



BERGISCHE
UNIVERSITÄT
WUPPERTAL

Fachsymposium Wohnungsbau – Zwischen Grundrecht, Rendite und kultureller Praxis

Themenblock I: Wohnungsbau unter Druck

Wohnungsmärkte unter qualitativem Druck?
Ansätze, Probleme, Forderungen

Berlin, 20.9.2018

Prof. Dr. Guido Spars



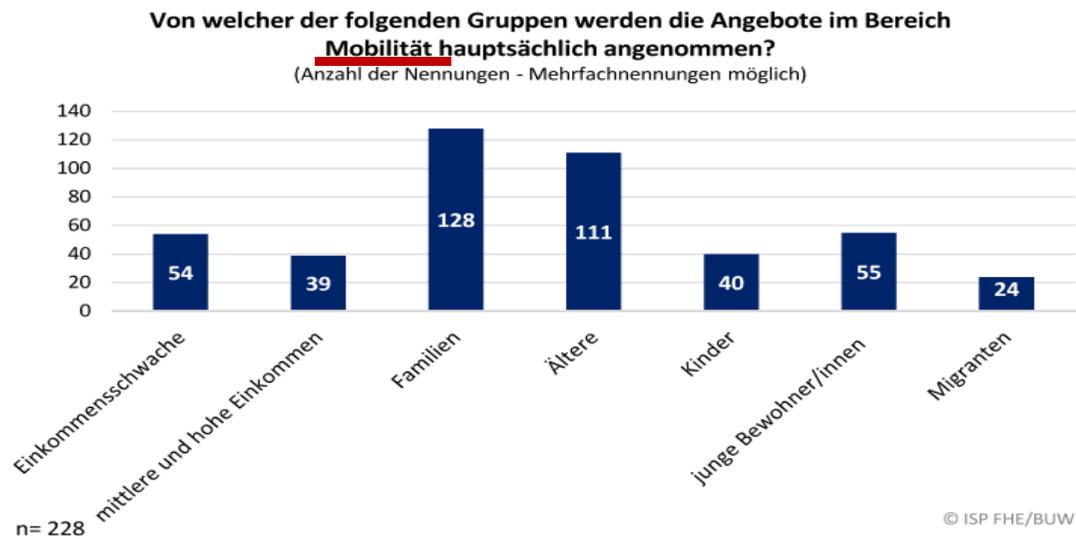
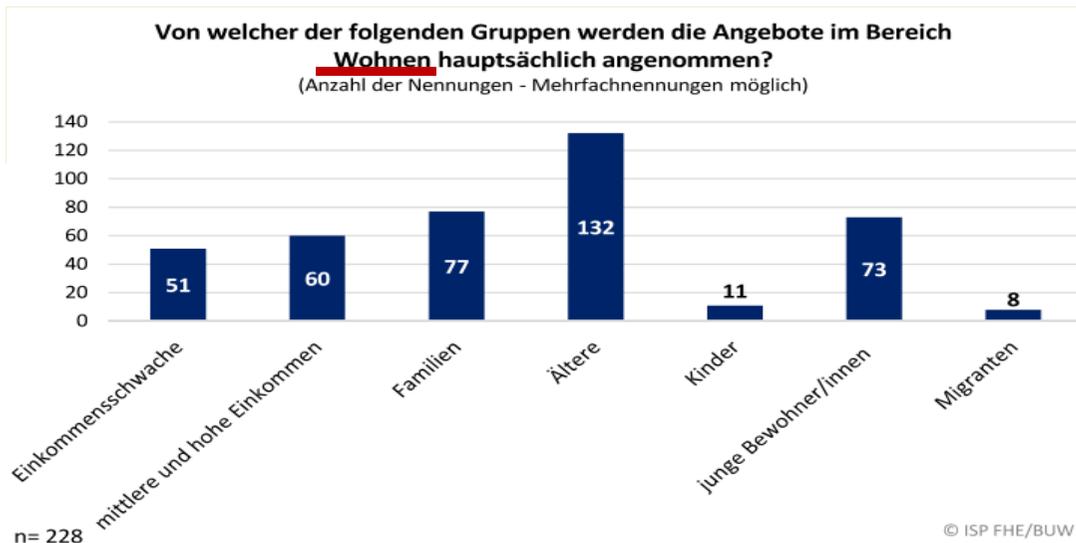
Individualisierung und Wohnungsnachfrage

- Individualisierung als dominierender Megatrend des 21. Jahrhunderts
- Im Kern: das Streben der Menschen nach Autonomie und Selbstbestimmung...
- ...nimmt in dem Maße zu, wie alte Institutionen und Normen an Bindungskraft verlieren
- Höherer Wohlstand infolge höherer Bildung ermöglicht den Menschen in ihrer Lebensführung und -gestaltung ein hohes Maß an Wahlfreiheit
- Folge: Pluralisierung der Lebensstile mit großer Vielfalt an biografischen Mustern



Individualisierung und Wohnungsnachfrage

- Menschen benötigen auch in den verschiedenen Lebensphasen unterschiedliche Wohnungsangebote
- Beides zeigt sich zunehmend auch an den Wohnungsmärkten und an der Wohnungsnachfrage
- Trends sind z.B. Singularisierung, weniger klassisches Familienwohnen, Selbstverwirklichung beim Wohnen, multilokales Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen, wachsende Bedeutung Sharing Economy etc.



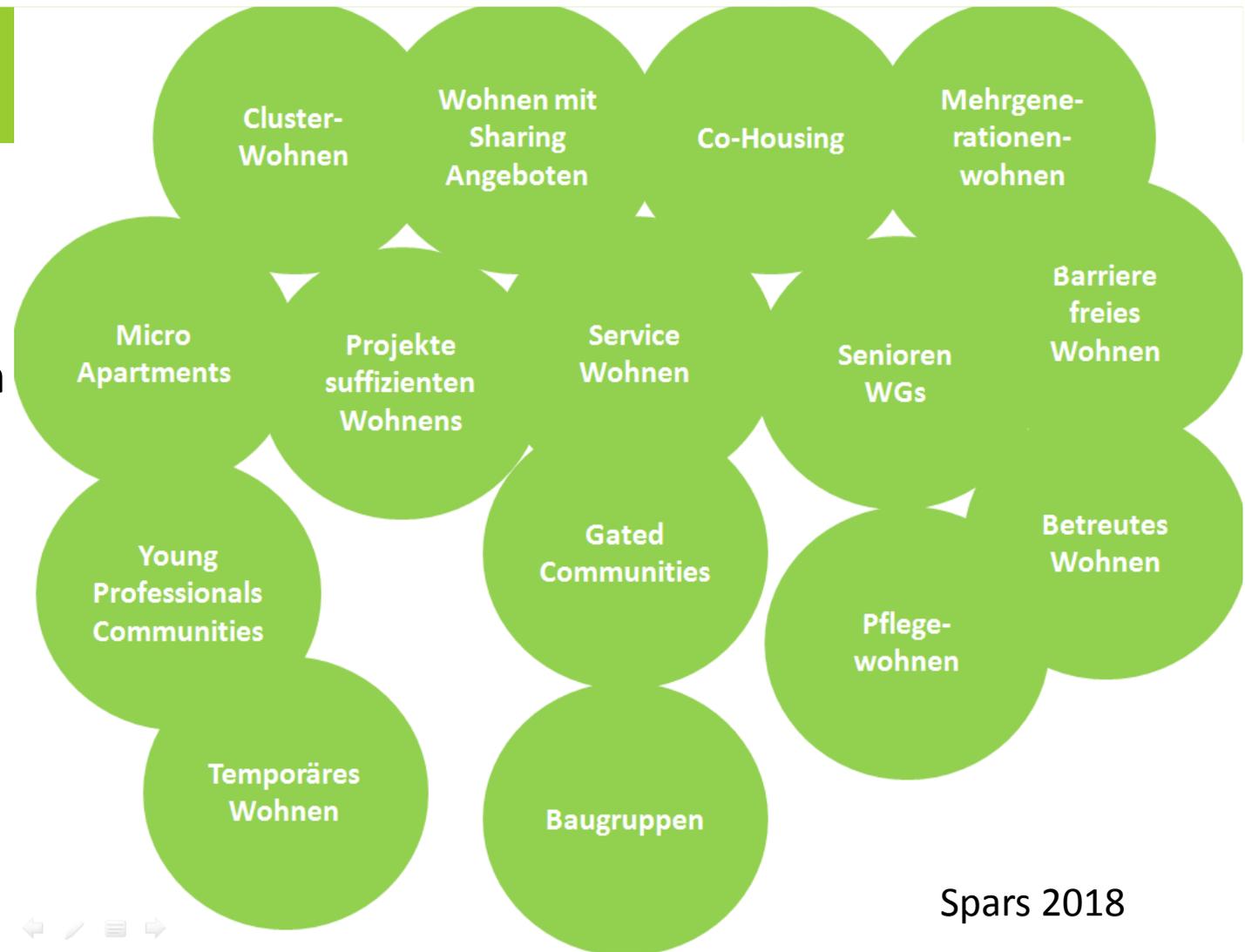
Sharing bei Wohnen/Mobilität auch bei Älteren

– Befragung von Wohnungsunternehmen

Sinning, Spars et al. 2018



(Neue) Wohnformen und ihre Überschneidungen





Zunehmend ausdifferenzierte Wohnungsnachfrage trifft auf...

- ...viele Wohnungsangebote „der Vergangenheit“

„Obwohl es ein Fakt ist, dass sich Wohnbedürfnisse im Laufe des Lebens erheblich verändern, ist der Wohnungsmarkt in Deutschland darauf nicht eingestellt. Viele Menschen haben oft erhebliche Probleme, ihre Änderungswünsche in die Praxis umzusetzen. Die Gründe dafür sind vielfältig, sie liegen aber v. a. in der Verfügbarkeit der gesuchten Wohnung. Dies stellt vornehmlich für junge Familien ein wesentliches Problem dar. Die Suche nach einer geeigneten Wohnung kann somit sehr zeitaufwendig sein. Ein Umzug wird dann erst einmal verschoben, wenn keine passende Wohnung gefunden wird. Dies kann durchaus zu belastenden Situationen führen.“

GDW (2013) Wohntrendstudie 2030, S. 81



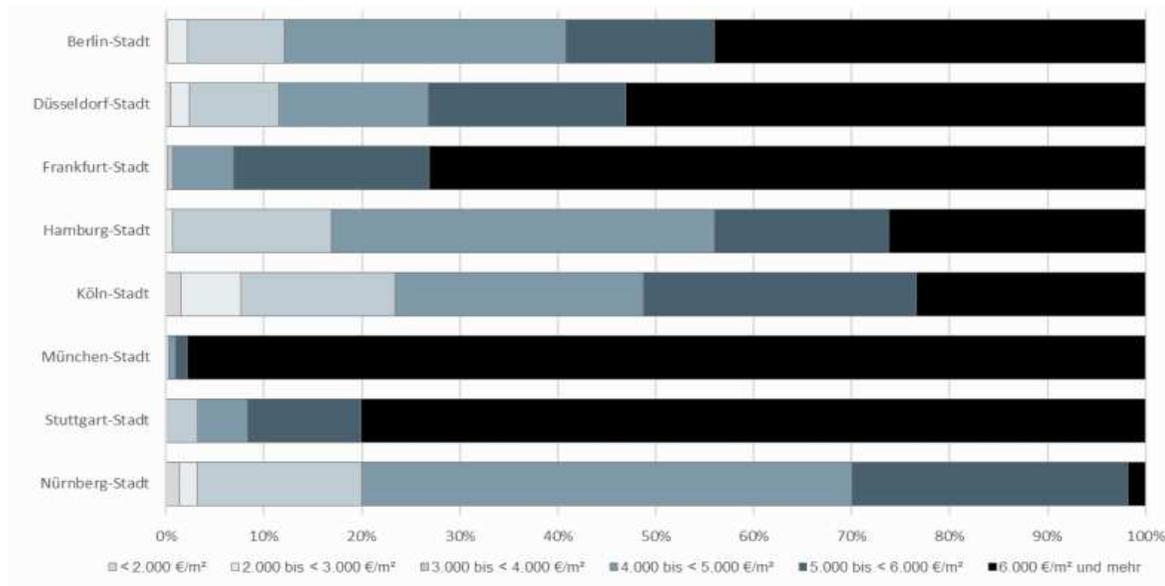
Mikroökonomie der Wohnungsproduktion

- Wohnungsangebot als kapitalintensive Güterproduktion mit hohem Fixkosten-anteil und niedrigem Anteil variabler Kosten. Führt dazu...
- dass einzelner Anbieter das Minimum der Durchschnittskosten und damit seine Gewinnschwelle erst an der Kapazitätsgrenze erreicht
- der Anbieter auch bei ganz geringem – nur die variablen Kosten deckenden – Miet-ertrag trotzdem den gesamten Wohnungsbestand vermietet (Verlustminimierung)
- die Angebotsfunktion einen großem unelastischen Bereich aufweist
- Anbieter trägt hohes Risiko, da er auf Nachfragerückgänge nicht mit Abbau variabler Kosten reagieren kann wie in anderen kapitalintensiven Branchen



Risikoaversion der Anbieter

- Allokation des Gutes Wohnnutzung bleibt aufgrund der Risikoaversion der Investoren (Risikoabschlag) suboptimal
- Ein Grund für den verstärkten Wohnungsbau im gehobenen Segment



**Aktuelle
Neubaupreise
ETW**

Immoscout24,
TRIMAG 2018



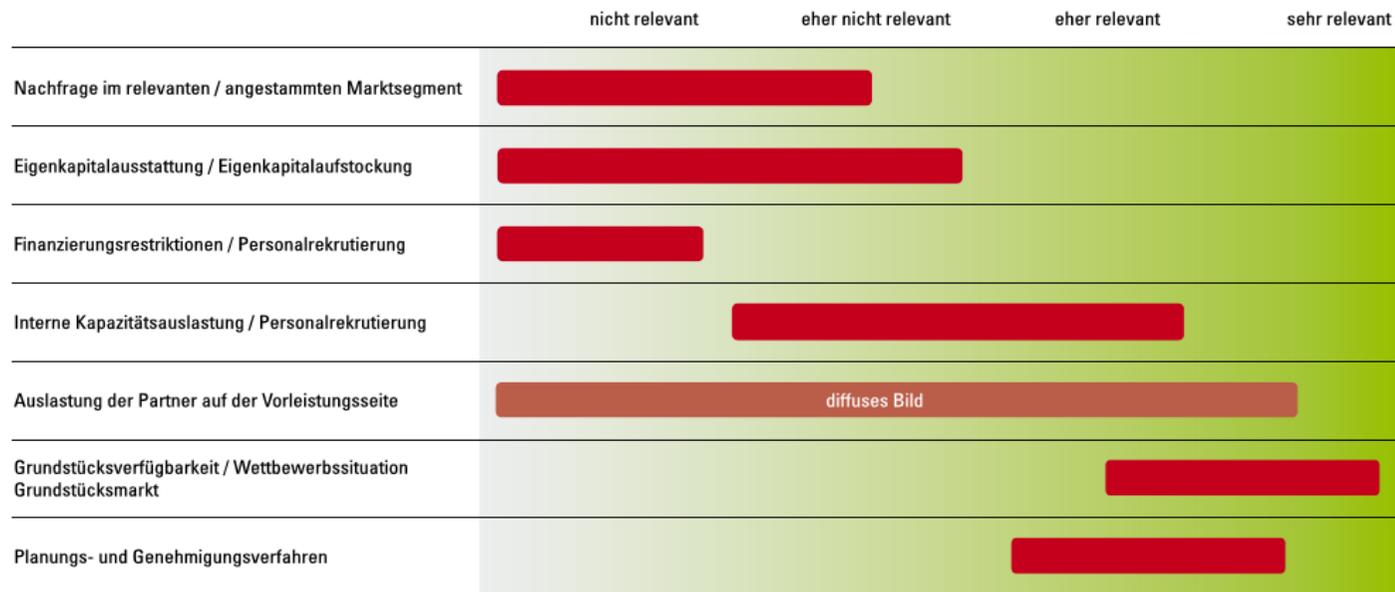
Risikoaversion der Anbieter

- Zentrale Frage für Anbieter: Wie wird sich die Nachfrage in Zukunft entwickeln?
- Für aktuell schrumpfende Märkte und zukünftig schrumpfende Märkte schon heute Risikoaversion der Anbieter. Zusätzliche Zurückhaltung beim Neubau
- Aber auch in boomenden Wohnungsmärkten kann dies für einzelne kleinere Segmente, Nischenangebote und unsichere Nachfragebereiche ebenfalls gelten
- Zwar erleichtert die Ausweitungsnachfrage dort parallel auch den qualitätsbedingten Neubau, es gibt aber eine Risikoaversion bei innovativen Wohnformen und kleinen Nachfragesegmenten
- Dies wird dazu führen dass der qualitative Druck in den Märkten bestehen bleibt, sich vielleicht sogar noch verstärkt



Zusätzliche Engpässe beim Neubau

Zusammengefasste Ergebnisse zum Thema „Hemmnisse eines ausgeweiteten Neubauengagements“



Quelle: eigene Erhebungen (Quaestio 5/2016)

Quaestio 2017



Ansatzpunkte und Handlungsvorschläge

- Für qualitativen (und nicht nur quantitativen) Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt sensibilisieren
- Transparenz auf der Nachfrageseite verbessern durch die Förderung von kommunalen Wohnungsmarktstudien bzw. Untersuchungen von Nachfrageveränderungen
- Weitere Ausdifferenzierung und Spezialisierungen auf der Anbieterseite des Wohnungsmarktes unterstützen, z.B. Gründung von Wohngenossenschaften fördern



Ansatzpunkte und Handlungsvorschläge

- Eigeninitiative, DIY-Ansätze (z.B. Klushuizen, Raumunternehmer), alternative Ansätze im Wohnungsbau weiter unterstützen
- Konzeptvergabe bei öffentlichen Grundstücken intensivieren
- Flexibilität und Drittverwendbarkeit von Wohnungen erhöhen, z.B. durch kluge Architektur (z.B. Grundrisse)
- Wohnungsbauförderung stärker dafür öffnen, Unrentierlichkeiten bei risikoreicheren Angeboten bzw. flexibleren Immobilien fördern
- Insgesamt mehr Mut zum Experimentellen und zu Innovationen!



BERGISCHE
UNIVERSITÄT
WUPPERTAL

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Guido Spars

Bergische Universität Wuppertal

Ökonomie des Planens und Bauens

Pauluskirchstr. 7

42285 Wuppertal

spars@uni-wuppertal.de

<http://www.oekonomie-arch.uni-wuppertal.de>