

Wohnungsmarktsituation 2016: Folgen der Zuwanderung und Strategien lokaler Wohnraumpolitik

Symposium „Wohnraum für Flüchtlinge“ | 5. April 2016

Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstands der NRW.BANK

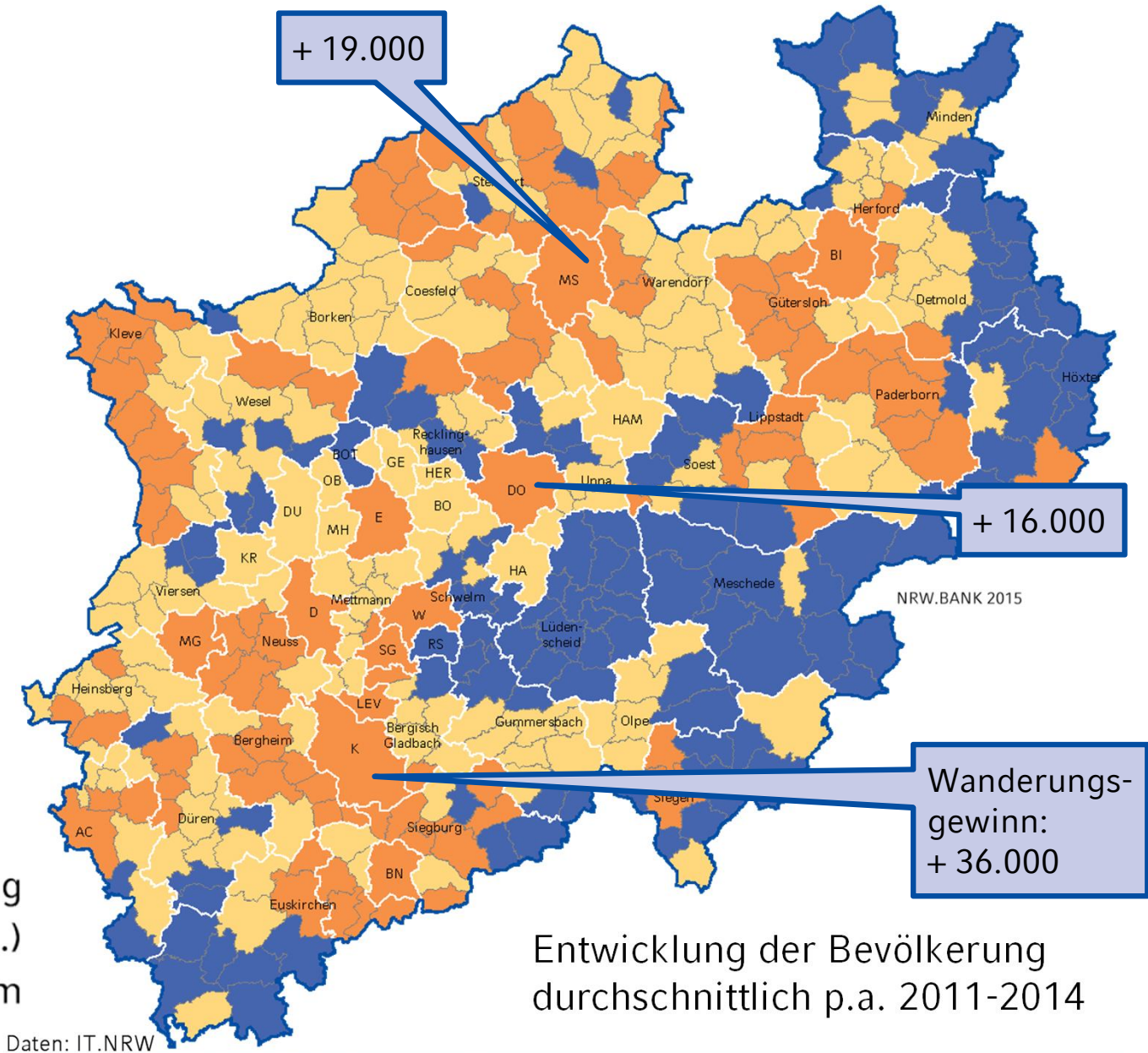
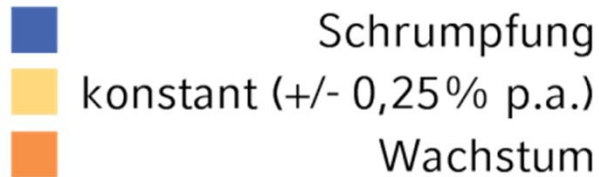


Gliederung

1. Wohnungsmarktsituation 2016
2. Zuwanderung – aktuelles Thema mit langer Historie
3. Segregation: Beobachtungen und Erkenntnisse
4. Strategien (lokaler) Wohnraumpolitik
5. Fazit

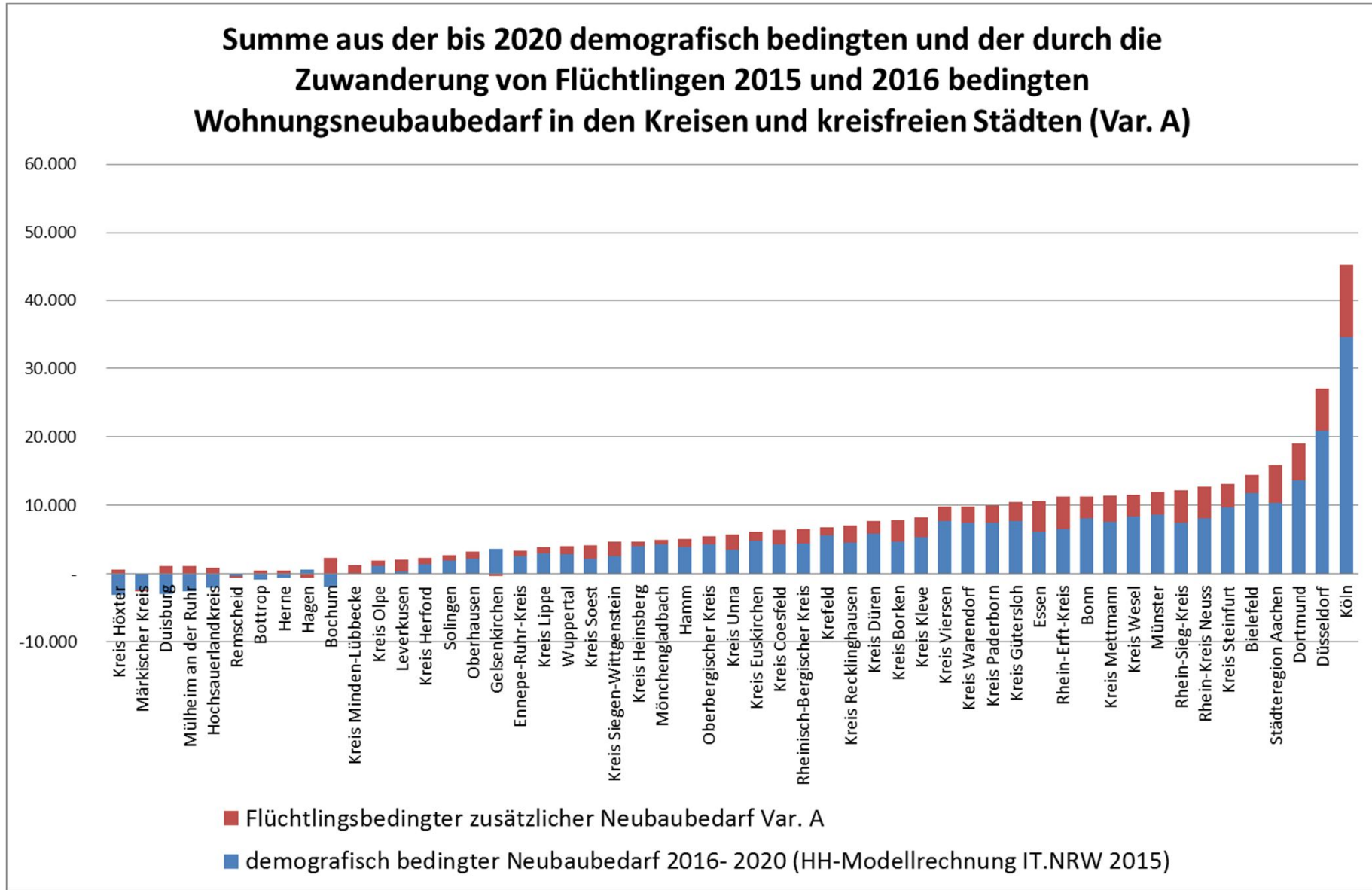
1. Nordrhein-Westfalen zwischen Wachstum und Schrumpfung

- Bevölkerungszuwachs durch Wanderungsgewinne seit 2012
- Schrumpfung und Wachstum kleinräumig nebeneinander
- Binnenwanderung sorgt für wachsende Städte
- Zusätzlich: Zuwanderung von Flüchtlingen



Entwicklung der Bevölkerung durchschnittlich p.a. 2011-2014

1. Wohnungsneubaubedarf durch demografische Entwicklung und Flüchtlingszuwanderung



Berechnungen: MBWSV/NRW.BANK

1. Wohnraumnachfrage verändert sich strukturell

- Mehr kleinere Haushalte, deutlich weniger Familien
- Mehr ältere Menschen
- Mehr Menschen mit geringen Einkommen bzw. Transferleistungsbezug
- ➔ steigende Nachfrage nach kleinen Wohnungen
- ➔ steigende Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen

Abb. 1.14: Empfänger staatlicher Leistungen zum Lebensunterhalt in Nordrhein-Westfalen

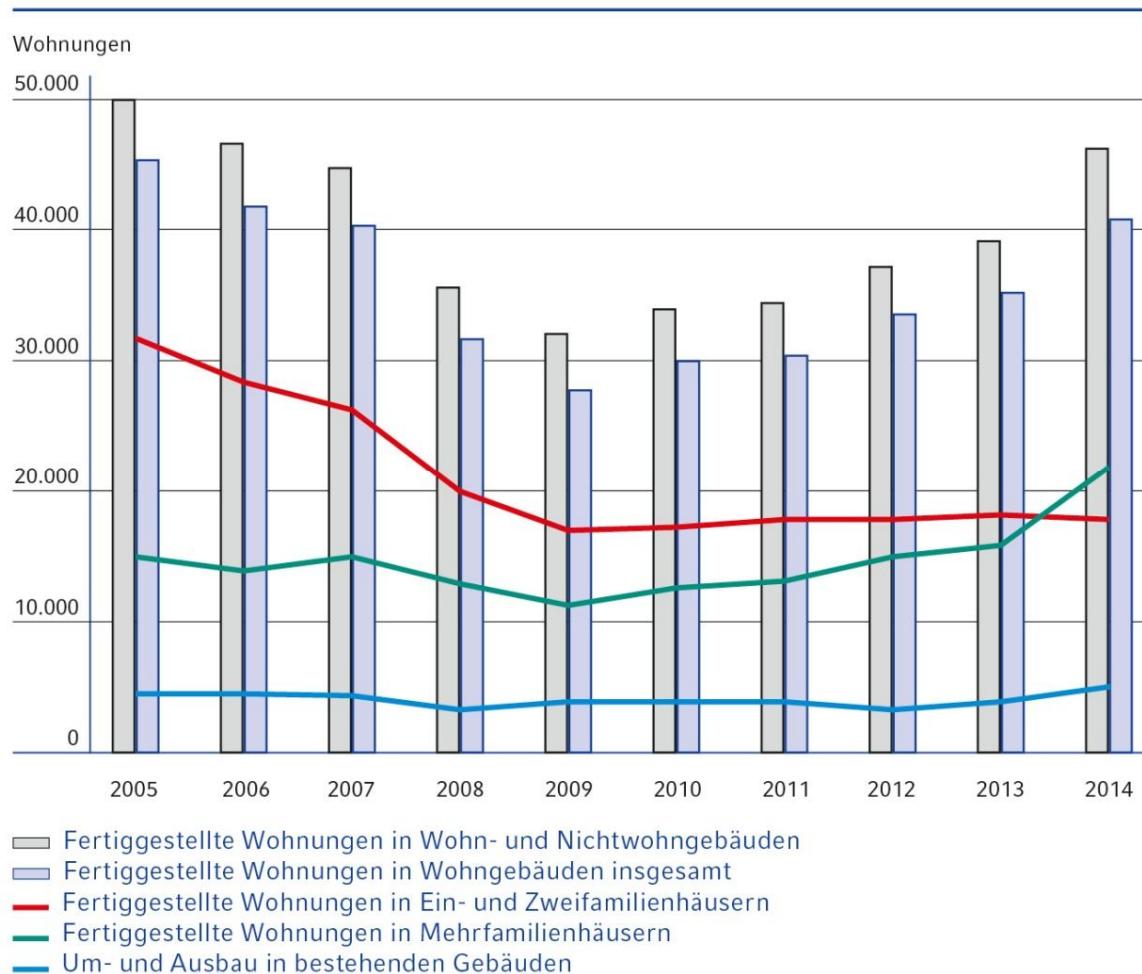


Daten: Bundesagentur für Arbeit

NRW.BANK 2015

1. Steigende Bautätigkeit

Abb. 2.1: Fertiggestellte Wohnungen in Nordrhein-Westfalen



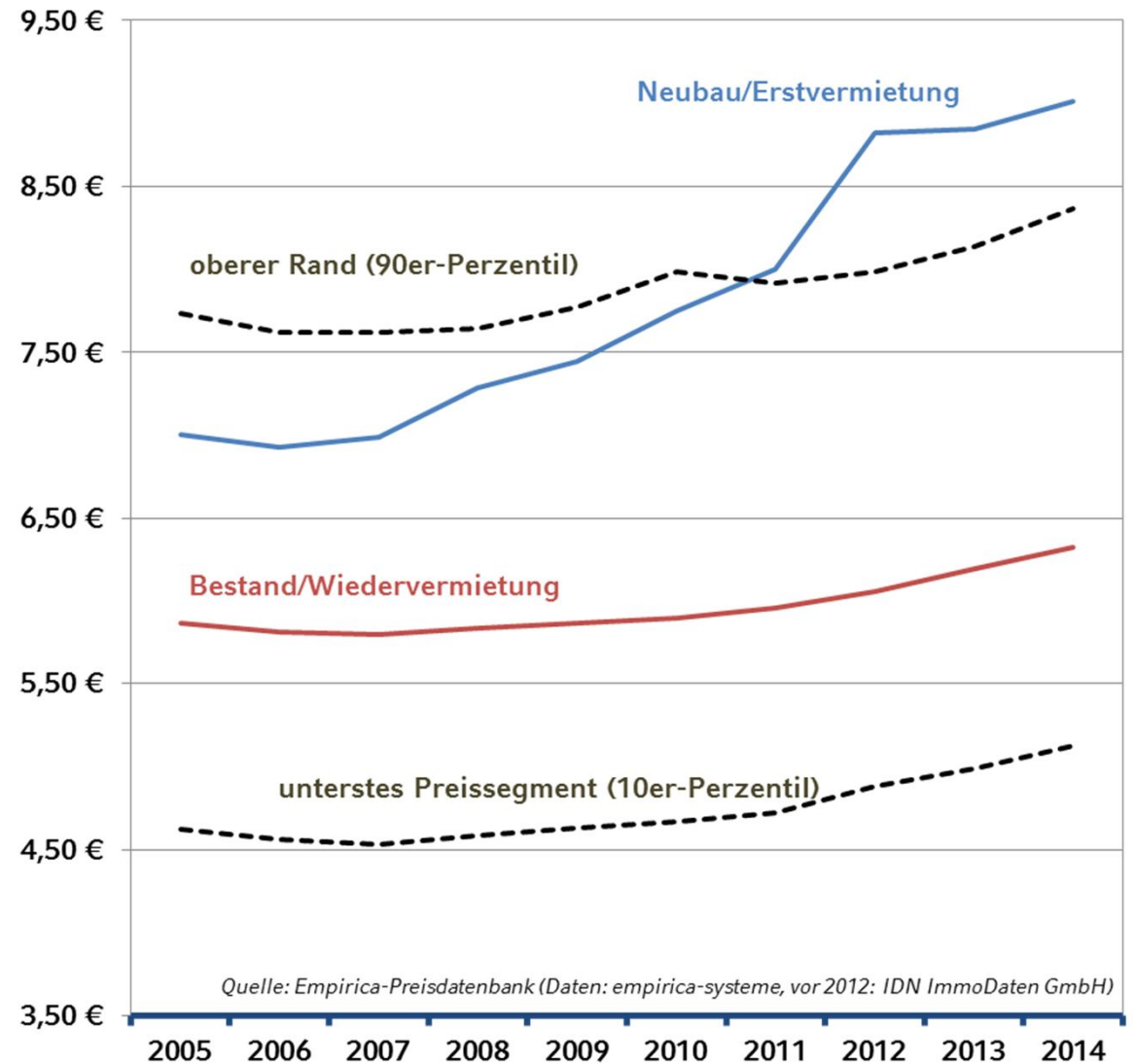
Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

- Bautätigkeit wieder auf Vorkrisenniveau
- Bautätigkeit reicht aber für steigende Nachfrage noch nicht aus
- Erstmals wieder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt – das war zuletzt während des großen Baubooms Mitte der 1990er der Fall

1. Marktanspannung und steigende Mieten

- Flächendeckender Anstieg der Neubaumieten
- Anstieg Wiedervermietungs-mieten vor allem in wachsenden Regionen
- Überdurchschnittliche Verteuerung im preisgünstigen Segment
- Trotz steigender Förderzahlen nachhaltiger Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestands

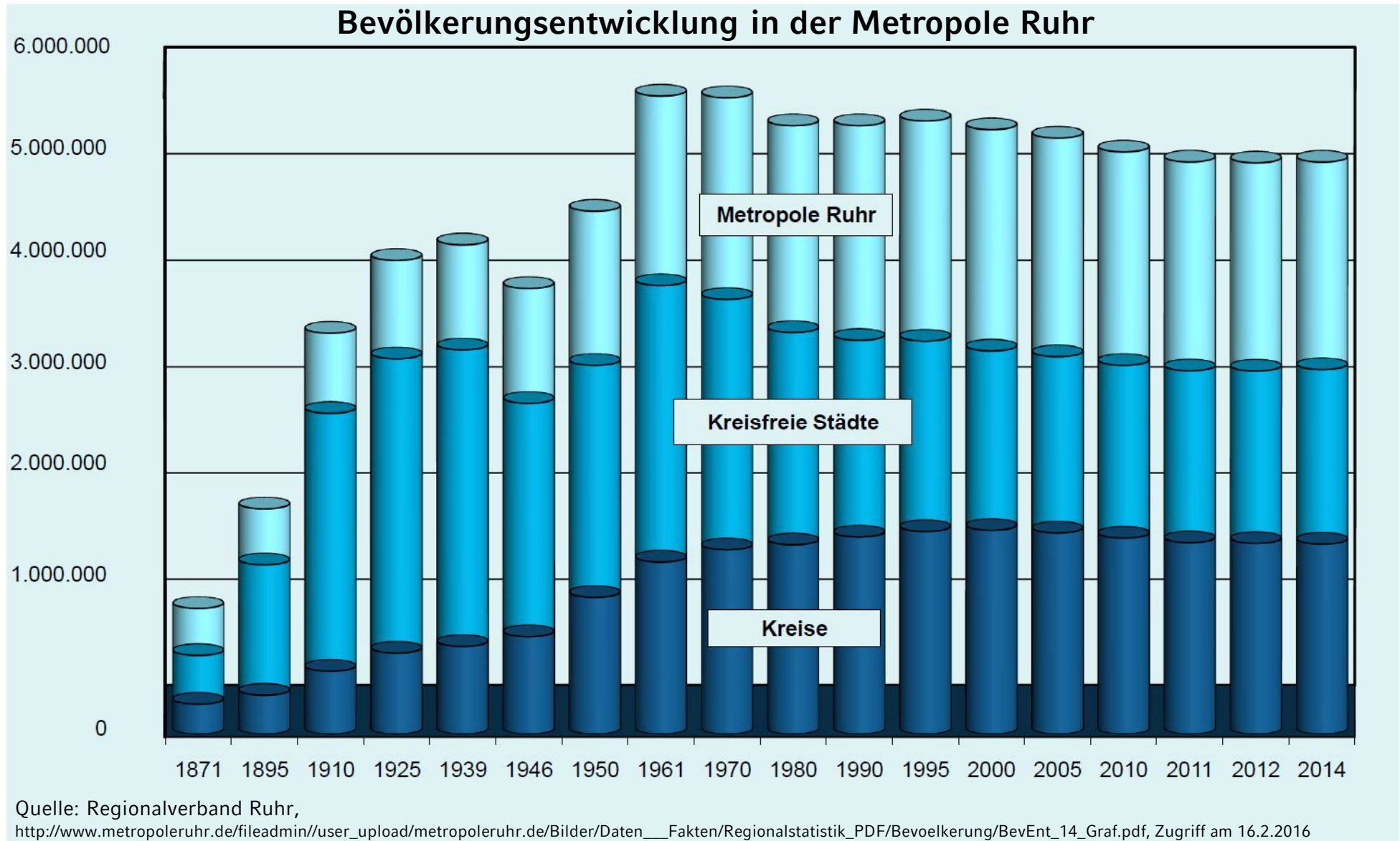


Entwicklung der Angebotsmieten in NRW

1. Zwischenfazit

- Steigender Wohnraumbedarf – in vielen Regionen auch unabhängig von der Flüchtlingszuwanderung
- Steigende Nachfrage vor allem nach kleinen und preisgünstigen Wohnungen
- Entwicklung regional sehr differenziert, entsprechend differenzierte und lokal angepasste Strategien notwendig
- Hoher Neubaubedarf – nicht flächendeckend und in unterschiedlichem Ausmaß, aber erhebliche Anstrengungen erforderlich
- In den wachsenden Regionen Neubau in solcher Größenordnung erforderlich, dass gefragt werden muss: wie kann das erreicht werden, ohne Fehler der Vergangenheit zu wiederholen?
- Wie kann das erreicht werden bei einer hohen städtebaulichen Qualität, die die Lebensqualität in den Städten für alle erhält und Integration fördert?

2. Zuwanderung – aktuelles Thema mit langer Historie



3. Segregation: Beobachtungen und Erkenntnisse

Prozesse der Segregation

- Zuwanderer – wie alle anderen – suchen zunächst die Nähe ihnen bekannter Strukturen und Milieus: „Man geht dahin, wo man sich kennt.“
- Resultat: Räumlich segregierte (abgegrenzte) Wohnstandorte unterschiedlicher Gruppen in einer Stadt
- Segregation pauschal kein negatives Phänomen: Die Folgen können negativ sein
- Freiwillige oder unfreiwillige Segregation?

3. Segregation Beobachtungen und Erkenntnisse

**Segregation
Risiko und
Chance**

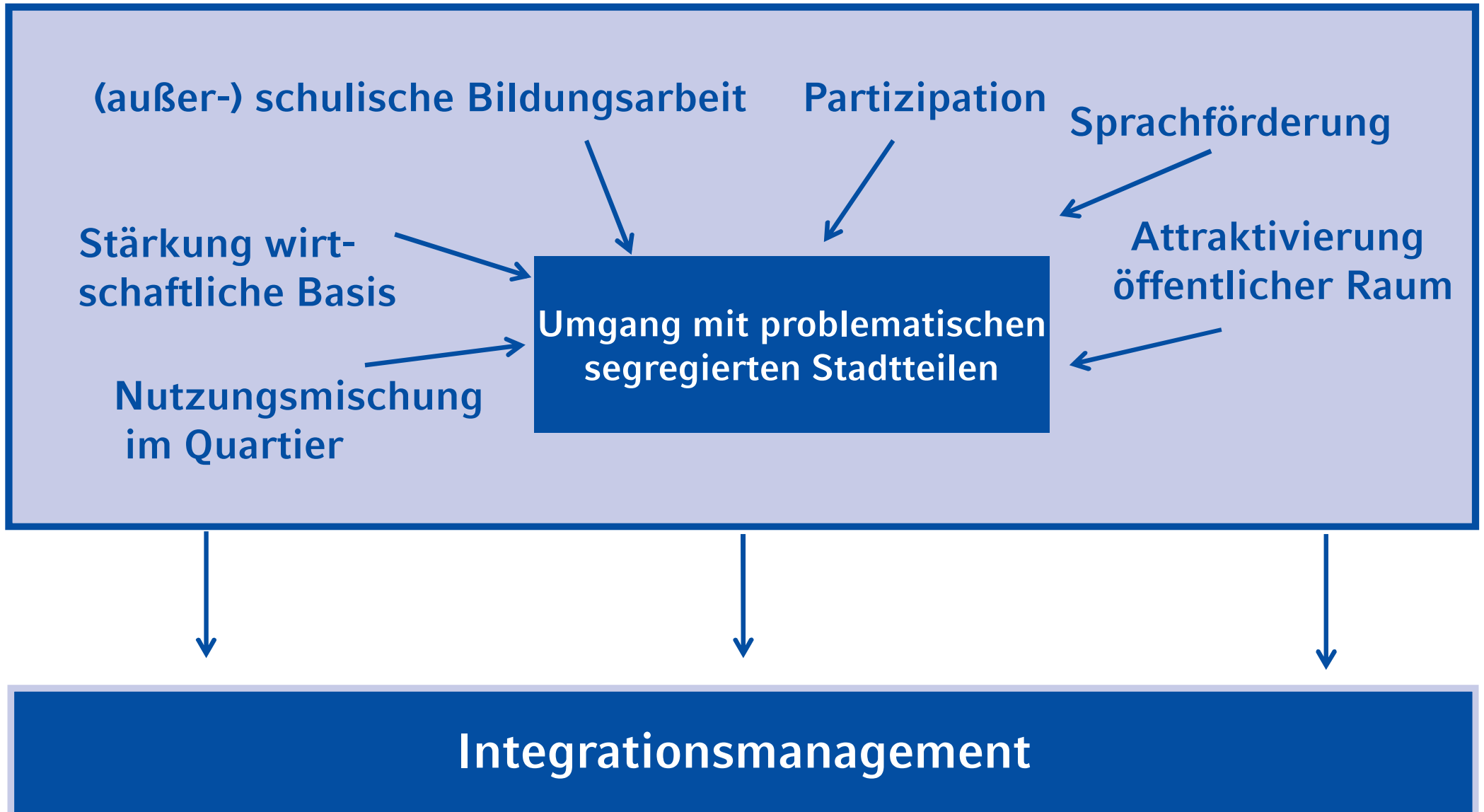
- Segregation als Chance: Sicherheit durch vorhandene Netzwerke und informelle Strukturen
- Segregation als Risiko: kann zur Mobilitäts- und Integrationsfalle werden, wenn ethnische auch auf sozioökonomische Segregation trifft

**Integration trotz
Segregation**

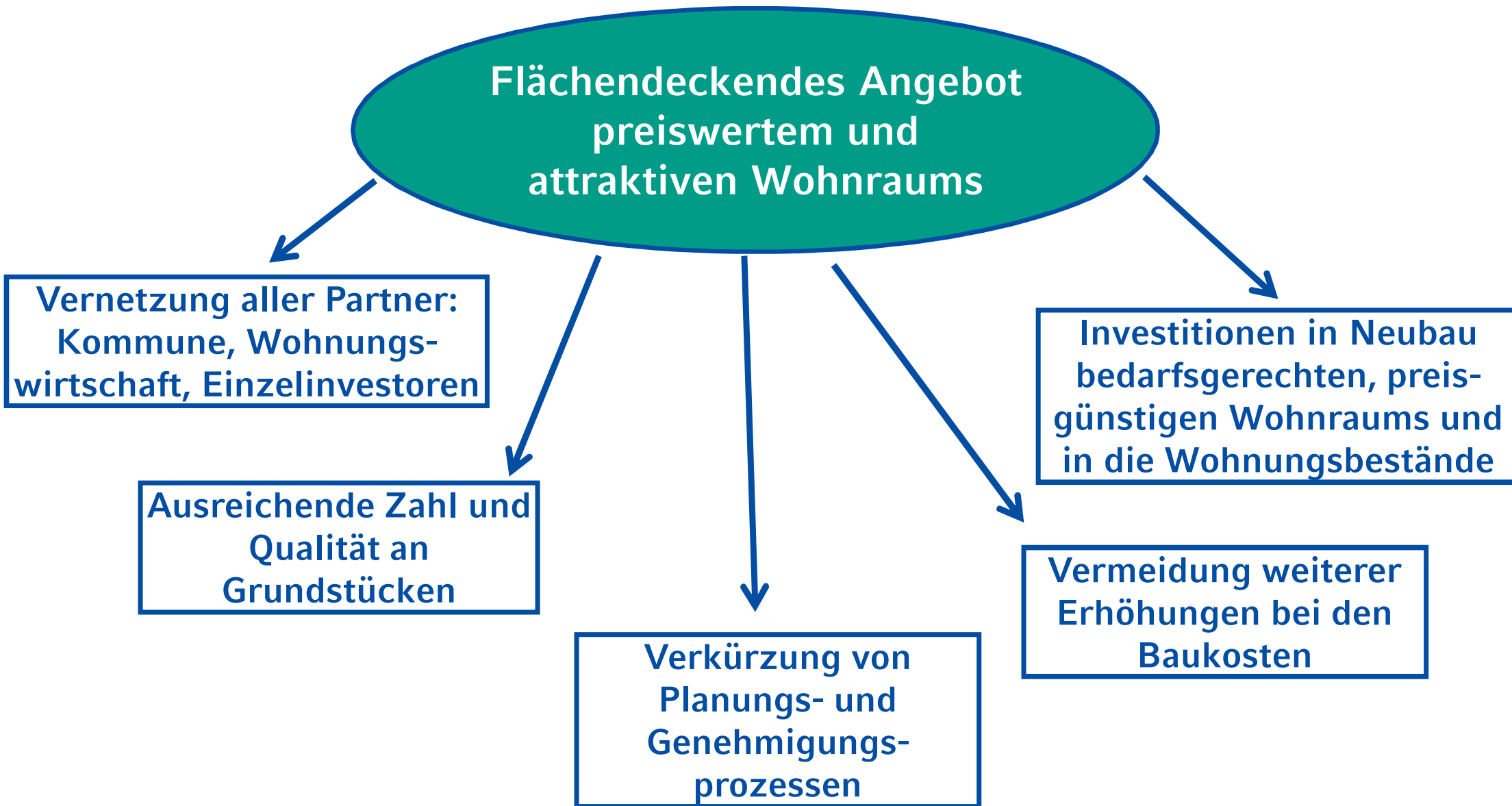
- Räumliche Konzentration von Zuwanderern findet statt, ist nicht zu verhindern und ist nicht zwangsläufig ein Problem
- Ziel muss es sein, dass Segregation nicht zum Ausschluss aus der Gesellschaft führt.

Angespannte Wohnungsmärkte erschweren die „Durchlässigkeit“ (unfreiwillig) segregierter Viertel

3. Segregation Beobachtungen und Erkenntnisse



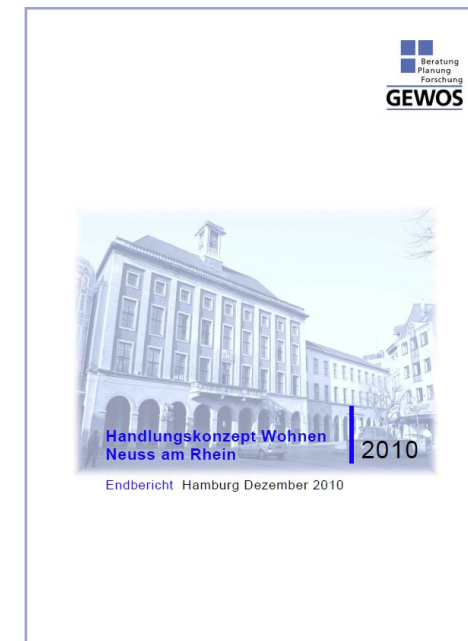
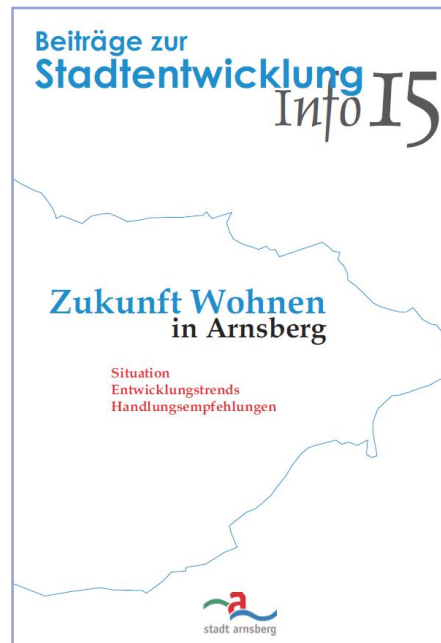
4. Strategien (lokaler) Wohnraumpolitik



4. Strategien (lokaler) Wohnraumpolitik: Vernetzung aller Partner

Handlungskonzepte Wohnen

- Handlungskonzepte Wohnen sollen auf Basis gemeinsam erarbeiteter Erkenntnisse Handlungsempfehlungen für den lokalen Wohnungsmarkt enthalten
- Handlungskonzepte Wohnen auch ein geeignetes Instrument Unsicherheiten bei Investoren zu begegnen



4. Strategien (lokaler) Wohnraumpolitik: Grundstückspolitik

Ausreichendes Grundstücks- angebot

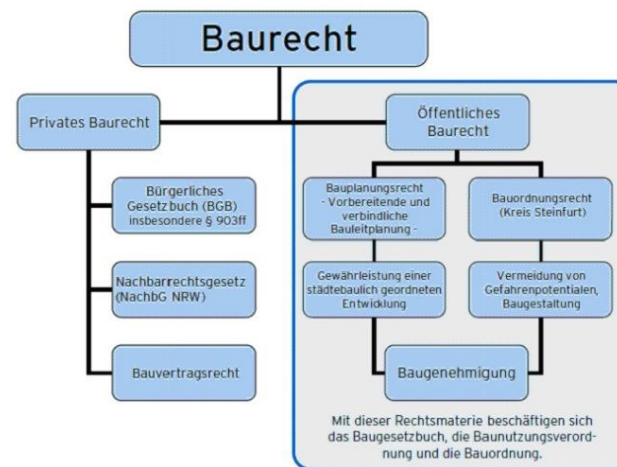
- Mobilisierung und Entwicklung neuer Wohnbauflächen für die Mietwohnungsförderung
- Etablierung einer Quote für preisgünstigen Wohnraum für einzelne Baugebiete
- Gemeinsam abgestimmte Ausweisung von (neuen) Wohnbauflächen gemeinsam mit regionalen Partner
- Nutzung von Potenzialen der Nachverdichtung und Baulückenschließung



4. Strategien (lokaler) Wohnraumpolitik: Verkürzung von Planungs- und Genehmigungsprozessen

Genehmigungen

- Wohnungs- und Bauwirtschaft klagen häufig über langwierige Genehmigungsprozesse und aufwändige Planungsverfahren
- Fachplanerische Anforderungen (u.a. Lärm-, Schallschutz) verzögern die Genehmigungsprozesse
- Kommunale Spitzenverbände monieren die geringe personelle Ausstattung in den Baubehörden als ein Grund für langsame Genehmigungsprozesse



Bitte in Klarsichtkülle an der Baustelle anbringen

Baustellenschild

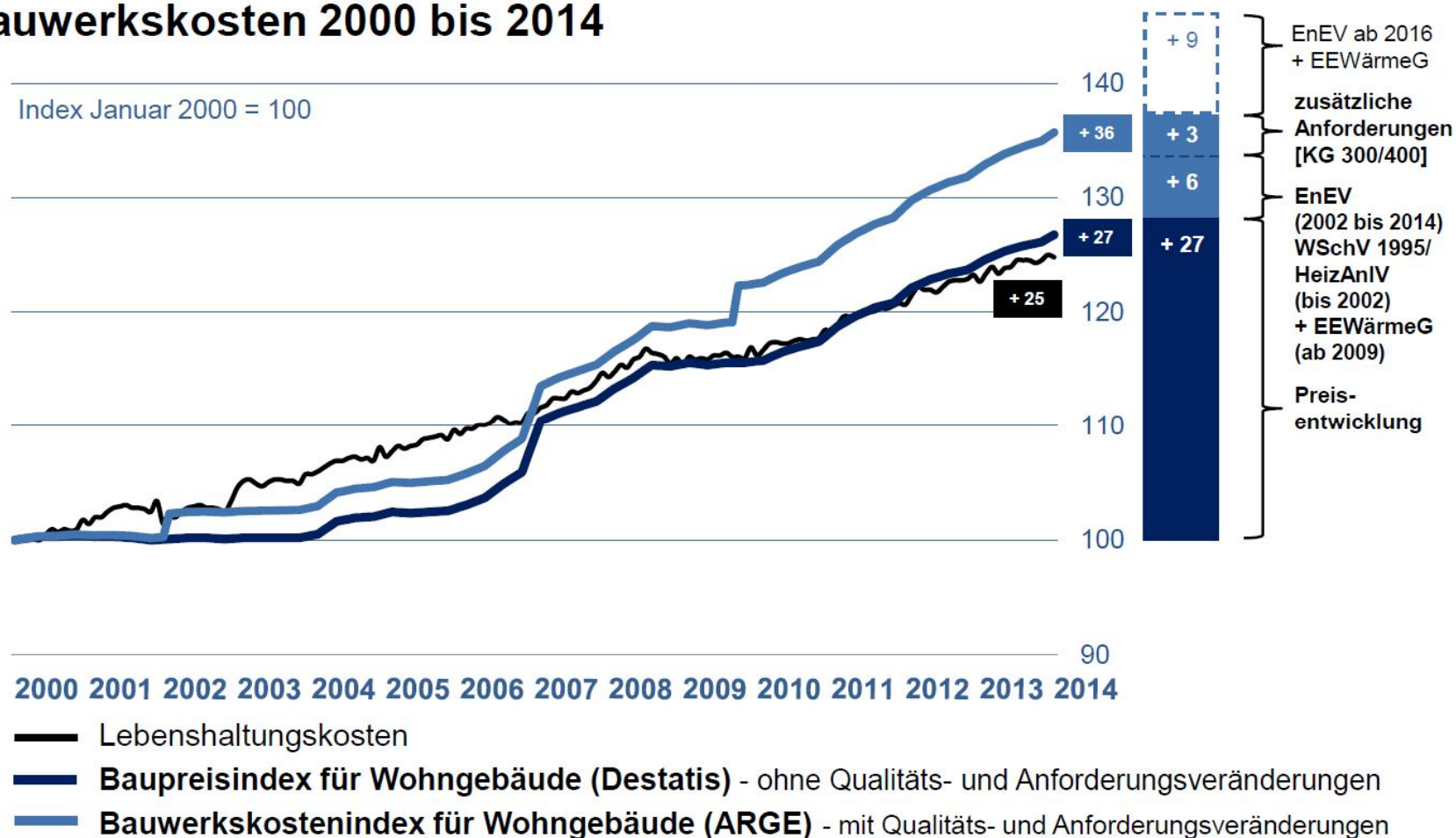
für die Ausführung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens

Bauvorhaben	Genauere Bezeichnung des Vorhabens	
	Bauort (Straße, Hausnummer, Ortsteil)	
	Baugrundstück (Gemarkung, Flur, Flurstück)	
Entwurfsverfasser/ Entwurfsverfasser	Name, Vorname	
	Anschrift	
	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax (mit Vorwahl)
Unternehmer/ Unternehmer für den Rohbau	Firma	
	Anschrift	
	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax (mit Vorwahl)
Bauleiter/ Bauleiter	Firma	
	Anschrift	
	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax (mit Vorwahl)
Bauschein	Baugenehmigung Nummer:	erteilt am:
	Bauaufsichtsbehörde	
Für die Richtigkeit der Angaben:	Bauherrin/Bauherr (Name, Vorname)	Telefon (mit Vorwahl)
	Anschrift	

Bei der Ausführung genehmigungsbedürftiger Vorhaben nach § 63 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) hat die Bauherrin/der Bauherr gemäß § 14 Abs. 3 BauO NRW an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften der Entwurfsverfassers/des Entwurfsverfassers und der Unternehmerin/des Unternehmers für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen. Dieses Schild erfüllt die gesetzlichen Mindestanforderungen.

4. Strategien (lokaler) Wohnraumpolitik: Baukosten

Kostenentwicklung Bauwerkskosten 2000 bis 2014



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling ARGE eV und Erhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

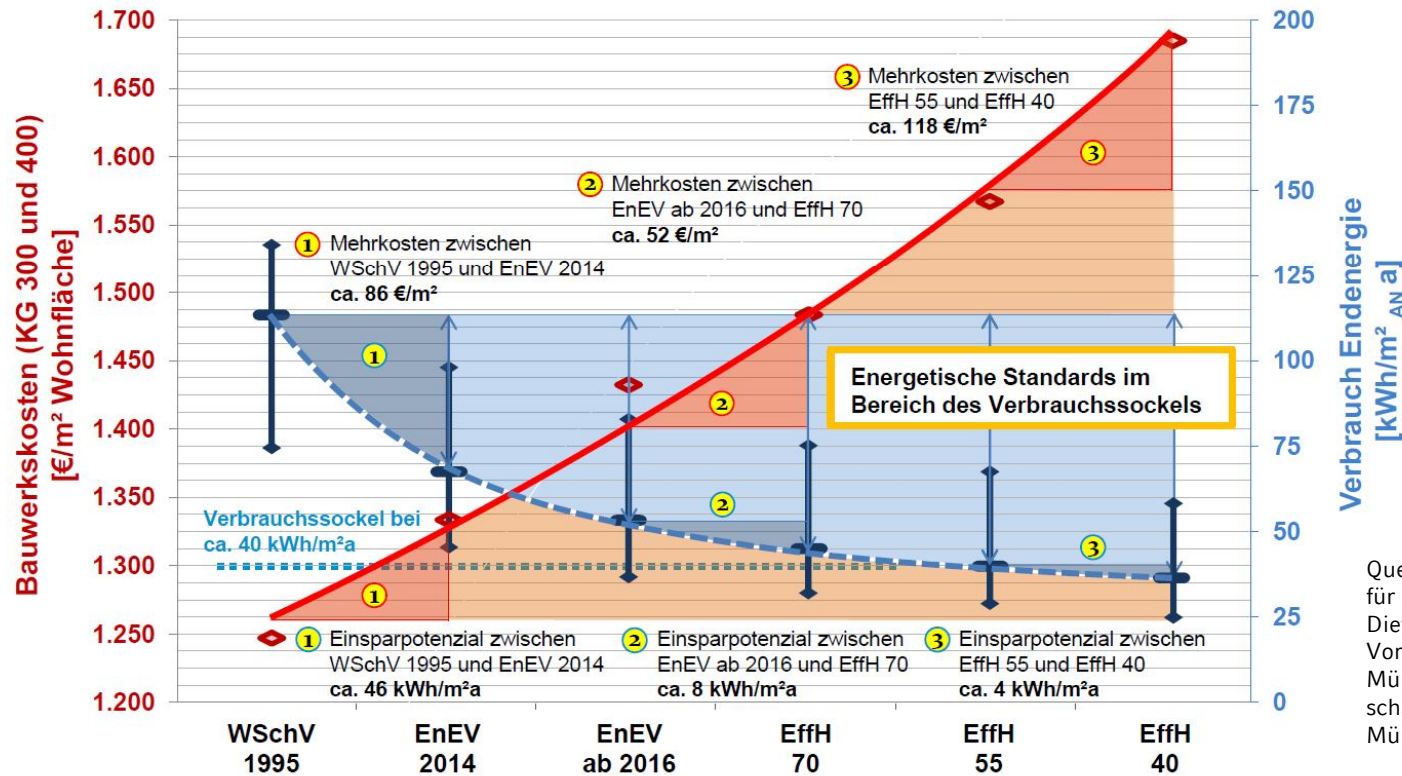
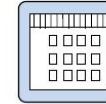
Quelle: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Dietmar Wahlberg, Vortrag bei den 26. Münsteraner Wohnungswirtschaftlichen Gesprächen in Münster 2015

4. Möglichkeiten und Rahmenbedingungen Sozialer Wohnraumförderung: Baukosten

Kostentreiber für den Wohnungsbau

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Detailbetrachtung – Energetische Standards Bauwerkskosten und Energieverbräuche – Trendanalyse



Quelle: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Dietmar Wahlberg, Vortrag bei den 26. Münsteraner Wohnungswirtschaftlichen Gesprächen in Münster 2015

„Höhere Investitionen bringen einen immer geringeren Effekt“

5. Fazit

- **Kleine, preisgünstige Wohnungen:** Kernsegment der Genossenschaften – Neubauinvestitionen stoßen (fast) flächendeckend auf nachhaltigen Bedarf
- **Wachsende Regionen mit hohem Nachfragedruck und steigenden Mieten:** Genossenschaften können wichtigen Beitrag zu Neubau und Sicherung eines preisgünstigen Angebots leisten
- **Regionen mit unsicherer Prognose:** Dialog der Wohnungsmarktakeure vor Ort erleichtert Entwicklung von Investitionsstrategien
- **Wohnraumförderung:** Konditionen für Investoren heute besser denn je
- **NRW.BANK:** unterstützt mit der Förderberatung und bei der Analyse des Marktumfeldes mit der Wohnungsmarktbeobachtung