



# Wohnungsnot und Neubaugebiete

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

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

BUND Kreis Ludwigsburg – 2. März 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 das wirklich?

Ich will Ihnen/Euch heute zeigen, dass wir zumindest keinerlei EFH/ZFH mehr brauchen.

## Neubauggebiete gegen Wohnungsnot?

- ⇒ Welche Wohnungen werden dort für wen gebaut?
- ⇒ Wer leidet unter der Wohnungsnot und braucht preiswerten Wohnraum?
- ⇒ Welche Auswirkungen hat der demografische Wandel auf die Immobilien?

BUND Kreis Ludwigsburg -- 2. März 2023

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

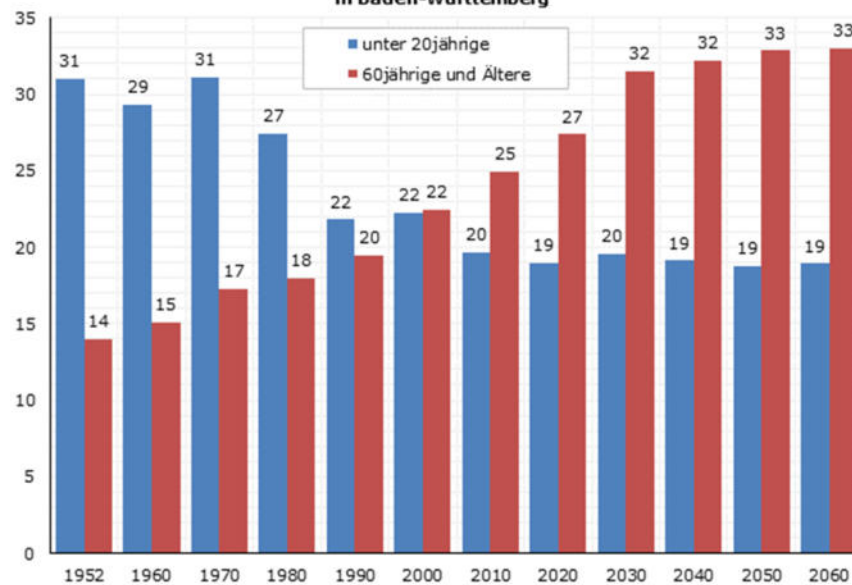
Diese werden ich Ihnen im Folgenden beantworten und belegen, dass am wirklichen Bedarf vorbeigeplant und –gebaut wird. Neubauggebiete auszuweisen, um die Wohnungsnot zu bekämpfen, ist so falsch wie den Spitzensteuersatz zu senken, um Geringverdiener zu entlasten.

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

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



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

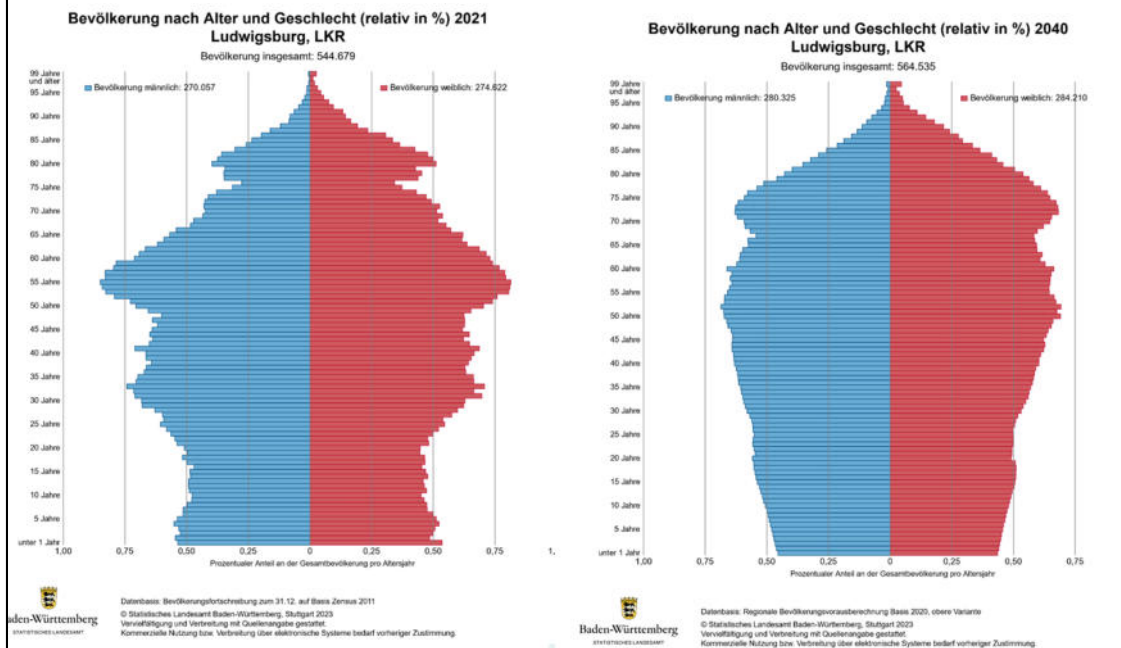
© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021

- 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, also die Zuwanderung entscheidet bei der Siedlungsplanung, sondern die Nachfrage-Zielgruppen wie Senioren oder Geringverdiener.



ÖKONSULT

## Demografischer Wandel im Kreis LB



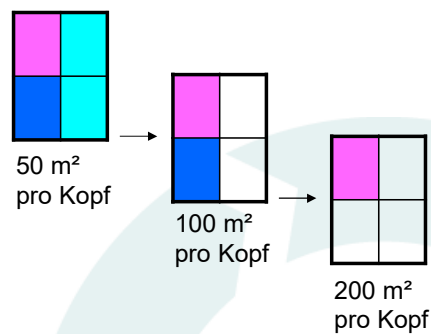
- Alterspyramide ganz ähnlich wie auch in den anderen 1100 Kommunen (Ausnahme: Uni-Städte)
- Vorausberechnung StaLa: knapp 4%ige Zunahme der Bevölkerungszahl im Kreis Ludwigsburg von 545.000 EW 2021 auf 565.000 EW 2040.
- Ein unausweichlich eintretender Effekt des demografischen Wandels liegt in der 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, stehen die Kommunen im Kreis Ludwigsburg damit in Konkurrenz zum Umland. Der „Kuchen“ der jungen Familien wird unausweichlich kleiner und damit für alle weniger.
- Alterung der Bevölkerung ändert auch die Bedürfnisse an Wohnraum, z.B. weniger Familienwohnungen, aber mehr Seniorenwohnungen.

## Wohnflächen-Mehrbedarf

abhängig von

- Bevölkerungsentwicklung
- Pro-Kopf-Wohnfläche

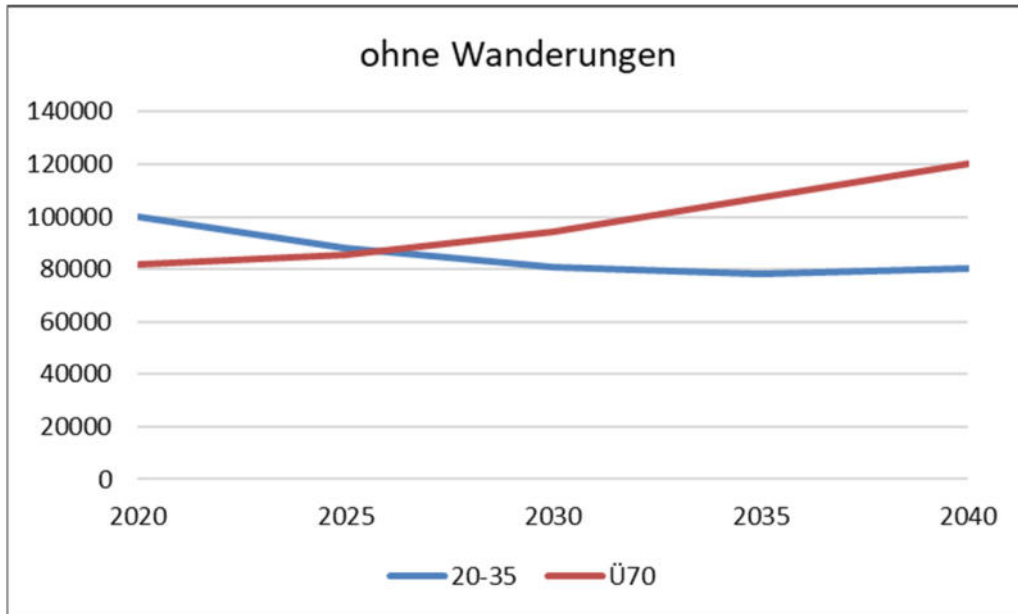
Remanenzeffekt  
Singularisierung



BUND Kreis Ludwigsburg – 2. März 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.

## „Natürliche“ Entwicklung Kreis Ludwigsburg

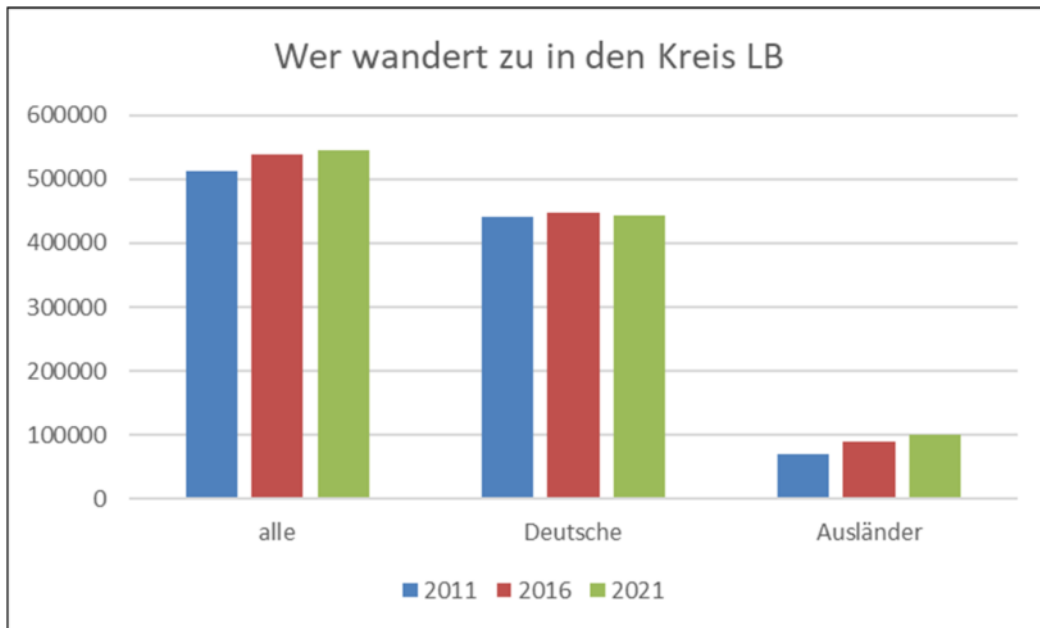


Spaßeshalber habe ich Ihnen hier mal die Vorausrrechnung für den Kreis Ludwigsburg OHNE Wanderungen dargestellt:

Die Zahl der Jungen sinkt deutlich, während die Zahl der Alten stark ansteigt. 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.

## Nachfrage nach Köpfen erheben?



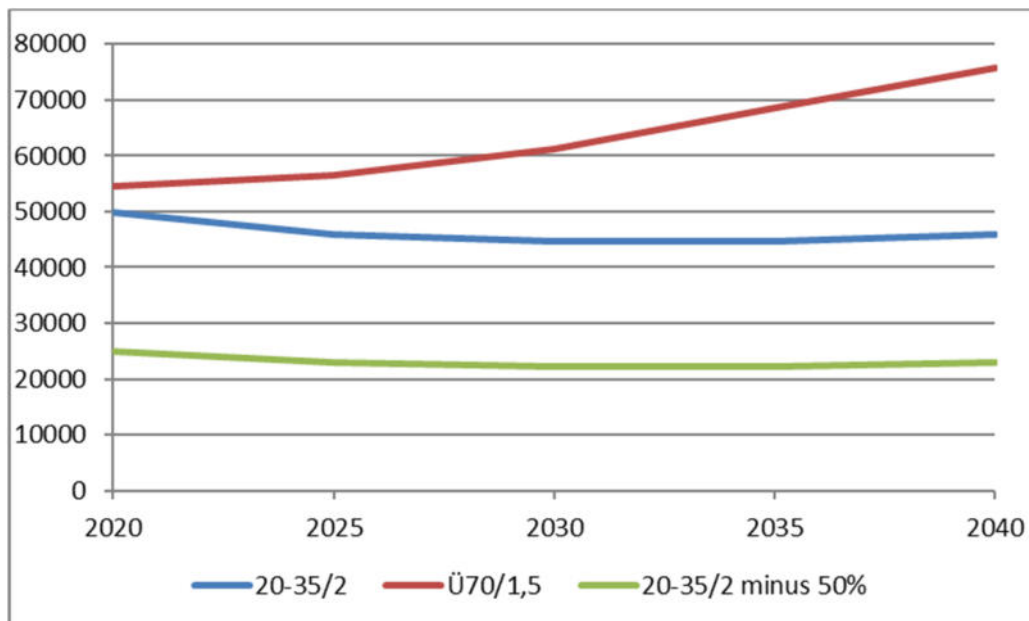
Ich habe mir mal die Mühe gemacht und anhand der EW-Statistiken für den Kreis Ludwigsburg von 2011 bis 2021 ausgerechnet, wer da eigentlich für die Zuwanderung verantwortlich ist. Sie sehen deutlich, dass fast „nur“ die Zuwanderung der Migranten, vermutlich viele Flüchtlinge, das Wachstum verursacht: Die Gesamtbevölkerungszahl ist in diesen 10 Jahren um 6,4 % gewachsen, die Zahl der Deutschen hingegen nur um 0,6%, die „Ausländer“ um über 42%. BW insgesamt „wuchs“ um 5,8%, die Zahl der Deutschen nahm aber sogar um 0,6% ab.

Werden diese Menschen in den nächsten Jahren ein EFH oder Reihenhaus kaufen oder mieten?

Die Wohnungsnot bei uns besteht nicht in der Zahl der Wohnungen, sondern in der Bezahlbarkeit.

Im Folgenden habe ich die Altersgruppen in Kreis Ludwigsburg auf potenzielle HH-Nachfrager und –Anbieter umgerechnet:

## Potenzial Angebot + Nachfrage EFH Kreis Ludwigsburg



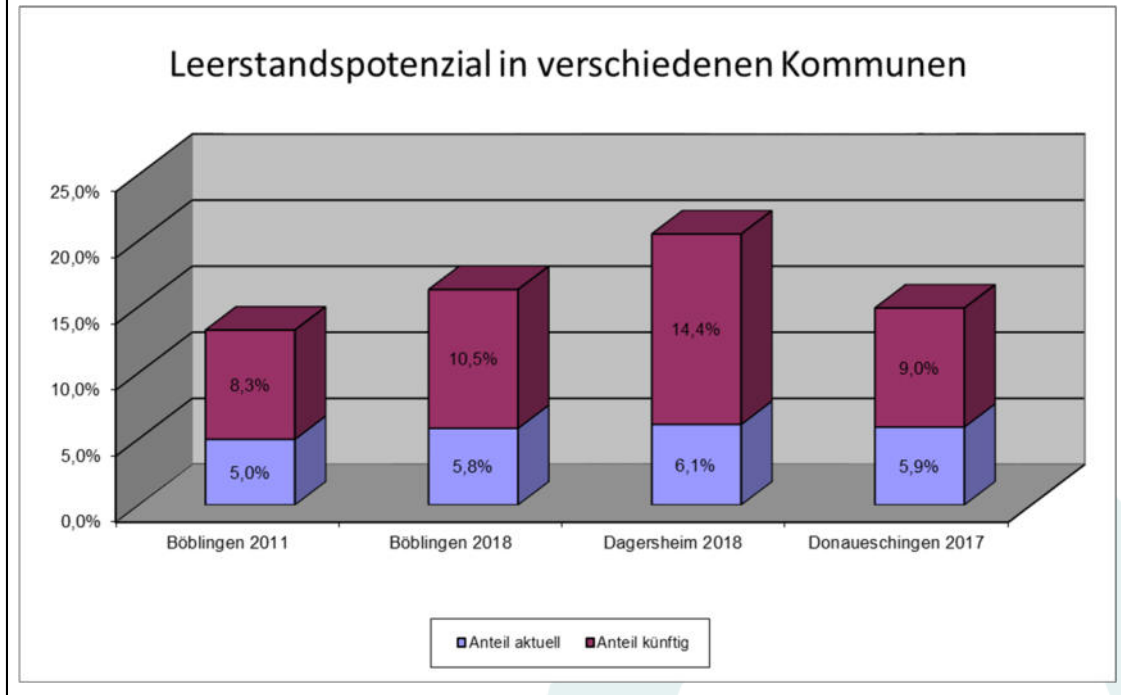
Abschätzung zu Nachfrage und Angebot an Haushalten mit Zuwanderung: Entwicklung der Altersgruppen „künftige junge Familien (20-35 Jahre)“ und „Über-70-Jährige“ nach potenziellen Haushalten abgebildet. Die Zahl der Jungen ist dabei zu halbieren (1 Paar pro Haushalt), während die Senioren eine Haushaltsgröße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

Trotz Zuwanderung bleibt die Zahl der potenziellen Nachfrager (blau) fast konstant, die Zahl der potenziellen Familienwohnungen (rot) nimmt dagegen deutlich zu und liegt heute schon über der Zahl der potenziellen Nachfrager-Haushalte. Zwischen 2020 und 2040 nimmt die Zahl der Personen 20-35 um 87 ab, während die Zahl der Ü70 um 469 zunimmt.

Wenn man dazu noch die Nicht-Eigentümer (Quote ca. 50%) abzieht, sind es deutlich weniger potenzielle Nachfrager für EFH als Anbieter. Hier muss man dazu sagen, dass 84% der 14,5 Mio. EFH in D von Eigentümern bewohnt werden.

Sobald die heute noch von Senioren bewohnten Ein- und Zweifamilienhäuser frei werden, müssten sie in immer stärkerem Maße durch zuziehende junge, vermögende Familien wiederbelegt werden, weil dafür die jungen Familien aus Kreis Ludwigsburg selbst nicht ausreichen. Woher sollen die kommen? Weil das in allen Kommunen ganz ähnlich geschieht, verliert der scheinbare „Gewinner“ bei dieser Konkurrenz – vor allem durch weitere Leerstände. Und jeder zusätzliche Neubau (auch in Baulücken!) vergrößert das Problem noch – in der ausweisenden Kommune.





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 (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!**

StLa 6.12.2022: 61% der Wohngebäude in BW sind EFH, weitere 21% ZFH, also zusammen 82%. EFH/ZFH 79% im Landkreis. 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. Durch den Rückgang der Belegungsdichte im demografischen Wandel werden diese Zahlen noch weiter auseinander driften. Trotzdem waren laut BBSR im ersten Halbjahr 2022 in D von allen genehmigten Wohngebäuden (Neubauten) 83% EFH + ZFH.

## Potenzial im Bestand einer Beispielkommune



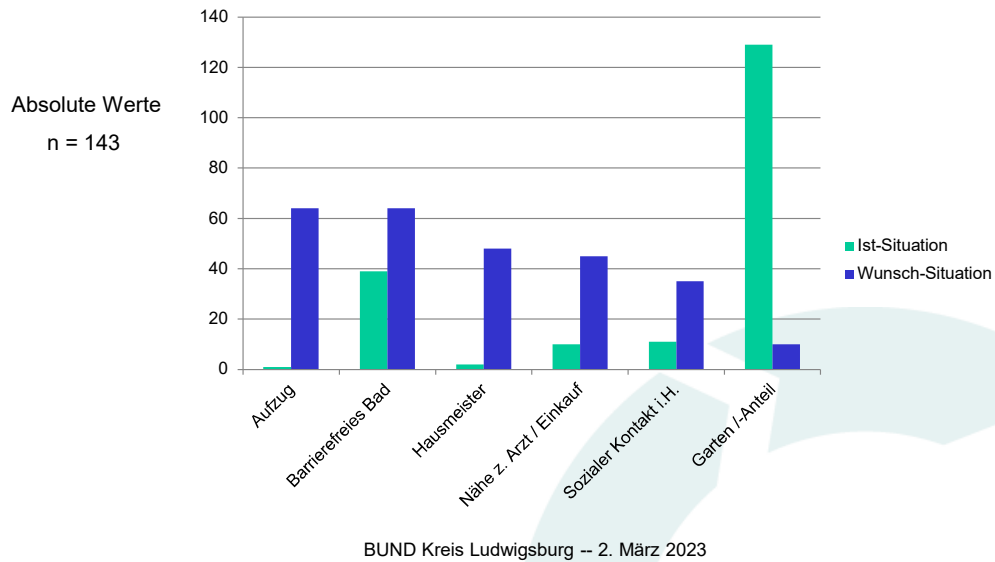
BUND Kreis Ludwigsburg – 2. März 2023

Künftig noch mehr leerstehende EFH. Problem 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 könnte aufgrund der gestiegenen Zinsen bald kommen.

Ein Bürgermeister meinte, dass man in seiner dünn besiedelten Gemeinde den jungen Familien nicht vermitteln könnte, im Mehrfamilienhaus zu wohnen, wo doch so viel Platz für neue EFH auf der Gemarkung zur Verfügung steht. Aber das ist doch gar nicht die Alternative, sondern die leer stehenden EFH der vorigen Generation!

Die Frage für Kommunen ist doch: 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 für sie beschwerlichen EFH wohnen, sind wichtig. Nokia hat Anfang der 2000er die Entwicklung des Smartphones als unwichtig abgetan, danach waren sie wirtschaftlich praktisch erledigt. Es geht auch hier für die Kommunen darum, die Zeichen der Zeit zu erkennen und nicht einfach weiterzumachen wie bisher.

## Ist-Situation und Wunsch der Senioren

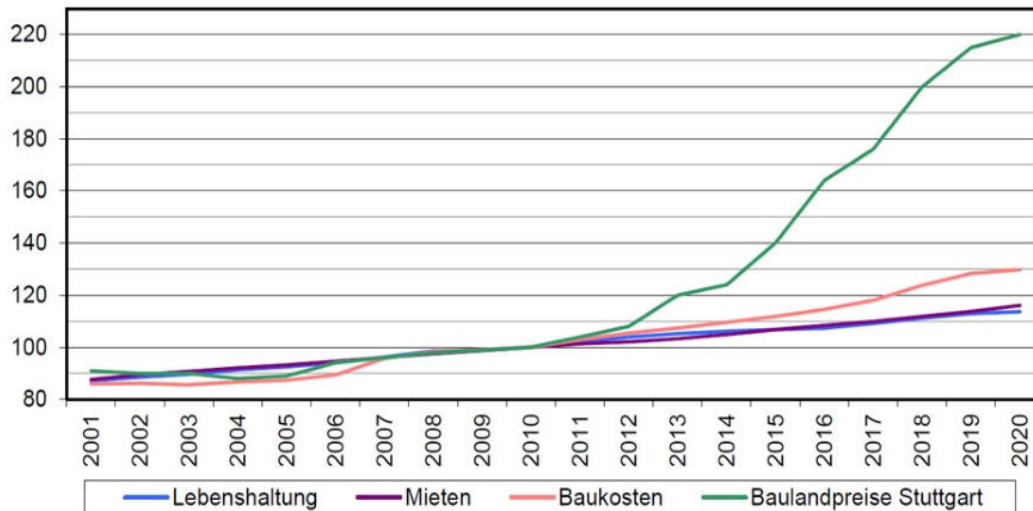


Zum Vorurteil „einen alten Baum verpflanzt man nicht!“:

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!

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

## 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. Wir haben ein „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).

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 2,1. Im Kreis Ludwigsburg gab es 113.000 WG mit über 260.000 WE. Hunderte weitere EFH senken nicht den Preis, sondern verringern die Wiederbelegung der Leerstände.

Wenn Neubau, dann Sozialwohnungen: Laut dem Paritätischen Gesamtverband (2020) gibt es in D nur noch 1,2 Mio. Wohnungen mit Sozialbindung, gebraucht würden aber 6,3 bis 8,5 Mio.. Laut BZ vom 15.10.22 hat das das Pestel-Institut dem Kreis empfohlen: Es gibt mehr als 30.000 einkommensarme HH im Landkreis, die dringend bezahlbare MIET-Wohnungen brauchen, und die baut

man im Bestand! Wie die Bürgergenossenschaft Wohnen in Bönningheim oder Hemmingen.

## Was tun?

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

BUND Kreis Ludwigsburg -- 2. März 2023

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, Erben, 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 besseren Zugriff auf den lokalen Immo-Markt zu haben.

## Push & Pull

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

BUND Kreis Ludwigsburg -- 2. März 2023

Mögliche konkrete Maßnahmen:

- ⇒ 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, Eigentümer von Leerständen ansprechen wie z.B. in Besigheim laut LKZ vom 27.1.23
  - ⇒ pull: Grundstücke für Seniorenwohnraum sichern bzw. bereit stellen; größter Bedarf bei altengerechtem Wohnraum
  - ⇒ push: Leerstände sind asozial, weil alle dauerhaft 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 (z.B. Graben-Neudorf oder Ostalbkreis)
  - ⇒ pull: kommunale Grundstücke nur in Erbpacht an Bauträger zur dauerhaft preiswerten Vermietung vergeben, damit nicht nach 15 Jahren Mietpreisbindung weg. Beispiel Wien, wo 62 % der Einwohner in städtischen Wohnungen leben.
- 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.