

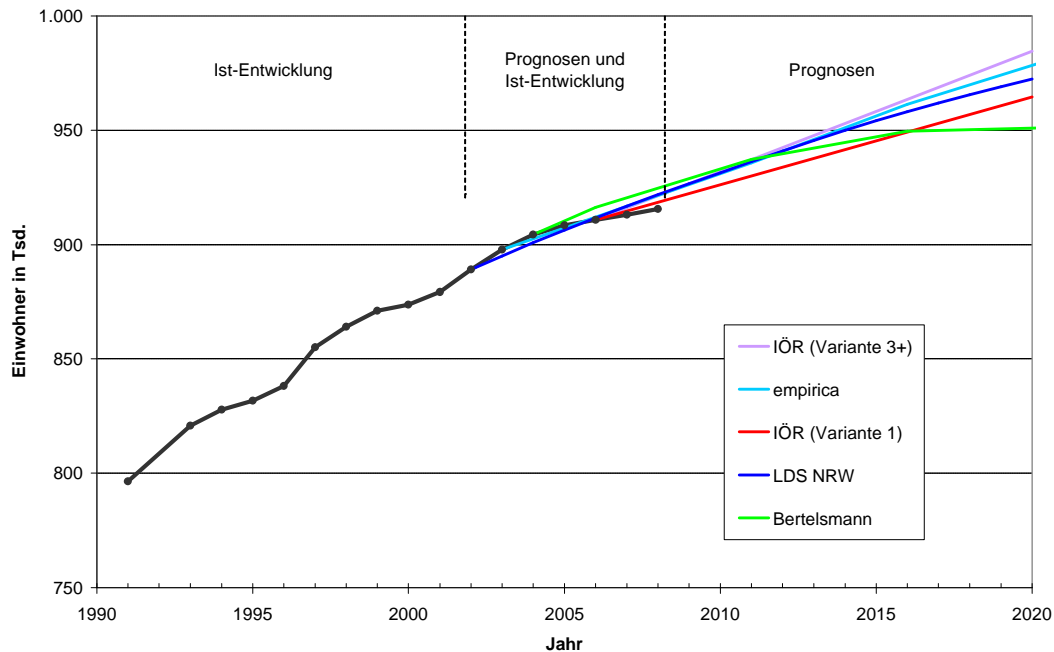
**DIE EMOTIONEN SCHLAGEN HOCH:
GRÜNE WIESEN FÜR SENIOREN – ODER BAULAND FÜR KINDER?**

Petra Heising und Ulrich Pfeiffer

Februar 2009
empirica paper Nr. 176
<http://www.empirica-institut.de/kua/empi176ph.pdf>

Die empirica-Wohnungsmarktstudie für den Rhein-Sieg-Kreis sorgt auch vier Jahr nach ihrem Erscheinen immer noch für Schlagzeilen. Die Diskussion über die künftige Wohnungsnachfrage und die dafür erforderliche Ausweisung neuer Bauflächen ist von tiefen Emotionen begleitet: Wenn langfristig die Einwohnerzahl in der Bundesrepublik schrumpft, dann sollte es doch möglich sein, die Neubautätigkeit einzustellen und die Menschen im vorhandenen Wohnungsbestand unterzubringen. Wieso reden Experten dann immer noch von einem Neubaubedarf im Rhein-Sieg-Kreis?

Abbildung 1: Bevölkerungsprognosen für die Wohnungsmarktregion Bonn/Rhein-Sieg



Quelle: LDS NRW, IÖR, Bertelsmann Stiftung, empirica. Eigene Darstellung.

empirica

Alle Prognosen, die sich ernsthaft mit der Region Bonn-Rhein-Sieg beschäftigen, sagen der Region ein weiteres Einwohnerwachstum voraus (vgl. Abbildung 1). Denn alle sind sich einig: Es handelt sich

hier um eine wirtschaftlich und demografisch wachsende Region, die sich damit erfreulich positiv von vielen anderen Regionen Deutschlands unterscheidet. Basis bildet die gute Wirtschaftslage: Nur eine nachhaltige Nachfrage nach Arbeit wirkt hinreichend als Magnet, um junge, qualifizierte Arbeitskräfte an eine Region zu binden und aus anderen Regionen anzulocken. In der jüngsten Vergangenheit stieg im Rhein-Sieg-Kreis und in Bonn trotz Rezession die Zahl der SVP-Beschäftigten über den Zeitraum eines ganzen Konjunkturzyklus' hinweg: zwischen 1998 bis 2007 um +3% im Rhein-Sieg-Kreis und um +2% in der Stadt Bonn (zum Vergleich: NRW -1%). Die Wirtschaft ist also expandiert und zog damit Arbeitskräfte aus ganz Deutschland an.

Entsprechend hoch war auch die Zuwanderung in die Region: Zwischen 1998 und 2007 sind im Schnitt weit über 4.000 Personen pro Jahr netto in die Region zugezogen - in Aufschwungjahren mehr, in Abschwungjahren weniger. In keinem einzigen Jahr gab es einen Abwanderungssaldo. Zusätzlich zählt die Region noch zu den wenigen Regionen Deutschlands ohne Sterbeüberschuss. Denn die Bevölkerung ist - aufgrund der Zuwanderung junger Menschen – auch heute noch jung, so dass hier die Zahl der Geburten noch ausreicht, die Sterbefälle auszugleichen. Selbst im Jahr 2007 ist die Region insgesamt noch um +2,5 Personen je 1.000 Einwohner gewachsen (zum Vergleich: NRW ist gleichzeitig um -1,8 Personen je 1.000 Einwohner geschrumpft!) Das sind gute Daten. Denn die Zuwanderung verjüngt die Altersstruktur und steigert die Kaufkraft. Die lokale Infrastruktur wird ausgelastet und die Steuereinnahmen steigen. Viele Probleme des demografischen Wandels werden in der Region Bonn-Rhein-Sieg daher auf lange Zeit deutlich schwächer bleiben als in anderen Regionen.

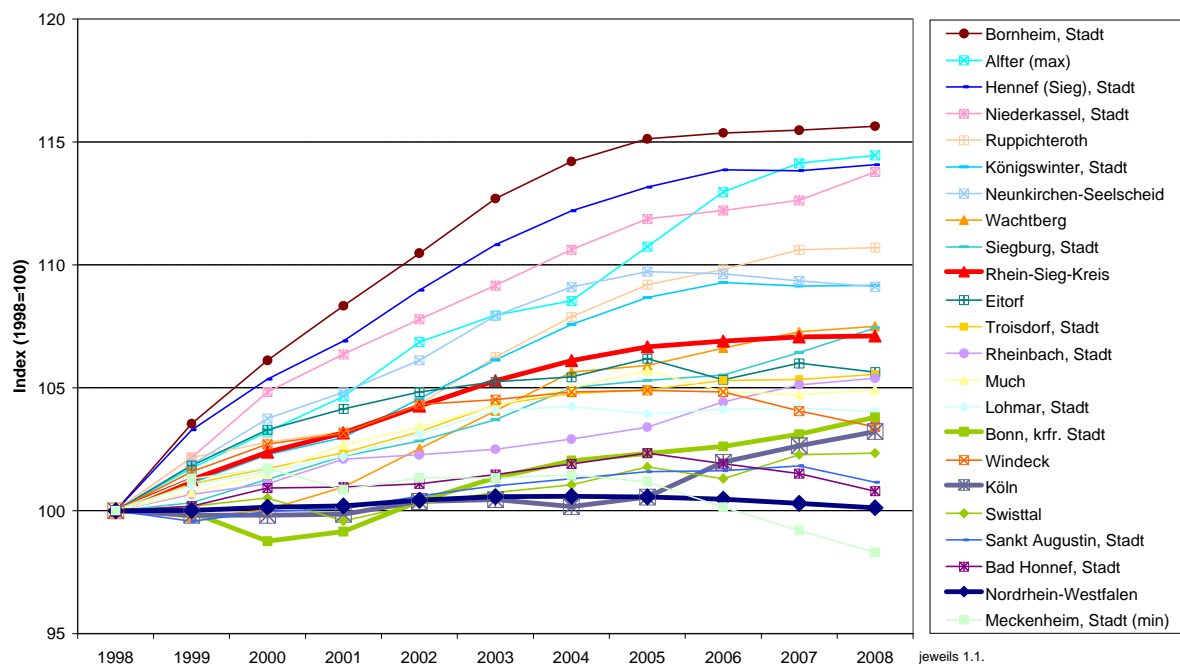
Jetzt kommt aber folgendes Paradoxon hinzu: Schon um die Einwohnerzahl in Zukunft konstant halten zu können, muss eine Kommune neue Wohnungen bauen! Denn Wohnungsnachfrage hängt gar nicht so sehr von der Einwohnerzahl, sondern vielmehr von der Haushaltsentwicklung ab. Dazu ein Beispiel: Wenn 100 Personen jeweils in Familien (d.h. 4-Personen-Haushalten) zusammenleben, beanspruchen sie zusammen 25 Wohnungen. Wenn die Kinder ausziehen und wie ihre Eltern jeweils paarweise zusammenziehen, beansprucht die gleiche Personenzahl insgesamt 50 Wohnungen. Wenn sich die Paare aber nicht mehr verstehen und alle 100 Personen lieber als Singles leben wollen, beanspruchen sie sogar 100 Wohnungen – also viermal (!) so viel, obwohl sich die Einwohnerzahl gar nicht verändert hat! Ohne einen Blick auf die Haushaltsgrößen sind also keine validen Wohnungsnachfrageprognosen möglich.

Gerade im Rhein-Sieg-Kreis gibt es aber derzeit recht viele Kinder, die noch bei ihren Eltern wohnen und erst in den nächsten Jahren eigene Haushalte bilden werden. Die Einwohner der Region leben damit zurzeit also noch relativ „wohnungssparend“. Das aber wird sich ändern, wenn die heute etwa 15-Jährigen in 5 bis 10 Jahren von zu Hause ausziehen und die Wohnungsnachfrage erhöhen. Da es in der Region keinen nennenswerten Wohnungsleerstand gibt, in den sie ziehen könnten, müssen für sie zusätzliche Wohnungen bereitgestellt werden. Weil Wohnungsknappheit die Immobilienpreise steigen lässt, profitieren ansonsten allein die älteren Einwohner, die bereits Wohneigentum gebildet haben

(fatalerweise gerade die, die in den Planungsausschüssen über Bauland entscheiden), während die jungen das Nachsehen haben, sich hohen Baulandpreisen gegenüber sehen und so im Wettbewerb unterliegen und aus der Region und in weitere Pendlerentfernungen hinausgedrängt werden.

Was bedeutet dies für die heutigen Städte und Dörfer in der Region? Dort, wo heute noch Familien leben, werden bald weniger Menschen, und zwar vor allem Seniorenpaare, leben. Junge Menschen werden in großer Zahl nur noch in den Gemeinden unterkommen kommen können, die ihnen Neubau anbieten. Wenn zusätzlich auch weiterhin noch Zuwanderung stattfindet, verschärft sich das Problem weiter. Mit anderen Worten: Durch die altersbedingt kleiner werdenden Haushalte werden in Zukunft **nur noch die Kommunen Einwohner hinzugewinnen können, deren Wohnungsbestand wächst!** Und alle andern werden schrumpfen, weil im heutigen Bestand weniger – und ältere - Menschen leben als heute und weil gleichzeitig ohne junge Menschen der Sterbeüberschuss zunimmt.

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung der Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis



Quelle: LDS NRW, eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

empirica

Bevölkerungsprognosen für einzelne Gemeinden sind also nicht möglich, ohne die künftigen Baugebiete und ihre Bebaubarkeit zu kennen. Da Informationen über künftige Baugebiete schwer zu beschaffen sind, werden in einigen Prognosen die Wanderungstrends einfach fortgeschrieben. Dieses kleinräumig unplausible Verfahren wendet auch die Bertelsmann-Stiftung an (deren Prognose zwar für die Gesamtregion für die kommenden Jahre den empirica-Ergebnissen entsprechen, aber kleinräumig wenig Substanz haben). Das Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020 des :rak (Regionaler Arbeitskreis Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler) berücksichtigt diese Zusammenhänge, indem es die eigenen Ergebnisse der gemeindeschaffen Prognosen von vornherein relativiert: „Einzelne Kommunen können durch ihre Wohnungspolitik, beispielsweise durch die bewusste Verknappung von Bauland oder die

Ausweisung sehr großer zusätzlicher Bauflächen, absichtsvoll eine Entwicklung initiieren, die (...) durchaus zu anderen Ergebnissen führen kann.“ (Anhang I, S. 76). Empirica hat in seiner Wohnungsmarktstudie die Baulandplanungen aller Kommunen einzeln zusammengetragen, um einen Überblick über das zu erwartende Baulandangebot zu geben. Dennoch fehlt eine Einwohnerprognose auf Gemeindeebene in der empirica-Studie, weil klar ist: Die Einwohnerentwicklung jeder Kommune hängt viel zu sehr vom Verhalten der Kommune selbst ab, um Zukunftsaussagen treffen zu können! – Und die Entwicklung der letzten Jahre zeigt ja auch bereits diese Unterschiede: trotz gleichem Arbeitsmarkt und gleichem Konjunkturzyklus entwickeln sich die Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis auseinander (vgl. Abbildung 2): Einige Gemeinden konnten selbst in den schwachen letzten drei Jahren noch ihre Einwohnerzahl erhöhen (Alfter, Niederkassel, Rheinbach, Hennef, Königswinter), während ihre unmittelbaren Nachbarn das nicht mehr schafften (Bornheim, Troisdorf, Meckenheim, Sankt Augustin, Bad Honnef). Woran liegt das?

Bildlich gesprochen werden die Zuwanderer aus anderen Regionen und die jungen Leute, die in den nächsten Jahren von zu Hause ausziehen, wie ein Vogelschwarm über der Region schweben und nach geeigneten „Nistplätzen“ suchen. Die Größe dieses Schwarms lässt sich abschätzen (und da bleiben wir neugierig: die nächste bundesweite empirica-Prognose zur relativen Attraktivität aller Regionen ist bereits in Vorbereitung), aber wo sich der Schwarm niederlassen wird, hängt zu sehr vom Verhalten der einzelnen Kommunen ab: **Nur die Gemeinden, die ihnen Wohnungen anbieten können und dabei auch noch ihren Geschmack und ihren Geldbeutel beachten, werden sie dazu bringen, sich dauerhaft in der Gemeinde niederzulassen!**

Insofern ist es fraglich, welche Kommunen besser beraten sind: diejenige, die sich um die Wohnungssuchenden und ihre Wünsche kümmern und versuchen, ihnen – unter Abwägung ihrer ökologischen und stadtentwicklungspolitischen Ziele – etwas Ansprechendes zu bieten, oder diejenigen, die Einwohnerwachstum für etwas Unrealistisches oder sogar etwas Schlechtes halten und die nur darum kämpfen ihre Wiesen zu behalten – auch wenn dann in Zukunft fast nur noch Senioren darauf spazieren gehen können!

Wenn uns jemand fragt, werden wir jedenfalls weiterhin zur ersteren Strategie raten. Daran hat sich auch in den letzten vier Jahren nichts geändert.