Neue Wohnungsnot und Gentrifizierung?

Was tun die anderen?

Beispiele kommunaler wohnungspolitischer Strategien

Stadtteilkonferenz Vorderer Westen am 20.9.2014

Monika Wiebusch

Inhalt

1	Neue Wohnungsnot / Gentrifizierung?
2	Beispielstädte und deren unterschiedliche Schwerpunkte
3	Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Aktuell beobachtete Entwicklung

- Hohes Aussenwanderungssaldo: 2012/2013: > + 400.000
- Weiterer Anstieg des /Kopf-Wohnflächenverbrauchs
- Wachsende Studentenzahlen
  Wohnungsengpässe in Universitätsstädten
- Steigende Neubauzahlen nach historischem Tiefpunkt in 2009
  - Neubau überwiegend freifinanziert in ET-Maßnahmen (z.T. vermietet)
  - Geringer Zubau im preisgünstigen Segment (sozialer Wohnungsbau)
- => (drastisch) steigende Mieten und Kaufpreise in einigen Groß- und Universitäts-Städten
- => Gentrifzierungs-Prozesse,
  Verdrängung von Bewohnern mit geringerem Einkommen

Was tun die anderen?

- Universitätsstädte:
  - Aachen (240.086 EW), => langfristiges Wachstum
  - Darmstadt (147.925 EW) => langfristiges Wachstum
  - Oldenburg (158.658 EW) => langfristiges Wachstum

- Stadt ohne Wachstumsperspektiven:
  - Hamm (176.440 EW) => langfristig Bevölkerungsrückgang

- Stadt mit spezifischen Entwicklungszenarien:
  - Leipzig: (2012: 520.838 EW) => Wachstum od. Schrumpfung?
    => große Unterschiede in den Vorausschätzungen Land / Stadt
    => intensive Diskussion über Gentrifizierung

Städtevergleich	Kassel	Aachen	Darmstadt	Oldenburg	Hamm	Leipzig
Lage	Nordhessen, Alleinlage,	NRW Grenzlage, Euregio,	Südhessen, Ballungsraum Rhein/Main/ Neckar	Nieder-sachsen, Alleinlage	NRW Östliches Ruhrgebiet	Sachsen, Ballungsraum Leipzig / Halle
Fläche (qkm)	107	160	122	100	225	298
Einwohner (2012)	192.874	240.086	147.925	158.658	176.440	520.838
Bev. Dichte (EW/qkm)	1.806	1.493	1.211	1.514	779	1.752
Wanderungs-saldo: (Stadtinfo)	+1.300; Tendenz leicht steigend	+1.400, wie Vorjahr	+10.000 2008-2012			+10.000/a seit 2011 2032: 598.000 (614.000)
Bevölkerungs-vorausber. des jew. Landes	2000 – 2009: geringfügig +; 2009 - 2050: -4%	2011 - 2030: 0,7%	2000-2009; +3,7%; 2009 - 2050: 9%	2009 - 2030: +5,3%	2011 - 2030: -2%	2011 - 2025: +1,3% / -3,7%
Mietspiegel	nicht vorhanden	qualifiziert 2013/14	qualifiziert, 2014/15	nicht vorhanden	qualifiziert, 2014/15	einfacher Mietspiegel, 2012
Universität	seit 1971; 22.800 Stud.	diverse; 50.000 Stud.	diverse, ca. 40.000 Stud.	seit 1974; 12.700 Stud.	Fachhoch-schule	diverse; 37.000 Stud.

Was tun die anderen? Aachen #1

- Kommunale Baulandpolitik
  - Baulandbeschluss (kommunales Baulandmanagement)
    - Planungsrecht für Projekte > 5.000 qm Grundstück nur wenn
      - Flächen im Eigentum der Stadt
      - der Stadt 25% der Fläche zu Bauerwartungslandpreisen verkauft werden => Verkauf zu Sonderkonditionen an Familien (Kinderrabatt)
  - Aachener Modell (2000)
    B-Pläne: städtebauliche Verträge und Bürgschaften für:
    - 20% sozialer Wohnungsbau;
    - bei hohen Einstandspreisen, soz. Wohnungsbau auf preiswerteren Alternativgrundstücken
  - B-Pläne Innenstadt: z.T. Festsetzung von Wohnen ab 2.OG

Was tun die anderen? Aachen #2

- Wohnungsneubau
  - Kontinuierlicher Zubau im Sozialen Wohnungsbau über die Jahre – reicht jedoch nicht aus
- Bestandssicherung
  - Städtebauliche Gebote
    - Werden nicht systematisch eingesetzt, zu kompliziert und aufwändig
  - Zweckentfremdungsverbot
    - Zweckentfremdung wird nicht als Problem gesehen,
      Problem ist der fehlende preiswerte Wohnraum
- Transparenz am Wohnungsmarkt:
  - Jährliche Wohnungsmarktberichte
    - Bevölkerungsprognose, Nachfrage / Angebot, Preisentwicklung
  - Qualifizierter Mietspiegel

Was tun die anderen: Darmstadt #1

- Wohnungspolitische Strategie:
  - Neubau:
    - Intensive Nachverdichtung und Neubau / Umbau auf Konversionsflächen
    - Forcierter Neubau von Sozialwohnungen:
      Vertrag mit städtischer und anderen Wohnungsbaugesellschaften zum Neubau von Sozialwohnungen (Ankauf von Belegrechten ist zu teuer)
  - Bestandssicherung
    - Mietpreisbremse: Reduzierte Kappungsgrenze geplant
    - Fehlsubventionierungsabgabe wird zur Finanzierung von neuem sozialen Wohnungsbau genutzt
    - Städtebauliche Gebote werden (noch?) nicht strategisch eingesetzt

Was tun die anderen: Darmstadt #2

- Transparenz am Wohnungsmarkt
  - Qualifizierter Mietspiegel

Was tun die anderen: Oldenburg

- Wohnkonzept 2025
  - Städtebauliche Instrumente auf der Ebene der Siedlungstypen
    - Bestandsschutz für spezifische Siedlungstypen (keine Nachverdichtung)
    - Stadtteilzentren und Radialen => Verdichtung III-IV Geschosse
    - Definition von Neubaubereichen / Schwerpunkt auf Maßn. im Bestand
    - Städtebauliche Verträge
      - zur Festlegung von Anteilen sozialer/günstiger Wohnungsbau
  - Wohnungswirtschaftliche Instrumente
    - Strategien für Wohnen im Alter (Barrierefreier Umbau und Neubau in den Quartieren; Wohnungstauschbörsen)
    - Kooperationen zwischen den Akteuren (Immobilienkreis)
  - Beratungsangebote zu Finanzierung und Förderung (Bund/Land)
- Transparenz am Wohnungsmarkt:
  - Kein Mietspiegel,

Was tun die anderen: Hamm #1

- Handlungskonzept Wohnen und Pflege 2025
  - Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen 2015 (2005)
  - Bedarfsermittlung hinsichtlich
    - Veränderter Perspektiven (Bevölkerungsentwicklung).
    - Quantität und Qualität in Bestand und Neubau,
    - Veränderungen im Infrastrukturbedarf
  - Abgleich mit FNP für Flächenplanungen (2025)
    - Monitoring zur Bauleitplanung: Begründung erforderlicher Wohnbauflächen
  - Weitere Fragestellungen:
    - Potenziale im Bestand, Bedarf Neubau, Baulandmobilisierung
    - Anforderungen spezieller Nachfrager-Gruppen, neue Wohnformen
    - Umgang mit wachsendem Wohnungsleerstand

Was tun die anderen: Hamm # 2

- Transparenz am Wohnungsmarkt
  - Qualifizierter Mietspiegel
  - Beteiligungsprozess am Handlungskonzept Wohnen und Pflege:
    - Wohnungswirtschaft, Genossenschaften, Einzeleigentümer,
    - Verbände,
    - Banken,
    - Pflegedienste
    - Allgemeine Öffentlichkeit

Was tun die anderen: Leipzig #1

- Nach der Wende: Erheblicher Bevölkerungsverlust und Leerstände in Grossiedlungen und unsaniertem Gründerzeitbestand
- Vorreiter und Modellstadt für qualifizierten Rückbau
- Große Gründerzeitquartiere, mittlerweile umfangreich saniert
- Heute:
  - Anhaltende Zuwanderung, steigende Nachfrage
  - Vermehrte Neubau- und Umnutzungsprojekte,
  - Moderat / stark (?) steigende Mieten,
    (Bestandsmieten ab 3,00 €/qm, Neubau bis > 10,00 €/qm)
  - Gleichzeitig weiter erhebliche Leerstände und Sanierungsbedarf

Was tun die anderen: Leipzig #2

- Wohnungspolitische Kontinuität:
  - Stadtentwicklungsplan Wohnen und Stadterneuerung (umfangreiche Leerstände) (2000)
  - Wohnungspolitische Konzepte
    - 2002 Schwerpunkt Schrumpfung und Rückbau
    - 2009 Übergang zu einem sich konsolidierenden Wohnungsmarkt
- Aktualisierung 2014/2015: Wohnen in der wachsenden Stadt
  - Unklarheit über die weitere Entwicklung
    Diskussion unterschiedlicher Szenarien von Schrumpfung – Wachstum
  - Wie kann der Wohnungsmarkt so entwickelt werden, dass die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen und Wohnungsmarktsegmente (preisgünstig, Selbsthilfe, gehobene Nachfrage) berücksichtigt werden?

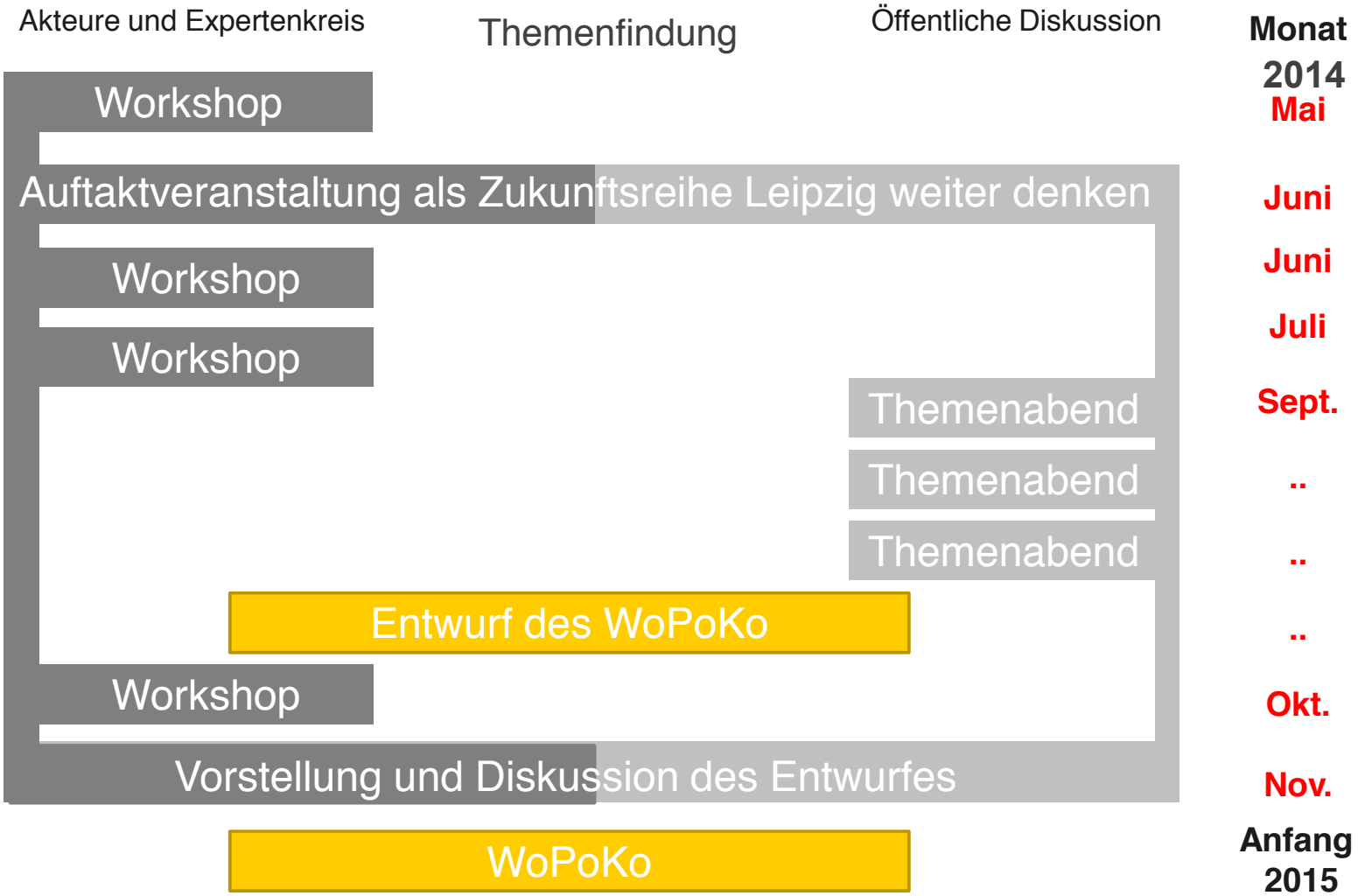
Was tun die anderen: Leipzig #3

- Wohnungspolitischer Beteiligungsprozess:
  - Gemeinsame öffentliche Auftaktveranstaltung
  - 3 Themenabende für die **Öffentlichkeit**
  - 4 **Akteurs- und Experten-Workshops**
    Wohnungswirtschaft, Genossenschaften, Banken, Baugruppen, Makler, Verbände, private Eigentümer, Mieterverein

  - Gleiche thematische Ebene für Fach- und allgemeine Öffentlichkeit:
    - Themenfindung, Definition Handlungsbedarf
    - Ideen und Lösungsansätze
  - => Entwurf des Konzeptes durch Verwaltung
  - Gemeinsame öffentliche Veranstaltung
    - Diskussion des Verwaltungs-Entwurfs

Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt (13.2.2014):

Erarbeitung Wohnungspolitisches Konzept Leipzig



Zusammenschau und Schlussfolgerungen:

- Einzelmaßnahmen helfen nicht
- Erforderlich sind
  - **Gesamtkonzept** mit strategisch abgestimmten Einzelmaßnahmen,
    - Gleichbehandlungsgrundsatz: Einzelmaßnahmen müssen aus Strategie abgeleitet werden
  - Abgestimmter – möglichst nicht zu aufwändiger – **Instrumentenmix**
  - **Langer Atem**
    - Kontinuität über Jahre und über Zeiten ausgeglichener Wohnungsmärkte
    - Besonders Baulandpolitik braucht Kontinuität
    - Einzelmaßnahmen greifen erst mit Verzögerung
  - **Transparenz**: verlässlicher Überblick über die Mietenentwicklung, als eine Grundlage für gemeinsames Verständnis der Situation

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit