Gebäude / Umfeld

# Kommunen und Wohnungsunternehmen als finale Akteure der Wohnungspolitik – Der regionale Pestel-Wohnmonitor hilft bei Entscheidungen

Die Städte und Gemeinden Deutschlands mit den regional agierenden örtlichen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, sind die die Wohnungsversorgung im Rahmen der Daseinsvorsorge sichern müssen. Das zentrale kommunale Instrument ist die Bereitstellung von Wohnbaulandflächen. Mit wachsender Siedlungsdichte nimmt selbstverständlich die Flächenkonkurrenz zu. Baulandpreise jenseits von 1.000 € je Quadratmeter, wie inzwischen in München, Düsseldorf und Stuttgart üblich, lassen den Bau von bezahlbaren Wohnungen nicht zu.

Sollen wir hier Bauland ausweisen, oder die Grünfläche belassen? Eigenheime oder Mietwohnungen? Das fragen sich Lokalpolitiker und auch Wohnungsunternehmer. Entscheidungen brauchen eine sichere Datenbasis.
Foto: Gerd Warda

Wenn der zuständige Bundesminister im Jahr 2007 verkündet „Deutschland ist gebaut“, dann war das nicht gerade eine Aufforderung an die Städte und Gemeinden zur Forcierung einer langfristen Flächenplanung und Flächenbereitstellung. Es war eher der Hinweis auf den möglichen Abbau von Kapazitäten im Planungsbereich, der angesichts knapper Kassen dankend aufgenommen wurde.

Eine erhebliche Ausweitung des Bestandes an Wohnungen im öffentlichen Eigentum – insbesondere in kommunalen oder regionalen Wohnungsgesellschaften - mit der Maßgabe „einmal Sozialwohnung, immer Sozialwohnung“ wäre ein wichtiger Schritt, um den wohnungssuchenden Haushalten mit niedrigen Einkommen wieder eine Wohnperspektive zu geben. Nach den Erfahrungen der vergangenen 20 Jahre wäre eine Privatisierung dieser Wohnungen auszuschließen. Ein zweiter wichtiger Schritt wäre eine deutliche Ausweitung des Kreises der Begünstigten beim Wohngeld. Darüber hinaus würde eine sinnvolle Wohneigentumsförderung bei den Einkommensgruppen ansetzen, die bisher langfristig unterdurchschnittliche Wohneigentumsquoten aufweisen. Diesen Haushalten wäre mit der Sicherheit einer langfristigen Zinsfestschreibung und verminderten Eigenkapitalanforderungen mehr geholfen als mit Zahlung eines festen Geldbetrages. Verknüpft man die Kreditvergabe mit der Einhaltung bestimmter Wohnungsgrößen, so kann man auch bei der Wohneigentumsförderung die Klimaschutzziele berücksichtigen.

Hier per KLICK zur Beispielstudie Pestel-Wohnmonitor-2019 Stadt Hameln

## Unterstützung von Bund und Ländern nötig

Ohne die Unterstützung von Bund und Ländern ist aber auch der Handlungsspielraum der Städte und Gemeinden in der Wohnungspolitik begrenzt. Die immer wieder bemühte Wiener Wohnungspolitik kann als vorbildlich bezeichnet werden, hätte bei einer Umsetzung in Deutschland aber den Einsatz öffentlicher Mittel in einer Größenordnung von 15 bis 20 Milliarden € je Jahr zur Voraussetzung. Der inzwischen in Wien erreichte Anteil von Gemeindewohnungen am Wohnungsbestand basiert auf jahrzehntelanger Förderung und ist in Deutschland kurz- und mittelfristig selbst bei einer Bereitstellung der genannten Größenordnung an Fördermitteln nicht zu erreichen. Das Beispiel zeigt aber, dass eine langfristig angelegt Wohnungspolitik zur Zufriedenheit der Bürger ebenso wie zur Attraktivität einer Stadt beiträgt, denn Wien liegt in internationalen Vergleichen immer in den oberen Rängen der Beliebtheit.

## Planungen auf kommunaler Ebene brauchen Entscheidungssicherheit

Die Städte und Gemeinden müssen die Kapazitäten von Infrastruktureinrichtungen planen und diese Planungen erfolgen immer unter Unsicherheit. Sie müssen vorausschauend planen, wo Vorhersagen kaum möglich sind. Wie die Vergangenheit immer wieder gezeigt hat, ist die Zukunft vor allem hinsichtlich der Auslandszuwanderung höchst unsicher. Nun ist in den vergangenen Jahren noch der Anstieg der Geburtenhäufigkeit als Unsicherheitsfaktor hinzugekommen. Setzt sich der Anstieg fort? Verharrt die Geburtenhäufigkeit auf dem heutigen Niveau oder sinkt sie wieder ab? Wir wissen es nicht.

**Pestel-Wohnmonitor 2019**

**Die Antworten für Städte, Gemeinden und Wohnungsunternehmen**

+ Für welche Zielgruppen sind wir attraktiv
+ Wohin kann sich unsere Stadt, Gemeinde, Wohnungsunternehmen entwickeln
+ Passen unsere Wohn-Produkte zu den wohnungspolitischen Anforderungen
+ Welche Entwicklungsziele sind wünschenswert und realistisch
+ An welchen Stellschrauben müssen wir drehen, um die Ziele zu erreichen

**Der Pestel-Wohnmonitor 2019 exklusiv für Ihre Region.**

+ Der Pestel-Wohnmonitor basiert auf aktuellen regionalen Daten
+ Experten vor Ort werden befragt
+ Szenarien bis 2035 zeigen mögliche Entwicklungspfade auf
+ Präsentation und Handlungsszenarien vor Gremien Ihrer Wahl, damit Sie transparente Entscheidungshilfen für Ihre Weichenstellungen für die Zukunft haben

**Einführungspreis bis 30. April 4.800 Euro zzgl. MwSt.** danach 5.800 Euro zzgl. MwSt.

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 ist eine Studie des ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V. in Kooperation mit der Fachzeitschrift Wohnungswirtschaft-heute

KLICKEN Sie einfach auf die Grafik und weitere Informationen öffnen sich auf der Seite http://www.pestel-wohnmonitor.de/

## Planungen im realistischen Rahmen

Hier kann nur versucht werden, über eine sorgfältige Analyse die Chancen und Risiken einer Kommune aufzuzeigen sowie über Modellrechnungen unterschiedliche Entwicklungspfade darzustellen. Die Entwicklungspfade werden selbstverständlich an der Vergangenheitsentwicklung anknüpfen und versuchen, die zu erwartende Bandbreite der möglichen Entwicklungen abzubilden, d.h. einen realistischen Rahmen der Zukunft abzustecken. Dabei kommt dem mittleren Szenario zur Bevölkerungsentwicklung eine besondere Bedeutung zu, weil diesem in der Regel die höchste Eintrittswahrscheinlichkeit zugestanden wird.

## Planung durch Aufzeigen alternativer Entwicklungspfade

Es geht also nicht um die Vorhersage der Entwicklung, sondern um das Aufzeigen alternativer Entwicklungspfade. Die Modellrechnungen können eine Grundlage für die Diskussion einer „gewünschten" Entwicklung in der Stadt darstellen, ersetzen können sie diese Diskussion nicht. Auf der Basis der bisherigen Entwicklung und unter Ansatz möglichst realistischer Rahmenbedingen wird ein Spektrum möglicher Entwicklungen in der Stadt aufgezeigt.

## Dafür steht der Pestel-Wohnmonitor

Dafür haben wir den Pestel-Wohnmonitor 2019 entwickelt. Das Komplettpaket zur Analyse einschließlich einer Expertenbefragung vor Ort, der Entwicklung von Modellrechnungen und der Präsentation der Ergebnisse vor Ort.

**Matthias Günther**