

Zukunft Wohnen – wie beheben wir die Wohnungsnot?

Welche Wohnungen brauchen wir künftig?
Wie bekommen wir mehr preiswerten Wohnraum?

Ökonsult GbR, Stefan Flaig, flaug@oekonsult-stuttgart.de, 0711/255 196 34

Grüne Rhein-Neckar – 14. September 2023

Ökonsult: seit 1,5 Jahrzehnten beim Thema und der Kommunalberatung aktiv, vor allem im Landesprogramm „Flächen gewinnen“.

Landauf, landab nimmt der Flächenverbrauch wieder zu. Gewerbegebiete und Wohnbaugebiete werden ausgewiesen, als gäb's kein Morgen. Brauchen wir wirklich Neubaugebiete, um die Wohnungsnot zu beheben?

Ich will Ihnen heute zeigen, dass wir zumindest keinerlei EFH/ZFH mehr brauchen und dass teures Eigentum nicht die Wohnungsnot beseitigt.

Neubaugelbiete gegen Wohnungsnot?

- ⇒ Wer leidet unter der Wohnungsnot und braucht preiswerten Wohnraum?
- ⇒ Helfen Neubaugelbiete und Eigentum gegen die Wohnungsnot?
- ⇒ Welche Auswirkungen hat der demografische Wandel auf die Immobilien?

Grüne Rhein-Neckar – 14. September 2023

Mehr Bauland, heißt es landauf, landab. Die Wohnungsnot wird dabei als Hauptargument für weitere Neubaugelbiete angeführt. Beleuchten wir doch dieses Totschlagargument mal genauer mit drei Fragen.

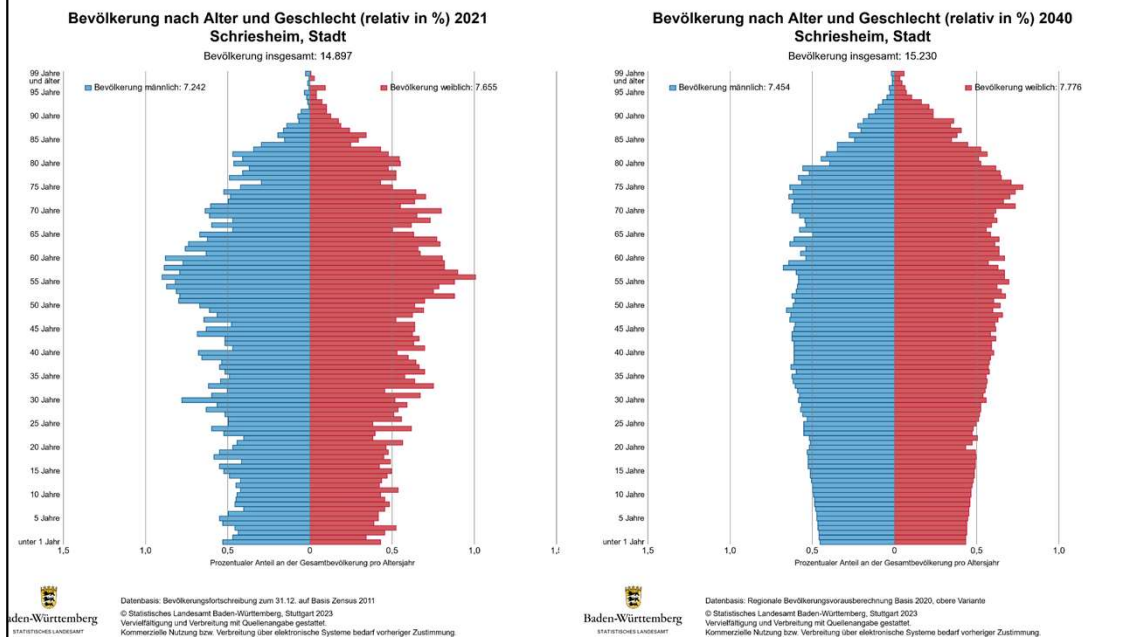
Diese werden ich Ihnen im Folgenden beantworten und belegen, dass am wirklichen Bedarf vorbeigeplant und –gebaut wird. Neubaugelbiete auszuweisen, um die Wohnungsnot zu bekämpfen, ist so falsch wie den Spitzensteuersatz zu senken, um Geringverdiener zu entlasten.

Ganz wichtig vorab: Entscheidend für den Wohnraumbedarf ist nicht die Zahl der Köpfe, sondern die Altersgruppen und damit die Nachfrager/Anbieter. Das hat ganz viel mit dem demografischen Wandel zu tun. Ich will Ihnen heute in aller Kürze zeigen, dass die allermeisten Kommunen überhaupt nicht nachhaltig planen, weil sie die Folgen des demografischen Wandels nicht berücksichtigen.



ÖKONSULT

Demografischer Wandel in Schriesheim

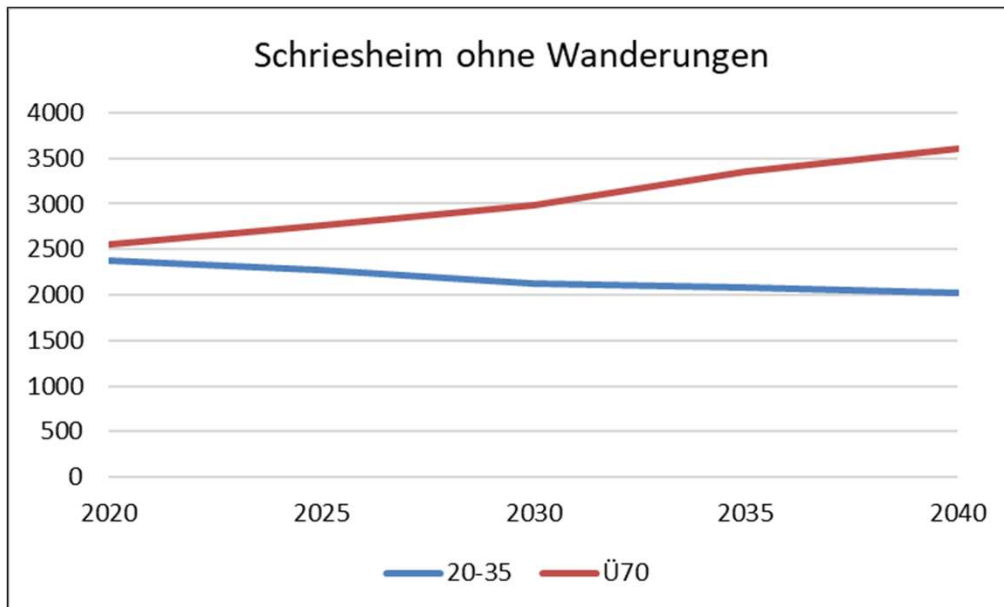


- Alterspyramide ganz ähnlich wie auch in den anderen 1100 Kommunen (Ausnahme: Uni-Städte)
- Durchschnittlich seit Jahrzehnten 1,5 Kinder pro Frau: „Frauen, die nicht geboren werden, können keine Kinder bekommen.“ Demografie deshalb nicht aufzuhalten, Deutschland altert nach Japan am schnellsten (seit 1972)
- Unausweichlich: Vor allem die Altersgruppe der Senioren ab 65 wird deutlich zulegen, während die Jüngeren (0-35 Jahre) weniger werden.
- Vorausberechnung StaLa: rund 1,8 % Zunahme der Bevölkerungszahl von knapp 15.000 EW 2021 auf 15.230 EW 2040.
- Zuwanderung ändert nichts am Rückgang der jungen Familien, sondern schwächt die Alterung im besten Falle nur ab. Weil aber alle 1100 Kommunen in BW auf Zuwanderung junger Familien setzen, steht die Stadt Schriesheim damit in Konkurrenz zum Umland. Der „Kuchen“ der jungen Familien wird unausweichlich kleiner und damit für alle weniger. Die Demografie trifft alle Kommunen!



ÖKONSULT

„Natürliche“ Entwicklung



Um die Alterung der Gesellschaft auch in Schriesheim zu verdeutlichen, habe ich Ihnen hier mal die Vorausrchnung für die Stadt Schriesheim OHNE Wanderungen dargestellt:

Die Zahl der Jungen sinkt deutlich (um 355 Pers.), während die Zahl der Alten stark ansteigt (um 1044 Pers.). Die Überalterung ist unausweichlich!

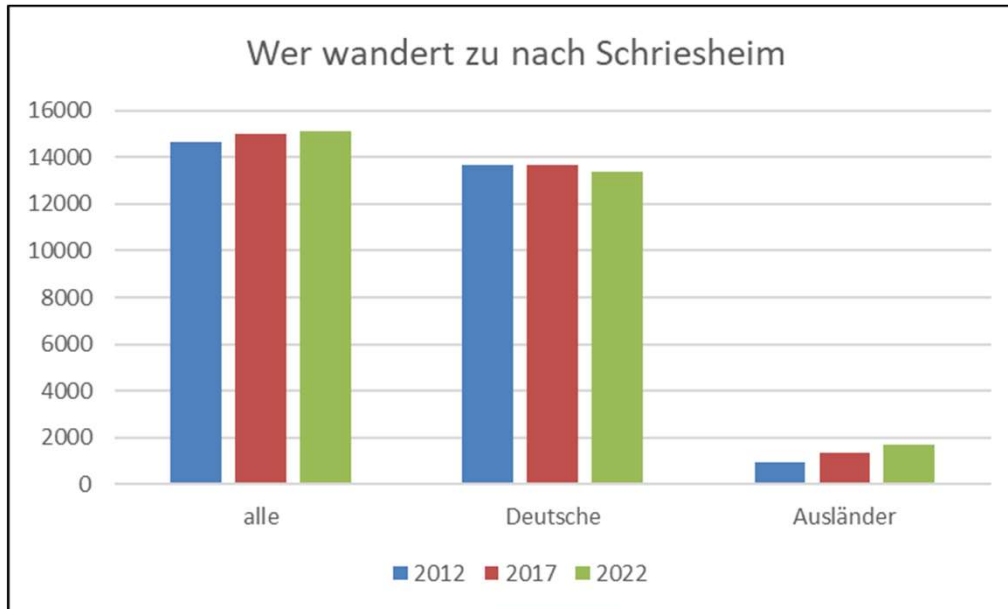
Die Demografie wirkt sich auch auf den Arbeitsmarkt aus: Bundesagentur für Arbeit fordert jährlich 400.000 Personen Zuwanderung, damit Arbeitskräftebedarf in D gedeckt werden kann. Überall werden nicht nur Fachkräfte, sondern auch Hilfskräfte gesucht (Gastronomie, Handel, Pflege etc. pp). Und das trotz Pandemie, Inflation, Lieferketten etc.. Vor 20 oder 30 Jahren hätte es sicherlich eine deutliche Zunahme der Arbeitslosigkeit gegeben. Ein wichtiger Grund dafür ist der demografische Wandel, bei dem immer mehr Baby-Boomer in den Vorruhestand / Ruhestand gehen und es nicht genügend Junge gibt, die nachkommen.

Mit Wanderungen sieht Schriesheim ein wenig jünger aus, dafür fehlen diese Jungen dann aber im ländlichen Raum umso mehr. Da stellt sich aber gleich die nächste Frage: Wer wandert eigentlich vorwiegend zu?



ÖKONSULT

Wohnraumbedarf nach Köpfen erheben?



Ich habe mal anhand der EW-Statistiken für die Stadt Schriesheim von 2012 bis 2022 ausgerechnet, wer da eigentlich für die Zuwanderung verantwortlich ist. Sie sehen deutlich, dass vor allem die Zuwanderung der Migranten, vermutlich viele Flüchtlinge, das Wachstum verursacht: Die Gesamtbevölkerungszahl ist in Schriesheim in diesen 10 Jahren um 3,2 % gewachsen, die Zahl der Deutschen hingegen um 2% gesunken, die der „Ausländer“ um über 76% gewachsen. BW insgesamt „wuchs“ in dieser Zeit um 5,8%, die Zahl der Deutschen in BW nahm aber um 0,6% ab.

Welche Art von Wohnungen brauchen diese Menschen? Können sie in den nächsten Jahren ein EFH oder eine teure ETW kaufen oder mieten? Diese Zahlen zeigen deutlich, dass die Wohnungsnot bei uns nicht in der Zahl der Wohnungen besteht, sondern in der Bezahlbarkeit.

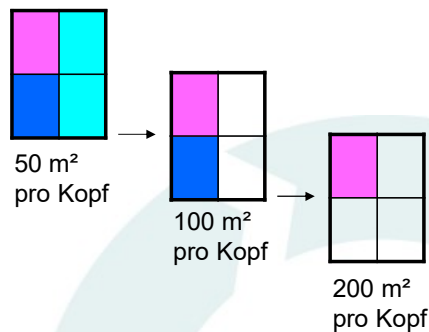
Daneben ändern sich auch durch den demografischen Wandel die Bedürfnisse an Wohnraum, z.B. weniger Familien-, aber mehr Seniorenwohnungen.

Wohnflächen-Mehrbedarf

abhängig von

- Bevölkerungsentwicklung
- Pro-Kopf-Wohnfläche

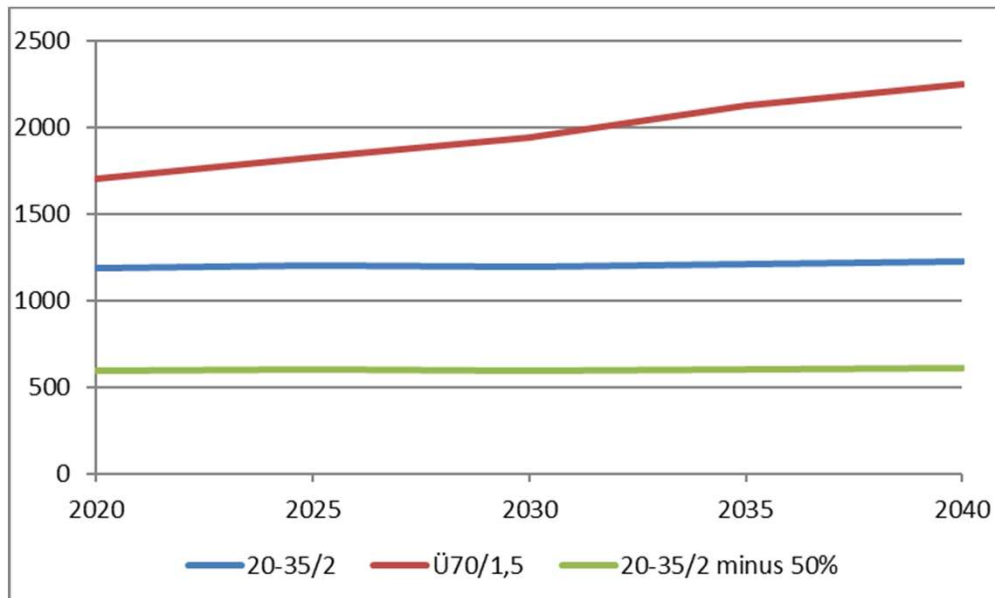
Remanenzeffekt
Singularisierung



Grüne Rhein-Neckar – 14. September 2023

- Einer mittelfristig sinkenden Nachfrage durch junge Familien steht ein zunehmendes Angebot durch Leerstände gegenüber. Laut StaLa 2022 leben gut 19% der Menschen in BW in Einpersonenhaushalten, davon viele Seniorensingles durch Altersremanenz:
Wohnraumbelegung pro Person: 1950: 15 qm – 2020: 47 qm
- Der Rückgang der Belegungsdichte und die Wohnraumbelegung pro Kopf entsteht nach meiner Schätzung zu mindestens 80 % durch die Altersremanenz. Der Wohnraumzuwachs fand nicht bei den Familien statt, sondern ganz überwiegend bei den Senioren durch die Altersremanenz. Das IW hat in einer Studie 2021 gezeigt, dass z.B. die 30-49-Jährigen in westdeutschen Großstädten bei unter 40 qm pro Kopf liegen, die 65-79-Jährigen bei über 60 qm, die über 80-Jährigen bei sogar über 70 qm pro Kopf..
- Alle Bedarfsanalysen, die ich kenne, (auch die Vorgaben der Landesregierung) rechnen mit der zurückgehenden Belegungsdichte (durch Altersremanenz) und sind dadurch irreführend, weil sie nicht die Ansprüche der Zielgruppen berücksichtigen. Es darf nicht mehr nach der Zahl der Köpfe geplant werden, sprich nach der Zuwanderung, sondern nach Zielgruppen wie Senioren oder Geringverdiener.
- Richtiger wäre die folgende Bedarfsanalyse, die auf die Altersgruppen abstellt und potenzielle HH-Nachfrager und –Anbieter abschätzt:

Potenzial Angebot + Nachfrage EFH Stadt Schriesheim

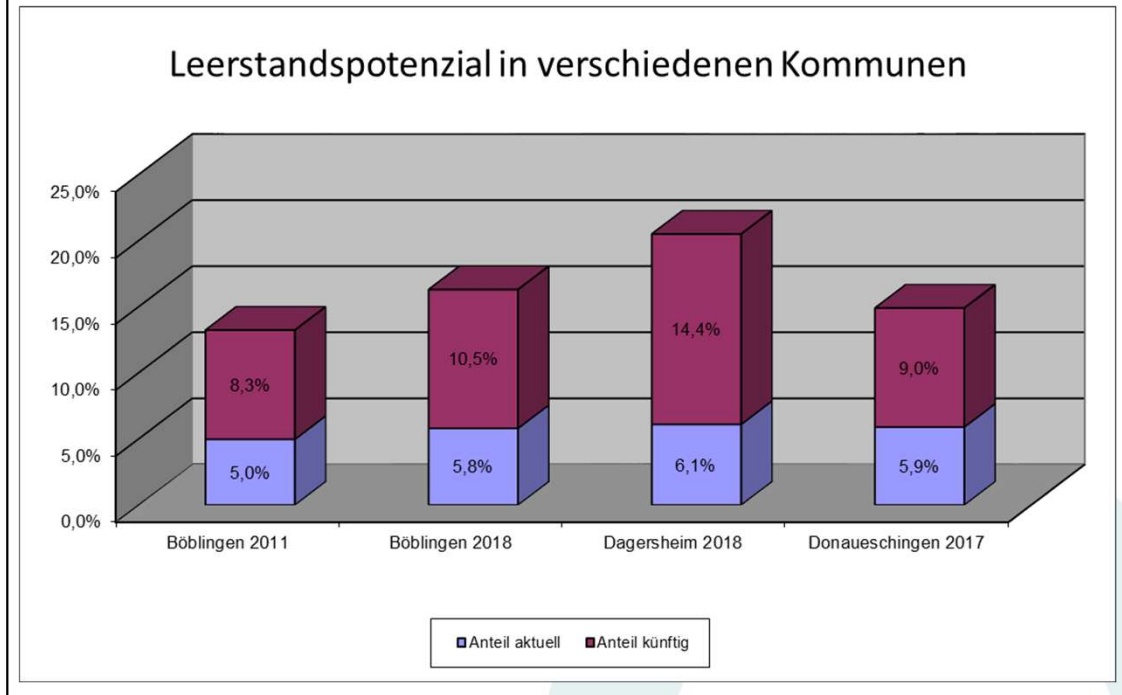


Abschätzung zu Nachfrage und Angebot an Haushalten mit Zuwanderung: Entwicklung der Altersgruppen „künftige junge Familien (20-35 Jahre)“ und „Über-70-Jährige“ nach potenziellen Haushalten abgebildet. Die Zahl der Jungen ist dabei zu halbieren (1 Paar pro Haushalt), während die Senioren eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 1,5 Personen aufweisen.

Trotz Zuwanderung stagniert die Zahl der potenziellen Nachfrager (blau), die Zahl der potenziellen Anbieter von Familienwohnungen (rot) nimmt dagegen deutlich zu. Wenn man dazu noch die Nicht-Eigentümer (Quote 48 %) abzieht, sind es deutlich weniger potenzielle Nachfrager für EFH als Anbieter. (84% der 14,5 Mio. EFH in D werden von Eigentümern bewohnt.)

Sobald die heute noch von Senioren bewohnten EFH frei werden, müssten sie durch junge, vermögende Familien von außen wiederbelegt werden, weil dafür die Jungen aus Schriesheim selbst nicht ausreichen. Weil das in allen Kommunen ganz ähnlich geschieht, verliert der „Gewinner“ bei dieser Konkurrenz – vor allem durch weitere Leerstände. Und jeder zusätzliche Neubau (auch in Baulücken!) vergrößert das Problem noch.

Diese Zahlen bedeuten NICHT, dass die jungen Familien keine EFH mehr kaufen dürfen! Sie zeigen aber, dass es bereits heute im Bestand mehr als genug EFH für alle künftigen jungen Familien gibt.



Wir haben in verschiedenen Kommunen in BW die Auswirkungen der Demografie auf den Immo-Bestand genauer recherchieren lassen:

Eine Auswertung der Stadtverwaltung BB zeigt, dass im Jahr 2018 445 von insgesamt 7.700 Wohngebäuden (= 5,8 %) in Böblingen leer standen. (methodisch keine Mehrfamilienhäuser!) Hinzu kommen die altershalber künftig frei werdenden Wohngebäude: Die Auswertung ergab, dass in 806 Wohngebäuden (= 10,5 % aller WG) in BB der jüngste Bewohner über 70 Jahre alt war, in 3,8 % aller WG sogar über 80 Jahre. Diese Wohngebäude (fast ausschließlich EFH/ZFH) werden also innerhalb der nächsten 15-20 Jahre leer stehen, wenn sie nicht wieder belegt werden. Die Wohngebäude kommen aber kaum auf den Markt: **MARKT IST NICHT GLEICH BESTAND!**

StaLa 6.12.2022: 61% der Wohngebäude in BW sind EFH, weitere 21% ZFH, also zusammen 82%. Es gibt 1,5 Mio. EFH in BW, aber nur 1,47 Mio. HH mit drei oder mehr Personen. 72% der Haushalte in BW sind dagegen laut Markus Müller, Architektenpräsident, Ein- und Zweipersonenhaushalte. Tendenz zunehmend durch demografischen Wandel. Trotzdem waren laut BBSR im ersten Halbjahr 2022 in D von allen genehmigten Wohngebäuden (Neubauten) 83% EFH + ZFH. Und von den

Mehrfamilienhäusern (vor allem in den größeren Städten) waren die allermeisten vermutlich teure ETW.



ÖKONSULT

Potenzial im Bestand einer Beispielkommune



Grüne Rhein-Neckar – 14. September 2023

Künftig noch mehr leerstehende EFH. Nochmals: Bestand ist nicht gleich Markt! EFH sind aber fast nur an eine einzige Zielgruppe zu vermieten oder zu verkaufen: Junge, vermögende Familien. Wenn die Nachfrage abnimmt, dann sinkt irgendwann der Preis für EFH. Dieser Zeitpunkt aufgrund der gestiegenen Zinsen bald bzw. im ländlichen Raum schon da.

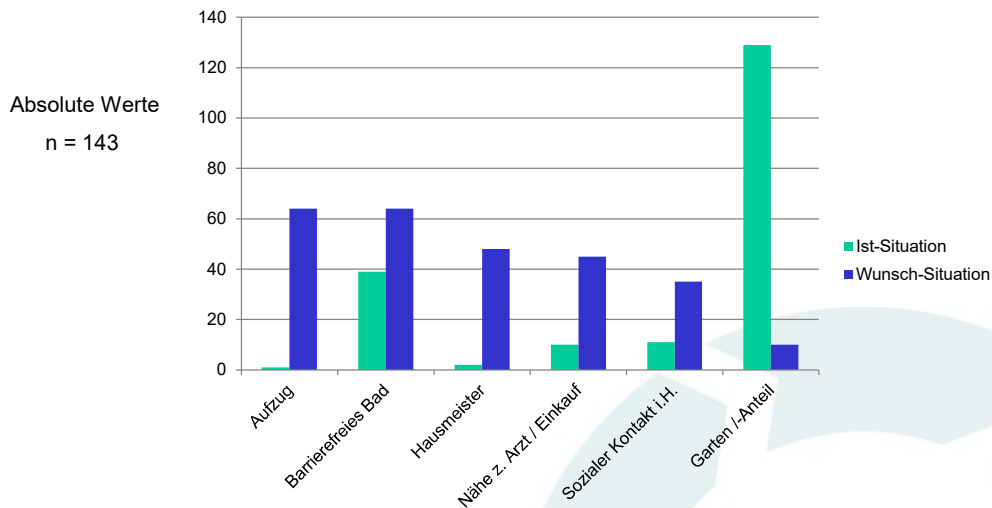
Es geht nicht darum, den Menschen ihren Traum vom EFH zu nehmen, sondern dass sie diesen Traum in den leer stehenden EFH der vorigen Generation verwirklichen. Nicht einmal Baulücken bebauen!

Die Frage für Kommunen ist: Wer braucht wirklich Wohnraum, für wen planen wir vordringlich? Teure Eigentumswohnungen als Antwort auf mehr Einwohner ist so, als ob man auch als Erwachsener weiterhin immer größere Kleidung kauft, weil man das als Kind gemacht hat. Wir müssen die Kleidung in der „Breite“ anpassen, also Wohnungen für Senioren, Studierende und Mieter bereitstellen! Gerade Angebote für Senioren (altengerechte Wohnungen), die noch in ihren für sie beschwerlichen EFH wohnen, sind vordringlich.



ÖKONSULT

Ist-Situation und Wunsch der Senioren



Grüne Rhein-Neckar – 14. September 2023

Zum Vorurteil „einen alten Baum verpflanzt man nicht!“:

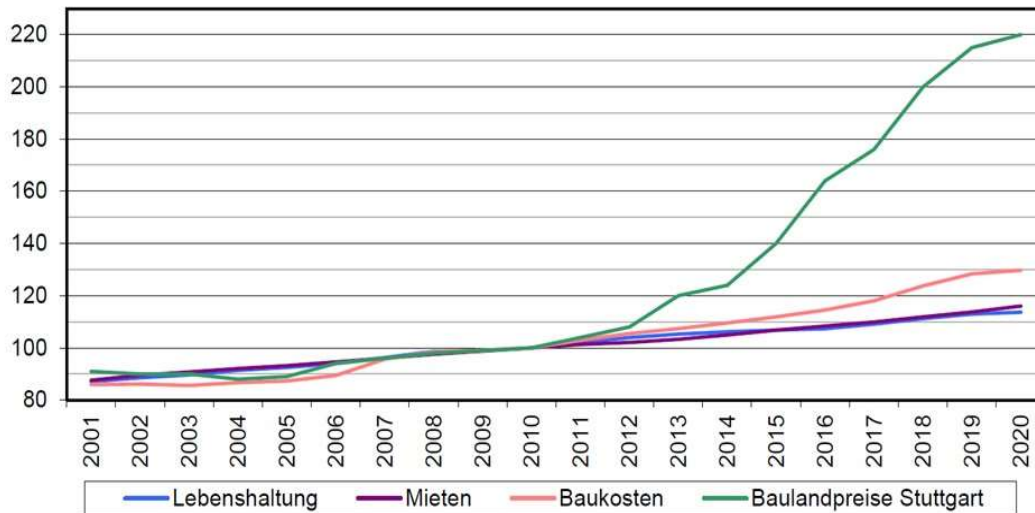
Umfrage in Projektgemeinden unter den Ü70 ergab, dass die Senioren sich häufig schwer tun mit ihren zu großen Familienwohnungen und gerne eine altengerechte Wohnung hätten. Es fehlen meist nur die Angebote und die Unterstützung. Wunschwohnung ist nicht mehr 120 qm, sondern nur noch 70 qm groß!

Neben altersgerechten Wohnungen brauchen wir dringend preiswerte MIET-Wohnungen. Wo liegt hier das Problem?



ÖKONSULT

Was treibt den Immo-Preis?



Quelle für Lebenshaltung, Mieten, Baukosten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart - Grundstücksmarktbericht 2021

Weil die Leerstände im Bestand nicht auf den Markt kommen, stieg bisher der Grundstückspreis. Wir haben (immer noch) ein „Fast-Null-Angebot“ auf dem Immo-Markt. So sank die Zahl der Verkaufsvorgänge in Stuttgart von 2010 bis 2020 um 20%, während das Volumen um knapp 1,4 Mrd. Euro zunahm.

Die reinen Baukosten sind laut IW 2019 in den 10 Jahren davor um 36% angestiegen. (Im letzten Jahr allerdings nochmals deutlicher.)

Die Grundstückspreise in Berlin in den 5 Jahren bis 2019 um 345%!

Laut Stat. Bundesamt 2021 stiegen die Preise für Bauland in D von 2009 bis 2019 um 87%, die Baukosten im Neubau „nur“ um 29%.

Dieser Effekt lässt sich auch für Stuttgart beobachten (siehe Grafik).

Anstieg „leistungslos“ bei Altbauten!

Mietpreise mit Neubauland zu drücken, ist in den letzten drei Jahrzehnten nirgends gelungen, nur durch Sozialwohnungen. **So sehr wir uns beim Bauen anstrengen, es ist nur minimal gegenüber**

Bestand: In BW gab es Ende 2021 knapp 2,5 Mio. Wohngebäude mit gut 5,4 Mio. Wohnungen mit einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2,1. In der Stadt Schriesheim gab es Ende 2022 3.694 WG mit 7.678 WE. Z.B. 100 weitere EFH und Eigentumswohnungen in Schriesheim senken nicht den Preis, sondern verringern die

Wiederbelegung der Leerstände.

Fazit

- ⇒ EFH mehr als genug im Bestand vorhanden
- ⇒ Wohnungsnot ist Frage der Bezahlbarkeit
- ⇒ „bauen, bauen, bauen“ behebt NICHT die Wohnungsnot
- ⇒ Senioren- und preiswerte Mietwohnungen nötig, beides im Bestand verteilt

Grüne Rhein-Neckar – 14. September 2023

- ⇒ Auch in größeren Städten mehr als genug EFH/ZFH wegen demografischem Wandel
- ⇒ Nicht mehr nach EW-Zahl planen + bauen, denn die Wohnungsnot kann nur durch preiswerte MIET-Wohnungen und Seniorenwohnungen behoben werden, nicht durch teures Eigentum, schon gar nicht auf der Grünen Wiese.
- ⇒ aus Gemeinwohlsicht nur noch für Senioren und Mieter bauen, für diese Zielgruppen baut man im Bestand.

Was tun?

- ⇒ Nachfrage junge Familien auf Bestand lenken
 - ⇒ altersgerechten Wohnraum fördern
 - ⇒ Kommunikation statt Neuplanung
 - ⇒ Bodenvorratspolitik
 - ⇒ dauerhaft preiswerten Mietwohnraum schaffen
- Langfristig lebenswerte Kommunen

Grüne Rhein-Neckar – 14. September 2023

Es gibt kein Patentrezept, aber eine Vielzahl von Instrumenten, die eine **andere Kommunalplanung** erfordern:

- ⇒ Nachfrage auf Bestand lenken durch Verzicht auf Neubaugebiete; leer stehende EFH an einheimische Familien vermitteln
- ⇒ Grundstücke für Seniorenwohnraum sichern bzw. bereit stellen
- ⇒ viel Kommunikation: mit Zielgruppen (Eigentümer, Erben, Senioren etc.) stetig sprechen und sie nach und nach überzeugen, dass Verkauf bzw. Umzug besser
- ⇒ Eigentümer von Leerständen ansprechen, aber auch mit Bußgeld drohen (Zweckentfremdungsverbot bei angespanntem Wohnungsmarkt); Leerstände sind asozial, weil alle dafür zahlen.
- ⇒ öffentliche Vermietungsgesellschaft übernimmt Risiken, Kautions, Verträge, Mietzahlungen, ggf. Renovierung etc. und weist bedürftige Mieter zu (z.B. Graben-Neudorf oder Ostalbkreis)
- ⇒ Grundstücke kaufen (auch als Tauschgrundstücke), um besseren Zugriff auf den lokalen Immo-Markt zu haben.
- ⇒ kommunale Grundstücke nur in Erbpacht an Bauträger zur dauerhaft preiswerten Vermietung vergeben.

Warum zeitbegrenzte Sozialbindung? Die Millionen weggefallener Sozialwohnungen bzw. der zunehmend privatisierte Markt haben die Wohnungsnot verschärft: Laut dem Paritätischen Gesamtverband gab es 2020 in D nur noch **1,2 Mio.** Wohnungen mit Sozialbindung, gebraucht würden aber **6,3 bis 8,5 Mio.** Besser so machen wie die Stadt Wien, wo 62 % der Einwohner in städtischen Wohnungen leben.

Wenn wir so die Siedlungspolitik verändern und öffentliche Mittel auf die beiden Zielgruppen Senior*innen und Mieter*innen konzentrieren, dann bekommen wir dauerhaft lebenswerte Kommunen für Alle.