

Gebäude/Umfeld

Wohnungsbedarf im ländlichen Raum: wachsender Bedarf trotz Leerstands – Auflösung eines Widerspruchs

Marion Resch-Heckel, Abteilungsdirektorin des Bereichs Planung und Bau bei der Regierung von Oberfranken, löst anhand aktueller Statistiken den scheinbaren Widerspruch zwischen dem offensichtlichen Leerstand im ländlichen Raum und der immer lauter werdenden Forderung nach neuem Wohnraum auf.

Wohnungsbedarf trotz Leerstands?



Marion Resch-Heckel; Foto: Warda

Wie kann das sein? Jeder wohnt doch irgendwie! Lange Wartelisten und Wohnungsnot gibt es in Oberfranken nicht. Es gibt Leerstände. Die Bevölkerung nimmt ab. Wieso also Wohnungsbedarf? Oberflächlich betrachtet ist Wohnungsbedarf nicht als vorrangiges Problem erkennbar. Schauen wir uns aber die aktuellen Statistiken, Studien und Schlagzeilen der letzten Wochen an, ergibt sich ein anderes Bild.

„Zu wenig Wohnraum für Senioren.“ - So titelt der Fränkische Tag in seiner Ausgabe vom 4. Juli 2013. Und in der Bild-Zeitung heißt es: „Wohnungsnot im Alter“. Über 3000 altengerechte Wohnungen fehlen bis 2035 allein im Landkreis Forchheim. In Coburg sind es 4500. Das geht aus einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts „Wohnen 65plus“ hervor. Dort heißt es, es werde höchste Zeit, Wohnungen für Senioren zu schaffen. Ein deutlicher Appell. Oberbürgermeister Norbert Kastner aus Coburg sagt: „Der Ruf nach Förderprogrammen muss laut werden. Die Alternative, nämlich die Schaffung von noch mehr Pflegeplätzen, ist finanziell nicht zu schultern.“ Am 16. Juli 2013 räumte der Sozialreferent der Stadt Bayreuth ein: „Wohnungen für große Familien, für Singles und für sozial Schwache werden gebraucht.“

„Wohnungen für große Familien, für Singles und für sozial Schwache werden gebraucht.“

Besteht also doch ein Bedarf? Die folgenden drei Thesen möchte ich hier in aller Kürze belegen.
Erstens: Das Wohnraumangebot in Oberfranken entspricht nicht dem aktuellen Bedarf.
Zweitens: Mietwohnungen fehlen vor allem in zentralen Lagen der Städte und Gemeinden.
Drittens: Es besteht ein besonderer Mangel an barrierefreien und energieeffizienten Wohnungen.

Es fehlen Wohnungen für kleine Haushalte

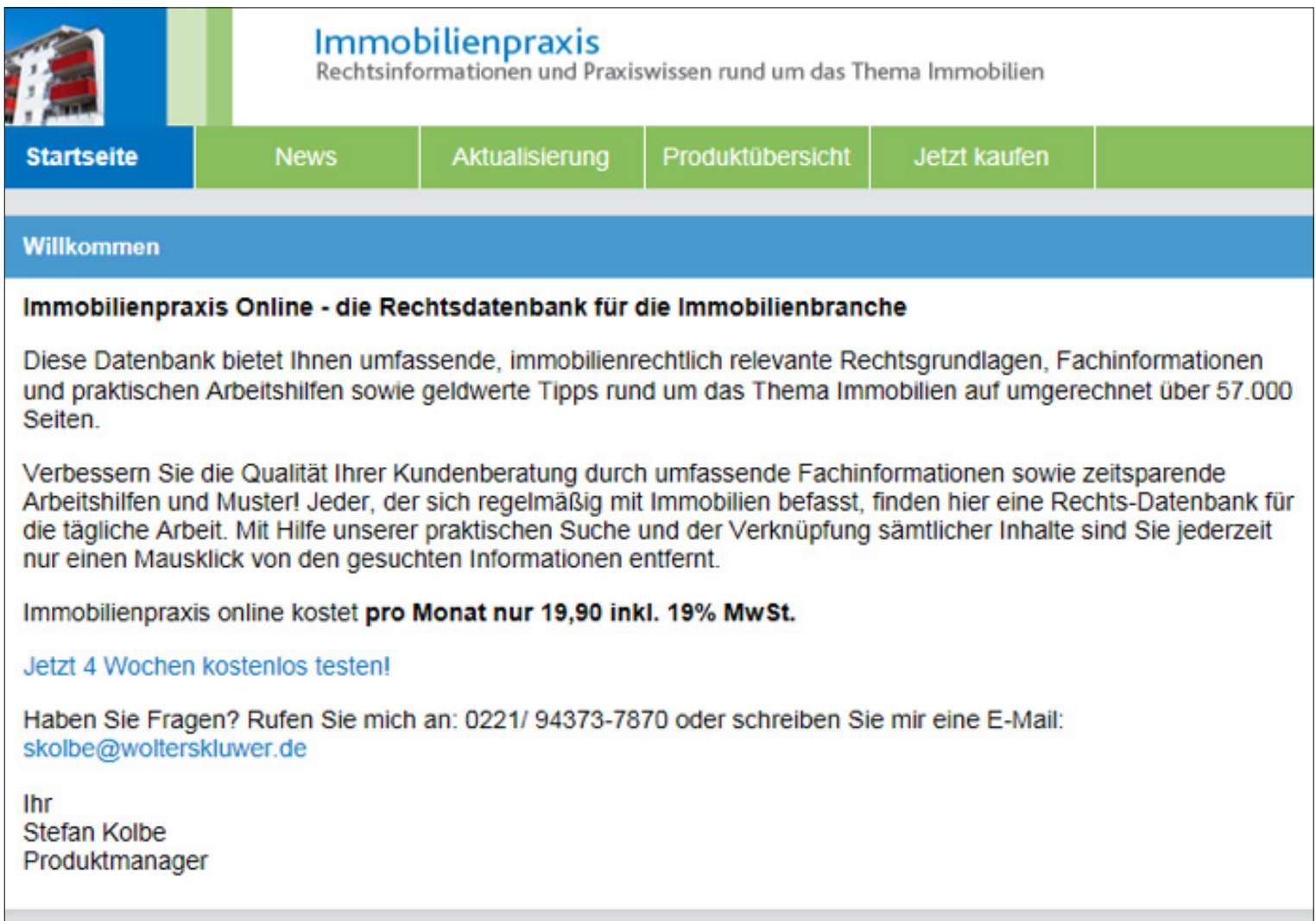
Werfen wir zunächst einen Blick auf den Wohnungsbestand und die Haushalte in Oberfranken. Von den rund 536 000 Wohnungen haben nur 6 % ein oder zwei Zimmer. Das ist viel zu wenig, vergleicht man es mit den Haushalten: In Bayern gibt es immer weniger Haushalte mit mehreren Personen, dafür umso mehr Singlehaushalte. Im Jahr 2012 gab es 6,161 Millionen Privathaushalte. Gegenüber 2002 bedeutet das eine Steigerung von mehr als 9 %. Singlehaushalte erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 24 %. Der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird überdeutlich. Über 40 % der Haushalte sind Singlehaushalte. Das gilt für Großstädte, mag man einwenden. Nein. In Oberfranken liegt die Quote bei 37,2 %. Darunter viele Seniorenhaushalte. Es fehlen also kleine Wohnungen – und nachgefragt werden nach unserer Erfahrung insbesondere 2-Zimmer-Wohnungen.

Nur 6% Ein- und Zweizimmerwohnungen bei 37,2% Singlehaushalten

Leerstand ist nicht gleich Leerstand

Werfen wir nun einen Blick auf die Leerstände. Es gibt ganz verschiedene Arten von Leerständen. Für uns interessant sind die strukturellen und die marktaktiven Leerstände. Bei strukturellem Leerstand handelt es sich um ungenutzte Flächen in Gebäuden, die aufgrund funktionaler und/oder baulicher Überalterung als nicht mehr marktgängig bzw. vermietbar einzustufen sind. Entsprechende Standortgüte und Nachfrage vorausgesetzt, können derartige Bestände durch Renovierung oder Sanierung mit entsprechender Bedarfsanpassung dem Markt wieder zugeführt werden. Diese Leerstände finden wir häufig in den Ortszentren. Eine Marktzuführung ist in der Regel nur mit erheblichen Investitionen möglich, die sich wirtschaftlich oft nicht rechnen – insbesondere bei einer Wohnnutzung im Bestand, bei der bekanntermaßen die energetischen Anforderungen und Forderungen nach Barrierefreiheit die Kosten in die Höhe treiben. Ohne Fördermittel geht

Häufig struktureller Leerstand in Ortszentren



The screenshot shows the homepage of 'Immobilienpraxis'. At the top left is a small image of a modern apartment building. To its right is the logo 'Immobilienpraxis' with the tagline 'Rechtsinformationen und Praxiswissen rund um das Thema Immobilien'. Below this is a navigation bar with six green buttons: 'Startseite', 'News', 'Aktualisierung', 'Produktübersicht', 'Jetzt kaufen', and an empty button. A blue banner below the navigation bar says 'Willkommen'. The main content area has a blue header 'Immobilienpraxis Online - die Rechtsdatenbank für die Immobilienbranche'. Below this is a paragraph: 'Diese Datenbank bietet Ihnen umfassende, immobilienrechtlich relevante Rechtsgrundlagen, Fachinformationen und praktischen Arbeitshilfen sowie geldwerte Tipps rund um das Thema Immobilien auf umgerechnet über 57.000 Seiten.' This is followed by another paragraph: 'Verbessern Sie die Qualität Ihrer Kundenberatung durch umfassende Fachinformationen sowie zeitsparende Arbeitshilfen und Muster! Jeder, der sich regelmäßig mit Immobilien befasst, finden hier eine Rechts-Datenbank für die tägliche Arbeit. Mit Hilfe unserer praktischen Suche und der Verknüpfung sämtlicher Inhalte sind Sie jederzeit nur einen Mausklick von den gesuchten Informationen entfernt.' Below that is a bold statement: 'Immobilienpraxis online kostet pro Monat nur 19,90 inkl. 19% MwSt.' This is followed by a blue link: 'Jetzt 4 Wochen kostenlos testen!'. At the bottom, there is contact information: 'Haben Sie Fragen? Rufen Sie mich an: 0221/ 94373-7870 oder schreiben Sie mir eine E-Mail: skolbe@wolterskluwer.de' and a signature: 'Ihr Stefan Kolbe Produktmanager'.

da oft gar nichts. Doch das nur am Rande. Kommen wir zum marktaktiven Leerstand. Das ist ein disponibler vermietbarer und mittelfristig aktivierbarer Leerstand. Diese Form des Leerstandes ist in Oberfranken nicht besonders häufig. Er schwankt zwischen unter 2 % in den Städten Bamberg und Bayreuth und unter 6 % in der Stadt Hof und den Landkreisen Coburg, Kronach, Hof und Wunsiedel. Betrachtet man alle Arten von Leerstand, so liegt die Quote in manchen Orten bei bis zu 17 %. Darunter jedoch sind viele Wohnungen, die aus verschiedenen Gründen am Markt einfach nicht mehr nachgefragt sind. Manches Mal ist Rückbau die einzig sinnvolle Lösung. Der Gesamt leerstand liegt nach den neuesten Zahlen des Zensus 2012 in Oberfranken bei 5,3 % (zum Vergleich: München: 2,3 %, Oberbayern: 2,9 %).

Nur zwischen 2% und 6% marktaktiver Leerstand in Oberfrankens

Gründe für den Leerstand

Was sind die Gründe für Leerstand? Ein Grund für strukturellen Leerstand kann das Gebäudealter sein. 71 % der Gebäude in Oberfranken sind älter als 30 Jahre – und vielerorts noch nicht saniert bzw. wirtschaftlich gesehen nicht sanierungsfähig. Die logische Konsequenz daraus ist eigentlich Abriss und Ersatz durch einen bedarfsgerechten Neubau. Es besteht also ganz offensichtlich ein großer Sanierungs- bzw. Ersatzneubaubedarf. Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für Oberfranken in den nächsten 20 Jahren eine über 30-prozentige Zunahme der über 65-Jährigen bei gleichzeitiger Abnahme der jüngeren Altersgruppen. Viele ältere Menschen wohnen in Einfamilienhäusern oder leben allein auf einer großen Wohnfläche und können oftmals nicht in ihrer angestammten Umgebung bleiben, sobald sie Hilfe in Anspruch nehmen müssen oder pflegebedürftig werden. Unsere Aufgabe ist es, diesen Menschen einen adäquaten, barrierefreien Ersatz möglichst in ihrer Heimat anzubieten. Darauf sind wir in Oberfranken meines Erachtens noch ungenügend vorbereitet.

71% der Gebäude in Oberfranken sind über 30 Jahre alt.

Wie sieht es allgemein bei der künftigen Wohnungsnachfrage bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus? Die prognostizierten Wohnungsnachfrager bleiben weitgehend konstant, trotz der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung. Für Oberfranken gibt es aktuell einen Neubaubedarf von 2500 Wohneinheiten pro Jahr, während die Nachfrage aufgrund der Zusatznachfrage (z.B. Nachfrage nach besserer Ausstattung) mit 3.500 bis 4.500 Wohneinheiten deutlich höher prognostiziert wird. In den Jahren 2009 bis 2011 wurden in Oberfranken jährlich jedoch nur um die 2000 Wohneinheiten errichtet, davon nur 10 % als öffentlich geförderte Wohnungen. Das ist, gemessen am Bedarf, viel zu wenig. Insbesondere, wenn man den stetig steigenden Bedarf an barrierefreien Wohnungen sowie Wohnungen mit Betreuungsangeboten im Quartier nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ befriedigen möchte. Es sind zu wenig geförderte Wohnungen, wenn man bedenkt, dass in den nächsten Jahren überdurchschnittlich viele Wohnungen aus der Bindung fallen und dass in Oberfranken viele sozial Schwache leben.

Es fehlen bedarfsgerechte Wohnungen – für Senioren wie für Familien

Neben den Seniorenwohnungen gibt es noch ein weiteres Problemfeld. Will man dem demographischen Wandel in der Region entgegenwirken, müssen für junge Menschen nicht nur entsprechende Arbeitsplätze geschaffen werden. Es müssen bedarfsgerechte, familienfreundliche Wohnungen auch in den Städten und auch in den kleineren Gemeinden geschaffen werden. Dem Trend zurück in die Stadt bzw. dem Trend weg vom Einfamilienhaus auf Lebenszeit muss Rechnung getragen werden. Die Lebensmodelle der jüngeren Menschen sind heute anders als noch vor 10 oder 20 Jahren. Neue Studien belegen, dass die Wohnortwahl oft stark durch die Verfügbarkeit einer geeigneten Wohnung beeinflusst wird.

Wohnortwahl stark von der Verfügbarkeit der geeigneten Wohnung beeinflusst

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

Großer Neubaubedarf in Oberfranken

Alle aktuelle Statistiken sowie unsere Erfahrungen belegen also einen nicht unerheblichen Wohnungsbedarf in Oberfranken. Ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot ist geeignet, dem demographischen Wandel entgegenwirken. Es kann Abwanderung reduzieren und den Zuzug fördern. Seniorengerechte Wohnungen, insbesondere solche mit Betreuungsangeboten auch für einkommensschwächere Haushalte, tragen den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung Rechnung. Alle Beteiligten müssen zusammenwirken, um Wege zu finden, den aufgezeigten Bedarf zu decken. Wohnungsbedarf kann sowohl frei finanziert als auch öffentlich gefördert gedeckt werden. Staat und Gemeinde sind hier gefordert.

Auch der Bayerische Städtetag 2013 in Bayreuth machte „Wohnen in schrumpfenden Regionen“ zum Thema und sieht hier Handlungsbedarf: „Der Freistaat Bayern muss die Städte und Gemeinden bei der Versorgung der Bürgerinnen und Bürger finanziell und ideell unterstützen“, heißt es im zusammengestellten Forderungskatalog. „Gemeint ist die fachliche und finanzielle Unterstützung z. B. bei der Erstellung eines Mietspiegels, die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung. Auch schrumpfende Regionen brauchen attraktive und energieeffiziente Wohnungen.“

Oberfranken braucht attraktiven und barrierefreien Wohnraum. Oberfranken braucht auch Neubau. Oberfranken braucht eine Wohnraumförderung, die sich für Investoren und Wohnungsunternehmen wirtschaftlich rechnet.

Ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot kann Abwanderung reduzieren und den Zuzug fördern



KALO
einfach persönlicher.

„Mit über 1 Mio. Rauchmeldern machen wir Deutschland sicher – machen Sie mit!“

Johannes Gutfleisch, Regionalleiter Süd und Rauchmelderexperte bei KALO unterstützt Sie gerne persönlich.

Rauchmelder schützen Ihre Mieter, ein rechtssicherer Rauchmelderservice schützt Sie:

- Marktführende Gerätetechnik für Ihre Sicherheit
- Installation sowie jährliche Inspektion und Wartung der Rauchmelder
- Geräteindividuelle Dokumentation sorgt für Rechtssicherheit

DEUTSCHLAND
WIRD-SICHER.DE

KALORIMETA AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
Tel. 040 – 23775 - 0
info@kalo.de · www.kalo.de