

Mehr kleine Wohnungen für Alte ?

von Peter H. Kramer

Wie kommt *man* zu dieser sich permanent wiederholenden Forderung nach mehr neuen kleinen Wohnungen für Alte? Im nachfolgenden Beitrag hinterfrage ich diese Forderung. Grundlage sind meine zahlreichen Untersuchungen zur Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung u.a. mit der Auswertung von etlichen Bauvorhaben und tausenden von Wohnungen und deren tatsächlichen Nutzung im Zuge meiner langjährigen Tätigkeit als freiberuflicher Stadtentwickler.

Bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfes wird spätestens seit Anfang der 1970er Jahre noch immer gleich vorgegangen. Dieses altertümliche Vorgehen stammt noch aus der Zeit als Computer so groß waren wie Wohnzimmerschränke. Man wusste sich nicht besser zu behelfen und erfand einige krude Hilfskonstruktionen. Etwas genauer, ohne dabei weiter auf Details eingehen zu wollen, die es ohnehin kaum gibt und um so Nachahmungen zu vermeiden: Es wird von Bevölkerungsprognosen auf Haushalte und von Haushalten auf Wohnungen geschlossen. Die Bevölkerungsprognosen basieren auf der willkürlichen Fortschreibung der oberflächlich beobachteten jüngsten Vergangenheit¹. 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 ohne dabei die neueste statistisch erfasste tatsächliche Haushaltsentwicklung zu beachten². Auf Basis dieser Haushaltsprognosen wird dann noch grobschlächtiger auf den Wohnungsbedarf geschlossen, d.h. kleinen Haushalten werden kleine Wohnungen und große Haushalte große Wohnungen

1 siehe: https://www.kramergutachten.de/DEMO/Kramer_Vorsicht-Prognose.pdf

2 siehe: https://www.kramergutachten.de/GEM/Kramer_Haushalte-Wohnungsbedarf.pdf

zugeordnet. Die Differenz zum Wohnungsbestand wird dann zum Wohnungsbedarf erklärt. Dabei werden auch nur Zustände beschrieben und verglichen, d.h. die Ausgangslage mit einem willkürlich gewählten späteren Zeitpunkt. Auf diese Weise müssen die Ursachen für den wahrgenommenen Wohnungsbedarf nicht geklärt werden und die Wohnungsmarktlage sowie die Handlungsstrategien der Akteure bleiben verborgen.

Die bei diesen Bedarfsberechnungen unterstellte Wirkungsreihenfolge 1. die Bevölkerungsprognose, daraus abgeleitet 2. die Haushaltsentwicklung und daraus abgeleitet 3. die Wohnungsbedarf existiert nicht. Was hier als Wohnungsbedarf erklärt wird, resultiert aus den völlig willkürlichen Bevölkerungsprognosen und willkürlich konstruierten Zusammenhängen und Auslassungen³. Vieles ist bei diesen Bedarfsberechnungen schlicht unlogisch, etwa wenn in der Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt wird, dass die willkürlich linear fortgeschriebenen Zu- oder Fortzüge unabhängig vom Wohnraumangebot stattfinden. Zuziehen oder einen Haushalt gründen kann aber nur jemand, der eine Wohnung hat bzw. diese nachweisen kann. Ein Berufseinsteiger kann ein Einzimmerapartment, eine Altbauwohnung oder ein Eigenheim beziehen. Eine vierköpfige junge Familie mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen ist auf eine preisgünstige größere Mietwohnungen angewiesen. Ein gut situiertes Ehepaar kann sich den Wunsch nach dem „Haus am See“ erfüllen oder es auch sein lassen.

Kleine Wohnungen haben ein eingeschränktes Nutzerpotential. Große Wohnungen und Eigenheime können von Ein- und Mehrpersonenhaushalten genutzt werden, kleine Wohnungen nur von Ein- bis maximal Zweipersonenhaushalten. Wenn die Zahl der kleinen Haushalte sinkt, u.a. infolge der demographischen Entwicklung (Ende der Babyboomer), können große Wohnungen weiterhin genutzt werden, kleine Wohnungen weniger. Was geschieht dann mit den vielen kleinen Wohnungen (Stichwort: Zukunftsoffenheit)? Mehr kleine Wohnungen begünstigt die weitere absolute und anteilige Zunahme von Single-Haushalten mit gravierenden sozialen und gesellschaftlichen Folgen. Damit kehrt sich die unterstellte Wirkungsreihenfolge um.

³ siehe auch: https://www.kramergutachten.de/GEM/Kramer_Anmerkungen-zum-Wohnungsbedarf.pdf

Es gibt unterschiedliche Zielgruppen mit unterschiedlichen Elastizitäten beim Wohnungswunsch und Handlungsmöglichkeiten und -fähigkeiten diesen zu realisieren. Die normative Setzung von Haushalten zu Wohnungen (im Stil der kommunistischen Planwirtschaft) führt zu einer eingeschränkten Sichtweise und zu einer Fokussierung auf den Wohnungsbau. Vor diesem Hintergrund kam auch das IW zum Ergebnis⁴, dass es im Oldenburger Münsterland genug Eigenheime gäbe (Familien = Eigenheime) und die Baulandentwicklung dort eingestellt und Eigenheime abgebrochen werden sollten. Damit wird unterstellt, dass die Eigenheimbesitzer nach Auszug ihrer Kinder eine kleine Wohnung suchen, was jedoch gar nicht der Fall ist. Noch immer werden im wohlhabenden Oldenburger Münsterland besonders viele Eigenheime gebaut.

Aus den Bevölkerungsprognosen wird abgeleitet, dass die Zahl der Alten zunimmt. Aufgrund der zunehmenden Anzahl älterer Einwohner gibt es demnach einen steigenden Wohnungsbedarf insbesondere an kleinen Wohnungen für die vielen neuen kleinen Haushalte der Senioren. Ein Mensch generiert jedoch nicht mehr Haushalte nur weil er alt wird. Mit 50 Jahren wohnt ein älteres Paar in *einem* Zweipersonenhaushalt. 30 Jahre älter, mit 80 Jahren, wohnt das gleiche Paar noch immer in *einem* Zweipersonenhaushalt. Auch wenn ein Ehepartner verstirbt, bleibt es bei *einem* Haushalt. Es gibt also nicht mehr Haushalte. Eine „alternde“ Bevölkerung kann gar keinen *zusätzlichen* Wohnungsbedarf generieren, da jede dieser Personen bereits einem Haushalt angehört bzw. eine Wohnung bewohnt. Zieht die Witwe oder der Witwer dann zu den Kindern, was gelegentlich vorkommt und in einigen Gemeinden mit hoher sozialer Kompetenz prägend ist, oder ziehen die Kinder/Nichten/Neffen zu den „Alten“, *sinkt* die Zahl der Haushalte. Auch die Vorstellung es gäbe anteilig immer mehr ältere Singlehaushalte trifft nicht zu. In den letzten Jahren gab es bei der Entwicklung der Haushalte die gravierendsten Veränderungen bei den 50- bis unter 60-Jährigen, also bei der umfangreichsten Gruppe, der Babyboomgeneration. Hier stieg die Zahl der Einpersonenhaushalte weitaus stärker an als die Zahl der Personen in dieser Altersgruppe. Ursächlich sind hier vor allem viele Scheidungen (das Empty-Nester-Phänomen), aber auch die Zunahme von Zweit- bzw. Ferienwohnungen in dieser Zielgruppe. Dagegen nahm die Zahl der Einpersonenhaushalte bei den über 65-Jährigen weniger stark zu als die

4 ZEIT von 19.06.2017 „IW-Studie. Auf dem Land werden zu viele Wohnungen gebaut.“

Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe.

Der Forderung nach mehr kleinen Wohnungen für Alte liegt eine normative Zuweisung zu Grunde. Der Größe der Haushalte entsprechend werden hier Wohnungen zugewiesen. Fast Ausnahmslos gehen alle sogenannten Wohnungsverorgungskonzepte so vor. Dabei werden die tatsächlichen Lebens- und Wohnsituationen gar nicht erst zur Kenntnis genommen. Die wenigen sozialwissenschaftlich fundierten Untersuchungen kommen zu anderen Ergebnissen⁵. U.a. wurde festgestellt, dass logischerweise Ältere einen weitaus größeren Anteil ihrer Zeit in ihren Wohnungen verbringen als etwa Berufstätige. Beengte Raumverhältnisse in kleinen Wohnungen werden von ihnen als belastend wahrgenommen. Viele der Älteren wohnen seit Jahren in ihren Wohnungen oder Eigenheimen. Sie hatten Zeit, die praktische Intelligenz, die Fähigkeit und die Möglichkeit sich mit den ggf. eintretenden Einschränkungen des Alters zu arrangieren bzw. ihr eigenes Umfeld darauf hin zu optimieren. *„Was ist das für ein prächtiges Haus. Alles so dicht beieinander! So klug geplant. Alles vorhanden und alles an seinem Platz.“* lässt Kenneth Grahame in seinen „Wind in den Weiden“ die Ratz zum Haus des Maulwurfes resümieren. Dieses schon 1908 erschienene philosophische Werk (ursprünglich als Gutenachtgeschichten für Kinder geschrieben) enthält alle grundlegenden Erkenntnisse für ein menschenwürdiges Leben und Wohnen im Alter, ob im Heim oder zu Hause. Zudem wird vieles hier informell auch innerhalb der Familie oder der Nachbarschaft, dem über Jahre gewachsenen und erarbeiteten sozialen Umfeld. (Es ist der Nachbarsjunge, der der Mutter den Rasen mäht. Nah, schlechtes Gewissen oder doch nur Angst um das Erbe?) Warum sollte jemand aus dem eigenen Heim, mit all den Erinnerungen (das Haus am See) in eine kleine Wohnung in der Hauptstraße, im Bahnhofsviertel oder an den Rand der Stadt ziehen? Ein soziales Umfeld existiert in den zugewiesenen neuen kleinen Wohnungen nicht und ist aufgrund der kommunikationsfeindlichen Investoren-Architektur für Ältere kaum oder gar nicht wieder herstellbar und war wohl so auch nie verstanden oder gar gewollt. Was vielleicht gut gemeint war, endet in sozialer Isolation und seien wir ehrlich, im frühzeitigen Ableben.

5 z.B.: „Wohnen im Alter“ Forschungsgesellschaft für Gerontologie e.V., Institut für Arbeit und Technik der Ruhr-Universität Bochum, Projektleitung Prof. Dr. G. Naegele, Prof. Dr. R. Heinze, PD Dr. J. Hilbert, 2006

Es wird unterstellt, dass sich Rentner wegen den steigenden Mietpreisen ihre großen Wohnung nicht mehr leisten können, also Mietpreisbremsen nicht wirken, Rentner sich nicht wehren und Renten langsamer steigen als Mieten. Tatsächlich ist die neue kleine Wohnung häufig teurer als die alte große Wohnung, hinzu kommen die Umzugskosten. Es ist zu beachten, dass das derzeitige Erbschaftsrecht (fällige Erbschaftssteuer bei Verkauf der Immobilie im Erbfall) diese Lösung häufig unwirtschaftlich bzw. nicht finanzierbar macht.

Es wird auch ungeprüft unterstellt, dass es sich bei den Nachnutzern der Eigeheime und selbst der größeren Mietwohnungen der älteren Leute um junge Familien handeln würde. Nach eigenen umfangreichen Untersuchungen ist festzustellen, dass dies je nach Entwicklungsgeschichte der Gemeinde bzw. Stadt gar nicht und nur gelegentlich vorkommt, immerhin ist dies überhaupt nachweisbar. Häufiger sind es ältere Familien mit noch halbwüchsigen Kindern, gelegentlich Singles oder die Erben, selber schon im Rentenalter, u.v.a. die hier nachrücken.

Der Forderung nach kleinen Wohnungen für Alte liegen tatsächlich weit überwiegend rein kommerzielle Interessen zu Grunde. *Follow the money!* Wohnen Ältere zur Miete, so haben sie meist ältere Mietverträge mit für sie sehr günstigen Konditionen. Ziehen sie aus, können unsaniert mit Studenten oder Sozialhilfeempfängern weitaus höhere Mieteinnahmen erzielt werden oder diese Wohnungen (luxus)saniert an gutverdienende Singles, Dinks, Trennungsfälle usw. lukrativ vermietet oder verkauft werden. Wohnen die Älteren in ihren Eigenheimen, werden beim Verkauf hohe Provisionen fällig. Der Verkäufer kann wieder investieren oder muss sein Geld anlegen, der Käufer muss die Immobilie finanzieren. Die Immobilien- und Finanzwirtschaft hat also ein massives Eigeninteresse bei der Forderung nach „mehr kleinen Wohnungen für alte Leute“. Hinzu kommt, dass mit zwei kleinen Neubauwohnungen i.d.R. mehr und sicherer Geld verdient werden kann als mit einer großen Wohnung. Dass die Forderung nach mehr Wohnraum für Alte gerade auch an die kleineren Gemeinden gestellt wird, hat noch einen weiteren Grund. Noch sind die „jungen Alten“ mobil. Klettern sie in den nachfolgenden Jahren die Pflegestufen hinauf, lösen sich die vollmundigen Finanzierungsmodelle in Luft auf und sie sind dann häufig auf finanzielle Unterstützung der Kommunen angewiesen. Großstädte

exportieren so bewusst die für sie kostenträchtigen Einwohner⁶ in das Umland, insbesondere in die dort massiv eingeforderten Wohnheime u.ä.. In einer hier jüngst untersuchten Gemeinde an der Kieler Bucht wurden die neuen kleinen Wohnungen und Wohneinrichtungen für Ältere nahezu ausnahmslos von Ortsfremden bezogen. Das ist kein Einzelfall und sollte eigentlich niemanden wundern. Falls überhaupt entsteht die Nachfrage vor Ort kontinuierlich, das Angebot spontan im Moment der Fertigstellung. Kurz: Wo sollen denn die vielen neuen Nutzer herkommen, wenn nicht aus den größeren Städten. Dort kann sich derweil der akademische Nachwuchs am so entstehenden Wohnungsangebot leichter bedienen (und muss keinen Rasen mähen). Im Übrigen steigen durch die Abwanderung der günstig wohnenden älteren Mieter und Eigenheimbesitzer die Immobilienpreise und der Mietpreisspiegel in den Großstädten an. Wenn die „Wohnungsfrage der Älteren“ im weitesten Sinn innerhalb der Familie beantwortet wird, fließt häufig kein Cent. Wenn aber nur das monetär sichtbare erfasst wird, kommt es zu einer beschränkten Wahrnehmung bis hin zum Leben in einer Echokammer. Informelle und innerfamiliäre Problemlösungen können jedoch nur mit hohem Aufwand verifiziert werden. Das ist für die jungen Familien, den Älteren und auch für die Gemeinde häufig die bessere Lösung, denn auch die Betreuung der Kinder und Senioren erfolgt dann „unentgeltlich“.

Auf Anraten der Planer haben viele Gemeinden in ihren Bebauungsplänen die Zahl der Wohneinheiten je Grundstück begrenzt, in einigen, auch älteren Eigenheimgebieten auf nur eine Wohnung. Häufig wird diese Festsetzung auf eine Wohneinheit je Gebäude nicht begründet, erfolgte also gänzlich willkürlich. Wenn überhaupt werden hier nicht relevante ästhetische Gründe angeführt. Bei der Entwicklung von Neubaugebieten für Eigenheime wird von diesen Akteuren noch immer nur von der Zielgruppe „junge Familie“ (niemals alternde Ehemann und Ehefrau mit Kindern) ausgegangen, also die in den 30er, 40er und auch noch 50er Jahren in Deutschland vorherrschende „legale“ Lebensform. Tatsächlich sind junge Familien beim Eigenheimbau noch heute die größte Zielgruppe, allerdings nur eine unter vielen und sie stellen nicht mehr die Mehrheit. Infolgedessen ist ein eigenständiges Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach in diesen Gebieten willkürlich gesetzlich verboten worden. Damit wird soziales Verhalten und

⁶ siehe auch: Arne Lehmann und Julian Schulz: "Verbleib und Herkunft von Pflegebedürftigen in Pflegeheimen in Niedersachsen 2019" in: Statistische Monatshefte Niedersachsen, 2022 Heft 1, Seite 5 bis 20

innerfamiliäre Hilfen zumindest behindert. In den gleichen Gemeinden wird dann medial inszeniert, mit hoher finanzieller Förderung versucht Mehrgenerationenwohnprojekte zu realisieren, mit Unterstützung der gleichen Planer.

Die normative Zuweisung von Älteren in kleine Wohnungen ist übergriffig, entmündigend und beinhaltet eine unterschwellige Altersdiskriminierung. Diese Zuordnung ist absolut willkürlich und erinnert an die kommunistische Planwirtschaft der untergegangenen DDR. Die Babyboomer bzw. die 68er-Generation wird dies nicht widerstandslos mit sich machen lassen. Die Zahl der älteren Einwohner wird rein quantitativ in den nächsten Jahren *zunächst* noch deutlich zunehmen. Es sind die Babyboomer. Nur was ist hier eigentlich „alt“. Im Gegensatz zur vorhergehenden eher altruistischen „Adenauer-Generation“ hinterfragt diese Generation häufiger lautstark ihre Lebenssituation. D.h. nicht, dass sich diese dann tatsächlich ändert. In der Generation der Babyboomer differenzieren sich auch im Alter die Wohnpräferenzen und die Mobilitätsbereitschaft nimmt erheblich zu. Bis vor wenigen Jahren zogen 50-Jährige so gut wie gar nicht um. Innerhalb dieser sehr großen Gruppe gibt es also verschiedene Zielgruppen mit unterschiedlichen Vorstellungen. Eine der Zielgruppen innerhalb der „jungen Alten“ bevorzugt zentral gelegene Wohnungen in besonderen Orten mit hoher Urbanität, Wohnumfeldqualität sowie sehr guten Kultur- und Freizeitangeboten bei gleichzeitiger Überschaubarkeit und sehr viele können sich das problemlos leisten. Der etwas wohlhabendere Teil von ihnen wird auch als Senior Dinks bezeichnet (Dink= Abk. double income, no kids; ältere Doppelverdiener ohne Kinder), als Fifty-Plus-Generation oder gar als Grampies (growing retired active moneyed people in an excellent state).

Festzuhalten ist, dass es sich hier um eine lukrative und umfangreiche Zielgruppe handelt. In dieser Zielgruppe generiert ein lukratives Angebot die Nachfrage, den Wunsch nach ihrem Sehnsuchtsort, ihr Arkadien, „sich im Alter noch was gönnen“. Sehr viele Investoren haben aber gar nicht erkannt, dass es sich hier um das Erfüllen von Wünschen nach einem schöneren Wohnen (Leben) handelt, nach einem „entbehrungsreichen“ Berufsleben. Da nichts anderes angeboten wurde, zogen sie in diese gestaltlose und austauschbare, ewig gleiche Investoren-Architektur. Bei einer steigenden Zahl an Angeboten, es wollen ja viele daran verdienen, wundern sie sich nun, wenn ihr „tolles Investment“ keiner mehr haben will und erklären das mit der „schwierigen Marktlage“ bei hohen Zinsen und Baukosten,

„Schuld haben immer die Anderen“.

Hier nicht Gegenstand der Fragestellung, sollte aber nicht unerwähnt bleiben: Die Kommunen haben in den letzten Jahren in den Neubaugebieten zunehmend einen Anteil an geförderten Wohnungen festgesetzt. Dies bewirkt vor allem, dass für die Investoren die nachfragende Zielgruppe für ihr Wohnungsangebot vergrößert wird, ohne dass sie ihr Angebot ändern zu müssen. Es fixiert das Vorgehen, die Baupreise und vor allem das bauliche Konzept. Allerdings ist die Zahl der so geförderten Wohnungen viel zu gering, um eine Veränderung auf dem Wohnungsmarkt bewirken zu können. Der medial gut inszenierbare kommunalpolitische Streit um die Prozentanteile geförderter Wohnungen suggeriert lediglich ein Engagement und delegiert die Aufgabe an Externe. Die Wohnungsfrage wird damit nicht beantwortet und vor allem nicht weiter thematisiert. Was ist, wenn die Mieter dieser geförderten Wohnungen sich etablieren und dann gar nicht mehr auf eine niedrige Miete angewiesen sind, kommt dann wieder eine Fehlbelegungsabgabe und wer setzt die durch?

Erstbezug neuer Mehrfamilienhäuser
Alter der Bewohner

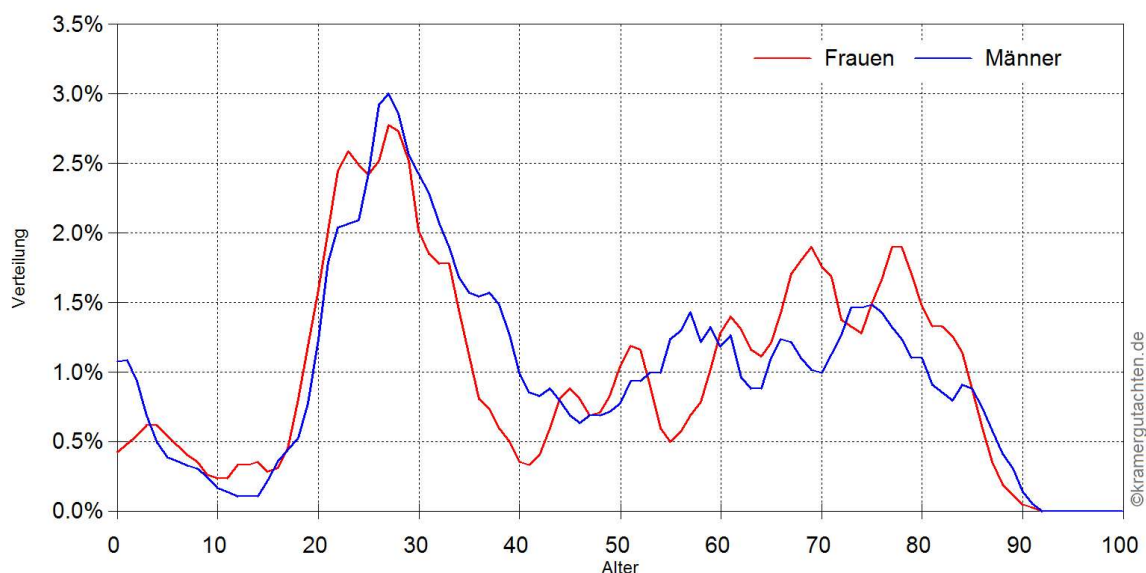


Abbildung: Altersstruktur der Bewohner kurz nach Fertigstellung der Mehrfamilienhäuser
Ausgewertet wurden 84 Wohngebäude mit 870 Einwohnern in drei Gemeinden und zwei Städten (etwa 30.000 Einwohner). Die Kinder unter 10 Jahren konzentrieren fast vollständig auf die beiden Städte. Bei den älteren Bewohnern handelt es sich häufig nicht um Paare. Der Anteil Geschiedener liegt bei bis zu 10%. Einige Wohngebäude wurden gezielt für Zielgruppe Alte beworben und dann auch entsprechend so vergeben.

Investoren und Bauträger stehen vor einer elementaren Hürde, sie brauchen ein Baurecht. Ohne Zustimmung der Kommunen, genauer gesagt den Ratsmitgliedern in den Städten und Gemeinden, können sie nicht bauen. Für größere Bauvorhaben ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich, das nur die Kommunen in Eigenregie durchführen können. Erst dadurch entsteht Baurecht. Um dies erfolgreich abschließen zu können, sind umfangreiche Beratungen, ist die Beteiligung Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie eine Reihe von Ratsbeschlüssen zwingend erforderlich. Dies bezieht sich auch auf die Ausgestaltung des Baurechts. Ohne Beschlüsse der Städte bzw. Gemeinden gibt es also für die Investoren keine Baugenehmigung. Bei einzelnen Vorhaben im Bestand, etwa die Bebauung einer Baulücke, ist in der Regel kein Bauleitplanverfahren erforderlich. Es muss sich nur in die bestehende Struktur einfügen. Um mehr Wohnungsbau zu ermöglichen, ist dieses Einfügungsgebot in den letzten Jahren vom Gesetzgeber (dem Bund) immer mehr gelockert worden, wurde dann aber durch die Gemeinden auf Anraten der Planer mit sich ständig wiederholenden, restriktiven „Dichtekonzepten“ und gut dotierten Bebauungsplänen immer wieder eingefangen worden. Das Bauleitplanverfahren (die Aufstellung von Bebauungsplänen) obliegt den Gemeinden. Damit haben sie die Arbeit zu leisten und den Aufwand zu tragen. Baugenehmigungen erfolgen durch die Bauaufsichtsbehörden, i.d.R. sind sie Teil der Kreisverwaltung. Diese schiebt diese arbeitsintensive Aufgabe gerne und immer häufiger auf die Gemeinden bzw. auf die Kollegen und Kolleginnen in den anderen Ämtern ab. Früher brauchten Investoren, um eine Baulücke in den Städten zu schließen, nur ein Baugenehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Heute werden auch für einzelne Wohngebäude umfangreiche und langwierige Bauleitplanverfahren durchgeführt. Diese werden in den kleineren Städten und Gemeinde ohne eigene Stadtplaner von den Planungsbüros „angemessen bezahlt“ durchgeführt. Damit ein Investor bauen kann, muss er also Ratsbeschlüsse erwirken. Wie wird dabei vorgegangen? Ganz einfach: Er erzählt den Ratsmitgliedern das, was die hören wollen. Früher musste man noch einen Scout vorschicken, der eruierte wer der Wortführer ist, was und wie diskutiert wird, später wurden die Chats in den sog. sozialen Medien ausgewertet und dem demnächst erledigt das die KI, die dann auch gleich die maßgeschneiderte Präsentation generiert. Beschlüsse gibt es für die „arme liebe Omi“ und weniger für den gut verdienenden Berufseinsteiger und erst recht nicht für die oder den

verhassten „Ex“, auch wenn das später die tatsächliche Nutzer- bzw. Zielgruppe ist. Wesentlich ist es, den Fokus auf den Wohnungsbau zu lenken, den so genannten bezahlbaren Wohnungen. Wobei jede neu Wohnung bezahlbar ist, sonst würde sie ja nicht gebaut werden, nur halt nicht von jedem.

Das tatsächlich oder nur vermeintlich geringe potentielle Bauland soll für den Mehrfamilienhausbau genutzt werden und nicht für den „flächenfressenden“ Eigenheimbau. Angehenden Stadtplanern wird gelehrt, das Eigenheime mehr Fläche verbrauchen als Mehrfamilienhäuser. Zunächst: Fläche wird nicht verbraucht (Deutschland schrumpft nicht), sie wird nur anders genutzt. Noch immer werden insbesondere auf dem Land Eigenheime mehrheitlich von jungen Familien mit Kindern gebaut. Die Wohnungen in den neuen Mehrfamilien werden häufig von Singles oder zunächst noch von Paaren bewohnt. Folglich werden dann z.B. in Eigenheimen 35 m² Wohnfläche je Einwohner und in den Mehrfamilienhäusern 70 m² je Einwohner genutzt. Bei der Planung von Eigenheimbaugebieten wird flächenoptimiert vorgegangen, bei den Mehrfamilienhausgebieten eher kreativ und großzügig. Der Lehrmeinung folgend ist der ja flächeneffizienter, da kann man auch mal etwas großzügiger sein. Im Ergebnis gibt es dann tatsächlich kaum Unterschiede bei der Flächeneffizienz (Einwohner je Bruttobauland), was aber, da nie überprüft, gar nicht zu Kenntnis genommen wird (außer von „Nestbeschmutzern“). Im Weiteren ist zu beachten, dass Mehrfamilienhäuser (Stadtvillen usw.) von größeren überregional tätigen Unternehmen der Branche gebaut werden, einschließlich Erschließung der Baugebiete. Die Eigenheime werden häufiger von lokalen Architekten und Handwerkern oder gar in Eigenleistung gebaut, mit entsprechenden Folgen für die kommunalen Haushalte. Eigenheimneubaugebiete können und werden auch von den Gemeinden selber erschlossen und dann vermarktet. Bei dem wenigen verfügbaren Bauland konkurrieren dann die Mehrfamilienhäuser (Stadtvillen, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen) mit den Eigenheimen. Bei den Eigenheimen steigt der Anteil ortsansässiger Bauherren deutlich an, gelegentlich durch die sog. „Einheimischenmodelle“ abgesichert, um den Verdrängungsprozess aus den größeren Städten zu erschweren. Können die jungen Leute vor Ort nicht bauen, wandern sie ab und die sozialen Netzwerke werden zerstört, wodurch u.a. der Kinderbetreuungsbedarf ansteigt (höhere Betreuungsquote). Die neuen Bewohner der Mehrfamilienhäuser haben kaum einen Bezug zum Ort. Häufig war

dieser Standort für sie auch nur die zweitbeste Lösung und bei der nächsten Gelegenheit sind sie dann wieder weg. Beim Bau von Mehrfamilienhäusern entsteht häufig eine größere Anzahl an Wohnungen insbesondere im Vergleich zur Größe des Ortes bzw. Quartiers. Aus eigenen zahlreichen Untersuchungen lässt sich feststellen, dass diese neuen Mehrfamilienhäuser weit überwiegend bis ausschließlich von Ortsfremden erstmals bezogen werden. Auch das sollte eigentlich niemanden wundern. Diese Nachfrage entsteht wiederum wenn überhaupt vor Ort kontinuierlich, das umfangreiche Angebot spontan im Moment der Fertigstellung. Die Nutzer der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern stehen häufiger unter Handlungszwang, die Bauherren der Eigenheime können sich etwas mehr Zeit lassen (aber nicht ewig).

Wie bereits erwähnt, sind für Neubaugebiete Bauleitplanverfahren erforderlich. Dieser Aufwand kann auf die Entwicklungsträger abgewälzt werden, der dann auch den ersten Zugriff auf die Inhalte hat. Allerdings gibt es hier strenge Regeln, die eine parteiische Einflussnahme zumindest einschränken (sollten). Damit ist aber die Idee, die Kosten auf den Träger abzuwälzen, in der Welt. Angesichts klammer Kassen, werden danach die unterstellten Folgelasten, etwa für die Kinderbetreuung der zuziehenden Familien, als Infrastrukturabgabe eingefordert. Man schafft ja „bezahlbare Wohnungen“, davon möglichst viele sozial gefördert. Und der „reich werdende“ Investor soll das dann auch bezahlen. Tatsächlich reicht der diese Kosten an seine Kunden weiter und junge Familien können sich dann die eigenen vier Wände endgültig nicht mehr leisten. Zulässig ist die Übertragung aber nur, wenn das Vorhaben ursächlich für den Mehrbedarf ist⁷. Das ist im Einzelfall qualifiziert nachzuweisen und nur sehr wenige hochspezialisierte Fachleute sind dazu in der Lage. In der Praxis wird immer wieder eine sog. Infrastrukturabgabe von den Bauherren eingefordert, die dann auch erzwungenermaßen gezahlt wird. Dieses Vorgehen ist rechtswidrig. Das wissen viele der Akteure, auch die Ratsmitglieder (*Who cares?*). Die Krönung ist es, wenn die gleiche Gemeinde den Bauherren dann gönnerhaft ein Baugeld zahlt und sich dafür feiern lässt. Eigenheimneubaugebiete

⁷ Bereits im Jahr 2009 hatte das BVG (BVerwG, Urteil vom 29. 1. 2009 – 4 C 15.07; OVG Lüneburg) klargestellt, dass Voraussetzung für die Wirksamkeit eines Folgekostenvertrags ist, dass die Gemeinde die kausale Verknüpfung belegen kann. Es ist nicht ausreichend, dass die städtebaulichen Maßnahmen lediglich "in sachlichem Zusammenhang" mit dem vom Bauwilligen geplanten Vorhaben und mit der städtebaulichen Planung der Gemeinde stehen. Die Gemeinde muss transparent, nachvollziehbar und damit kontrollierbar belegen, dass die von ihr in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang zu beschließenden und realistischerweise verwirklichungsfähigen Bebauungspläne (oder anderen Satzungen) einen (weiteren) Bedarf an öffentlichen Einrichtungen hervorrufen.

können aber auch von Gemeinden selber entwickelt und lukrativ vermarktet werden, macht aber mehr Arbeit und setzt eigenständiges unternehmerisches Denken voraus (wie u.a. im Oldenburger Münsterland).

Etwa um 2040 wird sich die Wohnungslage wieder grundlegend ändern. Dann ist die Babyboomgeneration verstorben und ihre Kinder und Enkel sind versorgt und wohnen etabliert. Die folgende Generation der Kinder und Enkelkinder der Pillenknickgeneration umfasst deutlich weniger Personen. Sie gründen dann ihre Haushalte und nachfolgend ihre Familien und treffen dabei auf ein umfangreiches Wohnraumangebot, das u.a. nach dem Tod der Babyboomgeneration auf den Markt geschwemmt wird. Hinzu kommt, dass diese Generation eine niedrigere Scheidungsrate aufweist und dass es weniger Generationskonflikte gibt. D.h. es werden auch alters- und generationsübergreifend mehr Personen gemeinsam wohnen. Fraglich ist nur ob und wie dieser Wohnraum energetisch saniert werden kann. Die dann, gepuscht durch den aktuellen Wohnungsbau, einsetzende Segregation wird viele Kommunen vor massive bis existenziell bedrohliche Probleme stellen. Angesichts der bisherigen Erfahrung ist es allerdings mehr als fraglich, ob dies rechtzeitig erkannt wird. Die Lage am Immobilienmarkt wird sich also langfristig wiederum verändern. Typisch für komplexe System wird der Übergang nicht kontinuierlich ablaufen, sondern anlässlich eines singulären Ereignis relativ abrupt sein, u.a. da davon auszugehen ist, dass man sich wieder stoisch an die glorreichen Zeiten klammert. Die demographische Entwicklung und der Rücklauf aus dem Bestand führt dazu, dass sich dann die Mieter und Käufer die Wohnungen bzw. die Bauherren das passende Baugrundstück wählen können. Bislang mussten sie das nehmen, was ihnen dort angeboten wird oder verzichten. Dies führte bei Planern und Investoren häufig zur irrigen Annahme, man hätte ein „tolles“ Angebot, das alle „begeistert“ annehmen. Ändert sich die Nachfrage oder wird das Angebot transparenter, sind diese dann nicht in der Lage zu reagieren mit den entsprechenden wirtschaftlichen Folgen.

Wollen Alte so wohnen?



Und am Ende der Straße steht ein Haus am See
Orangenbaumblätter liegen auf dem Weg
Ich hab 20 Kinder, meine Frau ist schön, mh
Alle komm'n vorbei, ich brauch nie rauszugeh'n

Hier bin ich gebor'n, hier werd ich begraben
Hab taube Ohr'n, 'n weißen Bart und sitz im Garten
Meine 100 Enkel spiel'n Cricket aufm Rasen
Wenn ich so daran denke, kann ich's eigentlich kaum erwarten

Peter Fox: Haus am See

Die Eingangsfrage lautete, brauchen wir mehr kleine Wohnungen für Alte. Die Lösung der „Wohnungsfrage“ auch dieser Zielgruppe kann durch den Bau von Wohnungen nicht gelöst werden. Stattdessen werden ihre durchaus berechtigten Interessen von der Finanz-, Immobilien- und Bauwirtschaft und ihren Lobbyisten instrumentalisiert. Es ist grundsätzlich gar nicht möglich, allein durch den Wohnungsbau die hohe Nachfrage nach Wohnungen abzudecken und das ist auch nie ernsthaft versucht worden. Seit Jahren liegt der prognostizierte Wohnungsbedarf weit oberhalb der fertig gestellten Wohnungen. Das was dann tatsächlich realisiert wurde, deckt zudem häufig eine Nachfrage ab, die erst durch dieses Angebot entstanden ist. Gleichzeitig gehen Personen in prekären Wohnsituationen weiterhin leer aus. Mehr noch, gerade die sich ständig wiederholende Beschreibung ihrer Wohnsituation (Betroffenheitsjournalismus) dient den Partikularinteressen der Unternehmen. Dass nie ernsthaft angestrebt wurde, den erklärten Wohnungsbedarf abzudecken, zeigt u.a. dass die zwingenden technischen Voraussetzungen wie Baurechte, Baumaterial und Fachkräfte nie thematisiert wurden. Vor gut 15 Jahren gab es noch die Möglichkeit die Wohnungsnachfrage insbesondere auch an preisgünstigen Wohnungen abzudecken, u.a. durch kommunale Wohnungsbau-genossenschaften und Baulandbevorratung. Damals hieß es aber „Vorschritt durch Rückbau“ und es wurden dann tatsächlich tausende preiswerte Wohnungen abgerissen. Es waren die gleichen, steuerbegünstigten von öffentlich/rechtliche Medien protegierten Büros und Institute mit den ewig gleichen Methoden und Vorgehen. Bis heute werden die Ursachen für den wahrgenommenen

„Wohnungsbedarf“ nicht untersucht oder gar beschrieben.

In diesem Beitrag wird „nur“ die Forderung nach mehr kleine Wohnungen für Alte hinterfragt. Der Vorwurf, der Autor hat mal wieder keine (kostenlose) Lösung präsentiert und deswegen sind die Ausführungen nichtig, greift also nicht. Statt sich in theoretischen Konstrukten (Bedarfsberechnungen) zu ergehen, gilt es sich dem realen Leben zu widmen, vor Ort und in dem jedem einzelnen Fall. Im Vordergrund muss dabei das soziale Verhalten stehen und zwar *aller* Marktteilnehmer. Für eine Stadt oder Gemeinde macht es keinen Sinn einen extern postulierten Wohnungsbedarf abdecken zu wollen. Sie läuft dabei Gefahr zum eigenen Nachteil andere Interessen zu bedienen. Entscheidend ist: Was brauchen meine eigenen Leute und was kann ich sinnvollerweise für sie tun ohne dabei meine Ressourcen zu überdehnen? Wie das geht steht seit nunmehr über 30 Jahren auf: www.kramergutachten.de.

Bad Eilsen im April 2025

Dipl.-Ing. Peter H. Kramer

Büro für angewandte Systemwissenschaften
in der Stadt- und Gemeindeentwicklung

31707 Bad Eilsen www.kramergutachten.de
Hermann-Löns-Str. 6 Tel. 05722 / 9548470



Weitere Beiträge zum Thema Wohnen:

Peter H. Kramer: **Zukünftige Herausforderungen der Stadt- und Wohnraumentwicklung**. Januar 2026

Eine aktuellen Einschätzung der Wohnungslage und eine Replik auf die Forderung nach mehr kleinen Wohnungen sowie eine Einschätzung der resultierenden zukünftigen Herausforderungen für die Stadt- und Wohnraumentwicklung.

https://kramergutachten/GEM/Kramer_Wohnungslage-derzeit-und-folgend.pdf