

Tendenzen der Stadtentwicklung und ihre Bedeutung für den Wohnungs- markt in stadtvergleichender Perspektive

54. Jahrestagung der VDSt-Arbeitsgemeinschaft Süd

19. Mai 2017, Würzburg



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Die politische Dimension

Wahlprogramm Bündnis 90/Die Grünen

42 Bezahlbares Wohnen für alle

43 Die Suche nach einer **bezahlbaren Wohnung** mitten in der Stadt ist vielerorts vergleichbar mit
 44 der Suche nach der Nadel im Heuhaufen. Wohnungen sind heiß begehrt und häufig entscheidet
 45 die Dicke des Geldbeutels über die neue Mieter*in. Gerade lebendige, bunte Stadtteile sind
 46 hip und durch **starke Nachfrage auf frei werdende Wohnungen von Gentrifizierung bedroht**. Doch
 47 der Geldbeutel darf nicht darüber entscheiden, ob Freunde, Kindertagesstätte, Jobs und
 48 Familie von der eigenen Wohnungstür aus schnell zu erreichen sind. **Wir Grünen wollen eine**
 49 **Million neue bezahlbare Wohnungen, dauerhaft günstig, lebenswert und mittendrin**. Wir stecken
 50 wieder Geld in preiswerten Wohnraum, statt den Bau von Luxusobjekten zu unterstützen. Wir
 51 fördern Wohnungen für junge Familien und Menschen mit weniger Einkommen. Wir wollen mit

SPD NRW-Plan Programm 2017 - 2022

8.2 Wir sorgen für guten und bezahlbaren Wohnraum.

Das beste Mittel gegen steigende Mieten und Wohnungsmangel ist **Neubau**. Die **Wohnungsbauoffensive** in Nordrhein-Westfalen trägt Früchte: **Über 40 Prozent mehr Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2016** gegenüber dem Vorjahreszeitraum, bereits im Jahr 2015 ein Plus im sozialen Wohnungsbau von 37 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und eine Aufstockung des Förderprogramms auf jeweils 1,1 Milliarden Euro in den Jahren 2016 und 2017 bestätigen, dass Nordrhein-Westfalen auf einem guten Weg ist.

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Ursachen für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum sind die seit 2010 **positive Konjunkturentwicklung** mit steigender Beschäftigung, steigenden Einkommen und einer **höheren Wohnflächennachfrage**, auch infolge einer **zunehmenden Zahl von Ein-Personen-Haushalten**. Das derzeit niedrige Zinsniveau führt außerdem zu einer stärkeren Nachfrage privater Haushalte nach Immobilien zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage. Auch **inländische und ausländische institutionelle Investoren investieren vermehrt** in deutsche Immobilien. Dies alles trägt zu einem Anstieg der Immobilienpreise und der Mieten bei, wenn auch regional deutlich differenziert.

Hinzu kommt aktuell die nochmals **stark angestiegene Zuwanderung**, die sich ebenfalls auf Deutschlands **wirtschaftsstarke Ballungsräume konzentriert**. Auch wenn nicht alle

Regierungsprogramm der CDU für NRW

Wir wollen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in allen Teilen unseres Landes.

In Nordrhein-Westfalen, vor allem aber in einigen Großstädten und Ballungsräumen, herrscht **Knappheit an Wohnraum und an Bauflächen**. Speziell für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen sowie für Familien gibt es vielerorts **nicht genügend erschwinglichen Wohnraum**. Dies liegt an der **Mietpreisentwicklung sowie am Rückgang des Bestands an Sozialwohnungen**. Die Mietpreisbremse wirkt längst nicht so wie erwünscht. Sie kann bestenfalls einen zeitlich befristeten positiven Effekt auslösen, bekämpft jedoch nicht die wirklichen Probleme. Hinzu kommt, dass die Zahl der Sozialwohnungen in Nordrhein-Westfalen seit Amtsantritt der rot-grünen Landesregierung um über 50.000 zurückgegangen ist.

Die politische Dimension



Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Bündnis für bezahlbares

Ursachen für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum sind die seit 2010 **positive Konjunkturentwicklung** mit steigender Beschäftigung, steigenden Einkommen und einer **höheren Wohnflächennachfrage**, auch infolge einer **zunehmenden Zahl von Ein-Personen-Haushalten**. Das derzeit niedrige Zinsniveau führt außerdem zu einer stärkeren Nachfrage privater Haushalte nach Immobilien zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage. Auch **inländische und ausländische institutionelle Investoren investieren vermehrt** in deutsche Immobilien. Dies alles trägt zu einem Anstieg der Immobilienpreise und der Mieten bei, wenn auch regional deutlich differenziert.

Hinzu kommt aktuell die nochmals **stark angestiegene Zuwanderung**, die sich ebenfalls auf Deutschlands **wirtschaftsstarke Ballungsräume konzentriert**. Auch wenn nicht alle

seit Inkrafttreten der rot-grünen Landesregierung um über 10.000 zurückgegangen ist.

Die politische Dimension

Bündnis 90/Die Grünen



Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Wachstum für die arbeitend-trotz Nachfrage nach Wohnraum sind die seit 2012

42 **Bezahlbares Wohnen für alle**

43 Die Suche nach einer **bezahlbaren Wohnung** mitten in der Stadt ist vielerorts vergleichbar mit
44 der Suche nach der Nadel im Heuhaufen. Wohnungen sind heiß begehrt und häufig entscheidet
45 die Dicke des Geldbeutels über die neue Mieter*in. Gerade lebendige, bunte Stadtteile sind
46 hip und durch **starke Nachfrage auf frei werdende Wohnungen von Gentrifizierung bedroht**. Doch
47 der Geldbeutel darf nicht darüber entscheiden, ob Freunde, Kindertagesstätte, Jobs und
48 Familie von der eigenen Wohnungstür aus schnell zu erreichen sind. **Wir Grünen wollen eine**
49 **Million neue bezahlbare Wohnungen, dauerhaft günstig, lebenswert und mittendrin**. Wir stecken
50 wieder Geld in preiswerten Wohnraum, statt den Bau von Luxusobjekten zu unterstützen. Wir
51 fördern Wohnungen für junge Familien und Menschen mit weniger Einkommen. Wir wollen mit

Das beste Mittel gegen steigende Mieten und Wohnungsmangel ist **Wohnungsneubau**. In Nordrhein-Westfalen trägt Fraktion **Die Grünen** **Wohnungsneubau** **Wohnungsneubau** gegenüber dem Wohnungsmarkt, bereits im Jahr 2015 ein Plus im sozialen Wohnungsbau von 2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und eine Aufstockung des Förderprogramms auf jeweils 1 Milliarden Euro in den Jahren 2016 und 2017 beizubehalten, das Nordrhein-Westfalen auf einen guten Weg ist.

In allen Teilen unseres Landes, in Nordrhein-Westfalen, vor allem aber in einigen Großstädten und Ballungsräumen, herrscht **knappheit an Wohnraum und an bezahlbarem** (speziell für Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen sowie für Familien gibt es vielerorts **nicht genügend erschwinglichen Wohnraum**). Das liegt an der **Wohnungsneubau** **Wohnungsneubau** **Wohnungsneubau**. Die Wohnungsneubau wird nicht so wie erwünscht. Die Lage besteht aus einem zeitlich befristeten positiven Effekt auslösen, bedingt jedoch nicht die vollständige Problemlösung. Was kommt, dass die Zahl der Sozialwohnungen in Nordrhein-Westfalen seit Amtsantritt der rot-grünen Landesregierung um über 10.000 zurückgegangen ist.

Die politische Dimension

SPD-NRW



Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Wachstum für die Wohnbauoffensive trägt Früchte und die Zahl der Baugenehmigungen ist im ersten Halbjahr 2016 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 40 Prozent mehr

8.2 Wir sorgen für guten und bezahlbaren Wohnraum.

Das beste Mittel gegen steigende Mieten und Wohnungsmangel ist **Neubau**. Die **Wohnungsbauoffensive** in Nordrhein-Westfalen trägt Früchte: **Über 40 Prozent mehr Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2016** gegenüber dem Vorjahreszeitraum, bereits im Jahr 2015 ein Plus im sozialen Wohnungsbau von 37 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und eine Aufstockung des Förderprogramms auf jeweils 1,1 Milliarden Euro in den Jahren 2016 und 2017 bestätigen, dass Nordrhein-Westfalen auf einem guten Weg ist.

Wohnungsbauoffensive in Nordrhein-Westfalen trägt Früchte. **Über 40 Prozent mehr Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2016** gegenüber dem Vorjahreszeitraum, bereits im Jahr 2015 ein Plus im sozialen Wohnungsbau von 37 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und eine Aufstockung des Förderprogramms auf jeweils 1,1 Milliarden Euro in den Jahren 2016 und 2017 bestätigen, dass Nordrhein-Westfalen auf einem guten Weg ist.

In Nordrhein-Westfalen, vor allem aber in einigen Großstädten und Ballungsräumen, herrscht **Knappheit an Wohnraum und an bezahlbarem** (speziell für Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen sowie für Familien gibt es keinen **nicht genügend erschwinglichen Wohnraum**). Dies liegt an der **Wohnungsbauoffensive** im **Verborgenen Bereich des Baugenehmigungswesens**. Die Wohnungsbauoffensive wirkt längst nicht so wie erhofft. Sie kann bestenfalls einen partiell befristeten positiven Effekt auslösen, beseitigt jedoch nicht die wohnortliche Problematik. Worauf kommt das? Die Zahl der Sozialwohnungen in Nordrhein-Westfalen mit Anteilsrecht der vorgrünen Landesregierung um über 10.000 zurückgegangen ist.

Die politische Dimension

CDU-NRW



Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Wir wollen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in allen Teilen unseres Landes.

In Nordrhein-Westfalen, vor allem aber in einigen Großstädten und Ballungsräumen, herrscht **Knappheit an Wohnraum und an Bauflächen**. Speziell für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen sowie für Familien gibt es vielerorts **nicht genügend erschwinglichen Wohnraum**. Dies liegt an der **Mietpreisentwicklung sowie am Rückgang des Bestands an Sozialwohnungen**. Die Mietpreisbremse wirkt längst nicht so wie erwünscht. Sie kann bestenfalls einen zeitlich befristeten positiven Effekt auslösen, bekämpft jedoch nicht die wirklichen Probleme. Hinzu kommt, dass die Zahl der Sozialwohnungen in Nordrhein-Westfalen seit Amtsantritt der rot-grünen Landesregierung um über 50.000 zurückgegangen ist.

Sollte ein zeitlich befristeter positiver Effekt auslösen, bekämpft jedoch nicht die wirklichen Probleme. Hinzu kommt, dass die Zahl der Sozialwohnungen in Nordrhein-Westfalen seit Amtsantritt der rot-grünen Landesregierung um über 50.000 zurückgegangen ist.

Zwischenfazit

Wohnungs- und sozialpolitische Herausforderungen

Verknappung des Wohnungsangebots - auslösende Faktoren

- Zuwanderung in die Großstädte
- wachsende Wohnflächennachfrage (Struktureffekt - Verkleinerung der Haushalte)
- Verfasstheit des Finanzmarkts (Niedrigzinsphase, Beton-Gold)
- Konjunktorentwicklung

Folgen

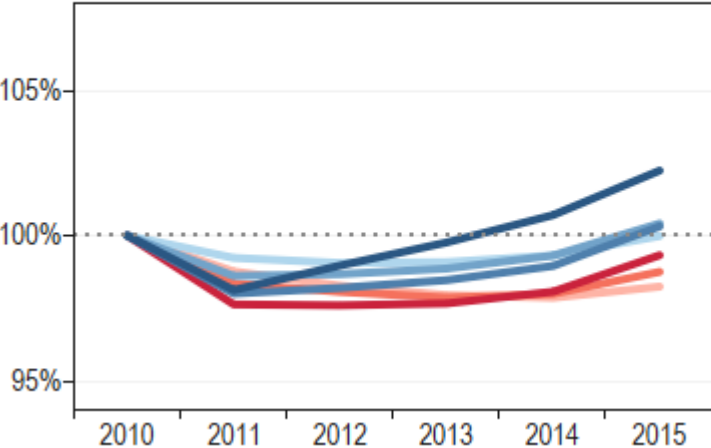
- Gentrifizierung
- Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte aus den Städten
- Preisdruck bei Mieten und Immobilien

Reaktionen

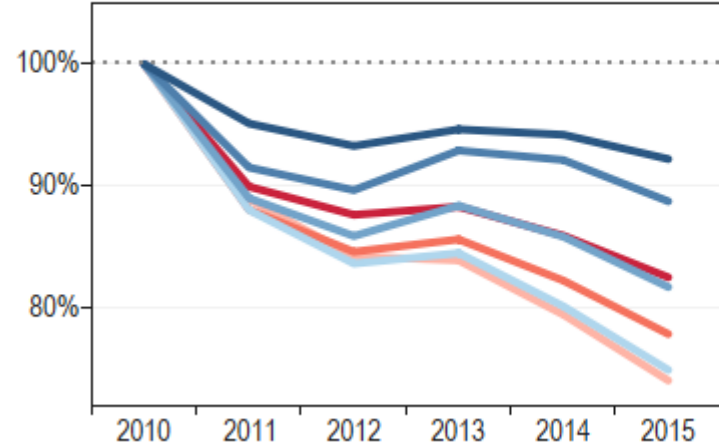
- politisch: rechtliche Regelung (Mietpreisbremse), Förderung (Sozialwohnungsbau)
- Markt: bauen, bauen, bauen (Neubau, Nachverdichtung, Konversion,...)

Die großräumige Perspektive Entwicklungsindikatoren

Bevölkerungsentwicklung

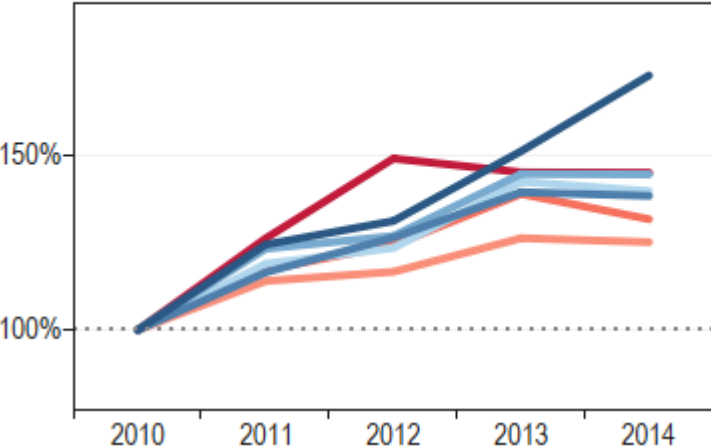


Arbeitslosigkeit

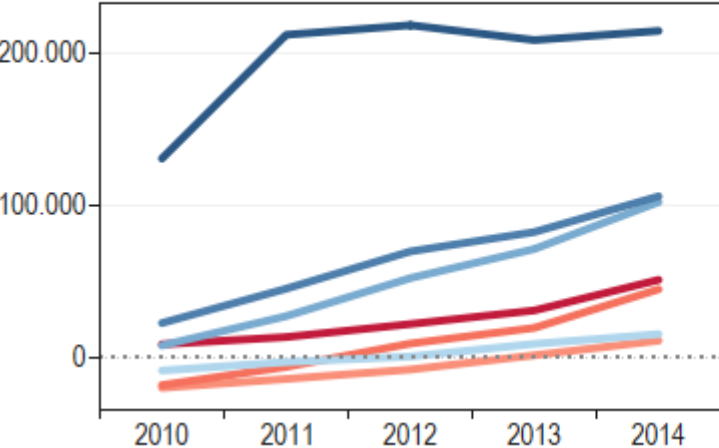


- Legende
- Großstadt
 - Mittelstadt (Großstadt..)
 - Kleinstadt (Großstadtr..)
 - Landgemeinde (Groß..)
 - Mittelstadt außerhalb ..
 - Kleinstadt außerhalb ..
 - Landgemeinde (

Baugenehmigungen für Wohnungen



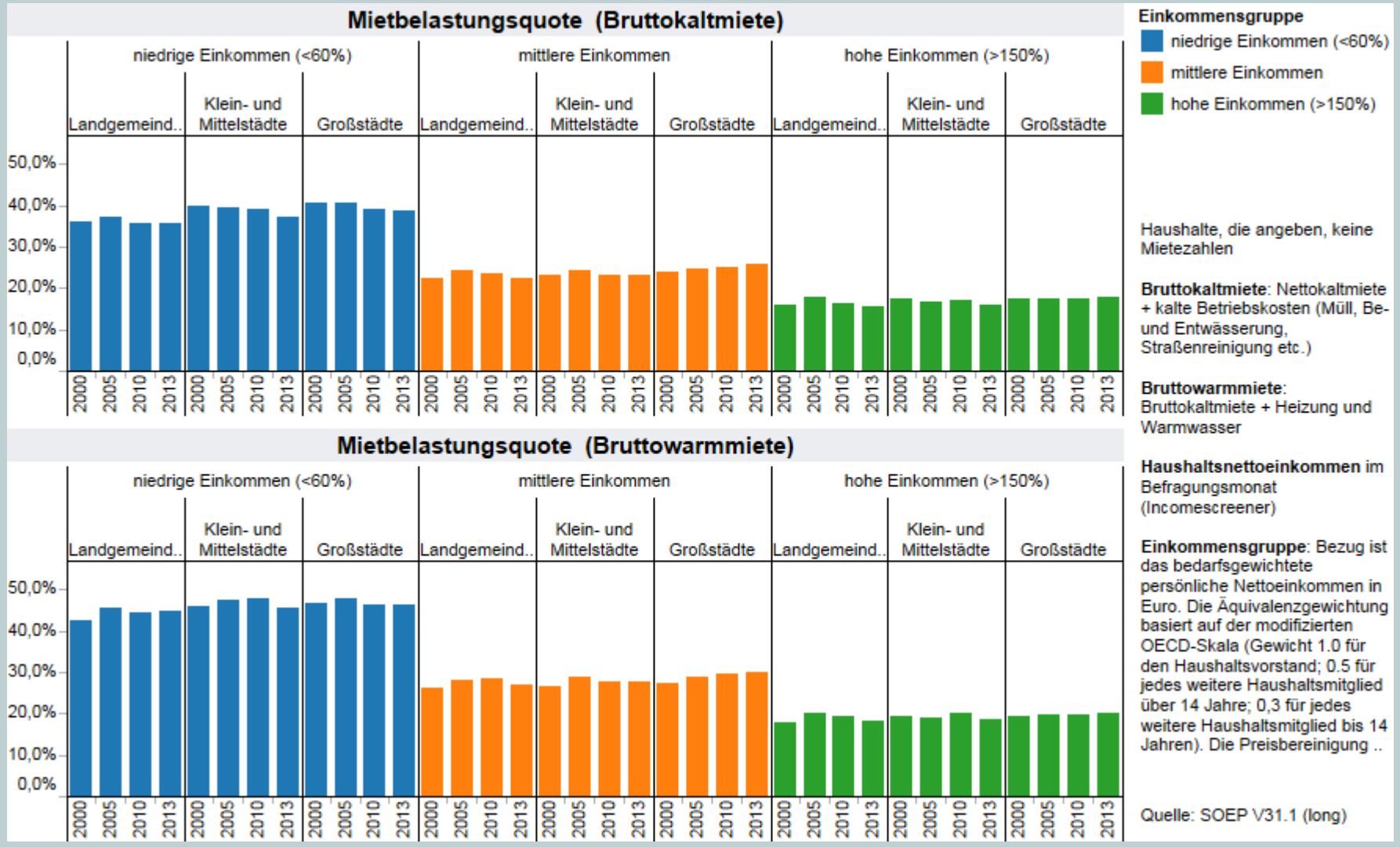
Wanderungssaldo



Quelle: Laufende
Raumbeobachtung des
BBSR (Gemeinden)



Kostenbelastung der Privathaushalte



Analyse innerstädtischer Trends

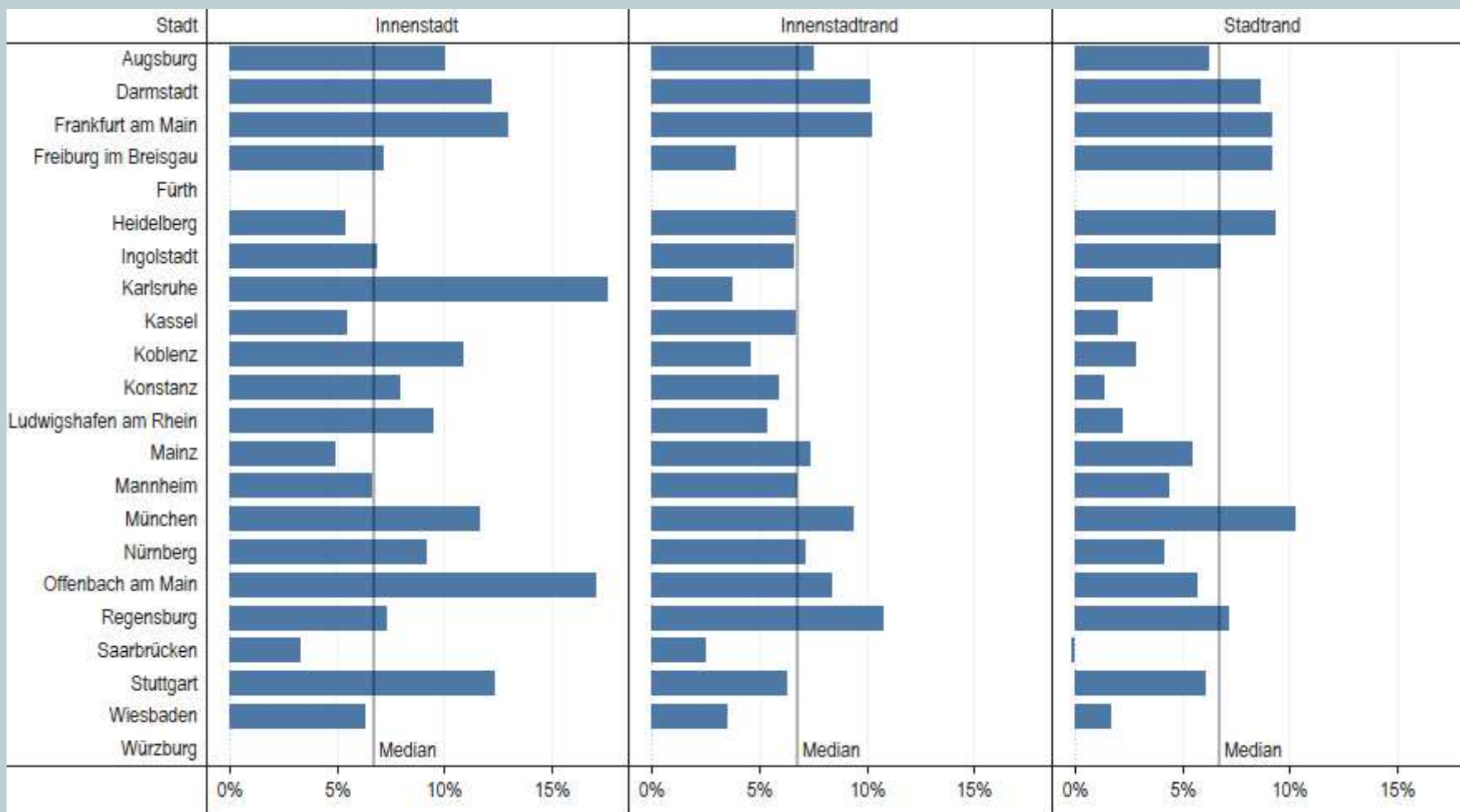
Wo kann die IRB helfen?

- Informationen zum Wohnungs- und Gebäudebestand – Tab. 0900
- Baufertigstellung v. Nichtwohngebäuden, Wohngebäuden und Wohnungen – Tab. 1000
- Baumaßnahmen an Gebäuden und Wohnungen – Tab. 1100
- *ergänzend dazu adressbezogenen Angaben zu Angebotsmieten*

Wo liegen Probleme?

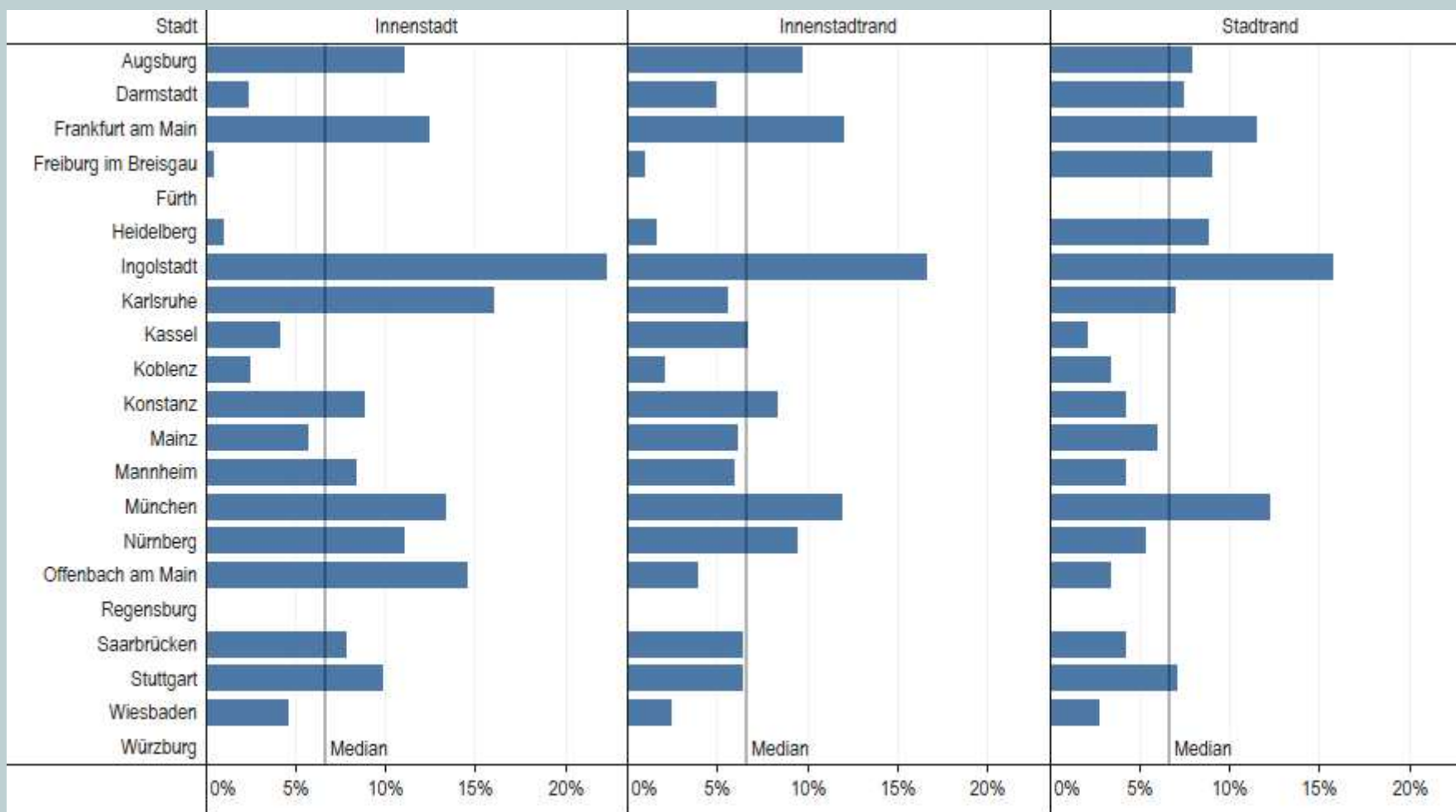
- Datenausfälle bei einzelnen Städten
- nur begrenzter Erfahrungshorizont bei der Auswertung Daten zum Wohnungs- und Gebäudebestand sowie bei Baufertigstellungen
- Analysekonzepte und Darstellungsformen noch unausgereift

Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2015



Quelle: Innerstädtische Raubeobachtung des BBSR, Datengrundlage: Kommunalstatistiken der IRB-Städte

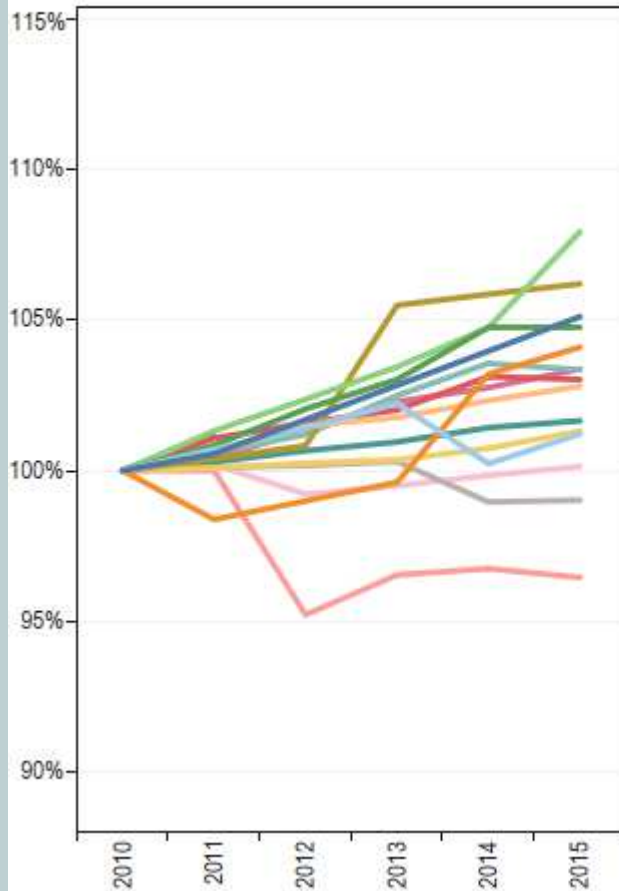
Entwicklung der priv. Haushalte 2010 bis 2015



Quelle: Innerstädtische Raumbewertung des BBSR, Datengrundlage: Kommunalstatistiken der IRB-Städte

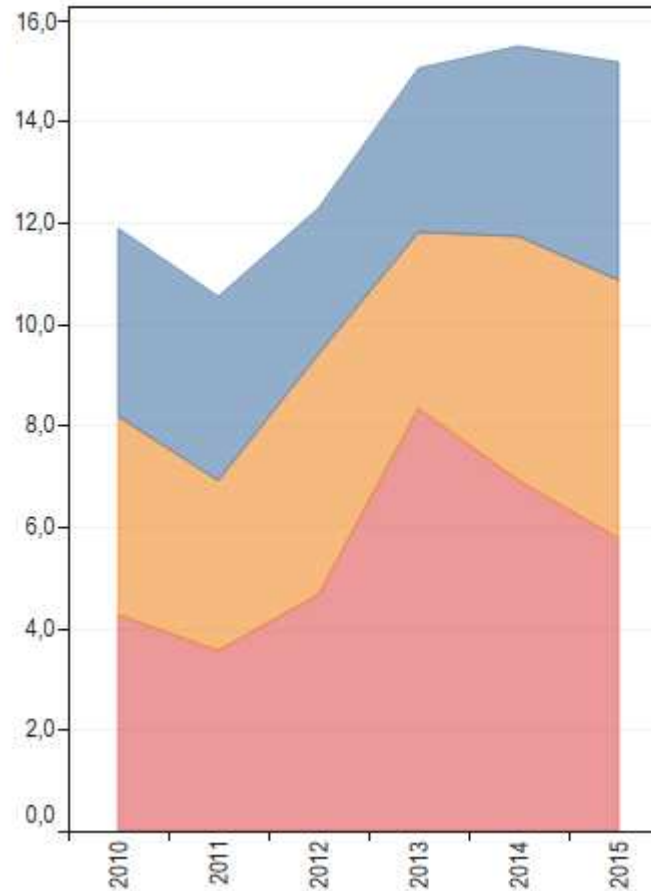
Gebäudebestand und Baufertigstellungen 2010 bis 2015

Entwicklung des Gebäudebestandes
(2010 = 100)



- Stadt
- Augsburg
 - Darmstadt
 - Frankfurt am Main
 - Freiburg im Breisgau
 - Heidelberg
 - Ingolstadt
 - Karlsruhe
 - Koblenz
 - Ludwigshafen am ...
 - Mainz
 - Nürnberg
 - Offenbach am Main
 - Regensburg
 - Saarbrücken
 - Stuttgart
 - Wiesbaden

Fertiggestellte Wohnungen je 1.000
Wohnungen (2010 bis 2015)

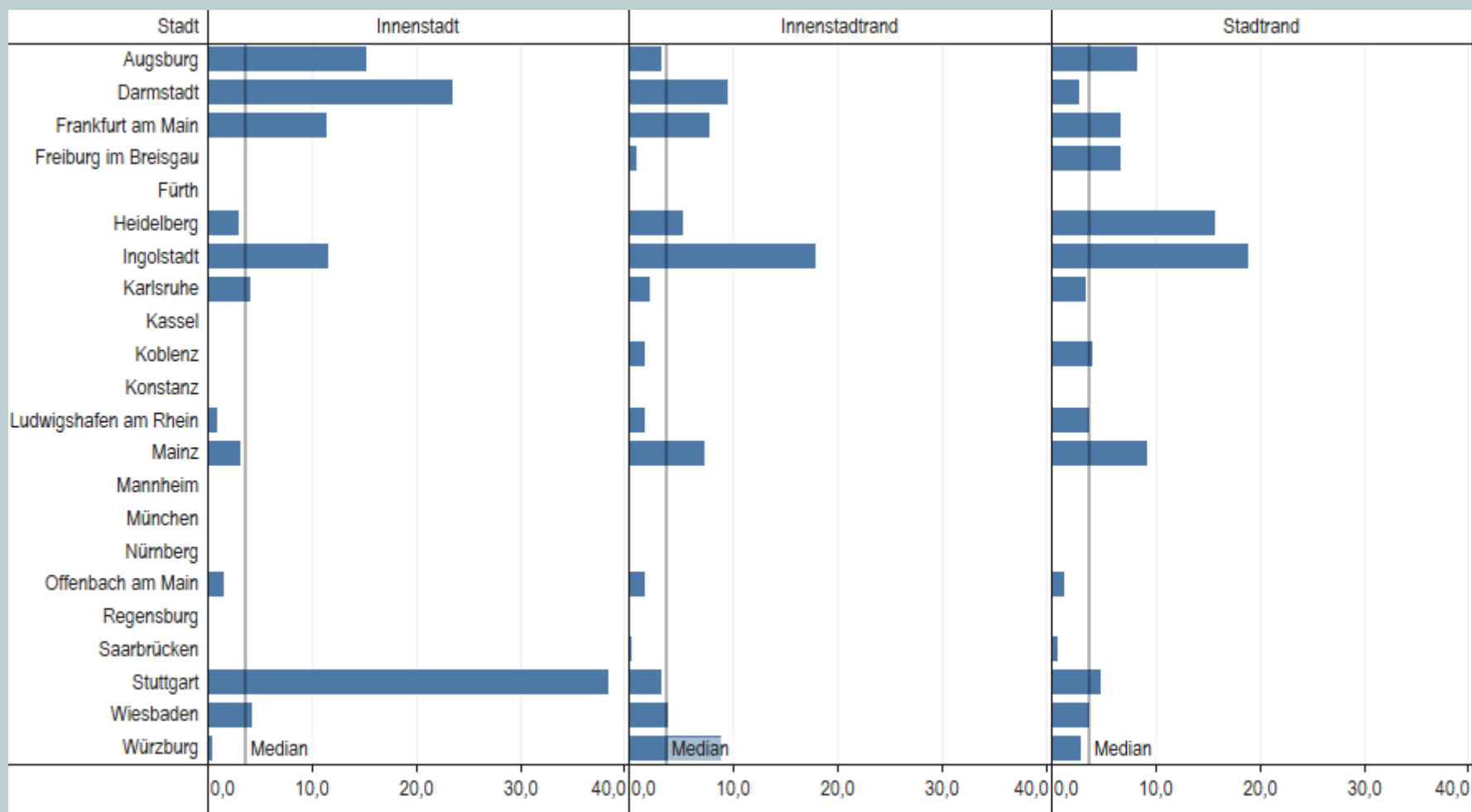


- IRB-Lagetyp
- Innenstadt
 - Innenstadtrand
 - Stadtrand

Anmerkung: Nur AG-SÜD-Städte mit vollständiger Zeitreihe.

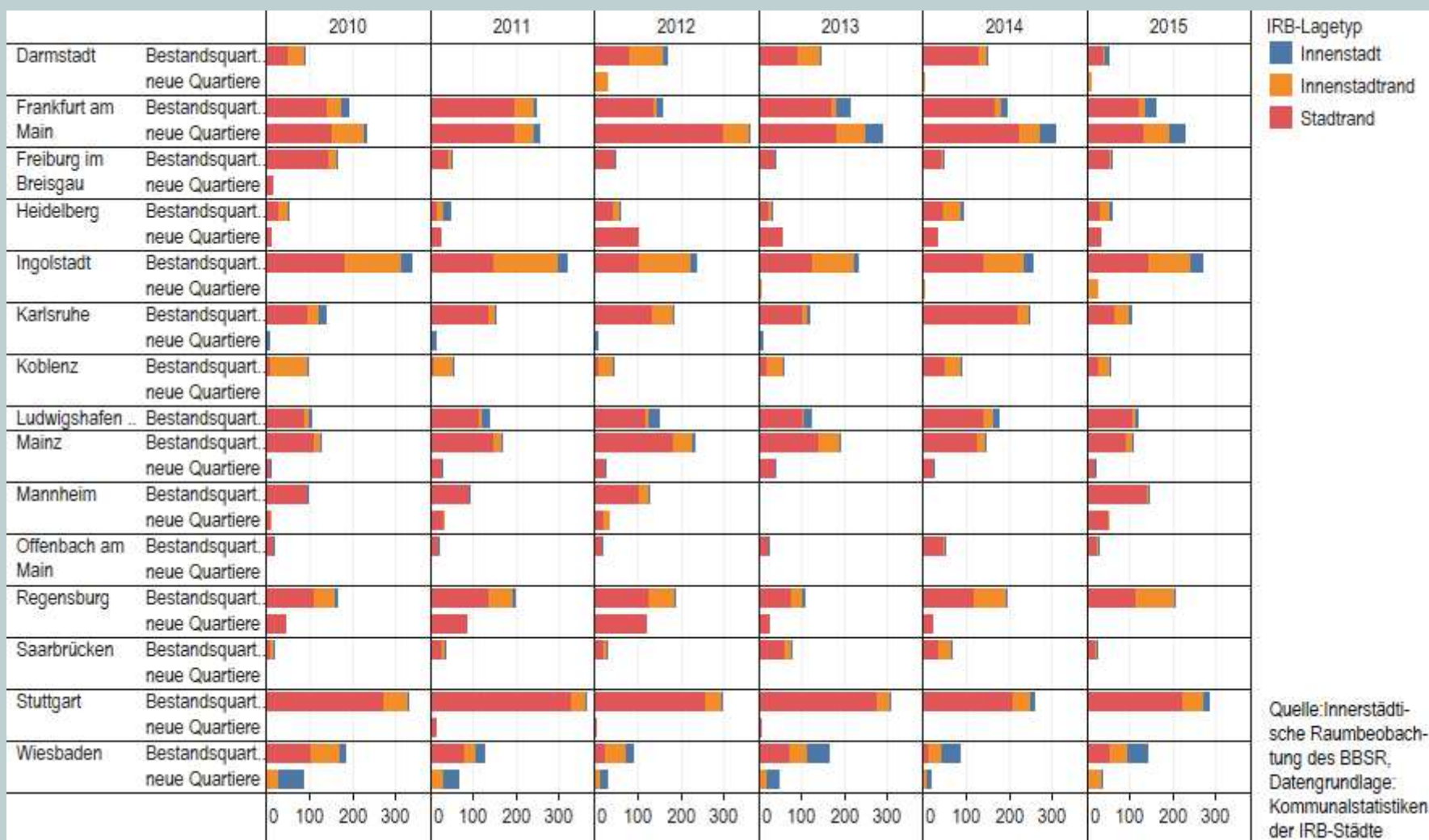
Quelle: Innerstädtische Raumbewertung des BBSR, Datengrundlage: Kommunalstatistiken der IRB-Städte

Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Wohnungen 2015



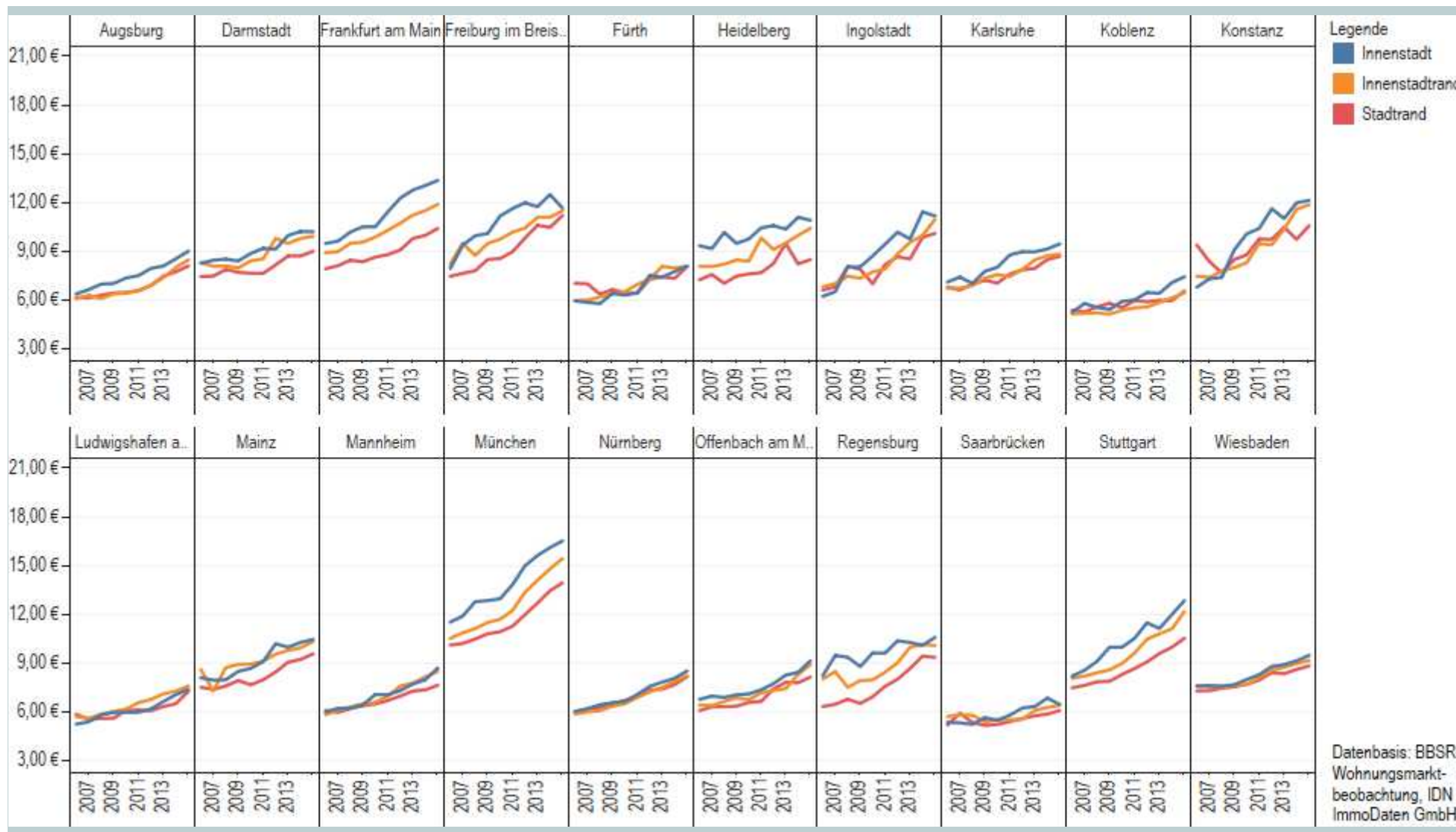
Quelle: Innerstädtische Raumbewertung des BBSR, Datengrundlage: Kommunalstatistiken der IRB-Städte

Anzahl fertiggestellter Wohnungen



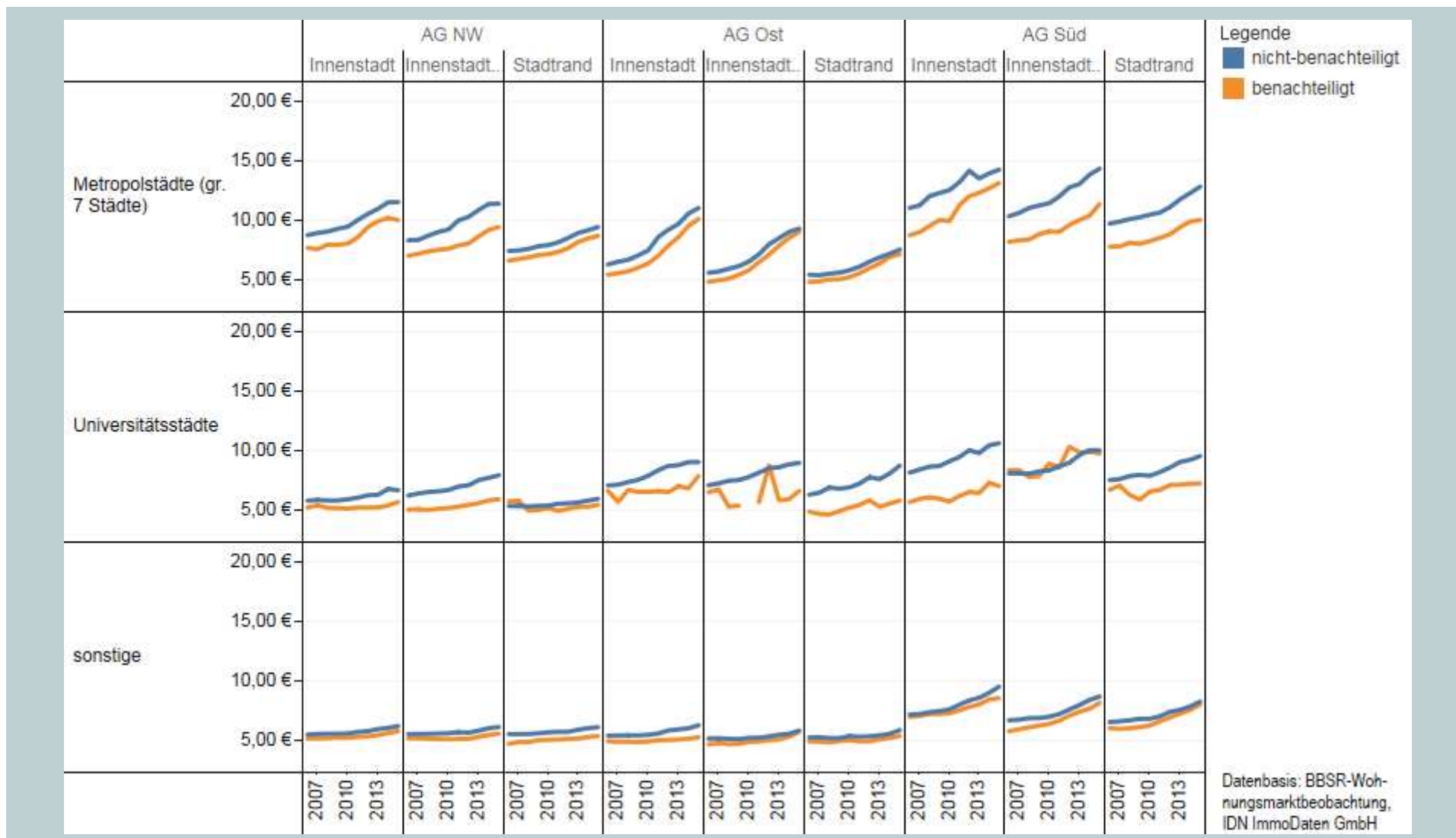


Mediankaltmiete in Euro je qm 2006 bis 2015



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

Mediankaltmiete in Euro je qm 2006 bis 2015



Fazit

- AG Süd-Städte unterliegen dem Wachstumsdruck tendenziell stärker als die Städte der AG NW und AG Ost
- Zunahme an Bevölkerung und Haushalten über alle drei innerstädtischen Lagetypen hinweg
- Bautätigkeit (auch in der Inneren Stadt) ist angestiegen, Gebäudebestand gewachsen → Nachverdichtung
- Mietpreisdruck nicht nur in den Metropolstädten, sondern in unterschiedlich starker Ausprägung in (nahezu) allen AG-Süd-Städten
- Mietpreisdruck in benachteiligten Quartieren wächst, insb. in den Metropolstädten → Gefahr der Gentrifizierung gegeben

Fazit mit Blick auf die IRB

- IRB-Merkmalenprogramm umfassend angelegt
- Stadtentwicklung kann umfassend beschrieben und auch analysiert werden – Politikberatungsnutzen sehr hoch, schnelle Reaktionszeiten möglich
- Entwicklungsunterschiede zwischen Städten und Stadtteiltypen lassen sich aufzeigen

jedoch

- Datenlücken schränken Vergleichsmöglichkeiten ein
- Stadtypologie zu unspezifisch in ihrer Anlage
- Besonderheiten auf Stadtteilebene müssen besser erfasst werden: Entwicklungsgebiete, Konversionsgebiete (Kontrollvariable)