



Moses Mendelssohn Institut GmbH

Geförderter Wohnungsbau Auswertung der Kommunalbefragung

Impressum

Herausgeber: Dr. Stefan Brauckmann,
Moses Mendelssohn Institut GmbH

Beteiligte: Dr. Stefan Brauckmann, Dr. Eike C. Winkler
Kevin Brendler, Raffaella Dorner, Anna Hirsch,
Marie Mißbach, Daniel Neuhaus, Marie-Sophie Pallowitz,
Steffen Pollmann, Philipp Rohr

Bildnachweis: Sämtliche Abbildungen, soweit nicht anders
vermerkt, wurden von der Moses Mendelssohn Institut
GmbH erstellt. Logo- und Markenrechte bleiben hiervon
unberührt. Fotografie Prof. Dr. Schoeps von Thomas Heil
2018.

Layout: Sophie Allerdig

Die gedruckte Version können Sie kostenfrei beim Moses
Mendelssohn Institut beziehen.

Herrengraben 1, 20459 Hamburg
publikation@moses-mendelssohn-institut.de

© Moses Mendelssohn Institut GmbH

Alle Rechte vorbehalten. Insbesondere dürfen Nachdruck,
Aufnahme in Onlinediensten und Internet sowie
Vervielfältigung auf Datenträgern nur nach vorheriger
schriftlicher Zustimmung der Moses Mendelssohn Institut
GmbH erfolgen.

Geförderter Wohnungsbau Auswertung der Kommunalbefragung

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Zentrale Ergebnisse	6
Einleitung	8
Aktuelle Situation	13
Kommunalbefragung	27
Ergebnis und Empfehlung	41
Quellen	47
Moses Mendelssohn Institut	55

Vorwort

Wohnen ist eine Grundbedingung für die soziale, kulturelle und wirtschaftliche Teilhabe des Menschen. Bereits in der Weimarer Verfassung war das Ziel festgeschrieben jedem Staatsbürger eine „gesunde Wohnung“ und insbesondere Familien eine den „Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern“.

Das Ziel qualitativ hochwertigen und dennoch budgetorientierten Wohnraum zu schaffen, ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Nachdem die Wohnungsfrage im Zuge der Diskussion um den demographischen Wandel und die damit verbundene Verringerung der Bevölkerungszahlen in den Hintergrund gerückt war, erlebt sie derzeit eine Renaissance.

Auch die Moses Mendelssohn Stiftung möchte einen Beitrag zu dieser aktuellen Herausforderung leisten. Die Stiftung steht in der Tradition der 1929 gegründeten „Mendelssohn Stiftung zur Förderung der Geisteswissenschaften“. Das Stiftungsvermögen ist zum Teil in der GBI Unternehmensgruppe angelegt, welche unter anderem geförderte Wohnungen und Wohnheime entwickelt.

Die aus Institutsmitteln finanzierte Analyse zeigt, dass nachhaltige Lösungen in Bezug auf die Wohnungsfrage nur durch gemeinsames Engagement unterschiedlicher Akteure erfolgen kann. An dieser Stelle soll erstmalig die kommunale Perspektive beziehungsweise die Datengrundlage für die Bedarfseinschätzungen in den Vordergrund rücken. Dies ist wichtig für einen strategischen, effizienten Fördermitteleinsatz.



Foto: Thomas Heil 2018

Prof. Dr. Julius H. Schoeps ist Vorstandsvorsitzender der Moses Mendelssohn Stiftung sowie Gründungsdirektor des Moses Mendelssohn Zentrums für europäisch-jüdische Studien an der Universität Potsdam. Er steht außerdem dem Wissenschaftlichen Beirat der Moses Mendelssohn Institut GmbH vor.

Zentrale Ergebnisse

Erstmalige Befragung von verschiedenen Städten und Gemeinden

Das Moses Mendelssohn Institut hat in einer eigenmittelfinanzierten Untersuchung erstmalig 696 Städte und Gemeinden in Deutschland zu Bestand, Bindungsauslauf, Neubau und Bedarf an preisgebundenen Wohnungen befragt. Die ausgewählten Kommunen mussten eine Bevölkerung von mindestens 20.000 Personen sowie ein positives kumuliertes Bevölkerungswachstum in den Jahren 2011 bis 2015 aufweisen. Die Befragung erfolgte telefonisch, mit der Möglichkeit, die Fragen schriftlich zu beantworten. Mit 60,4% wurde eine gute Rückmeldungsquote erreicht. Insgesamt konnten Daten zu 387 Städten und Gemeinden ausgewertet werden. In diesen liegen nach der Auswertung etwa 68% des Bestandes an geförderten Wohnungen in Deutschland.

Fördermaßnahmen kaum vergleichbar

Aktuell ist die Förderlandschaft sehr stark ausdifferenziert. Dies betrifft die Förderinstrumente ebenso wie die Fördersummen. Auch die Ermittlung der Anspruchsberechtigung ist höchst unterschiedlich. Die Grenzen liegen für einen Einpersonenhaushalt je nach Bundesland bei rund 15% bis 50% unterhalb des länderspezifischen durchschnittlichen Bruttoarbeitsentgeltes. Eine vierköpfige Familie im Modell mit einem Einkommensbezieher bei einem Durchschnittseinkommen wäre in jedem Bundesland anspruchsberechtigt. Auch hier variieren die Einkommensgrenzen erheblich. Diese Ausgangslage erschwert die Vergleichbarkeit und Erfolgskontrolle der vom Bund zur Verfügung gestellten Mittel.

Grundlegende Daten zur Wohnbauförderung werden nicht erfasst

Aktuell gibt es kein nach bundeseinheitlichen Kriterien festgelegtes Berichtswesen zum Bestand und Bedarf von preisgebundenen Wohnungen. In einigen Bundesländern übernehmen die öffentlich-rechtlichen Förderbanken (zum Beispiel NRW.BANK in Nordrhein-Westfalen) diese Aufgabe. Trotz der kooperativen Hilfe für diese Analyse kann dies kein Ersatz für eine amtliche, öffentlich zugängliche Statistik sein, welche zudem einen bundesweiten Vergleich ermöglichen würde.

Übertragung erfolgreicher Konzepte selten möglich

Die Untersuchung zeigt, dass es aktuell nahezu unmöglich ist, in einer Kommune erfolgreich erprobte Konzepte systematisch auf andere Regionen zu übertragen. Die Städte und Gemeinden verarbeiten Daten in einem unterschiedlichen Detailierungsgrad, nutzen verschiedene Definitionen und haben nicht vergleichbare Zuständigkeitsregelungen. Eine überregionale Ausweitung von Erfolgsbeispielen scheint bei der bisherigen Struktur kaum möglich, erst recht nicht bundesländerübergreifend.

Effizienter Fördermitteleinsatz und bedarfsgerechtes Bauen wird erschwert

Das Ziel, künftige Fördermittel bedarfsgerecht und effizient einzusetzen, ist auf dieser Grundlage stark vom Zufall beeinflusst. Um einen effizienten Mitteleinsatz zu ermöglichen, muss die Transparenz in diesem Bereich deutlich gesteigert werden. Wenn es im Rahmen der aktuellen Diskussion zu einer signifikanten Ausweitung der Förderung kommt, wird die Anforderung eines verantwortungsvollen und nachvollziehbaren Einsatzes öffentlicher Mittel nicht zu erfüllen sein.

Allgemein sollte es darum gehen, zunächst die dringendsten Bedarfe zu decken. Gerade im Bereich der Kleinwohnungen und anderer Wohnkonzepte für Einpersonenhaushalte ist ein eklatanter Fehlbedarf vorhanden.

Kommunen brauchen mehr Unterstützung

Damit die Kommunen ihre Bedarfseinschätzungen durchführen und den Bau von budgetorientierten Wohnungen maßgeblich lenken können, brauchen diese zusätzliche Unterstützung. Dies beinhaltet neben einer einheitlichen Datengrundlage vor allem eine bessere Vernetzung der unterschiedlichen Akteure. Hinzu kommt, dass die personelle Ausstattung sowie laufende Fortbildung des bestehenden Personals angesichts der aktuellen Herausforderungen geboten erscheint. Die kommunalen Stellen können in Abstimmung mit einer landesweiten Planung dann noch besser zu einer fundierten Identifikation von Bedarfen und Bauflächen kommen. Außerdem können sie durch zielgerichtete Beratung sowie Begleitung potentieller Bauherren bei der Fördermittelgewährung und Baugenehmigung eine erhebliche Beschleunigung der Projektrealisierung erreichen, was wiederum zur Kostensenkung beiträgt.

Einleitung

Nachdem die öffentliche Debatte über die Wohnungsmärkte jahrelang um die Themen Leerstände und Schrumpfung kreiste, ist der Mangel an konzeptuell und preislich angepasstem Wohnraum in vielen Regionen zunehmend in den Fokus gerückt. Entgegen den bisherigen Prognosen sorgen wachsende Bevölkerungszahlen - und vor allem steigende Haushaltszahlen bei veränderten Haushaltsstrukturen - für eine größere Wohnraumnachfrage und eine Erhöhung des Handlungsbedarfes.

Die Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag eine „Wohnraumoffensive“ angekündigt. Innerhalb der Legislatur sollen 1,5 Millionen neue Wohnungen und Eigenheime entstehen sowie mindestens zwei Milliarden Euro als Fördermittel für den „sozialen Wohnungsbau“ zur Verfügung gestellt werden. Außerdem soll die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) den Ländern und Kommunen in einem beschleunigten Verfahren bundeseigene Grundstücke zu vergünstigten Konditionen übertragen, damit dort preisgünstige Wohnungen errichtet werden können. Allgemeines Ziel ist es, den Bestand an sogenannten Sozialwohnungen zumindest auf dem Niveau von 2018 zu halten und auch im freifinanzierten Segment den Bau von „bezahlbaren“ Wohnungen zu ermöglichen. Im Fokus dieser Maßnahmen stehen Haushalte im unteren und mittleren Einkommensbereich.

Der aktuelle Koalitionsvertrag ist nur ein Beleg dafür, dass die Wohnraumnachfrage gegenwärtig und in den kommenden Jahren einen sehr hohen Stellenwert einnehmen wird. Neben der Bundesregierung arbeiten auch die Länder und Kommunen an angepassten Lösungsmöglichkeiten. Dies unterstreicht die Annahme, dass in den nächsten Jahren - nicht nur auf finanzieller Basis - sehr viel Aufwand betrieben werden wird, den Wohnungsbau vor allem in den wachsenden Großstädten und Ballungsräumen zu fördern.

Im Folgenden liegt der Fokus auf den aktuellen Herausforderungen in Bezug auf den sogenannten „sozialen Wohnungsbau“. Synonym wird der neutralere Begriff des geförderten beziehungsweise preisgebundenen Wohnraums verwendet. Hierunter sind Wohneinheiten zu verstehen, welche aufgrund einer aus öffentlichen Mitteln finanzierten Förderung einer Preis- und Belegungsbindung unterliegen. Klassische Förderinstrumente sind zinsvergünstigte Darlehen und Tilgungszuschüsse.

Derartige Förderprogramme existieren für den Mietwohnungsbau ebenso wie für selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Dabei müssen es nicht immer Neubauten sein, die gefördert werden. Einige Programme zielen auch auf die Modernisierung oder Abtretung von Belegungsrechten an bestehende Wohneinheiten ab, die dann einer längerfristigen Preisbindung unterliegen. Im Regelfall sind diese Bindungen zeitlich begrenzt, so dass sie nach Ablösung der Fördermittel oder nach einem definierten Zeitraum ohne Auflagen vermietet beziehungsweise veräußert werden können. Dieser Umstand führt dazu, dass aktuell mehr Wohnungen aus der Preisbindung fallen, als neue geförderte Wohnungen geschaffen beziehungsweise zur Verfügung gestellt werden.

Laut einer Bundestagsdrucksache (Bundestag 2017a) ist der Bestand an Sozialwohnungen von 2,1 Millionen Einheiten im Jahre 2003 auf 1,1 Millionen Wohnungen im Berichtsjahr 2015 zurückgegangen. Gleichzeitig haben sich in vielen Städten die Mieten signifikant stärker entwickelt als die allgemeine Teuerungsrate oder die Durchschnittseinkommen. Der zunehmende öffentliche Druck wird wahrscheinlich dazu führen, dass neben dem Bund auch viele Bundesländer und Kommunen ihre bestehenden Förderinstrumente weiterhin nachjustieren und ausweiten werden.

Eigentlich war im Zuge der Föderalismusreform beschlossen worden, dass der Bund sich aus der Wohnungsbauförderung bis 2019 zurückziehen sollte. Zwischen 2006, dem Inkrafttreten der Reform, und 2019 sollte der Bund den Landeshaushalten als Kompensation für den Mittelausfall sogenannte „Entflechtungsmittel“ zur Verfügung stellen (Bundesregierung 2018a). Jedes Bundesland sollte eigene Förderschwerpunkte sowie die Höhe des Fördervolumens selbst festlegen. Die Argumentation für diese Vorgehensweise war, dass die Länder und Kommunen am besten in der Lage seien, regionale Bedarfsschwerpunkte zu ermitteln, um daraus entsprechende lokal angepasste Maßnahmen abzuleiten (Bundesregierung 2005). Nachdem 2014 die Zweckbindung für die Entflechtungsmittel entfiel, so dass diese auch für andere „investive Maßnahmen“ verwendet werden konnten, zeigte sich, wie unterschiedlich die einzelnen Bundesländer ihre Förderpraxis gestalteten. Einige kreierten Förderprogramme, welche durch Eigenmittel aufgestockt wurden, während andere nicht einmal die Bundesmittel zur Förderung von preisgebundenem Wohnraum aufwendeten.

Diese Entwicklung war nicht im Interesse der Bundesregierung, welche die Fördermittel im Jahr 2016 auf eine Milliarde Euro verdoppelt und für die Jahre 2017 bis 2019 auf 1,5 Milliarden Euro pro Jahr erhöht hatte. Daher wurde mit dem Koalitionsbeschluss vom 12.03.2018 (Bundesregierung 2018b) vereinbart, eine Grundgesetzänderung zu initiieren, welche dem Bund ab 2021 wieder eine zweckgebundene Förderung und damit Einfluss auf die Förderprogramme erlauben soll.

Ziel dieser Neustrukturierung sollte sein, dass einerseits bundesweit einheitliche Standards gelten und andererseits weiterhin lokale Anpassungsmöglichkeiten gegeben sind. Gleichzeitig wurden Erfahrungen aus der Vergangenheit genutzt, um Fehlanreize zu vermeiden. So haftet dem „sozialen Wohnungsbau“ häufig noch ein negatives Image an, welches durch die vor allem in den 1970er Jahren entwickelten Großwohnsiedlungen geprägt wurde. In der Retroperspektive zeigte sich, dass sich durch eine oftmals mangelnde soziale Infrastruktur sowie fehlende Durchmischung erhebliche Herausforderungen für eine nachhaltige Quartiersentwicklung ergeben haben. Instandhaltungstau und Wohnungsleerstände trotz günstiger Mietpreise waren die Folge, so dass vielerorts die Frage zunehmend berechtigt war, ob die Fördermittel unter Berücksichtigung des langfristigen Bedarfes aufgewendet worden waren oder lediglich der Stützung der Baukonjunktur dienten.

Effizienter Fördermitteleinsatz ist auch aktuell der entscheidende Punkt. Angesichts der Dringlichkeit sowie allgemein begrenzter Haushaltsmittel müssen insbesondere vier Themenkomplexe diskutiert werden:

- Wer muss gefördert werden? Welche Zielgruppen lassen den größten Bedarf erkennen?
- Wo muss gefördert werden? An welchen Orten sind Fördermaßnahmen besonders geboten? Welche Ortslagen sind geeignet, um Segregationsprozesse maßgeblich zu steuern?
- Wie muss gefördert werden? Welche Maßnahmen können ergriffen werden, um ausreichend budgetorientierten, bedarfsgerechten Wohnraum in möglichst kurzer Zeit zur Verfügung zu stellen?
- Was muss gefördert werden? Welche Konzepte und Wohnformen lassen einen möglichst effizienten Mitteleinsatz erwarten?

Für eine fundierte Diskussion dieser Fragen ist eine möglichst objektive Analyse obligatorisch. Voraussetzung für eine solche Analyse ist ein belastbares sowie bundesweit vergleichbares Daten- und Zahlenmaterial. Ein solches liegt aktuell nicht vor, wie die erwähnte Bundestagsdrucksache (Bundestag 2017a) exemplarisch verdeutlicht. So konnten einige Bundesländer keine Aussagen zum gegenwärtigen Bestand, Bindungsauslauf und Zugang preisgebundener Wohnungen machen.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie die einzelnen Kommunen ihre Bedarfseinschätzung vornehmen können, um eine strategische Planung beziehungsweise einen zielführenden Mitteleinsatz zu gewährleisten. Hierzu wurden alle 696 Städte und Gemeinden in Deutschland befragt, welche eine Bevölkerung von mindestens 20.000 Personen sowie ein positives kumuliertes Wanderungssaldo im Zeitraum zwischen 2011 und 2015 aufwiesen. Dabei wurde unterstellt, dass sich in dieser Grundgesamtheit die meisten Fälle mit einem erhöhten Bedarf an geförderten Wohnungen identifizieren lassen. Immerhin leben in den ausgewählten Städten und Gemeinden etwa 59% der Gesamtbevölkerung (StLa 2018e) Deutschlands.

Im Zentrum der schriftlichen und telefonischen Befragungen, welche im Sommer 2018 durchgeführt wurden, standen folgende Leitfragen:

- Wie hoch ist der aktuelle Bestand an geförderten Wohnungen?
- Bei wie vielen Wohnungen läuft die Preis- beziehungsweise Belegungsbindung bis 2020 aus?
- Wie viele Wohnungen kommen aktuell im Neubau hinzu und befinden sich in konkreter Planung?
- Wie hoch wird der derzeitige und zukünftige Bedarf geschätzt?
- Wie verteilt sich der Bedarf auf die unterschiedlichen Wohnungsgrößen?

Die Beantwortung dieser dezidiert einfach gehaltenen Fragen sollte gleichzeitig Einblick in das Verwaltungshandeln geben. Die Annahme war, dass Städte und Gemeinden mit einem höheren Bedarf sowohl ein fundiertes Zahlenmaterial aufbereitet haben als auch über ein gesteigertes Interesse verfügen, den Bedarf transparent nach außen zu kommunizieren, um überregionale Synergien nutzen zu können.

Insofern wurde weder davon ausgegangen, dass sich alle befragten Kommunen tatsächlich beteiligen würden, noch dass die erhobenen Zahlen repräsentativ oder vergleichbar wären. Vielmehr soll die durchgeführte Befragung im Sinne eines Pretestes die Grundlage für weitere Untersuchungen zu diesem wichtigen Zukunftsthema durch das Moses Mendelssohn Institut sein.

Mit der vorliegenden Analyse soll ein kleiner Beitrag zur gegenwärtigen Diskussion geleistet werden. Zunächst sollen die aktuelle Situation und die regionalen Unterschiede im Hinblick auf wirtschaftsstarke, wachsende Großstädte und Ballungsräume dargestellt werden. Im zweiten Teil werden die Vorgehensweise sowie die direkten Ergebnisse der Befragung vorgestellt. Abschließend sollen erste Erkenntnisse aus der intensiven Auseinandersetzung mit dem Thema gefördertes Wohnen zusammengefasst und eigene Ideen zur weiteren Diskussion entwickelt werden.

Aktuelle Situation

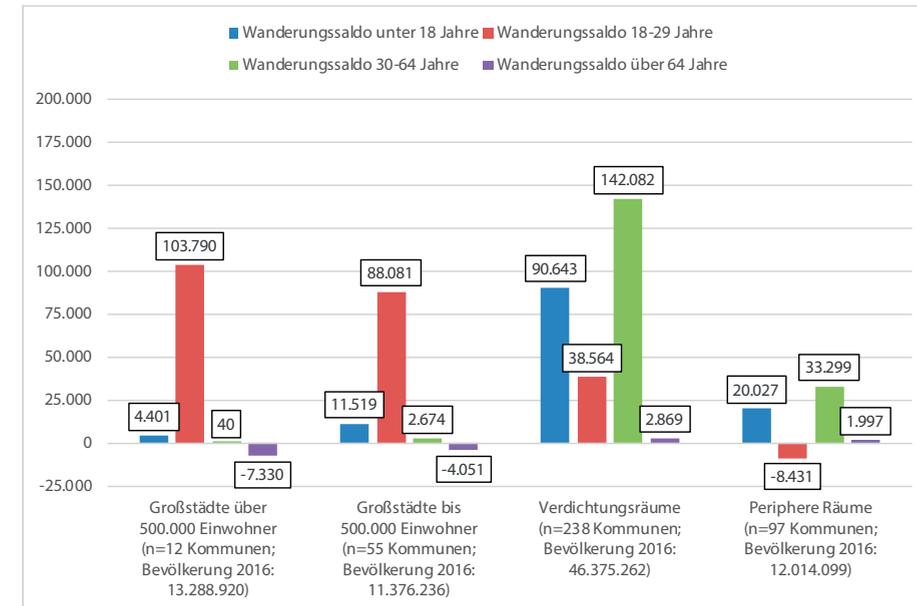
Aktuelle Situation

Die gegenwärtige Lage an den Wohnungsmärkten beziehungsweise der vielerorts festgestellte Mangel an Wohnungen, die im Budget von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen liegen, hat verschiedene Ursachen. Verkürzt lässt sich feststellen, dass die Nachfrage nach solchen Wohnungen gestiegen ist, während das Angebot gesunken ist. Dabei ist zu beachten, dass es erhebliche regionale Unterschiede gibt. So sind einige Regionen von Abwanderungsprozessen, Wohnungsleerständen und einem Mietniveau bei Neuvermietungen von durchschnittlich unterhalb 5,00 €/m² Kaltmiete (BBSR 2017) geprägt, während gerade die international vernetzten, wirtschaftlich starken Großstädte und Ballungsräume kontinuierliche Wanderungsüberschüsse, Wohnungsmangel und signifikant steigende Immobilienpreise aufweisen.

Die vom Moses Mendelssohn Institut erstellte Übersichtskarte der Mietstufen für die Zahlung von Wohngeld (siehe Seite 18) gibt einen guten Überblick zur ungleichen Verteilung der wachsenden, preisintensiven sowie tendenziell eher schrumpfenden oder stagnierenden Regionen. Es ist jedoch anzumerken, dass aufgrund der Notwendigkeit, Geflüchtete unterzubringen viele Gemeinden, die in den letzten Jahren kein nennenswertes Bevölkerungswachstum aufwiesen, plötzlich vor neue Herausforderungen gestellt wurden. Allgemein zeigen die kumulierten Wanderungssalden zwischen 2011 und 2015, welche vor allem durch innerdeutsches und innereuropäisches Wanderungsverhalten beeinflusst sind, ein nach Raumtypen völlig unterschiedliches Bild. In die Großstädte ziehen vor allem junge Menschen in der Ausbildungs- und Berufseinstiegsphase zwischen dem 18. und 29. Lebensjahr, während dort bei Personen über 64 Jahren noch ein leichtes Abwanderungsverhalten zu erkennen ist. In die Verdichtungsräume und peripheren Räume hingegen ziehen vor allem Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 30 und 64 Jahren sowie Minderjährige, so dass diese Raumtypen wohl mutmaßlich bei Familien mit Kindern einen größeren Anklang finden.

Im Zuge der Debatte um den demographischen Wandel konnte sich der Eindruck verfestigen, dass durch nachhaltige Geburtendefizite die Bevölkerung in Deutschland nahezu flächendeckend schrumpfen würde. Dementsprechend wurde die Stadt- und Regionalplanung angepasst.

Wanderungssaldo nach Altersgruppen

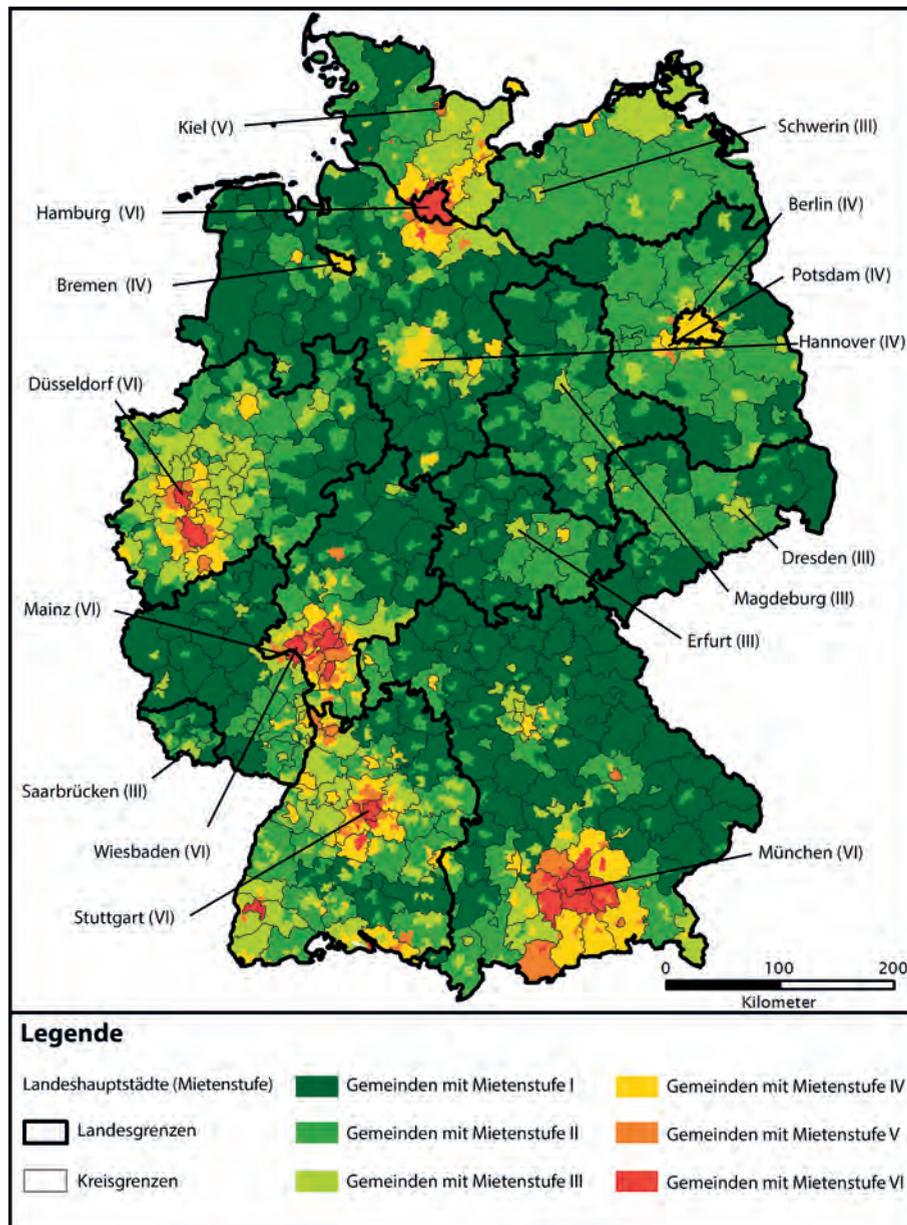


Datengrundlage: BBSR 2015, DeStatis 2018a, DeStatis 2018b;

Migrationseffekte wurden bei diesem eher pauschalen Betrachtungsansatz ebenso häufig vernachlässigt wie die Tatsache, dass die Bevölkerungsentwicklung nicht automatisch mit der Wohnungsnachfrage korreliert. Selbst in einer gemessen an der Bevölkerungszahl schrumpfenden Gemeinde kann die Wohnungsnachfrage steigen, wenn sich zum Beispiel die Haushaltsstrukturen oder die gebäudetechnischen Anforderungen verändern. Dies verdeutlicht, dass eine Analyse des Wohnungsbestandes einzig auf der Grundlage des Faktors Wohneinheit weniger Aussagekraft hat im Vergleich zu einer vielseitigen Betrachtung von Faktoren, wie beispielsweise Art, Größe, Preis, Ausstattung und Lage der Wohneinheiten.

Ein bereits seit längerem anhaltender Trend, welcher großen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage hat, ist die sogenannte Singularisierung. Verbunden mit der allgemein höheren Lebenserwartung, der sozialen Absicherung sowie dem Wohlstandsniveau, bilden immer mehr Menschen für eine längere Lebensphase nur noch allein oder zu zweit einen Haushalt. Mehrgenerationenhaushalte sind damit anteilig ebenso eine Seltenheit geworden, da es mittlerweile üblich geworden ist, dass unverheiratete

Mietenstufen in Deutschland

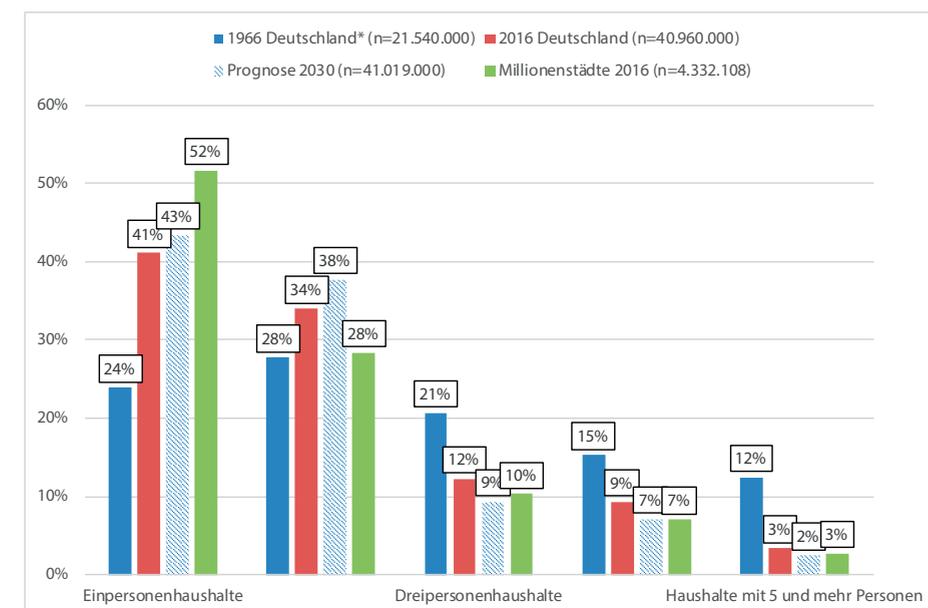


Datengrundlage: BKG 2017, BMUB 2017

junge Menschen frühzeitig aus dem Elternhaus ziehen, um einen eigenen Haushalt zu gründen. So lag 1966 der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 24% und der der Zweipersonenhaushalte bei 28% (DeStatis 2018a). Fünfzig Jahre später machten Einpersonenhaushalte bereits 41% und Zweipersonenhaushalte 34% aller Haushalte aus. Laut Prognose des Statistischen Bundesamtes (DeStatis 2018b) soll dieser Trend anhalten, so dass 2030 etwa 81% der Haushalte aus einer oder zwei Personen gebildet werden. Diese Haushaltsverteilungen werden in den Millionenstädten bereits heute annähernd erreicht, wobei der Anteil der Einpersonenhaushalte im Durchschnitt bei 52% liegt (DeStatis 2018c; Stadt Köln 2017; Stadt München 2018).

Noch stärker ausgeprägt ist der Trend zu Einpersonenhaushalten bei Transferleistungsbeziehenden nach SGB II oder Wohngeld. Hier liegen die Anteile bei 55% (Bundesagentur für Arbeit 2018a) beziehungsweise 56% (DeStatis 2018d). Im Vergleich zur allgemeinen Verteilung fällt außerdem auf, dass der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen signifikant größer ist.

Haushaltsstrukturen



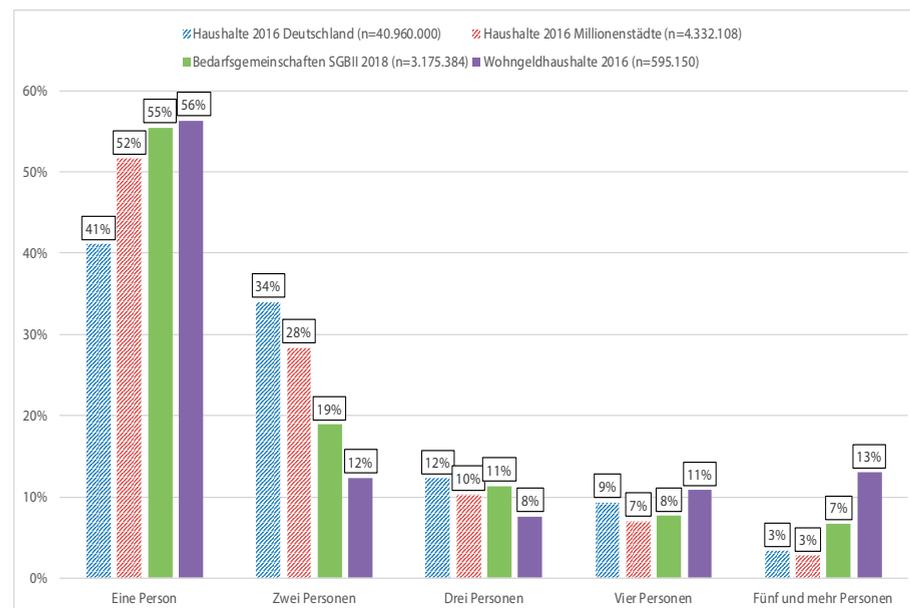
Datengrundlage: DeStatis 2018a, DeStatis 2018b, DeStatis 2018c, Stadt Köln 2017, Stadt München 2018.

* 1966 = Deutschland (West)

So macht dieser Haushaltstyp etwa 3% der Haushalte in Deutschland aus; bei den SGB II Beziehenden sind es jedoch 7%, bei den Wohngeldempfängern sogar 13%. Da diese Haushalte nicht nur von der zulässigen Höhe der Kaltmiete begrenzt werden, sondern auch von der zulässigen Wohnungsgröße, lässt sich hieraus vor allem der Bedarf an Kleinwohnungen und auf der anderen Seite relativ großen Wohnungen ableiten.

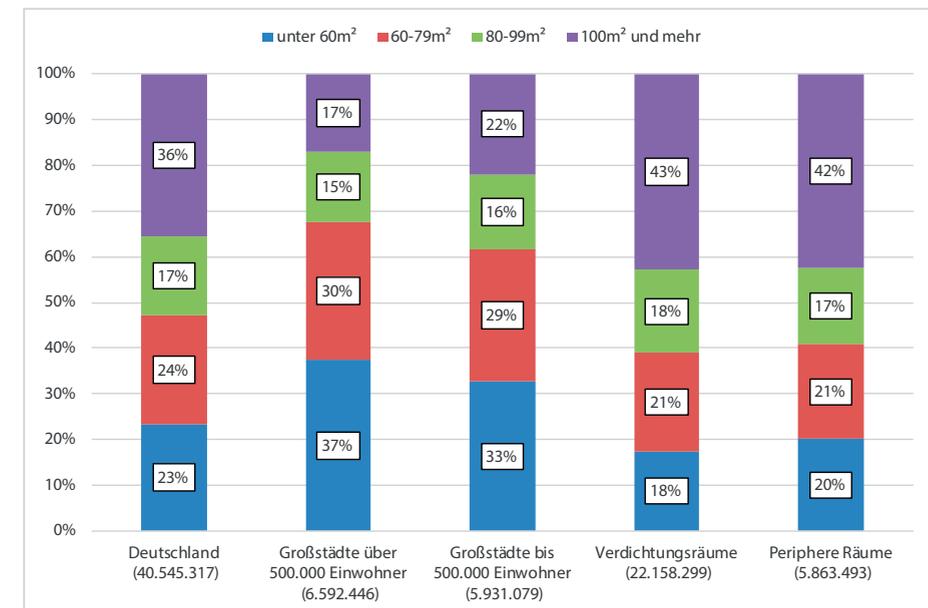
Gerade der Bestand der Kleinwohnungen unter 50m² ist niedriger als die wachsende Nachfrage. Laut Zensus 2011 weist zwar in den Großstädten mindestens jede dritte Wohnung eine Fläche von unter 60m² auf, jedoch ist in dieser Raumkategorie die Nachfrage durch den hohen Anteil an Einpersonenhaushalten auch entsprechend größer. In einer Studie der Hans Böckler Stiftung zum Wohnungsbedarf in 77 Großstädten wurde eine Zahl von 1,9 Millionen bezahlbaren Wohnungen ermittelt, darunter 1,4 Millionen Apartments unter 45m² Größe (Holm et al. 2018).

Haushaltsstruktur von Transferleistungsbeziehenden



Datengrundlage: DeStatis 2018d, Bundesagentur für Arbeit 2018a

Wohnflächen nach Raumkategorien



Datengrundlage: BBSR 2015, Zensus 2011; Verdichtungsräume: Zusammenfassung der „Städtischen Kreise“ sowie der „Ländlichen Kreise mit Verdichtungsansätzen“ laut BBSR 2015; „Kreisfreie Großstädte“ unterteilt in Städte über und unter 500.000 Einwohnern

Die Entwicklung zu mehr kleineren Haushalten bedeutet, dass selbst bei konstanter Population die Anzahl der Haushalte insgesamt steigt. Da der Immobilienbestand dieser Veränderung nicht so schnell angepasst werden kann und die Ansprüche an die Wohnfläche gestiegen sind, wächst der durchschnittliche Flächenverbrauch auf mittlerweile 46,5m² pro Person (DeStatis 2017). Dies geht einher mit einer relativ niedrigen Belegungsquote einer Wohnung von rechnerisch 2,0 Personen (Bevölkerung/Wohnungsbestand, StaLa 2018b, StaLa 2018c). Im Gegensatz zu einer geringeren Nutzung individueller Wohnfläche steigen dabei im Regelfall die gesamten Wohn- sowie Ausstattungskosten pro Person. Gerade Haushalte, welche nicht auf eine Wohnimmobilie zur Selbstnutzung zugreifen können, streben daher häufig danach, kleinere Wohnungen anzumieten. Dies gilt insbesondere in den wachsenden Großstädten und Ballungsräumen, in denen die Immobilienpreise teilweise stärker gestiegen sind als die Durchschnittseinkommen. In Hamburg ist beispielsweise das Durchschnittseinkommen zwischen 2007 und 2015 um 16,7% (Bundesagentur für Arbeit 2018b) gestiegen. Im gleichen Zeitraum haben sich jedoch die Mieten um 28,4% (BSU 2007; BSW

2015; Baualtersklasse vor 1919, 41m² bis unter 66m², mit Bad und Sammelheizung) und die Preise für Eigentumswohnungen um 77,4% (Gutachterausschuss FHH 2017) erhöht. Dadurch muss ein immer größerer Anteil des verfügbaren Einkommens für Wohnkosten aufgewendet werden. Dieses Problem betrifft längst nicht mehr nur Beziehende von Transferleistungen oder sehr niedrigen Einkommen, sondern zunehmend Haushalte mit mittleren Einkommen. Besonders schwierig stellt sich die Situation für Personen dar, die aufgrund ihres Budgets oder weiterer Hemmnisse nur auf einen stark begrenzten Teil des Wohnraumangebotes zugreifen können. Auf dem sogenannten „freien Wohnungsmarkt“ reduziert sich dieses Angebot zusätzlich durch steigende Neuvermietungspreise, welche mittelfristig Einfluss auf die ortsüblichen Bestandsmieten haben. Insgesamt verringert sich dadurch das Angebot von Wohnungen, die als „bezahlbar“ eingeschätzt werden, deutlich. Dies wiederum kann Segregationseffekte verstärken und neben den sozialen Konsequenzen auch wirtschaftliche Auswirkungen haben. Bereits jetzt ist in einigen höherpreisigen Großstädten das Phänomen zu beobachten, dass offene Arbeitsstellen nicht besetzt werden können, da die Verdienstaussichten nicht mit dem Aufwand für die Pendeldistanz zwischen Wohnung und Arbeit in eine günstige Relation gebracht werden können.

Aufgrund der allgemein gestiegenen Nachfrage nach budgetorientierten Wohnungen sowie der zurückhaltenden Angebotserweiterung im freifinanzierten Segment ist die Wohnbauförderung zur Schaffung preis- und belegungsgebundenen Wohnraums als Instrument staatlicher Marktintervention wieder verstärkt in die öffentliche Aufmerksamkeit gerückt. Dabei macht sich bemerkbar, dass die Zahl geförderter Wohnungen sowohl absolut als auch relativ durch Bindungsausläufe schneller sinkt, als neue Wohnungen hinzukommen. So ist der Anteil geförderter Wohnungen von 7,4% in 2003 bis 2015 auf 4,0% gesunken (Bundestag 2017a; StaLa 2018c; StaLa 2018d, ohne Baden-Württemberg, Bayern, Saarland, Sachsen). Während in diesem Zeitraum das rechnerische Verhältnis von Bevölkerung auf Wohneinheit nahezu unverändert zwischen 2,1 und 2,0 lag, verschlechterte sich das Verhältnis von Bevölkerung zu geförderten Wohnungen signifikant. 2003 kamen auf eine geförderte Wohnung etwa 28 Menschen, 2015 waren es schon 49 Personen (Bundestag 2017a; DeStatis 2018e, ohne Baden-Württemberg, Bayern, Saarland, Sachsen).

Historisch betrachtet wird die Veränderung sogar noch deutlicher. In Nordrhein-Westfalen, für das eine zeitliche Entwicklung des Bestandes an geförderten Wohnungen seit 1948 vorliegt, waren in der Hochzeit des geförderten Wohnungsbau Ende der 1960er Jahre noch 39,2% des Wohnungsbestandes preisgebunden (IT.NRW 2017; NRW.Bank 2014). Auf eine solche Wohnung kamen damals 7,7 Personen, wobei das rechnerische Verhältnis der Bevölkerung zum Gesamtwohnungsbestand noch bei 3,0 Personen lag (IT.NRW 2017; NRW.Bank 2014). Das geförderte Wohnungsegment hatte durch den relativ hohen Ausstattungsstandard zudem eine starke Auswirkung auf die Preisbildung im freifinanzierten Segment. So konnten Bestandsimmobilien mit niedrigen Standards in der Regel nur unterhalb des Niveaus der preisgebundenen Wohnungen vermietet beziehungsweise gehandelt werden.

Von solchen marktbeeinflussenden Möglichkeiten ist der geförderte Wohnungsmarkt aktuell weit entfernt. Gegenwärtig kann es in vielen Regionen nur um die Versorgung dringendster Bedarfe gehen. Denn obwohl die Fördermittel in den letzten Jahren ausgeweitet wurden, sind die Zugänge durch Neubau von preisgebundenen Wohnungen in Relation zum prognostizierten Bindungsauslauf immer noch nicht zufriedenstellend, wenn zumindest der Status quo gehalten werden soll. Zwischen 2017 und 2020 sollen pro Jahr durchschnittlich 36.999 Wohnungen aus der Bindung entfallen (Bundestag 2017a; ohne Baden-Württemberg, Niedersachsen, Saarland, Sachsen), während 2016 und 2017 in den Bundesländern mit einer auswertbaren Datengrundlage lediglich 11.191 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt wurden (Bundestag 2018a). Dabei wurde dort allein 2017 eine Zuschussförderung von 766,4 Millionen Euro sowie eine Zinssubvention von 890,9 Millionen Euro geleistet (Bundestag 2017b; ohne Baden-Württemberg, Niedersachsen, Saarland, Sachsen).

Standardprogramme zur Neubauförderung preisgebundener Wohnungen*

Bundesland	Zuschussförderung 2017 (in Mio. Euro)	Zinssubvention 2017 (in Mio. Euro)	insg. bewilligtes Darlehensvolumen 2017 (in Mio. Euro)	Laufzeit von Belegungs- und Mietpreisbindung	Kommentare
Baden-Württemberg	20,5	170,2	451,9	10, 15, 25, 30 Jahre	zinsloses Darlehen von bis zu 80% der maximal 3.000€/m ² ; optionale Zusatzförderungen, z.B. Zuschuss zwischen 7.000€ und 22.000€ pro Wohneinheit (je nach Bindungsdauer)
Bayern	220,5	215,8	564,2	25 oder 40 Jahre	zinsgünstiges Darlehen (0,5%) von bis zu 50%; zudem Zuschuss von 300€/m ²
Berlin	62,8	37,9	148,6	30 Jahre	zinsloses Darlehen; Fördermodell 1: max. 91.000€/im Objekt; geförderte Wohnung, max. 1.300€/m ² Wohnfläche; Fördermodell 2: max. 70.000€/ im Objekt geförderter Wohnung, max 1.000€/m ² geförderter Wohnfläche.
Brandenburg	12,9	31,4	71,6	25 Jahre	zinsloses Darlehen; maximal 1.800€/m ² Wohnfläche; optionale Zusatzförderungen: 350€/m ² Wohnfläche, max. 1.450€
Bremen	0,0	6,1	13,1	20 Jahre	zinsverbilligtes Darlehen für bis zu 80% der Gesamtkosten oder max. 90.000€ pro Wohneinheit; Anfangsmiete max 6,10€/m ² Wohnfläche monatlich (netto/kalt)
Hamburg	160,0	25,3	288,8	15, 20 oder 30 Jahre	zinsverbilligtes Darlehen (1%) bis zu 1.600€/m ² bzw. bis zu 90% der Gesamtkosten; optionale Zusatzförderungen z.B. für barrierefreies/energiesparendes/nachhaltiges Bauen
Hessen	19,0	82,4	185,2	20 oder 25 Jahre	zinsgünstiges Darlehen (0,6%) für Grundbeträge zwischen 1.100 und 1.800€/m ² (abhängig vom Bodenpreis); Zuschuss in Höhe von 20 - 25% des bewilligten Darlehens; optionale Zusatzförderung
Mecklenburg-Vorpommern	13,3	0,6	2,1	20 Jahre	zinsgünstiges Darlehen; für barrierearmen Wohnraum bis zu 32,5% der Gesamtkosten oder 650€/m ² Wohnfläche; für barrierefreien Wohnraum bis zu 32,5% der Gesamtkosten oder 750€/m ² ; Zuschuss über 100€/m ² für Personenaufzug
Niedersachsen	7,9	52,4	99,1	20 Jahre	zinsloses Darlehen von bis zu 75% (in Einzelfällen 85%) der maximal 2.900€/m ² ; Tilgungsnachlass von 15% bei Verlängerung der Bindung auf 30 Jahre; optionale Zusatzförderungen
Nordrhein-Westfalen	187,8	323,7	906,6	20 oder 25 Jahre	zinsgünstiges Darlehen (0% bis 0,5%) zwischen 500€/m ² und 1.765€/m ² (abhängig von Zweckbestimmung); Je nach Mietniveau der Gemeinde Tilgungsnachlass von 10% und 25% der Bindung auf 30 Jahre; optionale Zusatzförderungen
Rheinland-Pfalz	17,7	44,4	143,1	15, 20 oder 25 Jahre	zinsgünstiges Darlehen (0% bis 0,5%) zwischen 1.175€/m ² und 1.800€/m ² (je nach Mietenstufe; Wohnungen für geringe Einkommen); 700€/m ² bis 1.200€/m ² (mittlere Einkommen); Zuschüsse
Saarland	0,3	0,5	1,0	10 Jahre	zinsvergünstigtes Darlehen bis zu 80% der förderfähigen Kosten, max. 25.000€ pro Wohneinheit; Zinssatz zwischen 0,7% und 1,7%
Sachsen	46,5	11,5	34,5	15 Jahre	zinsgünstiges Darlehen (Zuschuss 35%, max. 3,50€/m ²) bis zu 100% der Gesamtkosten (mindestens 20.000€); 50.000€ pro Wohneinheit; Zuschüsse für Energieeffizientes Bauen
Sachsen-Anhalt	23,3	1,9	12,2	10, 20 oder 30 Jahre	zinsgünstiges Darlehen; bis zu 50% des Gesamtkosten, maximal aber 10.000€ pro Wohneinheit
Schleswig-Holstein	34,7	118,2	179,6	20 oder 35 Jahre	zinsloses/zinsgünstiges Darlehen bis zu 85% der förderfähigen Gesamtkosten; 2. Förderweg: bis zu 60% bei Bindung von 20 Jahren
Thüringen	14,4	3,2	11,3	15 Jahre	zinsfreies Baudarlehen, bis zu 80% der Gesamtkosten, max. 60.000€ pro Wohneinheit
Insgesamt	841,6	1.125,3	3.112,7		

Datengrundlage: Bundestag 2018b, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg 2017, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2018, BMWV 2018a, Berlin.de 2018, Investitionsbank Brandenburg 2018, Hamburgische Investitions- und Förderbank 2018, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2018, Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern 2017, NRWBank 2018a
 * Die dargestellten Förderprogramme können jederzeit geändert werden und unterliegen teilweise regionalen Besonderheiten

Durchschnittliches Bruttoarbeitsentgelt im Vergleich zu den Einkommensgrenzen zur Wohnraumförderung nach Bundesländern

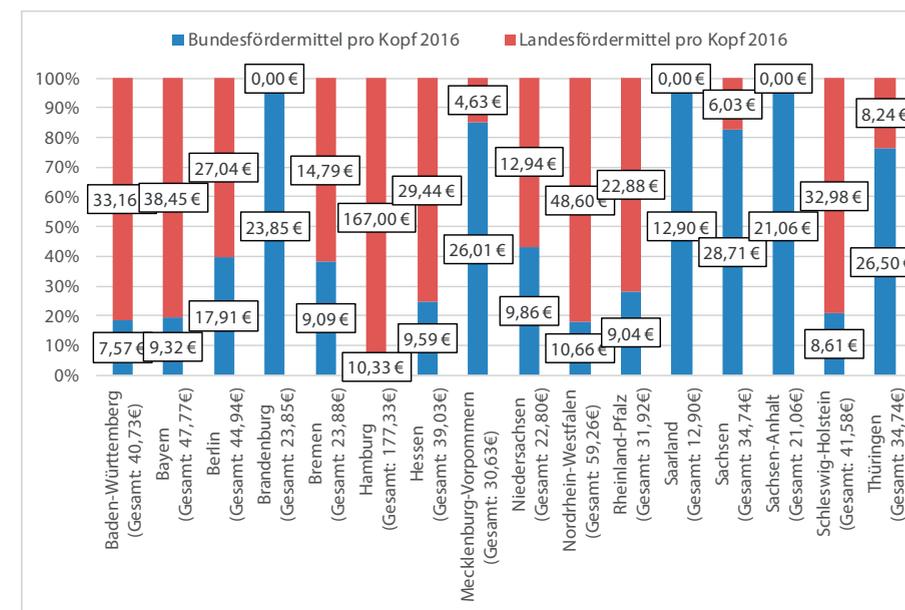
Bundesland	Bruttoarbeitsentgelt 2016 (Median)	Einkommensgrenze* Wohnraumförderung 1 Person	Einkommensgrenze* Wohnraumförderung 4 Personen davon 2 Kinder
Baden-Württemberg	41.520€	48.450 €	66.450 €
Bayern	39.240 €	33.200 €	81.700 €
Berlin**	36.240 €	25.000 €	55.400 €
Brandenburg**	29.040 €	18.143 €	39.857 €
Bremen**	39.960 €	19.857 €	43.743 €
Hamburg	42.480 €	25.900 €	59.400 €
Hessen	41.040 €	22.250 €	46.350 €
Mecklenburg-Vorpommern**	27.720 €	18.143 €	39.857 €
Niedersachsen	36.240 €	25.285 €	51.000 €
Nordrhein-Westfalen	38.760 €	28.924 €	52.106 €
Rheinland-Pfalz**	37.320 €	22.429 €	48.857 €
Saarland**	39.000 €	19.571 €	45.571 €
Sachsen**	28.680 €	20.714 €	45.686 €
Sachsen-Anhalt**	28.920 €	18.143 €	39.857 €
Schleswig-Holstein**	34.680 €	28.720 €	54.280 €
Thüringen**	28.440 €	21.571 €	49.000 €

*ungefähr entsprechendes jährliches Bruttoeinkommen
 ** Hochrechnung ausgehend von bereinigter Einkommensgrenze (abzüglich 1.000€ Werbungskosten, 30% Steuern, Kranken- und Rentenversicherung)
 Berechnung: ((bereinigtes Einkommen/70)*100)+1000

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit 2018b; L-Bank 2018; Stadt Nürnberg 2018; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2018; Stadt Potsdam 2018; Freie Hansestadt Bremen 2018; BSW 2018; Stadtplanungsamt Frankfurt am Main 2017; Dienstleistungsportal Mecklenburg-Vorpommern 2018; NBank 2012; NRW.Bank 2018b; Finanzministerium Rheinland-Pfalz 2018; Ministerium der Justiz Saarland 2018; Sächsische Staatskanzlei 2018; Land Sachsen-Anhalt 2018; Investitionsbank Schleswig-Holstein 2018; Serviceportal Thüringen 2018

Je nach Bundesland unterscheidet sich die Förderpraxis teilweise sehr deutlich. Dies liegt zum einen an den bereits beschriebenen regionalen Besonderheiten und verschiedenen lokalen Bedarfseinschätzungen. Zum anderen ist sicherlich auch eine politische Schwerpunktsetzung zu erkennen. Im Zuge der Föderalismusreform wurde den Bundesländern die Möglichkeit gegeben, ihre Wohnbauförderprogramme grundsätzlich ohne Einfluss des Bundes zu gestalten. Der Bund sollte übergangsweise sogenannte Entflechtungsmittel zur Verfügung stellen. Bereits in der Verwendung der Mittel zeigte sich die unterschiedliche Vorgehensweise der Länder. Während beispielsweise Hamburg, Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Bayern die Bundesmittel durch Landesmittel massiv aufstockten, stellten andere Länder keinerlei Eigenmittel zur Verfügung. In diesem Zusammenhang ist auch die Art der Förderung zu sehen: während einige Bundesländer hauptsächlich den Neubau von Mietwohnungen förderten, legten andere Länder eher einen Fokus auf Modernisierungen sowie den Erwerb von Belegungsbindungen oder förderten Maßnahmen zur Eigentumsbildung.

Mittelherkunft der Wohnraumförderung nach Bundesländern pro Kopf



Datengrundlage: Bundestag 2017b; StaLa 2018e

Im Kontext der Ausdifferenzierung der Förderprogramme ist auch der Umstand zu beachten, dass die Einkommenshöhen, bis zu denen eine preisgebundene Wohnung bezogen werden kann, je nach Bundesland und Förderprogramm variieren. Ein Vergleich der Bundesländer ist jedoch nur eingeschränkt möglich: Zum einen ist es häufig schwierig, die Informationen zu finden und zum anderen für einen Laien die Einkommensgrenzen zu verstehen. Dies liegt daran, dass einige Länder sogenannte „bereinigte Einkommensgrenzen“ angeben, während andere als Richtwert ein jährliches Bruttoeinkommen nennen. Die Übersichtsdarstellung zeigt, dass die Einkommensgrenzen sehr unterschiedlich ausgestaltet sind. Während Einpersonenhaushalte bis auf Baden-Württemberg zwischen 15% bis 50% unterhalb des länderspezifischen Bruttoarbeitsentgelts liegen müssen, kann eine Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern sowie einem Einkommen in Form eines durchschnittlichen Bruttoarbeitsentgeltes theoretisch in den Vorzug einer geförderten Wohnung kommen.

Zusammen mit der vielfach ungeklärten Fehlbelegungsproblematik von geförderten Wohnungen (Vgl. BMWi 2018a) stellt sich die Frage, ob angesichts begrenzter Mittel zielgerichtet die dringendsten Bedarfe bedient werden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch eine weitere Nachfragesteigerung bei preisgebundenen Wohnungen neben einer allgemeinen Angebotserweiterung noch weitere Maßnahmen zu entwickeln und anzuwenden sind, um die gegenwärtigen Schwierigkeiten bei der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit budgetangepasstem Wohnraum zu lösen.

Kommunalbefragung

Kommunalbefragung

Im Sinne der kommunalen Selbstverwaltung sollen Städte und Gemeinden lokale Angelegenheiten im Einklang mit den Vorgaben des Bundes und des Landes möglichst selbst regeln. Dadurch haben die Verwaltungen vor Ort nebst den zugehörigen politischen Vertretungen, zum Beispiel im Rahmen der Bauleitplanung, einen großen Einfluss auf die Entwicklung vor Ort. Außerdem sind die Städte und Gemeinden für die Auszahlung von Grundsicherungsleistungen zuständig. Aus diesem Grund wird gemeinhin angenommen, dass die Kommunen den lokalen Bedarf an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen am besten abschätzen könnten. In einer solchen Bedarfseinschätzung findet in der Regel eine detailliertere Berücksichtigung lokaler Besonderheiten statt als bei einem großmaßstäbigen Rasterverfahren.

Laut der Theorie sollen aus der kommunalen Expertise an die örtliche Situation angepasste Wohnkonzepte realisiert werden, welche nachhaltig eine fundiert nachgewiesene Deckungslücke schließen. Die Praxis zeigt, dass ohne überregionalen Vergleich die Bedarfe nur unzureichend relativiert werden können. Angesichts der limitierten Fördermittel ist ein solches Vorgehen jedoch obligatorisch. Um eine solide Bedarfseinschätzung durchführen zu können, ist ein umfangreiches Datenmaterial notwendig. Wichtige Datengrundlagen, bis hinunter auf die Gemeindeebene, halten beispielsweise die Statistikämter des Bundes und der Länder sowie das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bereit. Im Gegensatz dazu stehen zum preisgebundenen Wohnungsmarkt keine bundesweit vergleichbaren Zahlen zur Verfügung. Vielmehr offenbaren die gerundeten Zahlen zum Bestand und Bindungsauslauf, wie sie in der Bundestagsdrucksache 18/11403 (Bundestag 2017a) publiziert wurden und aktuell in der politischen Debatte verwendet werden, dass viele Bundesländer entweder keine aggregierten Daten vorliegen haben oder auf Schätzwerte zurückgreifen müssen. Hieraus lässt sich die Frage ableiten, wie und auf welcher Datenbasis die Kommunen ihre Bedarfseinschätzungen vornehmen, um daraus entsprechende Fördermaßnahmen plausibel begründen zu können.

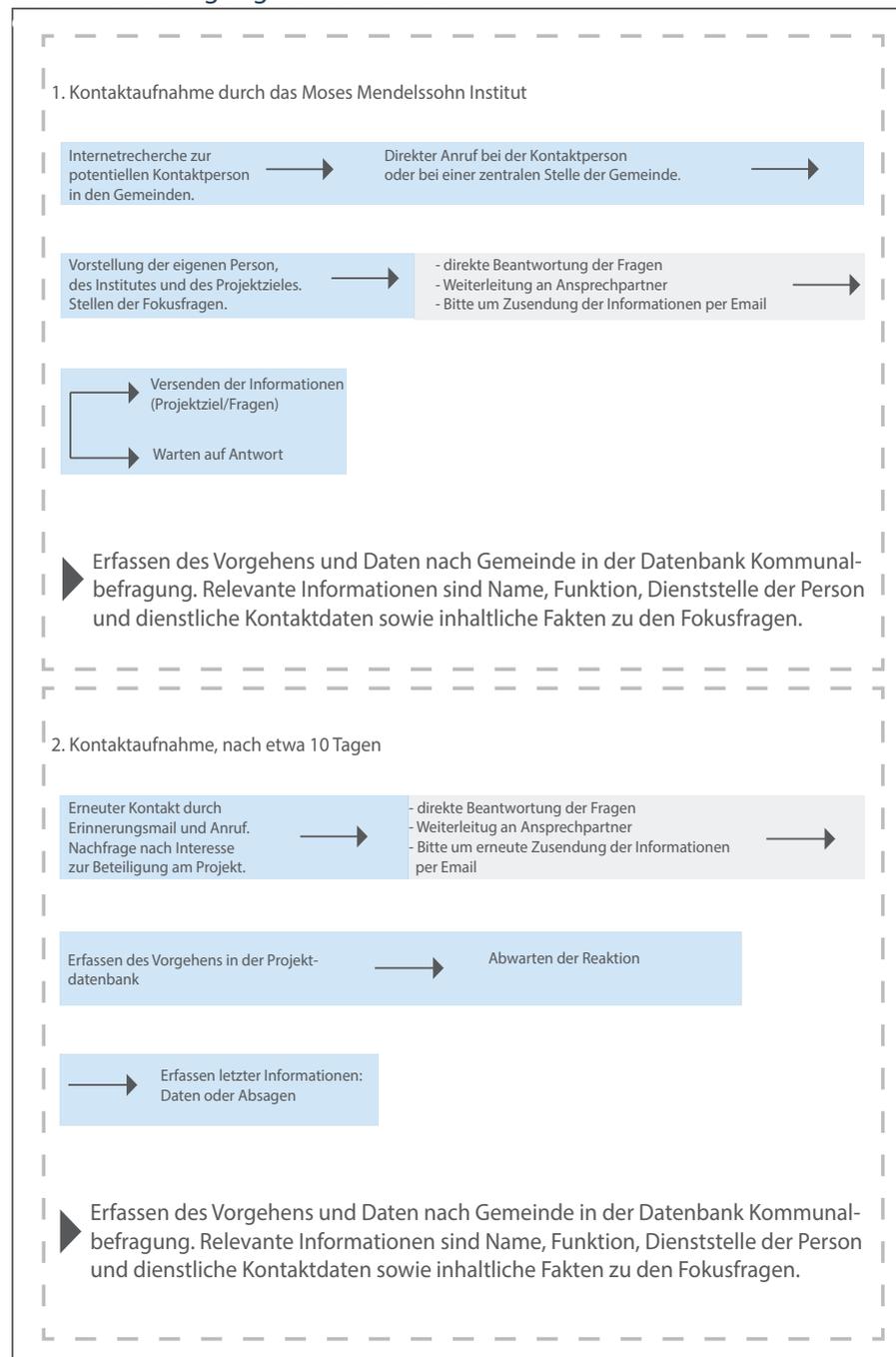
Um einen ersten Überblick zu erhalten, wurde durch das Moses Mendelssohn Institut eine Befragung konzipiert. Da nicht alle ungefähr 11.000 Städte und Gemeinden in Deutschland befragt werden konnten,

wurde eine Auswahl nach zwei Kriterien getroffen. Zum einen musste die Stadt oder Gemeinde eine Bevölkerung von mindestens 20.000 Personen (StaLa 2018e) haben, zum anderen ein positives kumuliertes Wanderungssaldo (StaLa 2018a) im Zeitraum 2011 bis 2015 aufweisen. Hierdurch wurden 696 Städte und Gemeinden identifiziert, in denen rund 59% der Bevölkerung Deutschlands leben. Zu der Auswahl zählen sowohl die Stadtstaaten als auch eher ländlich geprägte Gemeinden. Hierunter befanden sich vor allem rheinland-pfälzische, hessische und sachsen-anhaltische Verbands- beziehungsweise niedersächsische Samtgemeinden. Angelehnt an die siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR (2015) lagen 74% der ausgewählten Kommunen in Verdichtungsräumen, 15% in peripheren Räumen und 11% in Großstädten mit einer Bevölkerung über 100.000 Personen. Dies macht deutlich, dass höchst unterschiedliche Kommunen mit verschiedenen Verwaltungsstrukturen und Bedarfslagen ausgewählt wurden. Zudem ist angesichts der regionalen Verteilung ebenfalls davon auszugehen, dass auch Städte und Gemeinden berücksichtigt wurden, die realistisch betrachtet keinen oder nur einen sehr geringen Bedarf an zusätzlichen preisgebundenen Wohnungen haben.

Hypothetisch wurde damit gerechnet, dass Kommunen mit einem mutmaßlich größeren Bedarf ein höheres Interesse haben müssten, über das Thema geförderter Wohnungsbau transparent zu kommunizieren, um möglicherweise ein weites Netzwerk zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen auszubauen. Dafür ist zuerst eine möglichst unkomplizierte Erreichbarkeit der zuständigen Stelle erforderlich. Diese sollte dann auf ein Datenmaterial zurückgreifen können, welches die öffentlich vertretene Einschätzung der Verwaltung nachvollziehbar belegt. Auf Grundlage dieser Annahme wurde die Befragung konzipiert. Zunächst wurde eine Internetrecherche durchgeführt, um die zuständigen Stellen in den Kommunen zu ermitteln. Ergänzung fand diese Vorgehensweise, wenn erforderlich, durch eine telefonische Recherche.

Wenn die zuständige Stelle erreicht wurde, konnten in einem halbstandardisierten Verfahren relativ simple, jedoch thematisch grundlegende Fragen gestellt werden. Es war möglich, Antworten direkt am Telefon oder schriftlich zu geben. Üblicherweise, in ungefähr zwei von drei Fällen, wurde die Schriftform vorgezogen. Hierzu wurde ein Anschreiben sowie

Ablauf zur Befragung der Gemeinden



eine kurze Präsentation der Ausgangslage und des Untersuchungshintergrundes elektronisch verschickt. Eine Antwort sollte nach Einvernehmen innerhalb von zwei bis vier Wochen erfolgen.

Im Fokus standen dabei folgende Fragen aus den Themenfeldern Bestand, Bindungsauslauf, Zugänge und Bedarf:

- Wie hoch ist der aktuelle Bestand an geförderten Wohnungen?
- Bei wie vielen Wohnungen läuft die Preis- beziehungsweise Belegungsbindung im Zeitraum 2017-2020 aus?
- Wie viele Wohnungen kommen aktuell im Neubau hinzu oder befinden sich in konkreter Realisierung?
- Wie hoch wird der derzeitige und zukünftige Bedarf geschätzt?
- Wie verteilt sich der Bedarf auf unterschiedliche Wohnungsgrößen?

Die Antworten erfolgten in einer offenen Form, das heißt, dass in der Analyse überwiegend Freitextfelder ausgewertet wurden. Hierfür wurde eine eigene Datenbank erstellt. Die aktive Ansprache der Städte und Gemeinden fand im Zeitraum Mai bis Juli 2018 statt. Letzte Antworten konnten bis zum 17.9.2018 berücksichtigt werden. Insgesamt können die Reaktionen und Rücklaufquote als positiv beurteilt werden. Auf die telefonische und darauf folgende schriftliche Anfrage sowie die Erinnerungsschreiben meldeten sich 60,4% der Kommunen mit einer auf den Sachverhalt eingehenden Antwort zurück. Darunter befanden sich 291 Antworten und 130 Absagen. Elf Gemeinden konnten trotz intensiver Versuche telefonisch nicht erreicht werden. Die restlichen Kommunen meldeten sich trotz telefonischer sowie schriftlicher Erinnerungshinweise nicht zurück. Da für Nordrhein-Westfalen die zuständige Förderbank, die NRW.BANK Anstalt öffentlichen Rechts, auf Wunsch einiger Kommunen eine vollständige Liste zu Bestand, prognostizierten Bindungsauslauf, Neubewilligungen von geförderten Wohnungen sowie wohnungssuchender Haushalte zur Verfügung stellen konnte, liegt die Zahl der Städte und Gemeinden, von denen mindestens ein Themenpunkt beantwortet werden kann, bei 383 Kommunen beziehungsweise 55,0% der Gesamtauswahl. Nach Raumkategorien konnten neun von vierzehn Großstädten mit über 500.000 Einwohnern, 48 von 71 Großstädten bis 500.000 Einwohner, 296 von 517 Städten und Gemeinden in Verdichtungsräumen sowie 30 von 94 Kommunen in peripheren

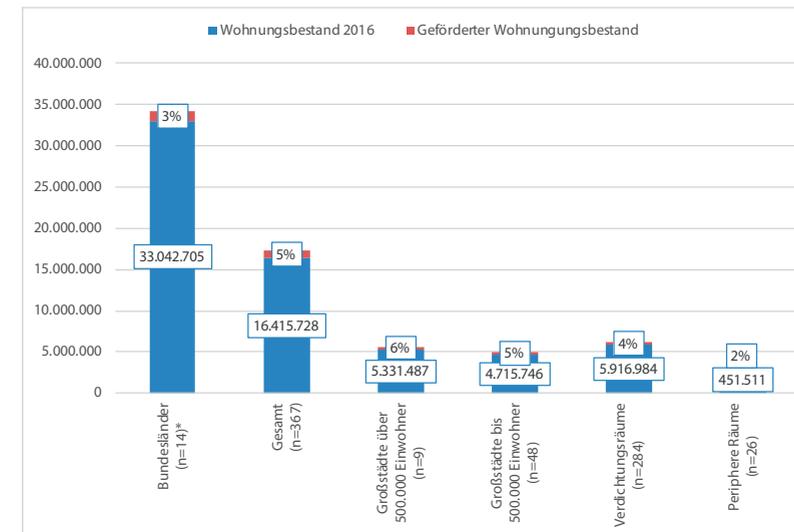
Räumen ausgewertet werden. Damit ist im Antwortverhalten ein leichtes Übergewicht der großen Städte im Vergleich zu den kleineren Gemeinden im ländlichen Raum festzustellen.

Neben der direkten Ansprache der Kommunen war nicht geplant, weitere Multiplikatoren, wie zum Beispiel kommunale Spitzenverbände, Ministerien oder Förderbanken, aktiv in das Untersuchungsdesign miteinzubeziehen. Neben der bereits erwähnten NRW.BANK meldeten sich jedoch eigeninitiativ der Deutsche Städtetag sowie die niedersächsische Förderbank (NBank). Gerade der Deutsche Städtetag konnte wohl in einigen Fällen geäußerte Vorbehalte einiger Kommunen ausräumen, welche ohne die Einschaltung eines Spitzenverbandes keine Aussagen treffen wollten.

Zum Bestand an geförderten Wohnungen konnten Werte von 367 Städten und Gemeinden ausgewertet werden. Dabei konnte nicht jede Kommune aktuelle Angaben machen, teilweise lagen die letzten internen Erhebungen schon einige Jahre zurück. Auch der Detaillierungsgrad der gelieferten Daten war höchst unterschiedlich. Einige Kommunen konnten lediglich Schätzwerte liefern, andere lieferten nach verschiedenen Förderwegen, wie zum Beispiel Mietwohnungen und Eigentumswohnungen, aufgeschlüsselte Informationen. 36 Kommunen gaben an, dass keine preisgebundenen Wohnungen vorhanden seien.

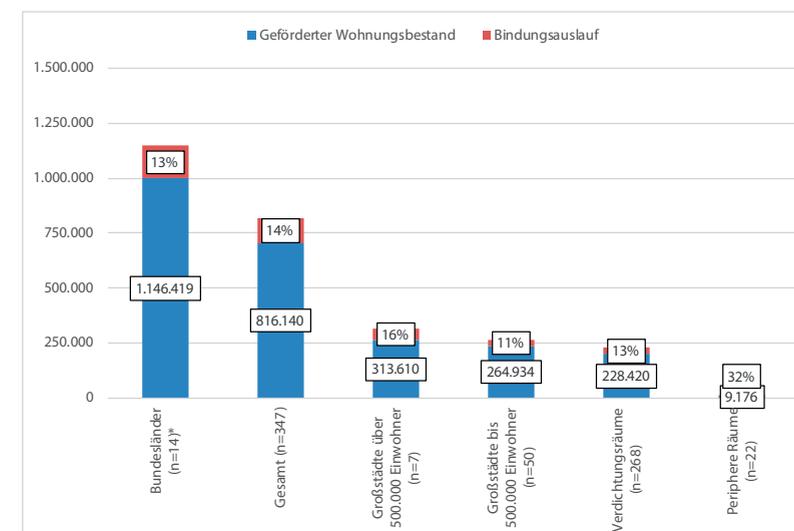
Aufgrund der großen Unterschiedlichkeit der Daten ist eine präzise Auswertung nicht möglich. Im Ergebnis wurden die genannten Summen und Schätzwerte gleichberechtigt zusammengefasst und in Relation zum jeweiligen Gesamtwohnungsbestand (StaLa 2018c) sowie der Raumkategorie zugeordnet. Insgesamt konnte festgestellt werden, dass der Anteil der geförderten Wohnungen in der Grundgesamtheit mit 5% erwartungsgemäß höher lag als in Relation zu den Bundesländern ermittelt. Vereinfacht lässt sich folgende Formel ableiten: Je bevölkerungsreicher eine Stadt beziehungsweise je höher die Raumkategorie der Stadt ist, desto höher der Anteil an geförderten Wohnungen. In Bezug auf die in der Bundestagsdrucksache genannten 1.146.419 geförderten Wohnungen konnte ohne die Angaben aus bayrischen und sächsischen Kommunen ein Bestand von 780.441 geförderten Wohnungen hergeleitet werden. Mit einer Quote von ungefähr 68% ist damit eine relativ hohe Rücklaufquote erreicht worden. Zum Bindungsauslauf lagen Angaben zu 355 Städten und Gemeinden vor.

Geförderter Wohnungsbestand in Relation zum Gesamtwohnungsbestand



Geförderter Wohnungsbestand aus im Rahmen der Befragung von Kommunen erhaltenen Daten, sofern Daten geliefert werden konnten; Datengrundlage: BBSR 2015; Bundestag 2017a, MMI 2018; StaLa 2018c;

Bindungsauslauf in Relation zum Bestand an geförderten Wohnungen



Geförderter Wohnungsbestand und Bindungsauslauf aus im Rahmen der Befragung von Kommunen erhaltenen Daten, sofern zu beiden Themen Daten geliefert werden konnten; Datengrundlage: Bundestag 2017a, MMI 2018

Rund 15% gaben an, dass bis 2020 keine Wohnungen aus der Bindung fallen würden. Teilweise wurde dies damit begründet, dass kein Bestand vorhanden wäre oder dass Bindungsausläufe zu einem deutlich späteren Zeitpunkt zu erwarten sind. Der ermittelte Bindungsauslauf zwischen 2017 und 2020 liegt bei den 335 Kommunen, welche hierzu belastbare Angaben machten, bei 120.358 Wohnungen. Dies entspricht rund 15% des dort vorhandenen Bestandes an preisgebundenen Wohnungen. Je nach Bundesland schwankt dieser Wert zwischen 8,6% (Kommunen in Rheinland-Pfalz) und 60,7% (Kommunen in Brandenburg). Zu den Neubauaktivitäten konnten Angaben von 272 Kommunen ausgewertet werden. 123 Städte und Gemeinden gaben an, dass derzeit keine Wohnungen in der konkreten Planung befindlich oder kürzlich fertiggestellt worden seien. Laut den Aussagen der anderen Kommunen werden kurzfristig insgesamt etwa 92.000 Wohneinheiten neu entstehen beziehungsweise sind gerade neu entstanden. Gemessen am Bestand von 254 Städten und Gemeinden, zu denen auch die Bestandsdaten vorlagen, sind dies 14%. Unter Berücksichtigung der Kommunen mit Angaben zum Bindungsauslauf (n=335) reicht zumindest der Neubau in diesen Kommunen nicht, um den Status quo zu erhalten. Hierfür wären dann Fördermaßnahmen im Bereich

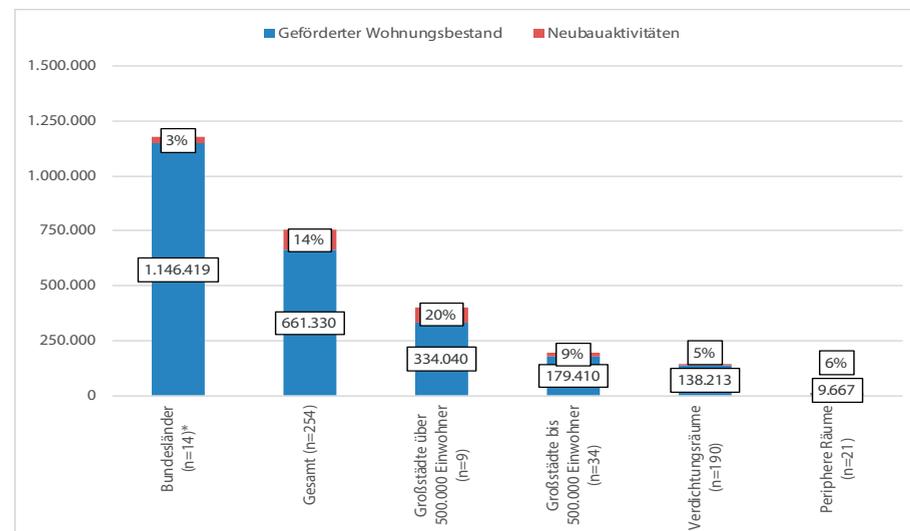
Modernisierung oder anderweitiger Erwerb von Belegungsbindungen erforderlich, die in diesem Untersuchungsrahmen nicht explizit abgefragt wurden.

Bei der Auskunft über die Bedarfseinschätzung hielten sich viele Städte und Gemeinden zurück oder machten höchst unterschiedliche Angaben. So nannten einige Kommunen die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte oder die Anzahl der ausgefertigten, gültigen Wohnberechtigungsscheine. Andere nannten Wartelisten bei kommunalen Wohnungsgesellschaften, lieferten grobe Schätzwerte oder beließen es bei pauschalen Antworten unter dem Motto „der Bedarf ist hoch“. Eine fundierte Bedarfsanalyse unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedarfsgruppen wurde bis auf eine Ausnahme von keiner Kommune zur Verfügung gestellt. Lediglich einige niedersächsische Städte verwiesen auf Wohnraumversorgungskonzepte, welche aber in Bearbeitung oder nicht öffentlich seien.

Da in der Regel die Bedarfe nicht eindeutig bestimmt waren, konnte die letzte Frage nach den benötigten Wohnungsgrößen nur noch von einem kleinen Teil der beteiligten Kommunen beantwortet werden. Lediglich 38 Städte und Kommunen unterlegten ihre Bedarfseinschätzung mit einer Angabe zu den benötigten Wohnflächen. 44 Kommunen bestimmten stattdessen die Wohnungsgröße nach Anzahl der Räume. Jedoch ist gerade die Wohnungsgröße nach Fläche im geförderten Wohnungsbau eine wichtige Kennzahl, da die „angemessene“ Wohnfläche nach Haushaltsgröße begrenzt ist. So ist es einem Einpersonenhaushalt, welcher in eine geförderte Wohnung ziehen möchte, grundsätzlich nicht möglich, eine Wohnung mit mehr als 45m² beziehungsweise 50m² zu beziehen. Insofern können auch die Angaben von Kommunen zu den Haushaltsgliederungen der wohnungssuchenden Haushalte (n=184) berücksichtigt werden, um hieraus benötigte Wohnungsgrößen herzuleiten. Allerdings stellen Wohnungssuchende nur einen Teil der Personen dar, welche Bedarf und Anspruch an einer geförderte Wohnung hätten.

Unter Berücksichtigung der Kommunen mit Angaben zu den benötigten Wohnflächen sowie mit Hinweisen zu den Haushaltsstrukturen der genannten Bedarfspersonen, ergibt sich ein höherer Bedarf von über 76% im Bereich von Kleinwohnungen bis zu 60m² Fläche. Im Vergleich dazu sind

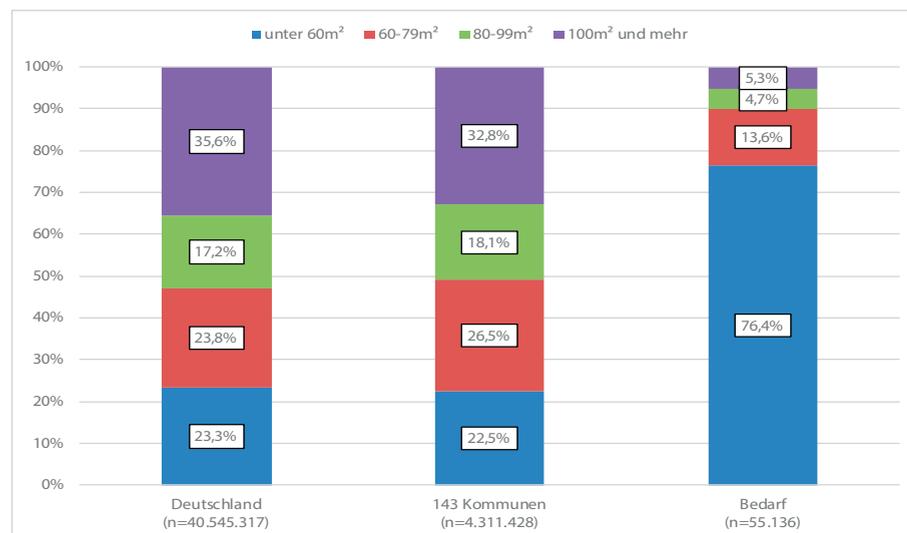
Neubau in Relation zum Bestand an geförderten Wohnungen



Geförderter Wohnungsbestand und Neubauaktivitäten aus im Rahmen der Befragung von Kommunen erhaltenen Daten, sofern zu beiden Themen Daten geliefert werden konnten; Datengrundlage: Bundestag 2017a, MMI 2018

solche Wohnungen, welche in der Regel geringere Wohnkosten aufweisen als größere Wohnungen, am Gesamtbestand aller Wohnungen mit rund 23% unterrepräsentiert (Zensus 2011). Aus diesem Grund müsste ein Förderschwerpunkt auf die Errichtung von Kleinwohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte gelegt werden. Dies sollte auch im Hinblick auf den demographischen Wandel erfolgen, welcher vermutlich eine steigende Nachfrage von Personen im Rentenalter nach budgetorientierten, barrierearmen Wohnungen bedeuten wird.

Wohnungsbestand und Bedarf an geförderten Wohnungen



Bedarf aus im Rahmen der Befragung von Kommunen erhaltenen Daten; Hochrechnung der Bedarfe per Gleichverteilung auf die Wohnungsgrößenhöchstwerte für die Kostenübernahme der Unterkunft für SGBII Bedarfsgemeinschaften; Mindestgröße 15m² pro Person im Haushalt; Datengrundlage: Zensus 2011; MMI 2018

Die Auswertung des erhobenen Datenmaterials ergibt vor allem durch eine Analyse der Metaebene einen Mehrwert. So ist die Frage, „wie“ die Kommunen mit der Anfrage umgegangen sind, für die flächendeckende Betrachtung aufschlussreicher als eine genaue Auswertung der gelieferten Zahlen. Hierfür wurde eine grobe Unterteilung der Kommunen vorgenommen, um festzustellen welche Städte und Gemeinden tendenziell ein höheres Interesse an dem Thema haben müssten. Diesbezüglich

wurde die Annahme getroffen, dass vor allem in Kommunen, in denen eine sogenannte „Mietpreisbremse“ und/oder eine Kappungsgrenze gilt, ein erhöhter Bedarf an geförderten Wohnungen bestehen müsste. Solche Kommunen, so die Hypothese, müssten einerseits eine gute Erreichbarkeit der zuständigen Stelle sowie ein transparentes Verwaltungshandeln gewährleisten, andererseits grundlegende Zahlen zum geförderten Wohnungsbau und der Bedarfsabschätzung vorliegen haben. Von den ausgewählten Kommunen hatten 45 eine Kappungsgrenze, zehn eine „Mietpreisbremse“ und 115 beide Maßnahmen eingeführt (BBSR 2017b, Stichtag: 31.12.2016). Die Rückmeldequote war jedoch kaum besser als bei den anderen Städte und Gemeinden. Zum Bedarf lieferten lediglich 53,9% der Kommunen eine Antwort. Dabei stellte sich heraus, dass nicht alle Kommunen, die eine „Mietpreisbremse“ und/oder Kappungsgrenze erlassen haben, ihren Bedarf an preisgebundenen Wohnungen als sehr hoch einschätzen.

Auch die geäußerten Vorbehalte und Absagegründe können einen Hinweis auf die aktuellen Schwierigkeiten geben, eine fundierte, überregionale Bedarfseinschätzung durchzuführen. Sicherlich wurden einige Gründe als mehr oder minder höfliche Vermeidungsstrategie vorgebracht. Dennoch kann festgestellt werden, dass ein Großteil der Befragten glaubhaft argumentierte. So waren häufige Antworten im Bereich der personellen Ressourcen anzusiedeln, wie zum Beispiel allgemeine Überlastung, mehrwöchige Urlaube, langfristige Erkrankungen oder Nichtbesetzung von Stellen. Eine weitere Argumentationslinie lag im Zurückweisen von Zuständigkeiten beziehungsweise dem Verweis auf höhere Stellen wie dem Landkreis oder der Landesverwaltung begründet. Diese Stellen verwiesen im Regelfall jedoch wieder zurück an die Kommunen. Insbesondere in Hamburg sowie in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen wurde in einigen Fällen mitgeteilt, dass die Informationen nur bei den jeweiligen Förderbanken zu erhalten seien. Im Falle der NRW.BANK wurde die Analyse tatsächlich durch die Bereitstellung von Daten sehr kompetent unterstützt. Allerdings sollte eine Anstalt öffentlichen Rechts nicht als vollständiger Ersatz für eine kommunale Datenerhebung und Bedarfsplanung fungieren. Mögliche Interessenskonflikte werden auch in dem Verweis auf kommunale Wohnungsbaugesellschaften gesehen, wie dies von einigen Kommunen getätigt wurde. Diese gaben an, dass Fragen zum Wohnungsmarkt exklusiv von diesen Unternehmen bearbeitet würden.

Im Umkehrschluss könnte dies bedeuten, dass aufgrund unternehmenseigener Interessen die obligatorische Bedarfsermittlung beeinflusst werden könnte und die relevanten Informationen unter Umständen nicht transparent gemacht werden.

Eine weitere Begründung für Vorbehalte gegen eine Unterstützung der vorliegenden Analyse waren in einigen Fällen datenschutzrechtliche Bedenken. Dies mag sicherlich auch mit der im Erhebungszeitraum stattfindenden öffentlichen Diskussion über die Datenschutzgrundverordnung (DSVGO) zusammenhängen. In einem Einzelfall ging die Forderung sogar soweit, eine öffentliche Amtsanschrift sofort zu löschen. Da es sich bei den angefragten Informationen um keine personenbezogenen Daten handelt, wird die Unsicherheit bei einigen Stellen bezüglich datenschutzrechtlicher Belange mit gewissem Unbehagen gesehen. Der wichtige Schutz von Personendaten darf nicht als Vorwand benutzt werden, um Transparenz und Teilhabe an politischen Entscheidungsprozessen zu erschweren. Die meisten Kommunen verhielten sich jedoch sehr kooperativ, auch wenn sie unter Umständen nicht weiterhelfen konnten. Die telefonische Befragung sowie die offen gehaltenen Fragen gaben die Möglichkeit, noch weitere Informationen oder Aussagen zum geförderten Wohnungsbau zu erhalten. Einige Städte schickten zum Beispiel sehr detaillierte Schilderungen zur lokalen Situation. Im Folgenden sollen fünf Beispiele genannt werden:

1) Größere Stadt in einer Metropolregion in Süddeutschland

Angesichts des geringen Angebotes seien die Kaltmieten mittlerweile teilweise auf über 16 €/m² gestiegen. Aus ihrer Sicht müssten der Bund und das Land mehr Unterstützung leisten. Wichtig sei es mehr Aufmerksamkeit auf das Wohnungsthema zu lenken und Lösungsvorschläge gesamtgesellschaftlich zu erörtern.

2) Mittlere Stadt im Ruhrgebiet

Allein der Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen würde die Situation für bestimmte Personengruppen nicht entschärfen. So lägen die Bewilligungsmieten der Neubauten bereits oberhalb des Satzes, welches die Jobcenter/Sozialämter als angemessen anerkennen würden. Damit würden tatsächlich immer weniger geförderte Wohnungen für die Gruppen mit dem dringendsten Bedarf zur Verfügung stehen.

3) Großstadt in Ostdeutschland

Die Wohnsituation stelle sich anders dar als in vielen stark wachsenden westdeutschen Großstädten. Der Bedarf an gefördertem Wohnraum lasse sich nicht rein quantitativ beschreiben, sondern hänge von der städtischen Differenzierung ab. Ein großes Problem sei soziale Segregation. Während in den meist peripher gelegenen Großwohnsiedlungen ein überdurchschnittlicher Leerstand zu verzeichnen sowie ausreichend Wohnraum für Transferleistungsbeziehende und andere Haushalte mit niedrigem Einkommen zu verzeichnen seien, würde es in den attraktiven innerstädtischen Lagen an preisgünstigem Wohnraum fehlen. Ziele einer Wohnbauförderung müssten daher sein, durch Altbaumodernisierung und Neubau in den innerstädtischen Lagen preisgebundene Wohnungen zu schaffen. In den Großwohnsiedlungen sollte eine Diversifizierung des Wohnungsangebotes erfolgen. Neubauvorhaben sollten insbesondere gefördert werden, um anspruchsberechtigte Haushalte mit mittlerem Einkommen anzusprechen.

4) Mittlere Stadt in Norddeutschland

Die Stadt bekommt von der landeseigenen Förderbank verschiedene Basisdaten geliefert, wie beispielsweise eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose. Die Prognosen der Förderbank sind für diese Stadt negativer als andere Quellen aussagen. Ein weiterer Kritikpunkt ist, dass das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises nicht mit der kreiszugehörigen Stadt abgestimmt wurde. Entgegen der Einschätzung der Förderbank wird von einem deutlich höheren Neubaubedarf ausgegangen.

5) Universitätsstadt in Hessen

Die Planungen der Stadt beruhen auf einem Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahre 2015. Obwohl die Zielzahlen für 2020 im freifinanzierten Segment bereits erreicht wurden, sei eine „spürbare Entspannung“ auf dem Wohnungsmarkt nicht zu erwarten, da die Nachfrage stark angestiegen sei. Im geförderten Segment konnte bereits die Hälfte der bis 2020 als notwendig erachteten Wohnungen errichtet werden oder befindet sich im Bau. Etwa 16% der Wohnungen wurden durch eine Quotenregelung bei privaten Bauvorhaben erreicht. Benötigt werden geförderte Wohnungen in allen Größenklassen. Ein Schwerpunkt ist jedoch bei kleinen Wohnungen bis 45m² beziehungsweise unter 60m² auszumachen.

Größere Wohnheiten, zum Teil mit einer Wohnfläche von bis zu 150m² werden insbesondere für gemeinschaftliche Wohnformen gebraucht. Unterstützt werden explizit Neubauprojekte, welche eine Mischung der Wohnungsgrößen im Objekt gewährleisten. Auch die Mischung verschiedener Wohnungsarten -zum Beispiel von geförderten Wohnungen, freifinanzierten Mietwohnungen und selbstgenutzten Eigentumswohnungen- wird begrüßt.

Ergebnis und Empfehlung

Ergebnis und Empfehlung

Gerade in den wirtschaftsstarke Großstädten und Ballungsräumen mangelt es an Wohnraum, welcher an das Budget sowie die Größe von Haushalten im niedrigen und mittleren Einkommensbereich angepasst ist. In den letzten Jahren haben sich die Immobilienpreise in den meisten Regionen stärker entwickelt als die allgemeine Teuerungsrate und Durchschnittseinkommen. Hinzu kommt die Veränderung der Haushaltsstrukturen beziehungsweise der anhaltende Trend zur Singularisierung, welcher dazu führt, dass tendenziell mehr kleinere Wohneinheiten benötigt werden. Verschärft wird diese Situation durch die demographisch bedingte Nachfragesteigerung von barrierearmen Wohnungen.

Der Bestand an preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnungen hat sich in den letzten Jahren deutlich reduziert. 2003 gab es noch mindestens 2,1 Millionen geförderte Wohnungen (ohne Baden-Württemberg, Saarland, Sachsen); 2015 hatte sich der Bestand um fast eine Million Wohnungen (ohne Bayern, Sachsen) reduziert. Allein zwischen 2017 und 2020 sollen weitere rund 148.000 Wohnungen (ohne Baden-Württemberg, Niedersachsen, Saarland, Sachsen) aus der Preisbindung fallen. Da die Anzahl der Zugänge geringer ist, droht ein weiterer Rückgang. Dabei liegt der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtbestand schon deutlich unter dem Niveau früherer Jahrzehnte.

Die Bundesregierung möchte im Rahmen einer „Wohnungsoffensive“ verschiedene Maßnahmen initiieren, um die Schaffung von Wohnraum im niedrigen und mittleren Preissegment zu stärken. Hierzu gehört auch eine Grundgesetzänderung, welche es dem Bund wieder erlauben wird, direkten Einfluss auf die Wohnbauförderung zu nehmen. Auch die Bundesländer bis hin zu den Kommunen sind gefordert, angepasste Förderinstrumente durch Kombination mit bestehenden Fördermaßnahmen zu entwickeln. Angesichts der vielerorts gravierenden Schwierigkeiten in der Wohnraumversorgung ist damit zu rechnen, dass das Thema eine eher wachsende Relevanz erfahren wird.

Angesichts begrenzter Fördermittel ist besonders auf einen effizienten Mitteleinsatz zu achten. Hierzu gehören eine fundierte Ermittlung der Bedarfe sowie eine laufende Erfolgskontrolle der durchgeführten

Maßnahmen. Aufgrund der gesamtgesellschaftlichen Relevanz ist dabei auf eine explizite Transparenz zu achten, einerseits was das Verwaltungshandeln anbelangt, andererseits um Netzwerke aus unterschiedlichen öffentlichen und nichtöffentlichen Akteuren zu bilden. Hierzu gehört auch eine politische Auseinandersetzung, ob und auf welche Weise privates Kapital bei der Bestandserweiterung preisgebundener Wohnungen eine Rolle spielen soll.

Die Übertragung der alleinigen Zuständigkeit für den preis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau auf die Ebene der Bundesländer und Kommunen hat dazu geführt, dass es mittlerweile eine sehr stark ausdifferenzierte Förderlandschaft gibt. Dies ermöglicht es zwar lokal oder regional angepasste Förderschwerpunkte festzulegen, erschwert aber eine systematische Vergleichbarkeit zum Beispiel von Dringlichkeit und Wirksamkeit einzelner Maßnahmen. Wenn Bundesmittel nach der geplanten Grundgesetzänderung verstetigt werden sollen, ist es angeraten einige bundeseinheitliche Rahmenvorgaben zur Feststellung der zweckmäßigen Mittelverwendung zu definieren.

Aktuell obliegt den Kommunen in eigener Verantwortung den Wohnungsbedarf abzuschätzen und daraus ein entsprechendes Verwaltungshandeln abzuleiten. Die Befragung hat gezeigt, dass es derzeit bundesweit an einheitlich erhobenen Daten zum Bestand, zu Bindungsausläufen beziehungsweise -zugängen sowie zum Bedarf fehlt. Ohne diese Grundlage lässt sich jedoch keine fundierte Bedarfsanalyse oder Erfolgskontrolle durchführen, welche außerhalb der kommunalen Grenzen vergleichbar wäre. Erschwerend kommt hinzu, dass die vorhandenen Datenbestände einen höchst unterschiedlichen Detaillierungsgrad aufweisen, wenn sie überhaupt erhoben oder aufbereitet worden sind. Es fehlt an einer standardisierten Erhebung und Aufbereitung der Daten. Dies haben zwar in einigen Bundesländern die jeweiligen Förderbanken unternommen, ein solches Vorgehen kann jedoch eine amtliche Auswertung und Bereitstellung der Grunddaten beispielsweise durch die Statistischen Ämter oder einem Ministerium nicht ersetzen.

Manche Kommunen sehen sich derzeit nur eingeschränkt in der Lage, den Herausforderungen bei der Bedarfsermittlung und Problemlösung zu stellen. Die Handlungskompetenz kann durch fehlende Eigenmittel und Grundstücke ebenso eingeschränkt werden, wie durch mangelnde personelle Ressourcen. Hier brauchen insbesondere kleinere Kommunen mehr Unterstützung, ohne dabei die Verantwortlichkeit abgeben zu müssen.

Zur notwendigen Bedarfsabschätzung gehört auch eine genaue Definition der unterschiedlichen Bedarfsgruppen beziehungsweise Förderziele. Aktuell sind viele Förderprogramme so ausgelegt, dass in der erweiterten Förderung auch Personen mit einem Durchschnittseinkommen eine preisgebundene Wohnung beziehen können. Laut Schätzungen wären, zumindest in den wirtschaftsstärksten Großstädten, mehr als die Hälfte der Haushalte anspruchsberechtigt für eine geförderte Wohnung. Der wissenschaftliche Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi 2018) hat im Juli 2018 in seinem nicht unumstrittenen Gutachten kritisiert, dass so lange ein Missverhältnis zwischen Bestand an geförderten Wohnungen und Wohnberechtigten besteht, „letztlich die Vermieter“ (S. 13) darüber entscheiden würden, wer die Sozialleistung in Form eines subventionierten Mietzinses erhalten würde. Aufgrund eines geringeren Mietausfallrisikos wären die Vermieter geneigt eher Haushalte mit einem höheren Einkommen zu berücksichtigen, als die wohnberechtigten Personen im niedrigsten Einkommensbereich. Da die Fördermittel begrenzt sind, sollte das Hauptaugenmerk jedoch vor allem auf die Gruppe mit den dringendsten Bedarfen fokussiert und das Thema potentieller Fehlbelegungen konsequent angegangen werden.

Tatsächlich identifizierten die meisten Kommunen vor allem die Gruppe der wohnungssuchenden Haushalte als Bedarf. Eine Auswertung nach Haushaltsstrukturen zeigt, dass vor allem der Anteil von Einpersonenhaushalten mit durchschnittlich 41,1% (DeStatis 2018 Tab. a) an den Haushalten recht groß ist. Je nach Fördermaßnahme wird für Einpersonenhaushalte eine Wohnfläche bis 45m² beziehungsweise 50m² als „angemessen“ anerkannt. Da solche Kleinwohnungen nur einen geringen Anteil von bundesweit 12,4% (Zensus 2011) am Wohnungsbestand ausmachen, ist vor allem die Erweiterung des Bestandes an geförderten Wohneinheiten für Einpersonenhaushalte eine Kernaufgabe. Für spezielle Gruppen, wie

zum Beispiel Studierende, Auszubildende oder alleinstehende Personen im Rentenalter, können neben Kleinwohnungen auch Zimmer in Wohngemeinschaften oder Wohnheimen eine geeignete Lösung sein. Im Kontext des demographischen Wandels sowie der Rentenentwicklung bei Personen mit uneinheitlichen Erwerbsbiographien, wird insbesondere im Kleinwohnungssegment sowie bei Wohnkonzepten für Alleinstehende eine wachsende Nachfrage erwartet. Daher ist bei der Förderung eine stärkere Beachtung der jeweiligen Wohnungsgröße erforderlich, denn Wohneinheit ist für Menschen mit einer Begrenzungsvorgabe der Wohnfläche und Kaltmiethöhe nicht gleich Wohneinheit.

In manchen Fällen ist das Image des geförderten Wohnens beziehungsweise der Bewohnerklientel nicht optimal. Kommunen könnten die Meinung vertreten, dass durch eine Bestandserweiterung weitere Anspruchsberechtigte angezogen werden, die auf weitere durch kommunale Mittel kofinanzierte Leistungen angewiesen sind. Dies würde direkten Einfluss auf das Engagement haben, derartige Wohnungen zu schaffen. Das gleiche gilt für Kommunen, welche der Überzeugung sind, dass aufgrund einer perspektivisch schrumpfenden Einwohnerzahl gleichzeitig ein Wohnungsüberhang entstehen würde. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es auch in bevölkerungsmäßig schrumpfenden Gebieten zukünftig beispielsweise an barrierearmen und dennoch budgetorientierten Wohnungen fehlen kann. Um derartige Fehleinschätzungen zu vermeiden, ist eine flächendeckende vergleichende Analyse erforderlich. Nur durch die gemeinsame Anstrengung von Bund, Ländern, Kommunen sowie weiterer öffentlicher und nichtöffentlicher Akteure kann eine Bedarfsdeckung erzielt werden. Hierzu sollten die jeweiligen Kompetenzen gebündelt und optimal zum Einsatz kommen.

Quellen

Quellen

- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2018): Übersicht über die Wohnraumförderung in Bayern. https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/wohnen/iic1_uebersicht_wohnraumfoerderung.pdf (Aufruf: 31.08.2018)
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2017a): BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung. Angebotsmieten Wohnungen 2016. Bonn
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2017b): Mietpreisbremse und Kappungsgrenze: Wie die Regelungen in den Ländern umgesetzt werden. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/RahmenbedInstrumente/ProjekteFachbeitraege/mietpreisbremse/start-node.html> (Aufruf 27.08.2018)
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): Siedlungsstrukturelle Kreistypen. Bonn
- Berlin.de (2018): Wohnungsneubauförderung. www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung (Aufruf: 30.08.2018)
- BKG - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2017): Verwaltungsgebiete 1 : 250 000 (VG250). Frankfurt am Main
- BMUB - Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2017): Mietenstufen 2016. Berlin
- BMWi - Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2018a): Soziale Wohnungspolitik. Berlin
- BMWi - Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2018b): Wohnungsbauförderung - Mietraumförderung. www.foerderdatenbank.de (Aufruf 31.08.2018)
- BMWi - Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2018c): Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen. www.foerderdatenbank.de (Aufruf 03.09.2018)
- BSU - Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2007): Mietenpiegel 2007 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO. Hamburg
- BSW - Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2015): Mietenpiegel 2015 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO. Hamburg
- BSW - Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2018): Höhere Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau. www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/11407220/2018-07-24-bsw-hoehere-einkommensgrenzen-im-sozialen-wohnungsbau/ (Aufruf 25.09.2018)
- Bundesregierung (2018a): Solidarpakt II. www.bundesregierung.de/Content/DE/StatischeSeiten/Breg/Deutsche_Einheit/Artikel/Solidarpakt.html (Aufruf: 18.09.2018)
- Bundesregierung (2018b): Ein neuer Aufbruch für Europa, Eine neue Dynamik für Deutschland, Ein neuer Zusammenhalt für unser Land. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD. Berlin
- Bundesregierung (2005): Gemeinsam für Deutschland. Mit Mut und Menschlichkeit. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD. Berlin
- Bundesagentur für Arbeit (2018): Statistik der Bundesagentur für Arbeit. <https://statistik.arbeitsagentur.de/>:
 - a) Personen in Bedarfsgemeinschaften
 - b) Bruttoarbeitsentgelt
- Bundestag - Deutscher Bundestag (2018a): Drucksache 19/2316: Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Daniela Wagner, Dr. Tobias Lindner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Bezahlbar Wohnen und Bauen in Deutschland.
- Bundestag - Deutscher Bundestag (2018b): Drucksache 19/3500: Unterrichtung durch die Bundesregierung, Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2017.
- Bundestag - Deutscher Bundestag (2017a): Drucksache 18/11403: Antwort der Bundesregierung auf die Große Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Herbert Behrens, Karin Binder, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE, Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Entwicklung, Bestand, Perspektive, 8.3.2017.
- Bundestag - Deutscher Bundestag (2017b): Drucksache 18/13054: Unterrichtung durch die Bundesregierung, Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2016.

- DeStatis - Statistisches Bundesamt (2018): GENESIS-Online Datenbank. www-genesis.destatis.de/genesis/online:
 - a) Tabelle 12211-0102 Privathaushalte: Deutschland, Jahre, Größe
 - b) Tabelle 12421-0100 Vorausberechnete Privathaushalte
 - c) Tabelle 12211-0114 Privathaushalte: Bundesländer, Jahre, Größe
 - d) Tabelle 22311-0013 Haushalte mit Wohngeld: Bundesländer, Stichtag, Wohngeldart, Größe
 - e) Tabelle 12411-0010 Bevölkerung: Bundesländer, Stichtag
 - f) Tabelle 12211-0202 Bevölkerung in Privathaushalten: Deutschland, Jahre, Haushaltsgröße, Geschlecht, Altersgruppen
- DeStatis - Statistisches Bundesamt (2017). Fachserie 5 Reihe 3. Bestand an Wohnungen (Flächenverbrauch).
- Dienstleistungsportal Mecklenburg-Vorpommern (2018): Wohnberechtigungsschein. www.service.m-v.de/?pstGroupID=9574041&areald=9936141&pstID=9577422&r=detail&customer=dlp (Aufruf: 25.09.2018)
- Finanzministerium Rheinland-Pfalz (2018): Landeswohnraumförderungsgesetz vom 22. November 2013. www.fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen_und_Wohnen/Landeswohnraumfoerderungsgesetz/Landeswohnraumfoerderungsgesetz_LWoFG_01.pdf (Aufruf: 25.09.2018)
- Freie Hansestadt Bremen (2018): Verordnung über Abweichungen von den Einkommensgrenzen des §9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung und des sozialen Wohnungsbaus. www.transparenz.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen2014_tp.c.72259.de&template=20_gp_ifg_meta_detail_d (Aufruf 25.09.2018)
- Gutachterausschuss FHH - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg (2017): Immobilienmarktbericht 2017. Hamburg
- Hamburgische Investitions- und Förderbank (2018) Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg. Hamburg
- Holm et al. (2018): Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße. Düsseldorf
- Investitionsbank Brandenburg (2018): Mietwohnungsbau-Neubau. www.ilb.de/de/wohnungsbau/darlehen/mietwohnungsbau-neubau/ (Aufruf: 31.08.2018)
- Investitions- und Förderbank Niedersachsen (2017): Mietwohnungen und Ersatzbaumaßnahmen. www.nbank.de/Unternehmen/Wohnwirtschaft/Mietwohnungen-und-Ersatzbauma%C3%9Fnahmen/index.jsp (Aufruf: 31.08.2018)
- Investitionsbank Schleswig-Holstein (2018): Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein. www.ib-sh.de/fileadmin/user_upload/downloads/Immobilien/Soziale_Wohnraumfoerderung/Arbeitshilfe_fuer_Kommunen_und_Investoren.pdf (Aufruf 25.09.2018)
- IT.NRW (2017): Landesdatenbank NRW. <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/>
 - a) Tab. 31231-05ir Wohngebäude- und Wohnungsbestand
 - b) Tab. 12491-01ir Bevölkerungsstand und -bewegung (ab 1962)
- Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern (2017): Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen. www.lfi-mv.de/exports/sites/lfi/foerderungen/wohnungsbau-sozial/download/richtlinie-wohnungsbau-sozial-stand-februar-2017.pdf
- Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz (2018): Soziale Wohnraumförderung. www.fm.rlp.de/themen/bauen-und-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/ (Aufruf: 31.08.2018)
- Ministerium der Justiz Saarland (2018): Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung. www.sl.juris.de/cgi-bin/landesrecht.py?d=http://sl.juris.de/sl/gesamt/WoFGEinkGrV_SL_2012.htm (Aufruf 25.09.2018)
- Ministerium für Wirtschafts, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (2017): Soziale Mietwohnraumförderung. www.wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/wohnungsbau/wohnraumfoerderung/mietwohnraumfoerderung/ Aufruf: 25.07.2018)
- MMI - Moses Mendelssohn Institut GmbH (2018): Datenbank Kommunalbefragung. Hamburg

- Land Sachsen-Anhalt (2018): Wohnberechtigungsschein. www.buerger.sachsen-anhalt.de/detail?pstId=183733 (Aufruf 25.09.2018)
- L-Bank (2018): Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen. www.l-bank.de/lbank/inhalt/nav/foerderungen-und-finanzierungen/wohnraumfoerderung/fachliche-hintergrundinformationen/einkommensgrenzen.xml?ceid=100580 (Aufruf 25.09.2018)
- NBank (2012): Einkommensgrenzen Übersicht „Entsprechendes Bruttoeinkommen“. www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Arbeitshilfen-Merkbl%C3%A4tter/Merkbl%C3%A4tter-Allgemein/Einkommens%C3%BCbersicht-nach-%C2%A73-Abs.-2-NWoFG.pdf (Aufruf 25.09.2018)
- NRW.Bank (2018a): Mietwohnraumförderung-Neubau. www.nrwbank.de/de/foerderlotse-produkte/Mietwohnraumfoerderung-Neubau/15346/nrwbankproduktdetail.html (Aufruf: 31.08.2018)
- NRW.Bank (2018b): Einkommensgrenzen in der sozialen Wohnraumförderung. www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/einkommensgrenzen-der-sozialen-wohnraumfoerderung.html (Aufruf 25.09.2018)
- NRW.Bank (2014): Soziale Wohnraumförderung 2013. Statistischer Bericht Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf
- Sächsische Staatskanzlei (2018): Sächsische Einkommensgrenzen-Verordnung. www.revosax.sachsen.de/vorschrift/17770-Saechsische-Einkommensgrenzen-Verordnung#p1 (Aufruf 25.09.2018)
- Saarländische Investitionskreditbank AG (2017): Saarländische Wohnraumförderung - Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum. www.sikb.de/steckbrief_wrf_modernisierung (Aufruf: 31.08.2018)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2018): Berliner Mietfibel Wohnberechtigungsschein. www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_wbs.shtml (Aufruf 25.09.2018)
- Serviceportal Thüringen (2018): Thüringer Wohnraumförderungsgesetz vom 31. Januar 2013. www.landesrecht.thueringen.de/jportal/?quelle=jlink&query=WoFG+TH&psml=bsthueprod.psml&max=true&aiz=true#jlr-WoFGTHpP10 (Aufurf 25.09.2018)
- Stadt Köln (2017): Statistisches Jahrbuch Köln 2017. Köln
- Stadt München (2018): Statistisches Taschenbuch. Jahreszahlen 2016. München
- Stadt Nürnberg (2018): Bayerisches Wohnungsbauprogramm. www.nuernberg.de/imperia/md/wohnen/dokumente/broschuere_mw_mai_2018.pdf (aufruf 25.09.2018)
- Stadtplanungsamt Frankfurt am Main (2017): Wohnungsbauförderung. www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=10678&psid=d (Aufruf 25.09.2018)
- Stadt Potsdam (2018): Wohnberechtigungsschein. www.vv.potsdam.de/vv/produkte/17301010000007866.php (Aufruf 25.09.2018)
- StaLa - Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2018): Regionaldatenbank Deutschland. www.regionalstatistik.de/genesis/online/logon/:
 - a) Tab. 12711-01-03-4 Zu- und Fortzüge nach Geschlecht und Altersgruppen (über Gemeindegrenzen) - Jahressumme - regionale Tiefe: Kreise und krfr. Städte
 - b) Tab. 12411-01-01-4 Bevölkerungsstand: Bevölkerung nach Geschlecht - Stichtag 31.12. - regionale Tiefe: Kreise und krfr. Städte
 - c) Tab. 31231-02-01-4 Wohngebäude- und Wohnungsbestand - Stichtag 31.12. - regionale Tiefe: Kreise und krfr. Städte
 - d) Tab. 31231-01-02-4 Wohngebäude- und Wohnungsbestand - Stichtag 31.12. - regionale Tiefe: Kreise und krfr. Städte (bis 2010)
 - e) Tab. 12411-01-01-5 Bevölkerungsstand: Bevölkerung nach Geschlecht - Stichtag 31.12. - regionale Tiefe: Gemeinden, Samt-/Verbandsgemeinden
- Zensus 2011 (2011): Wohnungen nach Wohnfläche

Moses Mendelssohn Institut GmbH

Moses Mendelssohn Institut

Das Moses Mendelssohn Institut (MMI) ist an den Standorten Berlin und Hamburg in der Immobilienforschung aktiv. Ein Schwerpunkt liegt hierbei auf der Untersuchung möglicher Auswirkungen des gesellschaftlichen Wandels auf verschiedene Immobilienmärkte aus den Bereichen Wohnungswirtschaft sowie gewerblicher Beherbergungskonzepte, vornehmlich in Deutschland und Österreich.

In den letzten Jahren wurde durch das Moses Mendelssohn Institut eine Vielzahl von Markt- und Standortanalysen zu unterschiedlichen Wohnkonzepten erstellt. Diese umfassen unter anderem das möblierte Wohnen, Kleinwohnungen, Studentisches Wohnen, Temporäres Wohnen oder Wohnen im Alter. Seit 2017 liegt ein weiterer Fokus auf dem Thema Wohnbauförderung und preisgebundenes Wohnen.

Als Auftraggeber des Institutes fungieren öffentliche Stellen ebenso wie Immobilienunternehmen, Investoren und Finanzinstitute, aber auch Stiftungen und Verbände. Aus diesem Grund ist das Moses Mendelssohn Institut in der Rechtsform einer GmbH organisiert. Sämtliche Geschäftsanteile liegen jedoch bei der renommierten Moses Mendelssohn Stiftung, deren Vorsitzender Prof. Dr. Julius H. Schoeps gleichzeitig den wissenschaftlichen Beirat des MMI anführt. Diese Struktur ermöglicht es, Projekte lediglich kostendeckend oder eigenmittelfinanziert zu kalkulieren.

Durch die regelmäßige und auf einem standardisierten Verfahren basierende Angebotserfassung konnte das Moses Mendelssohn Institut in den letzten Jahren diverse Spezialdatenbanken aufbauen, die unter anderem den Klein- und Kleinstwohnungsmarkt, den Markt für Wohngemeinschaften, den Markt für Seniorenimmobilien, aber auch den Markt für Serviced Apartments sowie den Hotelmarkt umfassen.

Die kontinuierliche Beobachtung der unterschiedlichen Teilmärkte ermöglicht das Verstehen von Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt sowie das frühzeitige Erkennen von Marktdynamiken. Im Rahmen von umfassenden multiperspektivischen Marktanalysen werden die gewonnenen Kenntnisse durch das Moses Mendelssohn aufgearbeitet und vermittelt.

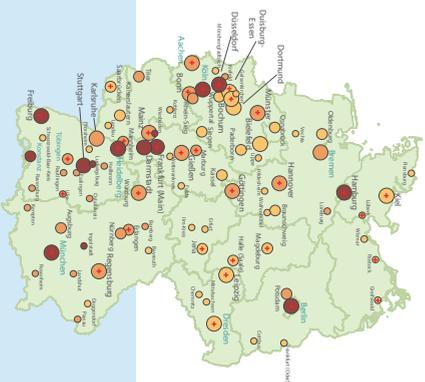
Als raumwissenschaftliches Forschungsinstitut verfügt das Moses Mendelssohn Institut zudem über umfangreiche Erfahrungen und Kenntnissen in der Erstellung von thematischen Karten und Plänen. Hierbei kommen Geoinformationssysteme (GIS) zur Anwendung, welche die Erfassung, Bearbeitung, Analyse und Präsentation räumlicher Daten ermöglichen.

So basieren unter anderem die durch das MMI im Zuge von Standortanalysen vorgenommenen Einschätzungen von Projektvorhaben neben einer umfassenden Datengrundlage auf GIS-gestützten Untersuchungsmethoden. Unter Einbeziehung unterschiedlicher Akteure werden hierbei konkrete Lagen auf ihre Konzept- und Zielgruppeneignung überprüft. Ein Schwerpunkt liegt in diesem Zusammenhang auf strukturierten, GPS-basierten vor-Ort-Begehungen und Nahraumanalysen.

Neben der Erstellung von grundlegenden Markt- sowie projektbezogenen Standortanalysen richtet das Moses Mendelssohn Institut den Blick auf das historische Erbe. Hierbei steht die Frage im Mittelpunkt, in welcher Form bauliche Relikte und Spuren historischer Ereignisse als elementarer Bestandteil der Erinnerungskultur in neue Projektentwicklungen einfließen und diesen eine besondere Identität verleihen können. Der Erhalt und die Erlebbarkeit vorortbarer Geschichte werden durch die Anwendung sowie Entwicklung neuer Techniken, aber auch durch Verfahren zur Bürgerbeteiligung gestützt.

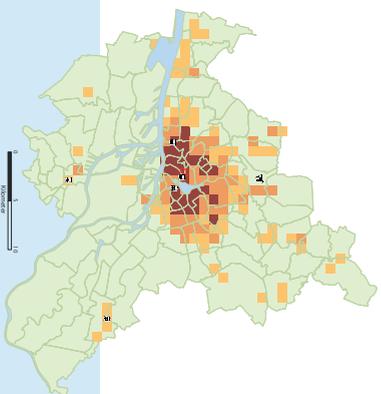
Ein zentraler Anspruch des Moses Mendelssohn Instituts liegt in der Vermittlung von gewonnenen Erkenntnissen und Fachwissen. In den letzten Jahren wurden vom MMI verschiedene wissenschaftliche Publikationen zu Immobilienmarkt bezogenen Themen erstellt sowie zahlreiche Vorträge gehalten, die sich sowohl an wissenschaftliche Fachkreise, als auch öffentliche Institutionen oder Akteure der Immobilienwirtschaft richten. Über eine umfassende Presse- und Öffentlichkeitsarbeit wird es zudem ermöglicht, fachspezifische Themen einem breiten Adressatenkreis zugänglich zu machen. In diesem Zusammenhang können unter anderem das jährlich erscheinende Hochschulstädtescoring oder die Untersuchung „Städtetourismus und Privatunterkünfte“ genannt werden.

Aufgabenschwerpunkte des Moses Mendelssohn Institutes



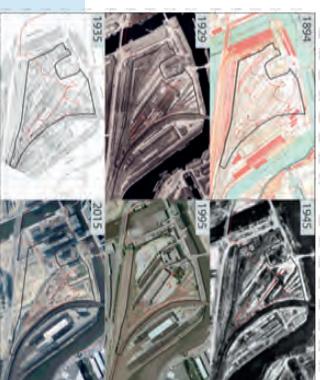
Marktanalysen

Eine genaue Marktkennntnis erfordert multiperspektivische Analysen. Im Fokus stehen die Auswirkungen des gesellschaftlichen Wandels auf unterschiedliche Immobilienmärkte.



Standortanalysen

Mit GIS-gestützten Analysemethoden werden unter Einbeziehung verschiedener Akteure die konkreten Lagen auf ihre Zielgruppeneignung überprüft. Dies gilt für alle Unterkünfte: von der Wohnung über das Mikroapartment bis zum Hotel.



Historisches Erbe

Bauliche Relikte und Spuren historischer Ereignisse sind ein wichtiger Bestandteil der Erinnerungskultur. Der Erhalt und die Erlebbarkeit verortbarer Geschichte werden durch die Anwendung sowie Entwicklung neuer Techniken gestützt.

MM MOSES MENDELSSOHN STIFTUNG

Die Moses Mendelssohn Stiftung steht in der Tradition der 1929 gegründeten „Moses Mendelssohn Stiftung zur Förderung der Geisteswissenschaften“. Sie fördert Bildung, Erziehung, Wissenschaft und Forschung. Den Stiftungsvorstand hält Professor Dr. Julius H. Schoeps, ein Nachfahre des berühmten Philosophen der Aufklärung, Immanuel Kant.

Das Stiftungsvermögen ist unter anderem in der GBI Holding angelegt, deren Anteile vollständig gehalten werden. Aus den Erträgen werden beispielsweise das Engagement und Projekte der Moses Mendelssohn Akademie sowie des Moses Mendelssohn Zentrums finanziert.

Die Anteile an der Moses Mendelssohn Institut GmbH werden ebenfalls vollständig gehalten. Hier wird ein kostendeckender Betrieb erwartet, so dass etwaige Erträge für eigeninitiativ Forschung verwendet werden können.

Gegenüber der FDS gemeinnützigen Stiftung fungiert die Moses Mendelssohn Stiftung als Treuhänderin.



FDS GEMEINNÜTZIGE STIFTUNG

Die FDS gemeinnützige Stiftung, gegründet 1971, bereitet unter dem Markennamen SMARTrents student geförderte Wohnneime sowie freifinanzierte Apartmenthäuser für Studierende und Auszubildende. Mittlerweile werden über 2.800 Plätze in 17 Häusern angeboten, die sich auf unterschiedliche Hochschultypen in Deutschland und Österreich verteilen. Weitere sechs Häuser mit über 1.100 Plätzen werden demnächst folgen.



MOSES MENDELSSOHN AKADEMIE

Die Stiftung Moses Mendelssohn Akademie vermittelt in den historischen Gebäuden des religiösen Zentrums der ehemaligen jüdischen Gemeinde Halberstadt Kenntnisse über Grundfragen des Judentums sowie europäisch-jüdische Geschichte und Kultur. Inregulier Bestand der Einrichtung ist das Berend Lehmann Museum in der Klausuraogge und dem Milkwehhaus (jüdisches Ritualbad). Das Kunstprojekt „Und der Lebende nehme sich das zu Herzen...“ erinnert an die zerstörte Barocksynagoge.



MOSES MENDELSSOHN INSTITUT GMBH

Das Moses Mendelssohn Institut hat seinen Sitz in Berlin und Hamburg. Schwerpunktthemen werden Auswirkungen gesellschaftlichen Wandels auf unterschiedliche Immobilienmärkte untersucht. Hierfür werden multiperspektivische Analysen an der Schnittstelle zwischen Immobilien sowie Stadtplanung, Regionalentwicklung, Baugeschichte, Tourismus und Verkehrswissenschaften erstellt.



MOSES MENDELSSOHN ZENTRUM

Das Moses Mendelssohn Zentrum für europäisch-jüdische Studien Potsdam ist eine Forschungseinrichtung des Landes Brandenburg. Schwerpunkte der Arbeit sind neben der europäisch-jüdischen Beziehungsgeschichte die Erforschung der Kultur und Soziologie der Juden in Europa und Israel. Geforscht wird ebenso zu Rechtsextremismus und Antisemitismus. Das MMZ besitzt eine moderne Forschungsbibliothek, die durch Nachlässe und Privatbibliotheken jüdischer Gelehrter ergänzt wird.



GBI UNTERNEHMENSGRUPPE

Die GBI ist in einer Holdingstruktur organisiert. In dieser befindet sich zum Beispiel die GBI AG, welche ein deutschlandweit führender Anbieter für die Entwicklung von Hotels und Serviced Apartments ist. Über die SMARTrents business Betriebsgesellschaft ist die GBI AG auch als Betreiber im wachsenden Markt für Serviced Apartments aktiv. Die Schweserengesellschaft GBI Wohnungsbau GmbH betreut Projekte aus den Bereichen Wohnen sowie die Apartmentmarken SMARTrents student und SMARTrents living.

Verbindungen der Moses Mendelssohn Stiftung

Kontakt: Moses Mendelssohn Institut GmbH
Herrengaben 1, 20459 Hamburg
+49 40 3750-2263
publikation@moses-mendelssohn-institut.de

Allgemeine Hinweise:

Alle Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Die sachliche Richtigkeit von Daten und Sachverhalten aus dritter Hand wird nicht garantiert. Für etwaige Fehler wird keine Verantwortung übernommen. Daher kann kein Haftungsanspruch für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden abgeleitet werden, die aus der Verwendung der vorliegenden Informationen resultieren.

Moses Mendelssohn Institut GmbH –
Eine Forschungseinrichtung der Moses Mendelssohn Stiftung

Fasanenstraße 3, 10623 Berlin
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 178704 B
USt-IdNr. DE307056873
Geschäftsführender Direktor: Dr. Stefan Brauckmann
Prokurist: Dr. Eike C. Winkler
Wissenschaftlicher Beirat: Prof. Dr. Julius H. Schoeps (Vorsitz)