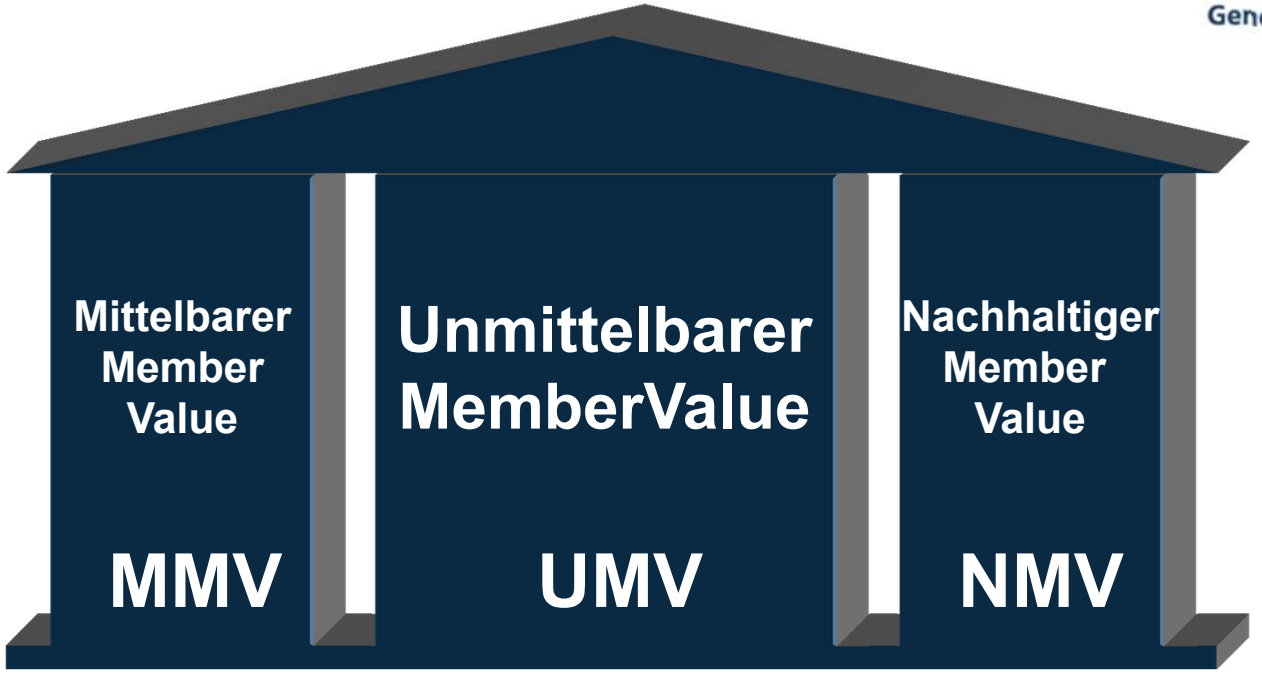
Wohnungsgenossenschaften – Wohnraum markt- und mitgliedergerecht planen und schaffen

Univ.- Prof. Dr. Theresia Theurl
Institut für Genossenschaftswesen
Universität Münster

Grundlage



Gebäude sind die Grundlage für die Schaffung eines (unmittelbaren) MemberValues für die Mitglieder

Wie entwickelt sich der Wohnungsmarkt?

Was wollen wie viele Mitglieder?

IfG Münster
Institut für Genossenschaftswesen

1 Marktbedingungen

2 Nachfrage der Mitglieder

3 Handlungsoptionen

IfG Münster
Institut für Genossenschaftswesen

1 Marktbedingungen

2 Nachfrage der Mitglieder

3 Handlungsoptionen

Märkte

"FLUCHT" INS UMLAND HÄLT AN

Mieten in Großstädten steigen langsamer

Frankfurt/Berlin (dpa) - Die Neuvertragsmieten in den sieben größten deutschen Städten sind 2018 weiter gestiegen. Gemessen am Vorjahr hat sich der Zuwachs aber abgeschwächt, wie eine in Berlin veröffentlichte Analyse des Immobilien-Spezialisten Empirica zeigt.

Plattenbaugebiet Suhl-Nord verschwindet bis 2025

Große Aufregung: Die Nachricht vom Abriss des Neubaugebietes Suhl-Nord hat in ganz Thüringen für Gesprächsstoff gesorgt. Am Donnerstag bekräftigte Oberbürgermeister Triebel noch einmal: "Langfristig hat das Plattenbaugebiet keine Zukunft als Wohngebiet."

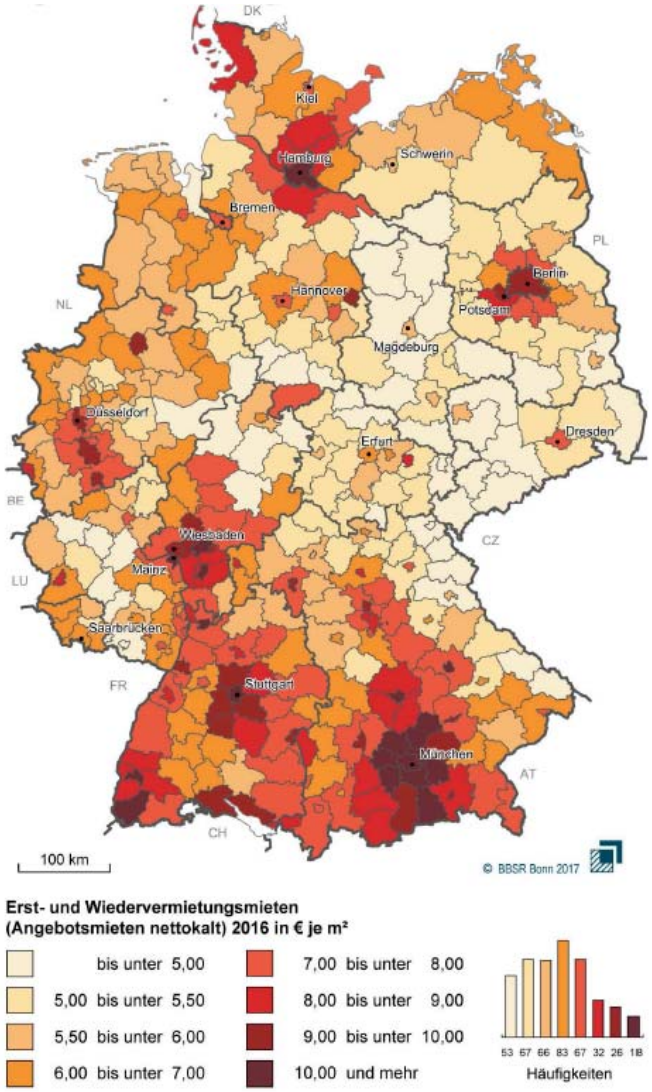
UM BIS ZU 49 PROZENT!

Hier sind die Mieten am heftigsten gestiegen

Plumper Abriss oder doch lieber Mieten runter?

Görlitz-Zgorzelec. Die schnelle Industrialisierung im Görlitz des 19. Jahrhunderts legte die Wurzeln für das Gründerzeitviertel. Die reich mit Verzierungen versehenen Häuser wurden zum großen Teil in der Zeit um 1900 erbaut. Heute zeigt das Gründerzeitviertel ein durchwachsenes Bild. Auch in fast vollständig sanierten Straßenzügen finden sich immer wieder einzelne Gebäude, die seit Jahrzehnten vor sich hin dämmern. Die ruinengleichen Häuser verschwinden - dank staatlich gefördertem Abriss - nach und nach aus dem Stadtbild. Neue Sichtachsen verändern den Charakter der Stadt.

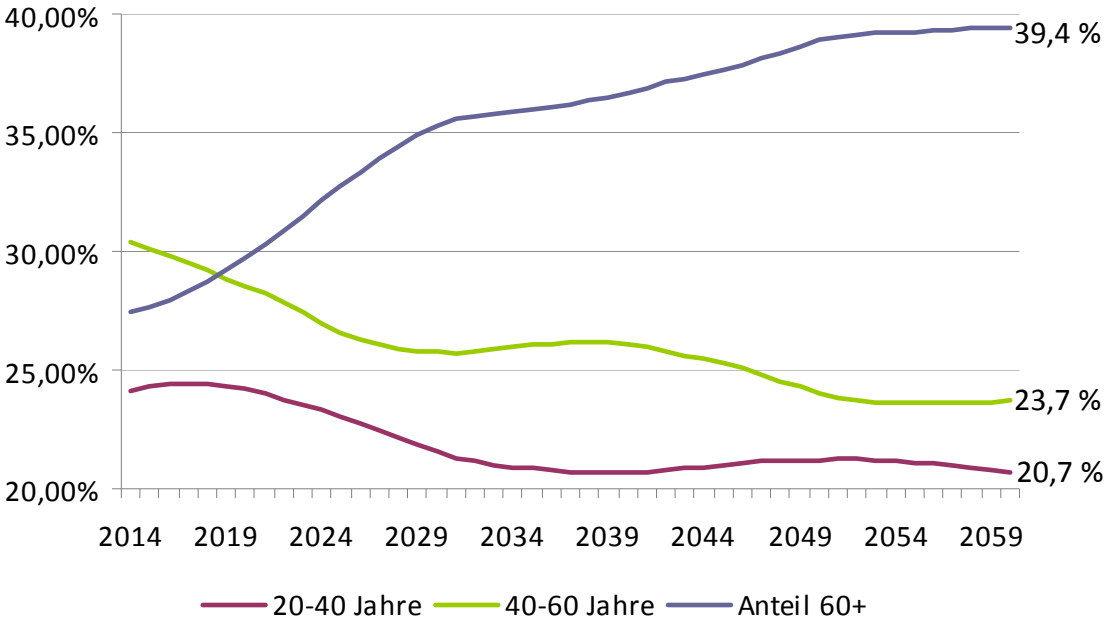
Mietpreise



- ► Hohe Mietpreise nur in ausgewählten Metropolregionen
- ► Viele Regionen mit niedrigen – teilweise kaum auskömmlichen – Mieten
- ► Preisregulierungen verschärfen dieses Doppelproblem
- → Wohnraumverteilung als Herausforderung

Bevölkerungsentwicklung bis 2060

Anteil der Über-60-jährigen wächst stark



Wanderungs„effekte“

Vergleich von zwei Zuwanderungsszenarien

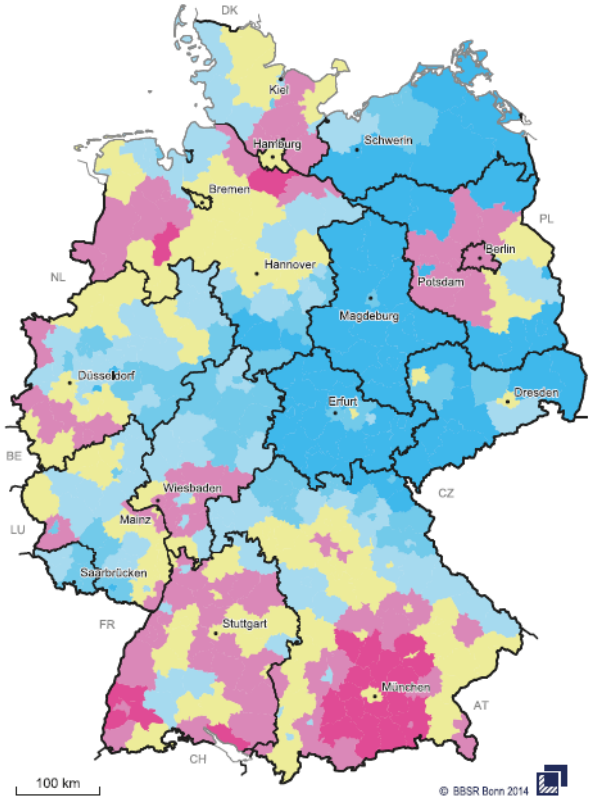
	Szenario 1 (100.000)	Szenario 2 (200.000)
20-40 J.	20,7 %	21,2 %
40-60 J.	23,7 %	24,2 %
60+ J.	39,4 %	38,2 %
Bev. ges. 2060	67,6 Mio.	73,1 Mio.

- **Dominanz der Über-60-jährigen ab etwa 2020**
- **Struktur relativ robust gegenüber Zuwanderungsszenarien**
- **Entgegen der öffentlichen Debatte: Langfristig geringerer Wohnraumbedarf**
  → Szenarien für 2060 zwischen 67 und 78 Mio.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bevölkerungsvorausberechnung ohne Berücksichtigung der starken Zuwanderung 2015/16

Bevölkerungsprognose 2035

Regionale Unterschiede



Veränderung der Bevölkerungszahl 2012 bis 2035 in Prozent

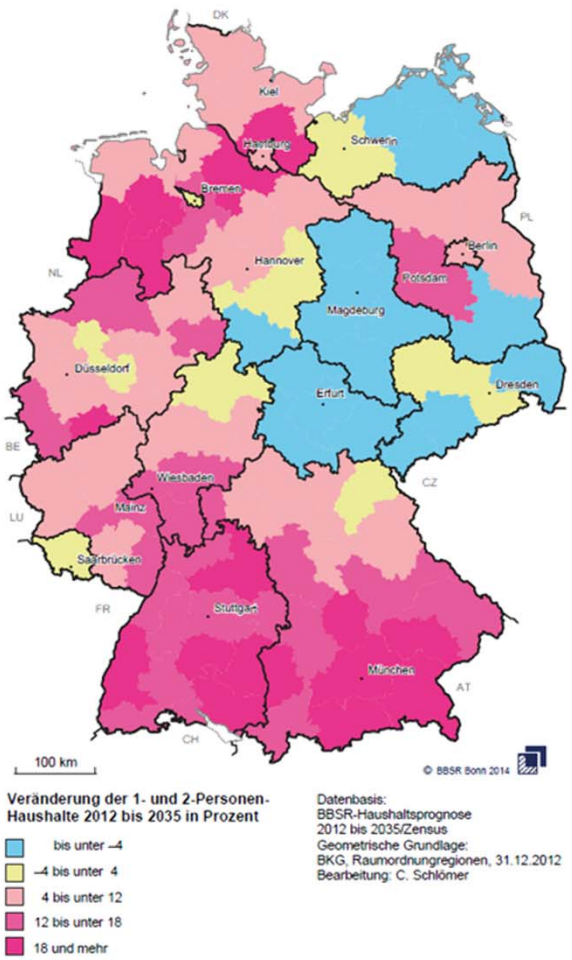
- bis unter –15
- –15 bis unter –9
- –9 bis unter –3
- –3 bis unter 3
- 3 bis unter 9
- 9 und mehr

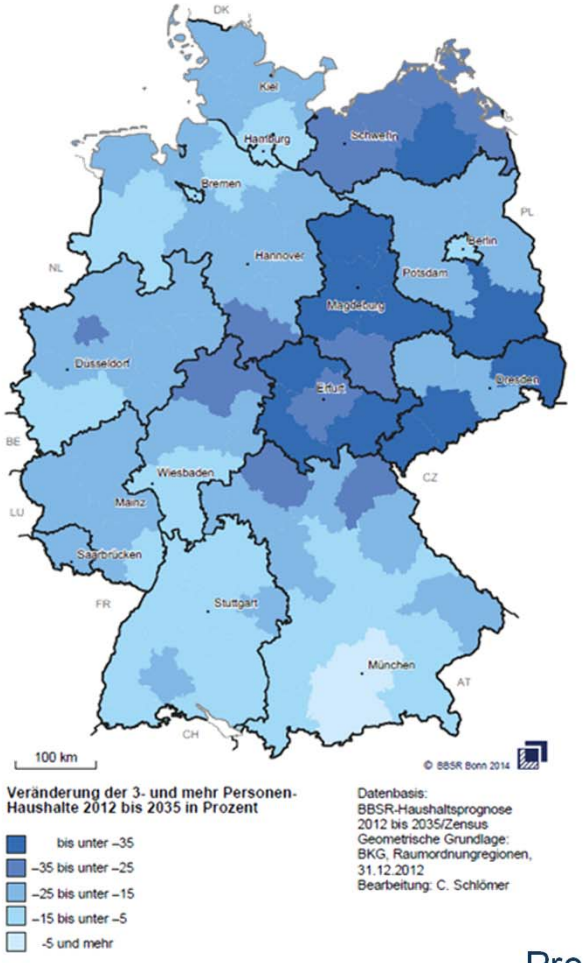
Datenbasis:
BBSR-Bevölkerungsprognose 2012 bis 2035/Zensus
Geometrische Grundlage:
BKG, Kreise, 31.12.2012
Bearbeitung: C. Schlömer

- Nur wenige Wachstumsregionen im Metropolumfeld
- Auch in NRW Bereiche der Bevölkerungsschrumpfung
- Fortschreitende Entsiedlung der östlichen Bundesländer mit Ausnahme der Berlin-Region

Bevölkerungsprognose 2035

Prognose Haushalte





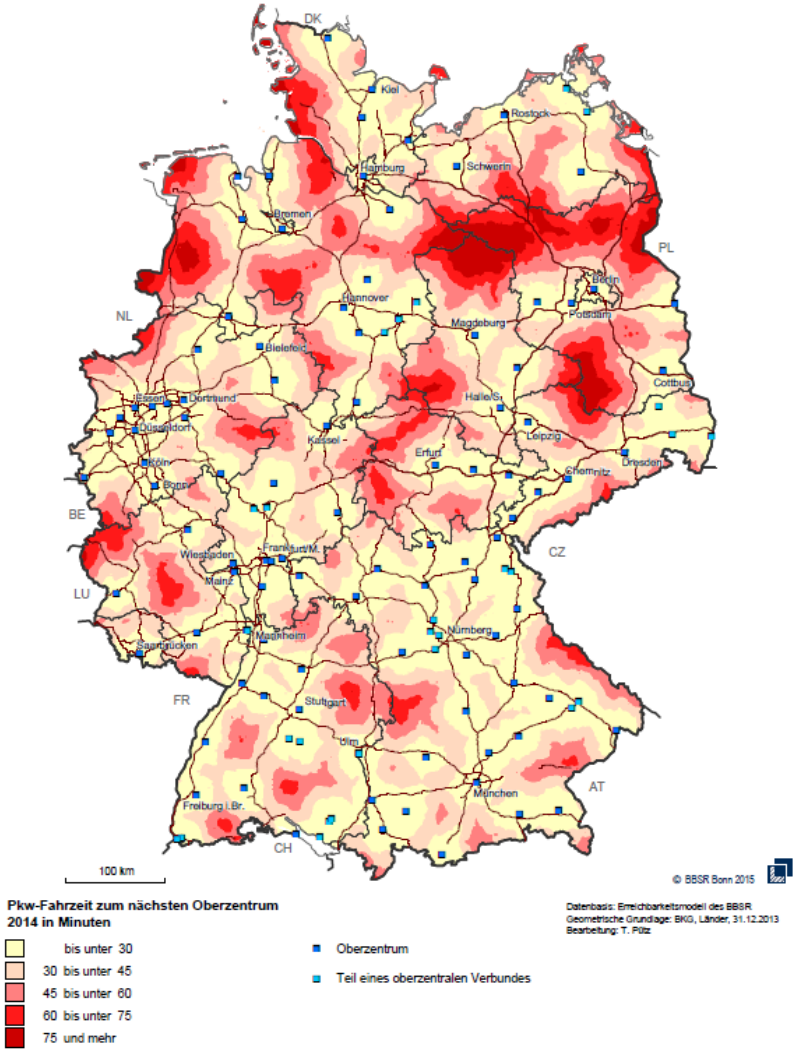
- ► Alterung und neue Familienmodelle führen zu einem starken Anstieg kleiner Haushalte auch in Schrumpfungsregionen
- ► Fast durchgehend schrumpfende Zahl größerer Haushalte

→ veränderte Nachfrage-struktur

→ wachsende Zahl kleinerer Haushalte kompensiert Bevölkerungsrückgang teilweise

Bevölkerungsanalyse

Erreichbarkeit von Oberzentren



- Gute Erreichbarkeit von Oberzentren beeinflusst den Wohnungsmarkt positiv
- In NRW sind Oberzentren gut erreichbar (Ausnahme Hochsauerland und Grenzgebiete)
- Problematisch sind insbesondere Grenzgebiete
- Verkehrserschließung muss Teil der Wohnungspolitik sein

Handlungsoptionen

	Gute Anbindung	Schlechte Anbindung
Strukturstark (Bevölkerungszuwachs, Einkommensstark)	• Häufig Oberzentren selbst • Attraktive Wohnungsmärkte	• Wohnungsmarkt abhängig von Struktur • Tendenziell abnehmende Attraktivität
Strukturschwach (Bevölkerungsrückgang, Einkommensschwach)	• Anbindung als Chance im Wohnungsmarkt, um Bevölkerungsrückgang zu kompensieren	• Unattraktive Wohnungsmärkte • Tendenziell Rückbau nötig

IfG Münster
Institut für Genossenschaftswesen

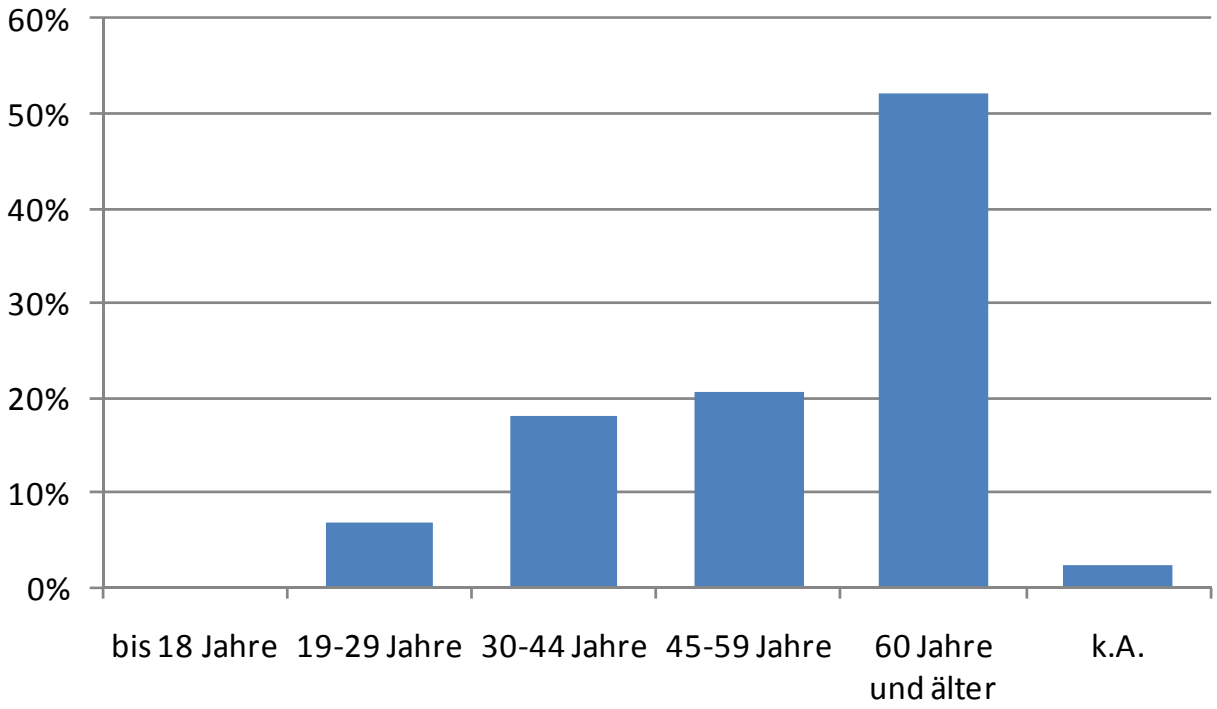
1 Marktbedingungen

2 Nachfrage der Mitglieder

3 Handlungsoptionen

Bestand und Perspektive Mitglieder

Altersstruktur Hauptmieter bei Wohnungsgenossenschaften



Mitglieder bei Wohnungsgenossenschaften älter als der Bevölkerungsdurchschnitt

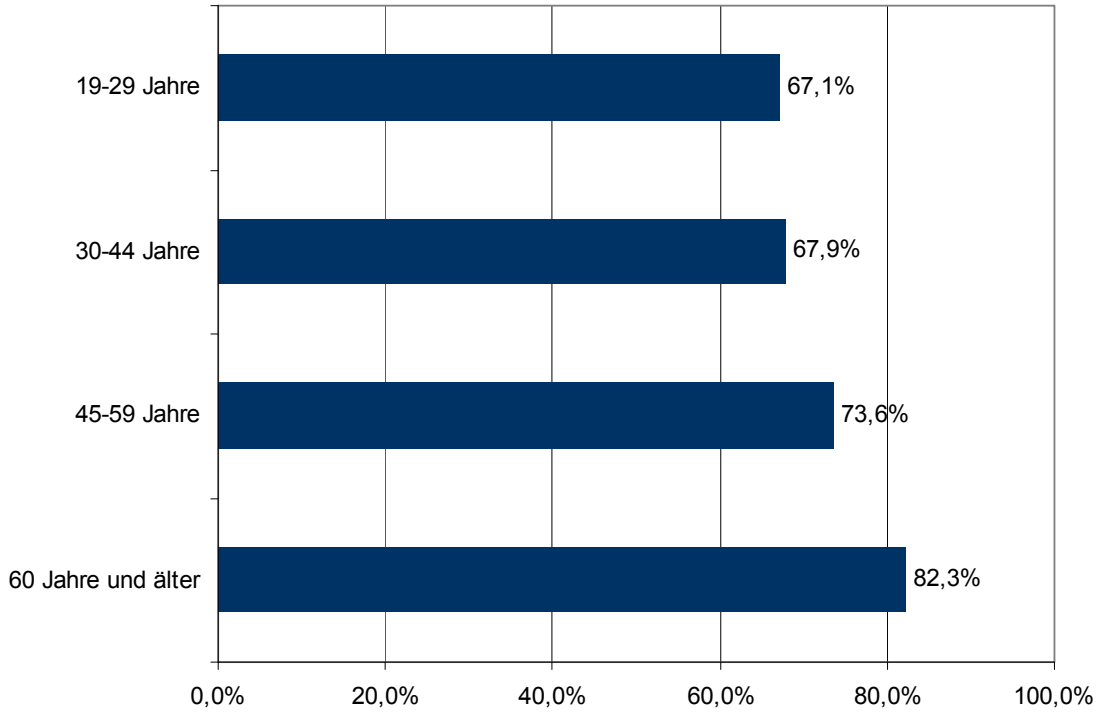
Quelle: IfG-Befragung von Wohnungsgenossenschaften

Zufriedenheit mit der Wohnung

Nach Altersgruppen

Mit meiner Wohnsituation bin ich zufrieden

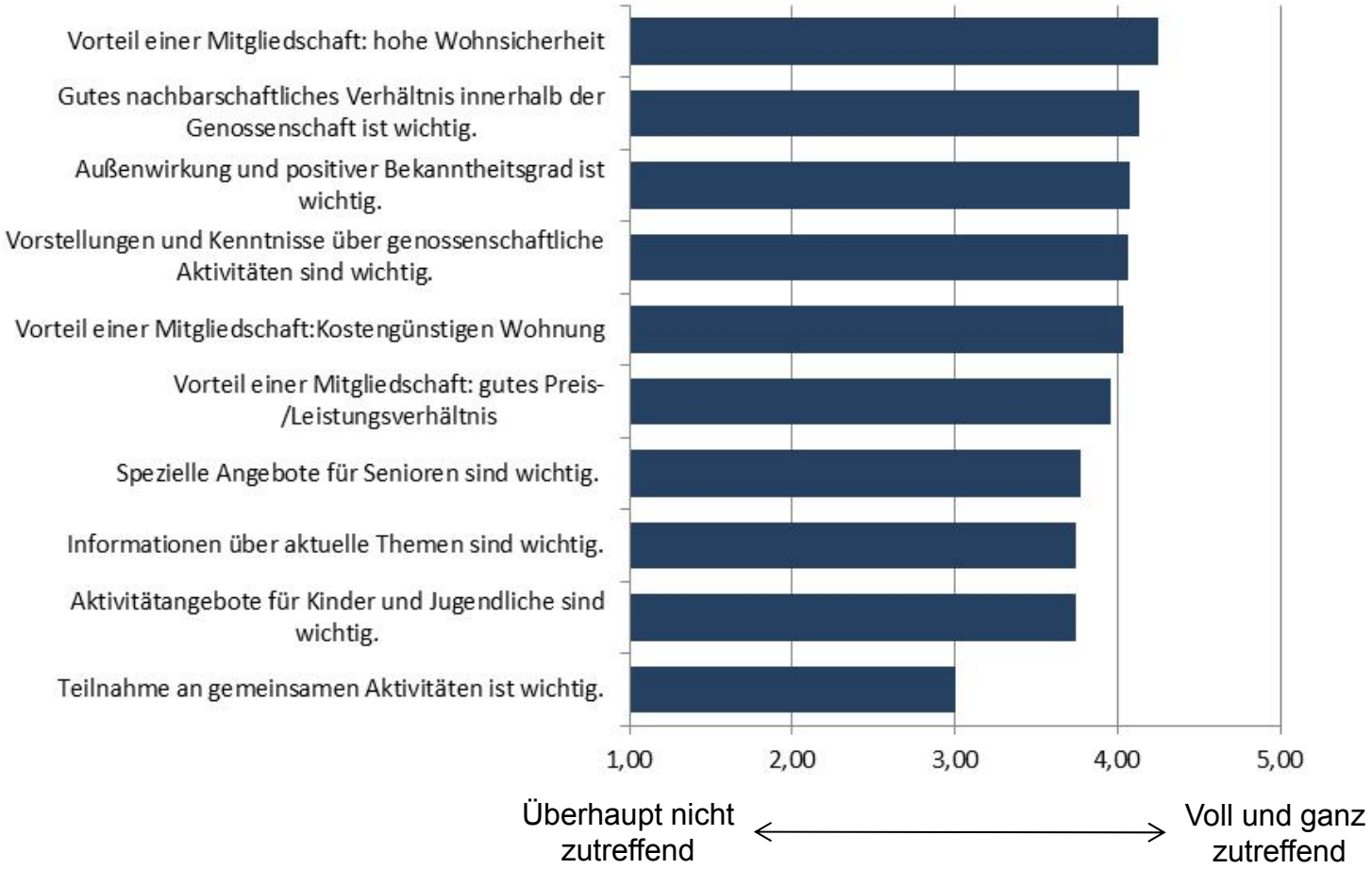
(Anteil „Stimme zu“ und Stimme voll und ganz zu“ in Prozent)



→ Jüngere Mitglieder tendenziell weniger zufrieden

Quelle: IfG-Befragung von Wohnungsgenossenschaften

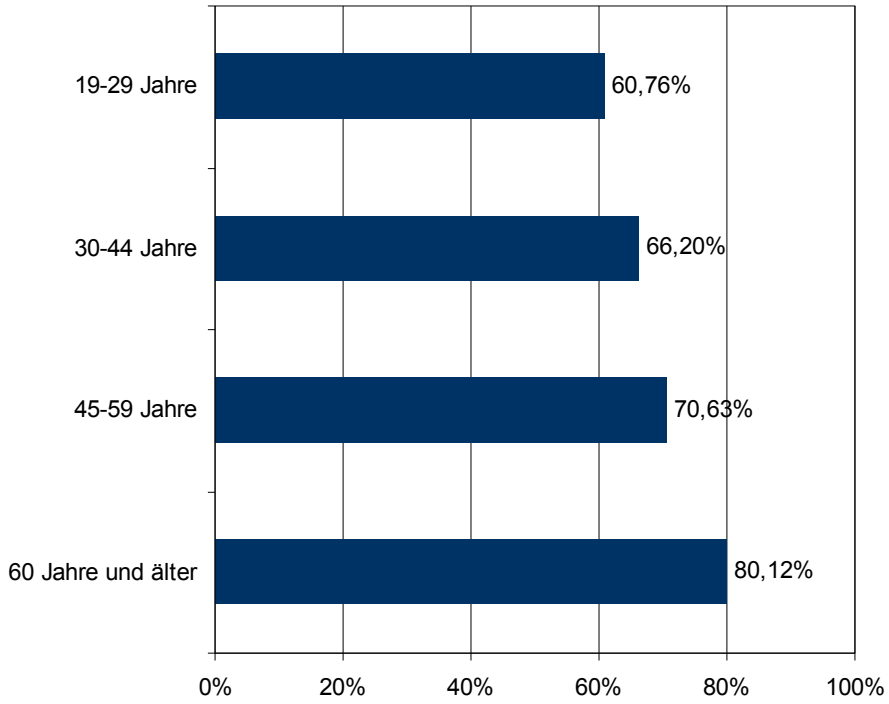
Was schätzen Mitglieder?



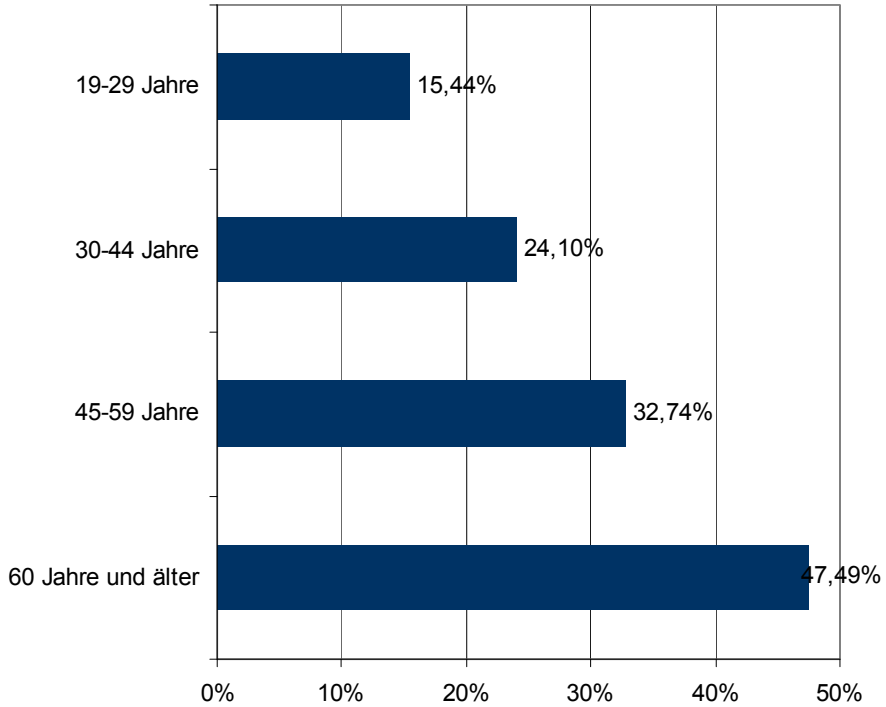
Haltung und Ansprüche (Auswahl)

Nach Altersgruppen

Mitgliedschaft zeichnet sich unter anderem durch das Leben in einer kostengünstigen Wohnung aus.*



Teilnahme an gemeinsamen Aktivitäten ist für das Mitglied wichtig.*



Deutliche Generationenunterschiede bei den Erwartungen

Quelle: IfG-Befragung von Wohnungsgenossenschaften,
* Anteil „Stimme zu“ und „Stimme voll und ganz zu“

Nutzungsgebühr ist nicht alles

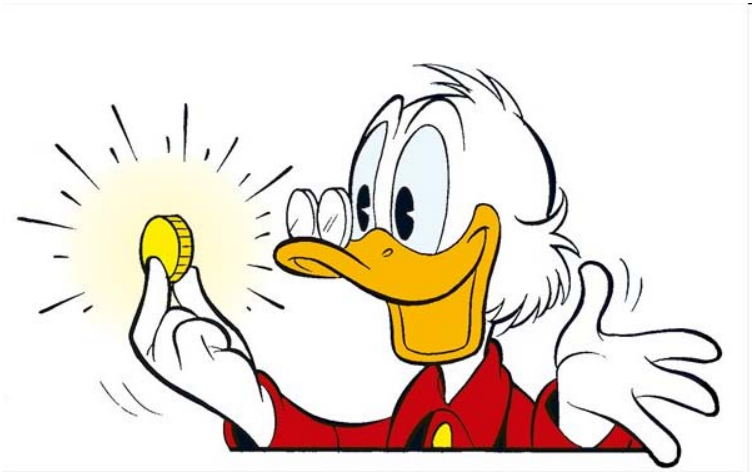
IfG Münster
Institut für Genossenschaftswesen

Strukturstark

- Niedrige Mieten kaum realisierbar, allenfalls im Altbestand
  → Problem Sanierung
  → u.U. interne Quersubventionierung
- Angemessene Bepreisung nötig
- Genossenschaft ist mehr als das *billig*ste Angebot

Strukturschwach

- Niedrige Mieten realisierbar, aber nachhaltig für den Bestand?
- Lagen differenzieren
- Genossenschaftliche Mitgliedschaft als Vorteil im Wettbewerb nutzen (Services)



IfG Münster
Institut für Genossenschaftswesen

1 Marktbedingungen

2 Nachfrage der Mitglieder

3 Handlungsoptionen

Rahmenbedingungen

IfG Münster
Institut für Genossenschaftswesen

Kostenseitig	Ertragsseitig
► Energetische Anforderungen ► Anforderungen Barrierefreiheit ► Brandschutz, Lärmschutz ► Veränderte Wohnansprüche ► Steigende Baukosten, Handwerker ► Unzureichender Grundstücks-ausweis in strukturstarken Regionen	► Mietpreisbremse ► Umlagemöglichkeiten bei Modernisierung (Kappungsgrenze) ► Großzügiger Grundstücks-ausweis in strukturschwachen Regionen

Gleichzeitige Forderung:
Bereitstellung von günstigem Wohnraum bei Erhaltung Wirtschaftskraft der Genossenschaft

Optionen in strukturstarken Regionen

Flächenproblem	• Verfügbare Flüchen zu teuer • Nachverdichtung unbeliebt und mit Verkehrsproblemen • Neue Stadtviertel müssen erschlossen werden (→ Kommune)
Verlagerung	• Verlagerung in Gebiete außerhalb der Stadt (Bsp. „Bremer Höhe“, Berlin) • Voraussetzung: Verkehrsanbindungen
Baukosten	• Serielles Bauen, um Kosten zu reduzieren • Reduzierte Anforderungen (Unterkellerung, Fahrstuhl) → Aber: langfristige Vermietbarkeit, Bewohnernutzen
Langfristigkeit	• Aktuell hoher Baudruck Aber: Was ist die langfristige Perspektive? • Nachfragehöhe? Nachfragestrukturen?
Mitgliederstruktur	• Hohe Nachfrage nach Mitgliedschaft ohne besondere Bindung an die Wohnungsgenossenschaft • Problem, wenn der Boom nachlassen sollte

Optionen in strukturschwachen Regionen

Selektion	• Bei Anbindung an Oberzentrum, dieses für Neubau/Entwicklung nutzen • Perspektivquartiere identifizieren
Langfristigkeit	• Langfristige Perspektive der Haushaltsentwicklung: Nachfragehöhe? Nachfragestrukturen? • Kooperativer Rückbau erforderlich
Baukosten	• Serielles Bauen, um Kosten zu reduzieren • Reduzierte Anforderungen (Unterkellerung, Fahrstuhl) → Aber: langfristige Vermietbarkeit, Bewohnernutzen
Mitgliedschaft	• Vorteile der Mitgliedschaft (Services) als Wettbewerbsvorteil nutzen → Andere bekommen die Probleme

IfG Münster
Institut für Genossenschaftswesen

Den Mittelweg finden

Prof. Dr. Theresia Theurl

Westfälische Wilhelms-Universität Münster