

Kommunale Gestaltungsmöglichkeiten der Wohnraumversorgung

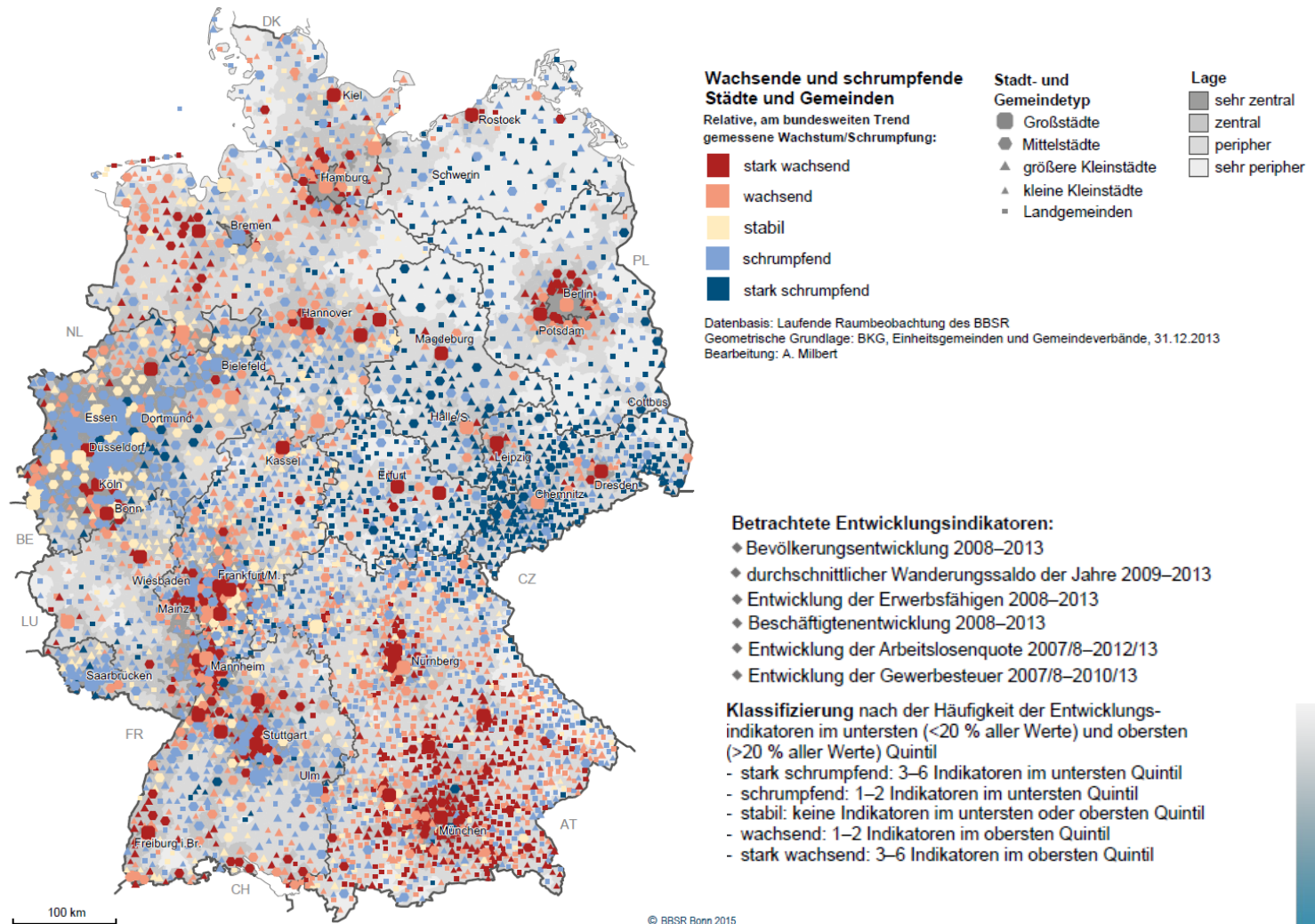
Kommunale Wohnraumversorgung in Ballungsräumen | 05. April 2016 in Regensburg

Ricarda Pätzold | Deutsches Institut für Urbanistik

■ Der rote Faden...

- ▶ Welche Wohnungsmärkte gestalten Kommunen?
Veränderte Rahmenbedingungen
 - Themen von Gestern: Demographischer Wandel, leerstehende Wohnungen, schrumpfende Städte
 - Themen von Heute: Schwarmstädte, Wohnungsmangel...
- ▶ Gestaltungsmöglichkeiten der Kommunen
 - Voraussetzungen
 - Bezahlbares Wohnen heißt was?
 - Wohnungspolitischer Instrumentenkasten – kommunaler Wirkungskreis
 - Was, wo und wie bauen?
- ▶ Fazit

„Schrumpfung breitet sich auch in Westdeutschland aus, Wachstum konzentriert sich räumlich immer stärker.“

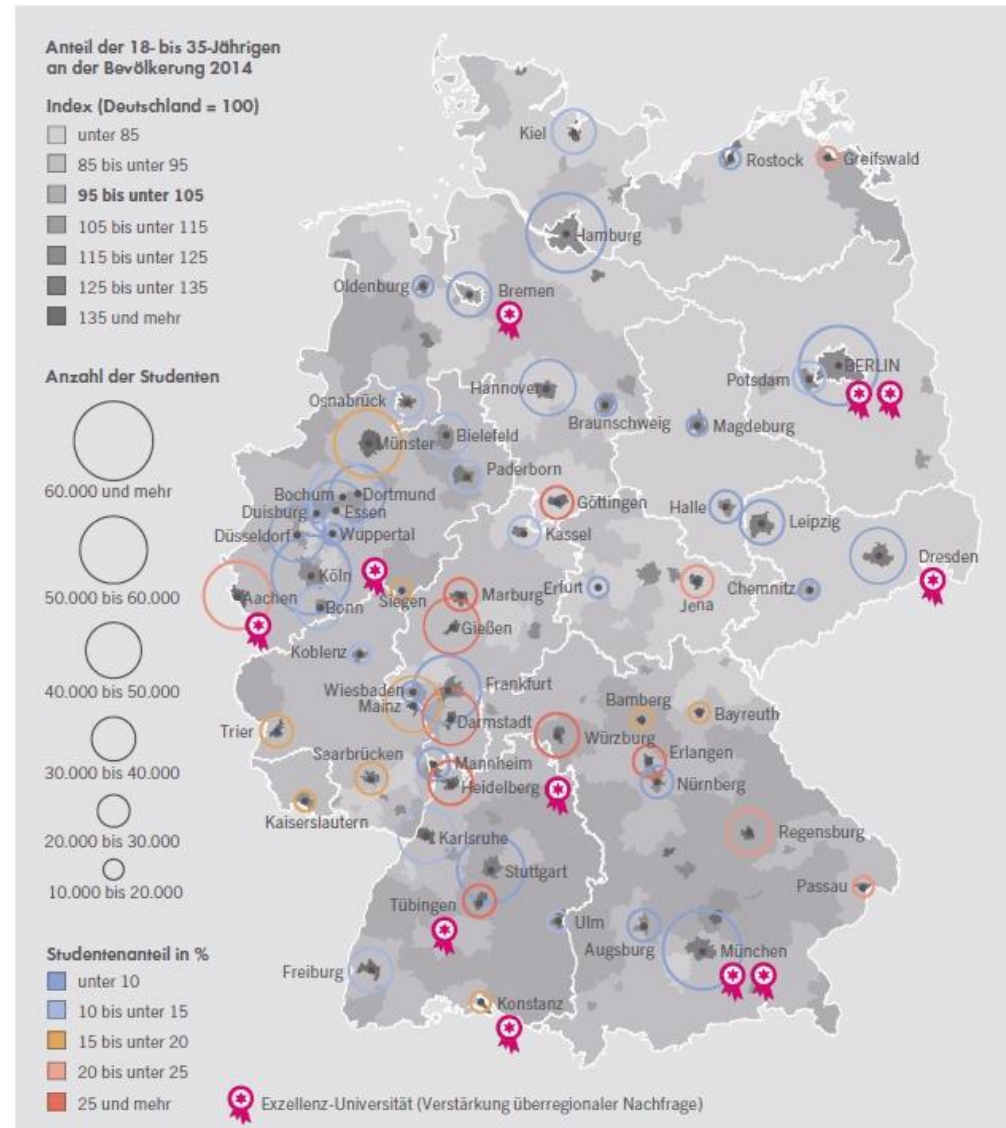


Quelle: BBSR-Analysen KOMPAKT 12/2015, Wachsen oder schrumpfen? | BBSR-Messkonzept für Wachstum und Schrumpfung, S. 11.

Landflucht bzw. Verbleib in der Stadt

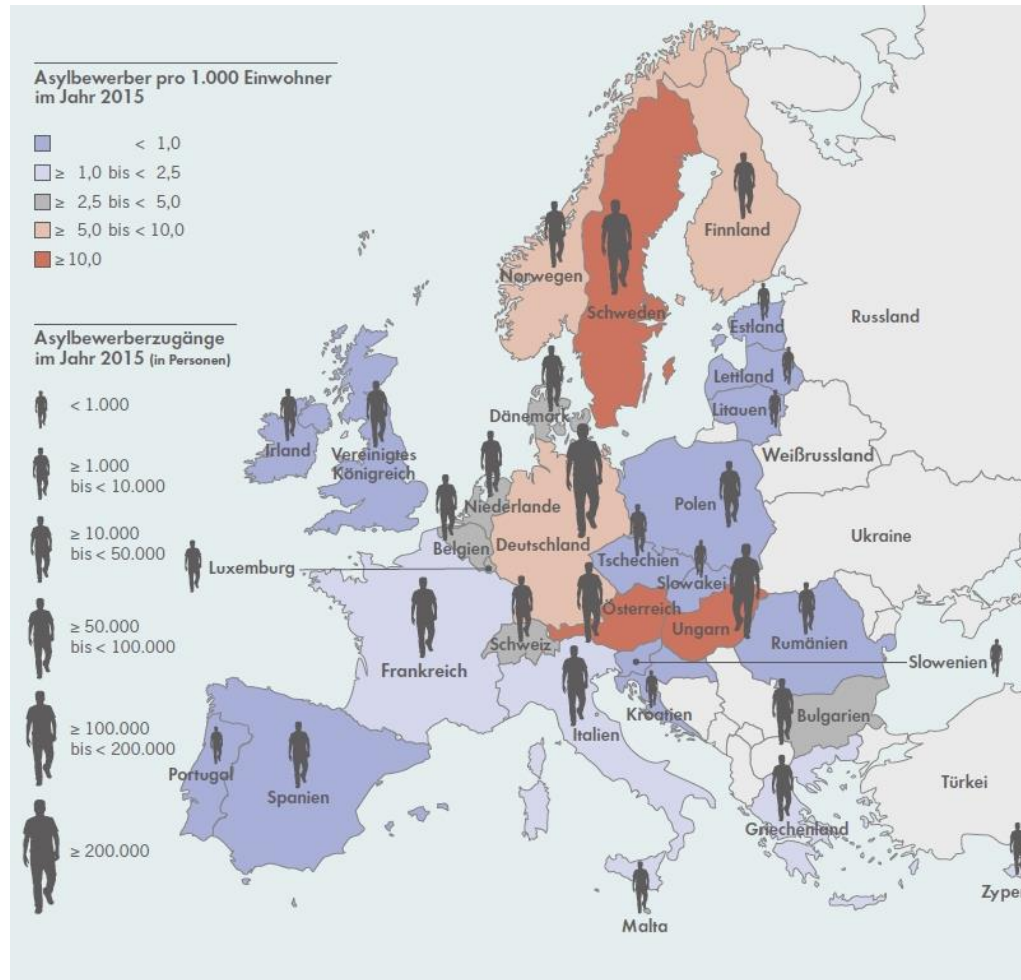
Schwarmstädte:

1. München
2. Leipzig
3. Frankfurt aM
4. Heidelberg
5. Darmstadt
6. Regensburg
7. Dresden
8. Karlsruhe
9. Freiburg
10. Stuttgart
11. Düsseldorf
12. Münster
13. Köln
14. Mainz
15. Offenbach
16. Kiel
17. Jena
18. Berlin



Quelle: GdW (Hrsg.) (2015): Schwarmstädte in Deutschland 2015, Berlin. | Quantum Fokus 16 (2015)

„57 Millionen Menschen sind weltweit auf der Flucht. Man spricht von einer geopolitischen Neuorientierung – vergleichbar mit dem Mauerfall.“ (Quelle: Danielle Fischer, TEC21 Nr. 7-8 | 2016, 3)

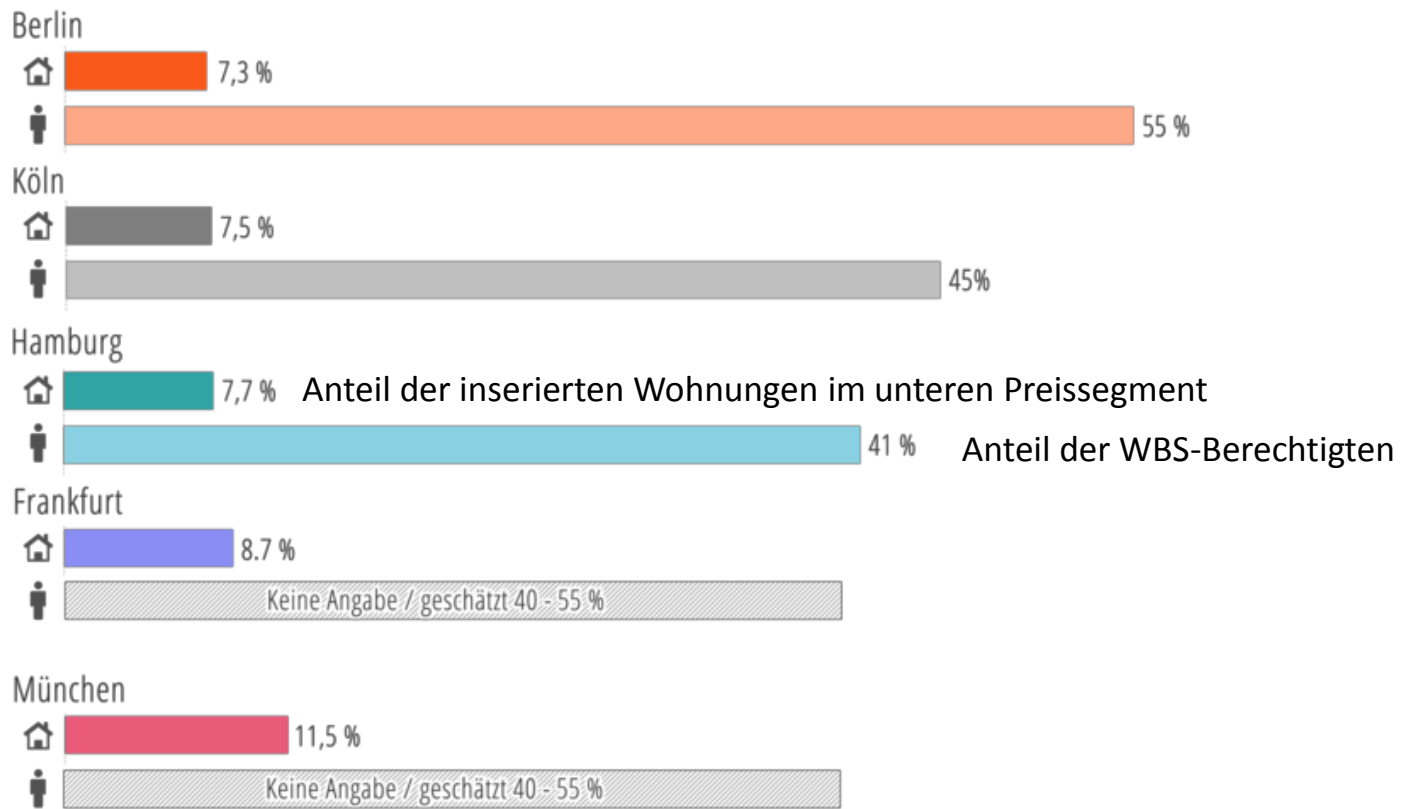


Quelle: Quantum Focus No. 19 (2016): Schaffen wir das? S. 5



„Neue Wohnungsnot in den Metropolen: Knapp die Hälfte der Haushalte kämpft um 10 Prozent der Wohnungen“

Spielräume auf dem freien Wohnungsmarkt für Geringverdiener, Alleinerziehende, Studenten, Hartz-IV- und Sozialhilfeempfänger sowie Geflüchtete werden kleiner.



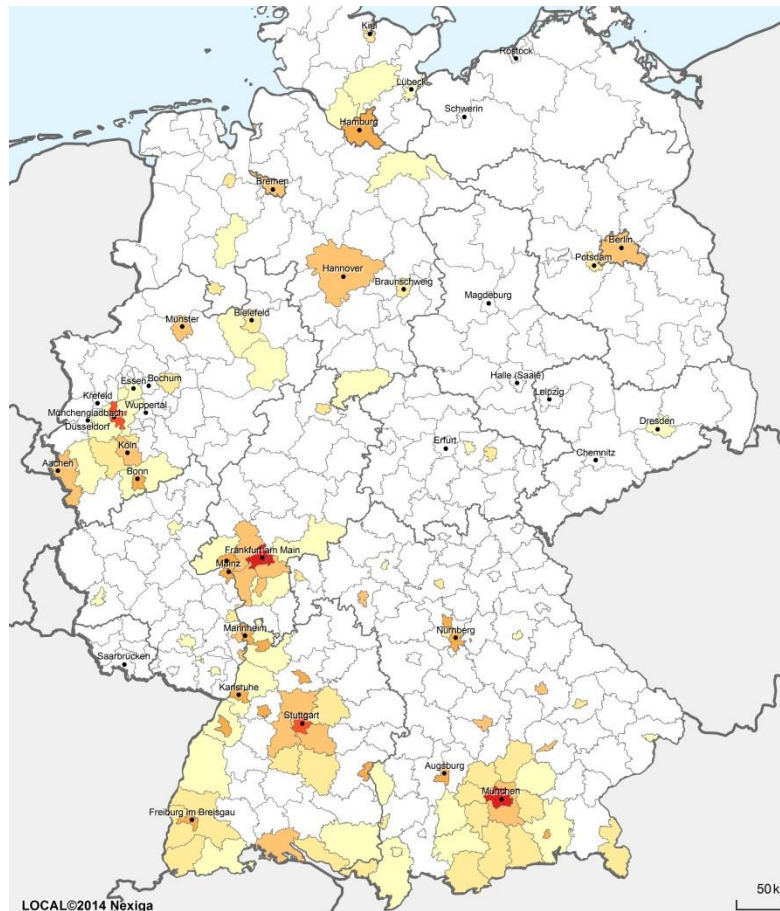
Quelle: Immowelt.de und immonet.de (2015): <http://news.veraendere-deine-stadt.de/wohnungsnot>

Städtische Protestkulturen

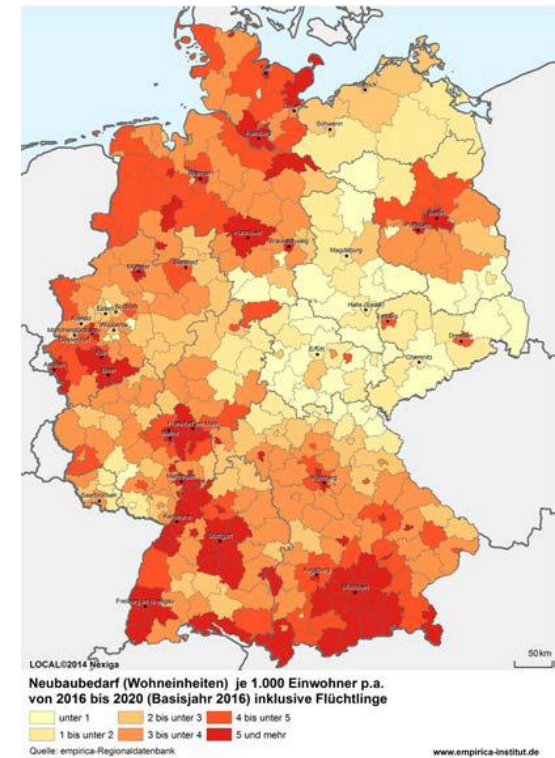


„Insbesondere müssen viele zusätzliche Wohnungen dort neu gebaut werden, wo bereits ohne Flüchtlinge ein großer Zusatzbedarf bestand.“

Neubaubedarf durch Flüchtlinge



Quelle: Braun/Baba (2016): Wohnungsmarktprognose 2016-20. Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge



Zusätzlicher Neubaubedarf (WE) je 1.000 Einwohner p.a. von 2016 bis 2020 (2016 Basisjahr) durch Flüchtlinge



05. April 2016

Prognosen p.a.

2009: Pestel-
Institut – ca.
350.000 WE bis 2025

2010: BBSR –
183.000 WE bis 2025

2011: LBS –
310.000 WE bis 2025

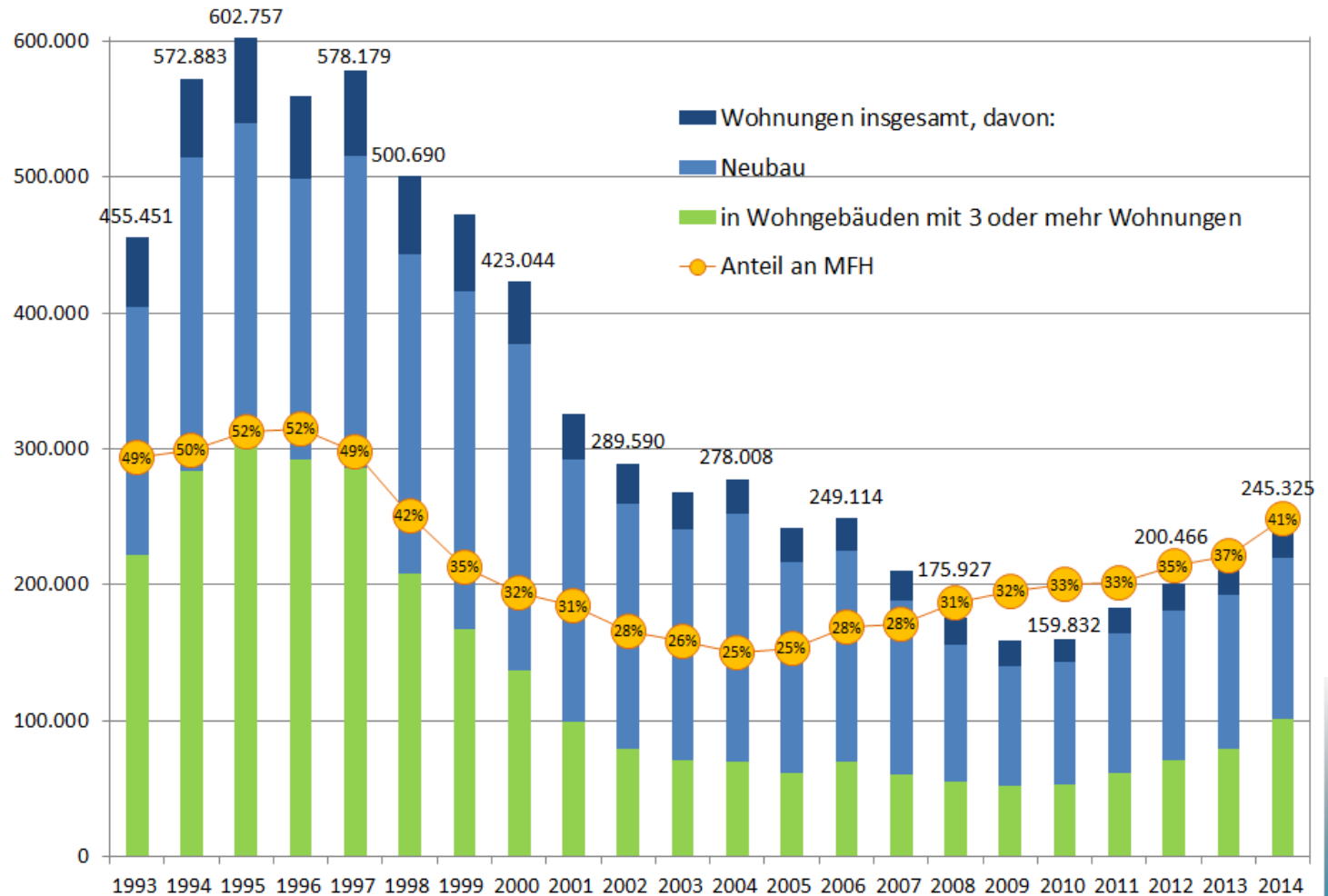
2012: Pestel-Institut
– Defizit an 4 Mio.
sozialen
Mietwohnungen

2015/05: BBSR –
272.000 WE bis 2020

2015/09: BBSR –
350.000 WE bis 2020

2015/11: Pestel-
Institut –
400.000 WE bis 2020

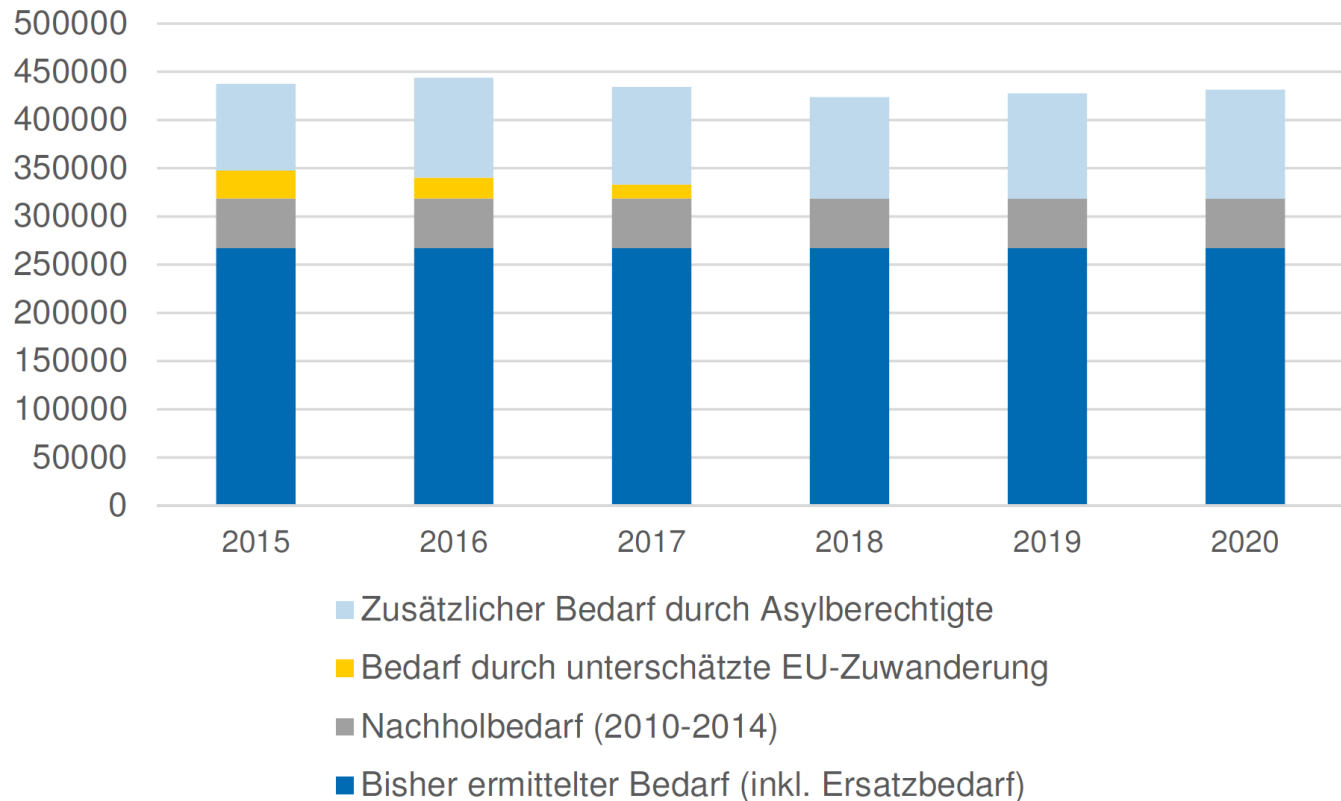
Wohnungsfertigstellungen und Prognosen bzw. Bedarfe



Quellen: Stat. Bundesamt (2015): Bauen und Wohnen. Baugenehmigungen / Baufertigstellungen 2014.



„Der Blick auf die Zuzugsraten löst momentan in den Städten eine gewisse „Bau-Panik“ aus.“ (Heinz Bude)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2015): Auswirkungen der erhöhten Zuwanderung auf demographische Prognosen und die Folgen für den Wohnraumbedarf in Deutschland S. 15.

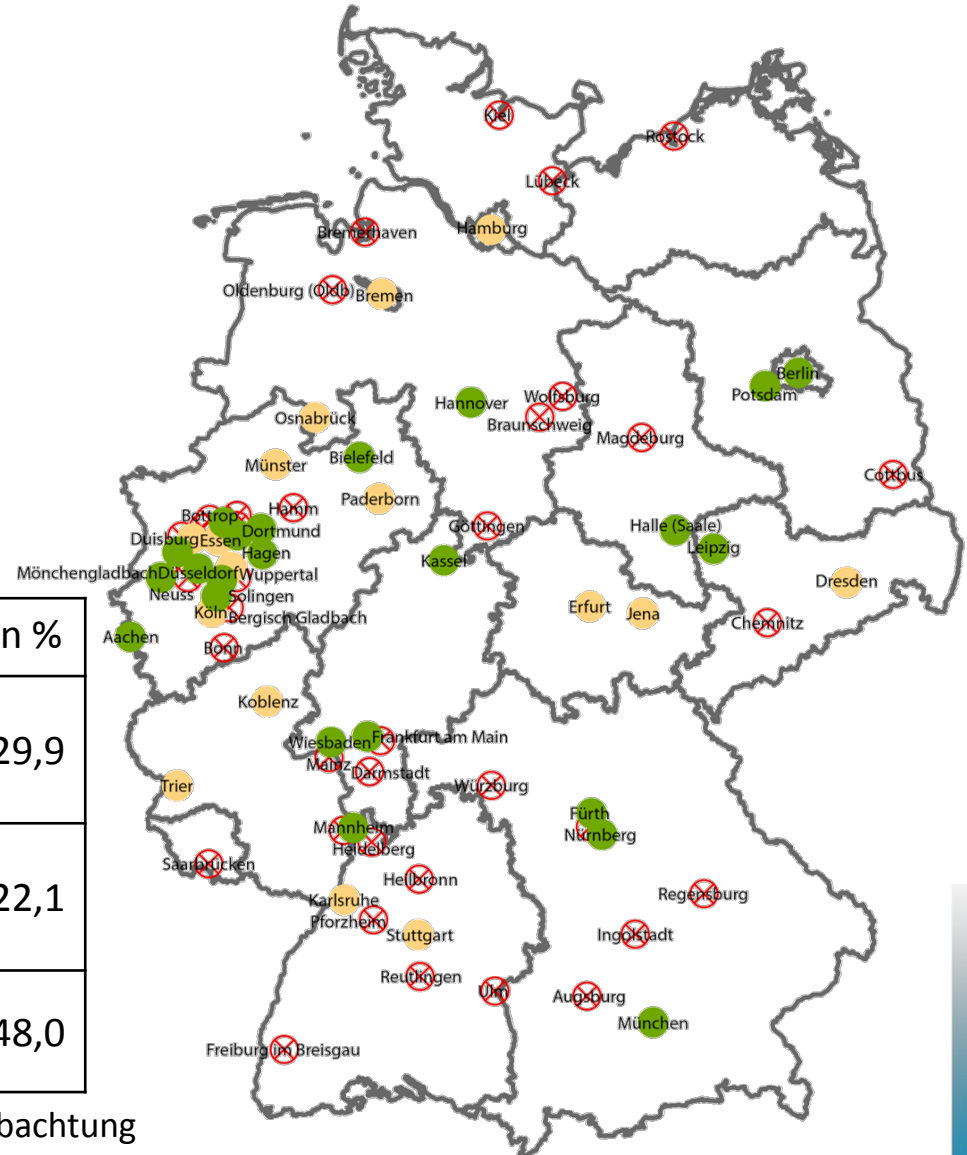


Gestaltungsmöglichkeiten der Kommunen

Voraussetzungen

- ▶ Kenntnisse über den kommunalen Wohnungsmarkt
- ▶ Verständigung über die Ziele kommunaler Wohnungspolitik

Wohnungsmarktbeobachtung in Städten mit über 100.000 EW

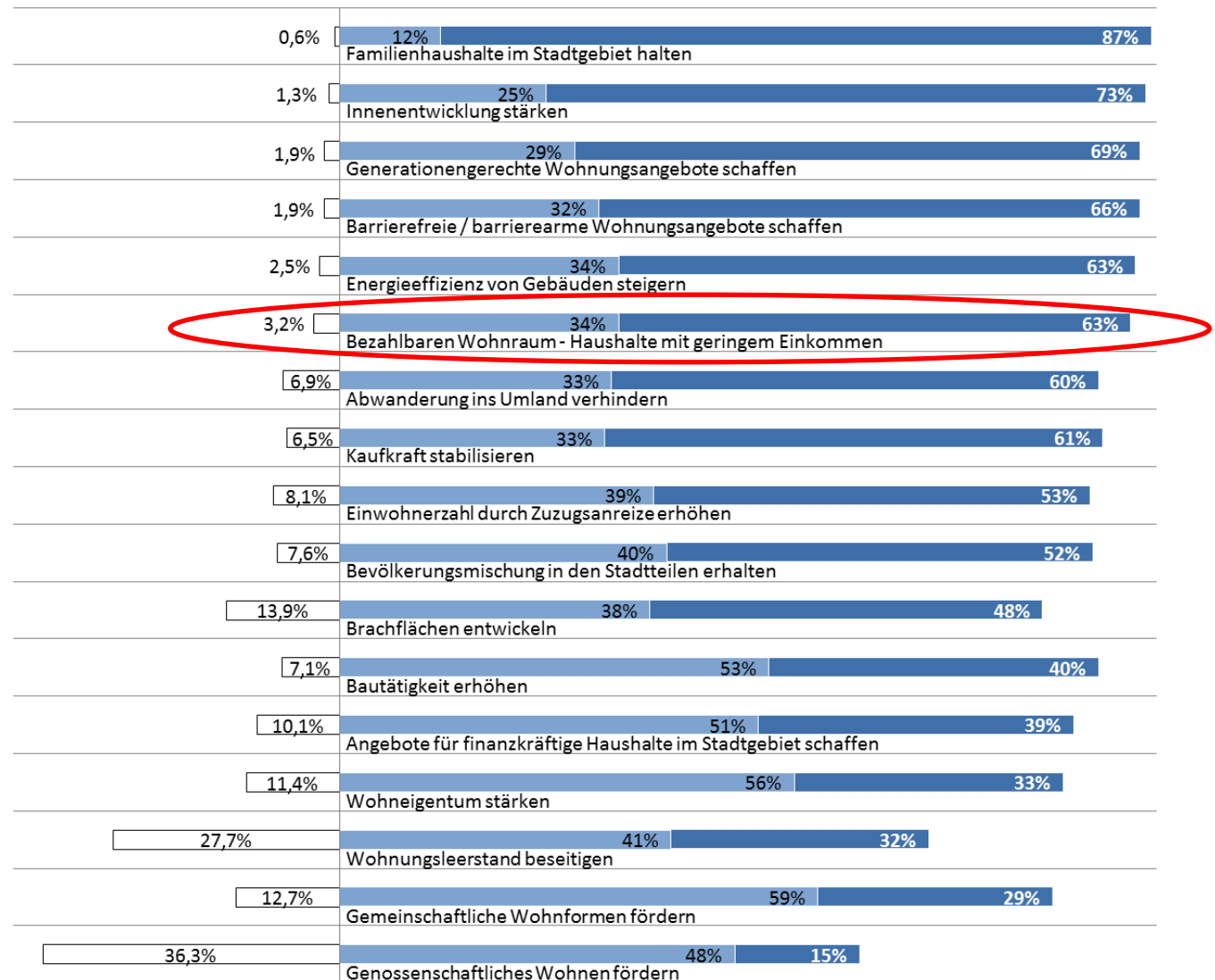


77 Städte	Abs.	in %
Bericht entspricht Kriterien* (●)	23	29,9
Bericht vorhanden, aber... (●)	17	22,1
kein Bericht verfügbar (⊗)	37	48,0

* Arbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung

Quelle: Pätzold (2015): eigne Recherchen und Darstellung

Bedeutung wohnungspolitischer Ziele in den Kommunen



n=154-161

□ keine Bedeutung

■ mittlere Bedeutung

■ hohe Bedeutung

Quelle: Kommunale Wohnraumförderung, Befragung Difu 2013: Kommunen > 20.000 Einwohner



Gestaltungsmöglichkeiten der Kommunen

Voraussetzungen

- ▶ Kenntnisse über den kommunalen Wohnungsmarkt
- ▶ Verständigung über die Ziele kommunaler Wohnungspolitik

Bezahlbares Wohnen heißt was?

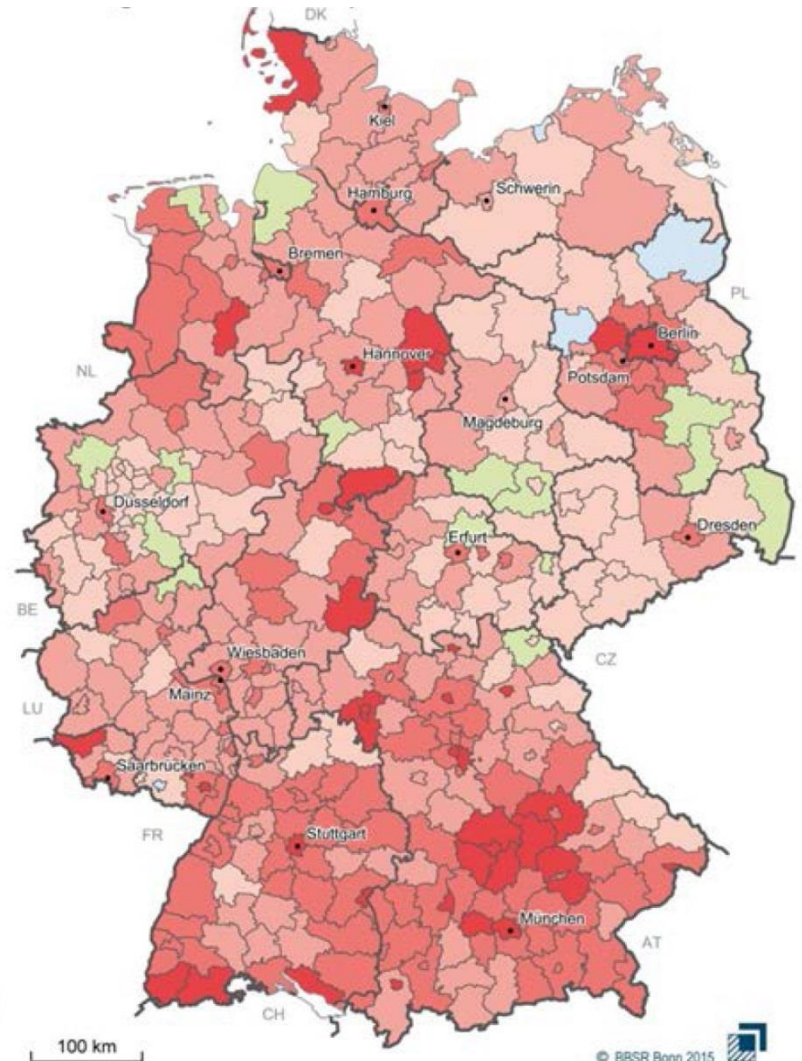
- ▶ Welche Zielgruppen werden gesehen?
 - „Breite Schichten“ der Bevölkerung? (Familien, Mittelschichten, Eigentumsförderung)
 - Sozialschwache und arme Bevölkerungsschichten?
 - Das neue Dienstleistungsprekariat?

Jährliche Entwicklung der Erst- und Wieder- vermietungsmieten 2010-2014 p.a. in %

Zu vermie
100m² 4 Zi
Küche, Dusche
520.-E. Kaltmiete
130.-E. Nebenk
690.-E Miete +
+ Kautioun + Pr
H... T...



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert), 31.12.2013
Bearbeitung: A. Schürt



Quelle: Deutscher Bundestag (2015): Wohngeld- und Mietenbericht 2014, S. 55

Gestaltungsmöglichkeiten der Kommunen

Voraussetzungen

- ▶ Kenntnisse über den kommunalen Wohnungsmarkt
- ▶ Verständigung über die Ziele kommunaler Wohnungspolitik

Bezahlbares Wohnen heißt was?

- ▶ Welche Zielgruppen werden gesehen?

Wohnungspolitischer Instrumentenkasten – kommunaler Wirkungskreis

- ▶ Förderprogramme
 - Kompensationsmittel des Bundes (soziale Wohnraumförderung)
 - Wohnraumförderprogramme der Länder
 - Wohnraumförderung der Kommunen
- ▶ „Verbündete“ – Realisierung der bezahlbaren Wohnungen
- ▶ Erweitertes Spektrum: Von Baulandpolitik bis Mietspiegel

Ergebnisse der Wohnraumförderung der Länder 2006-2012

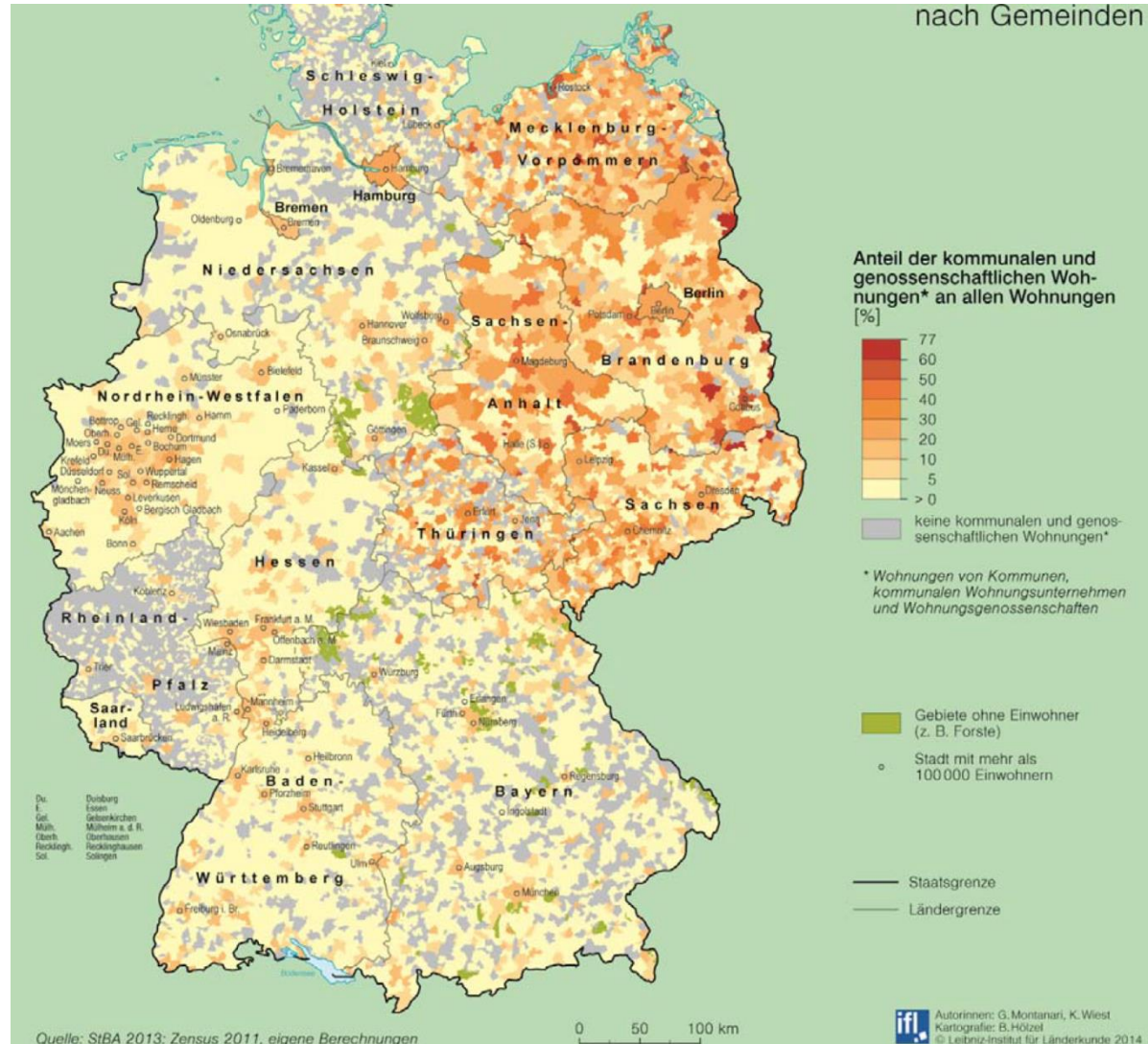
Länder insgesamt	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Summe 2006-2012	
	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	%
geförderte Wohnungen insgesamt, davon	52.405	56.312	72.203	73.286	59.789	52.288	41.111	407.394	100,0
Neubau	22.378	19.828	21.042	23.558	22.233	19.272	15.671	143.982	35,3
Bestandsförderung *)	30.027	36.484	51.161	49.728	37.556	33.016	25.440	263.412	64,7
geförderte Mietwohnungen, davon	31.883	35.664	42.508	41.688	32.670	30.635	26.643	241.691	59,3
Neubau	9.377	9.493	10.477	12.679	11.896	12.174	9.842	75.938	18,6
Bestandsinvestitionen	21.210	26.089	31.838	28.891	20.677	18.360	16.712	163.777	40,2
Erwerb von Belegungsbindungen	1.296	82	193	118	97	101	89	1.976	0,5
geförderte Eigentumsmaßnahmen, davon	20.522	20.648	29.695	31.598	27.119	21.653	14.468	165.703	40,7
Neubau	13.001	10.335	10.565	10.879	10.337	7.098	5.829	68.044	16,7
Bestandserwerb	5.690	7.998	11.018	10.041	8.477	5.891	3.483	52.598	12,9
Bestandsinvestitionen	1.831	2.315	8.112	10.678	8.305	8.664	5.156	45.061	11,1

*) Der Begriff „Bestandsförderung“ umfasst Bestandsinvestitionen wie Modernisierung, energetische Verbesserung und Instandsetzung, den Erwerb von Belegungsrechten bei Mietwohnungen sowie den Erwerb gebrauchten Wohneigentums.

Quelle: Erhebungen der Fachkommission Wohnungsbauförderung/SUBVE Bremen bei den Landesförderinstituten

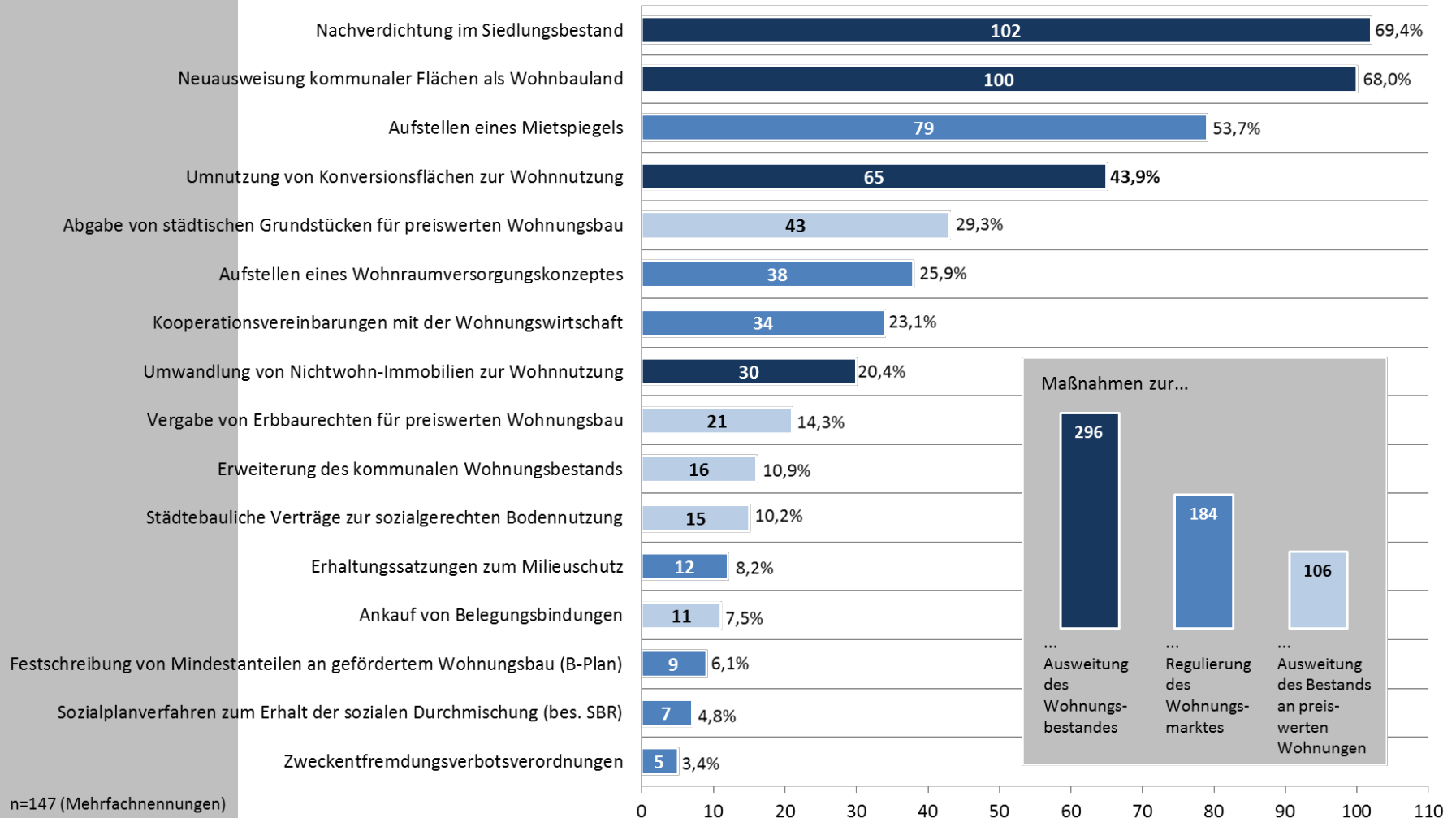
Quelle: Mezler/Seyfried (2014): *Günstiger Wohnraum: Länder stellen sich der Herausforderung*. In: *Bundesbaublatt* 6/2014, S. 14.

Kommunale und genossenschaftliche Wohnungen 2011



Quelle: Montanari, Giulia /Karin Wiest (2014): Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestände in Deutschland, IfL-Nationalatlas (http://aktuell.nationalatlas.de/wohnen-3_03-2014-0.html/)

Wohnungspolitische Maßnahmen in den Kommunen, die nicht an Förderprogramme gebunden sind



Quelle: Kommunale Wohnraumförderung, Befragung Difu 2013: Kommunen > 20.000 Einwohner



Gestaltungsmöglichkeiten der Kommunen

Voraussetzungen

- ▶ Kenntnisse über den kommunalen Wohnungsmarkt
- ▶ Verständigung über die Ziele kommunaler Wohnungspolitik

Bezahlbares Wohnen heißt was?

- ▶ Welche Zielgruppen werden gesehen?

Wohnungspolitischer Instrumentenkasten – kommunaler Wirkungskreis

- ▶ Förderprogramme
- ▶ „Verbündete“ – Realisierung der bezahlbaren Wohnungen
- ▶ Erweitertes Spektrum: Von Baulandpolitik bis Mietspiegel

Was, wo und wie bauen?

- ▶ Baustandards, serielles Bauen, neue Stadtquartiere, Nachverdichtung
- ▶ Innenentwicklung | Außenentwicklung
- ▶ Mischung – europäische Stadt (Nutzungsmischung, soziale Mischung)
- ▶ Dichte – bauliche Dichtewerte, Bevölkerungsdichte (EW/qm), Beziehungsdichten (Interaktion)

Innenentwicklung | Stadtrand | Umland

„Bezahlbarer Wohnraum gehört mitten in die Stadt rein.“
(Markus Lewe, Oberbürgermeister Münster, 2016)



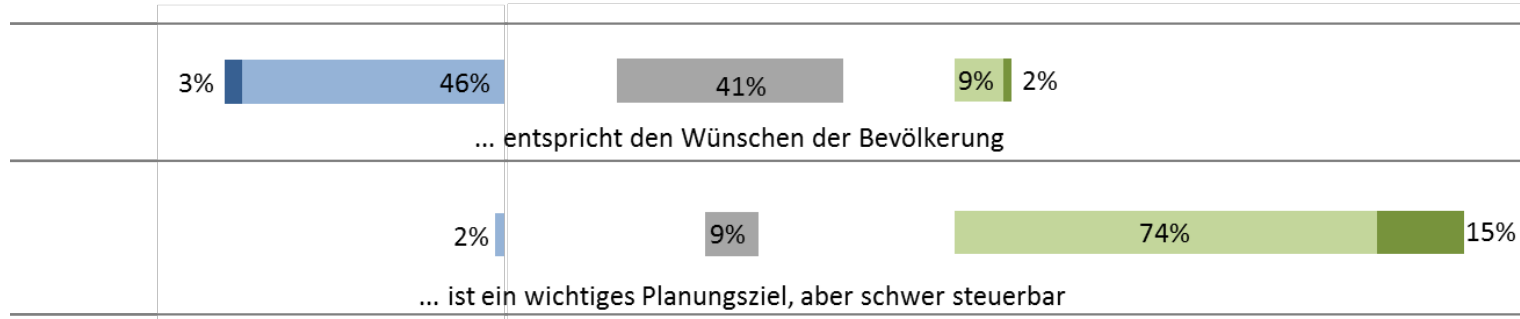
“We're waiting for the city to come to us...”

Quelle: http://woow.phil-sllvn.co.uk/windows/view.php?FolderID=137&ImageID=3405&Pic=carturbansprawl_jpg_1.jpg

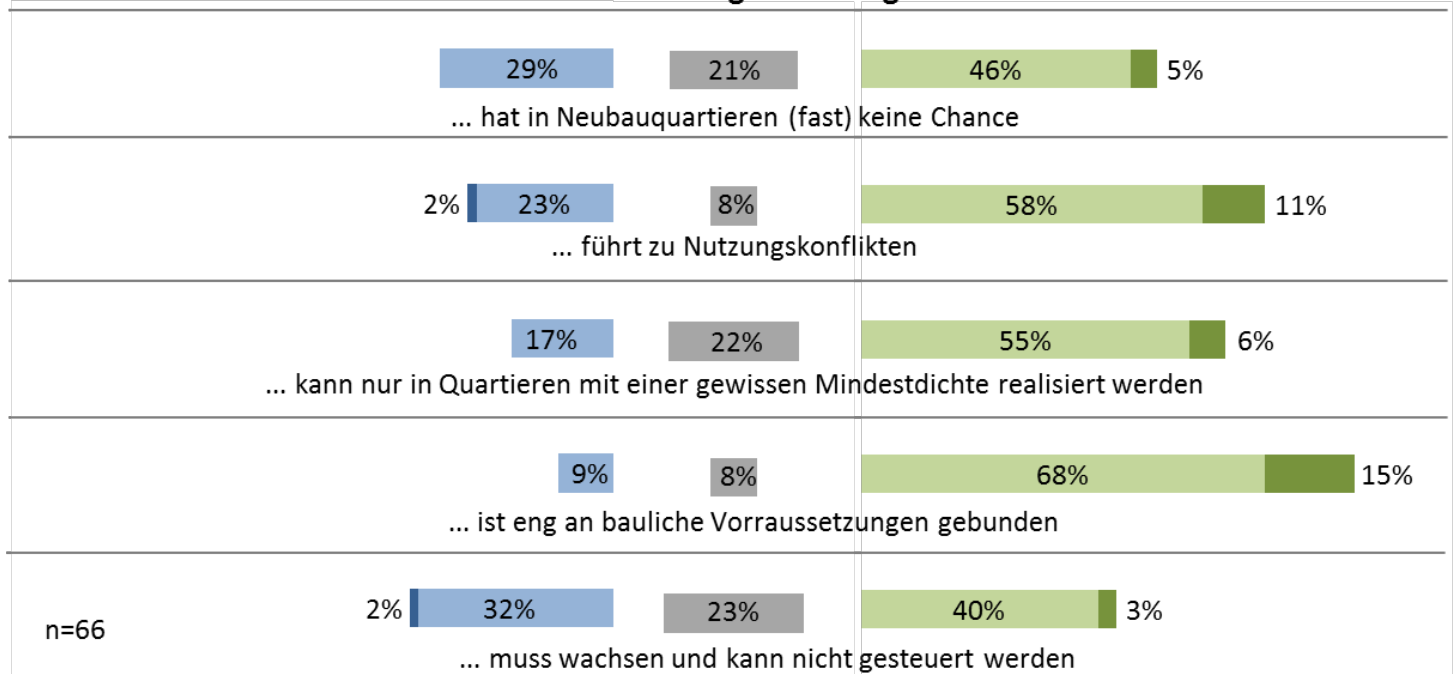


Mischung und Vielfalt

Soziale Vielfalt...



Nutzungsmischung...



■ stimme gar nicht zu ■ stimme eher nicht zu ■ unentschieden ■ 3 stimme eher zu ■ 4 stimme voll zu

Quelle: MBWSV NRW (Hrsg.) (2015) Nutzungsmischung und soziale Vielfalt . Kommunalbefragung NRW.





Schlussgedanken

- ▶ Zuwanderung hat einen Katalysatoreffekt auf die Wohnungspolitik.
- ▶ Die ausgelöste „Bau-Panik“ setzt „Tanker“ in Bewegung (z.B. Berlin: 20.000 WE p.a.) – Steuerbarkeit?!
- ▶ Notwendigkeit der Reflektion des Crash-Kurses im Improvisieren Planungszeiten, Umgang mit Dynamik
- ▶ Bezahlbaren Wohnraum wird es nie genug geben – zu viele Zielgruppen.
- ▶ „Unmöglichkeit“ des preiswerten Bauens – auch praktisches und theoretisches Bauland. Preissteigerungen durch Spekulation! (zahnloses Instrumentarium?)
- ▶ Aber: viele kommunale Modelle setzen ebenfalls an der Vergesellschaftung von „Spekulationsgewinnen“ an!
- ▶ Definition der Rolle der Kommunen im Wohnungsmarkt erforderlich – Daseinsvorsorge, Marktakteur...
- ▶ Ende des „Neoliberalismus“? Argumente für einen starken Staat, auch in Reaktion auf soziale Spaltungen.
Aufgaben und Leistungsfähigkeit des Gemeinwesens

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

