



# **Studie „Mobilität und Wohnen“**

**Auftraggeber: LBS-Bundesgeschäftsstelle Berlin**

**Bearbeiterinnen und Bearbeiter: Michael Knoll, Prof. Dr. Rolf Kreibich,  
Dr. Roland Nolte, Mandy Scheermesser, Felix Würtenberger**

**IZT Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung  
Berlin 2002**

## **Management Summary**

### **Thesen zur Vereinbarkeit von wachsender gesellschaftlicher und residentieller Mobilität und Wohneigentumsbildung**

Mobilität ist ein schillernder Begriff, der als Gegenstand gesellschaftlicher Analyse lange Zeit vor allem unter zwei getrennten Perspektiven betrachtet wurde: Mobilität als physische (horizontale) Bewegung im Raum und als vertikale Veränderung innerhalb sozialer Koordinatensysteme.

Unter den Bedingungen der ‚modernisierten Moderne‘ gewinnt der Begriff der Mobilität etwas Querschnitthaftes und stellt das zentrale Charakteristikum der Moderne dar. Bewegung wird zum Wert an sich und zum Dauerzustand. Grenzenlose Mobilität wird zur Voraussetzung von Globalisierung. Alle Lebensbereiche werden im Zeichen der Globalisierung durch wachsende Mobilitätsanforderungen geprägt und gleichzeitig verflüssigt. Mobilität immer mehr die gesellschaftlichen Strukturen. Neben dieser globalisierten deutet sich zunehmend eine virtuelle Mobilität an, bei der es zur Auflösung von Raum-Zeit-Bezügen kommt: „Es zeichnet sich sogar das Paradoxon einer immobilen Mobilität ab, worunter die Mobilität von Personen verstanden wird, die sich physisch (fast) nicht mehr bewegen, jedoch durch Datentransfers, symbolische und kommunikative Akte hochmobil erscheinen“ (Bonß/Kesselring).

Im Mittelpunkt der vorliegenden Studie stand die Frage, welche neuen Anforderungen eine ‚mobile Gesellschaft‘ hinsichtlich des Wohnens und der Wohneigentumsbildung – also eines Aktes der physischen Immobilität – stellt und wie sowohl der Einzelne als auch die Akteure der Wohnungswirtschaft mit den radikal veränderten Rahmenbedingungen umgehen.

Mit Hilfe von Trendanalysen und einer darauf aufbauenden Lebensstiluntersuchung wurde der Untersuchungsgegenstand methodisch angegangen. Der Untersuchung wurde ein mehrdimensionales Verständnis von Mobilität unter Einbeziehung physischer, geistig-kultureller und gesellschaftlicher Aspekte zugrundegelegt. Der Zusammenhang von Mobilität und Wohnen wurde sowohl im Kontext der drei Dimensionen der Mobilität als auch unter Berücksichtigung raumstruktureller, sozio-ökonomischer und sozio-kultureller Determinanten analysiert.

### **Sozio-demographische und sozio-ökonomische Trends mit Bezug auf die Wohneigentumsbildung**

1. Durch die Alterung der Bevölkerung steigt der Wohnflächenkonsum, weil selbst bei abnehmender Familiengröße (Auszug der Kinder, Versterben des

Partners) i.d.R. keine simultane Verringerung des Wohnflächenkonsums erfolgt, insbesondere wenn es sich um Eigentum handelt. Das Verharren in der Wohnung spiegelt nicht die aktuelle, sondern die frühere Familiensituation wider. Deshalb ist eine **alternde Bevölkerung** eine, die **tendenziell ihren Flächenkonsum ausweitet**, und dieser Kohorteneffekt erfolgt entkoppelt von aktuellen ökonomischen Entwicklungen.

2. Mit dem überproportional zunehmenden Anteil der über 65-jährigen an der Bevölkerung wächst einerseits der **Bedarf an unterstützenden Dienstleistungen** für altengerechtes Wohnen und Leben. Die Angebote, die einen gleitenden Übergang von noch vollständiger Selbständigkeit bis zu abgestufter, betreuender und pflegender Unterstützung beinhalten, stehen erst am Anfang. Initiativen für derartige Projekte, die Miet- wie Eigentumslösungen umfassen, gehen oft von den Betroffenen aus und werden primär im Neubau realisiert. Dieser Herausforderung muss sich die Wohnungswirtschaft einschließlich der Finanzierungsinstitutionen zunehmend stellen. Andererseits verfügt die jetzige Rentnergeneration über deutlich höhere finanzielle Spielräume als die vorangegangenen und hat auch ‚gelernt‘, ihren Wohlstand zu genießen. Dies zeigt sich u.a. in einer deutlich höheren physischen Mobilität (Reiselust), geistigen Beweglichkeit sowie vermehrten Aktivitäten in allen Lebensbereichen. Ein sichtbarer Ausdruck der veränderten Lebenseinstellung der heutigen Rentner sind die gestiegenen **Komfortansprüche** sowohl hinsichtlich der Wohnungsgröße als auch der Ausstattung.
3. Innerhalb des Alterungsprozesses der Bevölkerung vollzieht sich ein struktureller Wandel, der sich besonders im Verhältnis von Wohneigentum zu Miete niederschlagen dürfte. Die Alterskohorte der **35-55-jährigen Haushaltsvorstände**, also derjenigen, die **hauptsächlich Eigentum bilden, wächst** bis 2010 um knapp 12 Prozent. Damit wird die Nachfrage nach Wohneigentum weiter steigen. Ein zweiter positiver Effekt hinsichtlich der Wohneigentumsbildung kann durch die allmählich einsetzende **Welle der Schenkungen und Erbschaften** ausgelöst werden. Schätzungen gehen von bis zu 4,4 Billionen DM in Form von Geld, Immobilien, Sach- und Betriebsvermögen aus, die bis zum Jahr 2010 ihren Eigentümer wechseln. In Verbindung mit den aufgrund der älter werdenden Bevölkerung später stattfindenden Vermögensübertragungen an die nächste Generation dürften sich die Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung auch im höheren Alter und insbesondere in der Nacharbeitsphase bei der Suche des Wunschwohnstandorts für den Ruhestand verbessern.

4. Allerdings können diese Effekte durch die wachsende **Ungleichheit in der Einkommensverteilung** an Wirksamkeit verlieren. Insbesondere der untere Rand der Verteilung (die ersten fünf Dezile) verliert aufgrund von Arbeitslosigkeit und der demografisch bedingt steigenden Zahl der Haushalte mit keinem oder nur geringfügigem Einkommen Anteile am gesamten Markteinkommen. Die Zunahme in den obersten Dezilen wirkt sich wegen der bereits erreichten Sättigung nicht mehr fördernd auf die Wohneigentumsbildung aus. Ein bereits sichtbares Indiz für die wachsende Ungleichheit könnte die **sinkende Sparquote** bilden. Eine Verstetigung der Wohneigentumsbildung kann durch eine Kombination von Maßnahmen wie „kostengünstiges Bauen“, niedrigere Bodenpreise und v. a. durch die Umsetzung innovativer Konzepte und Maßnahmen zur Senkung der Transaktionskosten erreicht werden.

### **Mobilität und Wohneigentumsbildung**

5. Es besteht ein **enger Zusammenhang zwischen der Wohneigentumsbildung** von Haushalten und ihrer **Lebensphase**. Die Lebensphase stellt ein Element innerhalb eines Kräftedreiecks dar, das erst im komplexen Zusammenwirken seiner Komponenten für die Eigentumsbildung verantwortlich ist. Ein **besonders eigentumsaffines Kräftedreieck** weisen **Familienhaushalte im mittleren bis höheren Alter auf**, die eine **gesicherte Erwerbsposition** innehaben, über **ausbaufähige Karrieremöglichkeiten** verfügen und die eine klare **Vorstellung hinsichtlich der Wohnqualität** haben, also davon, welche Merkmale ihre Wohnung und das Wohnumfeld aufweisen sollten. Auch hier liefert die Lebensstiluntersuchung differenzierte Ergebnisse sowohl hinsichtlich der Bereitschaft zur Eigentumsbildung als auch im Hinblick auf den präferierten Wohnstandort.
6. Die Hypothese, wonach steigende Mobilitätsanforderungen der modernen Gesellschaften sich prekär auf die Wohneigentumsbildungsbereitschaft auswirken, wurde empirisch nicht erbracht. Selbst für das erwerbstätige Segment der Bevölkerung, das unmittelbar die wachsenden Mobilitätsanforderungen erfährt, konnte keine signifikante Distanz zur Wohneigentumsbildung festgestellt werden. Es mag auch der Tatsache geschuldet sein, dass von allen Erwerbstätigen nur derjenige Teil betroffen ist, der vom Aufgabenfeld, von der Berufsposition und von der Karriereentwicklung nicht orts- bzw. regionalbezogen tätig ist. Ganze Berufszweige, wie öffentliche und private personenbezogene Dienstleistungen sind in ihrer Tätigkeit von den steigenden Mobilitätsanforderungen so gut wie gar nicht tangiert. Gleichwohl werden entsprechend dem Trend der Auflösung von Normalarbeitsverhältnissen zugunsten von befristete-

ten Stellen, Werkverträgen usw. sowie höherer Flexibilitätserwartungen an Erwerbsbiografien, die Anzahl der **Wohnstandortwechsel steigen** und möglicherweise auch die **Verweildauer an einem Wohnstandort zurückgehen**. Dies gilt insbesondere für die jüngeren Personengruppen in der „Suchphase“ (s.o.). Gleichzeitig können Tendenzen zur **Ausweitung von Tele(heim)arbeit** die gegenteilige Wirkung einer stärkeren **Bindung an den Wohnort auslösen**.

7. Das residentielle Mobilitätsverhalten variiert in unterschiedlichen Phasen des Lebenszyklus. Danach sind **junge Personen und Haushalte mobiler als alte, Mieterhaushalte mobiler als Eigentümerhaushalte und kleine mobiler als größere Haushalte**. Diese Aussage gilt insbesondere in der Frühphase der Bildung des ersten eigenen Haushaltes, die durch Ausbildung und Berufsfindung sowie Prozesse der familiären Findung gekennzeichnet ist. Das dieser Lebensphase zugeordnete Mobilitätsverhalten ist durch häufigere Wohnungswechsel charakterisiert. Es verändert sich in der Tendenz, wenn Ehe und Familie begründet werden oder ein berufliches „Settling“ stattgefunden hat.
8. Die **sehr mobile Lebensphase** ist in den Lebensstilen hinsichtlich der Dauer und der Intensität unterschiedlich ausgeprägt. Individuelle Präferenzen und Lebensziele bestimmen den Verlauf mit. So sind beispielsweise die eher konservativen Lebensstile deutlich immobiler als der extrovertierte Typ 4, der „Expressiven und gleichzeitig verantwortungsbewussten Aufstiegsorientierten“.
9. Der wachsende Individualismus korrespondiert vor allem bei den **jüngeren Altersgruppen** häufig mit einem starken **Drang nach Selbstverwirklichung**, wobei die Selbstverwirklichung sich auf das Wohnen, auch in den eigenen vier Wänden und die Wohneinrichtung bezieht. Der **damit einhergehende Suchprozess prägt vor allem die Lebensstile der jüngeren Altersklassen und überlagert sich mit familiären und beruflichen Suchprozessen**. Die Suchprozesse der Individuen werden schwieriger und langwieriger, die Stabilisierung der Lebensumstände findet später statt. Dies wiederum könnte langfristig auch den **Zeitpunkt verschieben, an dem Menschen beginnen an Eigentumsbildung zu denken**.
10. Auch wenn die **Eigentumsbildung im engen Zusammenhang mit dem „Settling“** steht und Eigentümer offensichtlich seltener umziehen als Mieter, so bringt die Eigentumsbildung **nicht automatisch eine immobilere Ein-**

**stellung** hervor. Viele Haushalte sind gegenwärtig zwar nicht mit hohen beruflichen Mobilitätserfordernissen konfrontiert, nehmen diese als Möglichkeit aber durchaus ernst und signalisieren **Bereitschaft zum Ortswechsel für den Fall besserer Erwerbsmöglichkeiten**. Dies betrifft fast die Hälfte aller Eigentümerhaushalte, im wesentlichen solche jüngeren und mittleren Alters. Diese Mobilitätsbereitschaft, die man in Abgrenzung zur residentiellen als präferentielle Mobilität bezeichnen kann, liegt deutlich höher als jene von Mieterhaushalten mit konservativen Lebensstilen. Dies macht deutlich, dass die meisten Haushalte die Bedeutung der Erwerbschancen für die Verwirklichung von Lebensvorstellungen erkennen und die daraus erwachsenden **Herausforderungen für die Wohnsituation ernstnehmen**. Gerade vor dem Hintergrund der häufig geäußerten Befürchtung, deutsche Arbeitnehmer seien zu unflexibel für die heutigen Anforderungen der Arbeitswelt, dürfte dieser Befund von Interesse sein.

### Herausforderungen für die Angebotsseite

11. Insgesamt lässt sich konstatieren, dass **wachsende gesellschaftliche Mobilitätserfordernisse** auf der einen **und eine zunehmende Mobilitätsbereitschaft** der Individuen auf der anderen Seite in jedem Falle zu einer weiteren **Ausdifferenzierung von nachgefragten und akzeptierten Formen der Wohneigentumsbildung** (insbesondere Eigentumsmodelle mit stark reduzierten Transaktionskosten) führen werden. Gleichzeitig sollte eine Überspezialisierung vermieden werden, um nicht nur zeittypische sondern auch für 100 Jahre funktionale Wohnungen anzubieten.
12. Diese Entwicklung verlangt ein **Umdenken auf der Angebotsseite**. Um auch zukünftig erfolgreich Wohneigentum vermarkten zu können, müssen sowohl maßgeschneiderte, insbesondere den neuen Mobilitätserfordernissen Rechnung tragende Angebote für die Wohneigentumsbildung – beispielsweise Eigentumsmodelle mit stark reduzierten Transaktionskosten – als auch Kommunikationsstrategien zur spezifischen Ansprache der unterschiedlichen Lebensstiltypen entwickelt werden .