

## **DIE DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND UND IHRE AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMOBILIENMARKT IM RHEIN-MAIN-GEBIET**

*Von Dr. Uwe Wullkopf, Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt*

### 1. Eine amtliche Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

Für die Bundesebene ist das Statistische Bundesamt in seiner zehnten fortgeschriebenen Bevölkerungsvorausberechnung wieder deutlich optimistischer geworden: es rechnet zwar immer noch mit einer niedrigen Geburtenhäufigkeit (1,4 Kinder pro Frau), aber in seiner mittleren (fünften) Variante mit einem drastischen Anstieg der Lebenserwartung neugeborener Jungen und Mädchen von 6 Jahren bis 2050. Männer würden dann im Durchschnitt 81,1 Jahre alt und Frauen 86,6 Jahre. Die Zuwanderung von Ausländern soll nach dieser Variante der Prognose 200 000 Personen pro Jahr betragen.

Längerfristige Vorausberechnungen haben ihre Tücken. Was die Geburtenhäufigkeit betrifft, so liegt die Geburtenrate in Frankreich, den Niederlanden und Dänemark jeweils um etwa ein Drittel höher als bei uns. Bei entsprechender Geburtenrate auch in Deutschland und der unterstellten Zuwanderung von 200.000 Personen jährlich würde die Bevölkerung in Deutschland nicht mehr zurückgehen. Und was die Zuwanderung betrifft, so könnte sie abnehmen, etwa wenn sich die Wirtschaft in den Beitrittsländern gut entwickelt, bei uns aber nicht, es könnte aber auch einen stärkeren Zuwanderungsdruck geben, etwa bei einer hohen Zahl von politischen Flüchtlingen aus Osteuropa oder Afrika in Folge von politischen Unruhen in diesen Regionen. Auch über die weitere Entwicklung der Lebenserwartung unserer Bevölkerung haben wir kaum gesicherte Erkenntnisse. Es ist deshalb sehr riskant, Bevölkerungsprognosen bis 2050 für bare Münze zu nehmen und sein Verhalten danach auszurichten. Diese Risiken sind allerdings bei kurz- und mittelfristigen Prognosen weniger hoch, und so gehe ich im Folgenden mal mit meinen Vorausschätzungen bis 2020.

### 2. Konsequenzen für die Bevölkerungsentwicklung in Südhessen

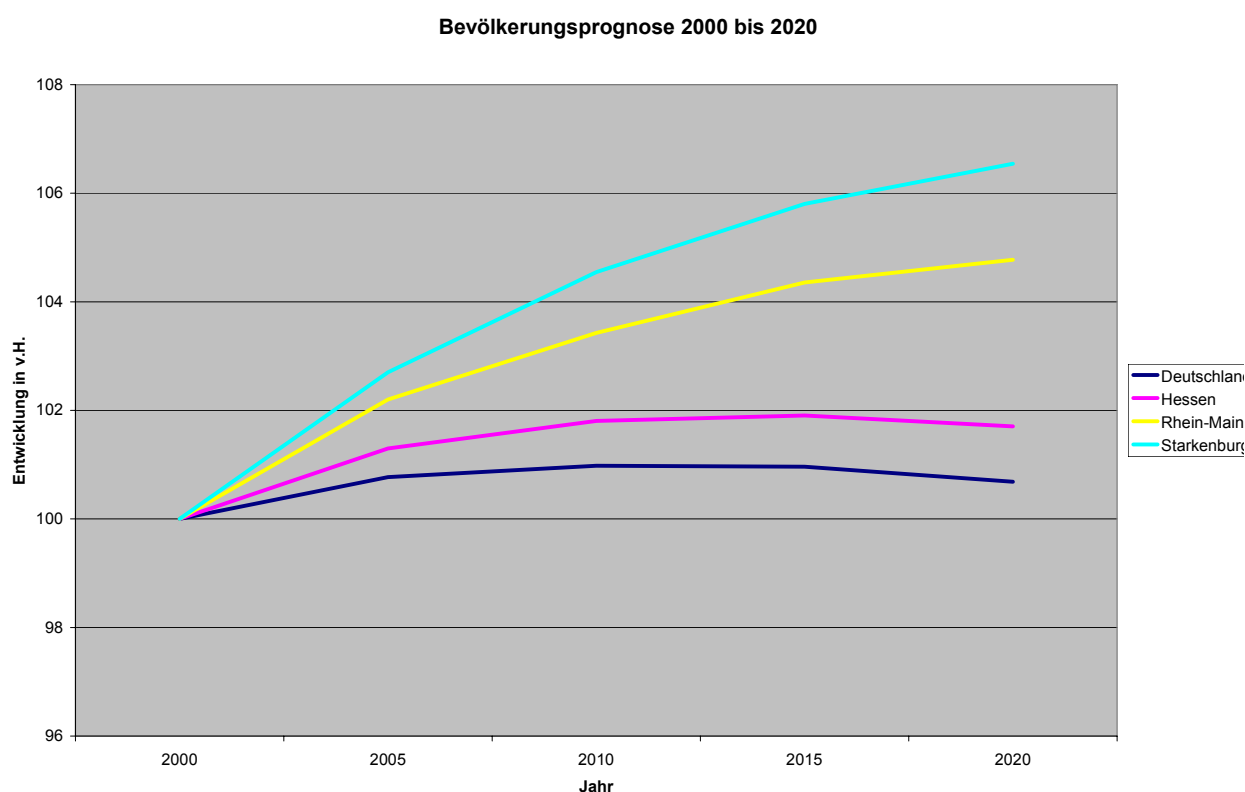
Man kann die Bevölkerungsprognosen, die mit der Methodik des Statistischen Bundesamtes erstellt wurden, allenfalls auf größere regionale Einheiten herunterbrechen, im vorliegenden Fall Rhein-Main und Starkenburg. Dabei zeigt sich gem. Tabelle 1 im Zeitraum von 2000 bis 2020 für Deutschland ein Bevölkerungswachstum von 0,7%, für Hessen von 1,7%, für das Rhein-Main-Gebiet von 4,8% und für Starkenburg gar von 6,5%:

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2020**

	2000	2005	2010	2015	2020
Deutschland	100	100,8	101,0	101,0	100,7
Hessen	100	101,3	101,8	101,9	101,7
Rhein-Main	100	102,2	103,4	104,4	104,8
Starkenburger	100	102,7	104,5	105,8	106,5

Quellen: 5. Variante der 10. fortgeschriebenen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes, INKAR des Bundesamtes für Bauen und Raumordnung, Berechnungen des IWU.

Abbildung 1:



Quellen: 5. Variante der 10. fortgeschriebenen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes, INKAR des BBR, Berechnungen des IWU

Für die Zeit nach 2020 kann man sich durchaus noch eine weitere Binnenwanderung in Deutschland aus strukturschwachen Räumen in das Rhein-Main-Gebiet vorstellen. Im Extremfall würde die Bevölkerung im Werra-Meißner-Kreis zwar bis 2050 um die Hälfte abnehmen, in Südhessen dagegen weiter zunehmen.

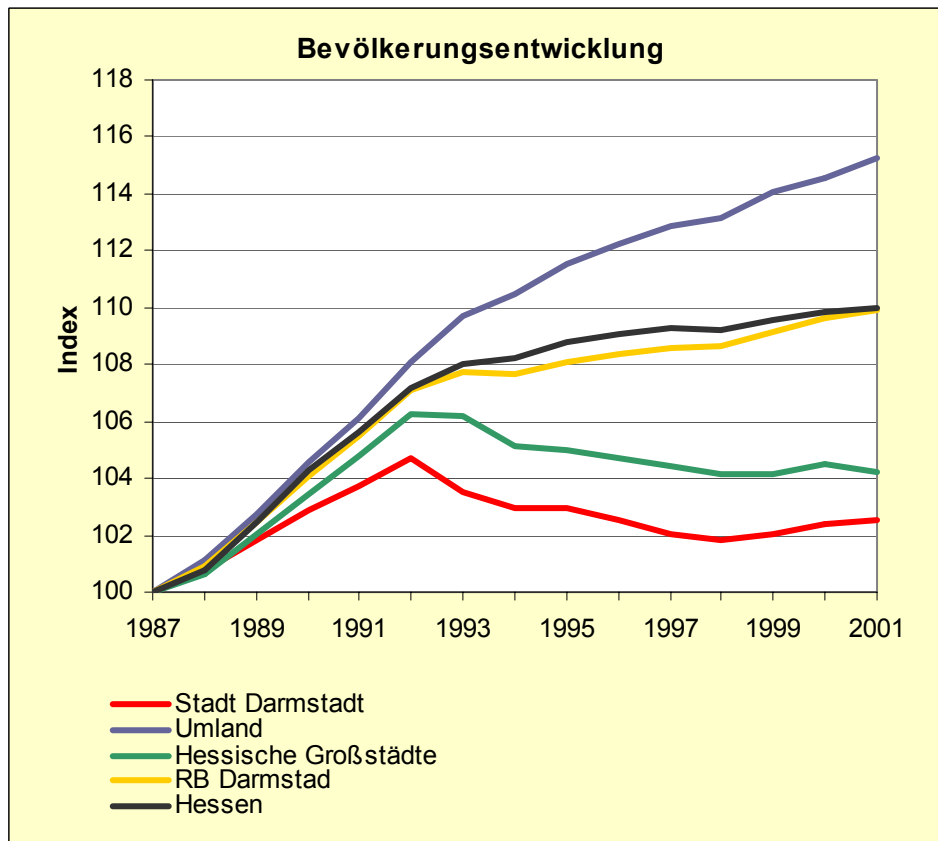
### 3. Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung in Darmstadt<sup>1</sup>

Wie viel von der angenommenen Bevölkerungsentwicklung in Starkenburg nach Darmstadt fließt, hängt im wesentlichen von diversen Angebotsfaktoren ab. Von 1987 bis 2001 hatte die

<sup>1</sup> Alle Zahlen für Darmstadt wurden entnommen aus Heinz Sautter, Kommunales Wohnraumversorgungskonzept Darmstadt, Darmstadt: IWU, November 2003.

Bevölkerung in der Stadt Darmstadt vergleichsweise wenig zugenommen, lediglich Anfang der neunziger Jahre ein bißchen in Folge der Zuwanderungen aus den neuen Bundesländern und aus Osteuropa. Das Bevölkerungswachstum in Darmstadt war schwächer als in anderen Großstädten Hessens. Besonders stark wuchs die Bevölkerung dagegen im Darmstädter Umland.

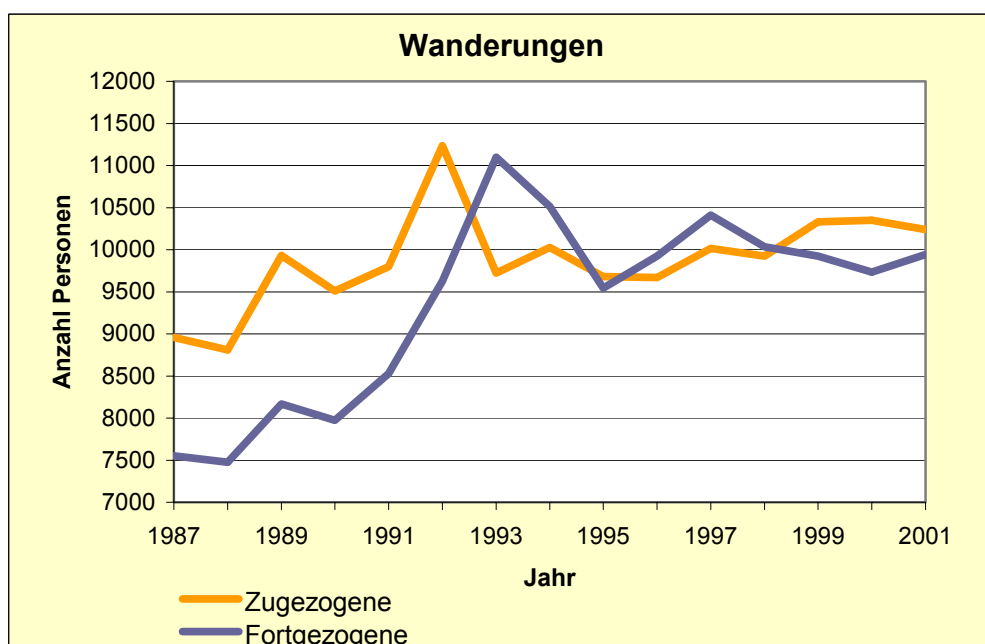
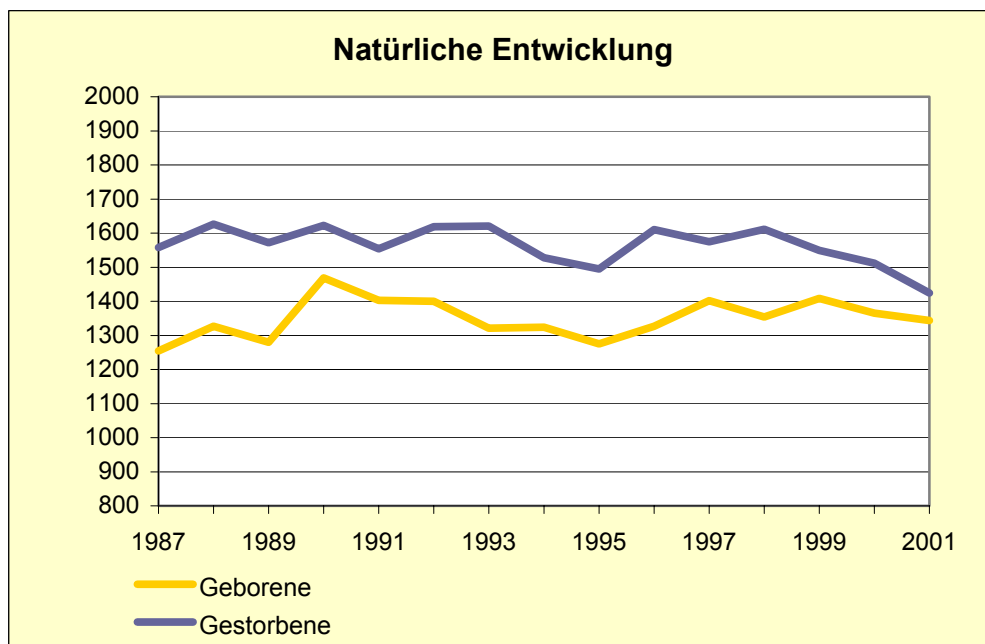
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Darmstadt und in ausgewählten Vergleichsgebieten 1987 bis 2001



Quelle: Heinz Sautter, Kommunales Wohnraumversorgungskonzept Darmstadt, Darmstadt: IWU, November 2003, S. 7

Die Bevölkerungsentwicklung wird bestimmt durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in Darmstadt von 1987 bis 2001 notorisch defizitär: die Anzahl der Gestorbenen überstieg stets die Anzahl der Geborenen. Um 1990 herum gab es eine kräftige Zuwanderungsbewegung, seitdem gleichen sich die Zahl der Zugezogenen und die Zahl der Fortgezogenen mehr oder weniger aus, mit leichtem Zuzugsüberschuss in den letzten Jahren.

Abbildung 3: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Darmstadt 1987 bis 2001

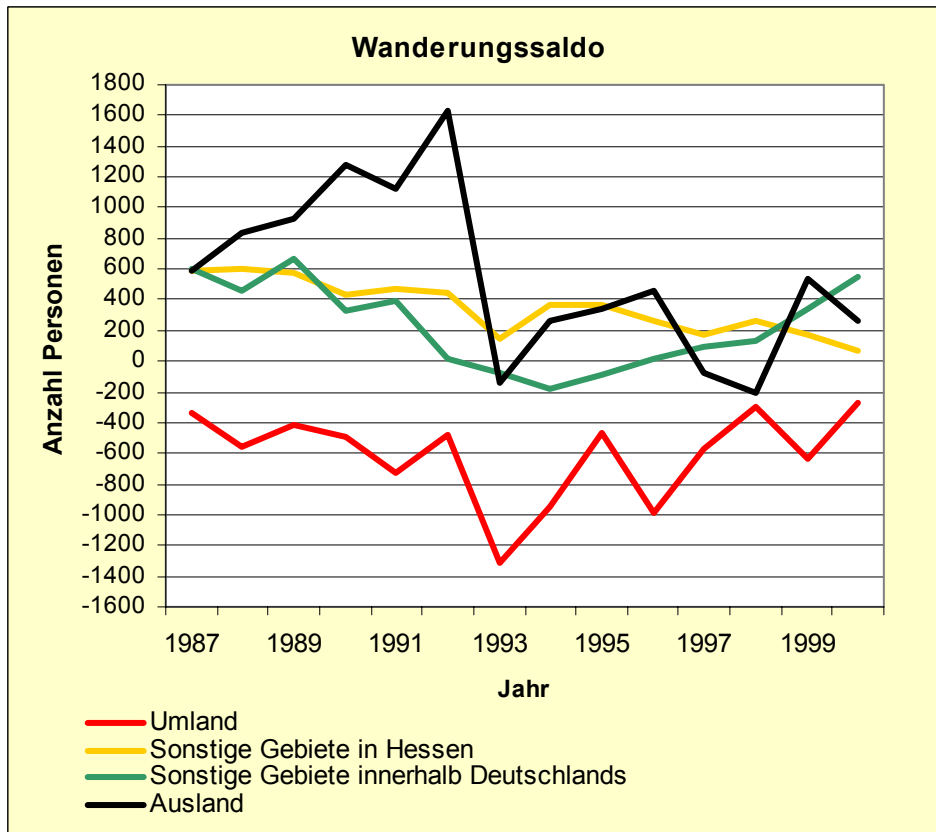


Quelle: Heinz Sautter, Kommunales Wohnraumversorgungskonzept Darmstadt, Darmstadt: IWU, November 2003, S. 8

Im gesamten Zeitraum von 1987 bis 2001 gab es eine erhebliche Abwanderung aus der Stadt Darmstadt in die Umlandgemeinden. Besonders ausgeprägt war die Stadt-Umland-Wanderung in den Jahren 1991 bis 1996, als die Wohnungsbauintensität im Umland ihren Höhepunkt erreicht hatte. Mit dem Rückgang der Neubautätigkeit dort schwächte sich auch

die Abwanderung aus Darmstadt ab. Zugleich stieg in den letzten Jahren die Zuwanderung aus dem Ausland und aus anderen Bundesländern an.

Abbildung 4: Entwicklung des Wanderungssaldos der Stadt Darmstadt gegenüber dem Umland und anderen Gebieten

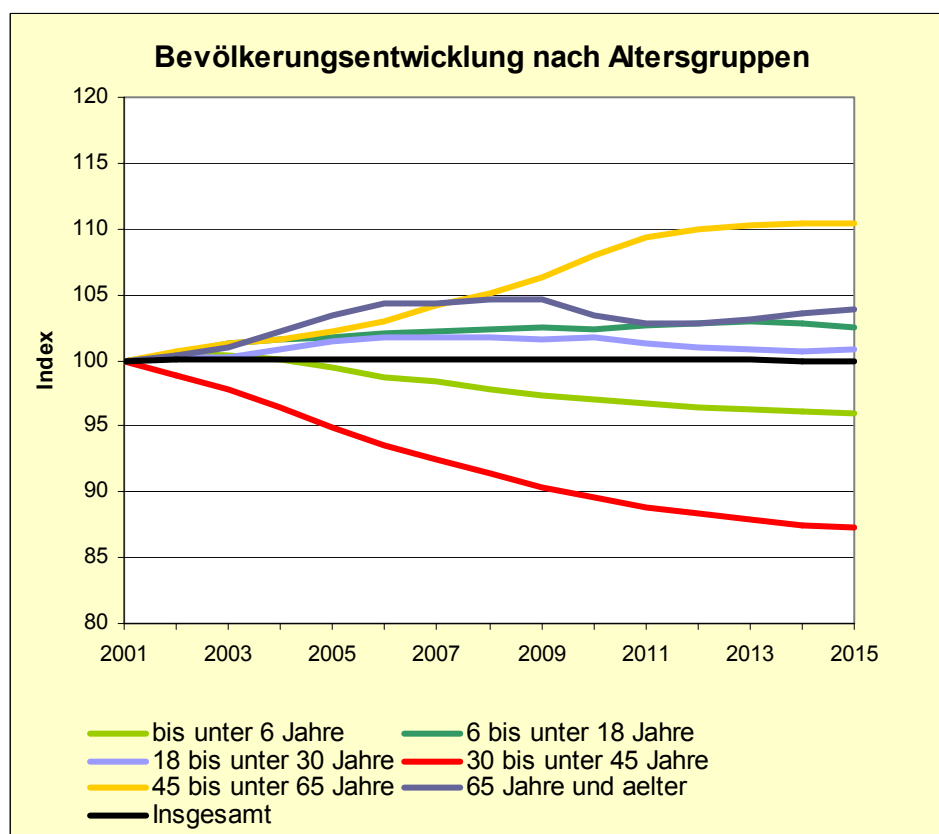


Quelle: Heinz Sautter, Kommunales Wohnraumversorgungskonzept Darmstadt, Darmstadt: IWU, November 2003, S. 9

Auf Grund ihrer verkehrsgeographisch bevorzugten Lage und ihrer überdurchschnittlichen Wirtschaftskraft wird die Stadt Darmstadt auch in Zukunft einem Zuwanderungsdruck aus Gebieten innerhalb und außerhalb Hessens ausgesetzt sein. Ob dieser Zuwanderungsdruck allerdings zu mehr Einwohnern führen wird, hängt von der Ausweisung und Erschließung von Wohnbauland und von der weiteren Investitionstätigkeit im Wohnungsbau ab. Wegen der vorhandenen Baulandknappheit in Darmstadt vermuten wir bis 2015 eine mehr oder weniger konstante Bevölkerung. Einem durchschnittlichen Wanderungsgewinn von etwa 200 Personen pro Jahr würden entsprechende Sterbeüberschüsse gegenüberstehen.

Diese Entwicklung wird allerdings bei den einzelnen Altersgruppen unterschiedlich verlaufen. Eine Zunahme ist vor allem in der Altersgruppe der 45 bis unter 65jährigen erwartet, eine Abnahme dagegen in der Altersgruppe der 30 bis unter 45jährigen.

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in Darmstadt nach Altersgruppen bis 2015



Quelle: Heinz Sautter, Kommunales Wohnraumversorgungskonzept Darmstadt, Darmstadt: IWU, November 2003, S. 33

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in Darmstadt 1987 bis 2015

Alter von... bis unter... Jahren	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung				
	1987	2001	2005	2010	2015
unter 15	16.364	18.354	18.438	18.450	18.194
15 - 20	8.004	6.200	6.374	6.246	6.423
20 - 25	12.698	8.663	8.780	8.794	8.668
25 - 30	13.014	10.171	10.319	10.370	10.309
30 - 35	10.193	12.186	11.060	11.006	10.966
35 - 40	9.435	13.251	12.057	11.057	10.968
40 - 45	8.304	11.663	12.100	11.152	10.444
45 - 50	9.719	9.087	10.369	11.041	10.337
50 - 55	7.749	8.852	8.651	9.785	10.334
55 - 60	7.204	7.432	8.101	8.118	9.043
60 - 65	7.487	8.415	7.398	7.564	7.576
65 - 70	6.551	6.348	7.452	6.678	6.822
70 - 75	5.802	5.535	5.376	6.541	5.877
75 und älter	11.748	12.300	12.183	11.808	12.439
Insgesamt	134.272	138.457	138.658	138.610	138.400

Quellen: Hessisches Statistisches Landesamt Wiesbaden; Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt.

#### 4. Eine Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung

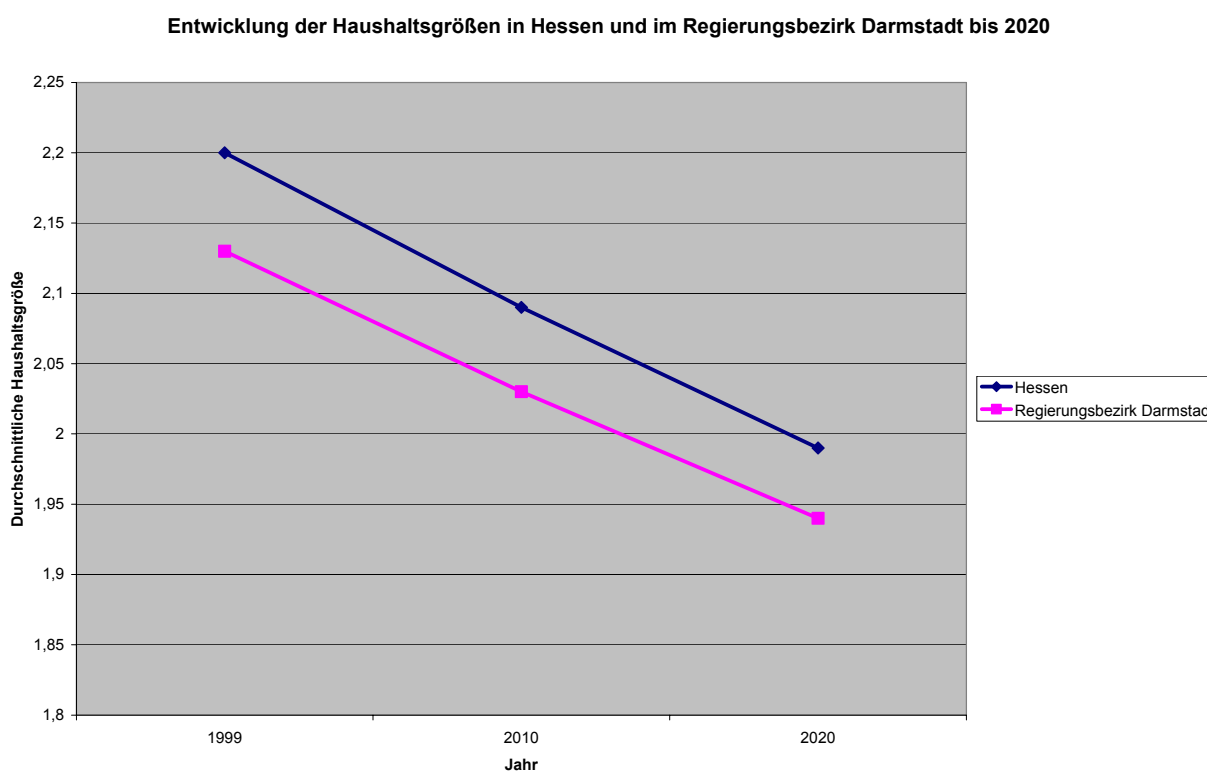
Für die Wohnungswirtschaft ist die Haushaltsentwicklung bedeutsamer als die Bevölkerungsentwicklung. Da angenommen wird, dass auch in Zukunft die durchschnittliche Haushaltsgröße noch weiter abnehmen wird, ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte noch schneller wachsen wird als die Bevölkerung.

**Tabelle 3: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Hessen und im Regierungsbezirk Darmstadt bis 2020**

	1999	2010	2020
Hessen	2,2	2,09	1,99
Regierungsbezirk Darmstadt	2,13	2,03	1,94

Quellen: Eigene Berechnungen auf der Basis der 9. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung und des Mikrozensus 1999

Abbildung 6:



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis der 9. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung und des Mikrozensus 1999

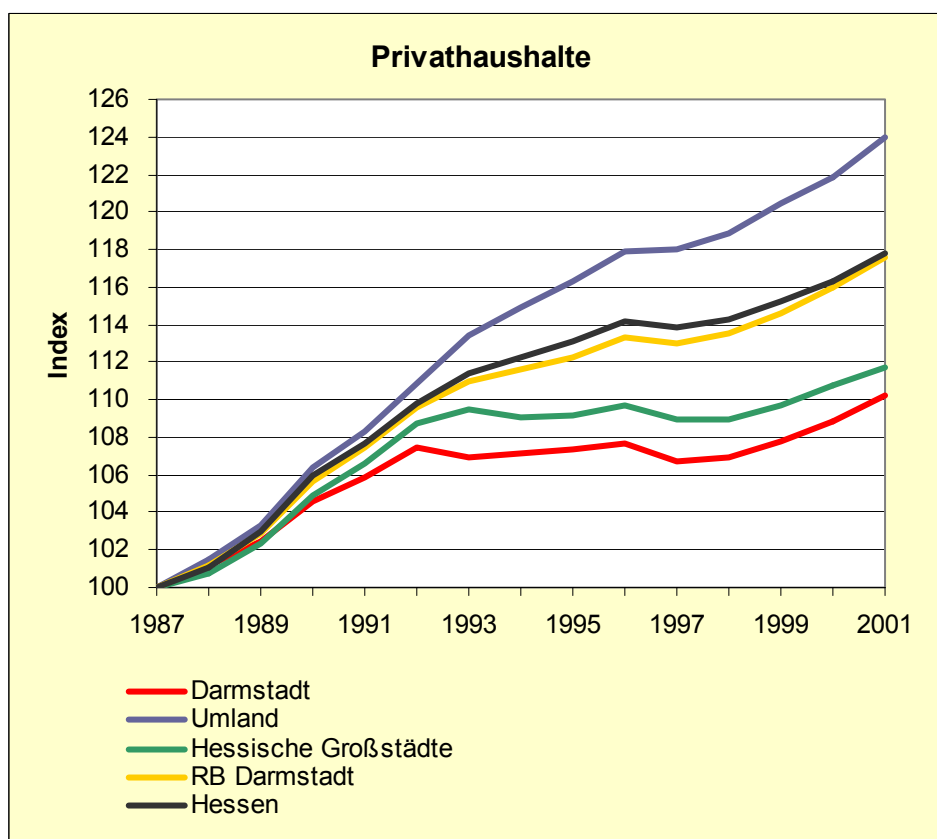
In Darmstadt war die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,98 Personen im Jahr 1987 bereits auf 1,84 im Jahre 2001 gesunken. Bis 2015 wird sie weniger 1,8 Personen betragen:

**Tabelle 4: Durchschnittliche Haushaltsgröße in Darmstadt 1987 bis 2015**

Jahr	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	Bevölkerung in Privathaushalten	Privathaushalte	Durchschnittliche Haushaltsgröße
1987	134.272	136.169	68.722	1,98
2001	138.457	140.446	76.205	1,84
2005	138.658	140.650	76.868	1,83
2010	138.610	140.644	77.879	1,81
2015	138.400	140.442	78.661	1,79

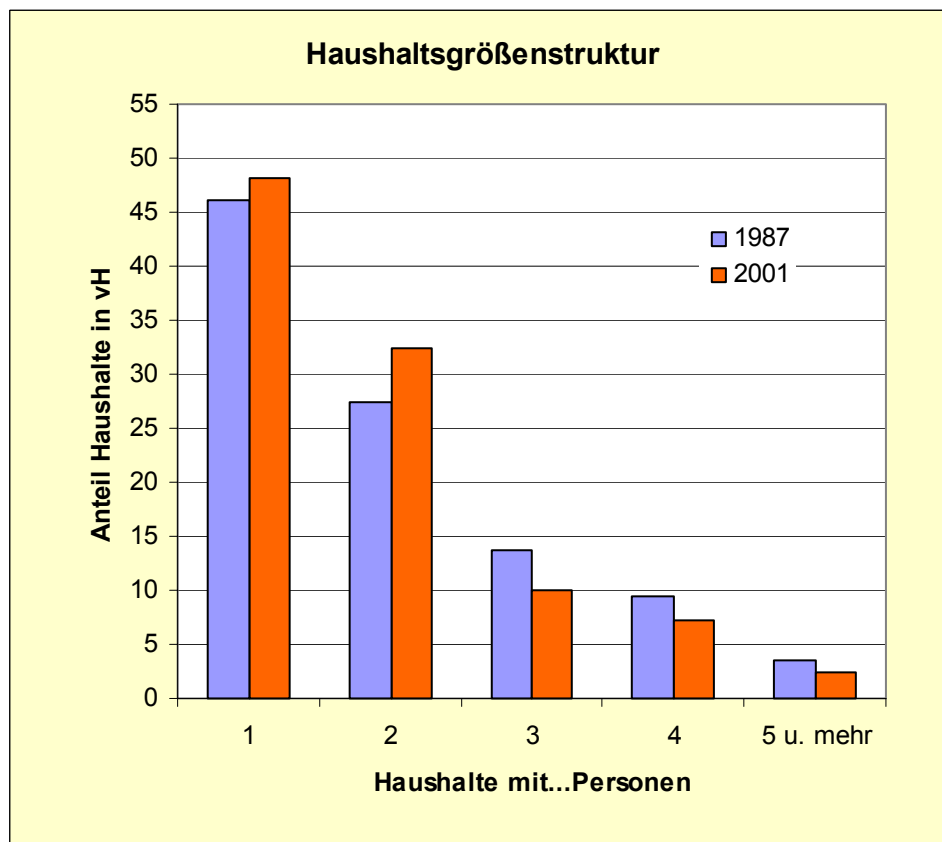
Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage von Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes Wiesbaden.

Abbildung 7: Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in Darmstadt und in ausgewählten Vergleichsgebieten 1987 bis 2001



Quelle: Heinz Sautter, Kommunales Wohnraumversorgungskonzept Darmstadt, Darmstadt: IWU, November 2003, S. 11

Abbildung 8: Haushaltsgrößenstruktur in Darmstadt 1987 bis 2001



Quelle: Heinz Sautter, Kommunales Wohnraumversorgungskonzept Darmstadt, Darmstadt: IWU, November 2003, S. 11

Im Jahre 2010 werden 80 Prozent aller Darmstädter Haushalte aus lediglich 1 oder 2 Personen bestehen und nur noch etwas über 2 Prozent aus 5 und mehr Personen. Es wird danach 2010 vierundzwanzig Mal so viele Einpersonenhaushalte wie Fünf-und-Mehrpersonenhaushalte geben und sechzehn Mal so viele Zweipersonenhaushalte:

**Tabelle 5: Entwicklung der Zahl der Privathaushalte nach Haushaltsgröße in Darmstadt 1987 bis 2010**

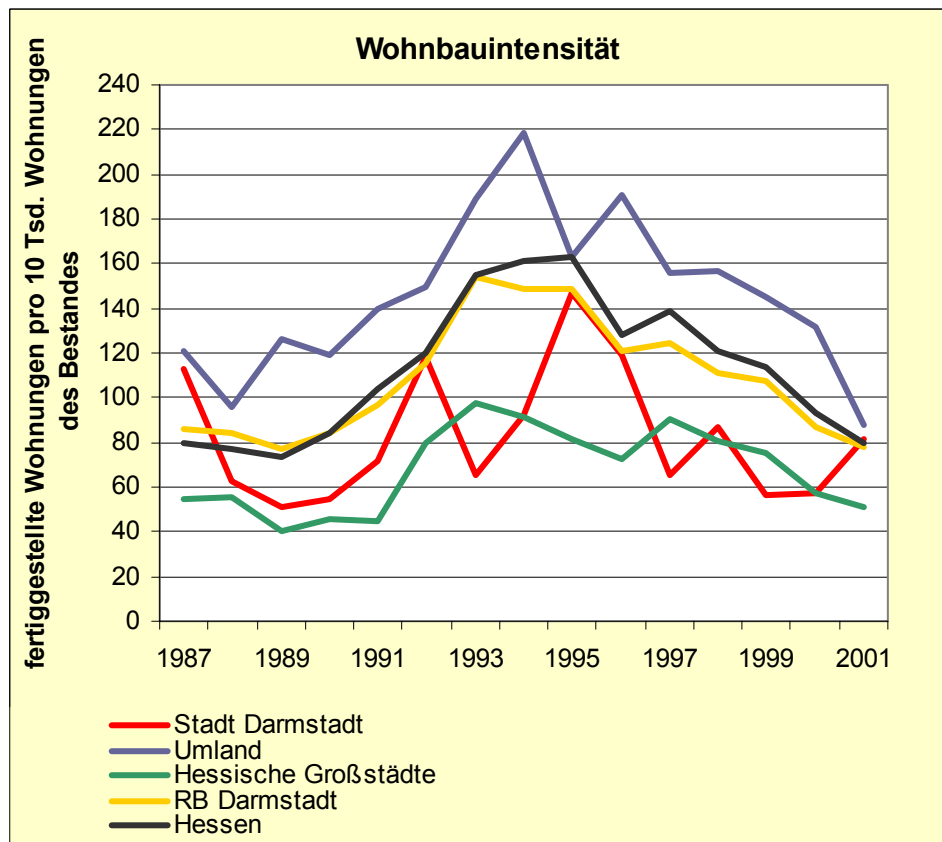
Haushalte mit...	Zahl der Privathaushalte			
	1987	2001	2005	2010
Personen				
	Anzahl			
1	31.685	36.631	37.116	37.898
2	18.799	24.682	25.217	26.073
3	9.403	7.621	7.468	7.267
4	6.453	5.472	5.325	5.037
5 u. mehr	2.382	1.799	1.742	1.604
Insgesamt	68.722	76.205	76.868	77.879
	Anteil vH			
1	46,1	2.036,2	2.130,7	2.362,7
2	27,4	1.372,0	1.447,6	1.625,5
3	13,7	423,6	428,7	453,1
4	9,4	304,2	305,7	314,0
5 u. mehr	3,5	100,0	100,0	100,0
Insgesamt	100,0	4.236,0	4.412,6	4.855,3

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage von Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes Wiesbaden.

### 5. Konsequenzen für den Wohnungsbedarf

Im Zeitraum 1987 bis 2001 wurden in Darmstadt im Durchschnitt pro Jahr 591 Wohnungen fertiggestellt. Dieses Fertigstellungsergebnis entsprach einer Neubauleistung von 82 Wohnungen pro 10 000 Wohnungen des Bestandes. Die Wohnungsbauintensität war damit höher als im Durchschnitt der hessischen Großstädte (68), lag aber deutlich unter derjenigen des Landes Hessen insgesamt (113). Wesentlich mehr Wohnungen wurden im Umland (Landkreis Darmstadt-Dieburg) gebaut, wo im Vergleichszeitraum eine durchschnittliche Wohnungsbauintensität von 146 Wohnungen pro 10 000 Wohnungen des Bestandes erreicht wurde.

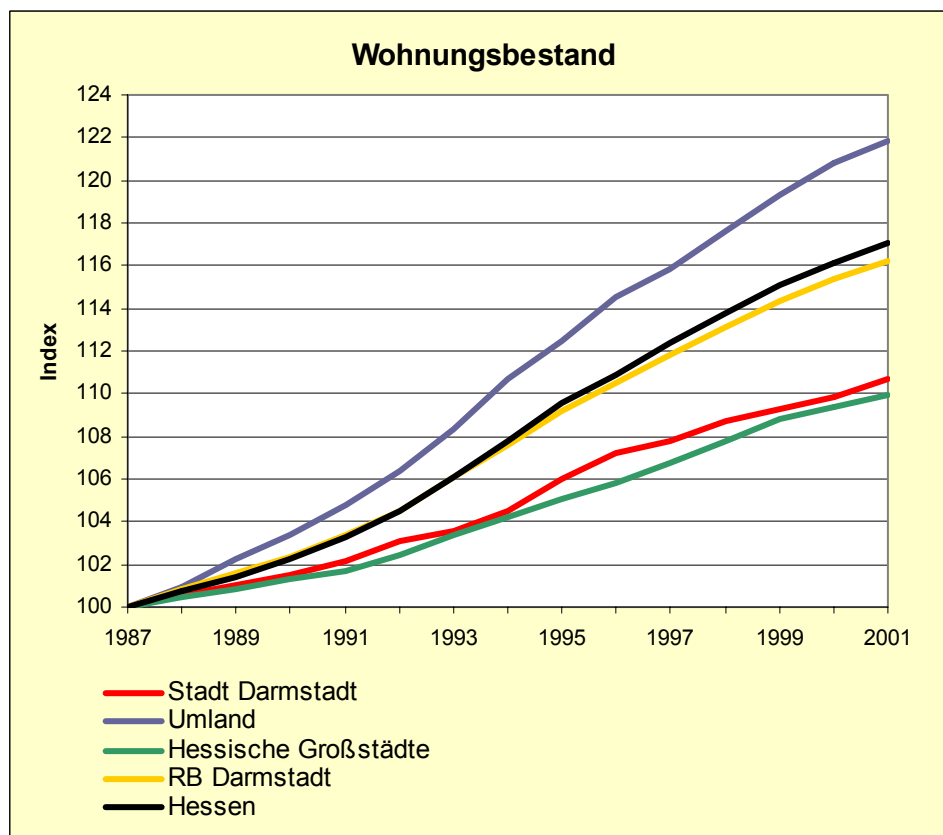
Abbildung 9: Fertiggestellte Wohnungen pro 10 Tsd. Wohnungen des Bestandes in Darmstadt und in ausgewählten Vergleichsgebieten 1987 bis 2001



Quelle: Heinz Sautter, Kommunales Wohnraumversorgungskonzept Darmstadt, Darmstadt: IWU, November 2003, S. 15

Zwischen 1987 und 2001 wuchs der Wohnungsbestand in Darmstadt um 10,7 v.H. Der Wohnungsbestand im Umland wuchs doppelt so stark. Dabei nahm in Darmstadt der Anteil der kleinen Wohnungen zu, der der großen Wohnungen ab.

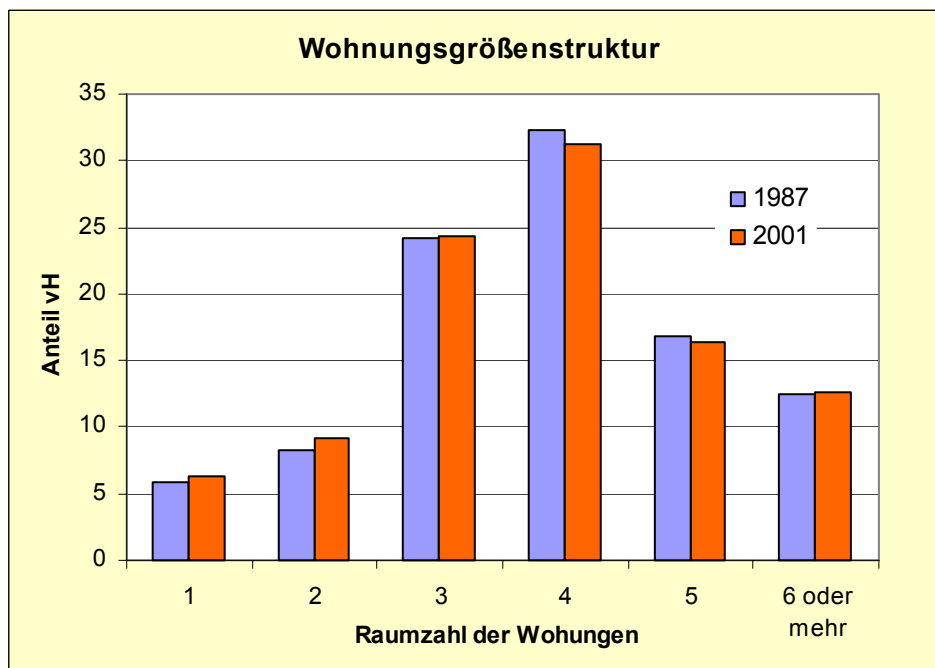
Abbildung 10: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Darmstadt und in gewählten Vergleichsgebieten 1987 bis 2001



Quelle: Heinz Sautter, Kommunales Wohnraumversorgungskonzept Darmstadt, Darmstadt: IWU, November 2003, S. 17

Als Folge der starken Zuwanderung hatte sich die Wohnungsversorgungsquote Anfang der neunziger Jahre überall in Hessen vorübergehend verschlechtert. Anschließend trat bis 1998 eine deutliche Verbesserung ein, der Wohnungsmarkt in Darmstadt war nahezu ausgeglichen. Seitdem hat sich die Versorgungsquote erneut verschlechtert, weil zuletzt die Zahl der Privathaushalte wieder anstieg, der Wohnungsbestand aber auf Grund der rückläufigen Neubautätigkeit nicht in ausreichendem Umfang mitwuchs. Die Relation von Wohnungen zu Haushalten ist aber sowohl in der Stadt Darmstadt als auch im Umland deutlich günstiger als im Durchschnitt der hessischen Großstädte.

Abbildung 11: Größenstruktur des Wohnungsbestandes in Darmstadt 1987 bis 2001



Quelle: Heinz Sautter, Kommunales Wohnraumversorgungskonzept Darmstadt, Darmstadt: IWU, November 2003, S. 17

Unter den Bedingungen der vorausgeschätzten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ergibt sich für den Zeitraum von 2001 bis 2010 nach der Trendprognose ein durchschnittlicher jährlicher Wohnungsbedarf in Darmstadt von etwa 500 Wohnungen. Davon entfallen 157 auf Wohnungen mit ein und zwei Räumen, 181 auf Wohnungen mit drei und vier Räumen und 173 auf größere Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen. Diese Trendprognose unterstellt, dass sich auch in Zukunft viele Einkommensschwache Haushalte nicht Wohnungen nach der Größennorm „pro Haushaltsmitglied ein Zimmer“ werden leisten können. Sollte diese Norm erfüllt werden, müssten vor allem sehr große Wohnungen gebaut werden:

**Tabelle 6: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs nach Raumzahl der Wohnungen in Darmstadt 2001 bis 2010**

Wohnungen mit...Räumen	Trendprognose			Normative Prognose <sup>1)</sup>
	2001 bis 2005	2005-2010	2001 bis 2010	2001 bis 2010
	Periode insgesamt			
1 und 2	590	825	1.415	825
3 und 4	719	914	1.633	1.106
5 und mehr	749	810	1.559	3.553
Insgesamt	2.059	2.549	4.607	4.608
	Durchschnitt pro Jahr			
1 und 2	148	165	157	- 6
3 und 4	180	183	181	123
5 und mehr	187	162	173	395
Insgesamt	515	510	512	512
1) Bedarfsnorm: pro Haushaltsmitglied 1 (Küche nicht mitgerechnet)				

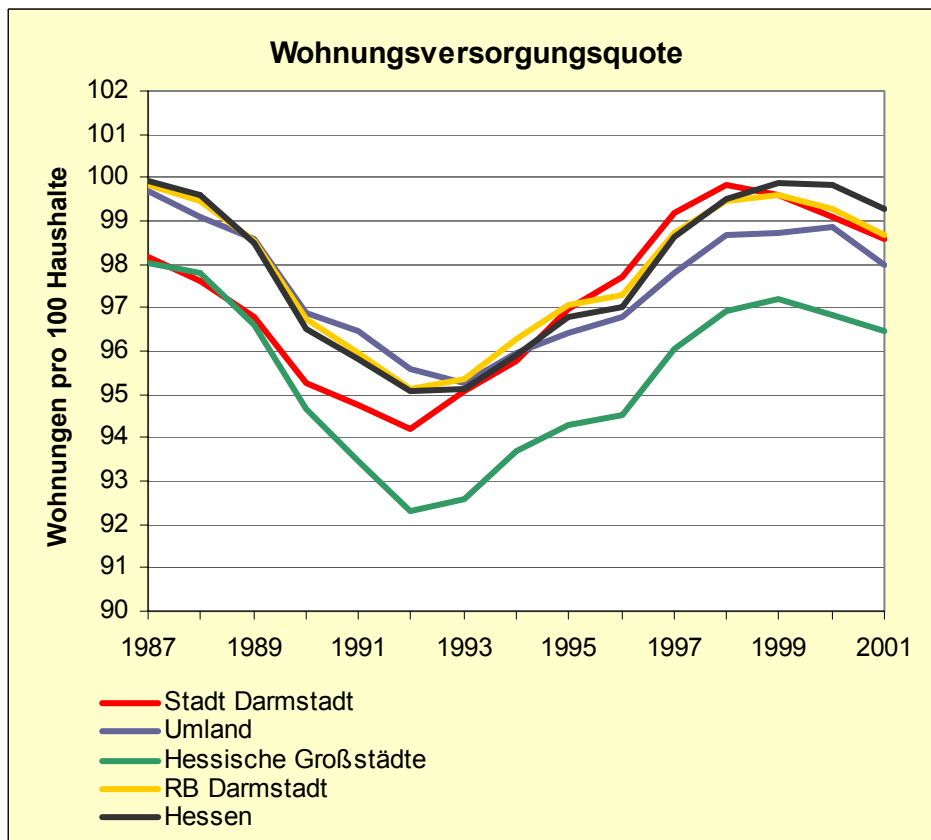
Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt.

## 6. Fazit

Alles spricht dafür, dass sich in absehbarer Zeit die erwartete demografische Entwicklung für Deutschland nicht negativ auf den Wohnungsbedarf in Südhessen auswirken wird, und schon gar nicht auf den für Darmstadt.

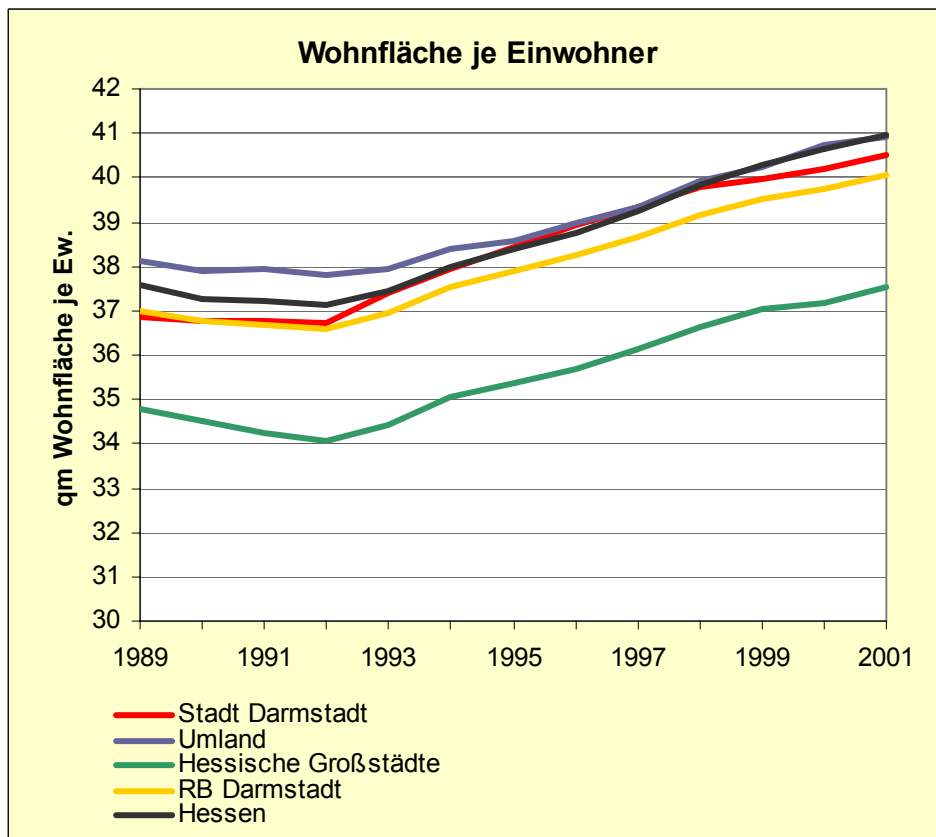
Entscheidend für die Wohnungsmarktentwicklung im Rhein-Main-Gebiet wird die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung sein, die sich nicht zuletzt auf die Wohnflächennachfrage pro Kopf auswirkt. Zwischen 1989 und 2001 war die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in Darmstadt um 3,6 m<sup>2</sup> gestiegen und liegt jetzt bei 40,5 m<sup>2</sup>.

Abbildung 12: Entwicklung der Wohnungsversorgungsquote in Darmstadt und in ausgewählten Vergleichsgebieten 1987 bis 2001



Quelle: Heinz Sautter, Kommunales Wohnraumversorgungskonzept Darmstadt, Darmstadt: IWU, November 2003, S. 23

Abbildung 13: Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner in Darmstadt und in ausgewählten Vergleichsgebieten 1989 bis 2001



Quelle: Heinz Sautter, Kommunales Wohnraumversorgungskonzept Darmstadt, Darmstadt: IWU, November 2003, S. 25

Bei entsprechendem Einkommenswachstum würde sich dieser Trend fortsetzen, sogar bei stagnierender Bevölkerung. Aber über diese Entwicklung etwas auszusagen ist nicht mein Thema für den heutigen Abend.