

Energie

# Natürlich müssen Wohnungen gebaut werden! Aber welche, wo und wie? Der regionale Pestel- Wohnmonitor hilft bei Entscheidungen

Eine Million bezahlbarer Wohnungen fehlen im Land. Warum? Die Zahl der Erwerbstätigen lag im Januar mit über **45 Millionen Personen** (\*1) auf einem Rekordniveau. Die Arbeitslosenquote ist auf den niedrigsten Stand seit mehr als zwei Jahrzehnten gesunken. Die verfügbare Wohnfläche je Einwohner dürfte Ende 2018 mit **46,7 Quadratmetern** ebenfalls einen neuen Rekordwert erreicht haben und entgegen der Erwartungen vor zehn Jahren sind wir nicht weniger geworden, sondern haben 2018 **erstmalig den Wert von 83 Millionen Einwohnern** überschritten.



## WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten  
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

JETZT ANFORDERN

(\*1) Statistisches Bundesamt;  
saisonbereinigter Wert für Januar 2019; [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

Trotz dieser nicht nur vordergründig positiven Entwicklungen haben immer mehr Menschen, vor allem in den Ballungsräumen, Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Ob das Wohnungsdefizit zum Jahresende 2018 nun bei 0,8 oder **einer Million Wohnungen** lag, ist unerheblich. Es liegt auf jeden Fall bei mehr als dem doppelten der aktuellen Bautätigkeit. Verschärft wird die Situation durch die **Regionalität des Wohnungsmangels**. Nach wie vor gibt es in vielen, hauptsächlich **ländlichen Regionen in Ost- und Westdeutschland** mehr leerstehende Wohnungen als nötig, während vor allem in den wirtschaftlich boomenden Ballungsräumen immer mehr Menschen wohnen wollen. Dort sind Wohnungen knapp und was knapp ist, wird in einem marktwirtschaftlichen System teurer.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass ein Teil der Haushalte gut wohnt, während sich andere das Gut Wohnen nur noch begrenzt leisten können oder aus eigenem Einkommen heraus gar keinen Zugang mehr zu einer eigenen Wohnung haben. Gut wohnen in der Regel die, die schon lange in ihrer jetzigen Wohnung leben. Noch besser geht es ihnen, wenn die Wohnung ihnen auch gehört. Dies sind in Deutschland insgesamt zwar rund 45 Prozent, in den kreisfreien Städten aber nur ein Viertel und in den sieben größten deutschen Städten nur ein Fünftel der Haushalte. Wer allerdings neu als Nachfrager in den Wohnungsmarkt einsteigt oder unbedingt eine andere Wohnung benötigt, muss dagegen häufig viel Geld für wenig Wohnung ausgeben. Neben Zuwanderern aus anderen Ländern und Regionen, jungen Erwachsenen, die aus dem Haushalt der Eltern ausziehen wollen, trifft dies auch alle, die aus beruflichen oder privaten Gründen umziehen müssen. Eine Folge dieser Entwicklung ist die seit einigen Jahren sinkende Umzugsrate. Wer nicht unbedingt umziehen muss, bleibt in seiner Wohnung.

## Ursachen des aktuellen Wohnungsmangels

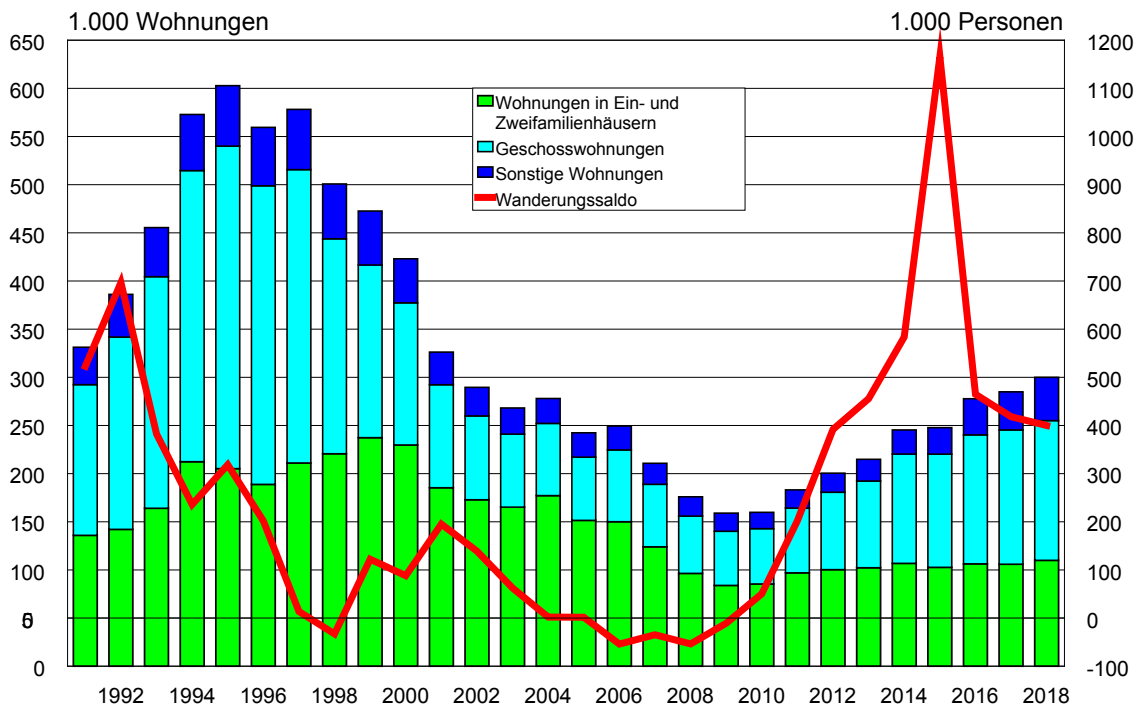


Abbildung 1: Wohnungsbau und Wanderungssalden in Deutschland von 1991 bis 2018

Zu einem erheblichen Anteil sind die Probleme der Wohnungsknappheiten in den Städten und damit auch das Gegenstück - **die Entleerung ländlicher Räume** - langfristige Wirkungen von politischen Entscheidungen fern der Wohnungspolitik. Mit der Liberalisierung der Arbeitsmärkte bleiben heute auch Familien in den Städten. Der Berufseinstieg über Zeitverträge und eher niedrige Einkommen motivieren ebenso wenig wie die gestiegenen Mobilitätskosten zum Umzug aufs Land. Auch der Fortfall bzw. die Absenkung der Subventionen für das Wohnen auf dem Land (Fortfall der Eigenheimzulage ab 2006; Absenkung der Entfernungspauschale ab 2004) machte einen solchen Umzug im Vergleich zu früheren Jahren unattraktiver. Zudem lässt sich die Kinderbetreuung für berufstätige Paare in der Regel in einer Stadt leichter organisieren als im ländlichen Raum.

Als weiterer wichtiger Faktor ist die Akademisierung der Ausbildung festzuhalten. **Die Zahl der Studierenden hat von 2007 bis 2017 (jeweils Wintersemester) um 900.000 (46 Prozent) zugenommen.** Die Hochschulen liegen überwiegend in den Städten und die dortigen Wohnungsmärkte wurden und werden entsprechend zusätzlich belastet. Nach der Ausbildung versuchen und schaffen viele Absolventen den Berufseinstieg am Ort der Ausbildung. Dieser so genannte „Klebeffekt“ verschärft den Fachkräftemangel im ländlichen Raum.

Darüber hinaus gab es eine höhere Auslandszuwanderung, als vom Statistischen Bundesamt in Zusammenarbeit mit den Landesämtern vorausgerechnet: Über die vergangenen 20 Jahre wurde in den Berechnungen immer eine Nettozuwanderung von nur 100.000 und 200.000 Personen vorgesehen. Lediglich Ende der 1990er-Jahre wurde zusätzlich eine Null-Variante gerechnet. Eine längerfristig höhere Nettozuwanderung schien offensichtlich außerhalb des Erwartbaren. Tatsächlich lag der durchschnittliche Wanderungsgewinn des früheren Bundesgebietes von 1960 bis 1990 bei 185.000 Personen je Jahr. Seit 1991 lag der gesamtdeutsche Wanderungsgewinn bei 298.000 Personen je Jahr.

Die Familien bleiben in den Städten, die jungen Menschen müssen in die Städte ziehen und die Auslandszuwanderung lag in den Jahren 2014 bis 2018 mit gut drei Millionen Personen nur 100.000 Personen niedriger als im Wendezeitraum 1989 bis 1993. Im Vergleich wurden in den letzten fünf Jahren mit nur 1,27 Millionen aber 30 % weniger Wohnungen gebaut (vgl. Abbildung 1).

## Demographische Perspektiven

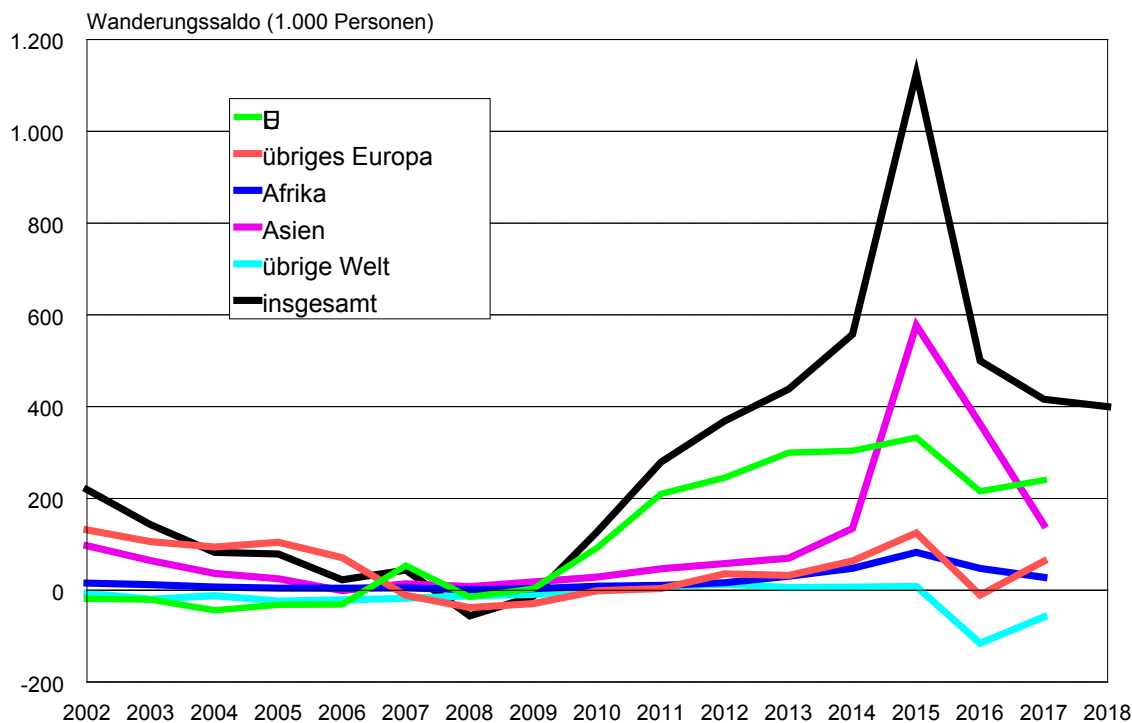


Abbildung 2: Wanderungssalden Deutschlands gegenüber verschiedenen Regionen von 2002 bis 2017 und insgesamt bis 2018

Quelle: Statistisches Bundesamt; in „übrige Welt“ sind in den Jahren 2016 und 2017 Wanderungsverluste an „unbekanntes Ausland“ enthalten

Angesichts des bevorstehenden Eintritts der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre ins Ruhestandsalter und des hohen Beschäftigungsniveaus scheint eine Nettozuwanderung in Höhe von 300.000 Personen je Jahr aus heutiger Sicht eher eine untere Grenze darzustellen, wenn die Zahl der Erwerbsfähigen gehalten werden soll. Allein die Arbeitsmigration aus der übrigen EU lag von 2011 bis 2017 zwischen 200.000 und 360.000 Personen je Jahr (vgl. Abbildung 2). Eine demographische Entlastung der Wohnungsmärkte durch wieder auf Werte nahe Null zurückfallende Wanderungsgewinne ist nicht zu erwarten. Die liberalisierten und flexibilisierten Arbeitsmärkte dürften ebenso erhalten bleiben wie sich die Akademisierung der Ausbildung fortzusetzen scheint. Der innerdeutsche Zuwanderungsdruck auf die Städte wird sich demnach ohne Veränderung der Rahmenbedingungen fortsetzen.

Einzig die bereits stark gewachsene Preisdifferenz könnte bei weiterer Zunahme mehr Menschen veranlassen, in preiswertere Regionen auszuweichen und so eine Entlastung der Städte bewirken. Da aber der Wohnungsmangel das Umland der Zentren längst erreicht hat, ist vor allem für Haushalte mit niedrigen Einkommen ein Umzug in weit entfernte Regionen erforderlich, um eine bezahlbare Wohnung zu finden. Aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen müssen bei einem notwendigen Umzug heute häufig einen höheren Anteil ihres Einkommens fürs Wohnen aufwenden und gleichzeitig Abstriche bei Lage und Größe der Wohnung in Kauf nehmen, wenn sie weiterhin in den Zentren wohnen wollen.

## Reaktion der Bundes- und Landespolitik

Die Reaktion des Bundes auf den Wohnungsmangel bestand bislang im Wesentlichen in dem von der damaligen Bauministerin im Jahr 2014 initiierten „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“. In diesem Rahmen wurde eine „Baukostensenkungskommission“ installiert, die inzwischen einen Bericht mit Vorschlägen ausgearbeitet hat. Konkrete Veränderungen, die zu einer deutlichen Steigerung des Wohnungsbaus führen, sind bislang nicht zu erkennen.

Trotz der Erhöhung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau und der Einführung temporärer Maßnahmen (Baukindergeld mit der erwartet starken Fokussierung auf Bestandskäufe sowie die, nach wie vor geplante, Sonderabschreibung) kann von einer Neuausrichtung der Wohnungspolitik nicht die Rede sein. Im Vergleich zu den Aktivitäten um 1990 fallen die beschlossenen Maßnahmen eher bescheiden aus. Die seit der Föderalismusreform für den sozialen Wohnungsbau zuständigen Länder glänzen nur durch eine Fülle von aufgelegten Programmen. Die materielle Ausstattung vieler, wenn nicht gar der meisten Programme ist unzureichend, so dass die Wirtschaftlichkeit für öffentliche und private Investoren nicht oder aus deren Sicht nicht ausreichend gegeben ist. **Es ist vor allem eine Politik des Abwartens.** Ergebnisse des Wohngipfels am 21.9.2018 in Berlin: Eigentlich keine. Ergebnisse der bisherigen Bündnisse auf Länderebene: Eigentlich keine.

*Das Ziel der Bundesregierung, die Schaffung von 1,5 Millionen Wohnungen in den Jahren 2018 bis 2021, ist bei einer Fortführung der bisherigen Politik nicht zu erreichen.*

Die Bundesländer haben eigene Wohnraumförderungsgesetze, die in der Regel im Kern an das Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 anknüpfen, wo als Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung Haushalte definiert wurden, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. **Die Größenordnung der zu versorgenden Haushalte wurde in der Untersuchung „Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland (\*2) mit 7,15 Millionen ermittelt.** Davon sind 1,55 Millionen in ländlichen Räumen lebende Haushalte abzuziehen, da dort die Versorgung über die Anmietung verfügbarer Wohnungen wegen erhöhter Leerstände unproblematisch ist. Es verbleibt damit eine Größenordnung von 5,6 Millionen Haushalten, deren Wohnkonsum mehr oder weniger im Rahmen der staatlichen Daseinsvorsorge zu gewährleisten ist. Der Bestand an Mietsozialwohnungen liegt nach einer aktuellen Antwort der Bundesregierung auf eine parlamentarische Anfrage bei lediglich gut 1,2 Millionen Wohnungen.

(\*2) Günther, M.: Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland; Hrsg.: Wohnungsbau Initiative; Koordination: Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e. V. (DGfM); Berlin 2012

## Politische Handlungsalternativen

Die sinnvollste Art der Versorgung wird seit Jahrzehnten kontrovers diskutiert. Nachdem über Jahrzehnte, insbesondere während der Wiederaufbauphase, die Objektförderung mittels des sozialen Wohnungsbaus dominierend war, galt ab Mitte der 1980er-Jahre die direkte Unterstützung der Haushalte (Subjektförderung) als Königsweg. Die Hauptargumente gegen den sozialen Wohnungsbau waren die mangelnde Zielgenauigkeit (Fehlbelegung), der Aufbau einseitig belegter Quartiere und Auswüchse bei den Kostenmieten.

Während sich in weitgehend entspannten Wohnungsmärkten die Subjektförderung als durchaus leistungsfähig erwiesen hat, treten bei Wohnungsknappheiten erhebliche Probleme zu Tage: **Der Staat muss für einen Teil der privaten Haushalte seinem Versorgungsauftrag nachkommen und bürgt mit seinen „unerschöpflichen“ finanziellen Möglichkeiten für die Miete bzw. zahlt diese direkt.** Damit eröffnen sich natürlich Mieterhöhungsspielräume. Diese Mieterhöhungen belasten dann nicht nur den Staat, sondern letztlich alle Mieterhaushalte. Von einem derartigen Effekt ist gegenwärtig für viele Groß- und Universitätsstädte auszugehen.

Weiterhin erhöht die Subjektförderung bei einer (anzunehmenden) Subventionsüberwälzung zwar die Rendite des Wohnungsbestandes, führt aber nicht zum Neubau von Wohnungen. Denn der Neubau stellt jeweils die qualitative und preisliche Spitze des Wohnens dar und kommt dementsprechend für die zu versorgenden Haushalte kaum infrage. Der potenzielle Mieterkreis für frei finanzierte Neubaumietwohnungen ist allerdings begrenzt und der generierte Neubau kann die aktuellen Wohnungsmarktprobleme nicht lösen.

Gerade der Aspekt der Bedeutung des Wohnungsbestandes wird bei allen berechtigten Forderungen nach mehr Wohnungsneubau häufig außer Acht gelassen. Wohnungsmärkte sind in erster Linie Bestandsmärkte und die Angebote ortsgebunden. Kein anderes Konsumgut erreicht auch nur annähernd die Lebensdauer von Wohnungen. **So stellten die 300.000 im vergangenen Jahr neu gebauten Wohnungen zwar den höchsten Fertigstellungswert seit 2001 dar, unterm Strich waren dies jedoch nur 0,72 Prozent des Wohnungsbestandes.** Der Anteil der Neubauten an den „Einzügen in Wohnungen“ liegt unter 10 Prozent je Jahr. Über 90 Prozent des Marktgeschehens entfällt auf den Wohnungsbestand. Oder anders gesagt: Nur jeder Zehnte, der umzieht, schafft es in eine neu gebaute Wohnung.

## Der Marktprozess liefert auch bei Wohnungen einen Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage

Wegen der erforderlichen Zeit zur Schaffung neuer Angebote und der Langlebigkeit von Wohnungen tendieren Wohnungsmärkte zu Ungleichgewichten. Auf kurzfristige, in der Regel wanderungsbedingte Erhöhungen der Einwohnerzahlen folgt die Ausweitung des Wohnungsangebotes mit einer Verzögerung von mehreren Jahren. Die Gründe liegen in der Unsicherheit potenzieller Investoren hinsichtlich der Dauerhaftigkeit der Nachfragersteigerung, im Mangel an Grundstücken sowie an begrenzten Kapazitäten von Bauwirtschaft und Baustoffherstellung. Jeder einzelne Engpassfaktor allein kann die Angebotsausweitung verzögern. Während fehlende inländische Kapazitäten teilweise durch den Zukauf im Ausland substituiert werden könnten, wird die Angebotsausweitung durch Baulandmangel grundlegend behindert. Im umgekehrten Fall führt die Langlebigkeit von Wohnungen zu Überangeboten, die über lange Zeit hinweg aufrechterhalten werden. Denn Anbieter nehmen ihre „funktionsfähigen“ Wohnungen trotz mangelnder Nachfrage nicht oder erst nach vielen Jahren des Leerstands vom Markt.

Kurzfristig muss der Ausgleich zwischen dem „starren“ Angebot und einer quantitativ „potenziell wachsenden“ Nachfrage in einem marktwirtschaftlichen System über den Preis erfolgen. Die Preise steigen in Neubau und Bestand weiter an, bis ein neues Gleichgewicht gefunden ist. Die heutige Wohnfläche von 46,7 Quadratmetern je Einwohner erlaubt dabei flexible Reaktionen von Nachfragern und Anbietern auf den Wohnungsmangel auch jenseits des Neubaus. Typische Beispiele: Kinder ziehen später aus dem Haushalt der Eltern aus. Es werden kleinere Wohnungen gesucht oder die konsumierte Wohnfläche wird über das Eingehen einer Wohngemeinschaft reduziert. Bisher nicht angebotene Wohnungen werden aktiviert. Häufig ist das die leerstehende zweite Wohnung im Zweifamilienhaus. Bisher als Ferienwohnung vermarktete Wohnungen gehen in die Dauervermietung. Auch die Unterbringung von Flüchtlingen in mehr oder weniger provisorischen Unterkünften zählt zu diesen Reaktionen auf die Wohnungsknappheit. Diese Reaktionen sind die Gründe dafür, dass es bislang nicht noch einen viel stärkeren Anstieg offener Wohnungslosigkeit gegeben hat. Denn immerhin hat nach 2010 eine hohe Zuwanderung eingesetzt – und das bei niedrigem Wohnungsbau. Die Reaktionen der Marktteilnehmer in den vergangenen Jahren haben die grundsätzliche Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte unter Beweis gestellt, was nicht mit einer „positiven“ Bewertung des Marktergebnisses zu verwechseln ist. Der Markt liefert ein Ergebnis; ein Anspruch auf die Sozialverträglichkeit von Marktergebnissen besteht jedoch nicht. An dieser Stelle kommt der Staat mit seinem wohnungspolitischen Handeln ins Spiel.

## Die Notwendigkeit staatlicher Eingriffe in die Wohnungsmärkte

Mit dem sozialen Wohnungsbau, der Förderung des Wohneigentums, der Zahlung von Wohngeld bis hin zur Übernahme der Kosten der Unterkunft hat der Staat die hohe Bedeutung des Wohnens für seine Bürger anerkannt, auch wenn kein Recht auf eine Wohnung im Grundgesetz verankert ist. Gerade während der starken Zuwanderung von Flüchtlingen im Jahr 2015 wurde immer wieder betont, dass die Gemeinschaftsunterkünfte nur Zwischenlösungen sind und das Wohnen in Wohnungen auch für die Zugewanderten das Ziel ist. In dieser Dualität des Gutes Wohnen liegt das politische Dilemma. Als Marktgut kann es für den größten Teil der Bevölkerung dem marktwirtschaftlichen Ausgleich von Angebot und Nachfrage überlassen werden. Das Versprechen eines „Daches über dem Kopf“ für jeden Bürger im Rahmen der Daseinsvorsorge macht das Wohnen aber auch zu einem Sozialgut. Bei einem Sozialgut werden Bedarfe normativ definiert und politisch beschlossen. Wenn der Preis des Wohnens ansteigt, kann eine Situation eintreten, in der das gewünschte Versorgungsniveau für die Haushalte, die sich nicht selbst am Markt mit dem Gut Wohnen versorgen können, höher liegt als das Niveau der Haushalte, deren Einkommen über der Subventionsschwelle liegt. Diese Situation ist aktuell in vielen Ballungsräumen erreicht. Die möglichen Reaktionen seitens der Politik liegen in der Ausweitung des Kreises der zusätzlich mit Wohngeld zu subventionierenden Haushalte oder in der Absenkung der Standards für die als unterstützungsbedürftig definierten Haushalte.

## Das Versagen der Politik von Bund und Ländern

Die Bundesregierung setzt in dieser Legislaturperiode nach eigenem Bekunden mit dem Wohnungsbauziel der Schaffung von 1,5 Millionen Wohnungen auf eine Ausweitung des Wohnungsneubaus, um über zusätzliche Angebote die Preiserhöhungen einzudämmen. Da die von den Preiserhöhungen ausgehenden Signale bisher nicht die gewünschte Steigerung des Neubaus ausgelöst haben, **kann nur eine stärkere Wohnungsbauförderung für mehr Neubau sorgen**. Die Verdopplung der vom Bund an die Länder gezahlten Kompensationsmittel von 518 Millionen Euro je Jahr auf eine Milliarde Euro im Jahr 2016 für den sozialen Wohnungsbau führte **lediglich zu einer Steigerung des sozialen Mietwohnungsbaus um 10.000 Wohnungen**. Die nochmalige Erhöhung auf 1,5 Milliarden Euro im Jahr 2017 hatte dann nur noch einen geringen zusätzlichen Effekt. **Und ab 2020 sollen die Bundesmittel wieder auf eine Milliarde Euro je Jahr reduziert werden**. Die geplanten Bundesmittel werden auch zusammen mit den Landesmitteln den Bestand an Sozialmietwohnungen nicht erhöhen, sondern lediglich den weiteren Rückgang mildern. Eine umfassende Wohngeldreform mit einer starken Ausweitung des Kreises der Begünstigten ist nicht vorgesehen. Insofern muss konstatiert werden, dass die Bundesregierung die Frage des Wohnens für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen abgehakt hat.

**Die Einführung des Baukindergeldes ist eine Familienförderung und gehört in den Etat des entsprechenden Ministeriums. Als Instrument zur Initiierung von Wohnungsneubau ist die Förderung gescheitert.** Die geplante Sonderabschreibung ist im Vergleich etwa zur 1989 eingeführten Abschreibung halbherzig. Die zeitliche Begrenzung aller Maßnahmen auf wenige Jahre lässt die notwendige Stetigkeit von Rahmenbedingungen vermissen und provoziert Vorzieh- und Aufstaueffekte, die eine verlässliche Kapazitätsplanung in der Bauwirtschaft und der Baustoffindustrie mindestens erschweren, wenn nicht sogar verhindern.

## Mehr Wohnungsbau und Klimaschutz: Ein Zielkonflikt

Zum Schluss darf der Hinweis auf die natürlich auch in der Wohnungspolitik vorhandenen Konflikte mit anderen Politikbereichen nicht fehlen. Insbesondere steht die über die Jahrzehnte massive Ausweitung der Wohnfläche je Einwohner im Widerspruch zu den Zielen des Klimaschutzes sowie der sparsamen Ressourcen- und Flächenverwendung. Bisher wurde auch beim Wohnen die Effizienzsteigerung beim Energieeinsatz für Stromwendungen und zum Heizen über erhöhten Konsum weitgehend kompensiert.

Auch die ständig wachsenden Pendlerströme, die im Zusammenhang mit der Ausweitung der Bautätigkeit im weiteren Umfeld der Zentren zu sehen sind, stehen der Erreichung der Klimaziele entgegen. Wenn die Klimaziele des Jahres 2030 erreicht werden sollen, sind übergreifende Abstimmungen notwendig. **Die bisherige Modernisierungsrate im Wohnungsbestand reicht jedenfalls nicht aus.** Ob wir uns das Wohnen, wie wir es kennen, unter den Bedingungen ernsthaften Vermeidens von Treibhausgasen noch leisten können, kann momentan zwar nicht abschließend beurteilt werden, ist aber zumindest fraglich.

## Die Kommunen als finale Akteure der Wohnungspolitik

Am Ende sind es die Städte und Gemeinden Deutschlands, die die Wohnungsversorgung im Rahmen der Daseinsvorsorge sichern müssen. Das zentrale kommunale Instrument ist die Bereitstellung von Wohnbau-landflächen. 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. 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 langfristigen 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.

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 angelegte 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.

## 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.

DAS

BLU

MEN

BUCH

*Maria Sibylla Merian*

## DAS BLUMENBUCH

*von Maria Sibylla Merian*

Nachdruck des Eutiner Exemplars,  
kommentiert von Susanne Luber,  
92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton.

SCHLESWIG-  
HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

*Unser Frühlingsangebot:*

Bis zum 28. April zum  
Subskriptionspreis von  
**12,90 €** statt 16,90 €

Bestellen Sie hier:  
[www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch](http://www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch)





## 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

## 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 Rahmenbedingungen 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**