

Demografischer Wandel und Neubaugebiete

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

Ökonsult GbR, Stefan Flaig, flaig@oekonsult-stuttgart.de, 0711/67447477

Dossenheim – 29. November 2018

Prognosen sind schwierig, vor allem, wenn sie die Zukunft betreffen
hier aber keine Prognosen, sondern Vorausrechnungen
für Kommunen + Hauseigentümer wichtig zu wissen, wie sich der Immo-Markt
auf lange Sicht entwickelt

Ich will Ihnen heute in aller Kürze zeigen, dass die allermeisten Kommunen
weitgehend am künftigen Wohnungsbedarf vorbei planen, weil sie die
Erkenntnisse des demografischen Wandels nicht berücksichtigen. Deshalb kurz
zur Demografie.

Thesen zur Siedlungspolitik

- ⇒ Es gibt im Bestand genug Wohnungen für Familien (EFH/ZFH).
- ⇒ Bestand ist nicht gleich Markt.
- ⇒ Bisherige Bedarfsberechnungen rechnen an der Realität der Nachfrage vorbei.
- ⇒ Preise für Familienwohnungen (EFH) **MÜSSEN** irgendwann fallen.

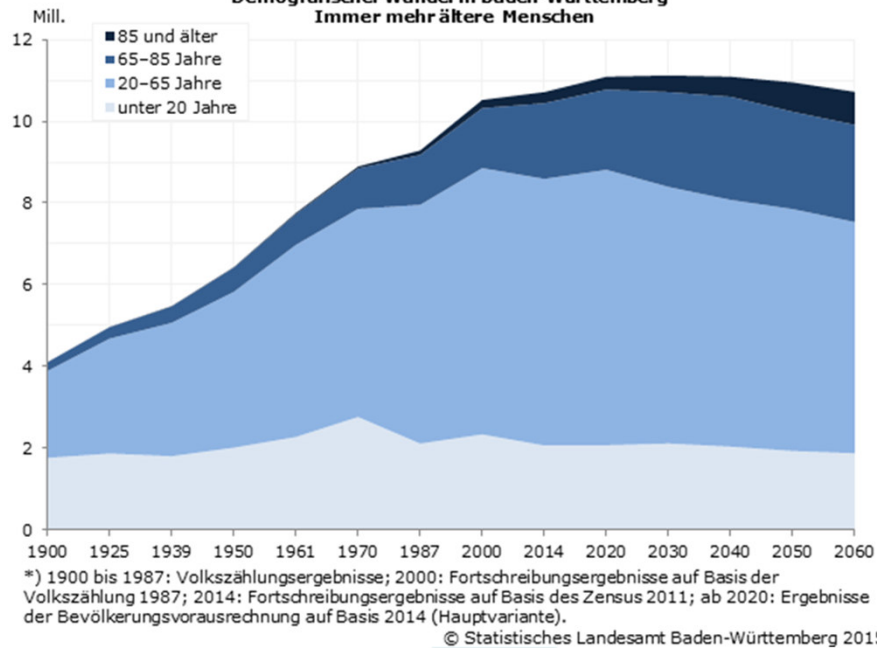
Dossenheim – 29. November 2018

Diese Thesen will ich Ihnen gleich beweisen. Wenn mir das aus Ihrer Sicht nach meinem Vortrag nicht gelungen sein sollte, dann bitte ich um Widerspruch und Diskussion.



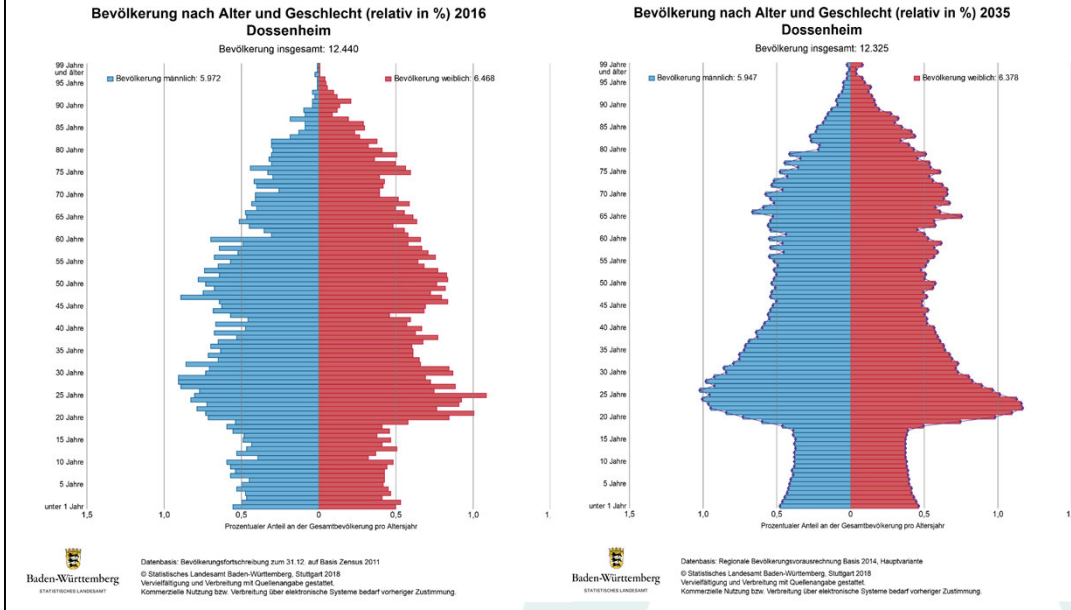
ÖKONSULT

Demografischer Wandel in Baden-Württemberg Immer mehr ältere Menschen



- Durchschnittlich 1,35 Kinder pro Frau; Frauen, die nicht geboren werden, können keine Kinder bekommen
- Demografie deshalb nicht aufzuhalten, Deutschland altert nach Japan am schnellsten (seit 1972)
- Vorausrechnung fürs ganze Land, Zuzug stärker in Großstädte bzw. Mittelzentren; eher Wegzug im ländlichen Raum
- Vorausrechnung bis 2060 zeigt, dass bis 2035 relativ stabil dann leicht sinkend; jedenfalls kein Wachstum mehr.
- Immer beachten: Zielgruppe der jungen Familien sinkt schneller als Gesamtbevölkerung (Darstellung später)

Demografischer Wandel in Dossenheim

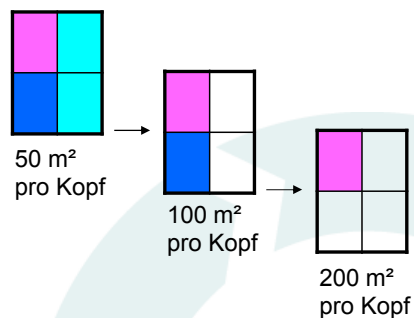


- Ein unausweichlich eintretender Effekt des demografischen Wandels liegt in der Verschiebung der Altersstruktur: Die geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre „schieben“ sich immer weiter nach „oben“. Vor allem die Altersgruppe der Senioren ab 65 wird deutlich zulegen, während die Jüngeren (0-35 Jahre) weniger werden. In allen Kommunen ähnlich. In Dossenheim wie Uni-Städte. Ändert aber nichts am Rückgang der jungen Familien. Die Zuwanderung schwächt das nur ab.
- Die Wohnbevölkerung in BW, auch in Ballungsräumen wird unausweichlich demografisch älter, und damit ändern sich auch die Bedürfnisse an Wohnraum und Infrastruktur: Beispielsweise werden künftig Familienwohnungen weniger, Seniorenwohnungen deutlich mehr benötigt.

Wohnflächen-Mehrbedarf

- abhängig von
- Bevölkerungsentwicklung
 - Pro-Kopf-Wohnfläche

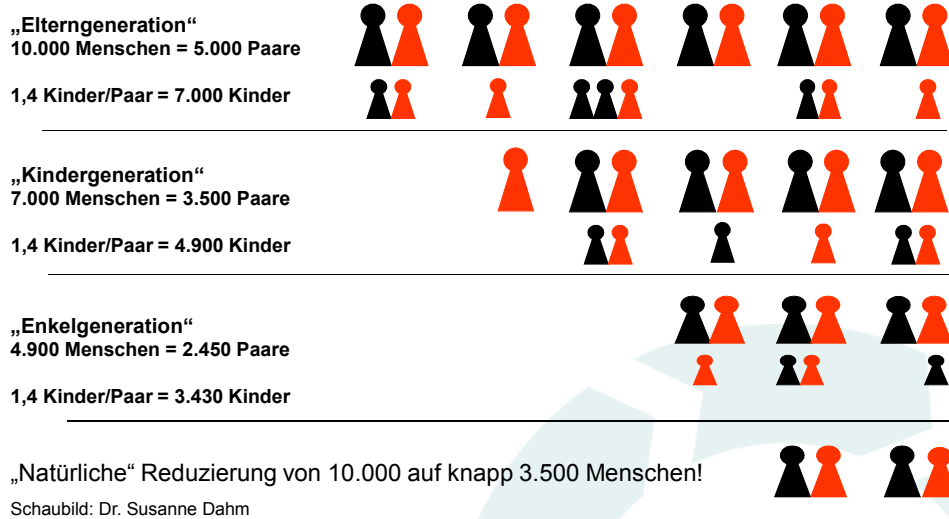
Remanenzeffekt
Singularisierung



Dossenheim -- 29. November 2018

- Aber nicht nur mittelfristig sinkende Nachfrage bei jungen Familien, sondern auch zunehmendes Angebot durch Leerstände
- Wohnraumsanspruch pro Person nimmt jährlich um knapp 0,3 qm im Land zu: 1950: 15 qm – 2009: 44 qm => fast 3 Mio. qm oder 30.000 Wohnungen mit 100 qm; zum Vergleich: Stadt Ludwigsburg hat knapp 43.000 Wohnungen (2009)
- 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 Jahre
- Rückgang der Belegungsdichte beruht zu 90 % auf diesem Effekt

Was bedeutet „Geburtenrate von 1,4 Kinder/Frau“?



Dossenheim – 29. November 2018

in drei Generationen (= ca. 80 Jahre) seit 1972, heute schon über 40 Jahre vorbei
 heute „Kindergeneration“ erwachsen und hat Kinder (bereits Halbierung)
 in ca. 20 – 30 Jahren, wenn die Enkelgeneration ihre Kinder bekommen hat, bei
 nur noch 3.500 Menschen.

Auch z.B. Freiburg davon betroffen, weil trotz vieler junger Frauen dort nur
 Geburtenrate von 1,1 Kinder

Geburtenüberschuss bringt nichts, solange Geburtenrate nicht über 2 steigt
 => was bedeutet das für den Familienwohnraum??

Demografie und Immo-Bestand

G1: 4 Personen / 2 Paare



G2: 6 Pers. / 3 Paare



G3: 4 Pers. / 2 Paare



**=> 4 Personen können in 10-20 Jahren
auf 5-7 Immobilien zugreifen!**

Dossenheim – 29. November 2018

Schematische Darstellung, um künftiges Überangebot zu zeigen:

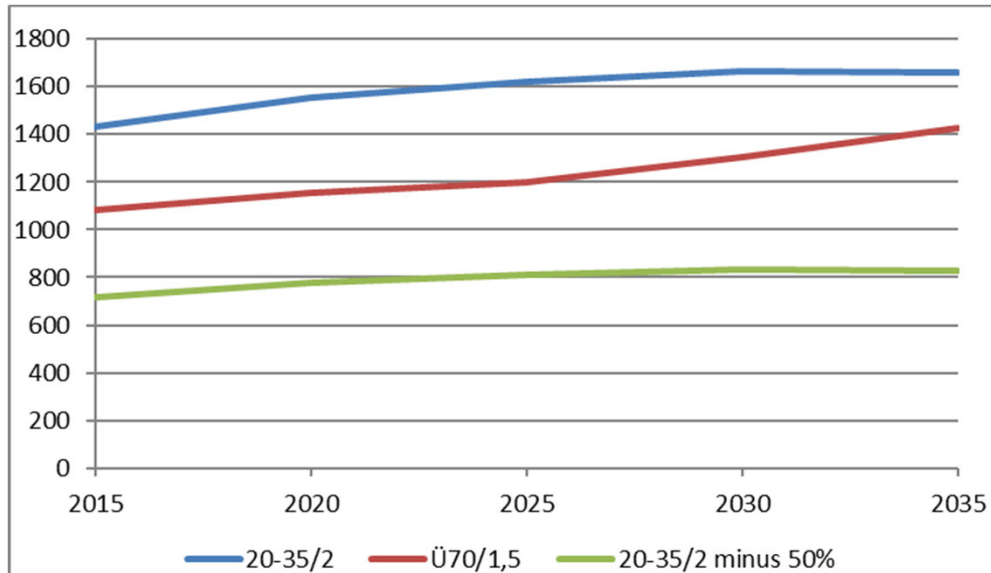
2 Paare, geboren in den 40er-Jahren haben in den 60ern 2 Häuser gebaut und zusammen 6 Kinder zur Welt gebracht. Mittlerweile haben auch die wieder gebaut (plus 3 Häuser) in den 80er bis 90ern, bringen aber nur noch zusammen 4 Kinder auf die Welt (1,4 pro Paar). Wenn diese in rund 10 Jahren wiederum selbst bauen (plus 2 Häuser), stehen diesen 4 Personen dann zusätzlich 5 Häuser als Erbmasse zur Verfügung, also insgesamt 7! Selbst, wenn sie nicht selbst bauen und die Häuser der Eltern/Großeltern nutzen/vermarkten, sind es immer noch 5 Häuser für 4 Pers./2 Paare. Und das trifft in gleichem Maße auf vermietete oder Eigentumswohnungen zu.

Alle Bedarfsanalysen, die ich kenne, rechnen mit der zurückgehenden Belegungsdichte (durch Altersremanenz) und sind dadurch irreführend, weil sie nicht die Ansprüche der Zielgruppen berücksichtigen.

Das ist so, wie wenn Ihnen ein Gutachter ausrechnet, dass Sie für Ihren Laden gemessen an Ihrem Einzugsgebiet im nächsten Monat 1000 kg Molkereiprodukte brauchen. Was fangen Sie damit an? Kaufen Sie 1000 Liter Vollmilch? Da werden Sie viel wegwerfen müssen, denn die Kunden wollen ja auch H-Milch, Joghurt, Quark, Käse etc. pp.?

=> Kommunen müssen unbedingt nach Zielgruppen differenzieren: Familien, Senioren, Studenten etc., alle anderen Bedarfsberechnungen sind wenig bis gar nichts wert!

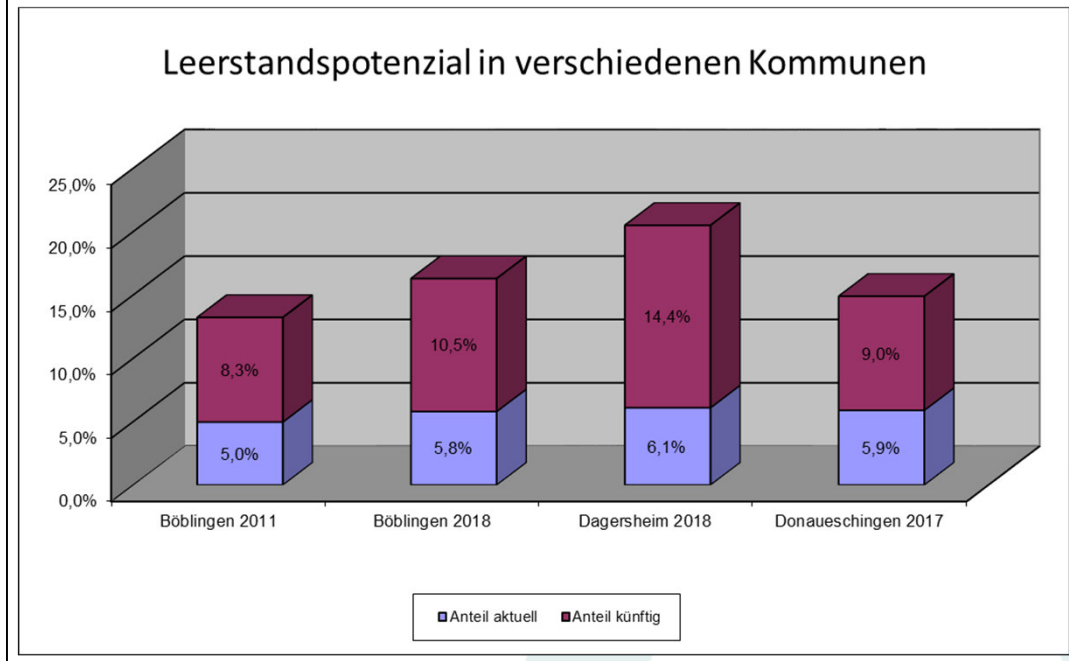
Entwicklung Angebot + Nachfrage EFH



Die Grafik zeigt, dass die Zahl der künftigen jungen Familien (20-35 Jahre) in Dossenheim trotz Zuwanderung stetig abnimmt, während die Über-70-Jährigen unaufhaltsam mehr werden. Um daraus die potenzielle Nachfrage nach bzw. das Angebot an Familienwohnungen abzuschätzen, können aus den Altersgruppen Haushalte abgebildet werden. Die Zahl der Jungen ist dabei zu halbieren (1 Paar pro Haushalt), während die Senioren eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 1,5 Personen aufweisen. Die Berechnung nach Haushalten zeigt, dass die Zahl der potenziellen Familienwohnungen (rot) die Zahl der potenziellen Nachfrager (blau) in Dossenheim zwar nicht übersteigt wie in fast allen anderen Kommunen. Aber wenn man die Nicht-Eigentümer (Quote ca. 50%) abzieht, sind es weit weniger 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 Dossenheimer jungen Familien nicht mehr ausreichen. Weil das aber in allen Kommunen so ähnlich geschieht, ist die Frage, ob die Nachfrage dafür ausreicht.

51% der 315.000 HH (2014) in Stuttgart sind Single-Haushalte, davon sind 24% Senioren über 65 Jahre => über 12% aller HH in S (=38.500) sind Senioren-Single-HH, die in den nächsten 25 Jahren leer fallen werden.



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 stehen. (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 ist, 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.

In Dagersheim sieht es ähnlich aus: 6,1% der WG stehen derzeit leer, 14,4 % in den nächsten 20 Jahren, falls sie nicht wiederbelegt werden. **MARKT IST NICHT GLEICH BESTAND!**

Größere Nachfrage als Angebot gibt es bei Seniorenwohnungen und bei preiswerten Mietwohnungen. Darauf konzentrieren.

(Während die Zahl der Wohneinheiten in Dossenheim von 2007 bis 2017 um 304 WE (= Wohneinheiten) (= +13,6 %) zugenommen hat, nahm die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum um 469 Personen zu (= +3,9 %).

Laut Zensus 2011 standen damals von den gut 6300 Wohnungen in Dossenheim 180 WE (= 2,9 %) leer. Als sogenannte Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Markt werden 1,5 bis 2 % der Wohnungen leer stehend benötigt.)

Potenzial im Bestand einer Beispielkommune



Dossenheim -- 29. November 2018

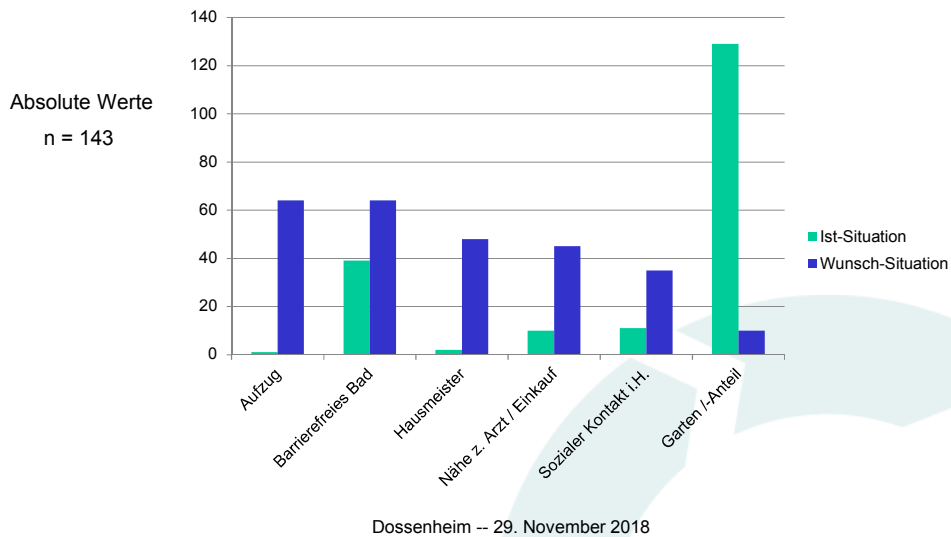
Die Daten aus BB und auch diese Grafik belegen, dass es im Bestand eigentlich genügend (und zunehmend) Wohnungen für besser verdienende junge Familien gibt.

Problem: 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. Als Eigentümer sollten Sie das im Blick behalten.

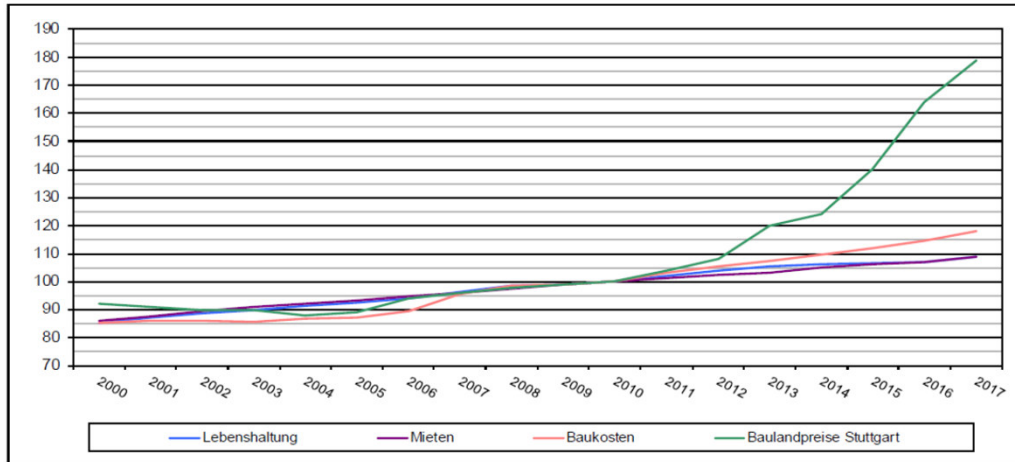
Ist-Situation und Wunsch der Senioren



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!

Was treibt den Immo-Preis?



Quelle für Lebenshaltung, Mieten, Baukosten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
 Aus: Grundstücksmarktbericht 2018, Stadtmessungsamt Stuttgart

Dossenheim -- 29. November 2018

Weil die Leerstände im Bestand nicht auf den Markt kommen, steigt der Grundstückspreis.

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

Die Grundstückspreise in Berlin in den letzten 5 Jahren 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?

- ⇒ Nachfrage junge Familien auf Bestand lenken
 - ⇒ Kommunalplanung auf Zielgruppen anpassen
 - ⇒ altersgerechten Wohnraum fördern
 - ⇒ Bewusstseinsbildung bei Zielgruppen
 - ⇒ preiswerten Mietwohnraum z.B. durch Erbpacht
- **Langfristig lebenswerte Kommune**

Dossenheim – 29. November 2018

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

⇒ sich klar machen: Es gibt kein ewiges Wachstum! Deshalb Innenentwicklung (Nicht Nachverdichtung!)

- Nachfrage auf Bestand lenken durch Verzicht auf Neubaugebiete, und wenn doch, dann alle Grundstücke in kommunale Hand

- Angebote bereit stellen; altengerechter Wohnraum wird stärker nachgefragt

- 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

⇒ zentrale Grundstücke selbst kaufen, Planungsrecht einsetzen, kooperieren statt konkurrieren, aber vor allem: Kommunikation! Je mehr Eigentümer und andere Immo-Akteure sich des Problems bewusst sind, desto früher und besser kann der Markt von Neubaugebieten auf Innenentwicklung umgestellt werden
=> gemeinsam gelingt Werterhaltung des Bestands

- Thema Sozialwohnungen: Es muss am Grundstückspreis etwas geändert werden: Kommunen müssen auf Erlöse verzichten und z.B. im Erbbaurecht Wohnungen bauen lassen, um preiswerten Wohnraum zu bekommen.

=> 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!

Dossenheim – 29. November 2018