

Wohnen + Bauen in Rottenburg Konzepte für die Zukunft

Wie beheben wir die Wohnungsnot?
Was bedeutet der demografische Wandel
für den Immobilienmarkt?

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

Rottenburg - 15. Mai 2024

Ökonsult: seit 2 Jahrzehnten zum Thema und in der Kommunalberatung aktiv, vor allem im Landesprogramm „Flächen gewinnen“.

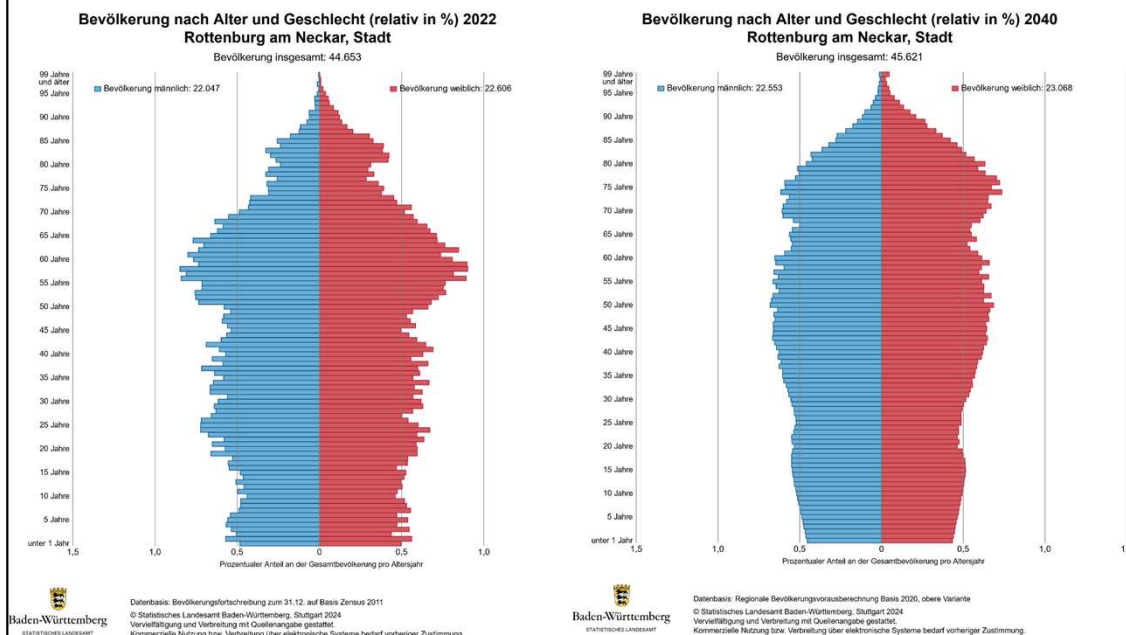
Die Wohnungsnot ist in aller Munde. Das Patentrezept dagegen lautet: „Bauen, bauen, bauen“. Doch worin besteht die Wohnungsnot genau? Bauen wir das Richtige, wenn wir wie seit Jahrzehnten vor allem Neubaugebiete für junge Familien ausweisen? Ich möchte Ihnen heute zeigen, dass das aufgrund des demografischen Wandels heute nicht mehr angemessen und nötig, ja sogar wirtschaftlich schädlich ist.

Albert Einstein soll gesagt haben: „Man soll alles so einfach wie möglich machen, aber nicht einfacher!“ Die Forderung nach mehr Bauland ist **ZU** einfach ist. Mehr EFH/ZFH und teures Eigentum beseitigen nicht die Wohnungsnot.



ÖKONSULT

Demografischer Wandel in Rottenburg

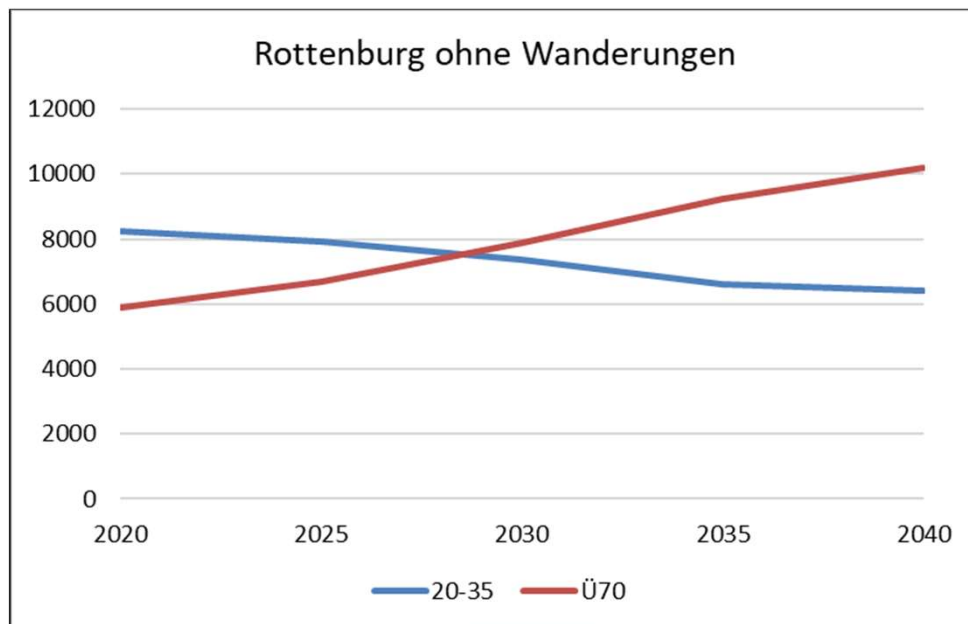


- Alterspyramide hier ganz ähnlich wie auch in den anderen 1100 Kommunen (Ausnahme: Uni-Städte)
- Durchschnittlich seit Jahrzehnten 1,5 Kinder pro Frau: „Frauen, die nicht geboren werden, können keine Kinder bekommen.“ Demografie deshalb nicht aufzuhalten, Deutschland altert nach Japan am schnellsten (seit 1972)
- Unausweichlich: Vor allem die Altersgruppe der Senioren ab 65 wird deutlich zulegen, während die Jüngeren (0-35 Jahre) weniger werden.
- Vorausberechnung StaLa für Rottenburg: Bevölkerungszahl wächst bis 2040 leicht auf knapp 45.600 EW.
- 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 Rottenburg 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 zu verdeutlichen, habe ich Ihnen hier mal die Vorausrechnung für Rottenburg OHNE Wanderungen dargestellt: Die Zahl der Jungen sinkt um ca. 1.800 Personen, während die Zahl der Alten stark ansteigt (um 4.300 Pers.). Die Überalterung ist unausweichlich!

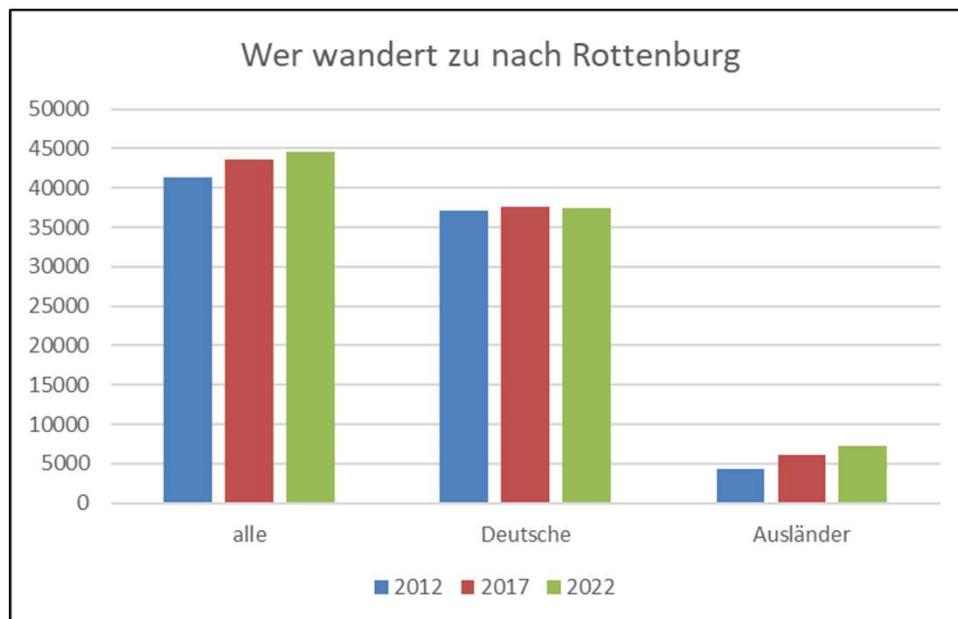
Der demografische Wandel wirkt sich auch auf den Arbeitsmarkt aus: Jeden MONAT gehen in D laut Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2020 über 80.000 Menschen in den Ruhestand, und es gibt nicht genügend Junge, die nachkommen. Die Bundesagentur für Arbeit fordert deshalb jährlich 400.000 Personen Zuwanderung, damit der Arbeitskräftebedarf in D gedeckt werden kann.

Mit Wanderungen sieht Rottenburg ein wenig jünger aus. 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 Rottenburg von 2012 bis 2022 ausgerechnet, wer für die Zuwanderung verantwortlich ist. Sie sehen deutlich, dass vor allem die Zuwanderung der Migranten, vermutlich viele Flüchtende (das StaLa erhebt nach Staatsangehörigkeit), das Wachstum verursacht: Die Gesamtbevölkerungszahl in Rottenburg stieg in diesen 10 Jahren um knapp **8 %** an, die Zahl der Deutschen hingegen um nicht einmal **1 %**, die der „Ausländer“ stieg um fast **69 %**.

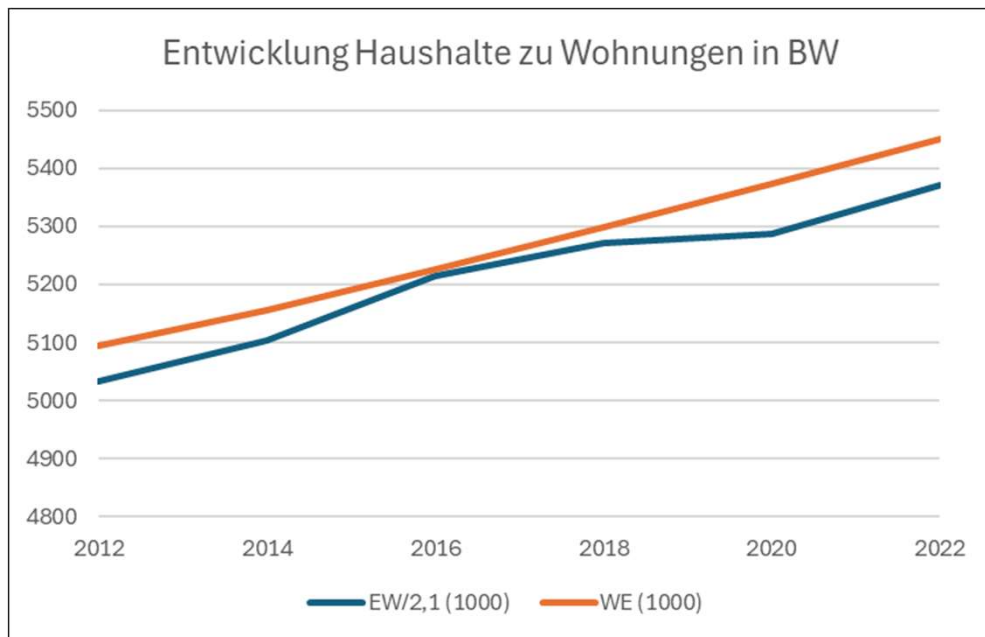
BW insgesamt „wuchs“ in dieser Zeit um 5,8 %, die Zahl der Deutschen in BW nahm aber um 0,6 % ab.

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



ÖKONSULT

Mehr bauen?



Um die Wohnungsnot zu beheben, müssen wir bauen, bauen, bauen, heißt es landauf, landab. Doch stimmt das wirklich?

Die Zahlen in der Grafik zeigen, dass eigentlich genug gebaut wurde in BW, nur eben das Falsche!

Für über 700.000 zusätzliche EW, das sind knapp 340.000 HH bei 2,1 Pers., wurden tatsächlich 355.000 Wohneinheiten gebaut. Mehr als nötig also! Bundesweit sieht es ganz ähnlich aus (3,2 Mio. WE mehr als nötig).

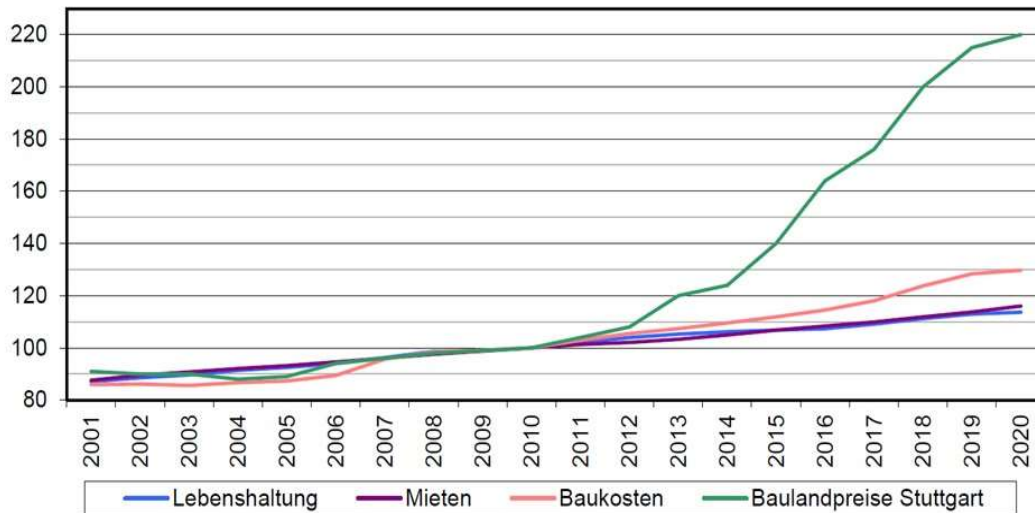
In Rottenburg wurden in den 10 Jahren von 2012 bis 2022 **1.705** (+9,3%) neue Wohnungen gebaut, die Zahl der „Haushaltsnachfrager“ (2,2 Pers./HH) nahm um **1.478** (+7,9%) zu. Eigentlich müssten also in Rottenburg rechnerisch **227 WE zuviel** da sein gegenüber dem Stand von 2012.

Warum klappt das also nicht mit dem preiswerten Wohnraum für alle? Weil ganz überwiegend teures Eigentum (EFH/ZFH) gebaut wurde, das für die Zuwanderer unerschwinglich ist, während gleichzeitig immer mehr Sozialwohnungen vom Markt verschwunden sind. Und der „Markt“ richtet es auch nicht:



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 kaum auf den Markt kommen, stieg der Grundstückspreis. Und dieses „Mini-Angebot“ kann man belegen: Die Zahl der Verkaufsvorgänge sank in Stuttgart von 2010 bis 2020 um 20%, während das Volumen um knapp 1,4 Mrd. € stieg.

Laut Stat. Bundesamt 2021 stiegen die Preise für Bauland in D von 2009 bis 2019 um 87%, die Baukosten im Neubau „nur“ um 29%. In den Ballungsräumen stiegen die Grundstückspreise noch weit mehr: in Berlin in den 5 Jahren bis 2019 um 345%! Dieser Effekt lässt sich auch für Stuttgart beobachten (siehe Grafik).

Mietpreise mit Neubauland zu drücken, ist in den letzten 40 Jahren 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. In Rottenburg gab es Ende 2022 11.345 WG (mit 20.137 WE), davon 10.023 WG (**88,5%**) mit 1+2 Wohnungen und nur 1.307 WG (**11,5%**) mit 3+mehr Wohnungen (6.929 WE). Beispielsweise 100 weitere EFH in Rottenburg vergrößern nur die Zahl der (künftigen) Leerstände. Den bedürftigen Mietern wird damit nicht geholfen.

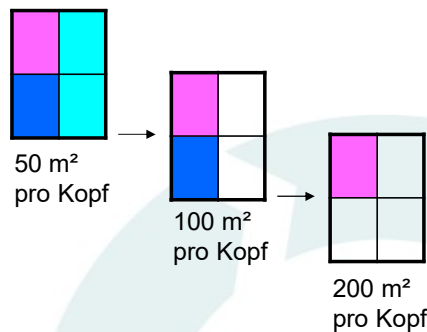
Hinzu kommt der demografische Wandel, der die Leerstände und Unternutzung vergrößert, insbesondere bei den EFH/ZFH.

Wohnflächen-Mehrbedarf

abhängig von

- Bevölkerungsentwicklung
- Pro-Kopf-Wohnfläche

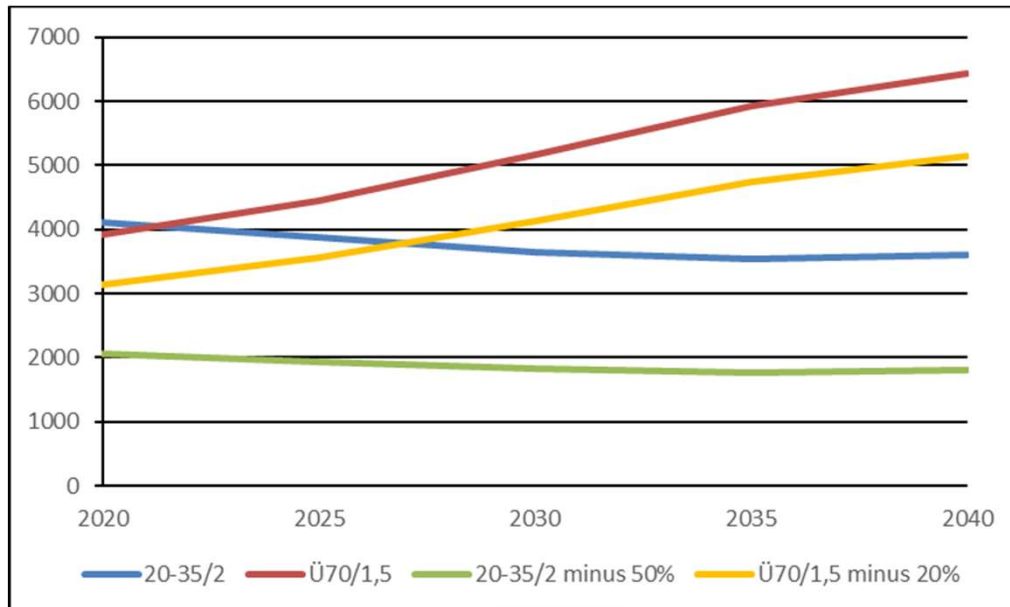
Remanenzeffekt
Singularisierung



Rottenburg - 15. Mai 2024

- 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 – 2023: knapp 50 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. Das IW hat in einer Studie 2021 gezeigt, dass in westdeutschen Großstädten die 30-49-Jährigen 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 Rottenburg

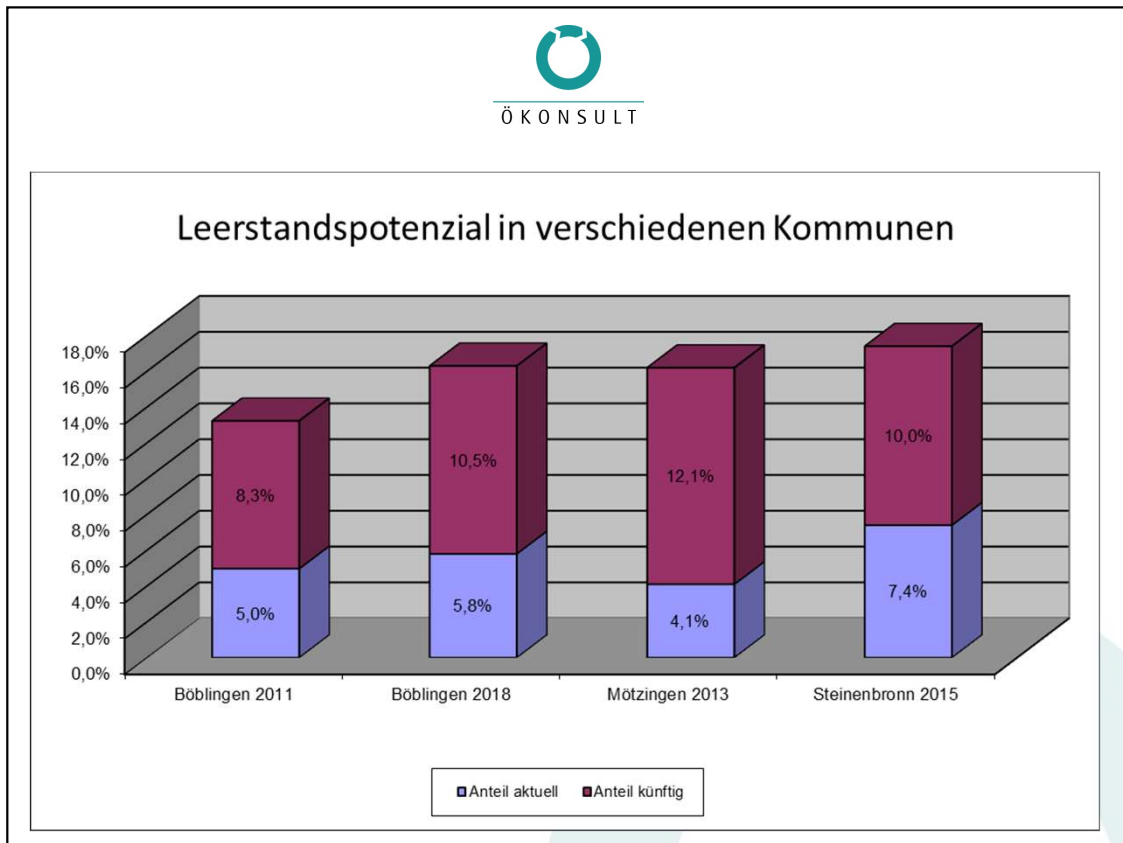


Näherung zu Nachfrage und Angebot Haushalte: Entwicklung der Altersgruppen „künftige junge Familien (20-35 Jahre)“ und „Über-70-Jährige“ nach potenziellen Haushalten abgebildet. Die Zahl der Jungen ist dabei zu halbieren (1 Paar pro Haushalt), während die Senioren eine Haushaltsgröße von durchschnittlich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

Trotz Zuwanderung geht die Zahl der potenziellen Nachfrager (blau) zurück (-518), die Zahl der potenziellen Anbieter von Familienwohnungen (rot) nimmt dagegen deutlich zu (+2.513). Wenn man dazu noch die Nicht-Eigentümer (Quote 48 %) abzieht (grün) und bei den Anbietern (gelb) 20% (84% der 14,5 Mio. EFH in D werden von Eigentümern bewohnt), sind es deutlich weniger potenzielle Nachfrager für EFH als Anbieter.

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 Rottenburg selbst bei weitem 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, vermögenden Familien gibt.



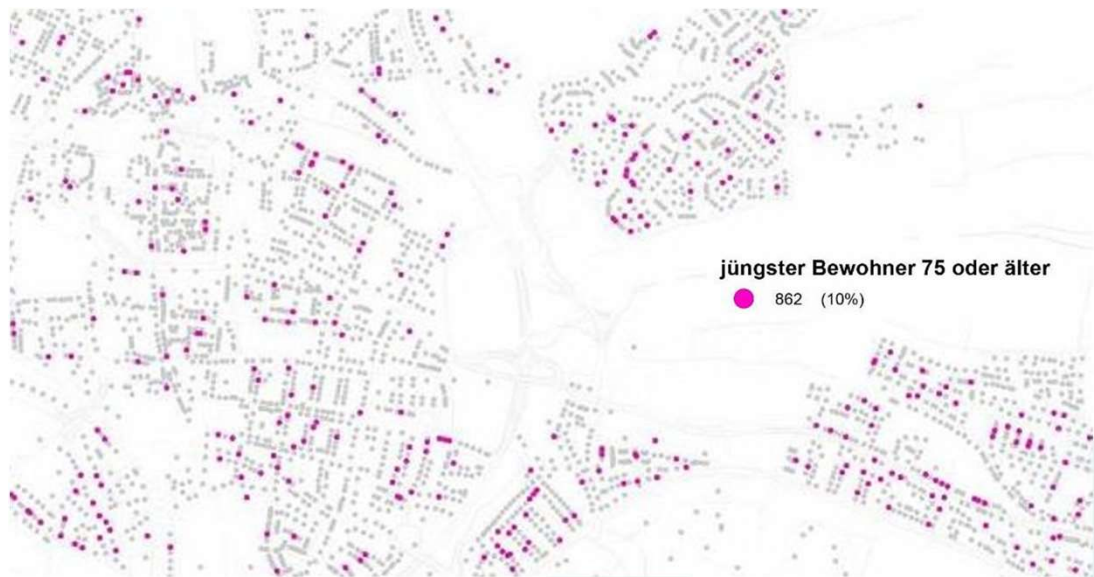
Wir haben in verschiedenen Kommunen in BW die Auswirkungen der Demografie auf den Immo-Bestand genauer recherchieren lassen: Eine Auswertung der Stadtverwaltung BB zeigt, dass im Jahr 2018 445 von insgesamt 7.700 Wohngebäuden (= 5,8 %) in Böblingen leer standen. Hinzu kommen künftigen Leerstände: Die Auswertung ergab, dass in 806 Wohngebäude (= 10,5 % aller WG) in BB der jüngste Bewohner über 70 Jahre alt war, in 3,8 % aller WG (293 WG) sogar über 80 Jahre. Diese WG (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 6.5.2024: 61% der Wohngebäude in BW sind EFH, weitere 21% ZFH, also zusammen 82%. Laut Architektenpräsident Müller, sind aber 72% der Haushalte in BW Ein- und Zweipersonenhaushalte, Tendenz zunehmend. 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



Künftig wird es noch mehr leerstehende EFH geben. 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 ist aufgrund der gestiegenen Zinsen vielleicht schon gekommen. Derzeit sinken die Immobilienpreise z.B. in München deutlich, während die Mietpreise sogar noch steigen.

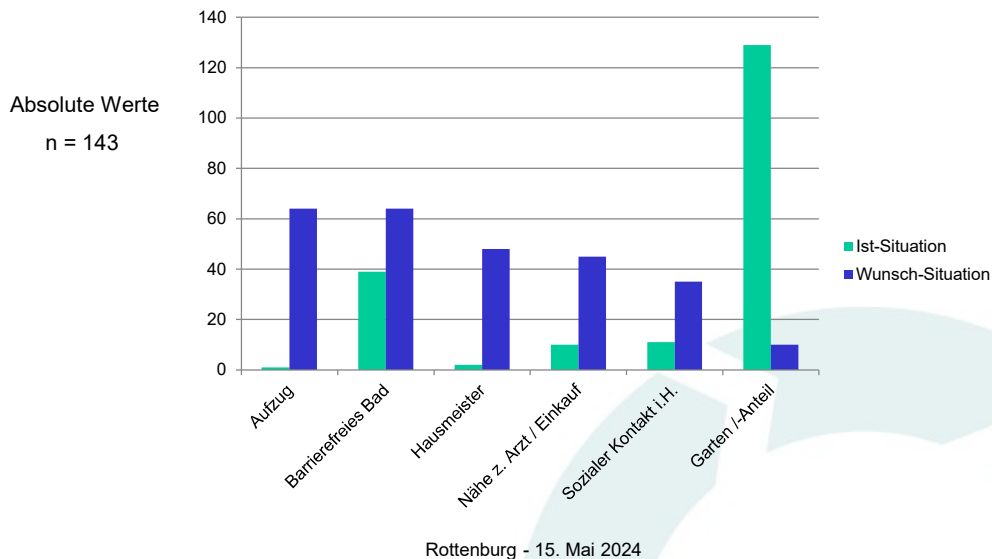
Nochmals: Es geht nicht darum, den Menschen ihren Traum vom EFH zu nehmen, sondern dass sie diesen Traum in den leerstehenden EFH der vorigen Generation verwirklichen. Nicht einmal Baulücken bebauen!

Die Frage für Kommunen ist: Wer braucht wirklich Wohnraum, für wen planen wir vordringlich? Teures Eigentum als Antwort auf die Wohnungsnot, ist so falsch wie den Spitzensteuersatz zu senken, um Geringverdiener zu entlasten.



ÖKONSULT

Ist-Situation und Wunsch der Senioren



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

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

Selbstverständlich will ein Großteil der Senioren in ihren EFH bleiben, und das dürfen sie auch. Niemand kann und will sie „vertreiben“! Aber die nicht kleine Minderheit, die sich vielleicht doch verändern will, weil sie barrierefrei und bequemer leben wollen, sollte ein Angebot bekommen. Die Überzeugungsarbeit bei den Senioren sollte spätestens bei den Ü60 anfangen.

Fazit

- ⇒ EFH mehr als genug im Bestand vorhanden
- ⇒ weitere EFH vergrößern Leerstand
- ⇒ „Bauen, bauen, bauen“ behebt NICHT die Wohnungsnot
- ⇒ Senioren- und preiswerte Mietwohnungen nötig, beides im Bestand verteilt

Rottenburg - 15. Mai 2024

⇒ Nicht nur in kleineren Kommunen, sondern auch in größeren Städten mehr als genug EFH/ZFH wegen demografischem Wandel

⇒ zusätzliche EFH vergrößern die Gesamtzahl im Bestand, während die Zahl der jungen, vermögenden Familien weiter abnimmt => mehr Leerstände, die irgendwann auch die kommunale Kasse belasten. Und Mehrfamilienhäuser schaffen per se auch KEINEN preiswerten Mietwohnraum, solange es teure Eigentumswohnungen sind.

⇒ Nicht mehr nach EW-Zahl planen + bauen, denn die Wohnungsnot kann nur durch preiswerte MIET-Wohnungen und Seniorenwohnungen behoben werden, nicht durch teures Eigentum.

⇒ aus Gemeinwohlsicht nur noch für Senioren und Mieter bauen, und für diese Zielgruppen baut man im Bestand.

Was tun?

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

Rottenburg - 15. Mai 2024

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

- ⇒ 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 (bei angespanntem Wohnungsmarkt auch Zweckentfremdungsverbot einsetzen)
- ⇒ öffentliche Vermietungsgesellschaft übernimmt Risiken, Kautions, Verträge, Mietzahlungen, ggf. Renovierung etc. und weist bedürftige Mieter zu (z.B. Graben-Neudorf oder Ostalbkreis)
- ⇒ Nachfrage auf Bestand lenken durch Verzicht auf Neubaugebiete; leer stehende EFH an einheimische Familien vermitteln
- ⇒ Grundstücke für Seniorenwohnraum sichern bzw. bereit stellen

⇒ Grundstücke kaufen (auch als Tauschgrundstücke), um besseren Zugriff auf den lokalen Immo-Markt zu haben; Vorkaufsrecht ausüben.

⇒ kommunale Grundstücke nur in Erbpacht an Bauträger zur dauerhaft preiswerten Vermietung vergeben.

Warum soll die Sozialbindung zeitbegrenzt sein? Die Millionen weggefallener Sozialwohnungen bzw. der zunehmend privatisierte Markt haben die Wohnungspreisnot 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.