

## Wohnungsmärkte im Wandel

*Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker, STADTREGION, Büro f. Raumanalysen und Beratung, Hannover*

Stand: Februar 2006

Die Wohnungsmärkte unterliegen einem kontinuierlichen Veränderungsprozess. Im Zuge demographischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Entwicklungen verändern sich Haushaltszahlen, Wohnformen und -bedürfnisse, und in der Folge wird das Angebot an Wohnungstypen und Wohnlagen angepasst. Besonders einschneidend wirkt sich der demographische Wandel auf die Wohnungsnachfrage aus. Der Rückgang der Bevölkerung verringert die quantitative Nachfrage; Veränderungen der Alters- und Haushaltsstruktur führen zu Verschiebungen in der Art der Nachfrage, und darüber hinaus gibt es vielfältige indirekte Folgen für die Nachfrage nach Standorten und Qualitäten von Wohnungen. In der Summe stehen die Städte und Gemeinden vor völlig neuen und sehr komplexen Herausforderungen.

Zusätzlich zu regional sehr unterschiedlichen Ausgangssituationen in prosperierenden, stagnierenden oder schrumpfenden Regionen haben sich in den letzten Jahren kleinräumliche Unterschiede der Entwicklungsdynamik und z. T. gegenläufige Entwicklungen einzelner Marktsegmente ausgeprägt. Diese werden durch den Mismatch zwischen Angebot und Nachfrage überlagert. Mittlerweile ist absehbar, dass manche Bestände künftig kaum noch marktfähig sein und dass bestimmte Nachfragemuster immer weniger bedient werden.

### Quantitative Veränderungen der Nachfrage

Mit dem demographischen Wandel wird die Nachfragedynamik auf den Wohnungsmärkten schwächer. Sinkt in Deutschland die Bevölkerungszahl in dem Ausmaß, wie es Hochrechnungen voraussagen, werden langfristig bedeutend weniger Wohnungen benötigt als es derzeit gibt.

In den meisten Regionen beschreibt dieses Szenario eine Zukunft, die noch nicht fassbar scheint – wird doch die Zahl der Haushalte und die Nachfrage nach Wohnungen vorerst weiter wachsen: Nicht Einzelpersonen, sondern Haushalte sind Nachfrager auf den Wohnungsmärkten, und ihre Zahl wird hierzulande auch mittelfristig noch zunehmen. Damit setzt sich das schon bekannte Muster fort, dass die Zahl der Haushalte stärker wächst als die der Bewohner.

Erst wenn der Bevölkerungsrückgang an Dynamik gewinnt, wird auch die Zahl der Haushalte zurückgehen. In einigen Regionen Deutschlands ist das allerdings heute schon der Fall, in den meisten wird das Haushaltswachstum aber noch ein bis zwei Jahrzehnte andauern.

#### **Zahl der Haushalte wächst stärker als Zahl der Bewohner**

Das Haushaltswachstum liegt allerdings bei Weitem nicht mehr auf dem Niveau der 90er

Jahre, und die abgeschwächte Nachfragedynamik wird durch die wirtschaftliche Entwicklung noch verstärkt. Solange Realeinkommen nicht deutlich steigen und mangelndes Vertrauen in die Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft zu Konsumzurückhaltung führt, werden Wohnwünsche nicht in dem Umfang realisiert, wie dies in einer wachsenden Wirtschaft und in einer zuversichtlichen Stimmung der Fall wäre.

Durch die unterschiedliche wirtschaftliche Entwicklung verläuft der demographische Wandel regional sehr verschieden und ungleichzeitig. Die räumlichen Schwerpunkte des Bevölkerungs- und Haushaltswachstums und damit die der zusätzlichen Wohnungsnachfrage sind die wirtschaftsdynamischen Regionen.

Dagegen gibt es in großen Teilen Ostdeutschlands aufgrund hoher Abwanderungsraten bereits seit Jahren ein Überangebot an Wohnungen, und in einzelnen strukturschwachen Regionen der alten Bundesländer besteht kaum mehr der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Für die meisten Regionen in Deutschland ist das Ende des Bevölkerungswachstums absehbar.

### **Risiko: Überangebot an Wohnraum**

Diese Perspektive stellt die Städte und Gemeinden vor ein Dilemma: Mittelfristig wird es in den meisten noch zusätzlichen Bedarf an Wohnungen geben; seine Befriedigung birgt aber die Gefahr, langfristig ein Überangebot zu schaffen. Die Reaktion auf diese Herausforderung wird durch die weitere Entspannung auf den Wohnungsmärkten erschwert, weil die Nachfrager ihre Anforderungen an Größe, Grundrisse und Ausstattung, an Wohnumfeld- und Lagequalitäten immer besser durchsetzen können. Solange der Bestand die geforderten Qualitäten nicht aufweist, wird der Wohnungsneubau auch in schrumpfenden Märkten anhalten, und zwar auf Kosten des Altbestands.

## **Qualitative Veränderungen der Nachfrage**

Für die nahe Zukunft werden in weiten Teilen Deutschlands die Veränderungen in der Alters- und Haushaltsstruktur gravierendere Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte haben als die Veränderungen der absoluten Bevölkerungszahl.

Das Haushaltswachstum ist in erster Linie auf die Verkleinerung der Haushalte und weniger auf ein Wachstum der Bevölkerung zurückzuführen. Die kontinuierliche Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte bei gleichzeitiger Abnahme der Drei- und Mehrpersonenhaushalte ist noch nicht an ihr Ende gekommen.

Eine wichtige Ursache der Haushaltsverkleinerung ist die Veränderung in der Altersstruktur der Bevölkerung: Mit dem Älterwerden schrumpft in der Regel die Haushaltsgröße, weil Kinder aus Familienhaushalten ausziehen und ihren eigenen Haushalt gründen und weil Partner sterben. Der Trend zur Haushaltsverkleinerung ist aber auch eine Folge von Verhaltensänderungen: Es werden immer weniger Kinder in junge Haushalte hineingeboren, sodass immer weniger größere Haushalte „nachwachsen“. Und in allen Altersgruppen

schreitet die Singularisierung voran. So wird die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten immer weniger von größeren und immer mehr von kleinen Haushalten getragen.

Die wohnungsmarktrelevanten Veränderungen der Altersstruktur entstehen vor allem durch den starken Rückgang des Anteils der 30- bis Mitte-40-Jährigen und die Zugewinne bei den alten Menschen. Die Nachfragedynamik auf den Wohnungsmärkten wurde bisher von der mittleren Altersgruppe getragen. In diesem Lebensabschnitt ist es üblich, sich „hochzuwohnen“ und dabei größere und höherwertige Objekte zu beziehen. Im höheren Alter, wenn die individuellen Wohnwünsche je nach eigenen Ressourcen weitgehend realisiert sind, entsteht kaum noch zusätzliche Nachfrage. Zwar führen Trennungen von Haushalten und Arbeitsplatzwechsel auch jenseits der 40 zu Wohnungswechseln; diese erfolgen aber meist innerhalb des gleichen Segments oder in ein niedrigeres.

Weil die Babyboomer-Generation der 50er und 60er Jahre altert, ohne dass jüngere Altersgruppen in einem vergleichbaren Umfang nachwachsen, hinterlässt sie eine für den Wohnungsmarkt empfindliche Lücke. Durch die Verringerung des Anteils der 30- bis Mitte-40-Jährigen wird nicht nur die Zahl der Geburten und der Familiengründungen zurückgehen, sondern auch die Nachfragedynamik auf den Wohnungsmärkten. Vor allem in den Eigentumsmärkten wird dies spürbar werden, sind doch etwa 50 Prozent der Erwerber von Wohneigentum zwischen 30 und 45 Jahre alt.

Die sinkende Zahl der nachfragedynamischen Altersgruppen und der jungen Familien wird die Wohnform des Einfamilienhauses im Grünen und Standorte im Stadtumland besonders stark treffen, denn Motor der Suburbanisierung waren vor allem die größeren Familienhaushalte.

### **Wohnen im Alter**

Parallel zur nachlassenden Nachfrage durch jüngere Erwachsene und junge Familien werden neue Impulse durch ältere Menschen ausgelöst. Die Generationen der über 60-Jährigen sind die einzigen wachsenden Altersgruppen, und durch ihre steigende Zahl wird der Bedarf nach altengerechten Wohnungen in entsprechenden Wohnlagen zunehmen.

Der weit verbreitete Wunsch, möglichst lange selbstständig wohnen zu können, also nicht in eine Alten-Wohneinrichtung umziehen zu müssen, lässt sich für die meisten Menschen nur umsetzen, wenn sie in einer altengerechten Wohnung leben und sich selbstständig versorgen können. Es geht also nicht allein um die Wohnung, sondern auch um das Nahversorgungsangebot, den Anschluss an öffentliche Verkehrsnetze, die Nähe zu Service- und Unterstützungseinrichtungen und ein Umfeld, das den subjektiven Sicherheitsbedürfnissen entspricht.

Die Bedeutung dieser Infrastrukturen steigt, weil immer weniger alte Menschen auf bewährte Netzwerke durch Familie und Verwandtschaft zählen können. Somit werden Zentralität und Dichte wichtigere Kriterien für „altengerechte Wohnstandorte“.

## **Neue Wohnanforderungen – Ältere sind Trendsetter**

Nicht nur die steigende Zahl alter Menschen wird den Bedarf an altengerechten Wohnungen steigern; zusätzliche Nachfrageeffekte sind aus Verhaltensänderungen zu erwarten. Voraussichtlich werden die kommenden älteren Generationen mobiler und bedürfnisorientierter sein, viele ältere Menschen werden nicht bis zum Lebensende oder bis zu dem Zeitpunkt, an dem sie nicht mehr allein leben können, in ihren angestammten Wohnungen und Häusern bleiben. Sie geben das Haus auf, das ihrem Lebensalltag nicht mehr angemessen ist oder sich in isolierter Lage befindet; stattdessen ziehen sie in eine Wohnung, die sie weniger durch Haus- und Gartenarbeit belastet und an einen Standort, an dem sie besser am gesellschaftlichen und kulturellen Leben teilhaben können. Und immer mehr werden entdecken, dass neue gemeinschaftliche Wohnformen ihnen die Realisierung dieser Ansprüche erleichtern.

Schon heute werden ältere Haushalte als Träger eines Trends zur Re-Urbanisierung und zum gemeinschaftlichen Wohnen gesehen und sind Zielgruppe von Immobiliengesellschaften, die hochwertige Stadtwohnungen anbieten. Und in der Tat gibt es immer mehr Indikatoren dafür, dass ältere Menschen neue Bedürfnisse entwickeln und diese auch umsetzen.

Diese veränderten Einstellungen sind nicht nur für die einzelnen Personen oder Haushalte vorteilhaft: Sie entlasten auch die Gesellschaft von Kosten und führen dazu, dass eine wachsende Zahl älterer Menschen am Gemeinwesen teilhaben und ihre Fähigkeiten der Gesellschaft zur Verfügung stellen kann.

Neben den Verschiebungen in Altersaufbau und Haushaltsgrößen führen die zunehmende kulturelle und ethnische Vielfalt in der Bevölkerung und die Ausdifferenzierung von Lebensstilen und kulturellen Milieus dazu, dass die Wohnbedürfnisse vielfältiger werden. Mit dem Bedeutungsverlust der klassischen deutschen Familie büßen traditionelle Nachfragemuster ihre dominierende Stellung auf den Wohnungsmärkten ein.

Andere Haushaltstypen drängen stärker in den Vordergrund und finden auf entspannten Wohnungsmärkten mehr Wahlmöglichkeiten als zuvor. Ihre Chancen, Qualitätsanforderungen sowie Präferenzen für Wohnlagen in bestimmten sozialen und kulturellen Milieus durchzusetzen, verbessern sich. Damit wird gleichzeitig der Trend zur sozialen Entmischung und zur Herausbildung homogener Wohnquartiere unterstützt; er ist deshalb in den Kommunen besonders genau zu beobachten.

Die Verlierer dieser Entwicklung werden sozial und wirtschaftlich benachteiligte Gruppen sein, deren schwierige Situation durch die Arbeitsmarktreformen verschärft wird. Sie werden sich nur schwer selbstständig mit Wohnraum versorgen können und stärker als bisher auf herabgewirtschaftete Wohnungsbestände angewiesen sein. Den erweiterten Möglichkeiten der Mehrzahl der Bevölkerung, ihre Wohnpräferenzen zu realisieren, wird wohl eine Konzentration sozialer Probleme in unattraktiven Standorten und Wohnungsbeständen gegenüberstehen. Für die betroffenen Gruppen eröffnet auch ein entspannter Wohnungsmarkt kaum Wahlmöglichkeiten.

## **Trends der Wohnungsmarktentwicklung**

Die demographischen Veränderungen beeinflussen nicht nur direkt Umfang und Art der Nachfrage nach Wohnraum, sondern sie haben indirekt auch Folgen für die Nachfrage nach Wohnstandorten, Wohn- oder Eigentumsformen. Mittelfristig ist davon auszugehen, dass die folgenden, zum Teil gegensätzlichen Trends die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt entscheidend prägen werden. Die Folge wird ein stärkeres Nebeneinander unterschiedlicher Teilmärkte sein.

### **Zentrale Standorte werden attraktiver**

Der demographische Wandel erzwingt in erheblichem Umfang Anpassungen, Umbau und Erneuerung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. In Verbindung mit verringerten finanziellen Spielräumen der öffentlichen Hand werden diese Aktivitäten zur Konzentration auf zentrale Orte und zur Ausdünnung der Versorgungsleistungen in weniger verdichteten und peripheren Standorten führen. Entsprechend wird die Wohnqualität zugunsten zentraler Standorte aufgewertet.

Gleichzeitig geht die Zahl der Haushalte, die periphere Standorte bevorzugen, drastisch zurück. Das liegt in erster Linie an der sinkenden Zahl junger Familien, aber auch daran, dass sich innerhalb von Familien die traditionelle Arbeitsteilung zwischen Mann und Frau weiter auflöst und immer mehr Frauen selbst berufliche Ambitionen verfolgen. Damit wächst auch unter jungen Familien die Zahl derer, die sich für zentrale und gut angebundene Wohnstandorte entscheiden. Kleine peripher gelegene Gemeinden verlieren also aus objektiver und subjektiver Perspektive an Wohnqualität.

### **Integrierte Ortslagen werden als Wohnstandort attraktiver**

Die weitere Zunahme kleiner Haushalte in allen Altersgruppen und die wachsende Bedeutung „neuer Haushaltstypen“ werden integrierte und urbane Lagen weiter aufwerten. Vor allem Singlehaushalte, aber auch berufstätige Paare und alleinerziehende Frauen und Männer sind bei der Bewältigung ihres Alltags häufig auf wohnungsnahе Versorgungsstrukturen und kurze Wege angewiesen.

Zudem sind diese Gruppen in ihrer Freizeit mehr als Familien auf außerhäusliche Aktivitäten konzentriert, sodass für sie ein Wohnstandort in Randlage und in größerer Entfernung zu städtischen Kultur- und Freizeitangeboten oft unattraktiv ist.

### **Kleinstrukturen und Nachbarschaft werden attraktiver**

Die Ausdifferenzierung sozialer und kultureller Milieus führt dazu, dass kleinteilige und sozial homogene Anlagen und Siedlungsformen an Attraktivität gewinnen. Angesichts steigender Belastungen durch Anforderungen an Flexibilität und Mobilität im Berufs- und Alltagsleben, zunehmender Spannungen zwischen sozial und kulturell unterschiedlichen Gruppen und persönlicher Verunsicherung in einer immer heterogener werdenden Gesellschaft bietet das

Wohnen unter „Gleichgesinnten“ die Möglichkeit, sich auf Bekanntes und Vertrautes zurückzuziehen. Sozial homogene Siedlungsformen stärken das subjektive Sicherheitsgefühl und die Identifikation mit dem Wohnort – in einer alternden Gesellschaft werden dies zunehmend wichtige Anforderungen an das Wohnen werden. Auch durch die Aufwertung von Nachbarschaftsbeziehungen gewinnen überschaubare Kleinstrukturen an Attraktivität. Nachbarschaftliche Unterstützungsnetzwerke werden die Ausdünnung staatlicher sozialer Dienstleistungen zumindest in Ansätzen kompensieren müssen, zudem wird die weitere Zunahme von alten und von kleinen Haushalten den Unterstützungsbedarf im Wohnbereich erhöhen. Häufig sind gerade kleine Haushalte aufgrund ihrer Lebensweise auf nachbarschaftliche Hilfeleistungen angewiesen.

### **Neue Eigentumsformen gewinnen an Bedeutung**

Der Wunsch nach gemeinschaftlichen Wohnformen und einer größeren Selbstverantwortung und Mitbestimmung bei der Gestaltung der Wohnwelt setzt sich immer weiter durch. Da sich diese Ziele schwer im Mietwohnungssektor umsetzen lassen, gewinnen neue Eigentumsformen zunehmend an Bedeutung.

Beispiele dafür sind Baugemeinschaften ebenso wie Neugründungen und Umstrukturierungen von Genossenschaften. Insbesondere in Letzteren wurden in den letzten Jahren verschiedene Formen und Modelle nachbarschaftlichen Zusammenlebens realisiert und erprobt. Zukünftig werden sich Wohnformen von Jung und Alt sowie Formen des gemeinschaftlichen Lebens von älteren Menschen unterschiedlichen Alters stärker durchsetzen. Dabei hilft auch staatliche Unterstützung: Um die Wohnraumversorgung unterschiedlicher Zielgruppen zu verbessern und die soziale Integration zu erleichtern, wird in jüngster Zeit das genossenschaftliche Wohnen als dritte tragende Säule neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohneigentum propagiert und gefördert.

### **Größere Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt**

Mit der Singularisierung, der weiteren Differenzierung von Lebensstilen und durch die steigenden Anforderungen an Flexibilität und Mobilität im Berufsleben erhöht sich nicht nur der Anteil an Haushalten, die sich in neue Gemeinschaften einbinden; es gibt auch immer mehr Haushalte, die keine langfristige Bindung an einzelne Wohnstandorte entwickeln und ohne großen Widerstand zwischen Orten und Wohnungen wechseln.

In dem Maße, in dem stabile Wohnbiografien seltener werden, setzen sich Lebensabschnitts-Immobilien, Übergangswohnungen, Zweitwohnungen und auf Zeit ausgerichtetes Gemeinschaftswohnen als Formen weiter durch. Damit werden entsprechend flexible Angebote für teilweise nur kurze Nutzungszyklen nachgefragt. Bisher ist die Angebotsseite noch wenig auf derartige Bedürfnisse eingestellt.

### **Zunehmende soziale Probleme in unattraktiven Beständen**

Die Entspannung auf den Wohnungsmärkten ermöglicht es immer mehr Haushalten, ihre

Wohnwünsche zu realisieren. Das hat zur Folge, dass sich in weniger attraktiven Beständen zunehmend immobile und benachteiligte Gruppen konzentrieren. Das betrifft sowohl gründerzeitliche Arbeiterquartiere, als auch Schlichtsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre und Großsiedlungen, die angesichts sozialer und städtebaulicher Probleme als Wohnstandort zunehmend abgelehnt werden.

Aber auch ältere Einfamilienhausgebiete im Stadtumland mit unzeitgemäßer Bausubstanz verlieren zunehmend an Attraktivität und werden beim Generationenwechsel immer weniger nachgefragt.

### **Anforderungen an Städte und Gemeinden**

Die Wohnungsmarktentwicklung weist in jeder Kommune ein eigenes Muster auf. Ebenso unterscheiden sich die Rahmenbedingungen und die konkreten Handlungsspielräume zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden. Deshalb variieren auch die Anforderungen, denen sich die Städte und Gemeinden zur Sicherung ihrer Wohnqualität und zur Verbesserung ihrer Standortgunst gegenübersehen, ganz erheblich.

Mit der Typisierung der Städte und Gemeinden im „Wegweiser Demographischer Wandel“ wurde versucht, für Kommunen mit vergleichbaren Ausgangsbedingungen spezifische Herausforderungen zu benennen und differenzierte Handlungsempfehlungen zu entwickeln. Darüber hinaus gibt es aber grundlegende Anforderungen an die Sicherung der Wohnqualität und Wohnungsversorgung, auf die alle Städte und größeren Gemeinden ihre Aktivitäten konzentrieren müssen.

### **Entscheidungen längerfristig ausrichten und an Potenzialanalysen orientieren**

Traditionell reagieren Städte und Gemeinden auf Nachfrageveränderungen des Wohnungsmarkts durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Angesichts der nachlassenden Nachfragedynamik birgt dieses Vorgehen erhebliche Risiken, denn durch den Neubau werden möglicherweise Bestände abgewertet, die Leerstände einer nahen Zukunft produziert und erhebliche Folgekosten für Infrastrukturen erzeugt.

Aufgabe der kommunalen Planung ist daher nicht nur, Siedlungsstrukturen und Wohnungsbestände zu sichern und zu entwickeln, die hohe qualitative Anforderungen an das Wohnen und das Wohnumfeld erfüllen, sondern auch, ihre langfristige Tragfähigkeit sicherzustellen. Zukunftsfähige Planungs- und Investitionsentscheidungen müssen auf der Grundlage eines Entwicklungskonzepts getroffen werden, das die Folgen des demographischen Wandels berücksichtigt, gruppenspezifische Bedarfe erfasst und die Standorte und Wohnungsbestände hinsichtlich ihrer zukünftigen Attraktivität und Versorgungsleistung bewertet.

### **Aktivitäten im Wohnungsbau auf integrierte Standorte und auf Qualitätsverbesserungen konzentrieren**

Der demographische Wandel erzwingt Zurückhaltung bei der Siedlungsflächenerweiterung und beim Wohnungsneubau sowie die Konzentration baulicher Aktivitäten auf integrierte und

langfristig tragfähige Standorte. Wohnungsneubau an nicht integrierten Standorten würde zu einem weiteren Ausfransen des Siedlungsbestandes und zur weiteren Schwächung der Siedlungskerne führen – mit entsprechenden Folgekosten und Qualitätsverlusten für die Kommune.

Auf einem Nachfragemarkt und angesichts starker interkommunaler Konkurrenz um Einwohner können sich Städte und Gemeinden zukünftig immer weniger durch den Umfang und die Ausdehnung ihrer Wohnbauflächen, sondern nur noch durch ihre Qualität als Wohnstandort behaupten. Dies erfordert Sicherung und Aufwertung des Bestands, ein vielfältiges Wohnungsangebot, einen Mix attraktiver Wohnstandorte für unterschiedliche Nutzergruppen, die Stärkung des Zentrums bzw. des Siedlungskerns und die Stärkung einer eigenständigen Identität.

### **Wohnungsbestand sichern und aufwerten**

Auch wenn die Dynamik auf den Wohnungsmärkten durch die demographischen Veränderungen nachlässt, wird sich das Siedlungsflächenwachstum so lange fortsetzen, wie die Nachfrage nach Wohnraum und Wohnfolge-Einrichtungen nicht im Bestand oder innerhalb bestehender Siedlungsflächen befriedigt werden kann. Wenn die Art und Qualität des Bestandsangebots nicht den Bedürfnissen der Nachfrager genügen, weichen diese auf andere Standorte aus. Die Aufwertung der Qualität des Wohnungsangebots und seine Anpassung an die künftigen Anforderungen sind daher notwendige Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Orts- und eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung.

Bestandsicherung und -aufwertung lassen sich nicht auf Modernisierung und Umbau von Wohnungen beschränken; sie beinhalten ebenso die Umnutzung von Gebäuden, den ergänzenden Neubau und den partiellen Abriss. Darüber hinaus sind Wohnumfeldverbesserungen sowie die Anpassung und Aufwertung der Infrastruktur Voraussetzungen für die Attraktivitätssteigerung von Wohngebieten.

In Siedlungskernen sind die Bedingungen für eine Attraktivitätssteigerung der Wohnungsbestände durchaus günstig. Insbesondere für kleine Haushalte und ältere Menschen, aber auch für junge Familien, sind zentrale und integrierte Lagen attraktiv. Die größten Herausforderungen für die Bestandsaufwertung dieser Gebiete bestehen häufig darin, ihr wenig diversifiziertes Wohnungsangebot zu erweitern und damit potenzielle Nutzergruppen anzuziehen. Das setzt eine größere Vielfalt qualitativvoller Wohnformen und die Verbesserung der Wohnumfeldqualität voraus.

In vielen Städten und Gemeinden kann der Bestand allerdings nur noch im Zusammenhang mit umfangreichen Stadtumbau-Maßnahmen gesichert und aufgewertet werden. Angesichts des Bevölkerungsrückgangs darf der Rückbau und in diesem Zusammenhang Abriss von Wohngebäuden nicht länger tabuisiert werden. Rückbau wird zukünftig, wenngleich in unterschiedlichem Ausmaß und mit unterschiedlicher Dringlichkeit, in allen Städten und größeren Gemeinden eine zentrale Aufgabe darstellen. Die Orte, die in absehbarer Zeit vom Rückgang der Haushaltszahlen betroffen sein werden, sollten die Erfahrungen der ostdeutschen

Kommunen für die Entwicklung strategischer Stadtumbaukonzepte nutzen.

### **Profilierung als Wohnstandort verlangt Orientierung auf Zielgruppen**

Die Profilierung als attraktiver Wohnstandort fordert eine Vielfalt hochwertiger Angebote, um die spezifischen Bedürfnisse unterschiedlicher Gruppen und Haushaltstypen zu erfüllen. Für jede Kommune sind Familien und ältere Menschen besonders wichtige Zielgruppen.

Die Zahl der Familien geht zurück, und der Haushaltstyp Familie verliert seine dominierende Rolle auf den Wohnungsmärkten. Dennoch entscheiden letztlich Familien über die Zukunft einer Kommune. Es bedarf besonderer Anstrengungen, sie trotz zunehmender Wahlmöglichkeiten auf den Wohnungsmärkten und trotz starker interkommunaler Konkurrenz als Bewohner zu halten. Städte und Gemeinden müssen daher Wohngebiete familienfreundlich machen, einen Mix verschiedener Wohnungs- und Gebäudetypen mit einem kinderfreundlichen Wohnumfeld anbieten sowie ein hochwertiges Schulangebot bereitstellen.

Ältere Menschen sind die einzige wachsende Gruppe auf den Wohnungsmärkten. Die Kommunen müssen sich also auf die Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse konzentrieren und sie darin unterstützen, dass sie möglichst lange eigenständig wohnen und am gesellschaftlichen Leben teilnehmen können. Das erfordert vor allem ein vielfältiges Angebot an altersgerechten Wohnungen in integrierten, zentralen Lagen.

Um die Vielfalt an Wohnbedürfnissen und angestrebten Wohnformen der unterschiedlichen Haushalts- und Lebensstiltypen bedienen zu können, muss die Orientierung auf Zielgruppen erheblich verstärkt werden. Städte und Gemeinden sind gut beraten, wenn sie versuchen, ein breites und differenziertes Wohnungsangebot zu sichern, und dabei auch innovative Formen des Wohnens und der Eigentumsbildung unterstützen.

## **Literatur**

Brühl, Hasso, Claus-Peter Echer, Franciska Fröhlich von Bodelschwingh und Gregor Jekel: „Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance?“ Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.). Difu-Beiträge zur Stadtforschung (41). 2005. 336.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften. Potenziale und Perspektiven. Berlin 2005.

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hrsg.): DIW-Wochenbericht 33 2004.

Karhoff, Brigitte und Wolfgang Kiehle: „Genossenschaftliches Wohnen als ‚dritte Säule‘ der Wohnungsversorgung“. Raumplanung 122. 2005.

Reidl, Andreas: „Marketing für Senioren: Kein Mensch möchte stigmatisierte Angebote“. Immobilienzeitung vom 01.12.2005. 25.

Rohr-Zänker, Ruth: „Bevölkerungsprognose für Niedersachsen und Folgerungen für den Wohnungsmarkt“. Neues Archiv für Niedersachsen 2. 2005. 1-14.

Rohr-Zänker, Ruth und Thomas Schleifnecker: „Perspektiven der Wohnungsnachfrage.“ Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen (Hrsg.). Hannover 2005.

Rohr-Zänker, Ruth und Wolfgang Müller: „Die Rolle von Nachbarschaften für die zukünftige Entwicklung von Stadtquartieren.“ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.). Arbeitspapiere. Heft 6. Bonn 1998.

„Lebensabschnittserwerber dominieren den Wohnungsmarkt“. Immobilienzeitung vom 01.12.2005. 25.

Opaschowski, Horst W.: Besser leben, schöner Wohnen? Leben in der Stadt der Zukunft, Darmstadt 2005.

Empirica AG: Wohnformen der Zukunft. Veränderungspotenziale und Motivation der Generation 50+ in Niedersachsen, LBS-Schriftenreihe, Band 26, Berlin 2006.