



EDITORIAL

Andreas J. Zehnder
Vorstandsvorsitzender

Kommt es zu einer Neuauflage der Großen Koalition, dürfte es bei der Wohnungsbau-förderung keine großen Überraschungen geben. Darauf deuten zumindest die Sondie-rungsergebnisse hin.

Mobilisierung von Bauland, Fortführung des Bundes-Engagements beim sozialen Woh-nungsbau, steuerliche Anreize für den frei finanzierten Wohnungsbau und finanzielle Unterstützung der Eigentumsbildung vor allem für Familien – dazu hatten sich beide Parteien schon in ihren Wahlprogrammen bekannt. Dass mit 2 Milliarden Euro die Häl-fte der dafür bis zum Jahr 2021 vorgesehe-nen Mittel allein auf den sozialen Woh-nungsbau entfallen soll, spricht für die Durchsetzungsfähigkeit der SPD. Wie die andere Hälfte konkret umgesetzt werden soll, ist noch offen.

Aber reicht das, um die mehr als angespann-ten Wohnungsmärkte spürbar zu entlasten? Braucht es nicht auch neue Ideen? Etwa die, Betriebe verstärkt zum Bau von Werkswoh-nungen zu motivieren. Oder Kommunen beim Finanzausgleich für eine Baulandbe-reitstellung zu belohnen. Und wie wäre es mit zusätzlichen Impulsen für die Wiederbe-lebung der Idee der Baugenossenschaft? Flankiert von einer langfristig angelegten Stärkung der Eigenkapitalbildung – das wäre doch etwas!

Eigenheimrente wird 10 Jahre alt

– Weiteres Plus im Jahr 2017 –

2018 wird die staatlich geförderte Eigenheimrente 10 Jahre alt. Sie ist ein beliebtes Instrument, um schneller in die eigenen vier Wände zu kommen. Fast 1,8 Millionen Menschen vertrauen mittlerweile darauf. Und Verbraucherschutzorganisationen stellen ihr gute Noten aus.

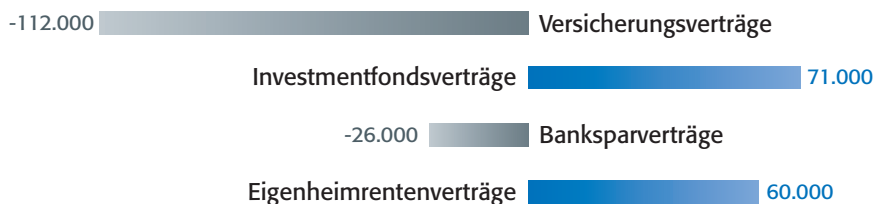
Die Zeitschrift Finanztest urteilte im No-vember 2017: „Ein Riester-Bausparver-trag bleibt erste Wahl für Sparer, die mittel- bis langfristig in die eigenen vier Wände ziehen wollen. Der Zinssatz für das Bauspardarlehen von meist 2,0 bis 2,5 Prozent ist garantiert – auch wenn der Bausparer sein Darlehen erst in zehn Jahren abrufen und die Zinsen am Kapitalmarkt bis dahin dreimal so hoch sein sollten wie heute. Keine andere Sparform bietet diese Sicherheit.“ Hinzu kommt: In der Darlehensphase fließen die steuerbegünstigten monatlichen Beiträge in die Tilgung. Dadurch wird die Zinsbelastung geringer. Die Immo-bilie ist schneller schuldenfrei.

Der Bestand an Eigenheimrenten stieg in den ersten drei Quartalen 2017 um

60.000 auf fast 1,8 Millionen. Ein Plus von sogar 71.000 auf über 3,2 Millio-nen war bei Investmentfondsverträgen zu verzeichnen. Die Zahl der Riester-geförderte Banksparverträge sank dage-gen um 26.000 auf 748.000. Der Be-stand an Versicherungsverträgen verrin-gerte sich um 112.000 auf 10,9 Millio-nen. Für den Bestand an Riester-Renten insgesamt bedeutete dies unter dem Strich ein Minus von 7.000 auf etwas über 16,5 Millionen.

Riester-Geldrentenverträge gibt es seit 2001. Eigenheimrentenverträge kamen 2008 hinzu. Gefördert wird damit der Bau, der Kauf, die Umschuldung oder die Entschuldung einer Immobilie. Auch altersgerechte Umbaumaßnahmen sind förderfähig. ■

Bestandsentwicklung bei Riester-Verträgen 1.-3. Quartal 2017



Quelle: Bundesministerium für Arbeit und Soziales

INHALT

Die Hälfte des Neubaus sollten Eigenheime sein – Interview	2	„Wohnungsbau regional denken“ – Interview	4	Bausparen wichtiger Stabilitätsfaktor in der Immobilienfinanzierung	8
		„Stress and the City“ – Interview	6		

INTERVIEW

Die Hälfte des Neubaus sollten Eigenheime sein

Mit den Perspektiven und Herausforderungen des Wohnungsmarktes hierzulande hat sich eine Untersuchung von empirica im Auftrag der KfW befasst. Dazu das folgende Interview mit Dr. Reiner Braun, Vorstand des Forschungsinstituts.

Was haben Sie bei Ihrer Analyse herausgefunden, was beim allgegenwärtigen Thema Bauen und Wohnen nicht schon bekannt wäre?

Es gibt tatsächlich Neues. Die Wanderungsströme haben sich etwas verändert. Das hat die Öffentlichkeit noch nicht so richtig wahrgenommen. Die zentrale Gruppe der Zuwanderer, die die großen Städte dichtgemacht hat, die Schwärme junger Menschen – vor allem Ausbildungs- und Berufsanfänger – weichen mittlerweile in Städte aus der zweiten Reihe aus. Viele gehen zum Beispiel gar nicht erst nach Berlin, sondern etwa vom nördlichen Brandenburg in Richtung Norden nach Rostock, Schwerin oder Greifswald. Im Süden geht es Richtung Magdeburg, Halle, Leipzig. Und nach Chemnitz – eine Stadt, die man schon fast abgeschrieben hatte und die jetzt davon profitiert, dass andere Städte schon voll und teuer sind.

Das sind neuerdings bevorzugte Zuwanderungsstädte im Osten Deutschlands, wie sieht es im Westen aus?

Zu den neuen Schwarmstädten zählen hier Passau, Bamberg, Fürth und – nicht ganz neu – Ingolstadt. Aber man sieht, das ist alles Bayern. München und Berlin müssen davon ausgehen, dass der Zustrom in Zukunft nicht mehr so groß sein wird. Ein jährlicher Einwohnerzuwachs von 40.000 durch Zuwanderungssaldo, damit kann Berlin künftig nicht mehr rechnen. Unsere Studie zeigt, dass die Stadt im Grunde gar nicht mehr durch Zuwanderung aus Deutschland gewinnt. Und auch für München beschränkt sich das auf das Ausland, während die Zuwanderung aus Süddeutschland und dem restlichen Deutschland fällt.

Inwiefern untermauert die empirica-Analyse bekannte Befunde noch einmal, was Wohnungsengpässe, aber auch Leerstände, Zu- und Abwanderung betrifft?

Grundsätzlich bleibt es beim Schwarmverhalten – nur, dass das eben in die neuen Schwarmstädte umgelenkt wird. Dass sich die ländlichen Räume zugunsten der



empirica-Vorstand Dr. Reiner Braun
Foto: empirica

Städte entleeren, auch dieser Trend hält an. Und es sind auch die altbekannten Schrumpfsregionen – große Teile von Ostdeutschland, daneben in Westdeutschland das Saarland und angrenzende Regionen von Rheinland-Pfalz, in Niedersachsen insbesondere die Region um den Harz und in Bayern Oberfranken.

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

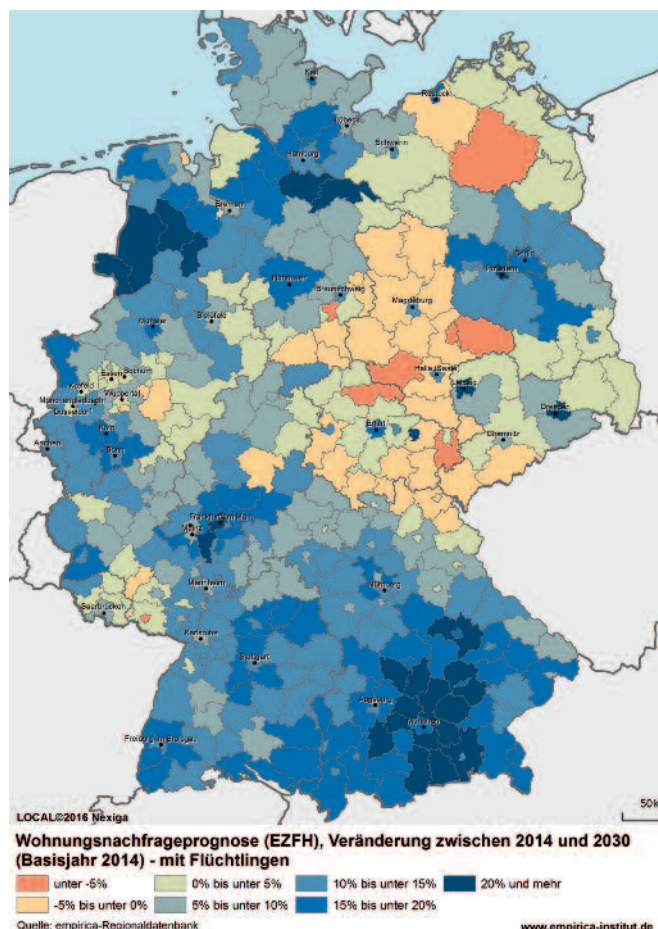
Dazu kommen Ostessen und Ostwestfalen. Das einzige Bundesland, das im Großen und Ganzen keine Schrumpungsgebiete hat, ist Baden-Württemberg.

Wie wird sich die Wohnungsnachfrage entwickeln? Was sagt Ihre Untersuchung hierzu über den Prognosezeitraum bis 2030 aus? Wie viele Wohnungen brauchen wir bis dahin und wo?

Hier ist eine einzige Zahl allein nicht aussagekräftig. Weil wir kurzfristig sehr viele Wohnungen brauchen – 360.000 jährlich bis 2019. Mittelfristig dann schon wieder etwas weniger – rund 280.000 pro Jahr ab 2020 bis 2024. Danach bis 2030 sind es rund 230.000 jährlich. Insgesamt also viereinhalb Millionen Wohnungen. Wobei die Lücke in den Top-7-Städten bei gut 40 Prozent liegt und in den Landkreisen und ländlichen Regionen bei etwa zehn bis zwölf Prozent.

Die Hälfte des Neubaus sollten Ein- und Zweifamilienhäuser sein, ergibt sich aus der empirica-Studie. Worauf gründet sich Ihre Einschätzung?

Wir schauen anhand der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 20 Jahre zurück: Wie haben sich in den unterschiedlichen Regionen die Wohnverhältnisse entwickelt – und dabei auch die Einfamilienhausquote in den unterschiedlichen Haushaltsgrößen und Altersklassen. Da sieht man sehr stabile Entwicklungen: Typischerweise zieht man im Alter zwischen 30 und 45 aus einer Mietwohnung in ein Eigenheim. Eine Familie macht das mit größerer Wahrscheinlichkeit als ein Single. Kinderlose Paare liegen dazwischen. Aber auch sie wohnen heutzutage eher im Eigenheim als früher. Es gibt aber mehr Singles und insofern widerstrebende Effekte, die wir mit der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe berechnen und für die Zukunft fortschreiben. Daraus folgt unsere Nachfrageprognose mit dem Fazit: Die Hälfte des Neubaus sollte auf der Eigenheimschiene stattfinden. Allerdings befürchten wir, dass in den kommenden Jahren bevorzugt Geschosswohnungsbau genehmigt wird.



Die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum steigt bis 2030 im Westen fast flächendeckend

Ist das mehr eine Ahnung oder eher schon Prognose?

Das war in allen vergangenen Zyklen so: Immer dann, wenn der Wohnungsmarkt entlastet ist, werden – relativ zum Gesamtwohnungsbau – mehr Eigenheime gebaut. Bei angespanntem Wohnungsmarkt – mehr Mietwohnungen. Denn dann gibt es auch wieder Sonderprogramme für den sozialen Wohnungsbau und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau. Und die Großstädte – siehe Berlin – gehen dazu über, Investoren zu drängen auf Bauland in kommunaler Verfügung Mietwohnungen zu bauen, und nicht Eigenheime.

Bauland. Erst mal haben, muss man allerdings sagen. In manchen Städten – nun nicht gerade Berlin – sind die

Reserven tatsächlich weitgehend aufgebraucht.

Bauland ist der Flaschenhals. Wenn keine eigenen Flächen mehr zur Verfügung stehen, müssen die Städte enger mit dem Umland kooperieren. Das ist allerdings schwierig, weil die Umlandgemeinden gar nicht so scharf darauf sind. Das Umland muss zudem angeschlossen sein. Stichwort ÖPNV. Dafür müssen wir sorgen. Und außerdem dafür, dass das Leben auch in den ländlichen Regionen attraktiv bleibt und die Leute nicht mehr fluchtartig in die Städte ziehen.

Das heißt?

Wir brauchen auch in den Schrumpfsregionen ÖPNV-Anschluss, genauso wie bauliche Infrastruktur in den zentralen Orten und in den anderen kleineren Ge-

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

meinden eine Art „fliegende Händler und Ärzte, ebenso mobile Banken“ für die Grundversorgung. Und Wohnungsneubau – wenn er denn stattfindet – vorrangig in den innerörtlichen Leerständen. Damit

dort wieder buntes Leben einzieht. Nur dafür sollte man gegebenenfalls auch Anreize setzen. Neubau in Schrumpfsregionen aber um Himmels Willen nicht verbieten. Von solchen Überlegungen hört

man jetzt des Öfteren. Denn wer neu baut, der bleibt und zieht nicht auch noch weg in die Stadt. Das heißt, wir bekommen das Problem nur gelöst, wenn wir es von beiden Seiten anpacken. ■



Neue Informationsbroschüre

Der Verband der Privaten Bausparkassen hat eine neue Broschüre mit dem Titel „Energetisch sanieren – mehr Wohnkomfort, gut fürs Klima, staatlich gefördert“ publiziert. Sie wendet sich in erster Linie an Hausbesitzer und Bauherren und informiert darüber, wie die energetische Sanierung von Wohngebäuden in Angriff genommen werden kann.

Die Broschüre kann als PDF-Dokument von der Website des Verbands www.bausparen.de/Service/Ratgeber und Broschüren heruntergeladen werden. Gedruckte Einzel-exemplare können kostenlos gegen Einsendung eines mit 1,45 Euro frankierten Rückumschlags angefordert werden. Der Umschlag mit der Anforderung ist zu senden an den Verband der Privaten Bausparkassen e.V., Postfach 303079, 10730 Berlin.

INTERVIEW

„Wohnungsbau regional denken“

Muss Wohnungsbauplanung an den kommunalen Grenzen haltmachen? Im Interview spricht Freiburgs Bürgermeister Martin Haag über regionale Konzepte und Hebung eigener Potenziale in der wachsenden Stadt.

Wie zufrieden sind Sie mit der Wohnsituation in Freiburg?

Wohnen kann man in Freiburg wunderschön und in hoher Lebensqualität, auch durch das Umland. Man ist schnell in der Schweiz und in Frankreich. Mit der Situation am Wohnungsmarkt sind wir generell nicht zufrieden. Die Ursachen sind klar: Wir sind eine wachsende Stadt. Das bringt uns voran, belastet andererseits aber den Wohnungsmarkt. Und so viel

steht fest: Bei der Einwohnerzahl von über 230.000 wird es nicht bleiben.

Wen zieht es denn vor allem in Ihre Stadt?

Wir sind eine klassische Schwarmstadt, vom Durchschnitt der Bevölkerung her eine der jüngsten – wenn nicht gar die jüngste Stadt Deutschlands. Wir wachsen vor allem durch Bildungswanderung innerhalb Europas, aber auch Deutschlands.

Viele, die an der Universität oder anderen Hochschulen eine Ausbildung genießen, gründen hier dann auch eine Familie. Denn auch unser Arbeitsmarkt – mit dezentraler Struktur und einer Arbeitslosenquote von derzeit rund fünf Prozent – ist attraktiv. Arbeit finden die Neubürger beispielsweise im Gesundheitsbereich bei Pharmaherstellern und in der Medizintechnik, in unterschiedlichen Forschungsbereichen oder auch in Anwaltskanzleien.

Fortsetzung auf Seite 5

Fortsetzung von Seite 4

Was beschäftigt Sie als Baubürgermeister vor diesem Hintergrund zurzeit am meisten?

Die Standortsuche: Wo können neue Wohnungen entstehen? Im Innenbereich sind wir nur noch kleinteilig unterwegs, nachdem wir in den letzten zwei bis drei Jahrzehnten die Entwicklung dort intensiv vorangetrieben und die Potenziale ausgeschöpft haben. Die Stadt hat keine großen Kasernengelände mehr, keine Industrieflächen, die wir umplanen können. Deshalb widmen wir uns auch wieder intensiv der Außenentwicklung. – Außerdem: In den vergangenen Jahren sind in Freiburg zwei große Stadtteile entstanden. Jetzt planen wir einen dritten für 15.000 bis 20.000 Bewohner.

Wie man hört, hat Freiburg wegen der Engpässe am Wohnungsmarkt zu einem „Trick“ gegriffen. Umlandkommunen können demnach mit Bauland aushelfen, indem sie Flächen über den Eigenbedarf hinaus ausweisen – und damit mehr als die Landesplanung gemeinhin erlaubt?

„Trick“ würde ich es nicht nennen. Es ist vielmehr ein Verfahrensvorschlag unsererseits, der jetzt auch von Land und Region akzeptiert ist. Ausgehend von der Überlegung: Muss die Wohnungsbauplanung denn an den kommunalen Grenzen haltmachen? – Das macht die Nachfrage doch sowieso nicht. Die Leute denken bei der Wohnungssuche regional. Also muss man auch Freiburg und die Wohnungsnachfrage größer denken. Und das geschieht, indem wir unseren Bedarf an Wohnbauflächen – nunmehr fachlich und rechtlich auch gegenüber der Regional- und Landesplanung abgesichert – teilweise an Nachbargemeinden übertragen können. Diese müssen allerdings bestimmte Anforderungen erfüllen.

Was sollten Kommunen denn noch mitbringen außer genügend Flächen und die Bereitschaft zur Kooperation?

Sie müssen insbesondere gut für den öffentlichen Nahverkehr erschlossen und an Ortszentren angebunden sein, so dass

auch die Versorgung des täglichen Bedarfs und die soziale Infrastruktur sichergestellt sind. In vielen Ortschaften um Freiburg gibt es das alles noch. Und eine ganz wesentliche Motivation der Bürgermeister aus dem Umland ist es ja, durch Einwohnerzuwachs die vorhandene Infrastruktur zu stabilisieren. Vor allem junge Leute sollen sich wieder ansiedeln. Dafür sind die Gemeinden auch bereit, entsprechende Flächen auszuweisen. Dabei geht es um ein gesundes Wachstum – kein überdimensioniertes mit einer Verdoppelung der Einwohnerzahl innerhalb weniger Jahre. Die Zeiten sind vorbei. Das ist wohl eine Erfahrung, die man gerade überall in Deutschland macht.

Inwieweit sind Sie denn inzwischen mit Umlandkommunen im Gespräch oder vielleicht schon im Geschäft? Und um welche Flächenpotenziale geht es dabei?

Angesprochen haben wir in einer Art erster Werbephase bei Gesprächen am runden Tisch mit Bürgermeistern eine ganze Reihe der insgesamt 75 Gemeinden in der Region und sind jetzt mit ca. 15 bis 20 davon intensiver in der Diskussion. Zurzeit geht es um 35 Hektar, die sich auf ca. sechs Gemeinden verteilen. Hier hoffen wir natürlich, dass das erst der Anfang ist. Konkret sprechen wir jetzt beispielsweise mit der Gemeinde Vörstetten nördlich von Freiburg über ein Baugebiet von rd. 1,2 Hektar.

Das wären umgerechnet wie viel Wohneinheiten, die dort in welcher Struktur entstehen könnten?

In der derzeitigen Phase gehen wir in Vörstetten von 45 Wohneinheiten für knapp 100 neue Bewohner aus – als Reihenhäuser, aber zum Teil auch im Geschosswohnungsbau. Eine schöne Eigentumswohnung in einem übersichtlichen Mehrfamilienhaus mit höchstens drei Geschossen und Freiräumen wie Terrasse oder einem kleinen Garten – diese Möglichkeit wird inzwischen auch sehr gern angenommen anstelle des klassischen freistehenden Einfamilienhauses. In urbaneren



Prof.-Dr. Martin Haag, Bürgermeister und Dezernent Stadtentwicklung und Bauen, Freiburg
Foto: Stadt Freiburg

Umlandkommunen können auch mal vier Geschosse realisiert werden. Dieser Trend hat nicht zuletzt mit Preisen und finanziellen Möglichkeiten zu tun.

Apropos Preise. Mit wie viel müsste denn eine Familie, die ins Wohneigentum strebt, in Freiburg und Umgebung momentan in etwa kalkulieren?

Eigentumswohnungen in Freiburg kosten ab 4.000 Euro der Quadratmeter. Nach oben kann es auch fast fünfstellig werden. Wobei es im Umland durchaus Kommunen gibt, die nicht weit von dieser Preisentwicklung entfernt sind. Das betrifft vor allem Gemeinden wie beispielsweise Kirchzarten und Waldkirch, die landschaftlich sehr schön am Schwarzwald-Rand gelegen sind, eine sehr gute Infrastruktur sowie insbesondere eine gute Schienenanbindung an das Oberzentrum Freiburg und hervorragende Baugebiete haben. Aber diesen Prozess – dass Kauf- und Mietpreise steigen – beobachten wir insgesamt in der Region. Beispielsweise liegen die Preise für Eigentumswohnungen auch im Umland bereits über 3.000 Euro je Quadratmeter.

Was können Sie Städten in ähnlicher Situation wie Freiburg an Erfahrung weitergeben?

Fortsetzung auf Seite 6

Fortsetzung von Seite 5

Auf jeden Fall lohnt es sich, mit der Region ins Gespräch zu kommen. Weil – unabhängig davon, was an konkreten Projekten herauskommt –, der Wohnungsmarkt ein regionaler Markt ist. Deshalb muss man sich mit seinen Nachbargemeinden darüber verständigen und auch abstimmen, wie die Entwicklung sinnvoll und koordiniert ablaufen soll. Ein regionales Konzept ersetzt dabei nicht die eigenen Bemühungen. Mit den erwähnten 35 Hektar allein können wir das Freiburger Wohnungsproblem nicht lösen. Inso-

fern tun wir das eine, ohne dass andere zu lassen. Wir sind auch weiterhin dran, unsere eigenen Potenziale zu untersuchen und dann auch über Bebauungspläne zu heben.

Welche Erwartungen haben Sie an die Wohnungsbaupolitik einer künftigen Bundesregierung?

Die Wohnbaulandgewinnung ist in den vergangenen Jahren durch neue Standards und Vorschriften schwieriger geworden. Deshalb gehören alle Fachver-

fahren auf den Prüfstand wie etwa Artenschutz- oder Wasserrecht, bei denen es restriktive Vorschriften im Einzelfall sehr schwer machen, Wohnbauland auszuweisen. Gleichzeitig wird es auch immer schwieriger, private Grundstücke zu mobilisieren. Hier wäre es sicherlich hilfreich, wenn man die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen vereinfachen würde – auch für kleinere Flächen. Um den Kommunen ein Instrument an die Hand zu geben, auch da tätig werden zu können. ■

INTERVIEW

„Stress and the City“

Warum Stadtstress krank machen kann und was das mit Städtebau und Architektur zu tun hat – darüber spricht im Interview der renommierte Stressforscher, Psychiater und Psychotherapeut Dr. Mazda Adli aus Berlin, der dazu jüngst ein gleichnamiges Buch veröffentlicht hat.

Mehr als je zuvor zieht es Menschen in die Städte. Müsste es beim Umzug dorthin heißen: Zu Risiken und Nebenwirkungen fragen Sie Ihren Psychiater oder Psychotherapeuten? Würden Sie abraten, in die Stadt zu ziehen?

Ich rate niemandem ab, in die Stadt zu ziehen. Denn die Stadt hat natürlich auch viele Vorteile für viele Menschen. Weil sie sowohl berufliche wie auch persönliche Entwicklung und Entfaltung verspricht. Weil es häufig mehr Chancen auf Wohlstand gibt. Weil die Gesundheitsversorgung besser und die kulturelle Vielfalt größer ist. All das fasst man unter dem Begriff „Urban Advantage“ zusammen. Das ist ja auch ein Grund, warum unsere Städte wachsen und die Menschen zunehmend zu Stadtbewohnern werden.

Dadurch wird es aber auch enger in der Stadt. Sie haben sich als Stressforscher die Frage gestellt, ob Städte

uns wahnsinnig machen. Warum? Das klingt ja nun auch nicht gerade harmlos.

Unsere Städte werden größer und wir müssen uns im Klaren darüber sein, dass Stadtleben eben auch ein Gesundheitsrisiko mit sich bringen kann. Es sind vor allem bestimmte Stressfolgeerkrankungen, die bei Stadtbewohnern gehäuft vorkommen. Das zeigen die epidemiologischen Zahlen. Zugleich legen Studien nahe, dass das Gehirn eines Städters anders auf Stress reagiert als das eines Landbewohners. Als Stressforscher interessieren mich Dinge, die unsere Stressempfindlichkeit und damit auch Empfindlichkeit für Stressfolgeerkrankungen verändern. Und dazu scheint das Stadtleben zu gehören.

Das bedeutet konkret?

Wir wissen, dass die Wahrscheinlichkeit für einen in der Stadt Aufgewachsenen Menschen, an Schizophrenie zu erkranken, nahezu dreimal so groß ist wie bei

jemandem, der auf dem Land aufgewachsen ist. Und das Risiko, an einer Depression zu erkranken, ist für Stadtbewohner anderthalb mal so groß ist wie für Landbewohner. Auch für Angsterkrankungen gibt es ein etwas höheres Erkrankungsrisiko in der Stadt. Das gilt nicht für jede psychische Erkrankung und nicht für jedes Problem. Aber für manche.

Sie machen Ihren Befund auch am Lebensalter fest. Inwiefern ist hier das Risiko für eine seelische Erkrankung durch das Stadt- respektive Landleben größer oder kleiner?

Unser Organismus, unsere Psyche reagieren in unterschiedlichem Lebensalter unterschiedlich auf Umwelteinflüsse. Die ersten 15 Lebensjahre scheinen ein kritisches Zeitfenster zu sein, wo der Einfluss von Stadtleben sich besonders niederschlägt. Je mehr der ersten 15 Lebensjahre man in einer Stadt verbracht hat

Fortsetzung auf Seite 7

Fortsetzung von Seite 6

und je größer sie ist, umso größer das Schizophrenie-Risiko später im Erwachsenenalter. Untersuchungen zeigen zudem, dass bestimmte stress- oder emotionsverarbeitende Hirnareale etwas kleiner sind, wenn man die ersten 15 Lebensjahre in der Stadt verbracht hat.

Auf dem Land aufwachsen und dann in die Stadt gehen, erscheint insofern als die günstigere Variante?

Nein, das kann nicht die Alternative sein. Abgesehen davon, dass die meisten Menschen sich gar nicht aussuchen können, wo sie wohnen. Das ist häufig davon abhängig, wo man arbeitet und wie man sich auch als Familie organisiert. Die Alternative ist, dafür zu sorgen, dass Menschen, die in der Stadt leben und dort aufwachsen, diesem Gesundheitsrisiko weniger ausgeliefert sind. Eine große Rolle spielt hierbei sozialer Stress, der aus der Gleichzeitigkeit von hoher sozialer Dichte und sozialer Isolation, also zum Beispiel Ausschluss Erfahrung, erwächst. Diesem sozialen Stress, der in der Stadt häufiger vorkommt, gilt es entgegenzuwirken. Zudem muss man gerade Kindern und Jugendlichen, die in der Stadt aufwachsen, den Zugang zu den Vorteilen der Stadt, dem Urban Advantage, erleichtern.

Was fassen Sie denn unter sozialer Dichte zusammen? Wenn sehr viele Menschen auf wenigen Quadratmetern leben?

Nicht allein. Soziale Dichte ist mit übermäßiger Enge am besten erklärt. – Overcrowding auf Englisch trifft es noch genauer – das ist sozusagen Enge, bei der es an Rückzugsraum fehlt. Dichte, für die es keinen Ausweg gibt. Und wir wissen aus der Biologie und der Verhaltensforschung, dass übermäßige Enge auch bei fast allen Tierarten zu Verhaltensänderungen und Krankheiten führt. Das kennt man zum Beispiel vom gegenseitigen Picken bei Hühnern, die in zu engen Ställen gehalten werden.

Als neuen Wissenschaftszweig und zugleich Schnittpunkt von Stadtplanung, Stadtsoziologie und Psychologie haben

Sie die Neurourbanistik mit ins Spiel gebracht. Wie soll das funktionieren?

Wir brauchen einen Schulterschluss, wenn es darum geht zu verstehen, wo krankmachender sozialer Stress in der Stadt entsteht. Welche städtebaulichen und architektonischen Merkmale ihn verstärken und welche ihm entgegenwirken. Was ihn ausmacht und wie er unter die Haut kommt. Und das ist natürlich erst dann zu verstehen, wenn Stadtplaner, Architekten und Psychiater, Psychologen eng zusammenarbeiten. Erst dann kann man auch über so etwas wie Prävention nachdenken. Wenn es beispielsweise darum geht: Wie sollte eine Straße oder Nachbarschaft aussehen, um sozialen Stress zu minieren, psychisches Wohlbefinden und die Resilienz von Stadtbewohnern zu verbessern?

Angenommen, Sie hätten die Stadtplanungshoheit – was würden Sie vorschlagen? Wie wäre denn zu bauen, dass es der Psyche guttut?

Was es in erster Linie braucht, sind öffentliche Plätze, die auch genutzt werden, und Straßen, die die Menschen dazu stimulieren, vor ihre Haustür zu treten. All das hilft, sozialer Isolation entgegenzuwirken und die Unterstützungsstrukturen und Kontakte zu erhöhen. Also genug öffentlicher Raum, gut gestaltete Straßen und Gehwege, die nicht nur Transitonen, sondern auch Verweilzonen sind.

Sie haben die Welt bereist und auch schon in vielen Städten dieser Welt gelebt. Haben Sie dieses Ideal zumindest in Teilen irgendwo verwirklicht gesehen?

Keine Stadt macht alles richtig. Das wäre vielleicht auch utopisch. Aber es gibt verschiedene kleine Beispiele. Ich finde, dass Berlin, die Stadt, in der ich lebe, das schon relativ gut macht. Wir haben hier viel öffentliche Plätze. Viel Leben, das sich außerhalb der eigenen vier Wände abspielt. Und viel Zeit, die unter freiem Himmel verbracht wird – seitens der verschiedenen Generationen. Es gibt außerdem relativ viel Grün. Alles Faktoren, die die soziale Interaktion verbessern.



Priv.-Doz. Dr. Mazda Adli

Foto: Fliedner/Koroll

Noch einmal zum Stadtgrün und einem erstaunlichen Studienergebnis, auf das Sie bei Ihren Forschungen auch Bezug nehmen: Je dichter die Baumkronen, tatsächlich desto besser für die Menschen?

... desto höher die Kooperationsbereitschaft und die soziale Unterstützung der Menschen untereinander, die unter diesen Bäumen wohnen und leben. – Das lässt sich tatsächlich messen. Und daran merkt man, dass man durch stadträumliche Gestaltung das Verhalten von Menschen durchaus beeinflussen kann.

Stadtmensch oder Landmensch – wozu würden Sie sich eher zählen?

Ich selber bin ein absoluter Großstadtmensch und in der wunderbaren Großstadt Köln zur Welt gekommen, habe dann in verschiedenen Großstädten wie Teheran, San Francisco, Wien, Paris gelebt – jetzt in Berlin. Ich schätze das Leben in großen Städten sehr und würde wahrscheinlich auch nicht so schnell im ländlichen Raum Wurzeln schlagen können. Aber ich habe eben auch das Glück, guten Zugang zu den Vorteilen der Stadt zu haben. ■

Mit Dr. Mazda Adli sprach die Wirtschaftsjournalistin Carla Fritz.

Eigenheimrente – staatlich geförderte Altersvorsorge

Die eigenen vier Wände sind die einzige Form der Altersvorsorge, die man bereits in jungen Jahren genießen kann. Die Eigenheimrente erleichtert den Einstieg. Zum 1. Januar 2018 wurde die Grundförderung für Riester-Sparer erhöht. Nähere Informationen finden sich in einer aktualisierten Broschüre des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V.

Diese finden Sie auf der Verbands-Website www.bausparkassen.de unter Service/Ratgeber und Broschüren.



WISSENSCHAFTLICHES ARBEITSPAPIER

Bausparen wichtiger Stabilitätsfaktor in der Immobilienfinanzierung

Durch die frühzeitige Bildung von Eigenkapital, die Zinssicherheit über die gesamte Spar- und Darlehensphase hinweg und die Verbreitung von Bausparverträgen in allen Einkommensgruppen leistet der Bauspargedanke in Deutschland einen wichtigen Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Stabilisierung der Immobilienfinanzierung. Das ist die zentrale Aussage eines Arbeitspapiers der Wissenschaftler Marcel Tyrell, Manuel Molterer und Julian Amon von der Zeppelin Universität in Friedrichshafen.

Kernstück der Argumentation ist dabei, dass die Zinsgarantie in der Spar- und Darlehensphase spezifische Anreize für die Bausparer setzt: Sinken unvorhergesehen die Zinsen, was einen Boom auslösen kann, weichen Nicht-Bausparer ihre Kreditnachfrage aus, während sich Bausparer mit höher verzinsten Verträgen eher zurückhalten. Das wirkt einer Überhitzung entgegen. Steigen die Zinsen unerwartet, sinkt die Nachfrage von Seiten der Nicht-Bausparer, während Bausparer jetzt ihr Bauspardarlehen abrufen. Das wiederum wirkt einer Rezession entgegen.

Da die Immobilienpreise stark von Zinsniveau und Zinserwartungen auf den Kapitalmärkten getrieben werden, haben Bausparer und Nicht-Bausparer mit Blick auf die Finanzierungskosten also gegensätzliche Anreize. Auch wenn die Bauspardarlehen keineswegs den Großteil am gesamten Finanzierungsmix ausmachen, wirkt das Bausparen damit aus makroökonomischer Perspektive insgesamt systemstabilisierend.

Durch die anhaltende Niedrigzinsphase würden die Bausparkassen allerdings gezwungen, aus betriebswirtschaftlichen

Gründen Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen – wie ergänzende variable Tarife oder den Ausbau von Vor- und Zwischenfinanzierungen – durch die die stabilisierende Wirkung des Bausparsystems zusehend verwässert werde. Auch aus diesem Grund ist also eine Normalisierung der EZB-Geldpolitik dringend erforderlich ist.

Das Arbeitspapier gibt es nur in englischer Sprache. Es steht zum Download bereit unter https://papers.ssrn.com/sol3/Papers.cfm?abstract_id=2873919 ■

IMPRESSUM

Herausgeber:
Verband der Privaten Bausparkassen e. V.
Für den Inhalt verantwortlich: Alexander Nothhaft
Satz: Eins 64 Grafik-Design, Bonn

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin
Telefon: (030) 59 00 91-523 · Telefax: (030) 59 00 91-501
Internet: www.bausparkassen.de