

# Anmerkungen zum Wohnungsbedarf aus systemwissenschaftlicher Sicht

**Keine Wohnung, kein Baugrundstück gefunden? Dann wohn halt heute nicht und morgen zwei mal. Warum es nicht möglich ist, einen Wohnungsbedarf zu decken und wie ein Stadt bzw. Gemeinde die Wohnungsfrage<sup>1</sup> beantworten kann.**

von Peter H. Kramer

Presse: *Explodierende Mieten. Steigende Immobilienpreise. Die Wohnungsnot in Deutschland nimmt zu. Luxus Wohnung?*

Um die zuvor genannten Probleme lösen zu können, möchte die Stadt eine Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose erstellen lassen. Neben der quantitativen Ermittlung des Bedarfes sollen auch die Bedürfnisse der Bürger erfragt werden. Daraus sollen dann Vorschläge zur besseren Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung gemacht werden. Ist das zielführend?

Noch vor wenigen Jahren verkündeten fast ausnahmslos alle Wohnungsmarktexperten, wissenschaftlichen Institute, Fach- und Planungsbüros, es gäbe mehr als genug Wohnraum und die darbende Immobilienwirtschaft bräuchte nun dringend Unterstützung auf dem schwierigen Wohnungsmarkt. Den Bevölkerungsprognosen zufolge würde die Zahl der Deutschen stetig und rapide zurück gehen und die Bevölkerung würde „überaltern“, gemeint war die als die „*Volksgesundheit*“ belastend empfundene Zunahme der über 65-Jährigen. Die aus steuerlichen Gründen zuvor gegründete Bertelsmannstiftung suchte einen Stiftungsgrund und erfand den „*demographischen Wandel - weniger, bunter, älter*“. Die zu diesem Zeitpunkt rückläufigen Wohnungsfertigstellungen bewiesen scheinbar diese Einschätzung. Zudem gab es in Deutschland erstmals seit Ende des Krieges nun wieder nicht genutzte oder nur schwer vermietbare Wohnungen. Die Immobilienpreise sanken. Dem Leerstand und Preisverfall sollte durch Rückbau entsprochen bzw. begegnet werden. Auf dem Lande müsse die Siedlungsentwicklung ganz eingestellt werden und die sog. Randlagen aktiv abgewickelt werden<sup>2</sup>. Das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung forderte: „*Aus finanziellen aber auch aus ökologischen Gründen ist es nicht sinnvoll, in stark schrumpfenden, dünn besiedelten Regionen weiterhin flächendeckend die heute übliche Infrastruktur zu erhalten oder sogar durch Neuinvestitionen den Glauben zu vermitteln, man könne die demografische Entwicklung umkehren. Kommunalplaner wie auch private Investoren sollten deshalb darauf achten, welche Dörfer und*

---

<sup>1</sup> Der Begriff „Wohnungsfrage“ stammt ursprünglich aus einem Beitrag von Friedrich Engels. MEW Bd.18. Er wurde 2018 von der „Zeitschrift zur kritischen Sozialwissenschaften“ aufgegriffen. Prokla 191 „Zur (neuen) Wohnungsfrage.“ Prof. Belina und die anderen Autoren äußern sich durchaus lesenswert zum Thema. Die nachfolgend dargestellten Zusammenhänge und Ursachen werden von keinem der Autoren auch nur zur Kenntnis genommen. Stattdessen werden die, in ihrer Begriffswelt, „bürgerlichen“ Wohnungsbedarfsprognosen als Tatsachenfeststellung und zur Untermuerung ihrer eigenen Thesen nachträglich herangezogen.

<sup>2</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung: Die demografische Lage der Nation. Berlin März 2011

*Siedlungen zukunftsfähig sind und welchen mit hoher Wahrscheinlichkeit der Niedergang bevorsteht. Dafür müssen die Planer wissen, welche Infrastruktur bei welchen Einwohnerzahlen erforderlich ist, um ungerechtfertigt hohe Kosten zu vermeiden. Damit künftig auf der einen Seite Schulen, Leitungssysteme und Dienstleistungsangebote überhaupt ausgelastet, auf der anderen Seite aber Mittel eingespart werden können, sollte in bestimmten Regionen die Landflucht sogar gefördert werden. Denn weniger Menschen in Deutschland werden in Zukunft auch in weniger Orten leben.“* Tatsächlich haben einige der demzufolge aktiv zu entvölkernden ländlichen Regionen im Osten Deutschlands gegenwärtig besonders hohe Wanderungsgewinne zu verzeichnen (Zuwanderungen aus dem benachbarten Polen). Bereits kurz nach der Jahrtausendwende wurden tausende Wohnungen abgebrochen<sup>3</sup> insbesondere in den großen Städten (auch mit Fördermitteln u.a. das 2001 aufgelegte Bund-Länder-Programm „*Stadtumbau Ost*“ und „*Stadtumbau West*“). Statistisch wurden Wohnungsabgänge häufig gar nicht oder offiziell in der falschen Klasse erfasst (abgängige Mehrfamilienhäuser bei den Eigenheimen). Umwandlungen von ehemals steuerbegünstigten Einliegerwohnungen, die häufig tatsächlich so nie genutzt wurden, waren längst in das Eigenheim aufgegangen. Aufgrund von Fehlinterpretationen baurechtlicher Regelungen wurden etliche Wohnungsfertigungsstellungen gar nicht gemeldet. Die seit 1987 ständige Fortschreibung des Wohnungsbestandes war also bekanntermaßen erheblich fehlerhaft. Trotzdem diente sie als Basis für die quantitativ auf diese statistischen Daten aufbauenden Bedarfsberechnungen. Aber diese gravierenden statistischen Unzulänglichkeiten sind gegenüber dem methodischen Mangel fast schon nebensächlich. Diese erheblichen Fehler im Datenbestand wurden erst mit dem Zensus im Mai 2011 sichtbar. Als etliche Monate später diese Daten veröffentlicht wurden, starrten aber alle zuerst auf den erstmals erfassten Wohnungsleerstand.

Die Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen des Landes Niedersachsen stellte 2003 fest, dass es in der Stadt Osnabrück bis 2015 keine „*Wohnraum-Nachfrage-Potenziale*“ gibt (NeuOZ vom 26.7.2003). Die N-Bank (die Förderbank des Landes Niedersachsen) kam 2011 in ihrer jährlichen Bericht zu dem Schluss<sup>4</sup>: „*Trotz sehr zurückhaltender Bautätigkeit in den vergangenen Jahren ist ein Wohnungsmangel nicht zu befürchten.*“ Die tatsächliche Entwicklung verlief völlig anders und dürfte jedem bekannt sein. Die Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose der N-Bank wurde vom früheren NIW<sup>5</sup> durchgeführt. Sie war nachfolgend die Grundlage für die Landesplanung, Raumordnung und die Entwicklung vieler Städte. Die Aussagen der N-Bank entfalten eine normative Wirkung. Im Entwurf zur Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden konnten wir 2013 lesen: „*Erst im Jahr 2010 ist wieder ein positiver Saldo festzustellen... Dabei handelt es sich jedoch um eine Momentaufnahme. Eine Trendwende ist damit nicht verbunden, wie die Bevölkerungsprognosen zeigen.*“ D.h., demzufolge ist die Prognose der N-Bank wahr und die Realität falsch.

---

<sup>3</sup> In den Jahren 2002 bis 2007 waren bundesweit 374.000 Wohnungen abgängig. Quelle: StBA

<sup>4</sup> N-Bank Hrsg.: Heft 20 Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011: Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030

<sup>5</sup> Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung eV. 2016 in das CWS aufgegangen. Angegliedert an die Uni Hannover.



Neubaugebiet Ohfeld im Ortsteil Elm der Stadt Bremervörde im Jahr 2012, sechs Jahre nach Erschließungsbeginn. Kurz darauf wurde die Grundschule im Ortsteil geschlossen. Kürzlich wurden nach fast 14 Jahren die Hälfte der rund 40 Grundstücke überwiegend von Ortsfremden bebaut, die übrigen folgen zeitnah.

Moderiert und angeleitet folgten viele Kommunen den Empfehlungen<sup>6</sup>, stellten ihre Siedlungsentwicklung ein und versuchten ihren Wohnungsbestand aktiv zurück zu bauen. Das Wohnungsbauministerium führte in diesen Jahren u.a. seine große MORO Kampagne<sup>7</sup> und die Bertelsmannstiftung ihre kostenpflichtige Demographieberatung durch<sup>8</sup>. Es entstanden unzählige Handlungskonzepte für schrumpfende Regionen und Städte. Eingeleitet und konditioniert mit sich ständig wiederholenden Impulsreferaten sog. anerkannter Experten und pseudowissenschaftlichen Vorträgen im Stile von Lehramtsproben zu den unausweichlichen Folgen des demographischen Wandels in ihrer Stadt bzw. Gemeinde wurden die wenigen und keineswegs repräsentativen Teilnehmer dieser Workshops moderiert angeleitet, egal wo immer mit den gleichen Ergebnissen. Das war aber nur vorgetäuschte Bürgernähe und ein Missbrauch bürgerlichen Engagements. Beispielsweise und typisch für die Denk- und Vorgehensweise schilderten junge Leute den Experten, Wissenschaftlern und Studenten anschaulich ihre großen Probleme bei der Renovierung der alten Wohngebäude in den engen nordhessischen Ortslagen. Daraufhin wurde u.a. im Werra-Meißner-Kreis kollektiv beschlossen, kein Bauland mehr auszuweisen, damit die jungen Familien nicht dorthin ausweichen können<sup>9</sup>. Viele Gemeinden wurden so erfolgreich in den, wie ich sage, Suizidalmodus des demographischen Wandels hinein

<sup>6</sup> gewos: „Entwicklung der Wohnungsmärkte 2020 in Bremen und Niedersachsen“, Hamburg November 2008, Erstellt im Auftrag des vdw Niedersachsen Bremen: „Insgesamt verschiebt sich im Vergleich zur Vorgängerstudie die negative Entwicklung auf den Wohnungsmärkten nur um wenige Jahre in die Zukunft. Im Jahr 2020 wird in Niedersachsen noch immer ein deutlicher Angebotsüberhang vorhanden sein. ... In den Teilmärkten bestätigen sich die Trends: Weiterhin verhalten steigende Nachfrage nach Wohneigentum, im Mietwohnungsbereich besteht weiterhin ein Nachfragerückgang, insbesondere in einfachen Lagen und in großstrukturierten Objekten.“ Für Niedersachsen wurde ein Wohnungsüberhang bis zum Jahr 2020 in Höhe von 90.000 Wohnungen ermittelt (Wolfsburg 2.000 Wohnungen, Braunschweig 2.250 Wohnungen, Landkreis Göttingen mit der Universitätsstadt 5.250 Wohnungen, Landeshauptstadt Hannover 750 Wohnungen). Diese Studie wurde damals von einigen betroffenen Kommunen kritisiert, führte aber nachfolgend zu einer restriktiven Baulandgenehmigung bzw. Baulandausweisung in den RROP der Landkreise und den Flächennutzungsplänen der Gemeinden.

<sup>7</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) MORO Aktionsprogramm regionale Daseinsvorsorge 2011

<sup>8</sup> „Eine Bewältigung der Schrumpfungsprobleme allerdings kann nur durch gemeinsame, akteursübergreifende Anstrengungen, durch regionale Kooperationen und durch bürgerschaftliches Engagement gelingen.“ Prof. Dr. Ingeborg Beer in eine Interview der bpb im Jahr 2007.

<sup>9</sup> Beispielsweise: Region schafft Zukunft - Werra-Meister Masterplan März 2011

beraten mit fatalen Folgen. Heute gibt es u.a. die „*Bauland-Offensive Hessen*“ mit den gleichen hoch dotierten Protagonisten.

Beispielsweise erklärte eines der etablierten Fachbüros<sup>10</sup> der Stadt Quickborn vor den Toren Hamburgs aufgrund ihrer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen im Jahr 2010: „*Derzeit besteht in Quickborn ein ausgeglichener Wohnungsmarkt.*“ Die Experten der gewos ermittelten nur noch einen verschwindend geringen Neubaubedarf (Ersatz), machten aber umfangreiche Empfehlungen, wie die Stadt der notleidenden Immobilienwirtschaft helfen kann. Tatsächlich nahmen nachfolgend in der Stadt Quickborn die Wohnungsfertigstellungen binnen weniger Jahre um das 5-Mehrfache des von der gewos berechneten Bedarfes zu. Daraufhin stieg durch ungesteuerte Zuwanderung insbesondere der Kinderbetreuungs- und Schulbedarf so stark an, dass er mit den aufgrund der Empfehlungen dieser Experten rückgebauten Kapazitäten nicht mehr abgedeckt werden konnte<sup>11</sup>. Die ARD gab 2019 der gewos in der Tagesschau die Gelegenheit, Plattitüden zum Wohnungsmarkt zu verkünden und somit in allerbesten Sendezeit kostenlos Werbung für sich zu machen.

Da die Gemeinden im Oldenburger Münsterland über einen hohen Anteil an Eigenheimen verfügen (Abweichung vom Durchschnittswert), folgte das Institut der deutschen Wirtschaft, dass hier kein Eigenheim- bzw. Baulandbedarf vorliegt. ZEIT von 19.06.2017 „*IW-Studie. Auf dem Land werden zu viele Wohnungen gebaut.*“ Die Experten empfahlen den baldigen Rückbau von Eigenheimen. Tatsächlich gründen die gerade im Oldenburger Münsterland mit der (noch) höchsten Geburtenhäufigkeit sehr zahlreichen Kinder der Babyboomer nun ihre eigenen Familien, bauen ihr Eigenheimbau oder kehren dazu gelegentlich aus den Städten zurück auf's Land. Folge: Gemeinden mit einem entsprechenden Baulandangebot, dass nach den amtlichen Prognosen und Aussagen der dortigen Raumplaner für die nächsten Jahrzehnte hätte reichen sollen, wurden überrannt und die Kindergärten und Schulen dieser Gemeinden überlastet. Während zeitgleich Nachbargemeinden sich noch immer im stiftungsmoderiertem Suizidalmodus des amtlichen demographischen Wandels selbst abwickelten und dazu ihre Einrichtungen schlossen.

Beim Beispiel der IW-Studie wird der Bedarf als Abweichung vom Durchschnitt definiert. Auch die gewos, N-Bank u.v.a. gehen so vor. Die Ermittlung eines Bedarfes anhand eines Durchschnittswertes treibt diesen allerdings automatisch nach oben. Liegt das vorhandene Angebot über Durchschnittswert wird i.d.R. nicht gehandelt. Liegt das Angebot unter dem Durchschnittswert, wird die Differenz zum Bedarf erklärt und das Angebot entsprechend erweitert. Danach liegt ein höherer Durchschnittswert vor, der dann wieder nicht erreicht wird, wenn auch die Differenz/Bedarf kleiner geworden ist. Bei dem Bestreben so zu sein wie alle<sup>12</sup>, wird also das Angebot völlig unabhängig vom tatsächlichen Bedarf bestimmt. Mehr noch, es

<sup>10</sup> Gewos: Wohnungsmarktkonzept Quickborn, 2010

<sup>11</sup> siehe: Peter H. Kramer: Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Stadt Quickborn, (423 Seiten) Bad Eilsen 2016  
Kritik des gewos Studie auf Seite 117/118

<sup>12</sup> siehe auch: Bourdieu, Pierre: Entwurf einer Theorie der Praxis, 1. Auflage, 1979 Frankfurt/M, hier insbesondere Seite 550 - 551

muss hier nicht einmal ein Problem vorliegen, allein die Abweichung vom „Normalen“, vom „Erwarteten“ reicht. Einen Bedarf mittels eines Durchschnittswertes zu ermitteln, ist also im Grundsatz falsch. Wird dieser Durchschnittswert angestrebt und dann realisiert, verfestigt sich dieser Wert und bestätigt sich so scheinbar. Die eigentlichen Probleme brauchen so gar nicht dargestellt werden, andere noch größere ggf. erst so verursacht.

Diese wenigen Beispiele sollen genügen, die Liste ließe sich noch beliebig fortsetzen (auch für Süd- oder Mitteldeutschland). Wieso kamen diese etablierten und anerkannten Experten alle zu den offensichtlich falschen Einschätzungen? Sie wenden die gleiche Methode an. Ihre Einschätzungen basieren auf Bevölkerungsprognosen, die auf oberflächlichen Beobachtungen von Phänomenen und willkürlichen linearen Fortschreibungen beruhen, aus denen dann Haushaltsprognosen abgeleitet werden, die auf oberflächlichen Beobachtungen von Phänomenen und willkürlichen linearen Fortschreibungen beruhen, aus denen dann Wohnungsbedarfsprognosen abgeleitet werden, die auf ebenfalls auf oberflächlichen Beobachtungen von Phänomenen und willkürlichen linearen Fortschreibungen beruhen. Kurz: Sie begaffen etwas, glauben eine Regelmäßigkeit erkannt zu haben und erklären das dann unisono zur Doktrin (Hybris). Hier wird mal wieder ein statistischer Zusammenhang zum Wirkungszusammenhang erklärt. Klassisch: Die Zahl der Störche korreliert mit der Zahl der Geburten, also bringen Störche die Babys und man kann von den Störchen auf Geburten schließen. Allerdings macht man sich häufig gar nicht mehr die Mühe einen statistischen Zusammenhang zu eruieren.

Etwas genauer, ohne weiter auf Details eingehen zu wollen, die es aber kaum gibt: Die Bevölkerungsprognosen basieren auf der willkürlichen Fortschreibung der oberflächlich beobachteten jüngsten Vergangenheit. Beispielsweise werden die i.d.R. nicht weiter differenzierten Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenze im Durchschnitt der letzten drei Jahre für die nächsten bis zu 50 Jahre linear fortgeschrieben. Mit den Geborenen und Gestorbenen wird ähnlich verfahren. Auf Basis der so erstellten Bevölkerungsprognose wird dann willkürlich ohne jegliche Begründung oder Erklärung auf die Entwicklung der Haushalte gefolgert, i.d.R. werden Altersgruppen Haushalten zugeordnet, auch mal ohne dabei die statistisch erfasste tatsächliche Haushaltsentwicklung zu beachten. Auf Basis dieser Haushaltsprognose wird dann noch grobschlächtiger auf den Wohnungsbedarf geschlossen, d.h. kleinen Haushalten werden kleine Wohnungen und große Haushalte große Wohnungen zugeordnet. Die Differenz zum Wohnungsbestand wird dann zum Wohnungsbedarf erklärt. Demzufolge steigt der Bedarf nach kleinen Wohnungen wenn der Partner stirbt. Tatsächlich bleibt die Witwe allein zurück, zieht zu ihren Kindern oder zum neuen Partner. Und wenn die Kinder aus dem Haus ausgezogen sind, suchen die Eltern nicht eine kleinere Wohnung, tatsächlich bleiben sie fast immer einfach da wohnen. Vieles ist schlicht unlogisch, etwa wenn in der Prognose zugrunde gelegt wird, dass die linear fortgeschriebenen Zu- oder Fortzüge unabhängig vom Wohnraumangebot stattfinden. Zuziehen oder einen Haushalt gründen kann ich aber nur, wenn ich eine Wohnung habe. Die unterstellte Wirkungs- oder Reihenfolge 1. Bevölkerungsprognose, daraus

abgeleitet die 2. Haushaltsentwicklung und daraus abgeleitet der 3. Wohnungsbedarf existiert gar nicht. Was hier als Wohnungsbedarf erklärt wird, resultiert aus den völlig willkürlichen Bevölkerungsprognosen und konstruierten Zusammenhängen. Es werden auch nur Zustände beschrieben und verglichen, d.h. die Ausgangslage mit einem willkürlich gewählten späteren Zeitpunkt. Was im Laufe der Zeit oder Jahre abläuft bleibt im Dunkeln. Besonders irre(führend) sind die linearen Fortschreibungen. Eine der dominierenden Strukturmerkmale der deutschen demographischen Entwicklung ist der Babyboom in den 60er Jahren mit dem nachfolgenden Pillenknick. Seitdem geht es in der Demographie und auch mit der Wohnungsnachfrage und dem Wohnungsbau fortwährend rauf und runter (auch bei den resultierenden Zinsen und Preisen). Ende der 1980er Jahre gründeten die Babyboomer ihre Haushalte, in den 1990er Jahren dann ihre Familien und bauten ihr Häuschen, die Nachfrage stieg, dann kam die Pillenknickgeneration dran, die Nachfrage ging zurück, anschließend haben die Kinder der Babyboomer ihre Haushalte und nachfolgend ihre Familien gegründet und ihr Häuschen gebaut, die Nachfrage stieg wieder an usw. Jetzt werden die Enkelkinder der Babyboomer geboren, die Babyboomer lassen sich scheiden und die suchen jetzt ein Baugrundstück oder eine Wohnung. Das löst dann u.a. die umfangreichen und scheinbar zyklischen Stadt–Land bzw. Land–Stadt Wanderungen aus. Irrtümlich und ideologisch blind in der Szene als „*Renaissance der Städte*“ und „*Das neue Landleben*“ verklärt. Je nachdem welcher Zeitpunkt der Berg- und Talfahrt fortgeschrieben wird, geht die Entwicklung bzw. Nachfrage mal steil noch, stagniert oder geht steil nach unten, egal was da fortgeschrieben wird, es ist immer falsch. Die Situation in den Städten und Gemeinden ist allerdings noch weitaus vielfältiger, komplexer und dynamischer, u.a. auch infolge dieser Bedarfsprognosen und den daraus abgeleiteten Handlungen und Vorgaben. Letzteres wird bei Wohnungsmarktanalysen usw. fast ausnahmslos und in gänze ignoriert. Ausführlicher dazu auf meiner Internetseite [www.bevoelkerungsprognose.de](http://www.bevoelkerungsprognose.de).

Den Ursachen für die oberflächlich beobachtete jüngste Entwicklung wird nicht nachgegangen und eine Begründung, warum es in den nächsten Jahrzehnten so weitergehen soll wie bisher, gibt es erst recht nicht. Zusammenhänge werden fantasievoll lieblich erdacht und nicht mühselig konfliktreich erarbeitet. Um sich voneinander unterscheiden zu können, wird dann von diesen Experten ein klein wenig variiert und so Vielfalt und Wettbewerb suggeriert. Sie sind Victims of Groupthink. Da alle so denken und handeln, kommt niemand und vor allem nicht die Adressaten der Prognosen und Bedarfsermittlungen auf die Idee dieses Vorgehen mal grundsätzlich zu hinterfragen und wenn doch, wird es als Einzelmeinung eines Querulanten ignoriert oder ausgegrenzt. Es ist noch einmal deutlich darauf hinzuweisen, dass all diesen Berechnungen gar keine Kenntnisse zu Grunde liegen (müssen), sie sind einfach nur gefällig ausgedacht und häufig auch schlicht unlogisch, aber stets medial opulent präsentiert (Blendwerk) mit tatkräftiger Unterstützung der Medien und der Presse, vor allem, wenn diese Prognosen bzw. die Meinung dieser Experten fortwährend als Tatsachenbehauptungen dargestellt werden. Warum sind sie aber so weit verbreitet und werden widerspruchlos akzeptiert? Nachdem ich die vorliegende Prognose einer Stiftung zerlegt hatte, erklärte mir ein Ratsmitglied, dass das sehr „*verständlich und*

*nachvollziehbar*“ war und ergänzte dann „... *aber wir glauben den Prognosen.*“ Sie sind staats-amtlich und stiftungs-heilig. Das ist nicht nur Opportunismus und Populismus in Reinkultur, es gibt auch handfeste praktische Gründe. Städte und Gemeinden sind abhängig von übergeordneten Behörden. Häufig ist das die Kreisverwaltung oder die Bezirksregierung, die ihre Planungen, Vorhaben, Anträge usw. prüfen und dann ggf. genehmigen. Konflikte werden hier wenn möglich vermieden. Die übergeordneten Stellen sitzen in der Regel am längeren Hebel, haben scheinbar eine höhere Fachkompetenz und entsprechend eingübte Mitarbeiter. Diese Fachkompetenz ist aber häufig nur bei den zuvor genannten Experten eingekauft worden. Im Glanze dieser Experten und Honorablen verkünden sie ihre Erkenntnisse und belehren die ihnen untergeordneten Stellen, getarnt als moderierte Informationsveranstaltung. Nachfragen erlaubt, Hinterfragen unerwünscht und diskutiert wird wenn überhaupt dann nur über die Maßnahmen, die die untergeordneten Stellen, die Gemeinden daraus abzuleiten haben. Das erinnert doch sehr an die DDR mit ihren Planvorgaben. Verwaltungsmitarbeiter und Entscheidungsträger werden mittels dieser Veranstaltungen und den mehr oder weniger amtlichen Verlautbarungen eher konditioniert als wertneutral informiert. Und falls sie „den Braten riechen“ und dann selbstständig im Internet auf Suche gehen, werden sie kaum etwas anderes finden. Google und co wissen ja wer da sucht, eben jemand aus der Administration, und weist ihnen hilfsbeflissen die Information zu, die sie für administrativ, amtlich, gemeinnützig oder bedeutend halten (etwa weil die Quelle schon mal in der Tagesschau auftrat). Sehr wahrscheinlich halten die Suchmaschinen den Text den Sie gerade lesen für eine hinterlistige verkappte Werbung, da der Autor damit sein Brot verdient, also rein kommerzielle Interessen verfolgt. So entsteht in den Verwaltungen ein geschlossenes Weltbild.

Gegen Ende der großen Wohnraum- und Baulandnachfrage und des Baubooms in den 1990er Jahren, also nachdem mehrheitlich die Babyboomer ihre Familien gründet und ihr Eigenheim gebaut hatten, wurden verleitet durch die linearen Projektionen der Wohnraum- und Baulandnachfrage zu spät zu große Baulandangebote auf den Markt geworfen. Fragmentiert dümpelten diese Vorhaben für jeden sichtbar und kostenträchtig für die Gemeinden jahrelang vor sich hin. Jetzt scheint sich das ganze zu wiederholen. In einigen Regionen wurden erst kürzlich zahlreiche Neubaugebiete geplant und erschlossen. Gerade bei den größeren Baugebieten gibt es keine Exitstrategie. Und nach den vielen Kindern der Babyboomer kommen wieder die wenigen Kinder der Pillenknickgeneration. D.h., die üblichen Hinterherläufer kommen mal wieder zu spät. Andere drohen von ihrem späten Erfolg doch noch überrollt zu werden. Ich nenne das Overbooming, die Überlastung der Gemeinbedarfseinrichtungen durch ungesteuertes Wachstum, besonders häufig in Südhessen zu beobachten. Wohl auch vor diesem Hintergrund war man (einst) in der Landesplanung (auf Landesebene) und Raumordnung (Kreise bzw. Regionen) zur Auffassung gekommen, das müsse geregelt werden. Eigentlich geht es in der Landesplanung und Raumordnung primär um (politische) Ziele und die müssen nicht begründet oder gar wissenschaftlich hergeleitet werden. Ihrem erklärten Eigenverständnis nach haben Landesplaner und Raumordner darauf zu achten, dass die Städte und Gemeinden nicht gegen

diese Ziele verstoßen (also Überwachung und nicht Überzeugung). Sie haben kaum Kenntnis über die ablaufenden Prozesse im Raum und wenn doch ist diese Erkenntnis eher hinderlich. Strategisch operatives Handeln und Prozesssteuerung eines komplexen Systems gehört also nicht zu ihrer Kernkompetenz. Um Kontrolle ausüben zu können, sind klar definierte, einfach nachrechenbare Vorgaben und Regeln am besten geeignet und intellektuell auch nicht so fordernd. Dazu werden die anerkannten Autoritäten hinzugezogen. Auf Grundlage der zuvor dargestellten Wohnungsbedarfsprognosen ordnen diese Experten den Gemeinden Wohnraum- und Baulandkontingente zu. Dazu differenzieren sie den Bedarf bzw. die Kontingente ein klein wenig, suggerieren so eine Genauigkeit und eine Berücksichtigung der individuellen Lage der Gemeinden. Das führt dann regelmäßig zum Streit mit den üblichen Verdächtigen (bzw. den renitenten Bürgermeistern), ohne dass dieses Vorgehen generell hinterfragt wird (*divide et impera*). In anderen Fällen reicht eine noch simplere Regel wie: 10% der Siedlungsfläche darf hinzu gebaut werden (Schleswig-Holstein, 10 = Anzahl der Finger). All diese Regelungen und Vorgaben gehen nicht auf die individuelle Situation und Entwicklungspotentiale der Städte und Gemeinden ein und sie sind quasi zeitlos, d.h. Veränderungsprozesse im Laufe der Zeit werden hier gar nicht berücksichtigt. Ohne realisierbares Nachfragepotential entstehen so voll erschlossene Schafweiden. Bei einer hohen Baulandnachfrage wird das zugestandene Baulandkontingent sehr schnell realisiert, i.d.R. dann weit überwiegend von Auswärtigen. Durch die hohe Zuwanderung entsteht eine Bedarfsspitze, die mit den vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Kitas, Schule) nicht abgedeckt werden kann. Das Kontingent ist aufgebraucht und mit der anschließenden Katerstimmung wird die Wohnraum- und Siedlungsentwicklung erst einmal eingestellt. Es kommt nachfolgend insbesondere zur Abwanderung junger Familien, die sich die nun steigenden Immobilienpreise nicht leisten können. Die unter hohen Zeitdruck teuer nachträglich ausgebauten Gemeinbedarfseinrichtungen können zusätzliche Kosten verursachend nicht mehr ausgelastet werden. Bis es dann mit dem nächsten Großvorhaben alles wieder von vorne los geht. Diese Berg- und Talfahrt wiederholte sich landesweit und jahrzehntelang an wechselnden Orten (Baulandwanderzirkus). Seit nunmehr 80 Jahren beschränkt sich die Landesentwicklung und Raumordnung auf die Forderung die weitere Entwicklung auf die sog. zentralen Orte zu konzentrieren, denn dort gäbe es ausreichend Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtung. Sie hierarchisiert die Orte in Ober-, Mittel- und Grundzentren sowie Randlagen. Nur in den Zentren sind dann abgestuft bestimmte Einrichtungen zulässig, die selbstreferentiell dann wiederum die Einstufung in die Zentren begründen. Diese Forderung ist so omnipräsent, dass nicht einmal mehr versucht wird sie zu begründen. Auch hier streiten die Gemeinden um die Einstufung, sie hinterfragen sie nicht (*divide et impera*).



### Voraussichtliche Einwohnerentwicklung in Schleswig-Holstein bis 2025

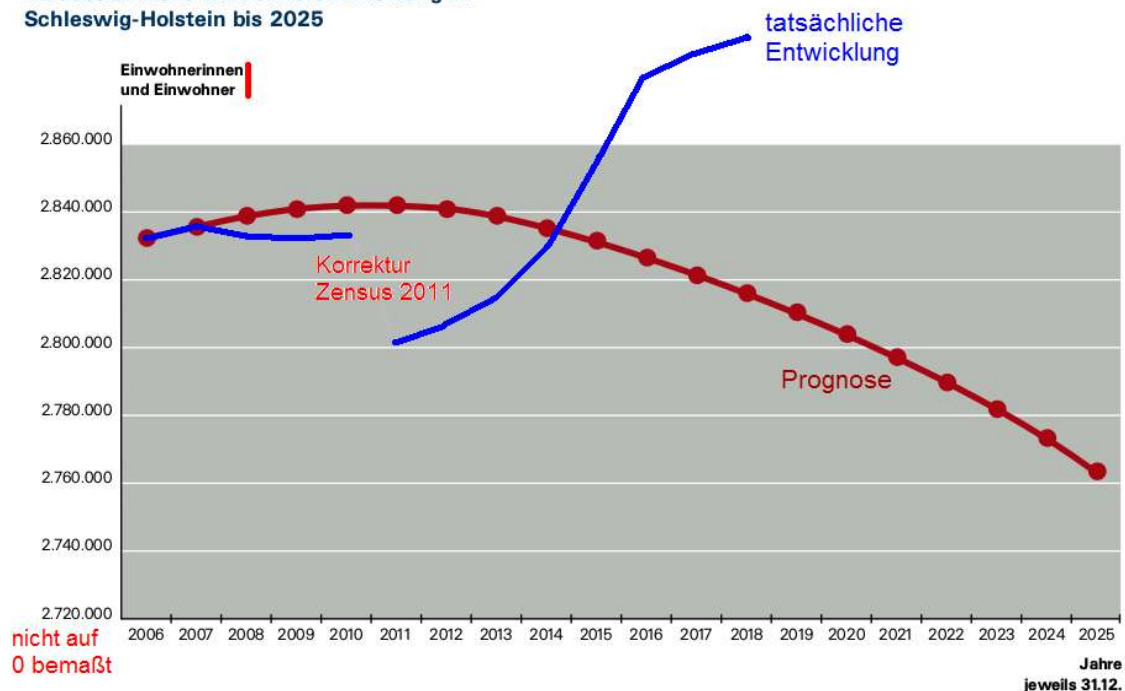


Abbildung 1: Voraussichtliche Einwohnerentwicklung in Schleswig-Holstein bis 2025  
 Quelle: Statistischer Bericht A I 8-2007 S, Statistikamt Nord

aus: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Seite 14  
 tatsächliche Entwicklung blaue Linie (Quelle StBA)  
 textliche Ergänzungen in rot

Abbildung aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Ergänzungen textlich in rot, blau sowie die blaue Linie. Die Abbildung ist nicht auf 0 bemaßt und suggeriert erst so eine starke Dynamik. Dafür wurde der geschlechter neutrale Begriff Einwohner in der Abbildung feminisiert, nicht aber im Text und die Jahre finden jeweils am 31.12. statt. Dazu lesen wir im Text: „Nur wer Entwicklungen rechtzeitig erkennt, wird angemessen und erfolgreich darauf reagieren können. ... Schrumpfs- und Alterungsprozesse werden in nahezu allen Kommunen an der Tagesordnung sein. ... Bei rückläufigen Einwohnerzahlen werden zukünftig nicht überall im Land in gleichem Umfang wie heute wirtschaftlich tragfähige Versorgungseinrichtungen angeboten werden können. Umso wichtiger wird die Konzentration auf leistungsfähige Schwerpunkte. ... Während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern deutlich zurückgehen wird, ... „

Auch die Siedlungsentwicklung bzw. der Wohnungsbau soll sich auf die zentralen Orte konzentrieren. Ob die dann überhaupt die Möglichkeiten dazu haben (Fläche usw.) oder was dies für die Gemeindarfseinrichtungen bedeutet, wird nicht weiter beachtet, denn es ist ja schließlich ein zentraler Ort. Infolgedessen steigen in den zentralen Orten die Immobilienpreise, erfolgen Bodenspekulationen und werden die Gemeindarfseinrichtungen häufig völlig überlastet. Diese prekäre Lage hat jetzt dazu geführt, dass nun auch im Umland der zentralen Orte Wohnungsbau stattfinden darf. Ob die Gemeinden dort über ausreichenden Kapazitäten verfügen wird nicht weiter beachtet oder gar geprüft, damit könnte ja das zentrale Orte Theorem in Frage gestellt werden. D.h. die Landes- und Raumplanung verschlimmbessert die Wohnungsfrage und die Baulandversorgung. Ihr Vorgehen zeugt von Hilflosigkeit, Inkompetenz und Machtmissbrauch. Es beschädigt die Demokratie und schwächt die kommunale Selbstverwaltung. Nur eins tut es

nicht: Es löst nicht die Wohnungsfrage, stattdessen ist dieses Vorgehen ein wesentlicher Teil des Problems, dass in den Wohnungsmarktanalysen oder Wohnungsbedarfsprognosen usw. kategorisch ignoriert wird. Aber wer kritisiert schon seinen Auftraggeber oder weist ihm gar schwerwiegende Fehler und Versäumnisse nach.

Jeder muss im Moment wohnen. Wohne ich heute nicht, wohne ich morgen zwei mal, geht nicht. Wenn mehr Wohnungen nachgefragt als angeboten werden, richten sich die Preise nach dem, der am meisten zahlen kann und die Verbraucher/Mieter/Käufer müssen sich mit dem begnügen, was ihnen angeboten wird. Die Immobilienwirtschaft hat also ein vitales Interesse, das Angebot möglichst knapp zu halten. Diese Kenntnis führt aber nicht zur öffentlichen Diskussion und Lösungssuche sondern befördert die klammheimliche Spekulation. Wie gezeigt wurde, resultierte der viel zu gering prognostizierte Wohnungsbedarf aus der linearen Fortschreibung der wenigen Wohnungsfertigstellungen der vorhergehenden Jahre ohne Kenntnis der Ursachen. Aufgrund der demographischen Entwicklung war einigen Marktteilnehmer aber bekannt, dass die Wohnungsnachfrage durch die Babyboomer und ihren Kindern wieder ansteigen wird. Wer darauf hingewiesen oder gar gewarnt hatte, wurde verleumdet und ausgegrenzt oder die Aussagen abgewertet (Freak, Einzelmeinung, Fake-News, Verschwörungstheorie, Panikmache). Dieses Wissen wurde angeeignet, ausgewertet und dann gezielt genutzt, um sich am Wohnungsmarkt optimal zu positionieren, das Wohnungsangebot zu verknappen, Potentiale zu sichern, um so nachfolgend die exorbitant hohen Immobiliengewinne erst generieren zu können. Mittlerweile werden wieder mehr Wohnungen gebaut, allerdings weit weniger als häufig angenommen, bundesweit 2016 bis einschließlich 2018 jährlich rund 250.000 Wohnungen, allein 1994 waren es fast 500.000 Wohnungen. In einigen Regionen gingen die Wohnungsfertigstellungen bereits wieder zurück. Wie schon in den 90er Jahren<sup>13</sup> wird dies mit hohen baurechtlichen und Umweltauflagen begründet. Tatsächlich steigt der Wohnungsüberhang (Differenz zwischen Baugenehmigung und Wohnungsfertigstellung) stetig und erheblich an. Nun gibt es Förderprogramme für den Wohnungsbau und Preisbremsen, die die günstige Situation für die Anbieter tatsächlich nur stabilisieren (Überhitzungsschutz) und ermöglichen, dass auch andere an den Spekulationen und Gewinnen partizipieren können. Damit u.a. die Investoren an die Fördermittel kommen, sollen die Kommunen Wohnraumversorgungskonzepte u.ä. vorlegen, die ihnen einen „*dringenden Wohnungsbedarf*“ attestieren. Die inhaltlichen Anforderungen dieser sehr schlicht gehaltenen Konzepte sind so formuliert, dass die tatsächlichen Wirkungszusammenhänge, Marktverhältnisse und Vorteilsnehmer nicht genannt werden (müssen). Mit dieser oberflächlichen Betrachtungsweise wird dann auch verschleiert, wie die Fördermaßnahmen tatsächlich wirken und wer davon letztendlich profitiert. Klar, dass so die Wohnungsprobleme nicht gelöst werden können (soll ja auch nicht). Das ist aber kein Einzelfall. Auch bei anderen Förderprogrammen werden Konzepte gefordert (insb. Leader, ILEK, Dorferneuerung). Diese Konzepte sind noch weitaus abenteuerlicher fabuliert. Dass viele der geförderten Maßnahmen dann kläglich scheitern, sollte niemanden verwundern. Die Kunst diese Konzepte zu fabulieren, ist längst zum

---

<sup>13</sup> Peter H. Kramer: Praxis und Probleme der Wohnbaulandausweisung in Niedersachsen am Beispiel von sieben Gemeinden, 1993

tief verinnerlichen Berufsverständnis und Leistungsmaßstab von Instituten, Planern, Gutachtern und Experten mutiert<sup>14</sup>. Dumm nur wenn die Auftraggeber dann an ihre eigenen Lügenmärchen glauben und ihre Ratsentscheidungen und Stadtentwicklung danach ausrichten. Auch hier gibt es deutliche Anleihen an die untergegangene DDR.

Noch vor wenigen Jahren hätte man die Wohnungsfrage lösen können. Anstatt die Zeit und auch die kostengünstige Gelegenheit zu nutzen, um nachhaltige städtebauliche und soziale Konzepte zu entwickeln und Wohnungen zu bauen, war man mit der Schrumpfung der Städte und dem demographischen Wandel beschäftigt worden. Zeitgleich hätte man die Kinderbetreuung und Schulen ausbauen sowie Betreuer und Lehrer ausbilden können. Wer aber nicht weiß, wie das System funktioniert oder es gar nicht wissen will, kann keine Aussagen über das weitere Verhalten des Systems treffen, egal ob im Normal- oder im Ausnahmezustand. Nachdem vor kurzem noch die Flüchtlinge als Sündenböcke oder Blitzableiter für die Fehler und Versäumnisse herhalten mussten, gibt es jetzt zeitlich passgenau eine noch viel bessere Ausrede:

Angesichts der aktuellen Lage sahen sich die führenden anerkannten Experten der Branche veranlasst, uns ihre neuesten Erkenntnisse mitteilen zu müssen. Anfang April 2020 war in der FAZ zu lesen, dass der Immobilienboom nun ein Ende hätte. *„Eine Studie der DZ Bank jedenfalls, die der FAZ exklusiv vorliegt, rechnet damit, dass die Corona-Krise den deutschen Immobilienboom beendet. Ähnlich äußerte sich zuvor die Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba), deren Chefvolkswirtin Gertrud Traud schon oft ein gutes Gespür für Entwicklungen bewiesen hat. Zehn Jahre hätten die gut laufende Wirtschaft und sinkende Zinsen die Immobilienpreise in die Höhe getrieben, heißt es in der Studie der DZ Bank weiter, 'doch das Corona-Virus stoppt den Anstieg'.*“ Exklusiv und gutes Gespür, man beachte die Anleihen bei den Werbetextern der Anlagenbroschüren und Modejournalen. Niedrige Herstellungskosten (Zinsen) führten also zu den steigenden Preisen und wenn jetzt die Herstellungskosten wieder steigen, sinken die Preise und deswegen endet der Boom!? Zwei Tage später lesen wir dann in der FAZ, dass laut einer Empirica-Studie sich der Wohnungsbedarf zukünftig ändern wird, da es jetzt auch eine erhöhte Nachfrage nach Arbeitszimmern und einem Balkon geben wird. Die FAZ zitiert im weiteren den Vorstandschef der Empirica Dr. Reiner Braun *„Der erwartete Einbruch der Immobilienpreise wird aus Sicht von Empirica aber nur ein vorübergehender sein. Wir erwarten eine Zuwanderungswelle, weil Deutschland besser durch die Krise kommt als andere Länder*“<sup>14</sup>. Begründet wird dies aus den Erfahrungen der Finanzkrise. Die Regulationskrise der Finanzwirtschaft (inhärente strukturelle Ursache) und die Pandemie (externe singuläre Ursache) sind aber nicht vergleichbar, mal abgesehen davon, dass beides vorhersehbar war. Statt zu emigrieren könnten auch mehr Leute bei ihren Familien bleiben oder dahin zurück kehren. Beides sind allenfalls Arbeitshypothesen und die Meinung des Herren Dr. Braun keine Tatsachenfeststellung, wie die FAZ in ihrer Schlagzeile uns suggerieren will. Und die Zuwanderung in die deutschen Boomtowns wird aufhören, wegen mangelhafter beruflichen Perspektiven und Freizeitangeboten, sagt die Studie des *„Analysehauses*“ Empirica, eines von vier Mitgliedern im Rat der *„Immobilienweisen*“<sup>14</sup> der

---

<sup>14</sup> Beispiele (Auszüge aus meinen Gutachten): [www.kramergutachten/DEMO/Kramer\\_Prognosenkritik\\_HO.pdf](http://www.kramergutachten/DEMO/Kramer_Prognosenkritik_HO.pdf) und [www.kramergutachten/DEMO/Kramer\\_Prognosenkritik\\_BB.pdf](http://www.kramergutachten/DEMO/Kramer_Prognosenkritik_BB.pdf)

Bundesregierung. D.h. diese Immobilienweisen gehen von einer ewig währenden Ausgangssperre und Kontaktbeschränkung aus oder vielleicht doch von einer Erholung im nächsten Jahr? Die Analyse eines hochkomplexen Systems angesichts eines Ereignisses das es so vorher noch niemals gab in nur wenigen Tagen? Das sind alles nur Mutmaßungen und krude Spekulationen der Immobilienweisen der Bundesregierung aus einer momentanen Betroffenheit heraus (Populismus), die mal wieder willkürlich in die Zukunft projiziert werden. Mit tatsächlichem Wissen wäre zumindest aufgefallen, dass nach dem erzwungenen Hausarrest voraussichtlich die Zahl der Scheidungen und Trennungen deutlich ansteigen dürfte. Einer der häufig gar nicht beachteten Ursachen für den hohen derzeit wahrgenommenen Wohnungsbedarf sind die Scheidungen der umfangreichen Babyboomer, die ja die stärkste und einflussreichste Bevölkerungs- und Altersgruppe stellen. Aber welcher Politiker würde öffentlich erklären, er wolle das Wohnungsproblem von Geschiedenen lösen, oder noch schlimmer das geschiedener Männer. Etwas versteckt lesen wir dann im gleichen Artikel der FAZ „*Schon im Februar hatte Lars Feld, Mitglied im Sachverständigenrat, gewarnt, die Auseinanderentwicklung von Mieten und Kaufpreisen werfe 'Fragen der Finanzstabilität' auf.*“ Warum steigen die Mieten, wenn die Kaufpreise sinken oder sinken die Mieten und die Kaufpreise steigen? Zu diesen finanzwirtschaftlichen Folgen angesichts einer Rekordverschuldung des Landes hätten wir vom Professor (ein Wirtschaftsweiser der Regierung) gerne mehr erfahren. „*Fachleute erwarten, dass Immobilien wegen der Corona-Pandemie in den kommenden Monaten um bis zu 25 Prozent günstiger werden – und Zuwanderung die Preise danach wieder nach oben treibt.*“ Das kann man nur noch polemisch kommentieren: Dann verkaufe ich halt den potthässlichen und energiefressenden 60er-Jahre-Bungalow meines nun frühzeitig verstorbenen Opas in Düsseldorf nicht für acht- sondern nur für sechshunderttausend Euro, Porsche produziert nicht und Tiffany ist ja noch geschlossen. Und weiter heißt es dort: „*Die Kalkulation für Schrottlagen (fünfziger Jahre, unsaniert, an sechsspuriger Kreuzung mit Fluglärm) und für teure Neubauten (mit eingebauter Mietsteigerungserfordernis und wenig Eigenkapital finanziert) geht nicht mehr auf.*“ Ach muss nun doch nicht gleich endmietet werden, nächstes Jahr wird doch wieder alles gut, dann aber mit Arbeitszimmer und Balkon, denn die Pandemie geht ja weiter und Freizeitangeboten fallen ewig aus, wie wir alle wissen zu glauben haben und dann kommen ja wieder die Immigranten aus dem rückständigen und unterentwickelten Süden Europas und treiben mit ihrer potenten Finanzkraft den Wohnungsbedarf und die Immobilienpreise wieder hoch. Denn der Wohnungsbedarf steigt, weil die Zahl der Haushalte ansteigt, weil die Bevölkerung durch diese Zuzüge zunimmt. Soweit die Immobilienweisen der Bundesregierung.

Bei den zuvor beschriebenen Prognosen bleibt offen wie der ausgerechnete dringende Wohnungsbedarf inhaltlich ausgestaltet werden soll. Vor diesem Hintergrund kamen einige Kommunen auf die Idee, die Bevölkerung nach ihren Wohnwünschen zu befragen. Nur hat eine Kommune so gut wie gar keine Handlungskompetenzen, um diese Erkenntnisse dann auch umsetzen zu können. Sie lässt auf ihre Kosten Marktuntersuchungen für die scheinbar am Hungertuch nagende aber hochkompetente Immobilienwirtschaft durchführen, also von und für

die zuvor genannten Experten und Immobilienweisen, meist verbeamtete Professoren mit ihren studentischen Gefolge, steuerbegünstigten Instituten und gemeinnützigen Vereinen.

Wohnen ist keine Wunschvorstellung und die Gemeinde bzw. der Staat keine Zauberfee die jeden Wunsch erfüllt, auch wenn manche Politiker so tun und ihnen das im Wahlkampf versprechen. Nicht jeder kann an jedem Ort und zu jedem Zeitpunkt genau so wohnen, wie er gerne möchte, ohne entsprechende Leistung so wie so nicht. Zudem bedingen Wohnraumnachfrage und das Wohnraumangebot einander.

Bei der Frage „Wie möchten Sie zukünftig wohnen?“ wird es persönlich und vor allem emotional. Hier kann und sollte auch nicht von realistischen Antworten ausgegangen werden. Unerfüllbare Träumereien und Versprechen, fehlender Realitätssinn für das Machbare, Unaufrichtigkeit, Selbstüberschätzung, überzogenes Anspruchsdenken, Beeinflussung durch Dritte, Modetrends usw. müssten aus den Antworten systematisch herausgearbeitet werden. Und die Frage „Welche Wohnung hätten Sie gerne?“ löst eine Erwartung aus, die nur selten oder gar nicht erfüllt werden kann. Kurz: Wunsch und Realität klaffen hier sehr weit auseinander. Daher ist eine wissenschaftlichen Anforderungen genügende Befragung bzw. Interviews zu den Wohnwünschen und Wohnpräferenzen insbesondere in Zeiten von Fake-News, Bots und Influencern sehr aufwendig (mehrere wissenschaftliche Mitarbeiter über mehr als ein Jahr). Einfache Abfragen sind sehr fehleranfällig und haben nur eine inhaltlich und insbesondere zeitlich begrenzte Aussagekraft. Es kann nur die momentane Wahrnehmung/Vorstellung/Planung abgefragt werden: „Suchen Sie derzeit eine Wohnung und wenn ja wo, wie groß usw.“ „Planen Sie zeitnah ein Haus zu bauen, wenn ja wo, wie groß usw.“ Mit Stichproben kann diese Frage nicht beantwortet werden. Dazu müsste die erzeugende Nachfragestruktur bekannt sein, was aber erst nach einer umfassenden sozialwissenschaftlich fundierten Untersuchung möglich wird, die es aber nicht gibt. Selbst dann könnte nur die derzeitige Situation im aktuellen Kontext abgefragt werden. Damit allein kann die zukünftige Entwicklung gar nicht projiziert werden. Das Leben geht schließlich weiter, das Umfeld, die Lebensumstände und Moden ändern sich (nicht nur durch nachfolgende Pandemien, Naturkatastrophen infolge der Klimaveränderung, Finanzkrisen usw.). Eine der umfangreichsten Zielgruppen bei der Wohnungsnachfrage und -realisierung stellt die Babyboomgeneration dar infolge der in dieser Altersgruppe sehr häufigen Trennungen bzw. Scheidungen. Viele dieser Personen wissen im Moment der Befragung häufig noch gar nicht, dass sie demnächst eine Wohnung suchen werden. Allein deshalb sind Wohnungsbedarfsprognosen, die die jüngste Entwicklung linear fortschreiben und/oder auf Abfragen beruhen ohne Aussagewert. Für eine realistische Einschätzung der Lage ist zudem die Frage nach der Alternativlösung (Plan B) relevant. „Was machen Sie wenn sie die gewünschte Wohnung / das gewünschte Baugrundstück nicht bekommen?“ Zuverlässige Antworten sind hier wohl kaum zu erwarten, zumal wenn die Kommune diese Befragung durchführt bzw. durchführen lässt. Machbar erscheint hier allenfalls eine Abfrage der Wohnvorstellungen älterer Bürger, den über 65-Jährigen, zumal es hier große räumliche Unterschiede gibt und von dieser

Generation eher verlässliche Antworten zu erwarten sind (noch). Allerdings ist auch dies sehr emotional, wenn man eingestehen muss, dass „*mein geliebtes Häuschen für das Alter*“ (das „*Haus am See*“) aufgegeben werden muss oder wenn man eingestehen muss, dass die eigenen Kinder nicht zurückkehren werden und dies ernsthaft und unausgesprochen auch nie vorhatten. Bei qualitativen Wohnungsbedarfsermittlungen wird gerne auf das Konzept der Milieus zurückgegriffen. Dabei fallen dann ungeliebte Milieus auch mal unter den Tisch (lt. den eigenen Statistiker gibt es in Stuttgart keine Hedonisten).

Es gibt aktuell keine umfassende wissenschaftliche Untersuchung zu den Wohnpräferenzen der sozialen Gruppen in Deutschland. Praxis ist die Klassifizierung in Lebensstiltypen, denen dann bestimmte Eigenschaften zugeordnet werden. Dieses mechanistische Weltbild (oder Strukturalismus) ignoriert die sozialen Entstehungsprozesse vollständig und ist mindestens seit 40 Jahren nicht mehr Stand der Technik<sup>15</sup>. Vereinfacht ausgedrückt, es reicht nicht, wahrgenommene Phänomene zu katalogisieren, man muss auch wissen, wie sie entstehen und wie sie sich verändern. Keine der vorliegenden Beiträge zu den Wohnpräferenzen erfüllt diese Mindeststandards sozialwissenschaftlicher Forschung.

Die vorliegenden Untersuchungen zu den Wohnpräferenzen sind nahezu ausnahmslos mehr oder weniger stark interessengeleitet und entsprechen keineswegs einem wissenschaftlichen Mindeststandard. Darüber hinaus beschränken sie sich auf Großstädte. Nur große Städte verfügen über eigenes Fachpersonal (sog. Statistikstellen). Diese sind stets bemüht, das Wohnen in ihrer Stadt ins rechte Licht zu rücken. Hier werden des öfteren mal die Bürger befragt. Die völlig unterschiedlichen Ergebnisse resultieren jedoch nicht aus den Unterschieden der Städte, sondern aus teilweise gravierende methodische Fehler. Diese Befragungen sind definitiv interessengeleitet und wissenschaftlich nicht verwertbar. So ergab z.B. ein Befragung in Stuttgart, dass wohngebietsbezogene Gründe als Umzugsmotiv fast gar keine Rolle spielen. Eine ähnlich angelegte Untersuchung in München ergab, dass dies in München nach den Wohnkosten der entscheidende Umzugsgrund ist. Tatsächlich gibt es hier zwischen diesen Städten gar keine derartigen Unterschiede. Umfangreiche und genaue Kenntnisse der Wohnpräferenzen und Wohnwünsche von Zielgruppen sind erforderlich, wenn ich Einwohner aktiv anwerben möchte. Wenn die Nachfrage aber deutlich über dem Angebot liegt, muss ich das gar nicht wissen und Fehler in der Untersuchung bleiben unbemerkt. Fast ausnahmslos ist das in allen großen Städten der Fall. Auch hier hat keiner der Akteure ein ernsthaftes Interesse daran, die Wohnungsfrage zu beantworten.

Für Deutschland liegen keine wissenschaftlichen Erkenntnisse zur Entstehung und Verwirklichung von Wohnwünschen vor, die ausreichend umfangreich und differenziert genug wären, um darauf basierend das Wohnraumnachfragepotential in den Städten und Gemeinden ermitteln zu können. Insbesondere gibt es kaum sozialwissenschaftliche Studien über die

---

<sup>15</sup> Bourdieu, Pierre: Entwurf einer Theorie der Praxis, 1. Auflage, 1979 Frankfurt/M, insbesondere Seite 164 bis 165

Wohnwünsche und Wohnrealitäten differenziert nach sozialen Gruppen<sup>16</sup>. So manch einer scheut auch hier unangenehme Antworten. Dieses Vorgehen ist um so beachtlicher, da ohne Kenntnis der spezifischen Nachfrage Kommunen fortwährend Neubaugebiete planen (lassen) und Bauland anbieten, übergeordnete Stellen dies kontingentieren und Bau- und Entwicklungsträger Wohnungen bauen. Allerdings haben diese Akteure sehr wohl eine Vorstellung vom Wohnraumbedarf der ihr anvertrauten Bevölkerung (Fürsorgestaat), wobei diese rein gar nichts mit der Realität zu tun haben muss. Die Planergilde polarisiert sich hier zwischen gestalterischen oder ökologisch-sozialen Idealen. Investoren ziehen konservativ das vor, was schon mal erfolgreich vermarktet wurde. Spätestens beim so vorprogrammierten Streit kommen die Interessen und Vorstellungen der späteren Nutzer regelmäßig unter die Räder. Auch diese Vorgehensweise ist nur möglich, wenn die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt. Viele Planer haben durchaus ein vitales Interesse, dass sich dies nicht ändert. Dann können sie ihre ganz persönlichen gestalterischen oder ökologischen Vorstellungen zum guten und richtigen Wohnen gegen den unbedarften und uneinsichtigen Bürger weitaus leichter durchsetzen. Man beachte hier nur die seitenlangen Festsetzungsorgien in ihren Bebauungsplänen, von der Art und dem Ort der anzupflanzenden Büsche bis zum Abstand der Fallrinne zum Mauerwerk, alles ohne nachvollziehbare Begründung aber mit dem Hinweis, dass wer gegen diese Vorschriften verstößt eine Ordnungswidrigkeit begeht, die mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden kann (je nach Bundesland). Dabei ist auch zu beachten, dass nur größere Städte über eigenes Fachpersonal verfügen. Sie führen in den großen Verwaltungen mit ihrer nur noch mittelbaren politischen Kontrolle häufig ein Eigenleben. D.h., sie bestimmen die Planziele und Inhalte und weniger die legitimierten politischen Vertreter des Volkes. Das lässt sich leichter durchsetzen, wenn die Nutzer bzw. die Bürger keine Alternativen haben. In Schulterschluss mit den Kollegen der übergeordneten Stellen sorgen sie dafür, dass es im Umland keine Ausweichmöglichkeiten gibt, u.a. mit Hilfe der zuvor beschriebenen Wohnraumbedarfsberechnungen und Wohnraumversorgungskonzepten der Experten. Flächenverbrauch ist für Planer die Inkarnation des ultimativ Bösen (sie meinen damit die Umnutzung von Acker- zu Bauland). Die kleineren Gemeinden kaufen sich die Planungsleistungen extern ein. Diese Büros verkaufen aber nur Planungen bzw. ihre Visionen und nicht die erfolgreiche Realisierung von Vorhaben. Die tatsächlichen Folgen für die Gemeinde oder die späteren Nutzer sind für sie unternehmerisch und wirtschaftlich betrachtet ohne Belang. Sie variieren einmal erstellte und schon mal genehmigte Pläne. Es ist weitaus leichter den Verfasser des Bebauungsplanes zu erraten als den Ort des Geschehens. Stadtplanung ist vor allem Projektmanagement und nicht das Entwerfen schöner Pläne. Im Studium werden aber noch immer fleißig bunte Bildchen gemalt oder heute Animationen erstellt und eher nebenbei die Ergüsse der Immobilienweisen verinnerlicht. Und die wenigen die hier engagiert ausscheren, kriegen vor allem eine Menge Ärger mit den Genehmigungsbehörden und werden dann nicht weiterempfohlen, natürlich alles auf ihre eigenen Kosten und eigenes Risiko.

---

<sup>16</sup> siehe auch: Silke Mardorf: Gebot oder Tabu? Der Milieuansatz in der kommunalen Sozialberichterstattung. In: Rolf Frankenberger, Siegfried Frech (Hg.): Soziale Milieus – Lebenswelten in Deutschland, 2017

Banal, aber häufig nicht beachtet, wenn die Nachfrage das Angebot übersteigt, steigen die Preise und jeder muss wohnen oder er ist obdachlos. Bei Wohnraum- und Baulandknappheit können hohe Renditen und Gewinne erwirtschaftet werden. D.h. Investoren, Spekulanten, Finanzjongleure usw. können gar kein Interesse haben, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen (d.h. die gesamte Immobilienwirtschaft mit nur sehr wenigen Ausnahmen). Viele Spekulanten und insbesondere Finanzderivate, Immobilienfonds u.ä. leben von dem Versprechen potentieller Renditen und nicht von der Realisierung dieser Projekte. Insbesondere die kreativen Städtebauer und Architekten mit ihren alternativen und visionären Entwürfen für die ungenutzten Chancen und Brachen der bösen Investoren treiben deren Spekulationen und Gewinne in die Höhe. Mit ihrer limitierten und begrenzten städtebaulichen Sicht auf die Gestaltung (ihr göttliches Entwerfen) sind sie gefangen in ihren Echokammern naive Opfer und Täter zugleich. Einige der Investoren am Wohnungsmarkt schätzen die eigene Lage auch falsch ein. In einem boomenden Markt ist es nicht sonderlich schwierig wirtschaftlich erfolgreich zu sein. Was sie derzeit so erfolgreich verkaufen, muss keineswegs ihrer eigenen Genialität entspringen oder genau den Wohnwünschen ihrer Kunden entsprechen, hier gilt „*Vogel frisst oder stirbt*“. Nachträgliche Befragungen der Nutzer erbringen keine Erkenntnisse. Um die Frustration ertragen zu können, wird das was man bekommen hat, nachträglich zum Wunsch erklärt (Selbstlüge).

Entscheidend ist auch, dass die Kommunen und die politisch Verantwortlichen sich nicht nur um die tatsächlichen oder nur vermeintlich benachteiligten Zielgruppen bemühen, etwa Studierende und „*sozial Schwache*“. Diese häufig zu beobachtende Fokussierung verschleiert mehr oder weniger vorsätzlich die eigentlichen Wirkungszusammenhänge bzw. Verdrängungsprozesse und verfestigt so zumindest die prekäre Lage der am Wohnungsmarkt erfolglos konkurrierenden Zielgruppen. Sie ausschließlich als hilfsbedürftige unmündige Opfer zu betrachten, schränkt zudem den Erkenntnisgewinn und die Handlungsmöglichkeiten unnötig ein. Sie sind nur ein Teil des Gesamtsystems und müssen zunächst auch als solches beschrieben werden. Hier kommt man nur offen, ehrlich, schonungslos ohne jegliche Berührungängste voran. Ja, es gibt viel zu oft beides: rassistische Vermieter *und* unzumutbare sich asozial verhaltende Mieter (bzw. Verkäufer und Käufer). Außerdem sind die Folgen von Gesetzen und Verordnungen wie Unterhalts-, und Scheidungsrecht, Steuerrecht, Erbrecht, Regelungen zum Lebensunterhalt usw. zu beachten. Sie können unbeachtet und unabsichtlich einen unerheblichen Einfluss auf die Wohnungs- bzw. Baulandnachfrage haben. Eine umfassende und tiefere Gesetzesfolgenabschätzung, wie sie die Systemanalyse ermöglicht, hätte hier vieles verhindern können, wurde aber in den letzten Jahren immer weiter zurück gefahren. Änderungen dieser häufig auch völlig überkommenen fachspezifischen Regelungen ermöglichen i.d.R. weitaus kostengünstigere Lösungen (z.B. Regelungen zur steuerlichen Absetzbarkeit einer Zweitwohnung, Fristen bei Scheidungen, erf. eigener Haushalt bei Sozialleistungen). Wie schon Eingangs dargestellt, wird nicht jeder so wohnen können, wie er es gerne möchte. Aus der Notwendigkeit wohnen zu müssen, kann nicht abgeleitet werden, dass jeder so wohnen sollte, wie er es gerne möchte. Die Definition, ob wann



und wer hier benachteiligt wird, bedarf einer wertenden politischen Beurteilung. Rein wissenschaftlich lässt sich diese nicht herleiten und eine akzeptierbare Miete definiert sich erst recht nicht aus einer willkürlich gesetzten Prozentangabe des Einkommens. Die Frage zur „sozialen Wohnraumversorgung“ kann erst am Ende einer Untersuchung und Beschreibung der Verhältnisse beantwortet werden. Sie ist immer relativ, kontextabhängig und vor allem wertend. Das ist dann auch so deutlich darzustellen.

Durchschnittlich wurden Ende 2018 von einem Bundesbürger 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche bewohnt. Das ist auch nur ein oberflächlicher Summenparameter (Indikator), aber zum Überdenken des Begriffes Bedarf sollte allein das schon genügen. Allerdings reicht hier die Spannweite je nach Haushaltstyp und Eigentumsverhältnisse von 20 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> je Einwohner (Extremwerte, Zweitwohnungen usw. mal ausgeklammert) und diese Verteilung ist relativ flach und einen engen Zusammenhang mit dem verfügbaren Einkommen gibt es auch nicht. Das Statistische Bundesamt hat im Zuge der Mikrozensus-erhebung 2018 ein „Zusatzprogramm“ zur Wohnsituation durchgeführt<sup>17</sup>. Demnach waren zum Jahreswechsel 2018/19 8 % aller Wohnungen in Deutschland unbewohnt. Seit dem Zensus im Mai 2011 stieg ihre Anzahl um 1,4 Millionen Wohnungen an. Der Wohnungsbestand nahm im gleichen Zeitraum um 1,7 Millionen Wohnungen zu. Bei diesen Fakten ist es schwierig mit den vorher beschriebenen Methoden einen Wohnungsbedarf zu berechnen, also schwiegen die Experten und Immobilienweisen lieber dazu.

Damit schiebt sich eine zentrale Frage in den Vordergrund. Gibt es überhaupt einen Wohnungsbedarf oder ist der Wohnraum einfach nur ungerecht verteilt und spiegelt lediglich die gesellschaftlichen Verhältnisse? Ungerecht im Bezug auf das Einkommen, Vermögen, Einflussmöglichkeit, Verfügung, Zugang und Teilhabe. Die stereotype Antwort auf die Wohnungsfrage, mehr Wohnungsbau, ist offensichtlich falsch und diese Maßnahme zudem viel zu teuer. Dass der derzeitige Wohnungsbau insbesondere in den Großstädten (und touristisch attraktiven Lagen) vor allem die Gentrifizierung befeuert, sollte jedem längst klar geworden sein und wurde häufig genug beschrieben<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> StBA: Wohnen in Deutschland - Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, erschienen im Oktober 2019  
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/wohnen-in-deutschland-5122125189005.html>

<sup>18</sup> Utta Seidenspinner: Luxus Wohnung? Warum Mieten immer teurer und Eigentum unbezahlbar wird. Bundeszentrale für politische Bildung (bpb) Schriftenreihe Band 10431, Bonn 2019



Leipzig Connewitz im November 2019

Allerdings ist hier darauf hinzuweisen, dass die Folgen der Gentrifizierung, steigende Mieten und Immobilienpreise, nicht die Ursache sondern die Symptome der zuvor beschriebenen Entwicklung sind. Wobei es allerdings in realen komplexen System keinen Anfang und kein Ende einer Wirkungsabfolge gibt. Die entstandene Wohnungsmarktlage wird von Spekulanten, Investoren, Anlegern genutzt, um das vagabundierende Kapital gewinnbringend einzusetzen. Diese Situation wurde aber nicht ihnen selber generiert. Gäbe es diese Wohnungsmarktlage nicht, würden sie sich ein anderes Betätigungsfeld suchen. Sie sind also nicht die Verursacher, sondern die mehr oder weniger skrupellosen Trittbrettfahrer. Allerdings verschärfen sie durch ihr Verhalten billigend die prekäre Lage einiger Wohnungssuchender, der ohnehin benachteiligten Bevölkerungsgruppen und sie beschleunigen die Gentrifizierung. Schwindet das vagabundierende Anlagekapital infolge der Pandemie bzw. der resultierenden Wirtschaftskrise oder kann im Zuge des Wiederaufbaus woanders eine höhere Rendite erwirtschaftet werden, endet die Gentrifizierung nicht, sie normalisiert sich lediglich.

Befragungen nach den Wohnpräferenzen sind nur mit hohem Aufwand möglich und schaffen nicht erfüllbare inflatorische Erwartungen, die angesichts der generierten Marktlage gar nicht erfüllt werden können. Oberflächliche Betrachtung des Wohnungsmarktes, willkürliche Fortschreibungen und Befragungen zu den Wohnwünschen lösen die Wohnungsfrage nicht, sie sind selber Teil des Problems. Mit der Corona-Pandemie sollte jetzt wirklich jedem klar geworden sein, dass die übliche phänomenologische Betrachtungsweise und die Fortschreibungen der jüngsten Vergangenheit willkürlich, irreführend, nutzlos und gefährlich ist. Damit wird eine definierte, vorhersehbare nicht veränderbare Entwicklung arglistig vorgetäuscht. Wer aber den sog. Wohnungsbedarf nur aufgrund oberflächlicher Beobachtungen und linearen Fortschreibungen ermittelt hat, kann auch auf die Folgen der aktuellen Ereignisse keine

Antworten geben. Das gilt auch für all die anderen mit der gleichen Methode erstellten Bevölkerungsprognosen und Bedarfsermittlungen (Kinderbetreuung, Schulentwicklung, Verkehrsplanung, Wohnungs- und Einzelhandelskonzepte usw.). Hier rächt sich die Unkenntnis bzw. mit dieser Vorgehensweise verbundene Verschleierung der tatsächlichen Verhältnisse. All diese Prognosen und Bedarfsberechnungen mit ihrer Hyperkomplexreduktion, ihren willkürlichen linearen Projektionen, Durchschnittswerten und Faustzahlen, konstruierten Zusammenhängen und systematischen Verschleierungen sind nun für jeden ersichtlich nutzloses brandgefährliches Zeug, arglistige Täuschungen und rausgeschmissenes Geld, „*Weapon of Math Destruction*“ wie Cathy O’Neil so treffend formuliert hat.<sup>19</sup>

Keiner der Akteure am Wohnungsmarkt hat ein Interesse die Wohnungsfrage zu lösen. Finanzdienstleister, Immobilien- und Bodenspekulanten, Investoren und Bauträger können bei einem knappen Wohnungsmarkt hohe Renditen erzielen, Planer ihre gestalterischen und/oder ökologischen Ziele leichter durchsetzen und Visionen verkaufen, Experten und Immobilienweisen ihre fabulierten Gutachten und Konzepte zum Wohnungsmarkt teuer verkaufen, Linksalternative sich mal wieder mit ihren utopischen unrealistischen Maximalforderungen aus der Verantwortung stehlen, übergeordnete Stellen stressfrei kontrollieren und Politiker sich mit Placeboaktionismus fortwährend als Retter inszenieren. Sie alle bedienen sich der Prognosen und Bedarfsberechnungen. Die Presse stellt dies dann als Tatsachenbehauptungen dar, untermauert von sich ständig wiederholendem Betroffenheitsjournalismus. Warum wird das so gerne geglaubt? Grundsätzlich: Je weiter die Prognose von der augenblicklichen Wahrnehmung gefühlt abweicht, desto unglaublicher erscheint sie aber desto relevanter ist sie. Prävention generiert keine Helden und keine Wahlsieger. Seit 2.500 Jahren nichts neues im Westen, Cassandra lässt grüßen.

---

<sup>19</sup> Cathy O’Neil: Angriff der Algorithmen. Wie sie Wahlen manipulieren, Berufschancen zerstören und unsere Gesundheit gefährden. bpb Schriftenreihe Band 10209, Bonn 2018

## Welche Möglichkeiten hat eine Stadt oder Gemeinde?

Die Wohnungsfrage wird eine Stadt oder Gemeinde allein oder im nachhinein nicht beantworten können. Unterstellt es wäre möglich, den Wohnungsbedarf jeder Zielgruppe in der Kommune qualitativ und quantitativ bestimmen zu können, nützt ihr dieses Wissen kaum etwas. Sie hat hier gar keine Entscheidungs- und Handlungskompetenz. Sie kann mit ihrer Bauleitplanung Baurecht schaffen und dies reglementieren, also das Angebotspotential erweitern. Die wenigen Wohnungen, die sie freiwillig selber bauen könnte, würden den Wohnungsbestand kaum wahrnehmbar anheben. Hier hätte sie schon selber seit Jahrzehnten tätig sein müssen (wie Wien oder Ulm). Mal unterstellt sie oder ein Investor würde diesen festgestellten Bedarf abdecken, könnte sich die Kommune damit noch weitaus größere Probleme einhandeln, vor allem die völlige Überlastung der Gemeinbedarfseinrichtungen. Dabei ist aber zu beachten, dass sie zu dieser Leistung (insbesondere Kinderbetreuung, Schulen) verpflichtet ist (also auch erpressbar), die Wohnraumversorgung kann sie im Rahmen ihrer beschränkten Möglichkeiten und Kompetenzen verbessern, muss sie aber nicht. Eine Stadt oder Gemeinde sollte stets strategisch im eigenen Gesamtinteresse handeln. Dazu ist es gar nicht erforderlich den genaue Wohnungsbedarf zu kennen. Es ist ohnehin nur eine Annäherung an die derzeitigen und zukünftigen Wohnpräferenzen der Bevölkerung möglich (Ermittlung des Wohnraumnachfragepotentials) sowie die Fehlervermeidung und Schadensbegrenzung im Rahmen der ihr unterstellten Handlungskompetenzen und zugestandenen Handlungsmöglichkeiten. Die dabei verfolgten Ziele können nur von den politisch Verantwortlichen vor Ort definiert werden. Dazu müssen sie aber die Ausgangslage, alle Handlungsmöglichkeiten und deren Folgen kennen.

Nur wer aber die tatsächlichen Wirkungszusammenhänge und ablaufenden Prozess kennt, also weiß wie das System funktioniert, kann Antworten auf die anstehenden Fragen und neuen Herausforderungen geben. Das ist mit der Methode der Systemanalyse und Computersimulation möglich. Am Anfang steht hier immer das tiefere Verständnis über das System. Wie funktioniert der Wohnungsmarkt? Welche Wirkungszusammenhänge gibt es? Welche Prozesse laufen hier ab?

Ein anpassungsfähiges komplexes System ist ein offenes System, das aus zahlreichen Einzelementen besteht, die nicht linear durch Wechselwirkungen miteinander verbunden sind und eine einzige, organisierte und dynamische Einheit bilden, die fähig ist, sich zu entwickeln und an die Umwelt anzupassen (etwa eine Stadt oder Gemeinde). Nicht linear bedeutet, dass, auch wenn sich der Input regelmäßig verändert, der Output sich unregelmäßig und nicht proportional zur Veränderung des Input verhalten kann. In einem komplexen System sind die Beziehungen zwischen den Elementen wichtiger als die Kennzeichen der Elemente. Bei komplexen Systemen (mit nicht linearen Zusammenhängen, Speichereffekten, Rückkoppelungen usw.), wie dem der Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung, ist eine Einschätzung der möglichen Entwicklungen mit Hilfe eines verhaltenserklärenden, strukturgültigen, computerisierten Simulationsmodells möglich.

In einem komplexen System ist die Erfassung und Beschreibung der Wirkungszusammenhänge zwischen den Elementen wichtiger als die genau Erfassung der Merkmale eines Elementes. D.h., dass wir bei der Systemanalyse nicht auf absolut genaue Daten angewiesen sind. Die jeder Kommune vorliegenden Daten sind völlig ausreichend. Es müssen also keine zusätzlichen Daten erhoben oder Befragungen durchgeführt werden. Beim Wohnungsmarkt ist zunächst das Verhalten der Akteure genauer zu beobachten und zu beschreiben. Wer zieht wann in welche Wohnung? Mit der detailgenauen Rekonstruktion dieser Vorgänge bzw. Verhalten mit dem (hier) vorliegenden strukturgültigen Simulationsprogramm können dann die, in der Stadt oder Gemeinde ablaufenden Prozesse beschrieben werden. So kann festgestellt werden, wer welche der neuen Wohnungen bezogen hat, wer die frei gewordenen Wohngebäude übernommen hat (Wiedernutzung, sog. Generationswechsel), welche Wohnungen und wie lange leer stehen bzw. nicht bewohnt sind und welche Wohnungswechsel stattfanden (insb. in den Mietwohnungen). Damit lassen sich die Wanderungsbewegungen (Binnen- und Außenwanderung) u.a. infolge des Wohnungsbaues bzw. des Wohnungs- und Generationswechsels beschreiben, wie auch die Segregation oder ggf. den Transformationsprozess eines Quartiers, Orts- und Stadtteils. Damit wird die Brechung der Wünsche an der Realität ersichtlich, der realisierbaren Nachfrage am vorhandenen Angebot (auch ohne Befragung). Die exakte Beschreibung des Systems ermöglicht dann die Ursachen eines Problems identifizieren zu können, um so zielgenaue und wirkungseffiziente Maßnahmen definieren zu können.

Das Ergebnis ist auch eine Beschreibung der Wohnungsnachfrage und des Verhaltens von Zielgruppen am Wohnungsmarkt (z.B: Studierende, Haushaltsgründer, Paarbildung, Trennungen/Scheidungen, Familiengründer, wirtschaftlich motivierte Zuwanderungen über die Stadtgrenze, Immigranten, Empty Nester, Junge Alte, Senioren und ggf. alle Milieus) differenziert nach Art, Umfang und Entwicklung in den nachfolgenden Jahren. Qualitativ und quantitativ wird sich die Nachfrage allerdings im Laufe der nächsten Jahre verändern. Einige Entwicklungstendenzen können bereits beschrieben werden und müssen berücksichtigt und eingearbeitet werden, etwa die Veränderung des generativen Verhaltens der Zielgruppen (Gender), die Veränderung des Umfeldes und der Rahmenbedingungen (einschließlich Vermögensbildung, Erwerbstätigkeit und Renten).

Wie bereits eingangs dargestellt, sollte eine Stadt oder Gemeinde stets strategisch im eigenen Gesamtinteresse handeln. Dazu muss sie all ihre Handlungsmöglichkeiten, deren Reichweite und Folgen kennen. Hier wird es nicht nur wohnraumbezogene Maßnahmen geben, sondern ebenso begleitende Maßnahmen anderer Fachgebiete, auch um Synergie generieren zu können bzw. damit sich die einzelnen Maßnahmen der Ressorts nicht wie eher üblich gegenseitig behindern. Mit der Computersimulation der Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung kann eine Folgenabschätzung erfolgen. Dazu gehört auch die Beschreibung der Effizienz, Wirksamkeit und Nachhaltigkeit der Maßnahmen, die Brechung der Nachfrage am Angebot und resultierende soziale Folgen: Wohnpräferenzen und deren Elastizität, Ausweichstrategien, Verdrängungsprozesse, Gentrifizierung und Segregation. Darüber hinaus gilt es, die Wohnungsbestands-

entwicklung (bzw. Siedlungsentwicklung) zumindest mit dem kommunalen Gemeinbedarfslistungspotential abzustimmen, insbesondere Kinderbetreuung und Schulen, sowie Freizeit, Sport, Altenpflege, Arbeitskräftepotential usw. Die Simulation der Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung ermöglicht u.a eine zeitliche und räumliche Abstimmung der Baulandausweisung mit den Aufnahmekapazitäten der Gemeinbedarfseinrichtungen. Bei einem unabwendbaren Bevölkerungsrückgang werden auf dieser Grundlage Strategien und Maßnahmen zur Konsolidierung entwickelt. Bestehen die Möglichkeiten für ein Bevölkerungswachstum, werden Strategien und Maßnahmen entwickelt, die ein Wachstum unter optimaler Ausnutzung der vorhandenen Ressourcen und Synergien gewährleisten.

Damit sollte klar geworden sein, das es gar keinen Sinn macht, einen Wohnungsbedarf abdecken zu wollen, der mit äußerst fragwürdigen Methoden quasi erfunden wurde. Den so fabulierten Bedarf kann niemand jemals erfüllen. Entscheidend ist zu wissen, welches spezifische Wohnungsnachfragepotential und Wohnraumangebotspotential in der Kommune vorliegt und was davon sinnvollerweise im Eigeninteresse realisiert werden kann und sollte. Wichtiger ist also die Handlungsmöglichkeiten und deren Folgen im gesellschaftlichen System der Kommune als Ganzes zu kennen. Die detaillierte Kenntnis der Wirkungszusammenhänge und ablaufenden Prozesse ermöglicht dann auch die Folgen und Handlungsmöglichkeiten singulärer Ereignisse zeitnah präzise einschätzen zu können. Spätestens in diesen unsicheren Zeiten ist eine zeitgemäße Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung die flexible Prozesssteuerung eines komplexen Systems im Eigeninteresse.

Systemwissenschaftlich ist mit dem derzeitigen Erkenntnisstand und jahrzehntelanger Erfahrung mit durchaus vertretbarem Aufwand einiges möglich (günstiger und präziser als statistische Erhebungen und Befragungen allemal). Der Fokus liegt dabei auf der praktischen Handlungsebene der Kommune und weniger auf dem wirtschafts- oder sozialwissenschaftlichen Erkenntnisgewinn, auch wenn es gelegentlich sehr weit über deren aktuellen Erkenntnisstand hinaus geht. Diese Methode wurde von mir seit Mitte der 1990er Jahre in mehr als 70 Fällen und zahlreichen Gutachten immer weiterentwickelt. Das ist „State of the Art“. Eine genauere Beschreibung etwa des „Systems Wohnungsmarkt“ einer Stadt oder Gemeinde oder der Gutachten und Leistungen meines Büros gibt es aber nur auf Anfrage und einem Vorgespräch (es gibt einfach zu viele Plagiatisten).

Bad Eilsen im April/Juni 2020

**Dipl.-Ing. Peter H. Kramer**

Büro für angewandte Systemwissenschaften  
in der Stadt- und Gemeindeentwicklung  
31707 Bad Eilsen [www.kramergutachten.de](http://www.kramergutachten.de)  
Hermann-Löns-Str. 6 Tel. 05722 / 95 48 470