

Studie

Wohnungsmangel in Deutschland

Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung

Auftraggeber
Kampagne „Impulse für
den Wohnungsbau“,
Berlin

Prognos-Ansprechpartner
Dr. Michael Böhmer

Mitarbeiter:
Lucas Kemper
Tobias Erhardt

Basel, 17.3.2010
68922

Das Unternehmen im Überblick

Geschäftsführer

Christian Böllhoff

Präsident des Verwaltungsrates

Gunter Blickle

Basel-Stadt Hauptregister CH-270.3.003.262-6

Rechtsform

Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht

Gründungsjahr

1959

Tätigkeit

Prognos berät europaweit Entscheidungsträger in Wirtschaft und Politik. Auf Basis neutraler Analysen und fundierter Prognosen werden praxisnahe Entscheidungsgrundlagen und Zukunftsstrategien für Unternehmen, öffentliche Auftraggeber und internationale Organisationen entwickelt.

Arbeitsprachen

Deutsch, Englisch, Französisch

Hauptsitz

Prognos AG

Henric Petri-Str. 9

CH - 4010 Basel

Telefon +41 61 32 73-200

Telefax +41 61 32 73-300

info@prognos.com

Weitere Standorte

Prognos AG

Goethestr. 85

D - 10623 Berlin

Telefon +49 30 520059-200

Telefax +49 30 520059-201

Prognos AG

Schwanenmarkt 21

D - 40213 Düsseldorf

Telefon +49 211 887-3131

Telefax +49 211 887-3141

Prognos AG

Sonnenstraße 14

D - 80331 München

Telefon +49 89 515146-170

Telefax +49 89 515146-171

Prognos AG

Wilhelm-Herbst-Straße 5

D - 28359 Bremen

Telefon +49 421 2015-784

Telefax +49 421 2015-789

Prognos AG

Avenue des Arts 39

B - 1040 Brüssel

Telefon +32 2 51322-27

Telefax +32 2 50277-03

Prognos AG

Friedrichstr. 15

D - 70174 Stuttgart

Telefon +49 711 490397-45

Telefax +49 711 49039-640

Internet

www.prognos.com

Auftraggeber:

Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“



Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V.
Am Weidendamm 1 A
10117 Berlin



Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
Kurfürstendamm 57
10707 Berlin



Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e. V.
Kochstraße 6-7
10969 Berlin



Deutscher Mieterbund e. V.
Littenstraße 10
10179 Berlin



Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt
Olof-Palme-Straße 19
60439 Frankfurt/Main



Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e. V.
Kronenstraße 55-58
10117 Berlin

Inhalt

1	Einleitung	1
2	Modul 1: Befragungen	1
2.1	Private Investoren	2
2.1.1	Methodik	2
2.1.2	Ergebnisse	3
2.1.2.1	Weniger als die Hälfte der Bevölkerung wohnt in den eigenen vier Wänden – fast jeder Fünfte möchte Wohneigentum anschaffen	3
2.1.2.2	Motive für den Erwerb von Wohneigentum	9
2.1.2.3	Große Bedeutung der Wohnbauförderung	10
2.1.2.4	Einstellungen zur Wohnbauförderung	13
2.1.3	Zwischenfazit	16
2.2	Institutionelle Investoren	18
2.2.1	Methodik	18
2.2.2	Ergebnisse	19
2.2.2.1	Einflussfaktoren auf die Entscheidung über eine Wohnungsbauinvestition	19
2.2.2.2	Bewertung von Maßnahmen zur Wohnbauförderung	20
2.2.2.3	Andere Maßnahmen / Wiedereinführung von Instrumenten	22
2.2.3	Zwischenfazit	23
2.3	Fazit: Priorisierung der Fördermaßnahmen	25
3	Modul 2: Abschätzung der Folgen bei Fortbestand der Wohnungsbaulücke	26
3.1	Prognose der demografischen Entwicklung der privaten Haushalte	29
3.1.1	Methodik	29
3.1.2	Ergebnisse	31
3.2	Prognose der Einkommensverteilung	39
3.2.1	Methodik	39
3.2.2	Ergebnisse	40
3.3	Prognose der Wohnungsbaulücke	43
3.3.1	Methodik	43
3.3.2	Ergebnisse	44
3.4	Die Folgen bei Fortbestand der Wohnungsbaulücke	46
3.5	Zusammenführung	57

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Etwa gleich viele Mieter und Vermieter	4
Abbildung 2: Wohneigentum	5
Abbildung 3: Bau- und Kaufpläne	7
Abbildung 4: Zielgruppe „Jüngere Familien und Paare“	8
Abbildung 5: Motive für den Erwerb von Wohneigentum	10
Abbildung 6: Die meisten Eigentümer haben ihre Immobilie selbst finanziert	11
Abbildung 7: Finanzierung war für jeden Vierten nur durch staatliche Hilfe möglich	12
Abbildung 8: Auf staatliche Hilfe angewiesen?	13
Abbildung 9: Ausweitung der staatlichen Bauförderung?	14
Abbildung 10: Argumentationstest „Wiedereinführung der Eigenheimzulage?“	15
Abbildung 11: Einstellungen zum erweiterten Steuerabzug	16
Abbildung 12: Vorgehensweise Modul 2, Prognose (2008 – 2025) der Folgen bei Fortbestand der Wohnungsbaulücke	28
Abbildungen 13 und 14: Regionale Verteilung der Veränderung der Anzahl der Einwohner und der privaten Haushalte in Deutschland, 2005 bis 2025, in %	32
Abbildungen 15 und 16: Regionale Verteilung der Veränderung von 1- und 2- Personen-Haushalten in Deutschland, 2005 bis 2025, in %	34
Abbildungen 17 und 18: Regionale Verteilung der Veränderung von 3- und 4+- Personen-Haushalten in Deutschland, 2005 bis 2025, in %	35
Abbildungen 19 und 20: Regionale Verteilung der Veränderung der Einpersonenhaushalte nach Alter der Bewohner, 2005 bis 2025, in %	36
Abbildung 21: Regionale Verteilung der Veränderung der Haushalte mit drei oder mehr Personen und Haushaltsvorstand jünger als 45 Jahre (Familien), 2005 bis 2025, in %	37
Abbildung 22: Methodik der Prognose Einkommensverteilung	39
Abbildung 23: Äquivalenzgewichtetes Haushaltsnettoeinkommen nach Haushaltsgrößen im Jahr 2025, Raumordnungsregion 68 Rhein-Neckar	41
Abbildung 24: Äquivalenzgewichtetes Nettomedianeinkommen nach Haushaltsgrößen im Jahr 2025, Raumordnungsregion 46 Bonn	42

Abbildung 25: Vorgehen zur Ermittlung des Wohnungsmangels in den Raumordnungsregionen	47
Abbildung 26: Wohnungsbaulücke je 100 Haushalte im Jahr 2025 und Anteil der äquivalenzgewichteten Nettomedianeinkommen im Jahr 2025, je Raumordnungsregion	50
Abbildung 27: Top-10-Raumordnungsregion nach Wohnungs-baulücke je 100 Haushalte im Jahr 2025 und Anteil der äquivalenzgewichteten Nettomedianeinkommen im Jahr 2025	51
Abbildung 28: TOP-10-Raumordnungsregionen nach Wohnungsbaulücke je 100 Haushalte 2008-2025, nach demografischen Bewegungen pro Haushaltsgrößentyp 2008-2025 und Anteil der äquivalenzgewichteten Nettomedianeinkommen im Jahr 2025	54
Abbildung 29: TOP-10-Raumordnungsregionen nach demografischen Bewegungen pro Haushaltsgrößentyp 2008 - 2025 und Anteil der äquivalenzgewichteten Nettomedianeinkommen im Jahr 2025	56
Abbildung 30: Wohnungsbaulücke je 100 Haushalte 2008-2025, je Raumordnungsregion	58
Abbildung 31: Anteil der äquivalenzgewichteten Nettomedianeinkommen im Jahr 2025, je Raumordnungsregion	60
Abbildung 32: Wohnungsbaulücke je 100 Haushalte im Jahr 2025 im Verhältnis zum Anteil der äquivalenzgewichteten Nettomedianeinkommen im Jahr 2025, je Raumordnungsregion	63
Abbildung 33: Raumordnungsregionen, 2006	64

1 Einleitung

Der deutsche Wohnungsmarkt ist auf der Angebotsseite gekennzeichnet durch eine vergleichsweise geringe Neubautätigkeit und einen hohen Bestand an nicht bedarfsgerechten Altbauten. Einerseits verschieben sich auf der Nachfrageseite die Anforderungen an den gewünschten Wohnraum. Andererseits entwickelt sich die Nachfrage aufgrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung zunehmend regional uneinheitlich. In Folge dieser Angebots- und Nachfragekonstellationen prognostiziert das Eduard Pestel Institut¹ für Deutschland mittelfristig ein Defizit an bedarfsgerechtem Wohnraum.

Im Auftrag der Kampagne Impulse für den Wohnungsbau untersucht die Prognos zum einen auf Grundlage von Befragungen, welche bestehenden und potenziellen Maßnahmen besonders geeignet sind, zur Schließung der Wohnungsbaulücke beizutragen (Modul 1). Zum anderen untersucht Prognos, welche Entwicklungen – nicht zuletzt in sozialer Hinsicht – zu erwarten sind, wenn es nicht gelingt, die bestehende Wohnraumlücke zu schließen (Modul 2).

2 Modul 1: Befragungen

Inhalt des Moduls 1 sind Befragungen über die Akzeptanz wohnungsbaupolitischer Maßnahmen sowohl bei privaten Investoren als auch bei institutionellen Investoren im Sinne von Bauträgern. Die mit dem Erhebungsdesign verfolgten Ziele, einerseits den unterschiedlichen Charakteristika beider Gruppen Rechnung zu tragen und andererseits ein möglichst günstiges Verhältnis zwischen Repräsentativität und Zielgruppenorientierung zu gewährleisten, wird mittels eines zweigleisigen Vorgehens erreicht:

- Die Befragung der privaten Investoren erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Institut für Demoskopie Allensbach. Die relevanten Fragestellungen wurden in die turnusmäßige Hauptbefragung des Instituts integriert.
- Um die Einschätzung und Bewertung bestehender und potenzieller Fördermaßnahmen durch institutionelle Investoren zu erfassen, führte die Prognos persönliche Interviews mit Bauträgern.

¹ Studie „Wohnungsmangel in Deutschland? Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025“, Eduard Pestel Institut, 2009

2.1 Private Investoren

Weniger als die Hälfte der Bevölkerung in Deutschland wohnt in Häusern und Wohnungen, die ihnen selbst bzw. ihren Lebenspartnern gehören. Obwohl der Anteil der Eigentümer langfristig zugenommen hat, bleibt er doch deutlich hinter den entsprechenden Eigentümeranteilen in anderen westeuropäischen Ländern zurück. Mit der Streichung der Eigenheimzulage 2006 haben sich die Voraussetzungen für eine weitere Steigerung des Eigentümeranteils verschlechtert.

2.1.1 Methodik

Vor diesem Hintergrund ermittelte das Institut für Demoskopie Allensbach im Auftrag der Prognos AG die Einstellungen der privaten Investoren zur Wohnungsbauförderung. Die mit dem Auftraggeber abgestimmten Fragen wurden in die turnusmäßige Hauptbefragung des Instituts im November 2009 implementiert. Dazu wurde zwischen dem 7. und dem 19. November 2009 eine repräsentative Stichprobe der deutschen Bevölkerung befragt. Die entsprechenden Fragen wurden mündlich-persönlich im Rahmen einer Mehrthemen-Umfrage mit 1.792 Befragten gestellt. Die Ergebnisse sind repräsentativ für die deutsche Bevölkerung ab 16 Jahren.

Neben statistischen Grunddaten wurde nach den eigenen Wohnverhältnissen, dem Wunsch, in Zukunft selbst einmal eine Wohnimmobilie zu kaufen oder zu bauen, der Finanzierung von Häusern und Eigentumswohnungen sowie nach den Einstellungen zur Wohnungsbauförderung gefragt. Im Einzelnen wurden Fragen zu folgenden Aspekten gestellt:

- Die eigene Wohnsituation
- Wohnt man im eigenen Haus, einer Eigentumswohnung oder zur Miete?
- Wurde das Haus / die Eigentumswohnung ganz oder teilweise selbst finanziert?
- Pläne, Wohneigentum zu bauen oder zu kaufen
- Argumente, die für ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung sprechen
- Relevanz staatlicher Fördermaßnahmen bzgl. des Baus oder Kaufs des Wohneigentums

- Einstellung zur Ausweitung der Förderung beim Bau oder Kauf eines eigenen Hauses oder einer Wohnung
- Pro und kontra der Wiedereinführung der Eigenheimzulage
- Pro und kontra von Steuererleichterungen für Leute, die ein Eigenheim bauen oder kaufen
- Einstellung zum Vorschlag, die Finanzierungskosten beim Eigentumserwerb steuerlich geltend zu machen und erst zu einem späteren Zeitpunkt zu bezahlen

Die Übermittlung der Ergebnisse an die Prognos AG durch das Institut für Demografie Allensbach erfolgte Mitte Dezember 2009.

2.1.2 Ergebnisse

2.1.2.1 Weniger als die Hälfte der Bevölkerung wohnt in den eigenen vier Wänden – fast jeder Fünfte möchte Wohneigentum anschaffen

38 Prozent der erwachsenen Deutschen wohnen im eigenen Haus, 7 Prozent in Wohnungen, die ihnen selbst oder ihren Lebenspartnern gehören. Bezogen auf die Personen in Privathaushalten ergibt sich damit insgesamt ein Eigentümeranteil von 45 Prozent.² Ein etwa ebenso großer Anteil der Bevölkerung, 46 Prozent, lebt in Mietwohnungen. 8 Prozent wohnen noch bei ihren Eltern. Die Verteilung in den verschiedenen Altersgruppen deutet darauf hin, dass Wohneigentum in der Regel in einem Alter zwischen 30 und 45 Jahren angeschafft wird. Auch in den höheren Altersgruppen beträgt der Anteil der Haus- und Wohnungsbesitzer maximal 57 Prozent. Zudem gibt es in keiner Altersgruppe weniger als 40 Prozent Mieter (Abbildung 1).

² Die Eigentümerquote wird häufig nicht auf der Basis der Einzelpersonen angegeben, sondern auf der Basis der Haushalte. Umgerechnet auf diese Größe beträgt die hier gemessene Eigentümerquote aktuell ebenfalls 45 Prozent; bei der Umrechnung wurden die Angaben derjenigen, die noch bei ihren Eltern wohnen, ignoriert.

Abbildung 1: Etwa gleich viele Mieter und Vermieter

Etwa gleich viele Mieter und Eigentümer

Frage: "Wohnen Sie im eigenen Haus, Eigentumswohnung, oder wohnen Sie zur Miete?"

Wohne -	Bevölkerung insgesamt	Altersgruppen			
		16-29 Jahre	30-44 Jahre	45-59 Jahre	60 Jahre und älter
	%	%	%	%	%
im eigenen Haus	38	9	37	48	47
in Eigentumswohnung	7	2	8	7	10
zur Miete	46	50	51	43	43
bei den Eltern	8	39	4	1	x
Keine Angabe	1	x	x	1	x
	100	100	100	100	100

x = weniger als 0,5 Prozent

Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre
Quelle: Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 10047, November 2009

© IfD-Allensbach

Quelle: Prognos 2009

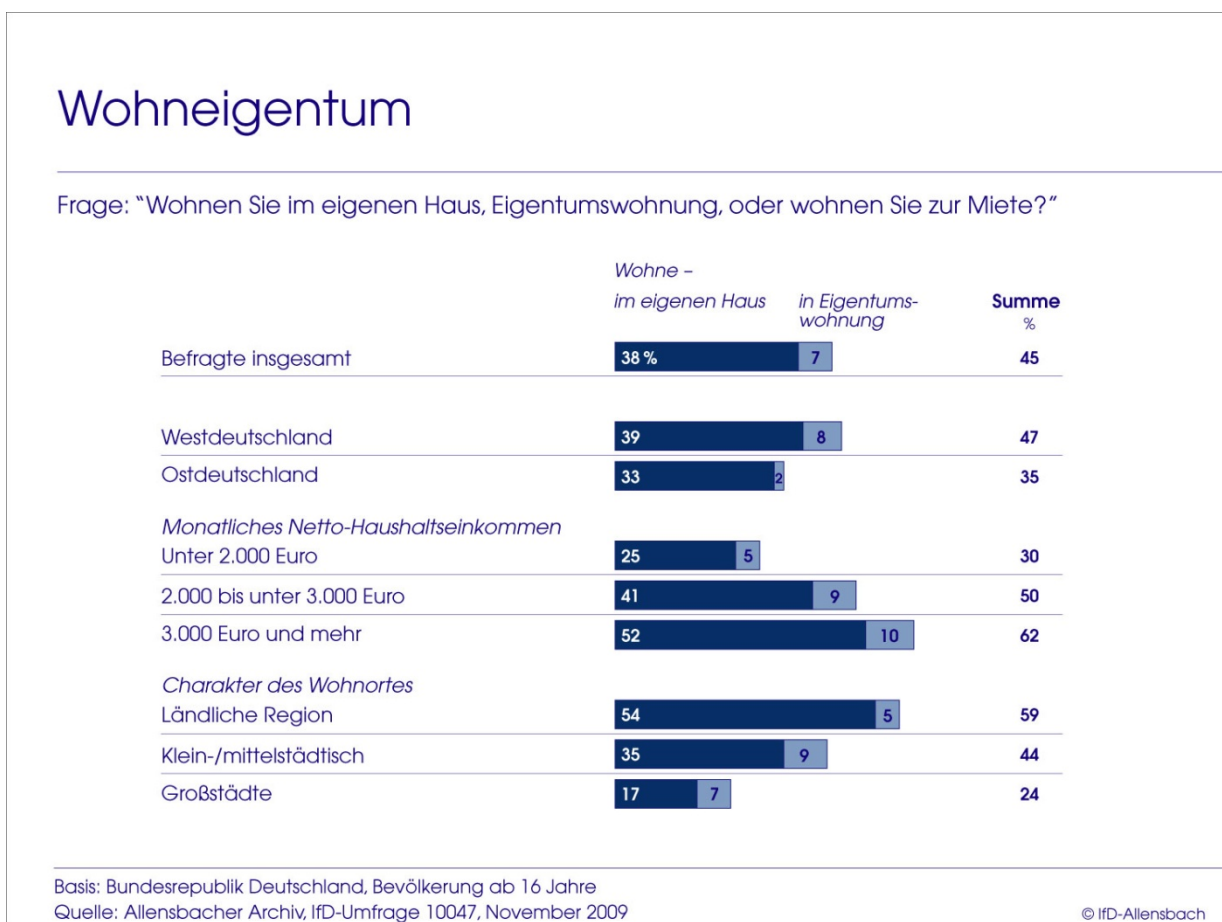
Dabei wird eine klare soziale Differenzierung sichtbar: Von den einfachen Angestellten und Beamten besitzt weniger als ein Drittel ein eigenes Haus, von leitenden Angestellten und Selbstständigen etwa die Hälfte. Eine Ausnahme bilden Facharbeiter, die in der Regel zwar über geringere Einkommen verfügen als Angestellte und Beamte, zugleich aber durch Eigenleistung Baukosten sparen können; von ihnen besitzen 37 Prozent ein eigenes Haus.

Ein solches Bild zeigt sich auch bei der Betrachtung nach Einkommensgruppen. Unter den Befragten mit einem monatlichen Nettohaushaltseinkommen von unter 2.000 Euro bewohnen 30 Prozent ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung, bei Personen mit einem entsprechendem Einkommen von mehr als 3.000 Euro liegt dieser Anteil bei 62 Prozent.

Der im Jahr 1990 noch große Vorsprung Westdeutschlands vor Ostdeutschland hat sich inzwischen verkleinert, ist nach wie vor aber noch beträchtlich: Während in Westdeutschland 47 Prozent in einem eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung leben, tun das in den neuen Bundesländern erst 35 Prozent.

Besonders groß ist der Anteil der Eigentümer in ländlichen Regionen, in denen Bauland in der Regel deutlich günstiger ist als in Städten: In ländlichen Regionen bewohnen annähernd 60 Prozent ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung, in Großstädten dagegen weniger als ein Viertel. Gerade gut verdienende junge Eltern verlassen nicht selten die Städte, wenn es um eine dauerhafte Ansiedlung geht. Neben dem Gedanken vom Heim im Grünen leiten sie dabei auch ökonomische Erwägungen, sich in ländlichen Regionen "mehr Haus fürs Geld" leisten bzw. ihren Wunsch vom eigenen Heim überhaupt erst erfüllen zu können (Abbildung 2).

Abbildung 2: Wohneigentum



Quelle: Prognos 2009

Der langfristige Vergleich zeigt eine Steigerung der Eigentümerquote, die sich insbesondere in den neuen Bundesländern vollzogen hat. Die entsprechende Ermittlung in der Allensbacher Markt- und Werbeträgeranalyse (AWA) zeigt eine Zunahme der entsprechenden Angaben um insgesamt etwa 3 Prozentpunkte im zurückliegenden Jahrzehnt, wobei sich die Zunahme im Wesentlichen bis

2006 vollzieht.³ Im internationalen Vergleich rangiert Deutschland mit seiner Eigentümerquote von unter 50 Prozent aber deutlich hinter den meisten anderen westeuropäischen Ländern. So betragen – bezogen auf die Haushalte und nicht auf die Einzelpersonen – in Spanien und Irland bereits 2006 die Eigentümerquoten mehr als 80 Prozent, in Großbritannien und Frankreich lagen die entsprechenden Größen bei etwa zwei Dritteln bzw. deutlich mehr als 50 Prozent.⁴

Dabei ist die unterdurchschnittliche Eigentümerquote in Deutschland nicht etwa die Folge eines etwaigen geringen Interesses am Erwerb von Wohneigentum. Auch 59 Prozent der heutigen Mieter sowie der jüngeren Leute, die noch bei ihren Eltern wohnen, erklärten bei der aktuellen Umfrage, für sie persönlich spräche „der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben“, für den Erwerb eines eigenen Hauses oder einer Eigentumswohnung. Konkrete Kauf- oder Baupläne hegen jedoch nur etwa 20 Prozent aus dieser Gruppe.

Hinzu kommt, dass im Kreis der insgesamt Bau- oder Kaufinteressierten viele den Erwerb von Wohneigentum erst für eine fernere Zukunft ins Auge fassen: Lediglich 4 Prozent derjenigen, die nicht in den eigenen vier Wänden wohnen, möchten bereits in den nächsten zwei oder drei Jahren Wohneigentum erwerben. Die übrigen 16 Prozent beabsichtigen erst in unbestimmter Zukunft zu bauen oder zu kaufen.

Bezieht man diesen Anteil der Befragten auf absolute Zahlen gemäß dem Mikrozensus, würde dies bedeuten, dass rund 2,5 Mio. Personen in Deutschland konkrete Bau- oder Kaufabsichten haben und rund 500.000 Personen diese Pläne in den kommenden zwei bis drei Jahren realisieren möchten.

Bemerkenswert ist dabei, dass sich Interessenten in allen sozialen Gruppen finden. Zwar gibt es eine erhebliche soziale Differenzierung, so dass Personen mit höheren Einkommen deutlich häufiger mit Bau- und Kaufplänen umgehen als Personen mit niedrigen oder mittleren Einkommen (s.u.). Das ändert aber nichts daran, dass sich etwa in einem breiten „mittleren Bereich“ Facharbeiter kaum weniger für den Haus- oder Wohnungserwerb interessieren als Angestellte oder Beamte (Abbildung 3).

³ Im Jahr 1999 erklärten im Rahmen der AWA (jährliche Basis ca. 20.000 Interviews) insgesamt 47 Prozent der Befragten, dass sie im eigenen Haus oder in einer Eigentumswohnung lebten; bis 2006 nahm der entsprechende Anteil auf 50 Prozent zu; 2009 betrug er dann noch immer 50 Prozent. Die Unterschiede zu den aktuell erhobenen Werten erklären sich vor allem dadurch, dass die Ermittlung in der AWA keinen besonderen Status für jüngere Leute vorsieht, die noch bei ihren Eltern wohnen.

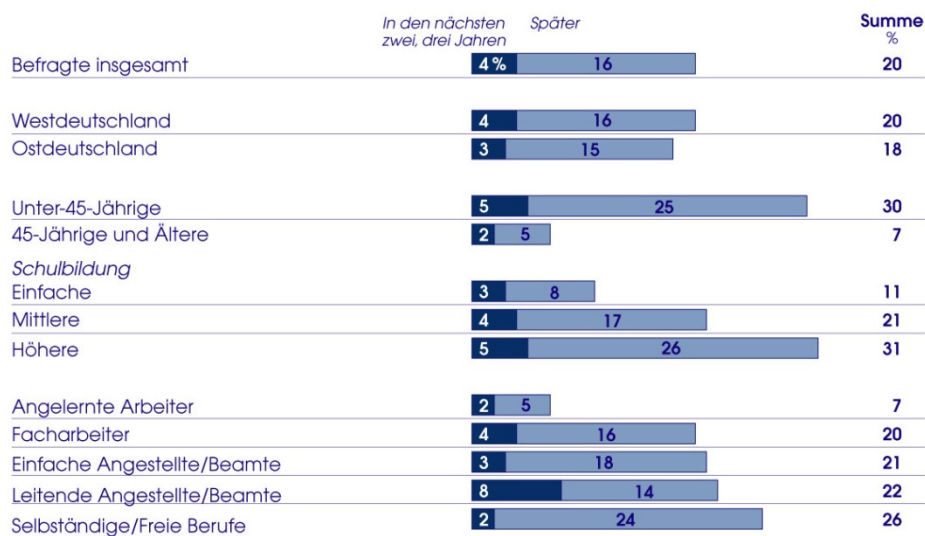
⁴ Quelle: Deutsches Institut für Altersvorsorge, Stand 2006.

Abbildung 3: Bau- und Kaufpläne

Bau- und Kaufpläne

Frage an Personen, die nicht im Eigenheim wohnen:

„Planen Sie, in den nächsten zwei, drei Jahren oder zu einem späteren Zeitpunkt eine Immobilie, also ein Haus bzw. eine Eigentumswohnung, zu bauen oder zu kaufen, die Sie auch selbst nutzen werden, oder ist das nicht der Fall?“



Basis: Bundesrepublik Deutschland; Personen, die nicht im Eigenheim wohnen
Quelle: Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 10047, November 2009

© IfD-Allensbach

Quelle: Prognos 2009

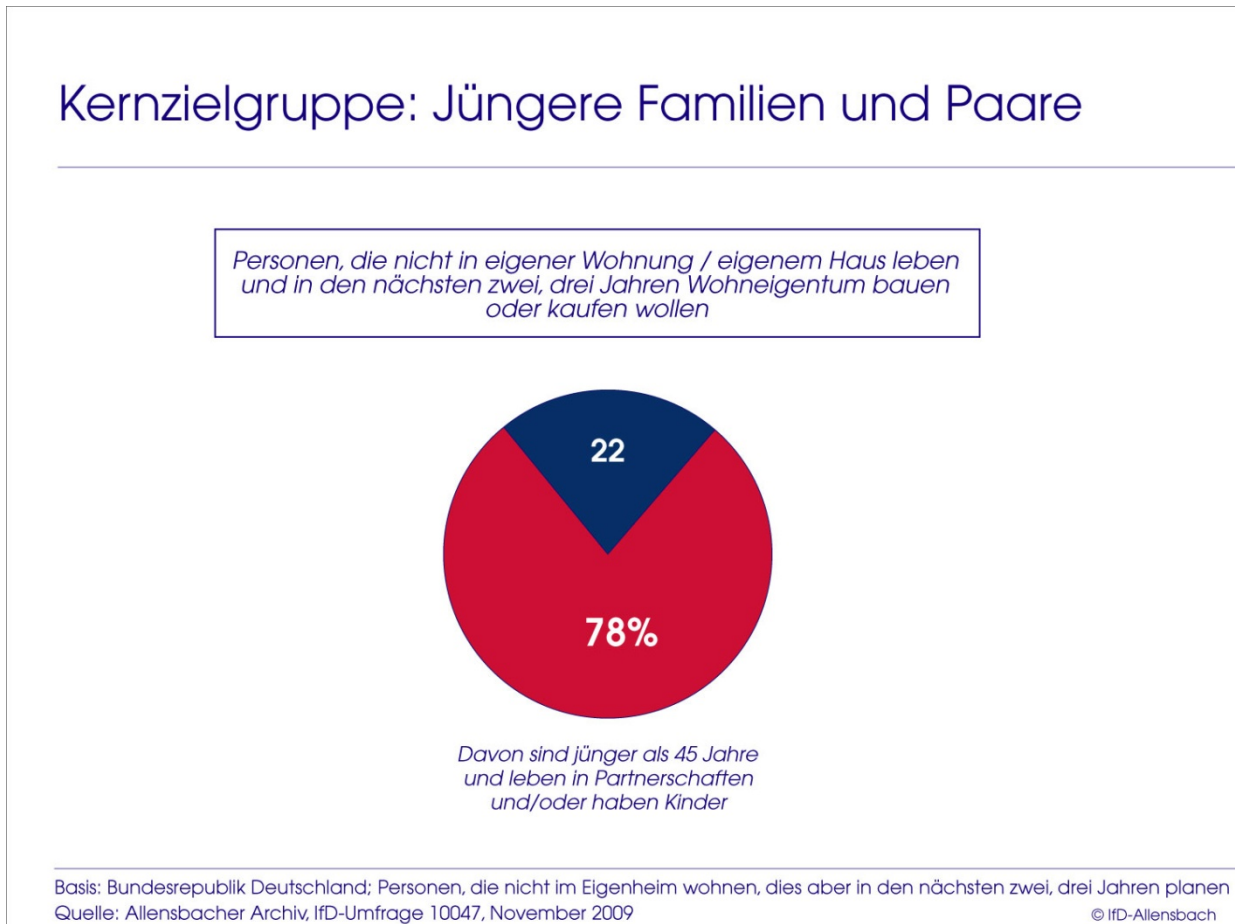
Mit Blick auf die räumliche Verteilung der Kauf- bzw. Bauinteressierten wird deutlich, dass 65 Prozent dieser Gruppe in Mittel- und Großstädten leben, aber nur 20 Prozent in Kleinstädten und lediglich 15 Prozent in Dörfern. Der Schwerpunkt der Nachfrage nach Eigentum befindet sich demnach in den (sub-)urbanen Räumen und weniger in den ländlich geprägten Regionen.

Auch bei derartigen Kauf- und Bauplänen spielen das Alter und die familiäre Situation der Interessenten eine erhebliche Rolle: Besonders groß sind die Anteile der Interessenten unter den jüngeren Leuten unter 45 Jahren, die selbst Kinder haben, verheiratet sind oder in Partnerschaften leben: Während aus diesem Gesamtkreis 11 Prozent bereits für die nächsten zwei bis drei Jahre die Anschaffung von Wohneigentum vorsehen, hegen von den ledigen und kinderlosen Gleichaltrigen weniger als 1 Prozent entsprechende Pläne für die nächsten Jahre.

Kehrt man die Betrachtung um, so tritt diese Dominanz der Eltern und angehenden Eltern unter den Bauinteressierten noch deutlicher hervor: Insgesamt 78 Prozent derer, die in den nächsten zwei bis drei Jahren bauen oder Wohneigentum kaufen wollen, gehören

zur Gruppe der jüngeren (unter 45 Jahre) Eltern oder Paare: Die Wohnbauförderung ist also zum allergrößten Teil auch eine Förderung von Familien (Abbildung 4).

Abbildung 4: Zielgruppe „Jüngere Familien und Paare“



Quelle: Prognos 2009

Dabei macht sich zugleich wieder die schon erwähnte Differenzierung nach den materiellen Verhältnissen bemerkbar. Unter jenen jüngeren Eltern oder Paaren mit höherem Haushaltseinkommen (hier 3.000 Euro netto im Monat) ist der Anteil der auch langfristig Bau- oder Kaufinteressierten deutlich größer als unter Personen mit vergleichbaren Familienverhältnissen mit mittlerem oder geringem Haushaltseinkommen. Zugleich finden aber die Einkommensschwachen ein Leben in den eigenen vier Wänden in der Regel ebenso erstrebenswert wie die Besserverdienenden. Das deutet darauf hin, dass viele Wünsche nach Wohnbesitz unerfüllt bleiben, und das nicht nur bei den eigentlichen Geringverdienern, sondern fast ebenso häufig bei jüngeren Eltern und Paaren mit mittleren Einkommen.

2.1.2.2 Motive für den Erwerb von Wohneigentum

Die zukünftigen Bauherren und Immobilienkäufer, die heute konkrete Absichten zum Bau oder Kauf haben, nennen vor allem vier Motive, die aus ihrer Sicht für den Erwerb von Wohneigentum sprechen: an erster Stelle nennen sie den Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben (79 Prozent), dann die Bedeutung einer Immobilie für die Absicherung im Alter (75 Prozent) sowie die Gestaltungsfreiheit (76 Prozent) und die Unabhängigkeit von einem Vermieter (74 Prozent). Die entscheidenden Dimensionen sind also Sicherheit, Unabhängigkeit und Gestaltungsfreiheit. Nicht ganz so häufig stehen den Interessenten finanzielle Motive vor Augen, wie sie für rein rational agierende Investoren ausschlaggebend wären: der langfristige finanzielle Vorteil eines Eigenheims (66 Prozent) oder die Sicherheit einer solchen Geldanlage (48 Prozent). Nur die allerwenigsten wollen offenbar in die eigenen vier Wände ziehen, weil sie davon ausgehen, keine passende Mietwohnung zu finden (13 Prozent).

Diese Vorstellungen der Interessenten unterscheiden sich nur graduell von jenen der übrigen Bevölkerung, die praktisch dieselben Prioritäten setzt wie die potenziellen Eigentümer. Insgesamt geben 69 Prozent den Wunsch nach einem Leben in eigenen vier Wänden zu Protokoll, und jeweils etwa zwei Drittel sehen auch den Wert von Wohneigentum für mehr Unabhängigkeit und die Absicherung im Alter (Abbildung 5).

Abbildung 5: Motive für den Erwerb von Wohneigentum

Motive für den Erwerb von Wohneigentum

Frage: "Egal, ob man im eigenen Haus bzw. in der eigenen Wohnung oder zur Miete wohnt, kann es ja ganz unterschiedliche Gründe geben, was für ein eigenes Haus bzw. eine Eigentumswohnung spricht. Was spricht für Sie persönlich für ein eigenes Haus bzw. eine Eigentumswohnung? Bitte sagen Sie es mir nach dieser Liste hier." (Listenvorlage)



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre
 Quelle: Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 10047, November 2009

© IfD-Allensbach

Quelle: Prognos 2009

Diese Ähnlichkeit der Einstellungen hat weit reichende Folgen für die Wahrnehmung der Bau- und Kaufinteressenten durch die übrige Bevölkerung: Selbst wenn man skeptisch gegenüber einer Ausweitung der staatlichen Wohnbauförderung ist, kann man in der Regel die Wünsche der Bau- und Kaufinteressenten nach einem eigenen Heim nachvollziehen.

2.1.2.3 Große Bedeutung der Wohnbauförderung

Angesichts des hohen Bestands an Altbauten könnte man den Eindruck gewinnen, dass nur ein vergleichsweise kleiner Teil der Haus- und Wohnungsbesitzer ihre Immobilie selbst finanzieren mussten und dass eine Mehrheit auf anderem Wege, insbesondere durch Erbschaft, an ihre Immobilien gelangte. Die Umfrage zeigt nun ein ganz anderes Bild: 49 Prozent der Haus- und Wohnungsbesitzer haben ihr Wohneigentum vollständig selbst finan-

ziert⁵, 29 Prozent zumindest zum Teil. Solche Teilfinanzierungen werden z.B. nach Erbschaften notwendig, um Miterben auszu zahlen. Lediglich 22 Prozent haben ihre Immobilie ohne größere eigene Geldmittel erworben.

Mehr als drei Viertel der Immobilienbesitzer waren also auf eine Finanzierung angewiesen, wobei sich die soziodemografischen Gruppen wie z.B. die Angehörigen der unterschiedlichen Berufs kreise darin kaum voneinander unterscheiden (Abbildung 6).

Abbildung 6: Die meisten Eigentümer haben ihre Immobilie selbst finanziert

Die meisten Eigentümer haben ihre Immobilie selbst finanziert

Frage an Personen, die im eigenen Haus bzw. in einer Eigentumswohnung wohnen:
 "Haben Sie das Haus oder die Eigentumswohnung, in der Sie wohnen, ganz oder zum Teil selbst finanziert, oder war das nicht der Fall, weil Sie die Immobilie zum Beispiel geerbt haben?"

	Personen, die im Eigenheim wohnen					
	ins- gesamt	Berufskreise				
		Ange- lernte Arbeiter	Fach- arbeiter	Einfache Angest./ Beamte	Leitende Angest./ Beamte	Selbst./ Freie Berufe
%	%	%	%	%	%	
Ganz selbst finanziert	49	32	44	51	47	59
Zum Teil selbst finanziert	29	25	32	29	35	19
Nicht der Fall, z.B. geerbt	22	39	24	20	18	22
Keine Angabe	x	4	x	x	x	x
	100	100	100	100	100	100

x = weniger als 0,5 Prozent

Basis: Bundesrepublik Deutschland; Personen, die im Eigenheim wohnen
 Quelle: Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 10047, November 2009

© IfD-Allensbach

Quelle: Prognos 2009

Bemerkenswert dabei ist, dass der Anteil des selbst finanzierten Wohnraums in den Großstädten deutlich kleiner ausfällt als in Klein- oder Mittelstädten oder in ländlichen Regionen: Dabei machen sich insbesondere die vergleichsweise hohen Immobilienpreise in den Großstädten bemerkbar, die dafür sorgen, dass viele

⁵ Der Begriff der vollständigen Selbstfinanzierung wird hier im Sinne einer Finanzierung aus Eigenmitteln verstanden, wobei darunter auch Kredite und Bausparverträge fallen.

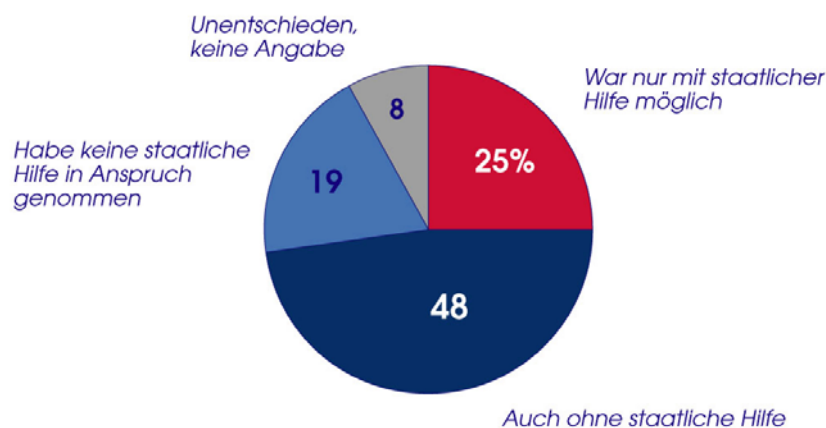
dort allenfalls durch eine Erbschaft zu Wohneigentümern werden können.

Von jenen etwa drei Vierteln der Eigentümer, die ihre Immobilie zumindest teilweise selbst finanzieren mussten, haben wiederum die meisten staatliche Hilfen⁶ in Anspruch genommen. 73 Prozent von ihnen berichten über den Bezug von Fördermitteln und 25 Prozent erklären sogar: Der Erwerb des eigenen Heims war für uns nur durch die staatliche Förderung möglich (Abbildung 7).

Abbildung 7: Finanzierung war für jeden Vierten nur durch staatliche Hilfe möglich

Finanzierung war für jeden Vierten nur durch staatliche Hilfe möglich

Frage an Personen, die in einem Eigenheim wohnen, das zumindest zum Teil selbst finanziert ist: "Der Kauf oder Bau eines Hauses oder einer Eigentumswohnung wird ja vom Staat durch unterschiedliche Fördermaßnahmen unterstützt. Wie war das bei Ihnen: War der Bau oder Kauf Ihres Eigenheims nur mit Hilfe der staatlichen Fördermaßnahmen möglich, oder wäre dies auch ohne staatliche Fördermaßnahmen möglich gewesen?"



Basis: Bundesrepublik Deutschland; Personen, die in einem Eigenheim wohnen, das zumindest zum Teil selbst finanziert ist
 Quelle: Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 10047, November 2009

© IfD-Allensbach

Quelle: Prognos 2009

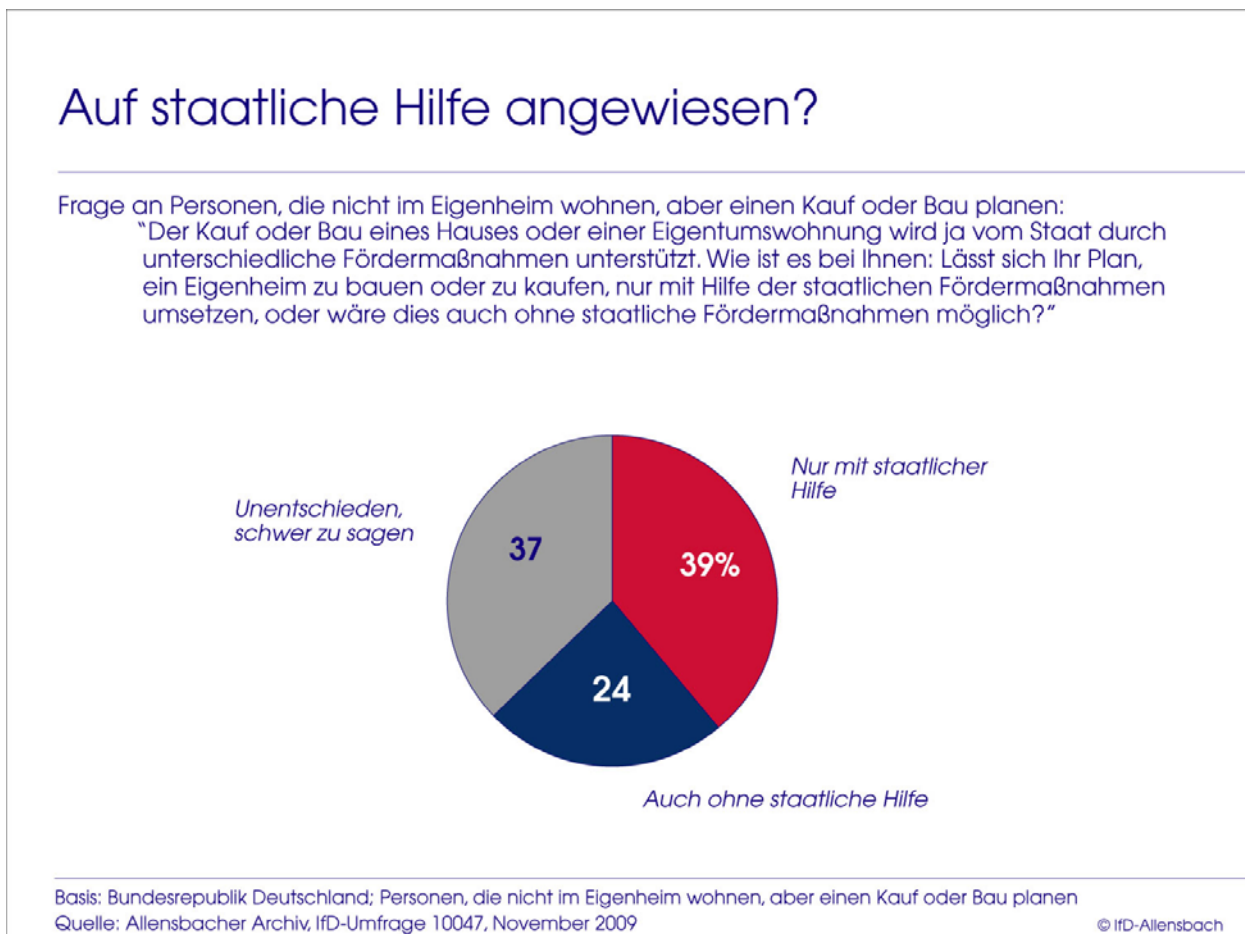
Interessanterweise sagen nun weniger die Arbeiter, dass sie besonders von der Förderung profitiert hätten, sondern vor allem Angestellte und Beamte, die inzwischen mittlere Haushaltseinkommen von 2.000 bis 3.000 Euro monatlich beziehen. Dieser Umstand ergibt sich vor allem daraus, dass ein größerer Anteil der Arbeiter seine Immobilien nur teilfinanzieren musste und demen-

⁶ Staatliche Hilfe umfasst alle staatlichen Fördermaßnahmen die den Kauf oder Bau eines Hauses oder einer Eigentumswohnung unterstützen.

sprechend auch weniger große staatliche Leistungen erhielt als andere Bauherren oder Hauskäufer.

Personen, die noch nicht in einem Eigenheim wohnen und erst in Zukunft bauen oder kaufen wollen, weisen der staatlichen Förderung in der Regel eine noch größere Bedeutung zu. Von ihnen erwarten 39 Prozent, dass sie ihren Plan nur mit Hilfe der staatlichen Fördermaßnahmen umsetzen können (Abbildung 8).

Abbildung 8: Auf staatliche Hilfe angewiesen?



Quelle: Prognos 2009

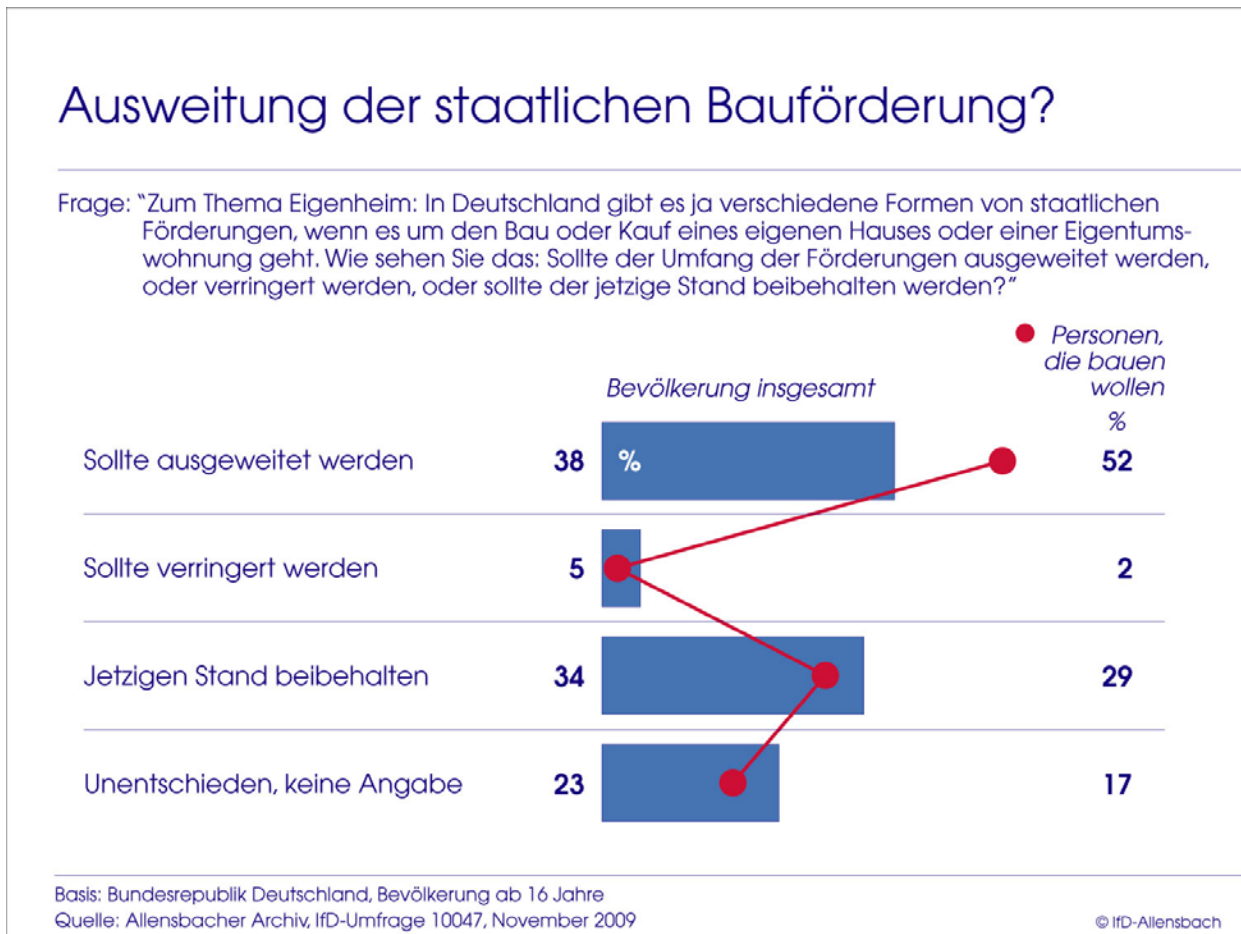
Besonders stark fühlen sich dabei Bauinteressenten mit einfachen und mittleren Einkommen sowie Personen in Ostdeutschland auf die staatliche Förderung angewiesen.

2.1.2.4 Einstellungen zur Wohnbauförderung

Entsprechend der erkennbaren positiven Haltung der Bevölkerung zum Bau und Kauf von Wohneigentum befürworten 38 Prozent eine Ausweitung der staatlichen Förderungen. 34 Prozent denken, dass die Förderungen auf dem aktuellen Stand gehalten werden

sollten, 5 Prozent plädieren für eine Verringerung, etwa ein Viertel (23 Prozent) bleibt unentschieden. Lediglich im engeren Kreis der Bau- und Kaufinteressenten tritt eine klare Mehrheit für eine Ausweitung ein. 52 Prozent unter den Interessenten insgesamt und 59 Prozent derer, die schon in den nächsten Jahren bauen oder kaufen wollen, befürworten eine Ausweitung (Abbildung 9).

Abbildung 9: Ausweitung der staatlichen Bauförderung?



Quelle: Prognos 2009

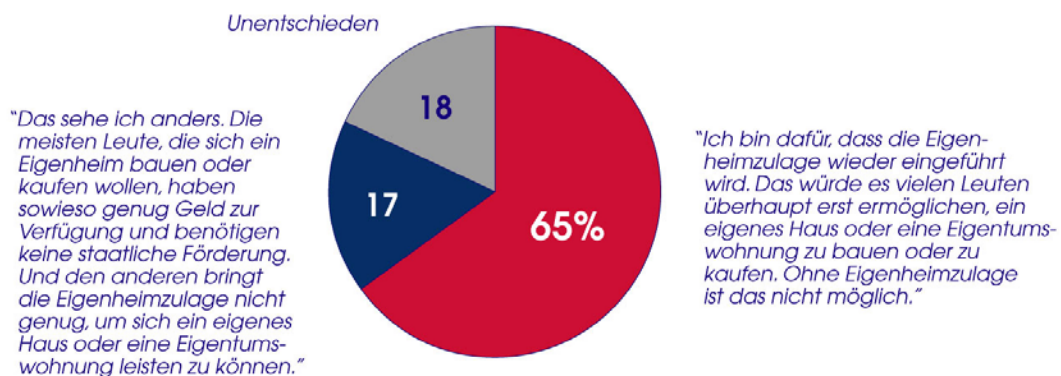
Allerdings zeigen diese Befunde nicht etwa dauerhaft feststehende Einstellungen. Die öffentliche Meinung zur Wohnbauförderung hat sich bislang nicht verfestigt und hängt derzeit stark von der Perspektive ab, unter der öffentliche Diskussionen geführt werden. Das zeigen etwa die Ergebnisse von zwei ergänzenden Argumentationstests, bei denen Argumente für eine Wiedereinführung der Eigenheimzulage bzw. für steuerliche Erleichterungen beim Bau oder Kauf von Wohneigentum getestet wurden. Als befürwortendes Argument wurde jeweils darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Förderung vielen Leuten überhaupt erst ein Eigenheim ermögliche. Dagegen wurde jeweils das Argument gestellt, dass Leute, die bauen oder kaufen wollten, in der Regel entweder auf eine Förderung nicht angewiesen seien oder so wenig Geld hätten, dass ihnen eine Förderung auch nicht helfe.

Vor diese Alternative gestellt, schlossen sich 65 Prozent der Forderung an, dass die bekannte Eigenheimzulage wieder eingeführt werden solle. Lediglich 17 Prozent waren dagegen, 18 Prozent blieben unentschieden (Abbildung 10).

Abbildung 10: Argumentationstest „Wiedereinführung der Eigenheimzulage?“

Argumentationstest: Wiedereinführung der Eigenheimzulage?

Frage: "Manche fordern ja, dass die Eigenheimzulage wieder eingeführt werden soll, also dass der Staat den Bau oder Kauf eines Eigenheims fördert. Darüber unterhalten sich hier zwei. Welcher der beiden sagt eher das, was auch Sie denken?" (Bildblattvorlage)



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre
 Quelle: Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 10047, November 2009

© IfD-Allensbach

Quelle: Prognos 2009

Ähnlich viel Zustimmung fand die Forderung nach Steuererleichterungen: 60 Prozent sprachen sich dafür aus, 23 Prozent dagegen. Die direkte Förderung wird unter solchen Voraussetzungen mithin noch einmal etwas eher befürwortet als ein Steuernachlass.

Vergleichsweise schwach fällt dagegen die Zustimmung zur Förderung durch erweiterte Absetzbarkeit der Finanzierungskosten und eine spätere Rückzahlung der eingesparten Steuern aus. Dieser Vorschlag wurde den Befragten zusätzlich zur Frage auch in schriftlicher Form vorgestellt, so dass sie bei ihrer Antwort die Einzelheiten des Verfahrens in Ruhe prüfen konnten. Lediglich 26 Prozent befürworteten den Vorschlag, 49 Prozent lehnten ihn ab. Unter den Bau- und Kaufinteressierten war die Zustimmung mit 36 Prozent nur geringfügig größer (Abbildung 11).

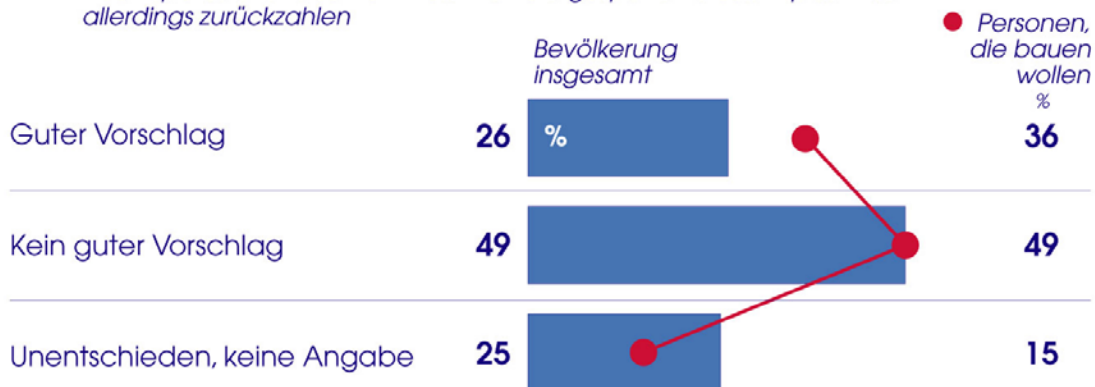
Abbildung 11: Einstellungen zum erweiterten Steuerabzug

Einstellungen zum erweiterten Steuerabzug

Frage: "Kürzlich ist vorgeschlagen worden, dass es für Leute, die sich ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung kaufen oder bauen wollen, die Möglichkeit geben soll, einen Teil ihrer Steuern erst zu einem späteren Zeitpunkt zu bezahlen. Die Einzelheiten sind hier einmal aufgeschrieben. Wenn Sie sich das bitte einmal durchlesen würden. Finden Sie, das ist ein guter oder kein guter Vorschlag?" (Bildblattvorlage)

Einzelheiten eines solchen Vorschlags:

- Das Geld, das man zum Kauf oder Bau eines Eigenheims verwendet, kann zunächst von der Steuer abgesetzt werden. Dadurch muss man weniger Steuern zahlen
- Nach spätestens 25 Jahren muss man die gesparten Steuern plus Zinsen allerdings zurückzahlen



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre
 Quelle: Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 10047, November 2009

© IfD-Allensbach

Quelle: Prognos 2009

Bei diesen Einstellungen gibt es nur unwesentliche Unterschiede zwischen Personen mit einfacher und höherer Schulbildung. Das deutet darauf hin, dass sich die schwache Zustimmung hier nicht allein durch mangelndes Verständnis des vergleichsweise komplizierten Verfahrens erklärt.

2.1.3 Zwischenfazit

Bemerkenswert ist, dass sich jeweils nur eine Minderheit der Bevölkerung für eine Ausweitung der Wohnbauförderung bzw. für den Vorschlag nach erhöhter Absetzung und nachgelagerter Besteuerung ausspricht, dass aber 65 Prozent sich dem Argument für die Wiedereinführung der Eigenheimzulage anschließen und dass 60 Prozent dem Argument für Steuererleichterungen folgen.

Eine klare Mehrheit der heutigen Mieter sowie der jüngeren Leute, die noch bei ihren Eltern wohnen, erklärte bei der aktuellen Umfrage, für sie persönlich spräche „der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben“, für den Erwerb eines eigenen Hauses oder

einer Eigentumswohnung. Konkrete Kauf- oder Baupläne hegen allerdings nur etwa 20 Prozent aus dieser Gesamtgruppe.

Erkennbar wird hier also eine sichtliche Zurückhaltung gegenüber der Wohnbauförderung, soweit das Thema im Wesentlichen abstrakt, ohne Hinweis auf konkrete Fördermaßnahmen verhandelt wird. Offenbar enthält der bloße Begriff der Förderung nichts, an das die Vorstellungskraft anknüpfen könnte. Auch komplizierte und nicht auf Anhieb zu durchschauende Vorschläge wie etwa der der nachgelagerten Besteuerung finden in der Bevölkerung dementsprechend nur wenig Resonanz.

Ganz anders stellt es sich dar, wenn gewohnte Vorstellungen wie etwa die der Eigenheimzulage ins Blickfeld kommen und wenn die Bevölkerung bei allen Vorschlägen immer zugleich darauf hingewiesen wird, dass damit Hausbauern und Käufern die Möglichkeit zur Verwirklichung des Wunsches vom eigenen Heim eröffnet wird. Denn diesen Wunsch können die meisten gut nachvollziehen.

Mit Blick auf diejenigen Eigentümer, die ihre Immobilie zumindest teilweise selbst finanzieren mussten, fällt auf, dass wiederum die meisten von Ihnen staatliche Hilfen in Anspruch genommen haben. 73 Prozent von ihnen berichten über den Bezug von Fördermitteln und 25 Prozent erklären sogar: Der Erwerb des eigenen Heims war für uns nur durch die staatliche Förderung möglich. Die angehenden Haus- und Wohnungsbauer werden noch mehr Gewicht auf die Förderung legen: 39 Prozent denken, dass sie ihren Kauf- oder Bauplan nur mit staatlicher Hilfe verwirklichen können,

Ganz deutlich wird zudem, dass die meisten Haus- oder Wohnungs-Aspiranten sich unter den jüngeren Familien und Ehepaaren finden, so dass Wohnbauförderung zum allergrößten Teil auch eine Förderung von Familien ist.

2.2 Institutionelle Investoren

In Wachstumsregionen und Regionen mit erhöhtem Bedarf, z. B. in Universitätsstädten, stagniert der Mietwohnungsneubau seit Jahren. Nach der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung steigt, aufgrund der demografischen Entwicklung verbunden mit einer weiter steigenden Zahl von Haushalten, die Wohnflächennachfrage bis zum Jahr 2020 jährlich um 0,4 Prozent an. Allein daraus leitet sich ein Neubaubedarf von rund 220.000 Wohneinheiten pro Jahr im Zeitraum 2007 – 2020 ab.⁷ Hinzu kommt das Problem, dass vor allem viele der in der Nachkriegszeit errichteten Gebäude als nicht sanierungsfähig anzusehen sind. Wirtschaftlich günstiger erscheinen hier oftmals Abriss und Neubau. Daher geht das Eduard Pestel Institut in seiner Studie „Wohnungsmangel in Deutschland? Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025“⁸ allein aus diesem Grund von einem zusätzlichen Bedarf von ca. 150.000 Wohneinheiten pro Jahr aus. In der Summe bewegt sich demgegenüber der Wohnungsneubau seit Jahren unter diesem Wert. Im Jahr 2007 wurden nur 210.700 Wohnungen fertig gestellt, in 2008 lag diese Zahl sogar unter der Marke von 200.000.

2.2.1 Methodik

Um die Einschätzung und Bewertung bestehender und potenzieller Fördermaßnahmen für den Wohnungsbau von institutionellen Investoren zu erfassen, wurden zehn telefonische Interviews mit Bauträgern von Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen sowie von Mietwohnungen durchgeführt. Die Auswahl der Gesprächspartner und die Erstellung des Gesprächsleitfadens erfolgten in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber.

Anhand eines leitfadengestützten Fragebogens wurde ein offener Gesprächsverlauf ermöglicht und ein breites Spektrum von Experteneinschätzungen abgedeckt. Im Einzelnen wurden die Gesprächspartner gebeten Ihre Einschätzungen zu folgenden Aspekten abzugeben:

- Wichtigste Faktoren für eine Entscheidung über eine Wohnungsbauinvestition (Priorisierung)
- Relevanz von in der aktuellen Diskussion befindlichen Maßnahmen zur Wohnbauförderung; ggf. Vorschlag zur Ausgestaltung der präferierten Maßnahmen
- Wiedereinführung von früher angewendeten Instrumenten.

⁷ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Raumordnungsprognose 2025/2050, 2009

⁸ Studie des Eduard Pestel Instituts: „Wohnungsmangel in Deutschland? Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025“, 2009

Es wurden 4 Bauträger mit Schwerpunkt im Mietwohnungsbau und 6 Bauträger mit Schwerpunkt im Eigenheim- bzw. Eigentumswohnungsbau befragt.

2.2.2 Ergebnisse

2.2.2.1 Einflussfaktoren auf die Entscheidung über eine Wohnungsbauinvestition

Die Befragung hinsichtlich der Priorisierung der Einflussfaktoren auf eine Entscheidung für eine Wohnungsbauinvestition führte zu folgender Gesamt-Rangliste:

- 1) Dem Faktor **wirtschaftliche Entwicklung der Region** wird insgesamt die höchste Priorität bezüglich einer Investitionsentscheidung zugeordnet. In diesem Zusammenhang werden die Beschäftigungssituation bzw. die Arbeitslosenquote und das regionale Wirtschaftswachstum als zentrale Indikatoren genannt, die insbesondere bei Projektentwicklungen über mehrere Jahre an Bedeutung gewinnen.
- 2) Der **demografischen Entwicklung in der Region** messen die Bauträger mit Schwerpunkt Eigenheimbau die höchste Bedeutung zu. Sie begründen dies damit, dass der demografische Faktor einerseits entscheidenden Einfluss auf die Baustandortentscheidung habe, andererseits Anforderungen an die Ausgestaltung des Produktes maßgeblich bestimme. Diesbezügliche Kriterien stellen für die im Mietwohnungsbau tätigen Unternehmen keine gänzlich neuen Herausforderungen dar. Daher messen sie der demografischen Entwicklung eine etwas geringere Bedeutung bei.
- 3) Der **vorhandenen Infrastruktur** wird von allen Befragten durchgängig ein bedeutender Einfluss auf lokale Investitionsentscheidungen zugewiesen. Aufgrund der meist (sub-)urbanen Lagen hat der Faktor Infrastruktur allerdings nicht die Bedeutung eines Ausschlusskriteriums.
- 4) Die Experten-Einschätzungen hinsichtlich des Einflusses des **Mietniveaus** divergieren stark zwischen den Bauträgergruppen. Während für Unternehmen mit Schwerpunkt Eigenheim- und Eigentumswohnungsbau das Mietniveau allenfalls als Indikator für einen attraktiven Standort fungiert, hat das Mietniveau ungleich höhere Bedeutung für Bauträger mit Schwerpunkt Mietwohnungsbau, da ihre Refinanzierungsperspektive wesentlich von diesem Faktor abhängt.

- 5) Aufgrund der derzeit niedrigen Zinsen werden die **Kapitalkosten / Finanzierungsmöglichkeiten** als unproblematisch gesehen. Zwar wirken sich die Kapitalkosten direkt auf die Rentabilität der Projekte aus. Die Finanzierung stellt für die meisten der befragten Unternehmen allerdings keinen limitierenden Faktor dar. So verweisen etwa Unternehmen mit Schwerpunkt Eigenheim- und Eigentumswohnungsbau auf die größere Bedeutung der Eigenfinanzierung der Bauherren.
- 6) Nach Abschaffung der Eigenheimzulage und der Einführung der – „nicht gleichwertigen und zu komplizierten“ – „Wohn-Riester“-Förderung hat die **öffentliche Wohnbauförderung** an Bedeutung verloren. Ihr Wegfall wird aber von einigen Befragten als massiv problemverschärfend bewertet. Nach Angaben der Mehrzahl der befragten Unternehmen wird zudem eine gesteigerte Bedeutung der KfW-Förderung durch die komplizierte Ausgestaltung der Förderkriterien verhindert. Bauträger mit Tätigkeitsschwerpunkt in Nordrhein-Westfalen messen der öffentlichen Wohnbauförderung allerdings eine hohe Relevanz für eine Investitionsentscheidung bei. Diese Befragten betonten die im Bundesländervergleich guten Wohnraumförderungsprogramme des Landes.
- 7) Alle befragten Bauträger stufen den Einfluss der **Arbeitskosten** auf eine Investitionsentscheidung als nicht entscheidend ein, da Standorte mit hohen Arbeitskosten in der Regel hohe Verkaufspreise und somit Erlöse für die Bauträger liefern. Weiterhin führen der verstärkte Wettbewerbsdruck und die damit verbundene erhöhte Mobilität der Dienstleister (Baubetriebe) zur Unabhängigkeit gegenüber lokalen Angebotsstrukturen.

2.2.2.2 Bewertung von Maßnahmen zur Wohnbauförderung

Die Einschätzung der Relevanz gegenwärtig diskutierter Maßnahmen zur Wohnbauförderung hängt stark von dem Tätigkeitsschwerpunkt der institutionellen Investoren ab. Eine höhere **Förderung für Abriss und Neubau** (Bestandersatz), wenn die bestehende Altimmoblie nur mit unverhältnismäßig hohen Mitteln an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden kann, ist aus Sicht der Eigenheimbauer grundsätzlich sinnvoll. Kritisch werden jedoch die intransparenten Kriterien gesehen, in deren Folge beim Bau der Immobilie häufig noch unklar sei, ob der Bauträger die Förderprämie tatsächlich erhält.

Veränderte Abschreibungsbedingungen beim Mietwohnungsbau haben nur geringe Bedeutung für Unternehmen mit Schwerpunkt

im Eigenheimbau. Dagegen schätzen die im Mietwohnungsbau tätigen Bauträger eine **Erhöhung des Abschreibungssatzes** als ein gutes Instrument ein, um den Mietwohnungsbau wieder für Investoren attraktiver zu machen. Von einem Bauträger wird die vom Auftraggeber vorgeschlagene Erhöhung für die ersten 5 Jahre von 2 Prozent auf 4 Prozent, dann 20 Jahre lang 2 Prozent, dann 25 Jahre lang 1,6 Prozent als zu gering erachtet. Danach wäre ein Abschreibungssatz von 4 bis 5 Prozent für die ersten 10 Jahre wünschenswert.

Die Beurteilung einer **zusätzlichen Klimaschutzabschreibung im Mietwohnungsbau** bei Übererfüllung der geltenden EnEV-Anforderungen hängt ebenfalls vom Tätigkeitsschwerpunkt des Unternehmens ab. Für die Eigenheim-Erbauer ist dieses Abschreibungskriterium von nachrangiger Bedeutung, während die betroffenen Bauträger von Mietwohnungen eine Klimaschutzabschreibung grundsätzlich positiv bewerten, da sie zu Energieeinsparung führt. Es wird aber auch darauf hingewiesen, dass mit fortschreitender Optimierung der Energiekosten der Gebäude der Energieverbrauch immer stärker vom Nutzverhalten der Mieter abhängt. Daher wird mehrfach die Notwendigkeit einer professionellen Energieberatung betont: Einerseits um eine Harmonisierung verschiedener Energiesparmaßnahmen zu erreichen (Dämmung, Heizung), andererseits um Effizienzpotenziale im Nutzverhalten auszuschöpfen.

Bemerkenswert ist die grundsätzliche Kritik an der „zu komplizierten“ Ausgestaltung der geltenden EnEV-Anforderungen. Daher wird die **Zurückstellung der EnEV 2012** bis zur Evaluierung der geltenden EnEV 2009 von allen befragten Bauträgern befürwortet. Einige sehen in der „ständigen Neuregulierung“ einen überzogenen Kostentreiber, andere befürchten eine zunehmende Verunsicherung der Kunden. Letztlich wünschen sich alle Befragten mehr Kontinuität und Planungssicherheit hinsichtlich der EnEV. Die Einführung energieeinsparender Zusatzmaßnahmen über die EnEV 2009 hinaus würde die Preisschere zwischen Neubau und Bestand weiter vergrößern. Die Befragten prognostizieren der EnEV2012 einen „abnehmenden Grenznutzen“ bezüglich der Energieeinsparung, da diese nur mit hohen zusätzlichen Kosten erreichbar ist. Mit Blick auf das Kundenverhalten wird auch in diesem Zusammenhang der alleinige Fokus auf die technische Seite und die bisherige Verkennung des Nutzverhaltens der Bewohner kritisiert. Damit ist nicht nur mangelhaftes Verbrauchsverhalten, sondern auch die Bedarfsgerechtigkeit der Wohnraumausgestaltung gemeint. Denn ab einer bestimmten Effizienzstufe kann eine unsachgemäß durchgeführte bzw. unzureichende Belüftung innerhalb kurzer Zeit zu Schimmelbildung innerhalb des Wohnraums führen.

Ohne Ausnahme würde ein **ermäßigter Mehrwertsteuersatz** für die Bauwirtschaft von allen Bauträgern begrüßt werden. Allerdings

wird die Wahrscheinlichkeit der Einführung eines ermäßigten Mehrwertsteuersatzes für die Bauwirtschaft von allen Befragten als sehr gering eingeschätzt. Bereits eine Rückführung der letzten Erhöhung um drei Prozent würde eine merkliche Entlastung bedeuten, da im Wohnbau die Mehrwertsteuer „voll auf die Kosten“ durchschlage. Zudem wird eine Mehrwertsteuerreduktion als probates Mittel gegen die in der Bauwirtschaft stark ausgeprägte Schwarzarbeit gesehen.

Weitgehende Übereinstimmung unter den Befragten besteht auch hinsichtlich der Einschätzung des „**Mieter-Vermieter-Dilemmas**“, dessen Ursachen in einem „völlig überzogenen Mieterschutz“ in Deutschland lägen. Die Bauträger fordern unisono, dass die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Energieeinsparverordnung soweit angepasst werden, dass beide Parteien, Mieter wie Vermieter Nutzen aus der energetischen Gebäudesanierung ziehen. Um das geforderte Tempo der energetischen Sanierung im Mietwohnungsbau einzuhalten, müssen daher nicht nur Vorschriften, sondern gleichzeitig größere Anreize geschaffen werden. Die Bauträger bemängeln, dass die Vermieter ihre Investitionskosten für die energetische Sanierung nicht ausreichend auf den Mieter umlegen könnten. Darüber hinaus beklagen die im Mietwohnungsbau tätigen Unternehmen die geringe Attraktivität ihrer Produkte für Kapitalinvestoren, da unter den geltenden Mieterbegünstigenden Verträgen keine hohen Renditen zu erzielen seien.

2.2.2.3 Andere Maßnahmen / Wiedereinführung von Instrumenten

Neben der Einschätzung der gegenwärtig in der Diskussion befindlichen Maßnahmen zur Förderung der Wohnbauinvestitionen wurden die Bauträger nach eigenen Vorschlägen zur Stimulierung der Bautätigkeit befragt. Folgende Maßnahmen und Forderungen wurden dabei genannt:

- Eine Unterstützung von Familien, da diese "Schwellenhaushalte" durch Wegfall der Eigenheimzulage nicht mehr investierten. Dabei soll die Förderung nicht nach dem Gießkannenprinzip, wie einst bei der Eigenheimzulage, sondern durch gezielte Förderung der Familien mit Kindern erfolgen.
- Insgesamt erwarten die befragten Bauträger keine Wiedereinführung der Eigenheimzulage, deren ersatzloses Streichen im Jahr 2006 zu einer Verschlechterung der Anreizstrukturen für eine Investitionsentscheidung privater Bauherren geführt habe.

- Die Förderung erneuerbarer Energien (insbesondere Solarförderung) sollte verstärkt werden. Für Energieeinsparungen durch effizientes Nutzerverhalten wäre eine bessere Beratung sehr sinnvoll.
- Eine Vereinfachung und Ausweitung der geltenden Riester-Förderung für den Wohnungsbau könnte die privaten Investitionen beleben.
- Eine Änderung des Steuerrechts nach dem Vorbild der Niederlande, nach der Privatkäufer ihre Schuldzinsen von der Steuer absetzen können (in Deutschland bisher nur bei denkmalgeschützten Immobilien möglich).
- Nach Ansicht einiger Befragter ist Nordrhein-Westfalen mittlerweile in einer Sondersituation, hier werde der Wohnungsbau noch ausreichend stark gefördert. Bei Wegfall der Förderung würde sich die Bautätigkeit massiv verringern und an das durchschnittlich niedrigere Niveau der anderen Bundesländer anpassen. Die in Nordrhein-Westfalen beheimateten Bauträger (4) plädieren daher für die Beibehaltung der Wohnungsbauförderung.
- Wohnungsbaufördernde Maßnahmen werden benötigt, da der Wohnungsmarkt kein freier, sondern ein durch EnEV, EEG u.a. Bestimmungen stark regulierter Markt ist. Diese Regulierungen wirken kostentreibend für Neubauten. Da die Rendite für den Investor durch die Kostensteigerungen ebenfalls kleiner geworden sei, wird von allen Befragten Kontinuität und Kosten-Nutzen-Bewusstsein auf Seiten des Gesetzgebers eingefordert.
- Günstige Baulandflächen in Ballungsräumen sollten verstärkt ausgewiesen werden. Die Wohnungsknappheit in den Ballungsräumen wird durch den Zuzug aus ländlichen Gebieten weiter verstärkt.

2.2.3 Zwischenfazit

Mit Blick auf die Priorisierung der Einflussfaktoren auf eine Entscheidung für eine Wohnbauinvestition wird der wirtschaftlichen und der demografischen Entwicklung am Standort von der Mehrheit der Befragten höchste Bedeutung zugesprochen. Die Arbeitskosten stellen dagegen kein wesentliches Kriterium bezüglich einer Investitionsentscheidung dar. Der Wegfall öffentlicher Wohnungsbauförderprogramme wird von einigen Befragten als massiv problemverschärfend bewertet. Die Bauträger aus Nordrhein-Westfalen messen den Landesförderprogrammen entscheidenden Einfluss auf die Wohnbautätigkeiten im Land bei.

Mit Blick auf die Maßnahmen zur Förderung der Wohnbauinvestitionen ist zu betonen, dass alle befragten Bauträger, unabhängig davon ob sie hauptsächlich im Mietwohnungsbau oder im Eigenheim- bzw. Eigentumswohnungsbau tätig sind, in den jetzigen Rahmenbedingungen die wesentlichen Bestimmungsgründe für die zukünftig verstärkte Wohnungsknappheit sehen. Nach Ansicht einer Mehrheit der Befragten führen insbesondere die Streichung der Eigenheimzulage im Jahr 2006, die fortlaufenden Neuregelungen der EnEV und das so genannte „Mieter-Vermieter-Dilemma“ zu schlechten Anreizstrukturen und dauerhaft zu einem massiven Defizit an Wohnraum.

2.3 Fazit: Priorisierung der Fördermaßnahmen

Die Befragungen liefern wichtige Hinweise darauf, welche der seitens des Auftraggebers vorgeschlagenen Fördermaßnahmen in der Wahrnehmung der relevanten Akteure eine besonders hohe bzw. eine niedrige Bedeutung für Wohnbauinvestitionen aufweisen. Insgesamt äußern die Befragten eine Präferenz dafür, dass mögliche Fördermaßnahmen transparent, in ihrer Wirkung leicht kalkulierbar und möglichst vertraut sein sollten.

Bemerkenswert ist, dass die abgeschaffte Eigenheimzulage sowohl von der Bevölkerung als auch von den Bauträgern als geeignete Maßnahme zur Wohnbauförderung angesehen wird. Eine hohe Wirksamkeit wird von den relevanten Akteuren auch möglichen Steuererleichterungen zugesprochen. Dabei wird die Wahrscheinlichkeit einer Wiedereinführung bzw. Umsetzung jedoch in beiden Fällen als sehr gering eingeschätzt.

Mit Blick auf die vorgeschlagenen Fördermaßnahmen wird also deutlich, dass die privaten und institutionellen Investoren mehrheitlich eine Förderung für notwendig erachten, aber die Bauträger – wohl aufgrund ihrer alltäglichen Auseinandersetzung mit baupolitischen Fragestellungen – die Aussichten auf Umsetzung eher pessimistisch einschätzen.

Weiterhin besteht Übereinstimmung hinsichtlich der wesentlichen Zielgruppe der Wohnbauförderung. So geht aus der Bevölkerungsbefragung hervor, dass die meisten Haus- oder Wohnungs-Aspiranten sich unter den jüngeren Familien und Ehepaaren finden. Auch die Befragung der Bauträger enthält deutliche Hinweise auf den Förderbedarf junger Familien.

Die Einschätzung der Bauträger, dass die Kürzung öffentlicher Mittel zur Wohnbauförderung massiv problemverschärfend wirkt, korrespondiert damit, dass 73 Prozent derjenigen Eigentümer, die ihre Immobilie zumindest teilweise selbst finanzieren mussten, über den Bezug von Fördermitteln berichten. 25 Prozent erklären sogar, dass der Erwerb des eigenen Heims für sie nur durch die staatliche Förderung möglich war. Die angehenden Haus- und Wohnungsbauer legen noch mehr Gewicht auf die Förderung: 39 Prozent denken, dass sie ihren Kauf- oder Bauplan nur mit staatlicher Hilfe verwirklichen können.

Die sehr positive Einschätzung der Landeswohnbauförderungsprogramme der in Nordrhein-Westfalen ansässigen und aktiven Bauträger unterstreicht zudem die Bedeutung von Fördermaßnahmen aus Sicht der Bauträger.

3 Modul 2: Abschätzung der Folgen bei Fortbestand der Wohnungsbaulücke

Ein Fortbestehen der mittelfristig prognostizierten Wohnungsbaulücke – also ein Nachfrageüberhang – führt für sich genommen zu höheren Preisen für Wohnraum als in einer Situation, in der sich der Wohnungsmarkt im Gleichgewicht befindet. In der Folge müssen die privaten Haushalte entweder einen höheren Anteil ihres verfügbaren Einkommens für Wohnraum ausgeben oder ihre Nachfrage reduzieren, d.h. kleinere Wohneinheiten nachfragen. In beiden Fällen stellen sich die Nachfrager schlechter als in einer Situation ohne Wohnungsbaulücke.

Untersuchungsdimensionen

Von diesem Effekt sind unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in unterschiedlichem Maße betroffen. Auch bestehen erhebliche regionale Differenzen. Um dies abzubilden, werden zunächst die künftige demografische Verteilung und die Einkommensverteilung in Deutschland nach Raumordnungsregionen⁹ prognostiziert. Betrachtet werden unterschiedliche Haushaltstypen. Aus der Einkommensverteilung ergeben sich Erkenntnisse darüber, in welchen Regionen ein möglicher Wohnungsmangel aufgrund fehlender Zahlungsbereitschaft nicht umfassend sichtbar wird. Es wird auch berücksichtigt, welche besonderen Auswirkungen in Schrumpfungsregionen und welche in Ballungsgebieten zu erwarten sind. Im Zusammenspiel mit der Struktur der Wohnungsbaulücke – gemäß der vorliegenden Untersuchung des Pestel Instituts¹⁰ – kann aus dieser Analyse abgeleitet werden, welche Bevölkerungsgruppen besonders stark vom Wohnungsdefizit betroffen sein werden.

Ergebnis dieses Moduls ist die Abschätzung und Darstellung der sozialen Folgen für den Fall, dass die heute bestehende und für die kommenden Jahre prognostizierte Wohnungslücke nicht geschlossen werden kann. Negative soziale Folgen entstehen insbesondere dann, wenn einzelne Haushaltstypen oder Regionen mit unterdurchschnittlichem Haushaltseinkommen mit einem Wohnbaudefizit konfrontiert sind.

9 Raumordnungsregionen (ROR) sind keine Programmregionen des Bundes, sondern stellen das Beobachtungs- und Analyseraster der Bundesraumordnung dar. Sie bilden den räumlichen Bezugsrahmen für großräumige Analysen der raumstrukturellen Ausgangslage, großräumige Analysen der raumwirksamen Bundesmittel, Prognosen der großräumigen Entwicklungstendenzen, Aussagen über großräumige Disparitäten im Bereich der Infrastruktur und der Erwerbsstruktur. Die Raumordnungsregionen decken sich weitgehend mit den Oberbereichen der Länder.

10 „Wohnungsmangel in Deutschland? Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025“, Studie des Eduard Pestel Instituts, 2009.

Vorgehensweise

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung¹¹ (BBR) dient als Grundlage für die Abbildung der künftigen demografischen Entwicklung der privaten Haushalte in Deutschland (Abschnitt 3.1). Die Prognose der regionalen und haushaltsspezifischen Einkommensverteilung erfolgt durch das Prognos-Bundesländermodell, in das Daten einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2009 integriert werden (Abschnitt 3.2).

Die Verknüpfung der demografischen Daten der BBR-Haushaltsprognose mit der Prognose der Einkommensverteilung setzt die Kompatibilität dieser Datensätze voraus. Daher entsprechen die Variablen der Mikrozensus-Sonderauswertung hinsichtlich ihrer Tiefe denen der BBR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, so dass folgende Variablen die Basis der Prognoserechnung bilden:

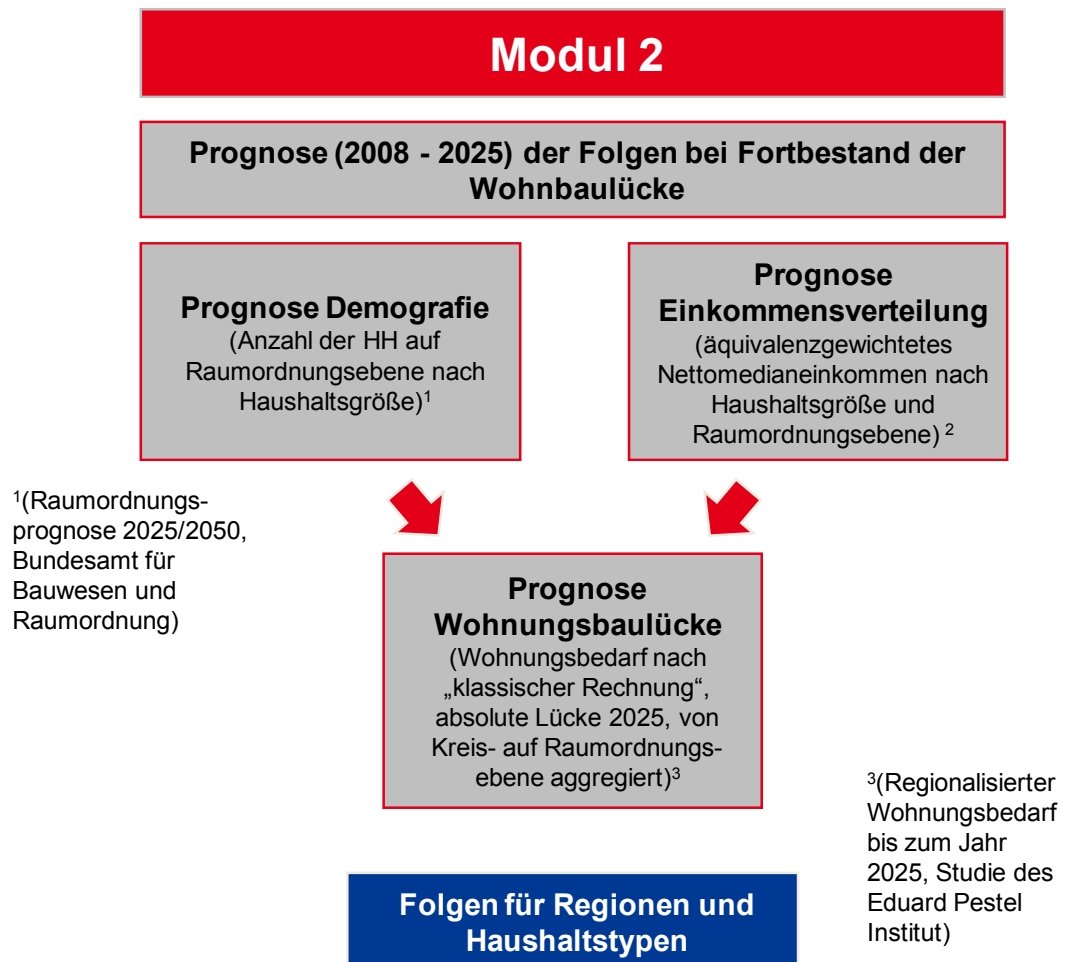
- alle Raumordnungsregionen in Deutschland,
- die Haushaltsgrößen (1 bis 4+ Personen-HH) sowie
- das äquivalenzgewichtete Nettomedianeinkommen der Haushalte.

Darüber hinaus ist die Datengrundlage der drei Studien auf den Prognosezeitraum 2008 bis 2025 festgelegt, um weitestgehende Kompatibilität zu erreichen.

Die generierten Kennzahlen der raumordnungsbezogenen Prognosen über die demografische Entwicklung und die Einkommensentwicklung der privaten Haushalte werden mit den Daten zur Wohnbaulücke – auf Basis der vorliegenden Pestel-Studie (Abschnitt 3.3)- zusammengeführt (Abbildung 12).

¹¹ Hg. vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Raumordnungsprognose 2025/2050 – Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen, Schriftenreihe Berichte, Band 29, Bonn 2009.

Abbildung 12: Vorgehensweise Modul 2, Prognose (2008 – 2025) der Folgen bei Fortbestand der Wohnungsbaulücke



Durch die Zusammenführung der Prognosen über die demografische Entwicklung, die Einkommensverteilung und die Wohnungsbaulücke können schließlich hinsichtlich der 97¹² Raumordnungsregionen Aussagen über die sozialen Folgen der Wohnungsbaulücke getroffen werden (Abschnitte 3.4 und 3.5).

¹² Die Kreisneugliederungen in Sachsen-Anhalt 2007 und im Freistaat Sachsen 2008 erforderten eine erneute Überprüfung und Anpassung der Raumordnungsregionsabgrenzung in diesen beiden Ländern. Durch die Zusammenlegung von Landkreisen und kreisfreien Städten verringert sich die Anzahl der Raumordnungsregionen im Jahr 2008 auf 96. Um die Kompatibilität zwischen den zugrundeliegenden Datensätzen zu gewährleisten basieren die Prognosen auf der Raumordnungsregionsabgrenzung des Jahres 2006.

3.1 Prognose der demografischen Entwicklung der privaten Haushalte

Der demografische Wandel der Bevölkerung wirkt sich auch auf die Struktur der privaten Haushalte aus und ist somit eine wesentliche Einflussgröße bei der Berechnung des zukünftigen Wohnungsbedarfs. Die künftige Zahl der Haushalte, ihre Größe und Zusammensetzung ist vor allem für die Wohnungsmärkte relevant, auf denen die Haushalte als Nachfrager in Erscheinung treten.

Die haushaltsspezifische Analyse der sozialen Folgen im Falle eines Fortbestehens der Wohnungsbaulücke erfordert somit die Betrachtung der zukünftigen demografischen Struktur und Verteilung der privaten Haushalte. Anhand der vorliegenden Bevölkerungs- und Haushaltsprognose¹³ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ist es möglich, die regionale Verteilung der Haushalte unterschiedlicher Größe zu betrachten. Die nachfolgende Darstellung der demografischen Entwicklung der privaten Haushalte basiert daher auf der BBR-Prognose.

3.1.1 Methodik

Ausgehend vom Referenzzeitpunkt des Jahres 2005 werden in der BBR-Bevölkerungsprognose der Bevölkerungsbestand in den Regionen sowie die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Alter und Geschlecht vorausberechnet. Zwar bilden diese Inhalte lediglich demografische Grunddaten der Bevölkerung ab, jedoch zeichnen sie sich aufgrund der Datenbasis in der amtlichen Statistik durch eine hohe Validität aus. Eine Prognose ihrer künftigen Entwicklung kann daher als sehr zuverlässig gelten.

Die Gründe für den Zusammenhang zwischen der Bevölkerung und deren alters- sowie geschlechtsspezifischer Struktur und der Struktur der privaten Haushalte liefert das Konzept des Lebenszyklus. Danach leben Menschen eines bestimmten Alters und Geschlechts vornehmlich in Haushalten eines bestimmten Typs und einer bestimmten Größe. Einem hinsichtlich der Alters- und Geschlechtsstruktur bekannten Bevölkerungsbestand kann anhand dieses funktionalen Prinzips eine Verteilungsstruktur privater Haushalte unterlegt werden. Die BBR-Haushaltsprognose basiert auf diesem Prinzip¹⁴, wobei zwei gegenläufige Entwicklungen maßgebliche Bedeutung besitzen. Zum einen bewirken die immer länger werdenden Zeitreihen, dass mögliche Trends identifizierbar

13 Raumordnungsprognose 2025/2050 – Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2009.

14 Dabei wird bei jedem Haushalt zwischen dem Haushaltsvorstand (zumeist der Haupteinkommensbezieher) und den übrigen Haushaltsmitgliedern unterschieden.

und hinsichtlich ihrer Stabilität besser einschätzbar werden. Zum anderen wirkt sich der so genannte gesellschaftliche Wertewandel destabilisierend auf die typischen Lebenszyklen aus. Sichtbar wird dies durch die erweiterte Variabilität von Familienformen und damit letztlich von privaten Haushalten.

Haushaltsprognose und Wohnungsmarkt

Der wesentliche Nutzen der regionalisierten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die vorliegende Studie gründet in den typischerweise regional strukturierten Wohnungsmärkten. Denn die Standortwahl einer Wohnung ist in der Regel abhängig vom Lebensumfeld des Beziehers/der Bezieher. Dabei kommen der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes und dem privaten und familialen Netzwerk gesteigerte Bedeutung zu. Davon ausgehend, dass ein Wohnraumdefizit in einer Region nicht durch ein Wohnraumüberangebot in einer anderen Region gedeckt werden kann, hat demnach die regionale Verteilung der privaten Haushalte auf die regionalen Wohnungsmärkte große Bedeutung.

Raumordnungsregionen als Bezugssystem der Haushaltsprognose

Die Orientierung an den Wohnungsmärkten setzt voraus, dass eine hierfür geeignete regionale Abgrenzung zur Verfügung steht. Die Haushaltsprognose zieht als ihre zentrale Bezugsgröße die Raumordnungsregionen des BBR heran. Die Raumordnungsregionen sind aufgrund ihrer flächendeckenden Kompatibilität mit den räumlichen Abgrenzungen der erforderlichen amtlichen Daten den spezielleren Wohnungsmarktregionen vorzuziehen. So können für die Raumordnungsregionen, die immer aus Kreisen zusammengesetzt sind, die Daten aus der Kreisebene aggregiert werden.¹⁵ Dieser Vorteil ist einerseits für die konsistente Analyse der zeitlichen Entwicklung von Bedeutung, andererseits birgt die auf Raumordnungsregionen bezogene Bevölkerungsprognose, die als Grundlage der Haushaltsprognose dient, ein wesentlich geringeres Prognoserisiko als dies bei einer noch kleinräumigeren Abgrenzung der Fall wäre.

Dynamik der privaten Haushalte

Die Entwicklung des Bevölkerungsbestandes wird durch die Bilanz von Geburten und Sterbefällen sowie durch das Wanderungssaldo aus Zu- und Abwanderungen geprägt. Insbesondere die Auswirkungen des Geburten-/Sterbefälle-Verhältnisses werden erst mit einer gewissen Zeitverzögerung deutlich. So wirken sich etwa Schwankungen in den Geburtenzahlen erst nach durchschnittlich 20 Jahren auf die Zahl der Haushalte aus, wenn die dann erwa-

¹⁵ Diese Tatsache ist für die Kompatibilität mit den Grunddaten der Pestel-Studie, die die Prognose der Wohnungsbaulücke auf Kreisebene vollzieht, von zentraler Bedeutung.

chsenen Kinder aus dem Elternhaus ausziehen und eigene Haushalte gründen. Gleichzeitig sind aus Sterbefällen nicht grundsätzlich Haushaltsauflösungen zu folgern. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang ist also nicht notwendig gleichbedeutend mit einem Rückgang der Anzahl der privaten Haushalte.

Auch Binnenwanderungen haben wesentlichen Einfluss auf die Zahl und Struktur der privaten Haushalte. Während sich der Umzug eines gesamten Haushaltes unmittelbar auf die Anzahl der Haushalte in der Herkunfts- als auch in der Zielregion auswirkt, verändern Haushaltsneugründungen durch Auszug einer im Haushalt lebenden Person lediglich die Zahl der Haushalte im Zielgebiet. Die Annahmen bezüglich der Binnenwanderungen gründet die BBR-Prognose auf die konsolidierten Daten der Jahre zwischen 2000 bis 2004/2005 und schreibt diese in die Zukunft fort.¹⁶ Dadurch werden die regionenspezifischen Herkunft/Ziel-Beziehungen dieser Ausgangsphase festgeschrieben, jedoch das Ausmaß der Gesamtmobilität abgesenkt, da der Anteil der mobileren Altersgruppen zukünftig kleiner wird. Hinsichtlich der Außenwanderungen geht die BBR-Prognose insgesamt von einem leichten Wiederanstieg der Nettowanderungen aus, der sich im Mittel über den gesamten Prognosezeitraum innerhalb der Bandbreite bewegt, die die derzeit gültige amtliche Prognose des Statistischen Bundesamtes vorsieht.

3.1.2 Ergebnisse

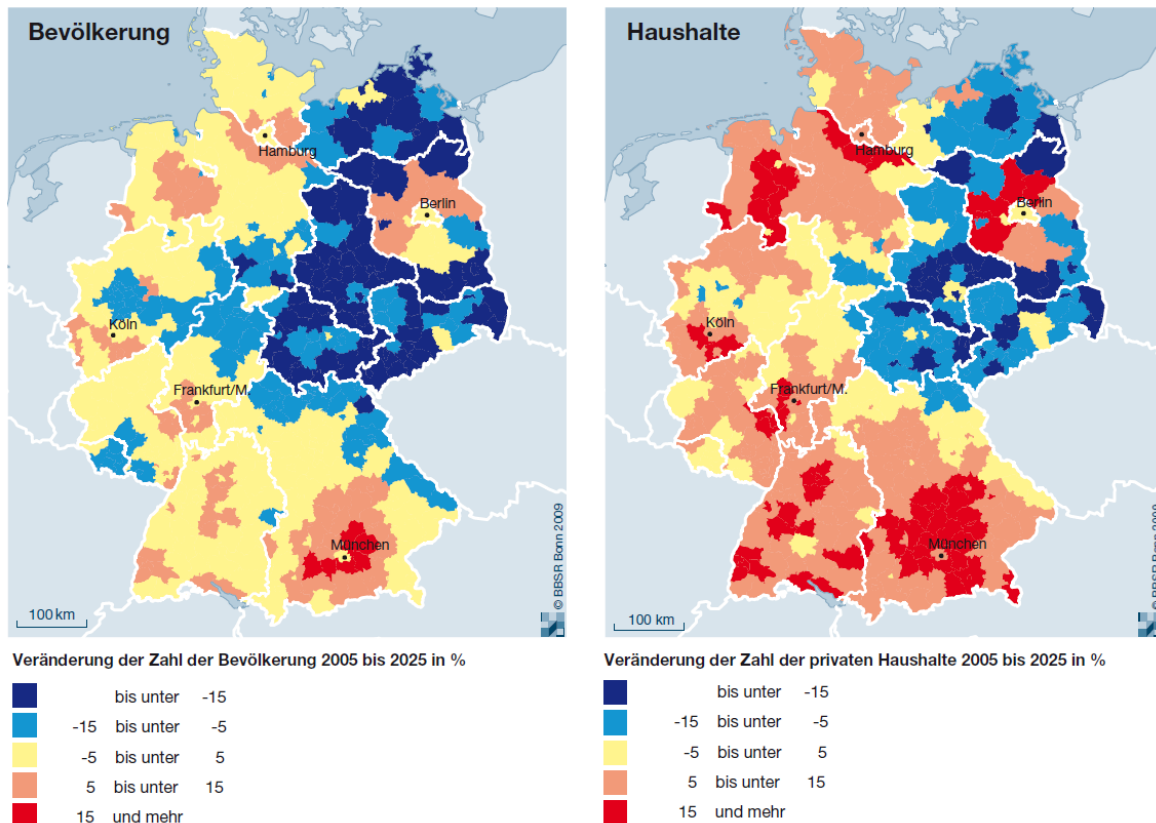
Für Deutschland insgesamt ist das wichtigste Prognoseergebnis, dass die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2025 zwar leicht sinkt, die Zahl der privaten Haushalte dagegen noch um etwa 5 % steigt. Dieses Phänomen ist bereits seit dem Jahr 1990 beobachtbar. Seit dem ist die Zahl der privaten Haushalte um fast 13 % gestiegen, während die Bevölkerung lediglich um 3 % gewachsen ist. Besonders auffällig wird diese Dynamik bei Betrachtung der ostdeutschen Bundesländer. In den ersten 15 Jahren seit der deutschen Vereinigung nahm die Bevölkerung dort um 8 % ab, doch die Zahl der privaten Haushalte stieg in der gleichen Periode um fast 8 %.

Zukünftig wird diese Konstellation – Abnahme der Bevölkerung und Anstieg der Haushaltzahlen – seltener werden. Die unterschiedliche Dynamik zwischen Bevölkerung und Haushaltzahlen wird sich aber abgeschwächt fortsetzen. In Regionen mit hohen Rückgängen der Bevölkerungszahl wird die Abnahme der Haushaltzahlen deutlich geringer ausfallen. Die Abbildungen 13 und 14

¹⁶ Den nachfolgenden Berechnungen liegen die BBR-Daten für den Prognosezeitraum 2008 bis 2025 zugrunde. Die bundesweiten, aber auch die raumordnungsspezifischen Wanderungsentwicklungen werden dadurch – angesichts des langen Prognosehorizonts – nur unwesentlich verlängert, so dass sich der Ergebnisse des Trends und der Unterschiede zwischen den Raumordnungsregionen nur in Einzelfällen geringfügig ändern. Daher wird im Folgenden auch nicht auf die BBR-Karten verzichtet, da sie die einzelnen Aspekte des demografischen Wandels sinnvoll verdeutlichen.

veranschaulichen diese Entwicklung. Dabei wird deutlich, dass in den ostdeutschen Bundesländern lediglich der Großraum Berlin eine Zunahme der privaten Haushalte, bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum, aufweist.

Abbildungen 13 und 14: Regionale Verteilung der Veränderung der Anzahl der Einwohner und der der privaten Haushalte in Deutschland, 2005 bis 2025, in %



Datenbasis: BBSR-Bevölkerungsprognose 2005-2025/bbw; BBSR-Haushaltsprognose 2005-2025/bbw
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert), 31.12.2006

Quelle: BBR

In Westdeutschland sind vor allem das Ruhrgebiet und das Saarland sowie weniger dicht besiedelte Gebiete (Nordhessen, südliches Niedersachsen, Oberfranken, Bayerischer Wald) von einer Bevölkerungsabnahme betroffen. Die größten Zuwächse der Haushaltszahlen und der Bevölkerungszahl verzeichnen Regionen in den Randbereichen der wirtschaftsstarke Agglomerationsräume (Hamburg, Bremen, Köln, Rhein-Main, Stuttgart und München).

Alterung und Individualisierung

Es wird deutlich, dass neben dem Wandel der Dynamik und der Alterung der Bevölkerung die Individualisierung oder Singularisierung großen Einfluss auf die Zahl und Struktur der privaten Haushalte hat. So wird zukünftig die Zahl der kleinen Haushalte mit

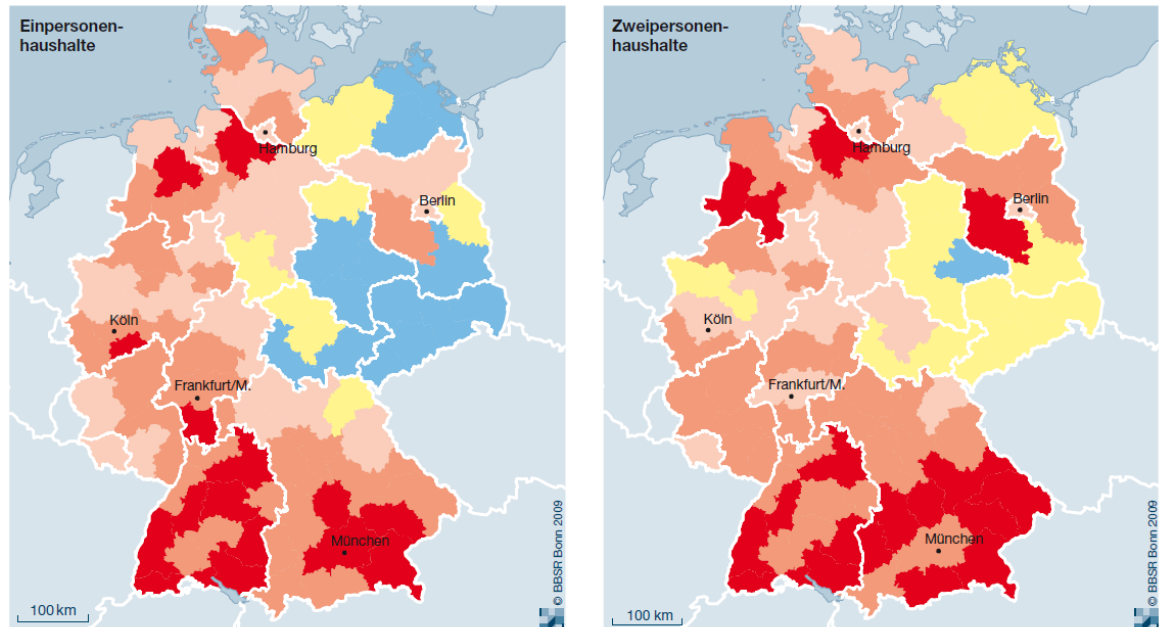
einer oder zwei Personen (Singles, Paare) deutlich zunehmen, während die Zahl der größeren Haushalte, faktisch also die der Familien, abnehmen wird. Die zunehmende Singularisierung, im Sinne einer Haushaltsverkleinerung, begründet die unterschiedliche Entwicklung von Haushalts- und Bevölkerungszahlen.

Mit Blick auf die Zusammensetzung der kleineren Haushalte können zwei Ursachen und damit zwei Haushaltstypen unterschieden werden, die die Dynamik der Haushaltsverkleinerung begründen:

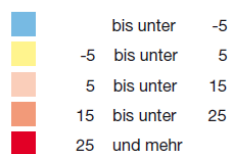
- In Folge der im Lebenszyklus späteren Familiengründungsphase bleiben junge Erwachsene länger Singles oder kinderlose Paare (verändertes Haushaltsbildungsverhalten).
- Die Alterung der Bevölkerung – also die Zunahme der Hochbetagten und die Abnahme der Jugendlichen – führt zu einem Anstieg der Zahl älterer Haushalte.

Eine besonders starke Zunahme der kleineren Haushalte mit ein oder zwei Personen zeigt sich gemäß der BBR-Prognose künftig in den Umlandregionen der Agglomerationsräume. Hier sind zuvorderst die süddeutschen Regionen um Stuttgart und München zu nennen. Aber auch die Räume Berlin/Brandenburg, Hamburg, Bremen und Rhein-Main weisen große Zuwächse dieser Haushaltsgruppen auf. Dagegen sind in den ostdeutschen Bundesländern weitgehend leichte Abnahmen der Ein- und Zweipersonenhaushalte zu verzeichnen. (Abbildungen 15 und 16).

Abbildungen 15 und 16: Regionale Verteilung der Veränderung von 1- und 2-Personen-Haushalten in Deutschland, 2005 bis 2025, in %



Veränderung der Zahl der Haushalte 2005 bis 2025 in %



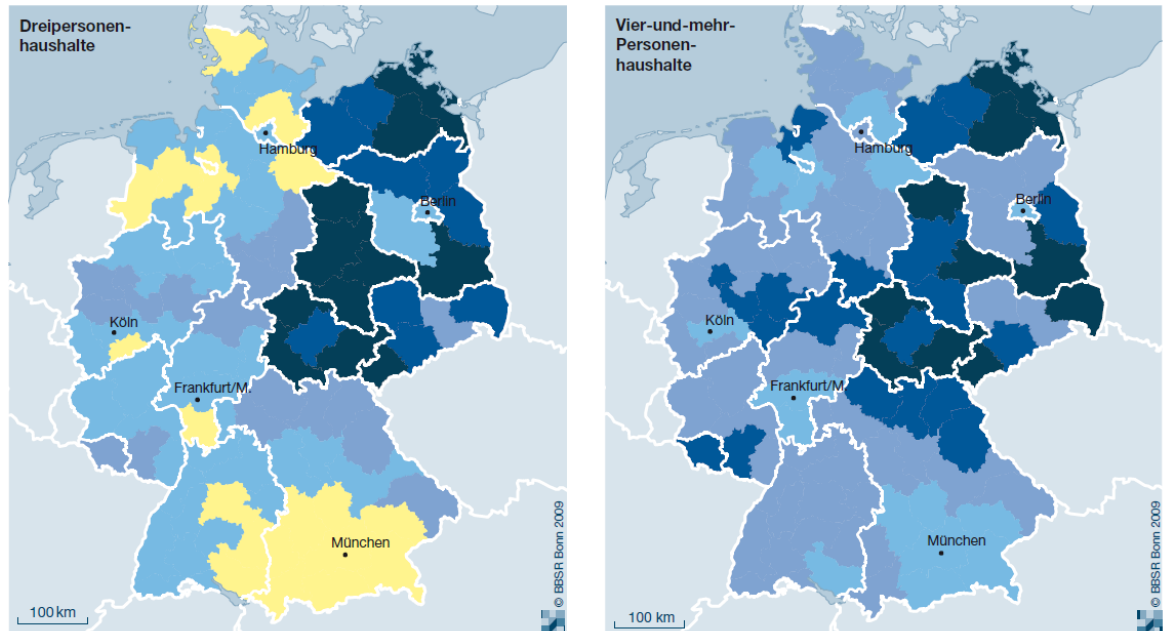
Datenbasis: BBSR-Haushaltsprognose 2005-2025/bbw
 Geometrische Grundlage: BKG, BBSR Raumordnungsregionen, 31.12.2006

Quelle: BBR

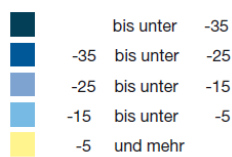
Die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte nimmt bundesweit in allen Regionen ab. Allerdings sind deutliche Unterschiede zwischen den ost- und westdeutschen Bundesländern festzustellen (Abbildungen 17 und 18). In den neuen Ländern sind insbesondere die Abnahme in den ländlichen peripheren Räumen (östliches Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen, Sachsen-Anhalt) auffällig, während in den Agglomerationsräumen (Berlin, Halle-Leipzig) die Rückgänge weniger ausgeprägt sind.

In den westdeutschen Bundesländern ist der Rückgang der großen Haushalte weniger gravierend, wobei hierbei wiederum insbesondere die Agglomerationsräume (Hamburg, Bremen, Stuttgart, München und Bonn und südl. Rhein-Main) zu nennen sind.

Abbildungen 17 und 18: Regionale Verteilung der Veränderung von 3- und 4+-Personen-Haushalten in Deutschland, 2005 bis 2025, in %



Veränderung der Zahl der Haushalte 2005 bis 2025 in %



Datenbasis: BBSR-Haushaltsprognose 2005-2025/bw
Geometrische Grundlage: BKG, BBSR Raumordnungsregionen, 31.12.2006

Quelle: BBR

Private Haushalte und Wohnungsmärkte

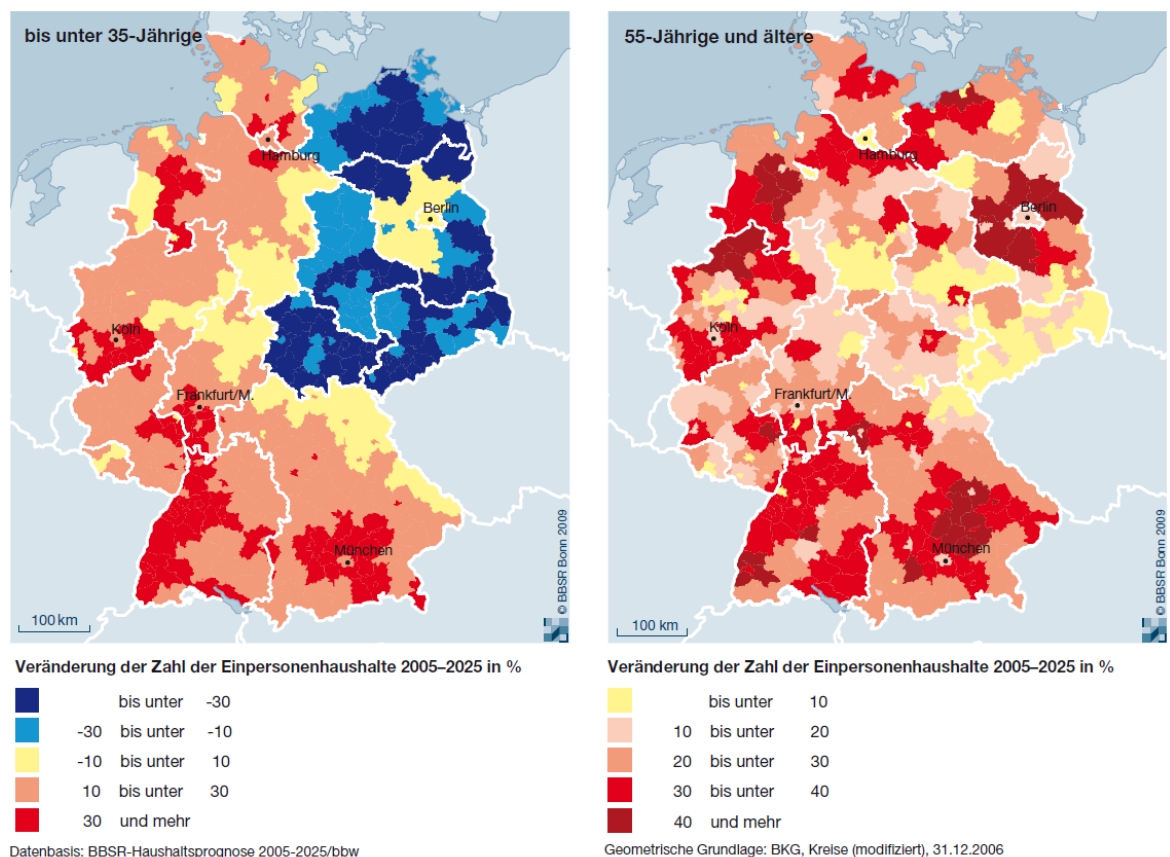
Die Funktion der Haushalte als Nachfrager auf den Wohnungsmärkten wurde bereits einleitend erläutert. Die Unterscheidung der Haushalte nach der Größe gibt dabei einige grundlegende Hinweise. Einfache Rückschlüsse von der Haushaltsgröße auf den Wohnraumbedarf greifen aber häufig zu kurz. Für den Trend der Haushaltsverkleinerung können – wie erwähnt – insbesondere zwei Haushaltstypen verantwortlich gemacht werden, die aber mit sehr unterschiedlichen Bedarfen als Wohnungsnachfrager auftreten:

- Der Haushaltstyp junger Erwachsene gründet neue Haushalte und zeichnet sich durch eine hohe (ausbildungs- und berufsbedingte) Mobilität aus. Junge Erwachsene stellen die wesentliche Zugrupsgruppe in den Städten.
- Eine zweite Gruppe sind ältere Menschen in kleinen Haushalten, die durch die Auflösung von Familienhaushalten

(Auszug der Kinder) entstehen. Dieser Haushaltstyp zeichnet sich durch eine vergleichsweise geringe Mobilität aus und tritt nicht aktiv als Nachfrager am Wohnungsmarkt auf. Auffällig ist, dass ältere Personen einen deutlich überdurchschnittlichen Wohnflächenkonsum aufweisen.

Die Abbildungen 19 und 20 verdeutlichen diese unterschiedlichen Entwicklungen der kleinen Haushalte. Für beide Haushaltstypen ist zukünftig eine regional sehr unterschiedliche Verteilung festzustellen.

Abbildungen 19 und 20: Regionale Verteilung der Veränderung der Einpersonenhaushalte nach Alter der Bewohner, 2005 bis 2025, in %



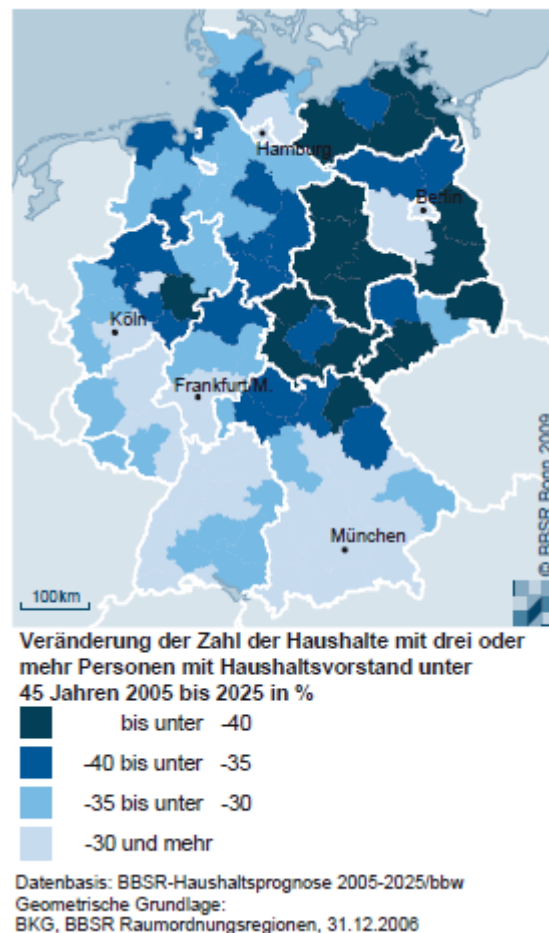
Quelle: BBR

Die Verteilung der Einpersonenhaushalte mit bis unter 35-Jährigen hebt deutlich die Konturen der ostdeutschen gegenüber den westdeutschen Bundesländern hervor. Ausschlaggebend für diese Entwicklung sind gemäß der BBR-Prognose die sehr niedrigen Geburtenraten in den 1990er Jahren in den neuen Bundesländern, die sich 20 Jahre später in schwach besetzten Jahrgängen in der Haushaltsgründungsphase niederschlagen. Die teilweise deutlichen Zunahmen in den westdeutschen Regionen sind dagegen auf den dortigen Anstieg der Geburtenrate in den 1990er Jahren zurückzuführen.

Im Gegensatz zu der Entwicklung der jüngeren Haushalte wird die Zahl der älteren Haushalte zukünftig in fast allen, auch in den ost-deutschen, Regionen zunehmen. In dieser Hinsicht können die Wohnungsmärkte mit einem entsprechenden Anstieg des Nachfragepotenzials älterer Menschen rechnen.

Die Zusammensetzung der Gruppe der großen Haushalte ist ebenfalls heterogen. So kann zwischen jungen Familien, die potenziell als Nachfrager von Eigenheimen auftreten, und konsolidierten Familien unterschieden werden. Die Zahl der großen Haushalte, deren Haushaltsvorstand jünger als 45 Jahre ist, wird gemäß BBR-Prognose in den Jahren bis 2025 um rund ein Drittel abnehmen (Abbildung 21). Dabei sind alle Regionen, auch diejenigen mit deutlicher Zunahme der Bevölkerungs- und der Haushaltszahlen, von diesem Rückgang betroffen.

Abbildung 21: Regionale Verteilung der Veränderung der Haushalte mit drei oder mehr Personen und Haushaltsvorstand jünger als 45 Jahre (Familien), 2005 bis 2025, in %



Quelle: BBR

Die Entwicklung der privaten Haushalte folgt – mit Ausnahme einiger Besonderheiten – dem demografischen Wandel der Bevöl-

kerung. Zunächst wird in allen Regionen demografisch bedingt das Nachfragepotenzial älterer Menschen größer. Die in der Alterung der Bevölkerung angelegte Verschiebung der Haushaltsgrößenstrukturen hin zu kleineren Haushalten stellt den bestimmenden Trend der Zukunft dar. Die in der Vergangenheit beobachtete größere Dynamik der Haushalte gegenüber der Bevölkerungsentwicklung wird sich zukünftig abschwächen und angleichen. Trotzdem werden aufgrund des Rückgangs der Haushaltsgrößen in vielen Regionen die Haushaltszahlen noch steigen. Bis zum Jahr 2025 wird die Anzahl der privaten Haushalte noch etwa 5 % zunehmen.

Die sich verändernden Haushaltstypen und die teilweise gegenläufige Dynamik einzelner Gruppen stellen die regionalen Wohnungsmärkte vor neue Herausforderungen. Aufgrund der niedrigen Geburtenzahlen in den ostdeutschen Ländern während der 1990er Jahre und der anhaltenden Wanderungsbewegungen wird das Ausmaß von (Familien-)Haushaltsneugründungen in diesen Regionen zukünftig zu einem massiven Rückgang der jungen Single-Haushalte führen. In den westdeutschen Bundesländern und hier vornehmlich in den Agglomerationsräumen wird die Anzahl der kleinen Haushalte noch leicht zunehmen. Die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte, also Familienhaushalte, wird bundesweit fast flächendeckend sinken, wobei die Anzahl der Vier- und Mehrpersonenhaushalte insgesamt besonders stark rückläufig ist. Mit Blick auf die Agglomerationsräume fällt auf, dass hier innerhalb des Prognosezeitraums die geringsten Verluste der größeren Haushalte verzeichnen sind.

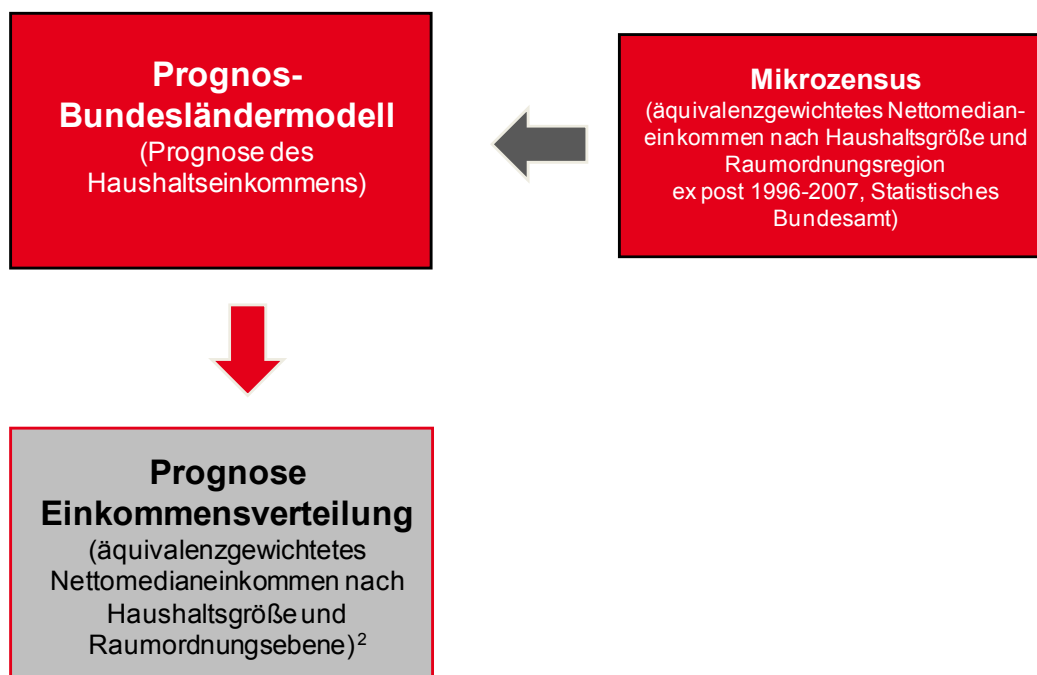
3.2 Prognose der Einkommensverteilung

Neben der BBR-Bevölkerungsprognose und der daraus abgeleiteten Haushaltsprognose ist die Prognose der regionalen und haushaltsspezifischen Einkommensverteilung der Haushalte Grundlage für die Abschätzung der sozialen Folgen bei Fortbestehen der Wohnungsbaulücke. Aus der prognostizierten Einkommensentwicklung ergeben sich Erkenntnisse darüber, in welchen Regionen ein möglicher Wohnungsmangel für bestimmte Haushaltsgrößen im Jahr 2025 aufgrund fehlender Zahlungsbereitschaft nicht umfassend sichtbar wird und womit die sozialen Folgen der Wohnungsbaulücke besonders gravierend ausfallen.

3.2.1 Methodik

Für die Prognose der regionalen und haushaltsspezifischen Einkommensverteilung wird das Prognos-Bundesländermodell verwendet, in das Daten einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2009¹⁷ integriert werden (Abbildung 22).

Abbildung 22: Methodik der Prognose der Einkommensverteilung



Quelle: Eigene Darstellung

Der Mikrozensus ist die größte Haushaltsbefragung der amtlichen Statistik. Dabei wird jährlich rund 1 % aller Personen in Privat-

¹⁷ Die Sonderauswertung umfasst die Jahre 1996, 2000 und 2003 bis 2007.

haushalten befragt. Aufgrund der Stichprobengröße erlaubt der Mikrozensus auch für kleinere Bundesländer Analysen in tiefer fachlicher Gliederung. Die Wohnbevölkerung in Deutschland stellt die Grundgesamtheit der Erhebung dar. Im Mikrozensus werden sowohl das persönliche Nettoeinkommen der einzelnen Haushaltsmitglieder als auch das äquivalenzgewichtete Haushaltsnettoeinkommen erhoben.¹⁸

Mit dem Haushaltsnettoeinkommen wird die Summe sämtlicher Einkommen des Haushalts bzw. aller Haushaltsmitglieder abzüglich der geleisteten Steuern und Transfers und zuzüglich der empfangenen Transfers. (z.B. Lohn oder Gehalt, Unternehmereinkommen, Rente, Pension, öffentliche Unterstützungen, Einkommen aus Vermietung und Verpachtung, Kindergeld, Wohngeld, Transferleistungen für Unterkunft und Heizung etc.) ermittelt. Das äquivalenzgewichtete Nettomedianeinkommen ist die maßgebliche Kennziffer der Prognose der regionalen Einkommensverteilung.

Ausgehend von der makroökonomischen Prognose für Gesamtdeutschland bis zum Jahr 2025 wird die Vorausschätzung konsistent auf die 16 Bundesländer disaggregiert. Maßgeblich für die Disaggregation sind länderspezifische Entwicklungen aus der Vergangenheit sowie in den Rahmenbedingungen für die Prognose. In einem zweiten Schritt werden die Länderprognosen mit den demografischen Entwicklungen in den einzelnen Raumordnungsregionen gekoppelt. Daraus ergeben sich detaillierte Prognosen über die Einkommensentwicklung nach Raumordnungsregionen und Haushaltstypen.

3.2.2 Ergebnisse

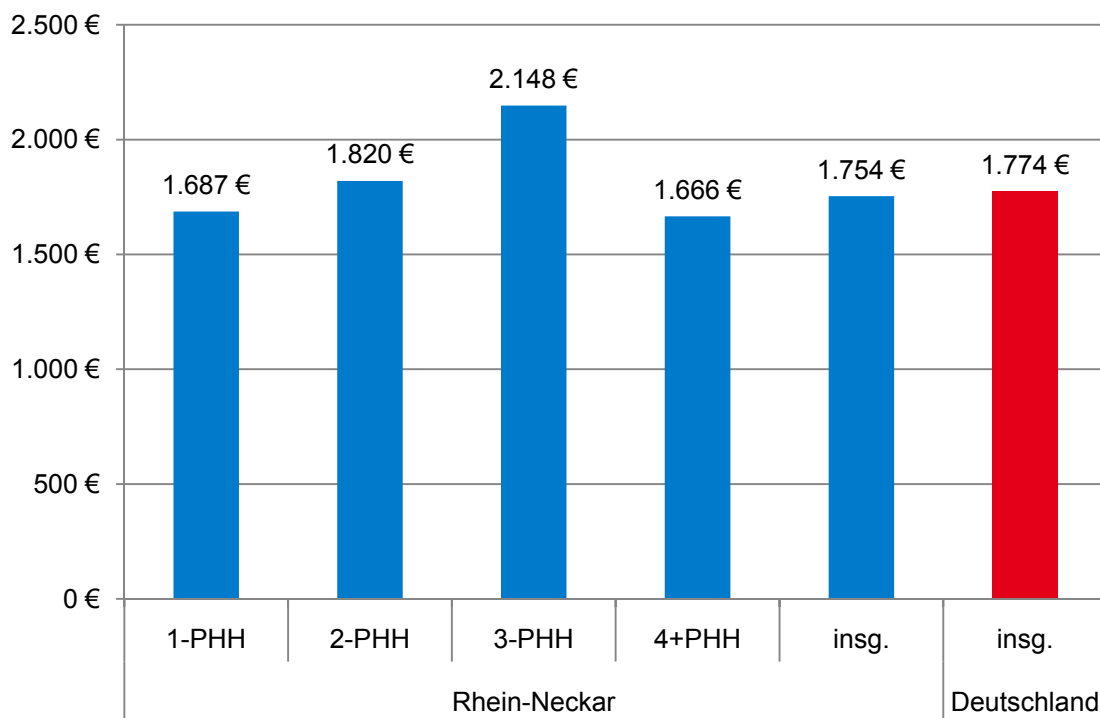
Gemäß der Prognose beläuft sich das mittlere äquivalenzgewichtete Haushaltsnettoeinkommen in Deutschland im Jahr 2025 auf 1.774 Euro (im Jahr 2007 1.257 Euro). Für die Abschätzung der sozialen Folgen bei Fortbestehen der Wohnungsbaulücke sind die Unterschiede im Haushaltsnettoeinkommen in Abhängigkeit der Haushaltsgrößen im Jahr 2025 von besonderem Interesse. Bereits die ex post-Daten der Sonderauswertung des Mikrozensus beschreiben eine, über alle 97 Raumordnungsregionen hinweg betrachtet, uneinheitliche Einkommensverteilung auf die Haushalts-

18 Das Konzept des Nettoäquivalenzeinkommens berücksichtigt einerseits, dass der „Wert“ des Haushaltseinkommens abhängig ist von der Anzahl der Haushaltsmitglieder. So wird bei gleichem nominalem Einkommen die Einkommensposition eines Einpersonenhaushalts höher bewertet als die Einkommensposition eines z.B. Vierpersonenhaushalts. Andererseits wird berücksichtigt, dass es innerhalb eines Haushalts Größenvorteile gibt, d.h. mit jeder zusätzlichen Person im Haushalt steigt der Aufwand für die Lebenshaltung nur unterproportional. Im Ergebnis wird jedem Haushaltsmitglied ein Faktor zugewiesen, durch dessen Summe das Nominaleinkommen geteilt wird, um zum Äquivalenzeinkommen zu gelangen. Dabei erhält der Haushaltsvorstand den Faktor 1, weitere Haushaltsmitglieder je nach Alter den Faktor 0,5 oder 0,3. Beispiel: Ein Zweipersonenhaushalt mit einem Nominaleinkommen von 1.500 Euro hat ein Äquivalenzeinkommen von 1.000 Euro ($=1.500 / (1+0,5)$) und damit die gleiche Einkommensposition wie ein Einpersonenhaushalt mit einem Nominaleinkommen von 1.000 Euro.

größen. Auch die Prognose für das Jahr 2025 ergibt insgesamt ein sehr heterogenes Bild der Einkommensverteilung.

Exemplarisch werden im Folgenden die Raumordnungsregionen 68 Rhein-Neckar und 46 Bonn analysiert. Im Jahr 2025 liegt in der Raumordnungsregion 68 Rhein-Neckar das äquivalenzgewichtete Haushaltsnettoeinkommen der Einpersonen-Haushalte mit 1.687 Euro deutlich unter dem Niveau der Zwei- und Dreipersonen-Haushalte (1.820 Euro bzw. 2.148 Euro), aber leicht über dem der Vier- und Mehrpersonen-Haushalte (1.666 Euro) (Abbildung 23).

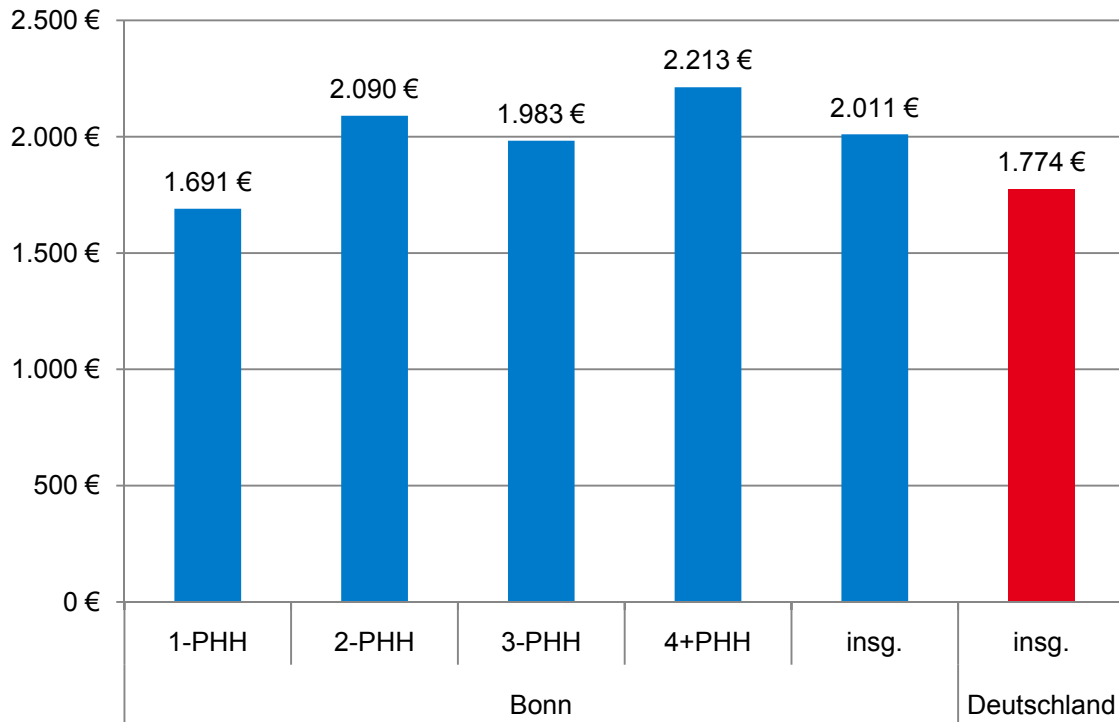
Abbildung 23: Äquivalenzgewichtetes Haushaltsnettoeinkommen nach Haushaltsgrößen im Jahr 2025, Raumordnungsregion 68 Rhein-Neckar



Quelle: Prognos Bundesländermodell, Mikrozensus Sonderauswertung 2009, eigene Darstellung

In der Raumordnungsregion 46 Bonn wird für das Jahr 2025 eine davon deutlich abweichende Einkommensverteilung auf die Haushaltsgrößen prognostiziert. Danach werden die Haushaltsnettoeinkommen der Drei- oder Vierpersonenhaushalte mit 1.983 Euro bzw. 2.213 Euro deutlich über dem Niveau der Einpersonen-Haushalte (1.619 Euro) liegen (Abbildung 24).

Abbildung 24: Äquivalenzgewichtetes Nettomedianeinkommen nach Haushaltsgrößen im Jahr 2025, Raumordnungsregion 46 Bonn



Quelle: Prognos Bundesländermodell, Mikrozensus Sonderauswertung 2009, eigene Darstellung

Dieser Vergleich spiegelt exemplarisch die heterogene Einkommenssituation der Haushalte in den betrachteten Regionen wider. Gleichzeitig verweist er damit auf das Erfordernis einer detaillierten regionenspezifischen Analyse, um die sozialen Folgen bei Fortbestehen einer Wohnungsbaulücke abschätzen zu können. Auf diesen Aspekt wird in Abschnitt 3.4 näher eingegangen.

3.3 Prognose der Wohnungsbaulücke

Die Zielsetzung einer im Auftrag der DGfM, des BDB und des BFW erstellten Untersuchung des Eduard Pestel Instituts ist die Abschätzung sowohl des demografisch basierten quantitativen Wohnungsbedarfs als auch des aus den qualitativen Erfordernissen heraus resultierenden zusätzlichen Ersatzbedarfs bis zum Jahr 2025 unter Berücksichtigung der regionalen Komponente.¹⁹ Vorgehensweise und Ergebnisse dieser Studie werden zunächst in knapper Form wiedergegeben.

3.3.1 Methodik

Regionaler Wohnungsbedarf

Als Ausgangsbasis für die Ableitung des Wohnungsbedarfs wird in der Studie des Pestel Instituts zunächst die aktuelle Situation auf den Wohnungsmärkten eingeschätzt. Wohnungsmärkte sind zunächst regional in Verbindung mit dem Arbeitsplatzangebot und den von den Erwerbstätigen akzeptierten Zeiten (und immer mehr auch monetäre Kosten) für die Fahrten zum Arbeitsplatz voneinander abgegrenzt. Auch innerhalb der so definierten regionalen Wohnungsmärkte gibt es Wohnungsangebote, die in keinerlei Konkurrenz zueinander stehen. Solcherlei Differenzierungen beziehen sich etwa auf unterschiedliche Größen, Ausstattungen, Lagen oder Eigentumsformen.

Insgesamt finden sich heute unterschiedlichste Wohnungsmarktkonstellationen in den Regionen Deutschlands, aber auch deutliche Unterschiede zwischen verschiedenen Segmenten innerhalb einer Region oder sogar innerhalb einer Stadt. Rein quantitativ errechnen sich auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte einerseits Wohnungsdefizite in einer Größenordnung von je 80.000 bis 90.000 Wohnungen vor allem in den Zentren Hamburg, Köln, Frankfurt, Stuttgart, München, Hannover und angrenzenden Städten und Kreisen. Auf der anderen Seite sind nach wie vor hohe Wohnungsüberhänge in weiten Teilen Ostdeutschlands, aber auch in Südniedersachsen und Nordhessen, in Nordostbayern und im zentralen Ruhrgebiet erkennbar. Diese Überhänge summieren sich der Studie zufolge bundesweit auf 0,9 bis 1,0 Mio. Wohnungen.

Von einem Ausgleich der Wohnungsmärkte durch Umzüge der Bevölkerung wird in der Studie abgesehen, da die Bevölkerung an die in den wirtschaftlich attraktiven Zentren gelegenen Arbeits-

¹⁹ „Wohnungsmangel in Deutschland? Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025“, Studie des Eduard Pestel Instituts, 2009.

plätze gebunden ist. Eine „Verrechnung“ von Defiziten und Überhängen ist entsprechend nicht möglich. Die Autoren der Pestel-Studie weisen darauf hin, dass die ausgewiesenen Defizite und Überhänge die untere Grenze der tatsächlichen Lücke darstellen.

Weitere Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen in Deutschland

Wie in die BBR-Prognose fließt auch in die Pestel-Studie die aus der Bevölkerungsentwicklung resultierende Haushaltsentwicklung als zentraler Einflussfaktor des künftigen demografischen Wohnungsbedarfs ein. Bei der Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung werden für die Bereiche Sterblichkeit, Geburtenhäufigkeit und Wanderungen regional differenzierte Annahmen getroffen. In den wesentlichen Parametern gehen die Berechnungen weitgehend von den gleichen Annahmen aus, die in der BBR-Prognose getroffen werden. In der Folge zeigen sich ähnliche Ergebnisse hinsichtlich der Entwicklung der Zahl und Struktur der privaten Haushalte.

3.3.2 Ergebnisse

Quantitativer Wohnungsbedarf

Bei der klassischen Wohnungsbedarfsberechnung nehmen die Autoren an,

- dass jeder Haushalt eine Wohnung beziehen kann,
- eine ausreichende Fluktuationsreserve eingehalten wird,
- die Zahl der Untermietverhältnisse gesenkt wird und
- die Zahl an Zweit- und Freizeitwohnungen beachtet werden wird.

Der Wohnungsbedarf orientiert sich also an definierten Bedürfnissen, und damit nicht am Einkommen. Zwar gewinnen die Wohnungsabgänge zunehmend an Bedeutung, aber nach wie vor ist die wesentliche Bedarfskomponente in der zunehmenden Anzahl an Haushalten zu sehen.

Insgesamt errechnen die Autoren der Studie einen demografisch begründeten Wohnungsbedarf, der mit ansteigender Zuwanderung in den Jahren 2011 bis 2013 gut 250.000 Wohnungen pro Jahr erreicht und dann später auf rund 150.000 Wohnungen im Jahr 2025 absinkt. Bei diesem Bedarf wurden nur die positiven regionalen Bedarfe addiert.

Die Autoren der Studie ermitteln schließlich einen Gesamtbedarf, die Summe aus demografisch bedingtem und qualitativem Bedarf,²⁰ von durchschnittlich 400.000 Wohnungen pro Jahr.

20 Über den berechneten quantitativen Bedarf hinaus, gehen die Autoren der Pestel Studie von einem aus qualitativen Gründen notwendigen Bestandsersatz von Altwohnungen aus. Ausgehend von Expertenbefragungen wird der jährliche qualitative Zusatzbedarf auf etwa 175.000 Wohnungen geschätzt. Da die hier vorgenommene Prognose der Wohnungsbaulücke ausschließlich auf dem quantitativen Bedarf basiert, bleibt der qualitative Zusatzbedarf unberücksichtigt.

3.4 Die Folgen bei Fortbestand der Wohnungsbaulücke

Soweit der dargestellte zusätzliche Wohnungsbedarf nicht durch Neubauten gedeckt wird, entsteht eine Wohnungsbaulücke in entsprechender Höhe. Ausgehend von dieser quantitativen Wohnungsbaulücke wird nun dargestellt, in welchen Regionen welche Haushaltstypen besonders betroffen sind. Eine hohe Betroffenheit bemisst sich dabei an der Kombination von hohem Wohnungsdefizit und geringem Einkommen. Hierzu werden die Prognosen über die demografische Entwicklung, die Einkommensverteilung und die Wohnungsbaulücke zusammengeführt. Die Abschätzung der sozialen Folgen bei Fortbestehen der Wohnbaulücke bezieht sich ausschließlich auf den in der Pestel-Studie ausgewiesenen Daten der quantitativen Wohnungsbedarfsprognose bis zum Jahr 2025.

Verdeckter Wohnungsmangel in den Raumordnungsregionen?

Um die unterschiedlichen Größen der Raumordnungsregionen zu berücksichtigen, wird die quantitative Wohnungsbaulücke im Folgenden durch die Kennziffer *Wohnungsbaulücke je 100 Haushalte ausgewiesen*. Dazu wird in jeder Raumordnungsregion der Wohnungsbaubedarf im Jahr 2025 der für das Jahr 2025 prognostizierten Anzahl der Haushalte gegenübergestellt.²¹

Die Darstellung der Einkommensverteilung basiert auf der Berechnung des *äquivalenzgewichteten mittleren Haushaltsnettoeinkommens* in den einzelnen Raumordnungsregionen in Relation zum mittleren Haushaltsnettoeinkommen im Bundesgebiet im Jahr 2025 (Abbildung 25). Ein Wert von über 100 % zeigt ein überdurchschnittliches Einkommensniveau im Vergleich zum Bund an, ein Wert von unter 100 % ein unterdurchschnittliches Niveau.

²¹ Das bedeutet, z.B. dass sich für die ROR Hamburg bei einer Wohnungsbaulücke von 176.328 Wohneinheiten und einer Anzahl von privaten Haushalten in Höhe von 1.029.856 im Jahr 2025 eine Lücke je 100 Haushalte in Höhe von 17,12 ($176.328/1.029.856*100$) ergibt.

Abbildung 25: Vorgehen zur Ermittlung des Wohnungsmangels in den Raumordnungsregionen

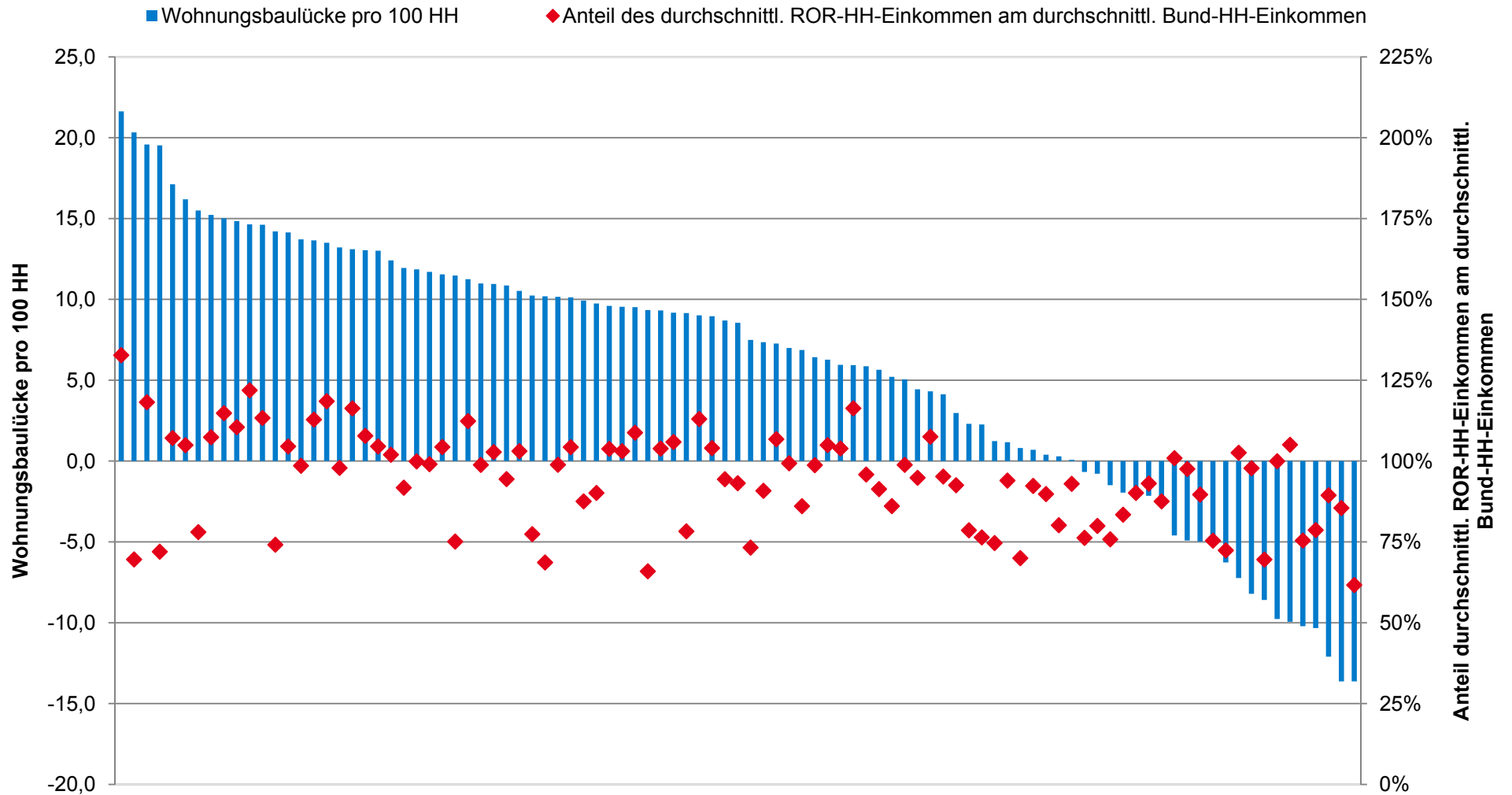


Quelle: Eigene Darstellung

Der Überblick über die 97 Raumordnungsregionen ermöglicht zunächst eine Einschätzung des Ausmaßes der Wohnungsbaulücke gegenüber der regionalen Einkommensverteilung. Abbildung 26 verdeutlicht, dass im Jahr 2025 in rund drei Vierteln der Raumordnungsregionen eine Wohnungsbaulücke besteht. Geordnet nach relativer Größe der Lücke zeigt der gleichmäßige grafische Verlauf, dass sich die Wohnungsbaulücke nicht auf wenige Raumordnungsregionen mit massiven Defiziten beschränkt. Im ungewichteten Durchschnitt über alle Raumordnungsregionen können fünf von gewünschten 100 Haushaltsbildungen nicht realisiert werden.

Die regionale Streuung der Haushaltsnettoeinkommen um das 100%-Bundesniveau verdeutlicht, dass regionenübergreifend kein signifikanter Zusammenhang zwischen dem Ausmaß der Wohnungsbaulücke und dem Niveau des regionalen Haushaltsnettoeinkommens festgestellt werden kann: Einerseits liegt in einigen Raumordnungsregionen mit starkem Wohnungsmangel das Haushaltsnettoeinkommen über dem Bundesdurchschnitt. Andererseits ist in einigen Raumordnungsregionen mit einem überdurchschnittlichen Niveau des Haushaltsnettoeinkommens sogar ein Wohnungsüberhang zu verzeichnen.

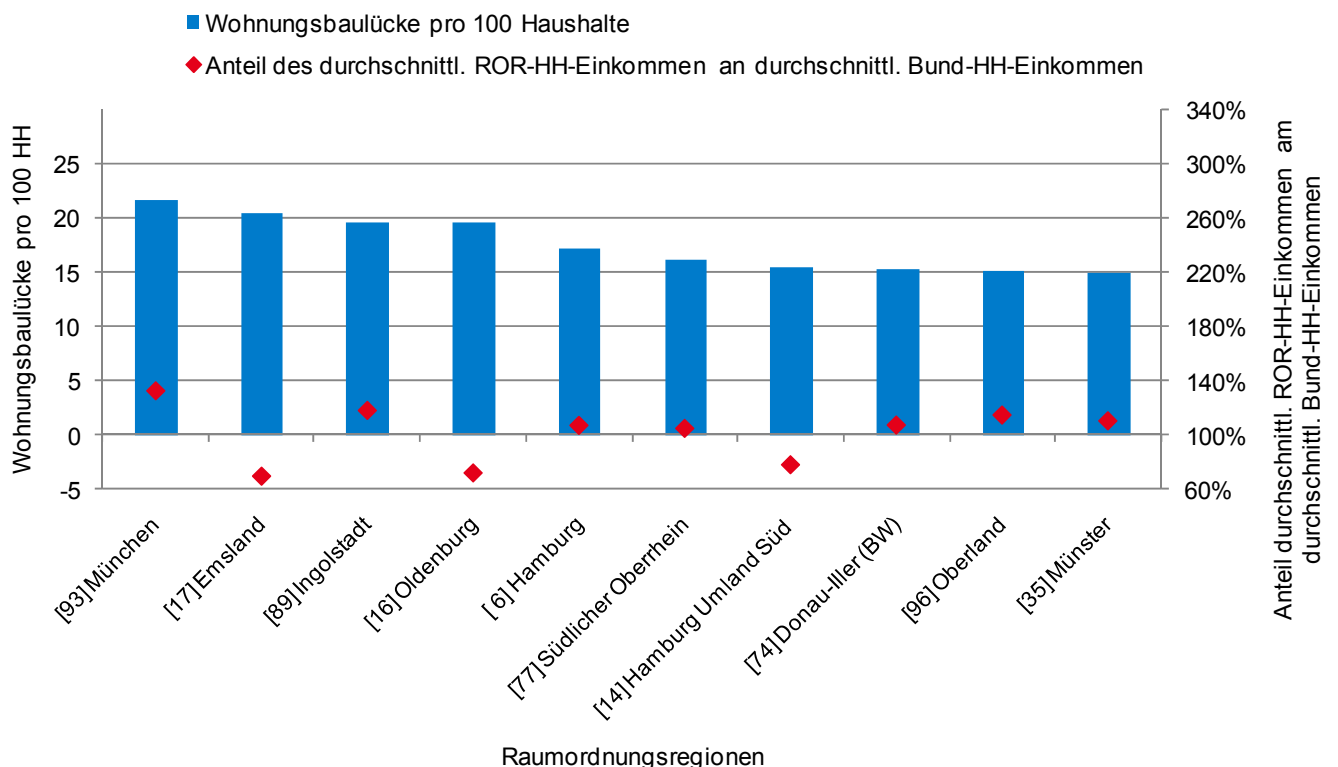
Abbildung 26: Wohnungsbaulücke je 100 Haushalte im Jahr 2025 und Anteil der äquivalenzgewichteten Nettomedianeinkommen im Jahr 2025, je Raumordnungsregion



Quelle: Prognos Bundesländermodell, Mikrozensus Sonderauswertung 2009, Pestel-Studie-Wohnungsbaulücke eigene Darstellung

Mit Blick die zehn Raumordnungsregionen mit der größten Wohnungsbaulücke wird dieser Befund noch deutlicher (Abbildung 27). In sieben dieser zehn Raumordnungsregionen liegt das Haushaltsnettoeinkommen über dem Bundesdurchschnitt. Darunter befinden sich die Agglomerationsräume München, Hamburg und Freiburg. Dass die Schwerpunkte des Wohnungsbedarfs aber nicht nur in und um die Großstädte herum zu erwarten sind, zeigen die Platzierungen von vornehmlich ländlich geprägten Raumordnungsregionen wie Donau-Iller und Oberland. Auffällig sind die großen relativen Wohnungsbaulücken in den Raumordnungsregionen Emsland und Oldenburg, die sich auch durch ein unterdurchschnittliches Niveau der Haushaltsnettoeinkommen auszeichnen. Absolut gesehen fallen die Lücken hier deutlich geringer aus als in den genannten Ballungsgebieten. Bezogen auf die geringere Einwohnerzahl können sie aber ein vergleichbares soziales Problem darstellen.

Abbildung 27: Top-10-Raumordnungsregion nach Wohnungsbaulücke je 100 Haushalte im Jahr 2025 und Anteil der äquivalenzgewichteten Nettomedianeinkommen im Jahr 2025



Quelle: Prognos Bundesländermodell, Mikrozensus Sonderauswertung 2009, Pestel-Studie-Wohnungsbaulücke eigene Darstellung

Wohnungsmangel nach Haushaltsgrößen und Raumordnungsregionen

Bisher wurde das Niveau des Haushaltsnettoeinkommens in den Raumordnungsregionen haushaltsgrößenübergreifend betrachtet. Ob ein Zusammenhang zwischen Haushaltseinkommen nach Haushaltsgrößen und einer etwaigen Wohnungsbaulücke in den Raumordnungsregionen besteht, wird im Folgenden durch die Differenzierung nach Haushaltsgrößen aufgeklärt. Zunächst werden erneut die Top-10-Raumordnungsregionen gemessen am Ausmaß der Wohnungsbaulücke in den Blickpunkt gerückt.

Dabei wird das bereits in Abschnitt 3.1 erläuterte Phänomen deutlich, dass die Singularisierung und Alterung der privaten Haushalte zu einer steigenden Zahl kleiner Haushaltsgrößen führt. So nimmt fast in allen der 97 Raumordnungsregionen die Anzahl der Einpersonen- und der Zweipersonenhaushalte zu, wohingegen die Anzahl der Dreipersonen und Vier- und Mehrpersonen-Haushalte deutlich zurückgeht. Entsprechend sind Ein- und Zweipersonenhaushalte künftig besonders stark mit fehlendem Wohnraum konfrontiert.

Die entsprechenden Niveaus des Haushaltsnettoeinkommens²² nach Haushaltsgröße legen eine differenziertere Betrachtung des Befundes aus Abschnitt 3.2 (Abbildung 28) nahe. Danach kann mit Blick auf die Einpersonenhaushalte ein unterdurchschnittliches Niveau des Haushaltsnettoeinkommens festgestellt werden. Dieser Befund dürfte auf die typische Struktur der Einpersonenhaushalte zurückzuführen sein, die durch Rentnerhaushalte oder Haushalte in der Gründungsphase geprägt sind. Diese beiden Gruppen weisen typischerweise ein unterdurchschnittliches Niveau und zumindest die Rentnerhaushalte eine unterdurchschnittliche Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen auf.

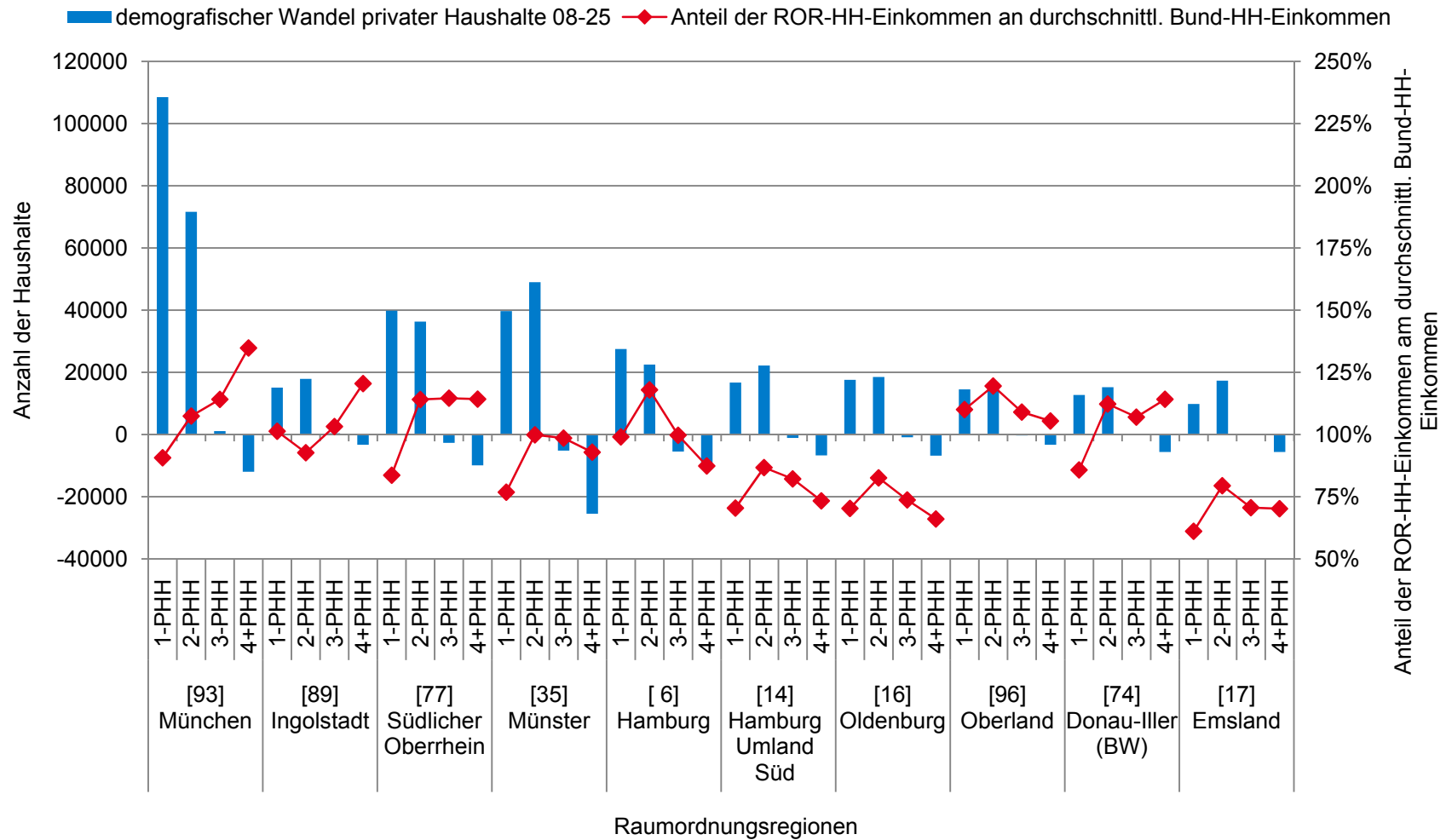
Weitere Rückschlüsse auf ein bundesweit einheitliches etwaiges Gefälle zwischen den Haushaltsgrößen können allerdings nicht gezogen werden. Vielmehr sind die Differenzen der Einkommensverteilung bei den übrigen Haushaltsgrößen regional sehr unterschiedlich. Ein belastbarer Zusammenhang zwischen der Haushaltsgröße und dem Einkommensniveau besteht somit ausschließlich in Bezug auf die Einpersonenhaushalte.

Gesicherte Aussagen hinsichtlich etwaiger negativer sozialer Folgen im Sinne einer reduzierten Nachfrage bestimmter Haushaltsgruppen infolge eines unterdurchschnittlichen Einkommensniveaus können zumindest für die Raumordnungsregionen mit dem größten Wohnungsbaufizit demnach ausschließlich für die Einpersonenhaushalte getroffen werden.

²² Je Haushaltsgröße wird das raumordnungsspezifische Haushaltsnettoeinkommen ins Verhältnis zum bundesdurchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen über alle Haushaltstypen gesetzt.

Über diese Regionen hinaus ist eine tiefergehende Analyse der einzelnen Raumordnungsregionen unter Berücksichtigung der jeweiligen Rahmenbedingungen notwendig, um sachgerechte Aussagen über einen gegebenenfalls vorhandenen verdeckten Wohnungsbedarf zu treffen.

Abbildung 28: TOP-10-Raumordnungsregionen nach Wohnungsbaulücke je 100 Haushalte 2008-2025, nach demografischen Bewegungen pro Haushaltsgrößentyp 2008-2025 und Anteil der äquivalenzgewichteten Nettomedianeinkommen im Jahr 2025



Quelle: Prognos Bundesländermodell, Mikrozensus Sonderauswertung 2009, BBR-Haushaltsprognose, eigene Darstellung

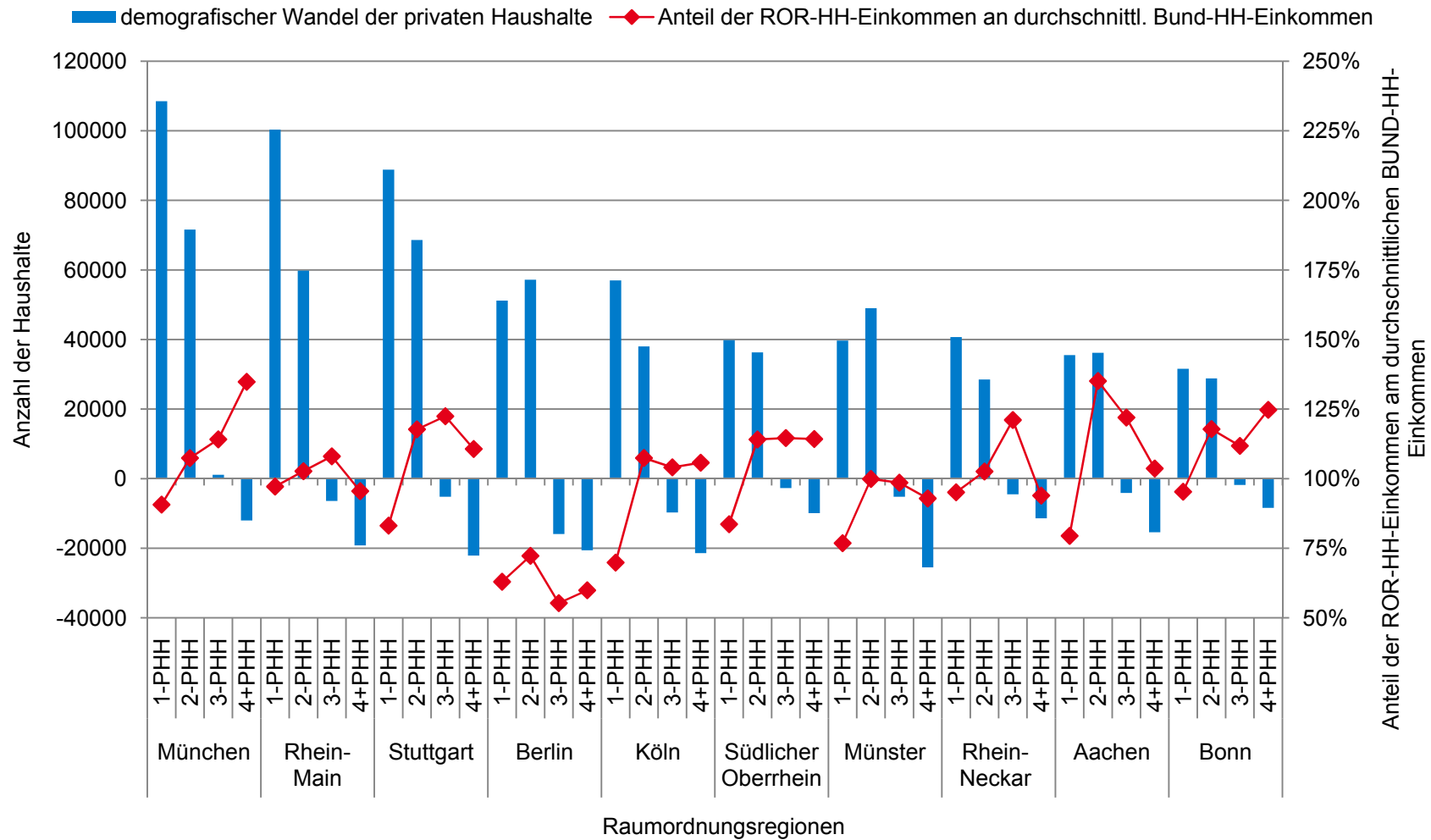
Der Befund des unterdurchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens der Einpersonenhaushalte sowie des uneinheitlichen Einkommensniveaus der übrigen Haushaltsgrößen wird durch die Betrachtung der Top-10-Raumordnungsregionen nach prognostiziertem Haushaltszuwachs bestätigt (Abbildung 29).

Die Singularisierung und Alterung der Haushalte führt gemäß der BBR-Haushaltsprognose zu teils massiven Zuwächsen von Einpersonnen- und Zweipersonen-Haushalten in den gegenwärtig wirtschaftsstarken Ballungsräumen der Bundesrepublik Deutschland. Dass neben den Raumordnungsregionen München, Rhein-Main, Stuttgart, Köln/Bonn/Aachen, Unterer Neckar (Heidelberg, Mannheim) und Südlicher Oberrhein (Freiburg/Breisgau) und Münster auch Berlin hohe Anstiege der Einpersonnen- und Zweipersonen-haushalte verzeichnet, dürfte u.a. seiner Sonderrolle als politisches und kulturelles Zentrum in Deutschland geschuldet sein.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Haushaltsprognose in fast allen der 97 Raumordnungsregionen Zuwächse bei der Anzahl der Einpersonnen- und der Zweipersonenhaushalte und Rückgänge bei der Anzahl der übrigen Haushaltstypen erwarten lässt.

Darüber hinaus wird mit Blick auf diese zehn Raumordnungsregionen mit dem größten prognostizierten Zuwachs an Haushalten der Befund der sehr heterogenen Einkommensverteilung auf die Haushaltsgrößen erneut bestätigt.

Abbildung 29: TOP-10-Raumordnungsregionen nach demografischen Bewegungen pro Haushaltsgrößentyp 2008 - 2025 und Anteil der äquivalenzgewichteten Nettomedianeinkommen im Jahr 2025



Quelle: Prognos Bundesländermodell, Mikrozensus Sonderauswertung 2009, BBR-Haushaltsprognose, eigene Darstellung

3.5 Zusammenführung

Wohnbaulücke

In drei Vierteln aller Raumordnungsregionen in Deutschland wird im Jahr 2025 eine quantitative Wohnbaulücke bestehen. Nur für ein Viertel der Raumordnungsregionen wird ein rechnerischer Überschuss an Wohnraum erwartet.

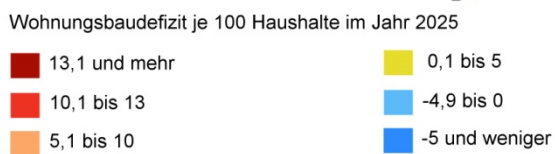
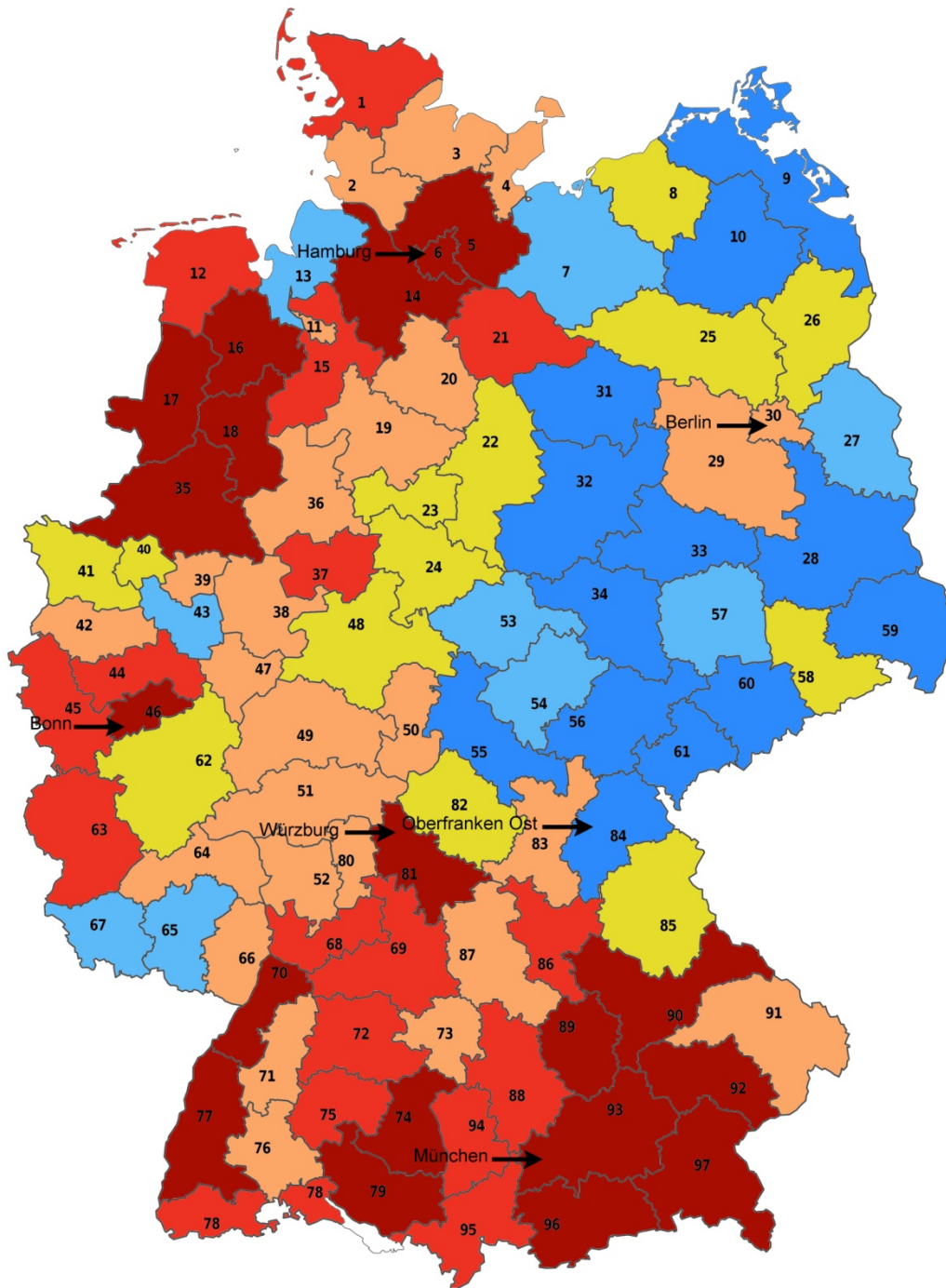
Die Kartenansicht der Abbildung 30 veranschaulicht die räumliche Verteilung der Lücke.²³ Es zeigt sich, dass die weit überwiegende Mehrheit der Raumordnungsregionen mit einem Wohnungsdefizit in den südlichen und westlichen Bundesländern liegt. Mit Ausnahme der Raumordnungsregion Oberfranken Ost (ROR 84) besteht in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg ein flächendeckendes Defizit. Davon sind insbesondere die Raumordnungsregionen um München (89-93, 96, 97), in Baden (70 und 77), auf der Schwäbischen Alb (74 und 79) und Würzburg (81) betroffen, wo sich das Defizit auf mehr als 13 Wohnungen je 100 Haushalte beläuft. Ein Wohnungsmangel vergleichbarer Größenordnung besteht noch in den Raumordnungsregionen um Hamburg (5, 6, 14), im westlichen Niedersachsen (16-18), in Münster (35) und in Bonn (46). Mit Blick auf die östlichen Bundesländer fällt das prognostizierte Wohnungsdefizit in und um Berlin (25, 26, 29, 30) auf, das bis zu 9,3 Wohnungen je 100 Haushalte beträgt.

Die übrigen Raumordnungsregionen in diesem Teil der Bundesrepublik verzeichnen mit wenigen Ausnahmen einen deutlichen Wohnungsüberhang. So besteht beispielsweise im Bundesland Sachsen-Anhalt (31-34) ein flächendeckender Wohnungsüberhang von mehr als 5 Wohnungen je 100 Haushalte. In den Bundesländern im südlichen und westlichen Teil der Bundesrepublik zeigen sich Wohnungsüberhänge in den Raumordnungsregionen Saarland (67), Westpfalz (65), Bochum/Hagen und Bremerhaven (13).

Insgesamt wird deutlich, dass das Ausmaß der Wohnungsbaulücke weitgehend mit der regionalen Wirtschaftskraft und der Bevölkerungsdichte der Raumordnungsregionen korrespondiert.

²³ Eine Tabelle der Raumordnungsregionen (Stand 2006) zur Zuordnung der Raumordnungsnummern befindet sich im Anhang.

Abbildung 30: Wohnungsbaulücke je 100 Haushalte 2008-2025, je Raumordnungsregion



Quelle: BBR, Pestel Institut, Prognos 2010

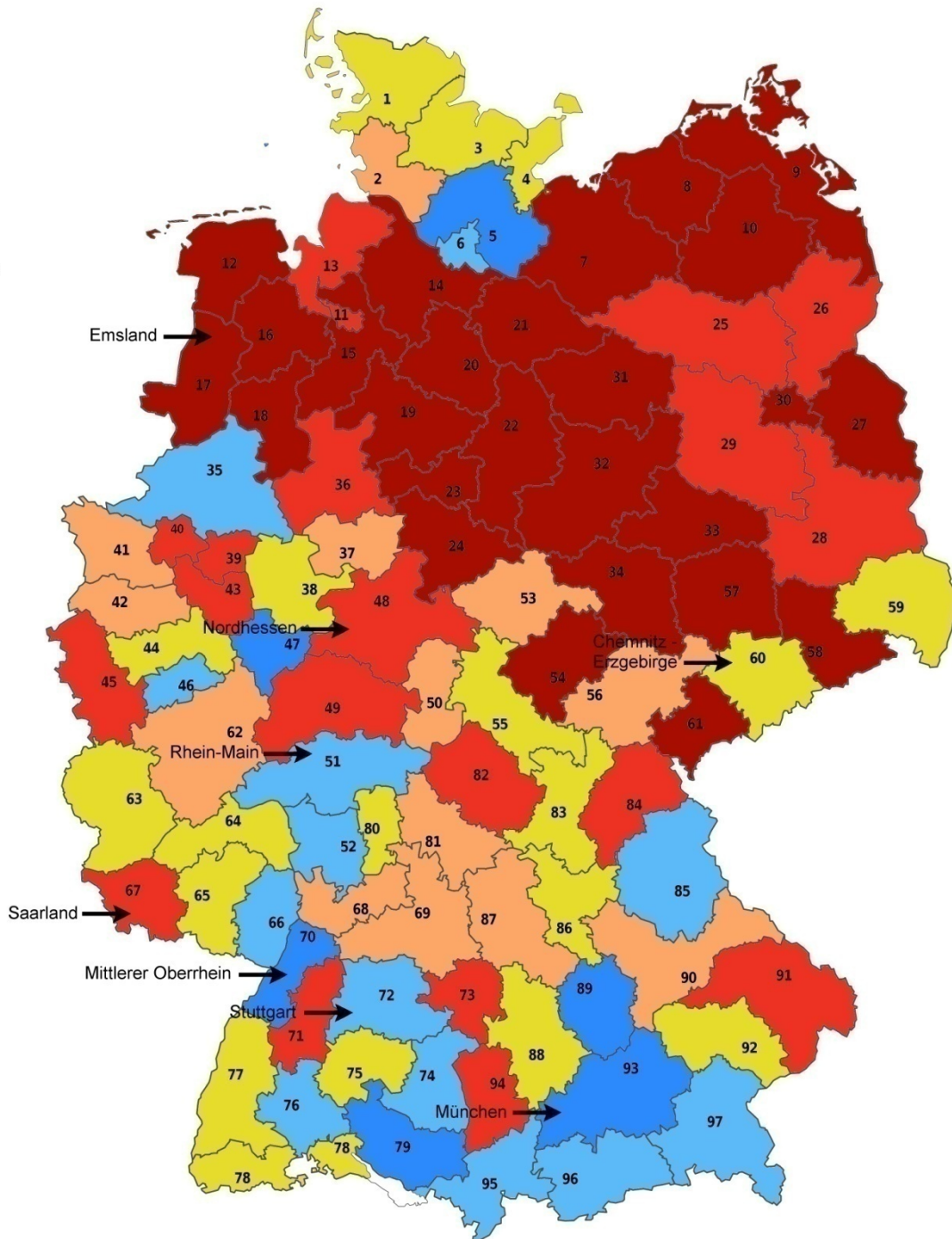
Einkommensentwicklung

Die soziale Dimension der Wohnbaulücke ergibt erst zusammen mit der künftigen Einkommensverteilung ein vollständiges und aussagekräftiges Bild. Die regionale Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen um das 100%-Bundesniveau zeigt ein deutliches Süd-Nord-Gefälle (Abbildung 31). Mit Ausnahme Hamburgs (6) und weiten Teilen Schleswig-Holsteins (1-5) sowie den sächsischen Regionen Oberlausitz-Niederschlesien (59) und Chemnitz-Erzgebirge (60) liegt in den Regionen im nördlichen Teil der Bundesrepublik (Niedersachsen und die östlichen Bundesländer) das Haushaltsnettoeinkommen unterhalb des Bundesdurchschnitts.

In den übrigen westlichen und südlichen Bundesländern zeigt sich ausschließlich in einzelnen wirtschaftsschwachen Regionen ein deutlich unterdurchschnittliches Niveau der Haushaltsnettoeinkommen. Der Anteil der Haushaltsnettoeinkommen in Nordhessen (48), in Oberfranken Ost (84) oder im Saarland (67) beträgt zwischen 85 und 95 Prozent des Bundesdurchschnitts.

Die Regionen mit einem überdurchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen im Jahr 2025 befinden sich mehrheitlich im Süden. So weisen die Wirtschaftszentren Rhein-Main (51), Mittlerer Oberrhein (70), Stuttgart (72) und die Region München (93) und ihr Umland ein deutlich überdurchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen auf.

Abbildung 31: Anteil der äquivalenzgewichteten Nettomedianeinkommen im Jahr 2025, je Raumordnungsregion



Anteil der äquivalenzgewichteten Nettomedianeinkommen im Jahr 2025

- 85 % und weniger
- 85,1 % bis 94,9 %
- 95 % bis 99,9 %
- 100 % bis 105 %
- 105,1 % bis 115 %
- 115,1 % und mehr

Quelle: Prognos 2010

Wohnbaulücke und Einkommensverteilung

Führt man die prognostizierten Daten zur Wohnungsbaulücke und zur Einkommensverteilung zusammen, ergeben sich vier Kombinationen aus Wohnungsbaulücke/-defizit und über-/unterdurchschnittlichem Haushaltsnettoeinkommen.

Wohnungsbaulücke und unterdurchschnittliches Einkommen

Der Überblick über die 97 Raumordnungsregionen in Abbildung 32 zeigt, dass im Jahr 2025 in rund der Hälfte der Regionen eine Wohnungsbaulücke besteht und dabei die dort ansässigen privaten Haushalte über ein unterdurchschnittliches Nettoeinkommen verfügen. Danach zeichnen sich die Bundesländer Niedersachsen und Hessen nahezu flächendeckend durch ein unterdurchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen bei bestehender Wohnungsbaulücke aus. Der Blick auf die Region Berlin und einige ihrer Umlandregionen zeigt, dass auch hier zukünftig eine unzureichende Anzahl von Wohnungseinheiten mit einem unterdurchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen einhergeht. Ähnlich ist die Lage am Niederrhein (41, 42), in Teilen des Ruhrgebietes (39, 40), im nördlichen Teil Baden-Württembergs (68, 69), im Nordschwarzwald (71), in Ostwürttemberg (73) und in einigen nördlichen Regionen Bayerns (81, 82, 87) sowie in den bayerischen Regionen Donau-Iller (94), Regensburg (90) und Donau-Wald (91) festzustellen. In der Folge müssen die privaten Haushalte in diesen Regionen entweder einen höheren Anteil ihres verfügbaren Einkommens für Wohnraum ausgeben oder ihre Nachfrage reduzieren, d.h. kleinere Wohneinheiten nachfragen. In beiden Fällen stellen sich die Nachfrager schlechter als in einer Situation ohne Wohnungsbaulücke. In diesen Regionen sind spürbare soziale Folgen der Wohnungsbaulücke zu erwarten.

Dabei ist zu beachten, dass der nicht gedeckte Bedarf aufgrund des geringen Einkommens zum Teil nicht als Nachfrage am Markt sichtbar wird. Eine Wohnungsbaulücke ist in dieser Konstellation nicht gleichzusetzen mit einem sichtbaren Nachfrageüberhang.

Wohnungsbaulücke und überdurchschnittliches Einkommen

Es zeigt sich weiterhin, dass insbesondere in den wirtschaftsstarke Regionen die privaten Haushalte zwar über ein überdurchschnittliches Nettoeinkommen verfügen, dort aber gleichzeitig ein – teilweise massives (s. Abschnitt 3.4) – Wohnungsbaudefizit besteht. Diese Regionen konzentrieren sich in Bayern, Baden-Württemberg, Teilen Hessens und Nordrhein-Westfalens sowie in Schleswig-Holstein. Wenn auch weniger drastisch als in den Regionen mit unterdurchschnittlichem Haushaltsnettoeinkommen bei bestehender Wohnungsbaulücke, werden auch die privaten Haushalte dort ihre Nachfrage reduzieren oder schlechtere Wohnverhältnisse in Kauf nehmen müssen.

Im Unterschied zu Konstellation mit unterdurchschnittlichem Einkommen dürfte in diesen Regionen zusätzliche Nachfrage am Markt sichtbar werden, die – bei steigenden Preisen – zur Verringerung der Wohnungsbaulücke beitragen wird.

Wohnungsüberhang und unterdurchschnittliches Einkommen

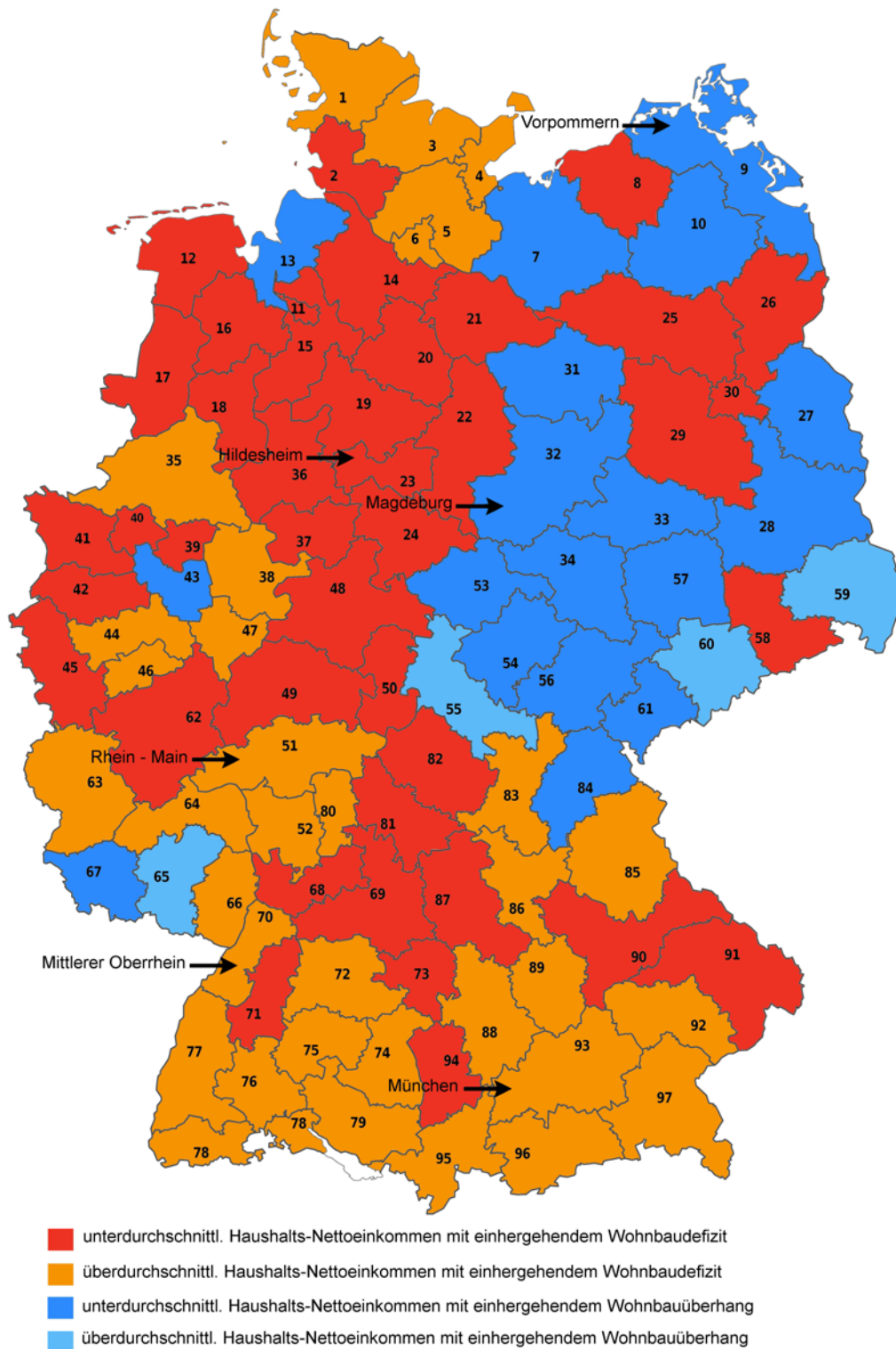
Mit Ausnahme der Regionen um Berlin und Oberes Elbtal/Ost-erzgebirge und Mittleres Mecklenburg/Rostock sind die östlichen Bundesländer durch einen deutlichen Wohnungsüberhang und durch Haushaltsnettoeinkommen unterhalb des Bundesdurchschnittes gekennzeichnet. In Westdeutschland findet sich diese Konstellation nur in Bremerhaven, Bochum/Hagen, den Regionen Saar und Oberfranken-Ost. Die Nachfrage nach Wohnungen dürfte in diesen Regionen trotz der unterdurchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen angesichts des Wohnungsüberhangs weitgehend zu befriedigen sein.²⁴ Negative soziale Folgen sind hier im Durchschnitt nicht zu erwarten.

Wohnungsüberhang und überdurchschnittliches Einkommen

Nur wenige Regionen sind im Jahr 2025 gekennzeichnet durch einen ausreichenden Bestand an Wohnraum und gleichzeitig überdurchschnittliche Einkommen. Dies sind die Raumordnungsregionen Westpfalz, Südthüringen, Oberlausitz-Niederschlesien und Chemnitz-Erzgebirge. Hier dürfte sich die Angebots- und Nachfragekonstellation auf dem Wohnungsmarkt weitgehend unproblematisch darstellen.

²⁴ Mit Blick auf die Regionen mit einem Wohnungsüberhang ist weiterhin festzustellen, dass der Wohnungsneubau aufgrund der in den letzten Jahren fallenden Baukosten je Quadratmeter die Neubautätigkeit nicht eingestellt werden dürfte. Diese Entwicklung ist insbesondere für die Abschätzung des qualitativen Zusatzbedarfs relevant.

Abbildung 32: Wohnungsbaulücke je 100 Haushalte im Jahr 2025 im Verhältnis zum Anteil der äquivalenzgewichteten Nettomedianeinkommen im Jahr 2025, je Raumordnungsregion



Quelle: Prognos 2010

Anhang
Abbildung 33: Raumordnungsregionen, 2006

ROR-Nr	ROR-Name	ROR-Nr	ROR-Name
1	Schleswig-Holstein Nord	50	Osthessen
2	Schleswig-Holstein Süd-West	51	Rhein-Main
3	Schleswig-Holstein Mitte	52	Starkenburger
4	Schleswig-Holstein Ost	53	Nordthüringen
5	Schleswig-Holstein Süd	54	Mittelthüringen
6	Hamburg	55	Südthüringen
7	Westmecklenburg	56	Ostthüringen
8	Mittleres Mecklenburg/Rostock	57	Westsachsen
9	Vorpommern	58	Oberes Elbtal/Osterzgebirge
10	Mecklenburgische Seenplatte	59	Oberlausitz-Niederschlesien
11	Bremen	60	Chemnitz-Erzgebirge
12	Ost-Friesland	61	Südwestsachsen
13	Bremerhaven	62	Mittelrhein-Westerwald
14	Hamburg-Umland-Süd	63	Trier
15	Bremen-Umland	64	Rheinhessen-Nahe
16	Oldenburg	65	Westpfalz
17	Emsland	66	Rheinpfalz
18	Osnabrück	67	Saar
19	Hannover	68	Rhein-Neckar
20	Südheide	69	Franken
21	Lüneburg	70	Mittlerer Oberrhein
22	Braunschweig	71	Nordschwarzwald
23	Hildesheim	72	Stuttgart
24	Göttingen	73	Ostwürttemberg
25	Prignitz-Oberhavel	74	Donau-Iller (BW)
26	Uckermark-Barnim	75	Neckar-Alb
27	Oderland-Spree	76	Schwarzwald-Baar-Heuberg
28	Lausitz-Spreewald	77	Südlicher Oberrhein
29	Havelland-Fläming	78	Hochrhein-Bodensee
30	Berlin	79	Bodensee-Oberschwaben
31	Altmark	80	Bayerischer Untermain
32	Magdeburg	81	Würzburg
33	Dessau	82	Main-Rhön
34	Halle/S.	83	Oberfranken-West
35	Münster	84	Oberfranken-Ost
36	Bielefeld	85	Oberpfalz-Nord
37	Paderborn	86	Industrieregion Mittelfranken
38	Arnsberg	87	Westmittelfranken
39	Dortmund	88	Augsburg
40	Emscher-Lippe	89	Ingolstadt
41	Duisburg/Essen	90	Regensburg
42	Düsseldorf	91	Donau-Wald
43	Bochum/Hagen	92	Landshut
44	Köln	93	München
45	Aachen	94	Donau-Iller (BY)
46	Bonn	95	Allgäu
47	Siegen	96	Oberland
48	Nordhessen	97	Südostoberbayern
49	Mittelhessen		