

André ODERMATT, Zürich
Reinhard WIEßNER, Leipzig

Wohnungsmarktentwicklung im Zeichen des demographischen Wandels: eine Einleitung

Ein Blick auf die Forschungsfragen zum Thema „Wohnen und Wohnungsmärkte“ in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts spricht bis in die 1970er und 1980er Jahre ein deutliches Bild: Die quantitative und qualitative Unterversorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Kontext einer beispiellosen Wachstumsphase und des fordistischen Akkumulationsregimes prägten die Debatten. KRÄMER u. NEEF (1985) konstatieren in der Einführung zum Abschnitt „Wohnungsproblematik im modernen Kapitalismus“ in einem Reader, der die Texte der „New Urban Sociology“ erschliesst, dass seit der Nachkriegszeit in allen Städten westeuropäischer Länder und der USA erhebliche Wohnungsprobleme herrschen, von denen teils die gesamte Bevölkerung, überwiegend aber ihre ärmeren Teile und bestimmte Minderheiten betroffen waren. Wohnungsnot war ein dominierendes Thema der Forschung.

Die Auseinandersetzung war eingebettet in die oft hitzige Diskussion um Gebrauchs- und Handelswert von Wohnungen und die davon abgeleiteten Fragen, ob das Wohnen ein meritorisches Gut darstelle und welche Rolle der Staat dabei spielen sollte. Das quantitative Element fand seinen Niederschlag in der Rationalisierung des Bauwesens und einem Wohnungsbau, der in der Form von standardisierten Einfamilienhäusern und Massenwohnbauten zuerst begrüsst, bald aber kritisiert wurde. In stadtgeographischer Hinsicht wurde viel Augenmerk gerichtet auf die Entstehung der Großwohnsiedlungen und auf die Prozesse der Suburbanisierung sowie den damit verbundenen Niedergang von Innenstadtquartieren.

Auch in den ehemals sozialistischen Staaten in Mittel- und Osteuropa prägten permanenter Wohnungsmangel, sozialistischer Wohnungsbau in Form von Großwohnanlagen und die stetige Vernachlässigung der innerstädtischen Altbauquartiere die Situation der staatlich gelenkten Wohnungsmärkte bis zur Wende am Ende der 1980er Jahre.

Seit den 1970er Jahren mehrten sich in den westlichen Ländern die Zeichen für einen grundlegenden ökonomischen und gesellschaftlichen Wandel. Es erfolgte im Laufe der 1970er Jahre ein Bruch in der Wirtschafts-

entwicklung von einer Phase stetigen Wachstums in eine Phase stark reduzierter Wachstumsraten und einer stärker fluktuierenden Wirtschaftsdynamik. Kennzeichnende Rahmenbedingungen für Wirtschaft und Gesellschaft wurden Flexibilisierung, Internationalisierung und Deregulierung sowie Pluralisierung, Individualisierung und Polarisierung, verbunden mit erheblichen Umbrüchen auf den Arbeitsmärkten. Mit der Wende und der Transformation der östlichen Wirtschafts- und Gesellschaftssysteme bestimmen derartige Prozesse auch zunehmend die Entwicklung in den Reformländern.

In den letzten Jahren wurde offensichtlich, dass die Herausbildung des neuen „postfordistischen“ Regimes in den meisten fortgeschrittenen Ländern von einem tief greifenden soziodemographischen Wandel begleitet ist. „Wir werden weniger, wir werden älter, wir werden bunter“ ist bereits zur stehenden Wendung geworden.

Der demographische Wandel ist als Megatrend zu bewerten und bedeutet mehr als nur rückläufige Bevölkerungszahlen und eine Alterung unserer Gesellschaften. Hinzu kommen Veränderungen in der Struktur unserer Gesellschaften wie die Entstehung neuer Haushaltstypen und die Herausbildung neuer Lebensstile, verbunden mit veränderten Konsummustern und Wohnpräferenzen. Prozesse der Gentrification, die seit den 1970er Jahren mit der Sanierung von Altbauquartieren einhergehen, sind Ausdruck dieser Tendenzen. Schließlich bestimmen auch Wanderungsprozesse, wie z.B. die Ost-West-Wanderung in Deutschland, das Ausmaß des demographischen Wandels.

Neben den vielfach diskutierten sozial- und gesellschaftspolitischen Problemen wie der Gefährdung der Sozialversicherungssysteme sind durch den demographischen Wandel tief greifende Konsequenzen für die Wohnungsmärkte zu erwarten.

Dramatische Folgen des demographischen Wandels in Form von gravierenden Problemen auf den Wohnungsmärkten sind bereits deutlich in weiten Teilen Ostdeutschlands und in manchen strukturschwachen Regionen im Westen durch Abwanderung und eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung eingetreten. Leerstände und Entwicklungsprobleme betreffen dabei spezifische Wohnungsmarktsegmente, als eindruckliches Beispiel sei auf die Großwohnsiedlungen hingewiesen. Die Diskussion über die Notwendigkeit des Rückbaus von Wohnsiedlungen und dessen räumlich-soziale Folgen sind in den letzten Jahren mehrfach theoretisch und empirisch bearbeitet worden.

Für die nahe Zukunft sieht sich die Wohnungswirtschaft aber mit weiteren Problemen konfrontiert. Die im Zuge der demographischen Alterung wachsende Nachfrage durch ältere Menschen wirft zunächst die Frage auf, ob durch die Akteure der Wohnungsmärkte genügend altengerechte Wohnungen bereitgestellt werden können. Darüber hinaus gilt es aber auch die

zukünftigen qualitativen und räumlichen Präferenzen der Nachfrage, im Sinne von Konsummustern und den sich daraus ergebenden spezifischen Raumansprüchen, abzuschätzen.

Eine bis heute kaum beachtete Herausforderung ergibt sich im Segment der Einfamilienhausbestände aus den 1950er und 1960er Jahren. Diese Häuser unterliegen derzeit einem Generationenwechsel. Falls die Objekte von den Erben nicht selbst genutzt werden, müssen sie auf dem Markt veräußert werden. Wie vollzieht sich der Generationenwechsel bei den Eigentümern von Einfamilienhäusern in den nächsten Jahren? Welche qualitativen Objektmerkmale (Bausubstanz, Alter, Lage usw.) sind für die Erben bezüglich Eigennutzung, Vermietung oder Veräußerung entscheidungsrelevant? Wie wird sich der Markt für ältere Eigenheime bei schrumpfender Nachfrage, wachsenden Wohnansprüchen und offenbar wieder stärker urbanen Wohnpräferenzen überhaupt entwickeln? Welche Bedeutung hat der mögliche Wertverlust solcher Immobilien, die als Teil der Altersvorsorge gehalten werden, für die meist älteren Eigentümer?

Derartige Überlegungen sind in ähnlicher Weise auch für andere Wohnungsmarktsegmente relevant, neben den schon angesprochenen Großwohnsiedlungen z.B. auch für die von Genossenschaften und gemeinnützigen Gesellschaften errichteten Miethausbestände der Zwischenkriegs- und frühen Nachkriegszeit.

Auf einer Fach- sowie einer Arbeitskreissitzung am Deutschen Geographentag 2005 in Trier wurden Auswirkungen des demographischen Wandels und damit verbundene vielfältige Folgen für die Wohnungsmarktentwicklung übergreifend und an konkreten Fallbeispielen in jeweils unterschiedlichen räumlichen und sachlichen Zusammenhängen dargestellt, analysiert und im Hinblick auf Entwicklungsperspektiven problematisiert. Die Beiträge in diesem Themenheft basieren auf Vorträgen aus den Geographentags-sitzungen:

- 1) In einem übergreifenden Beitrag beschäftigt sich Manfred Nutz (Dortmund) mit grundsätzlichen Dimensionen der Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohnungsmarktentwicklung.
- 2) Am Beispiel von Wolfen-Nord und Hoyerswerda, gewissermaßen in einer Laborsituation extrem schrumpfender ostdeutscher Städte, verdeutlicht Andreas Peter (Leipzig) die bereits eingetretenen Entwicklungen sowie die Problematik und Notwendigkeit, Stadtrückbau und die Wohnbedürfnisse älterer Menschen in Einklang zu bringen.
- 3) Harald Standl (Bamberg) zeigt an Beispielen aus dem strukturschwachen ländlichen Raum Nordost-Oberfrankens, dass auch in westdeutschen Schrumpfungsregionen Auswirkungen des demographischen Wandels bereits zu erheblichen Problemen auf dem regionalen Wohnungsmarkt geführt haben.

- 4) Unter dem Gesichtspunkt des „ageing in place“ setzt sich Joris Van Wezemael (Zürich) an Fallbeispielen aus der Schweiz mit Herausforderungen und Chancen für die Wohnungswirtschaft auseinander, ihre Wohnungsbestände den Bedürfnissen älterer Menschen anzupassen.
- 5) Strategien für einen zukunftsfähigen Umbau überalterter Geschosswohnungsbestände aus den 1960er Jahren stehen im Mittelpunkt des Beitrags von Matthias Rasch (Lübeck) und Götz von Rohr (Kiel). Soziodemographische Veränderungen in der Nachfrage sind dabei eine wichtige Schlüsselgröße.

Die Beiträge verdeutlichen in unterschiedlichen Perspektiven die vielfältige Relevanz des demographischen Wandels für die Entwicklung unserer Wohnungsmärkte. Signifikante Auswirkungen des demographischen Wandels werden heute noch vor allem in benachteiligten Regionen und Wohnquartieren sichtbar. Reflektiert man jedoch aktuelle Bevölkerungsprognosen und erkennbare Tendenzen des sozialen Wandels, so wird offensichtlich, dass die Folgen des demographischen Wandels in naher Zukunft wesentlich breiter wirksam werden. Sich mit diesen Herausforderungen auseinanderzusetzen, ist schon heute wichtig. Entsprechend hoch ist der Forschungsbedarf in diesem Themenfeld.

Literaturhinweis

KRÄMER, J. und R. NEEF (Hrsg.) 1985: Krise und Konflikte in der Großstadt im entwickelten Kapitalismus. Texte zu einer „New Urban Sociology“. Oldenburg (= Geographische Hochschulmanuskripte, H. 11).