ÖKONSULT

Wohnen + Bauen in Freiberg/N – Konzepte für die Zukunft

Helfen Neubaugebiete gegen die Wohnungsnot?

Welche Wohnungen brauchen wir wirklich?

Ökonsult GbR, Stefan Flaig, flaig@oekonsult-stuttgart.de, 0711/255 196 34

Freiberg - 9. Oktober 2025

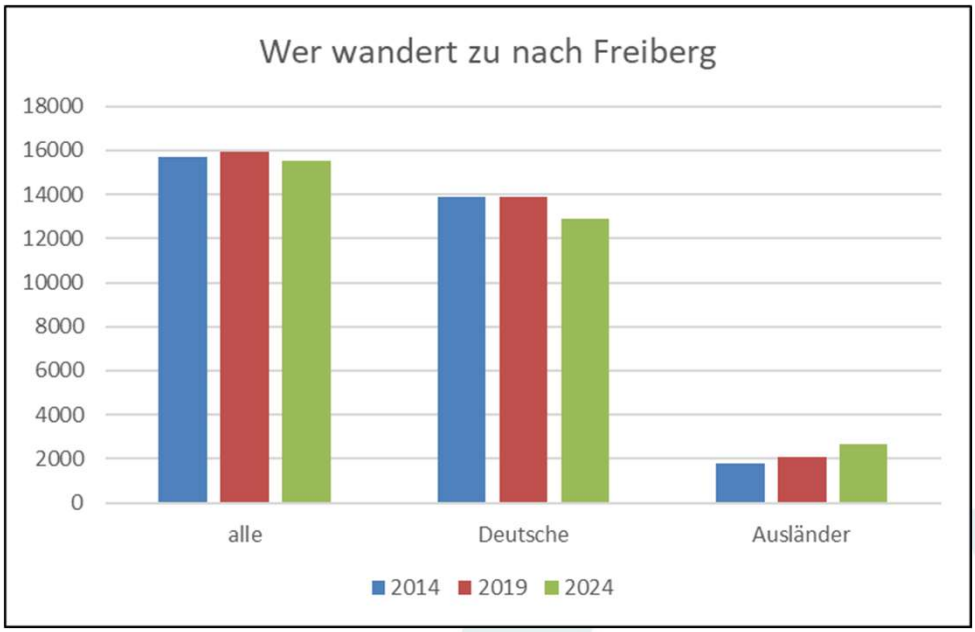
Ökonsult: seit 2 Jahrzehnten zum Thema und in der Kommunalberatung aktiv, vor allem im Landesprogramm „Flächen gewinnen“.

Die Wohnungsnot ist in aller Munde. Das Patentrezept dagegen lautet: „Bauen, bauen, bauen“. Doch worin besteht die Wohnungsnot genau? Für wen bauen wir eigentlich? Und welche Rolle spielt der demografische Wandel?

Albert Einstein soll gesagt haben: „Man soll alles so einfach wie möglich machen, aber nicht einfacher!“ Ich zeige Ihnen, dass die Forderung nach mehr Bauland **ZU** einfach ist.

ÖKONSULT

Wohnraumbedarf nach Köpfen erheben?



Es heißt immer „Die Bevölkerungszahl nimmt zu, also brauchen wir mehr Wohnraum!“

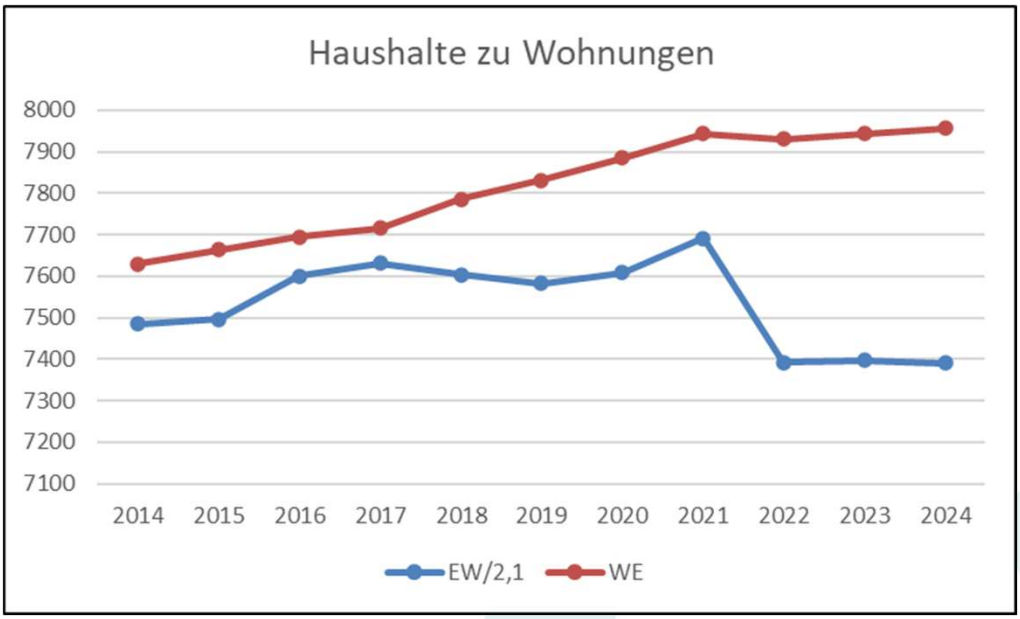
Ich habe mal anhand der EW-Statistiken für Freiberg von 2014 bis 2024 ausgerechnet, wer für die Zuwanderung verantwortlich ist. Sie sehen deutlich, dass vor allem die Zuwanderung der Migranten, vermutlich viele Flüchtende (das StaLa erhebt nach Staatsangehörigkeit), das Wachstum verursacht: Die Gesamtbevölkerungszahl in Freiberg nahm in diesen 10 Jahren um **1,3 %** (-197) ab (zensusbereinigt ab 2022), die Zahl der Deutschen sogar um **7,4 %** (-1024), die der „Ausländer“ stieg um **45,6 %** (+827).

Welche Art von Wohnungen brauchen die zuwandernden Menschen? Können sie in den nächsten Jahren ein EFH oder eine teure ETW kaufen oder mieten? Schon diese Zahlen zeigen, dass die Wohnungsnot bei uns nicht in der Zahl der Wohnungen besteht, sondern in der Bezahlbarkeit.

Doch haben wir überhaupt zu wenig gebaut?

ÖKONSULT

Mehr bauen?

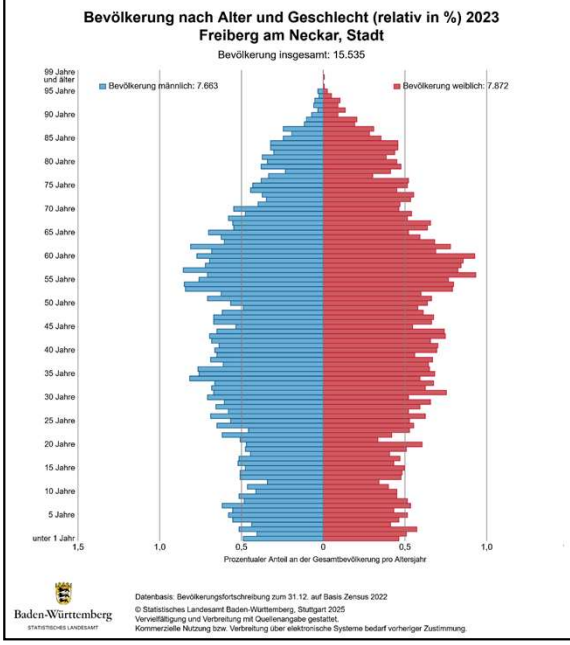


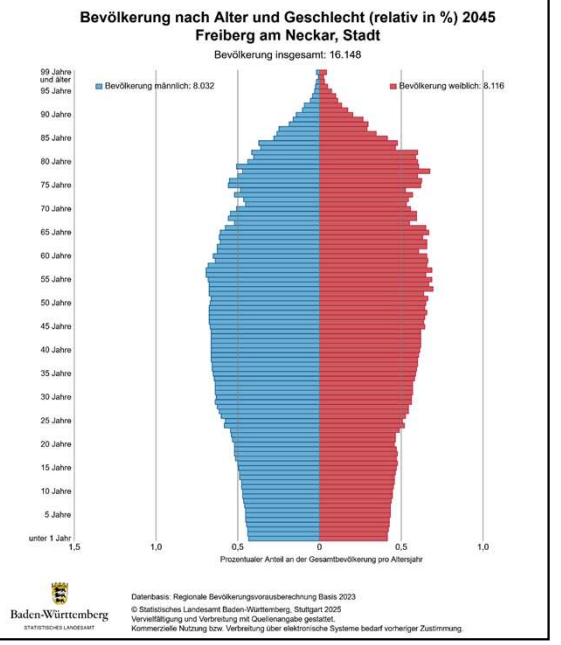
In Freiberg wurden in den 10 Jahren von 2014 bis 2024 **327** (+4,3 %) neue Wohnungen gebaut, die Zahl der „Haushaltsnachfrager“ (2,1 Pers./HH) nahm um **94** (-1,3%) ab. Eigentlich sind also in Freiberg seit 2014 **rechnerisch 420 WE mehr gebaut** worden als für die Haushalte nötig. Absolut gab es Ende 2024 rechnerisch 567 WE mehr als Haushalte. **Fakt 1: Es wurde rechnerisch genug gebaut, nur eben das Falsche. EFH, ZFH und anderes teures Eigentum beseitigen definitiv nicht die Wohnungsnot**. Der „freie Markt“ funktioniert nicht: Mietpreise mit Neubauland zu drücken, ist in den letzten 40 Jahren nirgends gelungen.

Außerdem: **So sehr wir uns beim Bauen anstrengen, es ist nur minimal gegenüber Bestand**: In Freiberg gab es Ende 2024 3.638 Wohngebäude, davon 79% EFH. Weitere EFH in Freiberg vergrößern nur die Zahl der (künftigen) Leerstände. Den bedürftigen Mietern wird damit nicht geholfen. Hinzu kommt der demografische Wandel, der die Leerstände und Unternutzung vergrößert, insbesondere bei den EZFH:

ÖKONSULT

Demografischer Wandel in Freiberg





- Alterspyramide hier ganz ähnlich wie auch in den anderen 1100 Kommunen (Ausnahme: Uni-Städte)

- Durchschnittlich seit Jahrzehnten 1,4 Kinder pro Frau. Demografie ist unausweichlich: Vor allem die Altersgruppe der Senioren ab 65 wird deutlich zulegen, während die Jüngeren (0-35 Jahre) weniger werden.

- Vorausrechnung StaLa für Freiberg: Bevölkerungszahl steigt leicht auf 16.148 EW. Aber selbst wenn doch mehr:

- Zuwanderung ändert nichts am Rückgang der jungen Familien. Der „Kuchen“ der jungen Familien wird immer kleiner und damit für alle Kommunen weniger. **Fakt 2: Der demografische Wandel ist unausweichlich.**

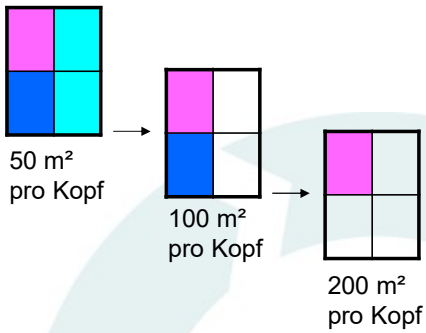
Der demografische Wandel wirkt sich auch auf den Arbeitsmarkt aus: Jeden MONAT gehen in D laut Bundesinstitut für Bevölkerungs-forschung 2020 über 80.000 Menschen in den Ruhestand, und es gibt nicht genügend Junge, die nachkommen.

ÖKONSULT

Wohnflächen-Mehrbedarf

abhängig von
- Bevölkerungsentwicklung
- Pro-Kopf-Wohnfläche

Remanenzeffekt
Singularisierung



Freiberg - 9. Oktober 2025

- Einer mittelfristig sinkenden Nachfrage durch junge Familien steht ein zunehmendes Angebot durch Leerstände gegenüber. Laut StaLa 2022 leben gut 19% der Menschen in BW in Einpersonenhaushalten, davon viele Seniorensingles. Wohnraumbelegung pro Person: 1950: 15 qm, 2023: ca. 50 qm

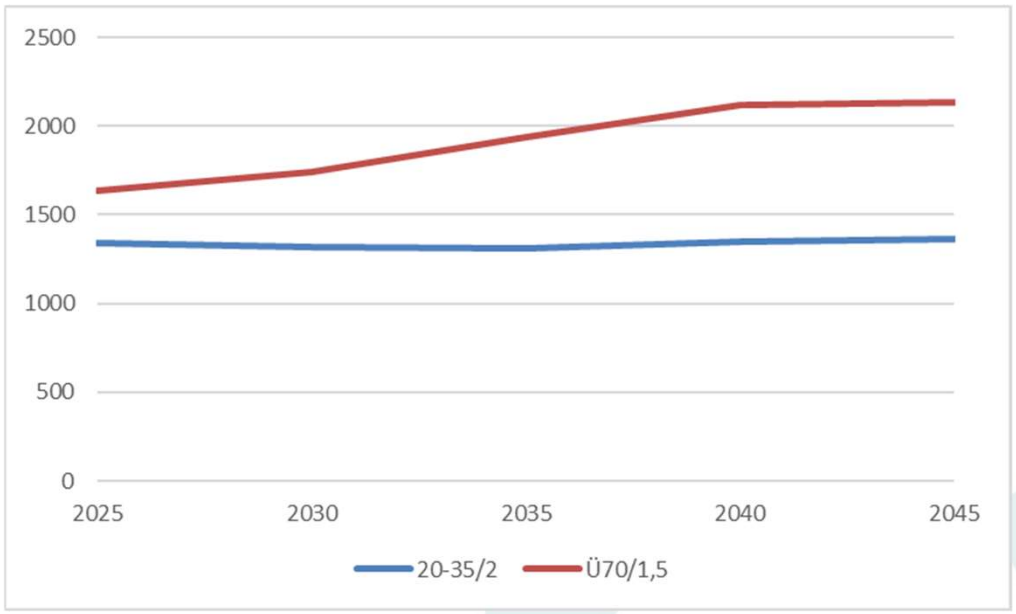
- Dieser Rückgang der Belegungsdichte entsteht nach meiner Schätzung zu mindestens 80 % durch die Altersremanenz. Der Wohnraumzuwachs fand ganz überwiegend bei den Senioren statt. Laut IW 2021 belegen in westdeutschen Großstädten die 30-49-Jährigen unter 40 qm pro Kopf, die 65-79-Jährigen über 60 qm, die über 80-Jährigen über 70 qm pro Kopf.

- Alle Bedarfsanalysen, die ich kenne, (auch die Vorgaben der Landesregierung) rechnen mit der zurückgehenden Belegungsdichte (durch Altersremanenz) und sind dadurch irreführend, weil sie nicht die Ansprüche der Zielgruppen berücksichtigen. Es darf nicht mehr nach der Zahl der Köpfe geplant werden, sprich nach der Zuwanderung, sondern nach Zielgruppen wie Senioren oder Geringverdiener.

- Richtiger wäre die folgende Bedarfsanalyse:

ÖKONSULT

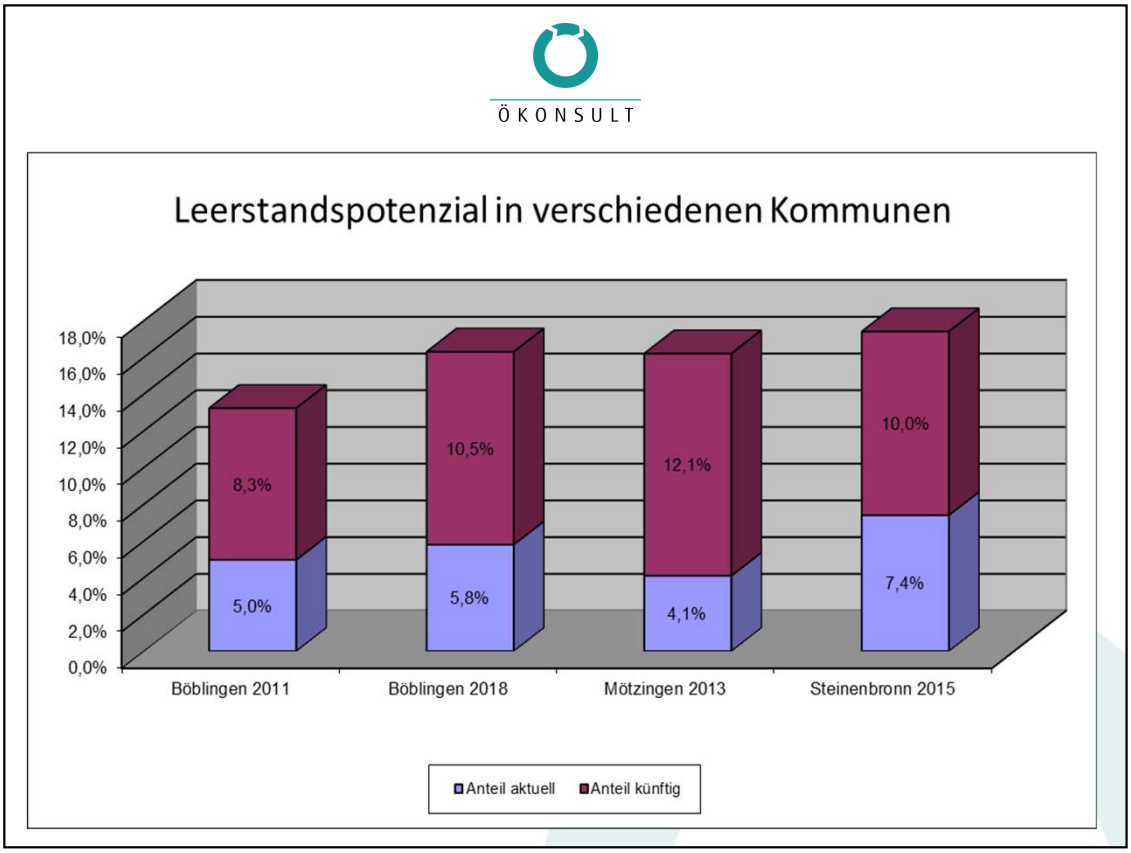
Potenzial Angebot + Nachfrage EFH Freiberg



Näherung zu Nachfrage und Angebot Haushalte: Entwicklung der Altersgruppen „künftige junge Familien (20-35 Jahre)“ und „Über-70-Jährige“ nach potenziellen Haushalten abgebildet. Die Zahl der Jungen ist dabei zu halbieren (1 Paar/Haushalt), während die Ü70 eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 1,5 Personen aufweisen.

Trotz Zuwanderung stagniert die Zahl der potenziellen Nachfrager (blau) (+21), die Zahl der potenziellen Anbieter von Familien-wohnungen (rot) nimmt dagegen deutlich zu (+499). Sobald die heute noch von Senioren bewohnten EFH frei werden, müssten sie durch junge, **vermögende** Familien von außen wiederbelegt werden, weil dafür die Jungen aus Freiberg allein bei weitem nicht ausreichen. Weil das in allen Kommunen ganz ähnlich geschieht, verliert der „Gewinner“ bei dieser Konkurrenz – vor allem durch weitere Leerstände. Und jeder zusätzliche Neubau (auch in Baulücken!) vergrößert das Problem noch. **Fakt 3: Im Bestand gibt es mehr als genug EFH.**

Diese Zahlen bedeuten NICHT, dass die jungen Familien keine EFH mehr kaufen dürfen! Sie zeigen aber, dass es bereits heute im Bestand mehr als genug EFH für alle künftigen jungen, vermögenden Familien gibt.

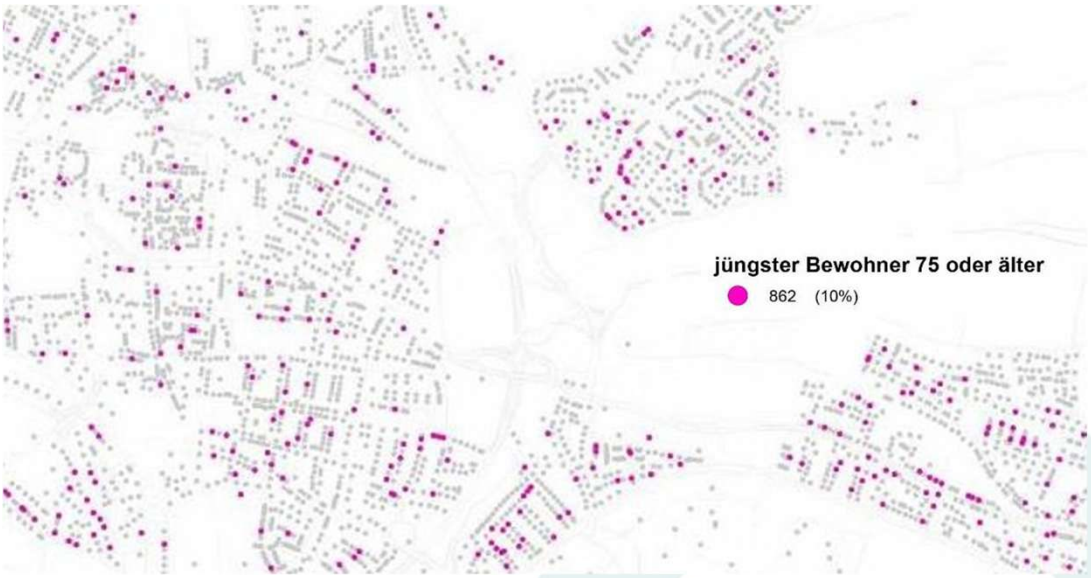


Wir haben in verschiedenen Kommunen in BW die Auswirkungen der Demografie auf den Immo-Bestand genauer recherchieren lassen: Eine Auswertung der Stadtverwaltung BB zeigt, dass im Jahr 2018 445 von insgesamt 7.700 Wohngebäuden (= 5,8 %) in Böblingen leer standen. Hinzu kommen künftige Leerstände: Die Auswertung ergab, dass in 806 Wohngebäuden (= 10,5 % aller WG) in BB der jüngste Bewohner über 70 Jahre alt war, in 3,8 % aller WG (293 WG) sogar über 80 Jahre. Diese WG (fast ausschließlich EFH/ZFH) werden also innerhalb der nächsten 10-15 Jahre leer stehen, wenn sie nicht wieder belegt werden. Die Wohngebäude kommen aber kaum auf den Markt. **Fakt 4: Markt ist nicht gleich Bestand.**

Zensus 2022 für Freiberg: **344 WE (4,3%)** stehen leer, davon 183 zwölf Monate und länger. Bei 2 Personen pro HH ergäbe das Wohnraum für fast 700 Menschen. Und nach meiner Einschätzung sind da viele leer stehende EFH gar nicht erfasst (Umbau oder private Freizeitnutzung). 79 % der Wohngebäude in Freiberg sind EZFH.

ÖKONSULT

Potenzial im Bestand einer Beispielkommune



Freiberg - 9. Oktober 2025

Künftig wird es noch mehr leerstehende EFH geben. EFH sind aber fast nur an eine einzige Zielgruppe zu vermieten oder zu verkaufen: Junge, vermögende Familien. Wenn die Nachfrage abnimmt, dann sinkt irgendwann der Preis für EFH. Nochmals: Es geht nicht darum, den Menschen ihren Traum vom EFH zu nehmen, sondern dass sie diesen Traum in den leer stehenden EFH der vorigen Generation verwirklichen. Nicht einmal Baulücken bebauen!

Die Frage für Kommunen ist: Wer braucht wirklich Wohnraum, für wen planen wir vordringlich? **Teures Eigentum als Antwort auf die Wohnungsnot, ist so falsch wie den Spitzensteuersatz zu senken, um Geringverdiener zu entlasten.**

ÖKONSULT

Fazit

⇒ EFH mehr als genug im Bestand vorhanden

⇒ weitere EFH vergrößern Leerstand

⇒ „Bauen, bauen, bauen“ behebt NICHT die Wohnungsnot

⇒ Senioren- und preiswerte Mietwohnungen nötig, beides im Bestand verteilt

Freiberg - 9. Oktober 2025

⇒ Nicht nur in kleineren Kommunen, sondern auch in größeren Städten gibt es mehr als genug EFH/ZFH wegen demografischem Wandel.

⇒ Zusätzliche EFH vergrößern die Gesamtzahl im Bestand, während die Zahl der jungen, vermögenden Familien weiter abnimmt => mehr Leerstände, die irgendwann auch die kommunale Kasse belasten. Und Mehrfamilienhäuser schaffen per se auch KEINEN preiswerten Mietwohnraum, solange es teure Eigentumswohnungen sind.

⇒ Nicht mehr nach EW-Zahl planen + bauen, denn die Wohnungsnot kann nur durch preiswerte MIET-Wohnungen und Seniorenwohnungen behoben werden, nicht durch teures Eigentum.

⇒ Aus Gemeinwohlsicht nur noch für Senioren und Mieter bauen, und für diese Zielgruppen baut man im Bestand.

ÖKONSULT

Was tun?

⇒ Kommunikation statt Neubau

⇒ Altbestand aktivieren und sanieren

⇒ altersgerechten Wohnraum fördern

⇒ Bodenvorratspolitik

⇒ dauerhaft preiswerten Mietwohnraum schaffen

› Langfristig lebenswerte Kommunen

Freiberg - 9. Oktober 2025

Es gibt kein Patentrezept, aber eine Vielzahl von Instrumenten, die eine **andere Kommunalplanung** erfordern:

⇒ viel Kommunikation: mit Zielgruppen (Eigentümer, Erben, Senioren etc.) stetig sprechen und sie nach und nach überzeugen, dass Verkauf bzw. Umzug besser

⇒ Eigentümer von Leerständen ansprechen (bei angespanntem Wohnungsmarkt auch Zweckentfremdungsverbot einsetzen)

⇒ öffentliche Vermietungsgesellschaft übernimmt Risiken, Kaution, Verträge, Mietzahlungen, ggf. Renovierung etc. und weist bedürftige Mieter zu (z.B. Graben-Neudorf oder Ostalbkreis)

⇒ Nachfrage auf Bestand lenken durch Verzicht auf Neubaugebiete; leer stehende EFH an einheimische Familien vermitteln

⇒ Grundstücke für Seniorenwohnraum sichern bzw. bereitstellen

⇒ Grundstücke kaufen (auch als Tauschgrundstücke), um besseren Zugriff auf den lokalen Immo-Markt zu haben; Vorkaufsrecht ausüben.

⇒ kommunale Grundstücke nur in Erbpacht an Bauträger zur dauerhaft preiswerten Vermietung vergeben.

Warum soll die Sozialbindung zeitbegrenzt sein? Die Millionen weggefallener Sozialwohnungen bzw. der zunehmend privatisierte Markt haben die Wohnungspreisnot verschärft: Laut dem Paritätischen Gesamtverband gab es 2020 in D nur noch **1,2 Mio.** Wohnungen mit Sozialbindung, gebraucht würden aber **6,3 bis 8,5 Mio**..

Besser so machen wie die Stadt Wien mit ihren „Gemeindebauten“, wo 62 % der Einwohner in städtischen Wohnungen zu 5-8 Euro Kaltmiete leben.

Wenn wir so die Siedlungspolitik verändern und öffentliche Mittel auf die beiden Zielgruppen Senior*innen und Mieter*innen konzentrieren, dann bekommen wir dauerhaft lebenswerte Kommunen für Alle.