

Soziale Wohnungspolitik –

Herausforderungen für Staat und Kommune, Wirtschaft und Zivilgesellschaft

Hofgeismar, 10.09.2011

Standards für kommunale Wohnraumversorgungskonzepte

Martin Vaché

Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt

Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Forschungseinrichtung des Landes Hessen
und der Stadt Darmstadt

Geschäftsführer: LMR a.D. Rudolf Raabe

- Wohnungsmarktanalysen und Prognosen, Mietspiegel
- Akteursforschung, Nutzerbefragungen
- Evaluierung von Politikinstrumenten und Förderprogrammen
- Erstellen von Energiekonzepten für Gebäude, Quartiere und Kommunen

1

Was sind Wohnraumversorgungskonzepte?

Definition - Ziele - Abgrenzung

Definitionen

*„Die Länder sollen bei der sozialen Wohnraumförderung die wohnungswirtschaftlichen Belange der Gemeinden und Gemeindeverbände berücksichtigen (...). Die Länder können bei ihrer Förderung ein von einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband beschlossenes Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung (**kommunales Wohnraumversorgungskonzept**) zu Grunde legen.“*

Quelle: §3 Abs. 3 WoFG vom 13.09.2001

- Handlungsfeld soziale Wohnraumförderung
- Berücksichtigung der örtlichen Bedarfssituation
- WRVK als Grundlage der Förderung

Definitionen

*„Zinsgünstige Baudarlehen zur Schaffung von Mietwohnraum werden nur bereitgestellt, wenn aufgrund der örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse und Zielsetzungen nachhaltig Bedarf an preiswertem Wohnraum (...) besteht. Ein entsprechender Wohnungsbedarf kann insbesondere mit einem von einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband beschlossenen Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung (**kommunales Wohnraumversorgungskonzept**) nachgewiesen werden.“*

Quelle: Art. 2.1. der Hessischen Richtlinie zur sozialen Wohnungsraumförderung vom 20.2.2003

- Förderung nur bei örtlich bestehendem Bedarf
- WRVK als Nachweisinstrument des Bedarfs
- Voraussetzung: formelle Beschlussfassung

Definitionen

*„Das **Wohnraumversorgungskonzept** ist die zentrale fachliche Grundlage, um auf kommunaler Ebene die Entwicklungen am Wohnungsmarkt aktiv zu steuern und die Wohnraumversorgung langfristig sicherzustellen.“*

Quelle: BMVBS/BBSR ExWoSt-Informationen 30/1 Mai 2006: 13

- Ziel: Wohnraumversorgung für alle Nachfragegruppen
- WRVK als fachliche Entscheidungsgrundlage
- Steuerung über Markteingriff

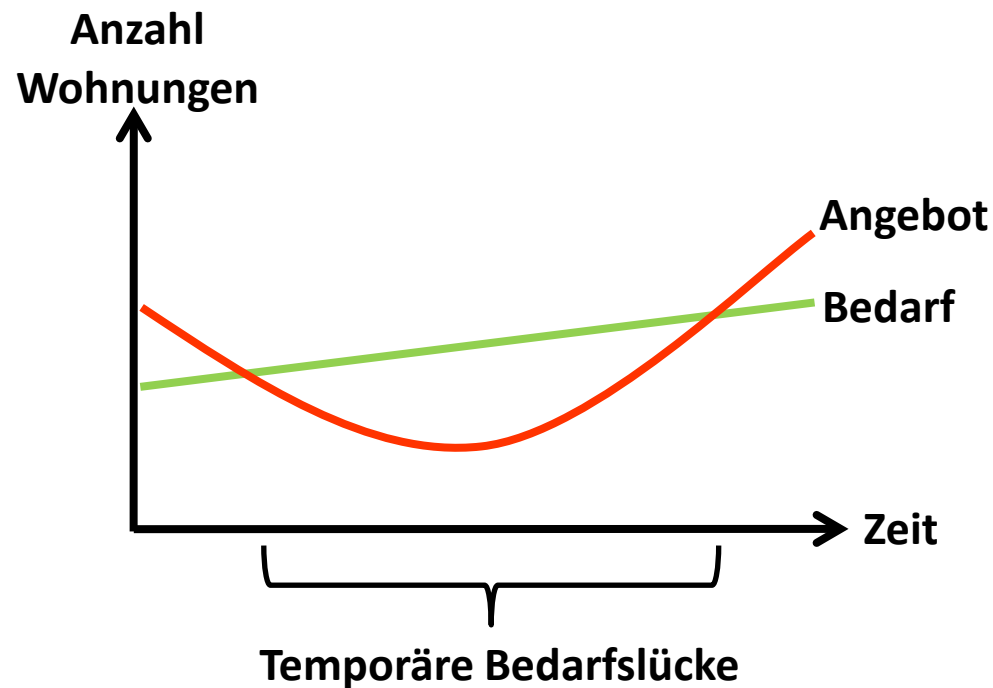
Was ist also ein Wohnraumversorgungskonzept?

- Ein Analyseinstrument der Ist-Wohnsituation in einer Gemeinde
- Ein Katalog normativer Ziele und Handlungsstrategien zum Erreichen einer zukünftigen Soll-Wohnsituation
- Ein formell beschlossener Handlungsleitfaden
- In Hessen: Ein Bedarfsnachweis für die Fördermittelvergabe

Definitionen

Warum ist ein Wohnungsmarktkonzept kein Wohnraumversorgungskonzept?

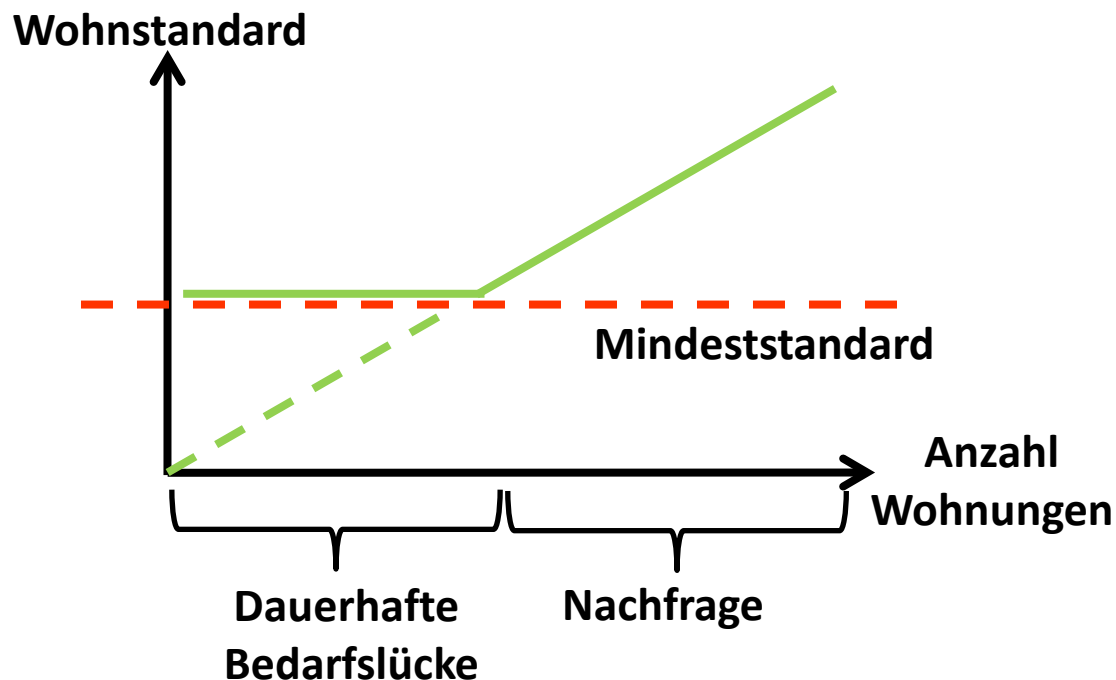
- Angemessene Wohnungsversorgung nicht über reine Marktlösung möglich
- Temporäres Marktversagen: zyklisch bedingte Bedarfslücke



Definitionen

Warum ist ein Wohnungsmarktkonzept kein Wohnraumversorgungskonzept?

- Angemessene Wohnungsversorgung nicht über reine Marktlösung möglich
- Dauerhaftes Marktversagen: fehlende Nachfrage im niedrigpreisigen Segment



Ziele

Sozialpolitische Ziele

- Sicherstellen der zukünftigen Wohnungsversorgung von Nachfragegruppen, die sich am Markt nicht ausreichend versorgen können
- Eigentliches Ziel nach WoFG

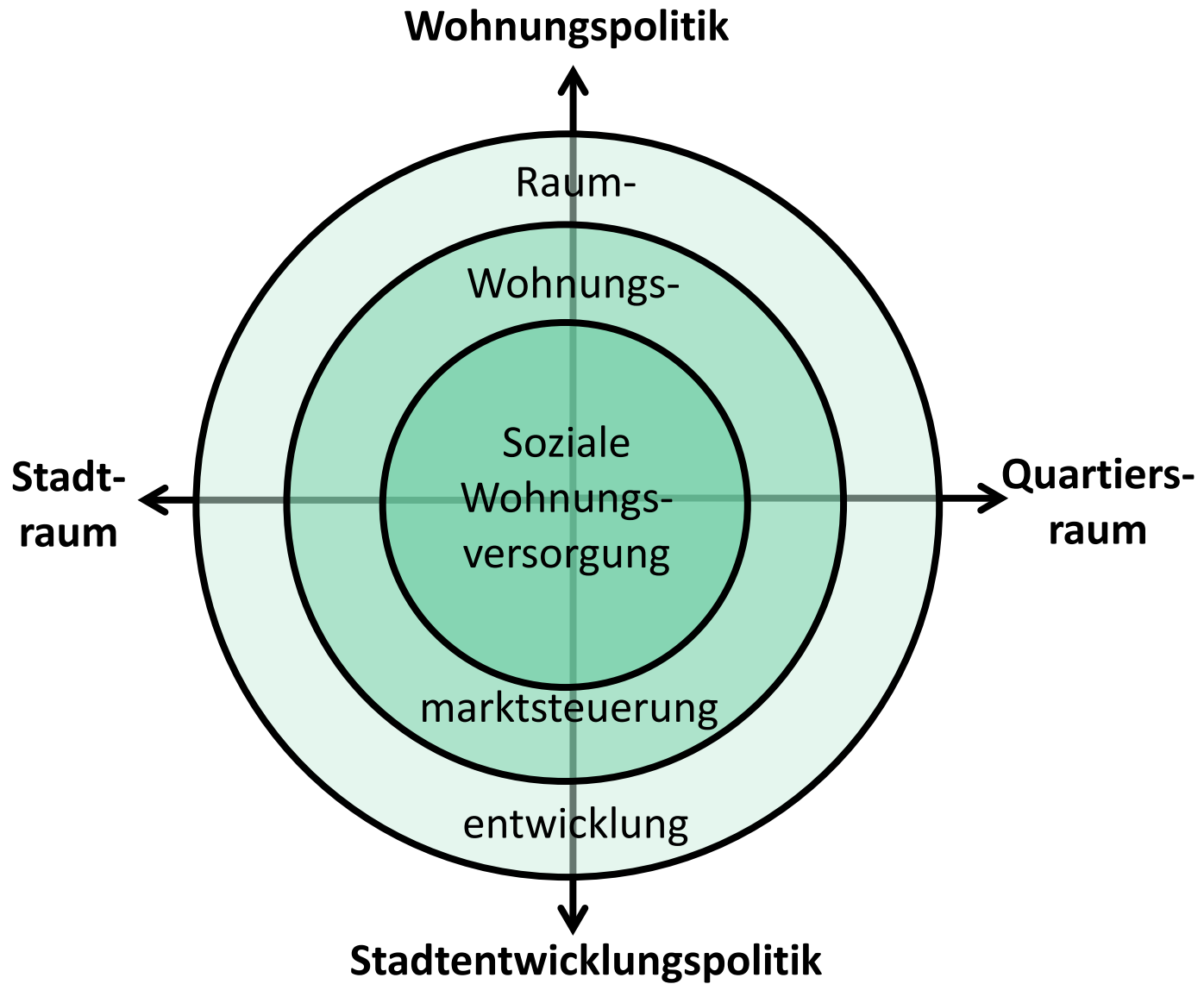
Wohnungswirtschaftliche Ziele

- Standortstärkung
- Marktstabilisierung
- Erfüllung von Wohnbedürfnissen aller Nachfragegruppen

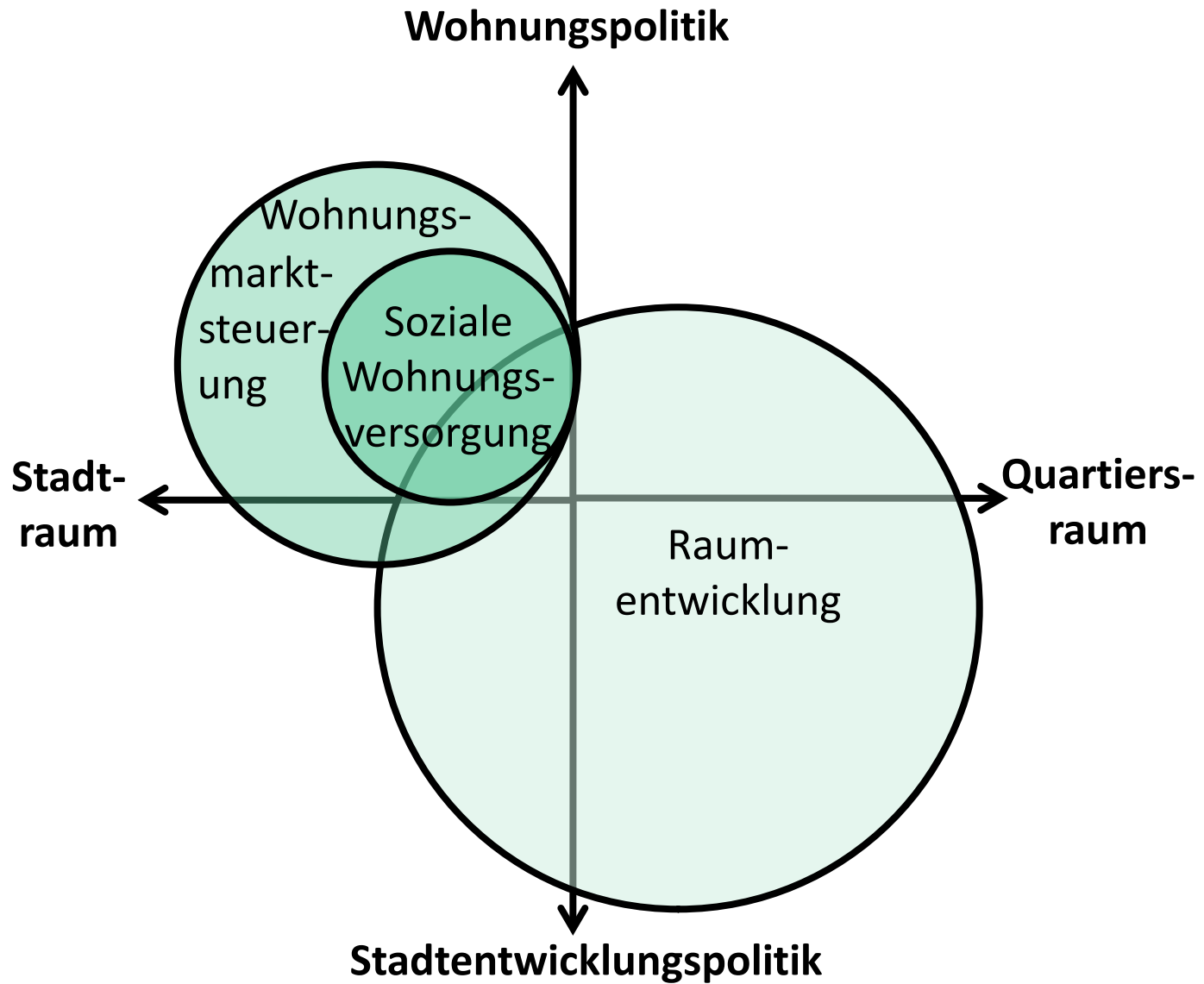
Stadträumliche Ziele

- Quartiersentwicklung
- Stadtumbau, Stadtentwicklung

Ziele



Ziele



2

Bestandteile eines WRVK
Analyse – Ziele – Kontrolle – Umsetzung

Analyse

Status Quo

- Angebotssituation am Wohnungsmarkt
- Nachfragesituation am Wohnungsmarkt
- Abgleich Angebot – Nachfrage
- Berücksichtigung der vergangenen Entwicklung
- Regionale Einordnung

Methoden

- Sekundärstatistisch
- Primärerhebungen
- Qualitative Informationsgewinnung

Analyse

Prognose

- Nachfrageentwicklung
- Angebotsentwicklung
- Zeithorizont muss signifikante Aussagen zulassen

Methoden

- Trendfortschreibung
- Modellierung
- Szenarioerstellung
- Qualitative Einschätzung

Ziele

Zielformulierung

- Feststellen von Fehlbedarf: zukünftiges Angebot \neq zukünftige Nachfrage
- Identifizieren von abgeleiteten Problemstellungen
- Formulieren von normativen Versorgungszielen/abgeleiteten Zielen
- Ziele orientieren sich an mittel- und langfristigen Zeithorizonten

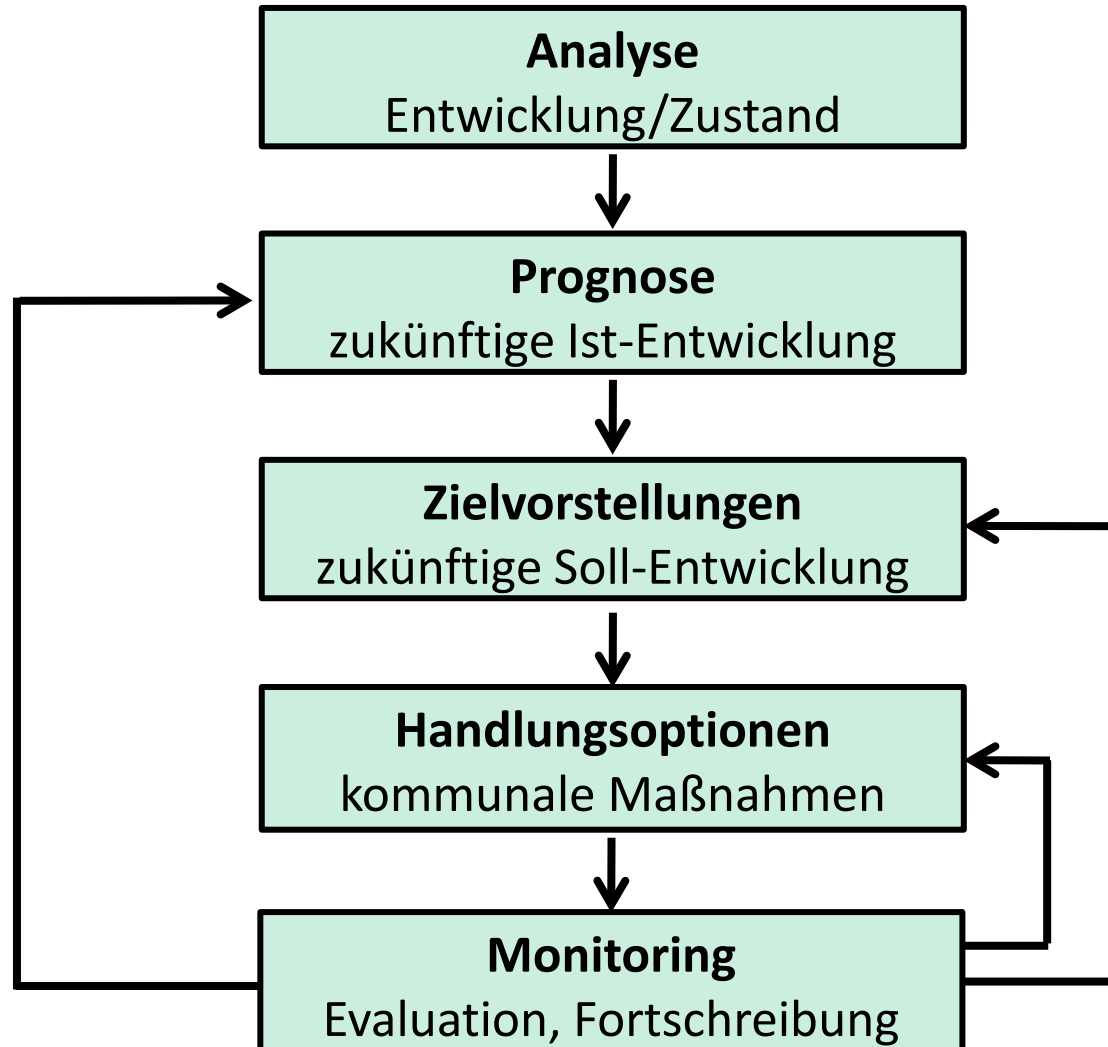
Ziele

Maßnahmen

- Untersuchen der kommunalen Handlungsoptionen zur Zielerreichung
- Identifizieren der zu beteiligenden Akteure
- Konkretisieren des weiteren Informationsbedarfs
- Maßnahmen im Einflussbereich kommunalen Handelns
- Maßnahmen sind in der Regel an Zeitpunkte gebunden

Monitoring und Evaluation

- Fortschreiben des Status-quo
- Anpassen an geänderte Prognosen
- Evaluation der Zielerfüllung/Maßnahmenumsetzung



Beteiligte

- Gemeinde: Verwaltung, Exekutive, Legislative
- Experten: Bereitstellen von Expertenwissens, Legitimierung
- Marktakteure: Anbieter, Vermittler, Nachfrager

Institutionalisierung

- Formelle Beschlussfassung
- Organisation der Durchführungsplanung
- Installieren des Monitorings/Evaluierung

3

Standards für WRVKs

Methodik - Durchführung

Methodik

- Wissenschaftliche Standards (Reliabilität, Validität, Objektivität)
- Transparenz (Quellenangaben, Herleitung, Begründung)

Zielgenauigkeit

- Abwägen zwischen Komplexität der Modelle und Robustheit der Aussagen
- Wahl angemessener Prognosezeiträume (Prognoseunschärfe)
- Treffen stärker differenzierter Aussagen nur bei geeigneter Datengrundlage
- Skalierbarkeit, schrittweises Vorgehen

Konsens und Akzeptanz

- Frühzeitige Integration externer Akteure in die Erstellung
- Transparente Zieldiskussion
- Demokratische Legitimierung von Maßnahmen
- Abwägen zwischen Genauigkeit und politischer Umsetzbarkeit

Umsetzbarkeit

- Aufstellen konkreter Zielvorstellungen
- Beschränken der Maßnahmen auf kommunale Handlungsfelder
- Realistische Zeitplanung
- Ressourceneinsatz auf kommunale Kapazitäten abstimmen
- Kompatibilität zu bisherigen Planungskonzepten
- Berücksichtigen der Folgewirkungen (Marktorientierung)

4

Probleme

Methodik – Interpretation – Durchführung

Methodik

- Zu geringe Differenzierung, Nichtberücksichtigung von Teilmärkten
- Zu hohe Komplexität, daher geringe Robustheit der Aussagen
- Fehlende Berücksichtigung des räumlichen und zeitlichen Kontextes
- Unpassende oder veraltete Datengrundlagen

Interpretation

- Fehlende Berücksichtigung von Prognoseunschärfen
- Willkürliche Abgrenzungen und Normierungen
- Eingeschränktes Verständnis für Marktmechanismen
- Fehlende Anpassung der Ziele an neue Rahmenbedingungen (z.B. SGB II)

Organisation

- Fehlende Verstetigung der Analyseerkenntnisse
- Erstellung ausschließlich durch externe Gutachter
- Eingeschränkte Ressourcenverfügbarkeit
- Keine Einbindung von Marktakteuren
- Fehlende Abstimmung mit bestehenden Planwerken

Probleme

WRVK und SGB II

- KdU: Subjektförderung zur Versorgung unter Marktbedingungen
- Kostenträgerschaft durch Kommune
- Reduktion der gemeindlichen Steuerungsfähigkeit

Folgen

- Gefahr der Preisverzerrung, fehlender Marktanreiz zur Instandhaltung
- Räumliche Konzentrationsprozesse
- Mismatch zwischen typischem Angebot im geförderten Wohnungsmarkt und Haushaltsgrößen im SGB II

Handlungsbedarf

- Kontinuierlicher Bedarf an Marktinformationen
- Neue Bedarfsnormen als Planungsziel: Höchstnorm statt Mindestnorm?
- Angebote in neuen Marktsegmenten

Probleme

WRVK und Quartiersentwicklung

- Eingeschränkte Datenverfügbarkeit
- Komplexe räumliche und zeitliche Interaktion mit Gesamttraum
- Hohe Nachfragedynamik und Binnenmigration

Folgen

- Geringere Aussagekraft von Analysen
- Höhere Prognoseunschärfe
- Komplexe Folgewirkungen/externe Effekte von Maßnahmen

Handlungsbedarf

- Erhöhte Anforderung an die Datenerhebung
- Komplexere Prognosemethodik
- Integration in Gesamtkonzept erforderlich

Martin Vaché
Dipl.-Ing., M. Sc.

m.vache@iwu.de

Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Forschungseinrichtung des Landes Hessen
und der Stadt Darmstadt

Rheinstraße 65, 64295 Darmstadt
06151 / 29 04-0