

Akiya 空き家

Ursachen und Maßnahmen zu leer stehenden Wohnhäusern in Japan

Beitrag von Dr. med Ernst Engelmayr MBA

Kaihō 2 März / April 2021

Die folgenden Ausführungen basieren auf der gleichnamigen Seminararbeit, die Anna Rike Grauvogl, Studentin (Master) Japanologie, am Japan-Zentrum der LMU, im Rahmen des Seminars „Japan als Entschleunigungsgesellschaft? Phänomene, Diskurse und Praktiken in der japanischen Gegenwartsgesellschaft“ (Leitung Prof. Dr. Evelyn Schulz, Sommersemester 2020) verfasste. Die Aufbereitung des Materials für den vorliegenden Beitrag erfolgt mit freundlicher Genehmigung der Autorin und tatkräftiger Unterstützung von Frau Prof. Evelyn Schulz.

Japans Bevölkerung schrumpft deutlich!

In den Statistiken zur **Überalterung der Gesellschaft** und im Hinblick auf die damit verbundenen ungünstigen demographischen Entwicklungen belegt Japan einen Spitzenplatz. Das Bevölkerungswachstum Japans erreichte um das **Jahr 2010 mit 128.057 Millionen Einwohnern** seinen Höhepunkt. Seitdem nimmt die Bevölkerung Japans kontinuierlich ab. Laut einer Statistik des Statistics Bureau of Japan 総務省統計局 aus dem **Jahr 2018** war die Bevölkerung Japans in jenem Jahr bereits auf **126.443.000 Menschen** zurückgegangen. Die weitere Entwicklung lässt keinen Zweifel daran, dass dieser Trend der Bevölkerungsabnahme weiter anhält.

Schätzungen des National Institute for Population and Social Security Research 日本の将来推計人口 zufolge könnte Japans Bevölkerung im **Jahr 2060** nur noch etwa **87 Millionen** betragen. Dieser Wert deckt sich mit der Schätzung, dass die Gesamtbevölkerung Japans in etwa 40 Jahren auf unter 90 Millionen Menschen und nach weiteren 100 Jahren auf einen Tiefpunkt von 50 Millionen Menschen fallen wird.

Demographisch zählt Japan zu einem der „ältesten Länder“!

Gegenwärtig sind 25% der Bevölkerung 65 Jahre und älter, weshalb Japan auch als „hyper-aged society“ bezeichnet wird. Dazu kommt, dass die Geburtenrate in Japan sehr gering ist: im Jahr 2016 lag sie bei 1,44. Auch das führt dazu, dass die Gesellschaft Japans weiter schrumpft.

Landflucht verändert die Gesellschaft und sorgt für Probleme!

Ein weiteres weltweites gesellschaftspolitisches Problem, das auch in Japan von großer Relevanz ist, ist die Landflucht: Junge Menschen drängen immer mehr in die Städte, vor allem in die großen Metropolen. So gibt es auch in bayerischen Regionen, z.B. Oberfranken und Oberpfalz, „sterbende Dörfer“. Die Jungen sind weg, zurück bleiben nur die Alten. Dies führt zu dem Problem der **„leerstehenden Häuser“** (jap.: akiya 空き家). In Deutschland sind diese bisher nur eine Randerscheinung, in Japan hingegen sind sie bereits ein seit längerem bekanntes Problem.

Offiziellen Daten des Statistics Bureau of Japan zu „Dwellings by Occupancy Status (2003 to 2018)“ 居住世帯の有無別住宅数 (平成 15~30 年) zufolge gab es **2018** in Japan **8,46 Millionen Akiya**, was einem Anteil unter den Wohngebäuden von 13,6% entspricht. Dieser Wert bezieht sich auf ganz Japan, wobei es große regionale Unterschiede gibt. Beispielsweise war 2013 die Präfektur Yamanashi 山梨県 mit 17,2% die Präfektur mit dem größten Anteil von Akiya und die Präfektur Miyagi 宮城県 mit 9,1% die mit dem geringsten. In Tōkyō betrug der Anteil der Akiya unter den Behausungen ebenso überraschenderweise 11,1%, was ein vergleichsweise hoher Wert ist. In einem „stabilen“ Wohnungsmarkt gelten 1% bis 5% Leerstandrate als normal und förderlich. In Deutschland liegt die Zahl der leer stehenden bzw. verlassenen Häuser in den Großstädten München und Hamburg bei 0,6% und 0,7%, wohingegen der Anteil im östlichen Deutschland, die Hauptstadt ausgeschlossen, bei 6,5% liegt.

Worin liegen die Gründe für diese Entwicklung in Japan?

Einen maßgeblichen Hintergrund bildet eine Politik, die seit Jahrzehnten den Wohnungsmarkt aus wirtschaftlichen Gründen vorantreibt, obwohl der Bedarf seit Jahren gesättigt ist. Diese führte dazu, dass vor allem in ländlichen Regionen ein deutliches Überangebot an Wohnungen entstand: Seit 1968 übersteigt die Gesamtzahl der Wohngebäude die Gesamtzahl der Haushalte. Im Jahr 2013 gab es einen Überschuss von 8,18

Millionen Häusern. Dies führt dazu, dass es mittlerweile schwierig geworden ist, ein Haus zu vermieten oder zu verkaufen, es sei denn, die Standort-faktoren sind sehr gut.

Diese Entwicklung wird dadurch verstärkt, dass man in Japan **lieber in einem Neubau** als in einem Altbau wohnen möchte und der Wunsch nach einem Eigenheim sich vor allem auf Neubauten konzentriert.

Wohnungsbau-Unternehmen wiederum reagieren auf diese Wünsche und den daraus resultierenden Bedarf an neuen Wohnungen und Häusern.

So wurden dem Ministerium für Land, Infrastruktur und Transport 国土交通省 zufolge im **Jahr 2014 über 970.000 neue Wohnhäuser** errichtet. Zwar ist dieser Wert im Vergleich zu früheren Jahren niedriger geworden, dennoch geht die Anzahl von fast einer Million Neubauten am tatsächlichen Bedarf vorbei.

Ein weiterer Faktor, der die Zunahme von Akiya fördert, sind **Policen für Wohnhypotheken**. Diese unterstützen den Kauf von neuen Häusern und tragen damit dazu bei, dass alte Wohngebäude aus dem Wohnungsmarkt verschwinden und dauerhaft zu Akiya werden.

Schließlich führen auch steuerliche Anreize dazu, dass man baufällige und leerstehende Häuser (akiya) auf einem Grundstück stehen lässt, anstatt sie abzureißen. Dies liegt daran, dass die Grundsteuer für brachliegendes Land fünfmal höher ist als für bebaute Flächen. Ein anderer Fall sind so genannte **shigaika kuiki** 市街化区域 („Urbanisierungs-Gebiete“). Dabei handelt es sich um Gebiete in Vorstädten und auf dem Land, die mit dem Ziel die Urbanisierung voranzutreiben, als „Urbanisierungs-Gebiete“ ausgewiesen werden und in der Folge niedriger besteuert werden als ungenutztes Land oder gar landwirtschaftliche Flächen, die vergleichsweise gering besteuert werden. Dieses steuerliche Instrument wird seit den 1970er Jahren eingesetzt, um Baugrund zu gewinnen. Dies hat dazu geführt, dass mancher Landbesitzer kostengünstige Apartmenthäuser errichtet, wenn die Gegend, in der sein Grundstück liegt, als ein solches „Urbanisierungs-Gebiet“ ausgewiesen wurde.

Welche Lösungsansätze gibt es in Japan?

Zusammenfassend kann man sagen, dass es viele private Projekte gibt, die zwar nicht unbedingt konkret auf Akiya ausgerichtet sind, die aber durch eine Stärkung der lokalen Gemeinschaft und eine Bindung der Bewohner an ihre Heimat durchaus einen positiven Einfluss auf die Situation der Akiya haben können. Daher sollte die private Ebene bei den Überlegungen zu möglichen Lösungen des Problems nicht unterschätzt werden. Zumal die endgültige Entscheidung, ob ein Haus aufgegeben wird, immer bei dem Besitzer liegt. Ein weiterer Aspekt sind Maßnahmen auf lokaler Ebene. **Viele Regionen leiden unter Entvölkerung**, Wegzug der jungen Bevölkerung in die Städte und anderen gesellschaftlichen Problemen. Dazu zählt die stetige Zunahme der Zahl der Akiya. Einige Städte und Regionen versuchen daher ihre Akiya in sogenannten **Akiya Banks** 空き家バンク anzubieten.

Leider gibt es für diese „Banks“ kein einheitliches System, was zu Schwierigkeiten beim tatsächlichen Erwerb eines Akiya führt. In Städten wie z.B. in Kyotō gibt es Projekte, die in der Bevölkerung ein Bewusstsein für die Problematik schaffen und Unterstützung bei der Nutzung von Akiya anbieten. Die Projekte in Kyoto sind ein sehr guter Anfang, allerdings sind sie nur auf eine Stadt beschränkt. Es wäre daher gut, wenn solche vielversprechenden Konzepte auch in anderen Gegenden oder sogar landesweit angewendet und von der Politik unterstützt würden.

Die Politik hat mittlerweile reagiert und **2014 ein „Sondergesetz über die Förderung leerstehender Häuser“** (空家等対策の推進に関する特別措置法) erlassen, das die Identifizierung von Akiya und deren Besitzern erleichtert und die Durchsetzung von Empfehlungen und Anordnungen für deren Besitzer ermöglicht. Damit unterstützt das Gesetz vor allem die Lösung akuter Probleme von bereits vorhandenen Akiya. Allerdings trägt es nicht dazu bei, für die Zukunft die Zahl von neuen Akiya zu reduzieren. Dies liegt darin begründet, dass die Wohnungsbau-Politik in Japan unverändert vor allem auf wirtschaftliches Wachstum ausgerichtet ist. Diese Zusammenhänge müssten daher überdacht werden, um dem Problem der Akiya dauerhaft Herr zu werden.

Literaturhinweise:

Kubo, Tokomo und Yoshimichi Yui (2020). The Rise in Vacant Housing in Post-growth Japan. Housing Market, Urban Policy, and Revitalizing Aging Cities. Singapur: Springer Singapur.

Miki, Seko (2019). Housing Markets and Household Behavior in Japan. Singapur: Springer Nature.

Zhang, Beibei (2020). "Why Is Japan's Housing Vacancy Rate So High? A History of Postwar Housing Policy". Social Science Japan Journal 23 (1), S. 65-77.