

Manfred NUTZ, Dortmund

Demographischer Wandel und Wohnungsmarktentwicklung

Summary

Until now the demographical change has not yet affected the housing market of Germany at all. Although the population is proposed to decline the amount of households will still be increasing up to the year 2020. As most challenging the housing market will be confronted with new trends such as an overaged population, diversified lifestyles and different lifestyles of migrants. These changes will not lead to just one tendency of housing business but will be differed by region and could also lead to opposed trends.

The demographic change is proposed to affect the demand of housing places, the changing use of settlement and living area, the meaning of proprietary and the trend towards higher or lower prices of real estates and housing space.

1 Einleitung

Mit den drei Trends „weniger, älter und bunter“ wird häufig versucht, die Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre und Jahrzehnte in kurzer und prägnanter Form zu beschreiben. So plakativ diese Beschreibung auch sein mag, so komplex ist der Hintergrund, vor dem sie entstanden ist. Im Kern handelt es sich um die drei Hauptdimensionen des sog. „Demographischen Wandels“, die auf einen allgemeinen Bevölkerungsrückgang in Deutschland hinweisen, der mit einer Alterung der Gesellschaft einhergeht und gleichzeitig durch Zuwanderung unterschiedlicher Nationalitäten und einer Pluralisierung der Gesellschaft mit einem Prozess der Heterogenisierung verbunden ist.

Im Kontext mit der Zukunftsfähigkeit der sozialen Sicherungssysteme, vor allem der Kranken- und Altersversorgung, werden die (sozialen) Auswirkungen einiger Aspekte des demographischen Wandels schon seit mehreren Jahren intensiv diskutiert. Dies geschieht auf der nationalstaatlichen Ebene und berücksichtigt vornehmlich die volkswirtschaftliche Perspektive. Doch der demographische Wandel verläuft keineswegs einheitlich. Und somit werden sich die Veränderungen auch räumlich sehr unterschiedlich

auswirken und bedürfen einer räumlichen wie auch sachlichen Strukturierung. So werden die Folgen der erwarteten Bevölkerungsveränderungen auch konkrete Auswirkungen in den Städten und Gemeinden, den Kreisen und Regionen haben und alle Bereiche der Versorgung betreffen. Besondere Aufmerksamkeit muss hier den Segmenten gewidmet werden, die sich der staatlichen Kontrolle weitgehend entziehen und überwiegend durch den Markt geregelt werden. Hierzu zählt u.a. das Wohnungswesen, das sich nach dem fortwährenden Rückzug der öffentlichen Hand aus dem Wohnungsbau in einer Marktsituation mit einem Nebeneinander von Entspannung und Anspannung der Wohnungsteilmärkte in den unterschiedlichen Teilregionen der Bundesrepublik befindet.

Die Konsequenzen der Veränderung von Bevölkerungszahl und -struktur werden nicht nur die verschiedenen Regionstypen wie etwa ländliche Räume und verstädterte Regionen in unterschiedlichem Maße treffen. Auch innerhalb eines Regionstyps werden unterschiedliche Entwicklungen und damit auch Auswirkungen erwartet. Neben den sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen ist hiervon auch der Wohnungsmarkt betroffen, der in einem sehr spezifischen System von Angebot und Nachfrage verankert ist.

2 Der Wohnungsmarkt

2.1 Besonderheiten

Beim Wohnungsmarkt in Deutschland handelt es sich nicht um einen freien Markt. Er ist in das System der sozialen Marktwirtschaft eingebunden und entspricht damit einem typischen Interventionsmarkt (KOFNER 2004, 4f.). Insbesondere die Wohnraumsicherung sozioökonomisch schwacher Bevölkerungsgruppen wurde und wird durch staatliche Eingriffe gewährleistet. So haben Interventionen durch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, Wohngeld usw. ein Marktversagen in bestimmten Segmenten korrigiert. Aber auch Anreize der Eigentumbildung wie die ehemalige Eigenheimzulage oder Abschreibungsmöglichkeiten beeinflussen das Geschehen auf dem Wohnungsmarkt in bestimmten Stadt- und Regionstypen in Deutschland.

Die Besonderheiten des Wirtschaftsgutes „Wohnung“ und die Differenzierung des spezifischen „Marktes“ haben Auswirkungen auf die Beurteilung der räumlichen Folgen des demographischen Wandels.

Die Eigenschaften der Wohnung als Wirtschaftsgut unterscheiden sich zum Teil erheblich von denen anderer Konsumgüter (nach DOPFER 2000, 13–16):

- 1) Mit der Wohnung werden existenzielle Grundbedürfnisse befriedigt, die nicht substituierbar sind.

- 2) Mit und in der Wohnung werden sehr individuelle Bedürfnisse befriedigt, was zu einer heterogenen Nachfrage, zu einem differenzierten Angebot und damit zu einer Vielfältigkeit an Wohnraum führt. Die Wohnung ist ein Rückzugsraum für die einen, ein Repräsentationsraum für die anderen.
- 3) Die Wohnung ist Standort gebunden. Damit handelt es sich um ein immobiles Wirtschaftsgut, das der Nachfrager an Ort und Stelle annehmen muss. Umso wichtiger erscheint auf dem Wohnungsmarkt der Aspekt des Standortes, der sich in seiner Gesamtheit positiv wie auch negativ auf die Position der Wohnung am Markt auswirken kann.
- 4) Die Wohnung ist ein ausgesprochen langlebiges Wirtschaftsgut. Die Lebensdauer einer Wohnimmobilie wird mit mehr als 50 Jahren angenommen und überdauert damit in der Regel die Erstnutzung. Die Konsequenz ist, dass neben dem Neubaumarkt ein dominanter Bestandsmarkt existiert.
- 5) Die „Produktionsdauer“ einer Wohnung ist ausgesprochen lang. Eine kurzfristige Reaktion auf dem Wohnungsmarkt ist seitens der Anbieter kaum möglich, da die reinen Bau- und Umbauzeiten von Wohnraum durch teilweise aufwändige Planungs- und Genehmigungszeiten ergänzt werden müssen.

2.2 Teilmärkte

Der Wohnungsmarkt ist durch seine heterogene Struktur geprägt. Die wesentlichen Faktoren, die für die Teilmarktbildung verantwortlich sind, lassen sich zurückführen auf

- die räumliche Lage (z.B. städtisch – ländlich, urban – suburban),
- den sozioökonomischen Status des Wohnviertels (z.B. gehobenes Villenviertel – Geschosswohnungen des sozialen Wohnungsbaus),
- den Rechtsstatus (Miete, Eigentum) und
- den qualitativ-technischen Standard (Altbau – Neubau, saniert – unsaniert).

Allgemein ist der deutsche Wohnungsbestand vergleichsweise jung (vgl. Tab. 1). Während die Baualtersklassen im Osten Deutschlands jedoch recht gleichmäßig verteilt sind, dominiert in Westdeutschland der Wohnungsbestand aus der Nachkriegszeit bis Ende der 1970er Jahre mit knapp 50% (STATISTISCHES BUNDESAMT 2003b). Diese Bestandsstruktur wird konkrete Auswirkungen auf die veränderte Nachfrage im Zuge des demographischen Wandels haben. Es ist davon auszugehen, dass auch bei einer rückläufigen Bevölkerungszahl ein gewisser Anteil an Neubauwohnungen vorhanden sein wird. Jedoch lag dieser bereits in der Vergangenheit bei nur 1–2% des gesamten Wohnungsangebotes (DOPFER 2000, 21). Somit spielt der Neubau-

markt auf dem Wohnungsmarkt eine nur untergeordnete Rolle. Der Entwicklung der vorhandenen Wohnungsbestände kommt damit eine bedeutende und wohl in Zukunft weiter wachsende Rolle zu (WEZEMAEL 2004, 59). Im Zusammenhang mit der Segmentierung des Wohnungsmarktes spielen

	Deutschland <i>in Tsd.</i>	Alte Länder <i>in %</i>	Neue Länder und Ost-Berlin <i>in %</i>
bis 1918	8897	13,06	24,01
1919 - 1948	4971	11,37	18,78
1949 - 1978	18095	51,71	26,88
1979 - 1990	19331	13,40	16,55
ab 1990	4301	10,46	13,77

Tab. 1: Baualter der Wohnungen in Deutschland

Quelle: STATISTISCHES BUNDESAMT 2003b

die Teilmärkte „Eigentumsmarkt“ und „Wohnnutzungsmarkt“ (Mietmarkt) eine große Rolle. Der Eigentümeranteil beträgt in Deutschland nur 42,6% (STATISTISCHES BUNDESAMT 2003c) und ist damit im europäischen Vergleich sehr niedrig (BEHRING u. HELBRECHT 2002, 30). Innerhalb der Republik ist die Eigentümerquote jedoch regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. So weisen Flächenstaaten mit einem hohen Anteil an Familienheimen Eigentümerquoten von rd. 50% auf (z.B. Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Baden-Württemberg), heterogen strukturierte Siedlungsareale wie in Nordrhein-Westfalen mit einem Nebeneinander von großen Agglomerationen und ländlichen Regionen von etwa 40% und ein Stadtstaat wie Hamburg rd. 20% (STATISTISCHES BUNDESAMT 2003d).

3 Akteure auf dem Wohnungsmarkt

Die beiden Hauptakteursgruppen der Wohnungsversorgung separieren sich in die Akteure auf der Angebotsseite und in die auf der Nachfrageseite (vgl. Abb. 1). Beide Gruppen verfolgen spezifische Ziele und bilden klare Präferenzen für ihr wirtschaftliches oder persönliches Ziel. Beide operieren mit sehr unterschiedlichen Möglichkeiten der Zielerreichung und differenzieren damit die Akteursgruppen in heterogene Untergruppen. Eingebunden sind die in Wechselbeziehung stehenden Anbieter und Nachfrager in Rahmenbedingungen, die sich auf den unterschiedlichen Maßstabebenen auswirken. Politische Rahmensetzungen, wirtschaftliche, demographische und soziokulturelle Entwicklung wirken auf staatlicher, regionaler und lokaler Ebene und führen zu Differenzierungsprozessen auf der Mikroebene der Kommunen und den Wohnungsteilmärkten (SAILER-FLIEGE 1998).

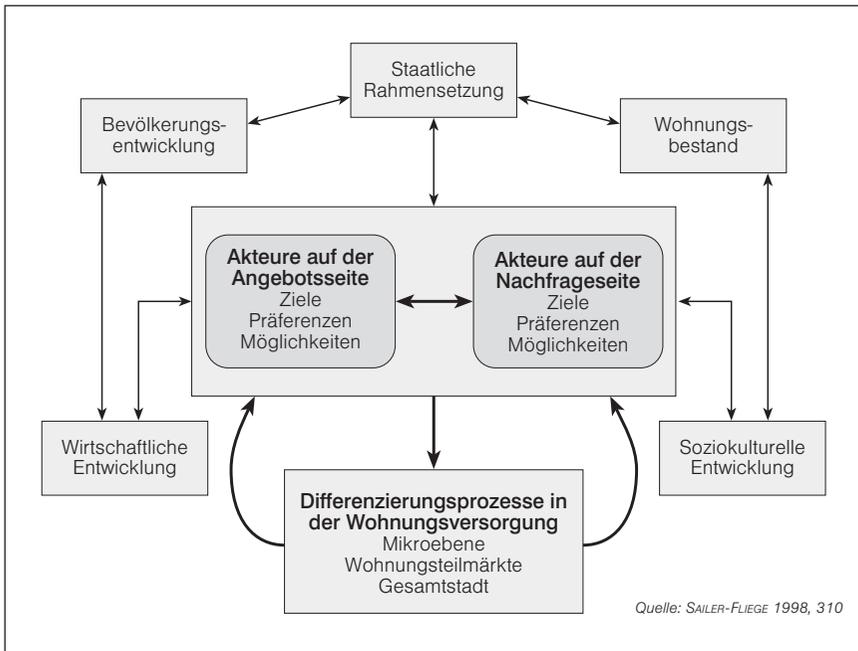


Abb. 1: Rahmenbedingungen und Akteure auf dem Wohnungsmarkt

3.1 Wohnungsbestand: Anbieter und Selbstnutzer

Die Anbieterstruktur wird im Wesentlichen gebildet aus der Gruppe der professionellen Anbieter (kommunale und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Kirchen mit 25% der 38,7 Mio. Wohnungen), private Kleinanbieter (35%) und Selbstnutzer (40%) in überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Abb. 2). Im Rahmen des demographischen Wandels werden die Reaktionen dieser Anbieter sehr unterschiedlich ausfallen, da die jeweiligen Funktionen der Immobilien bei den Anbietern bzw. Selbstnutzern ebenfalls sehr unterschiedlich ausfallen. So spielt beispielsweise die Alterssicherung durch ein kostengünstiges Wohnen bei den Selbstnutzern eine große Rolle. Diese Funktion kann auch in einer Schrumpfsregion mit einem Überangebot an Wohnraum erfüllt werden. Negativ sind die Auswirkungen jedoch, wenn bei rückläufiger Bevölkerungszahl die Immobilienpreise fallen und der Verkauf oder die Vermietung des Familienheims für die Finanzierung einer alternativen Alterswohnform notwendig wird. Ähnlich sind die Auswirkungen beispielsweise bei Kleinanbietern, die bei rückläufiger Rendite eine Säule ihrer Alterssicherung neu positionieren müssen.

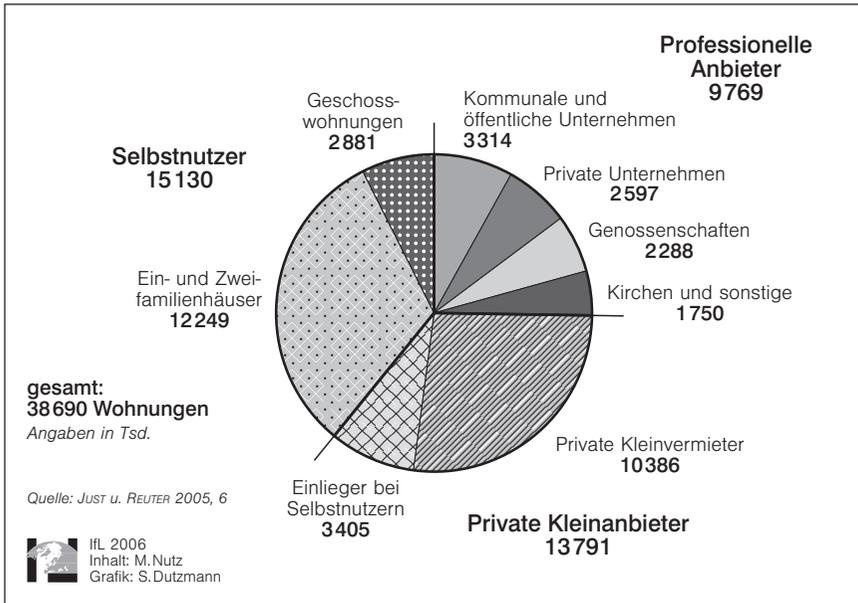


Abb. 2: Wohnungsbestand und Eigentümer in Deutschland 2003

3.2 Demographischer Wandel: Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt

Die demographische Entwicklung ist nur eine Rahmenbedingung auf dem Wohnungsmarkt. Es ist aber neben der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung davon auszugehen, dass sie auf der Nachfrageseite in den nächsten Jahrzehnten die größte Veränderung erfahren wird und damit möglicherweise den gesamten Wohnungsmarkt und die Siedlungsstrukturen maßgeblich verändern wird.

3.2.1 ... wir werden weniger: Künftige Bevölkerungsentwicklung

Schon seit den 1970er Jahren gab es in allen Gemeinden und Regionen einen Geburtenrückgang, der Beginn war jedoch zeitlich gestaffelt und das Niveau unterschiedlich. Die Kinderzahl pro Frau betrug seit dieser Zeit im Durchschnitt zwischen 1,2 und 1,4, wobei zum Erhalt der derzeitigen Bevölkerungszahlen allerdings 2,1 Kinder pro Frau notwendig wären (BIRG 2000, 13). Diese negative natürliche Entwicklung mit Geburtendefizit und Sterbeüberschuss wurde und wird durch Wanderungen ausgeglichen bzw. führte in Deutschland sogar zu einem Anstieg der Bevölkerungszahl. Entscheidend für den Wohnungsmarkt ist jedoch nicht die Gesamtentwicklung, sondern die Bevölkerungsentwicklung in der kleinräumigen Differenziertheit. Und hier zeigt sich, dass schon in der jüngeren Vergangenheit seit der zweiten Hälfte der 1990er Jahre rd. 1760 der knapp 4800 deutschen Gemeinden etwa 1 Mio. Bewohner verloren haben (BBR 2005, 30).

Die aktuellen Bevölkerungsprognosen für die Bundesrepublik und die Länder gehen allerdings mittelfristig von einem Bevölkerungsrückgang aus. Bis 2050 ist nach der mittleren Variante der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des STATISTISCHEN BUNDESAMTES (2003a) mit einem Bevölkerungsrückgang von 10–15% zu rechnen (75 Mio. Einwohner 2050), wobei zunächst mit einem Wachstum bis 2010 zu rechnen ist und frühestens ab 2015 mit einer Abnahme der Bevölkerungszahlen. Die vergleichbare Prognose des Bundesamtes für Bauwesen (BBR 2003b) zeigt jedoch die regionalen Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung auf. So wird es – wie schon in der Vergangenheit – zu einem Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung kommen, dessen Kontraste weiter zunehmen werden. Im Osten Deutschlands stehen die engeren suburbanen Räume der größeren Städte mit positiven Vorzeichen neben den sonstigen vor allem ländlich geprägten Gebieten der neuen Bundesländer. Im Westen werden Bevölkerungszuwächse abseits der altindustrialisierten Regionen außerhalb der Großstädte und Agglomerationszentren in den erweiterten Umlandzonen erwartet (BBR 2005, 32).

Aus den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose kann jedoch nicht direkt auf den künftigen Wohnungsmarkt geschlossen werden. Denn die Nachfrage nach Wohnraum richtet sich nicht nach der Zahl der Einwohner, sondern der Zahl der Haushalte. Und die Haushalte als eigentliche Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt unterliegen neben einer quantitativen Veränderung auch einem strukturellen Wandel im Zuge der gesellschaftlichen Entwicklungen.

Zwei Trends sind seit über vier Jahrzehnten zu beobachten. Zum einen steigt die Zahl der Haushalte kontinuierlich an und damit auch die Nachfrage nach Wohneinheiten, zum anderen verringert sich die Personenzahl je Haushalt, so dass sich auch die Nachfrage nach bestimmten Wohnungen verändert (JUST u. REUTHER 2005, 5). Diese Trends werden auch für die Zukunft erwartet. Wichtigster Fakt für den Wohnungsmarkt ist dabei, dass die Zahl der Haushalte und damit die nachfragende Klientel voraussichtlich bis mindestens 2020 ansteigen wird. Die erwartete Haushaltsdynamik ist lediglich in den Kernstädten – und hier vor allem in den alten Ländern – negativ sowie in einigen ländlichen Räumen Ostdeutschlands. Gravierender ist vielmehr die künftige Haushaltsstruktur, die von einer Zunahme der Einpersonenhaushalte älterer Menschen und einer Abnahme junger Familienhaushalte geprägt sein wird (BBR 2005, 39f.).

3.2.1.1 Fazit 1: Ja, wir werden weniger!

Doch die quantitative Nachfrage nach Wohnraum richtet sich nach den künftigen Haushaltszahlen und diese werden in den nächsten 15 Jahren in den meisten Regionen der Bundesrepublik weiter ansteigen. Die Struktur der Haushalte wird sich jedoch im Rahmen des demographischen Wandels

massiv verändern, so dass hier eine erhöhte Dynamik auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten ist.

3.2.2 ... wir werden älter: *Künftige Altersstruktur*

Der wohl am intensivsten diskutierte Aspekt des demographischen Wandels ist die Alterung der Bevölkerung. Während heute die Anteile der Jungen unter 20 Jahre und der Alten über 60 Jahre noch bei gleichen Anteilen um 22% liegen, werden die über 60-Jährigen im Jahre 2020 voraussichtlich fast 30% ausmachen. Auch die Gruppe derer, die sich im erwerbsfähigen Alter befindet, erfährt eine Alterung durch die Verschiebung der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er/60er Jahre (BBR 2005, 37). Generell werden damit alle Formen des altengerechten Wohnens an Bedeutung gewinnen. Maßgeblich ist in diesem Zusammenhang die Bereitschaft der Bevölkerung, die eigene Wohnumwelt altengerecht zu gestalten oder die Wohnung zu verlassen, um eine passende Alternative in Anspruch nehmen zu können. Viele Haushalte, die sich heute in der Schrumpfungsphase befinden, leben in den klassischen suburbanen Räumen und erwarten nach dem Auszug der Kinder und später, nach dem Tod des Partners, eine Verkleinerung der Haushaltsgröße und eine Vergrößerung der Wohnfläche pro Person. In der Gruppe der Hochbetagten wird die Antwort auf die Frage nach dem Grad der Eigenständigkeit beim Wohnen darüber entscheiden, ob noch ein Wohnungswechsel vorgenommen werden muss. Der Umzug Älterer vom suburbanen Raum in die Innenstädte wird wohl eher die Ausnahme bleiben, obwohl die Mobilitätsbereitschaft älterer Menschen grundsätzlich nicht unterschätzt werden sollte.

So zeigen die von der Schader-Stiftung in Auftrag gegebenen Untersuchungen, dass ältere Menschen durchaus mobiler zu sein scheinen als bisher vermutet: 23,5% der westdeutschen Eigentümerhaushalte ziehen zwischen dem 55. und dem 75. Lebensjahr noch einmal um (EICHENER 2001, 181; SCHADER-STIFTUNG 1997). Entscheidend für die Wohnentscheidung sei dabei das Wohnquartier, nicht die Wohnung selbst. Unverzichtbar für etwaige Umzüge von Senioren in kleinere und altengerechte Wohnungen sind dann aber entsprechende Umzugshilfen und die Betreuung des Umzugsprozesses. Doch dieser Aufwand kann sich für Wohnungsunternehmen wie auch für die öffentliche Hand lohnen, da bei einer optimaleren Auslastung der Wohnflächen gemessen an den tatsächlichen Bedürfnissen der Bewohner die Umzugshilfekosten schnell wieder eingespielt sind. So zeigen Beispiele eines erfolgreichen Umzugsmanagements, dass pro Umzug Flächen zwischen 12 und 26 qm gewonnen werden und damit wiederum sonst notwendige Investitionen eingespart werden können (EICHENER 2001, 183f.). Zudem gelten ältere Haushalte in durchmischten Vierteln als Stabilisatoren. Haushaltstechnisierung und „intelligent homes“ werden als Möglichkeiten

diskutiert, „den älteren Menschen die längere Aufrechterhaltung ihrer selbständigen Lebensführung zu ermöglichen, was zu einer Verminderung der Spannungen zwischen den Generationen führen würde“ (GLATZER 2001, 225).

Auch NIEJAHR (2001) betrachtet die Problemstellung aus dieser Perspektive. Eine Folge der Hypothese „Die Alten sind immer die Anderen“ wäre, dass z.B. spezielle altengerechte Wohnangebote nicht wahrgenommen würden, da man sich selbst nicht zur Zielgruppe rechnet (NIEJAHR 2001, 173). Zudem zeigt der Zufriedenheitsgrad bezüglich Wohnen und Mobilität älterer Menschen die höchste Ausprägung in den Stadtrandgebieten mit altem Ortskern (überwiegend im Westen), da hier die nachgefragten Einrichtungen und Dienstleistungen vorhanden sind, und es herrscht ein Gefühl der Sicherheit. Letzteres fehlt hingegen in innerstädtischen Wohnlagen, daher herrscht hier eine größere Unzufriedenheit vor (DEUTSCHES ZENTRUM FÜR ALTERSFRAGEN 1998, 50f.).

3.2.2.1 *Fazit 2: Ja, wir werden älter!*

Die Auswirkungen der Veränderung der Altersstruktur auf dem Wohnungsmarkt werden aber von der kleinräumigen Mobilitätsbereitschaft und -fähigkeit der älteren Bevölkerung abhängen.

3.2.3 *... wir werden bunter: Künftige Zuwanderung und Mobilität.*

Trotz geringer Geburtenrate und Sterbeüberschuss hat sich die Bevölkerungszahl in Deutschland in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Allein die Zuwanderung aus dem Ausland hat dazu geführt, dass die Defizite der natürlichen Bevölkerungsbewegung mehr als ausgeglichen werden konnten. Es ist in Zukunft jedoch davon auszugehen, dass die Zuwanderung insgesamt an Dynamik verlieren wird, insbesondere wenn sich das Potenzial der Aussiedler erschöpft hat. Damit nimmt für den Wohnungsmarkt die Bedeutung der Wanderungsziele zu, die teils staatlich festgelegt (Aufnahmeeinrichtungen), durch das Arbeitsplatzangebot präferiert oder durch das Vorhandensein sozialer Netzwerke beeinflusst werden. Überwiegend liegen die Ziele in den Kerngebieten der Agglomerationsräume der westlichen Bundesländer (BBR 2005, 36; STAUBACH 2005, 208).

Der Altersaufbau der ausländischen Bevölkerung zeigt, dass die Gruppe der 25- bis 35-Jährigen eine starke Stellung einnimmt und damit für den Wohnungsmarkt äußerst relevant ist. So steigt beispielsweise die Eigentümerquote der Haushalte mit Migrationshintergrund stark an, da eine Rückkehr in das Heimatland mit zunehmender Aufenthaltsdauer immer unwahrscheinlicher wird. Die Wohneigentumsbildung von Migranten erfolgt aufgrund ähnlicher Motive wie bei deutschen Haushalten: steigender Flächenbedarf während der Expansionsphase im Lebenszyklus und hohe Mieten.

Die Wohnstandortwahl erfolgte häufig an der Orientierung einer vertrauten Umgebung und an der Nähe zu Verwandten und Bekannten, was räumlich zu einer Verstärkung der Segregation führt, obwohl der Eigentumsbildung eine integrierende Wirkung zugeschrieben wird (FIRAT u. LAUX 2003, 397). Nach SIEBEL (2001, 237f.) bedeutet Segregation jedoch auch „sicherer Boden“, von dem aus die Integration erfolgen kann. Es gilt also, erzwungene Segregation abzubauen und freiwillige zu erleichtern, freie Wahl von Nachbarschaft und Wohnstandort zu ermöglichen.

Damit kommt der Mobilität grundsätzlich eine zentrale Bedeutung im Prozess des demographischen Wandels zu. Es ist zu vermuten, dass im Nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum die jeweiligen intraregionalen Entwicklungsprozesse durch eine Binnenmigration beschleunigt werden. Diese kann sich auf alle Nachfragegruppen beziehen, da sich Push- und Pullfaktoren durchaus verstärken. Hierzu zählen beispielsweise die genannte Mobilitätsbereitschaft älterer Menschen, die zunehmende Erosion der Infrastruktur in Schrumpfungsbereichen, der Attraktivitätsgewinn der Kernstädte auch für Familienhaushalte, eine zunehmende Disparität der Entwicklung der Immobilienpreise u.a.m.

Wichtig für den Wohnungsmarkt ist, dass die künftige Dynamik überwiegend innerhalb des Bestandsmarktes stattfindet und nicht nur die Migrantenhaushalte der unterschiedlichen Generationen für ein „bunter“ sorgen, sondern die Ausdifferenzierung der Lebensstile zu einem Nebeneinander unterschiedlicher Bewohner und Erwerbertypen führen.

3.2.3.1 Fazit 3: Ja, wir werden bunter!

Die künftige Zuwanderung wird jedoch nicht maßgeblich sein für den Wohnungsmarkt der Migranten. Vielmehr wird die Veränderung der Alters- und Haushaltsstruktur der heutigen Bevölkerung mit Migrationshintergrund gravierende Auswirkungen auf die Differenzierung der Wohnungsteilmärkte haben. Überlagert wird die Differenzierung durch die Heterogenisierung der deutschen Haushalte und ihren unterschiedlichen Handlungsoptionen auf dem Wohnungsmarkt.

4 Mögliche Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsmarkt: Vier Thesen

Der demographische Wandel ist ein komplexes Thema, denn „...um ein fundiertes Werturteil über die demographische Entwicklung zu gewinnen, muss eine Vielzahl von Informationen verarbeitet werden, wobei das Risiko einer Fehlbeurteilung groß ist, weil niemand dazu in der Lage ist, wirklich alle Auswirkungen der demographischen Entwicklung zu überblicken.“ (BIRG 2000, 7). Wenn auch nicht die Gesamtheit der Auswirkungen erfasst

werden kann, so können doch begründete Vermutungen angestellt werden, die eine präventive Reaktion der betroffenen und beteiligten Akteure ermöglichen.

4.1 1. These: „Wohn- und Siedlungsfläche“

a) Eine wahrscheinliche Folge des demographischen Wandels wird ein steigender Wohnflächenkonsum sein. Dieser begründet sich einerseits aus der Zunahme der Haushaltszahlen, andererseits aus der Verkleinerung der Haushalte.

Kleine Haushalte entstehen z.B. durch Verkleinerung von Familienhaushalten, durch einen zunehmenden Anteil Alleinstehender oder durch die berufsbedingte Gründung von Zweitwohnsitzen. Singlehaushalte entstehen auch, wenn ältere Menschen nach dem Auszug der Kinder und später dem Tod des Partners allein wohnen, in höherem Alter unterstützt durch mobile Hilfsdienste oder technische Neuerungen. Rein quantitativ sind die größten Zuwächse bei den Rentnerhepaaren und den Witwenhaushalten zu erwarten (BBR 2005, 39) Die zunehmende Differenzierung der Lebensstile geht zudem mit einer Differenzierung der Haushaltsformen einher.

Insbesondere Ein- und Zweipersonenhaushalte werden bis 2020 weiter zunehmen, während es einen Rückgang bei den größeren Haushalten geben wird (SCHLÖMER 2004, 147). Auch wenn in den Alten Ländern insgesamt nahezu überall Zuwächse bei den Haushalten zu erwarten sind, während es in den Neuen Ländern deutliche Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen geben wird, ist diese Polarisierung auch im Westen zu erwarten (SCHLÖMER 2004, 148).

Die zunehmende Steigerung der Wohnfläche pro Person beeinflusst die Nachfrage ebenfalls: Die Pro-Kopf-Wohnfläche der Mieter wächst bis 2015 von ca. 36m² (1998) auf ca. 39 m² (10%), die der Eigentümer von ca. 46 auf ca. 50m² (9%) (WALTERSBACHER 2004, 194f.). Mittelfristig wird der Wohnraumbedarf in Westdeutschland noch spürbar steigen, allerdings wird ab 2010 die Nachfrage nach größeren Wohnungen bereits rückläufig sein, da geburtenschwache Jahrgänge in die Familiengründungs- und Eigentumbildungsphase eintreten. Passive Wohnflächensteigerung durch Alterung der Bevölkerung wird weiterhin den Bestandsmarkt bestimmen (BBR 2004b, 26). Neben der Haushaltsentwicklung wird sich die Vergrößerung der Wohnung aus individuellen Komfortgründen fortsetzen. Ab ca. 2020 wird der Anstieg der Wohnfläche je Einwohner jedoch wahrscheinlich überkompensiert sein und es sind umfangreichere Leerstände zu erwarten.

b) Der demographische Wandel bietet nicht zwangsläufig die Chance, die Inanspruchnahme von Siedlungsfläche zu reduzieren und damit zu einer nachhaltigen Wohnsiedlungsflächenentwicklung zu kommen.

Unabhängig vom demographischen Wandel sind auf den unterschiedlichen politischen Ebenen eine Reihe von Zielen zur Reduktion des Siedlungsflächenwachstums formuliert. Auf der Bundesebene ist durch die „Nationale Nachhaltigkeitsstrategie“ das „30-ha-Ziel“ formuliert, das den täglichen Siedlungs- und Verkehrsflächenflächenzuwachs bis 2020 auf 30 ha begrenzen will (BUNDESREGIERUNG 2002, 99ff.). An anderer Stelle wird sogar ein Nullwachstum gefordert und für möglich gehalten. So wird in Nordrhein-Westfalen schon seit mehreren Jahren das sog. „Nullsummenspiel“ diskutiert (vgl. MÜNTER 2005, 27). Kann im Gefolge des demographischen Wandels dieses Nachhaltigkeitsziel evt. schneller und direkter erreicht werden?

MÜNTER (2005) und MÜLLER u. SIEDENTOP (2004) führen eine Reihe von Argumenten auf, die für, aber auch gegen die These sprechen, dass sich das Problem der Flächeninanspruchnahme im Zuge des demographischen Wandels von selbst löst. So werden die Altersjahrgänge, die einen hohen Flächenanspruch und -verbrauch haben, das Sterbealter erreichen oder in eine Familienphase der Konsolidierung bzw. Schrumpfung eintreten. Zudem wird ein größer werdender Anteil der älteren Haushalte die Nähe zur Infrastruktur in kleineren Wohnungen in den Kernstädten suchen. Grundsätzlich ist mit der Alterung auch ein Rückgang des verfügbaren Einkommens verbunden, das zu einer Senkung des Wohnstandsniveaus führt. Die stärkere Nachfrage der Migranten nach Wohnraum führt dazu, dass die größeren Haushalte einen geringeren Flächenverbrauch pro Kopf aufweisen und die bevorzugte Wohnlage in den Kernstädten realisiert wird. Die Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führt weiterhin dazu, dass der suburbane Raum an Bedeutung verliert und die Immobilienpreise und -werte sinken. Daraus folgt ein Attraktionsverlust der Immobilien als Geldanlage und Altersvorsorge und eine Zurückhaltung der Kommunen bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen.

Alle diese Aspekte hätten einen geringeren Flächenverbrauch zur Folge, jedoch sprechen auch eine Reihe von Argumenten gegen diese Annahmen. So ist ebenso zu beobachten, dass die Flächen in der Vergangenheit unabhängig von der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung in Anspruch genommen worden sind. Da die Haushaltszahl trotz rückläufiger Bevölkerungszahl noch bis mindestens 2020 zunehmen wird, ist mindestens bis dahin von einem großen Nachfragepotenzial auszugehen. Schrumpfungsprozesse und damit verbundene sinkende Preise können auch dazu führen, dass die individuelle Flächeninanspruchnahme wegen der leichten Realisierbarkeit steigt. Das Nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum führt außerdem dazu, dass in einigen Regionen eine Anspannung des Wohnungsmarktes vorherrschen wird, die Flächenexpansion und Neubau notwendig erscheinen lassen. In diesem Zusammenhang stehen die Ge-

meinden innerhalb der Wachstumsregionen in einer Konkurrenz bei der Baulandausweisung (vgl. Zusammenschau in Tab. 3 in MÜNTER 2005, 31).

4.2 2. These: „Wohneigentum“

Das Wohneigentum wird im Rahmen des demographischen Wandels eine zunehmende Bedeutung gewinnen.

Zwar resümieren BEHRING und HELBRECHT: „Die Deutschen werden ... auch zukünftig vom Leben im eigenen Haus träumen – und weiterhin mehrheitlich zufrieden im Mehrfamilienhaus zur Miete wohnen“ (BEHRING u. HELBRECHT 2002, 169), doch zeichnet sich eine Veränderung der Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Wohneigentumsquote im Zuge des demographischen Wandels ab. Drei Vermutungen seien in diesem Zusammenhang hervorgehoben.

1. Bereits heute ist die Eigentumsquote bei der älteren Bevölkerung höher, und dies wird sich im Rahmen des Alterungsprozesses zwangsläufig verstärken. Selbst wenn das selbst genutzte Einfamilienhaus des Rentnerhepaares oder der Witwe zu Gunsten einer zentral gelegenen Wohnung verlassen werden sollte ist fraglich, ob die neue Wohnung eine Mietwohnung sein wird.
2. Der demographische Wandel führt zur Erhöhung des Sterbeüberschusses. Das wird zu einer Zunahme von Immobilienerbschaften führen, was wiederum die Eigentümerquote sowohl durch Selbstnutzung als auch durch Kapitalisierung zum Kauf einer Fremdimmobilie erhöht.
3. Die Einwohner mit Migrationshintergrund positionieren sich auf den bisher weniger attraktiven Wohnungsteilmärkten. Mehrfamilienhäuser in innenstadtnahen Lagen werden durch die Nähe zu vertrauten Infrastrukturen und Netzwerken interessante Kaufobjekte. Die Ansprüche an die bauliche Qualität sind nicht so hoch wie bei den deutschen Erwerbern, die Motive der Eigentumsbildung jedoch vergleichbar. LAUX und FIRAT stellen zudem fest, dass sich die Eigentümerquote unter den Migranten in den letzten Jahre erheblich erhöht hat und die Bausparvertragsabschlüsse der zurückliegenden Jahre eine Fortsetzung dieses Trends erwarten lassen (FIRAT u. LAUX 2003, 391).
4. Durch den seit einigen Jahren massiven Verkauf von Wohnraum der öffentlichen Hand und großer Betriebe an ausländische Investoren bietet sich für einen Teil der Mieter die Möglichkeit, die derzeit bewohnte Wohnung zu kaufen. Gerade bei Betriebswohnungen besteht eine enge Bindung zum Wohnstandort und zur Nachbarschaft durch eine lange Wohndauer, was die Kaufentscheidung maßgeblich beeinflusst. Die Wohnungen sind oft aus Sicht des Erwerbers im unteren Preissegment angesiedelt und der Einzelverkauf bringt durch den günstigen „Großeinkauf“ des Investors trotzdem noch eine ansprechende Rendite. Es wird

davon ausgegangen, dass bis 2010 rund 1 Mio. weitere Wohneinheiten von Kommunen und Unternehmen weiterveräußert werden (JUST u. REUTHER 2005, 2005, 31).

4.3 3. These: „Wohngesellschaft“

a) „Die Alten, das sind die anderen“ lautet die überzeugende These von NIEJAHR (2001, 173).

Die Folge wäre, dass z.B. spezielle altengerechte Wohnangebote nicht wahrgenommen würden, da sich die ältere Bevölkerung gar nicht als Zielgruppe sieht. Die Alterung der Gesellschaft ist unaufhaltsam, hier kommen alle Prognosen zum gleichen Schluss. Doch die gesellschaftlichen Veränderungen in der „Wohnwelt“ sind noch weitgehend unbekannt. Ziele und Konzepte für ein selbst bestimmtes Wohnen im Alter und auch die Durchmischung der Generationen in Haus und Quartier werden derzeit nur zögerlich akzeptiert und praktiziert. Vielmehr besteht der Hang, die vertraute Wohnwelt zu erhalten und eine Veränderung durch externe Hilfen lange hinauszuschieben. Damit besteht die Gefahr, dass sich eine Zweiklassengesellschaft im Alter herausbildet: Die Selbstständigen und diejenigen, die sich Selbstständigkeit organisieren können und die Unselbstständigen. Es wird sich also eine Differenzierung und Segregation auf dem Altenwohnungsmarkt einstellen. Das Ausmaß hängt dann von der mentalen und räumlichen Mobilität sowie dem sozioökonomischen Status der älteren Bevölkerung ab.

b) „Unter uns bleiben – ja bitte, nein danke!“ (PAHL 2001)

Die Bedeutung des Wohnungsmarktes für Migranten wird quantitativ wie auch qualitativ deutlich zunehmen. Der Bedeutungsgewinn in quantitativer Hinsicht erklärt sich aus einer weiteren Zuwanderung und einem natürlichen Bevölkerungswachstum durch vergleichsweise hohe Geburtenraten und – auf Grund der derzeitigen Altersverteilung – niedrige Sterbezahlen. Gesellschaftlich relevanter ist jedoch die qualitative Bedeutung des Wohnungsmarktes für Migranten, da eine zunehmende Ausdifferenzierung der Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse zu erwarten ist. Eine wesentliche Steuerungsgröße wird die sozioökonomische Situation sein, denn Migranten zahlen nicht selten mehr Geld für gleiche Ausstattung oder sogar geringere Wohnqualität. Als Mieter gehören sie zudem tendenziell zu den Verlierern von innerstädtischen Aufwertungsprozessen (STAUBACH 2005, 208). Auf der anderen Seite erhöht sich die Eigentümerquote der ausländischen Bevölkerung. Gleich ob die Eigentumbildung im suburbanen Raum oder innenstadtnah realisiert wird, Segregationserscheinungen werden deshalb nicht zwangsläufig abgebaut (FIRAT u. LAUX 2003, 398f.). Wohneigentumbildung der Migranten wird somit nicht automatisch zur Integration führen.

4.4 4. These: „Wohnpreise“

Die Kosten für das Wohnen (Mieten, Immobilienpreise) werden sich im Rahmen des demographischen Wandels verändern.

Dieser Veränderungsprozess wird jedoch mehrdimensional verlaufen, da bestimmte Wohnungsteilmärkte ein Defizit, andere einen Überhang aufweisen werden. Durch das Nebeneinander von Schrumpfungs- und Wachstumsregionen kommt es zu einer Situation, in der Preisverfall und gute Rendite wie auch Leerstand und Neubau gleichzeitig existieren.

Heute ist noch kein klarer Zusammenhang von Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit und anschließender Wohnimmobilienpreisentwicklung erkennbar. Wie das Beispiel der Immobilienpreisentwicklung in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens zeigt, sind Preisrückgang und Bevölkerungsanstieg ebenso zu beobachten wie Preisanstieg und Bevölkerungsrückgang (vgl. Abb. 3). Es muss abgewartet werden, bis sich neben den Bevölkerungszahlen auch die Haushaltszahlen im Rahmen des demographischen Wandels verändern.

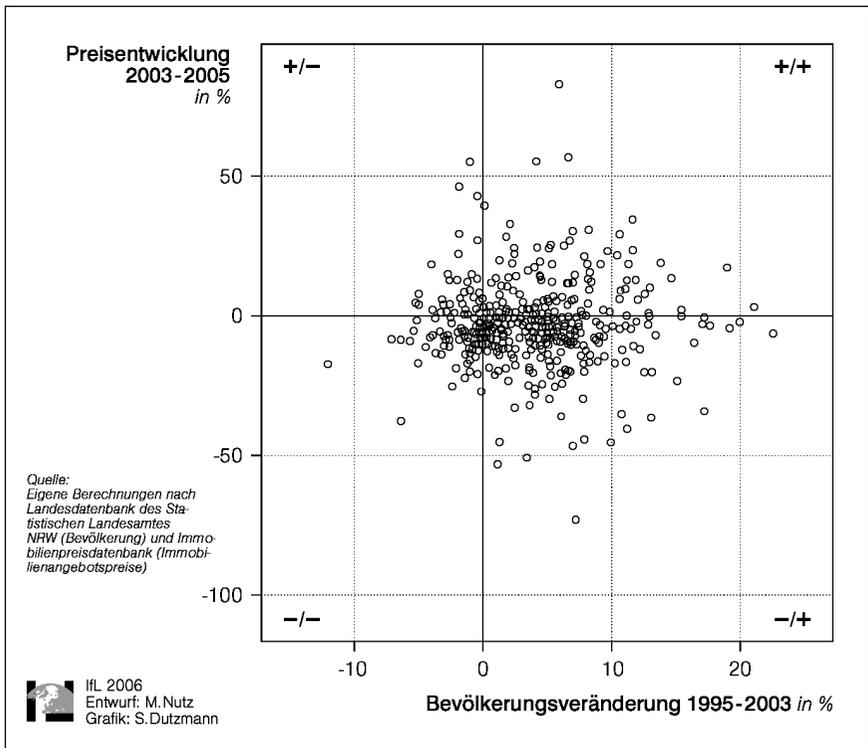


Abb. 3: Beziehungen zwischen Immobilienpreisdifferenzen und Bevölkerungsveränderung in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens

5 Fazit

Der demographische Wandel in Deutschland hat den Wohnungsmarkt noch nicht im vollen Umfange erreicht. Die Entwicklung der Haushaltszahlen als entscheidende Größe der Wohnungsnachfrage verläuft noch bis etwa 2020 positiv, im Gegensatz zur erwarteten Bevölkerungsentwicklung. Gravierender als die quantitativen Gesichtspunkte sind die qualitativ-strukturellen Aspekte. Die zunehmende Alterung der Bevölkerung, die Ausdifferenzierung der Lebensstile und die Differenzierung der Bevölkerung mit Migrationshintergrund sind die Herausforderungen, die der Wohnungsmarkt mit dem derzeitigen Wohnungsbestand annehmen muss. Die Auswirkungen des demographischen Wandels werden regional verschieden, ja sogar gegensätzlich verlaufen. Betroffen sind hier neben der eigentlichen Nachfrage nach spezifischem Wohnraum, die Veränderung der Wohn- und Siedlungsflächeninanspruchnahme, die Bedeutung des Wohneigentums und die Entwicklung Wohnnutzungskosten und Immobilienpreise.

Literatur

- BBR 2001a = BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) 2001a: Hemmnisse der Wohneigentumsbildung. Bonn (= Forschungen, 106).
- BBR 2001b = BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) 2001b: Wohnungsprognose 2015. Bonn (= Berichte des BBR, 10).
- BBR 2003a = BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) 2003a: INKAR – Raumordnungsprognose Bevölkerung. CD-Rom. Bonn
- BBR 2003b = BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) 2003b: Wohnungsmärkte in Deutschland. Bonn. (= Berichte des BBR, 18).
- BBR 2003c = BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) 2003c: Bevölkerungsrückgang und Infrastrukturversorgung. Bonn (= Informationen aus der Forschung des BBR, 1).
- BBR 2004a = BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) 2004a: Bauland- und Immobilienmärkte. Bonn. (= Berichte des BBR, 19).
- BBR 2004b = BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) 2004b: Wohnungsmärkte in Deutschland. Bonn. (= Berichte des BBR, 18).
- BBR 2004c = BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) 2004c: Wohnungspolitische Konsequenzen der langfristigen demographischen Entwicklung. Bonn (= BBR Forschungen, 117).
- BBR 2005 = BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) 2005: Raumordnungsbericht 2005. Bonn. (= Berichte des BBR, 21).
- BEHRING, K. und I. HELBRECHT 2002: Wohneigentum in Europa: Ursachen und Rahmenbedingungen unterschiedlicher Wohneigentümerquoten in Europa. Ludwigsburg.
- BIRG, H. 2000: Trends der Bevölkerungsentwicklung. Frankfurt/Main. (= Schriftenreihe des Verbandes deutscher Hypothekenbanken, 12).
- BIRG, H. und C. HESSE 2004: Bevölkerungsentwicklung. München. (= Informationen zur politischen Bildung, 282).
- BUCHER, H. und C. SCHLÖMER 2003: Der demographische Wandel und seine Wohnungsmarktrelevanz. In: vhw Wohneigentum, 3, S. 121–126.

- BUCHER, H. und C. SCHLÖMER 1999: Die privaten Haushalte in den Regionen der Bundesrepublik Deutschland. Eine Prognose des BBR zum Jahr 2015. In: Informationen zur Raumentwicklung, 11/12, S. 773–792.
- BUNDESINSTITUT FÜR BEVÖLKERUNGSFORSCHUNG 2004: Bevölkerung. Fakten-Trends-Ursachen-Erwartungen: Die wichtigsten Fragen. Wiesbaden.
- BUNDESREGIERUNG 2002: Perspektiven für Deutschland – Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. Berlin.
- DEUTSCHER BUNDESTAG 2002: Schlussbericht der Enquete-Kommission „Demographischer Wandel – Herausforderungen unserer älter werdenden Gesellschaft an den Einzelnen und die Politik“. Berlin (= Bundestags-Drucksache 14/8800).
- DEUTSCHES ZENTRUM FÜR ALTERSFRAGEN (Hrsg.) 1998: Regionales Altern und Mobilitätsprozesse Älterer. Frankfurt/Main, New York.
- DOPFER, T. 2000: Der westdeutsche Wohnungsmarkt. Ein dynamisches Teilmarktmodell. München.
- EECKHOFF, J. 2002: Wohnungspolitik. Tübingen.
- EICHENER, V. 2001: Mobil bleiben! Über das Umziehen im Alter. In: SCHADER-STIFTUNG (Hrsg.): wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt, S. 174–185.
- FIRAT, S. und H.D. LAUX 2003: Wohneigentumsbildung von Migranten – ihre Bedeutung für die räumliche und individuelle Eingliederung am Beispiel der türkischen Bevölkerung in Köln. In: Informationen zur Raumentwicklung, 6, S. 389–400.
- GLATZER, W. 2001: Neue Wohnformen für Junge und Alte. Haushaltstechnisierung in der Generationenperspektive. In: SCHADER-STIFTUNG (Hrsg.): wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt, S. 216–227.
- IWANOW, I. und R. SCHMIDT, 2001: Szenarien zur Wohnflächennachfrageentwicklung bis 2015 in den ostdeutschen Ländern und Berlin. In: BBR (Hrsg.): Wohnungsprognose 2015. Bonn, S. 17–40 (= Berichte des BBR, Bd. 10).
- JUST, T. und S. REUTHER 2005: Wohnungsportfolios in Deutschland: Weitere Verkäufe programmiert. Deutsche Bank Research. Aktuelle Themen 321, 3. Mai 2005. In: <http://www.dbresearch.de> (25.7.2005).
- KELLE, M., H.M. BÖLTING, U. van SUNTUM 1999: Wohnungspolitik für morgen. Münster. (= Materialien zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, 35).
- KILPER, H. und B. MÜLLER 2005: Demographischer Wandel in Deutschland. In: Geographische Rundschau, 3/2005, S. 36–41.
- KOCKS, M. 2003: Demographischer Wandel und Infrastruktur im ländlichen Raum – von europäischen Erfahrungen lernen? In: Informationen zur Raumentwicklung, 12/2003.
- KOFNER, S. 2004: Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft. München.
- MÜLLER, B. und S. SIEDENTOP 2004: Wachstum und Schrumpfung in Deutschland – Trends, Perspektiven und Herausforderungen für die räumliche Planung und Entwicklung. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, 1/2004, S. 14ff.
- MÜLLER, R. 2002: Perspektiven der Wohnungsmärkte. In: Informationen zur Raumentwicklung, 3/2002, S. 117–184.
- MÜNZ, R. 2003: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland – Konsequenzen für Wohnbau und Wohneigentum. In: vhw – Forum Wohneigentum, 4, S. 174–178.
- MÜNTER, A. 2005: Demographischer Wandel und längerfristiger Wohnsiedlungsflächenbedarf in den Gemeinden und Kreisen Nordrhein-Westfalens. Abschlussbericht. (Hrsg. ILS NRW). Dortmund.
- NIEJAHR, E. 2001: Die Alten sind die anderen. Eindrücke aus der Republik der Alten. In: SCHADER-STIFTUNG (Hrsg.): wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt 2001: 168–173.
- ODERMATT, A. 1997: Eigentümerstrukturen des Wohnungsmarktes. Münster.

- PAHL, Walter 2001: „Unter uns bleiben – ja bitte, nein danke!“ Integration von Zuwanderern. In: SCHADER-STIFTUNG (Hrsg.): wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt, S. 243–251.
- RÖHL, K.-H. 2004: Räumliche Entwicklung. In: INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT (Hrsg.): Perspektive 2050: Ökonomik des demographischen Wandels. Köln, S. 321–344.
- SAILER-FLIEGE, U. 1998: Der Arbeitskreis „Wohnungsmarktforschung“. In: KARRASCH, H. (Hrsg.): Geographie: Tradition und Fortschritt. Festschrift zum 50jährigen Bestehen der Heidelberger Geographischen Gesellschaft. Heidelberg, S. 308–313 (= HGG-Journal, 12).
- SCHADER-STIFTUNG (Hrsg.) 1997: Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Darmstadt.
- SCHADER-STIFTUNG (Hrsg.) 2001: wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt.
- SCHLÖMER, C. 2004: Die privaten Haushalte in den Regionen der Bundesrepublik Deutschland zwischen 1990 und 2020. In: Informationen zur Raumentwicklung, 3/4, S. 27–150.
- SIEBEL, W. 2001: Segregation und Integration. Voraussetzungen für die Integration von Zuwanderern. In: SCHADER-STIFTUNG (Hrsg.): wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt, S. 228–242.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) 2003a: Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 10. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.
- STATISTISCHES BUNDESAMT 2003b: Bauen und Wohnen. Internet: <http://www.destatis.de/basis/d/bauwo/wositab3.php> (24.11.2005).
- STATISTISCHES BUNDESAMT 2003c: Bauen und Wohnen. Internet: <http://www.destatis.de/basis/d/bauwo/wositab4.php> (24.11.2005).
- STATISTISCHES BUNDESAMT 2003d: Bauen und Wohnen. Internet: <http://www.destatis.de/basis/d/bauwo/wositab6.php> (24.11.2005).
- STAUBACH, R. 2005: Migranten als Kunden. Zum Umgang der Wohnungswirtschaft mit ethnisch-kultureller Vielfalt. In: RaumPlanung, 122, S. 208–212.
- SUNTUM, U. van und W. MICHELS 2005: Leben und Wohnen in einer alternden Gesellschaft. Münster.
- WALTERSBACHER, M. 2001: Entwicklung der Wohnflächennachfrage in den alten Ländern bis 2015. In: BBR (Hrsg.): Wohnungsprognose 2015. Bonn, S. 1–16.
- WALTERSBACHER, M. 2004: Konsequenzen aktueller Entwicklungen bei den Haushalten für den Wohnungsneubau in den alten Ländern. In: Informationen zur Raumentwicklung, 3/4, S. 187–198.
- WALTERSBACHER, M. und M. METZMACHER, 2001: Entwicklung des Wohnungsangebotes und zukünftiger Neubaubedarf. In: BBR (Hrsg.): Wohnungsprognose 2015. Bonn, S. 41–62.
- WEZEMAEL, J. E. van 2004: Dynamisierung einer binnenorientierten Branche: Die Schweizer Wohnimmobilienwirtschaft im Umbruch. In: Geographische Zeitschrift, 1/2, S. 59–75.
- WULLKOPF, U. 2002: Sparen für die Altersvorsorge. Die Rolle der Wohnimmobilien. In: Informationen zur Raumentwicklung. Bonn, 3, S. 117–136.