

Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik: Was tun die Kommunen?

wohnbund Fachtagung 2019

Dauerhaft sicher wohnen – Akteure, Konzepte
und Strategien für mehr gemeinwohlorientierte
Wohnungsbestände

Leipzig, 15. November 2019

Lena Abstiens, RegioKontext GmbH

RegioKontext GmbH

Wohnungsmarkt-
beobachtung

Wohnungspolitik

Wohnen

Wohnraumförderung

Was ist Politik?

„Politik ist die Gesamtheit der Aktivitäten zur Vorbereitung und zur Herstellung gesamtgesellschaftlich verbindlicher und/oder **am Gemeinwohl orientierter** und der ganzen Gesellschaft zugute kommender Entscheidungen.“

Aktuelle Herausforderungen am Wohnungsmarkt

- steigende Mieten + Preise in den Ballungsräumen
- weniger bezahlbare Wohnungen + Sozialwohnungen
- Tw. Wohnungsversorgung für breite Schichten gefährdet

Gleichzeitig:

- Strukturwandel auf der Wohnungsanbieterseite
- 1990 Ende der Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen (damit: Abschaffung der Baupflicht und begrenzter Rendite)
- Ende 1990er / Anfang 2000er: Verkauf öffentlicher Wohnungsunternehmen / Wohnungsbestände
- zu wenig Neubau von bedarfsgerechten + geförderten Wohnungen

JEDER BRAUCHT EIN DACH ÜBER DEM KOPF.





Was ist gemeinwohlorientiert?

Ziele gemeinwohlorientierten Handelns im Bereich Wohnen?

Beitrag des Handelns

- zu Bedarfsgerechtigkeit und Bezahlbarkeit
- für Quartier oder Stadt
- zu Zugänglichkeit zu Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung / besonders benachteiligte Gruppen

Woran lässt sich Gemeinwohlorientierung festmachen?

- Rechtsform?
- Selbstverständnis?
- Verhalten?
- Verbandszugehörigkeit?
- nicht vorhandenen Renditeorientierung?
- Anteil an Sozialwohnungen im Bestand?

Wer ist gemeinwohlorientiert? Wer wird als gemeinwohlorientiert gesehen?

- Kommunale / Landeseigene Wohnungsunternehmen
- Genossenschaften (eG)
- Stiftungen, Kirchen
- Private Wohnungsunternehmen
- Mietshäuser Syndikat (GmbH)
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte



Das heißt:

- Gemeinwohlorientierung schwer absolut zu definieren
- Akteurstyp reicht nicht als trennscharfe Kategorie
- „Lippenbekenntnisse“ reichen nicht aus, es braucht Eingehen von Verpflichtungen / Kooperationen

>> äußerlich nicht pauschal zu erkennen



Was können die Kommunen tun?

Was können Kommunen tun?

- Unterstützung für diejenigen, die schon gemeinwohlorientiert sind / handeln
- Andere motivieren, gemeinwohlorientiert zu handeln (auch Baulandmodelle, WRF, etc)
- Neue Akteure etablieren, die gemeinwohlorientiert handeln



Warum eignen sich Kommunen?

Einordnung Kommune: Rolle und Handlungsoptionen

- „Wohnungspolitik als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern, Gemeinden realisieren“
- Kommunale Planungshoheit:

Planungshoheit



als Bestandteil ihres Selbstverwaltungsrechts die Befugnis der Gemeinden (Kommunen), über die bauliche Gestaltung des Gemeindegebiets zu bestimmen, d. h., sie durch Flächennutzungspläne vorzubereiten und durch Bebauungspläne zu leiten. Diese Befugnis folgt aus den Rechten, die Art. 28 Abs. 2 GG den Gemeinden garantiert; sie wird durch § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) unterstrichen.

Quelle: Duden Recht A-Z. Fachlexikon für Studium, Ausbildung und Beruf. 3. Aufl. Berlin: Bibliographisches Institut 2015. Lizenzausgabe Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung.

Einordnung Kommune: Rolle und Handlungsoptionen

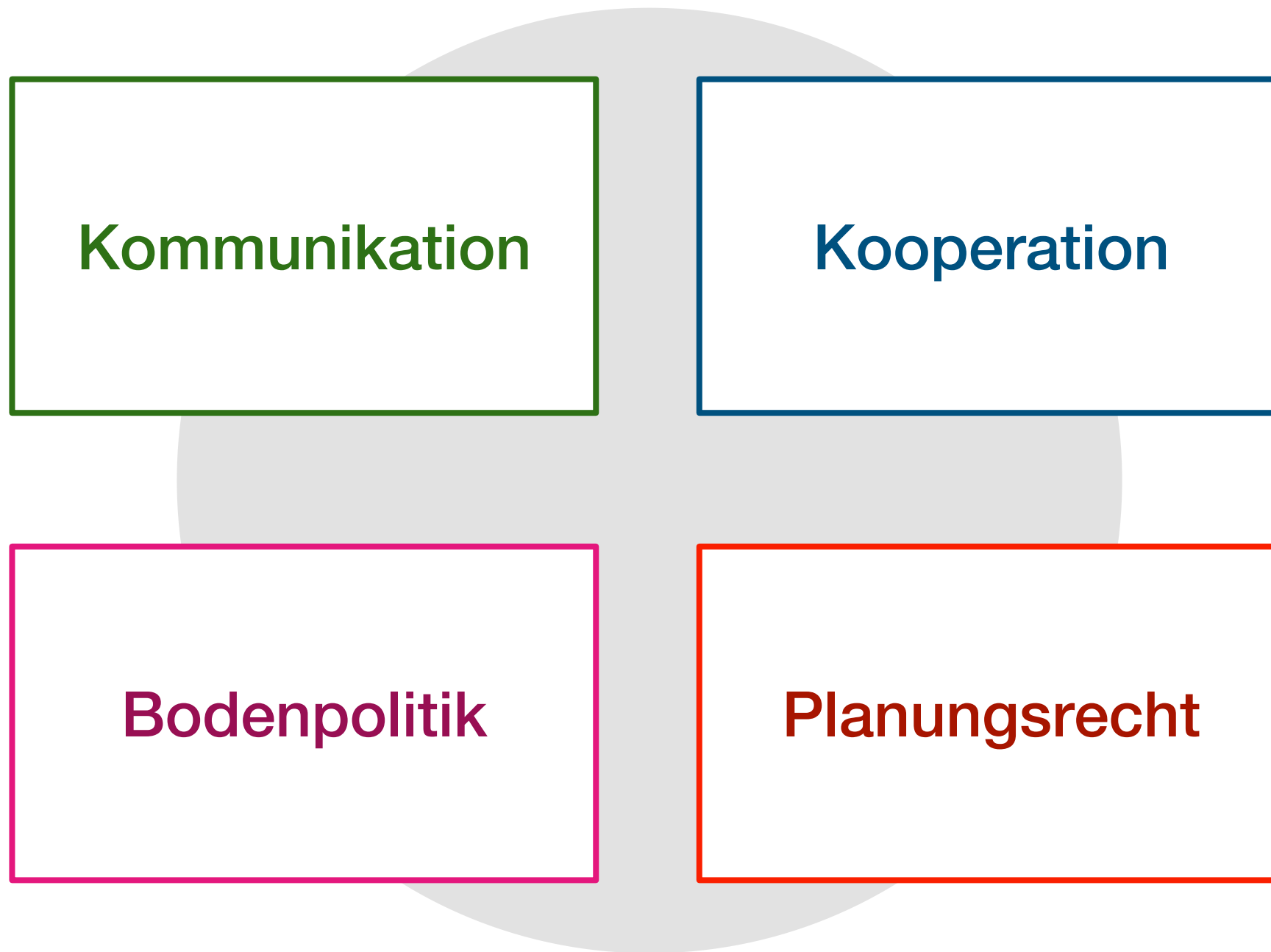
- „Wohnungspolitik als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern, Gemeinden realisieren“ (Aring et al 2016)
- Kommunale Planungshoheit, d.h. Flächennutzungsplan*, Bebauungspläne, Baugenehmigungen, Satzungen
- Aber: Akteure innerhalb einer Kommune natürlich nicht immer einer Meinung (politische Parteien / Positionen, Ausschüsse, Fachbereiche der Verwaltung und Politik)

Kommunale Handlungsoptionen

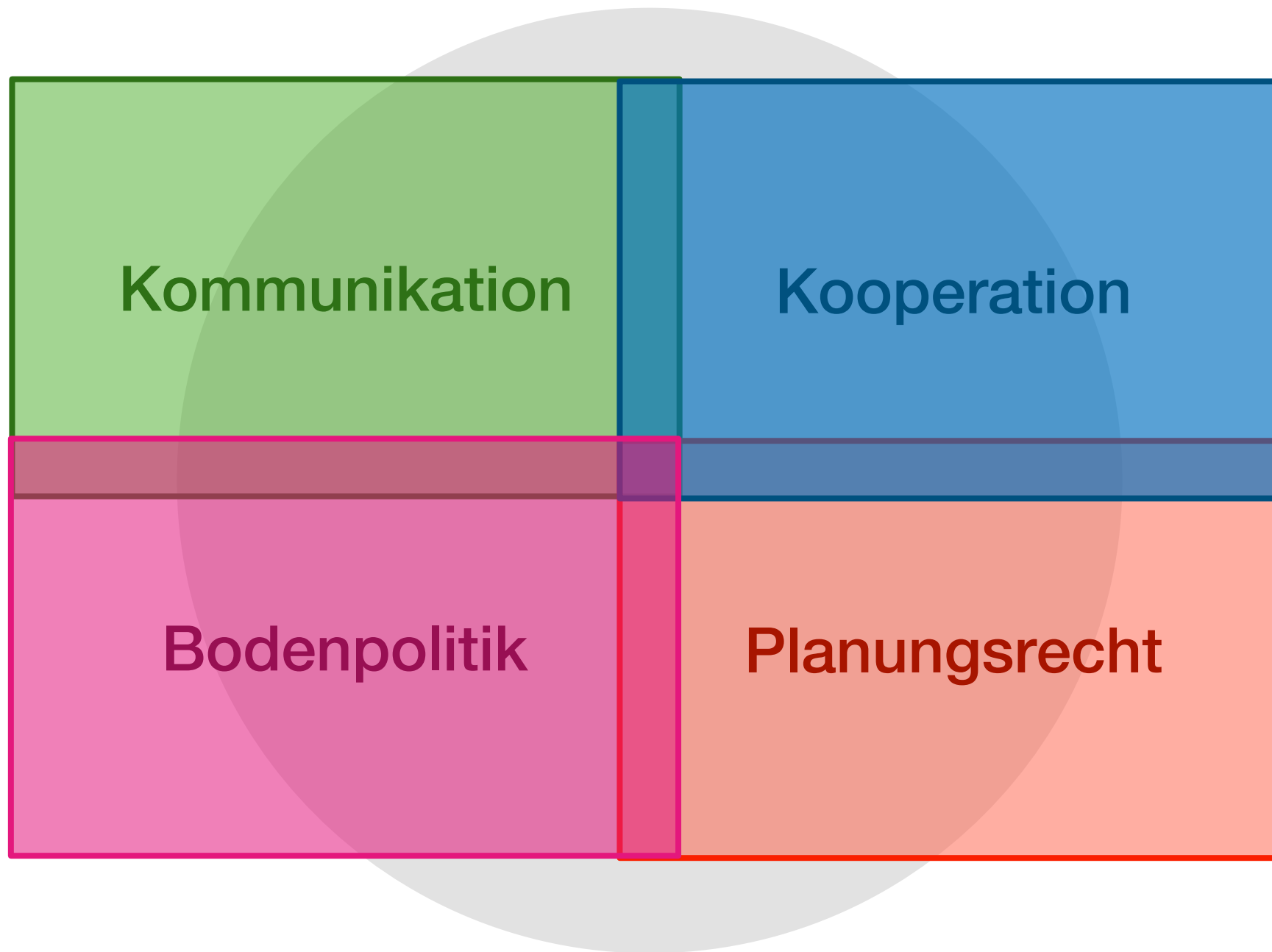
Welche Steuerungsmöglichkeiten besitzt die Kommune?



Vier Handlungsbereiche:



Vier Handlungsbereiche überschneiden sich!



Handlungsbereich Kommunikation

- Bündnis für Wohnen / Runder Tisch
- Allianzen bilden - Akteure aus Politik, Verwaltung und (Wohnungs-) Wirtschaft vernetzen
- kommunale Ansprechpartner:in für Wohnungsbau / Wohnungsbaumanager:in
- Planungserfordernisse für gemeinwohlorientierte Akteure kennen(-lernen) (z.B. Länge Entscheidungs-/Finanzierungsphasen für gemeinschaftliche Wohnprojekte)
- Beratung zu Landesförderung

Kommunikation

Handlungsbereich Kooperation

- Wohnungstauschbörse
- gemeinsame Prozesse von Verwaltung und Wohnungsanbieter bei Wohnungssicherung (Durchsetzung gemeinwohlorientierter Wohnungspolitik)
- Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte durch das kommunale oder lokale Wohnungsunternehmen
- Kooperationsmodelle, z.B. Karlsruhe
- Kooperationsvereinbarungen

Kooperation

Handlungsbereich Planungsrecht

- Baulandmodelle / Quoten für geförderten Wohnungsbau bzw. preisgedämpfte Segmente oder bestimmte Zielgruppen
- städtebauliche Verträge
- Münsteraner Modell*
- Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungen

Planungsrecht

Beispiel Tübingen „Fairer Wohnen“

Kernziele:

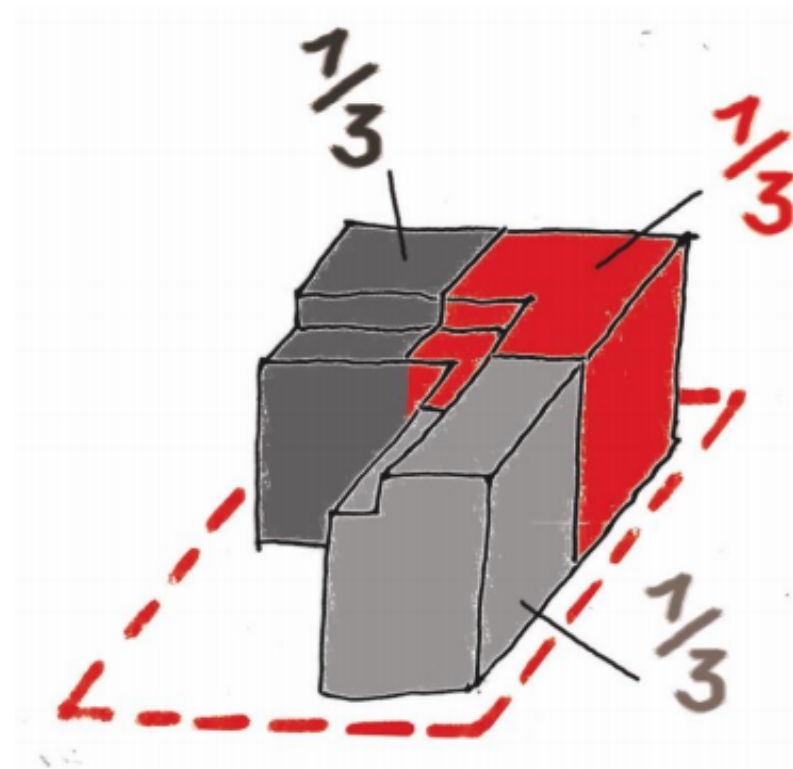
- Mindestens die Hälfte unterliegt einer langfristigen Mietbindung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.
- Mindestens 90 % weisen eine Miete von maximal der ortsüblichen Vergleichsmiete aus.

Geschütztes Marktsegment

- teilweise langfristige Mietbindung
- Miete unterhalb / gleich ortsüblicher Vergleichsmiete

Besonders geschütztes Marktsegment

- langfristige Mietbindung
- durchschnittlich mindestens 25% unterhalb ortsüblicher Vergleichsmiete



Freies Segment

- langfristige Mietbindung
- durchschnittlich bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, (nur ein Drittel oberhalb erlaubt)

Handlungsbereich Bodenpolitik

- Aktives Flächenmanagement / Bodenbevorratungspolitik
- Konzeptvergabe
- Erbbaurecht
- *Einlage von Grundstücken in neu gegründete Genossenschaft*

Bodenpolitik

Erbbaurecht



URBANOPHIL e.V.
@URBANOPHIL

Folgen

"Grund u. [#Boden](#) sind kein nachwachsender Rohstoff. Ich bin daher der Meinung, dass [#Grundstücke](#) von der öffentlichen Hand an privat gar nicht veräußert werden dürfen."
Heribert [#Prantl](#) in der [@SZ](#) über [#Bodenreform](#) [#Wohnungsbaupolitik](#) [#Wohnen](#) [#Bodenpreise](#) [sueddeutsche.de/politik/prantl](#) ...



05:23 - 3. Mai 2018

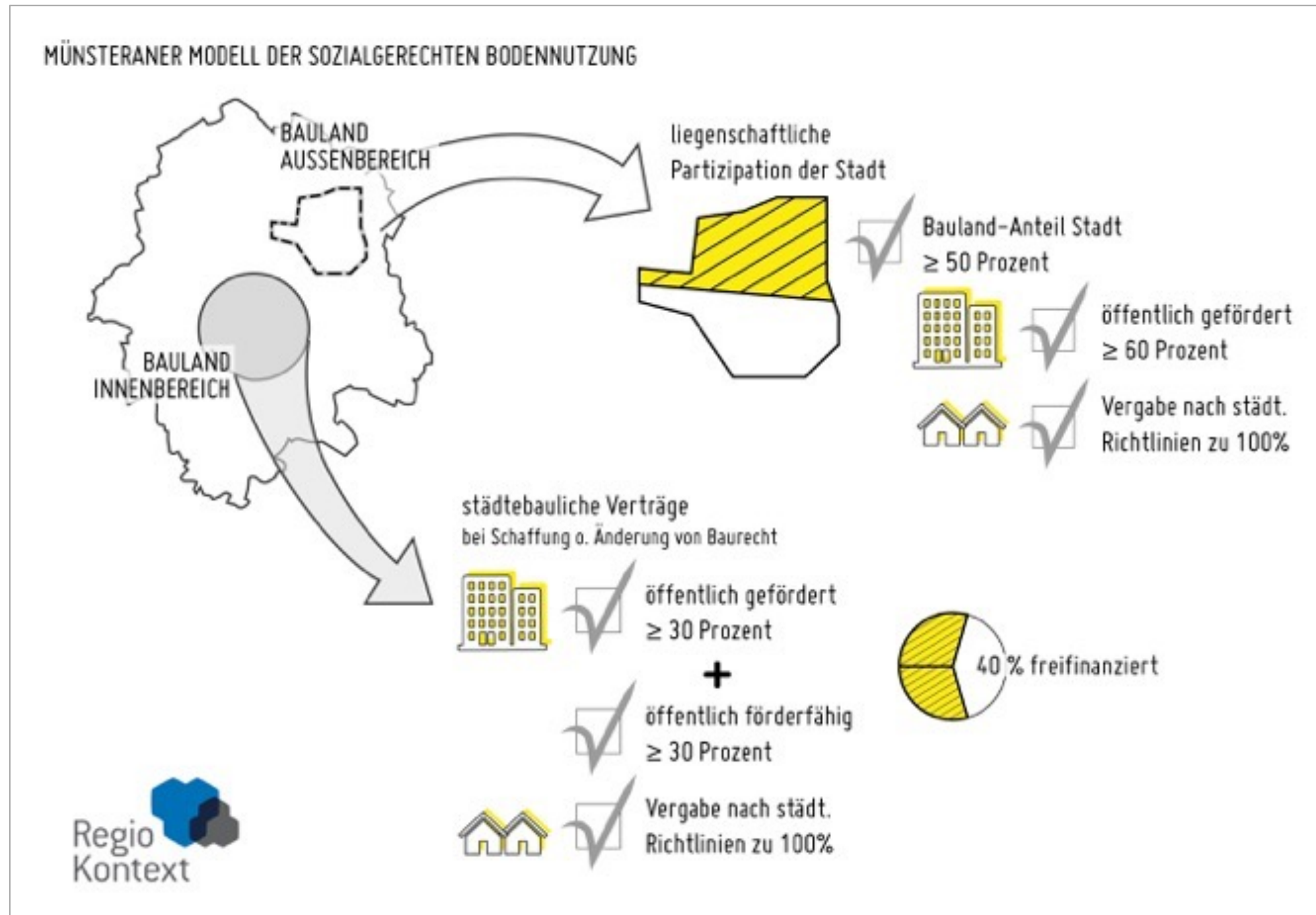


Handlungsbereich Bodenpolitik

- Aktives Flächenmanagement / Bodenbevorratungspolitik
- Konzeptvergabe
- Erbbaurecht
- *Einlage von Grundstücken in neu gegründete Genossenschaft*

Bodenpolitik

Beispiel Münster: Modell der sozialgerechten Bodennutzung



Handlungsbereiche

Mannheimer 12-Punkte-Programm	
I. Erlangung von Grundstücken	II. Konditionen der Flächenüberlassung
✓ Aktivierung städtischer Konversionsflächen, Brachflächen sowie privater Baulücken ✓ Umnutzung untergenutzter Gewerbeflächen ✓ Nachverdichtung und Ersatzneubau ✓ GBG als strategisches Instrument der Stadtentwicklung	✓ Quotenmodell (min. 25 % ab 10 Wohnungen) ✓ Verbilligte Vergabe von Wohnbaugrundstücken für preiswerten Wohnbau ✓ Vergabe nach Konzeptqualität ✓ Erbbaurechte ✓ Städtebauförderung ✓ Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Thesen / Herausforderungen / Fragen

- Gemeinwohlorientierte kommunale Wohnungspolitik ermöglicht vor allem dort Spielräume, wo Akteure mit Wohnungsbeständen einbezogen werden.
- Rechtsform reicht als Kriterium nicht aus!
- Kommunikation und partnerschaftliche Zusammenarbeit auf lokaler Ebene ermöglicht Einordnung “Gemeinwohlorientierung”.

