

# **Wege zum bezahlbaren Wohnraum**

**Dr. Anja Szypulski, Fakultät Raumplanung, TU Dortmund**

**Vortrag auf der 24. Konferenz  
„Für mehr soziale Gerechtigkeit in der Region“,  
Osnabrück 26. April 2014**

# Recht auf Wohnen

---



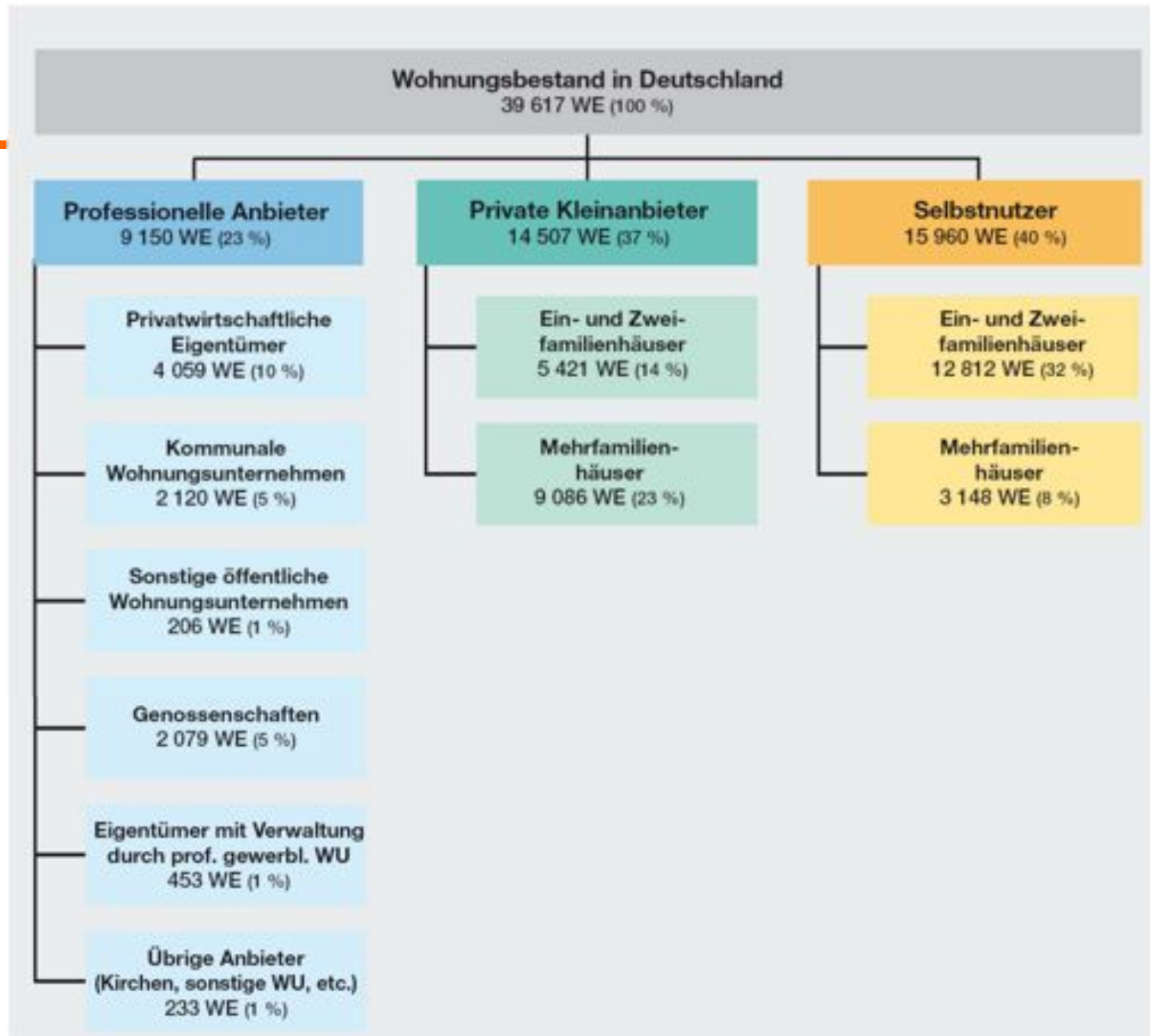
- Wohnungsversorgung als fester Bestandteil der Daseinsvorsorge
- „Recht auf Wohnen“ in Art. 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte als Teil des Rechts auf einen angemessenen Lebensstandard verankert:
- *„Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen ....“*

# Ausgangssituation

---



- Demographischer Wandel
- Pluralisierung der Haushaltstypen - Veränderung der Nachfrage
- Veränderung der Anbieterstrukturen
- Deregulierung und Finanzökonomie
- Städtische Protestbewegungen



## Anbieterstrukturen 2006

(BBSR 2007)

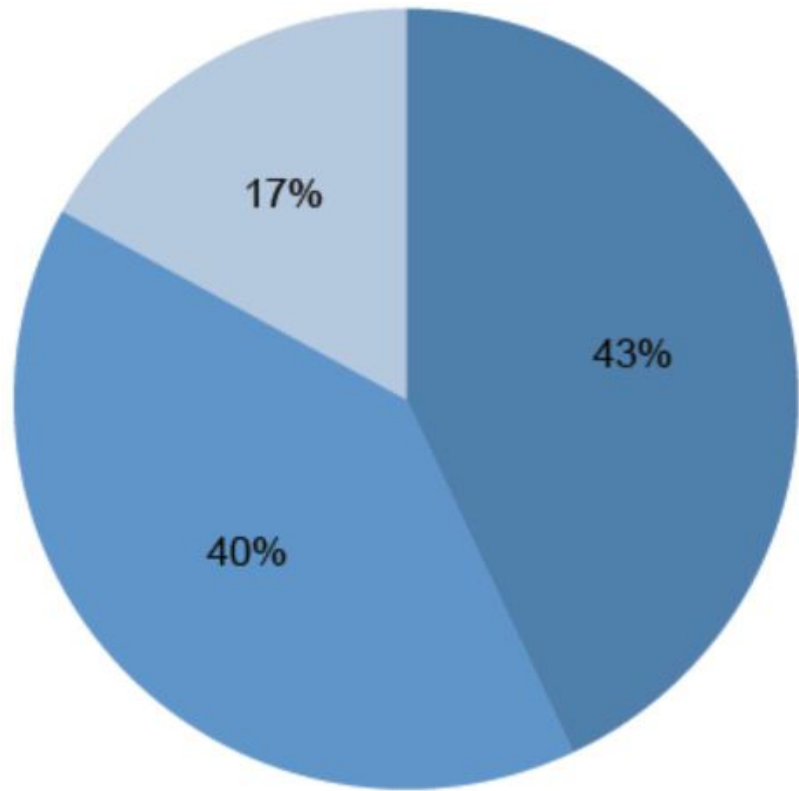
# Hindernisse – warum entsteht trotz Bedarf kaum Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment?

---

- Rückzug von Bauherren (z. B. öffentliche Arbeitgeber: Bahn, Post, Behörden etc.) und Privatisierung des Bestandes
- Verkauf größere Wohnungsbestände der öffentlichen Hand (Bund, Ländern, Kommunen) an (Finanz-)Investoren
- Bauen ist immer aufwändiger und teurer geworden (Baulandpreise, Baukosten, Klimaschutz, altengerecht ...)
- Die öffentliche Förderung wird vielfach als sehr aufwändig, undurchsichtig und einschränkend empfunden und
- bietet aufgrund des insgesamt niedrigen Kapitalmarktzins nur geringe Anreize.

(RegioKontext 2013)

# „Kapital sucht maximale Renditen“ - neu errichtete Mietwohnungen in 2010

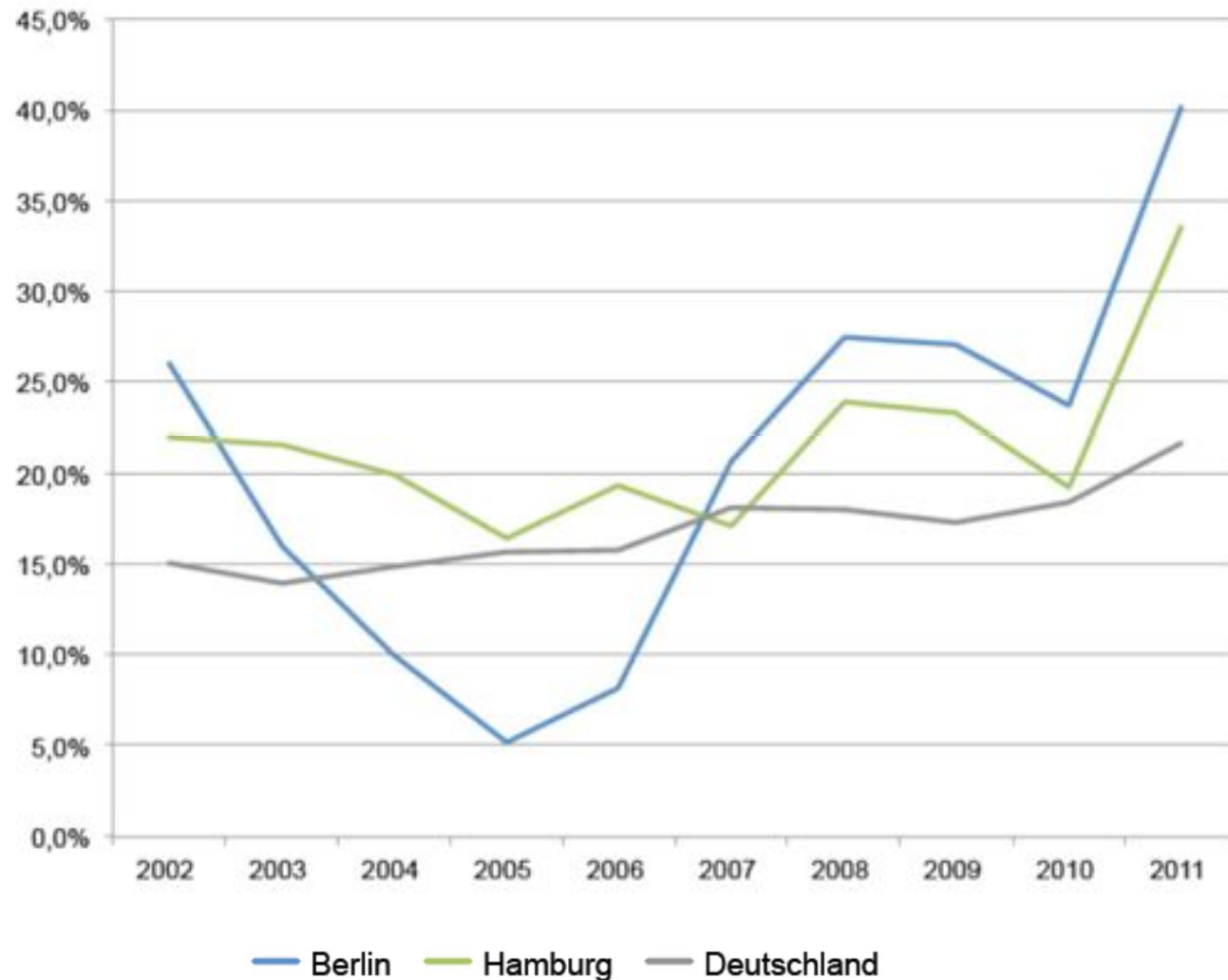


Verteilung nach Mietpreissegmenten  
GdW Mitgliedsunternehmen

■ oberes Preissegment    ■ mittleres Preissegment    ■ unteres Preissegment

Quelle: GdW

# Anteil erteilter Baugenehmigungen für Eigentumswohnungen



Der Anteil von Eigentumswohnungen am Geschosswohnungsneubau nimmt deutlich zu – vor allem in den Großstädten.

(RegioKontext 2013)

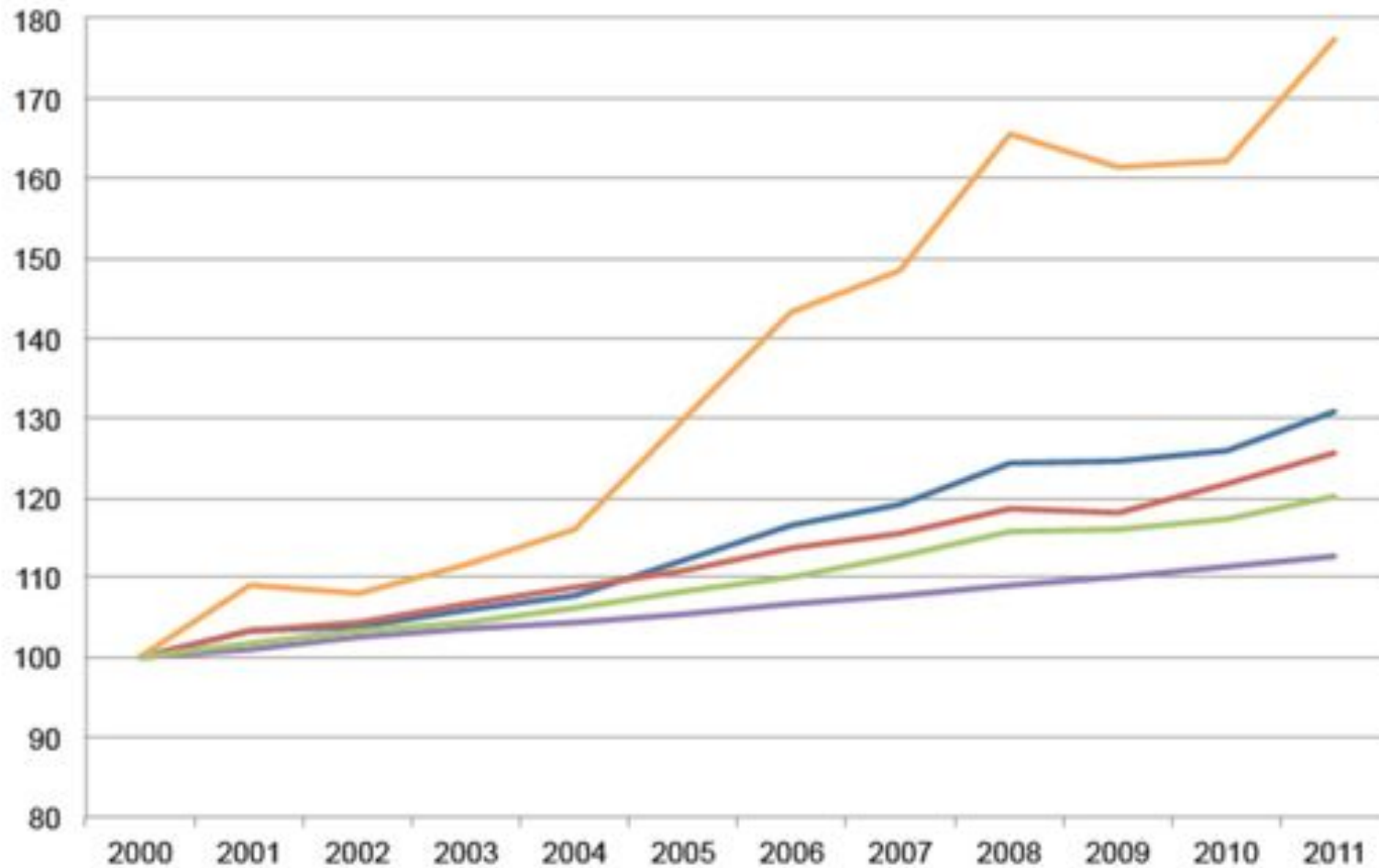
# Wohnen wird teurer – absolut und relativ

---

- Eher moderate wohnungsmarktbedingten Kostensteigerungen,
- aber starke betriebsbezogene Steigerungen der Wohnkosten.
- Die sogenannte „zweite Miete“, Betriebskosten, hier vor allem die Energiekosten steigen seit mehreren Jahren
- Kosten von Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahmen in großen Teilen des Bestands - dadurch steigt ebenfalls die Nettokaltmiete
- Neu- und Wiedervermietungsrenten steigen deutlich stärker als die Mieten allgemein

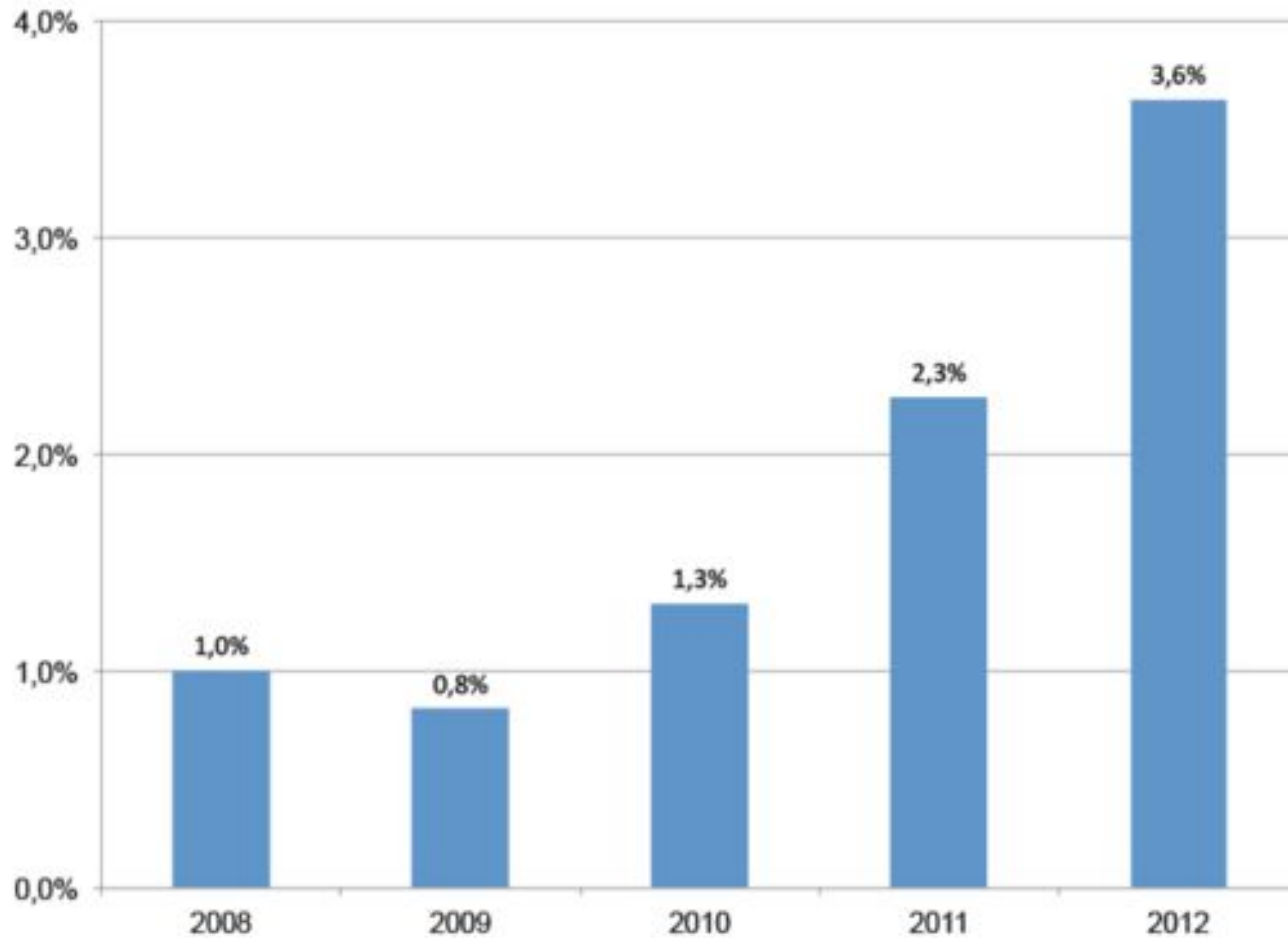
(RegioKontext 2013)





- Wohnung, Wasser, Elektrizität, Gas u. a. Brennstoffe
- Gezahlte Wohnungsmieten
- Verfügbares Einkommen je Einwohner
- Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe
- Harmonisierter Verbraucherpreisindex - Gesamtindex

# Steigerung der Angebotsmieten

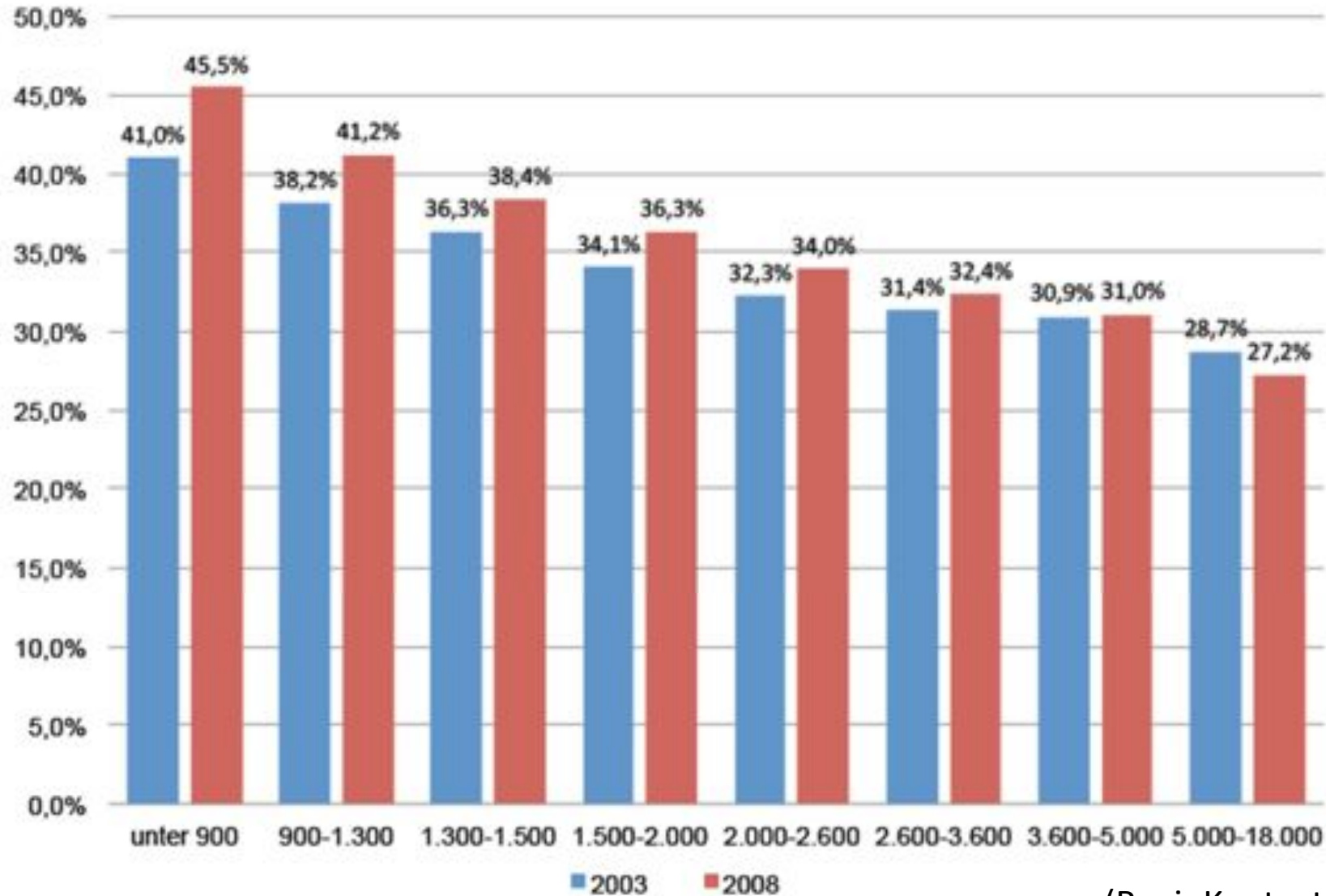


Neu- und  
Wiedervermietungs  
mieten gegenüber  
dem Vorjahr in  
EUR/m<sup>2</sup>

(jeweils 1. Halbjahr,  
nettokalt)

(RegioKontext 2013)

# Anstieg der Wohnkostenbelastung – trifft vor allem einkommensschwächere Haushalte



(RegioKontext 2013)

# Instrumente zur sozialen Absicherung des Wohnens

Abbildung 1  
Die wichtigsten Instrumente zur sozialen Absicherung des Wohnens

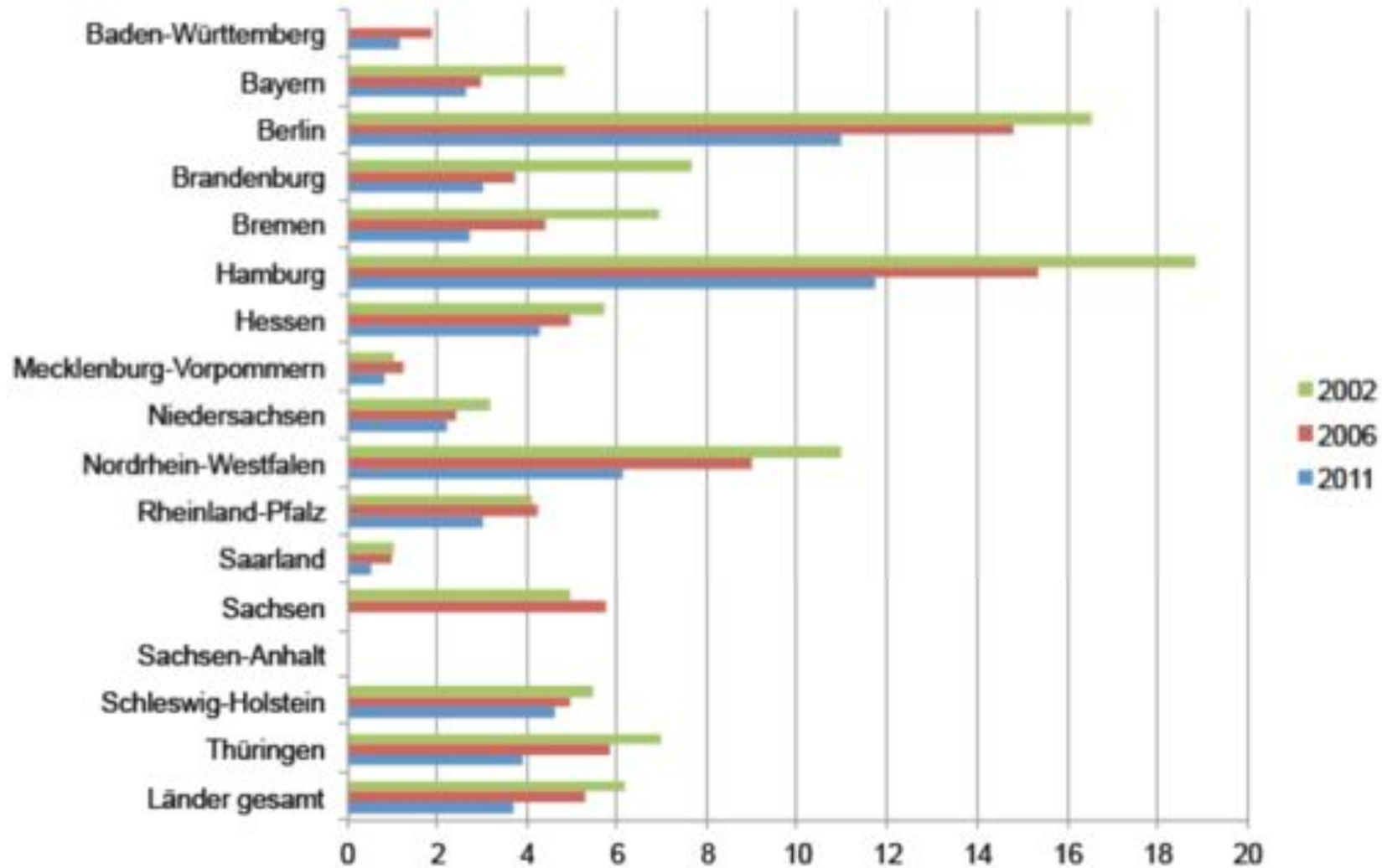


# Sozialer Wohnungsbau

---

- Versorgung von „breiten Schichten der Bevölkerung“
- Bis 1989 entstanden rund 4,3 Mio. Wohneinheiten
- Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (2002)  
*„Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind“*
- Der Bestand an preisgebunden Wohnungen geht seit Jahren stark zurück, allein zwischen 2002 und 2009 um rund ein Viertel.
- Gleichzeitig kommen wesentlich weniger neue Sozialwohnungen hinzu als früher

# Anteil des gebundenen Wohnungsbestands (%)



(RegioKontext 2013)

# Sozialwohnungsbestand

## Soziale Wohnraumförderung der Länder 2002 bis 2010

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl geförderter Wohneinheiten	91 539	64 516	55 147	60 204	52 954	56 312	72 203	73 286	57 643
davon									
Neubau	38 911	30 191	28 119	25 521	22 378	19 828	21 042	23 558	22 176
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	52 621	34 325	27 028	34 683	30 576	36 484	51 161	49 728	35 467
davon									
Mietwohnungen	59 533	35 270	33 484	37 807	32 432	35 664	42 508	41 688	30 845
Eigentumsmaßnahmen	31 999	29 246	21 663	22 397	20 522	20 648	29 695	31 598	26 798

Quelle: Daten der Länder zur sozialen Wohnraumförderung, Erhebungen im Auftrag des BBSR/BMVBS

(Zit. nach BBSR 2011: S. 509)

# Kosten der Unterkunft (KdU)

---

- Bedeutsamste Instrument zur sozialen Sicherung der Wohnungsversorgung
- Nach § 22 (1) SGB II werden „Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind“
- Die Kommunen haben – als die zuständigen Kostenträger – einen relativ hohen Spielraum bei der lokalen Definition der Angemessenheit der Unterkunftskosten

(BBSR 2011)



# Betroffene Haushalte

---

- Ende 2009 waren nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit rd. 3,6 Mio. Haushalte („Bedarfsgemeinschaften“) im Bezug von SGB II-Leistungen;
- Rd. 93.000 Personen laufende Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen;
- Rd. 581.000 Personen im Bezug von Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen;
- Insgesamt: Ende 2009 etwa 4. Mio. Haushalte im Bezug von Leistungen der Mindestsicherung für ihre Wohnkosten, das entspricht ca. 10% der Privathaushalte

(Busch-Geertsema u. a. 2011: 567)

# KdU – positive Entwicklungen

---

- Klimabonus - mit der Gesetzesänderung 2011 sieht § 22b SGB II auch die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze für KdU und Heizkosten vor
- Räumliche Differenzierung der Angemessenheitsgrenze – Vermeidung der Zunahme von Segregation
- Toleranzkorridore bei der Überschreitung der Angemessenheitsgrenze
- Generelle Einstufung der Mieten im Sozialwohnungsbestand als angemessen trotz Überschreitung des Richtwertes

(Malottki/Kirchner 2011)

- Soziale Wohnraumförderung
- Förderung
- Bestandsentwicklung
- Kommunale Baulandpolitik
- Gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft
- Kommunale Konzept Wohnen

# Soziale Wohnraumförderung

---

- Programme zum Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand
- Die mittelbare Belegung (Kombination von Neubauförderung und Bindungen im Bestand)
- Modernisierungsförderung, um im Bestand zusätzliche Bindungen aufzubauen (auch Teilmodernisierungen)
- Konzepte „sozial gerechter Bodennutzung“: Quoten für geförderten Wohnungsbau (meist in Kombination mit Grundstücksvergünstigungen) auf kommunalen Grundstücken
- Diskussion über (moderat) niedrigere Standards

(Faller 2012, RegioKontext 2013, Ginski/Schmitt 2013))

# Förderung

---

- Förderung attraktiver machen (vereinfachen und sinnvoll ergänzen)
- Regionalisierte Förderung (Gebietskulissen)
- Förderprogramme ausschließlich für Wohnungsprojekte mit einer dauerhaften Sozialbindung (Holm 2013)

(Faller 2012, RegioKontext 2013)

# Bestand sichern und entwickeln

---

- Wohnungsversorgung ist ein Bestandsthema
- Energetische Sanierung
- Bestand vor Gentrifizierung schützen  
(Zweckentfremdungsverbot, Erhaltungssatzung)
- Nachverdichtung

# Kommunale Baulandpolitik

---

- Umkehr der Liegenschaftspolitik: öffentliche Baugrundstücke nicht mehr verkaufen, sondern ausschließlich über langfristige Pachtverträge (Erbbaurecht) vergeben
- Qualitätsorientierte Vergabeverfahren von Grundstücken (Konzeptvergabe auch nach sozialen und stadtentwicklungspolitischen Kriterien)
- Durch rechtliche Auflagen Verwertungsmöglichkeiten weniger attraktiv zu machen und damit nicht-profit-orientierten Bauträgern den Zugang zu Bauland eröffnen
- (revolvierender) Bodenfonds als Steuerungsinstrument
- Sinnvoll, mit Grundsatzbeschlüssen oder ähnlichen Instrumenten frühzeitig die „Spielregeln“ für alle festzulegen

(Holm 2013, Faller 2012)

# Gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft

---

- Wiederbelebung einer gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft
- Nicht nur günstig wohnen, sondern anders wohnen: gemeinschaftliche Wohnformen, Selbstorganisation ...
- Bewohnerselbstverwaltung – Übernahme der Verfügungsgewalt von Wohnungen, Modelle für Selbstverwaltungsstrukturen z. B. bei Wohnprojekten (Mietshäuser-Syndikat)
- Konzepte für eine marktferne Form der Wohnungsversorgung bisher auf Einzelprojekte beschränkt

(Holm 2013)



# Kommunale Konzepte Wohnen

---

- Lokale Rahmenbedingungen, Problemlagen und Entwicklungsprozesse erfordern individuelle Lösungsansätze und Strategien
- Analyse- und Planungsinstrument mittel- und langfristiger Prozesse auf den lokalen Wohnungsmärkten
- Grundlage: Wohnungsmarktbeobachtung
- Wichtig: Verankerung in der Verwaltung, Politisches Bekenntnis, strategische Zieldefinition, Kooperation mit allen relevanten Akteuren!

(BMVBS 2010, Borchard 2011)

---

**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!**

**Dr. Anja Szypulski, Fakultät Raumplanung, TU Dortmund**

# Literatur

---

- BBR (Hg.) (2007): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006. Berichte, Band 27, Bonn.
- BBSR (Hg.) (2011): Soziale Absicherung des Wohnens. (Informationen zur Raumentwicklung Heft 9). Bonn.  
<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/IzR/2011/9/izr9.html?nn=422250>
- BBSR (Hg.) (2011a): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. Kurzfassung. Bonn.  
[http://www.bbsr.bund.de/cln\\_032/nn\\_816658/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Analyse\\_nKompakt/2012/AK012012.html](http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_816658/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Analyse_nKompakt/2012/AK012012.html)
- BMVBS (2010): Kommunale Konzepte: Wohnen. Werkstatt : Praxis Heft 69. Bonn.
- Borchard, Sonja (2011): Kommunale Wohnungspolitik als Urban Governance. Der Dortmunder Weg – ein Modell mit Transferpotential? (Metropolis und Region, Bd. 7). Detmold
- Bundesministerium für Arbeit und Soziales (Hg.) (2013): Lebenslagen in Deutschland. Armuts- und Reichtumsberichterstattung der Bundesregierung. Bonn.
- Busch-Geertsema u. a. (2011): Mindestsicherung und die Auswirkungen auf das Wohnen unterstützungsbedürftiger Haushalte. In: BBSR (Hg.): Soziale Absicherung des Wohnens. (Informationen zur Raumentwicklung Heft 9). Bonn, S. 567-578.
- Faller, Bernd (2012): Strategien für eine soziale Ausrichtung des Wohnungsmarktes. In: BMVBS (Hg.): Werkstattgespräch „Wohnungspolitik in Wachstumsregionen. Berlin, S. 20-21.

# Literatur

---

- Ginski, Sarah; Schmitt, Gisela (2013): Wohnungsknappheit in Großstädten – was tun? In: RaumPlanung 169/4, S. 9-14.
- Holm; André (2013): Wohnen als soziale Infrastruktur. [www.links-netz.de](http://www.links-netz.de)
- Malottki , Christian von; Kirchner, Joachim (2011): Aktuelle kommunale Verfahren zur Regelung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft. In: BBSR (Hg.) (2011): Soziale Absicherung des Wohnens. (Informationen zur Raumentwicklung Heft 9). Bonn, S. 545-556.
- NBank (Hg.): Wohnen in Niedersachsen 2012-2030: Investieren in zukunftssichere Bestände. Hannover.  
<https://nbank.de/Fachthemen/Wohnungsmarktbeobachtung/index.php>
- NRW.BANK (Hg.) (2013): Wohnungsmarktbericht NRW 2013. Düsseldorf.  
[http://www.nrwbank.de/de/corporate/Publikationen/Publikationsinhaltsseiten/publikationen\\_wohnungsmarktbeobachtung.html](http://www.nrwbank.de/de/corporate/Publikationen/Publikationsinhaltsseiten/publikationen_wohnungsmarktbeobachtung.html)
- RegioKontext (2013): Strategien für bezahlbaren Wohnraum in der Stadt. Berlin.  
[http://www.regiokontext.de/front\\_content.php?idcat=19&idart=155](http://www.regiokontext.de/front_content.php?idcat=19&idart=155)
- Spars, Guido; Heinze, Michael (2013): Optionen für bezahlbaren Wohnraum in den Großstädten. In: vhw FWS 3, S. 123-128