

Wie werden wir wohnen?



Gut besuchter Vortrag von BUND und Grüne



Am 29. November war auf Einladung der Dossenheimer Ortsgruppen von BUND und Bündnis 90/Die Grünen Stefan Flaig vom Stuttgarter Büro „Ökonsult“ im Dossenheimer Rathausaal zu Gast. Unter dem Titel „Demografie und Neubaugebiete“ ging es um die Frage, wie angesichts des demografischen Wandels eine zielgruppengerechte Wohnungspolitik aussehen kann. Über 50 Zuhörerinnen und Gäste, darunter mehrere Gemeinderäte (auch aus Schriesheim und Hirschberg) folgten den Ausführungen.

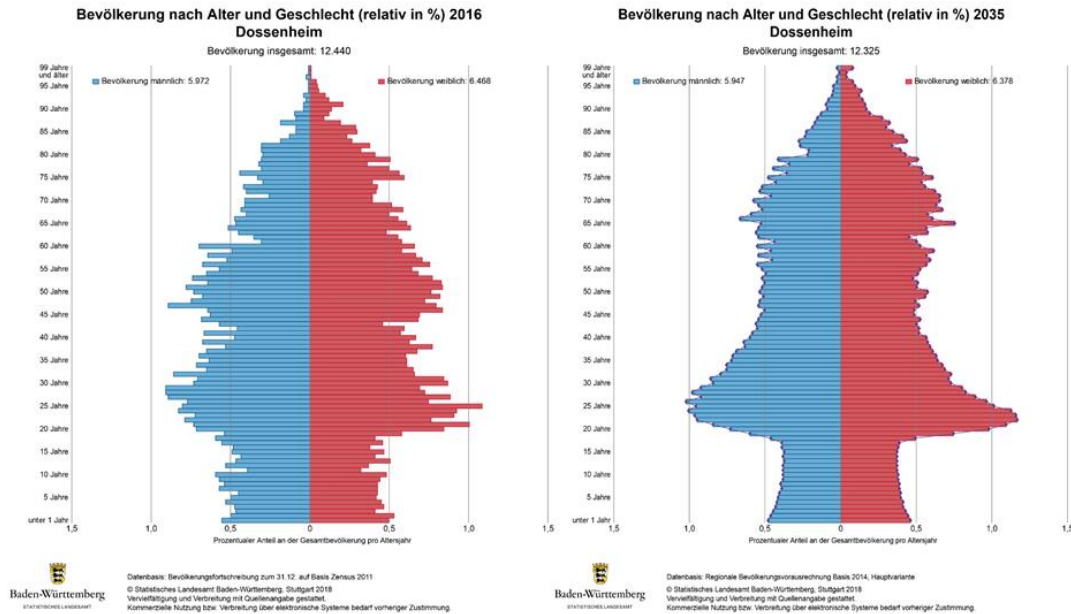
Zentraler Punkt in der Präsentation von Herrn Flaig waren die folgenden vier Thesen:

- Es gibt im Siedlungsbestand genug Ein- und Zweifamilienhäuser. Die allermeisten davon werden aber nicht auf dem Markt angeboten.
- Die üblichen Berechnungen des Wohnungsbedarfs rechnen nur nach Köpfen und nicht nach Zielgruppen wie Senioren, Studierende oder junge Familien. Damit gehen sie an der Realität der Nachfrage vorbei.
- Eine nachhaltige Siedlungspolitik kümmert sich um neue bezahlbare Mietwohnungen und Seniorenwohnungen, weil hier ein echter Bedarf besteht.
- Durch die unausweichliche Überalterung der Gesellschaft („demografischer Wandel“) wird es immer weniger junge solvente Familien als Nachfrager für die große Zahl der Einfamilienhäuser im Siedlungsbestand geben. Damit müssen die Preise für diese Häuser in der Zukunft zwangsläufig fallen.

Was bedeutet „demografischer Wandel“ und was für Auswirkungen hat er? Da jetzt fast zwei Generationen lang in Deutschland signifikant weniger Kinder zur Welt kamen als die 2,1 Kinder pro Frau, die für eine konstante Bevölkerungszahl nötig wären, hat sich die Altersstruktur in Deutschland

Wie werden wir wohnen?

nachhaltig verändert. Dieser Wandel ist, so Flaig, „keine Katastrophe, aber durchaus eine Herausforderung, der wir uns jetzt stellen müssen, damit sie uns nicht später überfordert.“ Und er hat nicht nur Folgen für die Pflege oder die Renten, sondern auch für die Immobilien.



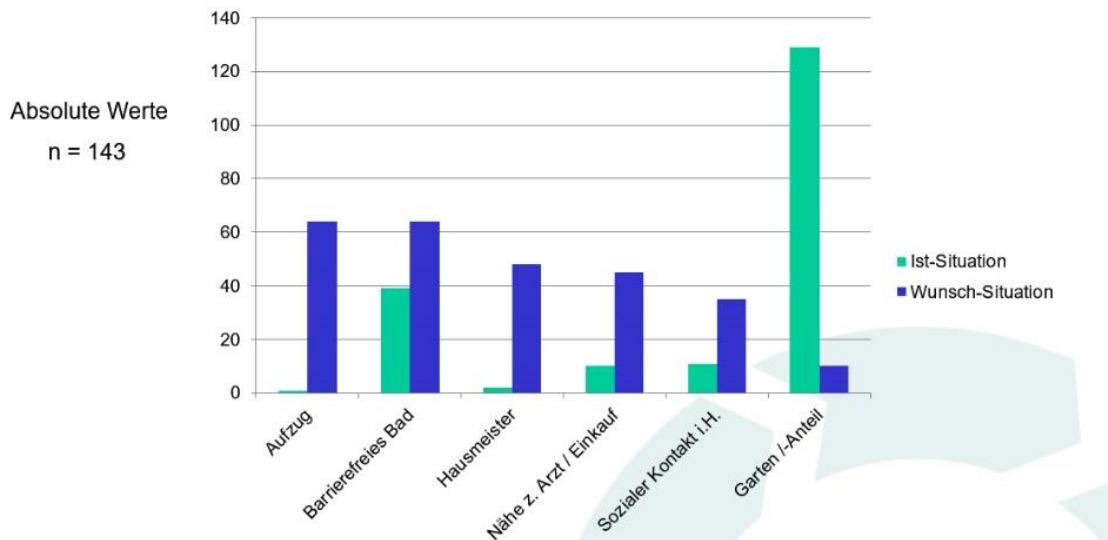
Alterstverteilung Dossenheim 2016 und 2035 nach Daten des stat. Landesamts – die „Bevölkerungspyramide“ wird immer mehr zum Tannenbaum (Grafik: Ökonsult).

Am Beispiel von Dossenheim etwa sieht man in den Daten des statistischen Landesamts, dass der relative Anteil der 30- bis 45-jährigen potenziellen Käufer von Einfamilienhäusern deutlich zurückgehen wird. Überspitzt gesagt wird es in 15–20 Jahren in Dossenheim vor allem Studierende, die fast alle vor der Familiengründung wegziehen, und rüstige Rentner (die ehemaligen Babyboomer der 60er) geben. Diese Zielgruppen haben ganz andere Bedürfnisse als diejenigen, die in den letzten Jahrzehnten mit Eigenheimzulagen und immer neuen Baugebieten zum Bau von Einfamilienhäusern animiert worden sind.

Die Zahl der Senioren, die allein oder zu zweit in der ehemaligen Familienwohnung leben, wird offensichtlich weiter steigen. Dabei wollen sie zwar gerne in der vertrauten Umgebung bleiben, aber gleichzeitig wollen sie länger selbstbestimmt leben, was meist nur in einer altersgerechten Wohnung möglich ist (siehe die folgende von Ökonsult durchgeführte Umfrage in drei Gemeinden im Landkreis Böblingen). Um die Senioren zu unterstützen, müssen daher unbedingt viel mehr altersgerechte und bezahlbare Wohnungen in den Orts- bzw. Stadtteilen, also im vertrauten Umfeld, gebaut werden.

Wie werden wir wohnen?

Ist-Situation und Wunsch der Senioren



Umfrageergebnisse in Projektgemeinden, die Wunschwohnung der befragten Über-70-Jährigen ist nicht mehr 120 qm, sondern 70 qm groß (Grafik: Ökonsult).

Schlussfolgerungen

Was ist angesichts der gegebenen Daten zu tun?

- Bereits heute muss die Wohnnachfrage von jungen Familien auf den Bestand gelenkt werden, damit nicht in Zukunft ein massives Überangebot solcher Häuser und ganze Siedlungsgebiete leer stehen lässt.
- Die kommunale Planung darf sich nicht einfach an der Zahl der Köpfe orientieren, sondern muss Altersstruktur und Bedürfnisse der unterschiedlichen Zielgruppen berücksichtigen. Beratungs- und Hilfsangebote können manchmal mehr bewirken als Baumaßnahmen. So genügt es nicht, altengerechten Wohnraum zu schaffen, sondern es braucht Aufklärung und Unterstützung bei der Suche und bei Organisation und Umzug.
- Die Kommunen müssen wieder mehr Kontrolle über die Flächen bekommen. Wenn also doch ein Neubaugebiet nicht zu vermeiden ist, dann sollten alle Grundstücke in kommunale Hand übergehen, bevor umgelegt wird. Damit kann der Grundstückspreis unter Kontrolle gehalten werden.
- Um mehr bezahlbare Mietwohnungen zu bekommen, müssen geeignete Grundstücke von der Kommune gekauft und deren Bebauung mit Sozialwohnungen in Erbpacht vergeben werden. Damit lässt sich zumindest für diese Zielgruppe die derzeitige Explosion der Grundstückspreise in den Ballungsräumen aushebeln und langfristig wirklich preiswerte Mietwohnungen schaffen.
- Zentrale Aufgabe der Kommunen ist die Innenentwicklung als Werterhaltung des Bestands durch Aufkauf zentraler Grundstücke, intelligenten Einsatz des Planungsrechts, intensive Kommunikation mit Eigentümern, Senioren etc. und interkommunale Kooperation.