



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Aufwertungsprozesse auf dem Wohnungsmarkt – aktuelle Trends und Entwicklungen

Anna Maria Müther, BBSR

Bundearbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung

Herbsttagung 2014

13./14. November 2014 in Bonn

Öffentliche Debatte um Bezahlbarkeit des Wohnens

Sind denn Mieter die besseren Menschen?

Die ARD-Doku "Wem gehört die Stadt?" erzählt vom Berliner Straßenkampf zwischen Investoren, Maklern und Mietern. Wer ist böse, wer ist gut? Die Antwort der Filmemacher ist leider einseitig.

Von Josephine Pabst

Foto: SWR



Wohnen in der Großstadt wird zum Luxus

Die Reurbanisierung hat ihren Preis: In den zehn größten deutschen Städten für Eigentumswohnungen in einem Jahr um bis zu 21 Prozent gestiegen teurer geworden.

Twittern 38 g+1 41

Top 10 - Städte Wohnungsmieten
Bestand mittlerer Wohnwert

IVD-Preisspiegel-
Durchschnitt 2012
7,91

Berlin (Ost)	6,5	(4,84)
--------------	-----	--------

Wohnst du noch oder residierst du schon?

In deutschen Städten machen sich immer mehr Immobilien breit. Was das für die heute luxuriösen angrenzenden

Von Alex Rü...

Hamburg zu teuer für Durchschnittsverdiener

Es gibt kaum noch Wohnungen in der Hansestadt, die Familien mit einem Durchschnittseinkommen finanzieren können. Geringverdiener rutschen durch hohe Mieten sogar unter Hartz-IV-Niveau.

Foto: picture alliance / JOK

Studie: Teurer geht nicht mehr

Miet-Wucher in München: Ist nun die Grenze erreicht?

g+1 Twittern 4

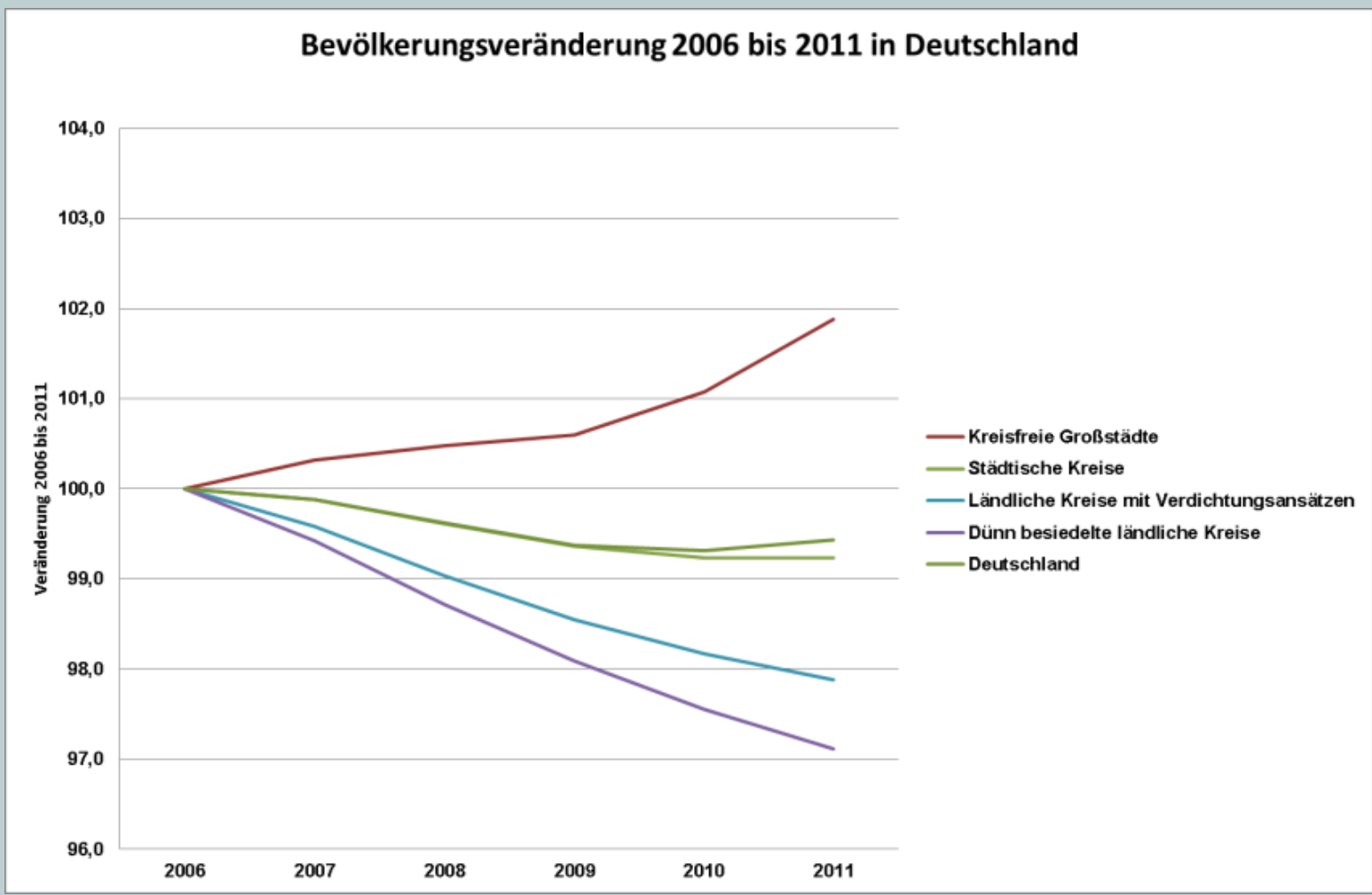
Von Moritz Homann
MÄRKTE | 22.10.2013 [★ Premium]

Wohnpreise stagnieren auf hohem Niveau



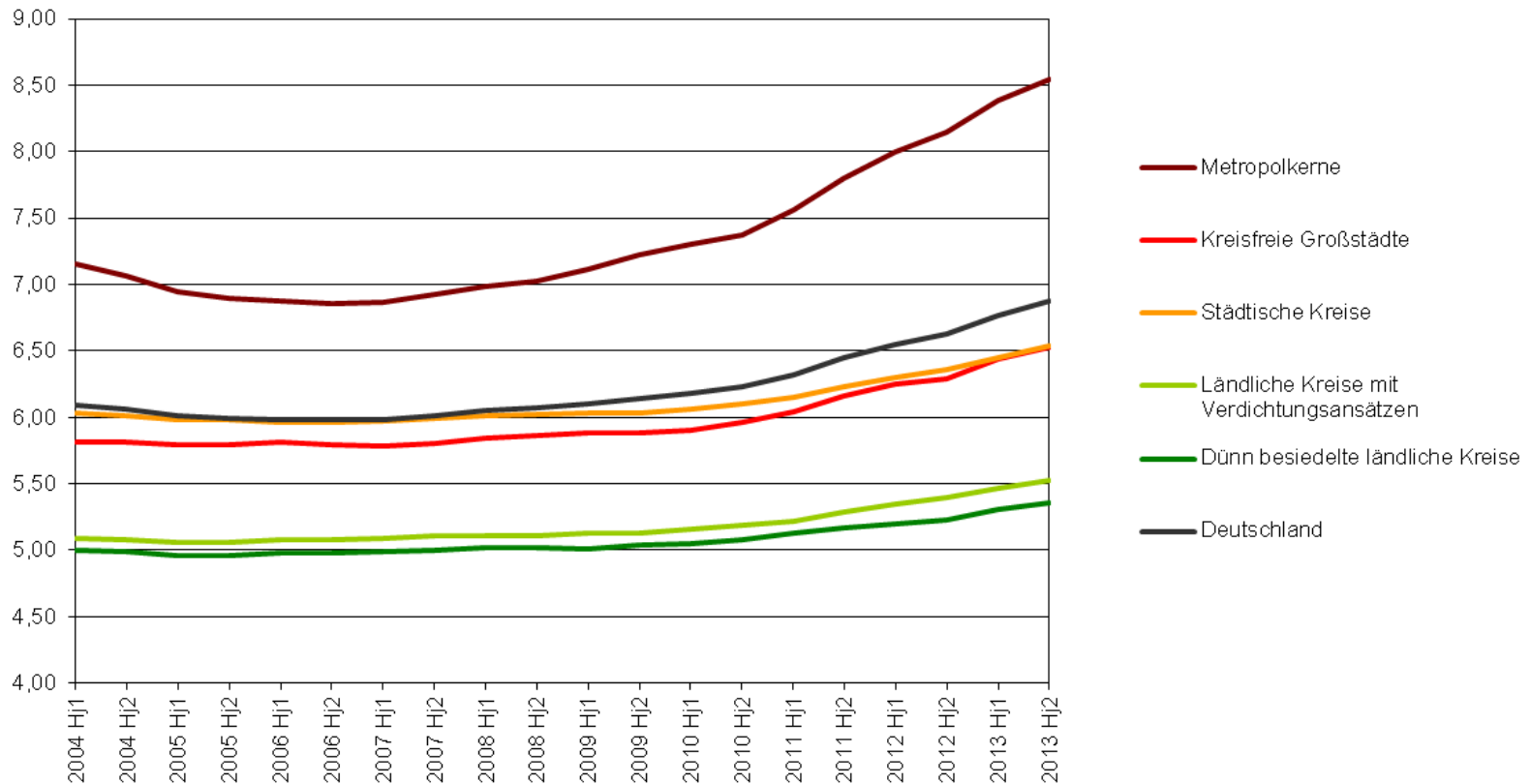
Aktuelle Entwicklungen und Trends

Bevölkerungsveränderung 2006 bis 2011



Mietpreisanstieg vor allem in Metropolen und Großstädten

Angebotsmieten nach differenzierten siedlungsstrukturellen Kreistypen 2004 bis 2013

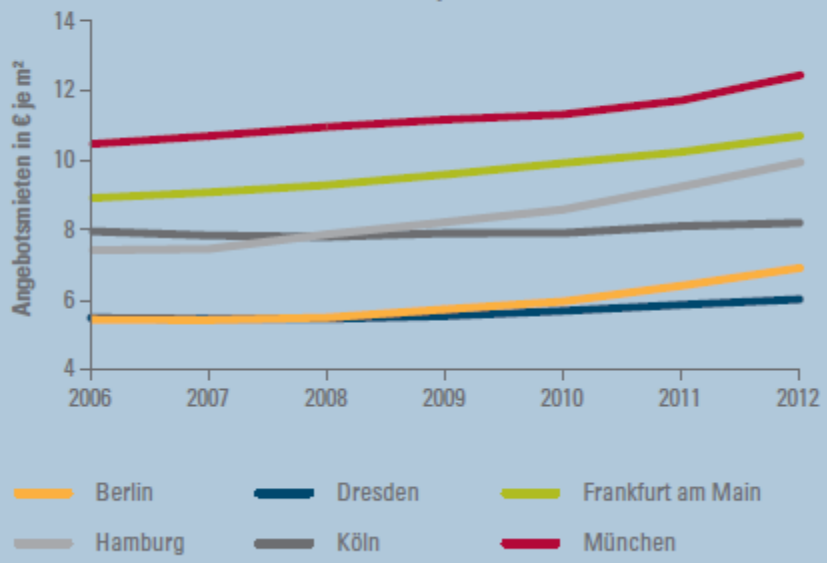


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

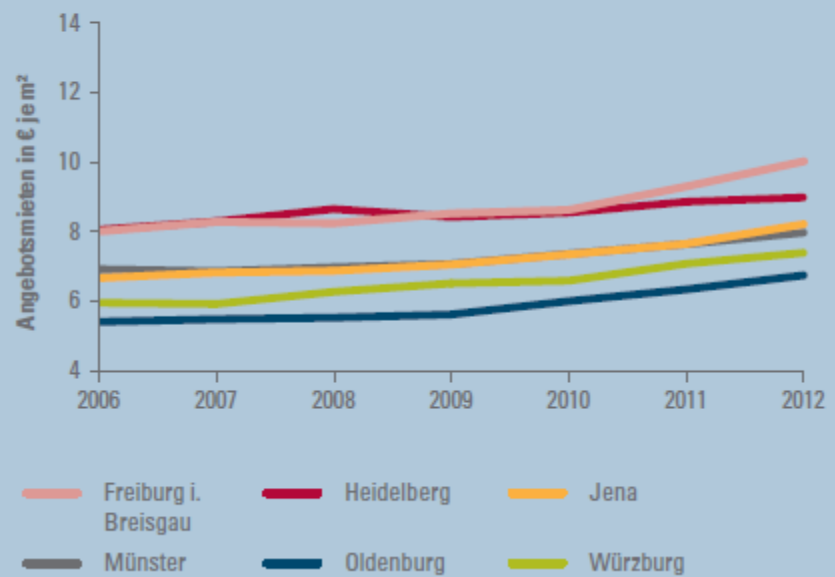
Verteilung der Insetrate nach Mietenklassen (2006-2012)

Verteilung der Insetrate nach Mietenklassen in ausgewählten Metropolkernen und Universitätsstädten 2006 und 2012

Metropolkerne

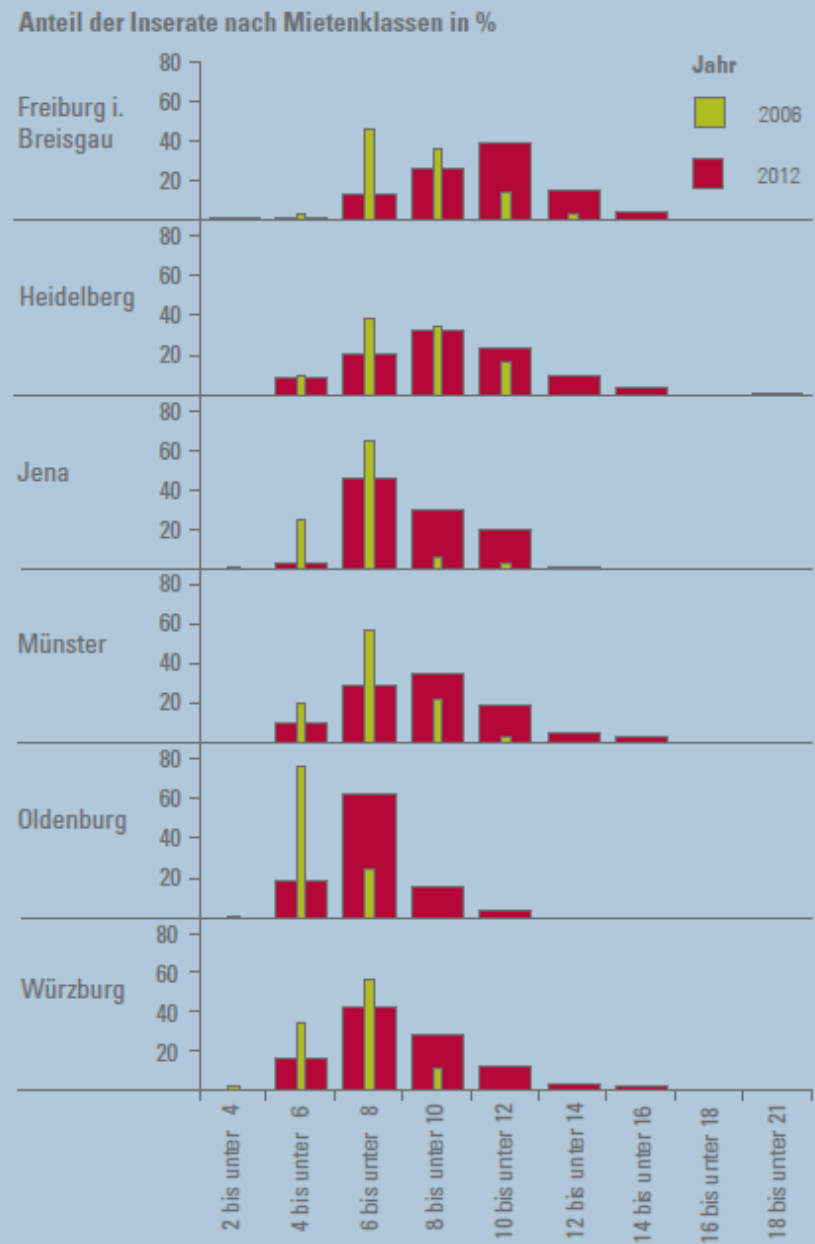
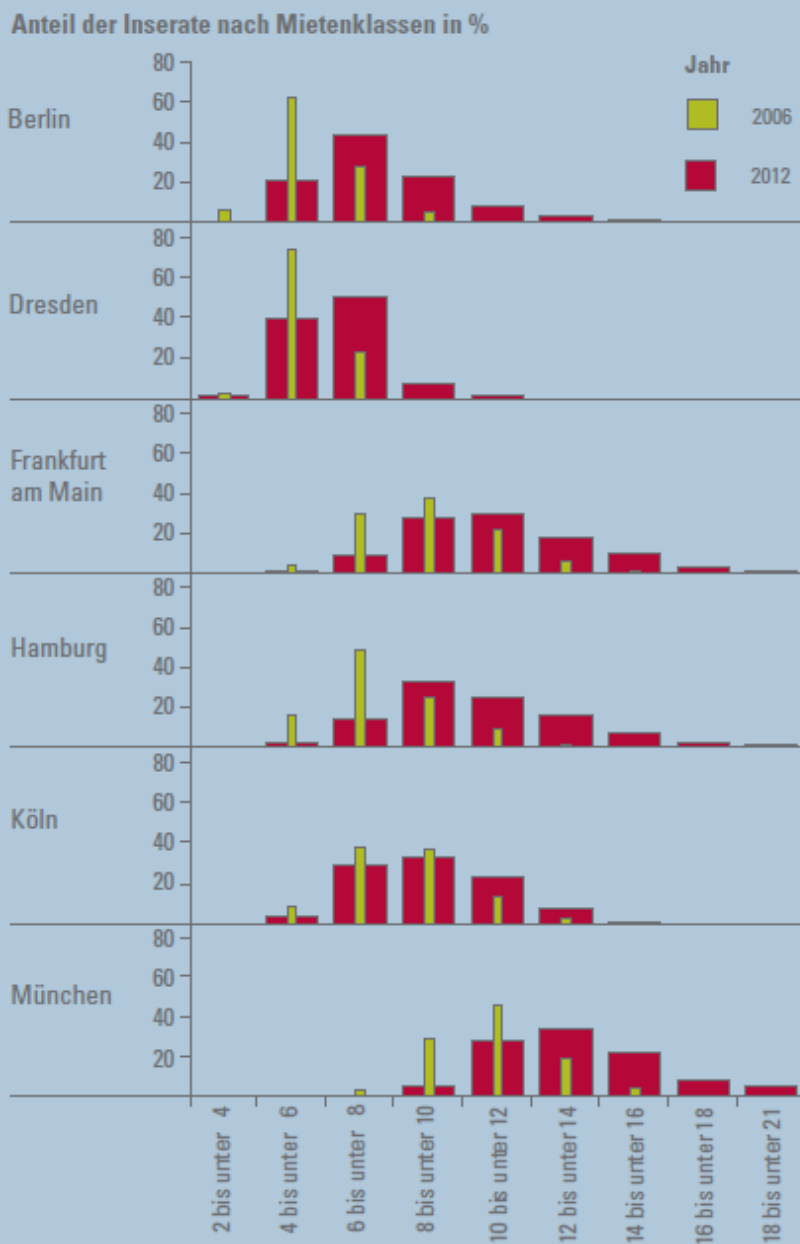


Universitätsstädte



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH aus dem BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2014

Verteilung der Inserate nach Mietklassen (2006-2012)



Rahmenbedingungen

Spannungsgefüge auf dem Wohnungsmarkt

→ Wie sind Aufwertungsprozesse einzuordnen?

Allgemeine
Rahmen-
bedingungen

Konjunktur

Arbeitsmarkt
/ Kaufkraft

Einwohner-
entwicklung

Haushalts-
struktur

...

Verdrängung

Angebot

Erhalt

**Wohnungsbestand
Neubau**

Preise

Nachfrage

Aufwertung

Bezahlbarkeit

Gentrifizierung

wirtschaftl.
Interessen

soziale
Motive

Akteurs-
vielfalt

Energie-
standards

Demo-
graphie

Umwelt- und
Ressourcen
schutz

...

Wohnungsbestand
rd. 40.000.000 Wohnungen

Professionell-gewerbliche
Anbieter **ca. 20%**

Private Kleinanbieter /
Amateurvermieter **ca. 40%**

Selbstnutzer
ca. 40%

- Hohe Bedeutung der „kleinen“ Privateigentümer auf dem Wohnungsmarkt
- Transaktionen zeigen hohen Anteil der „Privaten“ auf Käuferseite

- Prämisse des überwiegenden Verzichts auf Neuausweisungen im Außenbereich
 - Reaktivierung von Brach- und Konversionsflächen / Nachverdichtung
 - Ziele unumstritten und sinnvoll
- ABER: Es ergeben sich Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt
- Angebotsausweitung bei Nachfragedruck eingeschränkt
 - Versorgungsengpässe und Preissteigerungen in dynamischen Regionen

Handlungsansätze

Kommunale Flächen

- Quotierung des geförderten Wohnungsbaus (z. B. Köln 30%)
- Ausschreibung nach Konzeptqualität (z. B. Hamburg)

Private Flächen

- Sozialgerechte Bodennutzung in München (u. a. 30% geförderter Wohnungsbau)
- Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM): Grundsatzbeschluss Dez. 2010
- Köln: Diskussion zur Einführung von vergünstigter Grundstücksabgabe

Aktive Bodenpolitik

- Erhöhung der Reaktionsmöglichkeiten

Sicherung von Belegungsrechten und Förderung benachbarter Marktsegmente

- Schaffung von Belegungsrechten im Bestand
 - Ankauf von Belegungsrechten im Bestand
 - Mittelbare Belegung
 - Zentrales Problem: Ausschöpfung geeigneter Bestandswohnungen bei den größeren Bestandshaltern (nur temporär einsetzbar)

- Versorgung von Dringlichkeitsfällen
 - Kooperationsverträge
 - Kommunale Wohnungsbestände
 - Kommunale Programme zur Wohnraumförderung Benachteiligter auf dem Wohnungsmarkt

- Mittlere Einkommensgruppen

- Eigentumsförderung

Unterstützung von einkommensschwachen Haushalten durch Wohngeld und KdU

Haushalte mit niedrigem Einkommen

→ 16 Mio. Armutsgefährdete / 19,6 % der Bevölkerung (2012)

KdU-Bezieher (insgesamt)

3,8 Mio. Bedarfsgem. (2011)

SGB II

3,1 Mio. BG
(2013)

darunter KdU- Aufstocker

1,3 Mio. Personen
(2013)

SGB XII

0,7 Mio. Haushalte
(2012)

Wohngeld- empfänger

0,8 Mio. Haushalte
(2012)

Niedrigeinkommensbezieher ohne Unterstützungsleistung

- Kein Leistungsanspruch
oder
- Teilweise auch
Nichtinanspruchnahme

Weitere Nachfragergruppen mit
denen Transferempfänger
konkurrieren können:

Studierende,
Alleinerziehende,
Rentner, usw.

Relevanz von KdU für die Wohnungsmärkte

rd. 5 Mio. Privathaushalte mit Unterstützungsleistungen durch KdU nach SGB II / SGB XII und Wohngeld

40 Mio. Privathaushalte insg. = **13 %** aller Privathaushalte
21 Mio. Mieterhaushalte insg. = **24 %** aller Mieterhaushalte } mit KdU / Wohngeld

Jährliches Ausgabevolumen: mehr als 16 Mrd. Euro

Bundesbeteiligung an KdU 2011 bis 2013 durchschnittlich 36,4 %

- Milieuschutzsatzungen bzw. Erhaltungssatzungen (z. B. Berlin Pankow)
→ Eindämmung von Gentrifizierungsprozessen

Demnach kann „eine Gemeinde einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4)
3. oder bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen“ (§ 172 Abs. 1 des Baugesetzbuches).

Welche Ansatzpunkte ergeben sich?

- Grundstücke + Baurechte als zentraler Schlüssel
- Kommunale Grundstücke als Vorbild nutzen
- 2 Grundsatzstrategien möglich / ggf. kombinierbar:
 - Zielgruppenspezifischer Neubau / Versorgung von Haushalten mit Marktzugangsproblemen
 - Angebotsausweitung / Entlastung des Wohnungsmarktes / Förderung benachbarter Wohnungsmarktsegmente
- Konsens zwischen Politik und Verwaltung als wesentliches „Zugpferd“
- Abgleich von Wahrnehmung und Status-Quo des Wohnungsmarktes / Kommunale Konzepte, Zielvorstellungen und Strategien entwickeln

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

... schauen Sie mal rein www.bbsr.bund.de

Anna Maria Müther
Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR)
Deichmanns Aue 31-37, 53179 Bonn
Referat II 12 "Wohnen und Gesellschaft"

Tel. 0228 99 401 2213
E-Mail: AnnaMaria.Muether@BBR.Bund.de