

# Demografischer Wandel und Neubaugebiete

Wohin entwickelt sich der Immobilienmarkt?  
Wie bekommen wir mehr  
preiswerten Wohnraum?

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

LVN / Online -- 1. Februar 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 Flächenverbrauch und Flächenversiegelung 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

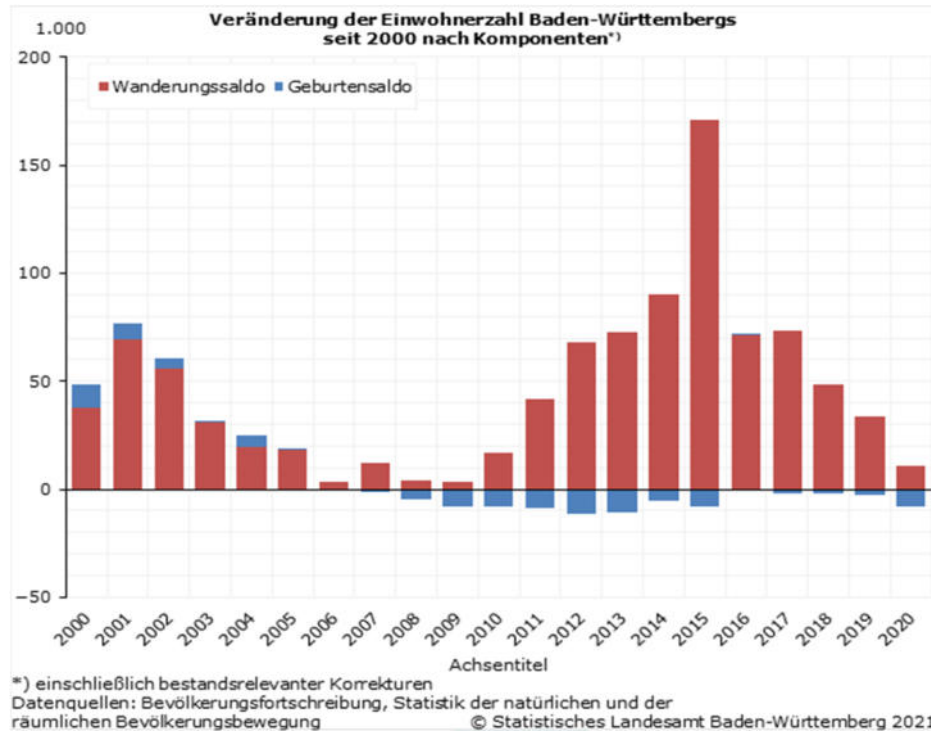
LNV / Online -- 1. Februar 2022

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.



ÖKONSULT

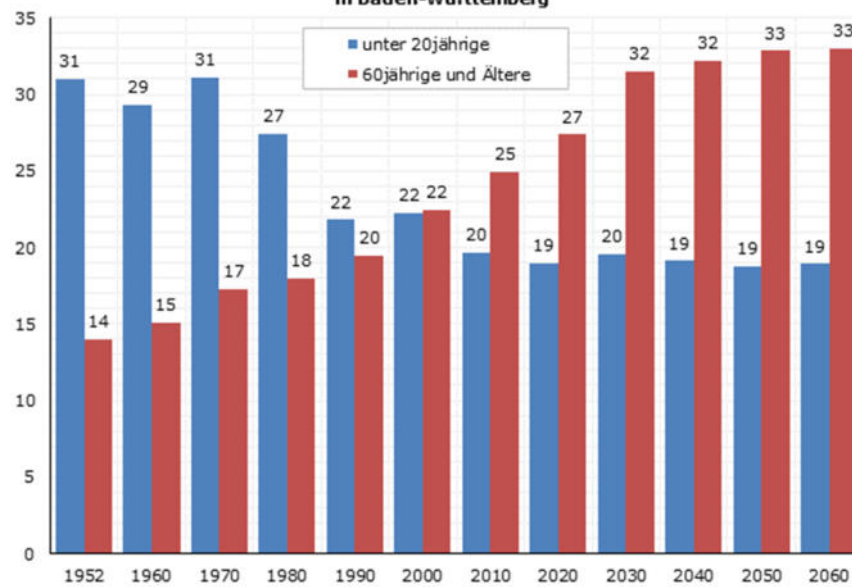


- Sobald der Wanderungssaldo sinkt, schlägt die geringe Geburtenrate zu Buche (2009 weniger Bevölkerung)
- Außerdem ist die Zuwanderung, also das Zählen von Köpfen, nicht (mehr) entscheidend für Siedlungsplanung, wie ich zeigen werde.



ÖKONSULT

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



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

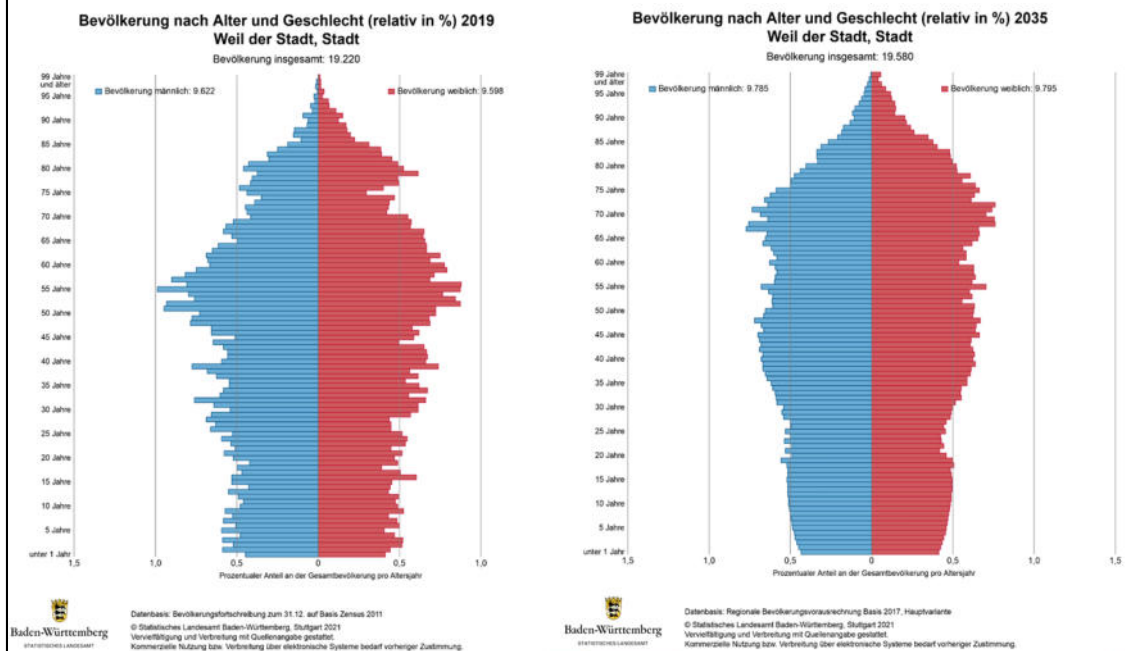
© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021

- Durchschnittlich 1,4 Kinder pro Frau; 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.



ÖKONSULT

## Demografischer Wandel in Weil der Stadt



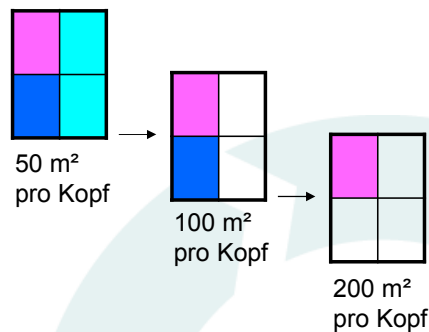
- Beispiel Weil der Stadt, weil im Ballungsraum mit S-Bahn, aber keine Großstadt
- Alterspyramide gleich wie auch in den anderen 1100 Kommunen
- Vorausschätzung StaLa: geringe Zunahme der Bevölkerungszahl in Weil der Stadt von knapp 19.200 EW 2020 auf fast 19.600 EW 2035.
- Ein unausweichlich eintretender 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 Weil der Stadt damit in Konkurrenz zu Stuttgart, Leonberg, Böblingen und den anderen umliegenden Kommunen. Der „Kuchen“ 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

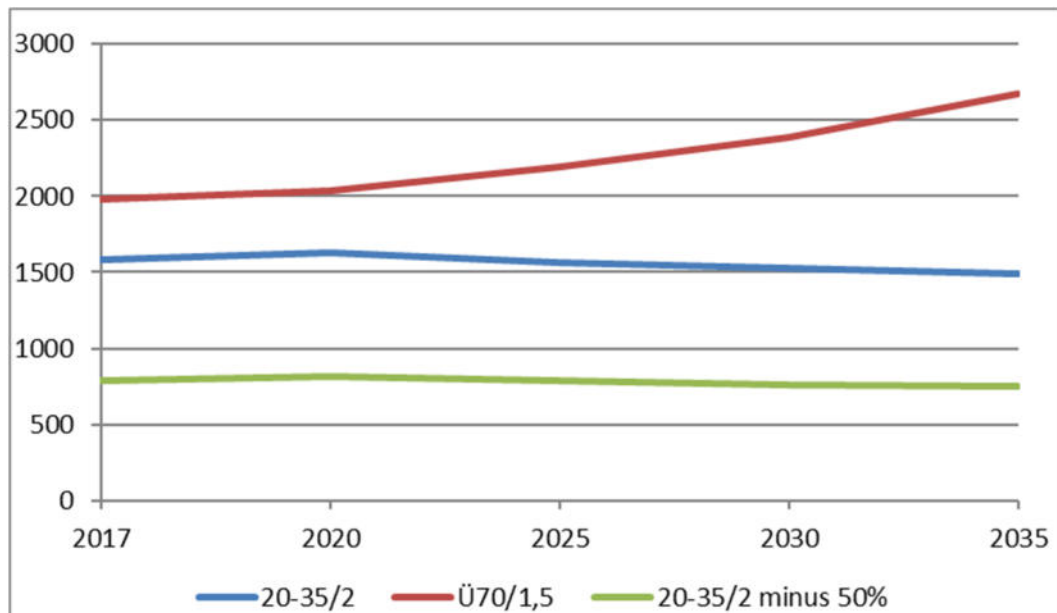
Remanenzeffekt  
Singularisierung



LNK / Online -- 1. Februar 2022

- Aber nicht nur mittelfristig sinkende Nachfrage bei jungen Familien, sondern auch zunehmendes Angebot durch Leerstände
- Wohnraumsanspruch pro Person: 1950: 15 qm – 2020: 45 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.

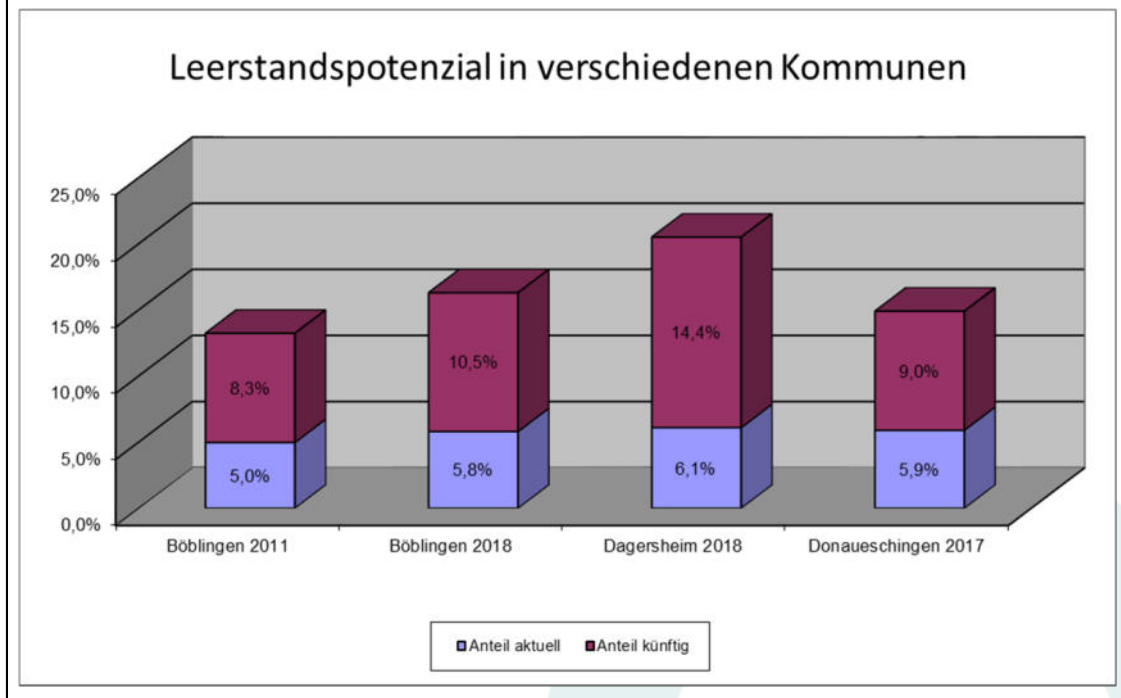
## Entwicklung Angebot + Nachfrage EFH Weil der Stadt



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 leichter Zuwanderung übersteigt die Zahl der potenziellen Familienwohnungen (rot) die Zahl der potenziellen Nachfrager (blau) in Weil der Stadt 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.

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 Weil der Stadt selbst nicht ausreichen. Weil das aber in allen Kommunen ganz ähnlich geschieht, ist die Frage, ob die Nachfrage dafür ausreicht. Jeder zusätzliche Neubau vergrößert das Problem noch.



#### 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!**

Während die Zahl der Wohneinheiten in Weil der Stadt von 2009 bis 2019 um 370 WE (= Wohneinheiten) (= +4,2 %) zugenommen hat, nahm die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum um 280 Personen zu (= +1,5%). In allen Kommunen ganz ähnlich, manchmal sogar Abnahme der EW bei Zunahme der WE.



## Potenzial im Bestand einer Beispielkommune



LNV / Online – 1. Februar 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!

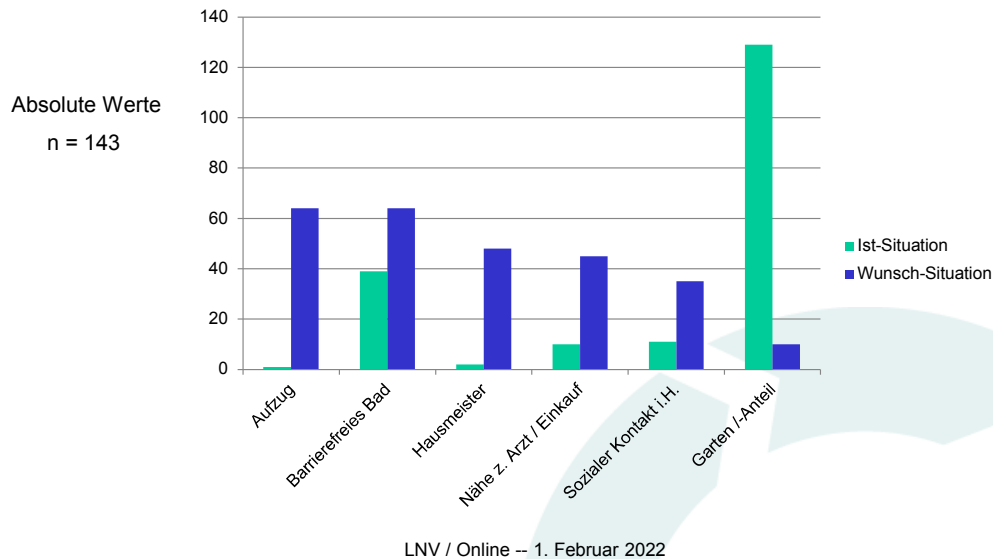
EFH sind aber nur an eine einzige Zielgruppe zu vermieten oder zu verkaufen: Junge, besser verdienende Familien.

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! Dafür aber für Senioren, Studierende, Mieter, also altengerechte Wohnungen, preisgünstige Mietwohnungen und damit Mehrfamilienhäuser!

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

## Ist-Situation und Wunsch der Senioren

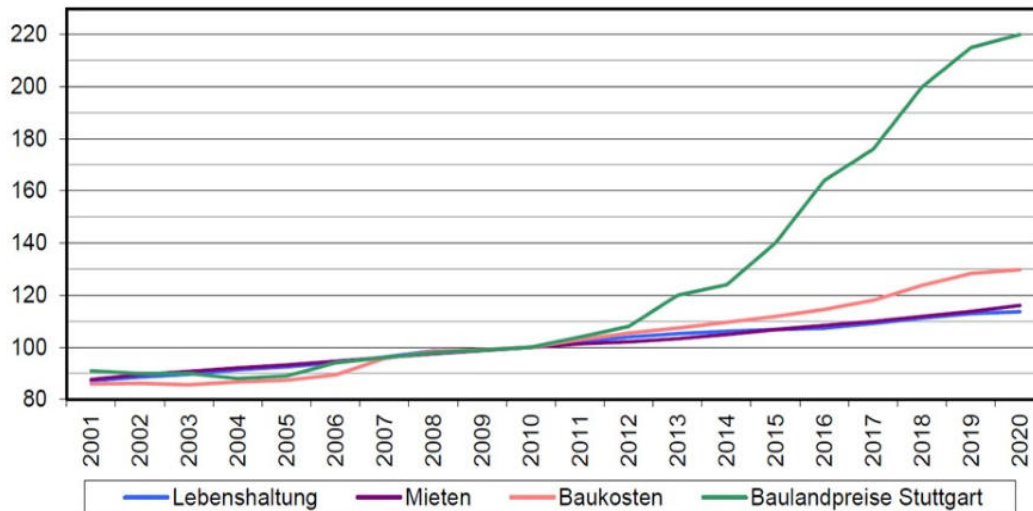


Zum Vorurteil „einen alten Baum verpflanzt man nicht!“:

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 Zielgruppen ausrichten, nicht mehr allein auf EFH
- ⇒ zielgruppengenaue Datenerhebung
- ⇒ Bewusstseinsbildung bei Zielgruppen
- ⇒ kommunale Bodenvorratspolitik

LNV / Online -- 1. Februar 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:

⇒ 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

LNV / Online -- 1. Februar 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
- ⇒ 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

LVN / Online -- 1. Februar 2022