylbezogene Zuwanderung des Jahres 2015.

Den höchsten Repräsentationskoeffizienten in Bezug auf diese Länder hat die Stadt Offenbach/Main (3,51). Bis auf Berlin (1,22) erreicht in Ostdeutschland kaum eine Region einen Wert nahe 1. Bei einer Fortdauer dieser Entwicklung ist daher nicht zu erwarten, dass Ostdeutschland auch auf Dauer nennenswert von der aktuellen Asylzuwanderung profitieren kann. Angesichts der Unsicherheiten in Bezug auf die weitere Entwicklung der Flüchtlingszahlen sowie deren endgültigen Verbleib kann zum heutigen Zeitpunkt nicht exakt abgeschätzt werden, wie sich die aktuelle Zuwanderung auf

die künftige Bevölkerungsentwicklung (und damit auf die Situation auf den Wohnungsmärkten) auswirkt. Es ist davon auszugehen, dass sich die grundlegenden Trends der Bevölkerungsentwicklung, wie sie durch o. g. Bevölkerungsvorausberechnungen (vgl. Abb. 5) beschrieben sind, durch Zuwanderung nicht dauerhaft ändern.

Abb. 7
Repräsentationskoeffizient der ausländischen Bevölkerung aus den zehn wichtigsten Herkunftsländern für asylbezogene Zuwanderung in 2014 (Darstellung in Dezilen)

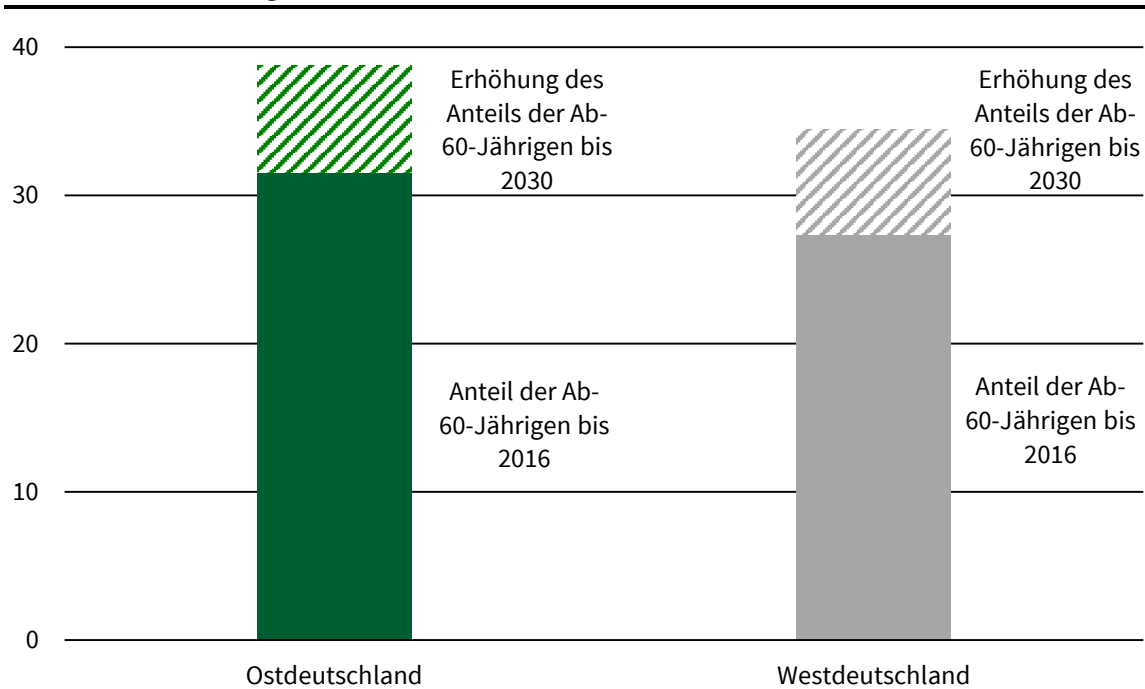


Quelle: Statistisches Bundesamt (2015c), Berechnung des ifo Instituts, Darstellung des IÖR.

Alterung der Bevölkerung

Auch bei der Alterung ist Ostdeutschland stärker bzw. früher betroffen als Westdeutschland. Die Raumordnungsprognose des BBSR (2015a) zeigt (vgl. Abb. 8), dass der Anteil der Bevölkerung im Alter von 60 Jahren und mehr an der Gesamtbevölkerung in Ostdeutschland schon zum heutigen Zeitpunkt höher ist als in Westdeutschland (31,6 % zu 27,4 %). Das dürfte auch bis 2030 noch so sein (dann 38,8 % zu 34,5 %). Insofern bringt die hohe und zugleich wachsende Zahl älterer Menschen schon heute Herausforderungen für den ostdeutschen Wohnungsmarkt mit sich, denen sich der westdeutsche Wohnungsmarkt erst in einigen Jahren stellen muss (z. B. Barrierefreiheit). Die spezifischen Herausforderungen durch eine älter werdende Gesellschaft für den Wohnungsmarkt werden in Abschnitt 5 dargestellt.

Abb. 8
Anteil der Ab-60-Jährigen in Ost- und Westdeutschland (in %)



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2015a), Berechnung und Darstellung des ifo Instituts.

Mithilfe der Daten des STATISTISCHEN BUNDESAMTES (2015a) lässt sich darüber hinaus die Entwicklung des Medianalters projizieren. In Ostdeutschland liegt es im Jahr 2016 bei rund 47,4 Jahren; d. h. die Hälfte der Bevölkerung ist jeweils älter bzw. jünger als 47,4 Jahre. Im Westen liegt das Medianalter derzeit bei etwas unter 45 Jahren. In den

kommenden Jahrzehnten wird das Medianalter in beiden Landesteilen weiter steigen: Im Jahr 2030 wird es im Westen bei 46,7 Jahren, im Osten bei 48,8 Jahren liegen.

Singularisierung

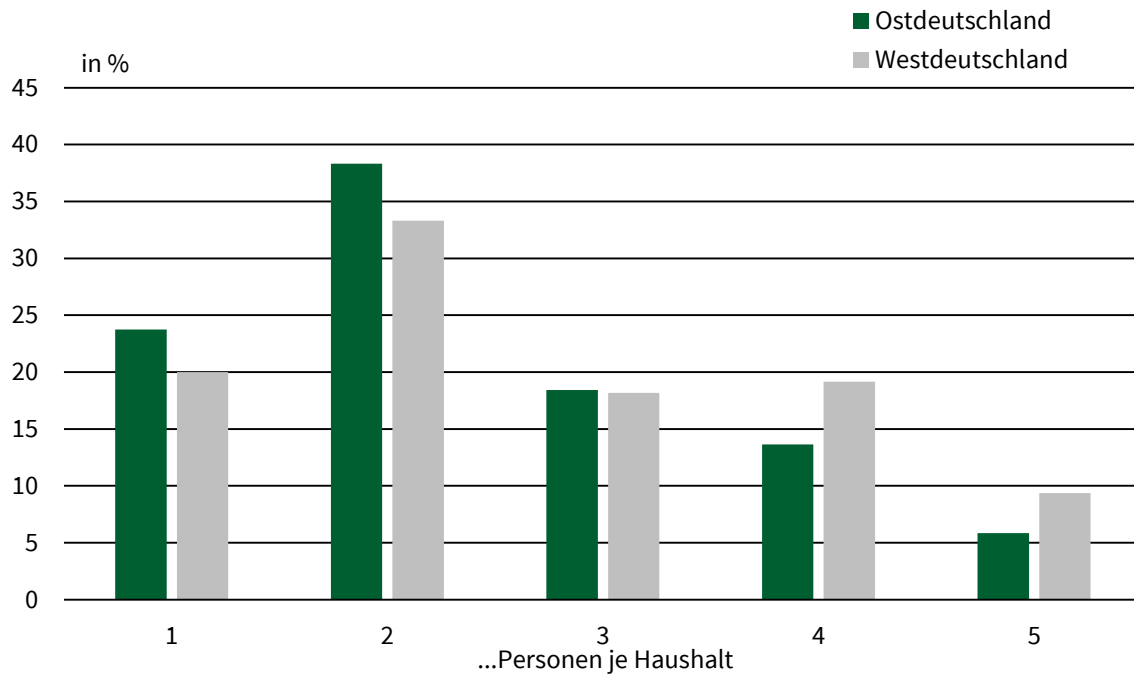
Eine dritte Komponente des demografischen Wandels, die ebenfalls Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt hat, ist der Trend zu immer kleineren Haushalten, insbesondere zu Einpersonenhaushalten. Die Gründe für diese Singularisierung sind vielfältig. Sowohl die Abkehr von traditionellen Lebensentwürfen im Familienverbund sowie auch die unterschiedlichen Lebenserwartungen von Männern und Frauen⁸ führen dazu, dass sowohl junge als auch alte Menschen häufiger allein leben [vgl. z. B. STATISTISCHES BUNDESAMT (2011)]. Die Konsequenz ist ein höherer Bedarf an Wohnungen; insbesondere kleinere Wohneinheiten werden verstärkt nachgefragt. Auch die Nationalität spielt dabei eine Rolle: Bei der ausländischen Bevölkerung ist der Anteil der Einpersonenhaushalte etwas geringer als bei der deutschen Bevölkerung; umgekehrt verhält es sich beim Anteil der Familien mit Kindern [vgl. STATISTISCHES BUNDESAMT (2016a)].

Ostdeutschland ist von der Singularisierung stärker betroffen als Westdeutschland. In Abbildung 9 sind die Bevölkerungsanteile nach der Größe der Haushalte, in denen sie leben, für beide Regionen im Jahr 2015 abgetragen. In Ostdeutschland sind die Haushalte, in denen bis zu zwei Personen leben, etwas stärker vertreten, wohingegen größere Haushalte ab vier Personen eher in Westdeutschland anzutreffen sind. Die Unterschiede sind allerdings geringer als diejenigen zwischen Stadtstaaten und Flächenländern (vgl. Tab. 18 im Anhang). Auch auf Kreisebene sind Unterschiede erkennbar: In ostdeutschen Haushalten lebten 2012 im Durchschnitt 1,9 Personen; in westdeutschen waren es 2,1 Personen [vgl. hier und im Folgenden BBSR (2015b)]. Die durchschnittliche Haushaltsgröße war in den kreisfreien Städten mit nur 1,8 Personen kleiner als in kreisangehörigen Städten und Gemeinden, wo Haushalte im Schnitt etwa 2,1 Personen umfassten.

⁸ Die Lebenserwartung steigt sowohl für Männer als auch für Frauen weiter an. Da aber in vielen Ehen die Frauen jünger sind als die Männer und Frauen eine höhere durchschnittliche Lebenserwartung haben, führt die zunehmende Alterung der Bevölkerung tendenziell auch zu mehr alleinstehenden Frauen (Singularisierung).

Abb. 9

Anteile von Personen nach der Größe der Haushalte, in denen sie leben (für Ost- und Westdeutschland im Jahr 2014)



Quelle: Statistisches Bundesamt (2016a), Berechnung und Darstellung des ifo Instituts.

Der Trend zur Singularisierung wird sichtbar, wenn man die Zahl der Haushalte – differenziert nach Haushaltsgröße – über die Zeit vergleicht. Während der Anteil der Einpersonenhaushalte in Ostdeutschland (einschließlich Berlin) im Jahr 1991 nur bei 13,3 % lag, stieg dieser bis zum Jahr 2015 auf 23,7 % [Westdeutschland: von 15,2 % auf 20,0 %; vgl. hier und im Folgenden STATISTISCHES BUNDESAMT (2016a)]. Dies ist nicht nur auf einen möglichen „Berlin-Effekt“ zurückzuführen; auch in den ostdeutschen Flächenländern hat sich der Anteil der Einpersonenhaushalte deutlich (von 11,1 % auf 21,6 %) erhöht. Auch der Anteil der Zweipersonenhaushalte ist gestiegen, der Anteil größerer Haushalte hingegen deutlich gesunken. Dies hat mit dazu beigetragen, dass die Zahl der Haushalte insgesamt trotz rückläufiger Bevölkerung in Ostdeutschland zwischen den Jahren 1991 und 2015 sogar noch gestiegen ist (von rund 7,8 Mill. auf 8,5 Mill.). Das STATISTISCHE BUNDESAMT (2011) erwartet zwar auch für die Zukunft, dass der Trend zur Singularisierung anhält; dennoch wird die Zahl der Haushalte aufgrund des stärkeren Bevölkerungsrückgangs bis zum Jahr 2030 je nach Szenario voraussichtlich auf 8 Mill. oder sogar noch darunter sinken.

Kulturelle Heterogenisierung

Während die ostdeutschen Bundesländer im Vergleich zu Westdeutschland besonders stark vom Rückgang der Bevölkerungszahl und von der Alterung sowie der Singularisierung betroffen sind, geht der Trend der Heterogenisierung in Form einer zunehmenden kulturellen Vielfalt, die sich in unterschiedlichen Lebensweisen und Ausstattungswünschen bzw. Vorstellungen von Wohnen im Allgemeinen niederschlagen könnte, bislang fast vollständig an Ostdeutschland vorbei. Eine veränderte Zusammensetzung der Bevölkerung infolge von Zuwanderung von Ausländern ist hier kaum zu beobachten; auch weil es bislang nur wenig Zuwanderung aus dem Ausland nach Ostdeutschland gab – ein Reflex der eher ungünstigen Wirtschaftslage. Im Rekordjahr 2015 migrierten (netto) rund 195 300 Ausländer nach Ostdeutschland (davon rund 46 100 nach Berlin); die Nettozuwanderung von Ausländern nach Westdeutschland lag bei 961 682 Personen [BUNDESAMT FÜR MIGRATION UND FLÜCHTLINGE/BUNDESMINISTERIUM DES INNERN (2016)]. Damit entfielen etwa 17 % der Nettozuwanderung aus dem Ausland auf Ostdeutschland, obwohl der ostdeutsche Bevölkerungsanteil bei fast 20 % lag [vgl. STATISTISCHES BUNDESAMT (2015a)].

Die Zusammensetzung der (vergleichsweise kleinen) ausländischen Bevölkerung in den ostdeutschen Ländern ist dabei relativ heterogen, d. h. es gibt keine dominierenden Herkunftsländer. Die ausländische Bevölkerung in Westdeutschland ist dagegen traditionell, auch als Folge der Zuwanderung von Gastarbeitern mit einigen wenigen dominierenden Herkunftsländern in den 1960er und 1970er Jahren, eher homogen zusammengesetzt [vgl. DELKIC et al. (2015)]. Aufgrund der relativ geringen Zahl ausländischer Bevölkerung in Ostdeutschland ist der dortige Wohnungsmarkt, zumindest in den Flächenländern, bislang kaum von den mit hoher kultureller Vielfalt einhergehenden Anpassungserfordernissen betroffen. Auch wenn die Vorstellungen von Personen mit und ohne Migrationshintergrund in Bezug auf die Ausstattung von Wohnungen inzwischen sehr ähnlich sind, so bestehen doch Unterschiede in Bezug auf Wohnform, Eigentumsquote und Haushaltsgröße [vgl. hier und im Folgenden BUNDESAMT FÜR MIGRATION UND FLÜCHTLINGE (2008)]. Auch zwischen den verschiedenen Zuwanderergruppen sind solche Unterschiede zu beobachten.

Inwieweit die Flüchtlingskrise die Heterogenität der ausländischen Bevölkerung verändert, wird sich erst zeigen, wenn sich die starken Wanderungsbewegungen wieder

beruhigt haben und die Binnenwanderung anerkannter Asylbewerber weitgehend abgeschlossen ist. Erst nach Abschluss der Verfahren kann überhaupt beobachtet werden, welche Migranten einen Asylstatus erhalten und in welche Regionen sie dann nach Gewährung vollständiger Freizügigkeit ziehen werden.

Altersstruktur relevanter Nachfragergruppen im Hinblick auf die Vorausberechnung der Wohnungsbestandsentwicklung

Die Entwicklung der demografischen Potenziale (Veränderungen der Bevölkerungszahl verschiedener Alterskohorten) über den Betrachtungszeitraum vom Jahr 2014 bis zum Jahr 2030 beeinflusst die künftigen Nachfrageentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Von besonderer Bedeutung sind dabei Altersklassen mit speziellen Nachfragepräferenzen. Das sind aus der Sicht des Wohnungsmarktes drei relevante Gruppen:

- Die Zwischen-19- und 30-Jährigen als Ersthochfrager, deren Nachfrage sich meist auf kleinere Mietwohnungen richtet,
- die Gruppe der 30- bis 45-Jährigen, die zum einen für die Wohneigentumsbildung besonders relevant ist, zum anderen aber auch für die Nachfrage nach größeren Mietwohnungen, da diese Gruppe häufig in Partnerschaften oder in Familien mit Kindern lebt, und
- die Gruppe der Über-75-Jährigen, die sich zunehmend für altersgerechtes und dienstleistungsorientiertes Wohnen interessiert, was z. T. mit der Aufgabe der eigenen Wohnung verbunden sein kann [LEIBNIZ-INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE RAUMENTWICKLUNG E.V. (IÖR) (2014)].

Nach den aktuellen Hochrechnungen der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung wird die Gruppe der 19- bis 30-Jährigen in Ostdeutschland nach Variante 2 vom Jahr 2014 bis zum Jahr 2020 um 18 % schrumpfen (vgl. Abb. 10). Danach wird bis zum Jahr 2030 ein leichter Bevölkerungsanstieg in dieser Altersgruppe angenommen. Dennoch wird die Gruppe der (potenziellen) Ersthochfrager im Jahr 2030 in Ostdeutschland nur noch rund 83 % des Wertes des Jahres 2014 betragen. Für die Zahl der 30- bis 45-Jährigen ist bis zum Jahr 2020 zwar noch eine leichte Zunahme um bis zu 8 % zu erwarten; ab dem Jahr 2020 werden aber die geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er Jahre in diese Altersgruppe vorrücken. Die Zahl der 30- bis 45-Jährigen sinkt deshalb bis zum Jahr 2030 auf rund 90 % des Niveaus des Jahres 2014. Die

Veränderungen bei den Über-75-Jährigen sind in Ost- und Westdeutschland tendenziell gleich. Vom Jahr 2014 bis zum Jahr 2030 wird sich die Anzahl der Über-75-Jährigen um etwa 20 % erhöhen.

Abb. 10
Entwicklungen ausgewählter Altersgruppen als demografische Potenziale für die Wohnungsnachfrage bis 2030 und Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung, jeweils in Ostdeutschland



Anmerkung: Die dargestellte Entwicklung bezieht sich auf Variante 2 der 13. KBV.

Quelle: Statistisches Bundesamt (2015a), Berechnung und Darstellung des ifo Instituts und des IÖR.

Im Zuge dieser Entwicklungen verändern sich die Anteile der einzelnen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung. Fast unverändert bleibt der Anteil der Unter-19-Jährigen.

Die Anteile der Altersgruppen zwischen 19 und unter 30 Jahre und zwischen 30 und unter 45 Jahre werden etwas geringer (1 bis 1,5 %) und der Anteil der Über-75-Jährigen steigt um rund 3 %. Entsprechend wird sich auch die Zusammensetzung der Wohnungsnachfrage verschieben.

2.5 ZWISCHENFAZIT ZU DEN SOZIODEMOGRAFISCHEN BESONDERHEITEN DER OSTDEUTSCHEN BUNDESLÄNDER

Auch 26 Jahre nach der deutschen Vereinigung bleiben die ostdeutschen Bundesländer im Hinblick auf viele ökonomische Größen hinter Westdeutschland zurück. Das BIP liegt pro Kopf nur bei knapp über 70 % des westdeutschen Niveaus; nur wenige ostdeutsche Regionen erreichen ein Niveau oberhalb des westdeutschen Durchschnitts. Die Arbeitslosenquoten sind durchschnittlich höher, die Einkommen geringer. Dazu kommt der demografische Wandel, der Ostdeutschland deutlich früher und stärker erfasst hat als Westdeutschland. Der starke Bevölkerungsrückgang in vielen ostdeutschen Regionen wird sich auch in den kommenden Jahrzehnten fortsetzen. Außerdem ist die Bevölkerung im Schnitt älter als in Westdeutschland. Jedoch gibt es auch innerhalb Ostdeutschlands unterschiedliche Entwicklungen, insbesondere im Hinblick auf Wanderungsbewegungen. Einige Städte und wirtschaftsstarke Räume werden weiter wachsen, die überwiegende Mehrzahl der Kommunen bleibt weiter auf Schrumpfungskurs. Es liegt auf der Hand, dass die unterschiedlichen Bevölkerungsstrukturen in Ost und West zusammen mit den Unterschieden in der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit deutliche Konsequenzen für die Entwicklung der Wohnungsmärkte haben dürften.

3. Entwicklung und Trends des ostdeutschen Wohnungsmarktes

Die Wohnungsmärkte in Ost- und Westdeutschland unterlagen 40 Jahre unterschiedlichen wirtschaftlichen, sozialen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, die die Märkte unterschiedlich geprägt haben. In der ehemaligen DDR war der Wohnungsmarkt durch eine dramatische Wohnungsnot, hohe Altbausubstanz und Plattenbausiedlungen gekennzeichnet. Zwar standen in Ostdeutschland im Jahr 1991 rechnerisch rund 452 Wohnungen für 1 000 Einwohner zur Verfügung – in Westdeutschland hingegen lediglich 418 [vgl. STATISTISCHES BUNDESAMT (2015e, 2016e)]. Doch war diese vermeintliche Überversorgung gekennzeichnet von starker Baufälligkeit und Unbewohnbarkeit vieler Bestände in Ostdeutschland.

Mit der Wiedervereinigung galten nunmehr auch für die neuen Bundesländer die bundesstaatlichen Regelungen und Förderprogramme. Zur Beseitigung baulicher Missstände und Wohnungsengpässe wurden der Wohnungsneu- und -umbau in hohem Maße gefördert. Am umfangreichsten waren dabei zinsverbilligte Kredite der KREDITANSTALT FÜR WIEDERAUFBAU (KfW) für Modernisierungsinvestitionen, die für 80 % des gesamten Wohnungsbestandes in Ostdeutschlands in Anspruch genommen wurden [BUNDESMINISTERIUM DES INNERN (2010)]. Bedeutsam war darüber hinaus die bis 1998 gewährte steuerliche Förderung über Sonderabschreibungsmöglichkeiten zwischen 25 % und 50 % in den ersten fünf Jahren nach Erwerb oder Bau im Falle von Mietwohnungen (siehe sog. Fördergebietsgesetz vom 23. September 1993); auch für selbstnutzende Eigentümer wurde eine beschleunigte und damit steuermindernde Abschreibungsmöglichkeit für Erhaltungsinvestitionen eingeräumt.

Weiterhin gab es in den Jahren 1999 bis 2004 eine steuerliche Förderung in Form einer Investitionszulage für Modernisierungen sowie den Neubau von Mietwohnungen. Der soziale Wohnungsbau wurde auf den Ostteil des Landes ausgedehnt und später zur sozialen Wohnraumförderung weiterentwickelt. Dieser setzte verstärkt die qualitative Anpassung der Bestände in den Fokus [EGNER (2014)]. Der Eigentumserwerb wurde darüber hinaus über die generelle Eigenheimförderung unterstützt. Auch wurde im Jahr 1993 die sogenannte Altschuldenhilfe eingeführt, um ostdeutsche Wohnungseigentümer (insbesondere kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften) über Zinshilfen oder Teilerlässe ihrer Schulden finanziell zu entlasten. Im

Gegenzug mussten die Eigentümer Instandsetzungen vornehmen und 15 % ihres Bestandes privatisieren bzw. verkaufen.

Nicht zuletzt aufgrund der massiven Förderung erhöhte sich der Wohnungsbestand in Ostdeutschland deutlich. Das Bestandswachstum überstieg das moderatere Wachstum der Haushaltszahlen in Ostdeutschland, was zu steigenden Wohnungsleerständen und sinkender Investitionstätigkeit führte. Über verschiedene Städtebauförderprogramme wurden daher der Erhalt städtebaulicher Strukturen insbesondere in den Stadtkernen und die Aufwertung einzelner Wohnquartiere gefördert. Zum Abbau der Wohnungsleerstände und zur Gesundung des ostdeutschen Wohnungsmarktes wurde ab dem Jahr 2002 im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost neben Maßnahmen zur Sicherung und Aufwertung der Wohnungsbestände überdies auch der Abriss von nicht mehr benötigtem Wohnraum staatlich gefördert. Das Altschuldenhilfegesetz wurde am 28. August 2000 novelliert, sodass Altschuldenhilfeberechtigte unter gewissen Voraussetzungen auch im Falle eines Rückbaus von Wohnungen eine Entlastung von Altverbindlichkeiten erhalten konnten (Altschuldenhilfeverordnung). Beides hat dazu beigetragen, den Wohnungsmarkt in Ostdeutschland zu stabilisieren und den Wohnungsleerstand flächendeckend zu senken.

Dennoch weist der ostdeutsche Wohnungsmarkt auch heute noch Besonderheiten auf, welche auf 40 Jahre getrennte Entwicklung der Märkte und die nach dem Mauerfall dramatischen demografischen Veränderungen in Ostdeutschland zurückzuführen sind.

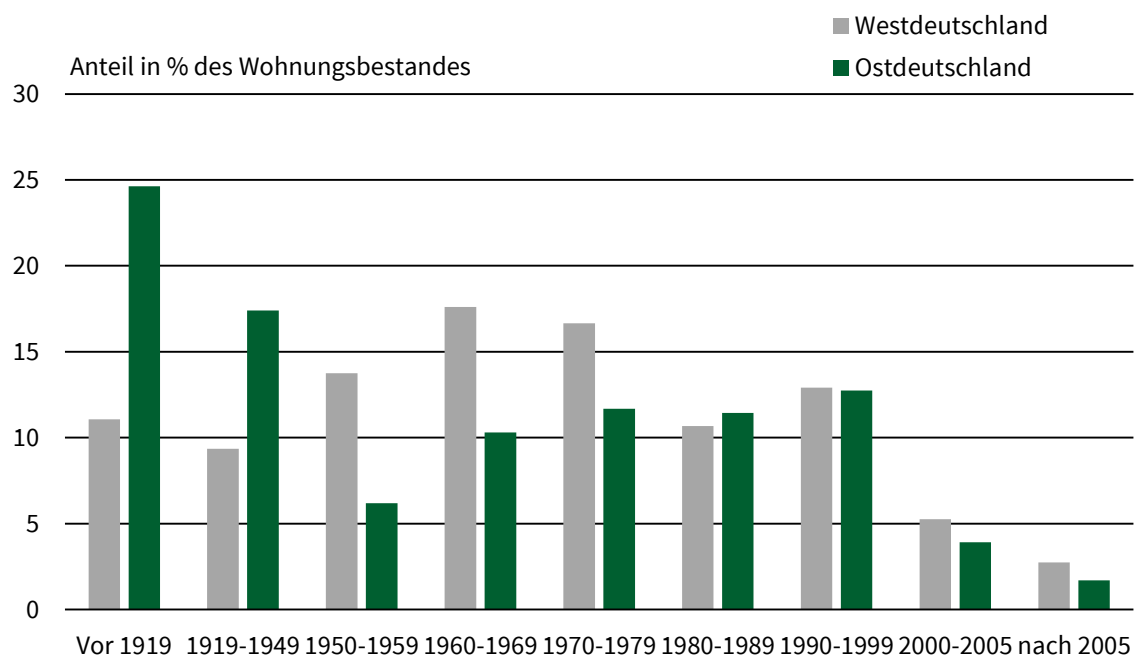
3.1 BAUALTER

Der ostdeutsche Wohnungsbestand ist durchschnittliche wesentlich älter als der Wohnungsbestand in Westdeutschland. Gleichwohl fand infolge der regen Neubautätigkeit in den letzten 20 Jahren eine Verjüngung des Bestandes statt. Abbildung 11 zeigt die Anteile der Wohnungen in Ost- und Westdeutschland nach Baujahren.

Während die Anteile der neueren Wohnungen (ab 1990) relativ ähnlich sind, gibt es bei den älteren Wohnungen deutliche Unterschiede [vgl. hier und im Folgenden STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014a)]. In Westdeutschland wurde insbesondere in der Nachkriegszeit erheblich mehr gebaut; Altbestände wurden (soweit sie

nicht ohnehin im Krieg zerstört wurden) häufig abgerissen, weil sie den damaligen Ansprüchen an Ausstattung und Wohnkomfort nicht mehr genügten. In Ostdeutschland waren die Bauaktivitäten in den 1950er bis 1970er Jahren vergleichsweise geringer. Deshalb ist hier der Anteil der Wohnungen in vor dem Jahr 1950 errichteten Gebäuden noch immer sehr hoch. Dies betrifft insbesondere Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, wo das durchschnittliche Baualter der Wohngebäude bei mehr als 70 Jahren liegt (vgl. Abb. 38 im Anhang). In Berlin-Ost, Mecklenburg-Vorpommern sowie Brandenburg sind die Wohngebäude durchschnittlich knapp 20 Jahre jünger. Insgesamt befinden sich 42 % aller Wohnungen in Ostdeutschland in Wohngebäuden mit einem Baujahr vor 1950, während diese Baualterklasse in Westdeutschland lediglich 20 % aller Wohnungen umfasst.

Abb. 11
Wohnungen in Ost- und Westdeutschland nach Baujahr im Jahr 2011

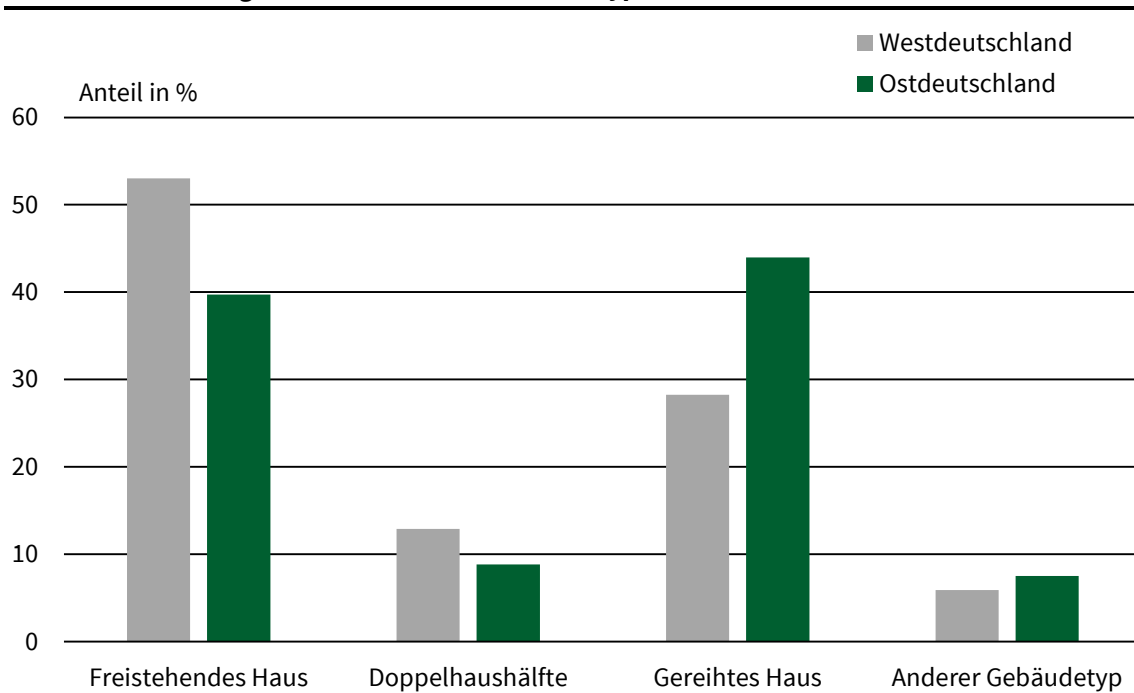


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014a), Berechnung und Darstellung des ifo Institut und des IÖR.

3.2 GEBÄUDETYPEN

Der Anteil von Wohnungen in verschiedenen Gebäudetypen ist in Abbildung 12 dargestellt. Auffällig sind der in Ostdeutschland geringere Anteil an Wohnungen in freistehenden Gebäuden und der deutlich höhere Anteil in gereihten Häusern. Auch wenn die Unterschiede nicht sehr groß sind, dürfte hier der in Ostdeutschland nach wie vor höhere Anteil von Wohnungen in industrieller Bauweise (Plattenbauten mit mehr als zwei Aufgängen) zum Tragen kommen. Deutliche Unterschiede finden sich im Vergleich Berlins mit den ostdeutschen Flächenländern. Während jede zweite Wohnung in den Flächenländern sich in einem freistehenden Haus befindet, trifft dies in Berlin lediglich auf jede sechste Wohnung zu. Hingegen befinden sich zwei Drittel der Wohnungen in gereihten Häusern (vgl. Abb. 39 im Anhang). Dies ist allerdings typisch für Großstädte und insoweit kein überraschender Befund.

Abb. 12
Anteile der Wohnungen in verschiedenen Gebäudetypen im Jahr 2011



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014a), Berechnung und Darstellung des ifo Institut und des IÖR.

Im Zeitraum von 1958 bis 1990 entwickelte sich auf dem Gebiet der ostdeutschen Bundesländer der industrielle Fertigbau von Wohnungen zur dominierenden Bauweise. Etwa 2,17 Mill. Wohneinheiten wurden in der Zeit in Block-, Streifen- und Plattenbauweise errichtet. Den Hauptanteil am Gesamtvolumen industriell gebauter Wohnungen

nimmt dabei die Plattenbauweise mit ca. 67 % ein (1,46 Mill. Wohnungen) [INSTITUT FÜR ERHALTUNG UND MODERNISIERUNG VON BAUWERKEN E.V. (1996)]. Laut Zensus 2011 waren damals noch rund 110 000 Gebäude in Ostdeutschland vorhanden, welche zwischen 1970 und 1989 errichtet wurden und mehr als sieben Wohnungen aufweisen (Westdeutschland: 190 000, bei deutlich höherer Einwohnerzahl). Auch die Heizungsart gibt einen Hinweis auf den höheren Anteil an Wohnungen in Plattenbauten: Während sich in Westdeutschland fast drei Viertel der Wohnungen in Gebäuden mit Zentralheizung befinden, ist es in Ostdeutschland nur etwas mehr als die Hälfte [STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014a)]. Dagegen spielt hier die für Großwohnsiedlungen typische Fernwärme noch eine deutlich größere Rolle.

3.3 WOHN-EIGENTUMSSTRUKTUR

Die Struktur des Wohneigentums in Ostdeutschland unterscheidet sich klar von jener in Westdeutschland. Während im Osten höhere Anteile an Kommunal- und Genossenschaftswohnungen vorhanden sind, liegt in Westdeutschland aufgrund der historischen Entwicklung die Wohneigentumsquote deutlich über jener in Ostdeutschland. Zukünftig wird hier aber mit einer Annäherung an das westdeutsche Niveau zu rechnen sein.

Eigentumsstruktur

Wohnungseigentümer können sowohl Privatpersonen als auch Unternehmen sowie Körperschaften des öffentlichen Rechts sein. Entsprechend unterscheiden sich auch deren Anreize und Motive, beispielsweise mit Blick auf Ausstattung und Umbau. Die Eigentümerstruktur auf dem Wohnungsmarkt spielt also eine nicht zu unterschätzende Rolle: Während private Unternehmen (einschließlich private Eigentümer von Mietwohnungen) in der Regel die Absicht haben, Gewinne zu erzielen, verfolgen selbstnutzende Eigentümer mit Erwerb, Neu- oder Umbau im Regelfall die Absicht, in den eigenen vier Wänden alt werden zu können. Bei Körperschaften öffentlichen Rechts (z. B. kommunale Wohnungsbaugenossenschaften) spielen darüber hinaus häufig auch gemeinwohlorientierte Motive eine Rolle.

Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland finden sich historisch bedingt vor allem im Anteil der Wohnungen in privatem Besitz. Im Jahr 2011 befanden sich 90 %

der Wohnungen in Westdeutschland im Eigentum von Privatpersonen, Gemeinschaften von Wohnungseigentümern oder privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. In Ostdeutschland traf dies auf 70 % der Wohnungen zu. Vergleichsweise große Bestände hatten hier hingegen Kommunen (13 % Ost-; 4 % Westdeutschland) sowie Wohnungsgenossenschaften (12 % Ost-; 3 % Westdeutschland). Den restlichen Wohnungen lagen sonstige Eigentumsformen zugrunde [STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014a)].

Anhand der Größenstruktur der Wohnungsunternehmen lassen sich kaum Rückschlüsse auf andere Eigenschaften der Wohnungsmärkte ziehen. Genossenschaften und Kapitalgesellschaften in Ostdeutschland bewirtschafteten im Jahr 2014 mit durchschnittlich 2 188 Wohnungen sogar etwas mehr als ihre westdeutschen Pendanten mit 2 106 Wohnungen pro Unternehmen [vgl. GdW (2015)]. Der in Ostdeutschland hingegen geringere Anteil an Wohnimmobilien in Eigentum von Privatpersonen könnte für Investitionsentscheidungen bedeutsam sein. Dies gilt insbesondere bei Berücksichtigung einer starken Stadt-Land-Disparität (vgl. Abb. 40 im Anhang). Während Wohnungsunternehmen tendenziell größere Bestände in urbanen Gebieten aufweisen, sind Wohnungen in kleineren, eher ländlichen Gemeinden oftmals zu über 90 % im Eigentum von Privatpersonen oder Gemeinschaften von Wohnungseigentümern.

Investitionsmotive

Die je nach Eigentumsform unterschiedlichen Zielsetzungen schlagen sich auch in (leichten) Ost-West-Unterschieden im Investitionsverhalten nieder. Genossenschaften geben im Verhältnis zur Zahl der bewirtschafteten Wohnungen rund 27 % mehr für Instandsetzung und Modernisierung aus als Kapitalgesellschaften [vgl. hier und im Folgenden GdW (2015)];⁹ dafür investieren sie insgesamt nur gut halb so viel in den Neubau. Die Wohnungsunternehmen haben in Ostdeutschland jedoch sowohl in den Bestand als auch in Neubauten deutlich weniger investiert als westdeutsche Unternehmen. Im Jahr 2014 flossen nur knapp 16 % der bundesweit verausgabten Mittel für Neubauprojekte der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen der GdW nach Ostdeutschland. Bei den Investitionen in den Bestand betragen die Ausgaben je Wohnung in Ostdeutschland nur rund 84 % des Westniveaus. Dabei ist aber zu berücksichtigen,

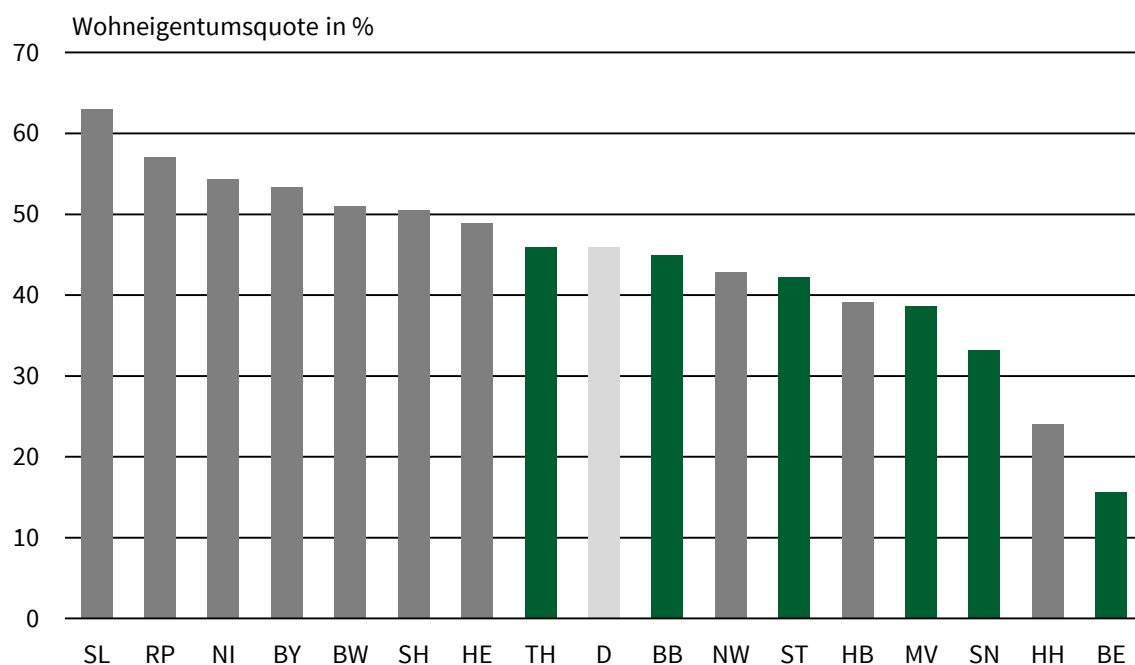
⁹ Es handelt sich hierbei nicht um eine Vollerhebung, sondern um eine Mitgliederbefragung des GdW BUNDESVERBANDES DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E. V.

dass der Teil des ostdeutschen Wohnungsbestandes, der im Zuge der umfassenden Rückbauförderprogramme nicht abgerissen wurde, bereits in den 1990er Jahren überwiegend saniert wurde, sodass dort heute weniger Investitionen nötig sind.

Eigentumsquote

Der Wohnungsmarkt war zu DDR-Zeiten streng reguliert. Der Eigentumserwerb war bei künstlich niedrig gehaltenen Mieten unattraktiv und wurde erschwert durch Regulierung der Bautätigkeit sowie einen Mangel an Baumaterialien. Die DDR war daher geprägt durch einen hohen Anteil von Mietern in kommunalem und genossenschaftlichem Wohnraum industrieller Bauart. Die Auswirkungen sind bis heute spürbar: Während der Anteil der von Eigentümern selbst genutzten Wohnungen in Westdeutschland im Jahr 2011 bei rund 48 % lag, blieb die Eigentümerquote in Ostdeutschland mit etwa 34 % deutlich dahinter zurück [vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014a), vgl. Abb. 13].

Abb. 13
Vergleich der Wohneigentumsquote in den Bundesländern



Anmerkung: Anteil der Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum in % nach Zensus 2011

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015b), Berechnung und Darstellung des ifo Institut und des IÖR.

Trotz der gemeinsamen Vergangenheit weisen die ostdeutschen Länder in Bezug auf die Wohneigentumsquote große Unterschiede auf (vgl. Abb. 13). So liegt die Quote in Thüringen bereits über dem gesamtdeutschen Durchschnitt bei rund 46 %. Demgegenüber weist Sachsen nur eine Wohneigentumsquote von 33 % auf – die niedrigste Eigentumsquote aller deutschen Flächenländer. Und das Land Berlin kommt mit lediglich 15,6 % auf die niedrigste Wohneigentumsquote aller deutschen Bundesländer. Dies dürfte auch die jeweilige Siedlungsstruktur widerspiegeln, da in großen Städten typischerweise die Preise für Wohneigentum höher sind als im ländlichen Raum, so dass sich weniger Menschen Wohneigentum leisten können und deswegen eher zur Miete wohnen.

Trend

Es ist zu erwarten, dass der Anteil der Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum sowohl in Ost- als auch in Westdeutschland auch zukünftig ansteigen wird, wobei der Anstieg in Ostdeutschland deutlich höher ausfallen dürfte. So rechnet das BBSR bis zum Jahr 2030 mit einem Anstieg der Eigentümerquoten auf rund 50 %.¹⁰ Für die ostdeutschen Bundesländer wird bei einem Wachstum um rund 8 Prozentpunkte auf 43 % gegenüber westdeutschen Wachstumsraten von 4 Prozentpunkten auf 52 % ein zusätzlicher Aufholeffekt erwartet [BBSR (2015c)]. Ursächlich dafür ist der in Ostdeutschland stärker zum Tragen kommende Kohorteneffekt bei der Eigentumsbildung [JUST (2009)]. So wird die Eigentumsquote in Ostdeutschland „allein aufgrund demografischer Verschiebungen und dem Ersetzen einer [...] Mieterkohorte durch eine neue, stärker durch Eigentümer besetzte Kohorte steigen“ [JUST (2009)].

3.4 PRO-KOPF-WOHNFLÄCHENVERBRAUCH

Bestimmungsfaktoren der Nachfrage nach Wohnraum sind einerseits die Zahl der Haushalte, die durch die demografische Entwicklung bestimmt ist (vgl. Abschnitt 2.4), andererseits aber auch die von einem Haushalt jeweils beanspruchten Flächen, die

¹⁰ Die hier getroffene Prognose beschreibt eine wohnungsbezogene – und keine personenbezogene – Eigentümerquote. Die personenbezogene Eigentümerquote lag nach Angaben der LANDESBAUSPARKASSEN deutschlandweit bei 52 % [LBS (2015)].

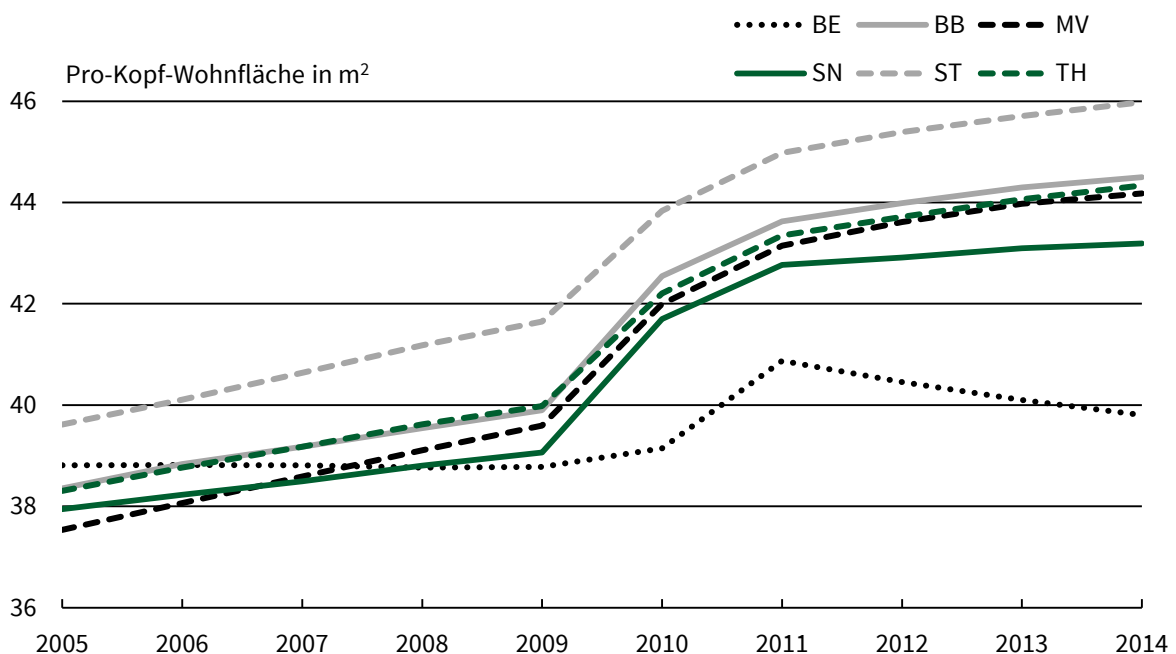
u. a. von der Einkommenssituation (vgl. Abschnitt 2.2) abhängig sein dürften. Während der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch in Ost- wie Westdeutschland in der Vergangenheit deutlich zugenommen hat, wird zukünftig durch zahlreiche Experten von einer Abschwächung des Pro-Kopf-Wohnflächenwachstums ausgegangen, welches sich nach Ansicht einiger Experten sogar umkehren könnte. Ein Aufholen Ostdeutschlands gegenüber dem westdeutschen Durchschnitt ist nicht zu erwarten.

Bisherige Entwicklung

In der Vergangenheit wuchs der Wohnflächenkonsum kontinuierlich. Zwischen 2005 und 2014 nahm die Pro-Kopf-Wohnfläche in Ostdeutschland von 38,4 m²/Einwohner auf 43,4 m²/Einwohner zu. Ostdeutschland konnte in diesem Zeitraum jedoch nicht gegenüber Westdeutschland aufholen. Dort wuchs die Pro-Kopf-Wohnfläche auf einem deutlich höheren Niveau von 41,9 m²/Einwohner auf 47,4 m²/Einwohner [STATISTISCHES BUNDESAMT (2015e, 2016b), vgl. Abb. 14].

Abb. 14

Vergleich der Pro-Kopf-Wohnflächenentwicklung in den ostdeutschen Bundesländern 2005-2014



Anmerkung: Bevölkerung am Hauptwohnsitz, Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden, ab 2010 Zahlen auf Basis des Zensus 2011

Quelle: Statistisches Bundesamt (2015e, 2016b), Berechnung und Darstellung des ifo Institut und des IÖR.

Die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche weist auch zwischen den ostdeutschen Bundesländern deutliche Unterschiede auf. Während die Pro-Kopf-Wohnfläche in Sachsen-Anhalt von rund 38 m²/Einwohner auf 43,2 m²/Einwohner anstieg, entwickelte sich der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum in Berlin von 38,8 m²/Einwohner auf jetzt 39,8 m²/Einwohner deutlich moderater. Hier ist seit 2011 sogar ein Rückgang der durchschnittlichen Wohnfläche festzustellen (vgl. Abb. 14).

Trend

Es ist zu erwarten, dass die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche weiter ansteigen wird; allerdings dürfte sich die bisherige Dynamik verlangsamen. Die SÄCHSISCHE AUFBAUBANK (SAB) rechnet mit einer deutlichen Abschwächung des gegenwärtigen Trends anhaltenden Pro-Kopf-Wohnflächenwachstums [SAB (2011)]. Auch DEMARY und VOIGTLÄNDER (2009) rechnen damit „dass das Größenwachstum zurückgeht oder sich sogar umkehrt und stattdessen vermehrt in die Ausstattung investiert wird.“ Nach Vorausberechnungen des INSTITUTS DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT (IW) KÖLN wird sich das jährliche Wachstum der Wohnfläche je Einwohner von 1,15 % p. a. (1991 bis 2013) auf nur noch 0,55 % (2013 bis 2030) sogar mehr als halbieren, wobei für Ostdeutschland dieses Wachstum mit 0,2 % p. a. nochmals schwächer ausfällt [IW KÖLN (2015c)]. Ursächlich für diese Abschwächung könnte die gesteigerte Attraktivität großer Städte und der dort vorhandene Raumdruck sein, welcher sich auf Preise und damit auch auf die nachgefragte Wohnfläche auswirkt [JUST (2009)].

Das BUNDESINSTITUT FÜR BEVÖLKERUNGSFORSCHUNG argumentiert, dass – neben gesteigerten Ansprüchen der Nachfrager sowie der Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten – vor allem der stark steigende Wohnflächenkonsum im Alter für das Wohnflächenwachstum je Einwohner in der Vergangenheit maßgeblich war. 65-jährige Personen nutzen demnach aufgrund der fortschreitenden Singularisierung in dieser Altersklasse (vgl. Abschnitt 2.4) im Durchschnitt mehr als doppelt so viel Wohnfläche wie 25-Jährige [BUNDESINSTITUT FÜR BEVÖLKERUNGSFORSCHUNG (2013)].¹¹ Die Wohnflächennachfrage je Einwohner der Über-65-Jährigen wird bis zum Jahr 2030 nach einem Gutachten des IW KÖLN auch zukünftig stark zulegen. Aufgrund von Nachholeffekten steigt vor

¹¹ Dieser Effekt kommt vor allem dadurch zustande, dass Personen (nach Wegzug der Kinder und nach Versterben des Partners ihre Wohnung behalten, statt in eine kleinere umzuziehen.

allem in Ostdeutschland die Wohnfläche je Einwohner der Über-65-Jährigen überproportional stark an: bei den 65- bis-80-Jährigen bis zum Jahr 2030 um 9 %, bei den Über-80-Jährigen sogar um 11 % [IW KÖLN (2015d)]. Über alle Altersklassen gerechnet, werden jedoch keine Aufholeffekte in den ostdeutschen Ländern erwartet [BBSR (2015c)].¹²

3.5 WOHNUNGSNEUBAUTÄTIGKEIT

Die ostdeutsche Wohnungsneubautätigkeit unterlag in der Vergangenheit großen Schwankungen. Während in den frühen 1990er Jahren der Neubau von Wohnungen massiv forciert wurde und sich infolgedessen der Wohnungsbestand deutlich erhöhte, wurde die Neubautätigkeit aufgrund spürbarer Angebotsüberhänge in den darauffolgenden Jahren stark zurückgefahren. Zukünftig ist jedoch wieder mit einem höheren Neubauvolumen in Ostdeutschland zu rechnen.

Bisherige Entwicklung

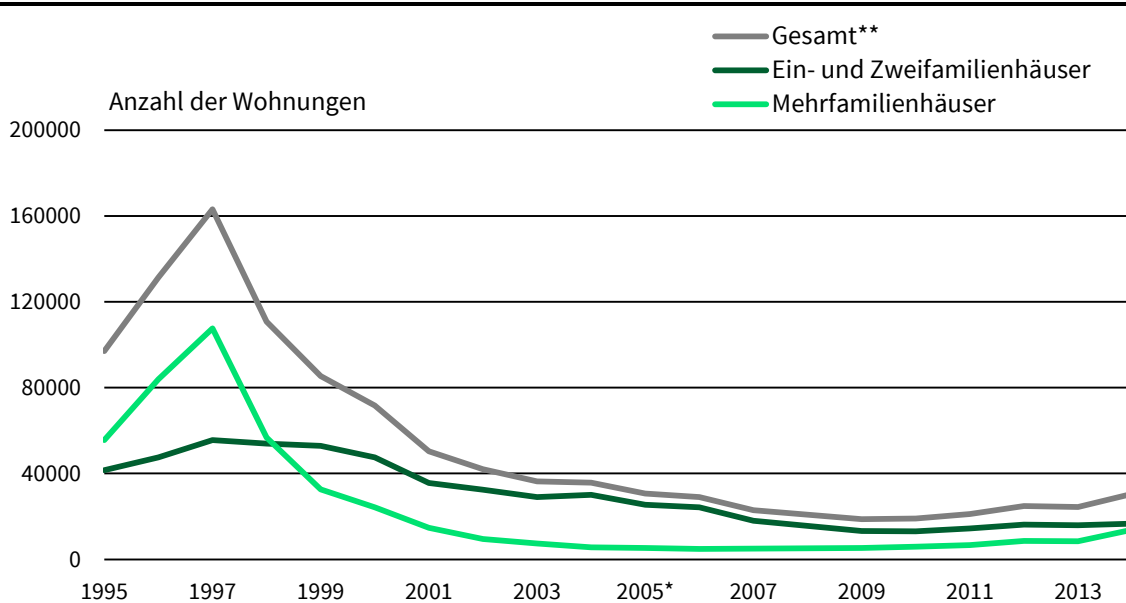
Die Zahl der Baufertigstellungen in Ostdeutschland ist in Abbildung 15 dargestellt. Während in den frühen 1990er Jahren die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen von niedrigem Niveau aus sprunghaft anstieg und sich innerhalb von nur fünf Jahren zwischen dem Jahr 1993 und dem Jahr 1997 nahezu versiebenfachte, sank sie ab dem Jahr 1998 kontinuierlich ab. Ein Grund hierfür dürfte darin zu sehen sein, dass mit Ablauf des Jahres 1998 die hohe Förderung über Sonderabschreibungen beendet wurde. Seit Beginn der 2000er Jahre verharren die Baufertigstellungen in Ostdeutschland auf einem niedrigen Niveau und zogen erst in der jüngsten Vergangenheit wieder an.

Maßgeblicher Treiber der Entwicklung in den 1990er Jahren war der Wohnungsneubau im Mehrfamilienhaus-Segment. Erst in den darauffolgenden Jahren wurden die fatalen Folgen dieses Baubooms sichtbar. Trotz einer positiven Entwicklung der Zahl der Haushalte kam es zu einem massiven Wohnungsüberhang, also einer Zunahme des Leerstandes. Auch dies hat zu dem Einbruch des Mehrfamilienhausbaus seit 1998

¹² Zwischen den Jahren 2005 und 2014 ist die Lücke der durchschnittlichen Wohnfläche zwischen Ost- und Westdeutschland sogar leicht auf 3,9 m² je Einwohner angewachsen [STATISTISCHES BUNDESAMT (2015e, 2016b)].

beigetragen. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (EZH) gingen die Neubauzahlen zwar auch zurück, aber lange nicht so stark, sodass dieser Bereich bis an den aktuellen Rand zum treibenden Sektor der Bautätigkeit in Ostdeutschland wurde.

Abb. 15
Bisherige Entwicklung der Baufertigstellungen in Ostdeutschland zwischen 1995 und 2014



* ab 2005 Ostdeutschland einschließlich West-Berlin

** Gesamtzahl einschließlich Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie Wohnungen in Nichtwohngebäuden

Quelle: Statistisches Bundesamt (2015d), Berechnung und Darstellung des ifo Institut und des IÖR.

Aktuell scheint der Mehrfamilienhausbau – wie in Westdeutschland bereits geschehen – mit dem Einfamilienhausbau zumindest gleichzuziehen. Lag im Jahr 2005 in Ostdeutschland der Anteil neu errichteter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am gesamten Neubau im Wohngebäudesegment bei gerade einmal 17 %, so stieg ihr Anteil bis zum Jahr 2014 bei nur leicht erhöhten Gesamtfertigungszahlen auf knapp 45 % [STATISTISCHES BUNDESAMT (2015d), Berechnungen IFO INSTITUT und IÖR]. Eine Ursache dieser Entwicklung liegt in einer verstärkt zu beobachtenden Reurbanisierung, welche die Nachfrage nach Mehrfamilienhauswohnungen – angetrieben durch Bildungswanderer, Studenten und Berufsanfänger – deutlich erhöht. Hinzu kommt, dass immer stärker Wohneigentum nicht in Einfamilienhäusern, sondern durch den Erwerb von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern realisiert wird.

Die relative Stärke des Mehrfamilienhausbaus reflektiert insoweit auch eine strukturelle Schwäche des EZH-Wohnungsbaus: Auch wenn die Wohneigentumsquote in Ostdeutschland im Durchschnitt immer noch deutlich unter jener in Westdeutschland liegt (vgl. Abb. 13) und im Zuge einer anhaltenden Suburbanisierung aus den ostdeutschen Großstädten ins unmittelbare Umland mit weiterer EZH-Neubautätigkeit zu rechnen ist, so ist das demografische Potenzial der EZH-Nachfragergruppe in Ostdeutschland im Ganzen eher rückläufig (vgl. Abschnitt 4.1). Erste Anzeichen einer stagnierenden EZH-Nachfrage sind bereits heute an der Preisentwicklung von Bestandseigenheimen erkennbar, insbesondere bei weiterer Differenzierung nach städtischen und peripheren Lagen. Während Bestandsimmobilien in direkter Nähe großer Ballungsräume mit positiver Bevölkerungsentwicklung weiterhin stark nachgefragt werden [LBS (2015)], sind die Entwicklungsperspektiven für EZH in strukturschwachen ländlichen Schrumpfungsbereichen eher ungünstig [WÜSTENROT STIFTUNG (2012)].

Sichtbar werden die Polarisierung zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen sowie der sich abzeichnende Bedeutungszuwachs des Mehrfamilienhausbaus auch bei Betrachtung der Baugenehmigungszahlen. Im Jahr 2014 stieg die Zahl der Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr um 5,4 % auf 285 000 Wohnungen, wobei dieses Wachstum vollständig auf den Geschosswohnungsbau (+8,8 %) zurückzuführen ist. Beim Einfamilienhaus- (-1,4 %) und Zweifamilienhausbau (-5,8 %) gehen die Baugenehmigungen hingegen zurück [BBSR (2015d)]. Am stärksten stiegen im Jahr 2014 die Baugenehmigungen in den kreisfreien Großstädten¹³ (+17 %), während im selben Zeitraum in ländlichen Kreisen die Zahl der Baugenehmigungen nur um 2 % wuchs. Bei Differenzierung nach Mietniveau wuchsen in Kreisen und kreisfreien Städten mit überdurchschnittlichem Mietniveau¹⁴ im Geschosswohnungsbau im Jahr 2014 die Baugenehmigungen um 18 % gegenüber einem Anstieg in Kreisen mit niedrigerem Mietniveau um lediglich 2,5 %.

Regionale Differenzierung

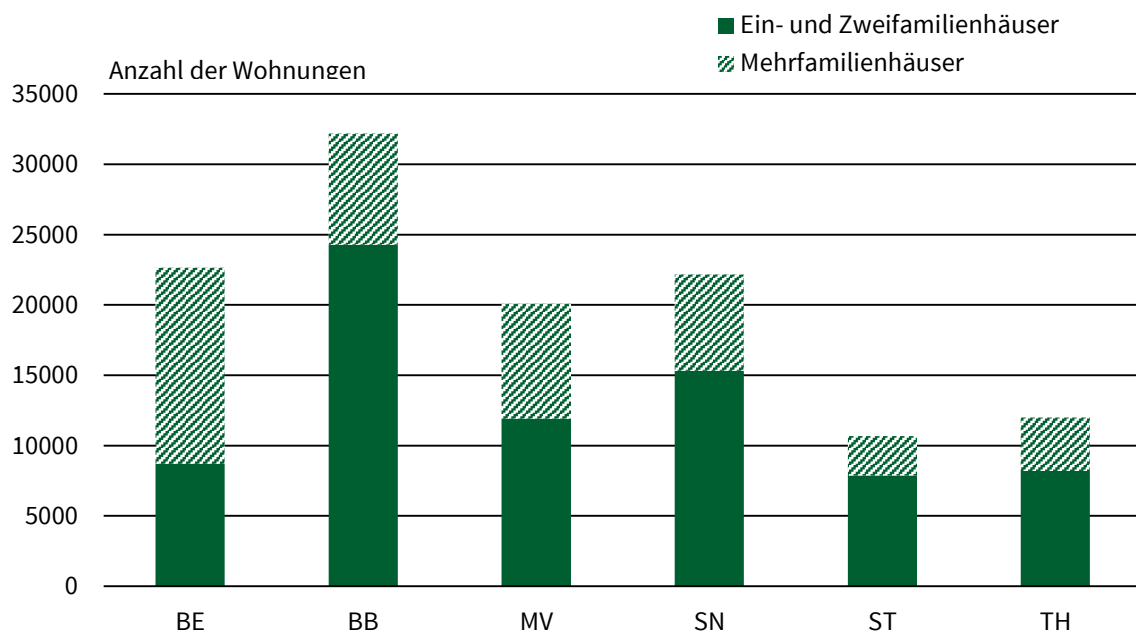
Abbildung 16 zeigt die Entwicklung der Baufertigstellungen in den ostdeutschen Bundesländern in den vergangenen fünf Jahren. In Sachsen-Anhalt war der Wohnungs-

¹³ Zur Kategorisierung siehe siedlungsstrukturelle Raumtypen des BBSR.

¹⁴ 8 Euro und mehr je m² Wohnfläche.

neubau in den Jahren 2010 bis 2014 am niedrigsten. Die höchste Neubauaktivität entfiel auf Brandenburg. In allen Bundesländern mit Ausnahme Berlins wurden mehr EZH-Wohnungen gebaut als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Insgesamt wurden in Ostdeutschland in diesem Zeitraum 119 786 Wohnungen in Wohngebäuden neu errichtet, das sind 13,3 % aller in Deutschland errichteten Wohnungen – also deutlich weniger, als es dem Bevölkerungsanteil Ostdeutschlands entspricht.

Abb. 16
Baufertigstellungen in den ostdeutschen Bundesländern der Jahre 2010-2014 nach Gebäudetyp



Anmerkung: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie Wohnungen in Nichtwohngebäuden).

Quelle: Statistische Berichte der Landesämter, Berechnung und Darstellung des ifo Institut und des IÖR.

Eine weitergehende regional differenzierte Bestandsaufnahme kann auf zwei unterschiedlichen Ebenen erfolgen. Zunächst werden hier funktionale Wohnungsmärkte betrachtet, wie sie von der WÜSTENROT STIFTUNG klassifiziert werden [MICHELS und OBERST (2011)]. Dies hat den Vorteil, dass kleinräumige Disparitäten, die für das Funktionieren eines Marktes keine Rolle spielen, ausgeschaltet werden. Z. B. können hohe Leerstandsquoten in einer Gemeinde nur ein temporäres Phänomen sein, wenn freier Wohnraum in der Nachbargemeinde knapp ist (vgl. Abschnitt 3.7). Der Nachteil ist jedoch, dass diese aggregierte Betrachtung über kleinräumige Besonderheiten des Wohnungsmarktes hinwegtäuschen kann. Aus diesem Grund erfolgt zusätzlich eine Betrachtung auf Gemeindeebene.

Als Wohnungsmarktregion wird ein Raum aufgefasst, in dem die dort lebenden und arbeitenden Menschen nach alternativen Wohnstandorten suchen [MICHELS und OBERST (2011) bzw. ROYUELA und VARGAS (2009)]. Innerhalb einer Wohnungsmarktregion sind Umzüge also primär durch eine gewünschte (oder erzwungene) Veränderung der Wohnsituation motiviert. Dies umfasst sowohl die Veränderung der physischen Wohnungsbeschaffenheit (z. B. Vergrößerung bei Familienzuwachs; Umzug in eine billigere Wohnung bei Mieterhöhungen oder Einkommensrückgang) als auch den Umzug in das Einfamilienhaus der Vorstadt. Umzüge, die durch die Aufnahme einer Arbeit oder eines Studiums an einem anderen Ort ausgelöst werden, finden hingegen definitionsgemäß zwischen zwei Wohnungsmarktregionen statt.¹⁵

Ein im Vergleich zur Nachfrage großes Wohnungsangebot sollte entsprechend geringen Neubauaktivitäten gegenüberstehen, während relativ knapper Wohnraum zu steigenden Preisen führen und damit Neubau anregen sollte. Abbildung 17 stellt den Anteil der vom Jahr 1991 bis zum Stichtag der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 neu errichteten Wohnungen in den Wohnungsmarktregionen sowie auf Gemeindeebene dar. In einigen Regionen in Mecklenburg-Vorpommern sowie in den Regionen Potsdam, Potsdam-Mittelmark und Brandenburg (Havel) hat relativ viel Neubau stattgefunden. Auffällig sind die mit nicht einmal 15 % sehr geringen Neubauaktivitäten in der Berliner Wohnungsmarktregion. Insbesondere in vielen an Berlin angrenzenden Gemeinden wurde der größte Teil des Wohnungsbestandes ab dem Jahr 1991 errichtet, während diese Baualtersklasse in Berlin selbst nur 9,8 % ausmacht. Auf Gemeindeebene ist zu erkennen, dass Neubau vor allem im Umkreis derjenigen größeren Städte stattgefunden hat, wo damals geringer Leerstand herrschte (vgl. Abschnitt 3.7).

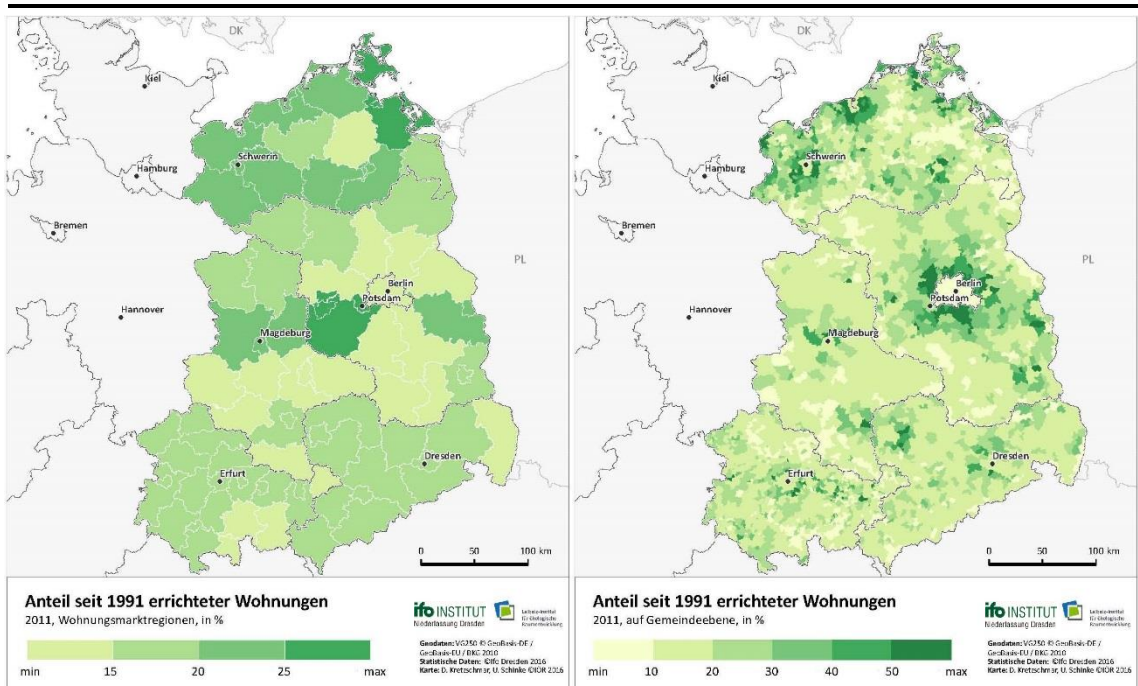
Der Zusammenhang zwischen dem Leerstand im Jahr 1995 und den Bauaktivitäten zwischen dem Jahr 1991 und dem Jahr 2011 ist allerdings auf Gemeindeebene statistisch relativ schwach (Korrelationskoeffizient:¹⁶ $r = -0,12$). Da dicht besiedelte Großstädte mit niedrigem Leerstand auch nur begrenzt Raum für Neubau bieten, ist dies nicht verwunderlich. Hinzu kommt, dass zumindest in den 1990er Jahren das Wohnen im Umland großer Städte als attraktiv galt. Bauaktivitäten fanden dann eher in den

¹⁵ Aufgrund der relativ groben kreisscharfen Abgrenzung sind manche Wohnungsmarktregionen recht weit gefasst. Eine feinere Betrachtung bieten die nachfolgenden Darstellungen der Ergebnisse auf Gemeindeebene.

¹⁶ Dieser misst die Stärke und Richtung des linearen Zusammenhangs zweier Variablen. Er kann Werte zwischen -1 und +1 annehmen.

umliegenden Gemeinden statt. Diese Bauaktivitäten sind auf Ebene von funktionalen Wohnungsmärkten sichtbar, bei denen die umliegenden Gemeinden mit einbezogen sind. Der Korrelationskoeffizient zwischen Leerstand und Neubauaktivität beträgt hier -0,40. Tendenziell hat also wenig Neubau in Wohnungsmarktregionen mit hohem Leerstand (bzw. viel Neubau bei niedrigem Leerstand) stattgefunden.

Abb. 17
Anteil seit 1991 errichteter Wohnungen nach Wohnungsmarktregionen (links) und Gemeinden (rechts)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014a), Berechnung des ifo Instituts, Darstellung des IÖR.

Trend

Die veröffentlichten Prognosen zum gesamtdeutschen Wohnungsneubaubedarf kommen zu deutlich unterschiedlichen Ergebnissen für Ost- und Westdeutschland. So prognostiziert das BBSR (2015c) deutschlandweit einen jährlichen Neubaubedarf von 272 000 Wohnungen bis zum Jahr 2020. Für Ostdeutschland wird in der Bottom-Up-Analyse ein Neubaubedarf von rund 42 000 Wohnungen bis 2020, sowie im Weiteren ein Bedarf von 32 000 Wohnungen bis 2025 bzw. von 23 000 Wohnungen bis 2030 prognostiziert. Begründet wird der verringerte Neubaubedarf mit leicht sinkenden Haus-

haltszahlen ab dem Jahr 2026 sowie einer abgeschwächten Nettozuwanderung. In allen drei Zeitabschnitten liegt nach der BBSR-Prognose das Volumen des EZH-Baus in Ostdeutschland allerdings über dem des Geschosswohnungsbaus [BBSR (2015c)].

Innerhalb der ostdeutschen Bundesländer wird der höchste Neubaubedarf für Berlin ausgewiesen. Hier existiert im Mittel bis 2030 ein Wohnungsbedarf von 17 200 Wohnungen. Es folgen auf deutlich niedrigerem Niveau die Flächenländer Sachsen und Brandenburg mit einem Bedarf in Höhe von 7 700 bzw. 7 100 Wohnungen. In Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Thüringen liegt der mittlere Wohnungsbedarf bis 2030 zwischen 3 100 und 3 600 Wohnungen. In den drei letztgenannten Bundesländern erwartet das BBSR dabei eine Deckung des Neubaubedarfs über den gesamten Vorausberechnungszeitraum ausschließlich über den Bau von EZH. Ein Neubaubedarf im Mehrfamilienhausbau wird durch das BBSR für diese Bundesländer nicht ermittelt. Über alle ostdeutschen Bundesländer liegt der Anteil des EZH-Baus an der Neubaubedarfsdeckung bei rund 62 %. Noch deutlicher wird die Differenz zwischen prognostiziertem Ein- und Mehrfamilienhausbedarf auf Kreisebene. Lediglich für sechs ostdeutsche Kreise weist das BBSR im Jahr 2030 noch einen Neubaubedarf im Mehrfamilienhausbereich aus. Dies betrifft insbesondere Berlin und einige wenige Berliner Umlandkreise sowie die kreisfreie Stadt Dresden.

Neben dem BBSR führen auch andere Forschungsinstitute Prognosen zur Wohnungsneubauentwicklung durch, allerdings nur für Deutschland insgesamt. Die Spanne der vorausberechneten Neubaunachfrage reicht dabei von 360 000 Wohnungen p. a. [EMPIRICA (2016)] bis 430 000 Wohnungen p. a. bis 2020 [IW KÖLN (2015A)]. Dies entspräche bei berichteten Baufertigstellungen von 245 000 Wohnungen im Jahr 2014 [STATISTISCHES BUNDESAMT (2015d)] einer Ausweitung der Bautätigkeit um 75 %. Obgleich in diesen Studien keine dezidierten Aussagen über die Höhe der ostdeutschen Wohnungsnachfrage getroffen werden, kann angenommen werden, dass diese gegenüber den BBSR-Schätzungen deutlich höheren Neubauprognosen auch für Ostdeutschland eine erhöhte Neubautätigkeit implizieren.

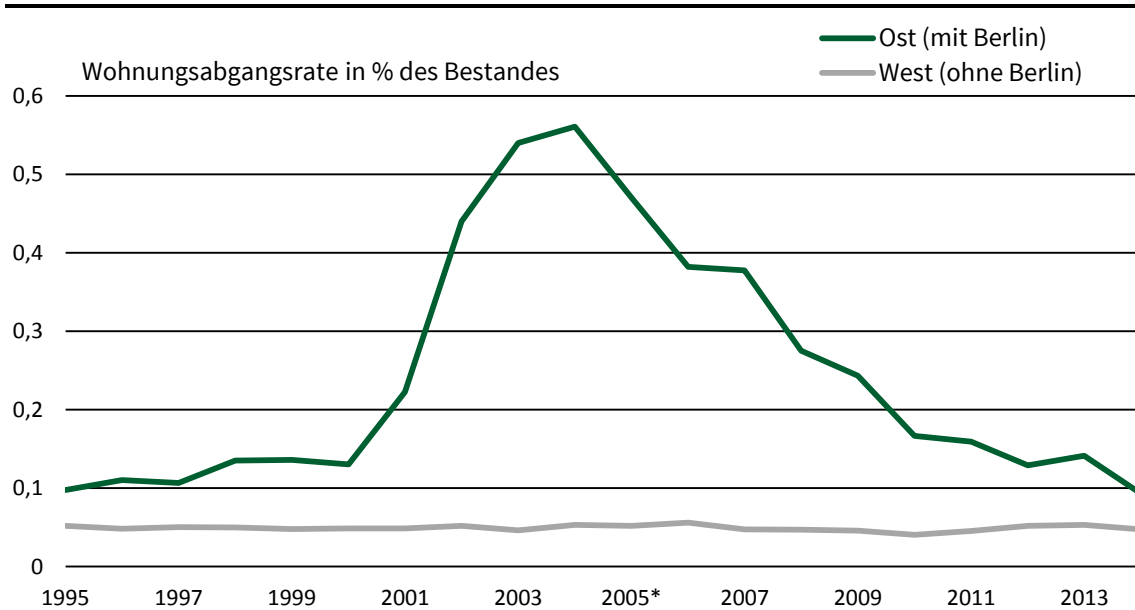
Zusätzliche Impulse dürfte der Neubau im Mehrfamilienhausbausegment darüber hinaus durch einen gesteigerten Bedarf an günstigen Wohnungen für sozial schwache Mieter in den Großstädten sowie durch die im Jahr 2015 sprunghaft angestiegene Zahl der in Deutschland aufgenommenen Asylsuchenden erfahren. Die Spanne des durch

die Flüchtlingskrise verursachten vermuteten zukünftigen Neubaubedarfs im Mehrfamilienhaussegment reicht von rund 60 000 bis 125 000 Wohnungen pro Jahr [ROBERT BOSCH STIFTUNG (2016), IW KÖLN (2015B), EMPIRICA (2016)]. Ein Großteil der Flüchtlinge wird zwar in bereits bestehenden Gebäuden unterkommen können. Ein darüber hinaus entstehende Bedarf an Neubauwohnungen für Asylsuchende dürfte aber ausschließlich über die Errichtung neuer Mehrfamilienhäuser gedeckt werden, sodass dieses Segment dadurch in Ostdeutschland auch zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen dürfte. Allerdings mehren sich auch die Stimmen, die mit Blick auf den von hohem Leerstand betroffenen ostdeutschen Wohnungsmarkt davor warnen, dass ein forcierter Neubau von Wohnungen eine neue Leerstandswelle auslösen könnte [OBERHUBER (2015)].

3.6 WOHNUNGSABGANG

Unter dem Begriff des Wohnungsabgangs werden sowohl der Abriss von ganzen Gebäuden bzw. der Rückbau einzelner Wohnungen (z. B. durch Reduktion der Geschosshöhe) als auch die Zusammenlegung mehrerer Wohnungen oder deren Umwidmung zusammengefasst. Dabei ist es unerheblich, ob die Wohnung dem Markt aus eigenem Antrieb des Eigentümers entzogen wurde oder ob der Abriss durch staatliche Fördermaßnahmen induziert wurde. Daher steht nicht hinter jedem Wohnungsabgang automatisch der Bedarf für einen Ersatzneubau: Staatlich geförderter Rückbau dient gerade der Reduktion markthemmender Wohnungsleerstände; hier führt der Rückbau also gerade nicht zu einem vermeintlich neuen Wohnungsbedarf. Dies ist insbesondere bei der Interpretation der sehr hohen Wohnungsabgangsraten in Ostdeutschland zu beachten.

Während in der Vergangenheit hohe Wohnungsabgangsraten in Ostdeutschland zu verzeichnen waren, liegt der Wohnungsabgang gegenwärtig auf einem historisch niedrigen Niveau (vgl. Abb. 18). Es ist zu erwarten, dass unter gegenwärtigen Rahmenbedingungen die Rate des Wohnungsabgangs in Ostdeutschland auf dem jetzigen Niveau verharren wird.

Abb. 18**Vergleich der Wohnungsabgangsraten in Ost- und Westdeutschland 1995-2014**

* ab 2005 Ostdeutschland einschließlich West-Berlin

Anmerkung: Abgänge von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude insgesamt (einschl. Gebäudeteile, in % des Bestandes).

Quelle: Statistisches Bundesamt (2015e), Berechnung und Darstellung des ifo Institut und des IÖR.

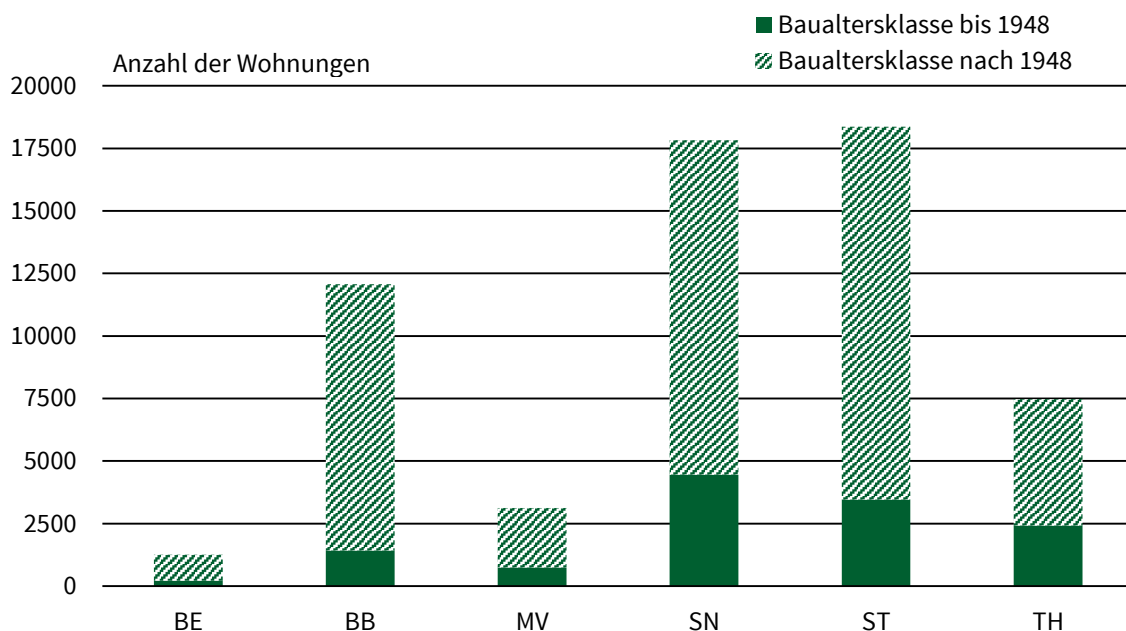
Bisherige Entwicklung

Seit dem Jahr 2002 wurde der Rückbau von nicht mehr benötigtem Wohnraum in ausgewählten Städten und Gemeinden durch das Programm Stadtbau Ost unterstützt. Unmittelbar nach der Jahrtausendwende lag die Abgangsrate in den ostdeutschen Ländern und Ost-Berlin im Durchschnitt bei jährlich 0,44 % des Bestandes (vgl. Abb. 18). Zwischen den Jahren 2001 und 2011 wurden in den ostdeutschen Ländern ca. 300 000 Wohnungen programmgefördert abgerissen. Davon entfallen etwa 275 000 Wohnungen auf Maßnahmen aus dem Programm Stadtbau Ost [BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) (2012)]. Gegenwärtig ist der Wohnungsabgang in Ostdeutschland jedoch stark rückläufig. Im Jahr 2014 wurde für die ostdeutschen Länder ein Wohnungsabgang von nur noch 8 260 Wohneinheiten verzeichnet [STATISTISCHES BUNDESAMT (2015d)]. Damit ist der Wohnungsabgang gegenwärtig so niedrig wie seit dem Jahr 1997 nicht mehr.

Abbildung 19 veranschaulicht die Unterschiede des Wohnungsabgangs in den einzelnen ostdeutschen Bundesländern im Zeitraum von 2010 bis 2014. Während in Berlin

kein nennenswerter Wohnungsabgang zu verzeichnen war, wurden in den Flächenländern Sachsen und Sachsen-Anhalt in den vergangenen fünf Jahren über 17 500 Wohneinheiten vom Markt genommen. Es handelt sich hierbei auch um die beiden Bundesländer mit dem deutschlandweit höchsten Wohnungsleerstand (vgl. Abschnitt 3.7). Der größte Teil der Wohnungsabgänge entfiel dabei auf Wohnungen, die nach 1948 errichtet wurden – zumeist wohl in Großwohnsiedlungen industrieller Bauweise, die am Markt häufig nur schwer verwertbar sind.

Abb. 19
Entwicklungen der Wohnungsabgänge in den ostdeutschen Bundesländern der Jahre 2010-2014 nach Baualtersklasse



Anmerkung: Abgänge von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude insgesamt (inkl. Gebäudeteile).
 Quelle: Statistische Berichte der Landesämter, Berechnung und Darstellung des ifo Institut und des IÖR.

Bundesweit werden die jährlichen Wohnungsabgangsraten auf Werte zwischen 0,1 % und 0,3 % des Bestandes taxiert [IWU (2009), NRW BANK (2011), LEIBNIZ-INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE RAUMENTWICKLUNG E.V. (IÖR) (2015)]. Diese Quoten beruhen üblicherweise auf Fortschreibungen, da die durch die offizielle Statistik ausgewiesenen Wohnungsabgänge den tatsächlichen Abgang zumeist deutlich unterschätzen [IW KÖLN (2015a)]. Ursächlich hierfür ist eine unzureichende Meldung von Rückbaumaßnahmen, Wohnungsumnutzungen bzw. Wohnungszusammenlegungen durch die Eigentümer [NRW BANK (2011)].

Trend

Vor dem Hintergrund wachsender Leerstände [BBSR (2014a)] ist die Vorhersage „einer stetig steigenden Abrissquote plausibel“ [JUST (2009)]. Erschwerend für eine Fortführung des geförderten Wohnungsabrisses in Ostdeutschland ist jedoch der Umstand, dass sich der Rückbau im Rahmen des Stadtumbauprogramms bisher auf die „einfach“ abzureißenden Bestände in Großwohnsiedlungen an den Stadträndern in den Händen großer kommunaler oder genossenschaftlicher Träger konzentrierte [SAB (2011)]. Die neuen Leerstände werden in erheblich höherem Maße auch in den Beständen individueller Privateigentümer entstehen, deren Abrissmobilisierung durch vergleichbare Fördermaßnahmen aufgrund geringerer Quantitäten sowie der kleinteiligeren räumlichen Struktur der Bestände deutlich schwieriger ist [BMVBS (2010) und SAB (2014)]. Zudem ist in Ostdeutschland der Anteil der Wohnungen in der denkmalrechtlich und städtebaulich unbedenklicheren Baualtersklasse der Nachkriegszeit (ab 1950) am Gesamtbestand mit rund 58 % bereits jetzt deutlich niedriger als in Westdeutschland mit 80 % (vgl. Abb. 11).

Aufgrund dieser Unsicherheiten kann der zukünftige Wohnungsabgang in Ostdeutschland nur grob geschätzt werden. Das BBSR rechnet in seiner Wohnungsmarktprognose 2030 mit jährlichen Abgangsraten von 0,2 % im Ein- und Zweifamilienhausbereich sowie 0,3 % im Bereich der Mehrfamilienhäuser.

3.7 WOHNUNGSLEERSTAND

Der massive Bevölkerungsverlust infolge von Ost-West-Abwanderung sowie der Überschuss der Sterbefälle über die Geburten hatten enorme Auswirkungen auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt. Zwar stieg in der Vergangenheit trotz sinkender Einwohnerzahlen die Anzahl der Haushalte kontinuierlich an, weil die Haushalte immer kleiner wurden (vgl. Abschnitt 2.4). Die Entwicklung auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes übertraf die Wohnungsnachfrage, ausgedrückt durch die Entwicklung der Zahl der Haushalte allerdings deutlich. In der Folge kippte der Wohnungsmangel der DDR rasch in das bis heute präsente Leerstandsphänomen. Hierzu hat nicht nur beigetragen, dass der Wohnungsneubau zeitweise stark gefördert wurde (in den ostdeutschen Flächenländern und Ost-Berlin entstanden vom Jahr 1995 bis zum Jahr 2011 knapp eine halbe Million neuer Wohnungen [vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014b)]), sondern auch die veränderte Struktur der Nachfrage. Die zur DDR-

Zeit errichteten Plattenbauten wurden im Zeitablauf immer schwächer nachgefragt. Mit 7,6 % war der Leerstand in Ostdeutschland im Jahr 2011 gegenüber der westdeutschen Quote von 3,8 % deutlich stärker ausgeprägt [STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014a)].

Begriffsabgrenzung

Die Klassifizierungen für Leerstand stellen typischerweise auf die Dauer, die eine Immobilie nicht bewohnt ist, und auf die Ursachen dafür ab.¹⁷ Dabei wird deutlich, dass nicht jede Form von Leerstand zwangsweise – wie im allgemeinen Sprachgebrauch oft üblich – negativ konnotiert sein muss. Zwar kann Leerstand ab einem gewissen Niveau mit Ansteckungseffekten verbunden sein, bei denen die Attraktivität eines ganzen Wohnviertels sinkt. Ein gewisses Maß an Leerstand (Fluktuationsreserve) ist jedoch erwünscht und notwendig, damit Umzüge überhaupt möglich sind. Aus der einschlägigen Literatur haben RINK und WOLFF (2015) Leerstandskategorien abgeleitet, die auch in diesem Gutachten zur Bewertung der Leerstandsquoten genutzt werden sollen:

- Bis 2 %: sehr niedrig,
- 2 % bis 3 %: niedrig,
- 3 % bis 5 %: angemessen,
- 5 % bis 7 %: moderat,
- 7 % bis 10 %: hoch,
- 10 % bis 15 %: sehr hoch,
- ab 15 %: extrem hoch.

Zur prägnanteren Darstellung wird diese Einteilung in den folgenden Abbildungen jedoch gröber gefasst. 3 % bis 7 % stellt die mittlere Klasse dar, die in der Literatur häufig als wünschenswerter Zustand angesehen wird. Unterhalb von 3 % kann der Zuzug in eine Region bereits erschwert sein. Ein Leerstand von mehr als 7 % kann den Wert vorhandener Immobilien deutlich senken und somit mit signifikanten (negativen) Vermögenseffekten für Immobilieneigentümer einhergehen.¹⁸

¹⁷ Für einen Überblick über theoretische Ursachen von Immobilienleerstand, vgl. auch FRITZSCHE und VANDREI (2014).

¹⁸ Verdoppelt sich die Leerstandsquote einer Gemeinde, sind die qualitätsbereinigten Verkaufspreise von Eigenheimen um 5 % bis 8 % niedriger [LERBS und TESKE (2016)].

Datenquellen

Zur Betrachtung des Leerstandes in Ostdeutschland kommen verschiedene Datenquellen in Frage, die sich in der Definition des Leerstandsbegriffes, der betrachteten Grundgesamtheit sowie dem Umfang der Stichprobe unterscheiden. Für die im Rahmen dieses Gutachtens angestrebte Untersuchung eignen sich die Gebäude- und Wohnungszählungen (GWZ) am besten. Es handelt sich dabei um Vollerhebungen, die sich auf alle Wohnungen in Wohngebäuden beziehen. Bundesweit vergleichbare Ergebnisse lieferte erstmals die GWZ 2011, die im Rahmen des Zensus stattgefunden hat. Da sich die Analyse auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt beschränkt, kann darüber hinaus noch die in Ostdeutschland durchgeführte GWZ 1995 herangezogen werden, um die Wohnungsmarktentwicklung nach der Wiedervereinigung über zwei Zeitpunkte hinweg zu analysieren.

Der Leerstands begriff ist für beide Erhebungen einheitlich gefasst:

„Leerstehende Wohnungen sind Wohnungen, die am Erhebungstichtag weder zu Wohnzwecken vermietet, noch von Eigentümern selbst bewohnt und auch keine Ferien- oder Freizeitwohnung sind. Wenn ein Eigentümer bzw. Mieter wegen Umbau/Modernisierung kurzzeitig – bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses – vorübergehend eine Ersatzwohnung beziehen muss, so ist die Wohnung nicht leerstehend.“ [STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014b), S. 11 f.]¹⁹

In diesem Sinne ist hier fluktuationsbedingter Leerstand aus der Betrachtung ausgeschlossen, wenn eine Wohnung bereits vermietet ist. Hingegen wird neu- und rückbaubedingter Leerstand mit einbezogen, womit der Leerstands begriff relativ weit gefasst ist. Dennoch weist die GWZ 2011 eine ostdeutsche Leerstandsquote von nur 7,6 % aus [vgl. BBSR (2014a)] und liegt damit deutlich unterhalb der Angabe des Mikrozensus (11,5 %), bei dem eine Wohnung dann als leerstehend eingestuft wird, wenn der Interviewer dies so einschätzt.

¹⁹ Neben Ferien- und Freizeitwohnungen sind auch Diplomatenwohnungen und Wohnungen ausländischer Streitkräfte aus der Betrachtung ausgegrenzt.

Regionale Differenzierung

Im Jahr 1995 standen in Ostdeutschland (einschl. Ost-Berlin) von knapp 7 Mill. Wohnungen rund 480 000 leer (6,9 %). In den nachfolgenden Jahren war der Wohnungsmarkt zunächst von vielen Neubauaktivitäten geprägt, später dann aber auch durch vermehrten Abriss im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost. In der Bilanz stieg die Anzahl der Wohnungen insgesamt zwischen dem Jahr 1995 bis zum Jahr 2011 um rund 460 000, der Leerstand um etwa 80 000 Wohnungen.

Der Leerstand ist allerdings räumlich nicht gleichmäßig verteilt. Abbildung 20 zeigt zunächst den Leerstand in Ostdeutschland im Jahr 1995 auf Ebene von Wohnungsmarktregionen (links) sowie auf Ebene von Gemeinden (rechts). Auf der Ebene von Wohnungsmarktregionen streut die Leerstandsquote zwischen 4,2 und knapp 11 %. Die Wohnungsmärkte in Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Ost-Berlin²⁰ wiesen im Jahr 1995 eine angemessene bis gute Wohnungsversorgung auf; die Leerstandsquote lag hier zumeist zwischen 5 und 6 %. Weniger günstig stellte sich die Situation in Sachsen-Anhalt mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 7,3 % dar. Der Norden Sachsen-Anhalts war mit 7,6 % in der Region Stendal und im Altmarkkreis Salzwedel sowie 7,0 % in Magdeburg, der Börde und im Jerichower Land ebenfalls knapp der Kategorie hohen Leerstands zuzuordnen. Die Städte Stendal, Zeitz und Weißenfels wiesen gar Leerstandsquoten von mehr als 10 % auf.

Noch gravierender ist das Bild im Südosten Ostdeutschlands. Die Wohnungsmarktregionen in Ost-Thüringen und in ganz Sachsen, aber auch im Süden Sachsen-Anhalts zeigen hohe Leerstandsquoten für das Jahr 1995. Mit einer Leerstandsquote von 9,1 % war der Leerstand in Sachsen im Jahr 1995 besonders stark ausgeprägt. In der disaggregierten Betrachtung sind die Städte Leipzig, Chemnitz, Zwickau mit Leerstandsquoten von 13 bis 14 % besonders betroffen. Plauen und Görlitz fielen mit über 18 % leerstehenden Wohnungen gar in die Kategorie „extrem hoch“.

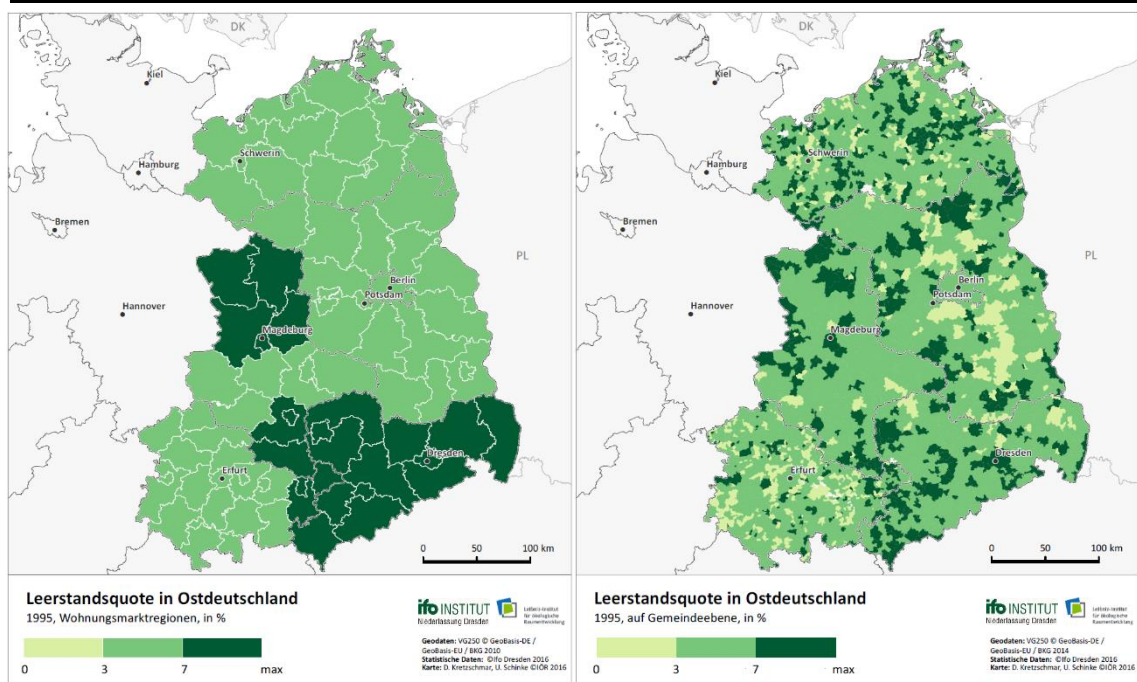
Insgesamt gab es im Jahr 1995 in knapp 60 % der 2 692 ostdeutschen Gemeinden²¹ mit 3 bis 7 % moderate Leerstandsquoten. Etwa gleich viele Gemeinden (558 gegenüber 536) wiesen in dieser Einteilung niedrigen bzw. hohen Leerstand auf. In der geogra-

²⁰ Im Ostteil Berlins war die Leerstandsquote mit 4,1 % im Jahr 1995 auf angemessenem Niveau.

²¹ Um die Werte des Jahres 1995 mit denen des Jahres 2011 vergleichen zu können, wurden die Gemeinden entsprechend dem Gebietsstand vom 1. Januar 2014 zusammengefasst.

phischen Verteilung waren Gemeinden hohen und niedrigen Leerstands relativ gleichmäßig verstreut. Die in der Graphik ausgewiesene „Ballung“ des Leerstands in Sachsen und Sachsen-Anhalt ist dabei eher darauf zurückzuführen, dass die Gemeinden dieser Länder flächenmäßig tendenziell größer sind als anderswo. Gleiches gilt für die vermeintliche „Ballung“ geringen Leerstands in Teilen Brandenburgs.

Abb. 20
Leerstandsquote 1995 für Wohnungsmarktregionen (links) und Gemeinden (rechts)

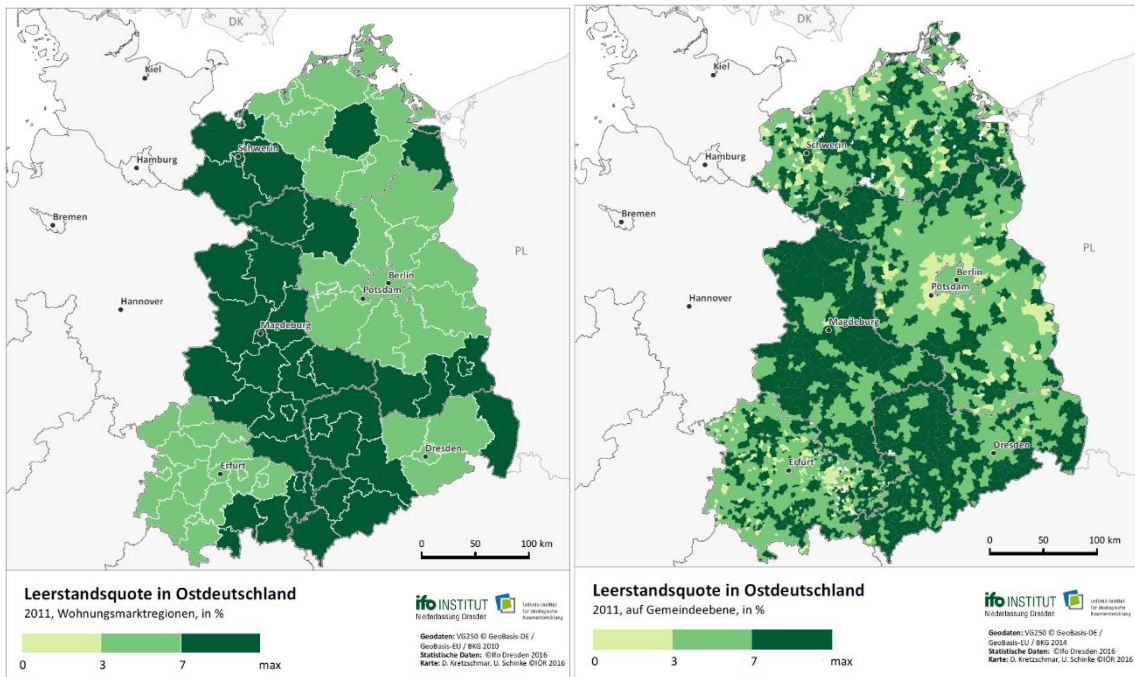


Quelle: Statistische Landesämter der Bundesländer, Recherchen und Berechnung des ifo Instituts, Darstellung des IÖR.

Nach 1995 hat der Leerstand vor allem in den peripheren Regionen Ostdeutschlands zugenommen (vgl. Abb. 21). Daran konnte auch das Förderprogramm Stadtumbau Ost, mit dem bis zum Jahr 2011 rund 300 000 Wohnungen dauerhaft vom Markt genommen wurden [BMVBS (2012)], nur wenig ändern, da es sich vornehmlich auf die ostdeutschen Großstädte konzentrierte. Durch die mit dem Stadtumbauprogramm vorgenommene Marktbereinigung konnten zwar die schwer zu vermarktenden Wohnungsbestände in industrieller Fertigungsweise reduziert werden; dennoch nahm insbesondere in Sachsen-Anhalt und Sachsen der Leerstand gegenüber dem Jahr 1995 stark zu. Lediglich in der Wohnungsmarktregion um Dresden (Dresden, Meißen, Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Bautzen) fällt der Leerstand von 7,9 % auf knapp unter 7,0 % und kann somit als moderat eingeschätzt werden. Insgesamt sind insbesondere

Sachsen sowie Sachsen-Anhalt aktuell jedoch von höherem Wohnungsleerstand betroffen als im Jahr 1995.

Abb. 21
Leerstandsquote in 2011 nach Wohnungsmarktregionen (links) und Gemeinden²² (rechts)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014a), Berechnung des ifo Instituts, Darstellung des IÖR.

Fortschreibung des Wohnungsleerstandes bis zum Jahr 2014

Mit der GWZ 2011 lässt sich der Leerstand nur bis zum Jahr 2011 abbilden. Um den Blick auf den aktuellen Rand richten zu können, wird im Folgenden eine Fortschreibung des Wohnungsleerstandes bis zum Jahr 2014 vorgenommen. Um die Leerstandsentwicklung vom Jahr 2011 bis zum Jahr 2014 abzuschätzen, müssen die Veränderung des Wohnungsbestands (Angebot) und die Veränderung der Zahl der Haushalte (Nachfrage) saldiert werden.

Der Bestand an Wohnungen wird von den STATISTISCHEN ÄMTERN DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016b) auf Basis der GWZ 2011 fortgeschrieben. Die Anzahl der Personen in einem

²² Die Wohnungsmarktregionen beziehen sich auf einen Kreisgebietsstand vor der Kreisgebietsreform in Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 2011. Dementsprechend werden hier die ehemaligen Kreisgebiete Mecklenburg-Vorpommerns verwendet. Die Daten für Berlin beziehen sich auf Ostberlin.

Haushalt wird für das Jahr 2011 mithilfe der Zensus-Daten berechnet, indem die Bevölkerung eines Kreises durch die Zahl der bewohnten Wohnungen geteilt wird [STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014a, c)].²³ Die so errechnete Haushaltsgröße wird für den weiteren Verlauf als konstant angenommen.²⁴ Die aktuellen Bevölkerungszahlen stammen aus der Fortschreibung des STATISTISCHEN BUNDESAMTES (2016a) auf Basis des Zensus 2011. Geteilt durch die jeweiligen Haushaltsgrößen der Kreise ergibt sich die Anzahl der Haushalte.

In dem Umfang, in dem die Zunahme an Wohnungsangebot den Zuwachs bei der Haushaltszahl übersteigt, erhöht sich der Leerstand. Da sich die Daten auf Kreise und kreisfreie Städte zum Gebietsstand des Jahres 2014 beziehen, wird nun auch Mecklenburg-Vorpommern zum Kreisgebietsstand nach der Reform von 2011 dargestellt.

In den ostdeutschen Ländern (einschließlich Berlin) hat die Zahl der Haushalte zwischen den Jahren 2011 und 2014 um knapp 50 000 zugenommen, was jedoch in erster Linie auf Gewinne im Land Berlin zurückzuführen ist (vgl. Tab. 2). Dem steht eine Zunahme der Zahl der Wohnungen zwischen den Jahren 2011 und 2014 in Ostdeutschland um insgesamt rund 65 700 gegenüber. In der Folge nahm in allen Flächenländern der Leerstand weiter zu. Sachsen verspürte nur eine leichte Erhöhung, während Mecklenburg-Vorpommern noch einmal knapp 2 % mehr Leerstand verzeichnete. Einzig in Berlin sank der mit 3,5 % im Jahr 2011 ohnehin schon vergleichsweise geringe Leerstand noch einmal deutlich. Hier übersteigt die Zahl neuer Haushalte die Zahl der neu entstandenen Wohnungen beinahe um das Vierfache. Damit fällt Berlin (wie auch Potsdam) in die Kategorie sehr niedrigen Leerstandes (vgl. Abb. 22, rechts).

Der für Berlin zu beobachtende Trend zur Reurbanisierung zeigt sich auch bei der Betrachtung weiterer Großstädte Ostdeutschlands. Während fast alle Kreise erkennbar höhere Leerstandsquoten als 2011 aufweisen, sind die sie in Magdeburg, Erfurt und vor allem in den drei großen Städten in Sachsen (Dresden, Leipzig und Chemnitz) seither gesunken. Zwar ist der Wohnungsleerstand in Leipzig und Chemnitz noch immer vergleichsweise hoch; jedoch sind die Bauaktivitäten der vergangenen Jahre auch

²³ Vor dem Hintergrund der Singularisierung im Zuge des demografischen Wandels (vgl. Abschnitt 2.4) wird die Haushaltsgröße für das Jahr 2014 damit tendenziell überschätzt. Die Leerstandszahlen werden dementsprechend tendenziell ebenfalls überschätzt.

²⁴ Den Angaben des Mikrozensus zufolge ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in den ostdeutschen Flächenländern zwischen den Jahren 2011 und 2014 leicht zurückgegangen, in Berlin hingegen leicht gestiegen. Für die Kreisebene liegen keine Informationen vor. Die Veränderungen sind aber so gering, dass die Annahme einer konstanten Haushaltsgröße gerechtfertigt erscheint.

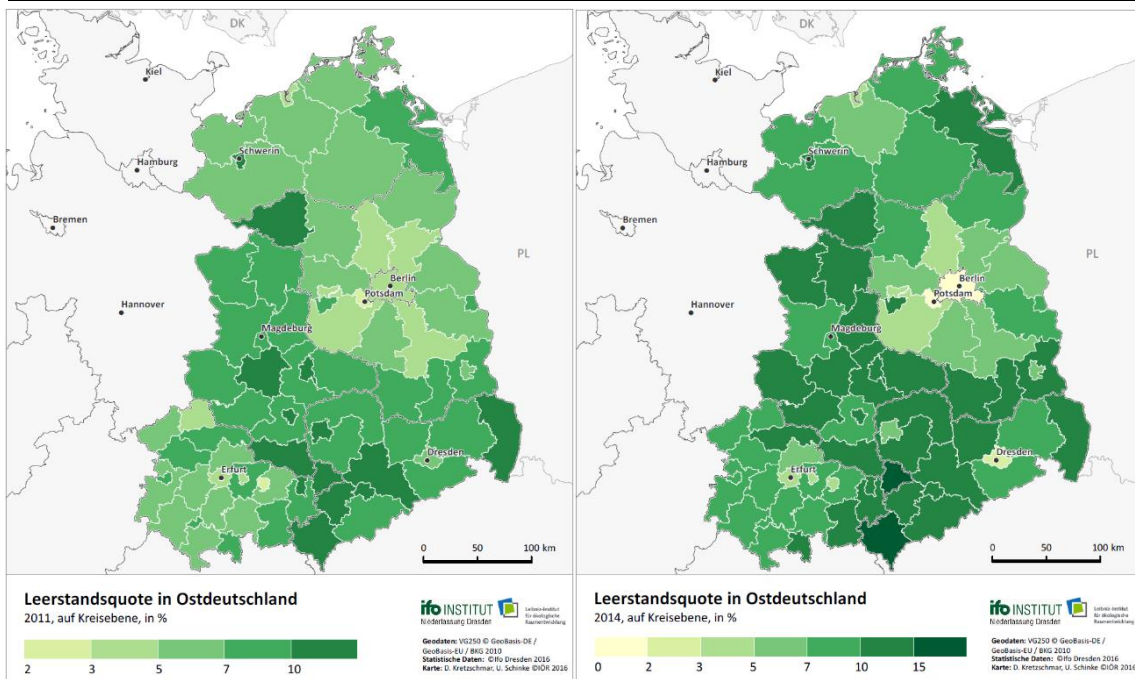
hier hinter der gestiegenen Wohnungsnachfrage zurückgeblieben, sodass sich der Leerstand insgesamt verringert hat.

Tab. 2
Fortanschreibung Wohnungsleerstand 2011-2014

Bundesland	Wachstum Haushaltsanzahl 2011 bis 2014	Wachstum Wohnungsanzahl 2011 bis 2014	Leerstandsquote 2011	Hochgerechneter Leerstand 2014
Berlin	78 647	20 016	3,55 %	0,40 %
Brandenburg	1 996	17 860	5,75 %	6,87 %
Mecklenburg- Vorpommern	-3 684	12 741	6,33 %	8,09 %
Sachsen	4 201	9 654	10,00 %	10,16 %
Sachsen-Anhalt	-20 216	-1 841	9,50 %	10,92 %
Thüringen	-11 674	7 299	6,96 %	8,53 %
Ostdeutsche Flächen- länder insgesamt	-29 376	45 713	8,16 %	9,16 %

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014a, c), Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2016b), Berechnung des ifo Institut und des IÖR, Darstellung des ifo Institut.

Abb. 22
Leerstand in den Jahren 2011 (links) und 2014 (rechts) auf Kreisebene



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014a, c, 2016b) und Statistisches Bundesamt (2016a), Berechnung des ifo Instituts, Darstellung des IÖR.

Trend

Es ist davon auszugehen, dass ohne weiteren Rückbau von Wohnungen nach dem Jahr 2016 der Wohnungsleerstand in Ostdeutschland erneut stark ansteigen wird [IW KÖLN (2013) und BBSR (2014b)]. Das BBSR prognostiziert für das Jahr 2030 „ohne eine Fortsetzung des Rückbaus [...] Leerstandsquoten von mehr als 20 % in den meisten Regionen der Neuen Länder“ [BBSR (2014a, b)]. Ursächlich hierfür ist neben dem quantitativen Mismatch eines relativ zur Haushaltsentwicklung starken Wachstums des Wohnungsbestands [STATISTISCHES BUNDESAMT (2015d)] sowie dem qualitativen Mismatch veränderter Wohnpräferenzen, welche nicht genügend durch den Bestand bedient werden können, auch ein räumlicher Mismatch aufgrund einer anhaltenden Polarisierung zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen [ZAKRZEWSKI et al. (2014)]. Wohnungsknappheiten bspw. in Jena sind nicht beliebig durch Wohnungsüberhänge in Gera substituierbar [EMPIRICA (2014)].

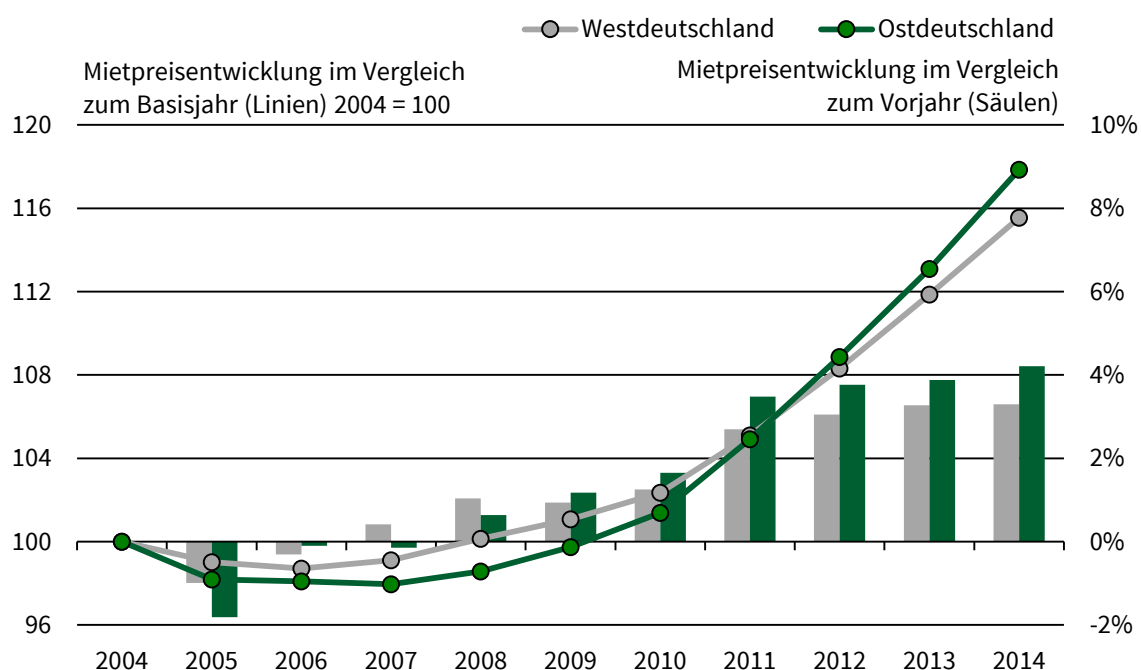
Während in der Vergangenheit in Ostdeutschland hohe Wohnungsleerstände eher in den Städten zu verzeichnen waren, ist zu erwarten, dass in Zukunft vor allem ländliche Räume in Ostdeutschland von steigenden Wohnungsleerständen betroffen sein werden. Galt bisher die Formel: „Je größer eine Gemeinde ist, desto höher ist auch die Wohnungsleerstandsquote“ (ausgenommen Großstädte), so entwickelt sich die Leerstandsquote gegenwärtig konträr zu dieser Grundregel in den ländlichen Regionen und kleineren Städten Ostdeutschlands deutlich ungünstiger als in den städtischen Regionen [SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2014)].

3.8 MIETNIVEAU

Ein hoher Wohnungsleerstand (gepaart mit einer geringen Kaufkraft) sollte bei funktionierenden Wohnungsmärkten zu einem niedrigen Mietniveau führen. Tatsächlich sind die Mieten im Schnitt in Ost- deutlich niedriger als in Westdeutschland: Im (gewichteten) Mittel lag die monatliche Miete je Quadratmeter in Ostdeutschland im Jahr 2014 bei 6,21 Euro und damit bei nur rund 86 % des westdeutschen Wertes von 7,26 Euro. Die drei teuersten Regionen in Ostdeutschland sind Jena, Potsdam und Berlin (im gewichteten Mittel 8,29 Euro/m²). Die Angebotsmieten in den drei teuersten Regionen in Westdeutschland (Stadt und Landkreis München sowie Frankfurt am Main; im gewichteten Mittel 13,08 Euro/m²) sind mehr als eineinhalbmals so hoch. Zudem finden sich auch beim lokalen Mietniveau starke Stadt-Land-Disparitäten.

Allerdings war der Mietpreisanstieg in Ostdeutschland in den vergangenen Jahren (ausgehend von einem deutlich niedrigeren Niveau) etwas höher als in Westdeutschland. Abbildung 23 zeigt die Entwicklung der Angebotsmieten für Ost- (grün) und Westdeutschland (grau) bis zum Jahr 2014. Die Säulen stellen jährliche Wachstumsraten zum Vorjahr dar, die Linien bilden das Niveau der Angebotsmieten in Relation zum Ausgangswert des Jahres 2004 ab. Es ist zu erkennen, dass die Mieten in ganz Deutschland seit einigen Jahren deutlich steigen, nachdem sie mehrere Jahre nahezu auf dem Niveau des Jahres 2004 verharrten. Dabei legten die ostdeutschen Mieten etwas stärker zu; im Jahr 2014 lagen sie um fast 18 % über dem Ausgangswert des Jahres 2004 [vgl. hier und im Folgenden BBSR (2016)]. Im Jahresdurchschnitt sind die Mieten über diesen Zeitraum allerdings lediglich im Brandenburgischen Märkisch-Oderland sowie im Landkreis Mittelsachsen um mehr als 3 % gestiegen (vgl. Abb. 41 im Anhang).

Abb. 23
Entwicklung der Wohnungsmieten (Angebotsmieten, nettokalt) in Ost- und Westdeutschland



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2016), Berechnung und Darstellung des ifo Institut und des IÖR.

Entsprechend der moderaten Mietpreissteigerungen in Ostdeutschland sind Preisregulierungen bisher eher die Ausnahme. So herrscht zwar flächendeckend eine Kapfungsgrenze, die Mieterhöhungen bei Bestandsmieten über einen Zeitraum von drei

Jahren auf maximal 20 % (abgesehen von Modernisierungen und Betriebskostenerhöhungen) beschränkt. Von der seit Mai 2013 geschaffenen Möglichkeit, diese auf 15 % herabzusetzen, haben die ostdeutschen Landesregierungen bisher aber nur wenig Gebrauch gemacht (vgl. Abb. 42 im Anhang).

Als weitere Regulierung kam am 1. Juni 2015 das Mietpreisnovellierungsgesetz und mit diesem die sogenannte Mietpreisbremse hinzu, die den zulässigen Mietanstieg bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % begrenzt. Das Gesetz regelt zudem die Voraussetzungen für die Festlegung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Festlegung der Gebiete, in denen die Mietpreisgrenze gelten soll, regeln die Länder per Rechtsverordnung. Bei Wiedervermietungen muss der Mietpreis allerdings nicht reduziert werden. Weitere Ausnahmen von der Mietpreisbremse gibt es für Wohnungen, die grundlegend modernisiert oder neu gebaut wurden, und zum Teil auch für möblierte Wohnungen. Aktuell gilt die Mietpreisbremse in Ostdeutschland nur für Berlin, Jena, Erfurt und für einige Berlin-nahe Gebiete in Brandenburg (vgl. auch dazu Abb. 42 im Anhang). Die westdeutschen Bundesländer, in denen die Mieten im Durchschnitt schon heute deutlich höher liegen, machen dagegen stärker von den Regelungen Gebrauch oder haben eine Einführung zumindest angekündigt.

Erste Analysen der Mietpreisbremse deuten darauf hin, dass diese bisher kaum einen dämpfenden Effekt auf die Entwicklung der Wohnungsmieten entfaltet. KHOLODILIN et al. (2016) zeigen, dass die Mietpreisbremse kurzfristig tendenziell gar zu steigenden Preisen führt. Häufig wurden Mietpreise bereits vor der Gesetzesänderung erhöht und mussten deshalb im Anschluss nicht gesenkt werden. Hinzu kommt, dass sich viele Vermieter aktuell nicht an die entsprechenden Preisobergrenzen halten. Dies gilt insbesondere für Berlin [vgl. DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG E. V. (DIW) BERLIN (2016) sowie REGIOKONTEXT (2016)].

Die längerfristigen Effekte der Mietpreisbremse sind allerdings noch nicht abzuschätzen. Einerseits soll die Befreiung des Neubaus von der Preisregulierung eben diesen anregen und so den Wohnungsmarkt entlasten. Andererseits könnte die Deckelung der Mieten Investoren abschrecken, da auch neugebaute Wohnungen früher oder später ein zweites Mal vermietet werden und dann der Mietpreisbremse unterliegen. Für die langfristige Entwicklung des Wohnungsangebots wird entscheidend sein, welcher

Effekt dominiert. Bislang hat sich die Mietpreisbremse nicht abschreckend auf Investitionen ausgewirkt [KHOLODILIN et al. (2016)].

Für Mieter dürfte die Regelung in der kurzen Frist tendenziell preisdämpfend wirken. Wenn die Mieten jedoch durch den Eingriff künstlich bei Werten unterhalb der Marktpreise gehalten werden, führt das automatisch zu einer höheren Nachfrage, womit sich der Konkurrenzkampf unter potenziellen Mietern verschärft. Insbesondere für einkommensschwache Haushalte dürfte sich das Wohnkostenproblem damit zu einem Wohnzugangsproblem umkehren: Dort, wo die Mietpreisbremse greift, könnten sich solche Haushalte zwar nun eher eine adäquate Wohnung leisten, jedoch wird der Vermieter solventeren Mietern den Vorzug geben.

3.9 ZWISCHENFAZIT ZU DEN MERKMALEN DES OSTDEUTSCHEN WOHNUNGSMARKTES

Der ostdeutsche Wohnungsmarkt befindet sich seit den frühen 1990er Jahren in einer Phase der Transformation. Zunächst wuchs der Wohnungsbestand durch staatliche Neubaufördermaßnahmen stark an, wodurch auch der Leerstand zunahm. Danach kam es zu Beginn der 2000er Jahre zu einer Phase der Konsolidierung. Der Wohnungsbestand verharrte aufgrund des staatlich geförderten Rückbaus bei gleichzeitigem Neubau auf einem konstanten Niveau; der Wohnungsleerstand ging bei gleichzeitig nur noch moderatem Anstieg der Zahl der Haushalte in der Folge leicht zurück. Gleichzeitig wuchsen wohlstandsbedingt sowohl die Eigentümerquote als auch die Pro-Kopf-Wohnfläche, befördert vor allem durch den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, welche den Mehrfamilienhausbau als wichtigsten Treiber des Wohnungsneubaus ablösten.

Diese Trends dürften sich jedoch in Zukunft nicht in gleicher Weise fortsetzen: Das Wohnungsneubauvolumen in Ostdeutschland wird – auch aufgrund des anziehenden Mehrfamilienhausbaus – deutlich ansteigen; dadurch wachsen Wohnungsbestand und auch Leerstand. Gleichzeitig dürfte sich das Wachstum des Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs zukünftig abschwächen. Hinsichtlich des Wohnungsabgangs sind keine belastbaren Aussagen zur weiteren Entwicklung möglich. Hier hängt viel davon ab, ob Bund und Länder auch künftig den Rückbau von Wohnungen fördern werden, um einen erneuten Anstieg des Wohnungsleerstandes zu verhindern.

4. Vorausberechnung des ostdeutschen Wohnungsmarkts bis zum Jahr 2030

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln dieses Berichts die sozio-demografische Charakteristik Ostdeutschlands dargestellt und Abschätzungen zu möglichen zukünftigen Entwicklungen und Trends getroffen wurden, kann nun die vorrangig demografisch determinierte Vorausberechnung der Wohnungsmarktentwicklung in Ostdeutschland über die hieraus ermittelten Entwicklungslinien weiterführend qualitativ untersetzt werden. Dabei werden aus einer im Folgenden vorgestellten bundeslandspezifischen Haushaltsvorausberechnung neben Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung des Wohnungsneubaus, des Wohnungsabgangs und des Wohnungsbestandes auch Berechnungen zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsleerstandes getätigt. Diese werden anschließend aufgrund der bereits erwähnten hohen regionalen Heterogenität des ostdeutschen Wohnungsmarktes auf einer feineren räumlichen Maßstabsebene weiterführend qualifiziert.

4.1 HAUSHALTSVORAUSBERECHNUNG FÜR OSTDEUTSCHLAND

Private Haushalte werden im Gegensatz zu Bevölkerung oder Wohnungen nicht in einer jährlichen amtlichen Statistik fortgeschrieben. Gleichwohl setzt die Notwendigkeit, valide Aussagen zur Wohnungsbestandsentwicklung zu treffen, zwingend die Ermittlung der Haushaltsentwicklung in den ostdeutschen Teilräumen voraus. Aus diesem Grund wird dieses Potenzial über eine im Folgenden vorgestellte eigene Haushaltsvorausberechnung für Ostdeutschland sowie alle ostdeutschen Bundesländer ermittelt, um im weiteren Verlauf der Untersuchung als Ausgangsbasis für die Szenario-basierte Berechnung der Wohnungsbestandsentwicklung zu dienen.

Die vorgestellte Haushaltsprognose stützt sich auf bereits im Vorfeld dieser Untersuchung ermittelte Zahlen des IÖR (2014).²⁵ Aus dieser früheren Untersuchung werden

²⁵ Zu beachten ist, dass die dabei ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgrößen auf Basis der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (KBV) berechnet wurden und daher geringfügig von möglichen Prognosen auf Basis der aktuelleren 13. KBV abweichen können. Die Abweichung ist aufgrund des geringen zeitlichen Abstands zwischen den Vorausberechnungen sowie aufgrund der Anwendung auf die grobe räumliche Betrachtungsebene der Bundesländer jedoch als gering einzuschätzen.

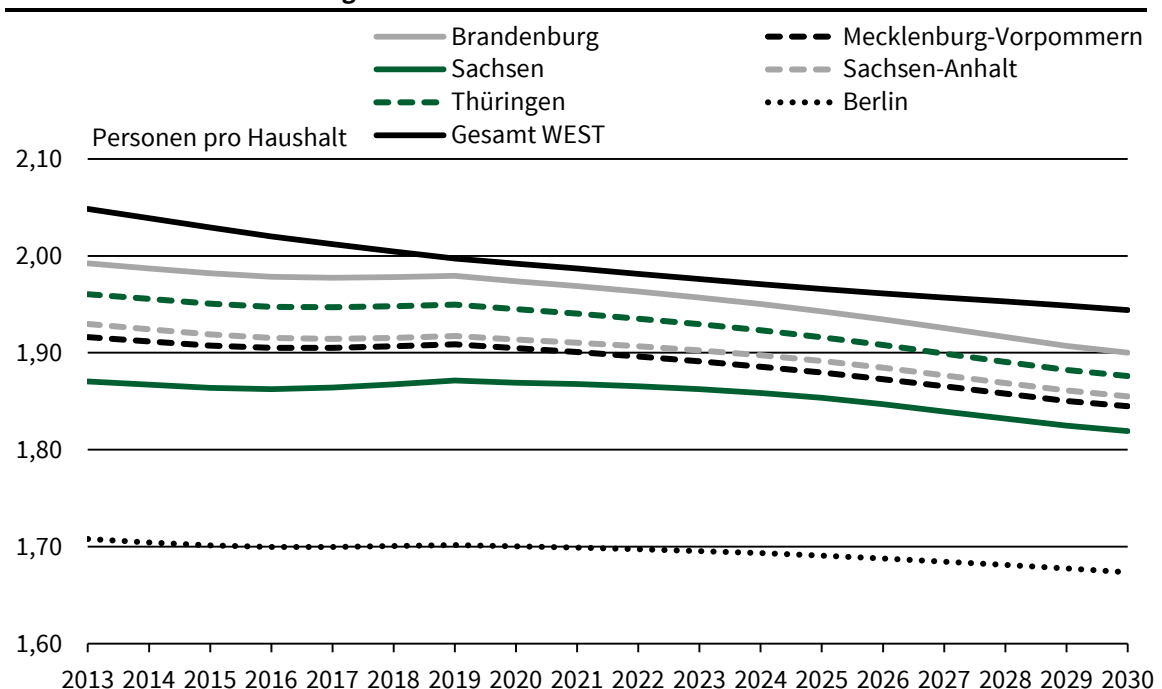
bundesland- und prognosejahrspezifische durchschnittliche Haushaltsgrößen gezogen und auf die zuvor errechnete Bevölkerung in Privathaushalten der Prognosejahre 2014 bis 2030 angewandt, um die Anzahl der Privathaushalte im jeweiligen Bundesland zu ermitteln.

Bei der Berechnung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen kommt das sogenannte Haushaltsmitgliederquotenverfahren zur Anwendung. Dabei werden die Haushaltsgrößen für alle Bundesländer nach Altersklassen in die Zukunft fortgeschrieben [vgl. OERTEL (2012)]. Zu Vergleichszwecken erfolgt eine gesonderte Berechnung der Haushaltszahlen für Westdeutschland.

4.1.1 Ergebnisse für Ostdeutschland

In Abbildung 24 ist die prognostizierte Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen für alle ostdeutschen Bundesländer im Zeitverlauf bis zum Jahr 2030 abgetragen.

Abb. 24
Durchschnittliche Haushaltsgröße im Zeitverlauf bis 2030



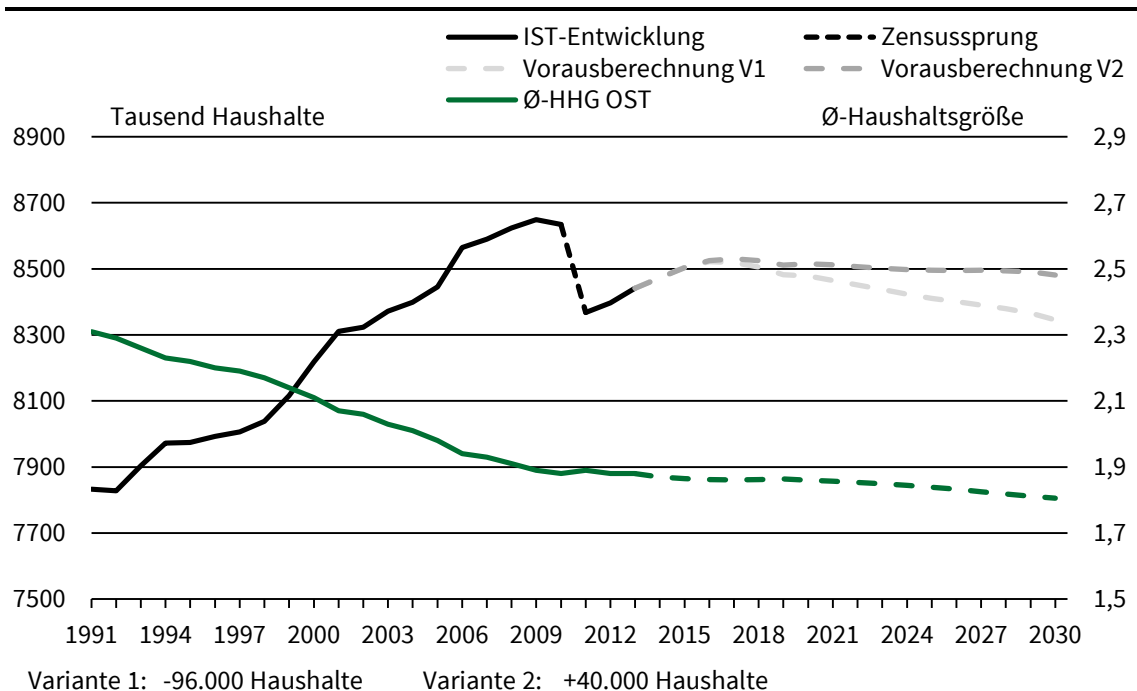
Anmerkung: Bevölkerungsvorausberechnung nach Variante 2.

Quelle: Statistisches Bundesamt (2009), Oertel (2012), Berechnung und Darstellung des IÖR.

Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen werden in allen ostdeutschen Bundesländern über alle Prognosejahre deutlich kleiner ausfallen als in Westdeutschland. Damit setzt sich der in Abschnitt 2.4 dargestellte Trend fort. Gleichzeitig sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Ostdeutschland nicht so stark wie in Westdeutschland (Ost: -0,07; West: -0,1). Auffällig ist zudem die verglichen mit allen anderen Ländern deutlich geringere durchschnittliche Haushaltsgröße in Berlin, welche sich im Zeitverlauf auch nicht wesentlich verringert. Die Singularisierung und eine generelle Pluralisierung von Lebensstilen sind in Großstädten aufgrund veränderter Wertvorstellungen ausgeprägter. Hinzu kommt die größere Zahl von Personen, die arbeitsbedingt einen Zweitwohnsitz in Berlin aufweisen.

Die Prognose zeigt eine Verlangsamung des Haushaltsverkleinerungsprozesses in Ostdeutschland. Das ist eine direkte Folge der bereits fortgeschrittenen Alterung der Gesellschaft (demografischer Effekt) sowie einer zunehmenden Sättigung verhaltensbedingter Verkleinerungen (Verhaltenseffekt). In der Folge führt dies zu einer schrittweisen Stagnation bzw. in Variante 1 sogar zu einer erstmalig seit der Wiedervereinigung länger anhaltenden Schrumpfung der ostdeutschen Haushaltszahlen (vgl. Abb. 25).

Abb. 25
Entwicklung der ostdeutschen Haushalte zwischen 1991 und 2013 (Mikrozensus), Jahresmittel, Privathaushalte; Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Zeitverlauf; Prognose bis 2030



Quelle: Statistisches Bundesamt (2015a, 2016a), Oertel (2012), Berechnung und Darstellung des IÖR.

Der Scheitelpunkt wird nach Variante 1 im Jahr 2016, nach Variante 2 im Jahr 2017 erreicht werden. In der Variante 1 sinkt danach die Zahl ostdeutscher Haushalte auf rund 8,35 Mill. – ein moderater Rückgang im gesamten Prognosezeitraum von rund -0,8 %. In der positiveren, zweiten Variante steigt diese Zahl noch leicht um 0,8 % auf 8,48 Mill. Haushalte.²⁶ In der Geringfügigkeit der Abweichungen zwischen beiden Varianten zeigt sich der durch das STATISTISCHE BUNDESAMT als moderat beurteilte Einfluss der Zuwanderung für Ostdeutschland.

Ursächlich für die Schrumpfung der Haushaltszahlen ist der für beide Varianten vorausgeschätzte Rückgang der Bevölkerungszahlen. Dieser negative Bevölkerungseffekt überwiegt in Variante 1 den positiven Effekt der Haushaltsverkleinerung. Während aufgrund des Bevölkerungsrückgangs die Zahl der Privathaushalte um etwa 434 000 sinkt, kommen durch anhaltende Haushaltsverkleinerung rund 338 000 neue Haushalte hinzu; im Saldo verliert Ostdeutschland in Variante 1 zwischen den Jahren 2013 und 2030 etwa 96 000 Haushalte.

In Variante 2 hingegen ist der durch das STATISTISCHE BUNDESAMT prognostizierte Bevölkerungsverlust geringer, die Zahl der Privathaushalte schrumpft daher nur um etwa 294 000. Demgegenüber entstehen durch den Haushaltsgrößeneffekt (kleinere Durchschnittshaushalte) rund 334 000 neue Haushalte in Ostdeutschland. Im Saldo über den Gesamtzeitraum vom Jahr 2013 bis zum Jahr 2030 kommt es zu einem leichten Anstieg um 40 000 Haushalte. Ohne die Berücksichtigung Berlins wird in Ostdeutschland ein noch deutlicherer Haushaltsrückgang von 325 000 Haushalten (-3,9 %) in Variante 1 sowie von 254 000 Haushalten (-3,0 %) in Variante 2 vorausgeschätzt.

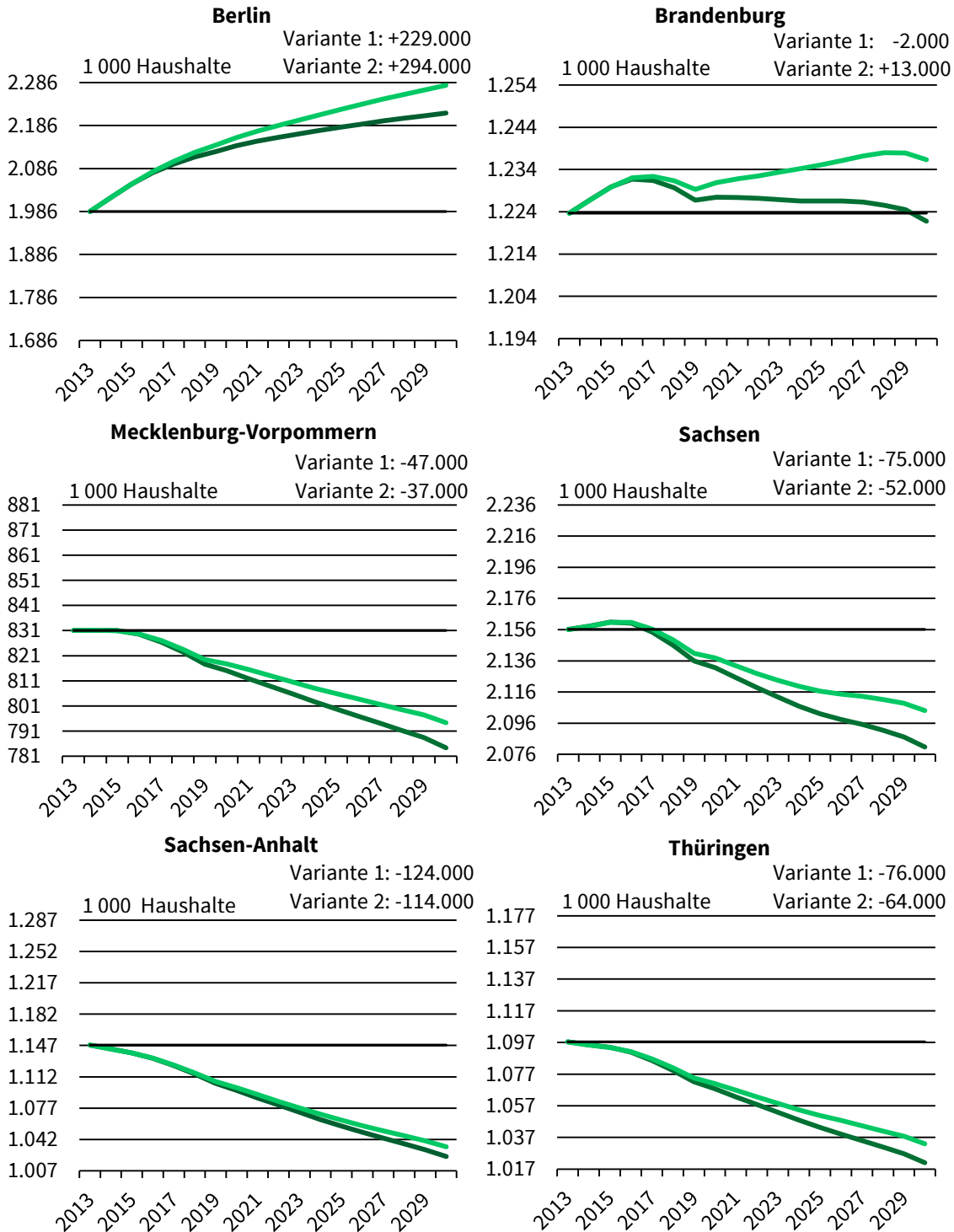
4.1.2 Ergebnisse für die Bundesländer

Differenziert man die Haushaltsentwicklung auf Bundeslandebene, so wird ähnlich der zugrundeliegenden Bevölkerungsvorausberechnung deutlich, dass vor allem Berlin in Ostdeutschland auch zukünftig mit einem starken Haushaltswachstum rechnen kann (vgl. Abb. 26). Die Haushaltszahl in Berlin wächst in Variante 2 um fast 294 000 Haushalte (+14,8 %).

²⁶ Die Zahlen im Ausgangsjahr 2013 weichen geringfügig von den tatsächlich ermittelten Haushaltszahlen im Mikrozensus ab. Basisjahr der Prognose der in dieser Studie verwendeten durchschnittlichen Haushaltsgrößen war 2009 [vgl. OERTEL (2012)]. Über alle ostdeutschen Bundesländer kumuliert sich die Abweichung auf etwa 8 000 Haushalte.

Abb. 26

Vorausberechnung der Haushaltsentwicklung für die ostdeutschen Bundesländer 2013-2030 in den Varianten 1 und 2, Jahresmittel, Privathaushalte



Anmerkung: Zahlenwerte weisen absolute Veränderung der Zahl der Haushalte zwischen den Jahren 2013 und 2030 aus.

Quelle: Berechnung und Darstellung des IÖR.

In deutlich geringerer Quantität ist in Variante 2 auch für das Land Brandenburg ein leichtes Haushaltswachstum zu erwarten (+1,0 %). Dieses speist sich jedoch bekanntermaßen zu großen Teilen auch nur aus dem positiven Binnenmigrationssaldo mit Berlin und ist insofern vor allem lageinduziert.

Verglichen mit früheren deutschlandweiten, bundeslandspezifischen Haushaltsprognosen fällt der Haushaltsrückgang in dieser Vorausberechnung moderater aus. So prognostizierte das STATISTISCHE BUNDESAMT in der letzten offiziellen Haushaltsvorausberechnung aus dem Jahr 2011 für Ostdeutschland (mit Berlin) bis zum Jahr 2030 noch einen deutlich höheren Haushaltsrückgang in Höhe von 320 000 Haushalten [STATISTISCHES BUNDESAMT (2011)]. Ursächlich für die hier vorgestellte, positivere Prognose sind das deutlich höhere Haushaltswachstum in Berlin und der geringere Haushaltsrückgang in Sachsen, Thüringen und Brandenburg.²⁷ Demgegenüber weichen die Prognosen in den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt kaum von jener des STATISTISCHEN BUNDESAMTES ab. Auch hier zeigt sich der große Einfluss des schwierig fortzuschreibenden Faktors „(Binnen-)Migration“ auf die Prognoseergebnisse, welcher verglichen mit der früheren Vorausberechnung des Statistischen Bundesamtes vor allem für die Bundesländer Sachsen und Berlin aufgrund positiverer Wanderungssalden in den Jahren 2011 bis 2013 maßgeblich zu einer positiveren Haushaltsentwicklung der hier vorgestellten Vorausberechnung beiträgt.

Infobox 1

Flüchtlingsmigration im Hinblick auf die Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung

Zwischen Januar 2014 und dem ersten Quartal im Jahr 2016 wurden in Deutschland über das IT-System zur „Erstverteilung der Asylbegehrenden“ EASY 1 302 383 asylsuchende Personen registriert. Dabei entfielen 238 676 Personen auf das Jahr 2014 [DEUTSCHER BUNDESTAG (2015)], 890 000 auf das Jahr 2015 [BUNDESMINISTERIUM DES INNERN (BMI) (2016a)] sowie bisher 173 707 Personen auf das erste Quartal im Jahr 2016 [BUNDESMINISTERIUM DES INNERN (2016b)]. Aufgrund von Doppel- und Fehlregistrierungen wurde die Zahl der im Jahr 2015 eingereisten Flüchtlinge durch das BMI zunächst überschätzt. Diese Revision war zum Zeitpunkt der Modellierung jedoch noch nicht bekannt und konnte aus diesem Grund bei der hier vorliegenden Berechnung nicht berücksichtigt werden.

²⁷ Das STATISTISCHE BUNDESAMT prognostizierte in seiner Haushaltsvorausschätzung bis zum Jahr 2030 für Berlin 2 042 Haushalte, für Brandenburg 1 197 Haushalte, für Mecklenburg-Vorpommern 769 Haushalte, für Sachsen 2 011 Haushalte, für Sachsen-Anhalt 1 021 Haushalte und für Thüringen 985 Haushalte.

Zu beachten ist zudem, dass innerhalb des, durch das STATISTISCHE BUNDESAMT in der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (KBV) angenommenen Wanderungssaldos von 500 000 Personen in den Jahren 2014 und 2015, bereits Asylsuchende bis zu einer gewissen Höhe enthalten sind. Die Zahl der tatsächlich darüber hinaus zusätzlich zugezogenen Flüchtlinge liegt demnach unter der Gesamtzahl der EASY-Registrierten, lässt sich jedoch ohne Kenntnis der genauen Zusammensetzung des angenommenen Wanderungssaldos nicht näher beziffern.

Nach der Registrierung der Asylsuchenden im EASY-System erfolgt die Verteilung auf die Bundesländer. Diese folgt den jährlich neu ermittelten Zuteilungsquoten nach dem sogenannten „Königsteiner Schlüssel“, welcher sich zu 2/3 am Steueraufkommen sowie zu 1/3 an der Bevölkerungszahl orientiert. Kumuliert über alle ostdeutschen Bundesländer liegt die Zuteilungsquote für Ostdeutschland im Jahr 2016 bei etwa 20,8 %. Dies entspricht für den eingangs beschriebenen Zeitraum einer Zahl in Ostdeutschland asylsuchender Menschen in Höhe von 312 557 Personen. In der 13. KBV liegt der Wanderungssaldo in der Positivvariante 2 ohne diese zusätzliche Flüchtlingsmigration über die Jahre 2014, 2015 und 2016 (Gesamtjahr) bei rund 236 000 Personen.

Nach Schätzungen des EMPIRICA-Instituts liegt die Haushaltsgröße bei Asylsuchenden bei durchschnittlich 2,3 Personen je Haushalt [EMPIRICA (2016)]. Angewandt auf die Zahl der „Flüchtlinge nach Ostdeutschland“ erhält man ein zusätzlich durch die Flüchtlingsmigration zwischen 2014 und dem 1. Quartal 2016 verursachtes Haushaltswachstum in Höhe von 135 894 Haushalten. Gegenüber dem Ausgangsjahr 2013 entspricht dies einem Anstieg der Haushaltszahl um 1,6 %. Die Flüchtlingszahlen nach dem 1. Quartal 2016 konnten aus Berichtsgründen nicht mehr für die Berechnung des Wohnungsneubaubedarfs herangezogen werden.

Verteilt auf die ostdeutschen Bundesländer entfallen davon je rund 33 000 Flüchtlingshaushalte auf Berlin und Sachsen, 20 000 Haushalte auf Brandenburg, etwa 18 000 Haushalte auf Thüringen und Sachsen-Anhalt und 13 000 Haushalte auf Mecklenburg-Vorpommern. Allerdings ist noch keine Aussage darüber möglich, wie hoch die Zahl der Flüchtlinge ist, die den Residenzort innerhalb Deutschlands wechseln.

4.2 VORAUSBERECHNUNG DER ZU- UND ABGÄNGE

Nach der Vorausberechnung der Haushaltszahlen in Abschnitt 4.1 und unter Berücksichtigung der grundlegenden Trends in Abschnitt 3 kann nun ein Szenario ermittelt werden, das die mögliche Entwicklung des Wohnungsbestands bis zum Jahr 2030 beschreibt.²⁸ Dafür müssen naturgemäß Annahmen für die Entwicklung des Wohnungszugangs²⁹ (Baufertigstellung neuer Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Maßnahmen an bestehenden Gebäuden) sowie des Wohnungsabgangs (Totalabgang, einschließlich geförderten Rückbaus) getroffen werden. Diese wurden im Rahmen eines Expertenworkshops diskutiert und qualitativ untersetzt. Der folgende Abschnitt wird diese Annahmen beschreiben.

4.2.1 Methodisches Vorgehen

Die Vorausberechnung zukünftiger Wohnungszugänge folgt den drei durch ZAKRZEWSKI et al. (2014) beschriebenen (und bereits in Abschnitt 3.7 angesprochenen) gegenwärtig zu beobachtenden Mismatches der Wohnungsmarktentwicklung (vgl. Tab. 18 im Anhang). Neben dem klassischen, quantitativen Mismatch eines rein mengenmäßig nicht der Haushaltsentwicklung einer Region entsprechenden Wohnungsbestandes, sowie dem qualitativen Mismatch eines unzureichend nachfragegerechten Wohnungsbestandes, kommt der räumliche Mismatch deutlicher Wohnungsübersorgung in Schrumpfsregionen bei gleichzeitig drohender Unterversorgung in den boomenden Kernstädten hinzu. Alle drei Effekte wirken direkt auf die Neubautätigkeit einer Region.³⁰

²⁸ Im Folgenden bezieht sich die Vorausberechnung des Wohnungsbestandes auf die hinsichtlich der Wanderungsüberschüsse positiveren Variante 2 der Haushaltsvorausberechnung.

²⁹ Die Begriffe „Wohnungszugang“, „Baufertigstellungen“ und „Wohnungsneubau“ werden synonym verwendet und beschreiben stets die Zahl der jährlich neu gebauten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Wohnungen aus Maßnahmen an bestehenden Gebäuden.

³⁰ Der räumliche Mismatch kleinräumiger Angebots- sowie Nachfrageüberhänge führt bei der Betrachtung größerer Gebietseinheiten (wie hier Bundesländer) zur Verrechnung von Wohnungsknappheiten in den Großstädten und Wohnungsüberhängen in der weiter entfernten Peripherie. Eine Projektion für alle 77 Kreise und kreisfreie Städte Ostdeutschlands ist jedoch kaum möglich, zumal in einigen Großstädten auch deutliche innerstädtische Wohnungsmarktsegregationen beobachtet werden können, wodurch sogar Betrachtungen auf Quartiersebene erforderlich wären. Eine gewisse Verschneidung zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen ist aus diesem Grunde unvermeidlich. In Abschnitt 4.4 wird dem räumlichen Effekt der Dislokation von Beständen in Wachstums- und Schrumpfsregionen Rechnung getragen.

Ermittlung des quantitativ begründeten Wohnungsneubaus

Zur Ermittlung des quantitativ begründeten Neubaubedarfs wurde bundeslandspezifisch die Relation zwischen der Zahl der in einem Zeitraum von fünf Jahren neu im Vergleich zum Vorjahr hinzukommenden Haushalte sowie der im gleichen Fünfjahreszeitraum zu beobachteten Neubautätigkeit im Mehrfamilienhausbereich errechnet und der fünfjährige Durchschnitt dieser „Bauaktivitätsrate“ in die Zukunft fortgeschrieben. Es wird vereinfacht davon ausgegangen, dass Haushaltszuwächse sich zunächst in einer gesteigerten Mehrfamilienhausbauaktivität niederschlagen und nicht unmittelbar auf den Einfamilienhausbau wirken. Haushaltszuwächse werden innerhalb eines Fünfjahreszeitraums zudem nicht mit Haushaltsverlusten im selben Zeitraum substituiert. Bei Zunahme der zugrundeliegenden Bezugsgröße „neue Haushalte“ werden sich in der Vorausberechnung dementsprechend auch die Baufertigstellungen von Mehrfamilienhäusern (MFH) erhöhen. Im Falle einer über alle Jahre beobachteten Schrumpfung der Haushaltszahl wird dieser Logik folgend kein rein quantitativ begründeter MFH-Wohnungsneubau vorausgeschätzt (jedoch qualitativ begründeter Neubau).³¹

Ermittlung des qualitativ begründeten Wohnungsneubaus

Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern (EZH) wird als qualitativ begründeter Wohnungsneubau interpretiert. Hierbei orientiert sich die Bauaktivität der Zukunft an der Relation der EZH-Baufertigstellungen zur Zahl der Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren („potenzielle Häuslebauer“) im gleichen Jahr. Der fünfjährige Durchschnitt dieser „EZH-Bauaktivitätsrate“ wurde in allen Bundesländern je nach Ausgestaltung der bundeslandspezifischen Bauaktivität in diesem Segment konstant bis zum Jahr 2030 fortgeschrieben. Bei mengenmäßigen Veränderungen der zugrundeliegenden Bezugsgröße „potenzielle Häuslebauer“ wird sich in der Vorausberechnung dementsprechend auch die EZH-Neubautätigkeit verändern. Zusätzlich zum EZH-Bau wurde

³¹ Bei der Betrachtung Berlins war die eingangs beschriebene Relation zwischen Haushaltszuwächsen und MFH-Baufertigstellungen in der Vergangenheit sehr niedrig; die Bauaktivität hinkte der Haushaltsentwicklung massiv hinterher. Aus diesem Grund wurde für Berlin von einer in Zukunft spürbar erhöhten Bauaktivität ausgegangen. Zu begründen ist diese Anpassung mit der auch im Rahmen des Expertenworkshops vertretenen Aussage, dass der Markt im Wohnungsbau konjunkturellen Zyklen unterliegt, welche wellenartig zu einem raschen Anstieg bzw. jähem Abfall der Bauaktivität führen können. Der bereits heute beobachtbare Anstieg der Bauaktivität in Berlin in den letzten Jahren wurde somit einem theoretischen konjunkturellen Zyklus folgend weiter fortgeschrieben.

auch von einem qualitativ zu begründenden MFH-Bau ausgegangen. Diese Annahme folgt der Erkenntnis, dass selbst in bereits langjährig von Haushaltsschrumpfung betroffenen Bundesländern wie bspw. Sachsen-Anhalt weiterhin in geringem Maße Wohnungsbau auch im Segment MFH stattfindet (Ersatzneubau, Eigentumswohnungsbau, teilweise räumlich begründete Neubautätigkeit). Um diesem „Grundrauschen“ der Baufertigstellungsstatistik Rechnung tragen zu können, wurde die durchschnittliche Zahl an MFH-Baufertigstellungen der vergangenen fünf Jahre herangezogen und konstant in die Zukunft fortgeschrieben. Die Summe aus EZH-Wohnungsneubau und qualitativem MFH-Wohnungsneubau stellt den gesamten qualitativ begründeten Wohnungsneubau dar.

Ermittlung der zukünftigen Zahl der Baufertigstellungen

Neben Neubaumaßnahmen in Wohngebäuden (EZH und MFH) werden dem Wohnungsmarkt Jahr für Jahr auch Wohnungen in Nichtwohngebäuden sowie Wohnungen aus Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden hinzugefügt. Zur Ermittlung der Höhe dieses zusätzlichen Wohnungszugangs wurde der Anteil neu fertiggestellter Wohnungen in Nichtwohngebäuden bzw. neu fertiggestellter Wohnungen aus Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden eines Jahres an den Baufertigstellungen im MFH-Segment desselben Jahres ermittelt und der zehnjährige Durchschnitt dieser Raten konstant in die Zukunft fortgeschrieben. Die Höhe des Zusatzzugangs aus Wohnungen in Nichtwohngebäuden sowie Wohnungen aus Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden orientiert sich demnach an der Höhe des MFH-Wohnungsbaus. Dies folgt der Prämisse, dass sich in Zeiten gesteigerter MFH-Bauaktivität auch die Aktivität bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie bei Wohnungen in Nichtwohngebäuden erhöht. Die zukünftige Zahl der Baufertigstellungen ergibt sich somit aus der Summe der quantitativ (MFH) und qualitativ (EZH und MFH) ermittelten Wohnungszugänge sowie aus den Zusatzzugängen aufgrund von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie durch den Bau von Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

Ermittlung des zukünftigen Wohnungsabgangs

Zur Ermittlung des zukünftigen Wohnungsabgangs wird zunächst der bundeslandspezifische Durchschnitt der Wohnungsabgangsraten der letzten fünf Jahre ermittelt. Diese „Rate Wohnungsabgang“ wird konstant bis zum Jahr 2025 fortgeschrieben und

stets auf den um den Abgang des vorangegangenen Jahres reduzierten Wohnungsbestand angewandt. Wohnungszugänge werden hierbei außen vor gelassen, da angenommen wird, dass Wohnungen, welche zwischen den Jahren 2014 und 2030 gebaut wurden, im selben Zeitraum nicht von Abriss betroffen sein können. Ab dem Jahr 2026 wird die Rate stufenweise bundeslandspezifisch leicht erhöht (bis zum Jahr 2030 um 25 %), da im Jahr 2025 nach dieser Vorausberechnung die Marke von 1 Mill. leerstehender Wohnungen in Ostdeutschland erreicht werden wird (vgl. Abschnitt 4.3) und höhere Leerstandszahlen in der Folge auch den Wohnungsabgang erhöhen. Die hier ermittelten Wohnungsabgänge werden im Anschluss auf die vier Baualtersklassen „vor 1918“, „1919 bis 1948“, „1949 bis 1970“ sowie „nach 1970“ verteilt, wobei die Anteile bundeslandspezifisch der Verteilung der letzten zehn Jahre entsprechen.³²

4.2.2 Vorausberechnung der Wohnungszugänge

Die Zahl der Baufertigstellungen in Ostdeutschland schwankte innerhalb der letzten 20 Jahre kräftig (vgl. Abb. 15 in Abschnitt 3.5). Von einem sehr hohen Niveau in den frühen 1990er Jahren sank die Neubautätigkeit stark ab und liegt seit den 2000er Jahren auf einem sehr niedrigen Stand.

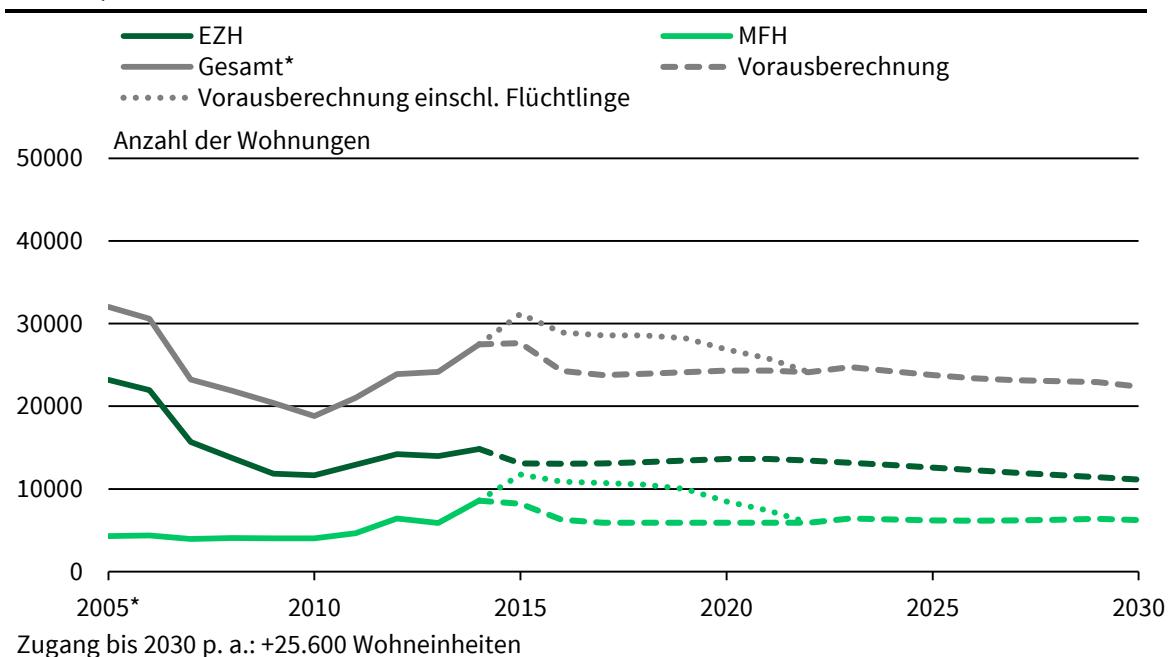
Da die Sonderstellung Berlins bei der Entwicklung der Baufertigstellungen innerhalb der ostdeutschen Bundesländer klar erkennbar ist, wird in den nachfolgenden Vorausberechnungen zwischen den ostdeutschen Flächenländern und Berlin unterschieden. Die Ergebnisse sind in Abbildung 27 dargestellt.

In den ostdeutschen Flächenländern wird bis zum Jahr 2030 ein relativ konstanter Zugang neuer Wohnungen erwartet. Jährlich werden hier rund 25 600 Wohnungen baufertiggestellt. Dies liegt auch an der weitgehend konstanten Entwicklung der Haushaltszahlen in der Haushaltsvorausberechnung bis zum Jahr 2030. Der Zusatzbedarf durch die Flüchtlingskrise kumuliert sich über alle ostdeutschen Flächenländer und alle Vorausberechnungsjahre auf insgesamt rund 26 000 Wohneinheiten (WE). Es wurde davon ausgegangen, dass nur ein Viertel der für Ostdeutschland vorausberechneten Flüchtlingshaushalte auch tatsächlich längerfristig in Ostdeutschland verwei-

³² Zusätzlich erfolgte eine Überprüfung des „Potenzials“ abrisssfähiger Wohnungen nach Baualtersklassen.

len und hier wohnungsmarktwirksam werden. Ein Teil der Flüchtlinge wird erfahrungsgemäß auch im Leerstand untergebracht, wobei die Handlungsspielräume der Kommunen begrenzt sind und dieses Potenzial nicht überschätzt werden sollte [GERLACH und HELAL (2016)]. Dies entspricht den Erfahrungen der Teilnehmer des zur Validierung der hier getroffenen Annahmen durchgeführten Expertenworkshops.

Abb. 27
Wohnungszugang in Ostdeutschland (ohne die Betrachtung Berlins) bis 2030 (Vorausberechnung ab 2014)



* Gesamtzahl einschließlich Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

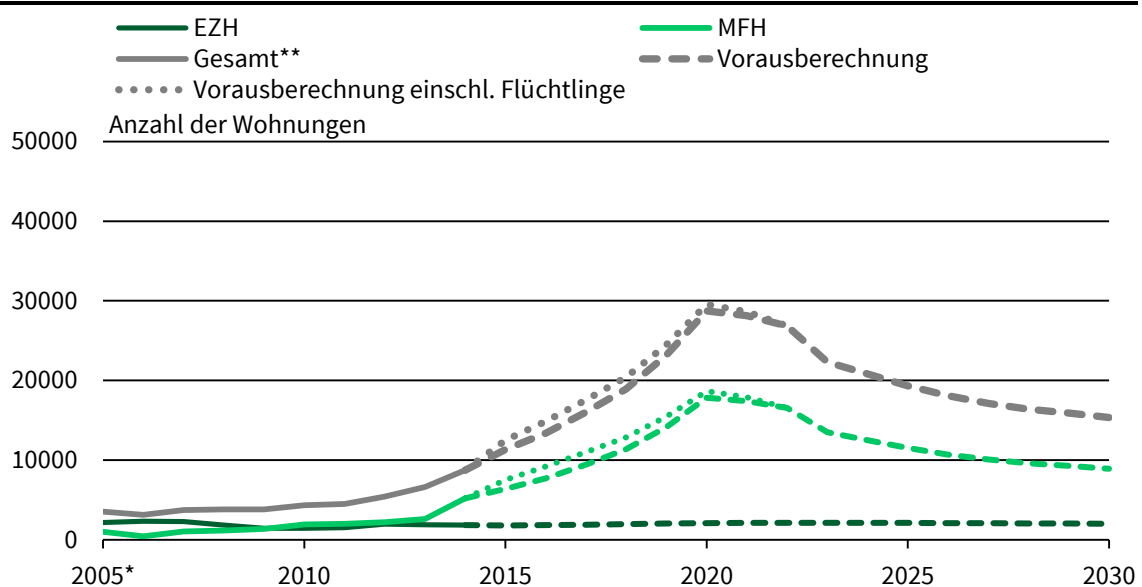
Quelle: Statistisches Bundesamt (2015d), EASY-Registrierungen des BMI, Berechnung und Darstellung des IÖR.

Der Anteil der EZH an der Gesamtfertigstellungszahl wird in allen Jahren der Vorausberechnung auch unter Einbeziehung gesteigerter Bautätigkeit durch die Flüchtlingsmigration über dem Anteil der Mehrfamilienhäuser liegen. Gleichzeitig ist aufgrund des rückläufigen demografischen Potenzials der 30- bis-45-Jährigen in den ostdeutschen Flächenländern auch der Neubau im EZH-Bereich leicht rückläufig.

Ganz anders stellt sich die Situation in Berlin dar (vgl. Abb. 28). Hier ist mit einer deutlichen Steigerung der Bautätigkeit bis zum Jahr 2020 zu rechnen. Diese Steigerung entspricht den gegenwärtigen Absichtsbekundungen der Berliner Senatsverwaltung, aufgrund akuten Wohnungsmangels bis zum Jahr 2020 jährlich rund 20 000 neue Woh-

nungen in Berlin errichten zu wollen [SCHÖNBALL (2016)]. Pro Jahr werden nach der Vorausberechnung bis zum Jahr 2030 durchschnittlich rund 20 000 Wohnungen baufertiggestellt, wobei der Hochpunkt der Bautätigkeit im Jahr 2020 bei knapp unter 30 000 neuen Wohnungen liegen und danach kontinuierlich absinken wird. Die Zahl der Wohnungszugänge aufgrund gesteigerter Flüchtlingszuwanderung liegt in Berlin über den gesamten Vorausberechnungszeitraum bis zum Jahr 2030 bei rund 8 250 Wohnungen. Der eingangs beschriebene Anstieg wird nahezu ausschließlich im Geschosswohnungsbau stattfinden. Demgegenüber wird der Wohnungsneubau im Segment EZH auf vergleichsweise niedrigem Niveau stagnieren.

Abb. 28
Entwicklung des Wohnungszugangs in Berlin bis 2030 (Vorausberechnung ab 2014)



Zugang bis 2030 p. a.: +20.000 Wohneinheiten

* ab 2005 Berlin mit West-Berlin

** Gesamtzahl einschließlich Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie Wohnungen in Nichtwohngebäuden

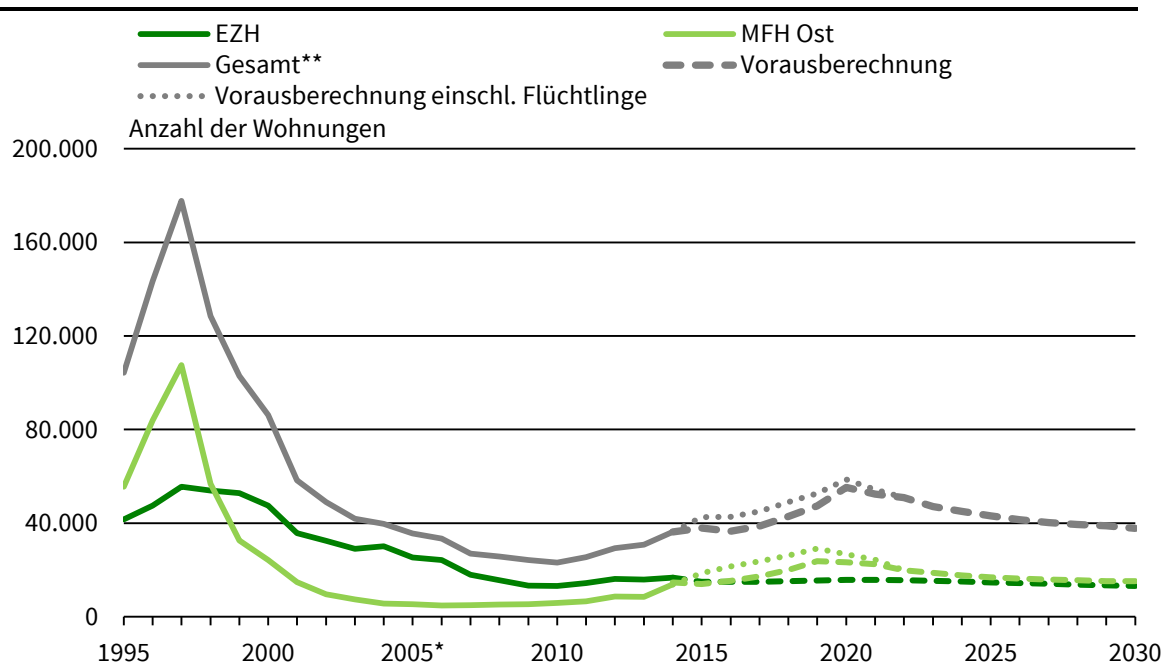
Quelle: Statistisches Bundesamt (2015d), EASY-Registrierungen des BMI, Berechnung und Darstellung des IÖR.

Bedeutende Anteile des Wohnungszugangs in Berlin resultieren in der Vorausberechnung aus Maßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden, bspw. durch den Ausbau von Dachgeschosswohnungen. Auf je zwei neu fertiggestellte Wohnungen in Berlin

wird eine zusätzliche Wohnung aus Maßnahmen an bestehenden Gebäuden entfallen.³³ Aufgrund von Bestandsausreizungen könnten sich diese Proportionen zukünftig jedoch verändern.

Betrachtet man nun ganz Ostdeutschland inklusive Berlin, so wird die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen von gegenwärtig rund 36 000 Wohnungen bis zum Jahr 2020 auf rund 56 000 Wohnungen deutlich ansteigen (vgl. Abb. 29 und Tab. 3). Diese Zunahme ist jedoch nahezu vollständig der Hauptstadt Berlin zuzurechnen. Bis zum Jahr 2030 wird das Neubauvolumen aufgrund rückläufiger Haushaltszuwächse in Berlin auf rund 15 000 Wohnungen pro Jahr abgeschmolzen sein. Die hier vorausberechneten Baufertigstellungszahlen in Ostdeutschland erreichen bei weitem nicht das Niveau des Baubooms der frühen 1990er Jahre.

Abb. 29
Entwicklung der Baufertigstellungen in Ostdeutschland (einschließlich Berlin) zwischen 1995 und 2030



* ab 2005 Ostdeutschland einschließlich West-Berlin

** Gesamtzahl einschließlich Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie Wohnungen in Nichtwohngebäuden

Quelle: Statistisches Bundesamt (2015d), Berechnung und Darstellung des IÖR.

³³ Rate aus Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zu neu fertiggestellten Mehrfamilienhäusern für Berlin: 0,47.

Tab. 3**Vorausberechnung der jährlichen Baufertigstellungen in Ostdeutschland zwischen 2014 und 2030**

Wohnungszugang	2014	Ø 2014-2020	Ø 2021-2025	Ø 2026-2030	2030
Ostdeutschland (ohne Berlin)	27 490	24 680	24 237	22 968	22 375
Berlin	8 744	18 597	23 477	16 571	15 359
Ostdeutschland (mit Berlin)	36 234	43 276	47 714	39 538	37 734

Quelle: Statistisches Bundesamt (2015d), Berechnung und Darstellung des IÖR.

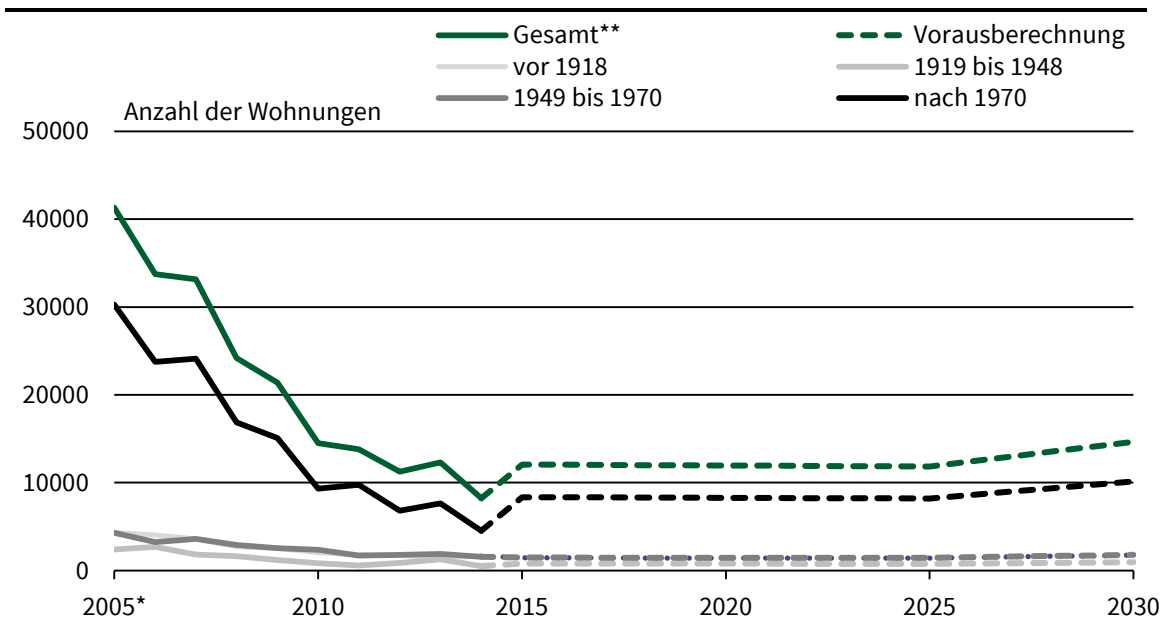
4.2.3 Vorausberechnung der Wohnungsabgänge

Bei der Betrachtung der letzten 20 Jahre wird deutlich, dass die Höhe des Wohnungsabgangs in Ostdeutschland maßgeblich durch den geförderten Abriss im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost sowie zusätzlicher, ländereigener Umbauprogramme beeinflusst wurde. Die Wohnungsabgangsrate stieg mit Start des Programms sowie der zuvor erfolgten Novellierung des Altschuldenhilfegesetzes vom 28. August 2000 und der dadurch in Kraft tretenden Altschuldenhilfeverordnung rasant von etwa 0,13 % des Wohnungsbestandes auf rund 0,56 % des Wohnungsbestandes zur Hochzeit im Jahr 2004. Mit Auslaufen der Altschuldenhilfeverordnung im Jahr 2013 sowie der Stabilisierung der Wohnungsbestände aufgrund der gleichzeitig rückläufigen Neubauzahlen (vgl. Abschnitt 4.2.2) sank auch die Wohnungsabgangsrate auf das ursprüngliche Niveau vor Beginn der Abrissförderung (vgl. auch Abb. 18 in Abschnitt 3.6).

Aufgrund der Annahme geringerer Veränderungen der Wohnungsabgangsrate bis zum Überschreiten der wohnungspolitisch kritischen Schwelle von 1 Mill. leerstehender Wohnungen (vgl. Abschnitt 4.3) im Jahr 2025 wird der Wohnungsabgang in Ostdeutschland in diesem Basis-Szenario nicht zu alten Höchstmarken in den 2000er Jahren zurückkehren. Diese Annahme folgt der bereits skizzierten Erwartung, dass die zukünftigen Wohnungsleerstände sowohl räumlich, als auch hinsichtlich ihrer Eigentümerstruktur sowie ihrer Verteilung im Bestand deutlich heterogener ausfallen werden als dies früher der Fall war. Leerstände werden vornehmlich in Wohnungen in privatem Besitz auftreten. Kommunale und genossenschaftliche Eigentümer, welche in der vergangenen Abrisswelle die Hauptlast der Marktbereinigung trugen, konnten ihre

Bestände bereits weitgehend konsolidieren. Der Rückgang der Abgangsraten in Ostdeutschland ist dann auch schwerpunktmäßig vor allem auf den deutlichen Rückgang der Abgänge in Gebäuden der Baualtersklasse nach 1970 zurückzuführen (vgl. Abb. 30). Während die Abgangszahlen in den übrigen Baualtersklassen in den vergangenen zehn Jahren weitgehend konstant blieben, sank die Zahl der Wohnungsabgänge in Beständen mit einem Baualter nach 1970 von rund 30 000 abgerissenen Wohnungen 2005 auf lediglich etwa 5 000 Wohnungen im Jahr 2014.

Abb. 30
Wohnungsabgänge in Ostdeutschland (mit Berlin) nach Baualtersklassen in den Jahren 2005-2030



Abgang bis 2030 p. a.: -12.450 Wohneinheiten

* ab 2005 Ostdeutschland mit West-Berlin

** Totalabgang eischl. geförderten Rückbaus

Datenbasis: Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang im Land Berlin/Brandenburg, Statistisches Landesamt Sachsen, Baufertigstellungen, Bauabgang, Wohnungsbestand im Wohn- und Nichtwohnbau Sachsen-Anhalt, Baugenehmigungen und Bauüberhang, Baufertigstellungen und Bauabgänge in Thüringen, Sonderauswertung Mecklenburg-Vorpommern.

Quelle: Berechnung und Darstellung des IÖR.

Gleichwohl wird der Abriss auch in der Vorausberechnung – wenngleich auf niedrigerem Niveau – weiterhin schwerpunktmäßig in Beständen, die nach dem Jahr 1970 erbaut wurden, stattfinden, während Bestände in Altbauquartieren deutlich weniger von Wohnungsabgängen betroffen sein werden. Auch die leichte Intensitätssteigerung der Abrisstätigkeit nach dem Jahr 2025 wird vorrangig Bestände, die nach 1970

erbaut wurden, betreffen (vgl. Tab. 4 und Abb. 30). Über den gesamten Vorausberechnungszeitraum liegt der Wohnungsabgang bei durchschnittlich 12 400 Wohnungen pro Jahr.

Tab. 4
Jährlicher Wohnungsabgang für Ostdeutschland (ohne Berlin), Berlin sowie Ostdeutschland (mit Berlin)

Wohnungszugang	2014	Ø 2014-2020	Ø 2021-2025	Ø 2026-2030	2030
Ostdeutschland (ohne Berlin)	7 770	11 761	11 636	13 244	14 335
Berlin	448	252	525	289	314
Ostdeutschland (mit Berlin)	8 218	12 012	11 887	13 534	14 649

Quelle: Statistisches Bundesamt (2015d), Berechnung und Darstellung des IÖR.

In Berlin ist der Wohnungsabgang nahezu vernachlässigbar und wird daher hier nicht gesondert dargestellt. Die Hauptlast des Wohnungsabgangs entfällt auf die Bundesländer Sachsen und Sachsen-Anhalt (jeweils rund 4 300 abgehende Wohnungen im Jahr 2030).

4.3 VORAUSBERECHNUNG DES WOHNUNGSBESTANDES UND DES LEERSTANDES

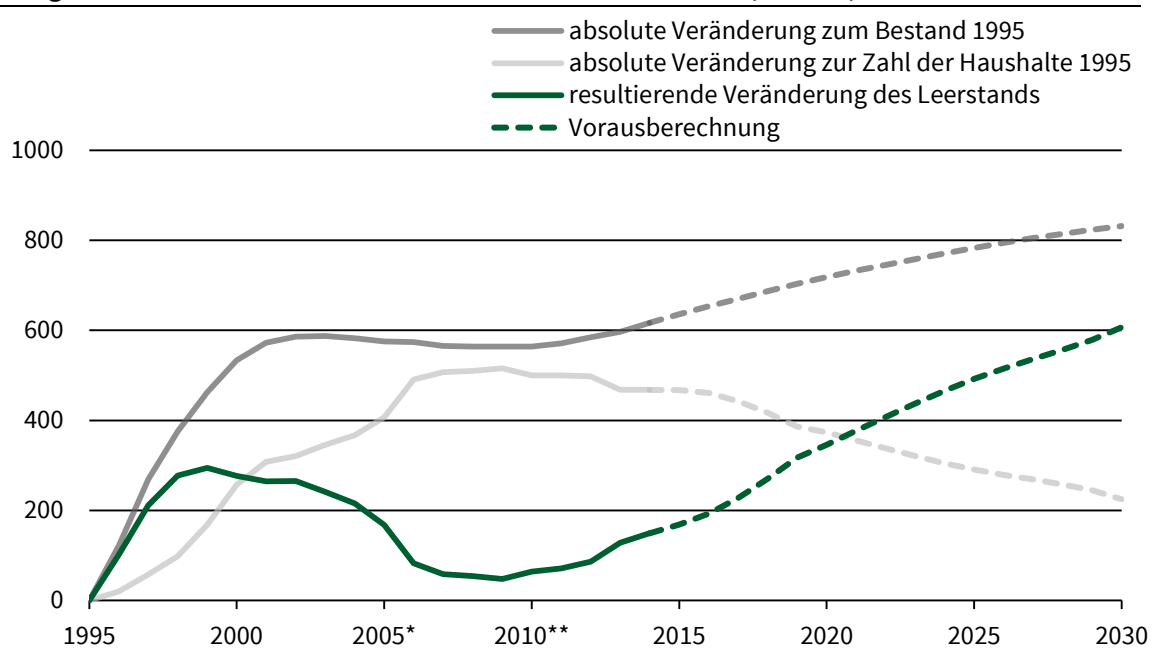
Schließlich ergeben sich aus Wohnungszugängen und Wohnungsabgängen die Zahlen zum Wohnungsbestand bzw. zum Leerstand. Da sich vor allem die Zugänge in den ostdeutschen Flächenländern und Berlin stark unterscheiden, werden diese Ergebnisse im Folgenden getrennt dargestellt.

4.3.1 Entwicklung von Wohnungsbestand und Leerstand in den ostdeutschen Flächenländern

Aufgrund der niedrigen Wohnungsabgangsraten sowie einer moderaten Bautätigkeit durch einen anhaltend hohen qualitativen und räumlichen induzierten Wohnungsbedarf wird der Wohnungsbestand in den ostdeutschen Flächenländern nach einer Phase der Stagnation wieder deutlich wachsen. Eine Ausnahme bildet das Bundesland Sachsen-Anhalt. Der Wohnungsbestand ist hier aufgrund der hohen Wohnungsabgangszahlen im Vorausberechnungszeitraum leicht rückläufig (Saldo: -15 900 WE).

In allen anderen Bundesländern ist unter den eingangs beschriebenen Annahmen dieses Basis-Szenarios mit einem Bestandswachstum zu rechnen. Gekoppelt mit dem bereits geschilderten Rückgang der Haushaltszahl bis zum Jahr 2030 (vgl. Abschnitt 4.1) wird diese Entwicklung zu einer Verschärfung der Leerstandssituation in den ostdeutschen Flächenländern führen. In Abbildung 31 wird die Entwicklung von Wohnungsbestand, Haushaltszahl und Wohnungsleerstand in den ostdeutschen Flächenländern als absolute Veränderung der Wohnungs- und Haushaltszahlen relativ zum Stand der Gebäude- und Wohnungszählung des Jahres 1995 abgetragen (Haushalts- und Wohnungszahl des Jahres 1995 = 0). Der Leerstand wird aufgrund fehlender bundesweiter Zeitreihenerhebungen als einfache Differenz zwischen Wohnungsbestand und Haushaltszahl ermittelt (= normativer Wohnungsüberschuss). Auch wenn die tatsächliche Höhe des Leerstands abseits der Stichtagserhebungen vom Jahr 1995 bzw. 2011 nicht bekannt ist, können auf diesem Wege doch Aussagen zur ungefähren Veränderung des Leerstandsniveaus über den gesamten Zeitverlauf getroffen werden.

Abb. 31
Veränderung des Wohnungsbestandes, der Haushaltszahl sowie des daraus resultierenden Wohnungsleerstands seit 1995 in den ostdeutschen Flächenländern (in 1 000)



Leerstand bis 2030 p. a.: +27.000 Wohneinheiten

* Zensusprung von 2010 auf 2011 entfernt

Quelle: Statistisches Bundesamt (2015e, 2016a), Berechnung und Darstellung des IÖR.

Wählt man als Fixpunkt der hier dargestellten relativen Entwicklung den im Zensus ermittelten ostdeutschen Wohnungsleerstand von rund 600 000 leerstehenden Wohnungen im Jahr 2011, so ergibt sich in der Vorausberechnung für das Jahr 2030 trotz gesteigerter Abrissaktivität für die ostdeutschen Flächenländer die Zahl von rund 1 136 000 leerstehenden Wohnungen bis zum Jahr 2030. Dies entspricht einer Zunahme des Leerstands von durchschnittlich rund 27 000 Wohnungen pro Jahr. Die Leerstandsquote für die ostdeutschen Flächenländer liegt im Jahr 2030 bei rund 13,6 %, wobei besonders in Thüringen (13,7 %), Mecklenburg-Vorpommern (16,8 %) und Sachsen-Anhalt (18,4 %) Leerstandszahlen von deutlich über 10 % erreicht werden. Zu beachten ist hierbei, dass bei Angaben für das gesamte Bundesland die zu erwartenden Spitzenwerte in den Landkreisen durch niedrige Leerstandszahlen in den Städten kompensiert werden. Bei regionaler Differenzierung ist in vielen Kreisen und Gemeinden Ostdeutschlands mit Leerstandsquoten jenseits der Marke von 20 % zu rechnen.

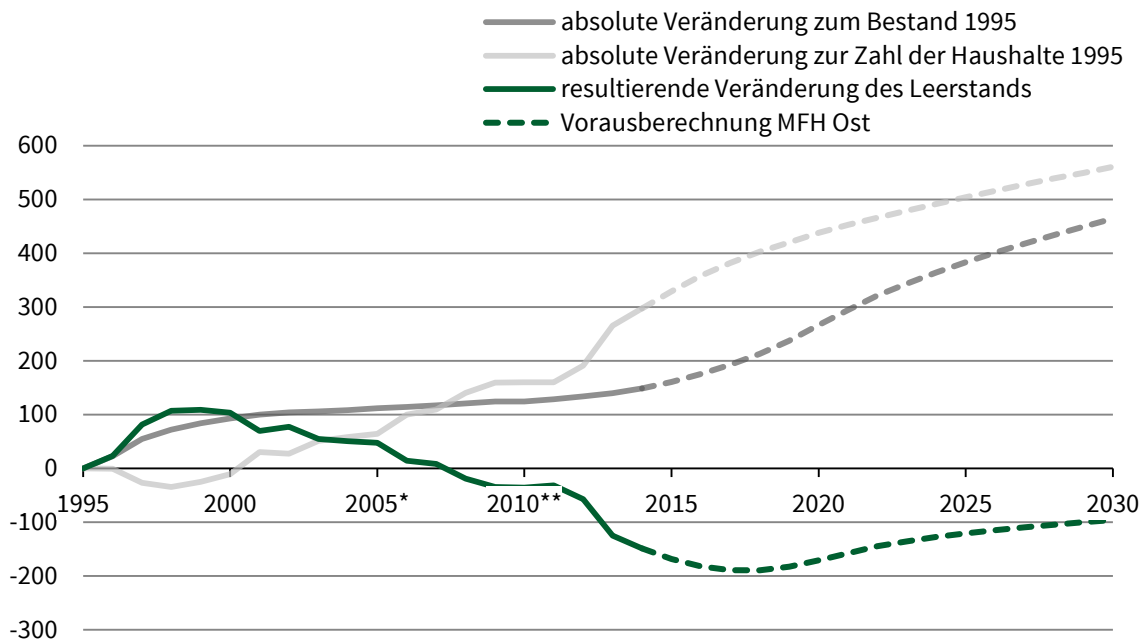
4.3.2 Entwicklung von Wohnungsbestand und Leerstand in Berlin

Ein gänzlich anderes Bild zeichnet sich für das Land Berlin ab (vgl. Abb. 32). Hier entwickelt sich die Haushaltszahl seit dem Jahr 2006 deutlich positiver als der Wohnungsbestand. Infolgedessen sank der Leerstand in der Landeshauptstadt deutlich und hat gegenwärtig ein kritisch niedriges Niveau erreicht. Laut Erhebungen des Zensus lag die Leerstandsquote in Berlin im Jahr 2011 bei 3,5 % [STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2015b)]. Seitdem ist der Leerstand jedoch weiter gesunken und liegt in allen verfügbaren Erhebungen unterhalb der Marke von 3 % [IBB (2015)].

In Beständen der Mitgliedsunternehmen des VERBANDES BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E. V. (BBU) lag die Leerstandsquote in Berlin im Jahr 2014 bei rund 1,9 %. Maßgabe der in diesem Szenario vorgestellten Bautätigkeit war die Normalisierung der sehr niedrigen Wohnungsleerstände auf ein Niveau, in welchem die freie Fluktuation innerhalb des Wohnungsmarktes durch die Wohnungsnachfrager möglich ist (Fluktuationsreserve: 3 %). Die Bauaktivität und infolgedessen die Wohnungsbestandsentwicklung folgen dieser Prämisse. In Berlin wird aus diesem Grunde in den kommenden Jahren der Wohnungsbau die positive Haushaltsentwicklung nicht nur spiegeln, sondern sogar überkompensieren, um eine Normalisierung des Leerstandsniveaus zu erreichen.

Abb. 32

Veränderung des Wohnungsbestandes, der Haushaltszahl sowie des daraus resultierenden Wohnungsleerstands seit 1995 in Berlin (in 1 000)



* Berlin einschließlich West-Berlin

** Zensusprung von 2010 auf 2011 entfernt

Quelle: Statistisches Bundesamt (2015e, 2016a), Berechnung und Darstellung des IÖR.

4.4 VORAUSSCHÄTZUNG DES REGIONALEN WOHNUNGSNEUBAUS IN OST-DEUTSCHLAND

Der Wohnungsmarkt in Ostdeutschland ist aktuell durch die Parallelität von Bevölkerungswachstum in den Großstädten³⁴ und dem Berliner Umland sowie einem flächenhaftem Bevölkerungsrückgang in praktisch allen übrigen Kreisen gekennzeichnet. Die positive Entwicklung in diesen großstädtischen „Wachstumsinseln“ wird bei einer Vorausberechnung des Neubaubedarfs auf Bundeslandebene – wie sie in Abschnitt 4.3 dieses Berichts erfolgte – durch die negative Wohnungsmarktentwicklung in den anderen Kreisen eines Bundeslandes überlagert. Der in diesen Großstädten notwendige Neubaubedarf wird dadurch im Aggregat kaschiert. Aus diesem Grund erscheint eine

³⁴ Es gibt erste Anzeichen, dass sich die Urbanisierung in Ostdeutschland aufgrund steigender Mieten und Kaufpreise in den Großstädten abschwächt und zukünftig ähnlich der Entwicklung in den späten 1990er Jahren eher das städtische Umland Wanderungsgewinne verzeichnen wird. Eine Trendumkehr ist jedoch vorerst nicht zu erwarten.

detailliertere Betrachtung der Wohnungsmarktentwicklung auf einer regionalen Ebene unterhalb der Bundesländer sinnvoll.

Als Richtschnur der im Folgenden vorgestellten Analyse dient die kleinräumig vorliegende Neubaubedarfsprognose des BBSR (2015c). Das BBSR führte eine nach Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern kategorisierte bottom-up-Bedarfsprognose auf Kreisebene durch, wobei die summierten Neubaubedarfe unterer Gebietsgrößenklassen stets dem Neubaubedarf der übergeordneten Gebietsgrößenklasse entsprechen. Anders als bei einer Wohnungsnachfrageprognose fokussiert eine Wohnungsbedarfsprognose nur auf die Quantität an Wohnungen, die aufgrund der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in einer Region notwendig ist. Aus diesem Grund weist die BBSR-Prognose beispielsweise für die Bundesländer Thüringen und Sachsen-Anhalt bis 2030 überhaupt keinen Bedarf für den Neubau von Mehrfamilienhäusern aus. Demgegenüber versucht die im Folgenden vorgestellte Analyse, auch Aussagen zur Höhe des tatsächlich realistisch zu erwartenden Wohnungsneubaus zu treffen. Denn auch in Sachsen-Anhalt ist in den wachsenden Städten Halle und Magdeburg mit dem Neubau von Mehrfamilienhäusern in den nächsten Jahren zu rechnen.

Im Rahmen dieser Untersuchung können jedoch keine eigenen Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen für alle ostdeutschen Kreise oder Gemeinden durchgeführt werden. Die Entwicklung zukünftiger kleinräumiger Disparitäten bei der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zwischen den heute wachsenden und schrumpfenden Regionen sowie die daraus resultierenden Neubaubedarfe in den Wachstumsregionen können daher nur grob geschätzt werden. Schreibt man die daraus resultierende positive Bevölkerungsentwicklung in den wachsenden Kreisen und kreisfreien Städten stetig bis 2030 fort und rechnet diese auf Haushalte um, so erhält man im Ergebnis das in diesen Kreisen vorhandene Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau im Segment MFH (vgl. Tab. 5).³⁵ Nach einer Verschneidung dieses Nachfragepotenzials mit den in den jeweiligen wachsenden Kreisen und kreisfreien Städten vorhandenen Wohnungsleerständen kann der Neubaubedarf für diese wachsenden Kreise abgeschätzt werden.

³⁵ Aufgrund des Stadtstaatcharakter Berlins ist eine Differenzierung nach wachsenden und schrumpfenden Kreisen nicht möglich, weshalb Berlin im Folgenden von der regionalisierten Berechnung ausgeklammert wird.

Tab. 5
Regionalisierter Wohnungsneubau nach ostdeutschen Bundesländern bis 2030

	BE	BB	MV	SN	ST	TH
Zusätzliche Einwohner in wachsenden Kreisen	X	85 428	22 476	222 461	54 732	46 064
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Mittel 2015 bis 2030)	X	1,95	1,89	1,85	1,90	1,92
Nachfragepotenzial Neubau MFH	X	43 760	11 914	119 971	28 854	23 938
- Leerstandsreserven	X	24 045	9 981	49 804	19 929	6 939
= Neubaubedarf MFH	X	19 715	1 933	70 167	8 925	17 000
Neubaubedarf MFH p. a.	X	1 232	121	4 385	558	1 062
+ Neubau EZH p. a.	X	4 533	2 278	3 011	1 396	1 496
= Neubau EZH+MFH neu p. a.	X	5 765	2 399	7 396	1 954	2 558
+ Maßnahmen an bestehenden Gebäuden p. a.	X	1 344	582	1 748	512	840
+ Neubau MFH in schrumpfenden Kreisen p. a. (Durchschnitt letzte 4 Jahre)	X	391	1 074	505	417	414
= GESAMT p. a.	19 489	7 500	4 055	9 649	2 883	3 812
	Summe: 47 389					
Bisher GESAMT p. a.	19 489	7 709	4 568	6 161	2 468	3 099
	Summe: 43 495					

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung, Zensus 2011, Berechnungen und Darstellung des IÖR.

Für die schrumpfenden Kreise Ostdeutschlands wird der zukünftige Wohnungsneubau näherungsweise aus den Baufertigstellungszahlen der Vergangenheit fortgeschrieben. Es ist anzunehmen, dass hier vor allem der Bau von Ferien- und Freizeitwohnungen, der Ersatzneubau nach Gebäudeabrissen sowie der qualitativ induzierte Wohnungsneubau aufgrund unzureichend geeigneter Bestandswohnungen zusammenfallen. Unter Addition der Neubaubedarfe in den wachsenden Kreisen und des fortgeschriebenen Wohnungsneubaus in den schrumpfenden Kreisen erhält man nach Einbeziehung des Baus von EZF sowie des Wohnungsneubaus im Bestand den regionalisierten Wohnungsneubau in den ostdeutschen Flächenländern. Dieser liegt mit 47 389 Wohnungen pro Jahr rund 8 % über dem auf Ebene der Bundesländer ermittelten Wohnungsneubaus. In der Folge erhöht sich dadurch auch der Wohnungsleerstand in Ostdeutschland in selber Höhe.

Auffällig ist der im Vergleich zur Berechnung auf Bundesländerebene deutlich höhere Wohnungsneubau in Sachsen. Auch in den ebenfalls durch starke Stadt-Land-Dichotomien geprägten Bundesländern Thüringen und Sachsen-Anhalt liegt der regionalisiert betrachtete Wohnungsneubau höher als jener, welche auf der gröberen Betrachtungsebene der Bundesländer berechnet wurde. In diesen drei stark durch Urbanisierung geprägten Bundesländern wird der zuvor angesprochene Überlagerungseffekt zwischen wachsenden und schrumpfenden Kreisen besonders sichtbar.

Auf den ersten Blick erstaunlich ist der im Vergleich zur vorangegangenen Vorausberechnung nun niedriger abgeschätzte Wohnungsneubau in Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern. Die Erklärung hierfür liegt in den Baufertigstellungszahlen, die in beiden Bundesländern in der Vergangenheit im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung deutlich zu hoch waren. Die Bauaktivität – gerade auch im Segment MFH – ist in diesen beiden Bundesländern auch in den wachsenden Kreisen höher als der Bedarf aufgrund der Haushaltsentwicklung. So wurden im schrumpfenden Kreis Vorpommern-Rügen in den vergangenen vier Jahren seit 2011 mehr Wohnungen in MFH fertiggestellt als in der stark wachsenden Großstadt Leipzig.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass eine regionalisierte Betrachtung des Wohnungsneubaus auf Ebene der Kreise validere Aussagen zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnungsleerstandes für die Bundesländer ermöglichen. Während in den stärker durch Urbanisierung geprägten Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen verglichen mit der flächenhaften Vorausberechnung auf Bundeslandebene mit einem deutlich höheren Wohnungsneubau zu rechnen ist, muss für Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern von geringfügig niedrigeren vorausgeschätzten Baufertigstellungszahlen ausgegangen werden. In Summe liegt der über alle Bundesländer geschätzte Wohnungsneubau bis 2030 bei 47 389 Wohnungen pro Jahr. Da in schrumpfenden Regionen jeder Wohnungsneubau sofort leerstandswirksam wird, wächst auch der Wohnungsleerstand nach regionalisierter Betrachtung leicht auf rund 30 800 jährlich leer fallende Wohnungen. Bis 2030 stehen in Ostdeutschland nach dieser Berechnung rund 1,2 Mill. Wohnungen leer.

4.5 ZWISCHENFAZIT ZUR VORAUSBERECHNUNG DES OSTDEUTSCHEN WOHNUNGSMARKTS

Ostdeutschland wird auch zukünftig von starken Veränderungen am Wohnungsmarkt geprägt sein. Aufgrund der anhaltenden Polarisierung zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen steigt trotz insgesamt stagnierender Haushaltszahlen der Wohnungsneubau in den nächsten Jahren deutlich an und übersteigt im Jahr 2020 erstmals 50 000 Baufertigstellungen. Zum Ende des Prognosezeitraums wird er dann erneut auf das gegenwärtige Niveau absinken. Ein Großteil des Anstiegs entfällt ausschließlich auf das Land Berlin. Hier wird die Zahl der Baufertigstellungen bis 2020 von rund 10 000 auf knapp 28 000 Wohnungen pro Jahr anwachsen. In den Flächenländern kommt es unter Berücksichtigung regionaler Differenzierungen unterhalb der Bundeslandebene zu einem moderaten Anstieg der Baufertigstellungen von 24 000 auf rund 27 900 Wohnungen p. a.

Gleichzeitig stagniert der Wohnungsabgang in Ostdeutschland zukünftig auf niedrigem Niveau und kann damit nicht an die Erfolge der 2000er Jahre anknüpfen. Eine im Vergleich zur damaligen Situation eigentumsrechtlich, räumlich und sektoral deutlich heterogene Verteilung der leerstehenden Wohnungen erschwert eine großflächig wirksame Abrissförderung und verhindert den verstärkten Abbau nicht mehr benötigter Bestände in den Schrumpfsregionen. Allein aufgrund wachsender abbruchreifer Bestände wird der Wohnungsabgang bis 2030 von aktuell rund 8 200 Abgänge p. a. auf rund 14 000 Abgänge p.a. zunehmen.

Dies genügt jedoch nicht, um das Bestandswachstum zu stoppen und den Wohnungsmarkt nachhaltig zu konsolidieren. Die Folge steigenden Wohnungsneubaus sowie stagnierender Wohnungsabgänge ist ein erneuter Anstieg der Leerstandszahlen in den Schrumpfsregionen. Hier muss für Ostdeutschland inzwischen von einer zweiten „Leerstandswelle“ ausgegangen werden, in deren Folge bis 2030 wieder deutlich mehr als 1 Mill. Wohnungen in den neuen Bundesländern leer stehen werden. Im Durchschnitt werden unter Berücksichtigung der regional sehr unterschiedlichen Entwicklungen der Wohnungsmärkte jährlich 30 800 zusätzliche Wohnungen in Ostdeutschland leer fallen.

5. Altersgerechte Ausstattung und Barrierefreiheit

5.1 ANALYSE DES OSTDEUTSCHEN WOHNUNGSBESTANDES

5.1.1 Begriffsabgrenzung

Wohnungen, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind, werden in Ostdeutschland in besonderem Maße benötigt. Hier ist die Alterung der Bevölkerung im Vergleich zu Westdeutschland bereits sehr viel weiter fortgeschritten, womit auch ein Anstieg an Pflegebedürftigkeit verbunden ist. Dem kann nicht nur durch eine umfassende Bereitstellung von Plätzen in entsprechenden Institutionen entsprochen werden. Oftmals ist bei Pflegebedürftigkeit der Verbleib in der eigenen Wohnung kostengünstiger [BRYLOK et al. (2015)] und entspricht auch den Wünschen der meisten älteren Menschen [BMVBS (2011)]. Demzufolge ist es notwendig, Wohnungen auf die Bedürfnisse älterer Bewohner mit physischen wie auch kognitiven Einschränkungen anzupassen. Dabei besteht die Problematik, dass im Wohnungsbestand zahlreiche Barrieren existieren, die einer langfristigen Nutzbarkeit im Alter entgegenstehen. Weiterhin sind die Anforderungen an geeigneten Wohnraum im Alter individuell sehr unterschiedlich. In der Literatur zur Beschreibung von Barrieren im Wohnungsbestand werden daher verschiedene Begriffe verwendet, von denen ausschließlich „barrierefrei“ definiert ist. Nach DIN 18040 sind bauliche Anlagen barrierefrei, wenn:

„sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind (nach § 4 BGG Behindertengleichstellungsgesetz).“ Die DIN 18040 „berücksichtigt insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen. Auch für andere Personengruppen wie z. B. groß- oder kleinwüchsige Personen, Personen mit kognitiven Einschränkungen, ältere Menschen, Kinder sowie Personen mit Kinderwagen oder Gepäck führen einige Anforderungen dieser Norm zu einer Nutzungserleichterung.“

Die Anforderungen an barrierefreie Wohnungen werden in der DIN 18040 dargelegt. Dabei ist zu beachten, dass zwar die Infrastruktur eines Gebäudes grundsätzlich die uneingeschränkte Nutzung mit einem Rollstuhl erlauben muss, innerhalb der Wohnungen jedoch zwischen barrierefrei nutzbaren Wohnungen (DIN 18040 Teil 2) und barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen (DIN 18040 Teil 2-R) unterschieden wird.

Die Anforderungen an barrierefreien Wohnraum nach DIN 18040 Teil 2 sind bei Neu- baumaßnahmen eher problemlos realisierbar, in Bestandsgebäuden hingegen aufgrund der baulichen Gegebenheiten meist nicht vollständig umsetzbar. Ebenso ist eine vollständig barrierefreie und insbesondere eine uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnung nach DIN 18040 Teil 2-R oftmals nicht notwendig, um alterskorrelierte Einschränkungen zu kompensieren. Es haben sich deshalb Begriffe wie altengerecht, seniorengerecht oder auch barrierearm etabliert, die jedoch keiner allgemeingültigen Definition unterliegen. Hierbei handelt es sich um baulich angepasste Bestandswohnungen, in denen wesentliche Hindernisse für die Benutzbarkeit im Alter beseitigt wurden (z. B. Beseitigung von Treppen im Eingangsbereich, Einbau einer bodengleichen Dusche).

An dieser Stelle soll darauf hingewiesen werden, dass eine nach DIN 18040 Teil 2 barrierefreie Wohnung nicht nur für die Nutzung durch ältere bzw. körperlich eingeschränkte Menschen geeignet ist. Wesentliche Elemente, wie bodengleiche Duschen, Schwellenlosigkeit und Verfügbarkeit eines Aufzugs sind Komfortmerkmale, die von vielen Menschen gewünscht werden und keinerlei Stigmatisierung bzw. Einschränkung der Vermietbarkeit mit sich bringen. Weitere Elemente einer barrierefreien Wohnung, wie z. B. Bewegungsfläche mit dem Rollator im Eingangsbereich oder in den Bädern, wird insbesondere auch von Familien mit kleinen Kindern und Kinderwagen benötigt. Somit ist das barrierefreie Bauen generationenübergreifend und nachhaltig.

5.1.2 Literatur- und Quellenübersicht zu Barrierefreiheit

Die im Folgenden dargestellten Studien (vgl. Tab. 6) thematisieren das Wohnen im Alter und enthalten quantitative Angaben zu Ausstattungsmerkmalen von Wohnungen, einschließlich bestehender Barrieren für die Nutzbarkeit im Alter.

Festzustellen ist, dass es zwar eine Vielzahl an Veröffentlichungen zur Thematik gibt, diese jedoch auf zwei wesentliche Datenquellen (KDA Repräsentativbefragung von 2009 und Repräsentativbefragungen des IÖR/ILS von 2007 bis 2011) zurückgreifen. Die Ergebnisse der vorliegenden Studien und Datenbasen sind aufgrund der unterschiedlichen Begriffe (seniorengerecht, altengerecht, barrierearm usw.) und der jeweils unterschiedlichen zugehörigen Ausstattungsmerkmale jedoch nur schwer miteinander vergleichbar.

Tab. 6**Literaturübersicht zu Wohnausstattung und Barrieren im Wohnungsbestand Deutschlands**

Verfasser	Ergebnis
BABA et al. (2012) (EMPIRICA)	1,2 % des Wohnungsbestandes bundesweit sind barrierefrei bzw. -arm ausgestattet <i>Datengrundlage: PESTEL-INSTITUT (2011)</i>
BANSE et al. (2014) (IÖR/ILS)	Wohnungsausstattung der Generation 60+ Dresden: 2 % altengerecht, 15 % seniorengerecht Döbeln: 3 % altengerecht, 17 % seniorengerecht Dortmund: 5 % altengerecht, 22 % seniorengerecht Arnsberg: 10 % altengerecht, 42 % seniorengerecht <i>Datengrundlage: Repräsentativbefragung (2007-2011)</i>
BBSR (2014c)	7,7 % der Haushalte mit pflegebedürftigen Personen haben eine altengerecht ausgestattete Wohnung <i>Datengrundlage: BMVBS (2011)</i>
BMVBS (2011)	5,2 % der Wohnungen sind „ohne Barrieren“ 83,2 % der Wohnungen haben „mittlere Barrieren“ 11,6 % der Wohnungen haben „extreme Barrieren“ <i>Datengrundlage: KDA-Repräsentativbefragung (2009)</i>
GÜNTHER (2011) (PESTEL-INSTITUT)	400.000 - 500.000 seniorengerechte Wohnungen <i>Datengrundlage: eigene Erhebung</i>
GÜNTHER (2013) (PESTEL-INSTITUT)	5 % der Altersgruppe 65plus leben in barrierearmen Wohnungen <i>Datengrundlage: BMVBS (2011)</i>
KURATORIUM DEUTSCHE ALTERS- HILFE (KDA)/ WÜSTEN- ROT STIFTUNG (2014)	5 % der Seniorenhaushalte (65+) sind „weitgehend barrierefrei“ ausgestattet <i>Datengrundlage: BMVBS (2011)</i>
ORSZULLOK (2014) (IREBS)	5 % der älteren Menschen (65+) leben in barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen <i>Datengrundlage: BBSR (2014B)</i>
PROGNOS AG (2014)	570.000 Wohnungen erfüllen die Kriterien „altengerechten Wohnraums“ <i>Datengrundlage: BMVBS (2011)</i>
SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2014)	Ca. 43.000 Wohnungen in Sachsen sind barrierefrei oder -arm Ca. 500.000 Wohnungen bundesweit sind barrierefrei <i>Datengrundlage: EMPIRICA (2012)</i>

Quelle: Darstellung IÖR und Marquardt.

Weiterhin bestehen Datenbasen mit Informationen zur Wohnsituation und -ausstattung älterer Menschen (vgl. Tab. 7). Der DEUTSCHE ALTERSSURVEY (DEAS) [MOTEL-KLINGBIEL et al. (2010)] und das SOZIO-OEKONOMISCHE PANEL (SOEP) enthalten Informationen zur Wohnsituation der befragten Personen. Diese Datenbasen sind getrennt nach Ost- und Westdeutschland auswertbar. Die Studie „Wohnen im Alter 60+“ des IÖR/ILS [BANSE et al. (2014)] enthält ebenfalls Informationen zu Ausstattungsmerkmalen von Wohnungen in ausgewählten Städten in Ost- und Westdeutschland (n = 4 770 Befragte im Alter von über 60 Jahren).

Tab. 7

Datenbasen mit Informationen zur Wohnsituation und Wohnungsausstattung

Datenbasen	Kurzinhalt
DEAS	Der DEUTSCHE ALTERSSURVEY (DEAS) ist eine repräsentative Befragung von Personen ab 40 Jahren. Er gibt Auskunft zu verschiedenen Aspekten der Wohnsituation und Wohnungsausstattung der Teilnehmer.
SOEP	Das SOZIO-OEKONOMISCHE PANEL (SOEP) ist eine repräsentative Wiederholungsbefragung. Die Teilnehmer werden ab der neuesten Version (v31) nach ihrer Selbsteinschätzung zur altengerechten Ausstattung ihrer Wohnung befragt.
IÖR/ILS	Das LEIBNIZ-INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE RAUMENTWICKLUNG E.V. (IÖR) hat gemeinsam mit dem ILS - INSTITUT FÜR LANDES- UND STADTENTWICKLUNG eine Befragung zum Thema „Wohnen im Alter 60+“ durchgeführt. Es wurden u. a. die Ausstattungsmerkmale der Wohnungen im Einzelnen und eine Selbsteinschätzung zur Barrierefreiheit erfragt. Damit ist ein Vergleich von objektiver Bewertung und subjektiver Einschätzung möglich. (Um spezifische Informationen für das vorliegende Gutachten zu erhalten, wurde eine Neuauswertung der Daten vorgenommen.)

Quelle: Darstellung Marquardt.

5.1.3 Kriterienkataloge zur Identifikation von Barrieren im Wohnungsbestand

Um eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse der bundesweiten Repräsentativbefragung des KURATORIUMS DEUTSCHE ALTERSHILFE (KDA) [BMVBS (2011)], des DEAS, des SOEP und der Befragungen des IÖR/ILS in Ost- und Westdeutschland [BANSE et al. (2014)] zu ermöglichen, wurden Kriterienkataloge entwickelt. Grundlage dafür war die Kategorisierung der Wohnungen von Seniorenhaushalten des KDA [BMVBS (2011)], wie sie in Tab. 19 im Anhang dargestellt ist.

Der Einteilung Ohne/Mittlere/Extreme Barrieren des KDA folgend, wurden Kriterien für die hier vorgenommene Auswertung der Angaben aus dem DEAS aufgestellt. Die dort erfassten Ausstattungsmerkmale der Wohnungen sind jedoch nicht deckungsgleich mit denen der Repräsentativbefragung des KDA. Unterschieden wurden die Wohnungen in der Auswertung des DEAS danach, inwieweit sie weitgehend ohne Barrieren, mit leichten Barrieren und mit erheblichen Barrieren ausgestattet sind (vgl. Tab. 20 im Anhang).

IÖR/ILS hatten in den Jahren von 2007 bis 2011 eine Befragung zum Thema „Wohnen im Alter 60+“ durchgeführt. Von 4 770 Teilnehmern lebten 2 328 Personen in der Stadt Dresden, 440 in der ostdeutschen Mittelstadt Döbeln, 1 547 Personen in Dortmund und 454 in der westdeutschen Mittelstadt Arnsberg. Für eine bessere Vergleichbarkeit mit den Daten des DEAS wurde die Untersuchung mit neuen Kategorisierungen nochmals ausgewertet. Die Wohnungen der Befragten wurden danach unterschieden, inwieweit sie weitgehend ohne Barrieren, mit leichten Barrieren und mit erheblichen Barrieren ausgestattet sind (vgl. Tab. 21 im Anhang).

5.1.4 Quantitative Analyse der Barrieren im Wohnungsbestand

Die im Jahr 2009 vom KDA durchgeführte bundesweite Repräsentativbefragung von 1 000 Privathaushalten, in denen mindestens eine Person im Alter von 65 Jahren und älter lebt, kam zum Ergebnis, dass 5 % der Befragten in Wohnungen ohne Barrieren, 83 % in Wohnungen mit mittleren Barrieren und 12 % in Wohnungen mit extremen Barrieren leben [BMVBS (2011)]. Differenzierungen nach Ost- und Westdeutschland wurden nicht vorgenommen.

In der im Folgenden vorgenommenen Auswertung des DEAS konnten die Angaben von 3 954 Personen bzw. Wohnungen, die über einen Fragebogen zum Selbstauffüllen erhoben wurden, ausgewertet werden. Etwa 36 % der Befragten lebten in Ostdeutschland und 64 % in Westdeutschland.³⁶ Bezüglich der Wohnungsausstattung lagen zu 3 894 Personen (98 %) vollständige Angaben vor [MOTEL-KLINGBIEL et al. (2010)].

Tabelle 25 im Anhang zeigt die Häufigkeit der einzelnen Kriterien für Barrieren in der Wohnausstattung auf und verdeutlicht, dass in Ostdeutschland die einzelnen Kriterien für eine weitgehend barrierefreie Wohnung seltener erfüllt werden, als dies in

³⁶ Weitere Charakteristika der Stichprobe sind im Anhang in Tabelle 27 aufgeführt.

Westdeutschland der Fall ist. Unter Anwendung der vorab definierten Kriterien zeigt sich insgesamt, dass in Ostdeutschland 0,1 % und in Westdeutschland 0,6 % der Befragten in einer Wohnung weitgehend ohne Barrieren lebt. Über eine Wohnausstattung mit leichten Barrieren verfügen 4,0 % der Befragten in Ostdeutschland und 7,5 % in Westdeutschland (vgl. Tab. 8). Zwischen den fünf ostdeutschen Bundesländern sowie Berlin wurden keine wesentlichen Unterschiede festgestellt. Zu beachten ist auch, dass der DEAS für einen Bundesländervergleich nicht repräsentativ ist (vgl. Tab. 26 im Anhang).

Tab. 8
Barrieren im Wohnungsbestand (DEAS)

	Ostdeutschland			Westdeutschland		
	Gesamt (n = 1 391)	davon Altersgruppe		Gesamt (n = 2 503)	davon Altersgruppe	
		40-64 (n = 673)	65+ (n = 718)		40-64 (n = 1 189)	65+ (n = 1 314)
Wohnung weitgehend ohne Barrieren	0,1 %	0,0 %	0,1 %	0,6 %	0,3 %	0,9 %
Wohnung mit leichten Barrieren	4,0 %	3,7 %	4,3 %	7,5 %	6,5 %	8,4 %
Wohnung mit erheblichen Barrieren	95,9 %	96,3 %	95,5 %	91,9 %	93,3 %	90,7 %

Quelle: Deutscher Alterssurvey (DEAS, Erhebung 2011), Darstellung Marquardt.

Bei der Neuauswertung der Befragung „Wohnen im Alter 60+“ wurde die Wohnausstattung von 2 768 Teilnehmern aus den ostdeutschen Städten Dresden und Döbeln betrachtet. Die dort erhobenen Kriterien (vgl. Tab. 21) sind nicht deckungsgleich mit denen des DEAS (vgl. Tab. 20). Es wurden die stufenlose Erreichbarkeit der Wohnung, beidseitige Handläufe an Treppen, das Öffnen der Sanitärtüren nach Außen sowie das Vorhandensein von Stufen innerhalb der Wohnung bei der Befragung nicht berücksichtigt. Dennoch zeigen die Ergebnisse der Neuauswertung ein ähnliches Bild wie das des DEAS. Nur 2,5 % der Befragten in den ostdeutschen Städten Dresden und Döbeln leben in Wohnungen, die weitgehend ohne Barrieren ausgestattet sind. In Wohnungen mit leichten Barrieren leben 7,9 % der Teilnehmer. Vergleicht man außerdem die Wohnsituationen der Befragten in der Großstadt Dresden mit denen, die in der Mittelstadt Döbeln leben, fällt auf, dass in Döbeln mehr Wohnungen weitgehend ohne Barrieren oder mit leichten Barrieren zu finden sind. So wohnen 3,9 % der Befragten in einer Wohnung, die weitgehend ohne Barrieren ausgestattet ist, sowie 11,8 % in Wohnungen mit leichten Barrieren. In der Großstadt Dresden hingegen leben

nur 2,2 % der Teilnehmer in Wohnungen, die weitgehend ohne Barrieren ausgestattet sind und 7,3 % in Wohnungen mit leichten Barrieren (vgl. Tab. 9).

Tab. 9
Barrieren im Wohnungsbestand in Dresden und Döbeln (IÖR/ILS)

	Großstadt Dresden				Mittelstadt Döbeln			
	Gesamt (n= 2 328)	Altersgruppen			Gesamt (n=440)	Altersgruppen		
		60-64 (n=479)	65+ (n=1 712)	k. A. (n=137)		60-64 (n=65)	65+ (n=330)	k. A. (n=45)
Wohnung weitgehend ohne Barrieren	2,2 %	2,9 %	2,0 %	2,2 %	3,9 %	6,2 %	3,9 %	0,0 %
Wohnung mit leichten Barrieren	7,3 %	7,9 %	7,2 %	5,1 %	11,8 %	13,8 %	12,1 %	6,7 %
Wohnung mit erheblichen Barrieren	90,5 %	89,1 %	90,8 %	92,7 %	84,3 %	80,0 %	83,9 %	93,3 %

Anmerkung: k. A. = keine Angabe.

Quelle: IÖR-Befragung (2007/2009), Darstellung Marquardt.

In einem nächsten Schritt wurden die Ausprägungen einzelner Kriterien der Befragungen der Studie „Wohnen im Alter 60+“ in den ostdeutschen Städten Dresden und Döbeln mit denen der westdeutschen Städte Dortmund und Arnsberg verglichen. In den westdeutschen Städten wurden die einzelnen Befragungskriterien häufiger erfüllt. So haben in Dortmund 89,2 % der Wohnungen keine Türschwellen, in Dresden erfüllen nur 40,5 % dieses Kriterium. Ein ähnliches Bild zeigt der Vergleich der Mittelstädte Arnsberg und Döbeln. Auch hier ist das Merkmal „keine Türschwellen“ häufiger in der westdeutschen Stadt zu finden (87,2 % vs. 47,3 %). Über eine Dusche mit Duschbecken verfügen in Dortmund 46,4 % und in Arnsberg 70,5 % der Wohnungen der Befragten. In Dresden sind es nur 20,5 % und in Döbeln 27,7 %. Auch die bodengleiche Dusche ist in den Wohnungen der Befragten der westdeutschen Städte häufiger vorhanden (15,0 % und 20,9 % vs. 4,8 % und 7,7 %).

Im SOEP werden die Teilnehmer seit der neuesten Version (v31) nach ihrer Selbsteinschätzung zur altengerechten Ausstattung ihrer Wohnung befragt. Wie in Tabelle 10 ersichtlich gaben in Ost- sowie in Westdeutschland 23 % der Befragten über 65 Jahre an, in einer altengerechten und barrierefreien Wohnung zu leben. Diese Werte unterscheiden sich stark von den Ergebnissen der vorangegangenen Analysen. Das ist darauf zurückzuführen, dass bei der Befragung des SOEP keine Kriterien der Wohnung abgefragt werden. Es handelt sich dabei um eine subjektive Bewertung der eigenen

Wohnung. In Infobox 2 zur Selbsteinschätzung der eigenen Wohnung durch ältere Menschen wird dieses Thema näher betrachtet.

Tab. 10
Selbsteinschätzung der Wohnungsausstattung durch die Bewohner (SOEP)

	Ostdeutschland			Westdeutschland		
	Gesamt	davon Altersgruppe		Gesamt	davon Altersgruppe	
		40-64	65+		40-64	65+
Altengerechte, barrierefreie Wohnausstattung	18 %	15 %	23 %	19 %	14 %	23 %

Quelle: SOEP (2016), Darstellung Marquardt.

Infobox 2
Selbsteinschätzung der eigenen Wohnung durch ältere Menschen

Die Anforderungen an eine barrierefreie Ausstattung von Wohnung und Wohnumfeld ändern sich mit dem Alter oder mit einsetzenden gesundheitlichen Einschränkungen. Die Frage, wieviel Barrierefreiheit Ältere benötigen, kann also nicht verallgemeinernd beantwortet werden. Eine umfassende Barrierefreiheit kann beim Neubau mit verhältnismäßig geringem Aufwand umgesetzt werden. Im Bestand ist das allerdings häufig schwierig, aber wichtig, da die meisten Menschen möglichst lange in ihrer Wohnung bleiben wollen. Alternativ ist die individuelle Anpassung der Wohnung an die jeweiligen Bedürfnisse der Älteren zu sehen. Die IÖR-Studie zum Wohnen im Alter 60+ [BANSE et al. (2014)] bietet dafür Ergebnisse zur subjektiven (individuellen) Sicht der Älteren 60+ auf die Ausstattung (Barrierefreiheit) ihrer Wohnung.

In den vier Städten wurde von den älteren Menschen ab 60 Jahren eine Selbsteinschätzung zur altengerechten Ausstattung ihrer Wohnung erfragt. Auf die Frage: „Würden Sie ihre Wohnung/Ihr Haus als altengerecht bezeichnen?“ antworteten in Dresden 800 Befragte mit „Ja“, das waren 34,4 % aller Befragten. In Döbeln waren das 104 Befragte (23,6 %). In Arnshagen antworteten 178 (39 %) positiv und in Dortmund wurden 480 Wohnungen (31 %) von den Älteren als altengerecht bezeichnet. Der Anteil derer, die ihre Wohnung als nicht altengerecht einschätzen bewegte sich zwischen 4 % und 66 %.

Die Selbsteinschätzung der altengerechten Wohnungsausstattung durch die Älteren ist allerdings deutlich positiver ausgefallen als die objektive Bewertung der Wohnungen anhand von Einzelmerkmalen. Während bei objektiver Bewertung lediglich zwischen 2 % und 8 % der Wohnungen, die von den Älteren bewohnt wurden, als altengerecht bezeichnet werden

konnten, sind es bei der Selbsteinschätzung zwischen 24 % und 39 %. Die Merkmale zur Barrierefreiheit waren in diesen als altengerecht eingeschätzten Wohnungen nur teilweise vorhanden. So war in Dresden z. B. die bodengleiche Dusche nur in 7,9 % der als altengerecht eingeschätzten Wohnungen vorhanden, ein Duschbecken in 30,8 % der Fälle und in etwa der Hälfte der Fälle gab es keine Türschwellen. In Döbeln hatten die als altengerecht eingeschätzten Wohnungen zu 15 % eine bodengleiche Dusche und zu 31 % ein Duschbecken. Einen Personenaufzug gibt es in Dresden bei fast der Hälfte (42 %) dieser Wohnungen (insgesamt sind es nur 22 %) und in Döbeln bei 19 % (insgesamt nur 6 %). Der Personenaufzug war hier offensichtlich ein wesentliches Kriterium für eine positive Einschätzung.

Unterschiede bestehen bei der Selbsteinschätzung zwischen Wohnungsmietern und Eigentümern. In den ostdeutschen Städten bezeichnen die Mieter und Wohnungseigentümer ihre Wohnung häufiger als die Hauseigentümer als altengerecht. Anders in den westdeutschen Städten: Hier beurteilen die Mieter seltener als die Hauseigentümer ihre Wohnung als altengerecht.

Auffallend ist bei 90 % der Befragten, die ihre Wohnung als altengerecht bezeichnen, eine hohe Zufriedenheit (insgesamt sind 75 % zufrieden). Das ist ein Hinweis darauf, dass ein höheres Lebensalter nicht zwangsläufig besondere Wohnbedingungen erfordert, und zeigt den hohen Anspruch der Kategorie „altengerecht“ oder „barrierefrei“, der häufig über dem Anspruch der älteren Menschen an ihre Wohnung liegt.

5.1.5 Diskussion der Einflussfaktoren auf Barrieren im Wohnungsbestand

Die vorliegenden Ergebnisse zeigen, dass im Wohnungsbestand Ostdeutschlands häufiger Barrieren vorzufinden sind, als dies in Westdeutschland der Fall ist. Hierfür können verschiedene Gründe vorliegen.

Eigentumssituation und Wohnform

Zunächst ist zu vermuten, dass Zusammenhänge zwischen Barrieren in den Wohnungen und der Eigentumssituation bestehen. Die Eigentümerquote in Ostdeutschland ist mit 34 % geringer als die in Westdeutschland mit 48 % (vgl. Abschnitt 3.3).

In der Studie des KDA wurde untersucht, welche Eigenschaften eine altengerechte Ausstattung der Wohnung begünstigen können [BMVBS (2011)]. Unterschiede treten u. a. beim Gebäudezugang auf. So müssen Wohneigentümer häufiger als Mieter Stufen oder Schwellen überwinden (80 % vs. 70 %). Auch innerhalb des Wohnraums haben

44 % der Eigentümer Treppen oder Stufen, während diese nur bei 12 % der Mieter zu finden sind. Dies kann sicherlich damit begründet werden, dass Wohneigentümer häufiger ein Einfamilienhaus bewohnen und somit mehr Treppen oder Stufen überwinden müssen. Ein gegenteiliger Effekt zeigt sich bei der Betrachtung der Bewegungsflächen der Badezimmer. So geben nach Selbsteinschätzung 74 % der Eigentümer an, über ausreichend Fläche für die Benutzung eines Rollators zu verfügen, jedoch nur 45 % der Mieter eines Wohnungsunternehmens und 62 % der Mieter eines privaten Eigentümers. Auch die Breiten der Badezimmertüren unterscheiden sich. 73 % der Eigentümer empfinden die Breite der Tür als ausreichend für eine Rollatornutzung, während dies nur 58 % der Mieter eines Wohnungsunternehmens und 64 % der Mieter eines privaten Eigentümers angeben.

Die Daten des DEAS zeigen keinen Zusammenhang zwischen einer Wohnausstattung weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren und dem Eigentümerstatus. So leben in Ostdeutschland ebenso viele Mieter in Wohnungen, die weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren ausgestattet sind, wie in Wohnungen mit erheblichen Barrieren (44 % vs. 48 %; vgl. Tab. 22 im Anhang). Ein ähnliches Bild zeigt sich in Westdeutschland. Auch hier ist der Anteil jeweils ähnlich (24 % vs. 29 %). Ebenso kein Effekt ist zwischen Barrieren in der Wohnung und dem Haustyp zu finden. Auch für die Variablen Alter der Befragten, Jahre in der Wohnung, Entfernung zur nächstgelegenen Großstadt und Anzahl der Zimmer zeigte sich kein Zusammenhang. Ein geringer Zusammenhang konnte in Bezug auf die Höhe des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens ermittelt werden. Personen, welche in einem Haushalt weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren leben, haben ein höheres Haushaltsnettoeinkommen als Personen in Wohnungen mit erheblichen Barrieren (Ost: 2 715 Euro vs. 2 504 Euro, West: 3 553 Euro vs. 3 153 Euro). Jedoch ist darauf zu verweisen, dass bei der sehr geringen Gesamtanzahl an Wohnungen, die weitgehend ohne Barrieren bzw. mit leichten Barrieren ausgestattet sind, im DEAS (n = 259) nur bedingt belastbare Zusammenhänge zu ermitteln sind.

Auch bei der Neuauswertung der Daten des IÖR wurde untersucht, mit welchem Anteil Mieter, Wohnungseigentümer und Hauseigentümer in Wohnungen weitgehend ohne Barrieren vertreten sind (vgl. Tab. 23 Anhang). So ist in der Großstadt Dresden der Anteil an Mietern in Wohnungen weitgehend ohne Barrieren höher als der an Haus- und Wohnungseigentümern (66,0 % vs. 20,0 % vs. 14,0 %). Ein ähnliches Bild zeigt sich in

der Mittelstadt Döbeln. Auch hier ist der Anteil an Mietern höher als der Anteil an Hauseigentümern (64,7 % vs. 35,3 %); Wohnungseigentümer sind nicht vertreten.

Räumliche Verteilung

Wie in Tabelle 24 im Anhang ersichtlich, wurden die Daten des DEAS ebenso danach untersucht, inwieweit ein Zusammenhang zwischen dem Kreistyp und der Wohnungsausstattung besteht. Während in Ostdeutschland sowie in Westdeutschland bei den Wohnungen weitgehend ohne Barrieren kein Zusammenhang erkennbar ist, zeichnet sich bei den Wohnungen mit leichten Barrieren eine Tendenz ab. So haben in Westdeutschland 5,3 % der Wohnungen in Kreisfreien Großstädten leichte Barrieren. In dünn besiedelten ländlichen Kreisen steigt diese Zahl auf 9,7 %. Ein ähnliches Bild zeigt sich in Ostdeutschland. So ist auch hier der Anteil der Wohnungen mit leichten Barrieren in Kreisfreien Großstädten geringer als in dünn besiedelten ländlichen Kreisen (3,6 % vs. 5,9 %).

Baualtersstruktur

Nicht zuletzt kann das Alter des Gebäudebestandes einer der Gründe für die höhere Zahl an Wohnungen mit Barrieren sein. In Ostdeutschland sind 42 %, in Westdeutschland 20 % des heutigen Wohnungsbestandes vor dem Jahr 1950 entstanden (vgl. Abschnitt 3.1).

Bei der Befragung in Dresden und Döbeln durch das IÖR wurden die Teilnehmer nach dem Baualter des Gebäudes befragt, in welchem sie wohnen. Diese Daten wurden bei der Neuauswertung ebenfalls untersucht. Dabei fällt auf, dass mehr Wohnungen, die vor dem Jahr 1945 entstanden, weitgehend ohne Barrieren sowie mit leichten Barrieren ausgestattet sind als Wohnungen, die zwischen den Jahren 1946 und 1990 entstanden sind (10,7 % vs. 1,6 % bzw. 5,5 %). Die höchste Anzahl an Wohnungen weitgehend ohne Barrieren bzw. mit leichten Barrieren ist in Gebäuden zu finden, die nach dem Jahr 1990 erbaut wurden.

5.1.6 Umsetzung des barrierefreien Bauens

Die Anforderung, Baumaßnahmen barrierefrei auszuführen, ist in der MUSTERBAUORDNUNG (MBO) verankert. Diese Standard- und Mindestbauordnung dient als Grundlage für die Landesbauordnungen der Bundesländer. Der Paragraph 50 der MBO legt die Anforderungen an die Barrierefreiheit, die ein Gebäude erfüllen muss, fest. So müssen „bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, [...] in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können“. Außerdem müssen die Wohnungen einer Etage in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen barrierefrei zugänglich sein. Die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische müssen in diesen Wohnungen barrierefrei ausgeführt sein [MUSTERBAUORDNUNG (MBO) (2002)].

Die auf der MBO basierenden Landesbauordnungen unterscheiden sich in ihren Festlegungen bezüglich der Barrierefreiheit in Wohngebäuden. So müssen in den ostdeutschen Bundesländern Sachsen, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern und Berlin bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen (Berlin: mehr als vier Wohnungen, Mecklenburg-Vorpommern: mehr als sechs Wohnungen), der Zugang sowie die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische der Wohnungen einer Etage mit einem Rollstuhl zugänglich sein. In Sachsen-Anhalt und Brandenburg müssen der Zugang und die Wohnungen nur barrierefrei und nicht rollstuhlgerecht ausgestattet sein (zur Unterscheidung der Anforderungen: vgl. DIN 18040 Teil 2). In allen westdeutschen Bundesländern gibt es diese Festlegungen, jedoch unterscheiden sich die Anforderungen. In Bremen, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland und Schleswig-Holstein werden barrierefreie Zugänge sowie Wohnungen mit für Rollstuhlfahrer zugänglichen Räumen gefordert. Aber auch hier sind Wohngebäude erst ab einer Anzahl von mehr als zwei Wohnungen (Hamburg und Niedersachsen: mehr als vier Wohnungen) betroffen. In Niedersachsen werden neben der Zugänglichkeit auch die Nutzbarkeit mit einem Rollstuhl sowie barrierefreie Abstellräume für Rollstühle gefordert. In Bayern sollen zusätzlich die Räume mit Waschmaschinenanschluss barrierefrei ausgestattet sein, außerdem erhöht sich hier die Anzahl der geforderten Wohnungen von einem Geschoss auf ein Drittel, wenn das Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen einen Aufzug besitzt.

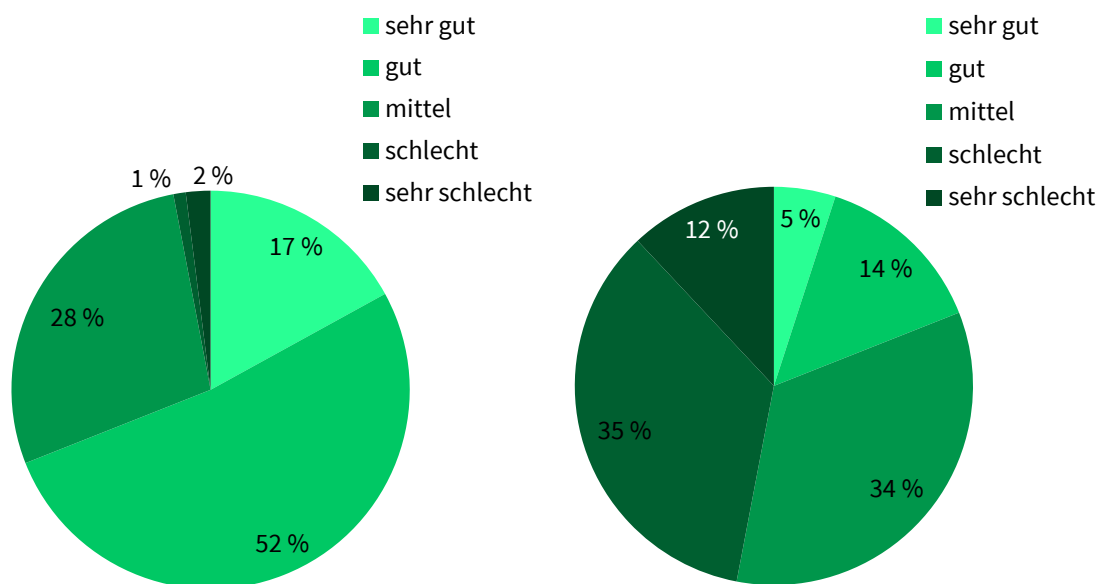
Der Paragraph zum barrierefreien Bauen lässt unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen bei der Einhaltung dieser Festlegungen zu. Auch hier gibt es Unterschiede in den Landesbauordnungen. Während die Thüringer Bauordnung keine Ausnahmen vorsieht, können in den anderen Bundesländern Ausnahmetatbestände aufgrund eines unverhältnismäßigen Mehraufwands, der durch die barrierefreien Maßnahmen entsteht, als Begründung anerkannt werden. Abweichungen von den Festlegungen der Landesbauordnungen können demnach u. a. zugelassen werden, wenn „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 Behinderungen nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können“ [NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (2012)]. Jedoch wurde die Höhe des unverhältnismäßigen Mehraufwands nicht definiert und ist somit Auslegungssache. In Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen kann außerdem der Denkmalschutz als Grund für das Nichteinhalten der Festlegungen zum Barrierefreien Bauen angeführt werden.

Als ein wesentliches Hindernis zur Umsetzung des barrierefreien Bauens kann die Überprüfung von dessen Einhaltung identifiziert werden. So wird die Umsetzung der Anforderungen an die Barrierefreiheit nur bei Sonderbauten, nicht aber bei Wohngebäuden, überprüft. Diese werden nur im vereinfachten Verfahren durch die Bauaufsichtsbehörde kontrolliert, öffentlich-rechtliche Vorschriften werden dabei nicht berücksichtigt [REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG (2015)].

Hiermit liegt die Verantwortung für die Umsetzung des barrierefreien Bauens in der Hand der Bauherren bzw. der von ihnen beauftragten Architekten. Allerdings wird von diesen dem barrierefreien Bauen oftmals keine Priorität zuerkannt. Das Forschungsprojekt MATI: Mensch-Architektur-Technik-Interaktion für demografische Nachhaltigkeit der Technischen Universität (TU) DRESDEN, dem LEIBNIZ-INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE RAUMENTWICKLUNG (IÖR) und dem VERBAND SÄCHSISCHER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN (VSWG) analysierte in einer Studie, welche Hemmnisse bei der barrierefreien Planung für Architekten bestehen. Dabei wurden praktisch tätige Architekten (n = 65) online zu ihren Kenntnissen zum barrierefreien und generationengerechten Bauen sowie zum Einsatz technischer Unterstützungssysteme (AAL-Systeme) befragt. Wie in Abbildung 33 ersichtlich, gaben nur 17 % der Befragten an, sehr gute Kenntnisse im Bereich der Barrierefreiheit zu besitzen. Mehr als die Hälfte (52 %) der teilnehmenden Archi-

tekten schätzten ihr Wissen als „gut“ und 28 % als „mittel“ ein. Mit „schlecht“ beurteilten 4 % ihre Kenntnisse. Hinsichtlich der AAL-Systeme, die das Wohnen im Alter maßgeblich unterstützen können, schätzten sogar 47 % ihre Kenntnisse der Materie als „schlecht“ oder „sehr schlecht“ ein.

Abb. 33
Auswertung Onlineumfrage: Kenntnisse barrierefreies Bauen (links); Kenntnisse AAL-Systeme (rechts)



Quelle: Marquardt (2016).

Das barrierefreie Bauen an sich wurde von 80 % der befragten Architekten als wenig attraktive Aufgabe bezeichnet. Gründe dafür seien die hohen Kosten, die aufgrund der höheren Flächenbedarfe entstehen, sowie die planerischen und gestalterischen Einschränkungen, die aus den DIN-Bestimmungen resultieren. Des Weiteren würden die Bauherren dieser Thematik aufgrund befürchteter Mehrkosten ablehnend gegenüberstehen. All dies führt zu einem insgesamt geringen Interesse von Architekten an der Umsetzung von Barrierefreiheit, insbesondere von Konzepten, die über das zwingend notwendige, gesetzlich geforderte Maß hinausgehen [MARQUARDT (2016)].

Oft werden die Kosten für barrierefreies Bauen überschätzt. In einer Untersuchung der EIDGENÖSSISCHEN TECHNISCHEN HOCHSCHULE (ETH) ZÜRICH wurden zunächst Planer zu ihrer Einschätzung der Mehrkosten, die durch eine barrierefreie Planung entstehen, befragt. Mehr als die Hälfte der Befragten schätzte die Kosten viel zu hoch ein. Ein Drittel der Planer war nicht in der Lage, eine Kostenschätzung für diese Maßnahmen abzuge-

ben. Weiterhin wurden die Zusatzkosten für barrierefreies Bauen, die bei einem Neubau und bei Anpassungen im Bestand entstehen, analysiert. Bei den untersuchten Neubauten lagen die tatsächlichen Mehrkosten durchschnittlich bei 2,64 % der Erstellungskosten des Gesamtgebäudes. Diese Kosten ergeben sich aufgrund der höheren Flächenbedarfe. Diese entstehen durch den größeren Bewegungsraum von 120 x 120 cm sowie dem seitlichen Wandabstand von 50 cm zur Tür. Außerdem ist meist der Einbau eines Aufzugs notwendig. Die Untersuchung ergab ebenso, dass die Anteile der Mehrkosten mit zunehmender Gebäudegröße abnehmen. Bereits bestehende Gebäudestrukturen erschweren oft diese barrierefreien Anpassungen. Die Kosten für nachträgliche barrierefreie Umbauten im Bestand wurden mit bis zu 6,99 % der Erstellungskosten angegeben [HUBER et al. (2004)].

Im Auftrag des BBSR wurde von der TU DRESDEN eine Studie durchgeführt, die die Mehrkosten, welche durch die Realisierung der Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden entstehen, untersucht. In dem Projekt wurden 30 Bürogebäude ausgewählt und hinsichtlich ihrer anfallenden Kosten in neun Handlungsfeldern, die als maßgeblich für die Barrierefreiheit identifiziert wurden, analysiert. Berücksichtigt wurden die Erschließungsflächen und Rampen im Außenbereich, die Flure und Verkehrsflächen, Treppen und Stufen, Aufzugsanlagen, Fenster und Glasflächen, der Eingangsbereich, die Innentüren sowie die Sanitäreanlagen. Die Analyse ergab, dass die Mehrkosten für die Umsetzung der Barrierefreiheit zwischen 0 % und 20 % der Bausumme liegen. Dabei liegt der Mehraufwand bei Baumaßnahmen, die weniger als 2 Mill. Euro Bausumme kosten, zwischen 2,6 % und 20,0 % (im Mittel: 4,87 %). Bei größeren Baumaßnahmen liegt der Mehraufwand zwischen 0 % und 4,46 % (im Mittel: 1,19 %). Entscheidend für die Höhe der Mehrkosten sind die Anzahl, die Art und der Umfang der Baumaßnahme zum Realisieren der Barrierefreiheit [BBSR (2015e)].

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass aufgrund der Landesbauordnungen bei genehmigungspflichtigen Umbau- und Neubaumaßnahmen das barrierefreie Bauen zumindest in Teilbereichen (z. B. in der Gebäudeerschließung) von Wohngebäuden gefordert wird. Allerdings stehen viele Architekten, Planer und Bauherren diesem eher ablehnend gegenüber, da gestalterische Einschränkungen und deutlich höhere Baukosten befürchtet werden. Aus diesem Grund wird bei vielen Sanierungs- und Neubaumaßnahmen das eigentlich mögliche Maß an barrierefreien Wohnungen nicht erstellt.

5.1.7 Zusammenfassung

Anhand der bisherigen Untersuchungen kann festgestellt werden, dass es nur begrenzt verlässliche Informationen zu quantitativen Aspekten der altersgerechten Ausstattung und Barrierefreiheit des Wohnungsbestandes in Deutschland gibt. Es wurden in Abschnitt 5.1.2 vier maßgebliche Studien bzw. Datenbasen identifiziert, die entsprechende quantitative Informationen liefern können. Deren Ergebnisse sind nicht unmittelbar miteinander vergleichbar. Da es an allgemeingültig definierten Begriffen zur Beschreibung von Barrieren im Wohnungsbestand mangelt, werden unterschiedliche Begriffe und Kriterien dafür verwendet.

Demzufolge wurde im Rahmen dieses Berichts in Abschnitt 5.1 eine Aufteilung des Gebäudebestands nach Wohnungen weitgehend ohne Barrieren, Wohnungen mit leichten Barrieren und Wohnungen mit erheblichen Barrieren vorgenommen. Es wird deutlich, dass der Bestand an Wohnungen weitgehend ohne Barrieren bundesweit gering ist. Nur 0,6 % der Seniorenwohnungen (mit Bewohnern im Alter von über 65 Jahren) sind weitgehend ohne Barrieren ausgestattet (DEAS, Erhebung 2011). In einem nächsten Schritt wurden die Wohnungen, die weitgehend ohne Barrieren oder nur mit leichten Barrieren ausgestattet sind, zusammengefasst. Somit konnten in Ostdeutschland 4,4 % der Wohnungen von Bewohnern über 65 Jahren als weitgehend ohne Barrieren sowie mit leichten Barrieren identifiziert werden. In Westdeutschland liegt dieser Anteil bei 9,3 %. Auch die Neuauswertung der Daten des IÖR/ILS bestätigen diese Werte. So leben in den ostdeutschen Städten Dresden und Döbeln 10,3 % der Senioren (65+) in weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren ausgestatteten Wohnungen.

Unterstützt werden diese Ergebnisse durch die Resultate der Studie des BMVBS (2011). Demnach sind 5,2 % der Wohnungen, die von Älteren (65+) bewohnt werden „ohne Barrieren“ ausgestattet. Ein ähnliches Ergebnis liefert die Studie der UNIVERSITÄT REGENSBURG: 5 % der älteren Menschen (65+) leben in barrierearmen/-freien Wohnungen [ORSZULLOK (2014)]. Es wird deutlich, dass in Ostdeutschland noch weniger entsprechende Wohnungen vorhanden sind als in Westdeutschland. Als Gründe werden insb. die geringere Wohnfläche, die keine ausreichende Bewegungsfläche für Rollatoren/Rollstühle bietet, und der ältere Gebäudebestand, zu dessen Erstellungszeitpunkt Barrierefreiheit keine Rolle spielte, identifiziert. Angesichts der demografischen Entwicklung, die in Ostdeutschland eine besonders schnell fortschreitende Bevölkerungsalterung bedingt, besteht ein erheblicher Anpassungsbedarf des Wohnraums.

5.2 VERÄNDERUNG DER ALTERSSTRUKTUR UND ENTWICKLUNG DES PFLEGE- GEBEDARFS

5.2.1 Vorausberechnung der Anzahl an pflegebedürftigen Personen bis zum Jahr 2030

Um den vermuteten Bedarf an barrierefreien Wohnungen in Ostdeutschland quantitativ einschätzen zu können, werden die Veränderungen der Altersstruktur und des Pflegebedarfs in Ostdeutschland betrachtet.

Im Jahr 2013 waren auf Grundlage der GESUNDHEITSBERICHTSERSTATTUNG DES BUNDES 2,63 Mill. Personen in Deutschland pflegebedürftig. Dies umfasst alle Personen, welche Leistungen nach SGB XI erhalten. In Tabelle 11 ist die Verteilung der Pflegebedürftigen nach Alter, Pflegestufe und Versorgungsart für Ost- und Westdeutschland dargestellt. Mehr als zwei Drittel (Ostdeutschland: 70 %, Westdeutschland: 68 %) der Pflegebedürftigen in der Altersklasse 65 Jahre und älter werden zu Hause versorgt. Einen großen Anteil nehmen dabei die Pflegestufen 1 und 2 ein.

Tab. 11
Anzahl der Pflegebedürftigen, nach Pflegestufe, Alter und Versorgungsart 2013

	Alters- klassen	Pflegestufe 1		Pflegestufe 2		Pflegestufe 3		Pflegestufe nicht zugeordnet		Summe
		zu Hause	voll- stationär	zu Hause	voll- stationär	zu Hause	voll- stationär	zu Hause	voll- stationär	
Osttdld.	0 - 44	19 431	221	12 139	366	7 071	947	-	20	
	45 - 64	33 987	4 627	14 647	4.526	4 187	3 169	-	146	
	65+	242 026	55 404	95 938	67 651	19 418	29 819	-	933	
	Gesamt	295 444	60 252	122 724	72 543	30 676	33 935	-	1 099	616 673
Westtdld.	0 - 44	74 924	1 039	49 120	1 138	30 773	2 174	-	171	
	45 - 64	87 647	14 396	46 761	12 640	15 521	9 586	-	1 498	
	65+	716 164	215 506	315 409	216 315	76 612	111 469	-	10 670	
	Gesamt	878 735	230 941	411 290	230 093	122 906	123 229	-	12 339	2 009 533
Deutschland	1 174 179	291 193	534 014	302 636	153 582	157 164	-	13 438	2 626 206	

Quelle: Gesundheitsberichtserstattung des Bundes (2016), Darstellung Marquardt.

Im Zuge der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung wird sich die Anzahl der Pflegebedürftigen zukünftig erhöhen. Modellrechnungen ergeben einen Anstieg der Pflegebedürftigen auf 3,37 bis 3,44 Mill. Personen bis zum Jahr 2030 [ROTHGANG et al. (2012), STATISTISCHES BUNDESAMT (2010)]. Um die Anzahl der zukünftigen Pflegebedürftigen entsprechend ihrer Verteilung auf Altersklassen und Pflegestufen zu prognostizieren, erfolgte eine eigene Vorausberechnung. Dabei wurde auf die Verteilung der Pflegebedürftigen auf Pflegestufen, Versorgungsarten und Altersgruppen des Jahres 2013 zurückgegriffen [STATISTISCHES BUNDESAMT (2015a, 2016c)]. Diese Verteilung wurde in einem Status-Quo-Szenario konstant gehalten und auf die prognostizierte Anzahl der Pflegebedürftigen im Jahre 2030 angewandt [NOWOSSADECK (2013)].

Nach den Ergebnissen der Vorausberechnung wird die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland um 28 %, von 2,63 Mill. im Jahr 2013 auf 3,36 Mill. im Jahr 2030, anwachsen. Wie in Tabelle 12 dargestellt, ist dabei die prozentuale Zunahme in Ostdeutschland leicht höher (30 %) als in Westdeutschland (27 %).

Tab. 12
Vorausberechnung der Pflegebedürftigen, nach Pflegestufe, Alter und Versorgungsart 2030

	Altersklassen	Pflegestufe 1		Pflegestufe 2		Pflegestufe 3		Pflegestufe nicht zugeordnet		Summe
		zu Hause	vollstationär	zu Hause	vollstationär	zu Hause	vollstationär	zu Hause	vollstationär	
Osttdld.	0 - 44	25 314	288	15 814	477	9 212	1 234	-	26	
	45 - 64	44 277	6 028	19 082	5 896	5 455	4 128	-	190	
	65+	315 302	72 178	124 984	88 133	25 297	38 847	-	1 215	
	Gesamt	384 893	78 494	159 880	94 506	39 963	44 209	-	1 432	803 377
Westtdld.	0 - 44	95 238	1 321	62 438	1 447	39 117	2 763	-	217	
	45 - 64	111 411	18 299	59 440	16 067	19 729	12 185	-	1 904	
	65+	910 340	273 937	400 927	274 965	97 384	141 692	-	13 563	
	Gesamt	1 116 990	293 557	522 805	292 479	156 230	156 641	-	15 685	2 554 386
Deutschland	1 501 883	372 051	682 685	386 985	196 193	200 850	-	17 116	3 357 763	

Quelle: Statistisches Bundesamt (2015a, 2016c), Darstellung Marquardt.

Die Zahl der Pflegebedürftigen in Ostdeutschland wird dabei von 616 673 Personen im Jahr 2013 auf 803 377 Personen im Jahr 2030 anwachsen. Für eine Vorausberechnung nach Versorgungsarten und Pflegestufen für das Jahr 2030 wurde auf die Verteilung der Pflegebedürftigen im Jahr 2013 zurückgegriffen [vgl. Tab. 11, GESUNDHEITSBERICHT-ERSTATTUNG DES BUNDES (2016)]. Die Verteilung der Pflegebedürftigen auf die Versorgungsarten wurde konstant gehalten. Mögliche zukünftige Szenarien, wie bspw. die stärkere Nutzung stationärer Pflege („Heimsog“) oder das gegenteilige Szenario, die Stärkung der häuslichen Pflege, bleiben damit unberücksichtigt. Gemäß diesem Szenario wird die Zahl von Pflegebedürftigen, welche zu Hause versorgt werden von 1,86 Mill. im Jahr 2013 auf 2,38 Mill. Personen im Jahr 2030 ansteigen (vgl. Tab. 12).

Infobox 3

Pflegestärkungsgesetz I+II

Am 1. Januar 2015 trat das Pflegestärkungsgesetz I in Kraft. In diesem werden alle Leistungen und Unterstützungen für Pflegebedürftige, Angehörige und Pflegekräfte geregelt. Es beinhaltet dabei neben Pflege- und Betreuungskosten auch Leistungen, die durch Wohnungsanpassungen entstehen können. So erhalten Pflegebedürftige auf Antrag Zuschüsse für Umbaumaßnahmen, wenn diese das Wohnumfeld des Betroffenen verbessern. Es können dabei Maßnahmen bezuschusst werden, die einen Eingriff in die Bausubstanz erfordern, wie z. B. das Verbreitern von Türen, sowie Maßnahmen, die dem Ein- oder Umbau von vorhandenem Mobiliar dienen. Dazu zählt u. a. der Austausch der Badewanne durch eine bodengleiche Dusche. Die einzelnen Maßnahmen dürfen dabei einen Betrag von 4 000 Euro nicht übersteigen [vgl. BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ (BMJV) (2016)].

Das Pflegestärkungsgesetz II ist am 1. Januar 2016 in Kraft getreten. Es führt neben einem neuen Begutachtungsverfahren auch einen neuen Pflegebedürftigkeitsbegriff ein. So werden ab 1. Januar 2017 die Pflegestufen von den neuen Pflegegraden abgelöst. Dabei sollen zukünftig neben den körperlichen Beeinträchtigungen auch in gleichem Maß geistige und psychische Einschränkungen betrachtet werden. Die Einstufung in die fünf Pflegegrade erfolgt aufgrund der Bewertung der individuellen Beeinträchtigung des Pflegebedürftigen und orientiert sich am Grad der Selbstständigkeit des Betroffenen. So werden die Mobilität, die kognitiven und kommunikativen Fähigkeiten, Verhaltensweisen und psychische Problemlagen, die Selbstversorgung, die Bewältigung und der selbstständige Umgang mit krankheits- oder therapiebedingten Anforderungen und Belastungen sowie die Gestaltung des Alltagslebens durch einen Gutachter bewertet. Die bisherigen Pflegeminuten spielen dabei keine Rolle mehr. Aufgrund der neuen Bewertungsrichtlinien ist eine individuellere Anpassung der Leistungen an die Lebenssituation des Pflegebedürftigen möglich [vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR GESUNDHEIT (BMG) (2016)].

5.2.2 Möglichkeiten und Grenzen des selbständigen Wohnens von Pflegebedürftigen

Es entspricht dem Wunsch der meisten älteren Menschen, in ihren eigenen vier Wänden auch bei einsetzender Pflegebedürftigkeit wohnen bleiben zu können [BEYER und LANG (2013)]. In einer durch EMPIRICA durchgeführten Studie wurden Personen über 50 Jahre zu ihrem Umzugsverhalten befragt. Ein Drittel (34,1 %) der Befragten konnte demnach zu der Gruppe der Bestandsoptimierer gezählt werden. Das sind Personen, die in ihrer Wohnung bleiben möchten und dafür diese in größerem Umfang modernisieren. Ebenfalls ein Drittel (30,1 %) der Befragten bildete die Gruppe der Umzügler. Dieser Personenkreis plant konkret einen Umzug in eine andere Wohnung, um seine Wohnsituation, vorrangig fürs Alter, zu verbessern. Als Gründe wurden u. a. ein altersgerechter Standort und ein altersgerechtes Wohnhaus mit Aufzug und entsprechender Badezimmerausstattung sowie die Nähe zu Dienstleistungsangeboten im Fall der Pflegebedürftigkeit, genannt. Ebenso entscheidend für einen Umzug ist die soziale Einbindung wie die Nähe zur Familie oder zu Freunden. Das restliche Drittel wurde als passive Gruppe umschrieben. Sie planen in Zukunft weder einen Umzug noch eine Modernisierung ihrer Wohnung [LBS (2006)].

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Betreuungsformen von älteren Menschen wurden die Pflegekosten einer Unterbringung in einem Pflegeheim mit den Kosten der Betreuung und Pflege in der eigenen Wohnung in einer Studie gegenübergestellt. Dabei wurde festgestellt, dass die häusliche Versorgung von Pflegebedürftigen bis einschließlich Pflegestufe 2 weniger kostenintensiv ist als eine Heimunterbringung. Für Pflegebedürftige der Pflegestufe 2 mit eingeschränkter Alltagskompetenz und Pflegebedürftige der Pflegestufe 3 ist jedoch die vollstationäre Versorgung kostengünstiger [BRYLOK et al. (2015)]. Somit ist es in den meisten Fällen sinnvoll, durch wohnumfeldverbessernde Maßnahmen den Verbleib in der eigenen Wohnung bis mindestens Pflegestufe 2 zu ermöglichen.

5.2.3 Vernetzung der Wohnungswirtschaft mit Service- und Pflegeleistungen

Neben der Beseitigung von Barrieren im Wohnungsbestand bzw. dem Neubau barrierefreier Wohnungen kann durch die Vernetzung der Wohnungswirtschaft mit Service- und Pflegeleistungen dazu beigetragen werden, dass ein langfristiger Verbleib in der

eigenen Wohnung auch bei eintretender Pflegebedürftigkeit ermöglicht wird. Tabelle 13 stellt die entsprechenden Vernetzungsmöglichkeiten dar.

Tab. 13
Vernetzungsmöglichkeiten zwischen Wohnungswirtschaft sowie Service- und Pflegeleistungen

	Vernetzungsebenen	Handlungsmöglichkeiten	Best-Practice-Beispiele
Sozial- und Gesundheitswirtschaft	z. B. Wohlfahrtsverbände, Ambulante Pflegedienste, Tagespflegeeinrichtungen, Seniorenberatungsstellen	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung der Pflege- und Serviceangebote von karitativen Organisationen • Erbringung von Betreuungs- und Pflegeleistungen, Beratungsleistungen 	Verein „Wohnen im Alter“ der WG Aufbau Dresden e.V.
Soziale Netzwerke (nicht – virtuell)	z. B. Seniorentreffpunkte, ehrenamtliches Engagement, Familie, kirchliche Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung informeller wohnortnaher Angebote durch Aktionstage • Mobilisierung von Ehrenamtlichen nach dem Leitbild einer „Caring Community“ • Schaffung von größeren Wohnräumen zur Unterstützung der familiären Fürsorge nach dem Leitbild „Mehrgenerationenwohnen“ 	Mehrgenerationenhaus der Joseph-Stiftung Bamberg
Kommune	z. B. Investoren und Geldgeber, Unterstützung durch Politik	<ul style="list-style-type: none"> • Implementierung eines Quartiersmanagements zur Bündelung von Ressourcen zur Schaffung altersentsprechender Strukturen 	Quartiersentwicklung und -management der Lawaetz-Stiftung
Technische Unterstützungssysteme und Kommunikationsmedien	z. B. Ambient Assisted Living-Lösungen (AAL), Internet einschließlich Social Media	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung der Installation von Hausnotrufsystemen • Entwicklung von altersentsprechenden Medienformaten und Orientierungssystemen zur Bewältigung des Alltags (Wo-finde-ich-was-App) • Schwarzes Brett im Wohngebäude • Etablierung von Serviceplattformen 	Kompetenzplattform des Projektes „Alter leben“ des VSWG
Wohnumfeld	z. B. soziokulturelle Einrichtungen, öffentlicher Raum, ÖPNV, Nahversorgungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung des Ausbaus von soziokulturellen Einrichtungen • Etablierung von Beratungs- und Pflegeangeboten für Pflegebedürftige und ihre Angehörigen • Barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Nahversorgungsstruktur • Ausbau vom Fahr- und Begleitservices 	Projekt „LeNa-Lebendige Nachbarschaft“ von ProQuartier

Quelle: Darstellung Marquardt.

Diese Vernetzungsmöglichkeiten sind nicht als alleinstehende Interventionen zu verstehen, sondern als ein sich ergänzendes Zusammenspiel zur Bündelung unterschiedlichster Akteure aus verschiedenen Wirkungskreisen. Dieses unterstützt die Wohnungswirtschaft in ihren Bemühungen zur Vermeidung weiterer Wohnungsleerstände, indem der Wohnraum inklusive dem Wohnumfeld für pflegebedürftige Menschen angepasst wird. Welche Kooperationsformate in der wohnungswirtschaftlichen Praxis besonders erfolgreich und zukunftsweisend sind, veranschaulichen die jeweils genannten Best-Practice-Beispiele.

Durch eine umfassende Vernetzung der Wohnungswirtschaft mit Service- und Pflegeleistungen kann das Ziel der „Wohnung als Gesundheits- und Pflegestandort“ erreicht werden. Gleichzeitig wird damit dem Wunsch der unterstützungs- und betreuungsbedürftigen Personen nach einem möglichst langfristigen Verbleib in der eigenen Wohnung Rechnung getragen. Im Ergebnis wird weiterem Wohnungsleerstand entgegen gewirkt.

5.3 VORAUSBERECHNUNG DES BEDARFS AN BARRIEREFREIEN WOHNUNGEN

5.3.1 Anteil der Wohnungen weitgehend ohne Barrieren bzw. mit leichten Barrieren – Ausgangssituation

In Abschnitt 5.1 wurden die Wohnungsbestände Ostdeutschlands hinsichtlich ihrer Barrierefreiheit entsprechend der verfügbaren Datenquellen analysiert. Der Gesamtbestand an Wohnungen, die weitgehend ohne Barrieren sowie mit leichten Barrieren ausgestattet sind, kann für ganz Deutschland nur überschlagen werden. Die Studie des KDA schätzt den Bestand an barrierefreien Wohnungen auf 1 bis 3 % aller Wohnungen bundesweit [KDA/WÜSTENROT STIFTUNG (2014)].

Um Vorausberechnungen zum zukünftigen Bedarf an barrierefreien Wohnungen für Ostdeutschland vorzunehmen, soll zunächst untersucht werden, wie viele pflegebedürftige Menschen derzeit in einer Wohnung ohne bzw. mit leichten Barrieren leben. Diese Berechnung wird auf Grundlage des DEAS durchgeführt. In diesem wird abgefragt, ob mindestens eine Person im Haushalt Leistungen der Pflegeversicherung erhält. Die Einstufung, ob eine Wohnung weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren ausgestattet ist, erfolgte ebenfalls auf Grundlage des DEAS und wird in Abschnitt 5.1.3 erläutert.

Im Ergebnis zeigt sich, dass 14 % aller Haushalte mit Pflegebedürftigen, welche im Rahmen des DEAS befragt wurden, in Wohnungen leben, die weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren ausgestattet sind. In Ostdeutschland wohnen dabei weniger Pflegebedürftige in einer Wohnung weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren (11 %) als in Westdeutschland (17 %).

Die im Jahr 2009 vom KDA durchgeführte bundesweite Repräsentativbefragung von 1 000 Privathaushalten kam zu einem ähnlichen Ergebnis. So leben 7,7 % der Seniorenhaushalte mit mindestens einem Pflegebedürftigen in einer Wohnung, die nach den KDA-Kriterien keine Barrieren und 20,5 % in einer Wohnung, die mittlere Barrieren besitzt [BBSR (2014c)].

5.3.2 Vorausberechnung des Bedarfs an barrierefreien Wohnungen für Pflegebedürftige

Um den zukünftigen Bedarf an barrierefreien Wohnungen abzuschätzen, wird in einem ersten Szenario davon ausgegangen, dass alle pflegebedürftigen Personen, die zu Hause versorgt werden, von einer Wohnung weitgehend ohne Barrieren bzw. mit leichten Barrieren profitieren würden. Diese Wohnungszahl wird abgemindert, da sich nach Berechnungen auf Grundlage des SOEP eine pflegebedürftige Person die Wohnung mit durchschnittlich 0,085 weiteren pflegebedürftigen Personen teilt.

Im Jahr 2013 wurden 1,86 Mill. pflegebedürftige Personen in Deutschland zu Hause versorgt (vgl. Tab. 11). Somit ergäbe sich bei einem Szenario „Vollversorgung“, bei dem jeder Pflegebedürftige in einer Wohnung weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren lebt, ein geschätzter Bedarf an 1,72 Mill. Wohnungen, der bereits heute besteht. Der Bedarf für Ostdeutschland beträgt dabei 410 000 Wohnungen und für Westdeutschland 1,30 Mill. Wohnungen. In Abschnitt 5.1.4 wurde ermittelt, dass in Ostdeutschland 4,4 % der Haushalte mit mindestens einer 65-jährigen Person oder älter in einer Wohnung leben, die weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren ausgestattet ist. In Westdeutschland liegt der Wert bei 9,3 %. Nach Angaben des Mikrozensus 2014 gibt es deutschlandweit 12,2 Mill. Haushalte mit mindestens einer Person im Alter von 65 Jahren oder älter [STATISTISCHES BUNDESAMT (2016a)]. Damit ergibt sich für Ostdeutschland ein Bestand von rund 114 000 Wohnungen weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren sowie für Westdeutschland von rund 900 000 Wohnungen. Daraus resultiert, dass bereits im Jahr 2013 in Ostdeutschland 296 000 Wohnungen und in

Westdeutschland 400 000 Wohnungen mit entsprechender Ausstattung fehlten. Rein rechnerisch ist somit in Ostdeutschland für ca. ein Viertel der Pflegebedürftigen, die zu Hause versorgt werden, eine Wohnung weitgehend ohne Barrieren bzw. mit leichten Barrieren vorhanden. In Westdeutschland ist dies für zwei Drittel der Fall.

Hält man die Modellannahmen hinsichtlich der Entwicklung der Pflegebedürftigkeit bis zum Jahr 2030 konstant, so würde der Bedarf an Wohnungen weitgehend ohne Barrieren bzw. mit leichten Barrieren bis zum Jahr 2030 auf bundesweit 2,19 Mill. Wohnungen ansteigen (vgl. Tab. 12). Für Ostdeutschland würde der Bedarf im Jahr 2030 somit bei geschätzten 540 000 Wohnungen liegen. Für Westdeutschland ergäbe sich ein Bedarf von 1,65 Mill. Wohnungen.

Wie in Tabelle 14 ersichtlich, wurden in einem nächsten Schritt verschiedene Szenarien betrachtet. In einem ersten Szenario wurde ermittelt, dass in Ostdeutschland jährlich 2 268 Wohnungen weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren gebaut werden müssten, damit der im Jahr 2013 bestehende Versorgungsgrad von 27,9 % in Ostdeutschland auch im Jahr 2030 erhalten bleibt. In Westdeutschland müssten für die Beibehaltung des Deckungsgrades von 69,3 % jedes Jahr 15 151 Wohnungen mit entsprechender Ausstattung entstehen. Um im Jahr 2030 eine „Vollversorgung“, d. h. einen Deckungsgrad von 100 % zu erreichen (d. h., jedem pflegebedürftigen Menschen stünde rein rechnerisch eine barrierefreie Wohnung zur Verfügung), müssten jedes Jahr in Ostdeutschland 26 597 und in Westdeutschland 46 848 barrierefreie Wohnungen neu errichtet werden.

Aus Abschnitt 5.1.6 geht hervor, dass die Landesbauordnungen das Ausmaß der Barrierefreiheit, welches bei der Planung von Wohngebäuden berücksichtigt werden muss, festlegen. In einem letzten Szenario wurde für Ostdeutschland berechnet, wie groß der Deckungsgrad an barrierefreien Wohnungen für pflegebedürftige Menschen wären, wenn alle neu gebauten Erdgeschosswohnungen barrierefrei ausgestattet wären. Dazu wurde angenommen, dass bis zum Jahr 2030 der jährliche Neubau von Wohngebäuden sowie die Anzahl und Verteilung der Wohnungen konstant bleiben [STATISTISCHES BUNDESAMT (2016b)]. Somit könnten im Jahr 2030 rein rechnerisch 69,7 % der Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person mit einer barrierefreien Wohnung versorgt werden. Dieser Deckungsgrad würde dem Wert des Jahres 2013 in Westdeutschland entsprechen.

Tab. 14**Vorausberechnung des jährlichen barrierefreien Wohnungsneubaus bis 2030**

	Ostdeutschland (mit Berlin)	Westdeutschland
Bestand der Wohnungen weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren, 2013	114 000	900 000
<i>Deckungsgrad</i>	27,9 %	69,3 %
Notwendiger jährlicher Wohnungsneubau von barrierefreien Wohnungen bis 2030 zur Erreichung des gleichen Deckungsgrades wie 2013	2 268	15 151
<i>Deckungsgrad</i>	27,9 %	69,3 %
Notwendiger jährlicher Wohnungsneubau von barrierefreien Wohnungen bis 2030 zur Erreichung der „Vollversorgung“	26 597	46 848
<i>Deckungsgrad</i>	100 %	100 %
Realistisch erreichbarer jährlicher Wohnungsneubau bis 2030 bei barrierefreier Gestaltung aller Erdgeschosswohnungen neu errichteter Wohngebäude ³⁷	16 377	Keine Vorausberechnung West
<i>Deckungsgrad</i>	69,7 %	

Quelle: Statistisches Bundesamt (2015a), Deutscher Alterssurvey (DEAS, Erhebung 2011), Statistisches Bundesamt (2016b), Darstellung Marquardt.

5.4 ZWISCHENFAZIT ZUR ALTERSGERECHTEN AUSSTATTUNG UND BARRIEREFREIHEIT DES OSTDEUTSCHEN WOHNUNGSBESTANDES

Es besteht bundesweit ein Mangel an Wohnungen weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren. In Ostdeutschland weisen nur rund 4,4 % der Wohnungen mit mindestens einer Person im Alter von 65 Jahren oder älter weitgehend keine bzw. leichte Barrieren auf, während dies in Westdeutschland bei rund 9,3 % der Fall ist. Als Gründe dafür werden insbesondere die geringere Wohnfläche, die keine ausreichende Bewegungsfläche für Rollatoren oder Rollstühle bietet, wie auch der ältere Gebäudebestand, zu dessen Erstellungszeitpunkt Barrierefreiheit keine Rolle spielte, identifiziert. Angesichts der demografischen Entwicklung, die in Ostdeutschland eine besonders schnell

³⁷ Wohnungsneubau in neu errichteten Wohngebäuden in Ostdeutschland mit Berlin bis 2030: 523 196 Wohnungen [STATISTISCHES BUNDESAMT (2016b)].

fortschreitende Bevölkerungsalterung bedingt, besteht ein erheblicher Anpassungsbedarf des Wohnraums.

Besonders starke Ungleichheiten sind hinsichtlich der Wohnraumversorgung von pflegebedürftigen Menschen festzustellen. So ist derzeit rein rechnerisch für ca. ein Viertel der Pflegebedürftigen Ostdeutschlands, aber für zwei Drittel Westdeutschlands eine Wohnung weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die Pflegebedürftigen – und auch die meisten älteren Menschen – nicht nur von einer barrierefreien Wohnung profitieren würden, sondern zur Aufrechterhaltung ihrer selbständigen Lebensführung auf diese sogar angewiesen sind. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass eine barrierefreie Wohnung nicht nur an ältere bzw. pflegebedürftige Menschen vermietet werden kann. Vielmehr handelt es sich dabei um generationenübergreifend nutzbaren Wohnraum.

Die jährliche Neubautätigkeit allein wird aufgrund der in den Landesbauordnungen verankerten Anforderungen an die Barrierefreiheit in Ostdeutschland dazu führen, dass im Jahr 2030 dort der rechnerische Deckungsgrad mit barrierefreien Wohnungen dem von Westdeutschland im Jahr 2013 entspricht.

Allerdings wären dann auch Umzüge der pflegebedürftigen Menschen in die entstehenden Neubauwohnungen notwendig. Dies in großem Maße zu erwarten, ist wenig realistisch, sodass weiterhin Umbaumaßnahmen im Bestand notwendig sind. Diesen stehen jedoch die damit verbundenen Baukosten wie auch - im Falle von Eigennutzern - die eingeschränkte Kreditvergabe an ältere Menschen entgegen. Die alternden Regionen Ostdeutschlands, in denen insbesondere barrierefreie Wohnungen benötigt werden, sind gleichzeitig die schrumpfenden Regionen. Für Wohnungseigentümer und -vermieter stellt sich somit die Frage nach der Refinanzierung von Investitionen, wenn eine langfristige Vermietung aufgrund der zu erwartenden Leerstandszenarien nicht gegeben ist.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass nicht nur das Bewohnen einer barrierefreien Wohnung einen langfristigen Verbleib in der eigenen Häuslichkeit ermöglicht, sondern auch das Wohnumfeld entsprechende Unterstützung bieten muss. Dazu sind Vernetzungen der Wohnungswirtschaft mit Service- und Pflegeleistungen notwendig.

6. Wohnungspolitische Ziele und Steuerungselemente in Ostdeutschland

In diesem Kapitel werden die wichtigsten (aktuellen) wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Förderprogramme des Bundes und der ostdeutschen Bundesländer vorgestellt und die für diese Untersuchung relevanten Hauptziele der Programme erläutert.³⁸ Da die meisten Programme der Länder dabei über Bundesmittel finanziert werden, die als „Entflechtungsmittel“ zur Kompensation des Rückzugs des Bundes aus der sozialen Wohnraumförderung gewährt werden, wird zunächst hierauf näher eingegangen.

6.1 DAS AKTUELLE SYSTEM DER WOHNUNGSPOLITIK

Die Wohnungspolitik des Bundes wirkt vor allem durch das Miet- und Baurecht sowie durch steuerliche und förderpolitische Maßnahmen gestaltend auf den Wohnungsmarkt ein. Im Mietwohnungsbau werden Anbieter und Nachfrager von Wohnraum durch das Wohngeld, durch die Übernahme der Kosten der Unterkunft nach SGB II, durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und durch die Förderprogramme der KREDITANSTALT FÜR WIEDERAUFBAU (KfW) unterstützt.

Darüber hinaus beteiligt sich der Bund an der Wohnraumförderung der Länder. Mit der Föderalismusreform im Jahr 2006 wurde die soziale Wohnraumförderung in den alleinigen Aufgabenbereich der Länder übertragen [vgl. Gesetz zur Entflechtung von Gemeinschaftsaufgaben und Finanzhilfen (EntflechtG) vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2 098)]. Dadurch sollte die konkrete Ausgestaltung der wohnungsmarktrelevanten Fördermaßnahmen besser an die Herausforderungen vor Ort ausgerichtet werden (vgl. hierzu auch Infobox 4). Ergänzt werden die wohnungspolitischen Maßnahmen durch Instrumente der Städtebauförderung. Für Ostdeutschland relevant sind dabei insbesondere die Programmelemente *Stadtumbau Ost*, *Städtebaulicher Denkmalschutz* und *Soziale Stadt*.

³⁸ Der Begriff „Förderprogramme“ bezieht sich allein auf solche fiskalisch wirksamen Maßnahmen, die vom Staat (Bund und Länder) zur Erreichung wohnungsmarktpolitischer Ziele ergriffen werden. Nicht betrachtet werden Maßnahmen, die zwar wohnungsmarktrelevante Auswirkungen haben können, aber von ihrer Zielsetzung eher dem Bereich der Sozialpolitik (z. B. Wohngeld oder die Leistungen der Pflegeversicherungen) zuzuordnen sind.

Infobox 4**Nutzung der Entflechtungsmittel für die soziale Wohnraumförderung in den Ländern**

Nach Artikel 143c GG stellt der Bund den Ländern zum Ausgleich der mit der veränderten Aufgabenzuordnung verbundenen Mehrbelastungen Entflechtungsmittel zur Verfügung, die zunächst weiterhin für den Wohnungsbau verwendet werden mussten. Im Jahr 2014 wurde diese Zweckbindung zugunsten einer nur noch allgemein formulierten Verpflichtung zur investiven Verwendung der Mittel aufgehoben. Die Entflechtungsmittel beliefen sich bis zum Jahr 2015 auf 518 Mill. Euro jährlich, wurden aber infolge der steigenden Kostenbelastungen der Länder und Gemeinden aufgrund der verstärkten Flüchtlingsmigration nach Deutschland für die Jahre 2016 bis 2019 um 500 Mill. Euro jährlich aufgestockt (§3 Abs. 2 EntflechtG). Für die Jahre 2017 und 2018 ist zudem eine zusätzliche Erhöhung der Mittel um jeweils 500 Mill. Euro geplant (Art. 3 Entwurf eines Gesetzes zur Beteiligung des Bundes an den Kosten der Integration und zur weiteren Entlastung von Ländern und Kommunen). Die Verteilung der Entflechtungsmittel auf die konkreten Aufgabenbereiche ist nicht bekannt. Es lässt sich lediglich feststellen, dass insgesamt die Bauaktivität im Bereich der sozialen Mietwohnungen in den letzten Jahren in den meisten Ländern weitgehend unverändert blieb [DEUTSCHER BUNDESTAG (2016a, b)]. Die Zahl der jährlich neu hinzukommenden Sozialwohnungen ist zurzeit jedoch niedriger als jene, welche nach Ablauf der Tilgungsfristen für die Förderdarlehen aus der Preisbindung fallen. In der Folge ist die Zahl der bundesweit verfügbaren Sozialwohnungen zurzeit rückläufig [KALTENBRUNNER und WALTERSBACHER (2014)]. Im Jahr 2015 waren im sozialen Wohnungsneubau die meisten geförderten Wohnungen Mietwohnungen: Ihr Anteil lag in den ostdeutschen Bundesländern (einschl. Berlin) bei ca. 89 %; der Anteil der geförderten Eigentumsmaßnahmen belief sich entsprechend auf ca. 11 % [DEUTSCHER BUNDESTAG (2016b)]. Im Jahr 2010 entfiel der größte Anteil der Fördermittel auf die Neubauförderung über alle Länder [ca. 70 %, vgl. BBSR (2011)]. Für die ostdeutschen Länder scheint diese Verteilung zumindest am aktuellen Rand nicht zu gelten: Die meisten Länder Ostdeutschlands investieren kaum in den Neubau von Sozialwohnungen. Es ist anzunehmen, dass die Mittel hier überwiegend für Modernisierungsmaßnahmen im Bestand verwendet werden.

Da sich die wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Herausforderungen regional stark unterscheiden, war die Stärkung der diesbezüglichen Kompetenzen der Länder im Rahmen der Föderalismusreform I durchaus konsequent. Die Länder setzen durch eigene Wohnraumförderungsgesetze und Förderprogramme entsprechend ihrer jeweiligen wohnungsmarktpolitischen Problemlagen sehr unterschiedliche Schwerpunkte. Bspw. sind die Förderprogramme in Sachsen eher thematisch breit

ausgerichtet, um mit einigen wenigen Programmen viele Ziele zu erreichen. Zudem wird in Sachsen die wesentliche Herausforderung in der Anpassung der Städte an den Bevölkerungsrückgang und die Alterung der Gesellschaft gesehen [SÄCHSISCHER LANDTAG (2016)].

Demgegenüber wurden in Brandenburg viele einzelne Programme mit spezifischen Zielen und für bestimmte Zielgruppen aufgelegt. Sachsen, Brandenburg, Berlin und Thüringen bieten überdies Ergänzungen zu den Programmen der KfW an, während Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt gänzlich eigene Programme aufgelegt haben. Auffällig ist zudem, dass in kaum einem ostdeutschen Bundesland der Neubau von Sozialwohnungen eine hohe Priorität zu haben scheint. Dies spiegelt die insgesamt wenig angespannte Situation auf den regionalen Wohnungsmärkten, die eher durch ein Überangebot an Wohnraum gekennzeichnet sind, wider. Eine Ausnahme bildet lediglich Berlin: Hier steht insbesondere die Schaffung von neuem, preisgünstigem Wohnraum im Vordergrund der Wohnraumförderung. Einen Überblick über das gegenwärtige Angebot von Förderinstrumenten in Ostdeutschland gibt Tabelle 28 im Anhang.³⁹

6.2 HAUPTZIELE UND PROBLEME DER AKTUELLEN WOHNRAUMFÖRDERUNG

Die wichtigsten Ziele der aktuellen Förderprogramme von Bund und den ostdeutschen Ländern mit Bezug auf die demografischen Herausforderungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:⁴⁰

³⁹ In Tabelle 28 werden die aktuellen wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Instrumente dargestellt. Es werden nur jene Förderprogramme des Bundes und der Länder und deren entsprechenden Ziele aufgelistet, bei denen von einem signifikanten Einfluss auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt ausgegangen werden kann (d. h. Förderprogramme mit sehr geringem Fördervolumen und Förderprogramme der westdeutschen Länder wurden nicht berücksichtigt) und die thematisch dem Schwerpunkt der vorliegenden Studie zugeordnet werden konnten (d. h. es liegt der Fokus auf Instrumenten, die den Herausforderungen des demografischen Wandels begegnen sollen). Förderprogramme zur energetischen Sanierung wurden berücksichtigt, da diese teilweise auch das Ziel der Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Reduzierung des Leerstandes verfolgen.

⁴⁰ Darüber hinaus spielt die energetische Sanierung in der aktuellen Förderkulisse eine wichtige Rolle. Da diese jedoch nicht den Herausforderungen des demografischen Wandels zugeordnet werden kann, wird dieses Förderziel hier nicht näher erläutert. Während die ersten drei genannten Ziele in Anbetracht der sozioökonomischen Besonderheiten des ostdeutschen Wohnungsmarktes flächendeckend verfolgt werden sollten, gilt dies nicht für das Entgegenwirken der Wohnungsknappheit: Es ist davon auszugehen, dass der erhöhte Neubaubedarf nur in stark wachsenden Regionen wie Berlin nicht angemessen bedient werden kann (vgl. Abschnitt 4.3.2).

- den Leerstand aufgrund des Rückgangs der Bevölkerungszahl reduzieren,
- der Wohnungsknappheit in den Ballungszentren entgegenwirken,
- den Wohnraum und das Umfeld für die Bevölkerung altersgerecht gestalten,
- benachteiligten Haushalte mit angemessenem Wohnraum versorgen,
- die Wohneigentumsbildung unterstützen.

Für jedes Ziel werden im Folgenden die bedeutsamsten Förderinstrumente zusammengefasst und die Probleme, die sich bei der Zielerreichung ergeben, diskutiert.

Den Leerstand aufgrund des Rückgangs der Bevölkerungszahl reduzieren

Ein zu großer Leerstand kann sich negativ auf den gesamten Wohnungsmarkt in einer Stadt oder in einem Stadtteil auswirken. Durch Leerstand entstehen externe Kosten, wenn das leerstehende Gebäude zu einem Imageverlust des Quartiers, vermehrtem Vandalismus usw. führt. Diese externen Kosten werden nicht von den Besitzern der leerstehenden Wohnung getragen [ROSSI-HANSBERG et al. (2010)].⁴¹ Für einen einzelnen Eigentümer ist der Anreiz, freiwillig seine eigene leerstehende Immobilie abzureißen und damit zur Aufwertung des Wohnumfelds beizutragen, daher ineffizient niedrig [IW KÖLN (2015a)]. Dieses Marktversagen kann unter Umständen durch ein Eingreifen des Staates korrigiert werden. Es ist davon auszugehen, dass der Bund und die Länder zukünftig verstärkte Anstrengungen unternehmen müssen, um einem dramatischen regionalen Aufwuchs des Leerstandes entgegenzuwirken (vgl. Abschnitte 3.7 und 4.3).

Um die Wohnungsmärkte zu stabilisieren und um Anreize zu schaffen, leerstehende Gebäude zurückzubauen, wurde schon im Jahr 2002 das Bundesprogramm Stadtbau Ost (Nr. 8) eingeführt. Während große Vermieter in einer Plattenbausiedlung durch die Fördermittel durchaus angeregt werden, einen Teil ihres Bestandes zurückzubauen, um so ihren restlichen Bestand aufzuwerten, gibt es diesen positiven Aufwertungseffekt für Besitzer einzelner Immobilien nicht. Wer sein Einfamilienhaus abreißt, trägt zwar die Kosten, der Vorteil des verbesserten Wohnumfeldes fällt jedoch

⁴¹ Der Eigentümer einer leerstehenden Wohnung trägt die Kosten für Sicherungsmaßnahmen, die Grundsteuer, die Versicherung des Gebäudes, eventuelle Schuldzinsen und die Kosten entgangener Einnahmen. Mit Ausnahme letzterer können alle Kosten als „Verluste aus Vermietung und Verpachtung“ in der Einkommensteuererklärung des Vermieters berücksichtigt werden (§ 2 Abs. 1 Einkommensteuergesetz), sofern ein ernsthaftes Neuvermietungsinteresse belegt werden kann. Hiermit wird der Eigentümer von den laufenden Kosten der leerstehenden Wohnung entlastet, was ein zusätzliches Hindernis für eine notwendige Marktbereinigung darstellen kann.

bei allen übrigen Immobilienbesitzern im Ort an.⁴² Die Abrissmobilisierung von Privateigentümern erscheint aufgrund der kleinteiligeren räumlichen Struktur der Bestände damit deutlich schwieriger. So hat der Stadtumbau vornehmlich in größeren Städten Wirkung gezeigt, wo Entwicklungskonzepte mit kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften erarbeitet werden konnten. Kleinere Kommunen, in denen sich der Wohnungsbestand in höherem Maße in Besitz von Privatpersonen befindet (vgl. Abschnitt 3.3), sind seltener am Förderprogramm beteiligt [BMVBS (2010) und SAB (2014)].

Neben dem Stadtumbau Ost haben die Länder zudem aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung eigene Programme zur Reaktivierung von leerstehenden Gebäuden aufgelegt (so in Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Sachsen-Anhalt, Nr. 17, 40 und 50). Gerade in Regionen mit derzeit stagnierender Bevölkerungszahl sind die Ortskerne von Leerstand betroffen, wodurch ortsbildprägende und für die Stadtbewohner identitätsstiftende Strukturen in Gefahr geraten.

Der Wohnungsknappheit in den Ballungszentren entgegenwirken

Grundsätzlich steht in den ostdeutschen Regionen rein quantitativ ausreichend Wohnraum für alle Haushalte zur Verfügung – zunächst unabhängig davon, ob die Wohnungen z. B. bestimmte Mindeststandards in Größe und Ausstattung erfüllen [VOIGTLÄNDER (2014) und VAN SUNTUM et al. (2016)]. Daher gibt es unter der Perspektive der Wohnungsknappheit kaum einen Grund für das Eingreifen des Staates auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt. Allein in Berlin deuten die aktuellen Entwicklungen auf eine Wohnungsknappheit hin (vgl. Abschnitt 4.3.2): Es kann davon ausgegangen werden, dass bei bisherigen Kauf- und Mietpreisen in Berlin ein höherer Neubaubedarf

⁴² Steht ein Gebäude langfristig leer, lohnt sich ein schneller Abriss, da die laufenden Kosten des Halten der Immobilien (langfristig) die Kosten des Rückbaus übersteigen. Daher hätten auch Privateigentümer einen Anreiz zum Abriss. Verhaltensökonomische Ansätze können das (irrational erscheinende) Entscheidungskalkül der Eigentümer möglicherweise begründen: Der Eigentümer könnte eine gewisse Abneigung haben, Verluste zu verbuchen und sich somit eingestehen zu müssen, ein schlechtes Geschäft gemacht zu haben (sog. Mental Accounting). Es ist auch denkbar, dass sich bereits entstandene Kosten (wie z. B. für den Hausbau) auf das Entscheidungskalkül auswirken (Sunk-Cost-Effekt). Daneben könnte der Dispositionseffekt erklären, dass bei niedrigen Preisen (z. B. im Verhältnis zum ursprünglichen Kaufpreis) die Eigentümer risikofreudig sind und auf zukünftig höhere Preise spekulieren [vgl. FRITZSCHE und VANDREI (2014)].

besteht, als bedient werden kann. In den übrigen wachsenden Regionen kann der Wohnungsmarkt hingegen derzeit noch als ausgeglichen gelten.

Als Gründe dafür, dass die Ausweitung des Angebotes nicht mit der gestiegenen Nachfrage Schritt halten kann, werden in der Literatur häufig regulatorische Barrieren (bspw. in Bezug auf Lärmschutz- und Abstandsgebote) oder eine restriktive Baulandausweisung genannt [BBSR (2012a), BMUB (2015) und VAN SUNTUM et al. (2016)]. Sie verhindern die Verdichtung und Nachbebauung von Gebäuden, erhöhen die Baukosten und verringern die Renditen im privaten Wohnungsbau. Auch in der vom IFO INSTITUT durchgeführten Umfrage geben eine Vielzahl der Befragten an, dass eine starke Regulierung (insb. der Denkmalschutz und die Mietpreisbremse) die Bestandsanpassung in ihrer Region hemmen.

Berlin versucht durch die Subvention des Mietwohnungsbaus (Nr. 30), durch die Unterstützung bei der Schaffung von selbstgenutzten Eigenheimen (Nr. 32) und durch die Sanierung des Wohnungsbestandes (Nr. 31, 35 und 36), der Wohnungsknappheit entgegen zu wirken. Auch andere ostdeutsche Länder haben Programme zur Ausweitung des Wohnungsbestandes in Mittel- und Oberzentren aufgelegt, um der Wohnungsknappheit in angespannten Märkten entgegenzuwirken (so in Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und teilweise auch in Thüringen und Sachsen-Anhalt, Nr. 18, 19, 41 und 48). Ob hierzu in den jeweiligen Regionen tatsächlich Anlass besteht, ist in Anbetracht der bereits heute bestehenden Leerstände und des zu erwartenden flächendeckendem Bevölkerungsrückgangs in fast allen Kreisen Ostdeutschlands (mit dem Effekt einer zu erwartenden zweiten „Leerstandswelle“, vgl. Abschnitt 4.3) jedoch zu hinterfragen. Der aktuelle Trend der regionalen Bevölkerungsverschiebung zugunsten einiger, weniger Städte und zulasten aller peripheren Kreise (vgl. Abschnitt 2.4) sollte durch die Förderung des Neubaus nicht weiter unterstützt werden, solange im näheren Umland ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Selbst bei dringendem Neubaubedarf ist es zudem unwahrscheinlich, dass bei der aktuell guten konjunkturellen Auslastung der Bauwirtschaft die Förderpolitik nennenswerte Impulse für den Neubau setzen kann. Bei ausgelasteten Kapazitäten in der Bauwirtschaft führt eine Förderung nur zu höheren Baupreisen. Viel wichtiger erscheint es daher, die genannten Regulierungen auf ihre hemmenden Wirkungen hin zu überprüfen. Zudem ist es dringlicher, Sanierungsmaßnahmen im Bestand voranzubringen, als tatsächlich neuen Wohnraum zu schaffen.

Den Wohnraum und das Wohnumfeld für die Bevölkerung altersgerecht gestalten

Eine Herausforderung für den ostdeutschen Wohnungsmarkt besteht in dem wachsenden Anteil an älteren Menschen bei einem gleichzeitig niedrigen Angebot an altersgerechten Wohnungen. Bundesweit ist nur ein geringer Teil der Wohnungen weitgehend ohne Barrieren – unabhängig von der jeweiligen Marktanspannung (vgl. Abschnitt 5.4). Falls ältere Menschen eine altersgerechte Anpassung des von ihnen genutzten Wohnraumes nicht aus eigenen Mitteln durchführen können oder die Vermieter zu geringe Anreize für einen erforderlichen Umbau haben und damit zu wenig barrierearme Wohnungen zur Verfügung stehen, bleibt oft nur der Umzug in ein Pflegeheim. Dies ist in vielen Fällen gesamtgesellschaftlich eine teurere Lösung als der Umbau [vgl. BRYLOK et al. (2015) und Abschnitt 5.2.2]. Um einen möglichst langen Verbleib in der angestammten Wohnung zu ermöglichen und damit die gesamtgesellschaftlichen Kosten zu reduzieren, greift der Staat mit verschiedenen Förderprogrammen in den Wohnungsmarkt ein.

Dieser Herausforderung wird mit dem Programm *Altersgerecht Umbauen* der KfW Rechnung (vgl. hier und im Folgenden Tab. 28, Nr. 2) getragen, wodurch der altersgerechte Umbau, Neubau und die altersgerechte Quartiersentwicklung finanziert werden können. In Ostdeutschland ist der Mangel an altersgerechten Wohnungen deutlich stärker als in Westdeutschland (vgl. Abschnitt 5.4). Entsprechend wird der altersgerechte Um- und Neubau in den Förderprogrammen aller ostdeutschen Bundesländer mit eigenen Maßnahmen berücksichtigt. Zum einen existieren in Sachsen und Berlin Programme (Nr. 14 und 33), die die Mittel der KfW aufstocken und sowohl den Um- als auch den Neubau unterstützen. Zum anderen haben alle Länder zusätzlich eigene Programme zur Modernisierung und altersgerechten Umrüstung des Wohnungsbestandes aufgelegt (Nr. 13, 14, 15, 16, 20, 23, 24, 27, 29, 31, 33, 35, 38, 49). Dies zeigt, dass der altersgerechten Ausgestaltung des verfügbaren Wohnungsangebots eine hohe Priorität in der aktuellen Förderpolitik eingeräumt wird, wobei der Umbau (im Vergleich zum Neubau) in den ostdeutschen Ländern eine größere Rolle spielt.

Ein Problem kann hierbei darin bestehen, dass für die Finanzierung von Umbaumaßnahmen häufig nicht ausreichend Eigenmittel der Eigentümer zur Verfügung stehen und somit eine Fremdfinanzierung notwendig wird. Für ältere Menschen – die im Fokus der Förderung stehen – kann es jedoch sehr schwierig sein, ein Darlehen bei ihrer

Hausbank zu erhalten [KREMER-PREIß (2013)].⁴³ Schlechte Finanzierungsbedingungen wurden dementsprechend auch sehr häufig als ein Hemmnis für den altersgerechten Umbau in der Befragung des IFO INSTITUTS genannt (vgl. Abschnitt A.1.4).

Benachteiligte Haushalte mit angemessenem Wohnraum versorgen

Quantitativ stellen Immobilienmärkte grundsätzlich ausreichend Wohnraum bereit. Allerdings werden die Angebotspreise auf dem Mietwohnungsmarkt nicht in jedem Einzelfall als sozial zumutbar empfunden. In den ostdeutschen Bundesländern bestehen Probleme bei der Versorgung von unteren Einkommensschichten mit angemessenem Wohnraum im Wesentlichen in Berlin und, in allerdings deutlich geringerem Maße, in einigen wenigen weiteren Großstädten. Jedoch könnte sich diese Situation in den kommenden Jahren verschärfen, wenn beispielsweise aufgrund von geringeren Rentenansprüchen künftig in den Ruhestand tretender Kohorten das Problem der Altersarmut stark zunehmen sollte.

Um dieser Herausforderung zu begegnen, unterstützt der Bund grundsätzlich benachteiligte Haushalte über die Mittel der sozialen Wohnraumförderung.⁴⁴ Die Länder richten eigene Förderprogramme in der Regel an bestimmten Einkommensgrenzen aus und stellen „benachteiligte Haushalte“ (wie junge Familien, Alleinerziehende, Senioren, Menschen mit Behinderung) in den Fokus der Förderung (Nr. 17, 18, 19, 24, 25 und 39).⁴⁵ Im Vergleich zu den westdeutschen Ländern errichten die ostdeutschen Länder (mit Ausnahme von Berlin) allerdings weniger Neubauwohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus (vgl. Infobox 4). Dass bisher vergleichsweise wenige Sozialwohnungen neu gebaut werden, ist dabei bei hohen Leerständen und quantitativ nur geringem Neubaubedarf in den meisten Städten der ostdeutschen Flächenländern wenig überraschend. In Anbetracht der Vielzahl unterschiedlicher Fördermöglichkeiten

⁴³ Die seit März 2016 in Deutschland geltende EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie könnte dieses Problem verschärfen [vgl. z. B. HANDELSBLATT (2016)].

⁴⁴ Darüber hinaus steht für die Unterstützung einkommensschwacher Haushalte auch die Subjektförderung in Form von Wohngeld bzw. in Form der Übernahme der Kosten von Unterkunft nach SGB II bzw. Grundsicherung im Alter zur Verfügung.

⁴⁵ Aktuell wird die Wiederbelebung des Baukindergeldes diskutiert, das mit der Eigenheimzulage im Jahr 2006 abgeschafft wurde. Bundesbauministerin Barbara Hendricks plant einen Eigenkapitalzuschuss von bis zu 20 000 Euro für Haushalte mit geringen Einkommen in Ballungsräumen mit hohen Immobilienpreisen. Bayerns Staatsminister der Finanzen Markus Söder schlägt hingegen vor, das Baukindergeld erneut als jährlichen Zuschuss auszugestalten und flächendeckend anzuwenden [BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (2016)].

kann zudem davon ausgegangen werden, dass in der Förderstrategie der ostdeutschen Länder der Wohnraumversorgung für benachteiligte Haushalte bereits angemessen Rechnung getragen wird.

Die Wohneigentumsbildung unterstützen

Ein weiteres Ziel der Wohnraumförderung ist, das Wohneigentum als eine Form der Vermögensbildung und der privaten Altersvorsorge zu unterstützen [BMUB (2017)]. Der Bund begünstigt die Schaffung von Wohneigentum über die *Eigenheimrente* (so genannter „Wohn-Riester“, Nr. 1) und über das Wohneigentum-Programm der KfW (Nr. 7).⁴⁶ Über die Mittel der sozialen Wohnraumförderung wird seitens der ostdeutschen Länder überwiegend der Erwerb von Wohneigentum für Familien mit Kindern gefördert (Nr. 27, 32, 44, 46 und 47).

6.3 ZWISCHENFAZIT

Die Wohnungsbaupolitik in Ostdeutschland hat sich insbesondere seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 deutlich gewandelt: Um die konkrete Ausgestaltung der wohnungsmarktrelevanten Maßnahmen besser an den Herausforderungen vor Ort auszurichten, liegen die Kompetenzen für wohnungswirtschaftliche Belange inzwischen nahezu ausschließlich bei den Ländern. Da sich die jeweiligen Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten regional stark unterscheiden, setzen die Länder eigene Schwerpunkte: Die meisten ostdeutschen Länder investieren kaum in den Neubau von Sozialwohnungen, da die Wohnungsmärkte in Ostdeutschland (mit Ausnahme von Berlin) wenig angespannt sind. Der altersgerechten Ausgestaltung des Wohnungsangebots wird in der aktuellen Förderpolitik in allen Bundesländern eine hohe Priorität eingeräumt. Jedoch besteht bei diesen (in der Regel) kostenintensiven Umbaumaßnahmen meist die Notwendigkeit ein Darlehen zur Finanzierung aufzunehmen, was sich für ältere Menschen schwierig gestaltet.

⁴⁶ Bei aktuell niedrigen Zinsen liegen die laufenden Kosten für Wohnungseigentümer im Bundesdurchschnitt etwa 30 % unterhalb der Kosten für Mieter einer vergleichbaren Wohnung [VOIGTLÄNDER und SEIPELT (2016)].

Das Förderprogramm Stadtumbau Ost ist ein wichtiges stadtentwicklungspolitisches Förderinstrument ostdeutscher Städte. Das Programm hilft den ostdeutschen Städten mit der enormen Leerstandsproblematik umzugehen. Da zu erwarten ist, dass der Leerstand in den ostdeutschen Flächenländern aufgrund der demografischen Entwicklung wieder steigen wird, ist die Fortführung des Programms unverzichtbar. Zukünftig wird es wichtig sein, kleinere Gemeinden und private Eigentümer stärker in die Förderung einzubeziehen.

7. Herausforderungen und Empfehlungen

In den vorangegangenen Kapiteln wurden einige zentrale Entwicklungen auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt aufgezeigt. In diesem Kapitel werden die bisherigen Ergebnisse zusammengefasst, die Herausforderungen, die sich daraus ergeben, herausgearbeitet und mögliche Ansatzpunkte für politische Eingriffe identifiziert.

7.1 ZUSAMMENFASSUNG DER KERNERGEBNISSE

Die Entwicklungen auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt unterscheiden sich deutlich von jenen in weiten Teilen Westdeutschlands. Dies liegt maßgeblich an dem bis heute nicht abgeschlossenen Aufholprozess der ostdeutschen Wirtschaft nach der deutschen Vereinigung. Auch mehr als 25 Jahre nach dem grundlegenden Systemumbruch 1989/90 bleiben die ostdeutschen Bundesländer im Hinblick auf viele ökonomische Größen (wie Bruttoinlandsprodukt je Einwohner bzw. je Erwerbstätigen, Beschäftigungschancen, Löhne, Verfügbare Einkommen oder Steuerkraft) deutlich hinter Westdeutschland zurück. So ist die Vermögensausstattung ostdeutscher Haushalte auch heute noch sehr viel geringer als im Westen. Hinzu kommt der demografische Wandel, der Ostdeutschland deutlich früher und stärker erfasst hat als Westdeutschland und sich auch künftig in ähnlicher Intensität vollziehen wird. Dies wiederum lässt die Wohnungsmärkte nicht unberührt: Die Zahl der Haushalte (und damit die Wohnungsnachfrage) wird bis zum Jahr 2030 um rund 250 000 bis 330 000 Haushalte (je nach Variante) in den ostdeutschen Flächenländern zurückgehen. Einzig in Berlin deuten die Ergebnisse auf eine sehr positive Entwicklung der Haushaltszahlen bis zum Jahr 2030 hin (+229 000 bzw. +294 000). Dies spiegelt die eklatanten Unterschiede der regionalen Bevölkerungsentwicklung wider: Die Wohnungsnachfrage in stark urbanen Gebieten steigt, während ländliche, periphere Räume Einwohner verlieren.

Gleichzeitig nimmt der Bedarf an altersgerechten Wohnungen infolge der Alterung der Bevölkerung stark zu. Derzeit sind in Ostdeutschland nur rund 4,4 % der Wohnungen mit mindestens einer Person im Alter von 65 Jahren oder älter barrierefrei ausgestattet, während dies in Westdeutschland bei immerhin rund 9,3 % der Fall ist. Doch nicht nur die tatsächliche Versorgung unterscheidet sich; auch die rein rechnerisch mögliche Abdeckung von Pflegebedürftigen ist in Ostdeutschland deutlich niedriger: Nur

für ca. ein Viertel der Pflegebedürftigen ist in Ostdeutschland eine entsprechend ausgestattete Wohnung vorhanden (Westdeutschland: zwei Drittel). Als Grund für diese niedrige Abdeckung kann der ältere Gebäudebestand, zu dessen Erstellungszeitpunkt Barrierefreiheit keine Rolle spielte, identifiziert werden. In Ostdeutschland sind 42 %, in Westdeutschland 20 % des heutigen Wohnungsbestandes vor dem Jahr 1950 entstanden. Es ist offenkundig, dass angesichts der absehbaren demografischen Entwicklung hier ein erheblicher Anpassungsbedarf besteht. Dem altersgerechten Umbau bestehender Wohnungen stehen jedoch die damit verbundenen Umbaukosten und in vielen Fällen auch technische Hindernisse entgegen. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass der Verbleib in der eigenen Wohnung nicht nur eine barrierefreie Wohnung erfordert, sondern auch das Wohnumfeld entsprechende Unterstützung bieten muss.

Mittelfristig wird der Trend der schrumpfenden Bevölkerungszahl in den meisten Städten und Gemeinden die Nachfrage nach Wohnraum weiter zurückgehen lassen. Nur an einzelnen, besonders attraktiven Standorten mit hohem Zuzug dürfte es künftig einen Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum geben. Gleichzeitig findet aber auch weiterhin Neubau statt, insbesondere im Mehrfamilienhaussegment, da nicht alle vorhandenen Wohnungen den Bedürfnissen der Nachfrager entsprechen dürften. Ein Großteil des Wohnungsneubaus entfällt auf das Land Berlin: Die Zahl der Baufertigstellungen wird hier bis zum Jahr 2020 auf rund 30 000 Wohnungen pro Jahr anwachsen und danach bis zum Jahr 2030 auf rund 20 000 Wohnungen pro Jahr absinken. In den ostdeutschen Flächenländern ist von einem konstanten Wohnungszugang von jährlich rund 26 000 Wohnungen bis zum Jahr 2030 auszugehen. Dabei wird der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an der Gesamtfertigstellungszahl in allen Jahren der Vorausberechnung über dem Anteil der Mehrfamilienhäuser liegen.

Gleichzeitig stagniert der Wohnungsabgang in Ostdeutschland, weshalb künftig von einem wachsenden Wohnungsbestand auszugehen ist. Daher muss zumindest für die ostdeutschen Flächenländer von einer zweiten „Leerstandswelle“ ausgegangen werden. Im Ergebnis dürften im Jahre 2030 hier rund 1,2 Mill. Wohnungen leer stehen, was einer Leerstandsquote von 13,6 % entspricht – derzeit beläuft sich der Leerstand hingegen nur auf 9,2 % des gesamten Wohnungsbestands. In einzelnen Regionen ist zudem zum Ende des Prognosezeitraums mit sogar noch deutlich höheren Leerstandsquoten zu rechnen.

7.2 WOHNUNGSMARKTPOLITISCHE SCHLUSSFOLGERUNGEN

7.2.1 Herausforderungen

Eine wesentliche Schlussfolgerung aus der vorliegenden Studie ist, dass es auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt nicht nur eine zentrale Problemlage gibt; vielmehr sind die wesentlichen Herausforderungen je nach Region äußerst unterschiedlich. Insbesondere Berlin (und sein unmittelbares Umland) stellt wegen des hier weiterhin starken Wachstums der Bevölkerung und damit der Nachfrage nach Wohnraum einen Sonderfall dar; in den ostdeutschen Flächenländern dürften hingegen nur einige wenige großstädtisch geprägte Regionen künftig noch ein Wachstum der Bevölkerung aufweisen. In den allermeisten ostdeutschen Städten und Gemeinden wird man sich hingegen auch in den kommenden Jahren vor allem mit den Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs und der Alterung auseinandersetzen müssen. Es ist dabei zu erwarten, dass insbesondere in den ländlichen, häufig strukturschwachen Regionen sowie in vielen Klein- und Mittelstädten im ländlichen Raum die Leerstandsproblematik an Bedeutung gewinnen wird.

Im Folgenden werden zunächst die aus Sicht des Gutachterkonsortiums wichtigsten Herausforderungen diskutiert. Da sich die wohnungsmarktpolitischen Herausforderungen dabei regional unterschiedlich gestalten, werden die Herausforderungen und die sich hieraus ergebenden Empfehlungen nach wachsenden, stagnierenden und schrumpfenden Städten und Gemeinden getrennt dargestellt.

Herausforderungen für wachsende Städte und Gemeinden

Ein Bedarf an zusätzlichen, neu zu bauenden Wohnungen besteht insbesondere dann, wenn die Zahl der Haushalte in einer Region zunimmt; dies ist vor allem in Städten und Gemeinden mit wachsender Bevölkerung der Fall.⁴⁷ Hieraus folgt nicht notwendigerweise der Bedarf an wirtschaftspolitischen Interventionen; im Regelfall werden renditeorientierte Bauherren diesen Bedarf auch befriedigen können. Problematisch kann die Situation jedoch dann sein, wenn der Zuwachs der Bevölkerung bzw. der Zahl der Haushalte nicht frühzeitig antizipiert wurde. Zum einen steht in diesem Fall kurzfristig nur wenig ausgewiesenes und erschlossenes Bauland zur Verfügung. Zum

⁴⁷ Gleichzeitig kommt es häufig vor, dass selbst in wachsenden Regionen in manchen Ortsteilen Leerstand herrscht, weil die angebotenen Wohnungen in Ausstattung und Größe nicht der Nachfrage entsprechen.

anderen sind die erforderlichen Genehmigungsverfahren kaum standardisiert und benötigen daher erhebliche Zeit [BBSR (2015d) und VAN SUNTUM et al. (2016)]. Daneben gibt es vielerorts regulatorische Barrieren, die die Verdichtung und Nachbebauung im Bestand verhindern können. Hemmend können sich auch staatliche Auflagen (bspw. in Bezug auf den Brandschutz oder die Energieeffizienz) auswirken. Zudem kann die private Bauwirtschaft aufgrund von beschränkten Kapazitäten den Wohnungsbestand nur langsam erhöhen. All dies kann dazu führen, dass die Wohnungsknappheit zunimmt und damit auch entsprechende Preissteigerungen eintreten.

Aus heutiger Sicht kommt es allerdings nur in einigen wenigen ostdeutschen Städten und Gemeinden zu einer derartigen Diskrepanz zwischen Nachfrage nach und Angebot an Wohnraum; betroffen hiervon ist insbesondere Berlin. In den übrigen Stadtreionen kann der Wohnungsmarkt wohl auch künftig als ausgeglichen gelten, solange parallel zum Neubaubedarf mehr als 3 % der Wohnungen leer stehen.

Herausforderungen für Städte und Gemeinden mit stagnierender Bevölkerungszahl

Vor ganz anderen Herausforderungen stehen Regionen mit mittelfristig stagnierender Bevölkerungszahl – meist Kleinstädte und kleine Mittelstädte. Obwohl bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Überschuss der Sterbefälle gegenüber den Geburten) hier bereits eine Schrumpfung angelegt ist, erfahren diese Städte bislang häufig noch einen Zuzug von Menschen aus dem weiteren Umland. Mittelfristig dürfte sich jedoch auch in diesen Quellregionen das demografische Potenzial deutlich verringern, sodass längerfristig auch hier mit einer Schrumpfung der Bevölkerung zu rechnen ist.

Die wohnungsmarktrelevanten Probleme in diesen Städten und Gemeinden sind zu meist struktureller Art, da Zuzügler häufig nicht die aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung leerfallenden Wohnungen beziehen. Häufig sind diese Städte und Gemeinden deshalb von Leerstand insbesondere im Ortskern geprägt; hier geraten ortsbildprägende und für die Stadtbewohner identitätsstiftende Strukturen in Gefahr. Gleichzeitig werden oft am Rande dieser Ortschaften neue Bauflächen ausgewiesen. Häufig geschieht dies auch, um auf diese Weise die Attraktivität für Zuzügler zu erhöhen, was jedoch in einer insgesamt stagnierenden Region zu Lasten benachbarter Städte und Gemeinden gehen muss. In solchen Städten und Gemeinden existiert

somit ein erhöhter Planungs- und Steuerungsbedarf durch die kommunale Bauaufsicht bzw. die übergeordnete Raumordnungsbehörden, der entsprechende professionelle Kapazitäten und politische Durchsetzungskraft voraussetzt.

Herausforderungen für schrumpfende Städte und Gemeinden

In den meisten Städten und Gemeinden Ostdeutschlands ist künftig mit stark zurückgehender Bevölkerung (und damit rückläufiger Wohnungsnachfrage) zu rechnen. Dies führt zu steigendem Leerstand und erhöht den Rückbaubedarf. Betroffen sind vor allem ländlich geprägte Gebiete sowie eine ganze Reihe von Klein- und Mittelstädten mit eher lockerer Siedlungsstruktur. Kennzeichnend für diese Städte und Gemeinden ist zumeist ein vergleichsweise hoher Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern in Privatbesitz. Der notwendige Rückbau ist gerade hier nur schwer durch politische Maßnahmen zu steuern. Hinzu kommt, dass wegen mangelnder wirtschaftlicher Verwertbarkeit im Todesfall der bisherigen Eigentümer auch häufiger das Immobilienerbe ausgeschlagen wird, sodass letzten Endes die Kommunen für die Kosten der Sicherung oder des Rückbaus der leerstehenden Wohnungen bzw. Gebäude aufkommen müssen. Gleichzeitig sind schrumpfende Kommunen bei rückläufiger Bevölkerung mit sinkenden Einnahmen konfrontiert, was die Finanzierung derartiger Maßnahmen erschwert, wenn nicht sogar unmöglich macht.

Herausforderungen für den altersgerechten Umbau

Eine Herausforderung, die alle Städte und Gemeinden in Ostdeutschland in nahezu gleicher Weise betrifft, ist die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum. Allerdings wird selbst im Neubau der Barrierefreiheit häufig nur eine geringe Priorität eingeräumt, da von Bauherren wie auch von Architekten Mehrkosten und gestalterische Einschränkungen befürchtet werden. Im Bestand wiederum sind Baumaßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit wie bspw. der Einbau eines Aufzugs oder größerer Bäder mit ausreichend Bewegungsfläche für Mobilitätshilfen sehr kostenintensiv und erfordern einen komplexen Umbau, weshalb dieser überwiegend von großen Wohnungsunternehmen im Zuge umfassender Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wird. Häufig bestehen auch technische Barrieren, die einen altersgerechten Umbau völlig vereiteln können. Eine Rolle mag es aber auch spielen, dass vielen Akteuren auf

dem Wohnungsmarkt die Dringlichkeit eines altersgerechten Umbaus nicht bewusst ist – auch infolge der (häufig unrealistischen) Erwartung, auch zukünftig ausreichend viele junge Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt finden zu können.

Allein die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum reicht jedoch für altersgerechtes Wohnen nicht aus. Auch das Wohnumfeld, einschließlich öffentlichem Raum, ÖPNV und Nahversorgungsstruktur, muss entsprechend zugänglich gestaltet sein. Weiterhin müssen niederschwellige Service- und Pflegeleistungen abrufbar sein. Hier sind wiederum vor allem die Kommunen gefordert.

Sozialpolitische Herausforderungen

Die Politik will mit Eingriffen in den Wohnungsmarkt neben allokatonspolitischen Zielen auch sozial- oder verteilungspolitische Ziele erreichen [vgl. BUNDESREGIERUNG (2013)]. Politische Entscheidungsträger sehen dabei häufig die Gefahr, dass unteren Einkommensschichten der Zugang zu angemessenem Wohnraum verwehrt ist. In Ostdeutschland ist dieses Problem derzeit im Wesentlichen auf Berlin, das Berliner Umland und in geringerem Maße auf einige wenige weitere Großstädte begrenzt. Eine Verschärfung der Situation ist allerdings nicht ausgeschlossen, wenn angesichts geringerer Rentenansprüche künftig in den Ruhestand tretender Kohorten das Problem der Altersarmut zunehmen sollte.

7.2.2 Empfehlungen

Nicht alle der im vorangehenden Abschnitt beschriebenen Herausforderungen erfordern zwingend ein staatliches Eingreifen. Einige Probleme des demografischen Wandels auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt werden sich aber nicht allein bzw. nicht in vertretbarer Zeit durch die Anpassungsprozesse des Marktes bewältigen lassen, sondern erfordern staatliche Unterstützung. Hierfür wird im Folgenden eine Reihe von Empfehlungen abgeleitet.

Gefordert ist dabei vor allem die kommunale Ebene, da diese die Herausforderungen vor Ort gut einschätzen kann und überdies für eine Vielzahl städtebaulicher Maßnahmen verantwortlich ist. In Anbetracht einer schwierigen finanziellen Situation in vielen Kommunen – gerade in jenen, die von Schrumpfung und Alterung besonders betroffen sind – kann es aber notwendig werden, die Kommunen durch entsprechende

finanzielle Leistungen der übergeordneten föderalen Ebenen zu unterstützen. Dem Bund (teilweise auch den Ländern) kommt überdies die Aufgabe zu, den relevanten regulatorischen Rahmen so auszugestalten, dass die notwendigen Anpassungen am Wohnungsmarkt möglichst friktionsfrei vorgenommen werden können.

Empfehlungen für wachsende Städte und Gemeinden

In wachsenden Städten und Gemeinden muss vor allem sichergestellt werden, dass ausreichend Bauland zur Verfügung steht, denn dies ist der entscheidende Engpass für eine stärkere Neubauaktivität – nicht mangelnde Renditen für die Investoren. Vorrangig sollten hierfür bestehende Innenentwicklungspotenziale mobilisiert werden (Nachverdichtung, Schließung von Baulücken, Nutzung von Brachflächen, Umwidmung nicht länger benötigter Nicht-Wohngebäude). In vielen ostdeutschen Städten gibt es ausreichende Potenziale, da der Neubaubedarf in der Vergangenheit häufig durch Neuausweisung von Baugebieten am Stadtrand befriedigt wurde. Schwieriger erweist sich die Nachverdichtung innerhalb intakter bestehender Bebauungsstrukturen, die planerische Abwägungen erfordern und mittels standardisierter Lösungen häufig nicht zu erreichen sind. Hier könnte beispielweise durch Dachausbau und Aufstockung von Gebäuden zusätzlicher Wohnraum generiert werden. Entsprechende Vorschläge werden seit langem diskutiert [BBSR (2001)], wurden auf kommunaler Ebene jedoch bislang nur zögerlich umgesetzt. In locker bebauten Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre ist eine Nachverdichtung hingegen gut möglich und sollte auch entsprechend vorangetrieben werden.

In wachstumsstarken Städten und Gemeinden lässt sich der innerstädtische Wohnungsmarkt auch durch öffentliche Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur entlasten, indem bestehende Wohngebiete im Umland besser an das jeweilige Zentrum angebunden werden [BMVBS (2012) und BRAUN (2011)]. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, weniger attraktive Stadtgebiete durch gemeinsames Handeln von öffentlicher Hand und Privatwirtschaft qualitativ aufzuwerten. Damit kann nicht nur der Entstehung sozialer Brennpunkte entgegengewirkt werden, sondern auch eine höhere Attraktivität für private Investoren erreicht werden [BBSR (2012b)].

Nicht zu empfehlen sind hingegen verstärkte Subventionen des Wohnungsneubaus durch den Staat oder die Ausweitung kommunaler Bauaktivitäten, denn das Problem besteht ja eben nicht in einer mangelnden Bereitschaft privater Bauherren zu einer

Ausweitung des Angebots, sondern in deren (z. B. durch Flächenverfügbarkeiten) beschränkten Fähigkeiten hierzu. Gerade in den besonders durch Wohnungsknappheit betroffenen wachsenden Städten und Gemeinden wird sich überdies das Wohnungsangebot aufgrund beschränkter Kapazitäten der Bauwirtschaft kurzfristig kaum zusätzlich ausweiten lassen; eine verstärkte Wohnungsbauförderung würde daher vornehmlich einer Steigerung der Baupreise und damit allein zu steigenden Gewinnen der Projektentwickler bzw. der Bauunternehmen führen.⁴⁸ In Anbetracht von ohnehin bestehenden Warnungen vor Preisübertreibungen bei Wohnimmobilien in Ballungsräumen [vgl. DEUTSCHE BUNDESBANK (2016)] sollte daher von einer Förderung der Neubauproduktion abgesehen werden. Ähnliche Überlegungen gelten auch für eigene Bauaktivitäten der öffentlichen Hand.

Empfehlungen für Städte und Gemeinden mit stagnierender Bevölkerungszahl

In Städten und Gemeinden mit stagnierender Bevölkerung sollte nach Auffassung der Gutachter die Bestandspflege und weniger der Neubau im Vordergrund stehen [vgl. auch MAENNIG und OTTMANN (2011) und Ergebnisse der Befragung des IFO INSTITUTS]. Diese „versteckten Perlen“ sind in Ostdeutschland häufig noch durch hohe Leerstände und einen relativ alten Gebäudebestand charakterisiert, sodass hier vor allem Aufwertungsmaßnahmen im Bestand erforderlich – und auch möglich – erscheinen. Insbesondere die Aufwertung der stadtbild- und identitätsprägenden Ortszentren sollte dabei unterstützt werden. Wohnungsneubau sollte – wenn überhaupt – nur im Ersatzneubau und nur in Ortskernen genehmigt werden, um einer weiteren Ansiedlung in peripheren Ortsteilen entgegenzuwirken, die letzten Endes den Leerstand in den Zentren erhöhen und zu einer weiteren Zersiedlung beitragen würde. Dazu bedarf es insbesondere einer restriktiven Baulandausweisung der Kommunen am Stadtrand zugunsten einer Verdichtung der Stadtkerne. Bisweilen sind auch die ungünstigen Zuschnitte viel zu kleiner Flurstücke in gewachsenen Ortskernen ein Hemmnis für die weitere Entwicklung dieser Lagen. Hier kann die Schaffung rechtlicher Rahmenbedin-

⁴⁸ Langfristig könnte die Bauwirtschaft zwar zusätzliche Kapazitäten aufbauen; die negativen Erfahrungen mit dem Bauboom in Ostdeutschland in den 1990er Jahren werfen allerdings die Frage auf, ob damit tatsächlich auch dauerhaft effiziente Strukturen geschaffen würden.

gungen hinsichtlich Maßnahmen der Grundstückspflege und Grundstückszusammenlegung helfen, den betroffenen Kommunen eine Handhabe zur Anpassung innerstädtischer Quartiere an heutige Nutzungsansprüche bereitzustellen. Auch die oben genannten Maßnahmen zu Neu- und Umnutzung brachliegender oder brachfallender Flächen könnten hier greifen. Dies kann mit Anreizen zur Schaffung barrierefreien Wohnraums und Errichtung begleitender städtischer Infrastrukturen verknüpft werden, um ein altersgerechtes, qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot gewährleisten zu können. Im Gegenzug kann es dann auch notwendig werden, Schritte hin zum Rückbau von peripheren Wohnlagen zu ergreifen.

In stagnierenden (und auch schrumpfenden) Städten und Gemeinden ist vor allem auf die Professionalität der städtebaulichen Planungsprozesse zu achten. Wo dies durch die kommunalen Behörden nicht gewährleistet werden kann, sollten die übergeordneten Planungsbehörden der Länder entsprechende Eingriffsbefugnisse erhalten.

Empfehlungen für schrumpfende Städte und Gemeinden

In schrumpfenden Städten und Gemeinden wird auch künftig der Rückbau von Wohnraum die zentrale Rolle einnehmen müssen – Neubaubedarfe bestehen hier zumindest in der Breite nicht.⁴⁹ Es ist überdies zu berücksichtigen, dass sich der Rückbaubedarf zunehmend hin zu Objekten privater Eigentümer verschieben dürfte. Es ist allerdings auch nicht zu verkennen, dass staatliche Unterstützungsmaßnahmen wegen der kleinteiligeren Eigentümerstruktur in diesem Segment des Wohnungsmarktes auch nur in beschränktem Maße möglich sind. Bei einer Zusammenführung der Stadumbauprogramme Ost und West zu einem bundesweiten Stadumbauprogramm sollte daher die spezifische Problematik schrumpfender ostdeutscher Kommunen in angemessener Weise berücksichtigt werden.

Zudem sollten Kommunen angeregt werden, verstärkt von dem im Jahr 2013 novellierten § 179 BauGB Gebrauch zu machen, nach dem der Eigentümer verpflichtet wird, den Abriss einer Immobilie mit nicht behebbaren Missetänden oder Mängeln zu dul-

⁴⁹ Dies schließt nicht aus, dass zur Anpassung des Wohnungsangebots an veränderte Bedarfe insbesondere aufgrund der Alterung der Bevölkerung vereinzelt auch Neubau notwendig wird, weil Anpassungen im Bestand nicht möglich sind. Jedoch sollte dabei nicht das Wohnungsangebot insgesamt ausgeweitet werden, weil sich sonst der Leerstand vergrößern würde.

den. Für den Fall, dass eine Immobilie keine derartigen Mängel aufweist und schlichtweg nicht benötigt wird, wären Beihilfen für den Abriss denkbar. Diese müssten aber mit der Auflage versehen werden, für eine festzulegende Zeit keine Neubaumaßnahmen auf den entsprechenden Grundstücken vorzunehmen. Auf diese Weise könnte der Gefahr entgegengewirkt werden, dass der Leerstand zu einer Abwertung des gesamten betroffenen Quartiers mit entsprechenden negativen externen Effekten (vgl. Abschnitt 6.2) führt.

Der notwendige Rückbau kann nicht allein von der kommunalen Ebene geschultert werden – gerade auch weil in den betroffenen Städten und Gemeinden die fiskalischen Anpassungserfordernisse schon wegen der schrumpfenden Bevölkerung und damit sinkender öffentlicher Einnahmen ohnehin sehr groß sind. Eine finanzielle Unterstützung von Seiten des Bundes und/oder der Länder ist daher erforderlich. Denkbar wäre ggf. die Einrichtung eines Sondervermögens zur Gewährung von Finanzhilfen an finanzschwache Kommunen mit hohem Leerstand für den Abriss einzelner Häuser.

Die Stadt- und Raumplanung muss sich schließlich darauf einrichten, dass in stark schrumpfenden Städten und Gemeinden zumindest längerfristig einzelne Siedlungen bzw. Siedlungsteile aufgegeben werden müssen, weil mit rückläufiger Wohnbevölkerung die soziale und/oder technische Infrastruktur nicht mehr kostendeckend bereitgestellt werden kann. Eine vorausschauende Planung sollte daher frühzeitig auch Strategien des Rückzugs oder Teilrückzugs entwickeln. Häufig wäre es wohl gesamtwirtschaftlich effizienter, Angebote des Umzugsmanagements zu entwickeln und den verbleibenden Einwohnern entsprechende Anreize zu bieten [BERLIN-INSTITUT (2013)], als Siedlungsteile entgegen wirtschaftlichen Erwägungen auch bei stark rückläufigen Bevölkerungszahlen aufrecht zu erhalten.

Empfehlungen für den altersgerechten Umbau

Bei Neubaumaßnahmen wird aufgrund der Landesbauordnungen gefordert, einen Teil der Wohnungen (häufig alle Wohnungen eines Geschosses) barrierefrei zu gestalten. Durch eine konsequente Umsetzung des gesamten Wortlauts des § 50 der Musterbauordnung (MBO) in allen Landesbauordnungen könnte die Zahl an entstehenden barrierefreien Wohnungen erhöht werden. Da sich der Neubau allerdings auf die demografisch eher unproblematischen Städte und Gemeinden konzentriert, dürfte dies

nicht ausreichen, die aus der Alterung entstehenden Bedarfe nach altersgerechtem Wohnraum flächendeckend zu befriedigen.

Ein altersgerechter Umbau von Wohnungen im Bestand (insb. von ganzen Gebäuden) ist aufgrund der hohen Baukosten häufig wirtschaftlich nicht vertretbar; hinzu kommen in vielen Fällen baulich-technische Hemmnisse, die eine Umgestaltung unmöglich machen. Ein flächendeckender altersgerechter Umbau bestehender Wohnungen ist allerdings dann auch nicht nötig, wenn es gelingt, die Betroffenen zum Umzug in geeignete Wohnungen zu bewegen. Dies kann gelingen, wenn im Rahmen komplexerer Sanierungsmaßnahmen in größeren Mehrfamilienhäusern bzw. in kompakten Wohnsiedlungen wenigstens ein Teil der Wohnungen entsprechend umgebaut werden kann, da in diesem Fall zumindest das angestammte Wohnumfeld nicht verlassen werden muss. Niedrigschwellige Informationsangebote der kommunalen Wohnungsunternehmen, aber auch der Kommunen, der Sozialversicherungsträger oder auch der Sozialverbände könnten helfen, die Umzugsbereitschaft der Betroffenen zu erhöhen.

Dies ändert aber nichts daran, dass auch im Bestand ein nicht unbeträchtlicher Umbaubedarf besteht. Daher sollten zur Unterstützung des altersgerechten Umbaus zum einen die bereits bestehenden Förderprogramme von Bund und Ländern zur Unterstützung diesbezüglicher Einzelmaßnahmen fortgeführt und verstetigt werden, um insbesondere private Eigentümer und Kleinvermieter zu erreichen. Hierbei ist eine Ausgestaltung als Zuschuss gegenüber einem zinsvergünstigten Darlehen zu bevorzugen. Zum anderen ist ein Teilumbau (wie bspw. nur des Erdgeschosses von Mehrfamilienhäusern) ein relativ einfacher und kostengünstiger Schritt hin zu mehr barrierefreien Wohnungen. Hier könnte ein Förderprogramm ähnlich dem 100 000-Dächer-Programm zur Förderung der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Jahr 2003 dazu führen, dass entsprechende Konzepte entwickelt, erprobt und dann in der Breite umgesetzt werden.

Bei der Ausgestaltung staatlicher Förderungen sollte darauf geachtet werden, die technischen Vorgaben möglichst wenig restriktiv zu gestalten, um flexible und innovative Lösungen (z. B. die Ausstattung mit AAL-Systemen, wie Sturzsensoren) zu ermöglichen. Auch ist eine Koppelung an andere Förderinstrumente, insbesondere der Städtebauförderung sinnvoll, z. B. indem für die Schaffung altengerechten Wohnraums Zuschläge auf die geltenden Fördersätze geleistet werden. Weiterhin sollte auf

eine Vernetzung der Wohnungswirtschaft mit Service- und Pflegeleistungen auf mehreren Ebenen abgezielt werden, um so das Ziel der „Wohnung als Gesundheits- und Pflegestandort“ zu erreichen. Gleichzeitig sollten insbesondere jene Programme, die sich an private Eigentümer richten, auch ausreichend transparent ausgestaltet werden, um eine bedarfsgerechte Nutzung zu erleichtern. Hier wäre es sinnvoll, eine entsprechende „Beratungsinfrastruktur“ zu etablieren.⁵⁰

Empfehlungen für sozialpolitische Problemlagen

Um benachteiligte Haushalte, die sich auf dem Markt nicht mit angemessenen Wohnraum versorgen können, zu unterstützen, haben viele Länder wieder mit dem Neubau von Sozialwohnungen begonnen. Allerdings haben die Erfahrungen der Vergangenheit gezeigt, dass hiermit häufig Fehlallokationen verbunden sind.⁵¹ Zudem ist gerade in den schrumpfenden Städten und Gemeinden Ostdeutschlands ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum durchaus vorhanden. Insoweit kann eine Ausweitung des Sozialen Wohnungsneubaus aus Sicht der Gutachter nicht empfohlen werden. Sinnvoller wäre vielmehr, dass die Bund und Länder anstatt auf den Wohnungsneubau (Objektförderung) verstärkt auf die Subjektförderung (z. B. Wohngeld) zurückgreifen, nicht zuletzt wegen der dadurch erreichbaren höheren Treffsicherheit der Förderung. Einige Autoren stellen zudem die Vorteile eines Ankaufs von Belegungsrechten im Vergleich zum Aufbau eines eigenen kommunalen Wohnungsbestandes heraus: Mit Belegungsrechten kann flexibler auf Änderungen im Bedarf an sozialem Wohnraum reagiert werden, der Staat trägt weniger wirtschaftliche Risiken, und

⁵⁰ Sinnvoll erscheint eine Hybridförderung für Sach- und Dienstleistungen, um Programmfinanzleistungen mit der Programmoperationalisierung zu verzahnen. Als Beispiel könnten die Anreize und Beratungen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestandes dienen. Diese weisen Strukturen auf, die sich über die vergangenen zehn Jahre in ihrer Verzahnung von Fördermitteln und Beratung ausgebildet haben.

⁵¹ Zugunsten der Objektförderung wird als Argument vorgebracht, dass dadurch das Angebot an bezahlbarem Wohnraum direkt erweitert wird [RWTH AACHEN (2012)]. Allerdings sollte eine durch Subjektförderung erhöhte Nachfrage ebenso Neubau anregen. Schwerwiegender ist, dass der Objektförderung eine geringe Treffsicherheit attestiert werden muss. KIRCHNER (2006) schätzt die Fehlbelegungsquote in Sozialwohnungen auf 40 % bis 50 %; denn die Bedürftigkeitskriterien werden häufig sehr weit gefasst und nicht regelmäßig geprüft. Die OECD (2011) weist zudem auf eine möglicherweise verringerte Mobilität der Bewohner von Sozialwohnungen im Vergleich zu Wohngeldempfängern hin.

die Belegungsrechte können leichter räumlich gestreut werden, um einer Ghetto-
bildung entgegen zu wirken [vgl. z. B. FRITZSCHE (2015)].

7.2.3 Fazit

Die vorgenannten Herausforderungen sind zum Teil bereits durch die Wohnungs- und Städtebaupolitik von Bund und Ländern erkannt worden und haben zur Konzipierung entsprechender Förderinstrumente geführt. Im Bereich der Wohnungsbaupolitik wird bislang v. a. der altersgerechten Ausgestaltung des Wohnungsangebots eine hohe Priorität eingeräumt. Zunehmend rücken überdies Maßnahmen in den Fokus, die eher darauf gerichtet sind, das Wohnungsangebot für einkommensschwache Haushalte zu verbessern, die jedoch in ihrer aktuellen Ausgestaltung nicht zielführend sind. Im Bereich der Städtebaupolitik konzentrieren sich staatliche Anreize inzwischen vor allem auf die Aufwertung von vernachlässigten Stadtquartieren. Die Förderung des Rückbaus von Wohnungen hat hingegen eine deutlich geringere Priorität, auch weil die Leerstandsproblematik aktuell an Brisanz verloren zu haben scheint. Dies wird sich künftig in vielen Regionen Ostdeutschlands allerdings wieder umkehren.

Aus Sicht des Gutachterkonsortiums ist die künftige Wohnungs- und Städtebaupolitik in Ostdeutschland vor allem mit einer räumlich starken Heterogenität des Wohnungsmarktes konfrontiert. Es müssen daher regional differenzierte Lösungen für die bestehenden Herausforderungen gefunden werden, sofern diese nicht über Marktprozesse allein gelöst werden können. So wird insbesondere darauf zu achten sein, dass künftig auch der Rückbau von Wohnungen in ländlichen Räumen mit disperser Eigentümerstruktur mit geeigneten Maßnahmen unterstützt wird. Zudem erreicht die bisherige Ausgestaltung der Förderung des altersgerechten Umbaus die gewünschte Zielgruppe nur unzureichend. Die Förderung des Neubaus, die in erheblichem Maße die aktuelle wohnungsmarktpolitische Diskussion auf Bundesebene prägt, wird in weiten Teilen Ostdeutschlands hingegen auch künftig von untergeordneter Bedeutung sein.

A. Anhang

A.1 BEFRAGUNG ZUM OSTDEUTSCHEN WOHNUNGSMARKT

Im Rahmen des vorliegenden Projekts wurden ausgewählte Akteure des ostdeutschen Wohnungsmarktes nach ihrer Einschätzung zu den verschiedenen, in diesem Gutachten vorgestellten Sachverhalten befragt. Der verwendete Fragebogen ist in Abb. 36 im Anhang dargestellt. Zu den Befragten zählten vor allem Wohnungsunternehmen, soziale Einrichtungen, Mieter- und Maklerbünde sowie mit dem Wohnungsmarkt beauftragte öffentliche Verwaltungen in den ostdeutschen Flächenländern und den Bezirken Ost-Berlins.

Nach allgemeinen Angaben in Abschnitt A wurden die Befragten um ihre Einschätzung zur Betroffenheit ihrer Region (Landkreis/kreisfreie Stadt) durch den demografischen Wandel gebeten (Fragenblock B). Diese Angaben können weitgehend mit den Daten der amtlichen Statistik verglichen werden, um festzustellen, inwieweit sich die Akteure auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt der Entwicklungen bewusst sind. Im Fragenblock C wurde nach künftigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere zu Bauaktivitäten und Leerstand, und im Fragenblock D nach Angaben zur barrierearmen Bestandsanpassung gefragt. Fragenblock E widmete sich dem Thema Förderung.

Bei insgesamt 320 versendeten Fragebögen wurde eine Rücklaufquote von rund 30 % erzielt. Der größte Teil der Antworten kam von den öffentlichen Verwaltungen und politischen Vertretern (41 %), gefolgt von den Akteuren der Angebotsseite (35 %). Von der naturgemäß schwieriger zu erreichenden Gruppe der Wohnungsnachfrager kamen 13 % der Antworten. Die regionale Verteilung der Antworten entspricht in etwa der Bevölkerungsverteilung auf die ostdeutschen Flächenländer und die Bezirke Ost-Berlins.

A.1.1 Angaben zur Betroffenheit durch den demografischen Wandel (B)

In Tab. 15 sind die Antworten der Akteure zur Betroffenheit der jeweiligen Regionen durch den demografischen Wandel dargestellt. Dabei wurden jeweils die Auswirkungen in den letzten 25 Jahren sowie die Erwartungen für die Zeit bis zum Jahr 2030 abgefragt. Es sollten die regionalen Effekte durch die verschiedenen Dimensionen des

demografischen Wandels (Bevölkerungsrückgang, Alterung, Singularisierung und Heterogenisierung) eingeschätzt werden. In der letzten Zeile von Tabelle 15 wird ein Scoringwert berechnet. Er ergibt sich für jede Spalte aus der (durch 100 dividierten) Summe der Produkte der Prozentangaben und der Gewichte der fünf Kategorien (in Klammern). Dieser Score ist über die acht Spalten vergleichbar und gibt an wie stark ein Effekt ist.

Tab. 15
Auswirkungen (der letzten 25 Jahre; Frage B1) und Erwartungen (bis 2030; Frage B4) in Bezug auf den demografischen Wandel

	Auswirkungen				Erwartung			
	Bevölkerungs- rückgang	Alterung	Singularisierung	Migration	Bevölkerungs- rückgang	Alterung	Singularisierung	Migration
Gar nicht (1)	22 %	2 %	0 %	5 %	35 %	1 %	2 %	5 %
Etwas (2)	6 %	3 %	5 %	53 %	11 %	9 %	22 %	43 %
Mittel (3)	8 %	22 %	42 %	24 %	18 %	23 %	44 %	29 %
Deutlich (4)	30 %	44 %	38 %	10 %	21 %	45 %	24 %	13 %
Sehr stark (5)	32 %	26 %	11 %	4 %	15 %	21 %	7 %	5 %
(k. A.)	2 %	3 %	3 %	4 %	0 %	1 %	1 %	4 %
Score	3.4	3.8	3.5	2.4	2.7	3.7	3.1	2.6

Quelle: ifo Institut.

Am stärksten waren die befragten Regionen offensichtlich durch die Alterung der Bevölkerung betroffen. Fast drei Viertel der Befragten haben hier für die letzten 25 Jahre „deutliche“ bzw. „sehr starke“ Auswirkungen gesehen; zwei Drittel erwarten ähnlich starke Auswirkungen auch bis zum Jahr 2030. Die Effekte durch den Bevölkerungsrückgang stehen erst an dritter Stelle (ungefähr gleichauf mit der Zunahme der Einpersonenhaushalte); ein Grund dafür ist sicherlich die nach wie vor positive Entwicklung der Haushaltszahlen. Die Auswirkungen durch eine höhere kulturelle Vielfalt durch Zuwanderung werden als deutlich geringer wahrgenommen. Interessant ist auch, dass die Befragten für die Zukunft etwas geringere Auswirkungen des demografischen Wandels in ihren Regionen erwarten (mit Ausnahme der Effekte durch Migration, die etwa konstant bleiben). Dieses Antwortverhalten kann entweder dadurch zustande kommen, dass die Veränderungsprozesse als abgeschlossen oder zumindest

weit fortgeschritten angenommen werden oder dass sich die Regionen bereits an den demografischen Wandel angepasst haben und weitere Entwicklungen antizipieren.

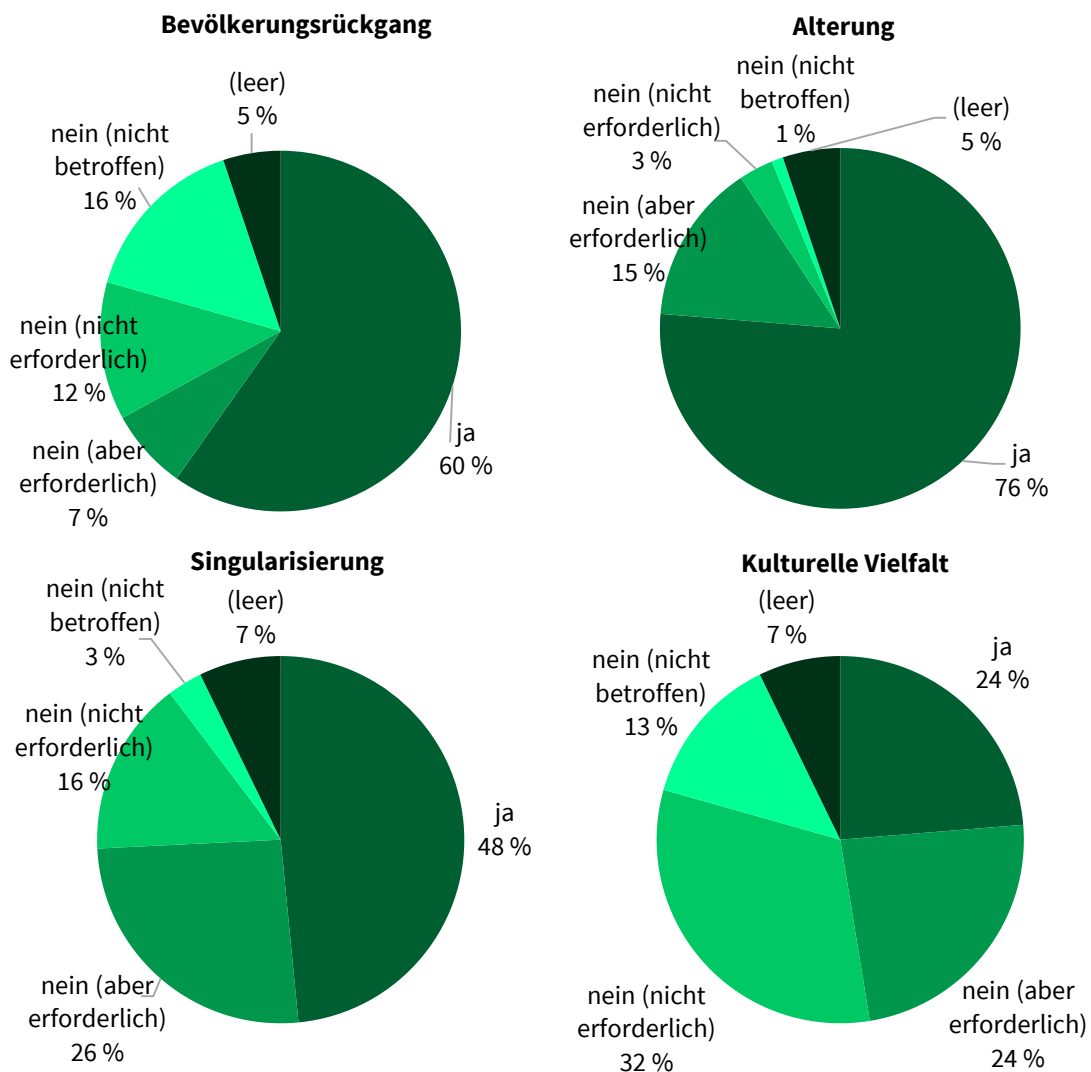
In Frage B2 sollte spezifiziert werden, inwieweit diese demografischen Effekte auch den ostdeutschen Wohnungsmarkt betroffen haben. Erwartungsgemäß sind die Antworten hier sehr ähnlich wie in B1. Etwa 85 % der Befragten sehen den Wohnungsmarkt durch die Alterung betroffen. Am häufigsten wurde hier die verstärkte Nachfrage nach kleineren, barrierefreien Wohnungen genannt. Aber auch konkrete Maßnahmen wie die Nachrüstung des Bestands mit Fahrstühlen sowie die Einrichtung von Konzepten des betreuten Wohnens wurden hier angegeben. Drei Viertel der Befragten sehen ebenso eine Betroffenheit durch die Singularisierung, die sich im Wesentlichen ebenfalls durch eine verstärkte Nachfrage nach kleineren Wohnungen ausdrückt und die von den Effekten durch die Alterung wohl kaum zu trennen ist. Zwei Drittel der Befragten halten auch den Bevölkerungsrückgang für eine wichtige Einflussgröße; hier werden im Wesentlichen die Themen Überangebot, Leerstand und Rückbau angegeben.

Bemerkenswerterweise gab die Mehrheit der Befragten an, dass sich die Angebotsseite des Wohnungsmarktes schon gut auf die durch den demografischen Wandel veränderte Nachfrage eingestellt hat. Die Antworten auf Frage B3 sind in Abbildung 34 dargestellt.

Den größten Nachholbedarf sehen die Befragten im Bereich der Singularisierung. Die erhöhte Nachfrage nach kleineren Wohnungen wird zwar berücksichtigt; vielerorts wurden sogar im Bestand Grundrissanpassungen vorgenommen. Rund ein Viertel der Befragten sieht aber noch weiteren Anpassungsbedarf. Etwa ein Viertel erkennt auch notwendige Maßnahmen im Bereich der Migration; hier wurden allerdings nur sehr wenige Freihandangaben gemacht. Die Einschätzung dieser Frage dürfte wohl auch mit der aktuellen Flüchtlingskrise zusammenhängen. Die Anpassungsmaßnahmen an Bevölkerungsrückgang und Alterung werden dagegen mehrheitlich als ausreichend eingeschätzt.

Abb. 34

Anpassung der Wohnungsanbieter an die Effekte durch den demografischen Wandel (Frage B3)



Quelle: ifo Institut.

A.1.2 Angaben zu erwarteten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt (C)

In Fragenblock C stehen die Wohnungsbestände bzw. die (Rück-)Bauaktivitäten im Vordergrund. Fast 40 % der Befragten geben zunächst an, dass es aktuell „wenig“ bis „sehr wenig“ Neubauaktivitäten gibt. Ein knappes Drittel schätzt das Neubauniveau als „normal“ ein. Die Regionen, in denen stärkere Neubauaktivitäten stattfinden, sind überwiegend städtische Regionen (z. B. Berlin, Dresden, Jena).

Ein weiteres Indiz dafür, dass sich der Wohnungsmarkt (wie in Abschnitt A.1.1 vermutet) auf die vergangenen Effekte durch den demografischen Wandel bereits gut eingestellt hat, ist die Tatsache, dass die zukünftige Neubauaktivität etwas stärker eingeschätzt wird, als die aktuelle. Während 60 % der Befragten das aktuelle Niveau als „normal“ oder stärker beurteilen, sind es für die Zukunft fast drei Viertel. Am häufigsten werden hier Neubauten von Ein- und Zweifamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern infolge wachsenden Wohnungsbedarfs genannt. Entsprechend wird für die Zukunft auch geringfügig weniger Wohnungsabgang erwartet; nur ein knappes Viertel der Befragten schätzt das erwartete Abgangsniveau stärker als normal ein. Hier dominiert der geförderte Wohnungsabriss. Etwa 34 % der Befragten antworten, dass sich der aktuelle Leerstand oberhalb des „normalen“ Niveaus befindet; für die Zukunft erwarten das nur noch 28 %.

In dieses Bild passt auch die Tatsache, dass weiterhin steigende Mietpreise erwartet werden. Etwa drei Viertel der Befragten gehen von „steigenden“ oder gar „stark steigenden“ Mietpreisen aus. Damit dürfte sich die Mietpreisentwicklung, die schon in Abschnitt 3.8 kurz dargestellt wurde, fortsetzen.

A.1.3 Angaben zur barrierearmen Bestandsanpassung (D)

Die Befragung im Rahmen dieser Studie hat bereits gezeigt, dass die Alterung der Bevölkerung die größten Auswirkungen auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt entfaltet. Sie hat allerdings auch gezeigt, dass die Wohnungsanbieter sich z. T. bereits auf den veränderten Bedarf eingestellt haben. Nur 15 % der Befragten antworteten, dass sich die Anbieter nicht angepasst haben, obwohl das notwendig wäre.

Die Antworten in Fragenblock D zeigen jedoch, dass weiterhin deutlicher Anpassungsbedarf besteht. Über vier Fünftel der Antworten deuten darauf hin, dass das Angebot an barrierefreien Wohnungen „eher knapp“ oder gar „viel zu gering“ ist. Die beiden meistgenannten Maßnahmen, die im Rahmen der Bestandsanpassung nötig wären, sind Überwindungsmöglichkeiten von Treppen und Stufen sowie Anpassungen der sanitären Einrichtungen.

Die Bandbreite der Hemmnisse, die bei der barrierearmen Bestandsanpassung bestehen, ist vielfältig. Die meisten Befragten geben erwartungsgemäß die hohen Kosten an, die die Anbieter (bei einer realistischen Erwartung der Mieten) nicht tragen kön-

nen. Z. T. wird hier auch auf Probleme bei der Förderung verwiesen, auf die im folgenden Abschnitt noch eingegangen wird. Ein weiteres Problemfeld ist der Bestand an sich. Hier werden z. B. Einschränkungen des Denkmalschutzes vorgebracht. Es wird auch auf die DDR-typischen Plattenbauten verwiesen, die bspw. durch den halbgeschossigen Versatz zwischen Wohnung und Haltepunkt eines (potenziellen, nachträglich installierten) Aufzugs nicht oder nur sehr kostspielig barrierearm umgebaut werden können. In Regionen mit besonders geringem Leerstand kommt außerdem die starke Position der Vermieter zum Tragen, die dort kaum Anreize haben, ihren Bestand anzupassen. Die Kommunen geben fehlende Planbarkeit und zu geringe Mittel an, um die kommunale Infrastruktur umzubauen (diese umfasst auch den öffentlichen Verkehrsraum).

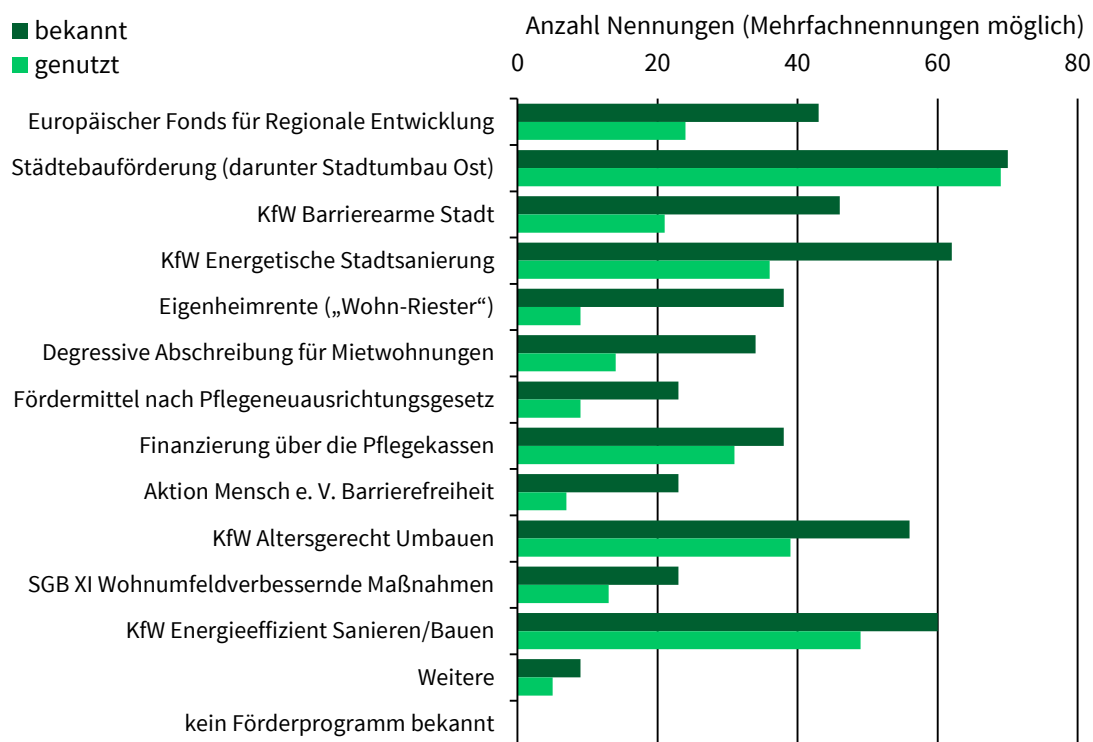
Entsprechend lauten die Vorschläge zur Beseitigung dieser Hemmnisse: Mit Abstand am häufigsten werden Änderungen der Förderpolitik genannt. Diese umfassen nicht nur die Erhöhung der zur Verfügung gestellten Mittel, sondern auch mehr Aufklärung und veränderte Förderschwerpunkte bzw. -gebiete. Daneben werden Anpassungen beim Miet- und Baurecht sowie beim Denkmalschutz vorgebracht.

Neben der rein physischen Anpassung der Wohnungen an die Anforderungen älterer Bewohner spielt auch die Vernetzung zwischen Wohnungswirtschaft und Pflegedienstleistern eine Rolle. Neben allgemeinen Konzepten des betreuten Wohnens, die wiederholt genannt wurden, gibt es eine Reihe von regionalen Projekten, in denen Vermieter mit ambulanten Pflegedienstleistern kooperieren (Seniorenhäuser, Demenz-WG usw.) oder in denen Pflegedienste selbst als Vermieter auftreten. Die Herangehensweisen scheinen hier aber sehr unterschiedlich zu sein. Ein einheitlicher Trend ist aus den Antworten der Befragten nicht abzulesen. In einer Vielzahl von Fällen wurde auch angegeben, dass es keine entsprechenden Kooperationen gibt oder dass keine bekannt sind.

A.1.4 Angaben zur Inanspruchnahme von Förderprogrammen (E)

Nachdem bereits in den vorangegangenen Fragenblöcken immer wieder das Thema Förderung angeklungen ist, wird nun in Fragenblock E näher darauf eingegangen. Eine grafische Veranschaulichung der Antworten auf die Frage nach Bekanntheit und Nutzung verschiedener Förderprogramme stellt Abbildung 35 dar.

Abb. 35
Bekanntheitsgrad und Nutzung von Fördermaßnahmen



Quelle: ifo Institut.

Die bekanntesten und zugleich meistgenutzten Förderprogramme sind diejenigen im Bereich der Städtebauförderung. Von besonderer Bedeutung dürfte hier das Programm „Stadtumbau Ost“ gewesen sein, dass vor allem für Rückbaumaßnahmen in Anspruch genommen wurde. Sehr bekannt sind auch die drei KfW-Programme „Barrierearme Stadt“, „Energieeffizient Sanieren/Bauen“ und „Altersgerecht Umbauen“. Eher mäßig schneidet dagegen der Europäische Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) ab. Die größte Diskrepanz zwischen Bekanntheit und Nutzung gibt es beim sogenannten „Wohn-Riester“; dieses Programm ist eines der am wenigsten genutzten.

Bei den Gründen für die Nichtinanspruchnahme von Förderprogrammen, kristallisieren sich zwei Probleme heraus: Die meisten Befragten (28 %) antworten, dass das Beantragungsverfahren zu aufwendig sei. Rund 19 % der Befragten geben außerdem zu bedenken, dass es schon an den benötigten Eigenmitteln fehle. Somit scheiden viele Förderprogramme aufgrund ihrer Grundkonstruktion für potenzielle Antragsteller aus. Entsprechend gingen auch viele Vorschläge zur Beseitigung der Investitionshemmnisse (Fragenblock D) in Richtung Bürokratieabbau, Verringerung der Eigenmittelvorgaben und verstärkte Aufklärung. Insbesondere der letzte Punkt bietet noch

Verbesserungsmöglichkeiten: Nur knapp die Hälfte der Befragten findet, dass ausreichend auf die Förderprogramme aufmerksam gemacht wird. Auch die staatliche Unterstützung wird von drei Vierteln der Befragten als „nicht ausreichend“ oder zumindest „verbesserungswürdig“ eingestuft. Diese letzten Fragen müssen allerdings sehr vorsichtig interpretiert werden, da die Befragten grundsätzlich jeder Vereinfachung bei der Akquise von Fördermitteln zustimmen würden.

Abb. 36
Fragebogen

Fragebogen zum ostdeutschen Wohnungsmarkt

A. Allgemeine Angaben	
A1. Ihre Perspektive:	<input type="checkbox"/> Angebotsseite (z. B. Immobilienunternehmen) <input type="checkbox"/> Nachfrageseite (z. B. Mieterbünde) <input type="checkbox"/> Politik / Verwaltung <input type="checkbox"/> Pflege- / soziale Einrichtungen o. Ä. <input type="checkbox"/> Sonstige: _____
A2. Ihre Postleitzahl:	_____

B. Angaben zur Betroffenheit durch den demografischen Wandel					
B1. Wie stark war Ihre Region (Landkreis / kreisfreie Stadt) in den letzten 25 Jahren durch die verschiedenen Dimensionen des demografischen Wandels betroffen?					
	gar nicht	etwas	mittel	deutlich	sehr stark
a) Bevölkerungsrückgang	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Alterung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) Zunahme von kleineren Haushalten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) zunehmende kulturelle Vielfalt durch Migration	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B2. Haben die verschiedenen Dimensionen des demografischen Wandels die Wohnungsnachfrage in den letzten 25 Jahren verändert?					
a) Bevölkerungsrückgang	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nicht betroffen		
	Wenn ja, wie: _____				
b) Alterung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nicht betroffen		
	Wenn ja, wie: _____				
c) Zunahme von kleineren Haushalten	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nicht betroffen		
	Wenn ja, wie: _____				

Fortsetzung Abb. 36

d) zunehmende kulturelle Vielfalt durch Migration	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nicht betroffen						
	Wenn ja, wie:						
B3. Haben sich die Wohnungsanbieter auf die verschiedenen Dimensionen des demografischen Wandels eingestellt?							
a) Bevölkerungsrückgang	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein, aber erforderlich <input type="checkbox"/> nein, auch nicht erforderlich <input type="checkbox"/> nein, da gar nicht betroffen						
	Wenn ja, wie:						
b) Alterung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein, aber erforderlich <input type="checkbox"/> nein, auch nicht erforderlich <input type="checkbox"/> nein, da gar nicht betroffen						
	Wenn ja, wie:						
c) Zunahme von kleineren Haushalten	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein, aber erforderlich <input type="checkbox"/> nein, auch nicht erforderlich <input type="checkbox"/> nein, da gar nicht betroffen						
	Wenn ja, wie:						
d) zunehmende kulturelle Vielfalt durch Migration	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein, aber erforderlich <input type="checkbox"/> nein, auch nicht erforderlich <input type="checkbox"/> nein, da gar nicht betroffen						
	Wenn ja, wie:						
B4. Wie stark wird sich der demografische Wandel in Zukunft (bis 2030) noch auf Ihre Region auswirken?							
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;">gar nicht</td> <td style="width: 15%;">etwas</td> <td style="width: 15%;">mittel</td> <td style="width: 15%;">deutlich</td> <td style="width: 15%;">sehr stark</td> </tr> </table>		gar nicht	etwas	mittel	deutlich	sehr stark
	gar nicht	etwas	mittel	deutlich	sehr stark		
a) Bevölkerungsrückgang	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
b) Alterung	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
c) Zunahme von kleineren Haushalten	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
d) zunehmende kulturelle Vielfalt durch Migration	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Fortsetzung Abb. 36

C. Angaben zu erwarteten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt											
<p>C1a. Wie schätzen Sie aktuell den Wohnungsneubau (inkl. neuer Wohnungen durch Umnutzung, Ersatzneubau, eventuellen Nachholbedarfen etc.) in Ihrer Region ein (Situation IST)? Wie wird sich Ihrer Ansicht nach für Ihre Region die Neubausituation bis zum Jahr 2030 verändern (Situation ZUKUNFT)?</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">Situation IST</p> <p><input type="checkbox"/> sehr viel Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> viel Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> normales Neubauniveau</p> <p><input type="checkbox"/> wenig Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> sehr wenig Neubau</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">Situation ZUKUNFT</p> <p><input type="checkbox"/> sehr viel Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> viel Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> normales Neubauniveau</p> <p><input type="checkbox"/> wenig Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> sehr wenig Neubau</p> </td> </tr> </table>		<p style="text-align: center; margin: 0;">Situation IST</p> <p><input type="checkbox"/> sehr viel Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> viel Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> normales Neubauniveau</p> <p><input type="checkbox"/> wenig Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> sehr wenig Neubau</p>	<p style="text-align: center; margin: 0;">Situation ZUKUNFT</p> <p><input type="checkbox"/> sehr viel Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> viel Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> normales Neubauniveau</p> <p><input type="checkbox"/> wenig Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> sehr wenig Neubau</p>								
<p style="text-align: center; margin: 0;">Situation IST</p> <p><input type="checkbox"/> sehr viel Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> viel Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> normales Neubauniveau</p> <p><input type="checkbox"/> wenig Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> sehr wenig Neubau</p>	<p style="text-align: center; margin: 0;">Situation ZUKUNFT</p> <p><input type="checkbox"/> sehr viel Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> viel Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> normales Neubauniveau</p> <p><input type="checkbox"/> wenig Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> sehr wenig Neubau</p>										
<p>C1b. Welche Arten von Wohnungsneubau dominieren in Ihrer Region? (MEHRFACHNENNUNGEN MÖGLICH!)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p><input type="checkbox"/> Neubau durch wachsenden Bedarf</p> <p><input type="checkbox"/> Umnutzung</p> <p><input type="checkbox"/> Ersatzneubau</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstige: _____</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p><input type="checkbox"/> eventuelle Nachholbedarfe</p> <p><input type="checkbox"/> Ein- und Zweifamilienhaus-Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus-Neubau</p> </td> </tr> </table>		<p><input type="checkbox"/> Neubau durch wachsenden Bedarf</p> <p><input type="checkbox"/> Umnutzung</p> <p><input type="checkbox"/> Ersatzneubau</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstige: _____</p>	<p><input type="checkbox"/> eventuelle Nachholbedarfe</p> <p><input type="checkbox"/> Ein- und Zweifamilienhaus-Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus-Neubau</p>								
<p><input type="checkbox"/> Neubau durch wachsenden Bedarf</p> <p><input type="checkbox"/> Umnutzung</p> <p><input type="checkbox"/> Ersatzneubau</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstige: _____</p>	<p><input type="checkbox"/> eventuelle Nachholbedarfe</p> <p><input type="checkbox"/> Ein- und Zweifamilienhaus-Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus-Neubau</p>										
<p>C2a. Wie schätzen Sie aktuell den Wohnungsabgang (inkl. Zusammenlegung von Wohnungen, Umnutzung, Gebäudeabriss etc.) in Ihrer Region ein (Situation IST)? Wie wird sich Ihrer Ansicht nach für Ihre Region die Situation beim Wohnungsabgang bis zum Jahr 2030 verändern (Situation ZUKUNFT)?</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">Situation IST</p> <p><input type="checkbox"/> sehr viel Abgang</p> <p><input type="checkbox"/> viel Abgang</p> <p><input type="checkbox"/> normales Abgangsniveau</p> <p><input type="checkbox"/> wenig Abgang</p> <p><input type="checkbox"/> sehr wenig Abgang</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">Situation ZUKUNFT</p> <p><input type="checkbox"/> sehr viel Abgang</p> <p><input type="checkbox"/> viel Abgang</p> <p><input type="checkbox"/> normales Abgangsniveau</p> <p><input type="checkbox"/> wenig Abgang</p> <p><input type="checkbox"/> sehr wenig Abgang</p> </td> </tr> </table>		<p style="text-align: center; margin: 0;">Situation IST</p> <p><input type="checkbox"/> sehr viel Abgang</p> <p><input type="checkbox"/> viel Abgang</p> <p><input type="checkbox"/> normales Abgangsniveau</p> <p><input type="checkbox"/> wenig Abgang</p> <p><input type="checkbox"/> sehr wenig Abgang</p>	<p style="text-align: center; margin: 0;">Situation ZUKUNFT</p> <p><input type="checkbox"/> sehr viel Abgang</p> <p><input type="checkbox"/> viel Abgang</p> <p><input type="checkbox"/> normales Abgangsniveau</p> <p><input type="checkbox"/> wenig Abgang</p> <p><input type="checkbox"/> sehr wenig Abgang</p>								
<p style="text-align: center; margin: 0;">Situation IST</p> <p><input type="checkbox"/> sehr viel Abgang</p> <p><input type="checkbox"/> viel Abgang</p> <p><input type="checkbox"/> normales Abgangsniveau</p> <p><input type="checkbox"/> wenig Abgang</p> <p><input type="checkbox"/> sehr wenig Abgang</p>	<p style="text-align: center; margin: 0;">Situation ZUKUNFT</p> <p><input type="checkbox"/> sehr viel Abgang</p> <p><input type="checkbox"/> viel Abgang</p> <p><input type="checkbox"/> normales Abgangsniveau</p> <p><input type="checkbox"/> wenig Abgang</p> <p><input type="checkbox"/> sehr wenig Abgang</p>										
<p>C2b. Welche Arten von Wohnungsabgang dominieren in Ihrer Region? (MEHRFACHNENNUNGEN MÖGLICH!)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p><input type="checkbox"/> Zusammenlegung von Wohnungen</p> <p><input type="checkbox"/> Umnutzung</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstige: _____</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p><input type="checkbox"/> geförderter Wohnungsabriss</p> <p><input type="checkbox"/> ungeförderter Wohnungsabriss</p> </td> </tr> </table>		<p><input type="checkbox"/> Zusammenlegung von Wohnungen</p> <p><input type="checkbox"/> Umnutzung</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstige: _____</p>	<p><input type="checkbox"/> geförderter Wohnungsabriss</p> <p><input type="checkbox"/> ungeförderter Wohnungsabriss</p>								
<p><input type="checkbox"/> Zusammenlegung von Wohnungen</p> <p><input type="checkbox"/> Umnutzung</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstige: _____</p>	<p><input type="checkbox"/> geförderter Wohnungsabriss</p> <p><input type="checkbox"/> ungeförderter Wohnungsabriss</p>										
<p>C3. Wie schätzen Sie aktuell den Leerstand <u>vermietbarer</u> Wohnungen in Ihrer Region ein (Situation IST)? Wie wird sich Ihrer Ansicht nach für Ihre Region die Leerstandssituation bis zum Jahr 2030 verändern (Situation ZUKUNFT)?</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">Situation IST</p> <p><input type="checkbox"/> sehr viel Leerstand</p> <p><input type="checkbox"/> viel Leerstand</p> <p><input type="checkbox"/> normales Leerstandsniveau</p> <p><input type="checkbox"/> wenig Leerstand</p> <p><input type="checkbox"/> sehr wenig Leerstand</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">Situation ZUKUNFT</p> <p><input type="checkbox"/> sehr viel Leerstand</p> <p><input type="checkbox"/> viel Leerstand</p> <p><input type="checkbox"/> normales Leerstandsniveau</p> <p><input type="checkbox"/> wenig Leerstand</p> <p><input type="checkbox"/> sehr wenig Leerstand</p> </td> </tr> </table>		<p style="text-align: center; margin: 0;">Situation IST</p> <p><input type="checkbox"/> sehr viel Leerstand</p> <p><input type="checkbox"/> viel Leerstand</p> <p><input type="checkbox"/> normales Leerstandsniveau</p> <p><input type="checkbox"/> wenig Leerstand</p> <p><input type="checkbox"/> sehr wenig Leerstand</p>	<p style="text-align: center; margin: 0;">Situation ZUKUNFT</p> <p><input type="checkbox"/> sehr viel Leerstand</p> <p><input type="checkbox"/> viel Leerstand</p> <p><input type="checkbox"/> normales Leerstandsniveau</p> <p><input type="checkbox"/> wenig Leerstand</p> <p><input type="checkbox"/> sehr wenig Leerstand</p>								
<p style="text-align: center; margin: 0;">Situation IST</p> <p><input type="checkbox"/> sehr viel Leerstand</p> <p><input type="checkbox"/> viel Leerstand</p> <p><input type="checkbox"/> normales Leerstandsniveau</p> <p><input type="checkbox"/> wenig Leerstand</p> <p><input type="checkbox"/> sehr wenig Leerstand</p>	<p style="text-align: center; margin: 0;">Situation ZUKUNFT</p> <p><input type="checkbox"/> sehr viel Leerstand</p> <p><input type="checkbox"/> viel Leerstand</p> <p><input type="checkbox"/> normales Leerstandsniveau</p> <p><input type="checkbox"/> wenig Leerstand</p> <p><input type="checkbox"/> sehr wenig Leerstand</p>										
<p>C4. Wie schätzen Sie die Entwicklung der Wohnungsmieten bis 2030 in Ihrer Region ein?</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">stark fallend (--)</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">fallend (-)</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">konstant bleibend</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">steigend (+)</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">stark steigend (++)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		stark fallend (--)	fallend (-)	konstant bleibend	steigend (+)	stark steigend (++)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
stark fallend (--)	fallend (-)	konstant bleibend	steigend (+)	stark steigend (++)							
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							

Fortsetzung Abb. 36

D. Angaben zur barrierearmen Bestandsanpassung				
D1. Wie schätzen Sie den aktuellen Bestand an altersgerechten Wohnungen in Ihrer Region ein (im Vergleich zur aktuellen Nachfrage nach solchen Wohnungen)?				
viel zu gering (-)	eher knapp (-)	angemessen	eher hoch (+)	deutlich zu hoch (++)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
D2. Zukünftig ist ein wachsender Bedarf an Wohnungen zu erwarten, die für ältere Menschen gut geeignet sind. Welche Handlungsfelder der barrierearmen Bestandsanpassung halten Sie in Ihrer Region für wichtig? (MEHRFACHNENNUNGEN MÖGLICH!)				
<input type="checkbox"/> keine				
<input type="checkbox"/> Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen				
<input type="checkbox"/> Überwindung von Treppen und Stufen				
<input type="checkbox"/> Badumbau				
<input type="checkbox"/> Schaffung von Gemeinschaftsräumen				
<input type="checkbox"/> Weitere: _____				
D3. Welche Hemmnisse bestehen bei der barrierearmen Bestandsanpassung in Ihrer Region?				
D4. Wie könnten diese Hemmnisse beseitigt werden?				
D5. Welche Modelle der Vernetzung zwischen professioneller Betreuung/Pflege und Wohnungswirtschaft sind Ihnen bekannt?				

Fortsetzung Abb. 36

E. Angaben zur Inanspruchnahme von Förderprogrammen				
E1. Welche der folgenden Förderprogramme für den Wohnungsbau, -neubau oder -rückbau sind nach Ihrer Einschätzung in Ihrer Region bekannt und werden/wurden in Anspruch genommen? (MEHRFACHNENNUNGEN MÖGLICH!)				
<i>bekannt</i>	<i>genutzt</i>			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Städtebauförderung (darunter Stadtumbau Ost)		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	KfW Barrierearme Stadt		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	KfW Energetische Stadtsanierung		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eigenheimrente („Wohn-Riester“)		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Degressive Abschreibung für Mietwohnungen		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fördermittel über das Pflege neuausrichtungsgesetz		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Finanzierung über die Pflegekassen		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aktion Mensch e. V. Barrierefreiheit		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	KfW Altersgerecht Umbauen		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SGB XI Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	KfW Energieeffizient Sanieren/Bauen		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Weitere: _____		
<input type="checkbox"/> Kein Förderprogramm für Wohnungsbau bekannt → E2-E3 entfallen				
E2. Worin liegen nach Ihrer Einschätzung die Gründe, wenn Förderprogramme für den Wohnungsbau, -neubau oder -rückbau nicht in Anspruch genommen werden/wurden? (MEHRFACHNENNUNGEN MÖGLICH!)				
<input type="checkbox"/> Kein Bedarf				
Bedarf, aber ...				
<input type="checkbox"/> bisherige Anträge abgelehnt				
<input type="checkbox"/> zu geringe Chancen auf Bewilligung				
<input type="checkbox"/> zu wenig verfügbare Eigenmittel				
<input type="checkbox"/> es werden zu wenig Fördermittel bereitgestellt				
<input type="checkbox"/> das Beantragungsverfahren dauert zu lang				
<input type="checkbox"/> das Beantragungsverfahren ist zu aufwendig				
<input type="checkbox"/> es besteht zu große Unsicherheit bezüglich der Fortführung der Programme				
<input type="checkbox"/> andere Gründe: _____				
E3. Wurde/wird nach Ihrer Einschätzung auf diese Förderprogramme ausreichend aufmerksam gemacht?				
ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>				
E4. Wie würden Sie die staatliche Unterstützung insgesamt beurteilen (Förderprogramme, steuerliche Anreize etc.)?				
nicht ausreichend (--)	verbesserungswürdig (-)	angemessen	hilfreich (+)	ausgezeichnet (++)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Quelle: ifo Institut.

A.2 TABELLENANHANG

Tab. 16
Baufertigstellungen in den ostdeutschen Bundesländern

Berlin Stichtag	Fertig- stellungen insgesamt	Davon Neubau	Davon in ganzen Wohngebäuden			Davon Nichtwohn- gebäude	Davon Bau- maßnahmen an bestehenden Gebäuden
				Davon EZH	Davon MFH*		
31.12.2005	3 536	3 249	3 184	2 187	997	65	287
31.12.2006	3 126	2 850	2 781	2 329	452	69	276
31.12.2007	3 718	3 380	3 330	2 302	1 028	50	338
31.12.2008	3 833	3 048	2 992	1 830	1 162	56	785
31.12.2009	3 815	2 950	2 833	1 458	1 375	117	865
31.12.2010	4 321	3 650	3 374	1 450	1 924	276	671
31.12.2011	4 491	3 517	3 499	1 509	1 990	18	974
31.12.2012	5 417	4 205	4 180	1 986	2 194	25	1 212
31.12.2013	6 641	4 647	4 526	1 897	2 629	121	1 994
31.12.2014	8 744	7 299	7 069	1 861	5 208	230	1 445
Brandenburg							
31.12.2005	10 398	9 660	9 613	8 475	1 138	47	738
31.12.2006	10 685	9 405	9 276	8 340	936	129	1 280
31.12.2007	6 999	6 226	6 163	5 550	613	63	773
31.12.2008	6 594	5 726	5 692	4 913	779	33	869
31.12.2009	6 043	5 294	5 202	4 152	1 050	92	749
31.12.2010	6 521	5 589	5 451	4 260	1 191	138	932
31.12.2011	6 381	5 694	5 590	4 478	1 112	104	687
31.12.2012	7 283	6 741	6 689	5 274	1 415	52	542
31.12.2013	7 435	6 510	6 447	4 864	1 583	63	925
31.12.2014	8 842	8 065	8 017	5 422	2 595	48	777
Mecklenburg-Vorpommern							
31.12.2005	6 147	5 603	5 506	3 941	1 565	97	544
31.12.2006	5 698	5 165	5 138	3 490	1 648	27	533
31.12.2007	4 537	4 139	4 031	2 523	1 508	108	398
31.12.2008	4 322	3 923	3 795	2 406	1 389	128	399
31.12.2009	3 783	3 364	3 298	2 161	1 137	66	419
31.12.2010	3 743	3 346	3 327	2 067	1 260	19	397
31.12.2011	4 503	4 050	4 000	2 515	1 485	50	453
31.12.2012	5 273	4 741	4 725	2 579	2 146	16	532
31.12.2013	4 513	4 024	3 976	2 493	1 483	48	489
31.12.2014	4 549	4 170	4 043	2 243	1 800	127	379

Fortsetzung Tab. 16

Sachsen Stichtag	Fertig- stellungen insgesamt	Davon Neubau	Davon in ganzen Wohngebäuden			Davon Nichtwohn- gebäude	Davon Bau- maßnahmen an bestehenden Gebäuden
				Davon EZH	Davon MFH*		
31.12.2005	7 173	5 629	5 505	4 934	571	124	1 544
31.12.2006	6 484	5 381	5 290	4 592	698	91	1 103
31.12.2007	5 023	4 194	4 159	3 558	601	35	829
31.12.2008	5 258	3 907	3 858	3 037	821	49	1 351
31.12.2009	4 689	3 225	3 175	2 620	555	50	1 464
31.12.2010	4 429	3 140	3 108	2 591	517	32	1 289
31.12.2011	5 371	4 118	3 975	2 932	1 043	143	1 253
31.12.2012	5 240	4 614	4 424	2 935	1 489	190	626
31.12.2013	5 779	4 640	4 553	3 239	1 314	87	1 139
31.12.2014	7 190	6 180	6 121	3 633	2 488	59	1 010
Sachsen-Anhalt							
31.12.2005	4 292	3 659	3 554	3 195	359	105	633
31.12.2006	3 834	3 370	3 353	2 953	400	17	464
31.12.2007	3 387	2 702	2 678	2 033	645	24	685
31.12.2008	2 698	2 184	2 156	1 707	449	28	514
31.12.2009	3 231	2 120	2 072	1 399	673	48	1 111
31.12.2010	1 550	1 850	1 823	1 389	434	27	-300
31.12.2011	1 982	1 966	1 939	1 475	464	27	16
31.12.2012	2 644	2 209	2 184	1 603	581	25	435
31.12.2013	2 836	2 477	2 433	1 694	739	44	359
31.12.2014	2 869	2 339	2 310	1 724	586	29	530
Thüringen							
31.12.2005	3 998	3 370	3 322	2 658	664	48	628
31.12.2006	3 868	3 290	3 241	2 563	678	49	578
31.12.2007	3 267	2 617	2 590	2 010	580	27	650
31.12.2008	3 000	2 348	2 297	1 681	616	51	652
31.12.2009	2 671	2 154	2 113	1 511	602	41	517
31.12.2010	2 570	1 969	1 951	1 347	604	18	601
31.12.2011	2 803	2 088	2 078	1 531	547	10	715
31.12.2012	3 439	2 668	2 615	1 825	790	53	771
31.12.2013	3 577	2 596	2 451	1 681	770	145	981
31.12.2014	4 040	2 959	2 908	1 804	1 104	51	1 081

* = einschließlich Wohnheime.

Quelle: Statistisches Bundesamt (2015d), Darstellung des IÖR.

Tab. 177
Baubgänge in den ostdeutschen Bundesländern

Stichtag	Berlin	Abgänge Wohnungen					Nach Baualtersklassen				Abgänge ganzer Wohngebäude	Wohnungsabgangsquote
		ingesamt*	Davon in ganzen Wohngebäuden		Davon in ganzen NWG	Davon in Gebäudeteilen	Vor 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1970	Nach 1970		
			Davon EZH	Davon MFH								
31.12.2005	394	250	X	X	115	29	X	X	X	X	53	0,02
31.12.2006	755	578	X	X	12	165	X	X	X	X	84	0,04
31.12.2007	723	695	X	X	28	0	X	X	X	X	46	0,04
31.12.2008	737	726	31	695	5	6	32	117	128	460	57	0,04
31.12.2009	179	161	43	118	18	0	19	30	51	51	49	0,01
31.12.2010	119	108	40	68	10	1	9	45	63	63	42	0,01
31.12.2011	123	118	31	87	3	2	4	31	79	79	34	0,01
31.12.2012	192	172	36	136	1	19	34	19	138	138	41	0,01
31.12.2013	372	344	44	300	9	19	10	10	271	271	50	0,02
31.12.2014	448	423	44	379	23	2	18	44	206	206	55	0,02

Stichtag	Brandenburg	Abgänge Wohnungen					Nach Baualtersklassen				Abgänge ganzer Wohngebäude	Wohnungsabgangsquote
		ingesamt*	Davon in ganzen Wohngebäuden		Davon in ganzen NWG	Davon in Gebäudeteilen	Vor 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1970	Nach 1970		
			Davon EZH	Davon MFH								
31.12.2005	6 977	6 677	X	X	115	185	637	487	1 082	4 771	754	0,55
31.12.2006	7 959	7 551	148	7 403	90	318	507	259	1 000	6 193	764	0,62
31.12.2007	7 510	7 194	181	7 013	68	248	564	222	539	6 185	602	0,59
31.12.2008	6 532	6 446	154	6 292	44	42	338	197	1 129	4 868	508	0,51
31.12.2009	3 846	3 792	135	3 657	31	23	168	167	619	2 892	357	0,30
31.12.2010	3 227	3 158	143	3 015	58	11	222	196	652	2 157	375	0,25
31.12.2011	2 732	2 591	143	2 448	38	103	134	79	611	1 908	284	0,21
31.12.2012	2 317	2 234	152	2 082	65	18	235	175	500	1 407	279	0,18
31.12.2013	1 934	1 820	103	1 717	28	86	111	117	346	1 360	202	0,15
31.12.2014	1 852	1 798	116	1 682	13	41	98	52	525	1 177	174	0,14

Fortsetzung Tab. 17

Stichtag	Mecklen- burg-Vor- pommern	Abgänge Wohnungen					Nach Baualtersklassen				Ab- gänge gan- zer Wohn- ge- bäude	Woh- nungs- ab- gangs- quote	
		inge- samt*	Davon in ganzen Wohngebäuden		Da- von in gan- zen NWG	Da- von in Ge- bäu- de- teilen	Vor 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1970	Nach 1970			
			Da- von EZH	Da- von MFH									
31.12.2005		2 441	X	X	X	X	2 441	183	208	307	1 743	X	0,28
31.12.2006		2 639	2 459	X	X	16	164	259	71	332	1 977	141	0,30
31.12.2007		1 601	1 489	X	X	10	102	201	27	363	1 010	88	0,18
31.12.2008		1 283	1 155	X	X	23	105	82	16	33	1 152	94	0,14
31.12.2009		1 804	1 488	X	X	4	312	110	28	196	1 470	105	0,20
31.12.2010		801	692	X	X	3	106	115	208	97	381	87	0,09
31.12.2011		801	783	X	X	1	17	102	29	1	669	104	0,09
31.12.2012		431	452	X	X	13	-34	61	21	18	331	60	0,05
31.12.2013		731	654	X	X	4	73	95	27	67	542	103	0,08
31.12.2014		360	364	X	X	2	-6	62	23	98	177	67	0,04

Stichtag	Sachsen	Abgänge Wohnungen					Nach Baualtersklassen				Ab- gänge gan- zer Wohn- ge- bäude	Woh- nungs- ab- gangs- quote	
		inge- samt*	Davon in ganzen Wohngebäuden		Da- von in gan- zen NWG	Da- von in Ge- bäu- de- teilen	Vor 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1970	Nach 1970			
			Da- von EZH	Da- von MFH									
31.12.2005		10 426	9 968	295	9 673	143	315	1 513	619	848	7 446	1 042	0,45
31.12.2006		9 336	8 942	275	8 667	106	288	1 776	1 509	1 026	5 025	1 036	0,40
31.12.2007		12 468	12 070	201	11 869	109	289	1 597	1 116	1 693	8 062	1 176	0,54
31.12.2008		7 300	6 837	179	6 658	167	296	1 263	588	697	4 752	685	0,31
31.12.2009		7 040	6 656	313	6 343	128	256	1 255	532	907	4 346	877	0,30
31.12.2010		4 508	4 202	161	4 041	155	151	762	189	826	2 731	492	0,19
31.12.2011		4 562	4 267	196	4 071	111	184	717	176	600	3 069	498	0,20
31.12.2012		3 718	3 487	226	3 261	128	103	714	308	588	2 108	468	0,16
31.12.2013		2 743	2 624	173	2 451	99	20	456	273	585	1 429	367	0,12
31.12.2014		2 299	2 101	177	1 924	158	40	666	196	281	1 156	326	0,10

Fortsetzung Tab. 17

Stichtag	Sachsen- Anhalt	Abgänge Wohnungen					Nach Baualtersklassen				Ab- gänge gan- zer Wohn- ge- bäude	Woh- nungs- ab- gangs- quote
		inge- samt*	Davon in ganzen Wohngebäuden		Da- von in gan- zen NWG	Da- von in Ge- bäu- de- teilen	Vor 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1970	Nach 1970		
			Da- von EZH	Davon MFH								
31.12.2005	12 314	12 175	300	11 875	118	21	951	670	1 545	9 148	1 354	0,93
31.12.2006	7 335	7 222	208	7 014	63	50	774	423	461	5 677	737	0,56
31.12.2007	5 267	5 168	139	5 029	60	39	667	252	723	3 625	610	0,40
31.12.2008	4 570	4 475	155	4 320	75	20	575	376	756	2 863	575	0,35
31.12.2009	4 952	4 868	142	4 726	56	1	524	285	535	3 581	579	0,38
31.12.2010	3 945	3 746	134	3 612	66	133	407	114	349	3 075	460	0,31
31.12.2011	4 039	3 963	147	3 816	65	11	377	150	294	3 218	430	0,31
31.12.2012	2 910	2 865	146	2 719	45	0	298	246	268	2 098	393	0,23
31.12.2013	5 123	5 047	277	4 770	65	11	459	760	454	3 450	743	0,40
31.12.2014	2 343	2 220	293	1 927	100	23	513	136	324	1 370	450	0,18

Stichtag	Thürin- gen	Abgänge Wohnungen					Nach Baualtersklassen				Ab- gänge gan- zer Wohn- ge- bäude	Woh- nungs- ab- gangs- quote
		inge- samt*	Davon in ganzen Wohngebäuden		Da- von in gan- zen NWG	Da- von in Ge- bäu- de- teilen	Vor 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1970	Nach 1970		
			Da- von EZH	Davon MFH								
31.12.2005	8 749	8 455	310	8 145	80	214	1 008	407	459	6 875	902	0,75
31.12.2006	5 721	5 572	270	5 302	53	96	641	373	356	4 351	667	0,49
31.12.2007	5 594	5 386	267	5 119	45	163	507	147	212	4 728	619	0,48
31.12.2008	3 758	3 673	246	3 427	36	49	437	360	174	2 787	514	0,32
31.12.2009	3 607	3 508	269	3 239	42	57	462	167	250	2 728	519	0,31
31.12.2010	1 916	1 892	282	1 610	21	3	508	77	365	966	399	0,16
31.12.2011	1 556	1 402	278	1 124	19	135	436	126	112	882	343	0,13
31.12.2012	1 678	1 592	291	1 301	13	73	394	119	286	879	357	0,14
31.12.2013	1 412	1 251	236	1 015	14	147	359	77	184	792	288	0,12
31.12.2014	916	749	174	575	14	153	264	55	133	464	184	0,08

X = keine Daten verfügbar - * = in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie Gebäudeteilen

EZH = Ein- und Zweifamilienhäuser, MFH = Mehrfamilienhäuser, NWG = Nichtwohngebäude.

Quelle: Statistisches Bundesamt (2015d), Darstellung des IÖR.

Tab. 18

Methodisches Vorgehen zur bundeslandspezifischen Ermittlung des Wohnungszugangs sowie des Wohnungsabgangs

	Ostdeutschland	ausschließlich Berlin
Wohnungszugang:	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden / Wohnungen in Nicht-wohngebäuden: bundeslandspezifischer zehnjähriger Durchschnitt des Verhältnisses zwischen Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden / Wohnungen in Nicht-wohngebäuden und MFH-Wohnungsneubau konstant fortgeschrieben	
quantitativ:	MFH-Wohnungsbau: bundeslandspezifisches Verhältnis aus Zahl der Mehrfamilienhäuser in den letzten fünf Jahren je 1 000 neuen Haushalten in den letzten fünf Jahren konstante Fortschreibung dieser Rate	MFH-Wohnungsbau: bundeslandspezifisches Verhältnis aus Zahl der Mehrfamilienhäuser in den letzten fünf Jahren je 1 000 neuen Haushalten in den letzten fünf Jahren angepasste Dynamisierung dieser Rate
qualitativ:	EZH-Wohnungsbau: bundeslandspezifisches Verhältnis aus der Zahl der Einfamilienhäuser in den letzten fünf Jahren je 1 000 30- bis 45-jährigen Personen in den letzten fünf Jahren	
räumlich:	MFH-Wohnungsbau: Durchschnitt des Mehrfamilienhausbaus der letzten fünf Jahre konstant fortgeschrieben	
Wohnungsabgang:	Totalabgang (alle Segmente, inklusive geförderten Rückbaus): bundeslandspezifische durchschnittliche Wohnungsabgangsrate der letzten fünf Jahre konstant bis 2025 fortgeschrieben, danach dynamisiert (+25 % bis 2030), Verteilung auf Baualtersklassen entsprechend Verhältnis in der Vergangenheit (Zehn-Jahres-Zeitraum)	

Quelle: Darstellung des ifo Instituts und des IÖR.

Tab. 19
Kategorisierung der Wohnungen von Seniorenhaushalten (BMVBS)

Ohne Barrieren	Mittlere Barrieren	Extreme Barrieren
<ul style="list-style-type: none"> • maximal drei Stufen zum Haus/ zur Wohnung (oder mehr als drei Stufen, aber Lift/ Rampe/ Aufzug zur Überwindung der vertikalen Barrieren) • keine Treppen innerhalb der Wohnung (oder entsprechende Hilfsmittel zu deren Überwindung) • ausreichende Türbreiten im Bad • ausreichende Bewegungsflächen im Bad/WC • bodengleiche Dusche 	<ul style="list-style-type: none"> • mehr als drei Stufen zum Haus/ zur Wohnung bis einschließlich 1. Stock (ohne technische Hilfsmittel wie Lift/ Rampe/ Aufzug) und/oder • Barrieren in der Wohnung: <ul style="list-style-type: none"> - Treppen innerhalb der Wohnung (ohne technische Hilfsmittel) - nicht ausreichende Türbreite im Bad - zu geringe Bewegungsflächen im Bad - keine bodengleiche Dusche (Dusche mit Schwelle oder Badewanne) 	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnung höher als 1. Stock (ohne technische Hilfsmittel wie Lift/ Rampe/ Aufzug) und/oder • Barrieren in der Wohnung: <ul style="list-style-type: none"> - Treppen innerhalb der Wohnung (ohne technische Hilfsmittel) - nicht ausreichende Türbreite im Bad - zu geringe Bewegungsflächen im Bad - keine bodengleiche Dusche (Dusche mit Schwelle oder Badewanne)

Quelle: BMVBS (2011), Darstellung IÖR und Marquardt.

Tab. 20
Kriterienkatalog Barrieren im Wohnungsbestand (DEAS)

Wohnungen weitgehend ohne Barrieren	Wohnungen mit leichten Barrieren	Wohnungen mit erheblichen Barrieren
<ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnung bzw. das Haus ist stufenlos erreichbar. • Alle Treppen, d. h. innerhalb der Wohnung, im Treppenhaus oder im Zugang zum Haus, haben auf beiden Seiten einen Handlauf. • Alle Zimmertüren haben keine Schwellen oder diese sind so niedrig (unter 2 cm), dass sie mit einem Rollator oder Rollstuhl problemlos überwunden werden können. • Die Türen der Sanitärräume (Bad, WC) sind so breit, dass man auch mit Gehhilfe oder Rollator hindurch kommt (mindestens 80 cm). • Die Türen der Sanitärräume (Bad, WC) gehen nach außen auf. • Innerhalb der Wohnung bzw. des Hauses sind alle Zimmer stufenlos erreichbar. • Eine Dusche ist bodengleich (oder mit einer Schwelle von maximal 2 cm) eingebaut. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnung bzw. das Haus ist stufenlos erreichbar. • Alle Zimmertüren haben keine Schwellen oder diese sind so niedrig (unter 2 cm), dass sie mit einem Rollator oder Rollstuhl problemlos überwunden werden können. • Die Türen der Sanitärräume (Bad, WC) sind so breit, dass man auch mit Gehhilfe oder Rollator hindurch kommt (mindestens 80 cm). • Innerhalb der Wohnung bzw. des Hauses sind alle Zimmer stufenlos erreichbar. • Eine Dusche ist bodengleich (oder mit einer Schwelle von maximal 2 cm) oder mit einer höheren Schwelle oder Duschtasse eingebaut. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mindestens ein Merkmal der Wohnungsausstattung „mit leichten Barrieren“ ist nicht vorhanden.

Quelle: Deutscher Alterssurvey (DEAS, Erhebung 2011), Darstellung Marquardt.

Tab. 21
Kriterienkatalog Barrieren im Wohnungsbestand (IÖR/ILS)

Wohnungen weitgehend ohne Barrieren	Wohnungen mit leichten Barrieren	Wohnungen mit erheblichen Barrieren
<ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnung verfügt über eine bodengleiche Dusche. • Die Türen sind mindestens 80 cm. • Alle Zimmertüren haben keine Schwellen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Dusche ist mit einer höheren Schwelle oder Duschtasse eingebaut. • Die Türen sind mindestens 80 cm. • Alle Zimmertüren haben keine Schwellen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mindestens ein Merkmal der Wohnungsausstattung „mit leichten Barrieren“ ist nicht vorhanden.

Quelle: Banse et al. (2014), Darstellung Marquardt.

Tab. 22
Mögliche Einflussfaktoren der Barrierefreiheit im Ost-West-Vergleich

	Wohnungen mit leichten oder weitgehend ohne Barrieren		Wohnungen mit erheblichen Barrieren	
	Ost	West	Ost	West
Alter der befragten Probanden, M (SD)	66 (10,8)	67 (10,4)	65 (10,5)	65 (10,9)
Geschlecht der befragten Probanden				
weiblich	47 %	43 %	52 %	50 %
männlich	53 %	57 %	48 %	50 %
Anzahl der Zimmer der Wohnung, M (SD)	3,3 (1,1)	4,4 (1,6)	3,5 (1,3)	4,5 (1,7)
Jahre in Wohnung, M (SD)	14 (12)	25 (16)	26 (18)	27 (17)
Haustyp				
Einfamilienhaus	61 %	66 %	54 %	66 %
Mehrfamilienhaus	39 %	34 %	46 %	34 %
Eigentumsverhältnis				
Eigentümer	56 %	76 %	52 %	71 %
Mieter	44 %	24 %	48 %	29 %
Entfernung der Wohnung zum Zentrum der nächsten Großstadt in km, M (SD)	53 (41)	46 (31)	59 (37)	44 (34)
Haushaltsnettoeinkommen in €, M (SD)	2 504 (1829)	3 553 (4340)	2 715 (1373)	3 153 (2396)

Anmerkung: M = Mittelwert, SD = Standardabweichung.

Quelle: Deutscher Alterssurvey (DEAS, Erhebung 2011), Darstellung Marquardt.

Tab. 23**Anteil der Mieter, Wohnungs- und Hauseigentümer in Wohnungen weitgehend ohne Barrieren in Dresden und Döbeln**

	Großstadt Dresden (n = 51)	Mittelstadt Döbeln (n = 17)	Gesamt (n = 68)
Mieter	66,0 %	64,7 %	65,7 %
Wohnungseigentümer	14,0 %	0,0 %	10,5 %
Hauseigentümer	20,0 %	35,3 %	23,8 %

Quelle: IÖR/ILS (2007/2009), Darstellung Marquardt.

Tab. 24
Barrieren im Wohnungsbestand nach Kreistypen

			Barrieren im Wohnungsbestand		
			Weitgehend ohne Barrieren	Mit leichten Barrieren	Mit erheblichen Barrieren
Kreisfreie Großstädte	Ost-West-Zugehörigkeit	West (n=645)	0,5 %	5,3 %	94,3 %
		Ost (n=358)	0,0 %	3,6 %	96,4 %
	Gesamt (n=1003)		0,3 %	4,7 %	95,0 %
Städtische Kreise	Ost-West-Zugehörigkeit	West (n=1229)	0,7 %	7,6 %	91,6 %
		Ost (n=103)	0,0 %	3,9 %	96,1 %
	Gesamt (n=1332)		0,7 %	7,4 %	92,0 %
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansatz	Ost-West-Zugehörigkeit	West (n=443)	0,5 %	9,3 %	90,3 %
		Ost (n=313)	0,0 %	3,2 %	96,8 %
	Gesamt (n=756)		0,3 %	6,7 %	93,0 %
Dünn besiedelte ländliche Kreise	Ost-West-Zugehörigkeit	West (n=186)	0,5 %	9,7 %	89,8 %
		Ost (n=617)	0,2 %	4,7 %	95,1 %
	Gesamt (n=803)		0,2 %	5,9 %	93,9 %
Gesamt	Ost-West-Zugehörigkeit	West (n=2503)	0,6 %	7,5 %	91,9 %
		Ost (n=1391)	0,1 %	4,0 %	95,9 %
	Gesamt (n=3 894)		0,4 %	6,2 %	93,3 %

Anmerkung: Kreistypen nach Einteilung des BBSR, West umfasst die westdeutschen Bundesländer, Ost repräsentiert die ostdeutschen Bundesländer einschließlich Berlin.

Quelle: Deutscher Alterssurvey (DEAS, Erhebung 2011), Darstellung Marquardt.

Tab. 25
Ausprägung der Kriterien für eine altersgerechte Wohnausstattung, DEAS

Ausstat- tung Woh- nung		Kriterium	Ostdeutschland			Westdeutschland		
			Gesamt (n=1 391)	davon Alters- gruppe		Gesamt (n=2 503)	davon Alters- gruppe	
a	b			40-64 (n=673)	65+ (n=718)		40-64 (n=1 189)	65+ (n=1 314)
x	x	Die Wohnung bzw. das Haus ist stufenlos erreichbar.	18 %	19 %	18 %	23 %	22 %	24 %
x		Alle Treppen, d. h. innerhalb der Wohnung, im Treppenhaus oder im Zugang zum Haus, haben auf beiden Seiten einen Handlauf.	22 %	20 %	23 %	22 %	15 %	29 %
x	x	Alle Zimmertüren haben keine Schwellen oder diese sind so niedrig (unter 2 cm), dass sie mit einem Rollator oder Rollstuhl problemlos überwunden werden können.	56 %	54 %	58 %	77 %	74 %	80 %
x	x	Die Türen der Sanitärräume (Bad, WC) sind so breit, dass man auch mit Gehhilfe oder Rollator hindurch kommt (mindestens 80 cm).	41 %	37 %	45 %	56 %	52 %	59 %
x		Die Türen der Sanitärräume (Bad, WC) gehen nach außen auf.	36 %	34 %	38 %	23 %	19 %	26 %
x	x	Innerhalb der Wohnung bzw. des Hauses sind alle Zimmer stufenlos erreichbar.	42 %	37 %	47 %	46 %	41 %	51 %
x	(x)	Eine Dusche ist bodengleich (oder mit einer Schwelle von maximal 2 cm) eingebaut.	16 %	17 %	15 %	19 %	17 %	22 %
	(x)	Eine Dusche ist vorhanden, und zwar mit einer höheren Schwelle oder Duschtasse eingebaut.	50 %	52 %	47 %	64 %	67 %	60 %

Anmerkung: (x) eines dieser Kriterien muss erfüllt sein, Ausstattung: a = weitgehend ohne Barrieren, b = mit leichten Barrieren.

Quelle: Deutscher Alterssurvey (DEAS, Erhebung 2011), Berechnungen und Darstellung Marquardt.

Tab. 26
Altersgerechte Wohnausstattung in Ostdeutschland nach Bundesländern, DEAS

		Wohnungsausstattung		
		mit erheblichen Barrieren	mit leichten Barrieren	weitgehend ohne Barrieren
Berlin	Anzahl	118	4	1
	Anteil	95,9 %	3,3 %	0,8 %
Brandenburg	Anzahl	203	9	1
	Anteil	95,3 %	4,2 %	0,5 %
Mecklenburg- Vorpommern	Anzahl	202	17	0
	Anteil	92,2 %	7,8 %	0,0 %
Sachsen	Anzahl	438	15	0
	Anteil	96,7 %	3,3 %	0,0 %
Sachsen-An- halt	Anzahl	274	9	0
	Anteil	96,8 %	3,2 %	0,0 %
Thüringen	Anzahl	157	4	0
	Anteil	97,5 %	2,5 %	0,0 %

Quelle: Deutscher Alterssurvey (DEAS, Erhebung 2011), Berechnungen und Darstellung Marquardt.

Tab. 27
Charakteristika der Befragten / Wohnungen in Ost- und Westdeutschland, DEAS

	Ostdeutschland			Westdeutschland		
	Gesamt	davon Altersgruppe		Gesamt	davon Altersgruppe	
		40-64	65+		40-64	65+
N (Anteil)	1.411	684 (48 %)	727 (52 %)	2.543	1.206 (47 %)	1.337 (53 %)
Alter, M (SD)	65 (10)	56 (6)	73 (6)	65 (11)	56 (6)	74 (6)
Geschlecht						
weiblich	52 %	56 %	48 %	50 %	55 %	45 %
männlich	48 %	44 %	52 %	50 %	45 %	55 %
Anz. Personen im Haushalt						
allein	20 %	16 %	23 %	19 %	13 %	24 %
2 Personen	66 %	59 %	71 %	60 %	48 %	71 %
3 Personen	11 %	18 %	5 %	12 %	21 %	4 %
mehr als 4 Personen	4 %	7 %	1 %	9 %	18 %	1 %
Anzahl der Zimmer der Wohnung, M (SD)	3,5 (1,3)	3,8 (1,4)	3,3 (1,1)	4,5 (1,7)	4,7 (1,7)	4,3 (1,7)
Jahre in Wohnung, M (SD)	26 (18)	21 (15)	31 (19)	27 (17)	21 (13)	33 (17)
Haustyp						
Einfamilienhaus	54 %	58 %	49 %	66 %	67 %	65 %
Mehrfamilienhaus	47 %	42 %	51 %	34 %	33 %	35 %
Eigentumsverhältnis						
Eigentümer	52 %	59 %	46 %	72 %	73 %	70 %
Hauptmieter	42 %	37 %	47 %	24 %	25 %	23 %
Untermieter/mietfrei/sonstig	6 %	4 %	8 %	5 %	3 %	6 %
Entfernung Zentrum nächste Großstadt in km, M (SD)	59 (38)	61 (38)	57 (37)	44 (33)	42 (30)	46 (37)

Anmerkung: M = Mittelwert, SD = Standardabweichung, N = Stichprobenumfang.

Quelle: Deutscher Alterssurvey (DEAS, Erhebung 2011), Berechnungen und Darstellung Marquardt.

Tab. 28
Aktuelle Instrumente der Wohnraumförderung in Ostdeutschland⁵²

Förder- ebene	Nr.	Instrument	Zu- schuss/ Zulage	Dar- lehen	Andere	Ziele	
Bund	1	Eigenheim- rente	●			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterstützung, insb. von Schwellenhaushalten (Haushalte, denen es ohne staatliche Förderung finanziell nicht möglich ist, Wohneigentum zu erwerben), bei der Finanzierung von Neubau und bei Tilgungsleistungen von Eigenheimen und beim Abbau von Barrieren 	
	2	KfW Altersge- recht Um- bauen	●	●		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Altersgerechter Umbau, Neubau und altersgerechte Quartiersentwicklung, insb. Unterstützung von Senioren mit Bewegungseinschränkungen ▪ Ermöglichen einer selbstständigen Lebensweise für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen oder körperlicher Behinderung und eines langen Verbleibs in der eigenen Wohnung 	
	3	KfW Barriere- arme Stadt			●		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alters- und familiengerechten Umbau der Infrastruktur (öffentliche Gebäude, Verkehrsanlagen, öffentlicher Raum) ▪ Abbau von Barrieren
	4	KfW Energeti- sche Stadtsa- nierung	●	●			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energetische Sanierung des Wohnungsmarktes durch Unterstützung bei Umbau- und Neubaumaßnahmen und Maßnahmen zur Quartiersentwicklung, insb. Bestandsanpassungen
	5	KfW Energieef- fizient Bauen	●	●			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Errichtung, Herstellung oder des Ersterwerbs von KfW-Effizienzhäusern
	6	KfW Energieef- fizient Sanie- ren	●	●			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energetische Sanierung des Wohnungsbestandes durch Unterstützung bei Umbaumaßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO₂-Ausstoßes bei bestehenden Wohngebäuden, insb. auch die Umnutzung von Nichtwohngebäuden
	7	KfW Wohnei- gentumspro- gramm			●		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung von selbst genutztem Wohneigentum durch Neubau, Kauf oder Um- und Ausbau eines Eigenheimes

⁵² In der Tabelle 28 werden die aktuellen wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Instrumente dargestellt. Sozialpolitische Instrumente, die indirekt auf die Wohnungswirtschaft wirken, wie z. B. das Wohngeld oder die Übernahme der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II, werden nicht berücksichtigt. Zudem werden nur jene Förderprogramme des Bundes und der Länder und deren entsprechenden Ziele aufgelistet, die den Herausforderungen des demografischen Wandels auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt begegnen.

Fortsetzung Tab. 28

Bund, Länder, Kommunen	8	Städtebauförderung – Stadtbau Ost		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stabilisierung der Wohnungsmärkte durch Rückbau-, Instandsetzungs-, Modernisierungsinvestitionen und Aufwertungsmaßnahmen ▪ Revitalisierung der Innenstädte und Entgegenwirken der Zersiedelung im Umland ▪ Stabilisierung von Stadtteilen, die durch physischen und sozialen Verfall bedroht sind ▪ Erhalt von innerstädtischen Altbaubeständen ▪ Verbesserung der Attraktivität ostdeutscher Kommunen als Wirtschaftsstandort
	9	Städtebauförderung – Soziale Stadt		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stabilisierung und Aufwertung von Gebieten, die durch soziale Missstände benachteiligt sind und für die ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht
	10	Städtebauförderung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Barrierefreie Gestaltung der Verkehrsräume ▪ Pflege des Stadtbildes durch Erhalt und Schaffung stadtbaukulturellen Qualitäten ▪ Vielfältige Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen und Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen ▪ Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als Orte zum Wohnen und Arbeiten
	11	Städtebauförderung – Kleinere Städte u. Gemeinden		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung der Infrastruktur an die Herausforderungen des demografischen Wandels durch Kooperation von Kommunen in ländlichen Regionen
	12	Städtebauförderung – Städtebaulicher Denkmalschutz		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernisierung und Sicherung von Gebäuden in historischen Innenstädten
Sachsen	13	Mehrgenerationenwohnen	●	●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestaltung von familien-, senioren- der behindertenfreundliche Wohnräume durch Unterstützung von Mietern und Eigentümern
	14	Wohnraumförderung		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung der KfW Programme „Wohneigentum“, „Energieeffizient Bauen“, „Energieeffizient Sanieren“ und „Altersgerecht Umbauen“, um diese attraktiver zu gestalten
Mecklenburg-Vorpommern	15	Personenaufzüge und Lifte, barrierearmes Wohnen	●		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebot an barrierearmen Wohnungen mit bezahlbaren Wohnkosten erhöhen durch Unterstützung bei der Nachrüstung von Personenaufzügen, Liften und anderen Hubsystemen in bzw. an Gebäuden mit Miet- und Genossenschaftswohnungen
	16	Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernisierung und Instandsetzung des vorhandenen Wohnraums sowie Anpassung des Wohnungsbestandes an die Belange von Menschen mit Behinderungen und älteren Menschen

Fortsetzung Tab. 28

	17	Sonderprogramm Wohnraumertüchtigung	●		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Instandsetzung von leerstehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen durch die Wohnungen auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden ▪ Schaffung von Wohnraum für benachteiligte Haushalte 	
	18	Neubau Sozial		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung angespannter Wohnungsmärkte in Ober-, Mittel- oder Grundzentren mit einer Leerstandsquote unter 4 % ▪ Schaffung von belegungsgebundenen Wohnungen mit tragbaren Wohnkosten für benachteiligte Haushalte 	
Brandenburg	19	Brandenburg-Kredit – Mietwohnungsneubau			●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergrößerung des Bestandes an preisgünstigen Mietwohnungen, v. a. in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten durch Finanzierung des Neubaus von Mietwohnungen
	20	Brandenburg-Kredit – Altersgerecht Umbauen			●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Altersgerechte Umbau von Mietwohnungen und -häusern ▪ Bereitstellung von barrierefreiem und bezahlbarem Mietwohnraum
	21	Brandenburg-Kredit – Energieeffizienter Wohnungsbau	●			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung der KfW Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Energieeffizient Bauen“, um diese attraktiver zu gestalten
	22	Brandenburg-Kredit – Wohnraum Modernisieren			●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachhaltige Sanierung von Mietwohnraum ▪ Erhöhung des Angebots an modernisierten, preisgünstigen Mietwohnungen
	23	Mietwohnungsbau – Aufzüge			●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung von barrierefreien und generationengerechten Zugängen zu Mietwohnungen durch den Einbau oder Anbau von Aufzügen ▪ Dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse insbesondere junger Familien und Senioren
	24	Mietwohnungsbau – Modernisierung			●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch nachhaltige Modernisierung attraktive Objekte für bestimmte Zielgruppen zu sozialverträglichen Mieten schaffen ▪ Unterstützung bei innovativen Formen des Zusammenlebens wie Mehrgenerationenwohnungen und Wohngemeinschaften im Alter
	25	Mietwohnungsbau – Neubau	●		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung von Mietwohnungen für bestimmte Zielgruppen zu sozial verträglichen Mieten
	26	Wohneigentum – Anschubfinanzierung für Investoren			●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung des selbst genutzten Wohneigentums in Innenstädten

Fortsetzung Tab. 28

	27	Wohneigentum – Bildung durch Erwerb, Neubau und Ausbau		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenstädte stärken und eine sozial stabile Bewohnerstruktur schaffen ▪ Schaffung von familien- und altersgerechte Wohnformen
	28	Wohneigentum – Energetische Sanierung		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energetische Sanierung des Wohnungsbestandes
	29	Behindertengerechte Anpassung von vorhandenem Wohnraum	●		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Wohnsituation für schwerst-mobilitätsbehinderte Personen in Mietwohnungen und im selbst genutzten Wohneigentum
Berlin	30	IBB Wohnungsneubaufonds	●	●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung des Angebots von preisgünstigen Mietwohnungen
	31	IBB WEG-Finanzierung		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umbau und Modernisierung von Mietwohnungen ▪ Energetische Sanierung des Wohnungsbestandes ▪ Altersgerechter Umbau des Wohnungsbestandes
	32	IBB Familienbaudarlehen		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung des Anteils an selbst genutztem Wohneigentum von Familien mit Kindern oder Alleinerziehenden mit geringen Einkommen durch Finanzierung des Neubaus oder Erwerbs von Wohneigentum
	33	IBB Altersgerecht Wohnen		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung des KfW Programms „Altersgerecht Umbauen“, um dieses attraktiver zu gestalten
	34	IBB Energetische Gebäudesanierung		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung des KfW Programms „Energieeffizient Sanieren“, um dieses attraktiver zu gestalten
	35	IBB Wohnraum modernisieren		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energetische Sanierung und Modernisierung des bestehenden Wohnungsangebots ▪ Altersgerechter Umbau des Wohnungsbestandes
	36	Qualifizierungs- und Beschäftigungsförderung	●		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energetische Sanierung des Wohnungsbestandes durch Unterstützung bei der Beschäftigung von Arbeitslosen oder Jugendlichen ▪ Aufwertung des privaten Wohnumfeldes nach ökologischen Gesichtspunkten
	37	Aufwertung benachteiligter Wohnquartiere	●		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in sozial oder städtebaulich benachteiligten Gebieten ▪ Unterstützung insb. von Projekten zum Ausbau der Infrastruktur

Fortsetzung Tab. 28

Thüringen	38	Eigenwohnraum – Modernisierung und Instandsetzung		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernisierung und Instandsetzung von selbst genutztem Wohneigentum, um deren Gebrauchswert zu erhöhen ▪ Energetische Sanierung des selbst genutzten Wohnungsbestandes ▪ Altersgerechter Umbau des selbst genutzten Wohnungsbestandes
	39	Eigenwohnraum – Modernisierungsdarlehen Öko-Plus		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energetische Sanierung des selbst genutzten Wohnungsbestandes von einkommensschwachen Haushalten
	40	Eigenwohnraum – Sanierungsbonus	●		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung des Wohneigentumsbildung ▪ Reaktivierung von leerstehenden Wohnungen mit erheblichem Sanierungsbedarf
	41	Mietwohnraum – Innenstadtstabilisierungsprogramm		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Belebung der Innenstädte als Wohnstandorte durch den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen
	42	Mietwohnraum – Modernisierung und Instandsetzung	●	●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernisierung des bestehenden Wohnungsangebots ▪ Schaffung von Mietwohnungen zu sozial verträglichen Preisen ▪ Energetische Sanierung des Wohnungsbestandes
	43	Effizienzhausförderung		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung der KfW Programme „Energieeffizient Bauen“ und „Energieeffizient Sanieren“, um diese attraktiver zu gestalten
	44	Neubau und Bestandserwerb, Thüringen Familienbaudarlehen		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung des Anteils an selbst genutztem Wohneigentum insb. in Programmgemeinden des „Stadtumbau Ost“ ▪ Insb. Unterstützung von Familien mit Kindern, jungen Ehepaaren und Haushalten mit behinderten Personen
Sachsen-Anhalt	45	IB – Wohneigentumsprogramm		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung des Anteils an selbst genutztem Wohneigentum
	46	Förderdarlehen Neubau		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung des Anteils an selbst genutztem, neu gebautem Wohneigentum insb. in Programmgemeinden des „Stadtumbau Ost“ ▪ Insb. Unterstützung von Familien mit Kindern
	47	Förderdarlehen Erwerb		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung des Anteils an selbst genutztem Wohneigentum insb. in Programmgemeinden des „Stadtumbau Ost“ ▪ Insb. Unterstützung von Familien mit Kindern
	48	Sicher bauen		●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernisierung des bestehenden Mietwohnungsbestandes ▪ Schaffung von Mietwohnungen durch Unterstützung von wohnungswirtschaftlichen Investitionen, insb. in Mittel- und Oberzentren

Fortsetzung Tab. 28

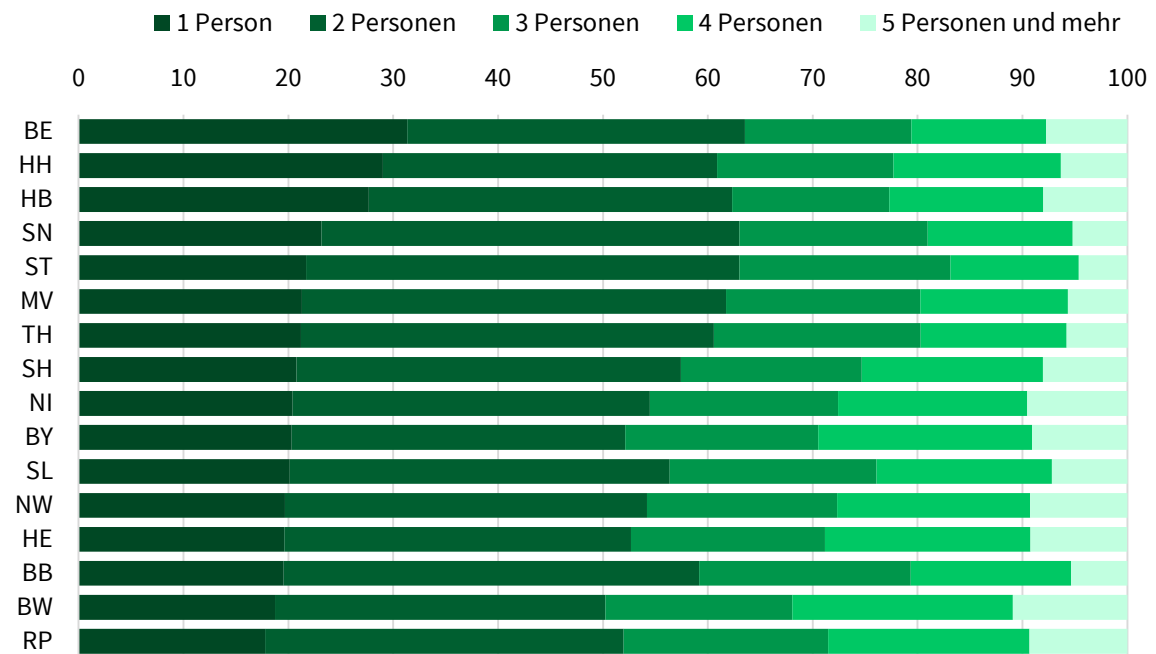
	49 Sachsen-Anhalt Modern	●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energetische Sanierung des Wohnungsbestandes ▪ Altersgerechter Umbau des Wohnungsbestandes ▪ Verbesserung der Wohnqualität
	50 Wohnraum Herrichten	●	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewährleistung der Wohnraumversorgung von Zuwanderern durch Unterstützung bei der Modernisierung und Instandsetzung leerstehender Wohnungen

Quelle: Darstellung ifo Institut.

A.3 ABBILDUNGSANHANG

Abb. 37

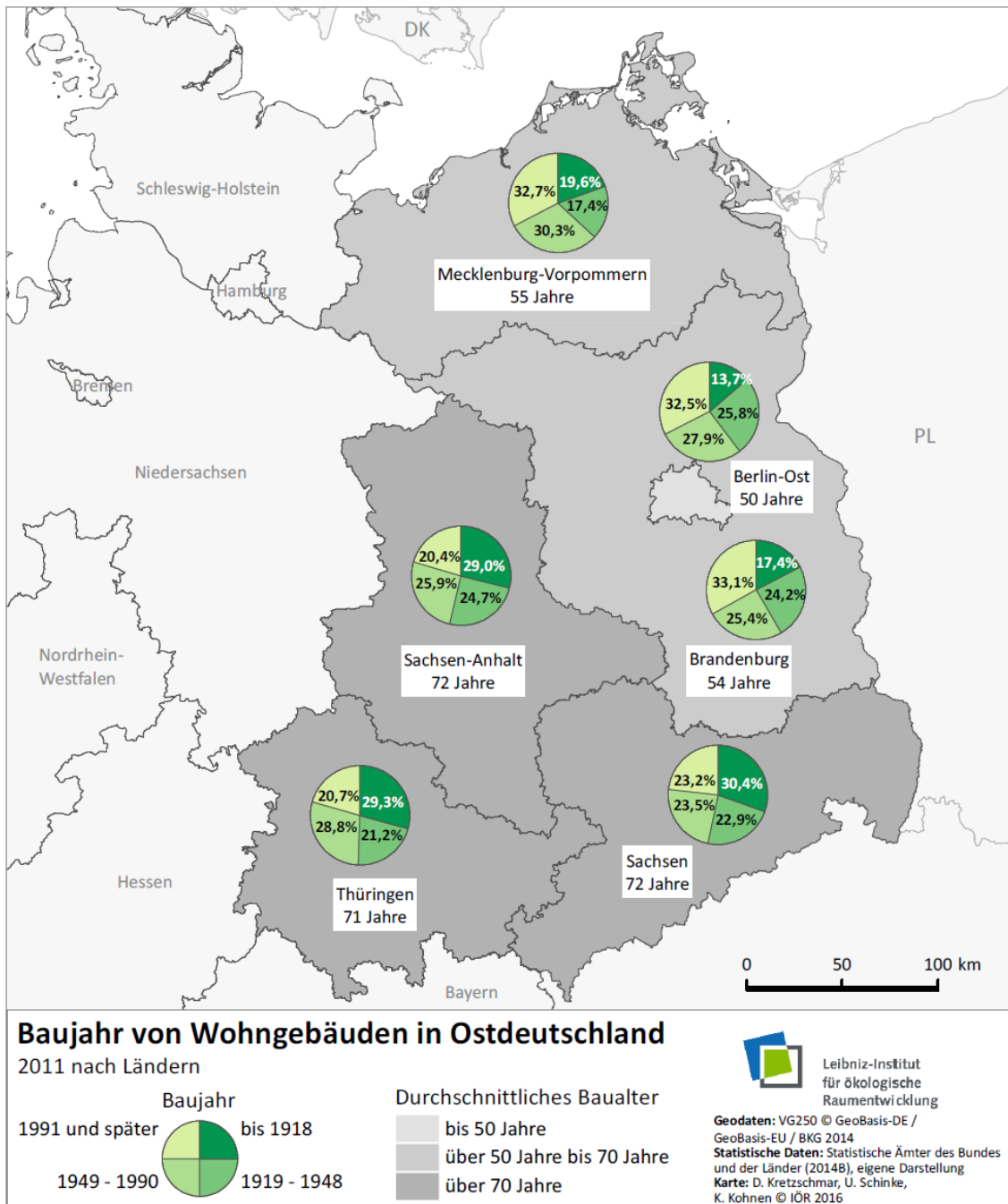
Bevölkerungsanteile nach Zahl der im Haushalt lebenden Personen (nach Bundesländern, in %)



Quelle: STATISTISCHES BUNDESAMT (2016a), Berechnung und Darstellung des IFO INSTITUTS und des IÖR.

Abb. 38

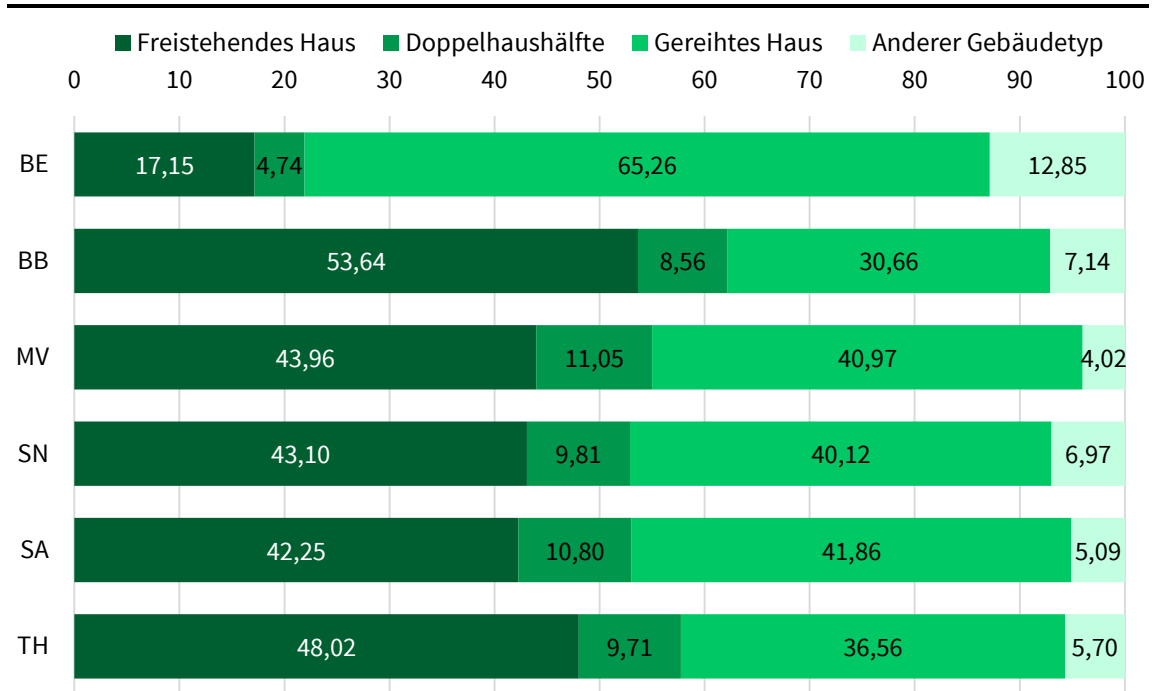
Durchschnittliches Baualter und Baujahresklassen von Wohngebäuden in Ostdeutschland nach Bundesländern



Quelle: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014b), Berechnung des ifo Instituts, Darstellung des IÖR.

Abb. 39

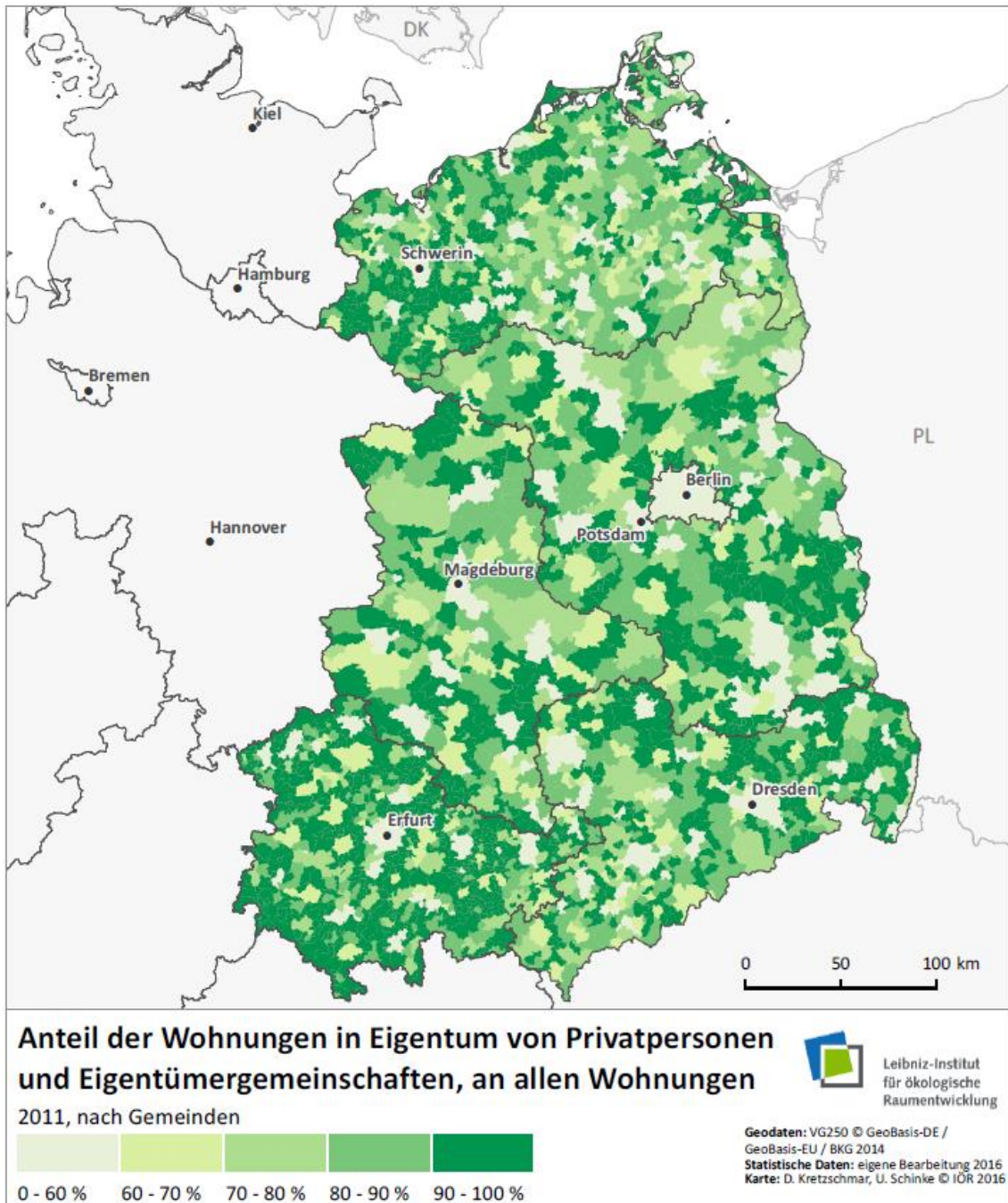
Anteil Wohnungen nach Gebäudety-Bauweise (nach ostdeutschen Bundesländern, in %)



Quelle: STATISTISCHES BUNDESAMT (2014a), Berechnung und Darstellung des IFO INSTITUTS und des IÖR.

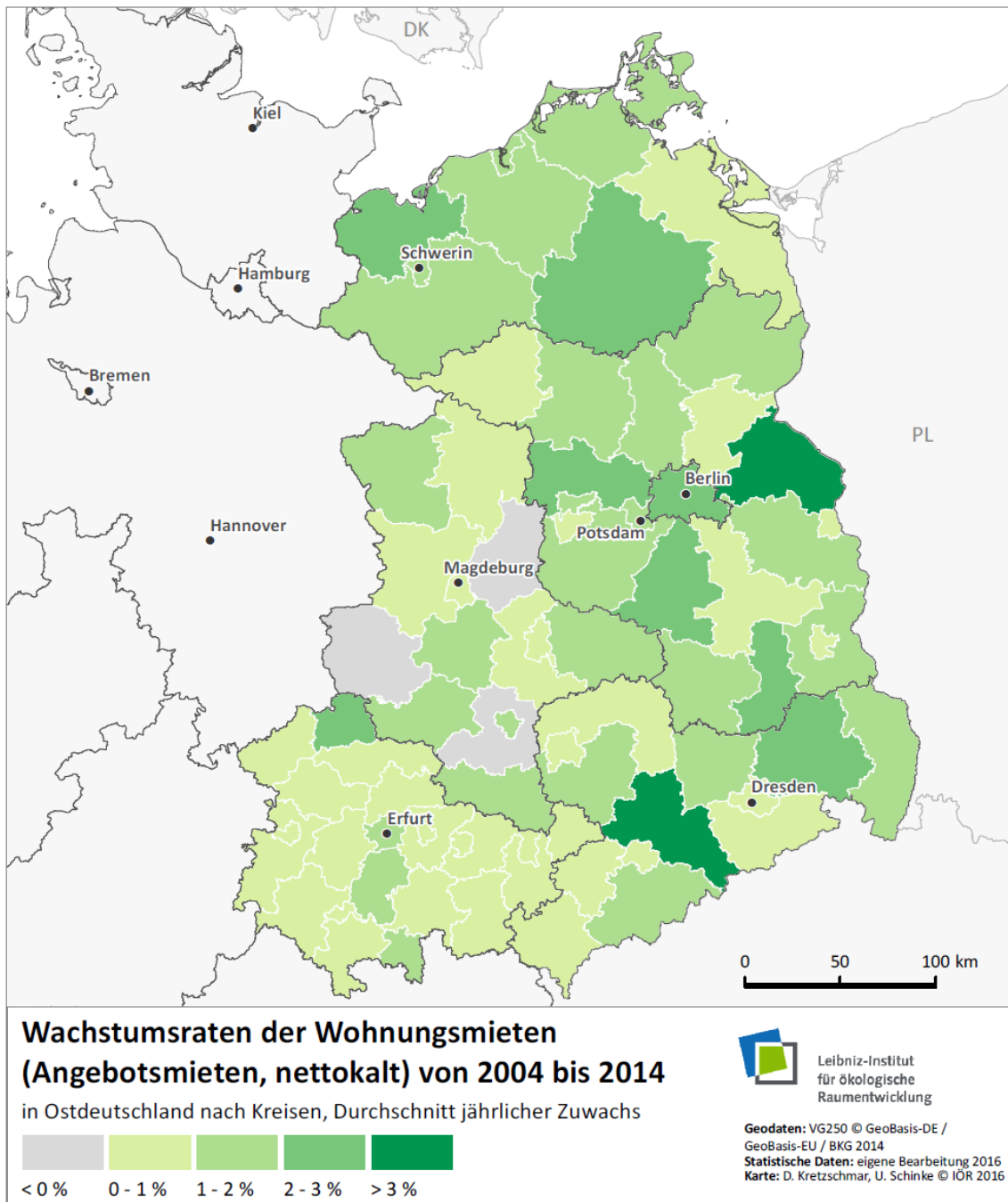
Abb. 40

Anteil der Wohnungen in Eigentum von Privatpersonen und Eigentümergemeinschaften (nach Gemeinden, in %)



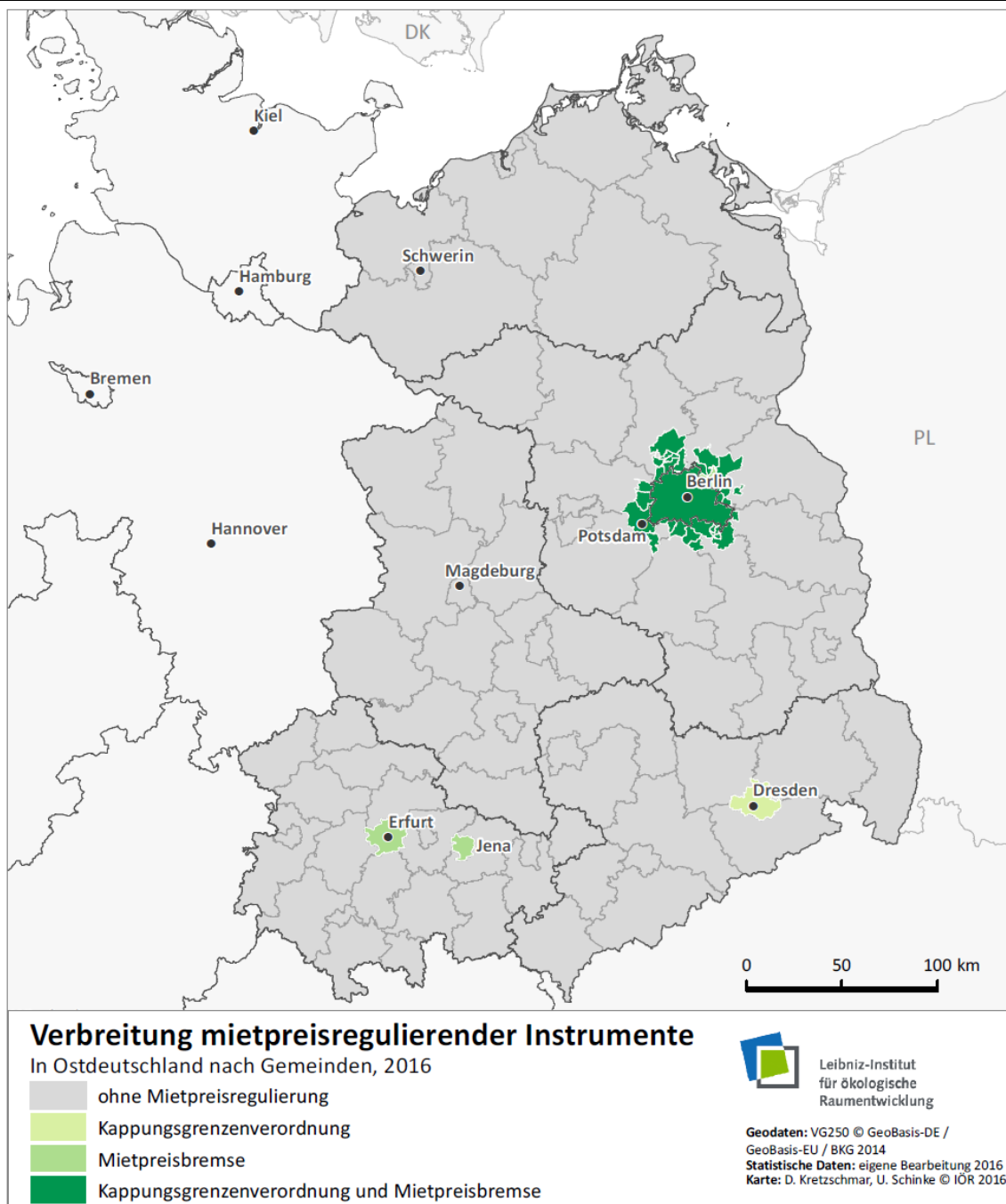
Quelle: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014A), Berechnung des ifo Instituts, Darstellung des IÖR.

Abb. 41
Mietpreissteigerungen in Ostdeutschland nach Ländern



Quelle: BBSR (2016), Berechnung des ifo Instituts, Darstellung des IÖR.

Abb. 42
Mietpreisregulierungen in Ostdeutschland



Quelle: Recherche und Berechnung des ifo Instituts, Darstellung des IÖR.

B. LITERATURVERZEICHNIS

ARBEITSKREIS „VOLKSWIRTSCHAFTLICHE GESAMTRECHNUNGEN DER LÄNDER“ (Hrsg.) (2014), Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland 1991 bis 2013, Reihe 1, Band 1, Berechnungsstand: August 2013/Februar 2014, Stuttgart.

ARBEITSKREIS „VOLKSWIRTSCHAFTLICHE GESAMTRECHNUNGEN DER LÄNDER“ (Hrsg.) (2016a), Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland 1991 bis 2015, Reihe 1, Band 1, Berechnungsstand: August 2015/Februar 2016, Stuttgart.

ARBEITSKREIS „VOLKSWIRTSCHAFTLICHE GESAMTRECHNUNGEN DER LÄNDER“ (Hrsg.) (2016b), Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1992 und 1994 bis 2014, Reihe 2, Kreisergebnisse Band 1, Berechnungsstand: August 2015, Stuttgart.

ARBEITSKREIS „VOLKSWIRTSCHAFTLICHE GESAMTRECHNUNGEN DER LÄNDER“ (Hrsg.) (2016c), Arbeitnehmerentgelt, Bruttolöhne und -gehälter in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland 1991 bis 2015, Reihe 1, Band 2, Berechnungsstand: August 2015/Februar 2016, Stuttgart.

ARBEITSKREIS „VOLKSWIRTSCHAFTLICHE GESAMTRECHNUNGEN DER LÄNDER“ (Hrsg.) (2016d), Entstehung, Verteilung und Verwendung des Bruttoinlandsprodukts in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland 1991 bis 2015, Reihe 1, Länderergebnisse Band 5, Berechnungsstand: August 2015/Februar 2016, Stuttgart.

BABA, L., BRAUN, R. und H. SIMONS (EMPIRICA) (2012), Gutachten Wohnraumförderung. Thema: „Wie kann das Wohnen in Sachsen für Menschen mit niedrigen Haushaltseinkommen dauerhaft gesichert werden?“, Auftrag des Staatsministeriums des Innern, Dresden und Berlin.

BANSE, J., BERNDGEN-KAISER, A., DEILMANN, C., FOX-KÄMPER, R., und R. MÖBIUS (2014), Wohnsituation und Wohnwünsche älterer Menschen in ost- und westdeutschen Städten, Fraunhofer IRB Verlag, Dresden, Dortmund und Aachen.

BARRO, R. und X. SALA-I-MARTIN (1991), Convergence Across States and Regions, Brookings Papers on Economic Activity 1, S. 107–158.

- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2016), Pressemitteilung Nr. 611/16, Söder kritisiert Hendricks: Bezahlbares Wohnen für alle, München.
- BERLEMANN, M., FREESE, J., LUIK, M.-A., RAGNITZ, J., und J.-E. WESSELHÖFT (2014), „Regionale Wirtschaftsentwicklung in Ostdeutschland und Sachsen bis 2030: Ergebnisse einer Projektionsrechnung“, ifo Dresden berichtet 21 (05), S. 34–43.
- BERLIN-INSTITUT (Hrsg.) (2013), Vielfalt statt Gleichwertigkeit, Was Bevölkerungsrückgang für die Versorgung ländlicher Regionen bedeutet, September 2013, Berlin.
- BERLIN-INSTITUT (Hrsg.) (2016), Im Osten auf Wanderschaft, Wie Umzüge die demografische Landkarte zwischen Rügen und Erzgebirge verändern, Berlin.
- BEYER, A. und F. LANG (2013), „Lebensgestaltung und Wohnen im Alter – Überlegungen aus psychogerontologischer Sicht“, in: E. Hellgardt und L. Welker (Hrsg.): Weisheit und Wissenschaft, Festschrift zum 25-jährigen Bestehen des Seniorenstudiums an der LMU. UTZ-Verlag, München, S. 277-295.
- BRAUN, R. (2011), „Wer die Wünsche seiner Zielgruppen kennt, hat weniger Leerstand“, in: Die Wohnungswirtschaft (7).
- BRYLOK, A., KARMANN, A., BECKER, S., SCHNEIDER, R., und U. ZIMMERMANN (2015), „Städtebau der Zukunft, Selbstständiges Wohnen bis ins hohe Alter – eine volkswirtschaftliche Analyse“, 11.01.2016, verfügbar unter www.tu-dresden.de/forschung/forschungskompetenz/kompetenzzentren/goez/dateien/VSWG_GOEZ_ATB_2015_Staedtebau_der_Zukunft, abgerufen am 11. Januar 2016.
- BUNDESAMT FÜR MIGRATION UND FLÜCHTLINGE (Hrsg.) (2008), Wohnen und innerstädtische Segregation von Migranten in Deutschland, Working Paper 21 der Forschungsgruppe des Bundesamtes, Nürnberg.
- BUNDESAMT FÜR MIGRATION UND FLÜCHTLINGE/BUNDESMINISTERIUM DES INNERN (BAMF/BMI) (Hrsg.) (2016), Migrationsbericht 2015, Nürnberg/Berlin.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2001), Hemmnisse der Wohneigentumsbildung. Forschungsbericht im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Forschungen Heft 106, Bonn.

- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2011), Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung, Endbericht, September 2011, Bonn.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2012a), Möglichkeiten und Grenzen des Ersatzneubaus als Beitrag zu Energieeinsparung und Klimaschutz bei Wohngebäuden, Forschungen Heft 154, Berlin.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2012b), Kommunale Strategien für die Versorgung einkommensschwächerer und sozial benachteiligter Haushalte, Bonn.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2014a), Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerstand in den Teilräumen Deutschlands, Bonn.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2014b), Anreizinstrumente für Investitionen im Stadtumbau Ost – Alternativen zur Altschuldenerhilfe?, in: BBSR-Online-Publikation. Nr. 0472014, Bonn.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2014c), Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung, Bonn.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2015a), Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus, Bevölkerung, private Haushalte und Erwerbspersonen.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2015b), Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung – INKAR, Ausgabe 2014, hrsg. vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2015c), Wohnungsmarktprognose 2030, in: BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015, Bonn.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2015d), „Baugenehmigungen für Wohnungen: Großstädte verzeichnen starkes Plus“, verfügbar unter http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Baugenehmigungen_2014/baugenehmigungen_2014.html, abgerufen am 22. Februar 2016.

- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2015e), Wirtschaftliche Aspekte Barrierefreien Bauens bei öffentlichen Neubauten und Umbauten, Dresden.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2016), Neu- und Wiedervermietungsmieten 2004 bis 2014 (Angebotsmieten nettokalt), BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH.
- BUNDESINSTITUT FÜR BEVÖLKERUNGSFORSCHUNG (Hrsg.) (2013), Pressemitteilung Nr. 9/2013. Pro-Kopf-Wohnfläche erreicht mit 45m² neuen Höchstwert.
- BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ (BMJV) (Hrsg.) (2016), „Sozialgesetzbuch (SGB) – Elftes Buch (XI) – Soziale Pflegeversicherung, §40 Pflegehilfsmittel und wohnumfeldverbessernde Maßnahmen“, verfügbar unter http://www.gesetze-im-internet.de/sgb_11/_40.html, abgerufen am 13. Juni 2016.
- BUNDESMINISTERIUM DES INNERN (BMI) (Hrsg.) (2010), Jahresbericht der Bundesregierung zum Stand der Deutschen Einheit 2010, Berlin.
- BUNDESMINISTERIUM DES INNERN (BMI) (Hrsg.) (2016a), „890.000 Asylsuchende im Jahr 2015“, verfügbar unter <http://www.bmi.bund.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2016/09/asylsuchende-2015.html>, abgerufen am 6. Januar 2016.
- BUNDESMINISTERIUM DES INNERN (BMI) (Hrsg.) (2016b), „181.405 Asylanträge im ersten Quartal 2016“, verfügbar unter <http://www.bmi.bund.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2016/04/asylantraege-m%C3%A4rz-2016.html>, abgerufen am 08. April 2016.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR GESUNDHEIT (BMG) (Hrsg.) (2016), „Das Zweite Pflegestärkungsgesetz. Neuer Pflegebedürftigkeitsbegriff und neues Begutachtungsverfahren“, verfügbar unter <http://www.bmg.bund.de/themen/pflege/pflegestaerkungsgesetze/pflegestaerkungsgesetz-ii.html>, abgerufen am 13. Juni 2016.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT (BMUB) (Hrsg.) (2015), Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppen. Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. November 2015, Berlin.

- BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT (BMUB) (Hrsg.) (2017), „Kurzinformativ Wohnraumförderung. Das wohnungspolitische Förderinstrumentarium“, verfügbar unter <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung>, abgerufen am 25. Januar 2017.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) (Hrsg.) (2009), Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte – Auswirkungen der Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft auf Transferleistungsempfänger und Kommunen, Forschungen Heft 142, Berlin.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) (Hrsg.) (2010), 4. Statusbericht, Stadtumbau vor neuen Herausforderungen, Berlin.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) (Hrsg.) (2011), Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf, Forschungen Heft 147, Berlin.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) (Hrsg.) (2012), 10 Jahre Stadtumbau Ost – Berichte aus der Praxis, 5. Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, Berlin.
- BUNDESREGIERUNG (Hrsg.) (2013), Deutschlands Zukunft gestalten. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 18. Legislaturperiode, Dezember 2013, Berlin.
- BUNDESREGIERUNG (Hrsg.) (2016), Konferenz der Regierungschefinnen und Regierungschefs von Bund und Ländern am 14. Oktober 2016 in Berlin, Berlin.
- DAMM, T., KLINGHOLZ, R. und M. SLUPINA (2016), Im Osten auf Wanderschaft – Wie Umzüge die demografische Landkarte zwischen Rügen und Erzgebirge verändern, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Berlin.
- DELKIC, E., KEMNITZ, A., KLUGE, J., MARQUARDT, G., MOTZEK, T., NAGL, W., THUM, M., und P. ZWERSCHKE (2015), Auswirkungen des demografischen Wandels im Einwanderungsland Deutschland, Studie im Auftrag der Abteilung Wirtschafts- und Sozialpolitik der Friedrich-Ebert-Stiftung, Bonn.
- DEMERY, M. und M. VOIGTLÄNDER (2009), „Immobilien 2025 Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte“, in: Analysen Forschungsberichte aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln Nr. 50, Köln.

- DEUTSCHE BUNDESBANK (Hrsg.) (2016), Monatsbericht, Februar 2016, 68. Jahrgang (2), Frankfurt am Main.
- DEUTSCHER BUNDESTAG (Hrsg.) (2015), Schriftliche Fragen mit den in der Zeit vom 24. bis 31. August 2015 eingegangenen Antworten der Bundesregierung, Drucksache 18/5877, Berlin.
- DEUTSCHER BUNDESTAG (Hrsg.) (2016a). Schriftliche Fragen mit den in der Woche vom 5. September 2016 eingegangenen Antworten der Bundesregierung, Drucksache 18/9595, Berlin.
- DEUTSCHER BUNDESTAG (Hrsg.) (2016b).,Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christian Kühn, Britta Haßelmann, Markus Tressel, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache 18/8570, Berlin.
- DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG E.V. (DIW) BERLIN (Hrsg.) (2016), „Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht“, in: DIW Wochenbericht, Mietpreisbremse, Heft 22/2016, verfügbar unter www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.535234.de/16-22.pdf., Berlin.
- EGNER, B. (2014), „Wohnungspolitik seit 1945“, in: BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG (Hrsg.): Aus Politik und Zeitgeschichte. Wohnen, 64. Jahrgang, 20-21/2014, Bonn, S. 13–19.
- EMPIRICA (Hrsg.) (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“, empirica paper Nr. 219, Berlin.
- EMPIRICA (Hrsg.) (2015), Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandlungsmuster in Deutschland, Ausgewählte Ergebnisse, Berlin.
- EMPIRICA (Hrsg.) (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20, Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge, empirica paper Nr. 231, Berlin.
- FRITZSCHE, C. und L. VANDREI (2014), „Keiner will sie haben – Theoretische Ursachen für Immobilienleerstand“, Credit and Capital Markets 47 (3), S. 465–483.
- FRITZSCHE, C. (2015). Eine Kommunale Wohnungsbaugesellschaft für Dresden? ifo Dresden berichtet 06/2015, S. 25-34.

- GESAMTVERBAND DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT (GdW) (Hrsg.) (2015), Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2015/2016, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin.
- GERLACH, U. und A. HELAL (2016), „‘Wir schaffen das‘ im Stresstest. Die Flüchtlingskrise als Chance vor demografischem Hintergrund – Ein Plädoyer“, in: PLANERIN Heft 2_16, Berlin, S. 22–24.
- GESUNDHEITSBERICHTERSTATTUNG DES BUNDES (Hrsg.) (2016): Pflegebedürftige, verfügbar unter <http://www.gbe-bund.de/gbe10/i?i=834:19982821D>, abgerufen am 8. Juni 2016.
- GÜNTHER, M. (PESTEL INSTITUT) (2011), Bedarf an seniorenrechtlichen Wohnungen in Deutschland, Hannover.
- GÜNTHER, M. (PESTEL INSTITUT) (2013), Wohnraum für über 65-Jährige, Hannover.
- HANDELSBLATT (2016), „Streit über Wohndarlehen“, 30.08.2016, Berlin.
- HEITEL, S., LOHSE, M., ZAHN, M., PFNÜR, A. und M. DAMIANAKIS (2011), Wohnungswirtschaft im Wandel: Möglichkeiten und Grenzen öffentlicher Finanzierung in der Wohnraumversorgung, Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 24. Mai 2011, Technische Universität Darmstadt.
- HENGER, R. und M. VOIGTLÄNDER (2015), Vereint in regionalen Unterschieden – der deutsche Wohnungsmarkt 25 Jahre nach der Wiedervereinigung, IW policy paper 31/2015.
- HUBER, M., MANSER, J. A., CURSCHELLAS, P., CHRISTIAN., K., und D. REICHELT (2004), Behindertengerechtes Bauen – Vollzugsprobleme im Planungsprozess, Projektteil A: Technische und finanzielle Machbarkeit, Höggerberg.
- INSTITUT FÜR ERHALTUNG UND MODERNISIERUNG VON BAUWERKEN E. V. (Hrsg.) (1996), Wohnbauten in Fertigbauweise (Baujahre 1958 – 1990), Übersicht, 2. Auflage, Stuttgart.
- IRREK, M. und O. HOLTEMÖLLER (2012), Vereint in regionalen Unterschieden – der deutsche Wohnungsmarkt 25 Jahre nach der Wiedervereinigung, IW policy paper 31/2015.
- INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT (IW) KÖLN (Hrsg.) (2013), Wohnungsmarkt. Leerstand greift um sich, Pressemitteilung Nr. 39/5 September 2013, Köln.

- INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT (IW) KÖLN (Hrsg.) (2015a), Der künftige Bedarf an Wohnungen, Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise, IW policy paper 24/2015, Köln.
- INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT (IW) KÖLN (Hrsg.) (2015b), Auswirkungen der erhöhten Zuwanderung auf demographische Prognosen.
- INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT (IW) KÖLN (Hrsg.) (2015c), „Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum“, in: IW-Trends, 42 Jg. Nr. 3, Köln.
- INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT (IW) KÖLN (Hrsg.) (2015d), Der Wohnungsmarkt 2030 – Wie und wo die Generation 65+ leben wird, in Kooperation mit BPD, Gutachten, Köln.
- INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GMBH (IWU) (Hrsg.) (2009), Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030, Endbericht, Darmstadt.
- JUST, T. (2009), Demografie und Immobilien, Oldenburg Verlag, München.
- KALTENBRUNNER, R. und M. WALTERSBACHER (2014), „Besonderheiten und Perspektiven der Wohnsituation in Deutschland“, in: BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG (Hrsg.): Aus Politik und Zeitgeschichte. Wohnen, 64. Jahrgang, 20-21/2014, Bonn, S. 3–12.
- KHOLODILIN, K. A., MENSA, A. und C. MICHELSEN (2016), Market Break or Simply Fake? Empirics on the Causal Effects of Rent Controls in Germany, DIW Discussion Papers No. 1584.
- KIRCHNER, H. (2006), Wohnungsversorgung für unterstützungsbedürftige Haushalte, Deutscher Universitätsverlag, Wiesbaden.
- KLUG, P. (2013), „Für lebenswerte Städte: Reißt die alten Häuser ab!“, in: Focus online vom 14. Oktober 2013.
- KLUGE, J. und M. WEBER (2015), Decomposing the German East-West Wage Gap, Ifo Working Paper Nr. 205.
- KREMER-PREIß, U. (2013), Bedarfslagen Älterer und Bedingungen für ein selbstständiges Leben im Alter in Mecklenburg-Vorpommern. Teilexpertise B: Bewertung der aktuellen Strukturen und Rahmenbedingungen vor dem Hintergrund zukünftiger Herausforderungen, November 2013, Kuratorium Deutsche Altershilfe.

- KURATORIUM DEUTSCHE ALTERSHILFE (KDA) / WÜSTENROT STIFTUNG (Hrsg.) (2014), Wohnatlas, Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter, Köln.
- LBS (Hrsg.) (2006), Die Generationen über 50, Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven, Berlin.
- LBS (Hrsg.) (2015), Markt für Wohnimmobilien 2015, Daten. Fakten. Trends, Berlin.
- LEHMANN, R. und W. NAGL (2012), „Wo leben welche Migranten aus Deutschlands Nachbarländern? - Eine Analyse auf Kreisebene“, ifo Schnelldienst 65 (23), S. 27–31.
- LERBS, O. und M. TESKE (2016), The House Price-Vacancy Curve, ZEW Discussion Paper No. 16-082, Mannheim.
- LEIBNIZ-INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE RAUMENTWICKLUNG E. V. (IÖR) (Hrsg.) (2014), Deutschland 2060, Die Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsbestand, Stuttgart.
- LEIBNIZ-INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE RAUMENTWICKLUNG E. V. (IÖR) (Hrsg.) (2015), Wohnbauflächenprognose 2027 Erlebnisregion Dresden, Dresden (unveröffentlicht).
- MAENNIG, W. und M. OTTMANN (2011), Perspektiven des deutschen Immobilienmarktes und wirtschaftspolitische Herausforderungen, Perspektiven der Wirtschaftspolitik, 12 (2), S. 192-214.
- MARQUARDT, G. (Hrsg.) (2016), MATI: Mensch – Architektur – Technik – Interaktion für demografische Nachhaltigkeit, Dresden.
- MICHELS, W. und C. OBERST (2011), Wohnungsmarktregionen in Deutschland – Abgrenzung und Struktur funktionaler Wohnungsmärkte, Münster und Ludwigsburg.
- MOTEL-KLINGBIEL A., WURM S. und C. TESCH-RÖMER (Hrsg.) (2010), Altern im Wandel, Befunde des Deutschen Alterssurveys (DEAS), Kohlhammer, Stuttgart.
- MUSTERBAUORDNUNG (MBO) (Hrsg.) (2002), „§50 Barrierefreies Bauen“, verfügbar unter http://www.bauordnungen.de/Musterbauordnung_2012.pdf, zuletzt geändert am 21. September 2012.
- NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (Hrsg.) (2012), „§50 Barrierefreies Bauen“, verfügbar unter <http://www.nds-voris.de/jportal/?quelle=jlink&query=BauO+ND&psml=bsvorisprod.psml&max=true&aiz=true>, zuletzt geändert am 23. Juli 2014.

- NOWOSSADECK, S. (2013), „Demografischer Wandel, Pflegebedürftige und der künftige Bedarf an Pflegekräften“, in: Bundesgesundheitsblatt 56 (8), S. 1 040–1 047.
- NRW BANK (Hrsg.) (2011), Wohnungsabgänge in NRW, Auswertung der Bauabgangsstatistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.
- OBERHUBER, N. (2015), „Der Leerstand von morgen“, in: ZEIT online vom 12. Oktober 2015.
- OERTEL, H. (2012), Projektbericht, Deutschland 2060, Vorausschätzung der Zahl und Struktur privater Haushalte in Deutschland bis zum Jahr 2060, Dresden (unveröffentlicht).
- ORGANISATION FOR ECONOMIC CO-OPERATION AND DEVELOPMENT (OECD) (Hrsg.) (2011), Housing and the Economy: Policies for Renovation, Economic Policy Reforms 2011 – Going for Growth.
- ORSZULOK, C. (2014), Altersgerechte Immobilienkonzepte – Eine Analyse der Region Frankfurt/Rhein-Main, Studie im Auftrag von FPS.
- PROGNOS AG (Hrsg.) (2014), Endbericht, Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht Umbauen, Basel.
- PROGNOS AG (Hrsg.) (2016), Wohnen in Deutschland 2045 – Wie entwickeln sich die Wohnungsmärkte in den nächsten 30 Jahren, Stuttgart.
- REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG (Hrsg.) (2015), „Demografischer Wandel, Pflegebedürftige und der künftige Bedarf an Pflegekräften“, in: Bundesgesundheitsblatt 56 (8), S. 1 040–1 047.
- REGIOKONTEXT (Hrsg.) (2016), Wiedervermietungsflächen in Berlin, Hamburg, München und Frankfurt – Datenanalyse für den Deutschen Mieterbund e. V.
- RINK, D. und M. WOLFF (2015), Wohnungsleerstände in Deutschland, Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011, Heidelberg.
- ROBERT BOSCH STIFTUNG (Hrsg.) (2016), Themendossier, Unterbringung und Wohnen von Flüchtlingen: Engpässe überwinden – Kommunen entlasten, Stuttgart.
- ROSSI-HANSBERG, E., SARTE, P.-D. und R. OWENS III (2010), „Housing externalities“, Journal of Political Economy 118 (3), S. 485-535.

- ROTHGANG, H., MÜLLER, R., und R. UNGER (2012), Themenreport „Pflege 2030“, was ist zu erwarten – was ist zu tun?, Bertelsmann Stiftung, Gütersloh.
- ROYUELA, V. und M. A. VARGAS (2009), Defining Housing Market Areas Using Commuting and Migration Algorithms, Catalonia (Spain) as a Case Study, *Urban Studies*, 46 (11), S. 2 381–2 398.
- RHEINISCH-WESTFÄLISCHE TECHNISCHE HOCHSCHULE (RWTH) AACHEN (Hrsg.) (2012), IBA Berlin 2020, Sondierungspapier „Wohnungsbau und öffentliche Förderung“, Dezember 2012, Aachen.
- SÄCHSISCHE AUFBAUBANK (SAB) (Hrsg.) (2011), Wohnungsbaumonitoring 2011, Perspektiven und Trends der Entwicklung auf dem sächsischen Wohnungsmarkt, Dresden.
- SÄCHSISCHE AUFBAUBANK (SAB) (Hrsg.) (2014), Wohnungsbaumonitoring 2014/15, Perspektiven und Trends auf dem sächsischen Wohnungsmarkt, Dresden.
- SÄCHSISCHER LANDTAG (Hrsg.) (2016), Berichte und Zwischenberichte der Staatsregierung zu den Beschlüssen des Landtags zur Information für die Abgeordneten, Sächsischer Landtag, 6. Wahlperiode, Drucksache 6/6637, Dresden.
- SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2014), Wohnungsleerstand in ländlichen Räumen, Analyse aktueller Zensusergebnisse, Dresden.
- SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (Hrsg.) (2014), Wohnungspolitisches Konzept „Wohnen in Sachsen 2020“.
- SCHÖNBALL, R. (2016), „Wohnungsbau. Es wird eng“, verfügbar unter www.tagesspiegel.de/wirtschaft/wohnungsbau-es-wird-eng/12960256.html, vom 17. Februar 2016.
- SOZIO-OEKONOMISCHES PANEL (SOEP) (Hrsg.) (2016), Daten für das Jahr 2014, Version 31, SOEP, 2016.
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2014a), Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen, Ergebnisse des Zensus am 9. Mai 2011, Wiesbaden.
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2014b), Gebäude und Wohnungen in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost: Vergleich der Ergebnisse der Gebäude und Wohnungszählungen 2011 und 1995, April 2014, Kamenz.

- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2014c), Zensus 2011, Bevölkerung, Ergebnisse des Zensus am 9. Mai 2011, Wiesbaden.
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2015a), Zu- und Fortzüge nach Nationalität (über die Kreisgrenzen) – Jahressumme – regionale Ebenen, verfügbar unter www.regionalstatistik.de/genesis/online, Düsseldorf.
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2015b), Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland, Endgültige Ergebnisse, Hannover.
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2016a), Arbeitslose nach ausgewählten Personengruppen sowie Arbeitslosenquoten – Jahresdurchschnitt – regionale Tiefe: Kreise und krfr. Städte.
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2016b), Fortschreibung auf Basis GWZ 2011, Wohngebäude- und Wohnungsbestand – Stichtag 31.12. –, regionale Tiefe: Kreise und krfr. Städte.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (2009), Bevölkerung Deutschlands bis 2060, Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (2010), Demografischer Wandel in Deutschland – Heft 2, Auswirkungen auf Krankenhausbehandlungen und Pflegebedürftige, Wiesbaden.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (2011), Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Entwicklung der Privathaushalte bis 2030, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung, Wiesbaden.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (2015a), Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern bis 2060 – Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (2015b), Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Vorläufige Wanderungsergebnisse 2014, Wiesbaden.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (2015c), Ausländer: Kreise, Stichtag, Geschlecht, Ländergruppierungen/Staatsangehörigkeit (für das Jahr 2014), verfügbar unter <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>, Wiesbaden.

- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (2015d), Bauen und Wohnen. Baugenehmigungen/Baufertigstellungen u. a. nach der Gebäudeart, Lange Reihen z. T. ab 1960, 2014, Wiesbaden.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (2015e), Gebäude und Wohnungen, Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden, Lange Reihen ab 1969–2014, Wiesbaden.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (2016a), Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Haushalte und Familien, Ergebnisse des Mikrozensus – Fachserie 1, Reihe 3, Wiesbaden.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (2016b), Bautätigkeit und Wohnungen, Bautätigkeit 2015, Wiesbaden.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (2016c), Bevölkerung: Bundesländer, Stichtag, Altersjahre, verfügbar unter <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>, Wiesbaden.
- VAN SUNTUM, U., GEDASCHKO, A., VOIGTLÄNDER, M., SCHROOTEN, M. und T. THEURL (2016), „Öffentliche Wohnraumförderung – auf dem richtigen Weg?“, Wirtschaftsdienst – Zeitschrift für Wirtschaftspolitik 96 (5), S. 307–325.
- VOIGTLÄNDER, M. (2014), „Der Staat als Wohnungseigentümer“, in: VOIGTLÄNDER, M. und O. DEPENHEUER: Wohneigentum – Herausforderungen und Perspektiven, Springer-Verlag, Heidelberg.
- VOIGTLÄNDER, M. und B. SEIPELT (2016), Implikationen der Niedrigzinsphase für die Wohneigentumsbildung, IW Gutachten, Köln.
- WÜSTENROT STIFTUNG (Hrsg.) (2012), Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren – Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung, Ludwigsburg.
- ZAKRZEWSKI, P., BERNDGEN-KAISER, A., FOX-KÄMPER, R., und S. SIEDENTOP (2014), „Herausforderung westdeutscher Einfamilienhausgebiete der Nachkriegszeit“, in: Comparative Population Studies, Jg. 39, 2, S. 247–284.

