

# Demografischer Wandel und Wohnungsbau

Brauchen wir noch mehr Einfamilienhäuser?  
Wie bekommen wir mehr  
preiswerten Wohnraum?

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

Nussloch -- 19. Oktober 2022

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

Sie werden sich fragen, was denn die Demografie mit dem Wohnungsbau zu tun hat. Ich meine: sehr viel! Ich will Ihnen heute in aller Kürze zeigen, dass die allermeisten Kommunen weitgehend am künftigen Wohnungsbedarf vorbei und damit überhaupt nicht nachhaltig planen, weil sie die Folgen des demografischen Wandels nicht berücksichtigen.

## Neubauggebiete gegen Wohnungsnot?

Wir brauchen mehr preiswerten Wohnraum!

⇒ zu ¼ falsch

Wir brauchen mehr Neubau!

⇒ zur Hälfte falsch

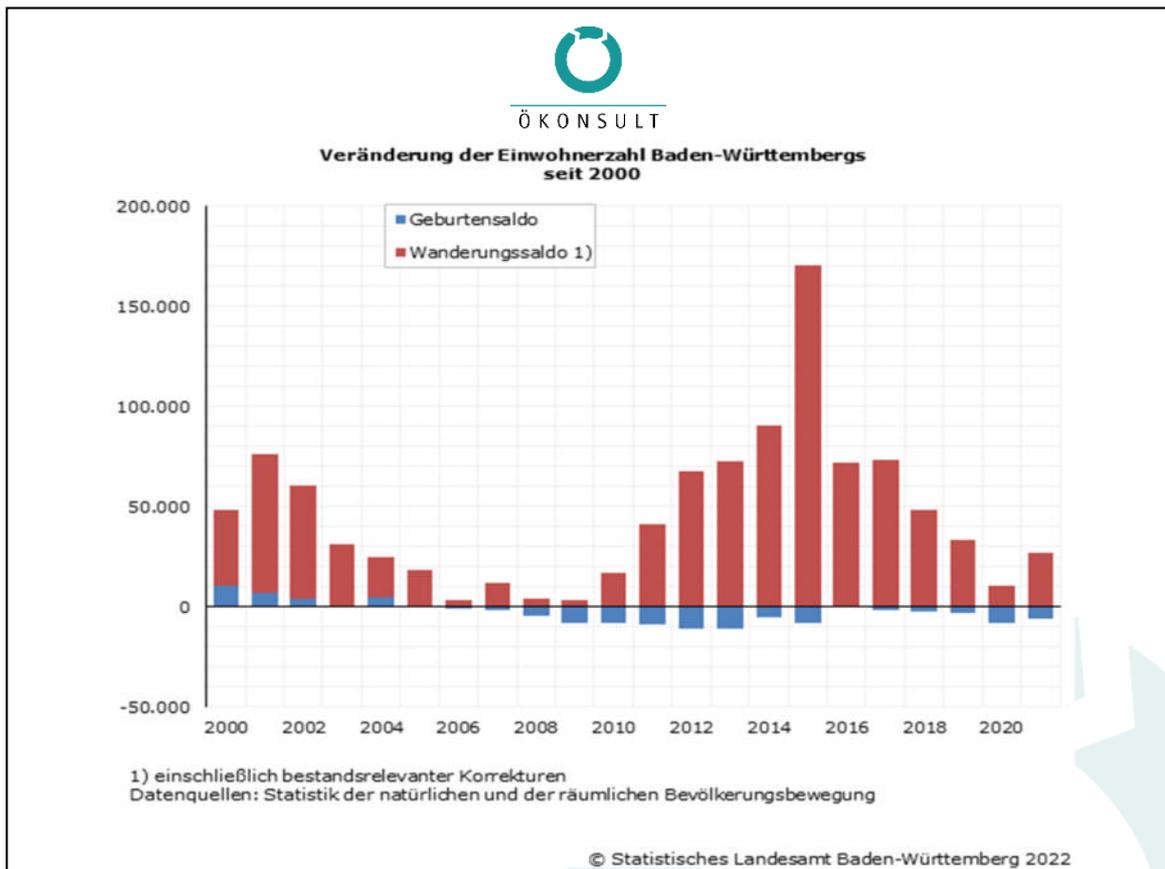
Wir brauchen mehr Neubauggebiete!

⇒ ganz falsch

Nussloch -- 19. Oktober 2022

Die Wohnungsnot wird als Hauptargument für weitere Neubauggebiete angeführt. Dabei gibt es meistens drei Argumente, die ich Ihnen im folgenden Vortrag widerlegen will:

- Wir brauchen mehr preiswerte MIET-Wohnungen, kein subventioniertes Eigentum.
- Neubau ist vor allem in der Innenentwicklung nach dem Abriss alter Gebäude nötig, nicht im Außenbereich.
- Die allermeisten Neubauggebiete sind für Ein- und Zweifamilienhäuser geplant, von denen wir in Zukunft keine weiteren mehr brauchen.
- Neubauggebiete auszuweisen, um die Wohnungsnot zu bekämpfen, ist so falsch wie den Spitzensteuersatz zu senken, um Geringverdiener zu entlasten.
- Ganz wichtig: Entscheidend für den Wohnraumbedarf ist nicht die Zahl der Köpfe, sondern die Altersgruppen und damit die Nachfrager/Anbieter.

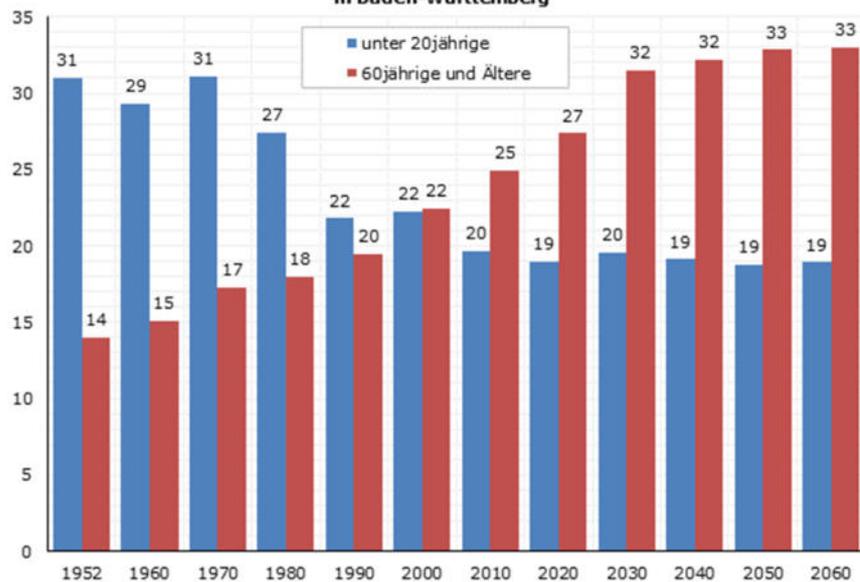


- Sobald der Wanderungssaldo sinkt, schlägt die geringe Geburtenrate zu Buche (2009 weniger Bevölkerung)
- Außerdem ist die Zuwanderung, also das Zählen von Köpfen, nicht (mehr) entscheidend für Siedlungsplanung, wie ich zeigen werde.



ÖKONSULT

### Entwicklung des Anteils der jüngeren und der älteren Bevölkerung in Baden-Württemberg

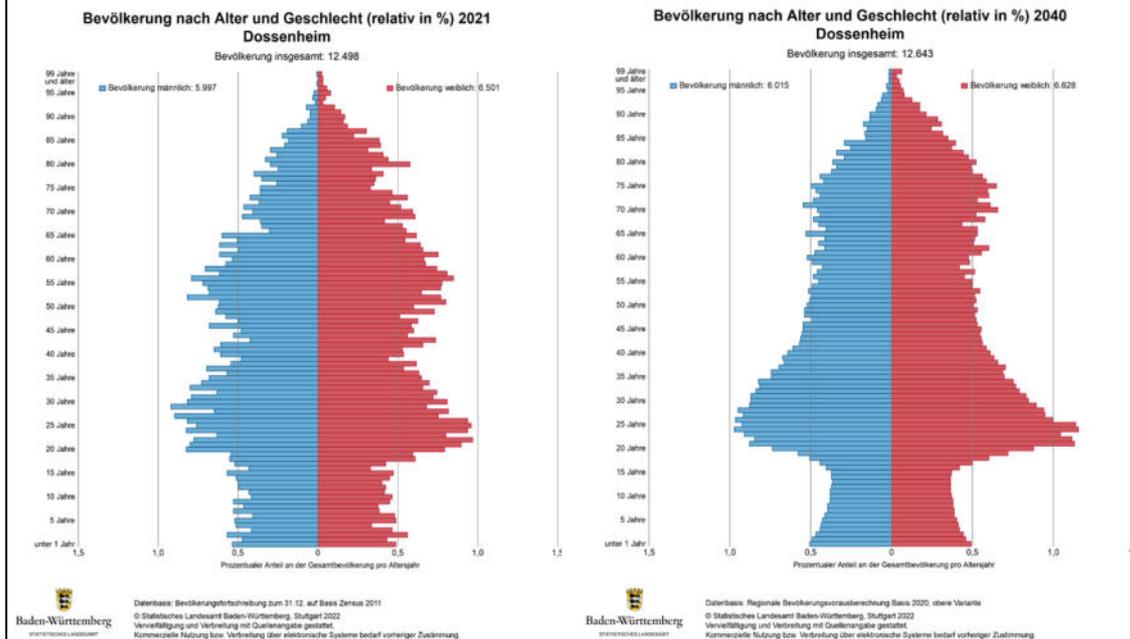


Datenquelle: Bis 2020 Ergebnisse der Bevölkerungsforschung, ab 2030 Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis 31.12.2020 (Hauptvariante).

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021

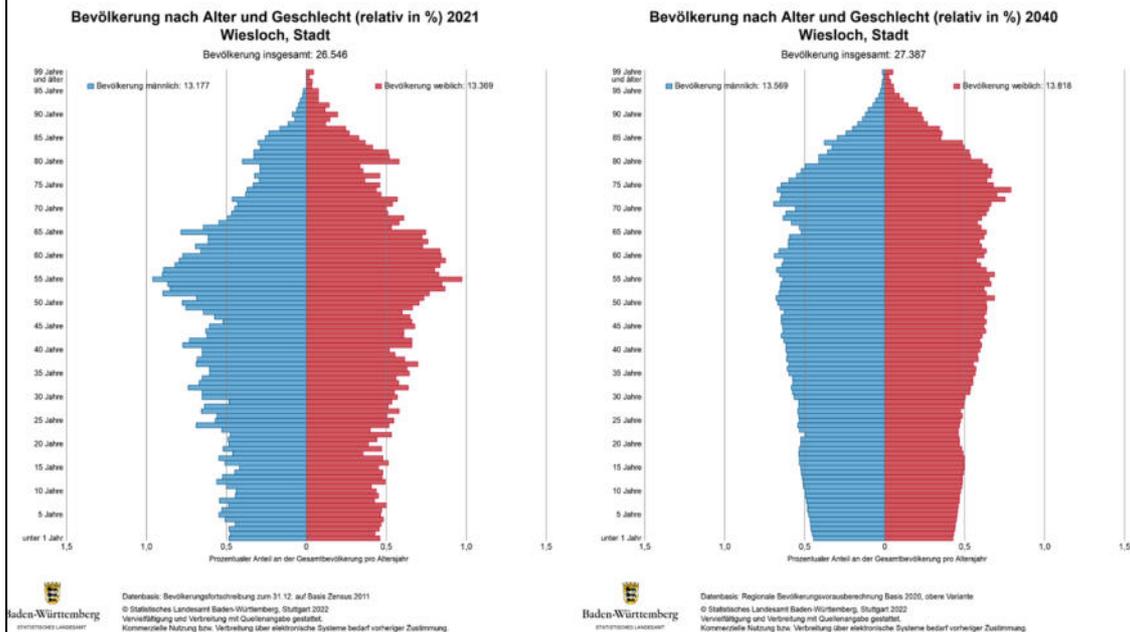
- Durchschnittlich 1,4 Kinder pro Frau (2016 1,6 Kinder); Frauen, die nicht geboren werden, können keine Kinder bekommen
- Demografie deshalb nicht aufzuhalten, Deutschland altert nach Japan am schnellsten (seit 1972)
- In Städten mehr Jüngere als im ländlichen Raum, aber dafür Geburtenrate geringer.
- Nicht die Zahl der Köpfe entscheidet bei der Siedlungsplanung, sondern die Nachfrage-Zielgruppen wie Senioren oder Geringverdiener.

## Demografischer Wandel in Dossenheim



- Beispiel Dossenheim, weil relativ zu Region städtisch und trotzdem Überalterung sichtbar, typisch UniStadt
- Alterspyramide gleich wie auch in den anderen 1100 Kommunen
- Voraussrechnung StaLa: geringe Zunahme der Bevölkerungszahl in Dossenheim von knapp 12.600 EW 2021 auf über 12.640 EW 2040.
- Ein unausweichlich eintretender Effekt des demografischen Wandels liegt in der Verschiebung der Altersstruktur: Die geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre „schieben“ sich immer weiter nach „oben“. Vor allem die Altersgruppe der Senioren ab 65 wird deutlich zulegen, während die Jüngeren (0-35 Jahre) weniger werden. In allen Kommunen ähnlich (außer Uni-Städte). Ändert aber nichts am Rückgang der jungen Familien.
- Die Zuwanderung schwächt die Alterung im besten Falle nur ab. Weil aber alle 1100 Kommunen in BW auf Zuwanderung junger Familien setzen, steht Dossenheim damit in Konkurrenz zum Umland (Stichwort: billigere Bauplätze) und zu Heidelberg. Der „Kuchen“ der jungen Familien wird unausweichlich kleiner und damit für alle weniger.

## Demografischer Wandel in Wiesloch



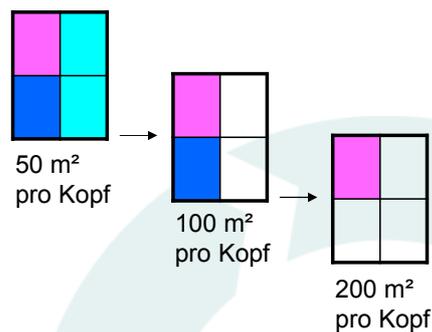
- Demografie in Wiesloch: je ländlicher, desto stärker die Überalterung sichtbar; hier der Unterschied zu UniStadt
- Voraussrechnung StaLa: geringe Zunahme der Bevölkerungszahl in Wiesloch von über 26.600 EW 2021 auf knapp 27.400 EW 2040.
- Alterung der Bevölkerung ändert auch die Bedürfnisse an Wohnraum, z.B. weniger Familienwohnungen, aber mehr Seniorenwohnungen.

## Wohnflächen-Mehrbedarf

abhängig von

- Bevölkerungsentwicklung
- Pro-Kopf-Wohnfläche

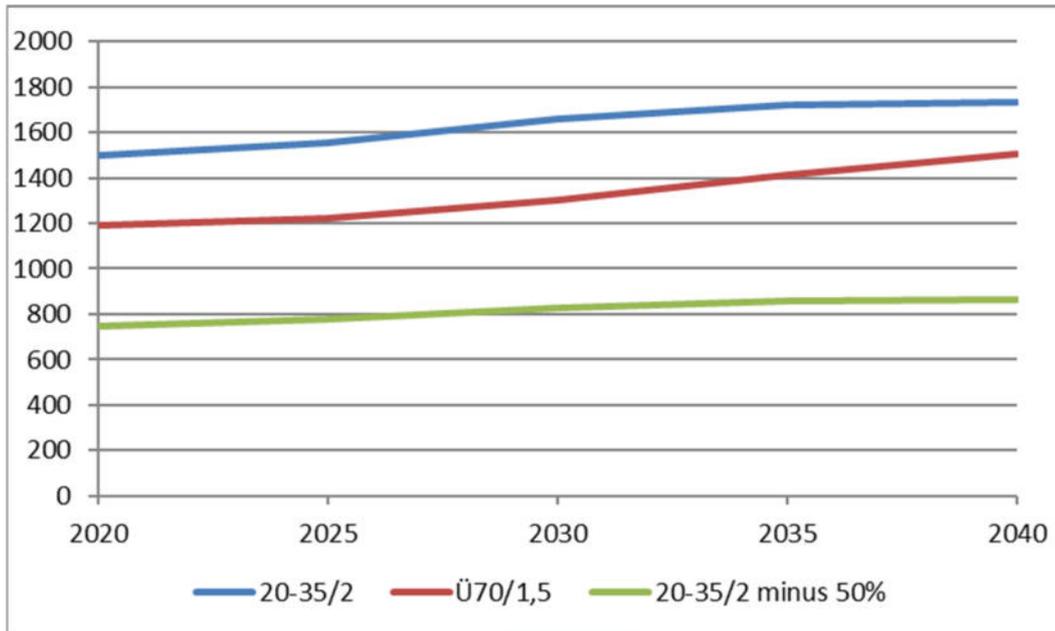
Remanenzeffekt  
Singularisierung



Nussloch -- 19. Oktober 2022

- Aber nicht nur mittelfristig sinkende Nachfrage bei jungen Familien, sondern auch zunehmendes Angebot durch Leerstände
- Wohnraumsanspruch pro Person: 1950: 15 qm – 2020: 47 qm
- Hauptursache: Altersremanenz = Heute 4-Pers.-HH auf 100 qm = 25 qm/Kopf, in 40 Jahren 100 qm/Kopf
- 4-köpfige Familie hat aber heute kaum mehr Wohnraum zur Verfügung als vor 10 Jahren
- Rückgang der Belegungsdichte beruht nach meiner Schätzung zu mindestens 80 % auf diesem Effekt
- 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.

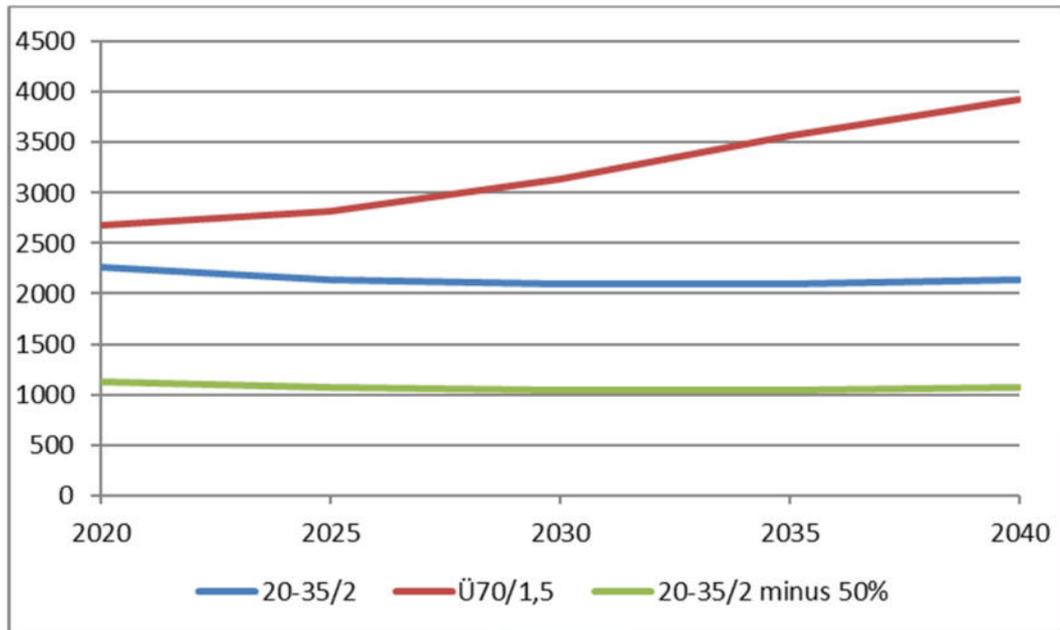
## Potenzial Angebot + Nachfrage EFH Dossenheim



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 Haushaltgröße von durchschnittlich 1,5 Personen aufweisen.

Trotz Zuwanderung und vielen Jungen nimmt die Zahl der potenziellen Nachfrager (blau) stärker zu als die Zahl der potenziellen Familienwohnungen (rot). Wenn man dazu noch die Nicht-Eigentümer (Quote ca. 50%) abzieht, sind es deutlich weniger potenzielle Nachfrager für EFH als Anbieter. Die Schere geht weiter auf, die Überalterung ist auch hier unausweichlich!

## Potenzial Angebot + Nachfrage EFH Wiesloch

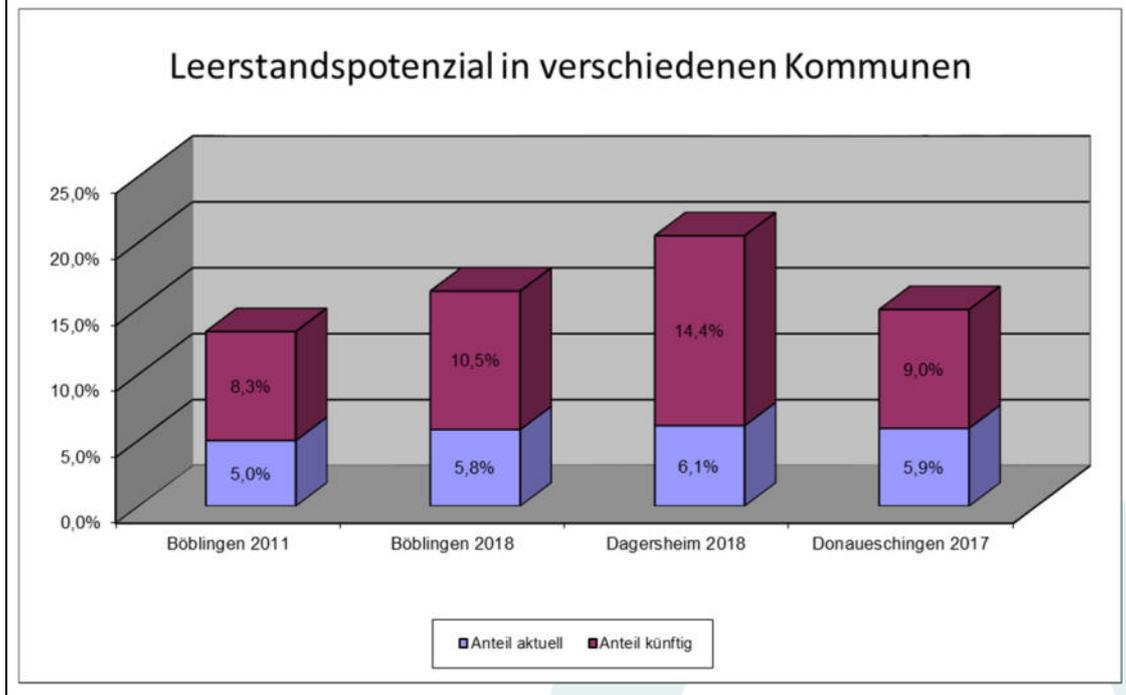


In Wiesloch ist auf den ersten Blick die „Nicht-Unistadt“ zu erkennen. So sieht es in den meisten Kommunen in BW aus:

Trotz der Zuwanderung übersteigt die Zahl der potenziellen Familienwohnungen (rot) die Zahl der potenziellen Nachfrager (blau) in Wiesloch schon heute und steigt weiter! Wenn man dazu noch die Nicht-Eigentümer (Quote ca. 50%) abzieht, sind es weit weniger potenzielle Nachfrager für EFH als Anbieter. Zwischen 2020 und 2040 nimmt die Zahl der Personen 20-35 um 250 ab, während die Zahl der Ü70 um knapp 1900 zunimmt. Diese Überalterung ist unausweichlich!

Sobald die heute noch von Senioren bewohnten Ein- und Zweifamilienhäuser frei werden, müssten sie in immer stärkerem Maße durch zuziehende junge, gut verdienende Familien wiederbelegt werden, weil dafür die jungen Familien aus Wiesloch selbst nicht ausreichen. Weil das aber in allen Kommunen ganz ähnlich geschieht, hinterlässt der „Gewinner“ bei dieser Konkurrenz einen noch größeren Verlierer – meist mit weiteren Leerständen im ländlichen Raum. Das gilt auch für Dossenheim! Jeder zusätzliche Neubau vergrößert das Problem noch.

Wir haben das in verschiedenen Kommunen in BW genauer recherchieren lassen.



#### Auswirkungen auf Immo-Bestand:

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 (Leerstandspotenzial): 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 werden also innerhalb der nächsten 15-20 Jahre leer stehen, wenn sie nicht wieder belegt werden. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Wohngebäude kommen aber kaum auf den Markt: **MARKT IST NICHT GLEICH BESTAND!**

Die Zahl der WE in Wiesloch nahm zwischen 2016 und 2021 um 2,6% zu, während die Zahl der EW nur um 0,4% zunahm.

## Potenzial im Bestand einer Beispielkommune



Nussloch – 19. Oktober 2022

Die Daten aus den anderen Kommunen und auch diese Grafik belegen, dass es im Bestand eigentlich genügend (und zunehmend) Wohnungen für besser verdienende junge Familien gibt.

Problem nochmals: Bestand ist nicht gleich Markt!

EFH sind aber nur an eine einzige Zielgruppe zu vermieten oder zu verkaufen: Junge, besser verdienende Familien.

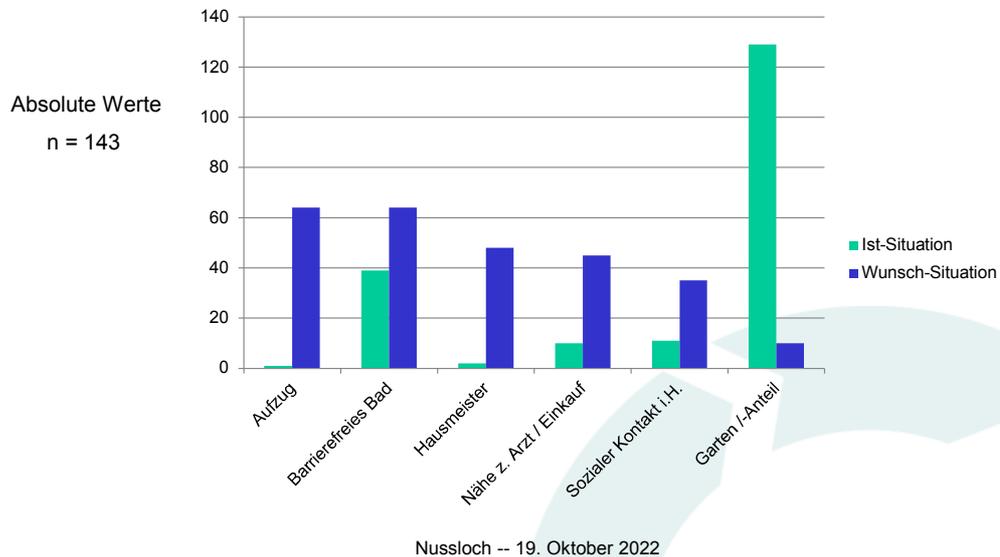
Wenn die Nachfrage abnimmt, dann sinkt irgendwann der Preis für EFH.

Die Frage für Kommunen ist demnach: Wer braucht wirklich Wohnraum, für wen planen wir vordringlich? Nach diesen Zahlen keine EFH/ZFH mehr! Weitere EFH-Neubaugebiete zu planen, weil die EW-Zahl zunimmt, ist so, als ob man auch als Erwachsener weiterhin immer größere Kleidung kauft, weil man das als Kind gemacht hat und obwohl man jetzt höchstens noch in die Breite wächst.

Die „Breite“ sind Wohnungen für Senioren, Studierende, Mieter, also altengerechte Wohnungen, preisgünstige Mietwohnungen und damit Mehrfamilienhäuser und alles im Bestand!

Gerade Angebote für Senioren (altengerechte Wohnungen), die noch in ihren beschwerlichen EFH wohnen, sind wichtig.

## Ist-Situation und Wunsch der Senioren

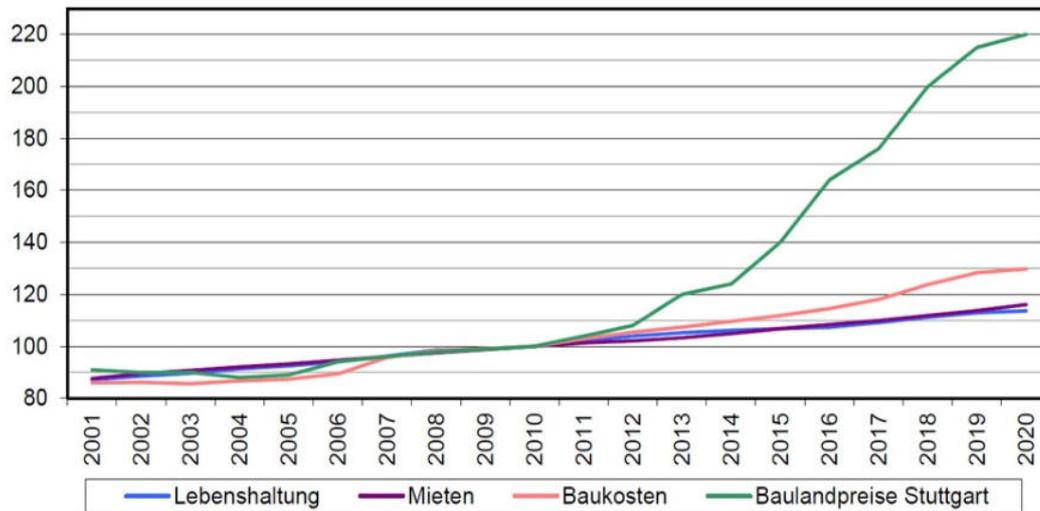


Zum Vorurteil „einen alten Baum verpflanzt man nicht!“:

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!

Und wie bekommt man nachhaltig preiswerte Mietwohnungen?

## 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, steigt der Grundstückspreis. Bestandsgebäude gibt es aber weit, weit mehr, als man neu bauen könnte.

Die reinen Baukosten sind laut IW 2019 in den 10 Jahren davor um 36% angestiegen.

Die Grundstückspreise in Berlin in den 5 Jahren bis 2019 um 345%! Dieser Effekt lässt sich auch für Stuttgart beobachten (siehe Grafik).

Wer also mehr preiswerte Miet- und Seniorenwohnungen erreichen will, muss den Preiskampf bei den Grundstücken ausschalten, nicht noch befördern.

## Was tun?

- ⇒ Kommunalplanung auf preiswerte Miet- und Senioren-Wohnungen ausrichten, keine EFH-Neubaugebiete mehr
- ⇒ zielgruppengenaue Datenerhebung
- ⇒ Bewusstseinsbildung bei Zielgruppen
- ⇒ kommunale Bodenvorratspolitik

Nussloch -- 19. Oktober 2022

Man kann gegensteuern! Was die Verwaltung u.a. tun kann:

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

⇒ das Ziel des GR nach EW-Zuwachs sollte, wenn überhaupt, nur durch Sozialwohnungsbau im Bestand erreicht werden, nicht mit Eigentum auf der Grünen Wiese

⇒ nicht mehr nach EW-Zahl planen, sondern nach Bedarfszielgruppen (Senioren, junge Singles, Mieter, Familien etc.). Daten dazu sind vorhanden

⇒ reden, reden, reden ... viel Kommunikation: mit Zielgruppen (Eigentümer, Senioren etc.) stetig sprechen und sie nach und nach überzeugen, dass Verkauf bzw. Umzug besser;

(privates) Kapital wird für Umbau des Bestands gebraucht: energetisch sanieren

⇒ Grundstücke kaufen (auch als Tauschgrundstücke), um preiswerte Mietwohnungen dauerhaft zu schaffen: Es muss am Grundstückspreis etwas geändert werden: Kommunen müssen auf schnelle Erlöse verzichten und z.B. im Erbbaurecht Wohnungen bauen lassen, damit nicht nach 15 Jahren Mietpreisbindung weg. Beispiel Wien, wo über 60 % der Einwohner in städtischen Wohnungen leben.

⇒ Planungsrecht einsetzen, mit Nachbarkommunen kooperieren statt konkurrieren

## Push & Pull

- ⇒ Nachfrage junge Familien auf Bestand lenken
  - ⇒ altersgerechten Wohnraum fördern
  - ⇒ Zweckentfremdungsverbot einsetzen
  - ⇒ Vermietungsgesellschaft gründen
  - ⇒ preiswerten Mietwohnraum z.B. durch Erbpacht
- Langfristig lebenswerte Kommune

Nussloch -- 19. Oktober 2022

- ⇒ push: Nachfrage auf Bestand lenken durch Verzicht auf Neubaugebiete, und wenn doch, dann alle Grundstücke in kommunale Hand
- ⇒ pull: Vermittlung von leer stehenden EFH an einheimische Familien
- ⇒ pull: Grundstücke für Seniorenwohnraum sichern bzw. bereit stellen; größter Bedarf bei altengerechtem Wohnraum
- ⇒ push: Leerstände sind asozial, weil alle dafür zahlen.  
Zweckentfremdungsverbot mit Bußgeld bis max. 100.000,- € auf leere Wohnungen (ab 6 Monaten) kann Bestand für Markt aktivieren.
- ⇒ pull: öffentliche Vermietungsgesellschaft übernimmt Risiken, Kautions, Verträge, Mietzahlungen, ggf. Renovierung etc. und weist bedürftige Mieter zu.
- ⇒ pull: kommunale Grundstücke nur in Erbpacht an Bauträger zur dauerhaft preiswerten Vermietung vergeben
- ⇒ Verfügbarkeit von Immobilien im Bestand ist vor allem eine Frage des politischen Willens
- ⇒ Innenentwicklung funktioniert, aber nur konsequent und als Daueraufgabe
- Demografischer Wandel ist keine Katastrophe, aber schon eine Herausforderung, der wir uns besser jetzt stellen, bevor sie uns überfällt.

# Ihre Fragen bitte!

Ökonsult GbR, Stefan Flaig, [flaig@oekonsult-stuttgart.de](mailto:flaig@oekonsult-stuttgart.de), 0711/255 196 34

Nussloch -- 19. Oktober 2022