

Peter Rohland/Bernd Hallenberg

Auf dem Weg zu einer nachfrageorientierten Verbandspolitik des vhw

Wirtschaft und Gesellschaft in Deutschland befinden sich aufgrund der Globalisierung und der sich abzeichnenden demographischen und strukturellen Veränderungen in einer tief greifenden Umbruchphase. Die neuen Herausforderungen machen auch vor den Bereichen „Wohnen“ und „Stadtentwicklung“ nicht Halt. Die aktuelle Reformdebatte in Deutschland unterstreicht die Notwendigkeit, sich frühzeitig auf neue Bedingungen einzustellen und die richtigen Weichenstellungen vorzunehmen. Übertragen auf „Wohnen“ und „Stadtentwicklung/Stadtumbau“ bedeutet dies, die künftige Bedeutung und Rolle der Akteure in einem veränderten Markt- und Beziehungsgefüge möglichst präzise einzuschätzen und den Akteuren eine rechtzeitige Anpassung zu ermöglichen.

Im Mittelpunkt entsprechender Anstrengungen muss aus Sicht des vhw der Bürger als Wohnkonsument stehen. Dieser muss befähigt werden, seinen objektiven und subjektiven Bedeutungszuwachs sowohl am Wohnungsmarkt als auch in die politischen Gestaltungsprozesse gleichberechtigt einzubringen. Nur so kann die künftige Funktionsfähigkeit der Märkte und der Erfolg von Stadtentwicklungs- und Stadtumbaupolitik zum Nutzen aller Beteiligten herbeigeführt werden. Faktisch wird damit dem Übergang zum „ermöglichenden und aktivierenden Staat“ auch im Wohnungsbereich der Weg geebnet.

Die Veränderung der Rahmenbedingungen

Es ist nahezu unmöglich, ein umfassendes Bild all jener Trends, Perspektiven und Triebkräfte auszubreiten, welche entweder bereits wirksam werden oder die sich zumindest deutlich abzeichnen. Vor allem die Dimension vieler Veränderungen ist keineswegs unstrittig¹ und ihre Verästelungen und Wechselwirkungen mit anderen Strömungen bleiben aus heutiger Sicht vielfach noch unscharf.

Angesichts dessen bildet ein größtmögliches Maß an Transparenz die zentrale Grundlage für eine sach- und zukunftsgerichtete Beurteilung der Rahmenbedingungen. Dieses Erfordernis hat

der vhw nicht zuletzt in seinem Projekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ aufgegriffen, dessen Ergebnisse die Basis für die eingangs skizzierte Verbesserung der Konsumentensouveränität bilden sollen.

Nachfolgend werden zunächst einige der wichtigsten Veränderungstendenzen beschrieben. Neben den „objektiven“ Perspektiven des Marktes steht dabei die künftige Rolle der Akteure aus Staat, Wohnungsanbietern und Nachfragern im Vordergrund. Aus den gewonnenen Erkenntnissen können erste grundsätzliche Überlegungen für eine zukunftsfähige Strategie des Verbandes abgeleitet werden.

Demographie und Alterung

Mittel- bis langfristig wird die Bevölkerung in Deutschland zurückgehen; der Umfang dieses Rückganges hängt in Teilen von der Entwicklung (und Steuerung) der Außenwanderung ab.² Bis etwa 2015/2020 ist aufgrund von Haushaltsverkleinerungsprozessen allerdings mit stabilen bzw. steigenden Haushaltszahlen zu rechnen.³ Rein quantitativ betrachtet bleibt die Wohnungsnachfrage somit vorläufig stabil.

Wesentlich gravierender für den Wohnungsbereich sowie Stadtentwicklung/Stadtumbau sind jedoch die tief greifenden alters- und haushaltsstrukturellen Verschiebungen in Verbindung mit den regional höchst unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven.

Die altersstrukturellen Verschiebungen werden insbesondere Zahl und Anteil der Senioren massiv erhöhen. Bundesweit wird die Zahl der über 65-Jährigen bis 2040 um 60 Prozent ansteigen. Bei den hochbetagten Senioren (80 u. älter) wird z. B. in NRW bereits bis 2020 mit einem Anstieg um mehr als 75 Prozent gegenüber 2002 gerechnet.⁴ Demgegenüber wird ein deutlicher Rückgang bei den besonders wohnungsmarktaktiven Jahrgängen erwartet. Die Zahl der 30- bis 45-Jährigen wird sich bereits bis 2010 um ein Sechstel vermindern – mit erheblichen potentiellen Konsequenzen zum Beispiel für die künftige Wohneigentumsbildung.

² Vgl. Stat. Bundesamt (Hrsg.) (2003): Bevölkerung Deutschlands bis 2050. Wiesbaden.

³ Die aktuelle Prognose des BBR geht im Zeitraum 1999 bis 2020 von einem Anstieg der Haushaltszahl von 3,3 % im Westen und von 1,4 % im Osten aus.

⁴ Stat. Landesamt NRW (2004): Vorausberechnung der Bevölkerung 2002 bis 2020/2040. Düsseldorf.

¹ Vgl. z. B. die Skepsis von Bausparkassen und Maklerverbänden gegenüber dem Ausmaß der zu erwartenden demographischen Veränderungen.

Haushaltsstrukturell sind es weiterhin die Ein- und vor allem die Zweipersonenhaushalte, die eine hohe Dynamik entfalten werden, während die Anzahl der größeren (Familien-)Haushalte stark rückläufig sein wird. Beides könnte zum Beispiel eine „Re-Attraktivierung“ urbanen Wohnens begünstigen⁵, wie sie sich ansatzweise bereits abzeichnet.

„Global“ betrachtet werden die Märkte entspannter, die Quantitäten der Nachfrage gehen leicht zurück, die Qualitäten verändern sich mit den Alters-, Haushalts- und Sozialstrukturen. Der Bedarf an altengerechten Wohnungen wächst erheblich, wobei der sich verändernde Bedürfnishintergrund der künftigen Senioren rechtzeitig zu antizipieren ist. Im Hinblick auf die qualitative Versorgung ist von einem weiter ansteigenden Wohnflächenkonsum pro Kopf auszugehen; aktuelle Prognosen sprechen bis 2050 von einem – sich allerdings abflachenden – Anstieg auf etwa 47 qm in Gesamtdeutschland.⁶

Regionale Disparitäten

Hinzu tritt in der Zukunft ein noch deutlicheres Auseinanderfallen von Räumen mit guter und schlechter Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung, was sich sowohl auf die Binnen- wie die Außenwanderung auswirkt. Die Folgen des demographischen Wandels werden sich so keinesfalls einheitlich, sondern räumlich differenziert zeigen. In Zukunft wird die räumliche Dynamik noch stärker als in der Vergangenheit zu einer der wichtigsten Triebkräfte der Entwicklung der Wohnungsmärkte.

In einer kürzlich vorgelegten Studie wurden auf der Basis von fast dreißig makro- und sozioökonomischen Indikatoren Stand und Entwicklungsperspektiven der 439 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland bewertet.⁷ Danach haben 59 Kreise und 50 Städte günstige Zukunftschancen (vierzehn Städte und neun Kreise sogar „sehr hohe“ bis „höchste“), bei 210 Kreisen und Städten wird eine ausgeglichene Bewertung vorgenommen, während 120 Risiken aufweisen, darunter 50 Kreise und acht Städte „hohe“ bis „sehr hohe“ – Letztere sind sämtlich in den jungen Bundesländern zu finden.

Anderere Prognosen kommen insgesamt zu ähnlichen Ergebnissen, etwa im Hinblick auf das künftige Arbeitsplatzangebot⁸ und die davon stark beeinflusste Binnen- wie Außenmigration. So wird die Zahl der Erwerbsfähigen in den Wachstumskreisen bis 2020 um 7 Prozent zunehmen, während in den Schrump-

fungskreisen und -städten (gut 60 % aller Kreise) ein Rückgang um etwa 10 Prozent erwartet wird.⁹

Für die quantitative und – aufgrund der Haushalts-, Alters- und Bildungs- bzw. Qualifizierungsselektivität der Migration – qualitative Wohnungsnachfrage in den Regionen hat diese Entwicklung nachhaltige Folgen. Bereits heute nimmt die regionale Differenzierung der Märkte ständig zu, die Preisspanne in vielen Marktsegmenten vergrößert sich von Jahr zu Jahr.¹⁰

Gleichzeitig bündeln sich regional wie lokal die Problemlagen; die soziale Polarisierung nimmt sowohl zwischen den Regionen/Städten als auch innerhalb der Städte zu.

Regionen und Regionalisierung

Regionen werden auch als politische Handlungsebene immer bedeutender. So erreichen die Aktivitätsräume der Menschen im Alltagsleben zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung immer häufiger (stadt-)regionale Dimensionen, administrative Grenzen spielen dabei keine Rolle.

Parallel nehmen die regionalen wirtschaftlichen Verflechtungen zu. Als Folge des wachsenden internationalen Wettbewerbs gewinnen Metropolregionen und Agglomerationen mit starken Kernen und weiter Ausstrahlung ein neues Gewicht als Wirtschaftsstandorte (Motorenfunktion). Standortpolitik wird von einer lokalen zu einer regionalen Aufgabe, wobei im Übrigen einem differenzierten quantitativen und qualitativen Wohnungsangebot eine wachsende Rolle im Standortwettbewerb zufällt.

Die national-territoriale Perspektive wird so zunehmend überlagert von neuen Netz- und Regionalmustern. Damit entsteht ein Missverhältnis zwischen funktionalen und administrativen Strukturen, aus denen das Interesse an ergänzenden regionalen Selbstverwaltungsstrukturen erwächst. Die regionale Homogenität Deutschlands und das Postulat gleichwertiger Lebensbedingungen zerfallen zunehmend und werden abgelöst von einer stärkeren regionalen Spreizung. Diese Entwicklung hat auf Dauer stärker regional differenzierte Politikstrategien und Kompetenzübertragungen zur Folge.

Diese allgemeine Entwicklung spiegelt sich auch beim Handlungsfeld „Wohnen“ wider. Einerseits sind Wohnungsmärkte in Stadtregionen längst regionale Märkte, und schon deshalb muss das wohnungspolitische Handeln vor Ort regional abgestimmt werden. Andererseits entwickeln sich die großstadtreionalen Strukturen auseinander und sehen sich völlig unterschiedlichen Herausforderungen – zwischen Wachstum und Schrumpfung –

⁵ Vgl. auch BBR (Hrsg.) (2004): Wohnungsmärkte in Deutschland 2004. Bonn, S. 15.

⁶ Deutsche Bank Research (Hrsg.) (2003): Demographie lässt Immobilien wackeln. Reihe „Aktuelle Themen“. Frankfurt, Sept. 2003, S. 10 f.

⁷ Prognos AG und Handelsblatt; vgl. Handelsblatt, 21.7.2004.

⁸ Vgl. Franz-Josef Bade (2004): Die regionale Entwicklung der Erwerbstätigkeit bis 2010. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/4 2004, S.169-186.

⁹ Vgl. Hansjoerg Bucher, Claus Schlömer (2004): Die Erwerbspersonen in den Regionen der BR Deutschland zwischen 1990 und 2020, in: ebd., S. 151-167 (159).

¹⁰ Vgl. Pressemitteilung des RDM vom 4.8.2004.

gegenüber. Beides muss eine Regionalisierung der Wohnungspolitik zur Folge haben. Diese kann sowohl als Auf- oder Abschichtung wie auch als regional differenzierte Zentralpolitik umgesetzt werden.

Zugleich muss sie angesichts der wechselseitigen Beeinflussung von ökonomischer, sozialer und demographischer Entwicklung verstärkt in regional integrierte Handlungsstrategien eingebettet werden.

Eine vom vhw eingesetzte Expertenrunde wird in naher Zukunft Vorschläge für die Ausgestaltung einer „regionalisierten Wohnungspolitik“ vorlegen.

Die künftige Rolle des Staates

Im Zentrum staatlichen Handelns steht bisher in Deutschland der Sozialstaat, der über Jahrzehnte systematisch auf- und ausgebaut wurde. Diese Entwicklung überfordert inzwischen die finanziellen Möglichkeiten der öffentlichen Hand. Die Belastungen werden vor dem Hintergrund der Globalisierung zunehmend als Hindernis für ökonomische Entwicklungen gewertet. Bei der aktuellen Diskussion über die Zukunft Deutschlands geht es vordergründig um Einsparmöglichkeiten durch Einschränkungen des Sozialstaates, tatsächlich jedoch um das zukünftige Staatsverständnis. Man spricht vom Übergang des „Versorgungsstaates“ zum „ermöglichenden und aktivierenden Staat“, um die absehbare Schwerpunktverschiebung zu umreißen. Zur Zukunft staatlichen Handelns gehört auch eine Klärung der neuen Beziehungen und Zuständigkeiten zwischen Bund, Ländern und Kommunen, wie sie z. B. die Föderalismuskommission anstrebt. Dies gilt, wie erwähnt, in besonderem Maße auch für die stadtreionale Kooperation.

Auch der Wohnungsbereich wird zunehmend in die Diskussion über einen umfassenden Subventionsabbau und den Rollenwandel des Staates hineingezogen, zumal die weitgehende Entspannung der Wohnungsmärkte staatliche Förderaktivitäten in vielen Feldern entbehrlieh erscheinen lässt. Politik und Administration werden die Interventionen auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr mit dem ordnungspolitischen Argument der Sicherung von Mindeststandards für das Wohnen und den Zugang zum Wohnungsmarkt für einen Großteil der Bevölkerung begründen können. Das bisher den staatlichen Interventionen auf dem Wohnungsmarkt zugrunde liegende „Fürsorge-Argument“ wird in wichtigen Teilen obsolet.

Gleichzeitig geht es um eine mögliche neue Zuordnung wohnungspolitischer Aufgaben zu den verschiedenen Politik- und Verwaltungsebenen, um den regional unterschiedlichen Entwicklungsmustern und Problemlagen Rechnung zu tragen.

In der Grundausrichtung wird das Einwirkungspotenzial der verschiedenen staatlichen Ebenen sowohl von der Mittelseite zurückgehen als auch von einer zunehmenden Deregulierung betroffen sein. Neue Interventionsschwerpunkte sind daher ebenso zu formulieren wie neue Leitlinien und Standards für den künftigen Versorgungsauftrag des Staates. Dabei ist die Wechselwirkung mit anderen (Reform-)Maßnahmen natürlich zu berücksichtigen.

Der Umbruch steht erst am Anfang. Der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik als Handlungsfeld des „ermöglichenden und aktivierenden Staates“ bedarf es in ihren Ausprägungen und ihrer instrumentellen Ausgestaltung noch der Gestaltung und Formulierung im Einzelnen. Gleichwohl ist offensichtlich, dass ein effizienter und effektiver Einsatz künftiger Förder- und Gestaltungsmittel nur durch eine weitreichende Berücksichtigung der Bürgerwünsche zu erzielen ist.

Die Anbieterlandschaft im Wandel

Die veränderte Rolle des Staates – rückläufiger Mitteleinsatz, partielle Deregulierung, räumliche Verlagerung von Kompetenzen sowie angepasste Versorgungsstandards und -instrumente – wird begleitet von einem Wandel in der Angebotslandschaft.

Die Zusammensetzung der am Markt aktiven Unternehmen wird sich mittel- bis längerfristig erheblich ändern. Zwar dürften auch künftig kommunale Wohnungsunternehmen eine wichtige Rolle für die Bereitstellung eines bezahlbaren Angebotes in den Städten spielen. Vor dem Hintergrund der allgemeinen öffentlichen Finanznot werden jedoch zunehmend wichtige Bestandssegmente privatisiert werden, und zwar sowohl an private Unternehmen als auch an die derzeitigen Mieter.¹¹ (Inwieweit dies den – neu zu formulierenden – Versorgungsauftrag in Mitteleinsicht zieht und zu sozialen Folgekosten führt, hängt auch von dessen Ausgestaltung ab.)

Eine wachsende Zahl nationaler und internationaler Investoren wird am Markt eine aktive, häufig überregional angelegte Handelsstrategie mit Wohnungen verfolgen.¹² Traditionelle Anbieter wie etwa die industrieverbundenen Unternehmen werden sich dagegen teilweise – auf Veranlassung der Mutterunternehmen – vom Markt zurückziehen.

Eine zentrale Aufgabe für Bestandhalter wie für spezialisierte „Privatisierer“ (Zwischenerwerber) wird eine qualitativ orientierte Bestandspolitik sein. Derzeitige Verschiebungen in der Nachfrage vom Neubau zum qualitativ höherwertigen Bestand unterstreichen die zentrale Bedeutung einer breit angelegten

¹¹ Vgl. HSH-Nordbank (2003): Wohnungsprivatisierung in Deutschland. Branchenstudie. Hamburg. Zur Verunsicherung der Mieter vgl. jüngst: „Ausverkauf auf dem Wohnungsmarkt“, Welt am Sonntag, 8.8.2004.

¹² Vgl. z. B. „Ausländische Fonds nutzen die Flaute in Deutschland“, FAZ, 23.7.2004, S. 41.

vhw auf der EXPO Real 2004

Der vhw präsentiert sich auf der Messe vom 4. bis 6. Oktober in München



Besuchen Sie uns am Stand: „Immobilien- und Wohnungswirtschaft – Die Spitzenverbände und ihre Partner“, Halle C1 Stand-Nr. C1.130

vhw-Veranstaltungen am Stand:

Montag, 4.10.04, 16.00-16.30 Uhr

„Nachfrageorientierte Wohnungsmarktbeobachtung – das vhw-Konzept“

Bernd Hallenberg, stellv. Hauptgeschäftsführer des vhw e.V., Berlin

Dienstag, 5.10.04, 10.00-10.30 Uhr

„Das Konzept der nachfrageorientierten Wohnungsmarktbeobachtung aus Sicht der Stadt München“

Prof. Christiane Thalgott, Stadtbaurätin der Stadt München



„Nachfrageorientierte Immobilienmarktanalyse unter Nutzung der Milieuforschung“

EXTRA-Veranstaltung des vhw auf der EXPO REAL 2004,

Dienstag, 5. Oktober 2004, von 14.00-15.30 Uhr, Halle B1, Konferenzraum B13

Das künftig stark wachsende Gewicht des Nachfragers machen genaue und teilräumliche Informationen über die qualitative Wohnungsnachfrage zu einem zentralen Erfolgsfaktor für eine zukunftsfähige Stadtentwicklungspolitik und eine bedürfnisgerechte Wohnangebotsgestaltung.

In der Veranstaltung wird ein innovativer Ansatz des vhw zur qualitativen Marktanalyse vorgestellt, der zusammen mit *Sinus Sociovision GmbH* und *microm GmbH* erarbeitet wurde. Hauptbestandteile des Konzeptes sind:

- Rückgriff auf die SINUS-Milieus
- Jährliche Wohn-Befragung der Milieus
- Kleinräumige Verortung von Milieus
- Feinkörnige Kommunaldaten
- Operative Nachfrage- und Zielgruppenanalyse

Projektpräsentation: vhw e.V., Sinus Sociovision GmbH und microm GmbH

Ansprechpartner: Bernd Hallenberg, vhw-Bundesgeschäftsstelle Berlin, Tel. 030/39 04 73-18, bhallenberg@vhw-online.de



Aufwertungsstrategie¹³, welche auch die Wohnumfeldgestaltung einbeziehen muss.

Für die künftigen Anbieter gilt insgesamt, dass schon aus wohlverstandenen Eigeninteresse eine strikte Orientierung an den Wünschen der Wohnkunden zu einem zentralen Erfolgsfaktor am Markt wird. Zudem werden die Voraussetzungen für eine solche Strategie häufig nur in einem engen Zusammenspiel mit der öffentlichen Wohnungspolitik auf regionaler und lokaler Ebene zu schaffen sein.

Die Zukunft der Gesellschaft: Individualisierung und Milieus

In Deutschland zerfallen die Industriegesellschaft und damit ihr prägender Einfluss seit den 1970er Jahren. Der industrielle Output steigt zwar weiter, aber er wird anders (postfordistisch) er-

wirtschaftet, eine stetig wachsende Rolle spielen vor- und nachgelagerte Dienstleistungen. Dafür bedarf es Strukturpassungen. Mit diesem Wandel verändern sich auch die Menschen – als Produzenten wie als Konsumenten.

Die Berufs- und Arbeitswelten der Menschen verändern sich beträchtlich. Klassische Arbeitsbiographien werden zur Ausnahme, häufiger Arbeitsplatz- oder gar Berufswechsel zur Regel. Die berufliche Mobilität nimmt erheblich zu, wie schon seit längerem zu beobachten ist.¹⁴ So blickten im Jahr 2002 fast 2,9 Mio. Menschen auf einen Arbeitsplatzwechsel innerhalb des letzten Jahres zurück – 26 Prozent mehr als zehn Jahre zuvor.¹⁵ Die Bereitschaft zu einem (fern-)räumlichen Arbeitsplatzwechsel steigt zudem mit dem Bildungsniveau¹⁶ und verschärft auf diese Art die skizzierten regionalen Disparitäten.

¹⁴ Vgl. „Regionale Mobilität gestiegen“, IAB-Kurzbericht, 18.4.2000.

¹⁵ Vgl. E. Holst/J. Schupp (2004): „Gestiegene berufliche Mobilität geprägt von Frauen und Jüngeren“, DIW Wochenbericht, 21/2004, S. 303-310 (305).

¹⁶ Vgl. M. Windzio (2004): „Zwischen Nord- und Süddeutschland: Die Überwindung räumlicher Distanzen bei der Arbeitsmarktmobilität“, Zeitschrift für Arbeitsmarktforschung (IAB), 1/2004, S. 29-44.

¹³ Vgl. „Wohnmärkte im Wandel“, Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung, 8.8.2004, S. V9.

Ein geschärftes Bewusstsein für steigende individuelle Mobilitätsanforderungen kann auch erhebliche Folgen für die qualitative Wohnungsnachfrage haben, etwa wenn die erwarteten hohen Transaktionskosten, die mit einem Orts- und Wohnungswechsel verbunden sind, die Neigung zur Wohneigentumsbildung negativ beeinflussen.

Im Gegensatz zur Industriegesellschaft bringt die postindustrielle Gesellschaft kein neues Leitmuster hervor, sondern eine Pluralität der Lebensstile, eine Vielfalt an „Lebenswelten“ oder „Milieus“. Milieus erklären, warum Personen trotz gleicher „objektiver“ Merkmale wie Alter, Einkommen oder Haushaltstyp völlig unterschiedliche räumliche und qualitative Präferenzen am Wohnungsmarkt zeigen können. Die qualitative Ausdifferenzierung der wohnräumlichen Nachfrage und die sich verändernden Ansprüche an die Gestaltung und das Angebot urbaner Räume erfordert, nicht zuletzt auch im Stadtumbauprozess, ein möglichst hohes Maß an Kenntnissen über diese Ansprüche und deren Entwicklung.

Eine neue Beziehung zwischen den Akteuren

Die Veränderungsprozesse rücken den Bürger als Haushalt und Nachfrager in den Mittelpunkt des Wohnungsmarktes. Auf eine mögliche teilhabende Rolle am Markt(Stadtumbau-)prozess ist er aber nur unzureichend vorbereitet. Seine jahrzehntelange Prägung durch die (gewollten) Unvollkommenheiten des Wohnungsmarktes hat bei ihm als Nachfrager nach Wohnraum nicht zur Herausbildung jener Kompetenzen geführt, die in anderen Konsumbereichen selbstverständlich sind. Der Bürger muss daher zunächst befähigt werden, seine Bedürfnisse und Wünsche auf dem Wohnungsmarkt und für den Prozess in Stadträumen im Allgemeinen und von Stadtumbauprozessen im Besonderen zu erkennen, zu formulieren und einzusetzen. Denn nur durch eine Emanzipation des Bürgers zum souveränen Konsumenten kann das Leitbild des „ermöglichenden und aktivierenden Staates“ in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik eingelöst werden.

Mit seiner Politik der Orientierung auf den Bürger greift der vhw damit die sich abzeichnenden objektiven Notwendigkeiten auf und ordnet diese in das Gesellschaftsverständnis des „ermöglichenden und aktivierenden Staates“ in der Zivilgesellschaft ein.

In der Verfolgung dieses Anliegens ist es erforderlich, zunächst die Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Leitbildes zu schaffen. Die entscheidende Grundlage aus Verbandssicht ist die Herstellung von mehr Transparenz über die Einstellungen und Bedürfnisse der Bürger am Wohnungsmarkt und im Stadtumbauprozess. Bereits auf dem Verbandstag des vhw 1999 in Weimar wurde in der Studie „Mehr Transparenz auf dem Woh-

nungsmarkt“ angesichts der Diskrepanz zwischen dem sich abzeichnenden Bedeutungszuwachs und der zunehmenden Ausdifferenzierung der Nachfrage im Zuge demographischer und lebensstilbezogener Entwicklungen einerseits und dem rudimentären Kenntnisstand über den künftigen Wohnkonsum andererseits die Notwendigkeit einer Verbesserung von Bedarfs-, Markt- und Gütertransparenz im Wohnungsbereich hervorgehoben. In keinem anderen Bereich des Wohnungsmarktgeschehens ist die Lücke zwischen Informationsbestand und Kenntnisstand heute so ausgeprägt wie bei der qualitativen Nachfrage. Das Hauptanliegen besteht somit darin, diese Lücke, die im Verhältnis zu den skizzierten Erfordernissen immer größer wird, systematisch zu schließen.

Lebensstilforschung als Grundlage für die Verbesserung der Transparenz

Mit dem Ziel, Ansätze zur Verbesserung der Transparenz zu entwickeln, hat der vhw die Methoden und Ergebnisse der Lebensstil- und der Milieuforschung für die Verbreitung und Vertiefung der Kenntnisse über die Wohnungsnachfrage nutzbar gemacht. Handlungsleitend ist dabei die Einsicht, dass auch der Bürger als Wohnkonsument mehr denn je in der Lage ist, seine Wünsche und Vorstellungen zur Geltung zu bringen und in seine Entscheidungen (als Mieter oder Käufer) einfließen zu lassen. Man muss verstehen, wie der Bürger heute und in der Zukunft leben will, wie sein Spielraum, seine Grenzen und Möglichkeiten sind und sein werden, was ihm wichtig ist, was ihn antreibt und was Wohnen aus einer Sicht bedeutet und was es künftig bedeuten wird.

Zu diesem Zweck arbeitet der vhw seit 2002 gemeinsam mit dem Heidelberger Sinus-Institut an der Integration der Lebensweltforschung (Sinus-Milieus) in die nachfrageorientierte Wohnungsmarktanalyse. Durch die vom vhw veranlasste Aufbereitung wohnungs- und stadt(umbau)politischer relevanter Aussagen der Sinus-Milieus im Rahmen der jährlichen Trendfortschreibung des Sinus-Instituts werden die vielschichtigen und ausdifferenzierten Ansprüche dieser Milieus an wohnungs- und stadt(umbau)politisches Handeln der Akteure auf der Anbieterseite herausgearbeitet.

Durch die Möglichkeit der Übertragung der Milieus in den Raum durch die Mikrogeographie wird es zudem möglich, eine systematische und flächendeckende Erfassung von Wohnbedürfnissen und -einstellungen auf der operativen, d.h. lokalen und regionalen Ebene des Wohnungsmarktgeschehens vorzunehmen. In mittlerweile sechs Modellstädten werden auf diesem Wege die Grundlagen für eine „milieuorientierte Stadt(umbau)politik“ geschaffen. Bei der Auswahl der Modellstädte (Berlin, Essen, Hannover, Köln, Leipzig und München) hat sich der vhw an der Einbeziehung unterschiedlicher Grundtypen der Wohnungsmarktentwicklung orientiert, um so ein möglichst

breites Spektrum von Grundgegebenheiten einzufangen und nachfrageorientiert abzubilden.

In der diesjährigen Befragungsrunde werden erstmals auch spezielle Fragen zum Stadtumbau aufgenommen, so dass ein strukturiertes Bild über Wahrnehmungen, Reaktionen und Partizipationswünsche in Schrumpfungsprozessen entsteht und für eine kooperative Gestaltung im Stadtumbau nutzbar gemacht werden kann.

Nachfrageorientierte Wohnungs- und Stadtpolitik – Was bedeutet der Ansatz des vhw?

Während bisher seitens der Politik in funktionierenden Marktmechanismen kein Instrument zur Erreichung der wohnungspolitischen Versorgungsziele gesehen wurde, wird zukünftig Wohnungspolitik dem Begriff „Markt“ mehr Rechnung tragen (müssen). Der vhw geht davon aus, dass der Bürger grundsätzlich in der Lage ist, die eigenen Wohnbedürfnisse am Wohnungsmarkt zu befriedigen. Die staatlichen Aufgaben im Bereich der Wohnungsversorgung können sich künftig auf jene Bevölkerungskreise beschränken, die aus eigener Kraft keinen gesellschaftlichen Wohnstandard erreichen können.

Die vom vhw angestrebte neue Beziehung zwischen den Akteuren am Wohnungsmarkt und in der Stadtentwicklung unter dem Leitbild des aktivierenden Staates stellt die Bürger als souveräne Konsumenten in den Mittelpunkt. Das Leitbild betont die Eigenverantwortlichkeit und Eigenständigkeit der Bürger und Bürgerinnen im Lebensbereich Wohnen. Dieser emanzipatorische Anspruch setzt das Vorhandensein von Konsumentensouveränität voraus. Dem vhw ist bewusst, dass der Weg vom Selbstverständnis („Der Bürger hält sich für souverän“) zum tatsächlich souveränen Konsumenten noch weit ist. Entscheidend ist daher, dass der Bürger unter Mitwirkung der anderen Marktbeteiligten befähigt wird, auch in dem Handlungsfeld Wohnen eine teilhabende Rolle als Nachfrager anzunehmen und auszufüllen.

Aus Sicht des vhw ist die entscheidende Voraussetzung für eine Verbesserung seiner Teilhabe eine größere Transparenz im Wohnungsmarkt und im Stadtentwicklungsprozess. Dabei kommt den Anbietern von Wohnungen und Wohnstandorten (Investoren und Kommunen) eine entscheidende Aufgabe zu, indem sie über eine umfassende Bereitstellung der für die Wohnentscheidungen notwendigen Informationen auf eine Optimierung der Übereinstimmung von Angebot und Nachfrage hinwirken. Staatliche Interventionen sind hingegen daran zu messen, ob sie einen Beitrag zur Stärkung der Konsumentensouveränität leisten. Das bisherige Subventionssystem hat nicht nur zur Intransparenz der Verwendung von Einkommensanteilen auf Seiten des Bürgers

geführt, sondern auch die tatsächlichen Kosten des Wohnens verschleiert.

Die neue Rolle des Bürgers in der Wohnungs- und Stadtpolitik geht über den bisherigen Ansatz einer integrierten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik hinaus, indem sie alle Akteure und damit auch den Bürger „auf Augenhöhe“ umfasst. Für die Stadtplanung und Wohnungswirtschaft leitet sich daraus die Forderung ab, verstärkt die nahe liegenden Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der verschiedenen Wohnumfeldebene auf Stadtteil- und Quartiersebene zu nutzen. Eine Verlagerung der Bürgerbeteiligungsverfahren auf die Stadtteil- und Quartiersebene wird bisher ungenutzte Mitwirkungspotenziale der Bewohner erschließen und die Akzeptanz für quartiersbezogene Entwicklungs- und Veränderungsmaßnahmen stärken. Mehr Eigenverantwortung des Bürgers als Wohnungsnutzer – beispielsweise durch Mieter-selbstverwaltung und Eigentumsbildung – fördert das Kostenbewusstsein und die Bildung stabiler Nachbarschaften. Der Förderungsgeber wie die Wohnungswirtschaft muss diesen veränderten Anforderungen an ein eigenverantwortliches Wohnen auf den verschiedenen Wohnumfeldebene Rechnung tragen.

Fazit

Der eingeleitete Weg stellt aus Sicht des vhw die einzige Möglichkeit dar, der unumgänglichen Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen frühzeitig Rechnung zu tragen. Der Verband sieht seine Aufgabe darin, nach der Herstellung von mehr Transparenz das Zusammenwirken der Akteure aktiv zu fördern und insbesondere den Wohnkonsumenten an seine neue Rolle heranzuführen.

Das Postulat der Orientierung an den Bürgerwünschen wird in der Konsequenz auch eine Abkehr von bisherigen Positionen zur Folge haben. Es wird nicht mehr „die“ zu präferierende Wohnform oder „den“ zu favorisierenden Wohnort geben; Maßstab ist vielmehr der Bürgerwille. Grenzen wird die künftige Konsumentensouveränität allerdings dort finden müssen, wo übergeordnete Interessen der Gesellschaft berührt werden. Als sinnvolles Kriterium für die „Grenzziehung“ eignen sich die Gebote der Nachhaltigkeit.

Peter Rohland
Hauptgeschäftsführer des vhw e.V., Berlin

Bernd Hallenberg
Stellv. Hauptgeschäftsführer des vhw e.V., Berlin