



Dr. Hansjörg Bucher, Claus Schlömer

Der demographische Wandel und seine Wohnungsmarktrelevanz

Demographische Mühlen mahlen langsam. Der demographische Wandel, von dem allenthalben die Rede ist, der hier und da mehr oder weniger sichtbar ist, er hat Ursachen, die teils weit in der Vergangenheit liegen. Die Abnahme der Bevölkerungszahl, die Alterung der Bevölkerung, die Internationalisierung durch hohe internationale Zuwanderung sind Prozesse, die zwar neu ins Bewusstsein der Öffentlichkeit getreten sind, die jedoch – vielfach als schleichender Prozess – bereits vor Jahrzehnten begannen.

Der Motor des Bevölkerungsprozesses

Ursache für die Bevölkerungsabnahme ist der Rückgang der Fertilität, das heißt der durchschnittlichen Kinderzahl je Frau. Eine Bevölkerung ist genau dann langfristig stabil, wenn etwa 2,1 Kinder je Frau geboren werden. In der Babyboom-Generation der 1950/60er Jahre wurde dieser Wert teils erheblich übertroffen. Doch nach 1964 begann ein so scharfer Rückgang der Fertilität, dass ab 1970 der Schwellenwert für eine stabile Bevölkerung, das Bestandserhaltungsniveau, unterschritten wurde. Ab 1975 pendelte sich die durchschnittliche Kinderzahl bei etwa 1,4 ein. Seit fast 30 Jahren bekommen 100 Frauen zwischen 60 und 70 Töchter, die künftige Müttergeneration ist somit um ein Drittel kleiner als die gegenwärtige. Damit sind die Bedingungen erfüllt für einen exponentiellen Schrumpfungsprozess der Bevölkerung.

Aus mehreren Gründen fand dieser gravierende Einschnitt nicht die Aufmerksamkeit, die ihm gebührt hätte. Denn die Bevölkerung nahm nach 1970 keineswegs ab, sie wuchs vielmehr noch an. Dies hatte gleich mehrere Gründe.

1. Die innere Zusammensetzung der Bevölkerung nach dem Alter erbrachte weiterhin Geburtenschüsse. Hohe Geburtenzahlen kamen deshalb zustande, weil die Frauen im gebärfähigen Alter aus der Baby Boom Generation stammten. Niedrige Sterbefallzahlen zur gleichen Zeit ergaben sich, weil die Jahrgänge der Hochbetagten (mit ihren hohen Sterberaten) schwach besetzt waren aufgrund der Geburtenausfälle im und nach dem Ersten Weltkrieg und aufgrund der Gefallenen des Zweiten Weltkriegs.
2. Die Lebenserwartung stieg laufend, so dass die wachsende Zahl länger lebender alter Menschen einen Teil der Geburtenausfälle kompensierte.
3. Die Bundesrepublik Deutschland war über Jahrzehnte hinweg de facto ein Einwanderungsland. Bis auf wenige Ausnahmen

in Zeiten ökonomischer Krisen (1967; 1974-76; 1982-84) überwogen die Zuzüge aus dem Ausland die Fortzüge nach dort und führten nicht nur zu weiterer Bevölkerungsdynamik, sondern hatte zugleich einen Verjüngungseffekt, da die Zuwandernden aus dem Ausland im Durchschnitt jünger sind als die hier Ansässigen.

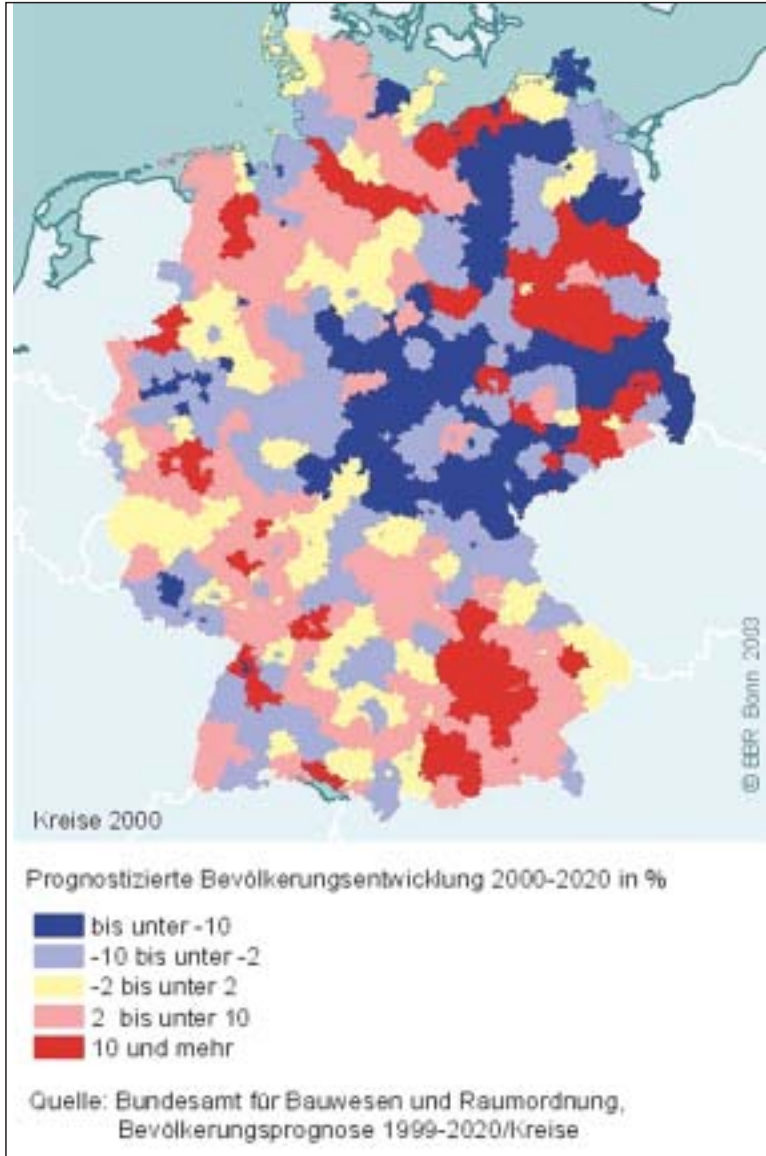
Die räumliche Dimension

Der demographische Wandel hat eine räumliche Dimension. Alle Ursachen der Bevölkerungsdynamik zeigen regionale Unterschiede. Der „Pillenknick“ begann zuerst in den Städten und stieß erst dann in die ländlichen Regionen vor. Die internationalen Wanderungen erreichen bevorzugt Agglomerationen mit wirtschaftlicher Dynamik und dort wiederum eher die Kernstädte als die Kreise geringerer Verdichtung. Selbst der Anstieg der Lebenserwartung zeigt räumliche Muster. Schließlich führen auch die Binnenwanderungen zu beachtlichen Umverteilungen der Bevölkerung mit dem Ergebnis, dass Wanderungsgewinne oder -verluste die anderen Effekte verstärken oder abschwächen. Ergebnis dieses sehr komplexen regionaldemographischen Geschehens ist eine Gleichzeitigkeit konträrer Entwicklungen.

Was sich in der gesamträumlichen Betrachtung der Bundesrepublik Deutschland wie ein stetiger Prozess des Umkippens vom Wachstum zur Abnahme darstellt, ist auf der regionalen Ebene der Kreise ein Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung. Diese Gleichzeitigkeit fand und findet statt, und sie wird auch weiter bestehen, wie die jüngste Bevölkerungsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) bis zum Jahr 2020 ergibt. Was sich ändert, ist

- die Relation zwischen den wachsenden und den schrumpfenden Regionen;
- das räumliche Muster der Dynamik.

In den 1990er Jahren waren die Kreise mit wachsender Bevölkerung noch deutlich in der Mehrheit. In 302 (von 440) Kreisen mit knapp 53 Millionen Einwohnern (Ende 1990) stieg die Bevölkerung bis 1999 um 3,7 Millionen Personen an. Die restlichen 138 Kreise mit 26,9 Millionen Personen (ein Drittel der Gesamtbevölkerung) verloren gut 1,3 Millionen an Bevölkerung. Hinter dem Gesamtbild einer um drei Prozent wachsenden Bevölkerung in Deutschland verbargen sich somit ein um gut sieben Prozent wachsender Teil und ein um knapp fünf Prozent schrumpfender Teil.



Karte 1: Dynamik der Bevölkerung 2000-2020

Wachstum vs. Schrumpfung

In den ersten beiden Jahrzehnten dieses Jahrhunderts kehrt sich die Dynamik allmählich um in Schrumpfung. Die Zahl der Kreise, die noch Wachstum zu erwarten haben, nimmt ab; die Bevölkerung dieser dynamischen Kreise wird kleiner (von zwei Drittel auf weniger als die Hälfte der gesamten Bevölkerung). Die Zahl der Kreise mit abnehmender Bevölkerung verdoppelt sich nahezu. Die regionalen Unterschiede der Dynamik verschärfen sich; bei insgesamt nahezu stabiler Bevölkerung wird die Po-

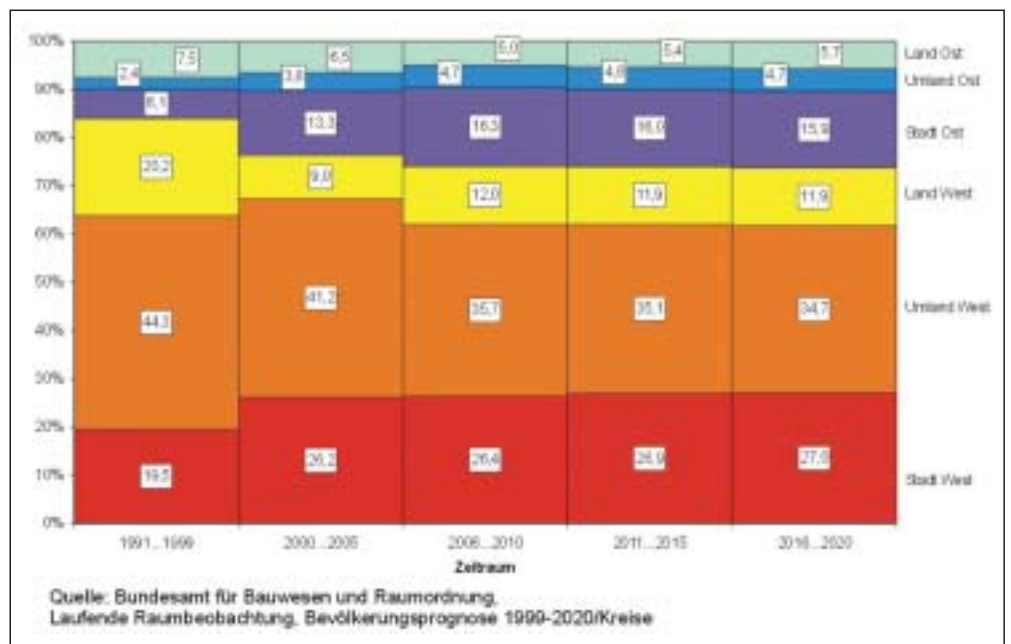
larisierung zwischen den wachsenden Kreisen (in der Summe + 7,6%) und den schrumpfenden Kreisen (in der Summe -7,8%) stärker.

In der feinräumigen Betrachtung der Kreisdynamik (Karte 1) zeigen sich diese Veränderungen als neue Muster. Der Ost-West-Gegensatz der Bevölkerungsentwicklung löst sich allmählich auf, wiewohl die neuen Länder weiterhin Wanderungsverluste gegenüber dem Westen haben werden. Nunmehr erwarten zunehmend Kreise im Westen Abnahmen und einige wenige Kreise im Osten Zunahmen.

Hinter dieser Ausdifferenzierung steckt eine siedlungsstrukturelle Systematik: Im Westen verschwindet die Dynamik vorwiegend in den Städten der altindustrialisierten Regionen (Ruhrgebiet, Saarland) und andererseits in einigen ländlich peripheren Gebieten. Im Osten werden einige Kreise in der Nachbarschaft größerer Städte zulegen. Hinter dieser Dynamik steckt allerdings zumeist nur eine Umverteilung durch Stadt-Umland-Wanderungen. Trotz insgesamt abnehmender Bevölkerung wird sich ein suburbaner Raum herausbilden.

Wohnungsmarktrelevanz der Dynamik:

Die Komplexität des demographischen Wandels erhöht den Informationsbedarf für Investitionsentscheidungen im Wohnungssektor: Zwar nimmt die Bevölkerung insgesamt ab, doch verbleiben selbst langfristig Regionen, die reichlich Bevölkerungswachstum zu erwarten haben. Die Standortfrage wird dadurch im Wohnungssektor noch bedeutsamer.



Grafik 1: Regionale Anteile des Außenwanderungssaldos



Die Zuwanderung

Die Internationalisierung der Bevölkerung hat Folgen für die Bevölkerungszahl, deren innere Zusammensetzung sowie deren räumliche Verteilung. Bis 2020 wird mit einem durchschnittlichen Wanderungsgewinn von knapp 230.000 Menschen pro Jahr gerechnet. In der Summe über die Jahre sind dies knapp 4,8 Millionen Personen. Gemessen an den Bruttoströmen, den Zuzügen und den Fortzügen, wird das Ausmaß der dahinter stehenden Austauschprozesse deutlich: Es wird mit ca. 18,5 Millionen Zuzügen in 21 Jahren gerechnet, zugleich mit etwa 13,7 Millionen Fortzügen aus Deutschland, somit einem Wanderungsvolumen von gut 32 Millionen. Der Austausch beschleunigt die Altersselektivität der Wanderungen, denn die zuziehenden Personen sind noch jünger als die fortziehenden. Sie konzentrieren sich auf junge erwerbsfähige Personen zwischen zwanzig und vierzig Jahren.

Besonders auffällig ist das räumliche Muster der Zuzüge: In den 1990er Jahren zeigte sich eine eindeutige Präferenz für die Alten Länder, die mit einem Anteil von 84 Prozent weit überproportional an den Wanderungsgewinnen partizipierten. Innerhalb des Westens waren wiederum die Kreise höherer Verdichtung (die Städte und ihr Umland) bevorzugtes Zuwanderungsziel.

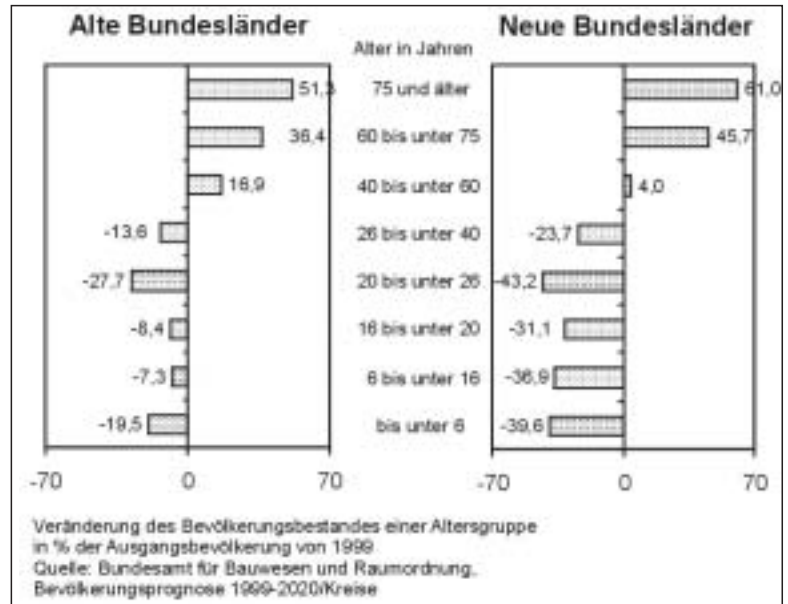
Für die Zukunft sind nunmehr einige Veränderungen angesagt:

- Die Zahl der Zuwanderer geht etwas zurück, wobei insbesondere der Zustrom der Aussiedler in den nächsten Jahren versiegt.
- Der Anteil des Ostens an den Wanderungsgewinnen steigt, wobei gleichwohl die Zuzugsrate noch leicht unterproportional bleiben wird.
- Mit dem Schließen von Aufnahmelagern in dünner besiedelten Kreisen steigt der Konzentrationsgrad der Wanderungen wieder an. Über 40 Prozent werden in Städte ziehen, weitere knapp 40 Prozent in das Umland von Städten.

Für die ländlichen Kreise des Westens waren die hohen Zuzüge lediglich eine Episode der 1990er Jahre, ausgelöst durch die Standorte der Aufnahmelager. Die künftigen Zuzüge werden, wie schon in den 1980er Jahren beobachtet, zu einer relativen Konzentration, genauer: zu einer verlangsamten Dekonzentration der Bevölkerung in Westdeutschland und zu einer beschleunigten Konzentration im Osten führen.

Wohnungsmarktrelevanz der Zuwanderung:

Kein Kreis wird in Zukunft mehr Geburtenüberschüsse erzielen, alles Wachstum wird durch Wanderungsgewinne erzielt. Zuziehende aus dem Ausland zeigen bisher ein eigenes Wohnkonsumverhalten. Die hohe Fluktuation – sofern sie fortbesteht – lässt erwarten, dass die Wohneigentumsbildung dieser Gruppen geringer sein wird, dass die Nachfrage vorwiegend in den Mietwohnungssektor geht.



Grafik 2: Altersstrukturelle Dynamik zwischen 1999 und 2020

Die Altersstrukturen

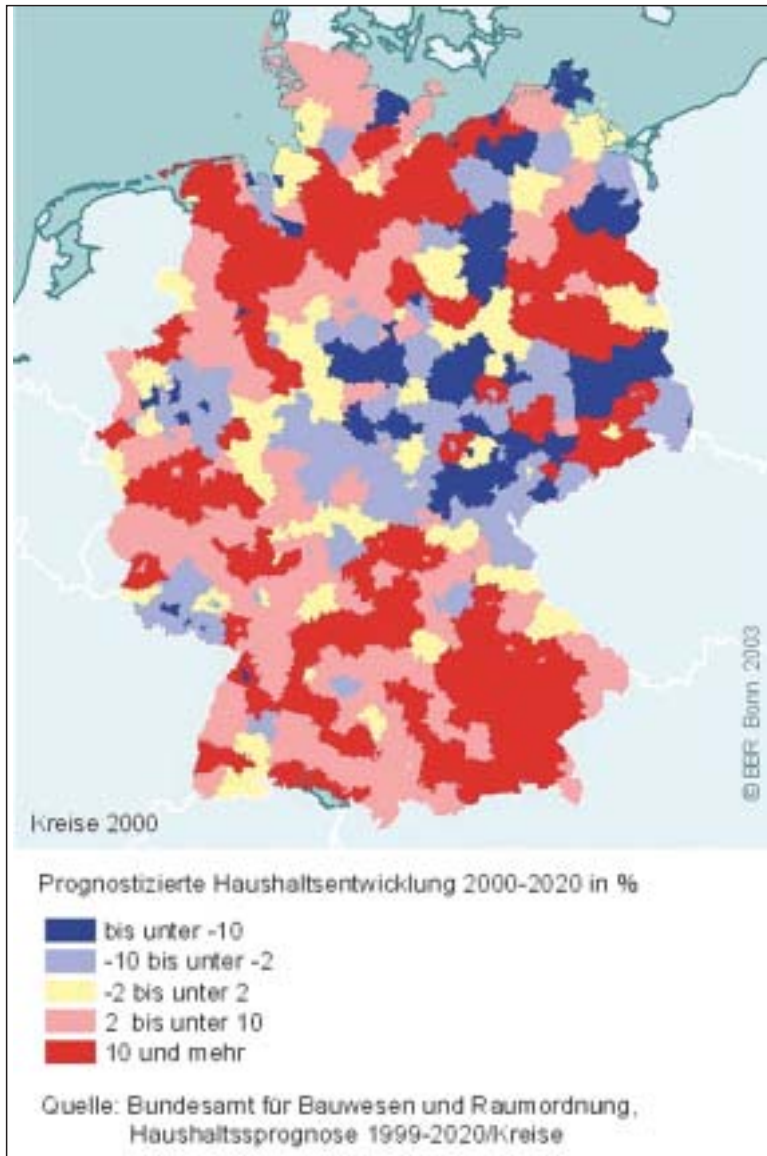
Die Alterung der Bevölkerung hat viele Facetten. Auslöser der Altersstrukturverschiebungen waren die Geburtenrückgänge. Schwache und starke Jahrgänge durchlaufen nunmehr als Täler oder als Wellen die verschiedenen Altersgruppen und erschweren vielfach eine kontinuierliche Entwicklungsplanung. Ost und West haben bei der Zunahme der alten Menschen weitgehend gleiche Tendenzen. Bei den jüngeren Personen unter 40 Jahren erwarten beide Landesteile eine ähnliche Entwicklung, der Osten jedoch aufgrund des Wendeknicks schärfer bzw. früher. Insbesondere dem Bildungssystem stehen gravierende Abnahmen der Bildungsbevölkerung bevor. Was im Osten bereits stattfindet und sich bis 2020 eher wieder konsolidiert, deutet sich in den alten Bundesländern erst an. Der Rückgang der Kinder im Vorschulalter um fast ein Fünftel ist ein harter Indikator für die Dynamik der westdeutschen Bevölkerung nach dem Jahr 2020.

Wohnungsmarktrelevanz der Alterung:

Für den Wohnungsmarkt besonders bedeutsam sind die Altersgruppen zwischen 20 und 40 Jahren. Die jüngeren Personen verlassen das Elternhaus und gründen einen eigenen Haushalt, die zwischen 30- und 40jährigen sind jene Gruppe, die den Suburbanisierungsprozess und die Wohneigentumsbildung trägt und vorantreibt. Beide Gruppen nehmen – wenn auch unterschiedlich stark – gegenüber der jüngeren Vergangenheit ab. Die Zahl der potenziellen Nachfrager dieser Wohnkategorien wird kleiner, mit einem Verlust an Nachfragedynamik muss gerechnet werden.

Die privaten Haushalte

Zwischen der Bevölkerungsdynamik und der Haushaltsdynamik besteht ein enger Zusammenhang. Allerdings sind nicht nur die Haushaltsmitglieder, sondern ist auch deren Haushaltsbil-



Karte 2: Dynamik der Haushalte 2000-2020

dungsverhalten für Zunahme oder Abnahme der Haushaltszahl verantwortlich. Da dieses Haushaltsbildungsverhalten eng verbunden mit dem Lebenszyklus und deshalb stark altersselektiv ist, führen allein schon altersstrukturelle Veränderungen zu einer wachsenden oder sinkenden Dynamik der Haushalte, ohne dass der Bevölkerungsbestand sich groß verändern müsste.

Tatsächlich bestehen aber Tendenzen, in kleineren Haushalten zu leben. Dreigenerationenhaushalte sind fast ganz verschwunden, Haushalte mit fünf und mehr Mitgliedern wurden zu einer kleinen Minderheit. Der Haushaltsverkleinerungsprozess, bei dem gleich viele Personen auf immer mehr Haushalte verteilt werden, ist wesentliche Ursache der Haushaltsdynamik. Diese schwächt sich zwar auch ab, jedoch auf einem höheren Niveau als die Bevölkerungsdynamik.

Das Haushaltswachstum

In den 1990er Jahren stieg die Zahl der privaten Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland von 35,2 Millionen auf 38,1

Millionen, ein Zuwachs um über acht Prozent. Das Wachstum wird bis 2020 fort dauern auf dann 39,2 Millionen – um knapp drei Prozent in gut zwei Jahrzehnten, also mit einer deutlichen Verlangsamung. Die räumliche Aufspaltung in wachsende und schrumpfende Kreise wird dabei voranschreiten. In den 1990er Jahren wohnten über 90 Prozent aller Haushalte in Kreisen mit Wachstum, welches gut neun Prozent betrug. Bis 2020 reduziert sich die Dynamik auf nur noch 60 Prozent der Haushalte, halbiert zudem seine jährliche Wachstumsrate. Kreise mit Schrumpfung gewinnen doppelt an Bedeutung – sie werden mehr und ihre Schrumpfrate wächst. Die Polarisierung der Regionen zeigt sich somit auch in der Haushaltsdynamik.

Das Ost-West-Gefälle hält sich in der Haushaltsdynamik länger (vgl. Karte 2). Im Westen konzentrieren sich die Schrumpfungsregionen auf Kernstädte und ganz wenige ländliche Kreise. Wachstum findet eher im weiteren Umland der Agglomerationen statt. In den neuen Ländern ähnelt das räumliche Muster sehr dem der Bevölkerungsdynamik, die Umlandkreise größerer Städte erwarten Wachstum zu Lasten ihrer Kerne.

Wohnungsmarktrelevanz der Haushaltsdynamik:

Im Vergleich zu der Bevölkerung zeigen die Haushalte noch mehr Dynamik, doch ist diese Erwartung mit einem höheren Prognoserisiko behaftet. Die Lage im Raum und die wirtschaftliche Stärke des zugehörigen Zentrums sind wesentliche Kriterien für künftige Wohnstandortentscheidungen.

Die Haushaltsgrößen

Da der Prozess des Geburtenrückgangs seit bereits knapp vierzig Jahren vonstatten geht, hat er bereits tiefe Spuren in der Haushaltsgrößenstruktur hinterlassen. Ca. 70 Prozent aller Haushalte haben nicht mehr als zwei Mitglieder. Etwa die Hälfte des Restes hat drei Mitglieder.

Die Größenstrukturverschiebungen der privaten Haushalte bis 2020 sind eindeutig:

- **Die Anteile der kleinen Haushalte steigen, die der großen Haushalte sinken:** Junge Erwachsene verlassen ihr Elternhaus, aber nunmehr werden weniger Kinder in junge Familien hineingeboren – der Bestand an großen Familienhaushalten schmilzt ab. Durch die Zuwanderung wird die Abnahme der großen Haushalte zwar abgeschwächt, jedoch keineswegs überkompensiert. Der Anstieg der Lebenserwartung, vorwiegend zurückzuführen auf das Absinken der Alterssterblichkeit, beschleunigt das Wachstum der kleinen Haushalte, die höhere Lebenserwartung der



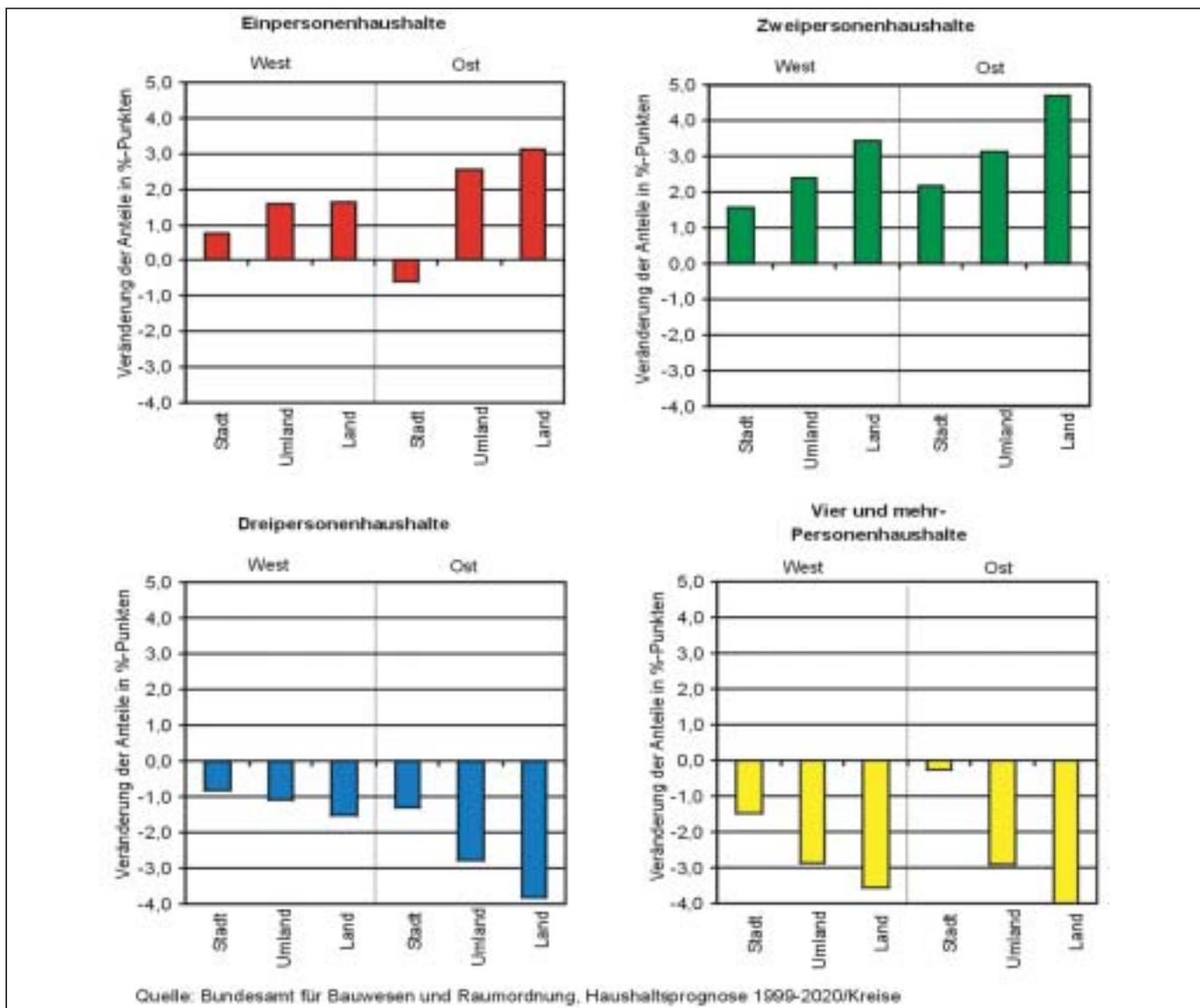
Frauen führt zur großen Zahl verwitweter älterer Frauen unter den Einpersonenhaushalten. Zeitweilig ist die Dynamik der Zweipersonenhaushalte größer als die der Singles – eine Spätfolge des Zweiten Weltkriegs. Bei den älteren Männern werden die dezimierten Kriegsjahrgänge langsam ausgetauscht durch stärker besetzte Jahrgänge aus den 1930er Jahren. Da ältere Männer vorwiegend in Zweipersonenhaushalten leben, schlägt sich dies unmittelbar in der Haushaltsgrößenstruktur nieder.

Die skizzierte Entwicklung (Grafik 3) führt letztlich in den alten Ländern (mit bisher großen räumlichen Unterschieden) zu einer Angleichung der Haushaltsstrukturen und in den neuen Ländern (mit bisher recht ähnlichen Strukturen) zu einer weiteren Ausdifferenzierung.

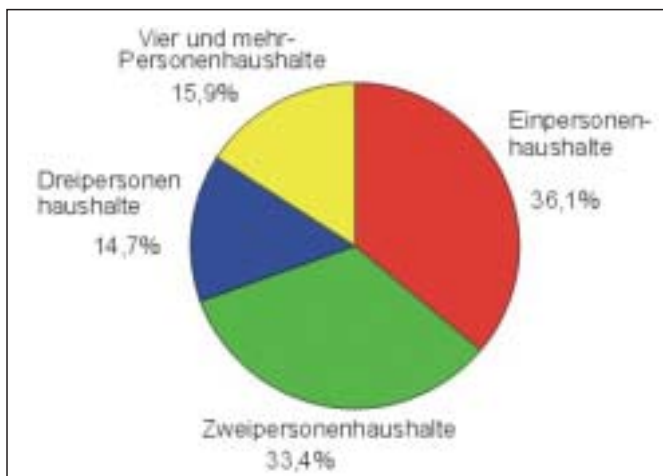
Wohnungsmarktrelevanz der Haushaltsstrukturverschiebungen:

Zuwachs an kleinen Haushalten bedeutet nicht zwangsläufig auch mehr Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Alterung ist häufig verbunden mit geringer Wohnungsmobilität, alte Menschen zeigen in der Regel starke Beharrungstendenzen für die angestammten Wohnungen, auch wenn deren Größe auf frühere Familiengrößen zugeschnitten war. Die Wohnflächennachfrage pro Kopf steigt daher, ohne dass am Wohnungsmarkt mehr Neunachfrage auftreten müsste.

- **Die Strukturverschiebungen zeigen Intensitätsunterschiede zwischen den Regionen:** Im Osten sind die Veränderungen meist stärker als im Westen. In den Städten ist die Haushaltsverkleinerung bereits weiter fortgeschritten, der Strukturwandel schwächt sich im Vergleich zum Umland oder gar den ländlichen Kreisen bereits wieder ab. Im Osten gab es diese regionaldemographische Phasenverschiebung nicht, die Reaktionen auf die Wende setzten überall zugleich ein.



Grafik 3: Kleinräumige Dynamik der Haushaltsgrößenstruktur zwischen 1999 und 2020



Grafik 4: Haushaltsgrößenstruktur in Deutschland
Quelle: Mikrozensus 2000, eigene Berechnungen

Fazit

Der demographische Wandel ist – zumindest in einer Übergangsphase, vermutlich aber in seiner gesamten Umbruchsphase – eine Zeit der starken Ausdifferenzierung, eines Nebeneinanders von Gegensätzlichkeiten. In solchen Zeiten sind Patentrezepte fehl am Platze, goldene Regeln sind nicht mehr gefragt. Jenseits der gesamtträumlichen Entwicklung lassen sich durchaus noch Regionen mit Wohnungsmarktdynamik entdecken. Aber die Standortfrage bei Investitionsentscheidungen wird immer wichtiger werden.

Dr. Hansjörg Bucher und Claus Schlömer

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

Anmerkungen

Die zukunftsbezogenen Aussagen dieses Beitrages beziehen sich auf die beiden demographischen Teilmodelle (Bevölkerung, private Haushalte) der Raumordnungsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Die Bevölkerungsprognose wurde auf der CD INKAR PRO veröffentlicht und kann beim Selbstverlag des BBR erworben werden. Zur Haushaltsprognose gibt es noch keine Publikation. In Vorbereitung ist ein Themenheft der „Informationen zur Raumentwicklung“, Heft 12.2003 („Demographische Impulse für die künftige Raum- und Siedlungsentwicklung“). Dort werden u. a. beide demographischen Prognosen vorgestellt und erläutert. Methodische Anmerkungen zu den beiden Prognosemodellen findet der Leser in vhw – FORUM WOHN EIGENTUM, Heft 1 2002, S. 16ff.