
Wohnungsnot im Reg.-Bez. Darmstadt?

Matthias Günther
Tel: 0511/990 94 20

Eduard Pestel Institut für Systemforschung eV
Hannover

März • 2014

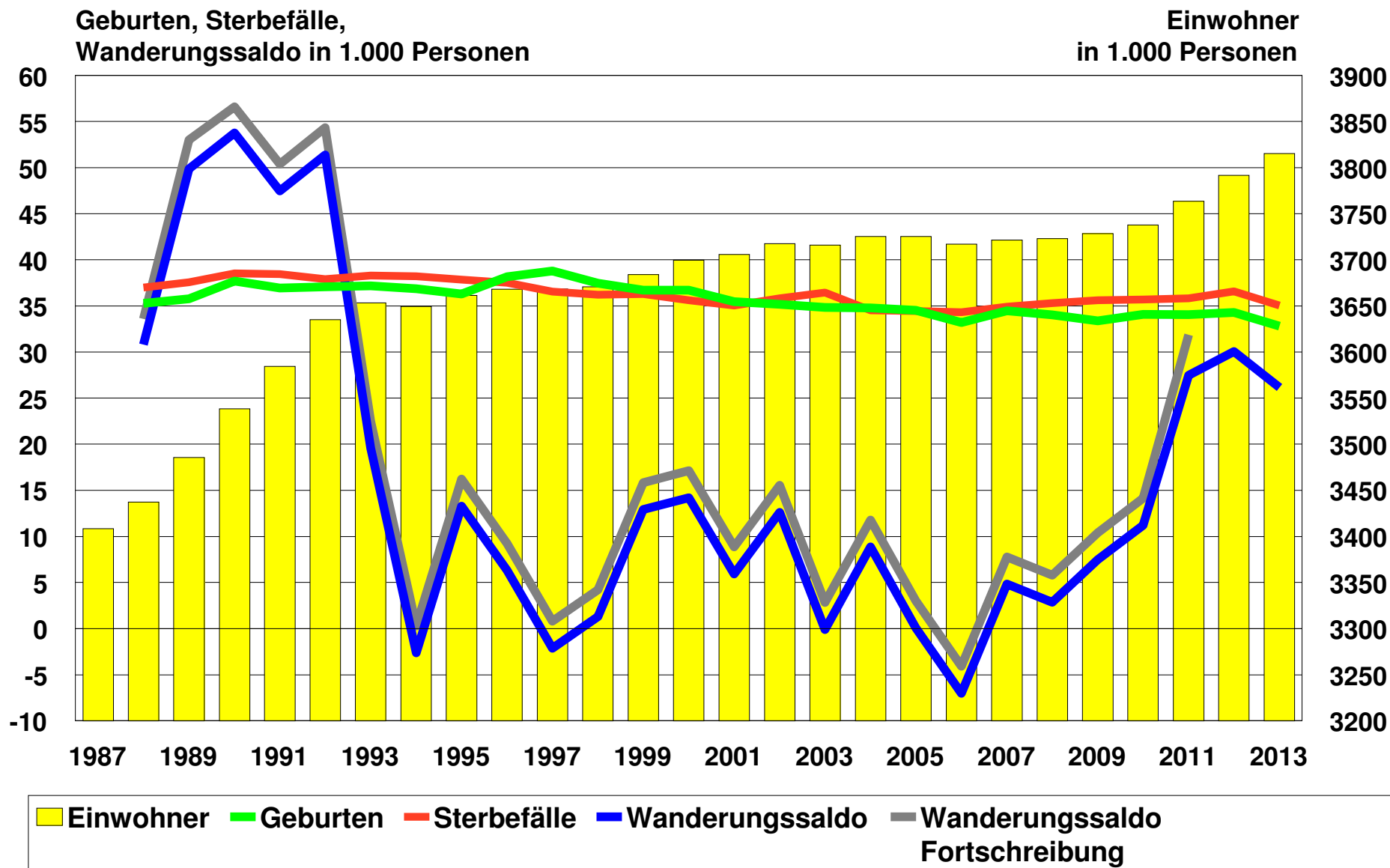
Die Entwicklung bis 2013

Vorbemerkung

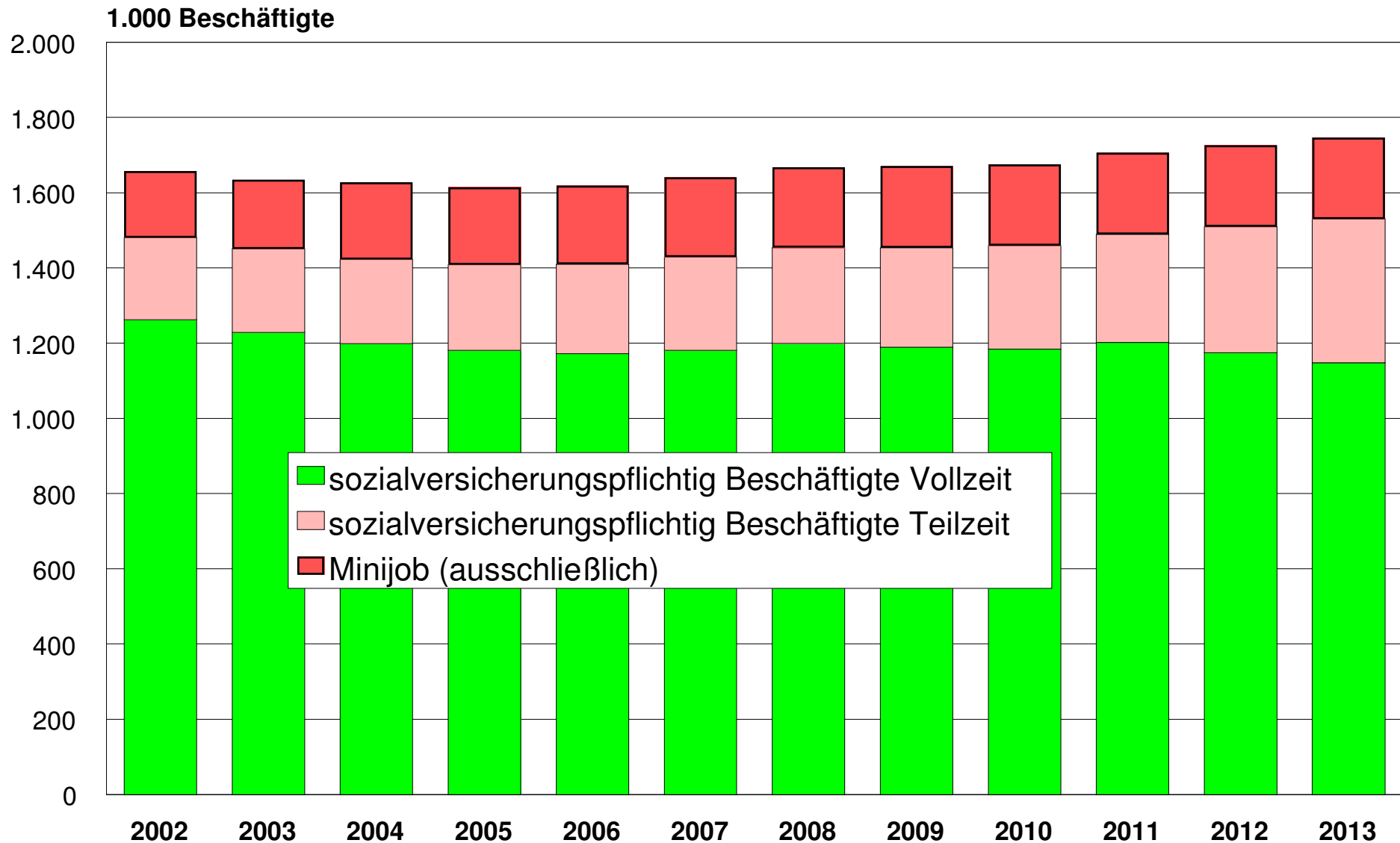
Von den statistischen Landesämtern ausgewiesene Zahlen für das Jahr 2013 bzw. den 31.12.2013 liegen im März 2014 selbstverständlich noch nicht vor. Um trotz dieser Datenlage das Jahr 2013 in Betrachtung einbeziehen zu können, wurde bei der Bevölkerung die Entwicklung des ersten Halbjahres 2013 auch für das zweite Halbjahr unterstellt und beim Wohnungsbau wurden die Genehmigungen des Jahres 2012 als im Jahr 2013 realisiert angenommen.

Dies wird so in der Realität nicht eingetreten sein. Es war aus meiner Sicht aber wichtig, das Jahr 2013 mit einer weiterhin hohen Zuwanderung bei niedriger Bautätigkeit in die Vergangenheitsentwicklung mit einzubeziehen. Die Unschärfen der Statistik erscheinen gegenüber den real gewachsenen Problemen nachrangig.

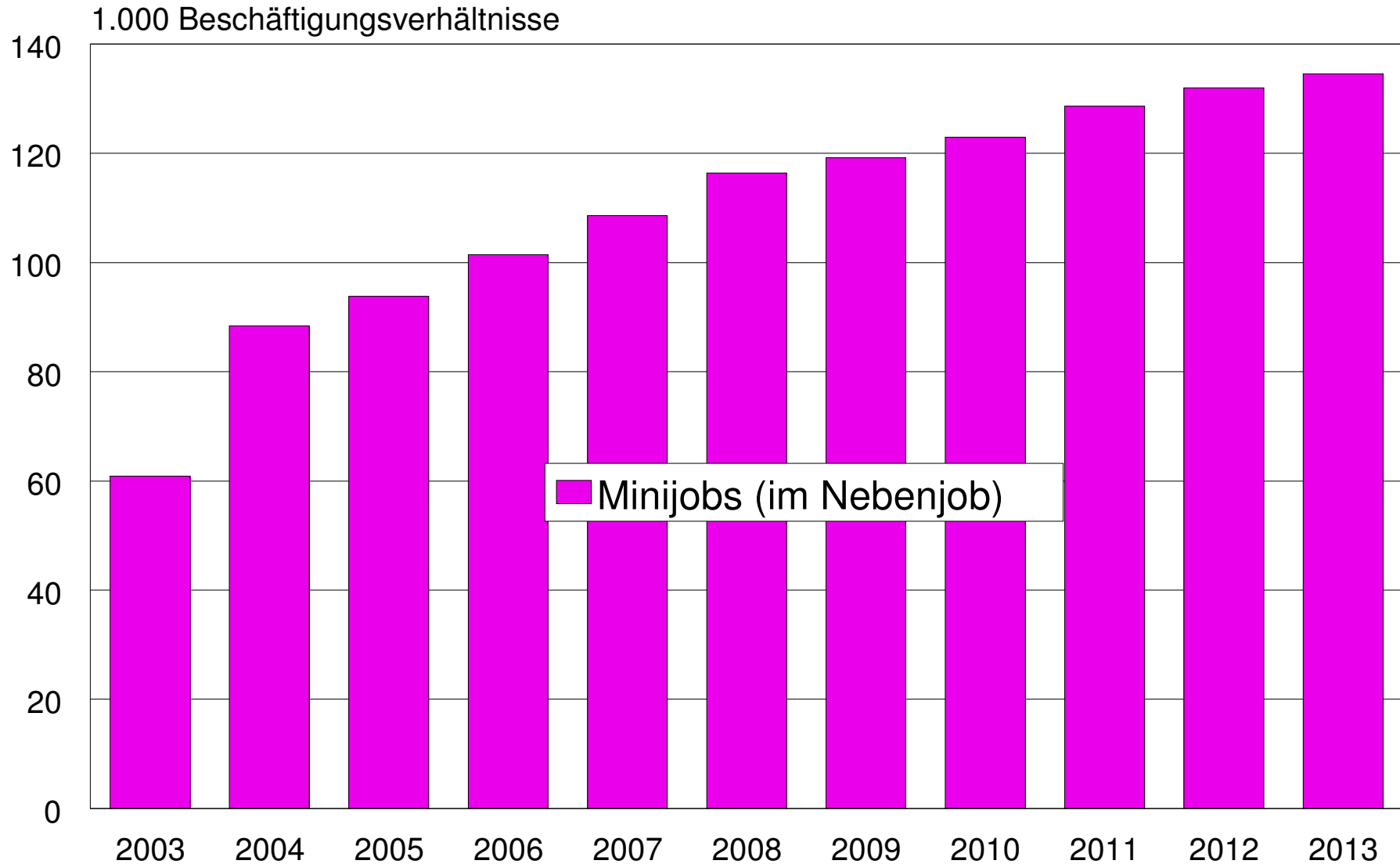
Bevölkerungsentwicklung im Reg.-Bez. Darmstadt von 1987 bis 2013



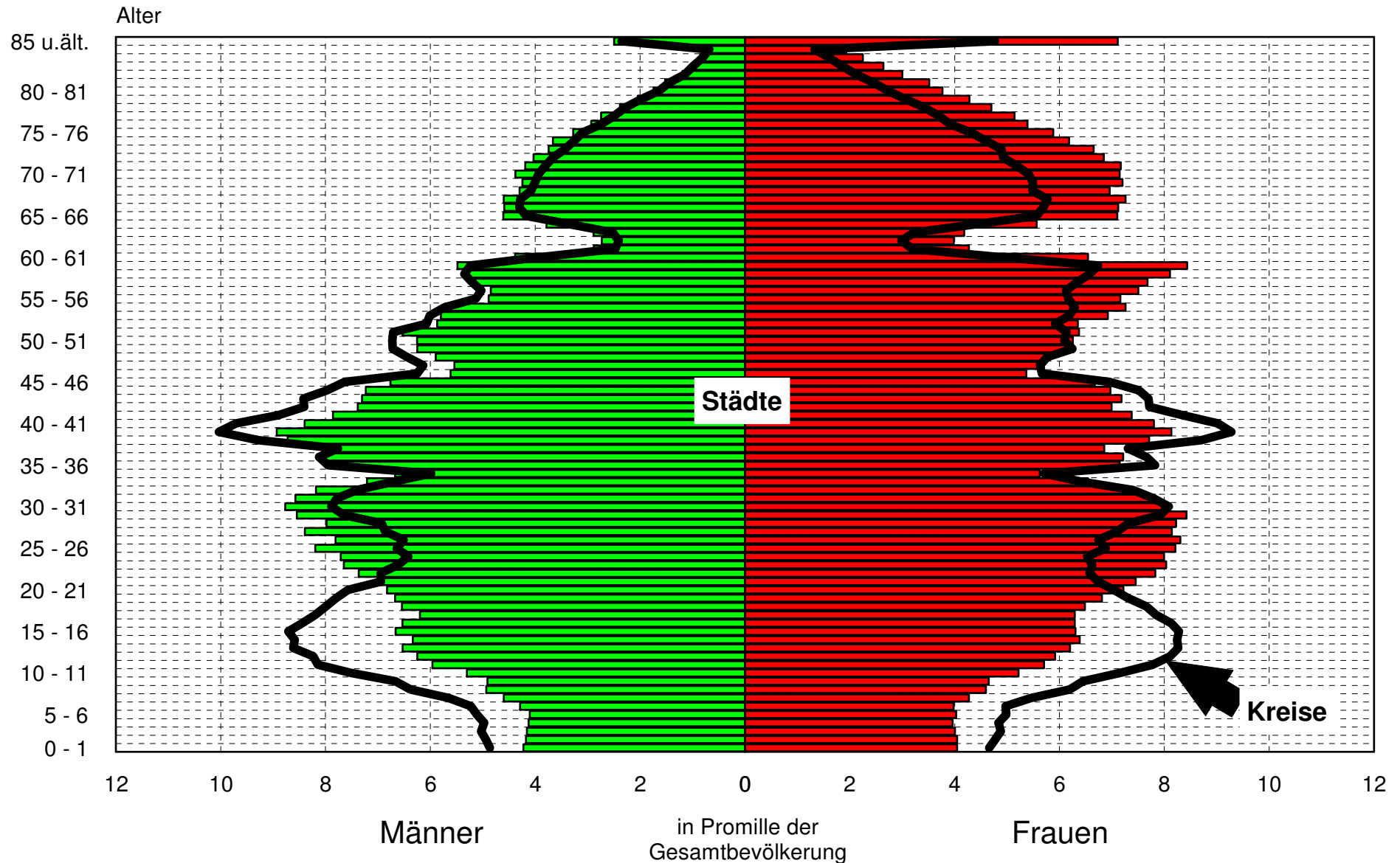
Beschäftigungsentwicklung im Reg.-Bez. Darmstadt von 2002 bis 2013



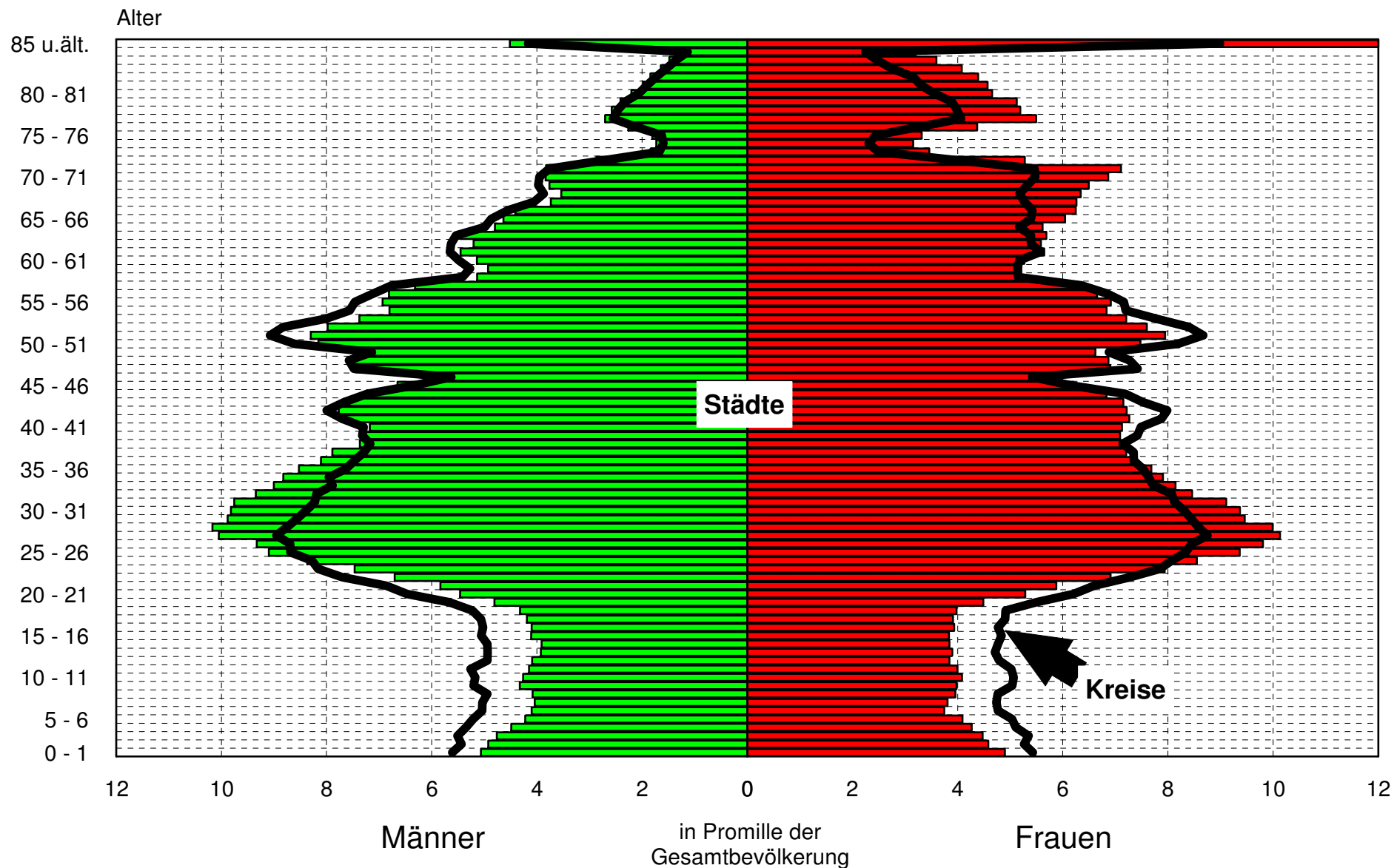
Entwicklung der Minijobber im Nebenjob von 2003 bis 2013 im Reg.-Bez. Darmstadt



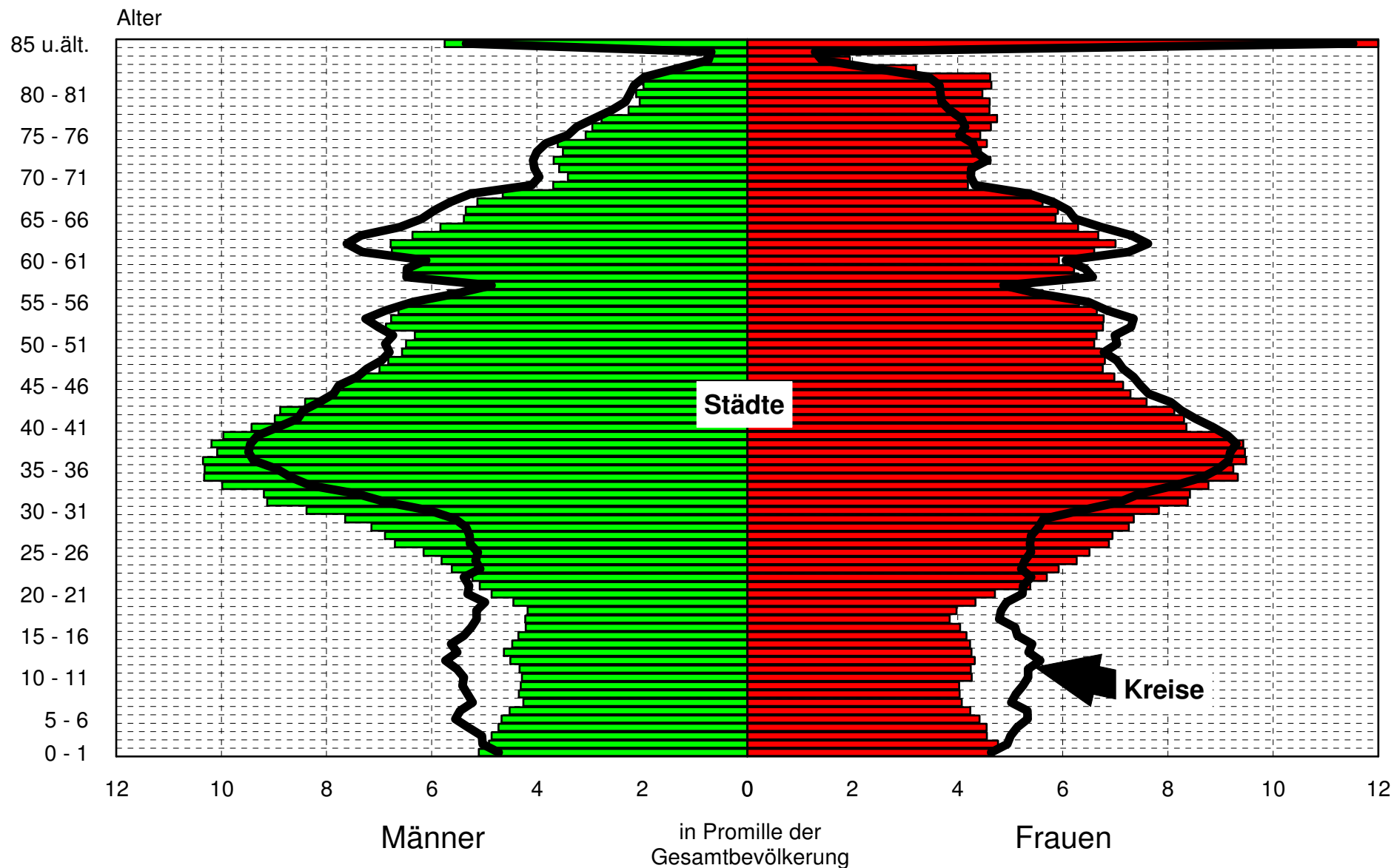
Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten des Reg.-Bez. Darmstadt 1978



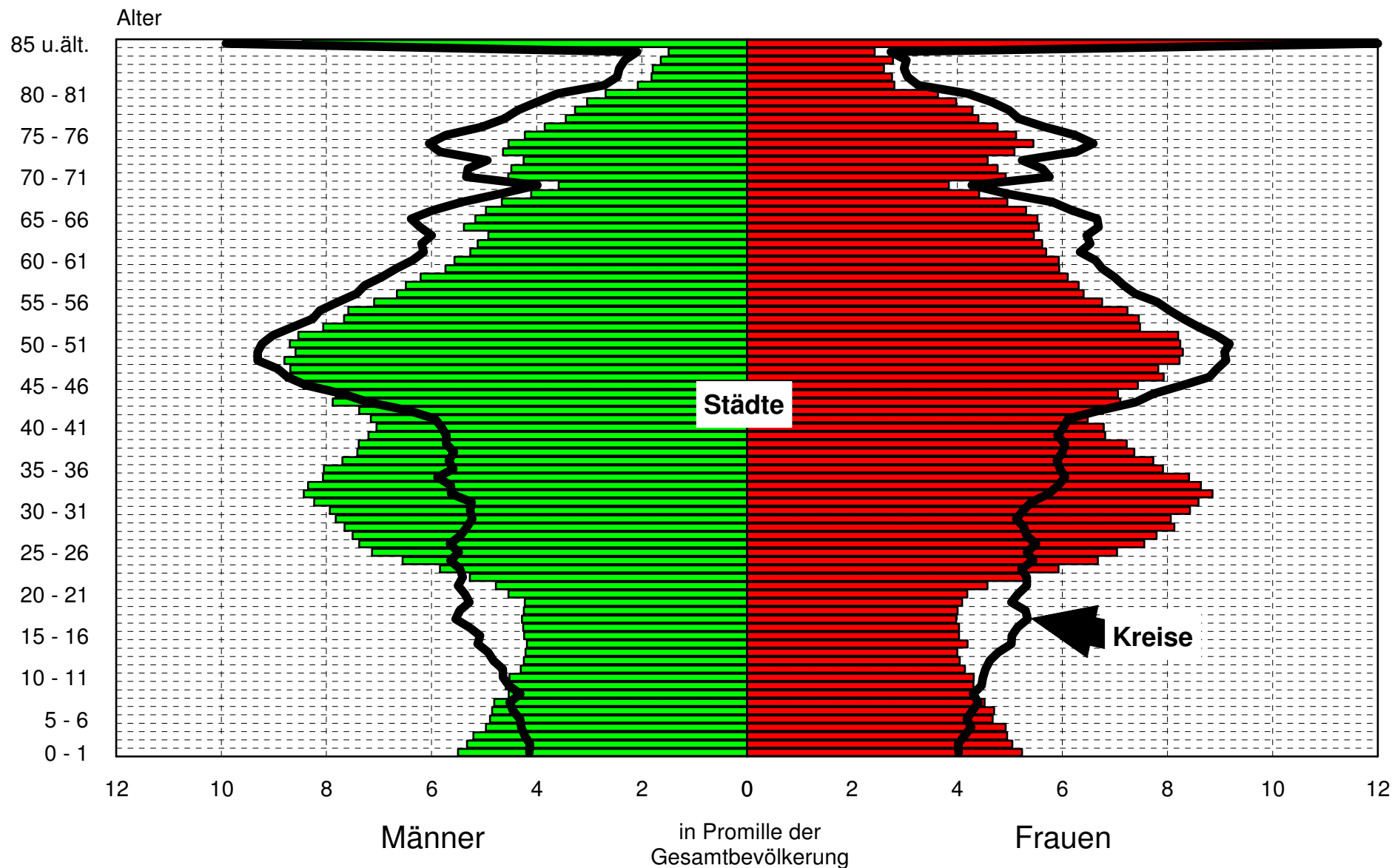
Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten des Reg.-Bez. Darmstadt 1990



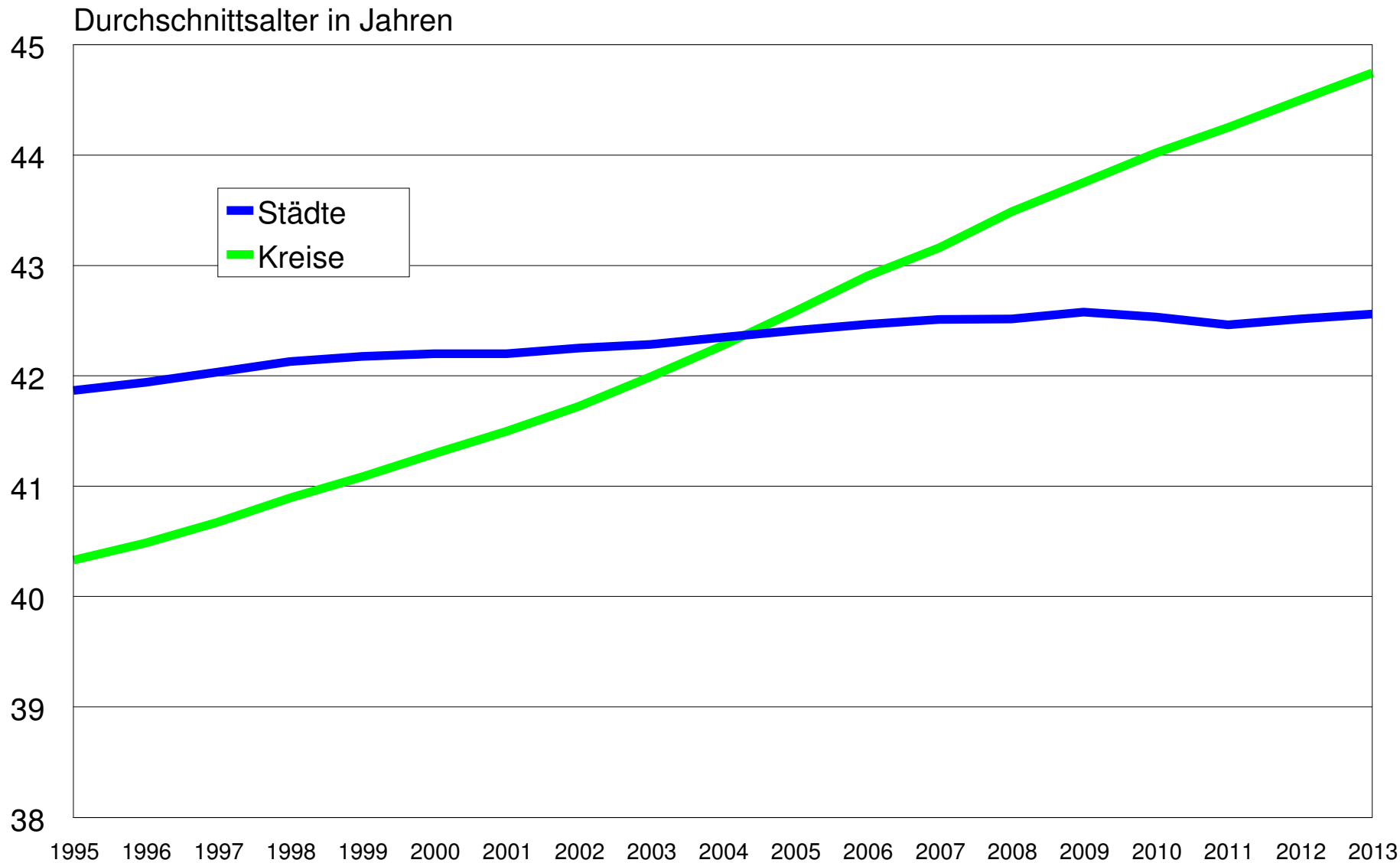
Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten des Reg.-Bez. Darmstadt 2001



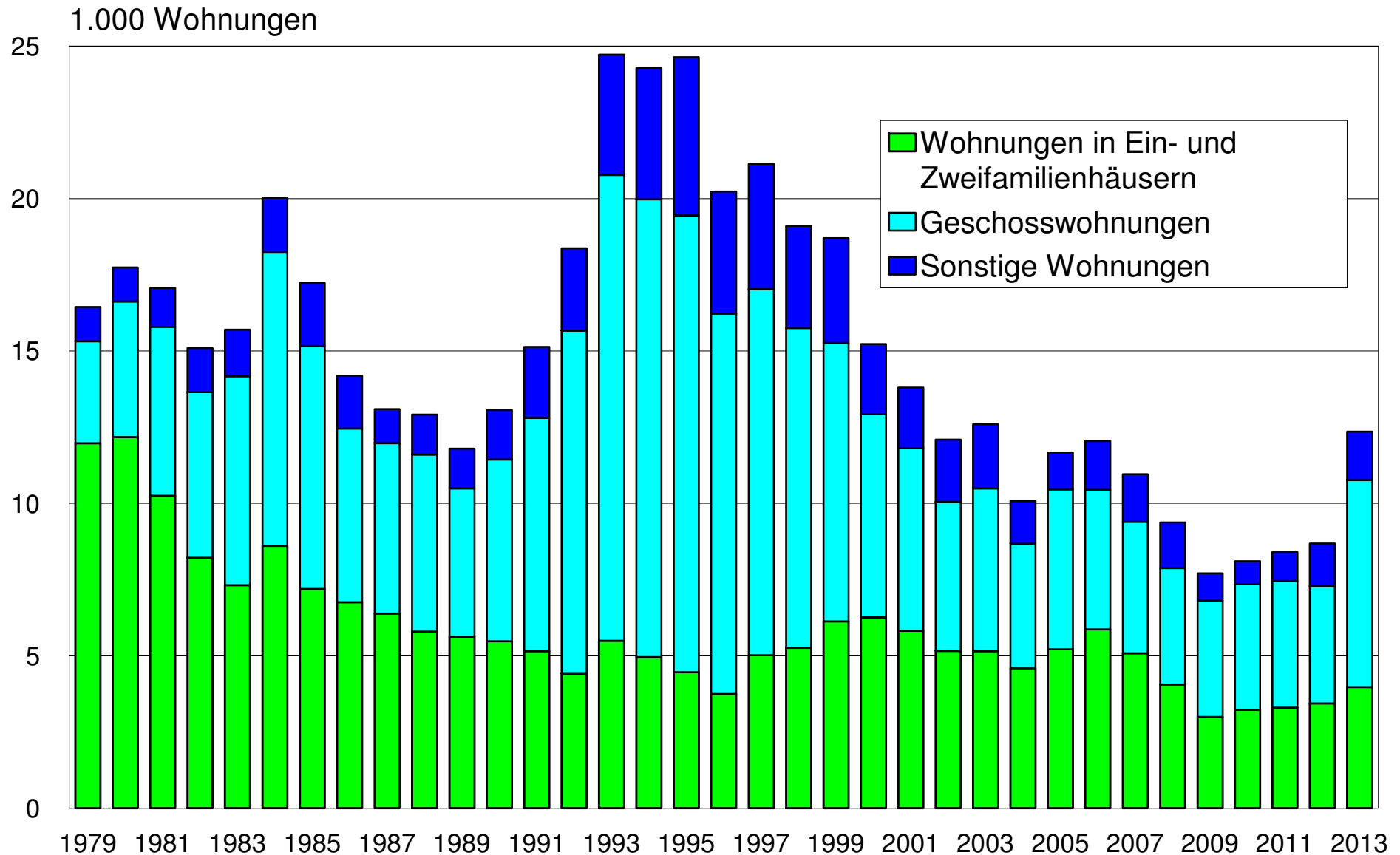
Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten des Reg.-Bez. Darmstadt 2013



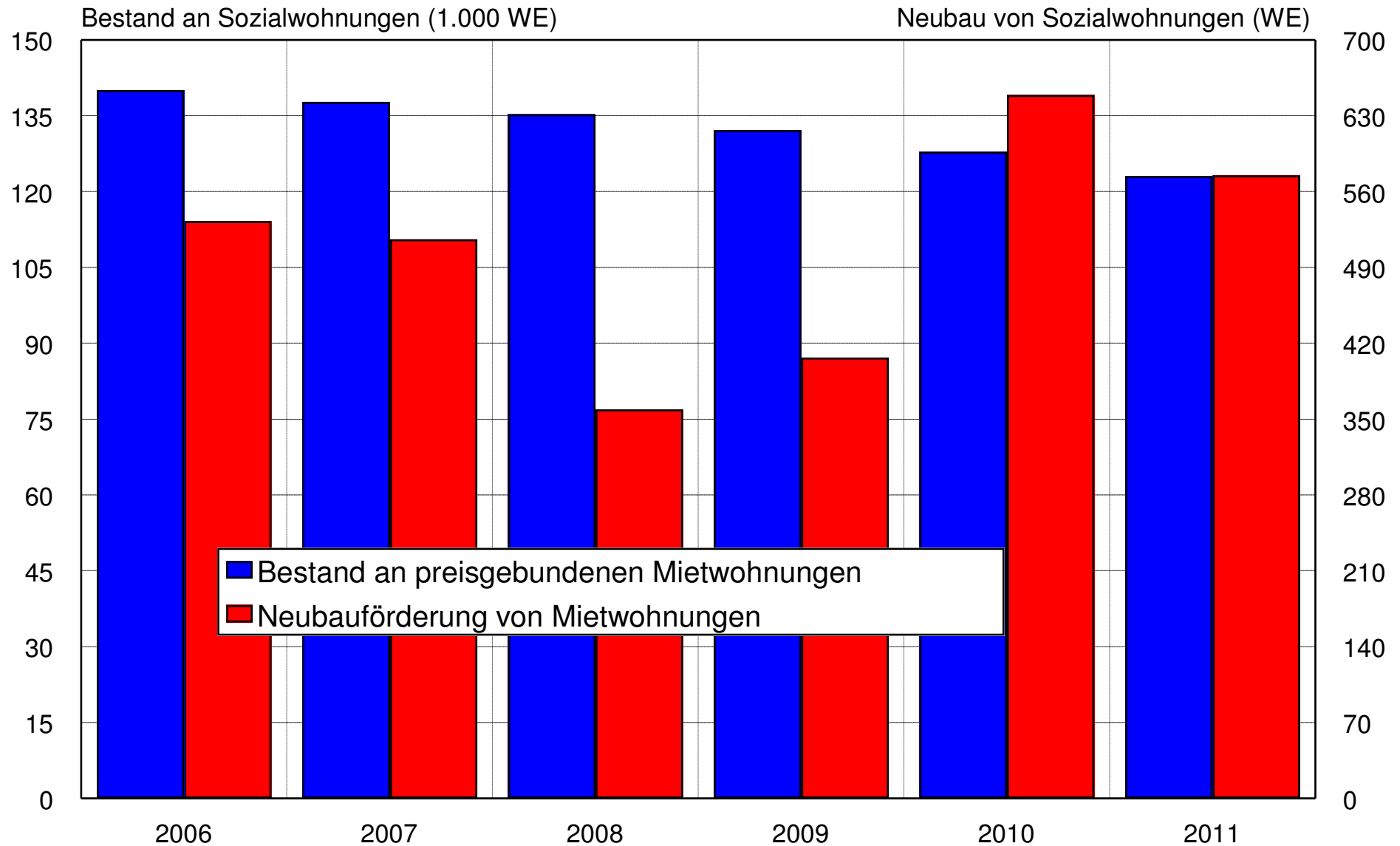
Entwicklung des Durchschnittsalters in den kreisfreien Städten und Kreisen des Reg.-Bez. Darmstadt von 1995 bis 2013



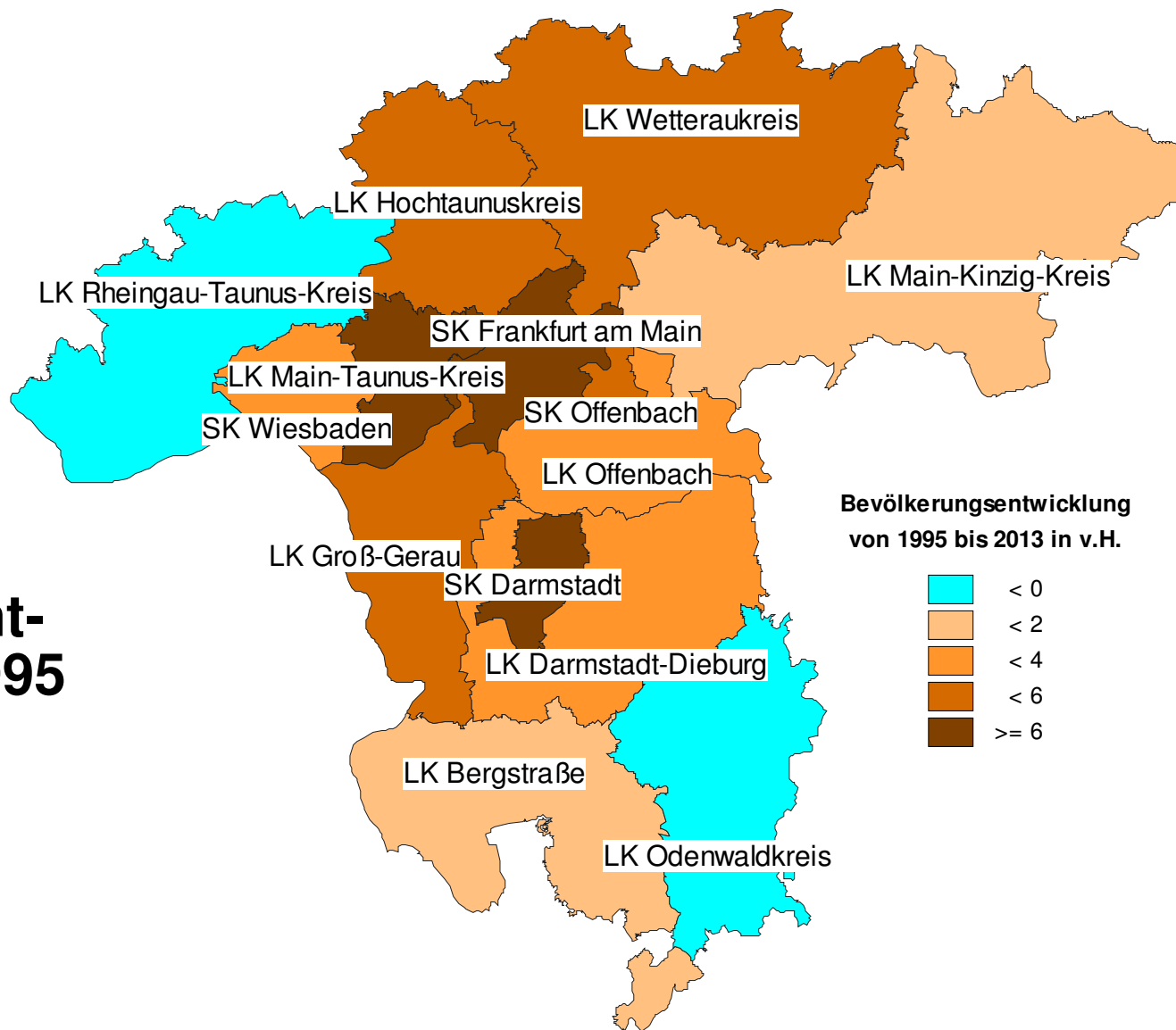
Wohnungsbau im Reg.-Bez. Darmstadt von 1979 bis 2013



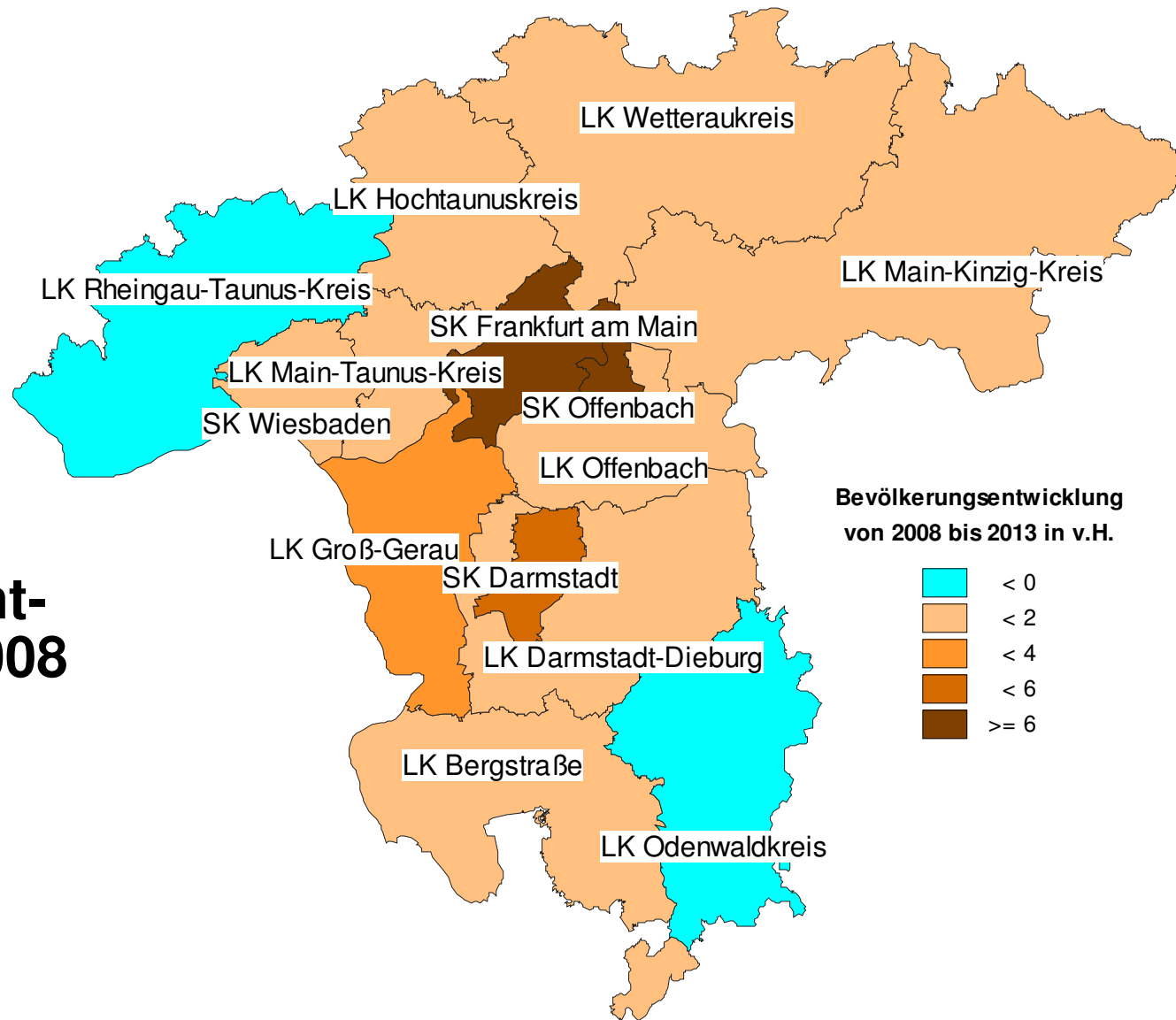
Bestand an Sozialwohnungen und sozialer Wohnungsbau in Hessen von 2006 bis 2011



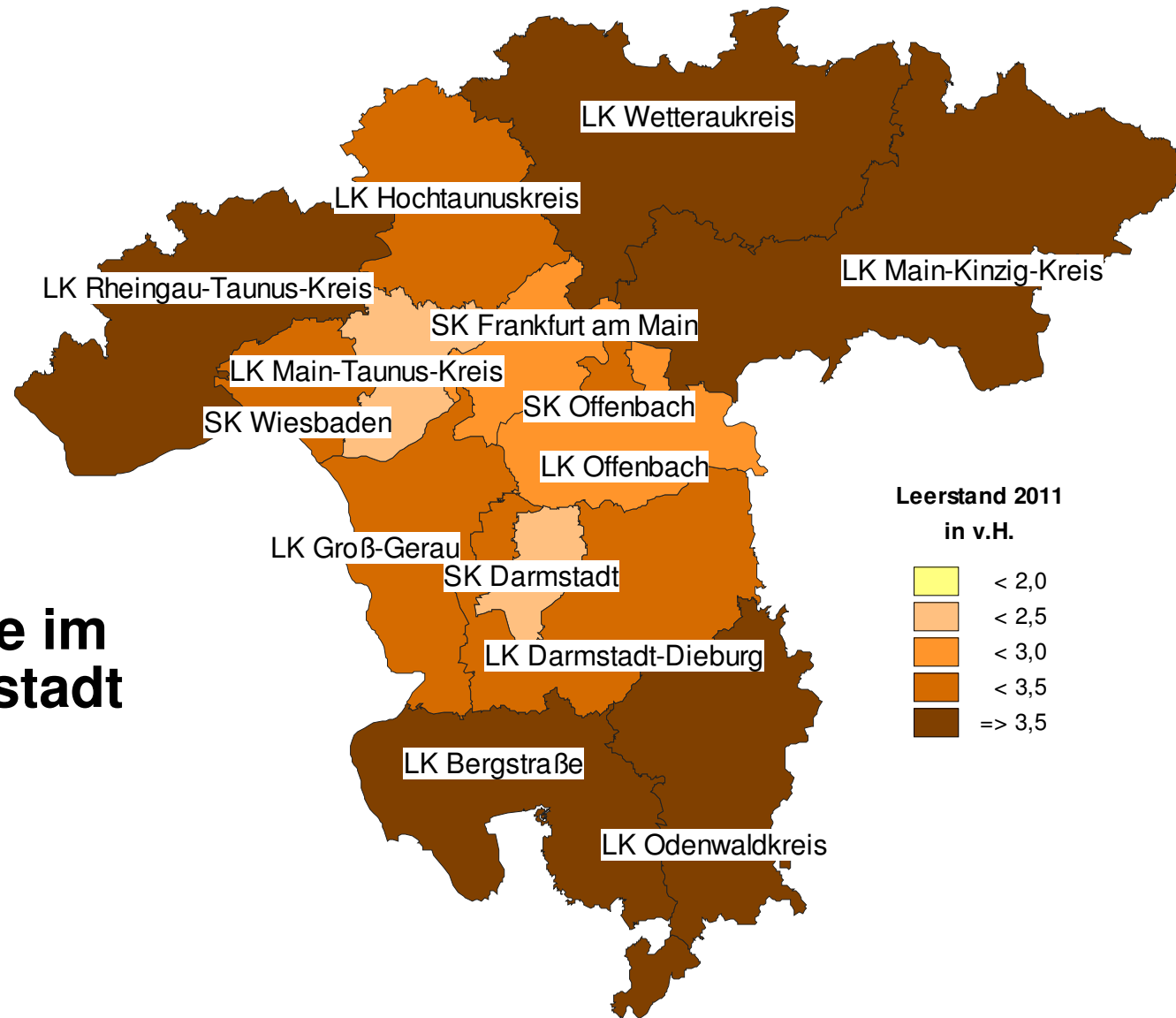
Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2013



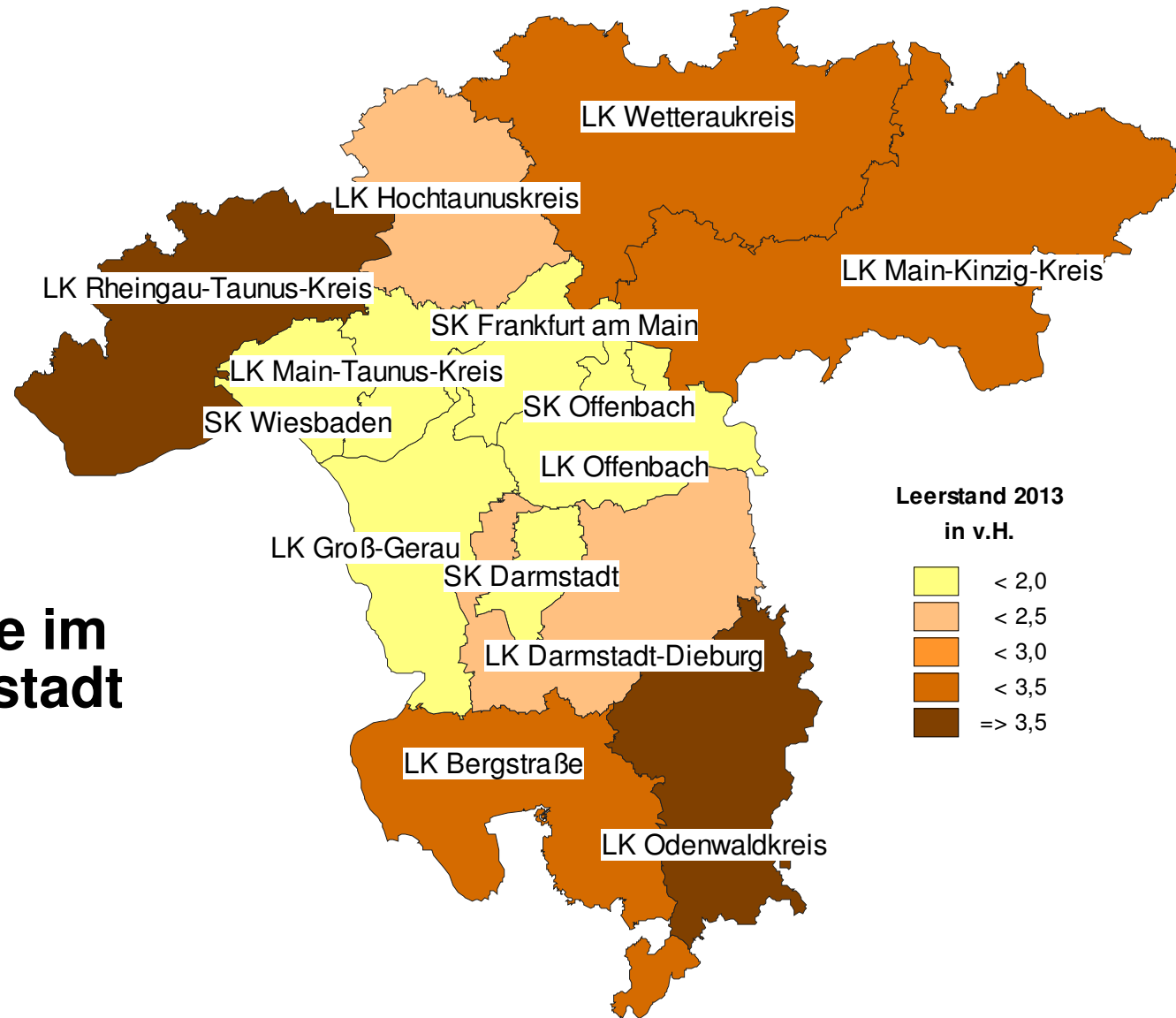
Bevölkerungsentwicklung von 2008 bis 2013 bis 2013



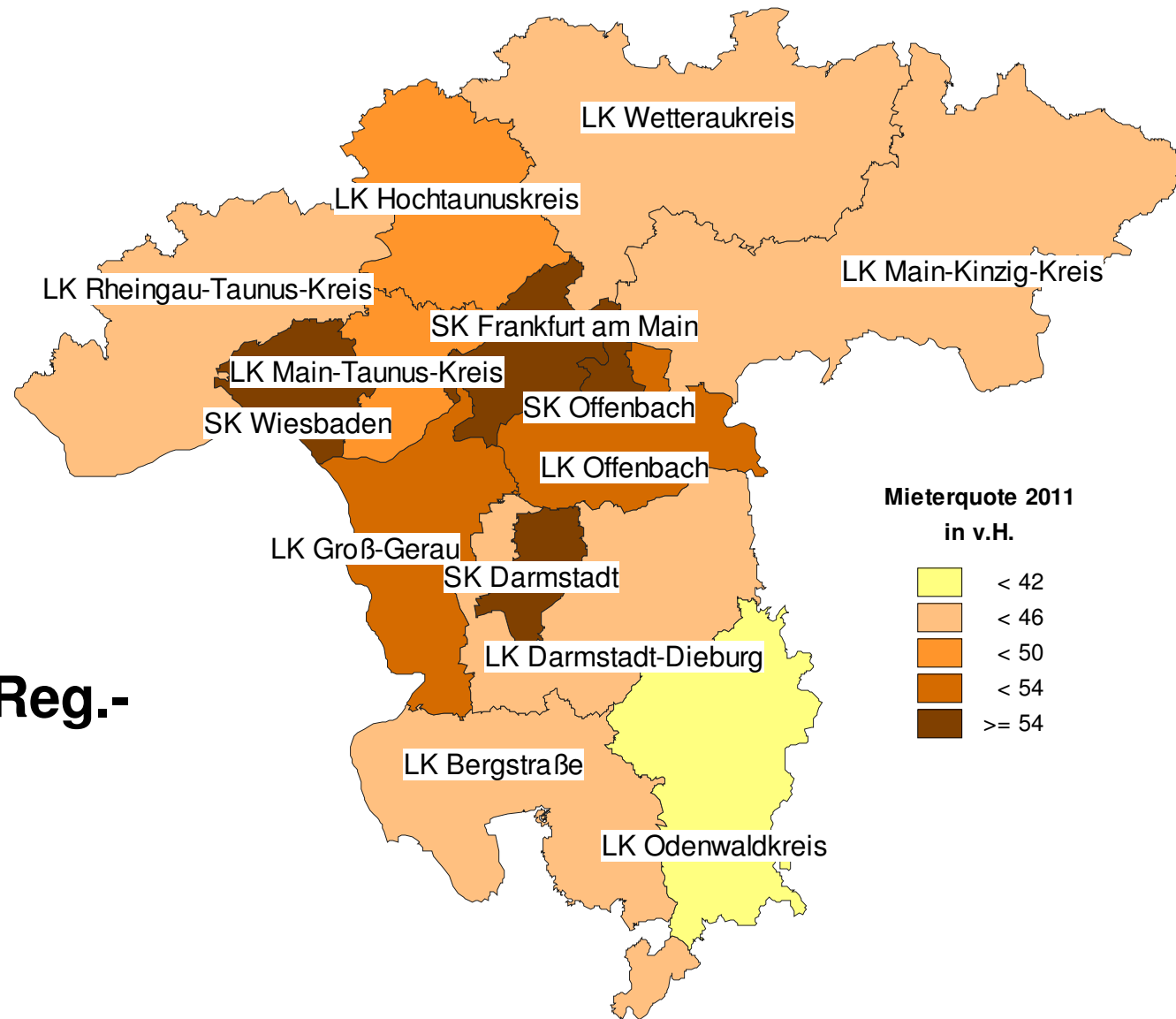
Leerstandsquote im Reg.-Bez. Darmstadt 2011



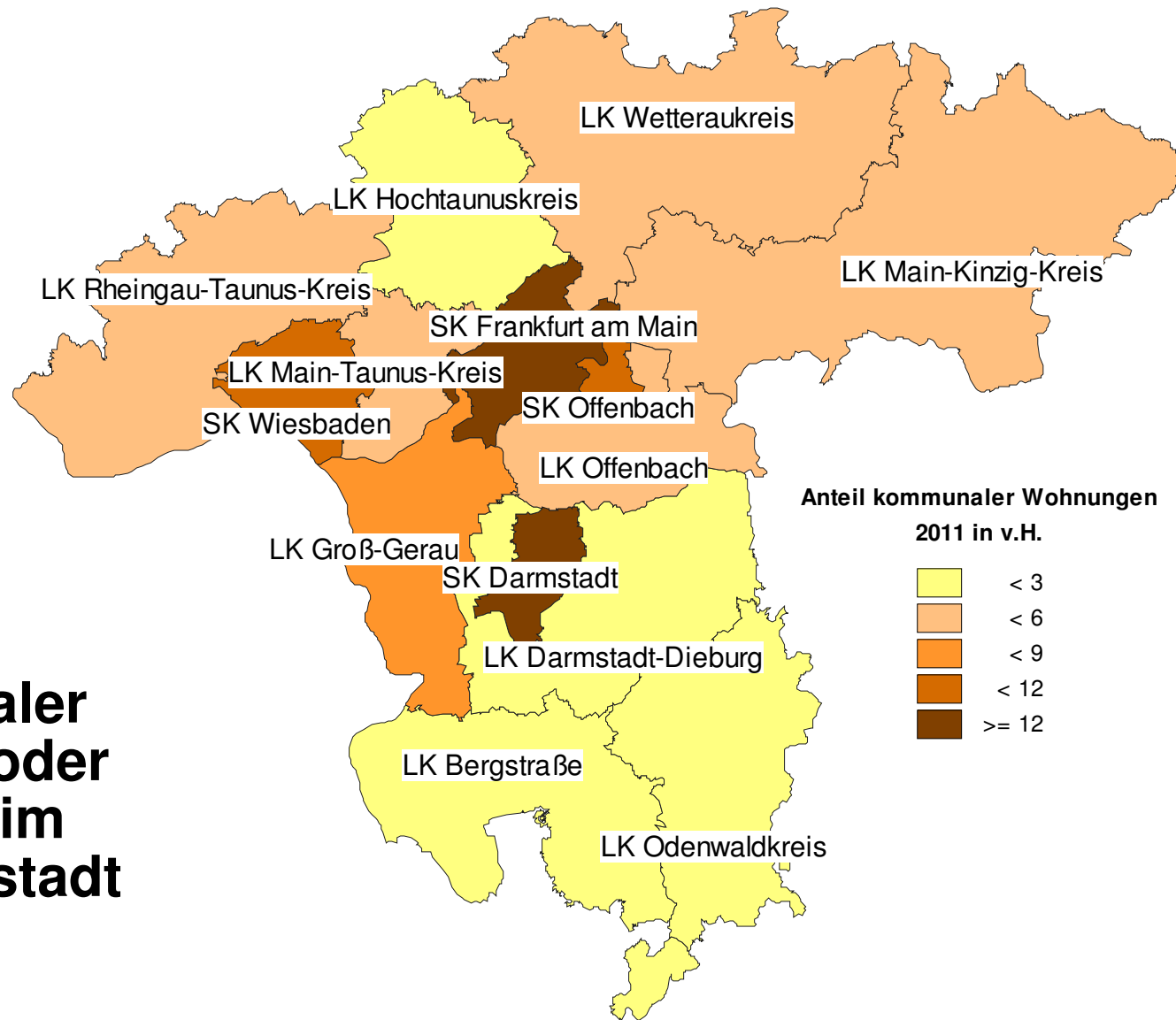
Leerstandsquote im Reg.-Bez. Darmstadt 2013



Mieterquote im Reg.- Bez. Darmstadt 2011



Anteil an Wohnungen im Besitz kommunaler Gesellschaften oder der Kommunen im Reg.-Bez. Darmstadt 2011

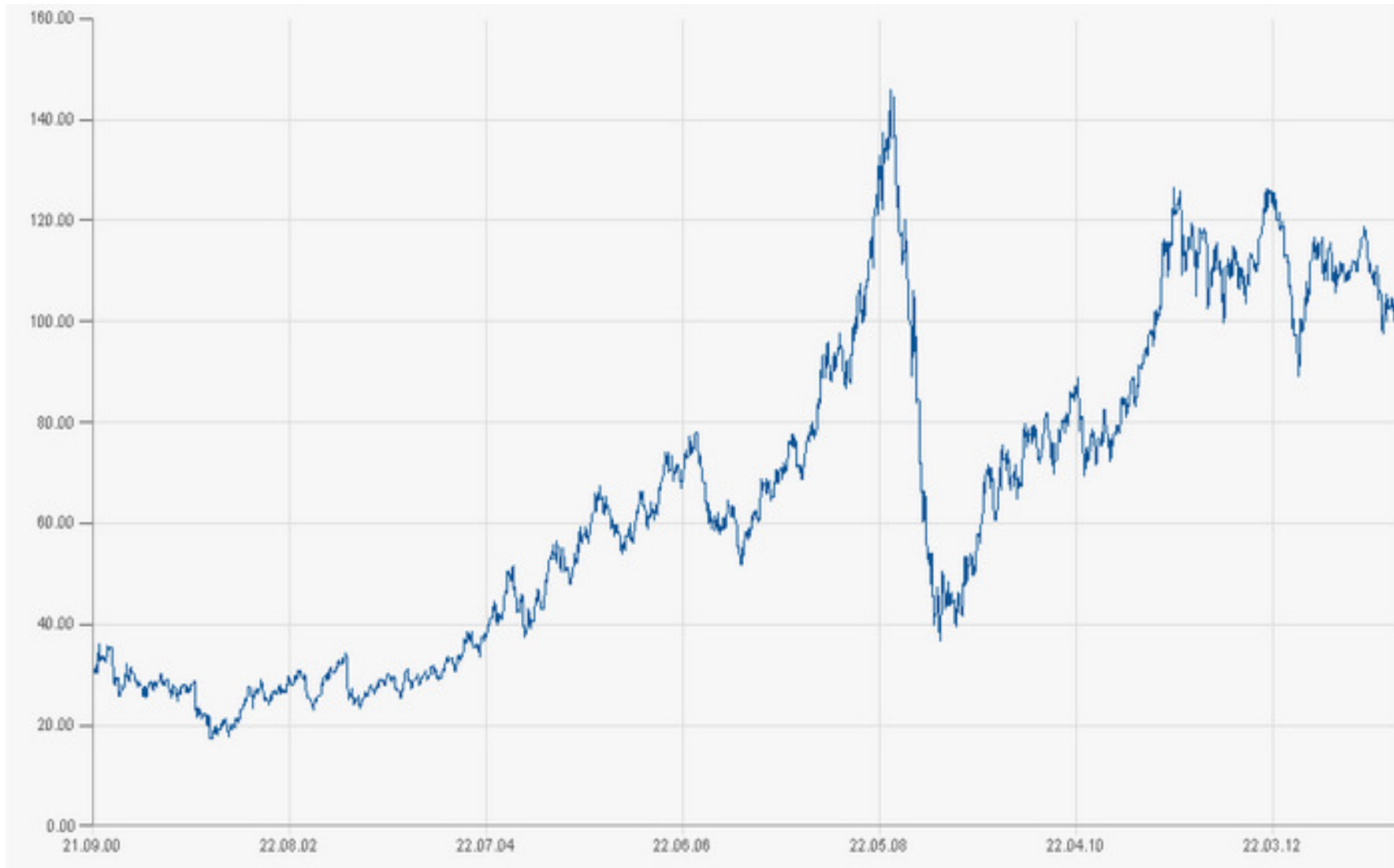


Was führte zur Wohnungsnot in den Städten?

1 Die Familien bleiben in den Städten!

Ölpreisentwicklung seit dem Jahr 2000

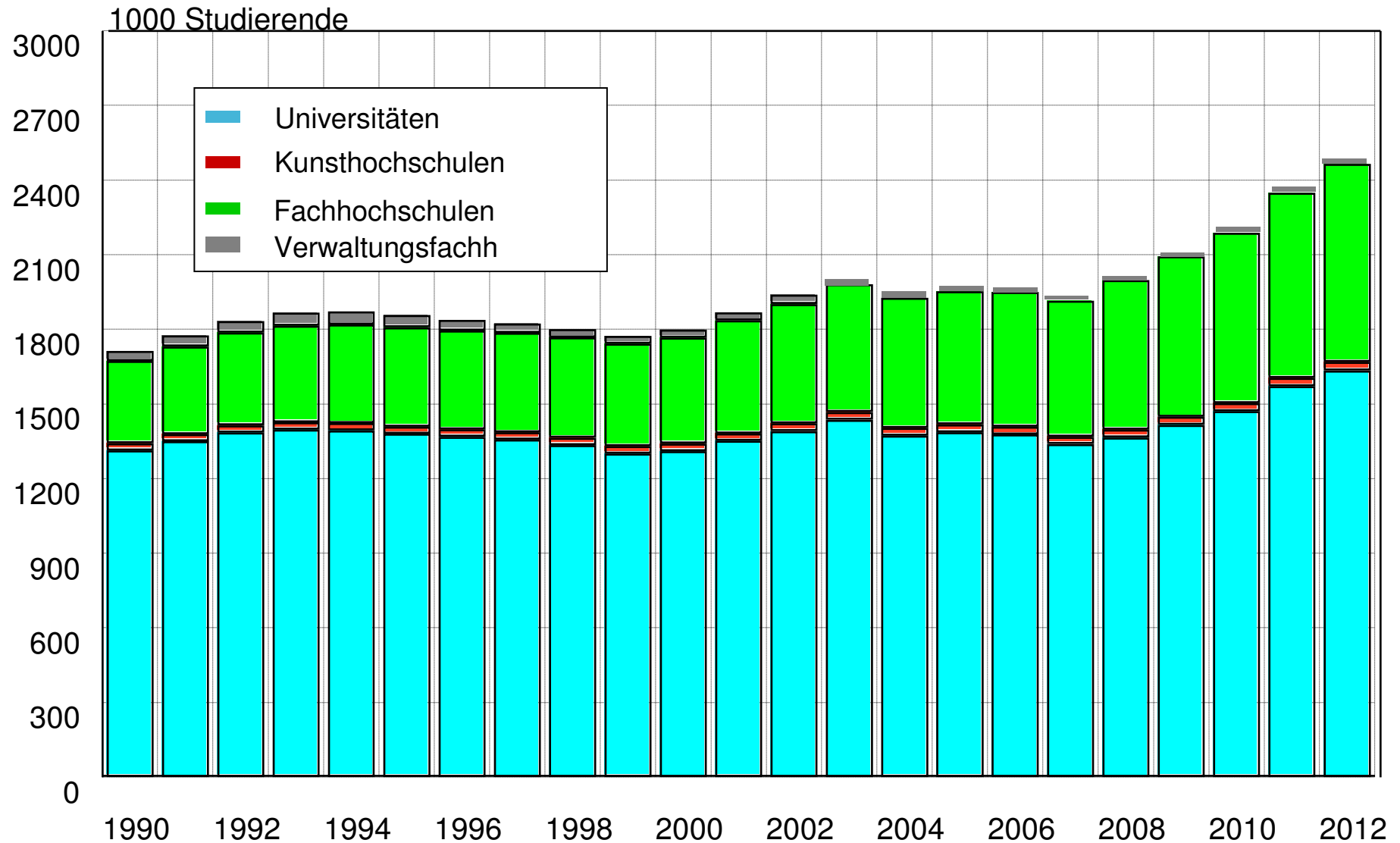
\$/Barrel



Was führte zur Wohnungsnot in den Städten?

- 1 Die Familien bleiben in den Städten!**
- 2 Die Zahl der Studierenden hat stark zugenommen!**

Entwicklung der Studierenden von 1990 bis 2012 (jeweils Wintersemester)

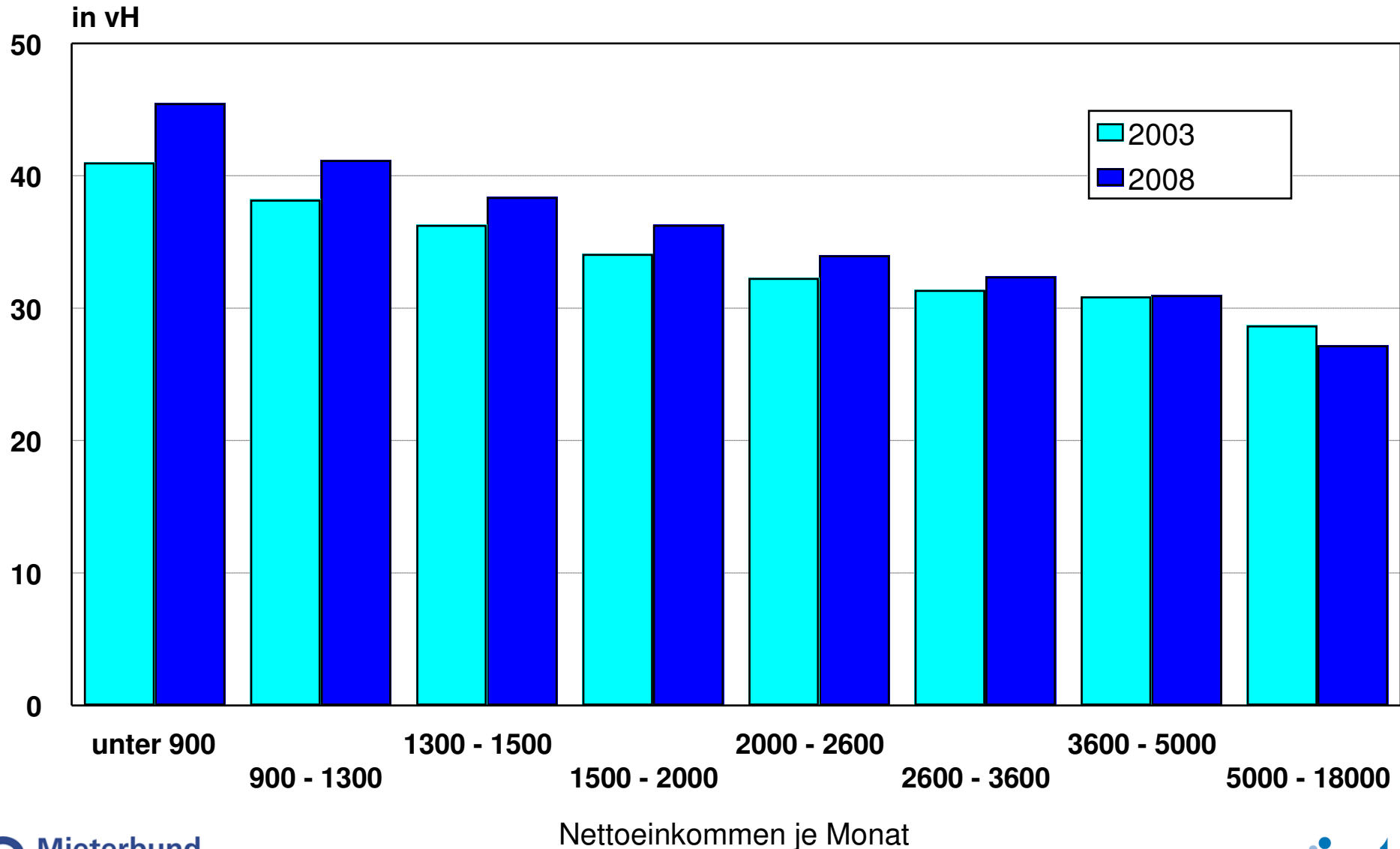


Was führte zur Wohnungsnot in den Städten?

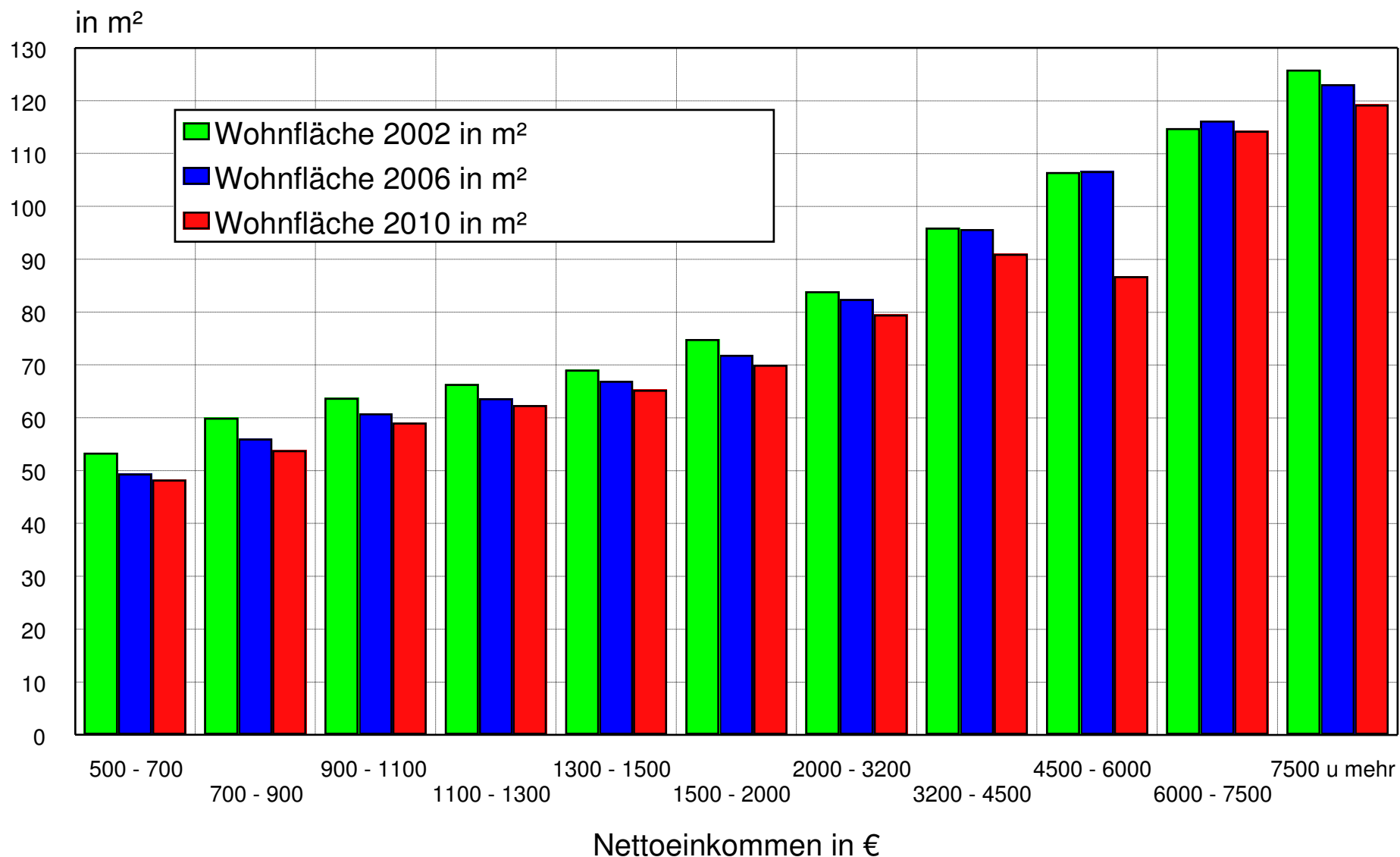
- 1 Die Familien bleiben in den Städten!**
- 2 Die Zahl der Studierenden hat stark zugenommen!**
- 3 Die Auslandszuwanderung hat im Jahr 2013 den höchsten Wert seit 1995 erreicht!**

DIE FOLGEN!

Haushalte nach dem Anteil der Ausgaben für „Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung“ an den gesamten Konsumausgaben in den Jahren 2003 und 2008



Konsumierte Wohnfläche je Mieterhaushalt nach dem Nettoeinkommen in den Jahren 2002, 2006 und 2010



Ein Zwischenfazit

Der Reg.-Bez. Darmstadt weist mit gut 2.000 Personen pro Jahr gegenwärtig einen relativ geringen Sterbeüberschuss auf. Alle kreisfreien Städte haben einen Geburtenüberschuss, alle Kreise einen Sterbeüberschuss.

Die regionale Ausdifferenzierung mit einer Entleerung ländlicher Räume schreitet weiter voran.

Mit dem Ende der Suburbanisierung zeigt sich ein „neues“ Wanderungsverhalten der Bevölkerung.

Der Wohnungsbau liegt auf niedrigem Niveau.

Ein Zwischenfazit

Die Konzentration der Bevölkerung auf die Städte sorgt dort für Wohnungsknappheiten bis zur Wohnungsnot.

Haushalte mit niedrigen Einkommen können faktisch am bisherigen Wohnstandort nicht mehr umziehen.

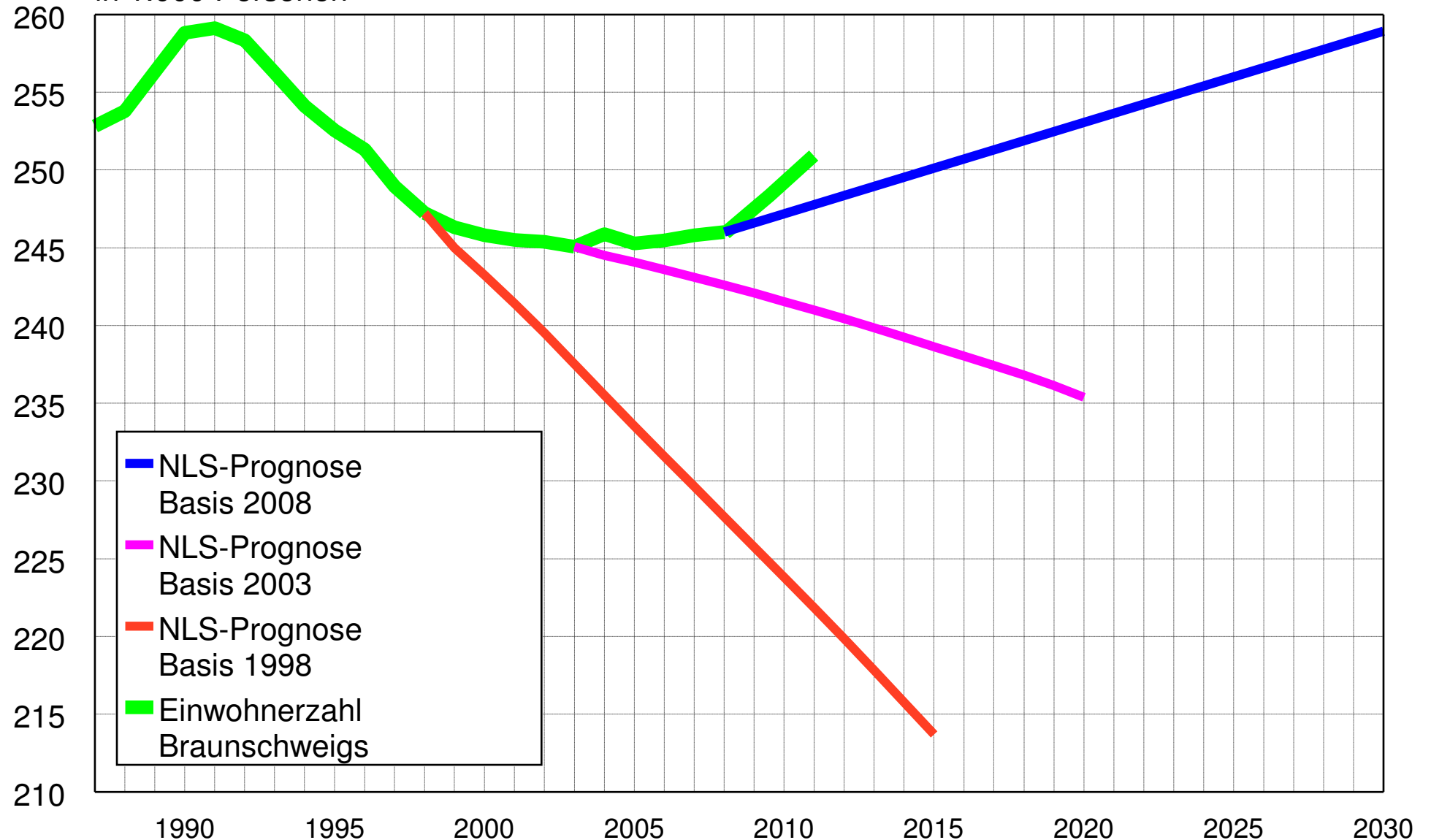
Vor Mieterhöhungen betroffene Haushalte müssen bei stagnierenden und rückläufigen Einkommen zunehmend einen Wohnungs- und Wohnstandortwechsel hinnehmen.

Parallel zum Aufbau der neuen Wohnungsnot in den Städten können sich immer mehr Haushalte im ländlichen Raum den Unterhalt ihrer Immobilien kaum noch leisten.

Anmerkungen zur Prognose und Rahmenbedingungen der weiteren Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung in Braunschweig und Bevölkerungsprognosen zu verschiedenen Zeitpunkten

in 1.000 Personen



Serge Latouche (Ökonom und Philosoph):

**Wer in einer begrenzten Welt an
unbegrenzttes Wachstum glaubt, ist
entweder verrückt oder Ökonom!**

Wie viel Erden brauchen wir?



1980



2014



2024



2039



Streitkräfte, Fähigkeiten und Technologien im 21. Jahrhundert
- Umweltdimensionen von Sicherheit -

Teilstudie 1:

PEAK OIL

**Sicherheitspolitische Implikationen
knapper Ressourcen**



Zentrum für Transformation der Bundeswehr
Dezernat Zukunftsanalyse
Prötzeler Chaussee 25
15344 Strausberg
Juli 2010

www.zentrum-transformation.bundeswehr.de
ztransfbwdezzukunftsanalyse@bundeswehr.org

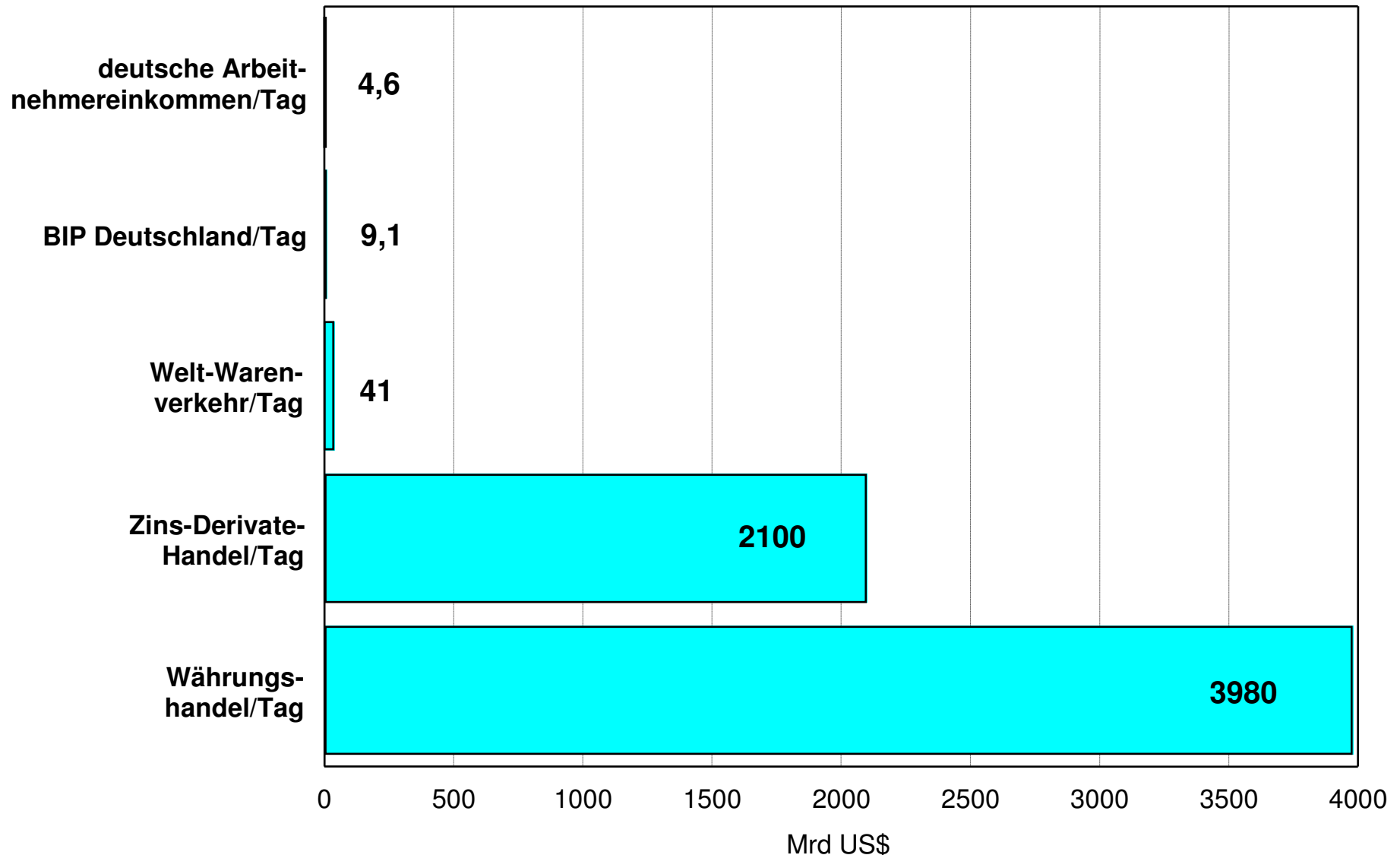
Deutscher Bundestag
Drucksache 17/5672
17 Wahlperiode
27 04 2011

Bericht
des Ausschusses für Bildung, Forschung und
Technikfolgenabschätzung
(18 Ausschuss) gemäß § 56a der Geschäftsordnung

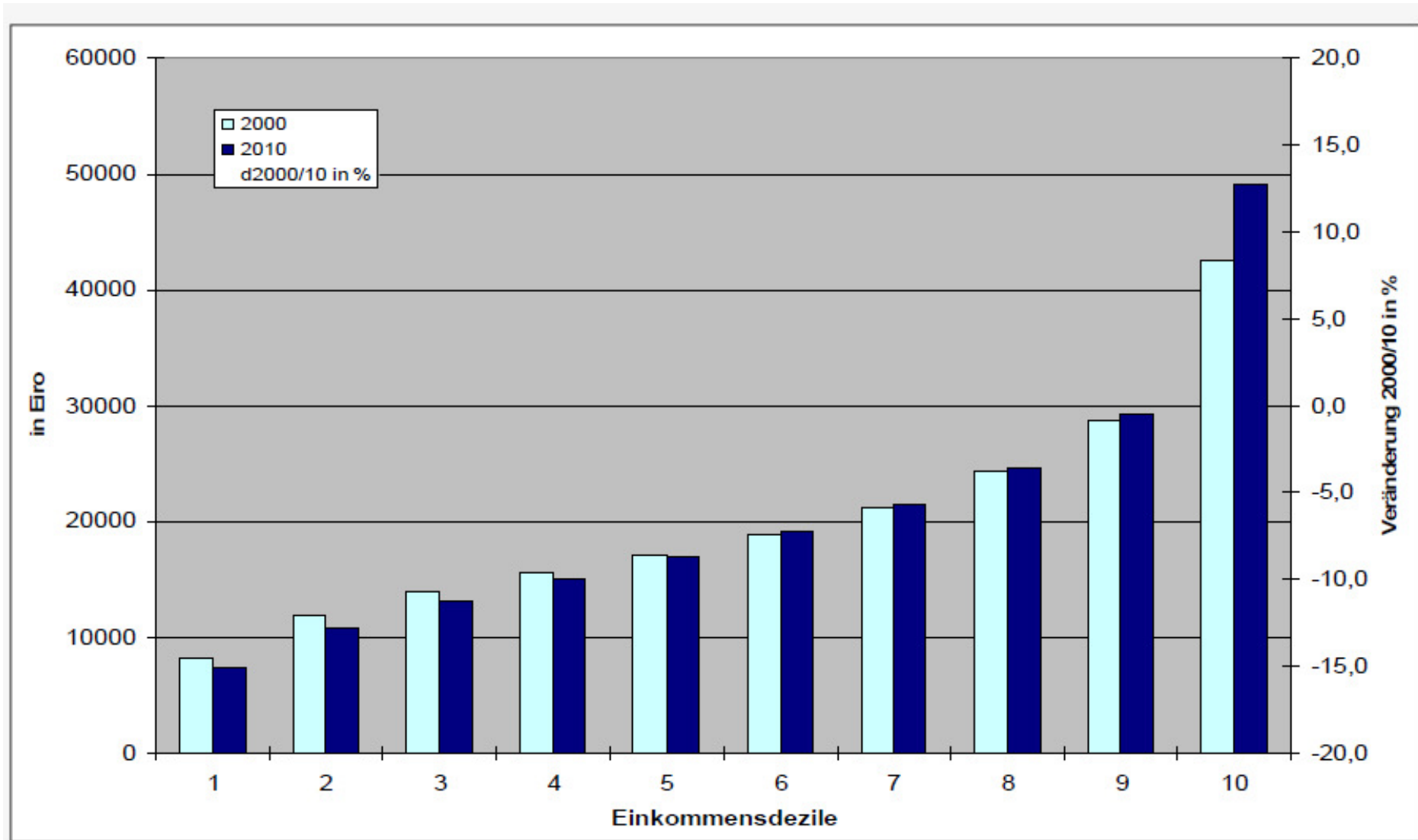
Technikfolgenabschätzung (TA)

TA-Projekt: Gefährdung und
Verletzbarkeit moderner Gesellschaften –
am Beispiel eines großräumigen und
langandauernden Ausfalls der
Stromversorgung

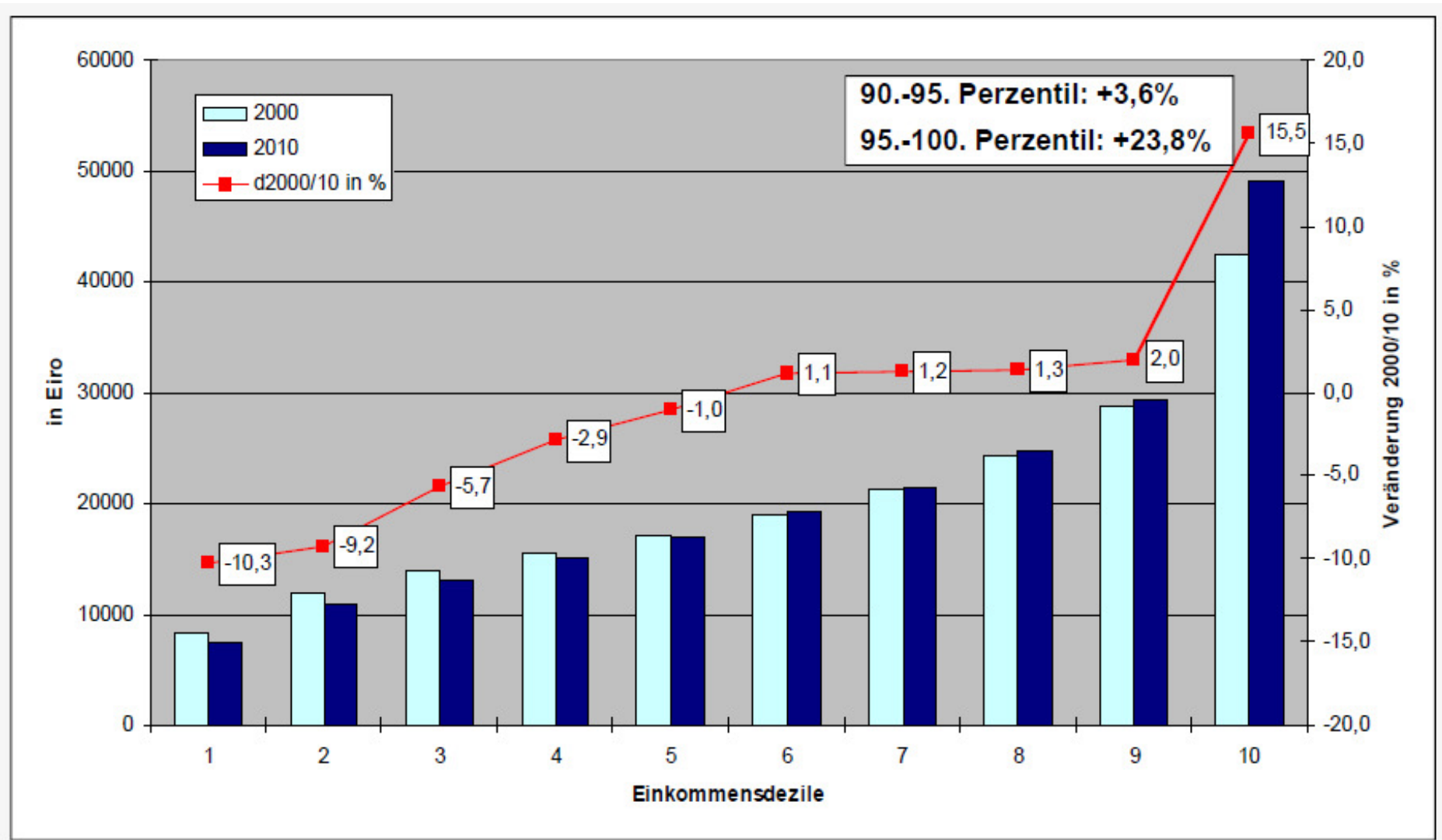
Bewegungen an den Kapitalmärkten 2010 und Vergleichszahlen in Mrd US\$



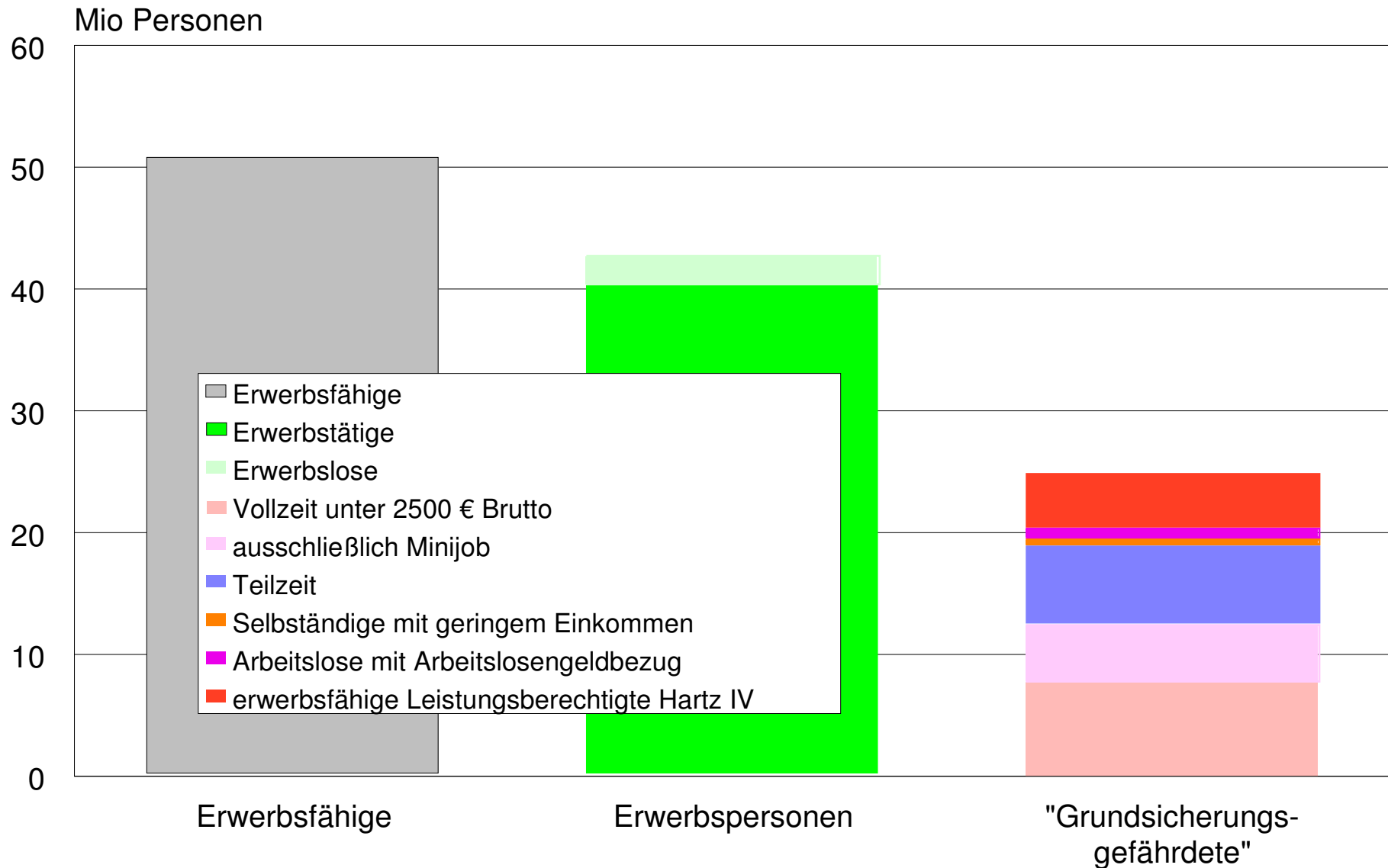
Verfügbares Einkommen 2000 und 2010 nach Dezilen



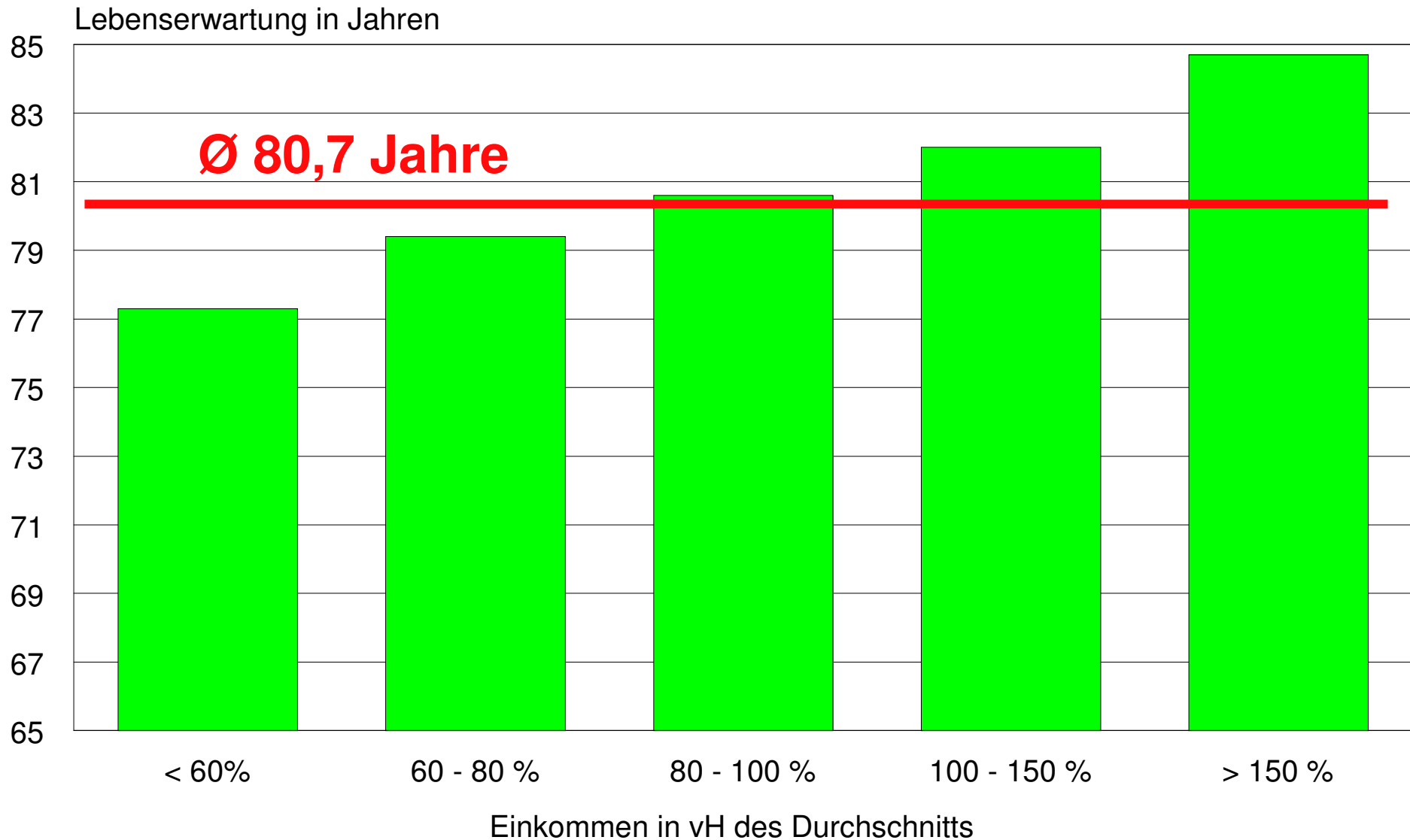
Verfügbares Einkommen 2000 und 2010 nach Dezilen



Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“



Lebenserwartung von Männern ab 65 Jahren nach dem Einkommen



Zwischenfazit II

Kleinräumige Vorhersagen sind nicht möglich.

In einer endlichen Welt kann es dauerhaft kein exponentielles (materielles) Wachstum geben.

Die Unsicherheit der Zukunft erscheint angesichts von Ressourcenverknappungen, Klimawandel und Finanzkrisen gegenwärtig sehr hoch.

Zwischenfazit II

Bei Planungen muss das veränderte Wanderungsverhalten der Bevölkerung beachtet werden.

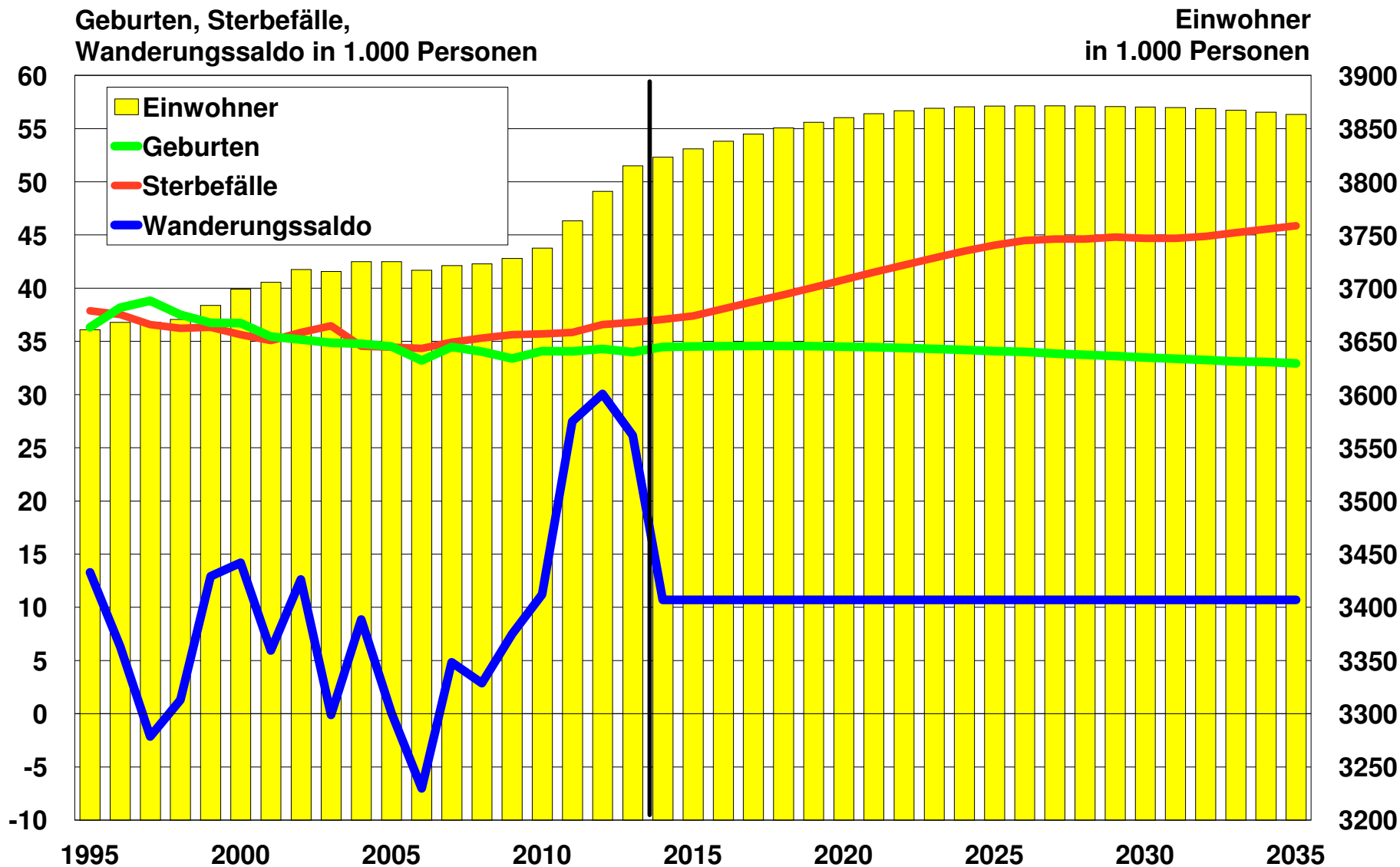
Reale Einkommenssteigerungen können nicht mehr vorausgesetzt werden.

Ein Lebensstilwandel erscheint für große Teile der Bevölkerung auf längere Sicht unausweichlich.

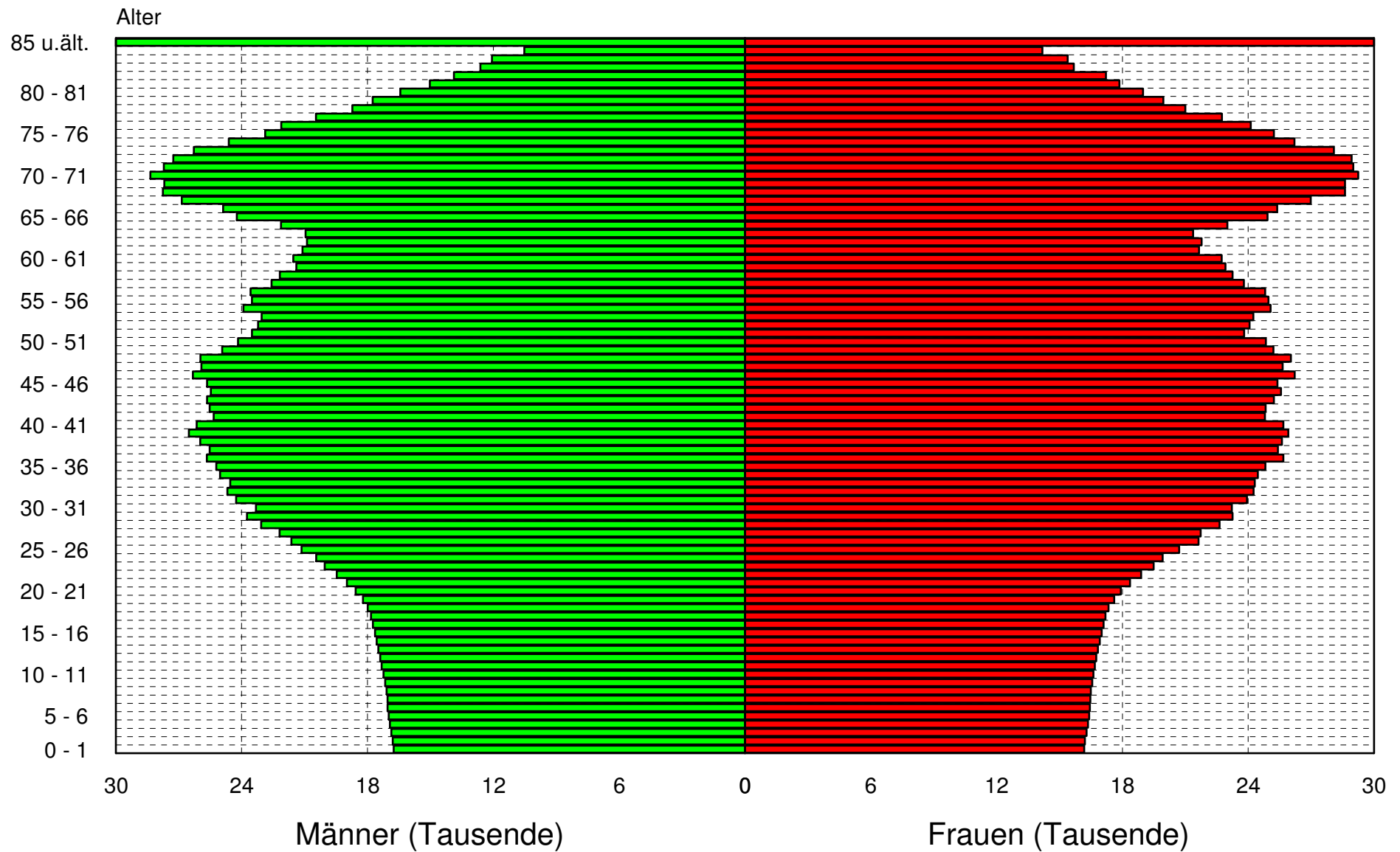
Wenn das Wachstumsversprechen als „Beruhigungspille“ für die Bezieher niedrigster Einkommen nicht mehr wirkt, werden wir uns mit der Frage der Verteilung intensiver befassen müssen!

Ein Szenario für den Reg.-Bez. Darmstadt bis 2035

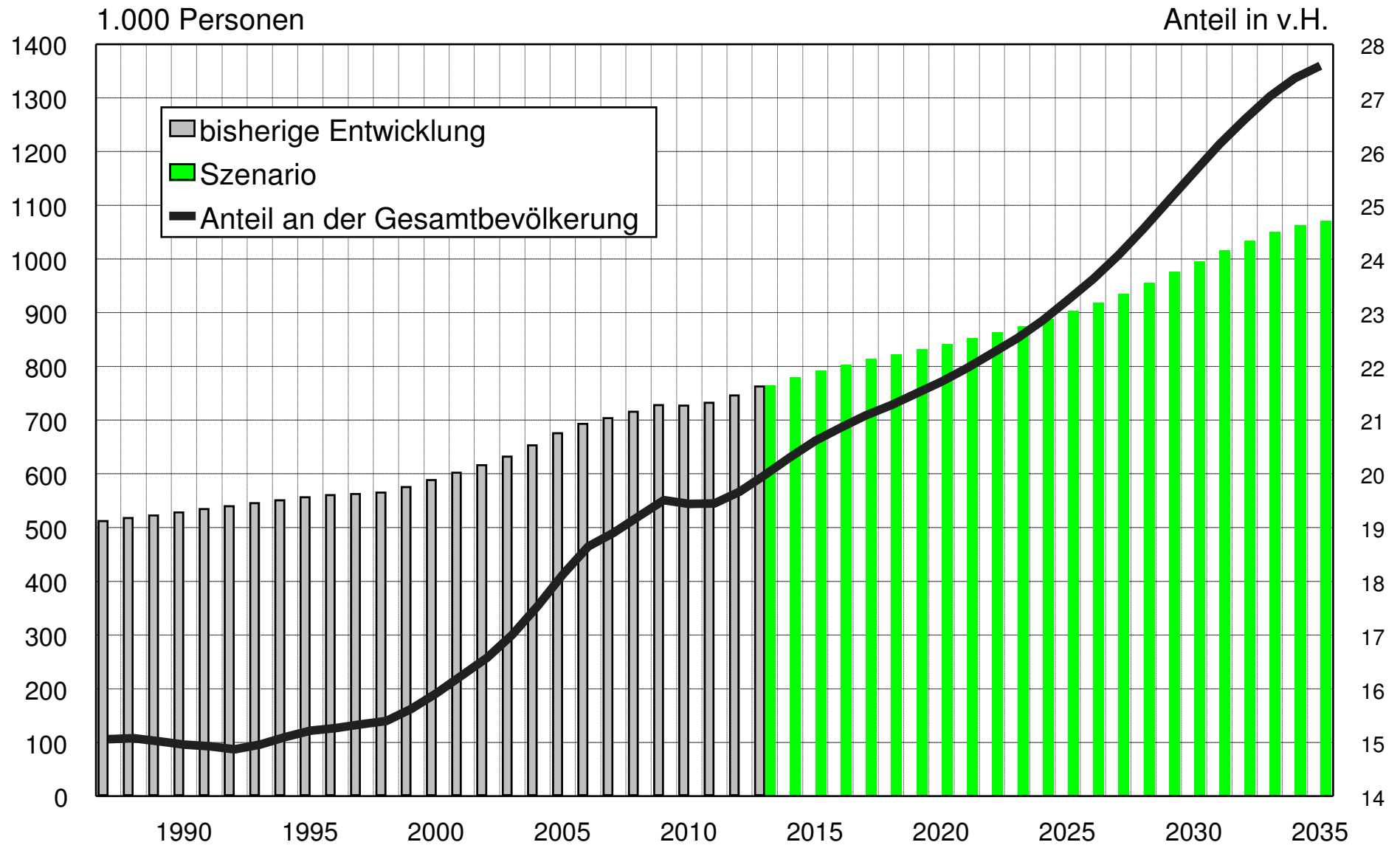
Bevölkerungsentwicklung im Reg.-Bez. Darmstadt bis 2013 und Szenario-Werte bis 2035



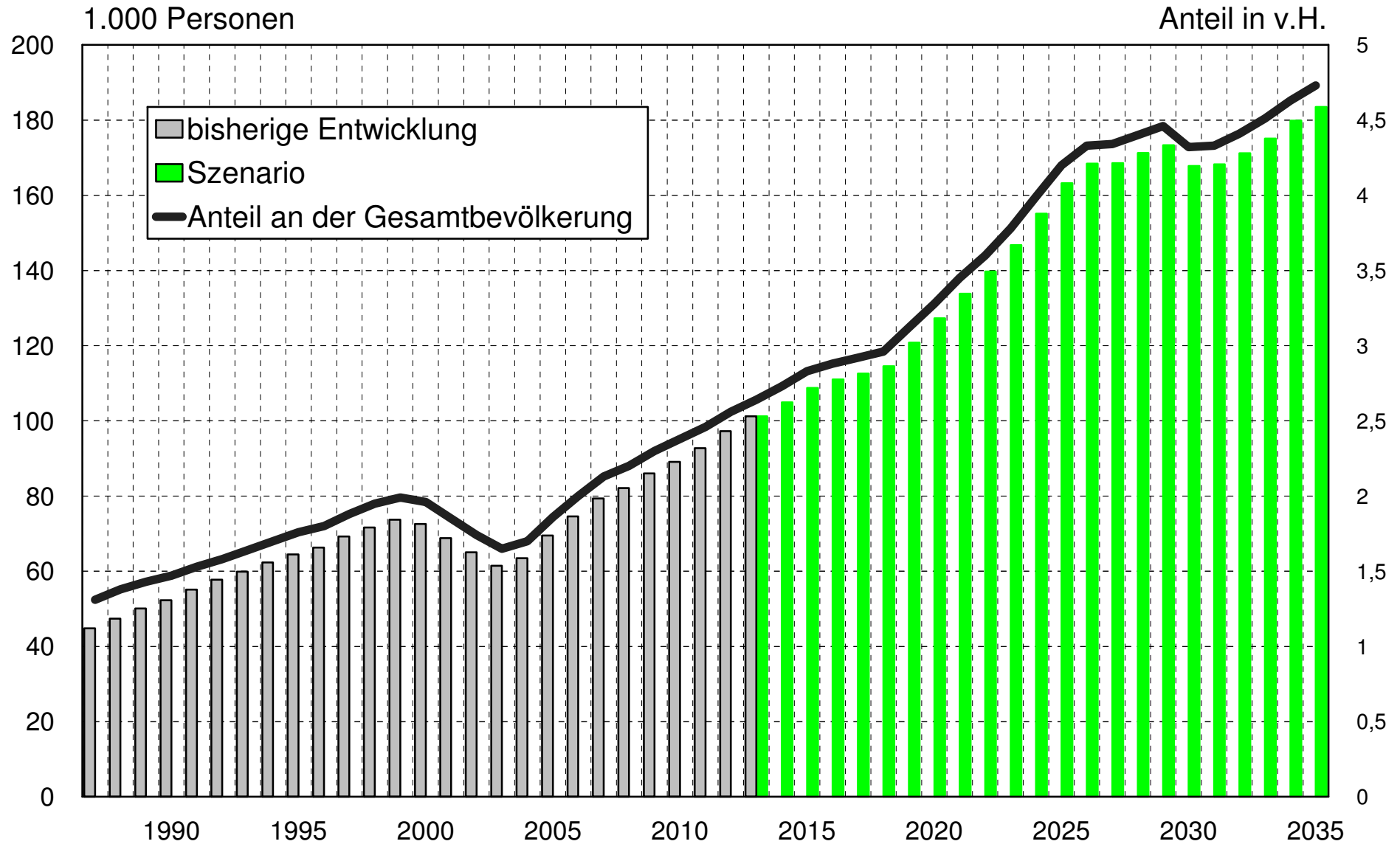
Altersstruktur der Bevölkerung im Reg.-Bez. Darmstadt 2035



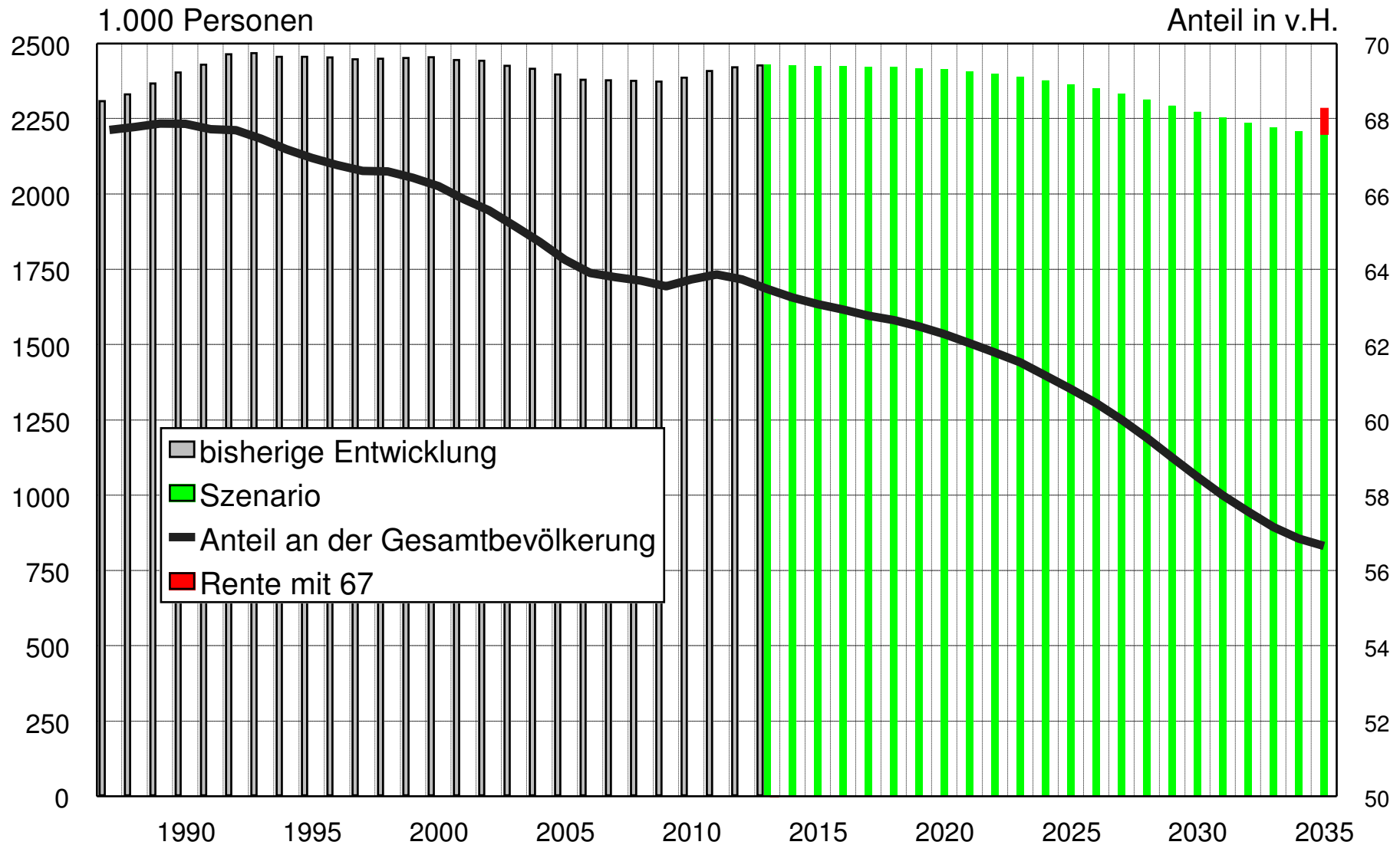
Entwicklung der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ seit 1987 und im gewählten Szenario bis 2035



Entwicklung der Altersgruppe „85 Jahre und älter“ seit 1987 und im gewählten Szenario bis 2035

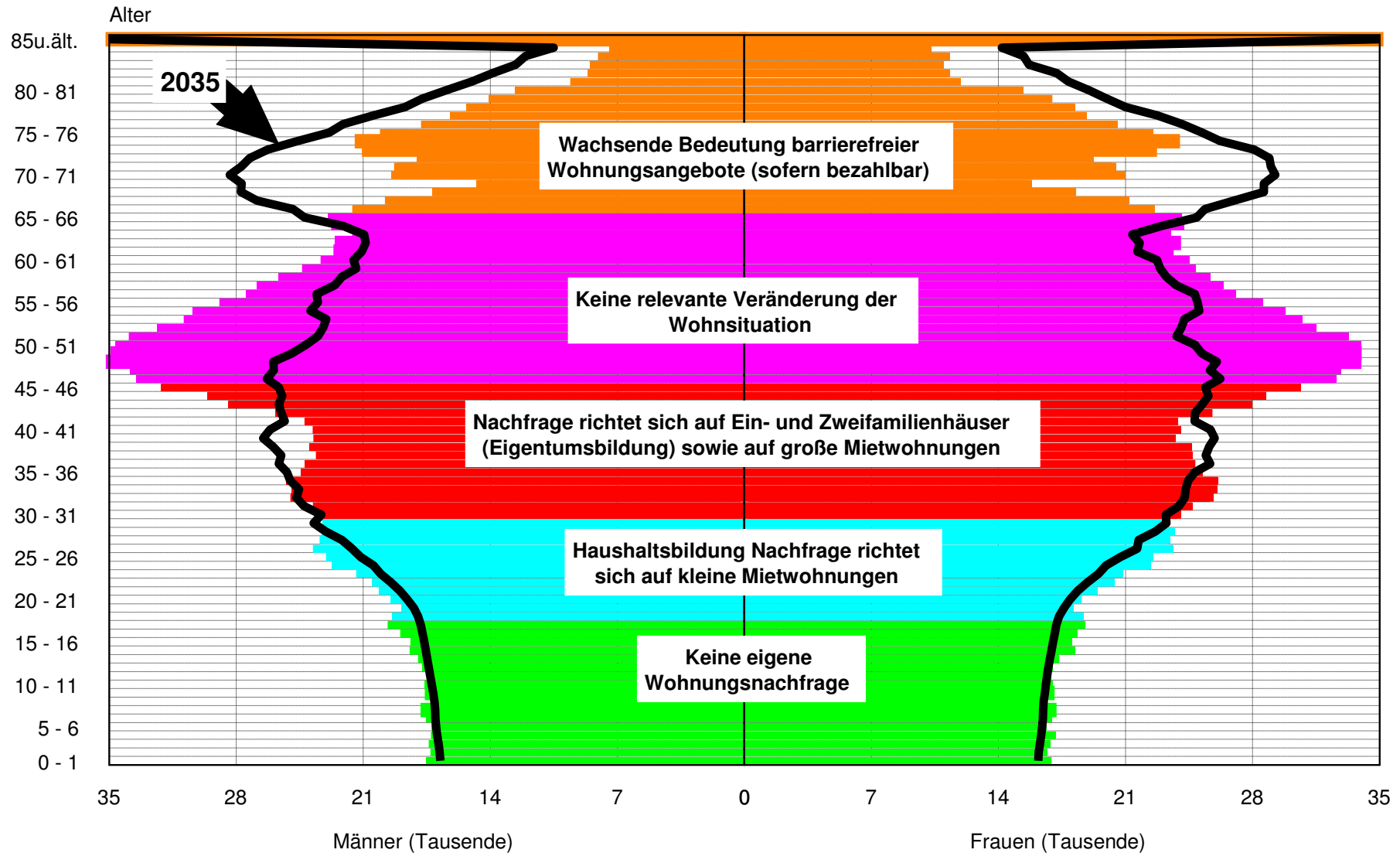


Entwicklung der Altersgruppe „18 bis unter 65 Jahre“ seit 1987 und im gewählten Szenario bis 2035

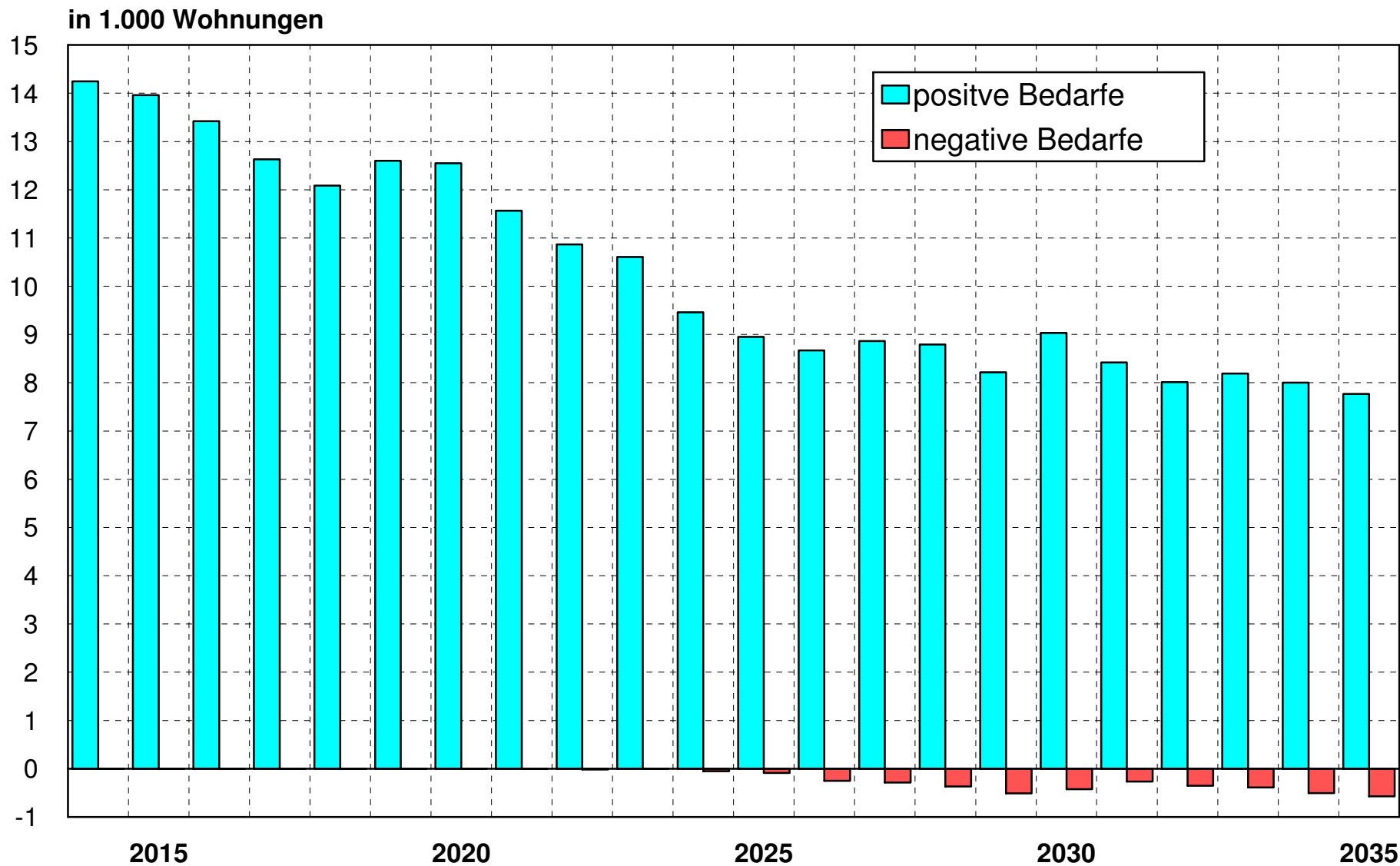


Wohnungsbedarf

Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstrukturen des Reg.-Bez. Darmstadt in den Jahren 2013 und 2035)



Szenario zur Entwicklung des klassischen Wohnungsbedarfes im Reg.-Bez. Darmstadt bis 2035



**Welche Trends zeichnen
sich ab?**

**Welche Notwendigkeiten
sind zu sehen?**

Was wäre sinnvoll?

Warum Wohnungen mit Belegrechten und Mietpreisbindungen?

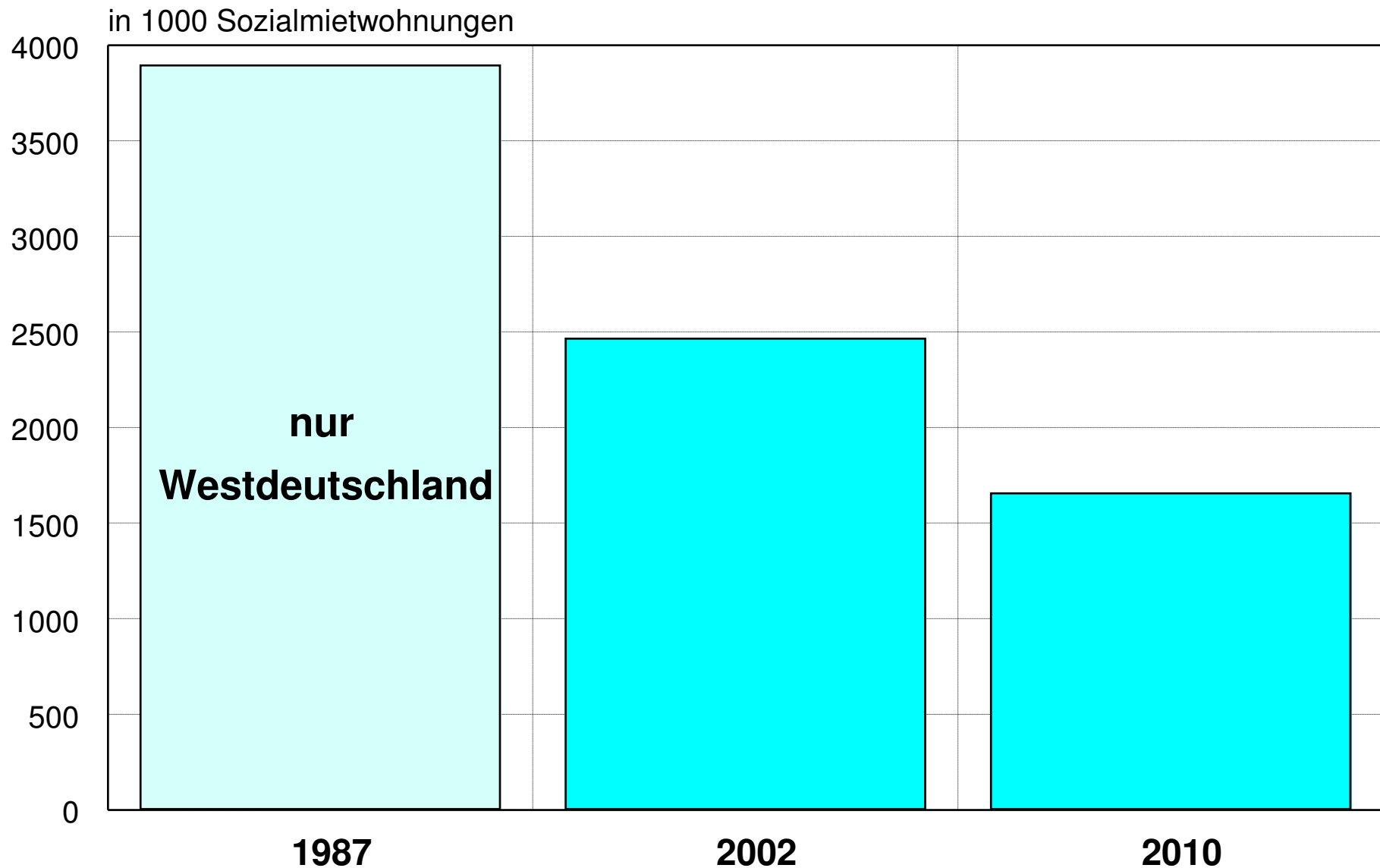
- 1 Die Verfügbarkeit von Wohnraum für alle ist im Rahmen der Daseinsvorsorge zu gewährleisten**
- 2 Der Staat gewährleistet somit etwas, was er nicht hat**
- 3 Die Hoffnung ist, dass das Gut Wohnen im Bedarfsfall angemietet werden kann**
- 4 Bei erhöhter Nachfrage besteht die Gefahr, dass die Anbietermacht ausgenutzt wird**
- 5 Dem kann nur mit einem Mindestmaß an öffentlich zugänglichem Wohnraum begegnet werden**

**Bei sehr vorsichtiger Berechnung
gibt es in Deutschland gut 7,15
Mio Haushalte, die eine
Sozialmietwohnung
beanspruchen können**

**Blendet man den Bedarf in Höhe
1,55 Mio Wohnungen im
ländlichen Raum aus, so verbleibt
ein aktueller Bedarf an sozialem
Mietwohnraum von
5,6 Mio Wohnungen**

**Der für Reg.-Bez. Darmstadt ermittelte
Wert liegt bei rund 300.000
Sozialmietwohnungen!**

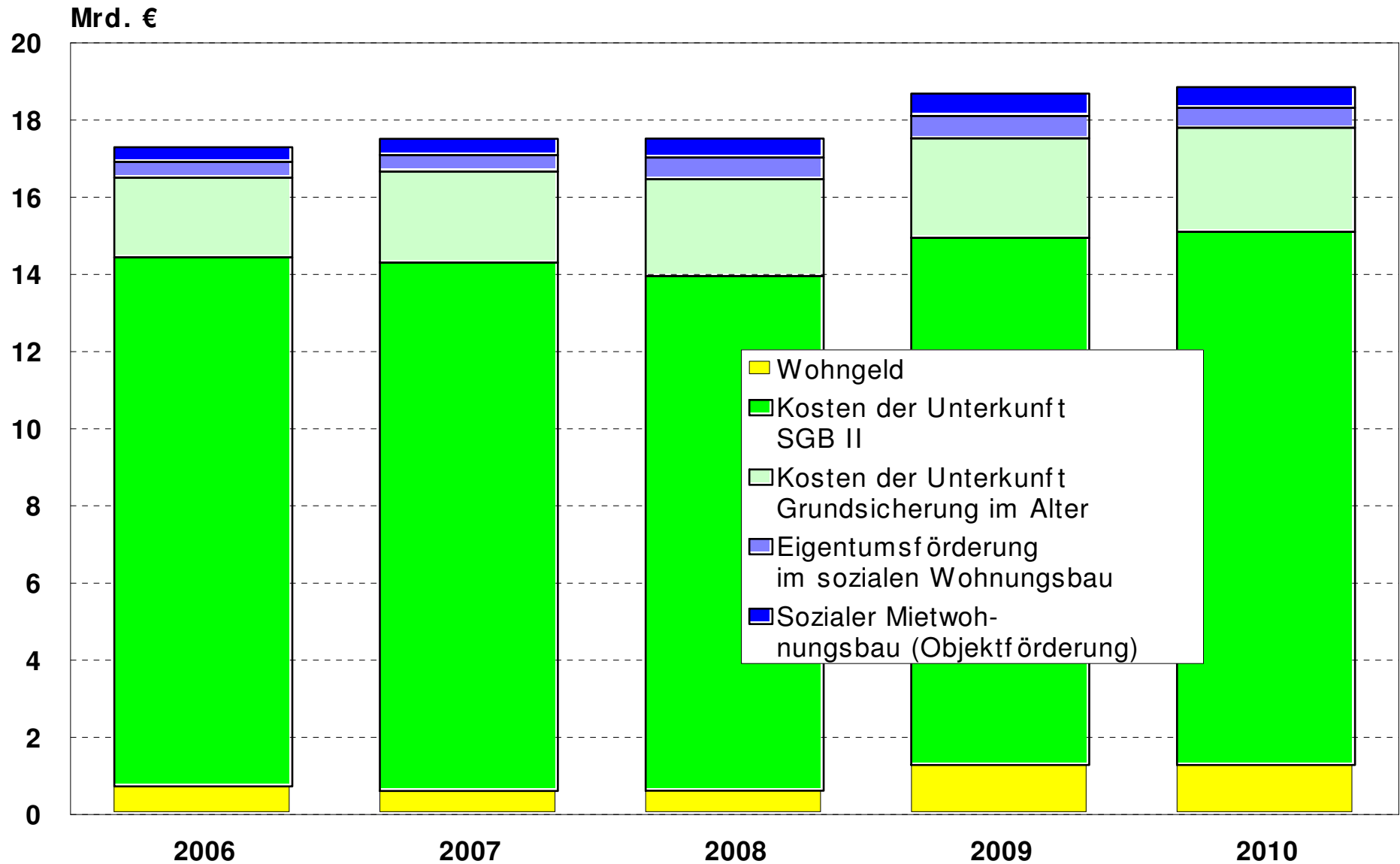
Bestand an Sozialmietwohnungen in verschiedenen Jahren



**Preisanstieg von 2005 bis 2011 für
„Wohnung, Wasser, Strom, Gas u a Brennstoffe“:
14,3 %**

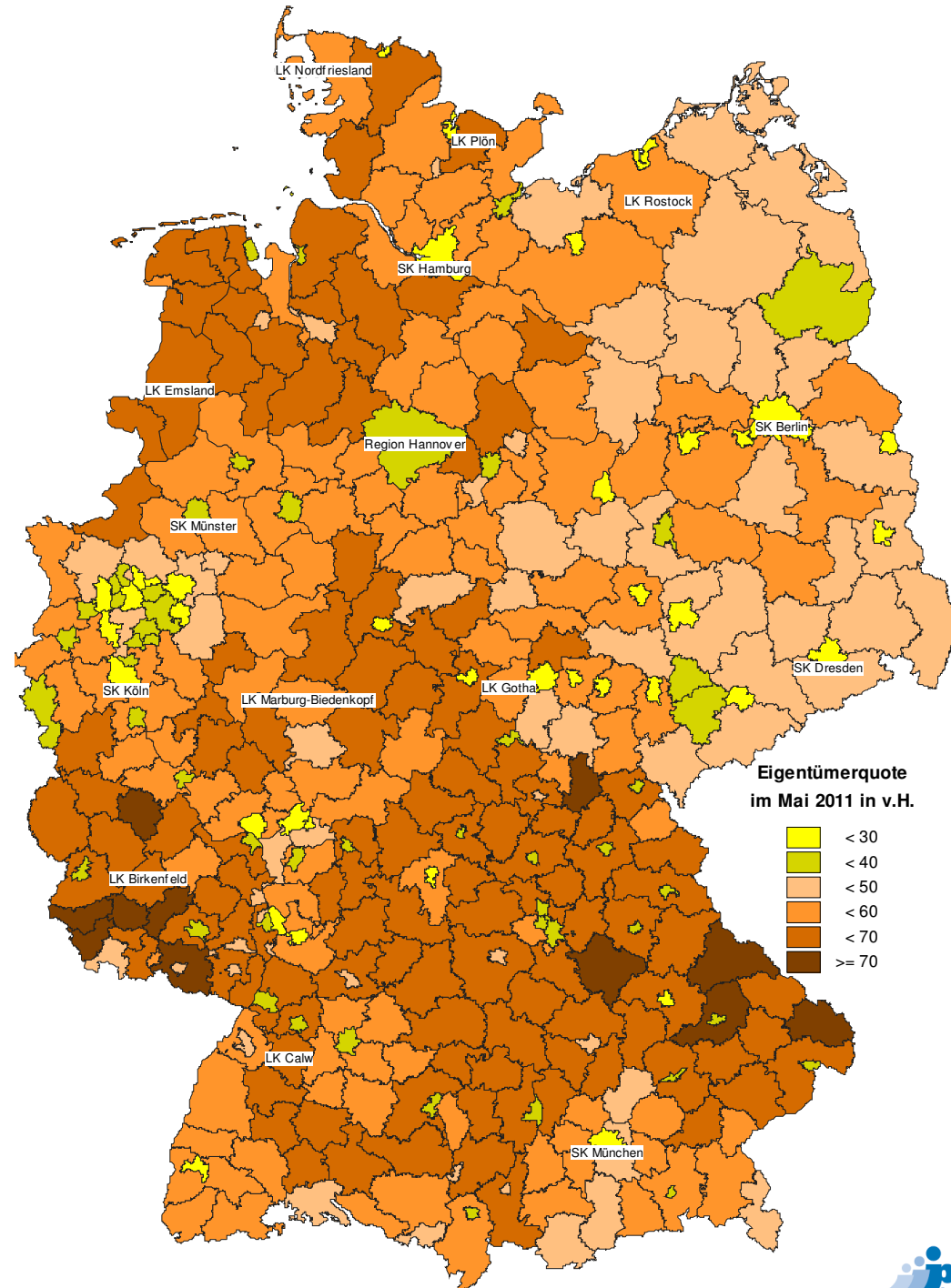
**Preisanstieg von 2005 bis 2011 für
„Unterkunft und Heizung im Rahmen SGB II“:
knapp 20 %**

Aufwand für die Förderung des Wohnens von 2006 bis 2010

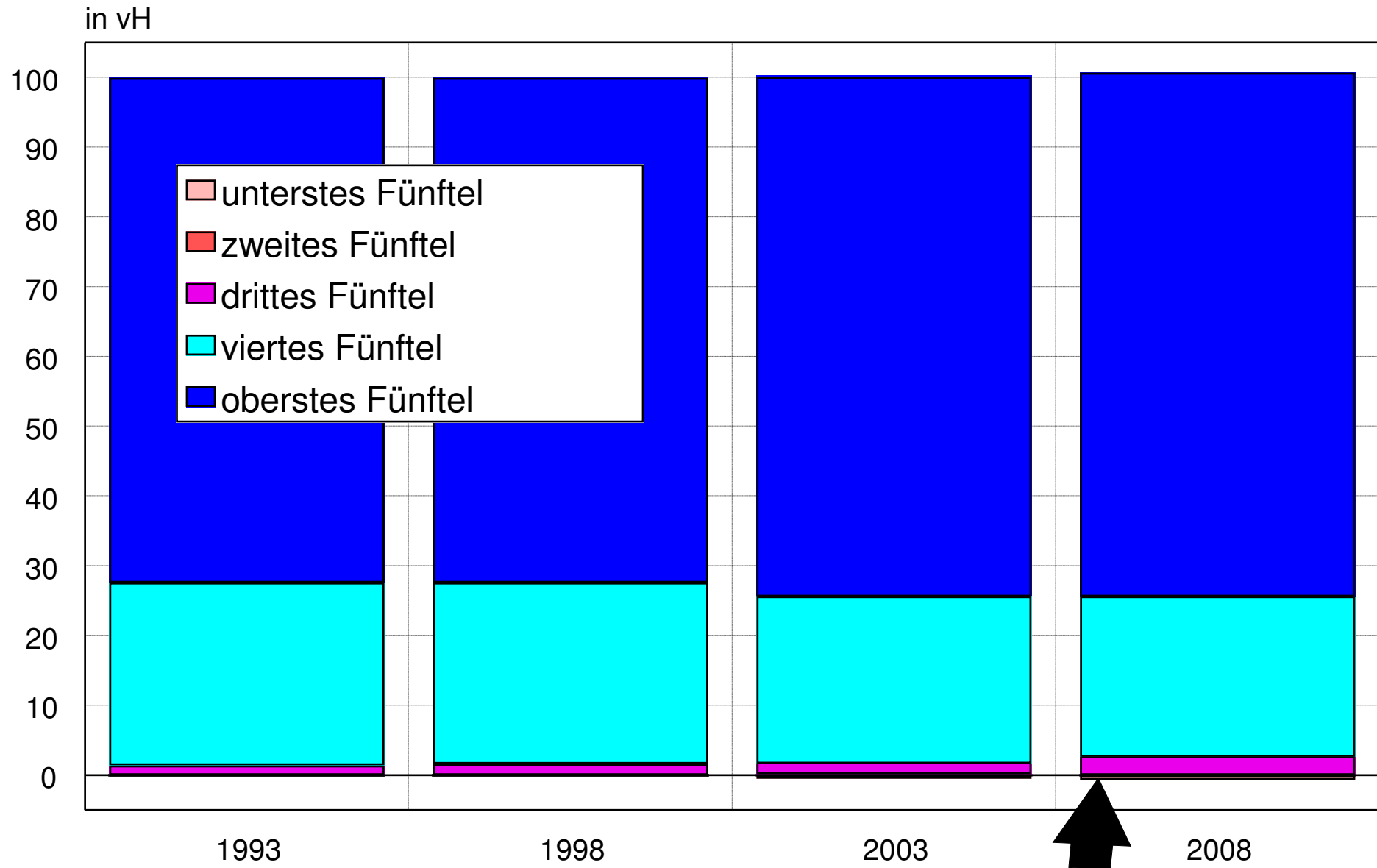


Welche Bedeutung hat Wohneigentum tatsächlich?

Eigentümerquote im Mai 2011 in vH



Entwicklung der Verteilung des privaten Immobilienvermögens in Deutschland (knapp 6.000 Mrd € 2011) nach Einkommensquintilen



Wie sollen wir 2035 wohnen?

**Energieeffizient!
Barrierearm!**

Wo sollen wir 2035 wohnen?

In den zentralen Orten!

Kosten der energetischen Sanierung lt BMVBS (Staatssekretär Bomba am 29.2.2012 in Berlin):

- 3,3 Billionen Euro bis 2050,**
- rund 90 Mrd Euro pro Jahr,**
- gut 6 % des privaten Konsums**

**Zum Vergleich: das Wohnungsbauvolumen
(Neubau und Modernisierung) betrug im Jahr
2010 rund 156 Mrd Euro**

Wie werden wir 2035 wohnen?

**energieeffizienter als heute,
aber weit entfernt vom
Nahe-Null-Energie-Haus**

**barriereärmer, aber weit
entfernt von den heute
formulierten Bedarfen**

Wie werden wir 2035 wohnen?

**die Konzentration der Menschen
auf die Städte wird zunehmen**

**die Wohnfläche wird bei Teilen
der Bevölkerung zurückgehen**

Fazit

Szenarien werden in der Regel nicht entwickelt, um die Zukunft „vorherzusagen“, sondern um Handlungsbedarf aufzuzeigen.

Unabhängig von der Zuwanderung wird die Zahl der älteren Menschen zunehmen und die der Erwerbsfähigen abnehmen.

Reale Einkommenssteigerungen sind nicht mehr selbstverständlich, sondern ganz im Gegenteil muss für weite Teile der Bevölkerung von weiterhin stagnierenden oder sogar sinkenden Einkommen ausgegangen werden.

Fazit

Wenn sich Verknappungen von Bodenschätzen weiter konkretisieren, muss von einem Anstieg der relativen Preise insbesondere für Energie, Mobilität und Nahrungsmittel ausgegangen werden.

Viele private Haushalte werden ihren Konsum einschränken müssen. Hiervon wird auch das Wohnen betroffen sein.

Eine dauerhafte Fortsetzung des Anstiegs der Wohnfläche je Einwohner ist nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung notwendiger Mobilität ist dagegen eine Fortsetzung der Entleerung ländlicher Räume zu befürchten.

Den Zentren droht somit eine länger anhaltende Wohnungsknappheit.

Fazit

Auch der Reg.-Bez. Darmstadt steht vor der Aufgabe Wohnflächen im ländlichen Raum.

Die „neue Nachfrage“ nach Kleinstwohnungen in den Städten wird sich ausweiten.

Da die Schaffung von Kleinstwohnungen im Bestand nur begrenzt (wirtschaftlich) möglich ist, werden sich Formen des gemeinschaftlichen Wohnens stärker etablieren (müssen).

Eine zentrale Forderung muss die Ausweitung der Wohnungsbestände des Staates (der Kommunen) sein.

Artikel 161 der bayerischen Landesverfassung

(1) Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Mißbräuche sind abzustellen.

(2) Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.