

## **Schrumpfung als gesellschafts- und strukturpolitische Herausforderung**

Vortrag vor dem Beirat der NRW.BANK  
Düsseldorf, 22. April 2009

### **Die Lehre aus der Finanzkrise: Die Immobilienmärkte sind systemrelevant**

Die globale Finanzkrise hat viele Ursachen, darunter die Verbriefung und Strukturierung von Krediten zu intransparenten, mehrfach geleveragten Derivaten, das geradezu manipulative Rating dieser Papiere durch Ratingagenturen, die im Interesse der Emittenten gearbeitet haben, die Kapriolen der US-Leitzinspolitik, die Kreditnehmer in die Insolvenz getrieben haben und manch andere Auswüchse unverantwortlicher Gier. Der Kern und Auslöser der Krise, die zu Recht den Namen „Subprime-Krise“ trägt, ist aber eindeutig identifizierbar: Er lag im Immobiliensektor, und zwar im US-amerikanischen Immobiliensektor. Streng genommen war es sogar nur das Kollabieren der Hauspreise in wenigen Bundesstaaten – allen voran Kalifornien und Florida –, das letztlich, über Dominoeffekte vermittelt, die gesamte Weltwirtschaft ins Wanken brachte.

#### Folie 2

Auch wenn das *leveraging*, das in guten Zeiten noch für auskömmliche Renditen sorgte, die Verluste potenziert hat, hält uns die Subprime-Krise deutlich vor Augen, wie wichtig der Immobiliensektor für unsere Gesamtwirtschaft ist. Brechen die Immobilienpreise ein, so entstehen Vermögensverluste bei privaten Hauseigentümern, bei der unternehmerischen Immobilienwirtschaft, bei der Kreditwirtschaft und letztlich bei gutgläubigen Kapitalanlegern, die, um wie viele Ecken auch immer vermittelt, Anlageprodukte halten, die verbrieft Hypothekendarlehen in Form von *mortgage backed securities*, *collateralized debt obligations* oder *asset backed commercial papers* bergen.

#### Folie 3

Es muss noch nicht einmal der gesamten Immobilienmarkt zusammenbrechen. Selbst in der besonders hart betroffenen San Francisco Bay Area sind die Preise längst nicht überall um zweistellige Prozentsätze gesunken. Um eine Krise auszulösen, reicht es bereits aus, wenn einige regionale Teilmärkte einknicken.

#### Folie 4

In Deutschland hat man in den ersten Tagen der Subprime-Krise noch mit Schadenfreude auf die Amerikaner herabgesehen, und heute noch gibt es welche, die meinen, es sei nicht ihre Krise. In Deutschland gebe es weder „subprime“ noch „Alt-A“, hier seien Immobilien noch solide finanziert, mit strenger Bonitätsprüfung und hohem Eigenkapitalanteil.

(Es sei allerdings erlaubt, darauf hinzuweisen, dass auch in Deutschland, nicht anders als in USA, die Politik zeitweise die sogenannten „Schwellenhaushalte“ geradezu in den Erwerb von Wohneigentum hineingetrieben hat. Wer unter den Einkommensgrenzen des Ersten Förderwegs gelegen hatte, war eigentlich gar nicht in der Lage, Wohneigentum zu

finanzieren. Ein Anstieg der Zwangsversteigerungen war die logische Folge, das allerdings wegen der seinerzeit robusten Marktsituation keine Multiplikatoreffekte nach sich zog.)

Deutschland, und da macht das größte deutsche Bundesland, Nordrhein-Westfalen, keine Ausnahme, steht nicht vor dem Risiko einer platzenden Immobilienblase. Die Regionen NRWs sind vielmehr von einem anderen Risiko bedroht, das schleichend, aber dafür umso nachhaltiger über unser Land kommt: der demographisch bedingten Schrumpfung.

Dominoeffekte, die vom Immobiliensektor ausgehen und letztlich die Gesamtwirtschaft beeinträchtigen, sind auch in Deutschland geradezu vorprogrammiert. Ausgangspunkt ist das Schrumpfen der Bevölkerung. Dies führt, durch das Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße nur schwach gepuffert, zu wachsenden Wohnungsleerständen, sinkenden Erträgen und Immobilienwertverlusten. Die Immobilienwertverluste bedeuten Vermögenswertverluste bei Privathaushalten, die die Immobilien einst im Glauben erworben haben, sich eine krisenfeste Altersvorsorge zu sichern, bei der Kreditwirtschaft und bei Kapitalanlegern. Zugleich brechen Wohnungsbau und Modernisierung ein, weil bei sinkenden Erträgen Investitionsrechnungen nicht mehr aufgehen. Die Folgeeffekte für den Arbeitsmarkt sind wegen der starken regionalen Ausrichtung der Bauwirtschaft besonders direkt.

Vermögensverluste und Arbeitsmarkteffekte verstärken den ohnehin demographisch verursachten Rückgang der Kaufkraft weiter, der, über Multiplikatoreffekte verstärkt, uns letztlich in eine Kontraktionsökonomie führen wird, d.h. in eine Wirtschaft, die nicht mehr wächst, sondern die nur noch schrumpft.

Folie 5

### **Das größere Risiko: Die demographische Entwicklung**

Überraschend kommt diese Entwicklung nicht. Den Auslöser finden wir bereits in der Mitte der 1960er Jahre, als die Geburtenziffer weit unter das Niveau fiel, das wir brauchen, um die Einwohnerzahl konstant zu halten, und die seitdem – allen familienpolitischen Maßnahmen zum Trotz – auf niedrigem Niveau von 1,3 bis 1,4 Kindern je Frau verharrt. Zuwanderung, insbesondere befristete Sonderzuwanderungen wie die Asylbewerberwelle und der Zustrom der Spätaussiedler, konnten die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung eine Zeitlang cachieren; in einzelnen Regionen und ab 2002 auch bundesweit setzte sich jedoch die Schrumpfung durch.

Folie 6

Interessant ist, einen Blick auf die Ursachen des Geburtenrückgangs zu werfen: Der Geburtenrückgang ist im wesentlichen darauf zurückzuführen, dass der Anteil der Mütter, die vor ihrem 25. Lebensjahr ein Kind bekommen, drastisch gesunken ist – um nicht weniger als zwei Drittel. Die frühen Geburten fallen aus und werden auch nicht mehr nachgeholt – bei den über 30jährigen Müttern ist die Geburtenziffer fast konstant geblieben. Die seit Jahrhunderten zu beobachtende Verlängerung der Adoleszenz, die inzwischen bis Mitte 20 reicht, ist damit der Hauptgrund für den Geburten- und Bevölkerungsrückgang. Die effektivsten Ansatzpunkte für eine Steigerung der Geburtenziffer wären dementsprechend nicht finanzielle Anreize (deren Wirkungslosigkeit drei Jahrzehnte lang zu beobachten gewesen ist), sondern eine Verkürzung der Ausbildungsdauer (ob die Umstellung auf

Bachelor- und Masterstudiengänge den gewünschten Effekt bringen wird, bleibt abzuwarten) und bessere Bedingungen für die Aufzucht von Kindern bereits während der Studienzeit (was durch die derzeitige Bildungspolitik allerdings drastisch erschwert wird).

Folie 7

Über die quantitative Wirkung einer hypothetischen Steigerung der Geburtenziffer sollte man sich allerdings keine Illusionen machen: Die Schrumpfung der Bevölkerung, die in allen Szenarien der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausschätzung vorhergesagt wird, ist bereits unwiderruflich programmiert. Selbst eine – vollkommen unrealistische – Verdoppelung der Geburtenziffer würde den Einwohnerrückgang nicht mehr aufhalten können, weil es gar nicht mehr genügend Menschen im potentiellen Elternalter gibt. Das gleiche gilt für eine hypothetische Steigerung der Zuwanderung: Sie könnte – abgesehen von Folgeproblemen für Arbeitsmärkte, die soziale Sicherung und gesellschaftliche Integration – die Schrumpfungskurve allenfalls abmildern, nicht aber umkehren.

Das demographische Schicksal Deutschlands, und Nordrhein-Westfalen macht hier keine Ausnahme, ist also programmiert: Die Bevölkerung wird schrumpfen und altern.

Folie 8

Der Trend ist übrigens in allen Regionen des Landes gleich – unterschiedlich ist lediglich der Zeitpunkt, an dem das Bevölkerungswachstum in Schrumpfung übergeht. Die meisten Städte im Ruhrgebiet schrumpfen bereits seit den 60er Jahren, andere Regionen sind in den 90er Jahren gekippt, der NRW-Durchschnitt im Jahr 2004, und selbst die Regionen, denen noch bis 2020 eine wachsende Bevölkerung prognostiziert wird, werden früher oder später von der demographischen Entwicklung eingeholt.

Welche Konsequenzen folgen daraus?

### **Konsequenzen der Schrumpfung für die Infrastruktur**

Für die Infrastruktur in den Städten und Regionen ergeben sich Chancen und Probleme. In Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur für den motorisierten Individualverkehr bringt der Bevölkerungsrückgang eine Entlastung bzw. reduziert die Bedarfswachstumsraten. Im schienengebundenen Regionalverkehr wird es dagegen in den schrumpfenden Regionen zu Streckenstilllegungen kommen, weil das Fahrgastaufkommen sinkt.

Im Bereich der Bildungsinfrastruktur breiten sich Überkapazitäten wellenförmig aus, beginnend bei den Kindergärten über die Grundschulen, die Sekundarstufe I, die Sekundarstufe II bis hin zu den Hochschulen, die als letzte, etwa ab 2014/2015, von der Schrumpfung betroffen sein werden. Die Größenordnung des Rückgangs: In der Sekundarstufe I bis 2020 rund 20%.

Folie 10

Folie 11

Ökonomisch ist das vergleichsweise einfach zu lösen, denn Kindergärten und Schulen zu schließen spart Personal- und Sachkosten. Die überzähligen Gebäude kann man umnutzen (z.B. als sozio-kulturelle Zentren) oder man kann sie abreißen und spart dann auch noch die Instandhaltungskosten. Vermögensverluste entstehen durch die Abrisse nicht, da öffentliche Liegenschaften nicht bilanziert sind.

Die Schließung von Kindergärten und Schulen ist jedoch politisch weitaus schwieriger zu lösen, da Elternproteste die Regel sind.

Im Bereich der Gesundheits-, Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur führt der demographische Wandel zu wachsenden Bedarfen. Die Zahl der stationär Pflegebedürftigen über 70 Jahren wird sich bis zum Jahr 2050 verdoppeln. Mindestens ebenso stark werden die Bedarfe für die ambulante Pflege und die vorpflegerische Betreuung alter Menschen steigen. Mit den Hospizen und Geriatrien sind im Zuge des demographischen Wandels sogar neuartige Typen von sozialer Infrastruktur entstanden, die starke Wachstumsraten aufzeigen.

Folie 12

Das Problem im Bereich der Pflege- und Gesundheitsinfrastruktur ist die Finanzierung. Die Umstellung der sozialen Sicherungssysteme auf das Umlageverfahren im Jahr 1957 hat sie demographiesensibel gemacht: Je höher die Bedarfe für Altersversorgung, Betreuung, Pflege und Gesundheitsdienste werden, desto weniger Ressourcen stehen dafür zur Verfügung. Der Altersquotient, also das Verhältnis zwischen Menschen im erwerbsfähigen Alter und Menschen im Rentenalter, wird sich bis 2030 fast verdoppeln. Dies war übrigens schon im Jahr 1995 bekannt, als die Pflegeversicherung wider besseren Wissens noch nach dem Umlageverfahren konstruiert worden war.

Die mathematische Möglichkeit, den Altersquotienten konstant zu halten, bestünde in einer Verschiebung des tatsächlichen durchschnittlichen Renteneintrittsalters um zehn Jahre, also weit über die Regelungen des RV-Altersgrenzenanpassungsgesetzes hinaus. Außerdem wird der Sozialstaat die Ressource „bürgerschaftliches Engagement“ stärker fördern müssen, um die nachlassende Leistungsfähigkeit des Sozialstaats, der als Schönwettermodell konzipiert worden ist, zu kompensieren. Insbesondere im Bereich der vorpflegerischen Betreuung haben sich stadtteilbasierte Freiwilligennetzwerke als best practice des bürgerschaftlichen Engagements erwiesen, die allerdings auf ein Minimum an professioneller Aktivierung und Moderation angewiesen sind, die nicht zum Nulltarif zu haben ist. Unsere eigene Evaluation der Düsseldorfer Netzwerke im Auftrag des nordrhein-westfälischen Familienministeriums hat für diese öffentliche Förderung allerdings, selbst bei konservativer Schätzung, einen Multiplikator von nicht weniger als 9 ermittelt: Für einen Euro, der für die Aktivierung und Moderation aufgewendet wird, wird bürgerschaftliches Engagement im Wert von neun Euro mobilisiert. Unser Problem: Wir glauben derzeit, noch nicht einmal diesen einen Euro ausgeben zu können.

Im Bereich der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wird sich das Problem stellen, dass flächendeckende Netze bei sinkender Bevölkerungszahl aufrechterhalten werden müssen. Die demographische Entwicklung wird dabei zu einer Reihe von technischen Problemen führen:

- Die Verringerung der Fließgeschwindigkeit des Trinkwassers führt zur Vermehrung von Krankheitskeimen, beispielsweise Legionellen.
- Die Verringerung der Fließgeschwindigkeit des Abwassers führt zum Verschlammen der Leitungen und zur Bildung von Schwefelwasserstoff mit entsprechenden Geruchsbelästigungen.
- Sinkende Verbräuche verursachen Kondensatbildung in Fernwärmeleitungen.

Teilweise können die Probleme durch häufigeres Spülen der Leitungen bewältigt werden, was allerdings die Kosten steigert, die ohnehin steigen, weil die netzabhängigen Fixkosten bei schrumpfender Bevölkerung auf eine kleinere Zahl von Einwohnern umgelegt werden müssen. Steigende Preise pro Verbrauchseinheit sind die zwangsläufige Folge.

Über die Betriebskosten haben diese Entwicklungen Folgewirkungen für die Immobilienwirtschaft. Bei konstanter Wohnkaufkraft wächst der Betriebskostenanteil weiter, so dass der für die Nettokaltmieten verfügbare Kaufkraftanteil sinkt. Dazu später mehr.

### **Konsequenzen für die Innenstädte: Entwicklung der Einzelhandelsumsätze**

Die jüngsten Warenhausschließungen von Woolworth, Hertie, Sinn-Leffers und Wehmeyer haben uns schmerzhaft vor Augen geführt, dass auch unsere Innenstädte und Stadtteilzentren vom demographischen Wandel betroffen sind.

Nehmen wir das Einzelhandelsvolumen, das heute einem Stadt- oder Stadtteilzentrum zugute kommt. Nehmen wir ferner an, dass die Bevölkerung in seinem Einzugsbereich bis zum Jahr 2020 vergleichsweise moderat schrumpft, sagen wir um 5%. Dann werden, ceteris paribus, auch die Einzelhandelsumsätze um 5% zurückgehen. Noch größer wird aber der altersbedingte Umsatzrückgang werden.

Schon bisher hatten Haushalte im Rentenalter gerade einmal zwei Drittel des verfügbaren Einkommens wie Haushalte zwischen 40 und 60 Jahren, d.h. in den Altersgruppen, die heute noch durch die geburtenstarken Jahrgänge besetzt sind. Die bereits beschlossene (und immer noch unzureichende) Rentenreform wird das Bruttorentenniveau um fast 10% senken. Berücksichtigt man, dass stark besetzte Jahrgänge von der Erwerbsphase in die Rentenphase wechseln, wird der Alterungseffekt in unserer Beispielregion zu einem weiteren Umsatzrückgang von 8% führen – bei gleichzeitiger Verschiebung des Konsums zwischen den Branchen.

Folie 18

Folie 19

Die als Hoffnungsträger gern überschätzte Seniorenwirtschaft wird die Umsatzverluste bei anderen Branchen nicht annähernd kompensieren können, weil die geburtenstarken Jahrgänge, die sich jetzt auf dem Maximalniveau des Einkommens befinden, in das Vorruhestands- und Rentenalter hineinwachsen und entsprechende Kaufkraftverluste erleiden werden.

Der Umsatzkuchen wird demographisch bedingt kleiner, und gleichzeitig schnappen sich die weiter sprießenden Shopping-Center sowie der noch stärker wachsende internetgestützte Versandhandel immer größere Tortenstücke.

Folie 21

Folie 23

Wenn Shopping-Center nur 5% Umsatz abziehen und der Internethandel weitere 10% (was angesichts der bisher beobachteten Wachstumsraten realistisch ist), so summieren sich die Umsatzverluste für unser exemplarisches Stadt- oder Stadtteilzentrum auf satte 28% innerhalb von gut zehn Jahren gegenüber dem heutigen Niveau.

## Folie 24

Dies dürfte ein zu erwartender Durchschnittswert sein. Wegen der weiter voranschreitenden Standortkonzentration des Einzelhandels auf immer weniger Oberzentren (Köln, Düsseldorf, Essen, Dortmund, Münster und Bielefeld dürften auf der Gewinnerstraße bleiben) werden Mittelzentren und Stadtteilzentren überproportionale Umsatzeinbußen zu erleiden haben.

Das zwangsläufige Ergebnis sind steigende Leerstände von Ladenlokalen. Dies hat Folgeprobleme: Das Mietenniveau sinkt auch bei den vermieteten Flächen. Die Mieterträge gehen insgesamt zurück und damit auch die Ertragswerte der Immobilien. Die Investitionsbereitschaft sinkt, wenn die Erträge zurückgehen. Die meisten innerstädtischen Ladenlokale sind in der Hand von privaten Amateurvermietern, viele davon alte Leute, Erbgemeinschaften oder Eigentümer, die ihren Lebensmittelpunkt in anderen Bundesländern haben – mit einem Wort, die kaum handlungsfähig sind. Leerstehende Ladenlokale, Verwahrlosung, aber auch Verzweiflungsvermietungen an dubiose Nutzungen werten die betroffenen Standorte weiter ab, die somit in Abwärtsspiralen geraten.

## Folie 26

Die reflexartigen Reaktionen – Stadtmarketing-Aktionismus, Aufwertung von Fußgängerzonen, Öffnung von Fußgängerzonen für den Autoverkehr, kostenfreies Parken – sind gut gemeint, führen aber in eine weitere Runde ruinöser Standortkonkurrenz, weil sie zwar die Schlacht um die Tortenstücke intensivieren, den Kuchen aber nicht größer machen.

In vielen Zentren stellt sich die Frage, wie man mit den verwaisten Warenhaus-Immobilien umgehen sollte. Die Suche nach neuen Mietern – 1-Euro-Läden, Handy-Shops, Spielhallen – sowie die Belegung mit öffentlichen Einrichtungen verzögert nach vorliegenden Erfahrungen lediglich den Sterbeprozess und konserviert, auch das muss gesagt sein, städtebauliche Schandflecken.

Typischerweise sind Warenhäuser schwierige Immobilien. Die Baukörper sind massiv, die Fassaden im Stil der frühen siebziger Jahre, die Geschossflächen gewaltig, und Tageslicht lässt sich in die inneren Bereiche selbst dann nicht bringen, wenn man die Fassaden öffnen würde.

## Folie 28

Umbau, Fassadenumgestaltung und Aufwertung der Immobilie (z.B. Schaffung von Lichthöfen) wäre entsprechend aufwändig und würde nur lohnen, wenn es ein nachhaltiges Nutzungskonzept gibt. Wie könnte so ein Nutzungskonzept aussehen? Ein (ökonomisch) nachhaltiges Nutzungskonzept dürfte sich nicht am – schrumpfenden – Konsumverhalten der Vergangenheit orientieren, sondern an Trends, die über mindestens zwei Jahrzehnte in die Zukunft tragen, also Trends, die gemeinhin als „Megatrends“ bezeichnet werden.

Wenn es einen Megatrend gibt, der durch die demographische Entwicklung noch gefördert wird, dann ist es der Gesundheitstrend. Es ist nicht nur so, dass der Konsum von Gesundheitsleistungen nach wie vor wächst, sondern es ist auch festzustellen, dass der Konsum von Gesundheitsleistungen mit wachsenden privaten Anteilen finanziert wird. Darüber hinaus entstehen neue Hybridmärkte, indem bisher getrennte Märkte zusammenwachsen (z.B. Krankenhäuser und Fitnessstudios, Rehabilitation und Wellness, Physiotherapie und Kosmetik). Damit Nutzungsmix, Infrastruktur und Marktauftritt stimmen, ist ein professionelles Centermanagement erforderlich.

Ein leerstehendes Warenhaus könnte beispielsweise ein integriertes Gesundheitszentrum beherbergen, das auch flächenintensive Nutzungen beinhaltet: Ambulante Abteilungen eines lokalen Krankenhauses, eine Reha-Einrichtung, ein Fitnessstudio, ein Day Spa, ein Bio-Supermarkt, Praxen von Ärzten und Heilberufen, ein Naturkost-Restaurant und ein Bündel von gesundheits-, bio- oder wellnesorientierten Mikroläden. Die Zentralität und das Parkplatzangebot der Immobilie wäre ein Vorteil, die Massivität der Baukörper eine Schwäche.

Ob die Umnutzung lohnt, bleibt in jedem Einzelfall zu prüfen. In vielen Fällen wird der Abriss mit anschließender Neunutzung der freiwerdenden Fläche die günstigere Lösung für die City sein. Da die Einzelhandelsfläche im Zuge des Umsatzrückgangs verringert werden muss, kann die Neunutzung nicht darin bestehen, ein neues Shoppingcenter zu bauen, das den Druck auf die existierenden Einzelhandel weiter erhöht. Stattdessen sind Nutzungen möglich, die die Attraktivität des Standorts steigern – beispielsweise ein Erlebnispark mit Gastronomie und Biergärten.

Beide Varianten sind für den Eigentümer der Immobilie in der Regel unwirtschaftlich. Zwar sind Leerstand und Teilvermietung an Billigläden mit hohen Fluktuationsraten auch keine Renditetreiber, erfordern aber zumindest kein zusätzliches Geld. Sowohl die Umnutzung einer Warenhausimmobilie als auch der Abriss setzen voraus, dass dem Immobilieneigentümer das Objekt abgekauft wird.

Dies wäre eine Aufgabe für einen Cityfonds. Ein solcher – neu zu schaffender – Cityfonds könnte mehrere Aufgaben erfüllen:

- Der Cityfonds kauft leerstands betreffende Einzelhandelsimmobilien an.
- Der Cityfonds optimiert die erworbenen Immobilien (z.B. durch Zusammenlegung von Ladenlokalen zu marktfähigen Flächen) und vermarktet sie.
- Der Cityfonds vernichtet aber auch überschüssige Einzelhandelsfläche durch Abriss und Umnutzung.
- Der Cityfonds nutzt Abrisse, um attraktivitätssteigernde Flächen zu entwickeln (Grünflächen, Verweilplätze, Parkflächen...).
- Der Cityfonds vermietet auch zu nicht kostendeckenden Mieten an Betreiber attraktivitätssteigernder Nutzungen (z.B. Café, Kabarett, Live-Music-Venue...).

Ein Cityfonds, der diese Aufgaben erfüllt, kann nicht wirtschaftlich betrieben werden, sondern wäre auf öffentliche Förderung angewiesen. Diese Förderung wäre aber berechtigt, weil sie dazu dient, Standorte zu retten, indem sie kollektive Güter schafft. Wirklich neu ist die Idee eines Cityfonds nicht – Grundstücksfonds, die im wesentlichen die Konversion von Industriebrachen zum Gegenstand hatten, werden bereits seit Jahrzehnten erfolgreich betrieben.

### **Konsequenzen für die Wohnimmobilien**

Für die Wohnimmobilien sind die Konsequenzen des demographischen Wandels noch viel unmittelbarer. Zwar sind nicht Einwohner Nachfrager von Wohnungen, sondern Haushalte. Und weil sich die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert, kann die Zahl der Haushalte,

also die Wohnungsnachfrage, noch konstant bleiben, wenn die Einwohnerzahl bereits schrumpft. Dieser Effekt verschafft uns aber allenfalls eine Atempause,

Denn erstens wirkt dieser Effekt nach einer Faustformel nur bis zu einem Bevölkerungsrückgang von etwa 5% - schrumpft die Bevölkerung stärker, geht auch die Wohnungsnachfrage zurück. Und zweitens sind es schon Personen, die Wohnfläche benötigen; und wenn das Haushaltseinkommen sinkt, so wird auch früher oder später der Wohnflächenkonsum zurückgehen. So hat die Hartz IV-Reform zu einer sprunghaften Zunahme der Nachfrage nach Kleinwohnungen (zu Lasten größerer Wohnungen) geführt, weil für Empfänger von Arbeitslosengeld II die Angemessenheitskriterien verschärft wurden. Und wenn die Rentenkürzungen stärker spürbar werden, wird es auch Deutschland üblicher werden, im Alter in eine kleinere und preiswertere Wohnung zu wechseln.

Die bundesweite Verteilung von Wohnungsleerstände spiegelt jedenfalls die Bevölkerungsentwicklung nahezu perfekt wider.

Folie 33

Unter den Wohnungsmarktregionen Nordrhein-Westfalens sind mittlerweile fast nur die Rheinschiene sowie das Münsterland von Leerständen verschont. Und die Prognose des Statistischen Landesamts rechnet bis 2025 mit einem weiteren Rückgang der Haushalte – also der eigentlichen Wohnungsnachfrager – im Ruhrgebiet, im Bergischen Land, im Sauerland, im Siegerland und in Ostwestfalen. Spiegelbildlich werden sich die Wohnungsmärkte in den betroffenen Landesteilen weiter abschwächen.

Folie 34

Folie 35

Die ökonomischen Folgen leerstehender Wohnungen sind offensichtlich: Insbesondere Privatvermieter reagieren auf Vermietungsschwierigkeiten mit Mietsenkungen, die das gesamte Marktmietenniveau herunterziehen. In ostdeutschen Städten hat sich das Mietenniveau im Zuge der Leerstandsentwicklung glatt halbiert; in Wuppertal ist das Niveau der Neubaumieten innerhalb der letzten zehn Jahre immerhin bereits um 15% gesunken – und dies bei einer Leerstandsquote von gerade einmal gut 6%.

Folie 37

Folie 36

Sinkt das Mietenniveau, sinken *ceteris paribus* auch die Ertragswerte der Wohnimmobilien. Tatsächlich sinken die Ertragswerte sogar überproportional, denn die Ertragswertberechnung (zumindest wenn sie mit Hilfe zeitgemäßer Verfahren der dynamischen Investitionsrechnung erfolgt) wird durch Leerstände gleich vierfach belastet: Erstens sinken die Erträge für die vermieteten Wohnungen. Zweitens steigt das Mietausfallrisiko drastisch an. Drittens steigen die Aufwendungen, weil der Vermieter für die leerstehenden Wohnungen die Betriebskosten tragen muss. Und viertens steigen die Verwaltungskosten, weil der Marketingaufwand wächst. Und weil auf schrumpfenden Märkten die Investitionsbereitschaft dramatisch zurückgeht, sinken die Verkehrswerte in der Regel noch stärker als die Ertragswerte.

Sowie die Märkte kippen, tritt eine Kettenreaktion ein: Leerstandsquote 5%, Mietsenkung 10%, Ertragswertreduzierung 15%, Verkehrswertverlust 30%. Steigen die Leerstände weiter, werden die Verluste größer. Für unsanierte Wohnhäuser an problematischen Standorten

finden sich dann meist überhaupt keine Käufer mehr, nachdem die Finanzkrise das nach dem Prinzip der Kettenbriefe funktionierende Geschäftsmodell der Private-Equity-Fonds (vulgo: „Heuschrecken“) zu Fall gebracht hat.

Nicht besser sind die Perspektiven für selbstnutzende Eigentümer, denen jahrzehntelang – bis heute – auch unter tatkräftiger Mitwirkung von Politik und Regierung eingeredet worden ist, dass die Wohnimmobilie eine sichere Altersversorgung darstelle. Schon jetzt geht die Nachfrage nach Eigenheimen aufgrund der demographischen Altersstruktur massiv zurück. Die geburtenstarken Jahrgänge (1958 bis 1970), die in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre in dem typischen Alter waren, in dem man Wohneigentum erwirbt, sind inzwischen versorgt und die nachrückenden Jahrgänge sind deutlich schwächer besetzt. Konkret: Der Geburtsjahrgang 1973 hat nur noch 60% des Umfangs des Jahrgangs 1963. Allein dieser demographische Effekt führt dazu, dass sich die Nachfrage nach Eigenheimen zwischen 2000 und 2010 um 40% verringert. Berücksichtigt man dann noch, die jüngeren Menschen zu geringeren Anteilen Ehen schließen oder stabile Partnerschaften eingehen, und dass die beruflichen Mobilitätserwartungen der Arbeitswelt weiter angestiegen sind, kann man davon ausgehen, dass sich die Eigenheimnachfrage binnen zehn Jahren halbiert.

Als wäre dies nicht bereits schlimm genug, kommt hinzu, dass jetzt auch noch die in den 60er Jahren erbauten Einfamilienhäuser vermehrt auf den Markt kommen und die Neubaunachfrage weiter substituieren.

Das Eduard Pestel Institut hat diese – nicht schwer zu prognostizierenden Entwicklungen – im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW miteinander in Beziehung gesetzt und vorausgesagt, dass sich ein nicht mehr vermarktbares Bestandsangebot an Einfamilienhäusern entwickeln wird, das im Jahr 2025 mehr als ein Drittel der Gesamtnachfrage ausmachen wird. Dies wird bedeuten:

- Es wird auf breiter Front und landesweit zu einem Wertverfall von Ein- und Zweifamilienhäusern kommen.
- In den besonders stark schrumpfenden Regionen und in großen Teilen des ländlichen Raums werden Ein- und Zweifamilienhäuser praktisch unverkäuflich werden, d.h. auf einen Wert von Null absinken.

Folie 38

Bei diesen Prognosen handelt es sich keineswegs um ein übertriebenes Horrorszenario, sondern schlicht um die Beschreibung der Situation, wie sie schon heute in den Regionen Deutschlands, in denen die demographische Entwicklung besonders schnell vorangeschritten ist, zu beobachten ist. Und dazu zählen auch die ersten Standorte in NRW.

Welche Konsequenzen hat diese Entwicklung? Die erste Konsequenz ist der Rückgang der Investitionstätigkeit. Jede Investitionsrechnung geht nur dann auf, wenn mit steigenden Erträgen gerechnet werden kann. Selbst bei stagnierendem Mietenniveau erlischt die Investitionstätigkeit.

Der Neubau ist bereits betroffen. Für das Jahr 2009 werden für ganz Deutschland noch 263.000 Baufertigstellungen prognostiziert. 1995 waren es noch 808.000. Und damit ist noch längst nicht die Talsohle erreicht.

Folie 39

Ob der Rückgang des Neubaus durch steigende Modernisierungstätigkeit kompensiert wird, wie es Optimisten vermuten, ist mehr als zweifelhaft. Denn bei sinkenden Mieterträgen amortisieren sich auch Modernisierungsinvestitionen nicht mehr.

Folie 41

Folie 42

Folie 43

Der Eigentümer (häufig: die Erben) eines leerstands betroffenen, unsanierten Altbaus an einem problematischen Standort auf einem schrumpfenden Markt stehen vor einem Dilemma:

- Wenn sie nichts tun, wachsen die Leerstände weiter.
- Wenn sie modernisieren, verlieren sie Geld, weil sich die Investition bei sinkendem Mietniveau nicht amortisiert und an einem schlechten Standort auch nicht zu besseren Vermietungserfolgen führt.
- Der Verkauf scheidet aus, weil sich für derartige Objekte kaum noch ein Käufer findet. Und wenn, werden nur noch niedrige Preise geboten.
- Der Abriss würde sich nur dann lohnen, wenn es eine Nutzungsmöglichkeit für das Grundstück gibt – was aber an schlechten Standorten auf schrumpfenden Märkten in der Regel nicht gegeben ist. Wofür braucht man ein Grundstück, wenn die Nachfrage nach Wohnungen, nach Einzelhandelsfläche und nach Arbeitsplätzen gleichzeitig zurückgeht?

Die typische Reaktion von Eigentümern in einer solchen Situation lautet: Restnutzung, Desinvestition (nur noch Notinstandhaltung), Vermietung an Problemmieter. Die städtebauliche Folge dieser Handlungsstrategie ist Verschärfung der sozialen Segregation bis hin zur Verslummung. Dies ist nicht nur die Standardreaktion von Privatvermietern, die nicht selber am Standort wohnen, sondern wird zunehmend zum Geschäftsmodell großer kapitalmarktorientierter Wohnungsunternehmen.

Die energetische Sanierung des Wohnungsbestands, die unverzichtbar ist, wenn die Bundesrepublik Deutschland ihre in internationalen Abkommen zugesagten Klimaschutzziele auch nur annähernd erreichen will, findet ebenfalls nicht statt, wenn Leerstände auftreten. Die energetische Modernisierung lohnt nur bei gutem Objekt- und Standortpotential, weil sie nur dann durch steigende Mieten refinanziert wird. Bei schlechtem Objekt- und Standortpotential nützt auch eine gute Dämmung nichts.

Folie 45

Die leerstandsgefährdeten Bestandstypen sind:

- Schlichtstandardsiedlungen aus den 50er Jahren mit nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen und schlechter Bausubstanz, die häufig nicht mehr modernisierungsfähig sind.
- Objekte mit massiven Standortproblemen, z.B. an stark befahrenen Straßen.
- Gründerzeitliche Altbauten an Durchgangsstraßen mit Gewerbedurchmischung, problematischen Hofsituationen und schwieriger Sozialstruktur.

- Hochhäuser und Großsiedlungen.

#### Folie 46

Nüchtern betrachtet, müssten solche Objekte abgerissen werden. Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht ist der Abbau der Überkapazitäten am Immobilienmarkt die wirtschaftlich, sozial und ökologisch nachhaltigste Lösung. Nehmen wir einmal an, der gesamte Wohnungsbestand in einer Wohnungsmarktregion läge in der Hand eines einzelnen Eigentümers.

Wenn dieser Eigentümer den überzähligen Bestand vernichten würde, würde er einen deutlichen wirtschaftlichen Vorteil gegenüber dem Status Quo (mit Leerstandsquote) aufweisen, weil das Mietenniveau höher wäre, Betriebskosten für Leerstand eingespart würden und es eine (bescheidene) Verwertungsmöglichkeit für das Grundstück gäbe, die zumindest die Abrisskosten und einen Umzugskostenzuschuss an die betroffenen Mieter kompensieren würde.

#### Folie 49

Aus einzelwirtschaftlicher Sicht sieht die Kalkulation jedoch anders aus: Wer sein Bestandsobjekt abreißt, vernichtet sein Vermögen und nutzt seinen Konkurrenten, weil er den Gesamtmarkt entlastet. Wenige große Eigentümer könnten noch ein Kartell zum koordinierten Abbau der Überkapazitäten gründen (was schwierig genug wäre) – angesichts der atomistischen Eigentümerstruktur mit vielen privaten Amateurvermietern ergibt sich auf den Wohnungsmärkten typischerweise eine Situation, die in der Spieltheorie mit der Figur des „prisoner's dilemma“ modelliert wird. Weil sich die Akteure nicht absprechen können, optimiert jeder für sich mit dem Resultat, dass alle schlecht abschneiden. Niemand baut überzähligen Wohnraum ab, so dass die Leerstände weiter steigen.

#### Folie 50

Diese Konstellation ist nicht typisch für den Immobilienmarkt. Praktisch sämtliche Märkte für langlebige Investitionsgüter sind nicht in der Lage, Überkapazitäten von sich aus abzubauen. Wir haben dies in der Landwirtschaft erlebt, im Bergbau, in der Stahlindustrie und jüngst in der Automobilindustrie.

Auf all diesen Märkten führen Überkapazitäten zu problematischen Folgen für die Gesamtwirtschaft, und auf all diesen Märkten war es notwendig, den Abbau von Überkapazitäten durch entsprechende Anreize auszugleichen. In der Landwirtschaft sprach man von „Stilllegungsprämien“, der Automobilindustrie hilft der Staat mit einer „Abrackprämie“. Die Immobilienwirtschaft braucht ebenfalls eine Abrissförderung, um die Leerstände abzubauen.

Während es nur weniger Wochen bedurfte, um einem Automobilunternehmen eine Milliardensubvention zu gewähren, ist eine Abrissförderung für westdeutsche Immobilien ordnungspolitisch umstritten. Dabei handelt es sich zu weiten Teilen um ein psychologisches Problem: Jahrzehntlang hat der Staat den Neubau von Wohnungen gefördert und nun soll der gleiche Staat den Abriss eben dieser Wohneinheiten bezuschussen.

Psychologie war jedoch schon immer ein schlechter Ratgeber für die Wirtschaft. Es geht auch nicht darum, der Immobilienwirtschaft eine neue Subvention zukommen zu lassen. Die Förderung ließe sich sogar aus der Immobilienwirtschaft refinanzieren. Sondern es geht darum, einen systemisch wichtigen Markt zu stabilisieren, um Dominoeffekte zu vermeiden. Die Immobilienwirtschaft ist, um ein Wort der Bundeskanzlerin zu variieren, „systemrelevant.“

Überangebote an den Immobilienmärkten vernichten privates Vermögen. Ordnungspolitiker weisen gern darauf hin, dass es zum unternehmerischen Risiko gehört, Verluste zu machen, wenn man den Markt falsch einschätzt.

Nun ist aber die große Masse der Immobilieneigentümer schwerlich als „Unternehmer“ zu bezeichnen. Überwiegend handelt es sich um private Arbeitnehmerhaushalte, die durch staatliche Institutionen systematisch dazu verleitet worden sind, praktisch ihr gesamtes Vermögen in eine selbstgenutzte oder auch fremdvermietete Immobilie zu stecken und die Jahrzehnte später von einer demographischen Entwicklung überrascht werden, die auch von den Fördereinrichtungen, die sie mit vielfältigen Anreizen in die Investition gelockt haben, so nicht vorausgesehen worden war. Will man die Kategorie der „Schuld“ anwenden, so gebührt dem Staat eine nicht unerhebliche Mitschuld an den Leerständen.

Aber auch unabhängig von der moralischen Dimension der Leerstandsentwicklung: Leerstandsbedingte Immobilienwertverluste haben Folgeeffekte. Privatvermögen wird vernichtet, private Altersvorsorge (die gerade angesichts der Finanzierungsprobleme des umlagefinanzierten Rentensystems an Bedeutung gewinnen sollte) bricht ein, Hypothekendarlehen können nicht mehr bedient werden, verwertete Objekte erzielen im Zwangsversteigerungsverfahren nicht mehr die Beleihungswerte.

Die US-amerikanische Immobilienkrise hat gezeigt, welche Auswirkungen die Dominoeffekte selbst eines nur regional begrenzten Immobilienpreisverfalls haben können. Es wäre arrogant zu glauben, in Deutschland könnte so etwas nicht passieren. Natürlich reagieren deutsche Immobilien- und Finanzmärkte langsamer, mit weniger *leverage* und Verbriefung. Aber dafür reagieren die Märkte in Deutschland umso nachhaltiger, weil der Auslöser der Krise kein kurzfristiger (und korrigierbarer) Fehler in der Zinspolitik ist, sondern eine praktisch nicht beeinflussbare demographische Entwicklung.

### **Aus dem Bevölkerungsrückgang folgt eine deutsche Immobilien- und Finanzkrise – wenn nicht gegengesteuert wird**

Die deutsche Immobilien- und Finanzkrise ist vorprogrammiert. Die Prognosen liegen seit Jahrzehnten bei den Statistischen Landes- und Bundesämtern vor und sind ziemlich sicher, weil die Menschen, von denen die Immobiliennachfrage abhängt, schon längst geboren (bzw. nicht geboren) sind.

Zugleich lässt sich die Immobilienkrise mit leichten Mitteln vermeiden – nämlich durch eine Abrissförderung. In den Neuen Bundesländern hat die Abrissförderung („Stadtumbau Ost“) dazu geführt, dass sich die (hypothetische) Leerstandsquote glatt halbiert hat – von 18,5%, die ohne Abrissförderung eingetreten wären, auf nur noch 9,8%. Die Folge: Die regionalen Wohnungsmärkte beginnen wieder, Tritt zu fassen. Der freie Fall der Mieten ist gestoppt, es gibt auf regionalen Märkten (bspw. in Dresden) wieder zarte Aufwärtstendenzen. Drohende Insolvenzen großer Wohnungsunternehmen konnten abgewendet werden, und die für die Erreichung der Klimaschutzziele so notwendige Investitionsbereitschaft zieht wieder an.

Folie 53

Allerdings dauerte es in den Neuen Bundesländern fast zehn Jahre, bis sich die Politik entschließen konnte, eine Abrissförderung einzuführen. Alles deutet darauf hin, dass

Nordrhein-Westfalen wahrscheinlich noch länger dafür brauchen wird – zumal die Leerstände hier nicht so dramatisch und nicht so flächendeckend ansteigen wie im Osten.

Nun könnte man sich achselzuckend der gängigen politikwissenschaftlichen Diagnose anschließen, dass Deutschland eben ein „Zeitlupenland“ ist. Dabei geht allerdings wertvolle Zeit verloren. 1.000 leerstehende Wohnungen in einer Stadt lassen sich noch einigermaßen problemlos beseitigen – der Abriss von 10.000 Wohnungen überfordert dagegen jedes Budget. Deshalb würde der zeitnahe Abbau von Überkapazitäten, so wie sie entstehen, die in jeder Hinsicht effektivste und effizienteste Lösung darstellen. Die Prognosen sind eindeutig, die Instrumente sind vorhanden.

Eine Förderung des Abbaus von Überkapazitäten am Wohnungsmarkt würde nicht nur die Funktionsfähigkeit der Märkte garantieren und Dominoeffekte für die gesamte Wirtschaft und das Finanzsystem vermeiden. Sie würde auch die Chance bieten, die Qualitätsmängel der Nachkriegszeit und manche städtebauliche Sünde vergangener Jahrzehnte zu korrigieren und damit unsere Städte lebenswerter zu machen.

Mit dem Hammer Park hat die VBW Bauen und Wohnen in Bochum gezeigt, wie das gehen kann: Nicht mehr modernisierungsfähige Schlichtstandardhäuser aus dem ersten Wohnungsbauprogramm (1950 bis 1956) wurden abgerissen und durch zukunftsfähige Neubauten ersetzt, die eine Mischung aus Wohnungen, betreuten altersgerechten Wohnungen, Büros und Ladenflächen bieten. Das Bestandsersatzprojekt hat ein jahrzehntelang schwärendes Problem des Lärmschutzes gelöst und einen Strukturwandel des gesamten Quartiers ausgelöst. Wie beim Phoenix gibt es keine neue Schönheit ohne Asche.

Folie 54

### **Fazit: Die Schrumpfung gestalten**

Seit dem 30jährigen Krieg haben wir in Deutschland immer nur Wachstum erlebt. Die gesamte Gesetzeslandschaft, insbesondere unsere Planungsinstrumente sind darauf ausgerichtet, Wachstum zu gestalten. Auf die Gestaltung von Schrumpfung sind wir nicht vorbereitet – weder instrumentell, noch mental.

Umso gravierender werden die Auswirkungen der Schrumpfung sein, wenn wir sie weiter ignorieren. Nordrhein-Westfalen wird schrumpfen, das ist unausweichlich. Um die Schrumpfung zu gestalten und negative Folgewirkungen zu vermeiden, ist es notwendig, Instrumente anzuwenden, um demographisch bedingte Überkapazitäten abzubauen.

Je eher wir damit beginnen, umso leichter wird uns dies gelingen.