

Bundestagung der BAG Wohnungslosenhilfe e. V. **Wohnungslosenhilfe – mehr als ein Dach über dem Kopf**

Wachstum / Schrumpfung – Auswirkungen auf die Entwicklung des Wohnraumbedarfs in den Regionen **Zusammenfassung / Vortrag FORUM II Wohnen und Prävention 19.11. 2009**

1. Steuerungsprinzipien der Industriegesellschaft

Grundlage der Entwicklung der Industriegesellschaft war das „**Integrationsmodell der Europäischen Stadt**“

Motor der Stadtentwicklung war,

- die Nachfrage nach Flächen und die damit verbundene Bodenwertsteigerung der Grundstücke,
- die Entwicklung der Infrastruktursysteme zur Beschleunigung des Waren- und Geldumlaufs
Eisenbahnsystem, mit der dadurch erzeugten Nachfrage
Automobilbau / Autobahnen und Straßen (verstärkt nach dem 2. Weltkrieg)
heute Internet / Daten und Informationstransfer

Die Entwicklung der Steuerungsprinzipien erfolgte auf 2 Ebenen:

- **Staatliche Ebene** in Abhängigkeit zur wirtschaftlichen Entwicklung und der Interessen der Wirtschaft
- **Kommunale Ebene** Ausgestaltung der Vorgaben der Staatlichen Ebene Kommunale Planungshoheit

Bausteine der Steuerung

- *Recht, Gesetze*
- *Finanzen*, Verteilung Förderung
- *Ressortprinzip der öffentlichen Verwaltung*, diene zugleich der Absicherung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Interessen
- *Sozialer Wohnungsbau*, angestoßen durch das Militär als Teil der Gesundheitspolitik (Licht-Luft-Sonne als Gegenreaktion auf die gesundheitlichen Folgen des Mietwohnungsbaues in den Städten). Zugleich diene er auch als Puffer zwischen Arbeitsmarkt und Wohnungsmarkt
- *Bildung* Verbesserung der Zugangsmöglichkeiten zum Bildungssystem (Frauen, Arbeiter. langsame Auflösung der Klassengesellschaft.
- *Arbeitsmarkt* Integrationsfaktor Nr. 1, Teilhabemöglichkeit an der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung

Die politische Steuerung der Prozesse erfolgte über die Verteilung der Zuwächse

Diese Steuerungsprinzipien funktionieren bei fehlendem Wachstum nicht, mit gravierenden Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und die Wohnungsmärkte.

2. Veränderungen im Wohnungsbestand / Demografischer Wandel

40 Mio Wohnungen Bestand BRD

45% Selbstnutzer, 30% Mietwohnungen, 25% gewerbliche Vermieter

2.75 Mio WE Eigentümer **kommunale Wohnungsbaugesellschaften**

3,5 Mio WE öffentlich geförderte Mietwohnungen

- Dramatische **Abnahme** der Mietwohnungen mit Sozialbindungen **Auslaufen der Bindungen** durch Fristablauf (NRW bis 2030, Rest 25% des derzeitigen Bestandes)
- **Verkauf** des öffentlichen Wohnungsbestandes an Finanzinvestoren (Beispiel Dresden, NRW LEG Wohnungsbestand. Verkauf von Sozialwohnungen öffentlicher und privater Eigentümer wie z. B. Bergbau, Bahn)
- **1,86 Mio WE** Wohnungsverkäufe 1999 – Mitte 2008
530 000 WE Bund und Länder (NRW 100 000 WE Verkauf Wohnungen LEG 2008)
360 000 WE Kommunen (Beispiel Dresden)
80 % Verkauf an ausländische Investoren
- **Kaum Förderung** des Neubaus von Sozialwohnungen
- **Fortfall der Gemeinnützigkeit**
- **NRW Aufhebung der Zweckbindung des Wohnungsvermögens (geplant)**
185 Mrd € bisher zweckgebunden für die Wohnungsbauförderung
Umwandlung in Eigenkapital NRW-Bank Nutzung der Wohnungsbaumittel für andere Förderzwecke (Privatisierung von Volksvermögen zur Eigenkapitalbildung der Bank)

Regional sehr unterschiedliche Auswirkungen verstärkt durch den demografischen Wandel

Nachfrage verändert sich:

*ab 18 Jahre
30 -45 Jahre*

Preiswerter Geschößwohnungsbau
Eigentumsbildung Gesamtzahl der Nachfrager bricht ein, damit die Nachfrage nach Gebrauchtimmobilien und Einfamilienhäuser, Nachfrage nach neuen Wohnformen, Mehrgenerationenhäuser, Wohnen in Gemeinschaften
Altengerechtes Wohnen

ab 60 Jahre

3. Konsequenzen für die Wohnungsmärkte

Entscheidende Größe für die regionale Entwicklung ist der Zuwachs der Anzahl der Haushalte

- Problem Geschosswohnungsbau- fehlender Neubau, ohne Förderung Neubau von Geschosswohnungen kaum möglich
- Zunahme der Haushalte nur in einigen Regionen
- Probleme der Versorgung mit Wohnraum des unteren Einkommensdrittels der Bevölkerung und bestimmter Nachfragegruppen (Kosten)
- Einbruch der Nachfrage nach Einfamilienhäusern, besonders in Landkreisen

Situation NRW

Defizitregionen	fehlende Geschosswohnungen (Rheinschiene, Hochschulstandorte Aachen, Münster)
Überhangregionen	Wohnungsüberhänge (Ruhgebiet, Landkreis Höxter, Sauerland)

Probleme in Überhangregionen

Geschoßwohnungen	Investitionen in den Bestand unterbleiben, weiterer Imageverlust der Stadtquartiere, Einbindung und Interesse der Einzeleigentümer am Stadtumbau nicht vorhanden
Einfamilienhausgebiete	Nachfrage nach Gebrauchtimmobilen bricht ein (Werteverfall, Demografischer Wandel Anzahl der Nachfrager, Gruppe der 30-40jährigen) Entwicklung der Alterseinkommen? (Rente mit 67, Altersversorgung, Wirtschaftskrise) Alterssicherung über Wohneigentum funktioniert nur noch teilweise. Unterhaltung der Gebäude kaum noch finanzierbar (Nebenkosten, Energiekosten)

4. Handlungsmöglichkeiten

Unterschiedliche Bedingungen – **Schrumpfung Wachstum** - erfordern unterschiedliches Denken, Instrumente und Vorgehen

- **Beobachtung** des Wohnungsmarktes zwingend erforderlich
- **Politische Akzeptanz** – Schrumpfung als Chance begreifen

Ohne öffentliche Steuerung und Investitionen in den Bestand ist eine nachhaltige Entwicklung nicht möglich,

dies erfordert:

- *Personal* für die Entwicklung integrierter Handlungskonzepte mit den handelnden Akteuren, Einbindung der Eigentümer und die Förderung der Kommunikation unter den Akteuren. (Problem Haushaltslage, Fortfall von Stellen und damit fehlt qualifiziertes Personal in den Verwaltungen)
- *Analyse* der Zukunftsfähigkeit der Wohnquartiere
- *Integrierte Handlungskonzepte* einschl. *Kommunikationskonzept*
- *Beteiligung der Kommunalen Wohnungsunternehmen*. Förderung langfristiger Konzepte, um gesellschaftlichen Mehrwert zu erzeugen. (Beispiel Hamburg)
- *Investitionen ins Wohnumfeld, Frei- und Grünflächen*. Neue Stadtlandschaften, strategische Funktion von Grün- und Freiflächen

Funktion und Zukunftsfähigkeit der Stadtquartiere analysieren und bestimmen

- Analyse der Quartiere in der Wohnungsmarktregion
- Abriss bei großen Flächenüberhangen unvermeidbar.
- Investition in den Bestand durch die Eigentümer nur bei guten Wohnumfeld erreichbar. (Strategische Funktion von Grün und Freiflächen)
- Ankauf von Gebäuden und Grundstücken zur Steuerung der langfristigen Entwicklung der Stadtquartiere

5. Fazit

Umbruchsituation ähnlich wie vor 100 Jahren

Finanzkrise der öffentlichen Haushalte führt politisch gewollt zur Deregulierung der Wohnungsmärkte und zum Verlust der Steuerungsmöglichkeiten durch die Städte

Eine sozialgerechte Bodennutzung ist nur durch öffentliche Steuerung möglich

Stadtumbau durch integrierte Handlungskonzepte erforderlich

Chancen nutzen - Neues Denken und politische Akzeptanz der veränderten Bedingungen für die Steuerung erforderlich

Grundlagen / Informationen

„ Zukunft des Wohnens in NRW“

Drucksache 14/1825 Landtag NRW 11.3.2009

BBR – Berichte Kompakt 03/2008

„Neue Trends beim Handel von Wohnungsportfolios in Deutschland“

Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung

„ Mehr Stadt für weniger Menschen“ – Grundsätze und Bausteine zur Förderung

„Stadtumbau West“ www.dasl.de

„Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebotes in NRW bis 2025“

Gutachten: Pestel Institut für Systemforschung

„Entwurf der Gesetzes zur Umsetzung der Förderalismusreform im Wohnungswesen, zur Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.BANK und zur Änderung anderer Gesetze“ Landtag NRW

Dieckmann Stand 12/2009