

Zukünftige Herausforderungen der Stadt- und Wohnraumentwicklung

und ein vermeidbares aber sehr wahrscheinliches Worst-Case-Szenario

von Peter H. Kramer

In Deutschland gibt es keinen Wohnungsbedarf im Sinne einer Überlebensnotwendigkeit. Auch hier liegt eine hochdifferenzierte Nachfrage vor, die auf ein hochdifferenziertes Angebot trifft. Die Schnittmenge ist eher gering und variiert von Ort zu Ort erheblich. Je nach gesellschaftlicher Potenz gelingt es den sozialen Gruppen, die eigene Nachfrage als gesellschaftlichen Bedarf zu definieren, um so auf die Ausgestaltung des Angebotes Einfluss nehmen zu können. Dabei wird durchaus manipulativ vorgegangen, mit fatalen Folgen.

Im Nachfolgenden werde ich die aktuelle Lage beschreiben und einen Ausblick auf zukünftige Herausforderungen der Stadt- und Wohnraumentwicklung geben. Dabei greife ich auf zahlreiche hochdifferenzierte eigene Arbeiten im Zuge meiner mittlerweile über 30-jährigen Berufstätigkeit als Stadtentwickler und Systemanalytiker zurück¹. Dabei kann naturgemäß nicht alles und in voller tiefe dargestellt werden. Wichtig ist mir den Blick zu erweitern und sich von den gängigen Erzählungen zu befreien.

Die übliche Praxis bei der Ermittlung des sog. Wohnungsbedarfes sowie der Erstellung von Wohnraumversorgungskonzepten u.ä. sowie die Beschreibung deren fatalen Folgen für den Wohlstand und die Demokratie hatte ich bereits 2020 in einem Beitrag dargestellt². Die Intension der Forderung nach „Mehr kleine Wohnungen für Alte“ wurden in einem nachfolgenden Beitrag aus dem Jahr 2025 erläutert³. Hier wird die Reihe nun fortgesetzt mit einer aktuellen Lageeinschätzung und den anstehenden Herausforderungen.

1 <https://www.kramergutachten.de>

2 Peter H. Kramer: https://www.kramergutachten.de/GEM/Kramer_Anmerkungen-zum-Wohnungsbedarf.pdf" Bad Eilsen 2020

3 Peter H. Kramer: https://www.kramergutachten.de/GEM/Kramer_Anmerkungen-zum-Wohnungsbedarf-Alte.pdf" Bad Eilsen 2025

ARD Tagesschau: 20.03.2025 - Prognose bis 2030 - Jährlich braucht es 320.000 neue Wohnungen „Die Zahl der Haushalte wird unserer Prognose zufolge bis 2030 um 1,3 Prozent auf 42,6 Millionen wachsen“, sagte BBSR-Expertin Anna Maria Müther mit Blick auf die Alterung der Bevölkerung und mehr Single-Haushalte. BBSR-Experte Matthias Waltersbacher zufolge ist der Bedarf an kleinen Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern und rund 50 Quadratmetern sehr hoch, ...“

Tagesspiegel vom 15.01.2026 Riesenproblem für junge und alte Menschen: 1,4 Millionen Wohnungen fehlen in Deutschland

HAZ 16.01.2026 Studie zeigt: So viele Wohnungen fehlen in Niedersachsen In Niedersachsen fehlen laut einer neuen Studie rund 117.000 Wohnungen. Besonders betroffen sind junge und Ältere Menschen, die zunehmend Schwierigkeiten haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Autoren warnen vor wirtschaftlichen Risiken.

Jedem Deutschen stehen durchschnittlich rund 50 m² Wohnungsfläche zur Verfügung. Es gibt also reichlich Wohnraum. Das ist aber nur ein Durchschnittswert. Wir haben kein Mengen- sondern ein Verteilungsproblem und das ist grundsätzlich durch noch mehr Wohnraum nicht lösbar. Für die Wohnungssuchenden stellt sich die Lage allerdings sehr unterschiedlich dar.

Da Wohnungen nunmal von Menschen genutzt werden, ist für die Nachfrage zunächst die demographische Entwicklung relevant. Ursächlich für eine zunehmende Wohnraumnachfrage ist der Wunsch nach einer eigenen Wohnung, also der Auszug aus der elterlichen Wohnung oder die Trennung vom Partner, der Wunsch nach dem Besitz eines eigenen Heimes, höhere Wohnraumanprüche, Familienzuwachs, Zuwanderung, Verlust der Wohnung u.v.m. Ursächlich für eine abnehmende Wohnungsnachfrage ist u.a. die Bildung eines gemeinsamen Haushaltes, Abwanderung, der Tod u.v.m. Jeder dieser Gründe wird von der demographischen Entwicklung zumindest beeinflusst.

Ende der 1960er Jahre stieg die Zahl der Geburten sehr stark an. Jede Frau bekam damals durchschnittlich bis zu drei Kinder. Diese Kinder nennen wir die Babyboomer. Etwa 1968 kam der Pillenknick und die Zahl der Geburten halbierte sich binnen weniger Jahre. In den 1990er Jahren gründeten die Babyboomer ihre Familien und die Wohnungs- und insbesondere Eigenheimnachfrage stieg für viele Akteure und Entscheidungsträger völlig überraschend an. In den letzten Jahren wurden nun die

Enkel der stark besetzten Babyboomgeneration geboren und der Vorgang wiederholte sich. Dabei waren insbesondere die großen Städte und die Universitätsstandorte mit ihrem Umland „spät dran“. Zwei Generationen nach dem Babyboom umfassen in den ländlichen Gebieten rund 50 Jahren. Diese Gebiete haben den Zenit der Enkel der Babyboomer längst überschritten. Im Umland der größeren Städte steigt der Abstand zwischen den Generationen auf rund 30 Jahre an. In einzelnen Fällen wird in diesen Städten die Zahl der Geborenen noch etwas ansteigen bzw. noch ein paar Jahre auf dem hohen Niveau bleiben. Auch die zahlreichen Eltern der Enkel der Babyboomer verbinden die Familiengründung mit dem Bau oder dem Erwerb des Eigenheimes. Dazu möchten viele von ihnen ausdrücklich wieder „auf's Land“ zurückkehren. Zu dieser „klassischen“ Eigenheimnachfrage kommt die stark ansteigende Wohnraum- bzw. Baulandnachfrage einkommensstarker Bevölkerungsschichten („Betongold“ usw.). Letztere überwiegen an einigen Standorten. In den zurückliegenden Jahren überstieg die Baulandnachfrage das Baulandangebot zeitweise um etwa das Zehnfache, in hochattraktiven Lagen um das Hundertfache. Durch Pandemie, Krieg, Energiekrise und Inflation ist diese Nachfrage zurück gegangen. Zudem sinkt demographisch bedingt die Wohnraum- bzw. Baulandnachfrage dieser Zielgruppe. Die Nachfrage liegt aber nach wie vor weit über dem Angebot. Dabei ist zu beachten, dass die Bereitstellung von Bauland gerade in den letzten Jahren formal immer komplizierter und langwieriger geworden ist. Weit bedeutender ist, dass das wenige dann verfügbare Bauland für den postulierten Bedarf an insbesondere kleinen Wohnungen in Mehrfamilienhäuser genutzt wurde. Damit gingen weite Teile der Bevölkerung leer aus.

„Der Markt ist leer“: Wieso Familien trotz Geld kein Haus finden. „Selbst bei der Stadt gibt es keine Grundstücke für Einfamilienhäuser – nur für Mehrparteienimmobilien“, erzählt die Wildeshauserin. Kreiszeitung vom 6.1.2026

In den zurückliegenden Jahren haben viele Gemeinden im Saldo viele junge Leute verloren. Das waren die Kinder der Babyboomer. Ein völlig banaler Vorgang und hat rein gar nichts mit Landflucht und ähnlichen Erzählungsmythen zu tun. In den größeren Städten befinden sich erzwungenermaßen viele Ausbildungsplätze, ein größeres Mietangebot und eine größere Partyszene. Die Entwicklung dieser relativ

kleinen Altersgruppe weist eine starke zeitliche Dynamik auf. Sie folgt dem im Umfeld großer Städte stark ausgeprägten Zyklus von Babyboom und Pillenknick. Demographisch bedingt sinkt die Wohnraumnachfrage dieser Zielgruppe, insbesondere in den Umlandgemeinden und wird dort in nächster Zeit wahrscheinlich enden, da zeitgleich in den Zielgebieten aufgrund der demographischen Entwicklung bei den älteren Einwohnern dort zunehmend mehr günstige Mietwohnungen verfügbar werden. Infolge der Pandemie hatten viele junge Leute den Auszug aus der elterlichen Wohnungen verschoben. Dadurch kam es zu einem pandemiebedingten Rückstau, der den tatsächlichen Nachfragerückgang verdeckt.

Eine weitere wohnraumnachfragende Zielgruppe ist eine Teilmenge der sehr umfangreichen Generation der Babyboomer. Es sind die Trennungsfälle - das Empty-Nester-Phänomen. Hinzu kommen noch einige Aufgaben pflegeintensiver Eigenheime in den Randlagen der Kommunen. Hier ist zu beachten, dass diese Standortveränderungen bei den Mitte 50-Jährigen bis kurz vor oder am Ende der Erwerbstätigkeit erfolgen. Ist der Berg der Babyboomer demnächst über diese Schwelle gewandert, wird diese Nachfrage sinken. In vielen Städten wird sich binnen weniger Jahre die Zahl der Einwohner in dieser Alters- bzw. Zielgruppe halbieren. Hinzu kommt noch die Abwanderung einiger Babyboomer nach „Arkadien“ ihren Sehnsuchtsorten, die man sich jetzt nach Ende eines erfolgreichen Berufslebens endlich leisten kann und will. Auch in diesen Zielgebieten werden nach langjährigen Bodenspekulationen jetzt tatsächlich Wohnungen gebaut. Besonders relevant für die westdeutschen Städte ist die Rückwanderung oder besser die Heimkehr in die neuen Bundesländer nach dem Ende des Arbeitslebens im Westen. Schon seit Jahren ist der Saldo der Wanderungsbewegungen vieler westdeutscher Länder mit den ostdeutschen Bundesländern negativ. Die meisten Einwohner verlieren sie an die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen, wobei eher die Wahlergebnisse in diesen Bundesländern einen größeren Einfluss auf die Wanderungsbewegungen haben und nicht umgekehrt, wie häufig unterstellt wird.

Es gab schon immer eine Nachfrage älterer Einwohner nach kleineren Wohnungen als die, die sie gerade nutzen. Allerdings wird diese Nachfrage weit überschätzt und/oder bewusst falsch dargestellt. Warum sollten sie ihre Wohnung mir uralten für

sie supergünstigen Mietverträgen oder das „Haus am See“ in der gewohnten hilfsbereiten und befreundeten Nachbarschaft aufgeben, um dann anonym an immissionsbelastete Lagen zu ziehen und dabei ggf. auch noch Erbschaftssteuer zahlen zu müssen? Gerade die großen Städte sind wie schon in den zurückliegenden Jahren bemüht ihre schon bzw. demnächst Pflegebedürftigen in das Umland zu „exportieren“. Klettern diese im Laufe der nächsten Jahre die Pflegestufen hinauf, müssen sie dann immer häufiger von den betroffenen Kommunen finanziell unterstützt werden. Zeitgleich sind auch die von ihnen bislang genutzten Immobilien lukrativer zu vermarkten bzw. diese sind erst so überhaupt am Immobilienmarkt verfügbar. Gerade in den bislang hier untersuchten Umlandgemeinden wurde das zusätzliche Wohnraumangebot für Alte (altengerechte Wohnungen, Alten- und Pflegeheime) überwiegend bis ausschließlich von Ortsfremden genutzt.

Aus eigenen umfangreichen Datenanalysen wurde ersichtlich, dass in einigen Gemeinden ein nicht unerheblicher Anteil der Wohnraumnachfrage auch der älteren Einwohner „innerfamiliär“ gelöst wurde. Dabei zog die nächste oder übernächste Generation zu den ursprünglichen Hausbauern hinzu und renovierte ggf. dies entsprechend ihren individuellen gemeinschaftlichen Anforderungen. Besonders häufig ist dies in großen Städten und Universitätsstandorten zu beobachten. Häufig ziehen aber auch Ältere zu den jungen Leuten bzw. Familien. In einigen Gemeinden ist dieses Verhalten prägend, in anderen Gemeinden konnten fast gar keine Fälle identifiziert werden. Hier gibt es extrem große Unterschiede in den Kommunen. Generationenübergreifendes Wohnen ist in vielen Gemeinden heute längst gelebte Alltagspraxis (sog. Mehrgenerationenhäuser). Da aber dabei i.d.R. kein Geld bewegt wird, ist das für monetär fixierte „Fachleute“ nicht wahrnehmbar. Diese innerfamiliären Lösungen der Wohnungsfrage lagen in einigen untersuchten Fällen weit über dem Wohnungsneubau.

Häufig wird behauptet es gäbe aufgrund der zunehmenden Anzahl älterer Einwohner einen steigenden Wohnungsbedarf insbesondere an kleinen Wohnungen für die vielen neuen Einpersonenhaushalte der Senioren (siehe oben BBSR). 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 Partner 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 oder „ins Heim“, *sinkt* die Zahl der Haushalte. Auch die Vorstellung es gäbe anteilig immer mehr ältere Singlehaushalte trifft nicht zu⁴. Tatsächlich leben immer mehr Menschen immer länger zusammen. Den Forderung nach mehr kleine Wohnungen liegen keine sozialen sondern rein kommerzielle Interessen zu grunde, das hatte ich bereits in einen frühen Aufsatz ausgeführt⁵.

In fast allen zuvor dargestellten Zielgruppen sinkt die Wohnungsnachfrage bereits. Dieser Rückgang wird derzeit von pandemiebedingten Nachholeffekten und der hohen Nachfrage der Geflüchteten bzw. Immigranten überkompensiert. Diese Entwicklung wird daher häufig gar nicht wahrgenommen und dann falsch eingeschätzt. Noch vor kurzem wurden fast gar keine zuvor Geflüchteten in den neu errichteten Wohnungen erfasst. Das hat sich mittlerweile grundlegend geändert. Viele Wohnungen dieser neuen Mitbürger wurden gefördert. Auch hier könnte sich die Situation in den nächsten Jahren grundlegend ändern.

NWZ vom 06.01.2026: „Demografischer Wandel im Ammerland. Politik muss für mehr Wohnraum und Pflegeplätze sorgen. Der demografische Wandel im Ammerland fordert die Politik heraus: Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum. Junge Menschen und Senioren stehen vor Herausforderungen. Welche Lösungen gibt es?“

Der massiv von den Gemeinden eingeforderte Wohnungsneubau insbesondere kleiner Wohnungen soll den Wohnungsbedarf sozial und ökonomisch schwächer gestellter Personen decken, also vor allem „Arme und Alte“. Diese daraus abgeleiteten Maßnahmen sind scheinbar so zwingend und zweifelsfrei, dass ihre Wirksamkeit oder gar ihre Folgen nicht überprüft wird. Dass diese Forderungen auf falschen Prognosen sowie willkürlichen und abenteuerlichen Berechnungsmethoden

4 In Niedersachsen lag bei den Haushalten mit einem Haushaltsvorstand im Alter von 65 Jahren und älter der Anteil der Einpersonenhaushalte im Jahr 2004 bei 34,8% und im Jahr 2024 bei 33,2%.
(Quelle: LSN)

5 Ebd.

beruhen, habe ich bereits vor Jahren in einen Aufsatz dargelegt⁶. Wenn dem Homo Oeconomicus huldigende Wirtschaftsliberale postkommunistische Planwirtschaft betreiben, sollte eigentlich jeder misstrauisch werden.

Eigene umfangreiche Analysen ergaben, dass der weit überwiegende Teil dieser neuen Miet- oder Eigentumswohnungen von der Zielgruppe Berufseinsteiger bezogen wurden, meist Ende 20-Jährige. Sie waren häufig über die Gemeindegrenze zugezogen, dies gilt insbesondere auch für den geförderten Wohnungsbau. D.h. hier wurde *nicht* eine angenommene Wohnraumnachfrage der örtlichen Bevölkerung gedeckt, wie in den Beschlussvorlagen dargelegt wurde. In etlichen Fällen wird die betroffene Gemeinde ohnehin nur die zweite Wahl gewesen sein und das ursprüngliche Zielgebiet die nächst gelegene Großstadt. Auch dort wird mittlerweile für diese lukrative Zielgruppe umfangreich neuer Wohnraum geschaffen. Da es sich hier um Berufseinsteiger handelt, sind selbst anspruchsberechtigte Personen langfristig gesehen fiskalisch durchaus attraktiv. Eine weitere große Nutzergruppe dieses Wohnraumangebotes stellen die Ende 50-Jährigen, davon weit überdurchschnittlich viele Geschiedene. Beides für Investoren hochlukrative Zielgruppen.

Eine Rückwanderung von Stadt ins Umland im Zuge der Familiengründung ist nur möglich, wenn ein entsprechendes Wohnraum- und insbesondere Baulandangebot vorliegt. Das derzeit verschwindend geringe Baulandangebot hat dann auch zwangsläufig zu einem Rückgang des Eigenheimbaues geführt. Selbstreferenziell und häufig ideologisch motiviert wurde daraus abgeleitet, die Eigenheimnachfrage wäre stark rückläufig und *man* bräuchte daher auch keine Eigenheimneubauegebiete mehr planen. Dabei konkurrieren die Gemeinden um dieses fiskalisch betrachtet lukrative Zuwanderungspotenzial. Ohne Kenntnis der daraus resultierenden Folgen für den Gemeinbedarf, könnten dabei wieder mal nicht abzudeckende Bedarfsspitzen generiert werden, bei Kenntnis aber auch die vorhandenen Einrichtungen wie Kindertagesstätten oder Schulen besser ausgelastet werden und müssten u.U. nicht geschlossen werden. Nach den Enkeln der Babyboomer kommen die des Pillenknicks. Die Zahl der Geborenen sinkt seit Jahren bereits wieder.

6 Ebd.

Es wird immer wieder argumentiert, dass der Eigenheimbedarf durch den Rücklauf aus dem Bestand abgedeckt werden kann. Dabei wird fälschlicherweise unterstellt, dass ein gebrauchtes Eigenheim der 1960er Jahre mit einem aktuellen Neubau konkurrenzfähig sei. Hier werden Äpfel mit Birnen verglichen. Eigenheime sind keine Massenware „von der Stange“ wie Mietwohnungen sondern individuelle Einzelstücke. Die Selbstverwirklichung steht hier über dem Kosten-Nutzen-Kalkül.

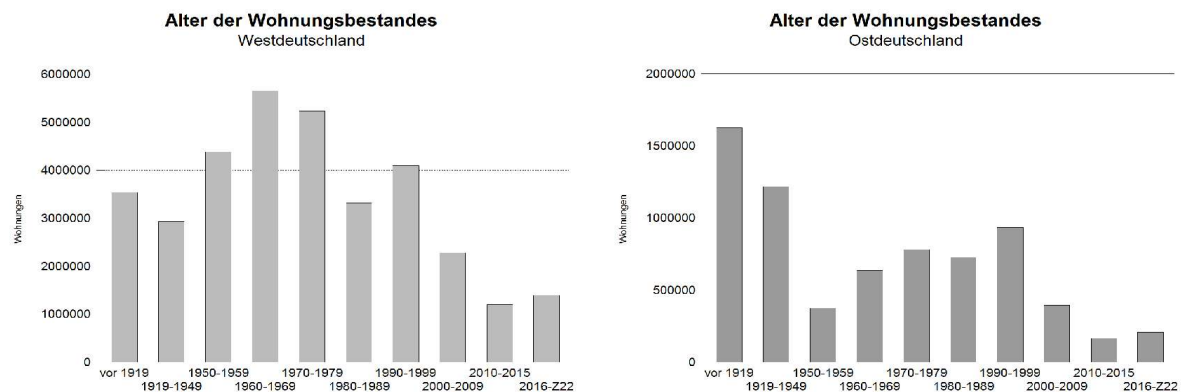
Bei gebrauchten Eigenheimen steht eher die Nutzung im Vordergrund. Statt weiterhin hohe Mieten zu zahlen, wird der Kauf des Hauses finanziert. Soweit Familien diese Gebäude erwerben, sind diese häufiger älter und haben bereits halbwüchsige Kinder. Sie müssen oft auch länger ansparen. Als Praktiker und insbesondere Handwerker können sie einen größeren Anteil der fälligen Sanierung durch Eigenleistung erbringen. Was meist nicht bedacht wird ist der Umstand, dass sie aus größeren Familien mit einem größeren Hilfefpotenzial kommen (insbesondere bei einem Migrationshintergrund). In den nächsten Jahren wird die enorm hohe Anzahl an Eigenheimen aus den 1970er Jahren einen Nachnutzer suchen. Durch das rasch zunehmende Angebot bei gleichzeitig demographisch bedingtem Nachfragerückgang sinken die Preise für gebrauchte Eigenheime. Die Abwanderung der Leistungsstärksten aus den älteren Mietwohnungsquartieren führt zu einer Segregation (Entmischung), mit weitreichenden negativen Folgen in diesen Herkunftsgebieten. Aber nicht alle älteren Eigenheime kommen auf den freien Markt. Häufig wird die Nachnutzung innerfamiliär gelöst. Die Erben (selber etwa 60 Jahre alt) oder die Kinder, Neffen, Nichten usw. übernehmen die Häuser. „Und was machen wir nun mit dem Haus der Oma?“ Es handelt sich hier um zufällige Gelegenheiten und nicht um eine gezielte „Bedarfsabdeckung“. Diesen „Bedarf“ hat es vorher gar nicht gegeben, folglich lässt sich auch gar nicht errechnen.

Beim Bau neuer Eigenheime steht die Selbstverwirklichung im Vordergrund. Sie wollen ihr eigenes individuelles Traumhaus bauen. Wirtschaftliche Gründe sind hier, mit Ausnahme steuerlicher Vorteile, nicht weiter relevant. Der postulierte Homo Oeconomicus der Betriebswirtschaftslehre würde sich so nie verhalten, tatsächlich geschieht es ständig. Die finanziellen Möglichkeiten dieser Zielgruppe werden immer wieder völlig unterschätzt. Sie kommen meist aus gutbürgerlichen, etablierten

Haushalten, deren Eltern bereits über Eigentum verfügen und brauchen ihre Erbe häufig mit nur wenigen oder gar nicht teilen. Einem Doppelverdienerhaushalt stehen so problemlos eine Millionen Euro für den Eigenheimbau oder -erwerb zur Verfügung. Wohnen die Erblasser in Agglomerationsräumen und sind die Häuslebauer verbeamtet, kann sich dieser Betrag auch leicht verdoppeln. Das sind aber keine Einzelfälle, sondern betrifft Zehn- oder gar Hunderttausende, - allerdings weit überwiegend nur in Westdeutschland.

Eigenheime werden häufiger von deutlich jüngeren Familien oder auch von 40-Jährigen ohne Kinder u.v.a. gebaut. Beim Eigenheimbau werden gezielt zuvor definierte Wünsche erfüllt (Selbstverwirklichung). Sichtbar wird dies in der enormen Gestaltungsvielfalt in den Eigenheimneubaugebieten auch und gerade weil einiges eher skurril oder exzentrisch anmutet. Problematisch wird es, wenn sich die strengen Bauvorgaben an die Vorstellung (Vision) einer „jungen Familie“ mit einem Durchschnittseinkommen orientiert, die tatsächlichen älteren Bauherren aber ihr eigenes individuelles Traumhaus bauen möchten.

Es ist auch nicht zielführend junge Familien zwingen zu wollen, statt neu zu bauen, nur Eigenheime aus dem Bestand zu nutzen und dann deren Änderungs- und Ausbaumöglichkeiten stark einzuschränken. Wohl kaum jemand käme auf die Idee bei Strafandrohung jungen Frauen den Kauf von neuer Bekleidung zu untersagen, mit der Begründung es gäbe ja genug davon in den Kleidercontainern. Hier ist vollständigerweise noch auf ein weiteres Problem hinzuweisen: Viele Baugebiete der 1950er bis in die 1970er Jahre folgten einem völkischen Heimatschutzstil, manifestiert in den örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne. Grundsätzlich spiegeln nahezu alle örtlichen Bauvorschriften die jeweilige Mode wider. Viele dieser Bauvorschriften waren unbegründet und entstanden somit rechtswidrig, gelten nun aber unanfechtbar bis zum jüngsten Tag. Der Versuch sie zu ändern oder ganz aufzuheben, scheitert oft an den stolzen nostalgischen aber einflussreichen *Bauherren*.



Alter des Wohnungsbestandes in West- und Ostdeutschland jeweils ohne Berlin
Quelle: StBA Zensus 2022 (Z22)

In den 1960er und 1970er Jahren wurden viele Wohnungen gebaut, insbesondere auch Eigenheime. Der Generationswechsel hat hier in den letzten Jahren stark zugenommen. Teilweise war das noch eine Folge der Coronapandemie (hinausgeschobene Vorhaben). Durch einen demographischen Effekt kommt es zudem zu einem „Rückstau“, dadurch kommen einige Eigenheime der 1960er Jahre erst jetzt auf den Markt. Der Generationswechsel eines Gebäudes kann sich über mehrere Jahre erstrecken. Gibt es erst einmal einen Fall in der Straße, folgt bald der nächste und danach rasch weitere (Dominoeffekt). Die bis daher sehr ruhigen Straßen und Quartiere verändern sich, auch wenn dabei kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Diese baulichen Veränderungen mitsamt den neuen Nachbarn verunsichern die ebenfalls ja schon älteren Bewohner. Durch eng gefasste Baurechte⁷ in den Bebauungsplänen und/oder durch so genannte Dichtekonzepte wird den besorgten oder verängstigten Betroffenen versprochen, dass diese Veränderungen dann vertraglich ablaufen (möglichst nicht wahrnehmbar). Diese weitgehend standardisierten Konzepte und Verfahren sind für die Planungsbüros durchaus einträglich, ihre Wirksamkeit jedoch gar nicht erwiesen. Um die Wirksamkeit dieser Regelungen messen zu können, müssten allerdings die angestrebten Ziele zuvor genau definiert werden. Die Begründungen verlieren sich hier aber in vage formulierten

⁷ U.a. wird häufig die Zahl der Wohneinheiten (gemeint sind hier eigentlich Wohnungen) je Gebäude auf eine WE begrenzt. Damit verbieten diese Kommunen eigenständiges gemeinschaftliches und auch generationenübergreifendes Wohnen. Das hat dann auch Auswirkungen auf den Kinderbetreuungsbedarf.

Behauptungen. Immer wieder hat der Deutsche Bundestag die gesetzlichen Vorgaben gelockert, damit auch im Bestand leichter Wohnungen gebaut oder bestehende Gebäude erweitert werden können. Diese Lockerungen werden dann von Lobbyisten bzw. Planern vor Ort regelmäßig und seit Jahren konterkariert. Der Generationswechsel ist jedoch gar nicht zu stoppen und er wird die Siedlungen und Stadtquartiere unweigerlich verändern. Städtebaulich sind die Aufbaujahre mit den vielen sesshaften Häuslebauern (ganzer Abschlussklassen) und der additiven Siedlungsentwicklung einzigartig. Normal sind stetige Generationswechsel mit einer ebenso stetigen städtebaulichen Veränderung. Das gesamte Bau- und Planungsrecht ist aber auf das quantitative Ordnen des Wachstum ausgerichtet. Es ist für die anstehende prozessoptimierende Steuerung der Stadtentwicklung konzeptionell grundsätzlich nicht geeignet.

Der häufig präferierte Generationswechsel dauert jedoch sehr lange. Zwischen dem Tod oder dem Auszug des Nutzers können viele Jahre vergehen bis der neue Eigentümer einzieht. Auch wenn alles „normal“ läuft, dauert das häufig mehr als ein Jahr. Hier gibt es erhebliches Verbesserungspotential. Allerdings war das bislang kein Thema, auch nicht von den vehementen Gegnern von Neubaugebieten. Mehr noch: Einzige begleitende Regelung beim Generationswechsel ist die noch stärkere Einschränkung von Baurechten in den älteren Bebauungsplänen. Die Maßnahmen richten sich also restriktiv gegen den Generationswechsel bzw. die Weiternutzung von Bausubstanz. Angesichts des enormen Volumens des Generationswechsels von weit über einer Millionen Wohngebäude bundesweit ein erstaunlicher Befund. Eine Erklärung liegt darin, dass stereotyp von den Lobbyisten behauptet wird, dass der erklärte „Wohnungsnotstand“ *nur* durch den Wohnungsneubau gelöst werden kann. Organisatorische Maßnahmen oder Änderungen im Erb-, Steuer- oder Scheidungsrecht werden dabei kategorisch ausgeschlossen. Bei innerfamiliären Lösungen bleibt die Politik und die Bauwirtschaft ohnehin außen vor. Einige Förderprogramme wie „Jung kauft Alt“ wurden von den Gemeinden wegen hoher Kosten und Unwirksamkeit zwischenzeitlich wieder eingestellt. Es ist zynisch, wenn dann wieder einmal die Probleme bei der Innutzungshaltung älterer Bausubstanz herhalten muss, um damit die Ausweisung von Bauland zu verhindern. Statt zu helfen wird hier ideologisch motiviert noch mehr Druck auf die Nachnutzer aufgebaut.

Die Analyse der Wohnungsbestandsentwicklung und deren Nutzung, die sehr hohe Fehlerquote bei der Wohnungsbestandsfortschreibung der amtlichen Statistik und die starke Zunahme des Wohnungsleerstandes zeigen, dass der Generationswechsel in den älteren Siedlungen und Wohngebäuden zwar stark eingesetzt hat, aber nicht reibungslos verläuft. Zwischen dem Erbfall oder dem Auszug in ein Alten- oder Pflegeheim, „zu den Kindern“, in die neue komfortablere Miet- oder Eigentumswohnung im Zentrum vergehen Monate oder gar Jahre. Die Ursachen sind vielfältig und wurden bislang nicht oder nur am Rande untersucht. Hier muss der gesamte Prozess betrachtet werden, um die Engpässe identifizieren und ggf. beheben zu können, ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

- ungeklärte Erbfälle, unbekannte Erben, Erbstreitigkeiten mit langwierigen Gerichtsverfahren
- notarielle Verzögerungen, langwierige Verfahren an den Amtsgerichten, auch bei Teilungen
- Spekulationen, wie bei unbebauten Grundstücken. Erwartet wird ein Anstieg der Immobilienpreise. Dieser „Gewinn“ ist dann steuerfrei.
- langwierige Architekturleistung bei Umbau, Erweiterung usw.
- lange Wartezeiten bei Baugenehmigungen, fehlendes Baurecht
- ggf. langwierige Ausschreibungsverfahren
- fehlende Handwerker
- fehlende Baustoffe und Ausstattungsmaterial
- Aufgabe des Projektes und/oder Zerwürfnis der Erben/Bauherren nach dem vorher gelisteten Ärger und Problemen

Stattdessen wurde der komplizierte „Bau-Turbo“ für den „leichteren“ Wohnungsneubau erfunden, mit erst noch nachzuweisender Wirksamkeit. Damit sollen u.a. Aufstockungen und Hinterlandbebauungen für ganze Straßenzüge ermöglicht werden, ohne erst ein Planverfahren durchführen zu müssen. Dazu bedarf es der Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB). Diese ersetzt kein Planungsverfahren, sondern ist ein eigenständiger Genehmigungsschritt. Damit verlagert sich die Verantwortung von einem regelgebundenen Planungsverfahren hin zu einer komplexen, politisch und rechtlich sensiblen Einzelfallbewertung. Anders als bei einem standardisierten und eingeübten Bauleitplanverfahren müssen für dieses

neue Verfahren erst noch Kriterien und Abläufe entwickelt werden. Die Aufhebung des Einfügungsgebotes (§ 34 Abs. 3b BauGB) birgt ein sehr hohes Konfliktpotential. Im Prinzip wird der gewachsene Nachbarschutz ausgehebelt. Um diese hart geführten Auseinandersetzungen (u.a. mit den Alt-68ern) zu vermeiden, könnten die Gemeinden diese Siedlungen vollständig überplanen und/oder klare und hart definierte Regelungen für ihre Zustimmung erarbeiten. Dabei könnte ein sehr enges Korsett geschnürt werden, die quasi zu einer Einbalsamierung und Mumifizierung dieser „guten alten Zeit“ führt. Damit werden die ohnehin sehr knappen Kapazitäten der Planungsbüros und Planungsabteilungen vereinnahmt, was dann zu noch weniger neuen Baurechten führen dürfte.

Wie eingangs dargestellt, handelt es sich hier nicht um einen Bedarf, sondern um eine Nachfrage, der die politisch Verantwortlichen im Rahmen ihrer geringen Handlungsmöglichkeiten entsprechen können, dies aber keineswegs müssen. Grundsätzlich kann eine Wohnraumnachfrage nie vollständig abgedeckt werden. Hier schafft das Angebot permanent eine weitere Nachfrage. In „etablierteren Kreisen“ werden derzeit Lofts mit 100 m² Wohnfläche für einen Singlehaushalt als angemessen gehalten. Je mehr Leute sich dies leisten können, desto weiter verschiebt sich diese Grenze⁸ (Fahrstuhleffekt). Würde jeder so wohnen wollen, fehlen bundesweit etwa 10 bis 20 Millionen Wohnungen. Da die gängigen Wohnungsbedarfsprognosen und Wohnraumversorgungskonzepte die bisherige Entwicklung linear fortschreiben, kann das dabei definierte Ziel ohnehin nie erreicht werden. Allerdings haben diese Rechnereien ohnehin keinen Realitätsbezug.

Wie eingefordert, wurden in den letzten Jahren überall viele kleine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Eigentum und Miete) gebaut. Auch derzeit und in den nächsten Jahren soll dem Folge geleistet werden. U.a. aufgrund der demographischen Entwicklung wird sich die Lage in den nächsten Jahren wieder einmal grundlegend ändern (nach den Babyboomgeneration kommt stets die des Pillenknicks). Zeitgleich kommen die zahlreichen Wohnungen aus den 1960er und insbesondere 1970er Jahren auf den Markt und die wirtschaftlichen, ökologischen (Erderwärmung) und politischen Rahmenbedingungen ändern sich grundlegend. Das

8 Bourdieu, Pierre: Die feinen Unterschiede - Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft 3. Auflage. 1984 Frankfurt/M.

hat weitreichende Folgen auf die Wohnraum- und Stadtentwicklung.

Viele Investoren glauben den amtlichen Bedarfsprognosen und den eigenen tollen Angeboten, zumal bislang jeder Bauplatz und jede neue Wohnung problemlos vermarktet werden konnte. Zukünftig muss der Nachfrage der avisierten Zielgruppe entsprochen werden. Manch ein Bauträger ist so sehr von seiner eigenen Leistung geblendet, dass er an dieser Aufgabe kläglich scheitern wird. All das endet schließlich in einer Zunahme von Insolvenzen. Allerdings sollte daraus nicht selbstreferenziell daraus geschlussfolgert werden, dass es nun keine Wohnraumnachfrage mehr gibt. Das betrifft auch die Baukosten. Egal wie teuer die neue Wohnung war, die Nachfrage und die finanziellen Möglichkeiten waren so groß, dass alles verkauft wurde. Es gab also gar keinen Grund kostengünstig zu bauen, obwohl dies sehr wohl möglich war.

Ein Teil der neuen Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern und Wohnkomplexen wurde bzw. wird noch immer staatlich gefördert mit der Vorgabe diese Wohnungen dann an „Bedürftige“ zu vergeben. Damit wird die Nachfrage dieses Immobilienangebotes gestützt, die Konzepte und Preise müssen nicht geändert werden und es wird nicht über alternative Wohnformen und kostengünstigere Bauweisen nachgedacht. Ein zielgruppen- oder nachfrageorientiertes Vorgehen entfällt. Die architekturlosen Immobilienkäufe werden von den Gemeindevertretern weiterhin akzeptiert und nichts muss sich ändern. Was ist, wenn die Vergabebedingungen für die neuen Wohnungen nicht mehr erfüllt werden? Kommt dann wieder eine Fehlbelegungsabgabe? Die Zahl der so geförderten Wohnungen ist viel zu gering, um eine nachhaltige Wirkung für Wohnungssuchende entfalten zu können, sie verhindert effektivere Lösungen, delegiert die Aufgabe an private Investoren, die damit ihr Geschäftsmodell stabilisieren können. Die wechselnden %-Anteil-Regelungen für „sozial geförderte Wohnungen“ sind populistisch leicht vermittelbar und suggerieren politischen Gestaltungsspielraum und Gestaltungswille. Es verhindert vor allem eine Wirkungs-/Effizienzkontrolle der Maßnahme, da Politik ja geliefert hat. So gibt es keine Lösung für erfolglos Wohnungssuchende.

Bei den sog. Bedarfsprognosen wird von willkürlich Bevölkerungsprognosen, willkürlich auf Haushalte und dann willkürlich auf den Wohnungsbedarf geschlussfolgert. Das hat mit der Realität rein gar nichts zu⁹. Auf dieser „Grundlage“ wurde dann der Bau von kleinen Wohnungen gefordert und dies dann auch tatsächlich umgesetzt. I.d.R. kann man mit vielen kleinen Wohnungen eine größere Rendite erzielen als mit wenigen großen Wohnungen. Kleine Wohnungen werden aber nur von ein oder maximal zwei Personen bezogen. Ein Mehrpersonenhaushalt, also Familien auch im erweiterten Sinn, Paare oder Alleinerziehende mit ihren Kindern, Gemeinschaften oder generationenübergreifendes Wohnen ist damit gar nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Hingegen kann eine einzelne Person eine Wohnung oder Haus jeglicher Größe bewohnen. Kleine Wohnungen schränken die potentiellen Ziel- oder Nutzergruppen massiv ein. Gesellschaftlich relevanter ist hier aber die Manifestierung und Determinierung auf Single-Haushalte. Zeitgleich gibt es Kampagnen gegen die Vereinsamung, auch die von jungen Leuten. Das zusätzliche Angebot kleiner Wohnungen fördert die Entsolidarisierung der Gesellschaft, beeinträchtigt die Selbsthilfepotenziale und verstärkt letztendlich die Abhängigkeit und Ausgaben staatlicher Unterstützung. Begründet wird die Forderung nach mehr kleinen Wohnungen mit den nun ins Rentenalter kommenden Babyboomern. Nach der Generation der Babyboomer kommt aber die des Pillenknicks. Was wird dann aus den von kleinen Wohnungen geprägten Quartieren, wenn sich dann auch noch das gesellschaftliche Zusammenleben ändert. So entstehen „böse-Männer-Gettos“. Kleine Wohnungen sind nicht zukunfts offen.

Die Lage am Wohnungsmarkt wird sich in den nächsten Jahren entspannen. Das setzt eine rasant auflaufende Segregation frei. Eine ähnliche Entwicklung gab es schon Anfang der 0er Jahre nachdem die Babyboomer ihre Häuschen gebaut hatten und die Parole mal wieder hieß „Fortschritt durch Rückbau“. Die Städte und Regionen werden sich binnen weniger Jahre „sortierten“. Die Segregation wird demnächst noch leichter und intensiver, da sich die Gesellschaft und die Wohnlagen weiter differenziert haben. U.a. hat die Lockerung der Standortanforderungen immissionsbelastete Wohnlagen geschaffen, die es so vorher nicht gab. Die forcierte Nachverdichtung in den Innenstadtlagen hat das letzte Grün aus den Quartieren

9 Ebd.

vertrieben. Die Versorgung mit Wärmeenergie oder die Möglichkeiten der Erzeugung von Energie differenzieren das Angebot weiter. Hinzu kommen permanent überschwemmungsgefährdete Gebiete. Es entstehen sozial absteigende Eigenheimgebiete (wie im Ironbelt der USA). Es haben sich rein gewinnorientierte Wohnungsunternehmen gebildet, die nun ganze Stadtteile dominieren. Die Fokussierung auf den Bau großer Mehrfamilienhäuser oder Wohnkomplexe fördert die Bildung von Marktmonopolisten, insbesondere wenn dann keine hohen Renditen mehr erzielt werden können und es zu weiteren Übernahmen kommt. Es kommt zu einer sich selbstverstärkenden sozialen Entmischung in den Mietwohnungen und Mietkomplexen. Am Ende entstehen Ghettos oder No-Go-Areas für Wohlhabende, Mittellose und anderes „Volk“. Das ist dann nicht mehr zu ändern.

Alle Maßnahmen, die für eine Zielgruppen schwierige Lage am Wohnungsmarkt zu verbessern, beziehen sich auf den Wohnungsbau. Organisatorische und innerfamiliäre Lösungsmöglichkeiten werden dabei kategorisch ausgeschlossen, bzw. sie werden nicht einmal mehr thematisiert. Allerdings war von den eher konservativen Männern der Bauwirtschaftlich auch nichts anderes zu erwarten. Problematisch ist, dass jetzt auch einige NGOs auf diesen Zug aufgesprungen sind. Aber auch sie handeln im Eigeninteresse. Im Ergebnis führt dies zu einem immer weiter anwachsenden und zunehmend überforderten Fürsorgestaat. Seine Protagonisten fürchten vor allem eigenständige Bürger*innen. Das würde sie delegitimieren und schließlich entmachten.

Noch einmal zur Erinnerung: Die heutigen Probleme des Wohnungsmarktes hätte *man* in den 0er Jahren lösen können. Damals hatten wir die Muße, die finanziellen Möglichkeiten und Zeit um das System genau zu analysieren, Konzepte zu entwickeln und dann ggf. sinnvolle Wohnungen bauen zu können. Wer aber nur noch von Wahl zu Wahl denkt, wird die Probleme nachhaltig nie lösen können und schließlich die Demokratie ruinieren. Erschwerend kommt hinzu, dass viele der etablierten Entscheidungsträger (in Politik, Verwaltung und NGOs) von hohen Immobilienpreisen persönlich profitieren.



*Essen Margarethenhöhe, Mietwohnungsbau 1906-1938 von allen Bauvorschriften befreit
Foto: Peter H. Kramer 2023*

In der Agglomerationsräumen wird die Wohnraumnachfrage auch in den nächsten Jahren zunächst noch höher ausfallen als das Wohnraumangebot. D.h. diese Kommunen können zunächst noch auswählen, welcher Nachfrage sie entsprechen wollen. Dabei ist es nicht zielführend, einem externen und weitgehend von Lobbyisten willkürlich konstruierten Wohnungsbedarf¹⁰ entsprechen zu wollen. Entscheidend ist hier, was im Interesse der derzeitigen und zukünftigen Bürger*innen sinnvoll und vertretbar ist. Dazu bedarf es aber einer Folgenabschätzung für den Gemeinbedarf. Danach und in einigen Regionen schon derzeit, stellt sich die Frage, sollen wir Einwohner an- oder abwerben? Und wie geht das? Statt den Andrang zu verwalten, ist spätestens jetzt eine strategische Ausrichtung erforderlich. Das wird viele Verwaltungen vor große Probleme stellen, vor allem wenn sie jahrelang den „amtlichen Bedarfsberechnungen“ geglaubt und diese bedingungslos befolgt haben.

Die vorhergehende Lagebeschreibung bezieht sich vor allem auf Westdeutschland. In Ostdeutschland wird sich die Lage anders darstellen, kann hier aber nicht erläutert

10 Ebd.

werden, da es mir nicht vergönnt war trotz Bemühen dort einmal tätig zu werden. Eins ist jedoch auch von außen betrachtet offensichtlich, viele ostdeutsche Erzählungen sind unzutreffend, die Lageeinschätzungen falsch und die tatsächlichen Handlungsmöglichkeiten werden nicht erkannt.

Wohnungsnachfrage und -angebot ist immer ortsgebunden, primäre Handlungsebene daher stets die Stadt bzw. Gemeinde. Regelungsversuche, Maßnahmen auf Landes- oder gar Bundesebene misslingen bereits an der Distanz zum Geschehen und der Nähe zu sog. Experten oder besser gesagt Lobbyisten und Influencern. Seit dem Bau-Turbo ist die sowieso fragwürdige Vorgabe „gleichwertige Lebensverhältnisse“ zu schaffen, endgültig Schnee von Gestern. Dieser und ähnliche Steuerungsversuche scheitern an einem elementaren Fehler: Es wird nicht untersucht, was die Ursachen für den erklärten Wohnungsbedarf sind. Damit ist der Weg frei für Manipulationen, Betrugereien, Täuschungen und die optimierte Wahrung von Partikularinteressen (einschließlich der Entscheidungsträger). Da so die Probleme gar nicht gelöst werden können, kann das dann ewig so weiter gehen.

Die demographischen Entwicklung und die daraus resultierende Wohnungs- und Gemeinbedarfsentwicklung war in den zurückliegenden Jahren geprägt vom Zyklus von Babyboom und Pillenknick. Schlecht informiert sind die meisten Kommunen durch diese Zeit mehr oder weniger geschickt hindurchgestolpert. Dadurch wurden die ohnehin bestehenden Unterschiede zwischen den Städten und Gemeinden noch größer. Nun haben wir es mit einer Vielzahl individueller Ausgangslagen zu tun und pauschalisierende Aussagen sind endgültig passe. Spätestens jetzt geht es nur noch um die Prozesssteuerung komplexer Systeme (wie das einer Stadt oder Gemeinde). Damit gerät die ordnende klassische Raum- und Landesplanung unter massiven Legitimationsdruck, der sie sich bislang durch Ignoranz und Verweigerung entzog. In jeder Stadt oder Gemeinde stellt sich die Situation anders dar, auch innerhalb der gleichen Region. Auch infolgedessen variiert in den Kommunen die Wohnungsnachfrage erheblich, ebenso das Angebot. Manch eine Stadt hat einen so hohen Rücklauf aus dem Bestand, dass er die Stadt als Ganzes gefährdet. In anderen ist dies gar kein Thema. In einigen Städten gibt es die Tradition bzw. Kultur ausgeprägter innerfamiliärer Lösungen, in anderen sind sie kaum nachweisbar, usw. Bevor also

eine Kommune aktiv wird, muss zunächst die Ausgangslage in jedem Einzelfall sorgfältig untersucht werden (Systemanalyse). Erst danach können abgestimmte fachgebietsüberwindende Konzepte erarbeitet werden. Auch dann muss noch politisch abgewogen werden, etwa ob sich der Aufwand für das zuvor zu definierende Ziel lohnt. Diese Entscheidungen obliegt den gewählten Vertretern. Sie sollten aber immer *alle* Handlungsmöglichkeiten und deren Folgen kennen. Und am Ende bleibt nur noch: *„Lasst uns danach streben, die Gelassenheit zu erreichen, die unvermeidlichen Dinge anzunehmen, den Mut, die Dinge zu ändern, die wir können, und die Weisheit, eines voneinander zu unterscheiden.“* (Franz von Assisi vor etwa 800 Jahren)

Bad Eilsen im Januar 2026

Dipl.-Ing. Peter H. Kramer

Büro für angewandte Systemwissenschaften
in der Stadt- und Gemeindeentwicklung
Hermann-Löns-Str.6 Tel. 0 57 22 / 95 48 470
D-31707 Bad Eilsen www.kramergutachten.de