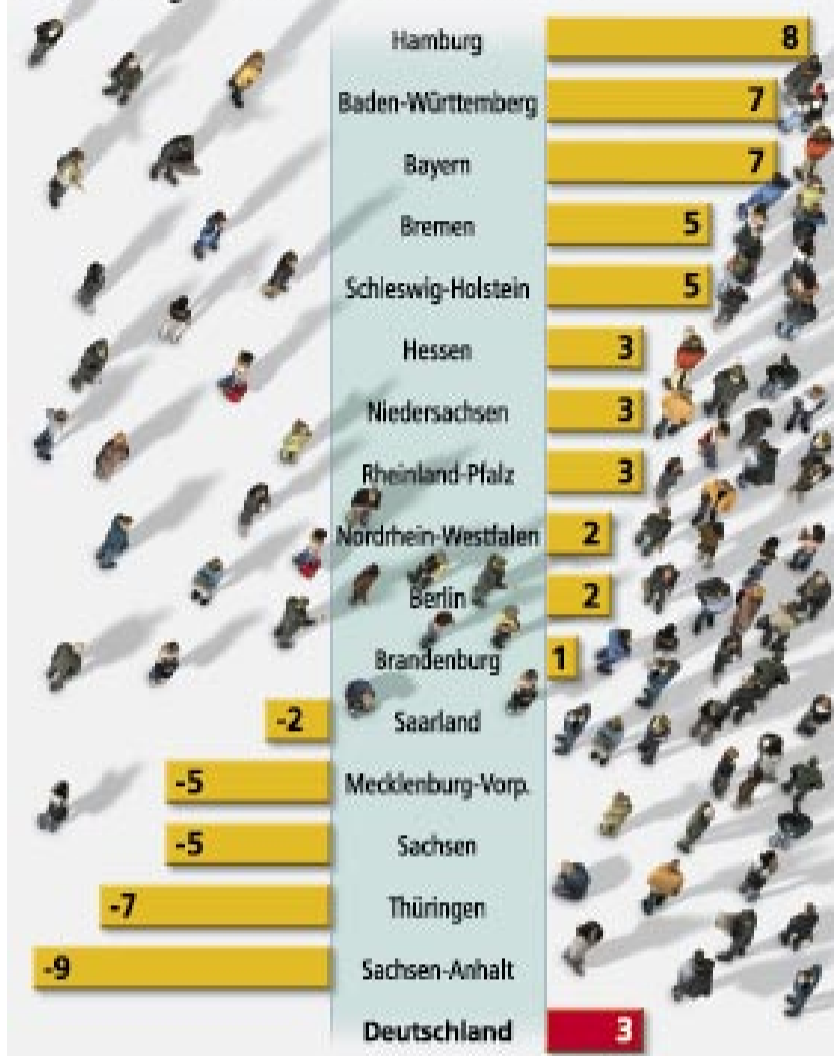


Mehr Wohnraum für mehr Haushalte

Fortsetzung von Seite 1

Zahl der Privathaushalte steigt

Veränderungen von 2005 bis 2020 in Prozent



Schon heute reicht der deutsche Wohnungsneubau nicht aus, um den vorhandenen Versorgungsgrad zu sichern. Die Situation verschärft sich noch, weil das Statistische Bundesamt bis zum Jahr 2020 einen weiteren Anstieg der Zahl der Privathaushalte prognostiziert. Regional unterschiedlich drohen Engpässe, am ehesten in den norddeutschen Stadtstaaten sowie in Baden-Württemberg und Bayern.

Grafik: LBS Research

Die Immobilienexperten der LBS sehen für die Entwicklung der Wohnungsmärkte und der Bautätigkeit die Zahl der Haushalte als entscheidend an. Denn diese werden - so gehen die Experten davon aus - mindestens noch für zehn bis 15 Jahre weiterwachsen. Nach der neuesten Prognose des Statistischen Bundesamtes soll die Zahl im Jahre 2020 bei 40,5 Millionen liegen, das ist eine Million mehr als im Jahr 2005. Als Hauptursache dafür gibt LBS Research den anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten an. Aufgrund des Wandels der Lebensstile dominieren bei der Bevölkerung in jüngeren und mittleren Jahren die Single-Haushalte. Bedingt durch die steigende Lebenserwartung nimmt die Zahl kleinerer Haushalte auch im Seniorenalter zu. Dies deckt sich mit den Erwartungen der Experten, die davon ausgehen, dass Ein- und Zweipersonenhaushalte 2020 bereits 77 Prozent aller Haushalte ausmachen, fünf Prozentpunkte mehr als 2005. Nicht nur Städte und Gemeinden, sondern auch die Wohnungs- und Bauwirtschaft müssen sich damit verstärkt auseinandersetzen, wie

sich die Anforderungen an das Wohnen verändern. Eine der Zukunftsaufgaben wird sein, an jede Lebenssituation anpassungsfähigen Wohnraum zu entwickeln. Das heißt: Eine Wohnung sollte in allen Lebenssituationen, ob als Single, als Familie oder im hohen Alter, mit unterschiedlichsten Anforderungen funktionieren und sich stärker als bisher an die Nutzer ausrichten. Mittlerweile hat bereits unter den Wohnungsgesellschaften ein Kampf nicht nur um Käufer, sondern auch um Mieter eingesetzt. Ihnen werden ungewöhnliche Dienstleistungen geboten: von der Multimediaverkabelung bis zum alten Concierge-Konzept.

Ballungszentren benötigen mehr Wohnraum

Eine weitere Entwicklung, die große Auswirkungen auf den Wohnungsbau haben wird, ist die Abwanderung der Menschen vom Land in die Stadt. Die Menschen leben dort, wo sie Arbeit finden. Darum werden sie in den nächsten 15 Jahren laut den amtlichen Prognosen dem Umland den Rücken kehren und

in Ballungszentren ziehen. Gerade Regionen, wie beispielsweise Hamburg, München und Umland, Stuttgart, aber auch Teile Nordrhein-Westfalens, insbesondere entlang der Rheinschiene, benötigen dann mehr Wohnungen. Hier übersteigt die Nachfrage zum Teil bereits heute das Angebot. Hinzu kommt, dass ganze Landstriche wegen des demographischen Wandels veröden und leere Dörfer zurückbleiben, die dem Verfall überlassen sind. Anzeichen dafür sind bereits heute zu erkennen. Insbesondere in ländlichen Gebieten mit hohen Bevölkerungsverlusten werden Reihenweise Häuser und Wohnungen zum Verkauf angeboten, doch sie sind nahezu unverkäuflich geworden - und das gilt nicht nur für Ostdeutschland. Mehr denn je gibt es Gewinner und Verlierer unter den Standorten - mit Bildern von leeren Kindergärten, Schulen, Wohnungen und Büros in der einen Stadt und überfüllten in der anderen.

Jährlicher Neubaubedarf bei 280 000 Einheiten

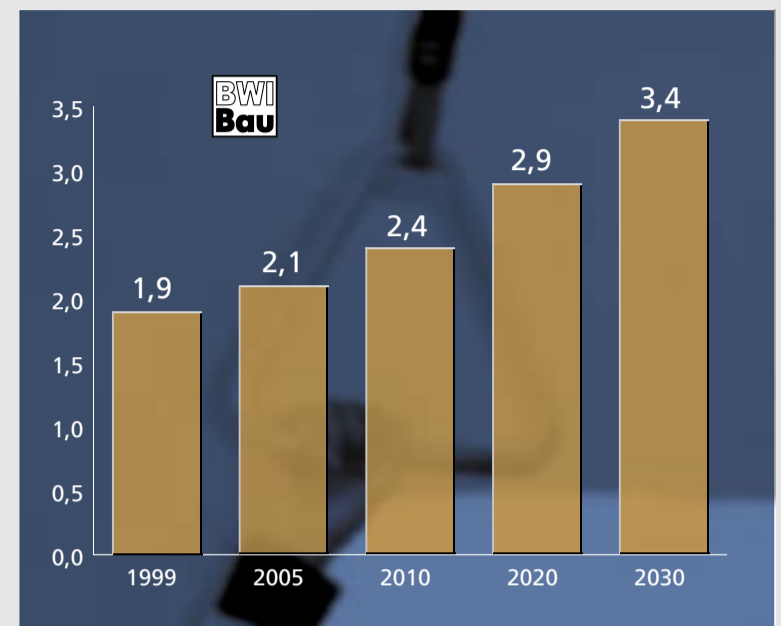
Wo es am ehesten knapp und teuer wird, ist dort, wo die Haushaltszahlen am stärksten wachsen. Nicht nur Mietervereine warnen deshalb bereits zum Beispiel in Süddeutschland vor Engpässen, auch für den Immobilienverband IVD sind knapper Wohnraum und steigende Preise nur eine Frage der Zeit. Die Lücke zwischen dem Neubaubedarf und dem tatsächlichen Neubau werde immer größer. „Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes zeigen klar, dass selbst die vorsichtigste Neubaubedarfsermittlung von 250 000 Einheiten jährlich deutlich unterschritten wird“, warnt Vizepräsident des Immobilienverbandes, Jürgen Michael Schick. Insbesondere in Metropolen sei mittelfristig die Verknappung von Wohnraum und damit zusammenhängend Mietsteigerungen zu erwarten, wenn die Bundesregierung nicht die für eine Trendumkehr notwendigen Maßnahmen ergreife. Mit einem deutlichen Preisanstieg für Bauland muss in den nächsten Jahren ebenfalls gerechnet werden. Bereits im letzten Jahr sind die Preise für Bauland stark gestiegen. Im Jahr 2006 kostete ein Quadratmeter baureifes Land in Deutschland durchschnittlich 123 Euro. Bis Ende September des Jahres 2007 lag der Preis bei durchschnittlich 132 Euro.

Diese Zahlen belegen deutlich, dass in Zukunft ausreichender Wohnungsneubau erforderlich ist, um Haushalte - gerade junge Familien mit Kindern - preisgünstig mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Erst kürzlich hat das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, eine Behörde des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, für den Zeitraum bis 2010 einen Neubaubedarf in der Größenordnung von rund 280 000 Einheiten pro Jahr errechnet. Für eine ausgeglichene Entwicklung seien damit rund 50 Prozent mehr Häuser und Wohnungen als die 2007 genehmigten rund 182 000 Einheiten erforderlich, so LBS-Research. Experten, wie Dr. Stefan Jokl, Leiter des Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen, gehen allerdings 2008 von einer Trendwende aus: „Zu Beginn dieses Jahrzehnts konnte man noch von einer halbwegs normalen Entwicklung im Neubau mit Genehmigungszahlen in einer Größenordnung von annähernd fast 300 000 Wohnungen sprechen. In den Jahren 2000 bis 2003 ist der allgemein für notwendig erachtete Neubaubedarf von etwa 300 000 bis 350 000 Wohnungen nur leicht unterschritten worden. Seit 2003 ging es aber deutlich abwärts. Für 2008 erwarte ich eine Trendwende, denn die Arbeitslosigkeit ist deutlich zurückgegangen und die von der Bundesregierung geplante „Eigenheimrente“ dürfte ebenfalls für eine leichte Belebung des Neubaus sorgen.“

Aktuelle Grafiken

Bedarf an Pflege wächst

Anzahl der Pflegebedürftigen in Millionen

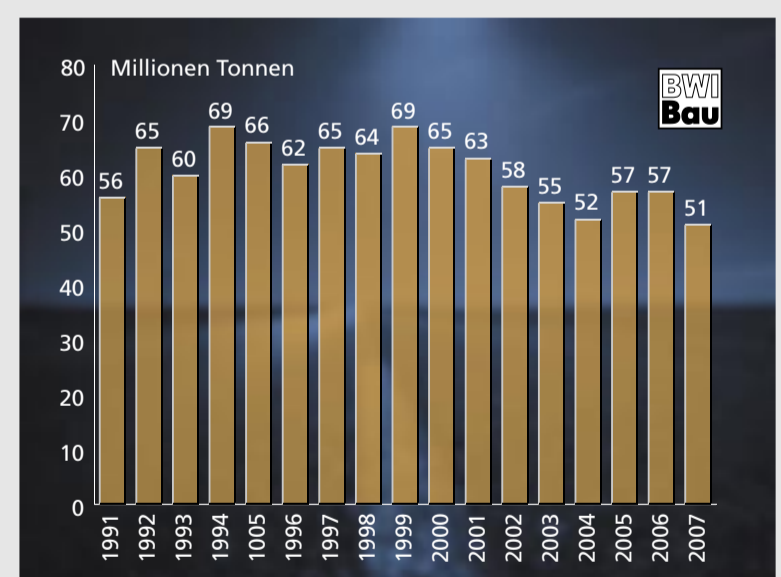


Die Gesellschaft wandelt sich - der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung wächst stetig. Mit zunehmendem Alter wächst aber auch der Bedarf, sich helfen und gegebenenfalls pflegen zu lassen. Bis 2020 wird sich die Zahl der Pflegebedürftigen nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes auf 2,9 Millionen erhöhen. Bis 2030 ist ein weiterer Anstieg auf bis zu 3,4 Millionen zu erwarten - gegenüber den 1,9 Millionen Pflegebedürftigen aus dem Jahr 1999 entspricht das einem Anstieg um fast 80 Prozent in 30 Jahren. Der Bedarf an Pflegeeinrichtungen wird seit Jahren sehr kontrovers diskutiert. Von den Pflegebedürftigen werden derzeit 32 Prozent in Heimen versorgt. Jüngste Berichte der IKB Bank und von Prognosen gehen davon aus, dass allein in den nächsten 15 Jahren 170 000 Pflegeplätze neu geschaffen werden müssen (Investitionsbedarf 13 Milliarden Euro). Für rund 250 000 Plätze besteht ein Modernisierungsbedarf, da deren Gebäudesubstanz älter als 20 Jahre ist. Das entspricht rund einem Drittel der Kapazitäten und einem Sanierungsbedarf von 15 bis 20 Milliarden Euro.

Datenquelle: Statistisches Bundesamt

Weniger Asphalt produziert

Produktionsrückgang in Deutschland seit 1991



In Deutschland wurden im Jahr 2007 rund 51 Millionen Tonnen Asphalt hergestellt, darunter rund 20 Prozent wiederverwerteter Ausbauphase. Dies ergibt sich aus Berechnungen des Deutschen Asphaltverbandes (DAV). Diese Produktionsmenge entspricht dem niedrigsten Wert seit der Wiedervereinigung. Gegenüber 2006 hatte die Asphaltindustrie damit einen Produktionsrückgang um rund zehn Prozent zu verkraften. Hintergrund sind vor allem die gestiegenen Kosten im Bereich Rohstoffe, Bitumen, Transport und Energie, die - zeitversetzt - in die Preise umgesetzt werden mussten. Bei in etwa gleich bleibenden Investitionsetats der öffentlichen Hände ergibt sich daraus ein niedrigeres Bauvolumen. Die Entwicklung in diesem Jahr wird weitgehend von den kommunalen Straßenbauinvestitionen abhängen, die in den vergangenen Jahren drastisch zurückgeführt wurden. Angesichts steigender Steuerentnahmen der Gemeinden ist zu hoffen, dass nunmehr auch das lange vernachlässigte kommunale Straßennetz saniert wird.

Datenquelle: Deutscher Asphaltverband



„Wie gut, dass die Klimakatastrophe eine Eiszeit geworden ist - woher sollten wir jetzt sonst unser Baumaterial nehmen?“ Zeichnung: Götz Wiedenroth