Gemeinwohl beginnt beim Boden – kommunale Aufgabenfelder im Handlungsfeld Wohnen

Fachkongress „Wohnen im Blick“ | 2. Juni 2022

Deutsches Institut für Urbanistik
Ricarda Pätzold

Schlaglichter zur Wohnungsfrage…

- „Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit […] Eigentum verpflichtet! Das steht im Grundgesetz, und daran müssen sich auch Finanzinvestoren und Spekulanten halten.“ (Katarina Barley, 06. 04. 2019)
- „Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit.“ (Bundesinnenminister Horst Seehofer, 30.01.2020)
- „Wohnen ist eine der großen sozialen Fragen unserer Zeit“ (Olaf Scholz, 10. Juni 2021)
- „Wohnen darf nicht länger eine soziale Frage sein“ (Bundesbauministerin Klara Geywitz, 28. April 2022)
- „Niemand soll mehr als 30 Prozent des Einkommens für die Miete bezahlen“ (Berlins Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey, 28.05.2022)

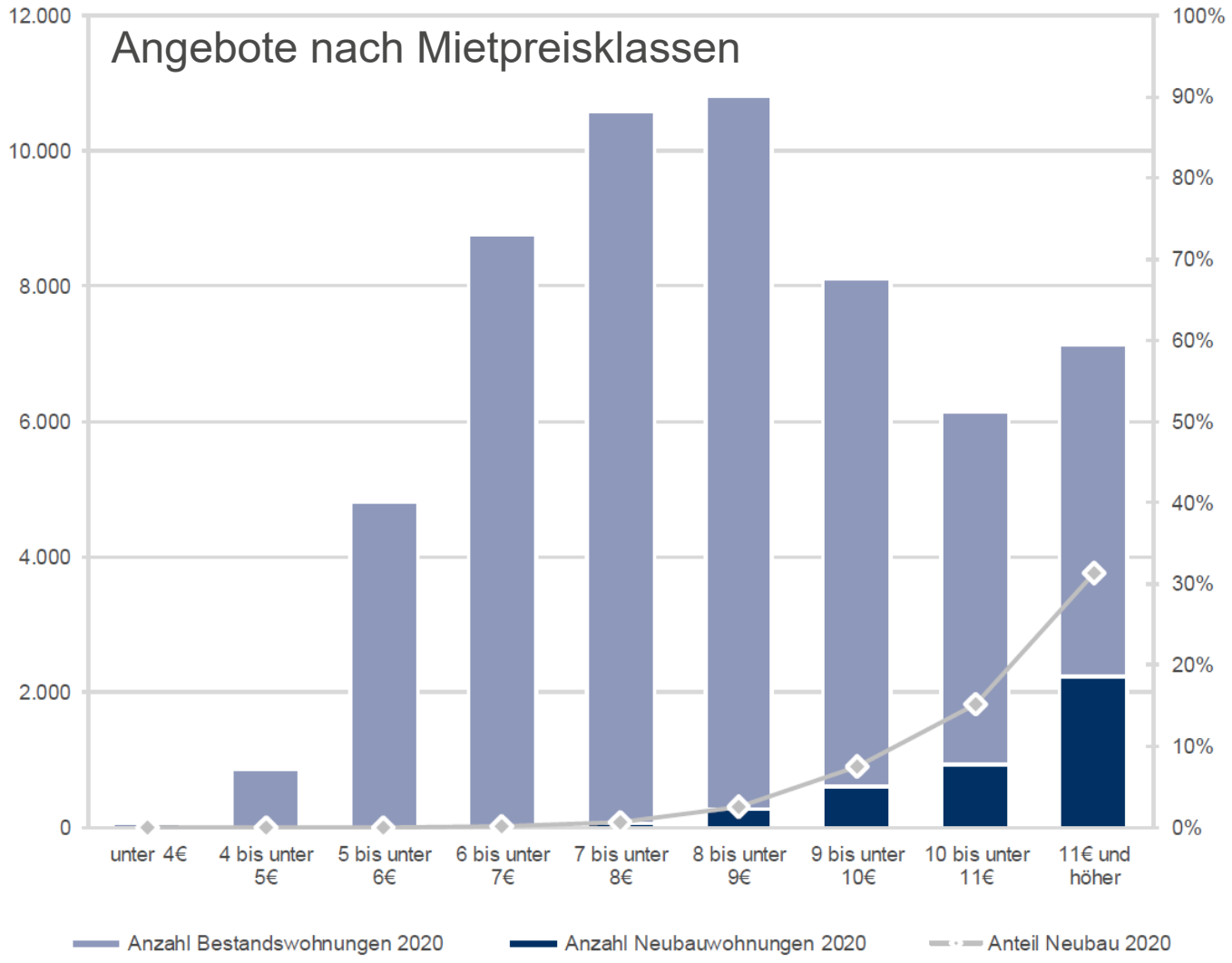
Quellen: https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/DE/2020/01/kongress-bauen.html, https://taz.de/Deutschlandweite-Mietenproteste/!5586038/, https://www.iwkoeln.de/studien/iw-analysen/beitrag/pekka-sagner-maximilian-stockhausen-michael-voigtlaender-wohnen-die-, neue-soziale-frage.html, https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/wohnungsbau-bundesregierung-2028348, https://www.zdf.de/nachrichten/politik/wohnungsbau-ziel-geywitz-100.html, https://plus.tagesspiegel.de/berlin/wir-nehmen-diesen-volksentscheid-sehr-ernst-berlins-regierende-burgermeisterin-franziska-giffey-im-interview-492165.html

Unterschiedliche Perspektiven auf ein Problem..

„Ist Wohnen die soziale Frage unserer Zeit? Nach der Durchsicht der zahlreichen Statistiken und Analysen muss man dies wohl verneinen. Zwar gibt es Haushalte, die einen merklichen Anstieg der Wohnkostenbelastung verzeichnen. Zahlenmäßig ist diese Gruppe allerdings zu klein, um daraus eine gesamtgesellschaftliche soziale Frage abzuleiten.“ (Sagner/Stockhausen/Voigtländer 2020)

Quellen: https://www.mieterbund-schleswig-holstein.de/4-all

Welcher Wohnraum ist für wen bezahlbar?



Quelle: IB.SH Wohnungsmarktbeobachtung (2022): Wohnungsmarktprofil 2021 – Schleswig-Holstein, S. 13.

Ein Land – verschiedene Wohnungsmärkte

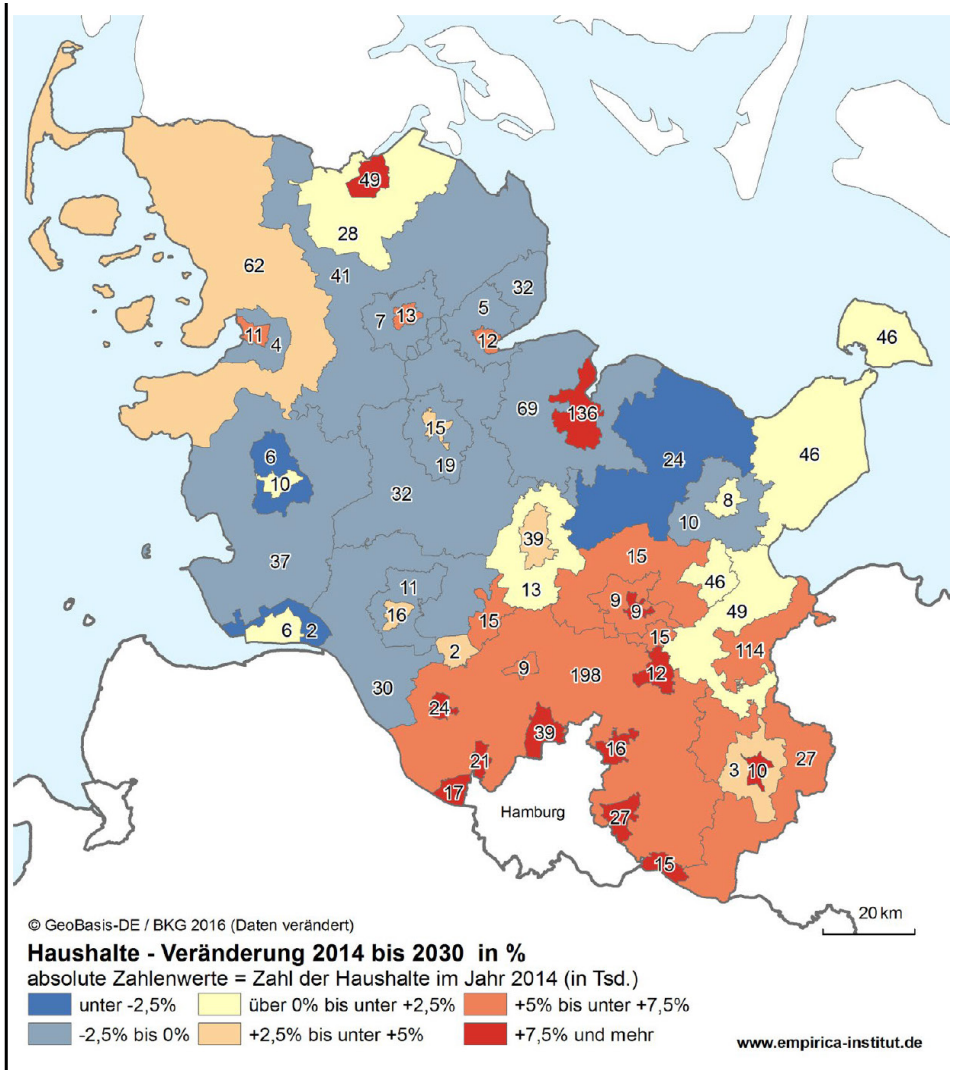
„Wohnungsmarktprobleme“

… treten regional unterschiedlich auf

… treffen unterschiedliche Zielgruppen

… werden unterschiedlich rezipiert

… machen unterschiedliche Zielsysteme (Markt- und Sozialgut) deutlich



Quelle: Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2030 (2017), S. 4.

Deutsches Institut für Urbanistik

Instrumentenkasten – Steuerung des Beeinflussung des Wohnungsmarktes

(Kosten, Angebot, Zugänglichkeit, Transparenz)

- Bodenvorratspolitik
- Bodenfonds
- Eigentumsförderung
- Belegungsvorschriften
- Umzugsmanagement
- Serielles Bauen
- Wohnungsbauprämie
- Baustandards (z.B. EnEV)
- Baugebot
- Grundsteuer C
- Vorkaufsrecht
- interkommunale Zusammenarbeit
- Wohnraumförderung
- Erbbaurechte
- Kosten der Unterkunft
- Baukindergeld
- Mietpreisbremse
- Mieterschutzgesetze
- Kommunale Wohnungen
- Erwerb von Belegrechten
- Baulandmobilisierung
- Konzeptvergabe
- Wohngeld
- Mietspiegel
- Mietendeckel
- Mitarbeiterwohnen
- Modernisierungsförderung
- Share Deals
- Baulandmodell
- (Preislimitiertes) Vorkaufsrecht
- Wohnungsmarktbeobachtung
- Soziale Erhaltungssatzung
- Enteignung
- Sonder-Afa
- SEM | IEM
- Landesbauordnungen
- Grundsteuer

difu
Deutsches Institut
für Urbanistik

Städtische Wohnungsmärkte

Problem: Steigende Mieten

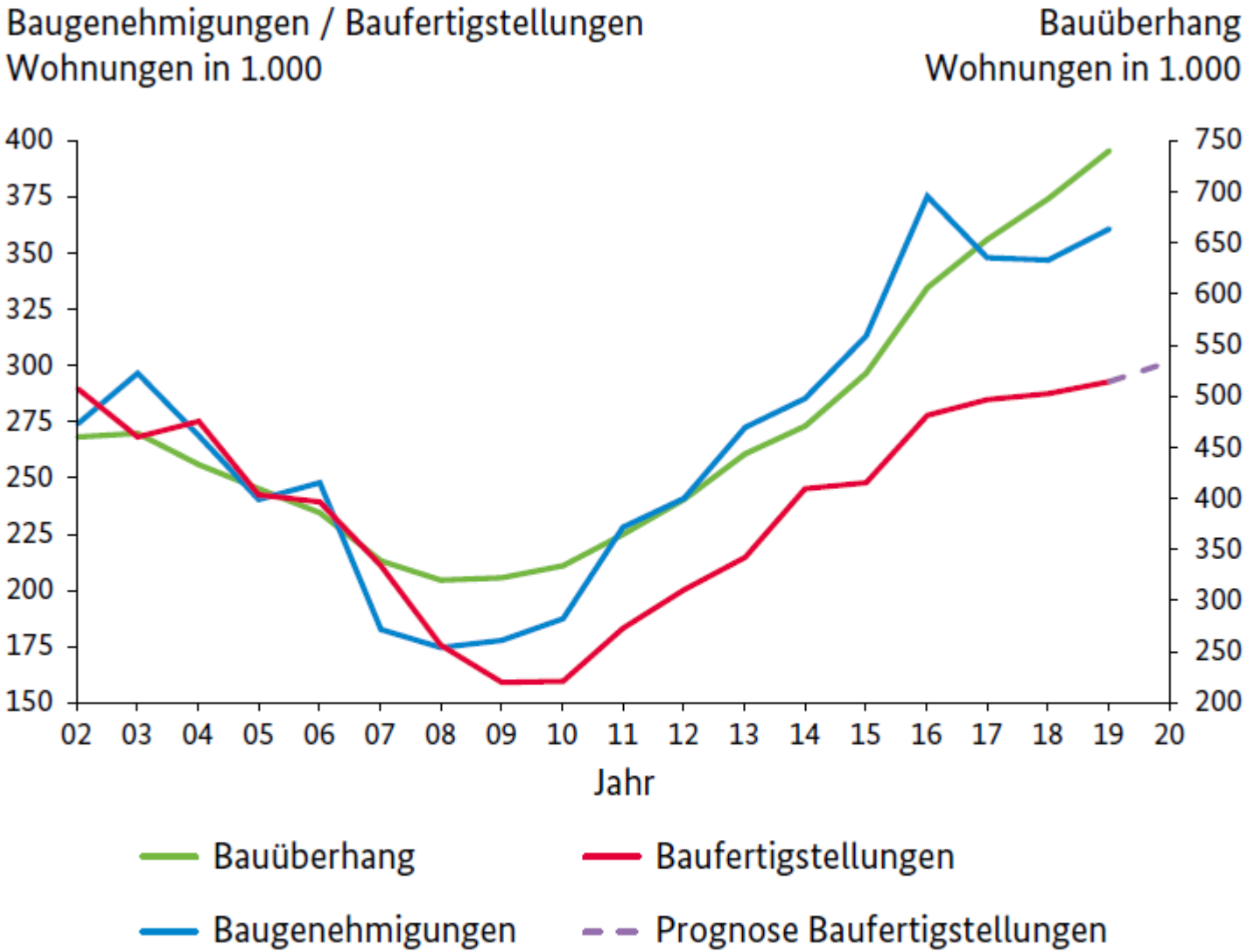
- Es werden zu wenig Wohnungen gebaut
- Es werden zu teure Wohnungen gebaut

1. Antwort: Bauen | Bauen | Bauen + Standards und Regulierungen abbauen
2. Antwort: Ausweisung von Bauland („Badewanne statt Waschbecken“)
3. Antwort: Verringerung der individuellen Wohnfläche (Fußabdruck)

= Quantitative Antworten

Wer baut die Wohnungen und genügen die Wohnungen den qualitativen Anforderungen?

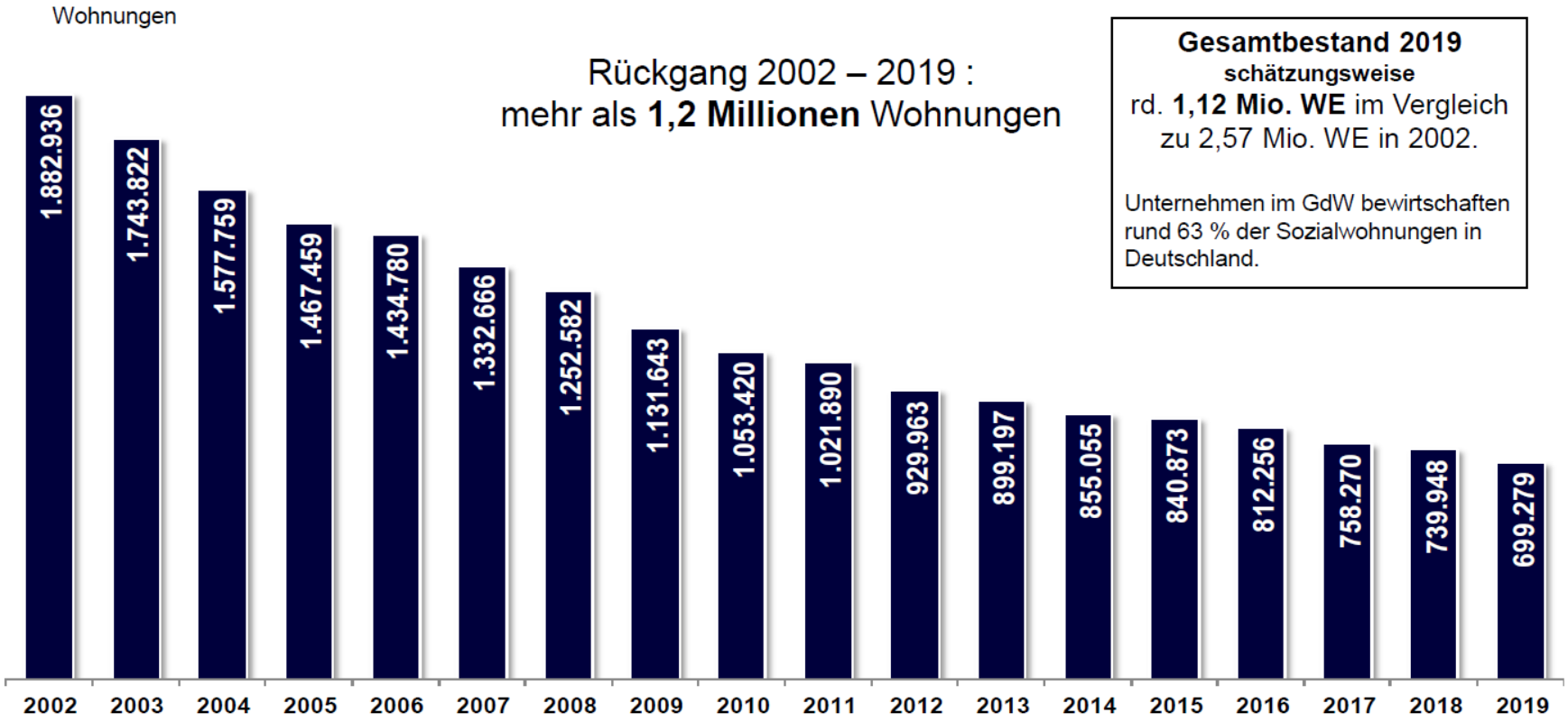
difu
Deutsches Institut
für Urbanistik



Quelle: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2021): Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2021

Geförderte Wohnungen

Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung
bei den Unternehmen im GdW



Quelle: https://www.gdw.de/pressecenter/pressemeldungen/wohnungswirtschaft-bleibt-trotz-corona-krise-verlaessliche-partnerin-ihrer-mieter-und-stabilitaetsanker-fuer-die-wirtschaft/

Wir leben länger, wir werden relativ gesund alt, wir haben weniger Kinder…

Wie möchten wir wohnen?

Sinkende Haushaltsgrößen

- Geburtenzahl ▼ | Scheidungen ▲ | Lebenserwartung ▲
  Lebensorte, Vereinzelung, Gemeinschaftsbedürfnisse

Arbeitswelt im Wandel

- Befristete Arbeitsverhältnisse ▲ | Flexibilität ▲ | Doppelverdiener-Eltern▲
  Existenzsicherung, Sinnstiftung, Work-Life-Balance

Demographischer Wandel

- Rentner:innen ▲ | Gesundheit ▲ | Hochaltrigkeit ▲
  Selbstständigkeit, Autonomie, Integration der Generationen

Multiplikation der Lebensstile

- Neue Familienbeziehungen, Wertegemeinschaften

Der ewige Konjunktiv?

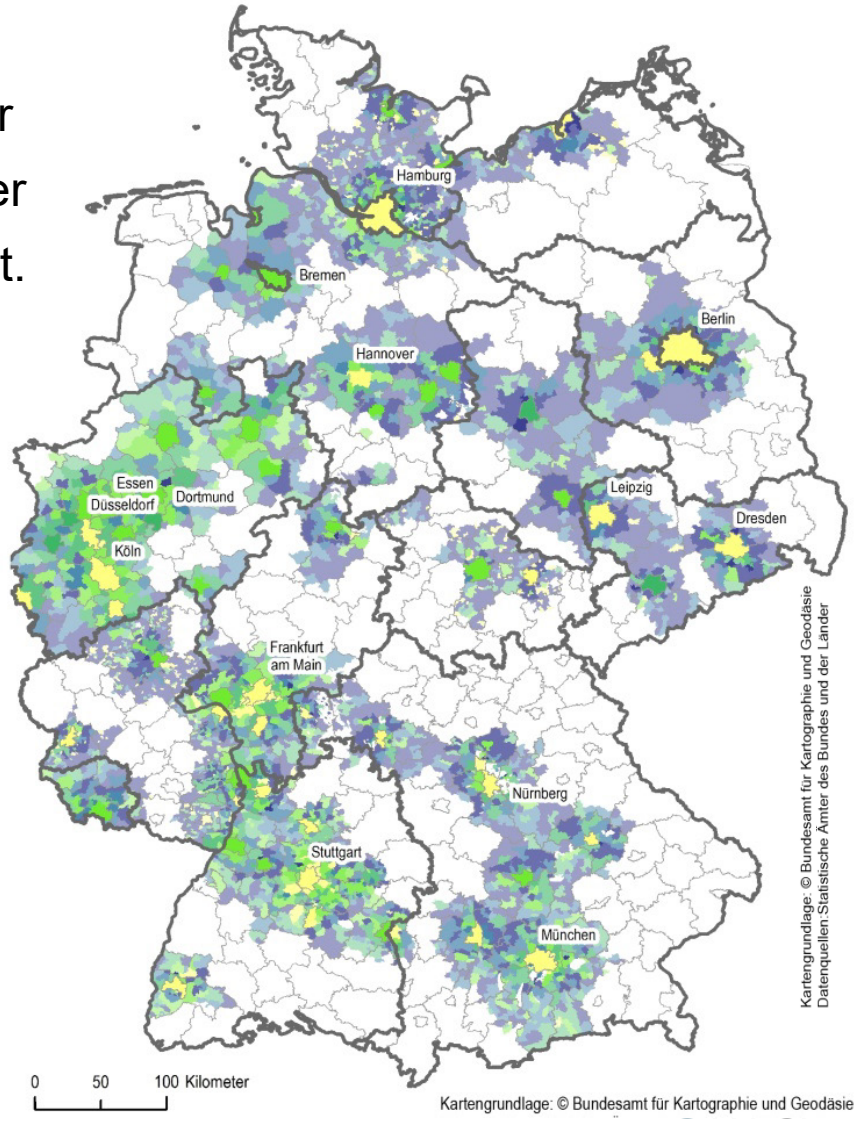
„Das soziale Zusammenleben der Menschen **müsste** neu ermöglicht werden. Die in ihren Sozialbeziehungen ausgedünnte Kleinfamilie stellt eine ungeheure Arbeitsintensivierung dar. Vieles, was gemeinsam über mehrere Familien leicht(er) gelöst werden kann, wird, wenn man ihm allein gegenüber steht, zu einer Dauerüberforderung. Das beste Beispiel hierfür sind wohl die Aufgaben und Sorgen der Elternschaft. Doch mehrere Familien übergreifende Lebens- und Unterstützungszusammenhänge werden meist schon durch die *Wohnverhältnisse* ausgeschlossen. Die berufliche Mobilität und der Trend zum Single-Dasein sind bereits Beton geworden. Die Wohnungen werden kleiner. Sie bleiben ganz auf die individuelle Familienmobilität zugeschnitten. Daß mehrere Familien zusammenziehen und zusammen mobil sein wollen, bleibt von Grundriss der Wohnungen, Häuser und Wohnviertel ausgeschlossen.“

Ulrich Beck 1986: Risikogesellschaft: Auf dem Weg in eine andere Moderne

Wo entstehen welche Wohnformen?

(Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – Baufertigstellungen 2015-2019)

- Der Wohnungsneubau ist in zunehmender Entfernung von den Kernstädten deutlicher von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.
- Die Option „Umland“ steht damit oft nur bestimmten Einkommens- und Lebenssituationen offen.



Die Farbe der Felder wird von Kernstadt hin zu Verflechtungsräumen stufenweise heller

	Kernstadt	Ergänzungs-gebiet	Verflechtungsraum engerer	Verflechtungsraum weiterer	(Anzahl der Gemeinden)
unter 20 %	26	38	55	250	
20 bis 40 %	30	161	149	143	
40 bis 60 %	5	152	337	308	
60 bis 80 %	0	67	401	423	
80 bis 100 %	0	35	845	1.945	
Anteil der WE in Ein- und Zweifamilienhäusern	16,3%	37,4%	57,8%	60,4%	37,8%
Anzahl der WE in Ein- und Zweifamilienhäusern	63.033	64.598	125.470	106.240	359.341

Quelle: Difu (2021): Das Umland der Städte. Chancen zur Entlastung überforderter Wohnungsmärkte. Plausibilitäten – Determinanten – Restriktionen, https://difu.de/publikationen/2021/das-umland-der-staedte

Deutsches Institut für Urbanistik

Wieviel Fläche wird bewohnt?

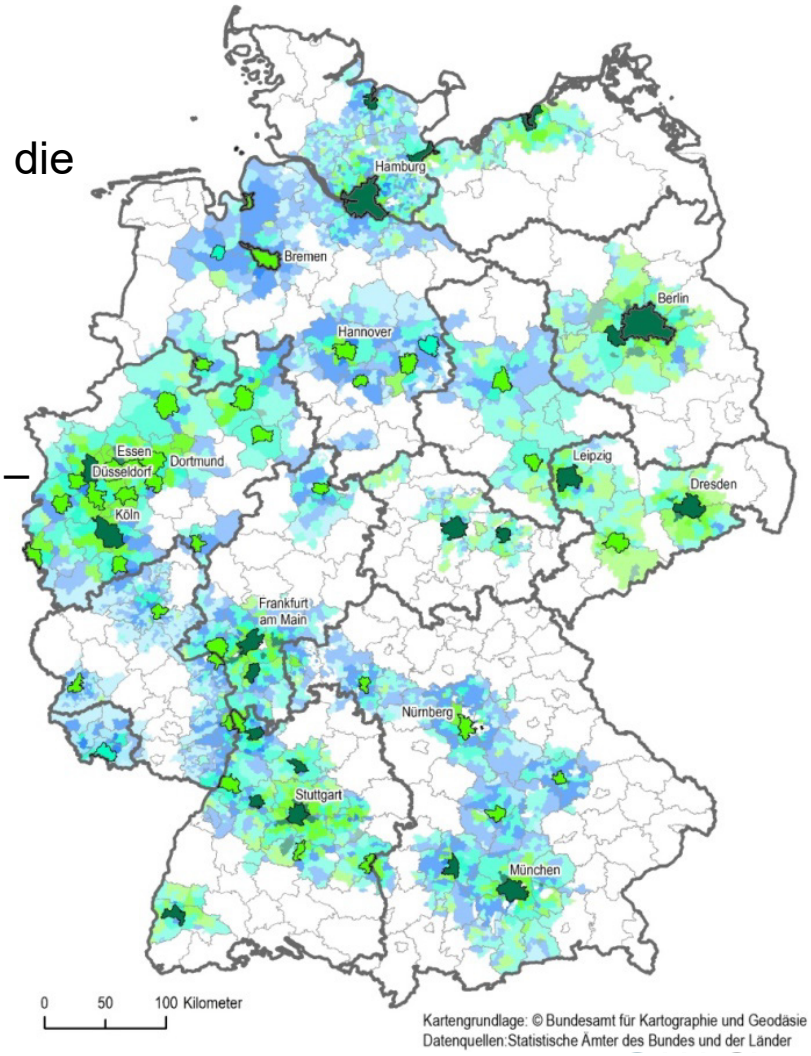
- Flächensparsame Städte – verschwenderisches Umland?
- Vorherrschende Wohnungsbautypen bestimmen die (rechnerischen) Wohnflächen pro Kopf.
- Dichte ist eine Voraussetzung für Infrastruktur-systeme – Erreichbarkeit, Netzdichten.
- Flächeninanspruchnahme als Zukunftshypothek – von Klimaschutz bis Biodiversität.

Stadt-Umland-Regionen: Wohnfläche in den Kommunen

Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner*in 2019 in Quadratmeter pro Person

Die Farbe der Felder wird von Kernstadt hin zu Verflechtungsräumen stufenweise heller

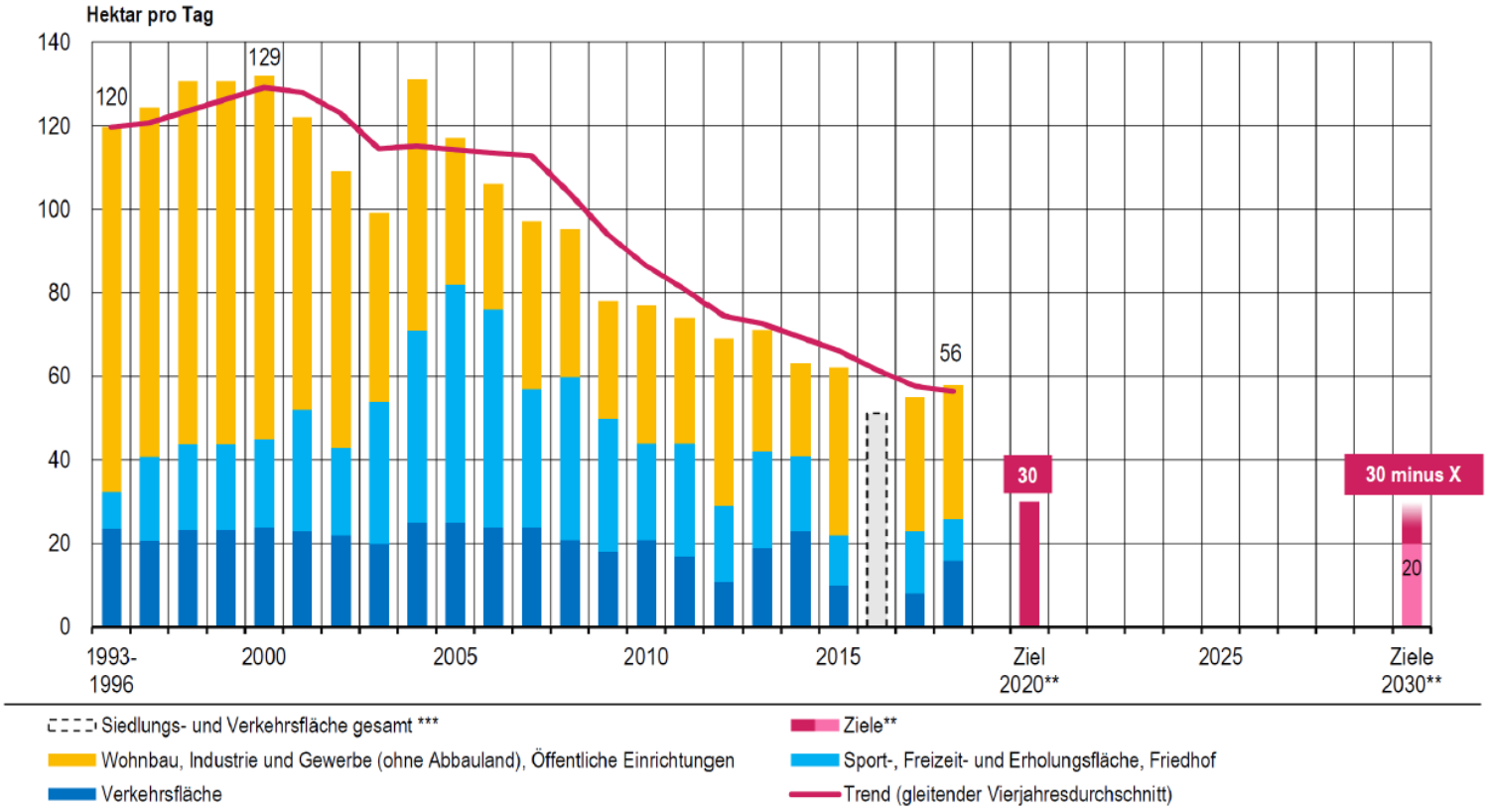
	Kernstadt	Ergänzungs-gebiet	Verflechtungsraum engerer	Verflechtungsraum weiterer	(Anzahl der Gemeinden)
unter 40 qm	21	22	12	17	
40 bis 45 qm	37	188	187	284	
45 bis 50 qm	3	176	643	832	
50 bis 55 qm	0	53	629	922	
über 55 qm	0	10	308	908	
Wohnfläche in 1000 qm	958.206	570.470	610.952	583.507	2.723.135



Quelle: Difu (2021): Das Umland der Städte. Chancen zur Entlastung überforderter Wohnungsmärkte. Plausibilitäten – Determinanten – Restriktionen, https://difu.de/publikationen/2021/das-umland-der-staedte

Flächeninanspruchnahme: Boden als endliche Ressource

Grundlage für ökologische Ziele und gleichwertige Lebensverhältnisse



Quelle: Darstellung nach Umweltbundesamt 2020.

difu
Deutsches Institut
für Urbanistik

Stadt als Donut

"Wir müssen dem Donut-Effekt etwas entgegensetzen und die Orte wieder zu Marillenmarmeladekrapfen machen. Das Süßeste, die Fülle des Lebens, muss in die Mitte zurück.“ (Roland Gruber, Büro nonconform)

Quelle Zitat: https://derstandard.at/2000053133823/Der-Donut-Effekt-frisst-die-Ortskerne-leer

Domagkpark – München, wagnis eG

138 Wohnungen, davon 8 Wohn-Cluster mit 53 Apartments, Künstler-Cluster ARTrefugio, Ateliers, Praxisräume, Büros, Speisecafé, Veranstaltungsraum, Gemeinschaftsräume, Werkstätten, Waschcafé, Nähstube, Toberaum, Proberäume, Gäste-Apartments, Gemeinschafts-Dachgärten, Gemeinschaftsterrassen und -brücken, Dorfplatz, Oasenhof.

Link: https://www.wagnis.org/projekte/realisierte-projekte/wagnisart.html

Was ist eine aktive (kommunale) Bodenpolitik?

Prinzipien

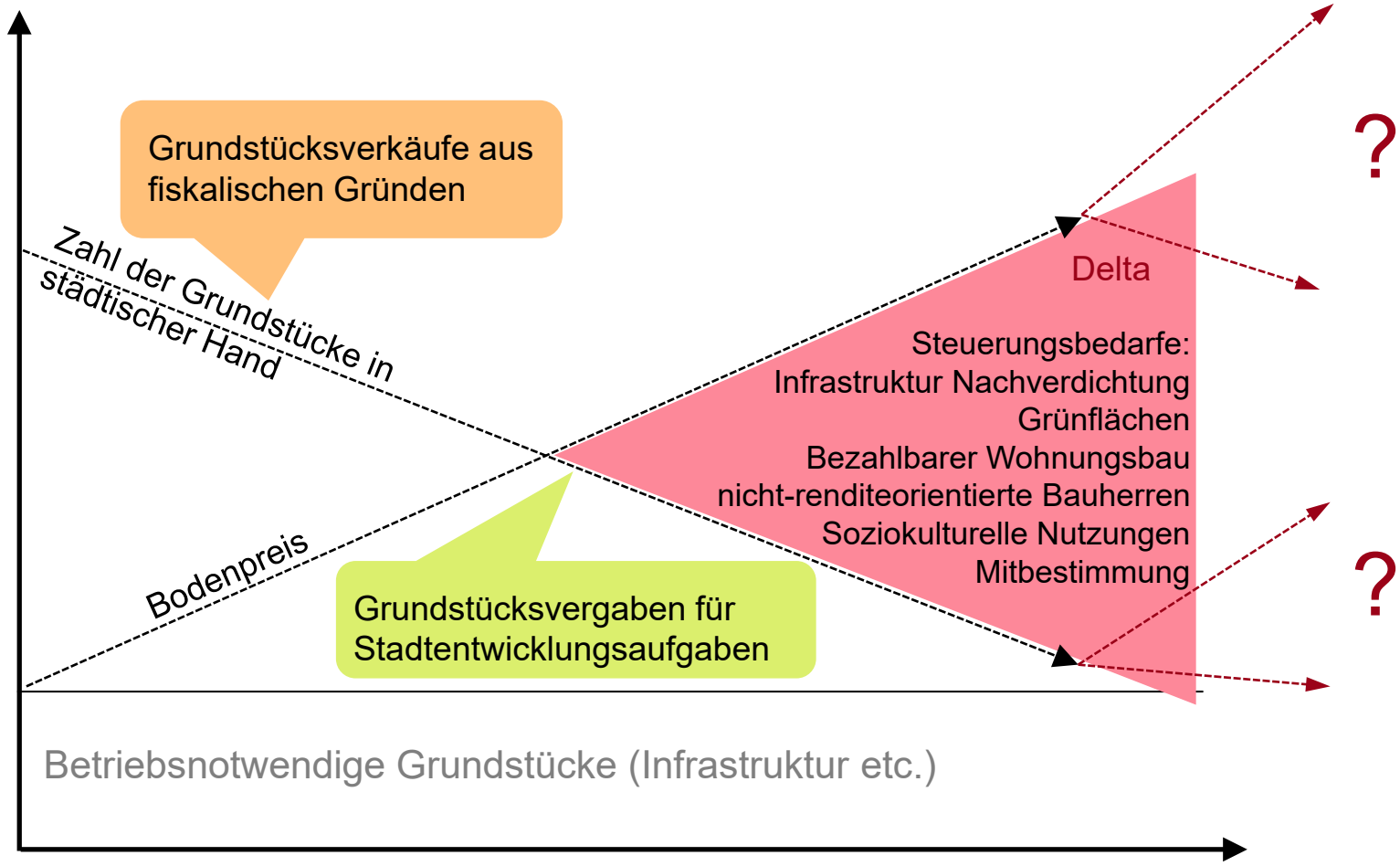
- Grundsatz: Boden ist ein unvermehrbares Gut
- Sparsamkeit: Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Reichweite: Betrachtung aller Flächen (eigene und andere)
- Bewertung: Boden ist eine langfristige Wertanlage (keine fiskalische Ressource, „echter“ Vermögenshaushalt)
- Selbstbindung: Regeln zum Umgang mit Liegenschaften
- Gestaltungswille: Flächenbesitz ist eine Voraussetzung für die Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen
- Zukunftsorientierung: vorausschauende Planung, Flächenreserven, interkommunale bzw. regionale Zusammenarbeit

Kommunale Flächen – Blick zurück

- Ab Ende 1990 Jahre - Situation der Städte: demographischer Wandel, Leerstand, Stagnation, Haushaltsnotlage
  „Die Städte sind gebaut.“
- Auflagen der Haushaltssicherung (Abbau Verschuldung): Verkäufe von Wohnungsbeständen, Grundstücksverkäufe, Personalabbau öffentliche Verwaltung…
- Konversion als Stadtentwicklungsaufgabe (Militär, Bahn, Gewerbe)
- Rückgang der Baugenehmigungen und Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau (Auswirkungen auf „Pipeline“ der Quartiersentwicklung)
- Aufkommen von Zwischennutzungen, Baugemeinschaften etc.

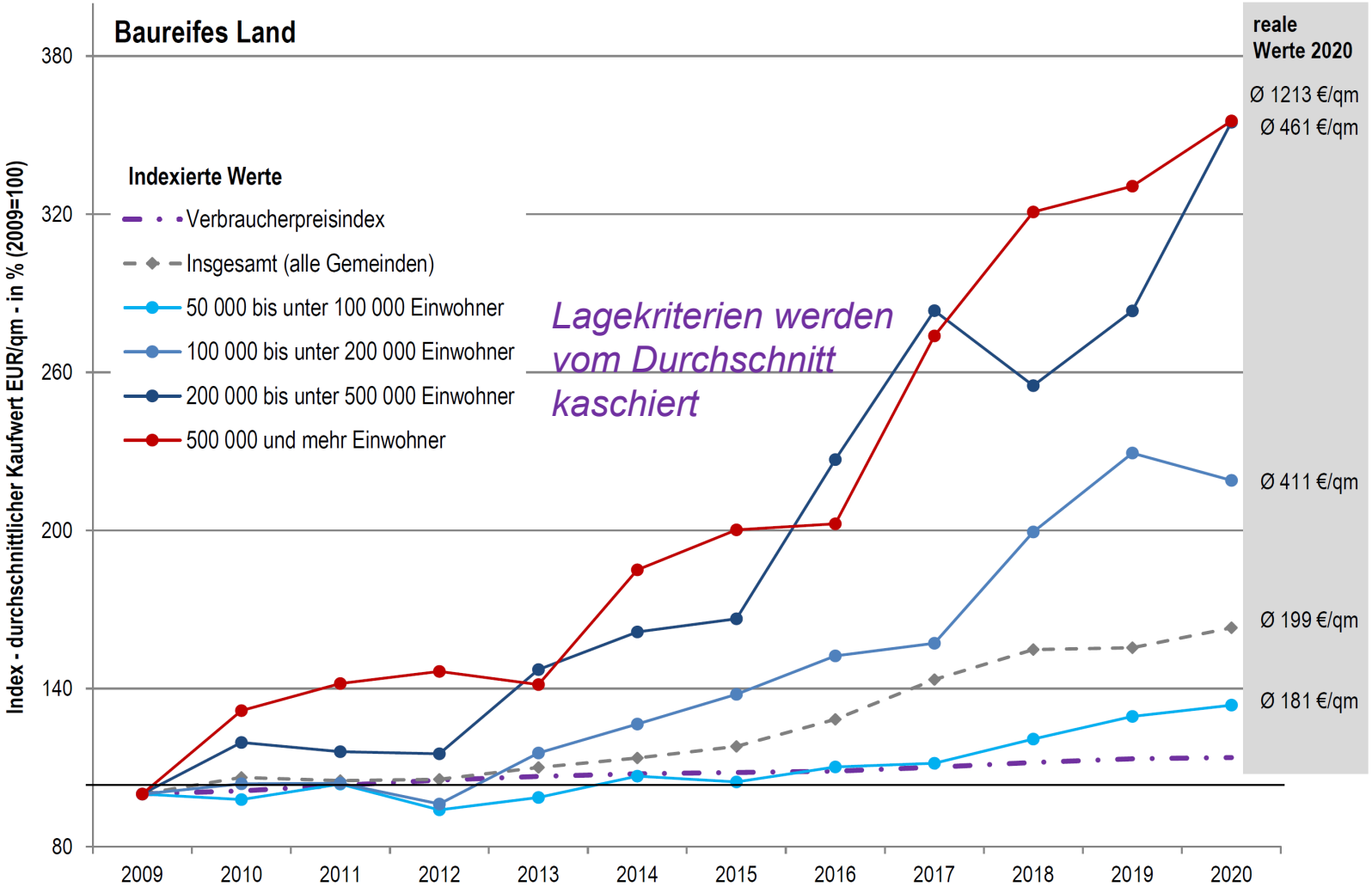
Rolle der öffentlichen Hand am Grundstücksmarkt

Prinzipskizze



difu
Deutsches Institut
für Urbanistik

Bodenpreise



Deutsches Institut für Urbanistik

Rolle „anderer“ Wohnungsmarktakteure in der Quartiersentwicklung

Bestandsquartiere

Anker des Gemeinwesens – baulich-soziale Aktivitäten

- Wer ist dafür „zuständig“ – Quartiermanagement?
- Aber nicht jedes Quartier braucht ein QM (Endlichkeit der Ressourcen)
- Selbstermächtigung
- Beispiele: Kalkbreite Zürich, NIKA Frankfurt Main

Neue Quartiere

Ansprüche bzw. Wünsche an neue Stadtquartiere

- Mischung, Lebendigkeit, Aktivität, Nachbarschaftsbildung
- Humus: neue Akteure, neue Ideen, neue Umsetzungsformen
- Zutrauen, Idealismus, Verantwortung
- Beispiele: Hunziker-Areal Zürich, wagnisART im Domagkpark München

Infrastrukturangebote: Gemeinschaftsräume (offene Nutzung), Nutzungen in Erdgeschoßzone (kulturelle, soziale, kommerzielle Angebote)

Bestimmungsfaktoren eines nachhaltigen Quartiers

(Zielkonflikte und deren „Auflösbarkeit“)

- Zielgruppen
- Zugänglichkeit
- Inklusion
- Leistbarkeit
- …

Soziale Dimension

Unterstützungsstrukturen

Beteiligung/Aktivierung

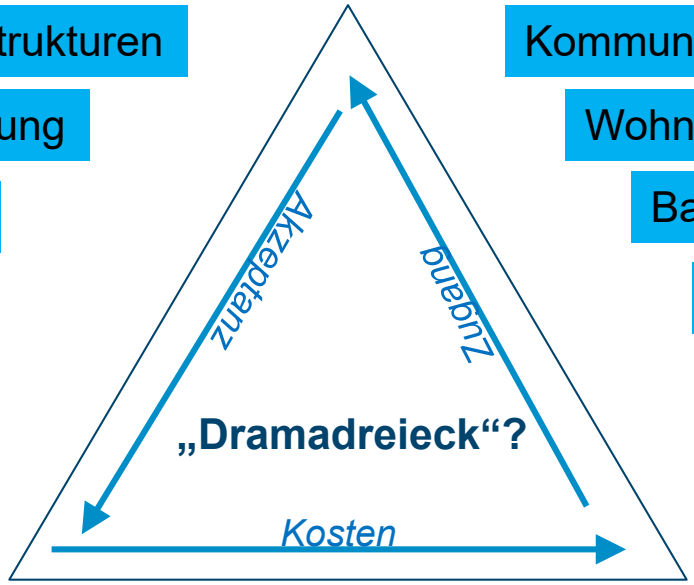
Flächensparen

Kommunale Grundstücksvergabe

Wohnraumförderung

Baulandmodelle

Gemeinschaftsflächen



- Energetische Baustandards
- Wärmeversorgung
- Ökologische Baustoffe
- Mobilitätskonzept
- Freiraumkonzept
- Regenwasserversickerung

- Grundstückspreis/Erbbauzins
- Finanzierungskosten/Rendite
- Baukosten
- Startmieten/Verkaufspreise
- Betriebskosten

Ökologische Dimension

Förderprogramme

Einspareffekte

Ökonomische Dimension

difu
Deutsches Institut
für Urbanistik

Wohnen in der Stadtregionen

- Die Marktanspannung der Kernstädte pflanzt sich in Regionen fort.
  - Bewertung von Wachstum per se als erstrebenswertes Ziel?
  - Veränderung von Handlungsspielräumen und -notwendigkeiten
- Stadt und Region brauchen gleichermaßen bezahlbaren Wohnraum.
  - Strukturelle Themen – Wohnraumförderung, Wohnungsmarktakteure, Bodenverfügbarkeit
  - Fokus auf Innenentwicklung und Wohnqualitäten
- Die „Erstarrung“ von Wohnungsmärkten (geringes Umzugsgeschehen) mindert die Anpassungsmöglichkeit der Wohnsituation an die Lebensumstände.
  - Diversifizierung von Wohnangeboten und Wahloptionen in „Stadt und Land“

„Wie wir bauen, das ist die Kultur, an der man die Verfasstheit unserer Gesellschaft noch in hundert Jahren ablesen kann. Was wird man da wohl lesen?“ (Anna Popelka, PPAG)

Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:
Ricarda Pätzold
paetzold@difu.de
www.difu.de