

Kommunal- und regionalwissenschaftliche Arbeiten online (KrAo), Nr. 7

**Die Entwicklung der Haushalte in Sachsen - Ergebnis
demographischer Wandlungerscheinungen und
veränderter Wohntrends***

von

Bernhard Köppen

*basierend auf einem Vortrag im Rahmen der Tagung "Dialog & Aspekte 2003" der Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler GmbH am 10. April 2003 in Hartenstein

Impressum:

Herausgeber: Univ.-Prof. Dr. Peter Jurczek
Anschrift: Technische Universität Chemnitz, Sozial- und Wirtschaftsgeographie, 09107 Chemnitz
E-Mail: peter.jurczek@phil.tu-chemnitz.de
Erscheinungsort: Chemnitz 2003
ISSN: 1619-8603

Die künftige Haushaltsentwicklung in Sachsen – Ergebnis demographischer Gegebenheiten und veränderter Wohntrends

Bernhard Köppen, TU Chemnitz

Die Problematik und möglichen Folgen des demographischen Wandels auf Grund geringer Geburtenzahlen und gestiegener Abwanderungsraten in Sachsen sind dem informierten Beobachter genauso geläufig wie die Tatsache, dass der zu beobachtende Wohnungsleerstand damit nicht in solch direktem Zusammenhang steht, wie es die Parallelität der jeweiligen Quoten auf den ersten Blick nahe legt.

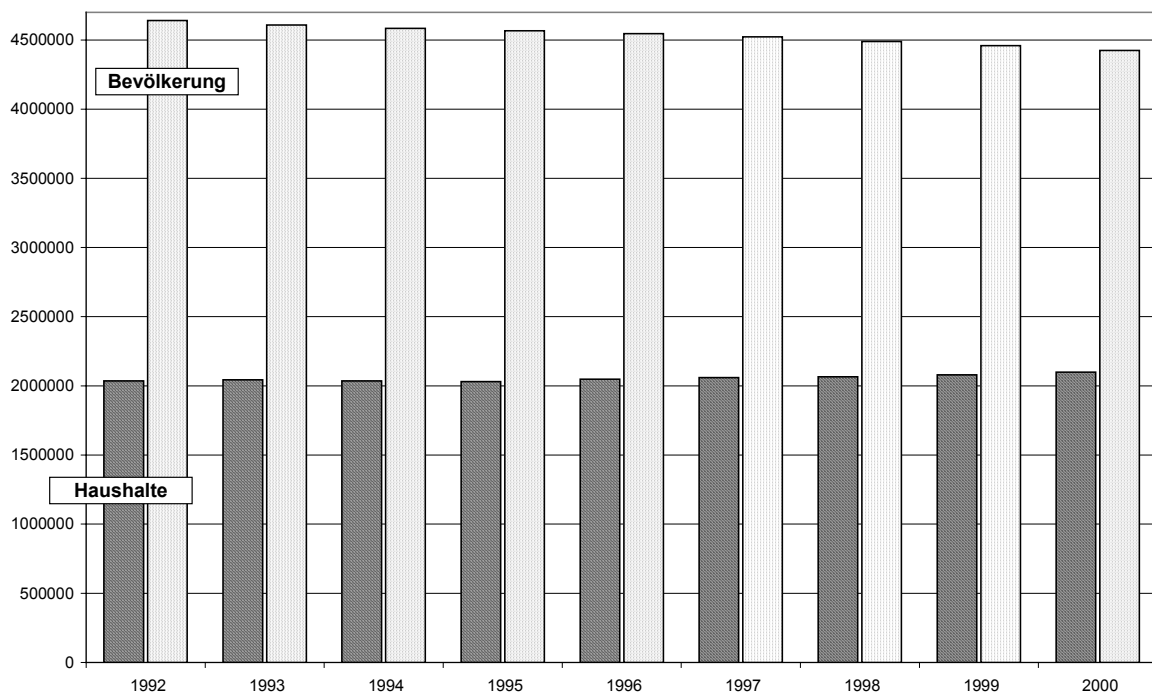


Abb. 1: Die Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in Sachsen von 1992 bis 2000
Quelle: Statistisches Landesamt Kamenz, Eigene Bearbeitung

Die Abfolge „sinkende Bevölkerungszahl führt zu leer stehenden Wohnungen“ klingt doch sehr plausibel? Und so in etwa präsentieren sich die statistischen Zahlen auch. Ab 1995 ist ein schnell steigender Leerstand vor allem in Mietwohnungsbestand der sächsischen Gemeinden und Städte zu beobachten, während gleichzeitig die Bevölkerung des Freistaates stetig abnimmt. Diese Rechnung geht allerdings alleine deshalb nicht auf, weil nicht etwa Personen sondern Haushalte Wohnungen nachfragen. Die Zahl der Haushalte hat aber in den meisten Landkreisen und kreisfreien Städten zugenommen. Für Sachsen ergibt sich von 1992 zu 2000 eine Zunahme um 65.000 Haushalte (→ Abb. 1), während die Bevölkerung im gleichen

Zeitraum um 215.500 Personen abgenommen hat. Die Zahl der Haushalte nimmt also zu, während die Haushaltsgröße abnimmt.

Das ist einer der wichtigen Indikatoren, welche belegen dass bis dato die Leerstandsproblematik vor allem der – Anfangs mittels staatlicher Steuersparmöglichkeiten stimulierten – Marktsättigung durch viel zu zahlreiche und ehrgeizige Neubauvorhaben geschuldet ist. Das bedeutet aber keinesfalls, dass nach Rückbau bestehender Überkapazitäten Entwarnung gegeben werden kann, weder kurz- noch mittelfristig. Dazu müssen die Gründe für diese bisweilen paradox wirkende Situation etwas genauer erfasst werden.

Eine wichtige Feststellung ist, dass die rückläufige Bevölkerungsentwicklung vorerst nicht aufzuhalten ist, weil sie insbesondere die Folge des negativen Geburten-Sterbe-Saldo ist. Die Wanderungsverluste schlagen sich in der Gesamtbilanz weniger stark nieder, wengleich die mediale Berichterstattung bisweilen glauben macht, dass mit Eindämmung der Abwanderung die demographischen Probleme gelöst seien. Tatsächlich war das Gesamtwanderungssaldo zu Mitte der 1990er Jahre sogar ausgeglichen bzw. positiv (→ Abb. 2).

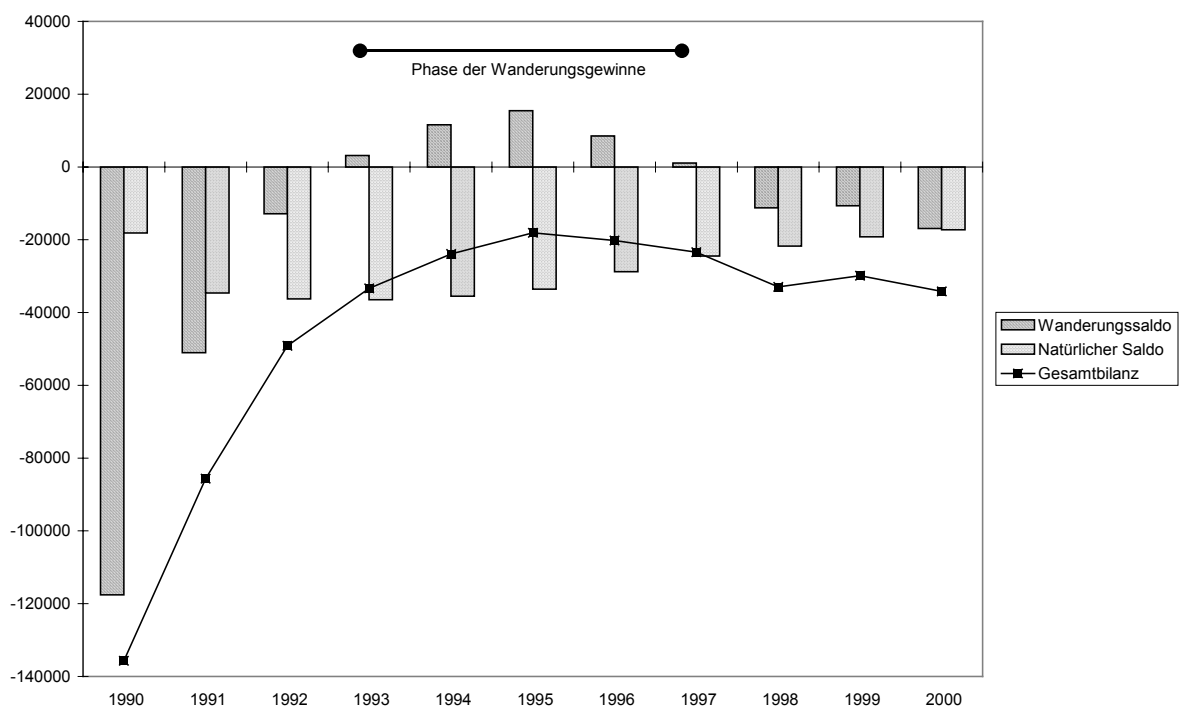


Abb. 2: Die sächsische Bevölkerungsbilanz von 1990 bis 2000
Quelle: Statistisches Landesamt Kamenz, Eigene Bearbeitung

Die geringe Natalität seit der politischen Wende lässt sich im Übrigen auch deutlich am Lebensbaum des Freistaates ablesen. Das Phänomen drastisch rückläufiger Geburtenzahlen ist ganz charakteristisch für Phasen von Unsicherheit oder Krisen. Mit der Verbesserung und

Konsolidierung der Lebensumstände und dem gewachsenen Vertrauen in eine gute Zukunft stieg die Geburtenrate demnach auch wieder an. Trotzdem ist aber weder das "Vor-Wende-Niveau", noch der geringe Bundesdurchschnitt erreicht worden, denn die These des so genannten „sozial-strukturellen Schocks“ zur Erklärung des Geburtenrückgangs allein reicht nicht aus. Sie trifft nämlich nur für den Zeitraum von zwei bis drei Jahren (nach der politischen Wende) und außerdem für die Frauen der Jahrgänge 1960 bis etwa 1970 zu. Ab spätestens dem Jahrgang 1975 werden zudem generative Verhaltensweisen verzeichnet, die denen von Frauen aus Westdeutschland ähneln. Dies heißt, dass die Entscheidung für ein Kind einfach später getroffen wird, weil sich die Lebensstile annähern (GANS & KEMPER 2000).

Langfristig ist in Bezug auf die Geburtenrate keine deutliche Anhebung zu erwarten. Mit einem Erreichen der Mindestziffer des Bestandserhalts – statistische 2,1 Kinder pro Frau – ist ebenfalls weder mittel- noch langfristig zu rechnen. Zuletzt war ein solcher Wert übrigens sowohl in der DDR als auch der Bundesrepublik Deutschland zu Beginn der 1970er Jahre erreicht worden. Deshalb war die Bevölkerungsentwicklung beider Staaten in den letzten 30 Jahren einzig und alleine vom Außenwanderungssaldo abhängig. Während die Bundesrepublik die meisten Jahre durch internationale Zuwanderung ein stetes Wachstum zu verbuchen hatte, nahm die Einwohnerzahl der diesbezüglich undynamischen DDR ab. Lediglich 1987 stieg die Zahl durch den Zuzug ausländischer Vertragsarbeiter an.

Somit wäre auch zukünftig eine Entspannung der Situation kurzfristig nur durch Zuwanderung zu lösen. Nur ist diese Vision weder sehr wahrscheinlich, noch tragfähig. So dürfte Sachsen wegen seiner bestehenden wirtschaftlichen Schwächen von einer Zuwanderung z.B. im Zuge der EU-Osterweiterung nur wenig profitieren, da die potenziellen Migranten selbstredend wirtschaftlich prosperierende Regionen bevorzugen. Das negative Geburten-Sterbe-Saldo wird also weiterhin die Einwohnerentwicklung der sächsischen Regionen maßgeblich steuern, verschärft durch Abwanderungstendenzen vor allem der jungen Bevölkerung auf Grund von Arbeitsplatz- und Bildungswanderung.

Zwangsläufig wird sich diese sinkende Bevölkerungszahl mittelfristig auch in einer wieder abnehmenden Zahl an Haushalten ausdrücken – und somit auch eine sinkende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren.

Diese Aussage hat durchaus Bestand, wenngleich die Entwicklung der Haushaltszahlen sowie deren Struktur augenblicklich andere Trends vermuten lassen könnten (→ Abb. 3).

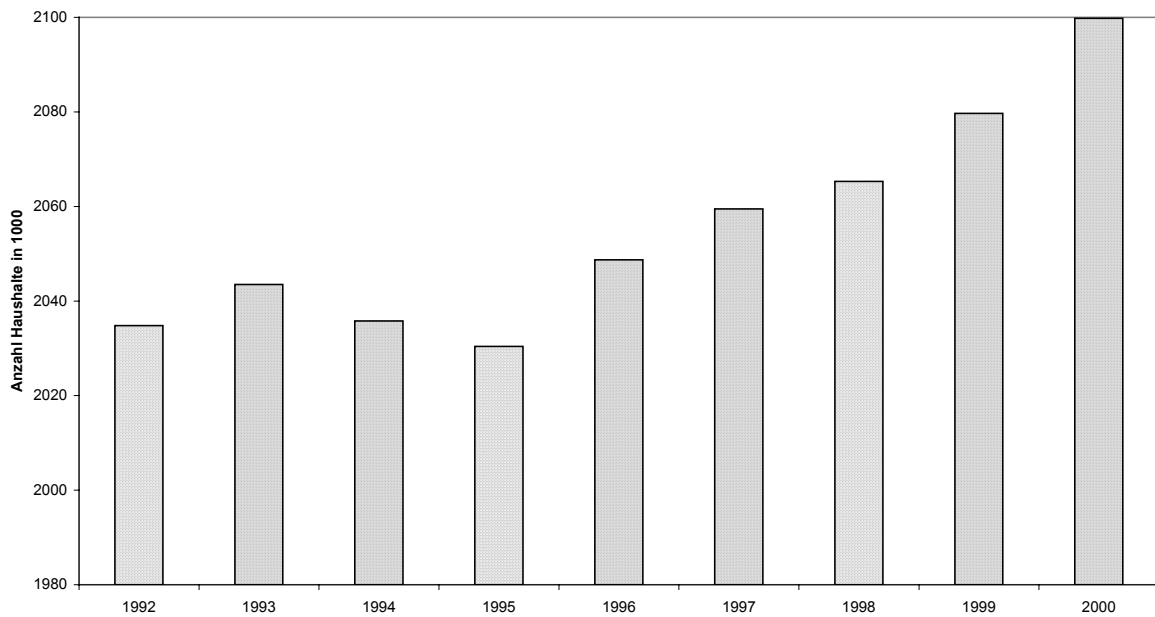


Abb. 3: Entwicklung der Haushaltszahlen in Sachsen von 1992 bis 2000
 Quelle: Statistisches Landesamt Kamenz, Eigene Bearbeitung

Tatsächlich hat die Zahl der Haushalte in Sachsen über die letzten Jahre zugenommen. Dies hängt insbesondere mit dem Trend zu immer kleineren Haushaltsgrößen zusammen (→ Abb. 4).

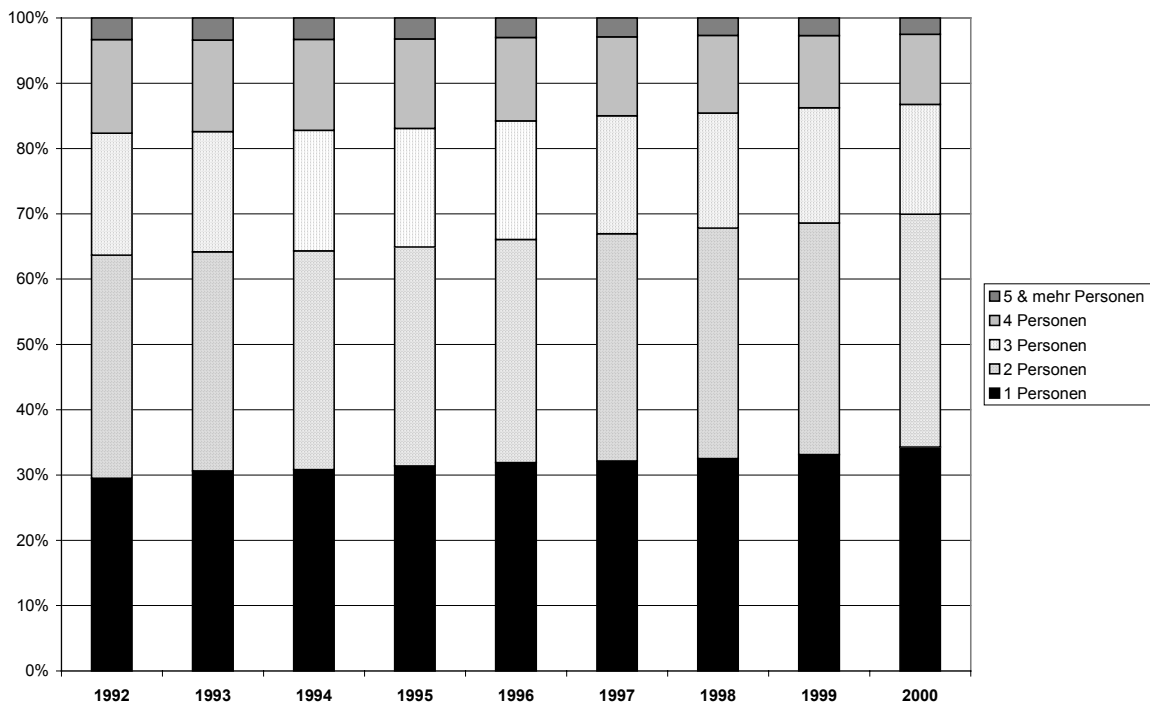


Abb. 4: Die Haushaltsstruktur in Sachsen nach Größe (1992 bis 2000)
 Quelle: Statistisches Landesamt Kamenz; Eigene Bearbeitung

Betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland um die Jahrhundertwende etwa 4,5 Personen, so hat sich dieser Wert im Jahr 2000 auf 2,2 Personen verringert (Datenreport 2002). In Sachsen hat dieser Wert von 2,3 Personen für 1992 auf 2,1 Personen/Haushalt im Jahr 2000 abgenommen.

Die trotz erstarkter Abwanderung steigende Haushaltszahl – insbesondere der kleinen Haushalte – ist vor allem zur Jahrtausendwende auch in Verbindung mit Wohnraumnachfrage der „DDR-Baby-Boom-Generation“ zu sehen. Da der Staats- und Parteiführung natürlich schon früh das Problem der sinkenden Bevölkerungszahl bei zunehmender Überalterung bewusst war – Zuwanderung in die DDR gab es ja kaum – wurden 1975 „sozialpolitischen Maßnahmen“ beschlossen. Diese führten nach den markanten Geburtenausfällen des „Pillenkicks“ (um 1970) auch tatsächlich ab etwa 1976 bis zur Wende 1989 zu stärkeren Geburtenjahrgängen. Ältere Angehörige dieser Kohorten – heute zwischen 25 und 14 Jahren alt, befinden sich in der Phase erster Haushaltsgründung, was sich durch entsprechende Nachfrage auf dem Wohnungs- und später eventuell auch Eigenheimmarkt ausdrückt. Diese Feststellung ist aus Sicht der Wohnungs- und Baubranche sicherlich erfreulich. Allerdings darf nicht aus den Augen verloren werden, dass es sich hier um einen zeitlich eng begrenzten Effekt handelt und dass trotzdem mehr Ältere sterben, als „Baby-Boomer“ nachfragen, zumal es gerade die jüngeren Bürger sind, welche zu den Abwandernden zählen und Haushaltsgründung sowie Hausbau etc. in ganz anderen Regionen als Sachsen erfolgen.

Nicht nur die Zahl der Single-Haushalte steigt kontinuierlich an, auch die Flächenansprüche wachsen stetig. Hier werden zur Erklärung des Trends gerne sich ändernde Lebensstile – auch unter dem Aspekt einer nachholenden Anpassung an die Lebensverhältnisse „West“ – herangezogen. Dabei wird davon ausgegangen, dass (bundesweit) die „neuen Haushaltstypen“ gegenüber den „traditionellen Haushaltstypen“ an Bedeutung gewinnen.

<p>„Traditionelle Haushalte“ Familie mit Kindern Ehepaar ohne Kinder Zusammenlebende verwandte Personen</p>
<p>„Neue Haushalte“ Nicht verheiratetes Paar Junges kinderloses Ehepaar Alleinerziehende Wohngemeinschaft Einpersonenhaushalt – „Singles“</p>

Gerade in Hinblick auf die wachsenden Pro-Kopf-Wohnfläche und die zunehmende Bedeutung von Singlehaushalten sind unbedingt die Konsequenzen des demographischen

Wandels zu berücksichtigen. Die steigenden Wohnflächenansprüche resultieren einerseits aus den Suburbanisierungstendenzen der letzten 10 Jahre und andererseits aus der zunehmenden Zahl von Haushalten verwitweter Personen. Mit Versterben des Lebenspartners wird im selben Haushalt die beanspruchte Wohnfläche in der Regel gleich verdoppelt. Ein Wachstumstrend aus etwa einer zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum, lässt sich daraus nicht ableiten. Im Gegenteil: der statistische Anstieg (ein „neuer“ Ein-Personen-Haushalt mit hohem Flächenanspruch) ist nur von kurzer Dauer, da mit dem Tod des verbleibenden Partners der Haushalt insgesamt wegfällt. Auf Grund des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs ist auch nicht damit zu rechnen, dass junger, neu gegründeter Haushalt an dessen Stelle tritt.

Indes können nicht alle sächsischen Regionen in gleichem Maße auf die genannten Entwicklungen zurück blicken: das Umland der Großstädte zehrt noch von Einwohnergewinnen und Haushaltsneugründungen im Zuge der Suburbanisierungswelle, periphere Gebiete dagegen verbuchen neben den Bevölkerungsverlusten teilweise schon heute einen Rückgang der Haushaltszahlen, allen neuen Haushaltstypen zum Trotz.

Bereits mittelfristig dürfte aber auch die Tendenz zu kleineren Haushalten die Bevölkerungsschrumpfung nicht mehr ausgleichen können. Das zu beobachtende Wachstum der kleinen Haushalte basiert außerdem in vielen Fällen nicht nur auf Neugründungen und selbst die Kohorten der „DDR-Baby-Boomer“ dürften in absehbarer Zeit mit entsprechenden Wohnungen versorgt sein – sofern sie nicht eh‘ in andere Bundesländer abwandern. Die zukünftig weiter ansteigende Haushaltszahl, welche neben einem Wandel der Lebensstile in Sachsen auch in großem Maße auf temporäre demographische Effekte zurück zu führen ist, bietet auf dem Wohnungsmarkt deshalb - wenn überhaupt - nur kurzfristig eine Verschnaufpause. Die bestehenden, erheblichen Überkapazitäten und Leerstände stellen ein akutes Problem dar, dessen Lösung nicht im Warten auf steigende Haushaltszahlen bestehen kann. Zu hoch sind die entsprechenden Quoten und zu niedrig Wachstumsgeschwindigkeit und Zahl der neuen Haushalte. So ist auch nicht mit einer Konsolidierung des Status-Quo, sondern bestenfalls retardierenden Effekten zu rechnen. Eine Entspannung durch Zuwanderung dürfte ebenfalls ausbleiben, solange sich die wirtschaftliche Lage in den sächsischen Regionen nicht deutlich verbessert. Den meisten Wanderungen liegen bekannter Weise ökonomische Motive zu Grunde.

Da weder das Programm „Stadtumbau-Ost“, noch die Rückbau- und Abrisszenarien der diversen INSEK eine Bereinigung des Marktes bis hin zur notwendigen Fluktuationsreserve

vorsehen, ist davon auszugehen, dass der ausgeprägte Mietermarkt bestehen bleibt. Es ist damit zu rechnen, dass mittelfristig auch die Städte und Gemeinden spürbar in Konkurrenz um Einwohner und Gewerbeansiedlungen treten. Vorboten sind beispielsweise der aktuelle Widerstand einzelner Städte gegen den neuen Landesentwicklungsplan und seine Änderungen hinsichtlich der Zentralitätsstufen, aber auch zu beobachtende kommunale Bestrebungen, eigenes Land „unter Wert“ an bauwillige Familien abzutreten. Motto: „wer baut, der bleibt“. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies, dass im Wettbewerb um neue Mieter vor allem die Qualität zählt. Ausgeprägte Mietermärkte zeichnen sich durch hohe Mobilität, also häufige Umzüge, aus. Im Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt gewinnt deshalb das Wissen um die Struktur der Haushalte zunehmend an Bedeutung. Ein zielgruppengerechtes Angebot dient auch dem Halten von Mietern. Bei der Erarbeitung konkreter Maßnahmen können die hier dargestellten allgemeinen Trends nur als Leitlinie dienen. Sie geben die Richtung vor. Eine Analyse der Mikrostrukturen am lokalen Beispiel ist freilich viel komplexer. Grundlage sind aber auch dort detaillierte Erkenntnisse sozio-ökonomischer und demographischer Strukturen der untersuchten Quartiere.

Literatur und Quellen:

BUNDESAMT FÜR BAUWESEN (Hrsg.): Aktuelle Daten zur Entwicklung der Städte, Kreise und Gemeinden, Bonn 2002.

FREITAG et al.: Computeratlas Demographie. Berlin 1991.

GANS, Paul und KEMPER, Franz-Josef: Bevölkerung. In: Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland – Gesellschaft und Staat, 2000, S. 78-81.

JURCZEK, Peter: Bevölkerungsentwicklung in Südwestsachsen und daraus resultierende Konsequenzen. In: Raumordnung und Raumplanung, H. 3-4, 2002, S. 255-263.

KEMPER, Franz-Josef: Struktur und Dynamik der Bevölkerung. In: Nationalatlas der Bundesrepublik Deutschland – Bevölkerung, 2000, S.140.

SÄCHSISCHES STATISTISCHES LANDESAMT (Hrsg.): Sächsische Wanderungsanalyse. Kamenz 2002.

SÄCHSISCHES STATISTISCHES LANDESAMT (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch Sachsen 1995. Kamenz 1996.

SÄCHSISCHES STATISTISCHES LANDESAMT (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch Sachsen 1998. Kamenz 1999.

SÄCHSISCHES STATISTISCHES LANDESAMT (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch Sachsen 1999. Kamenz 2000.

SÄCHSISCHES STATISTISCHES LANDESAMT (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch Sachsen 2001. Kamenz 2002.

STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 2002. Wiesbaden 2002.

STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.): Bevölkerungsentwicklung Deutschlands bis zum Jahr 2050. Ergebnisse der 9. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden 2000.

STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.): Datenreport 2002. Zahlen und Fakten über die Bundesrepublik Deutschland, Bonn 2002.