

Kommunen und der Wohnungsmarkt - Wie bleibt Wohnraum bezahlbar?

Moritz Reinhold

Stadtbaumeister der Großen Kreisstadt Dachau



Wie bleibt Wohnraum bezahlbar?

Marktwirtschaft: Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis.

These: Mehr Wohnraum schafft mehr Angebot.

Ergo: Wohnraum bleibt bezahlbar.



Wirklich?

Vorausgesetzt dem wäre so, welche Handlungsmöglichkeiten hat die Stadt Dachau?

Wie ist die Reichweite dieser Maßnahmen?

Was sind die Nebenfolgen dieser Entwicklung?



Handlungsmöglichkeiten der Stadt Dachau:

Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen.

- > Problem: Die Stadt ist selten Eigentümerin der Flächen**
- > Lösung: Anwendung der Sozialgerechten Bodennutzung**



Dachauer Grundsätze der Baulandentwicklung.



Sozialgerechte Bodennutzung in Dachau:

„Dachauer Grundsätze der Baulandentwicklung“

- Ende 2017 beschlossen**
- 30% der neu geschaffenen Wohnbaufläche wird im geförderten Wohnungsbau errichtet, davon 1/3 als gefördertes Wohneigentum im Einheimischen-Modell**
- Pauschalbetrag für die Folgekosten z.Zt. ca. 80 €/m²**
- Bagatellgrenze: < 500m² zusätzliche Wohnbaufläche**



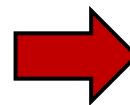
Baulandentwicklung und die Folgen

Vergangenheit und Zukunft

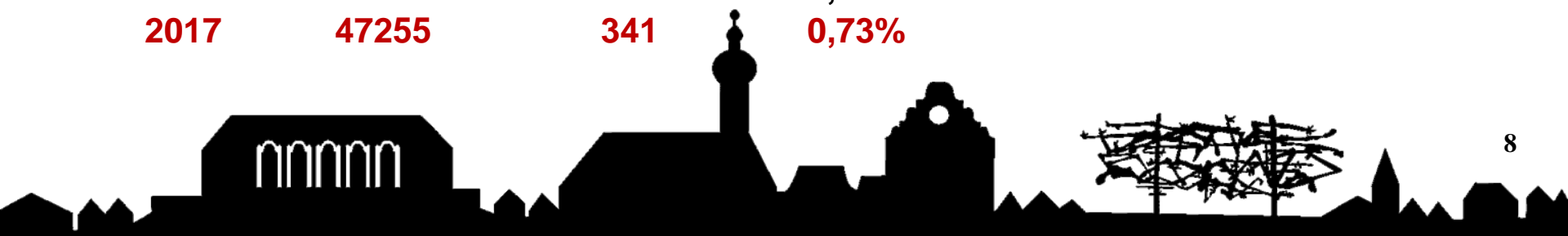


Tatsächliches Bevölkerungswachstum:

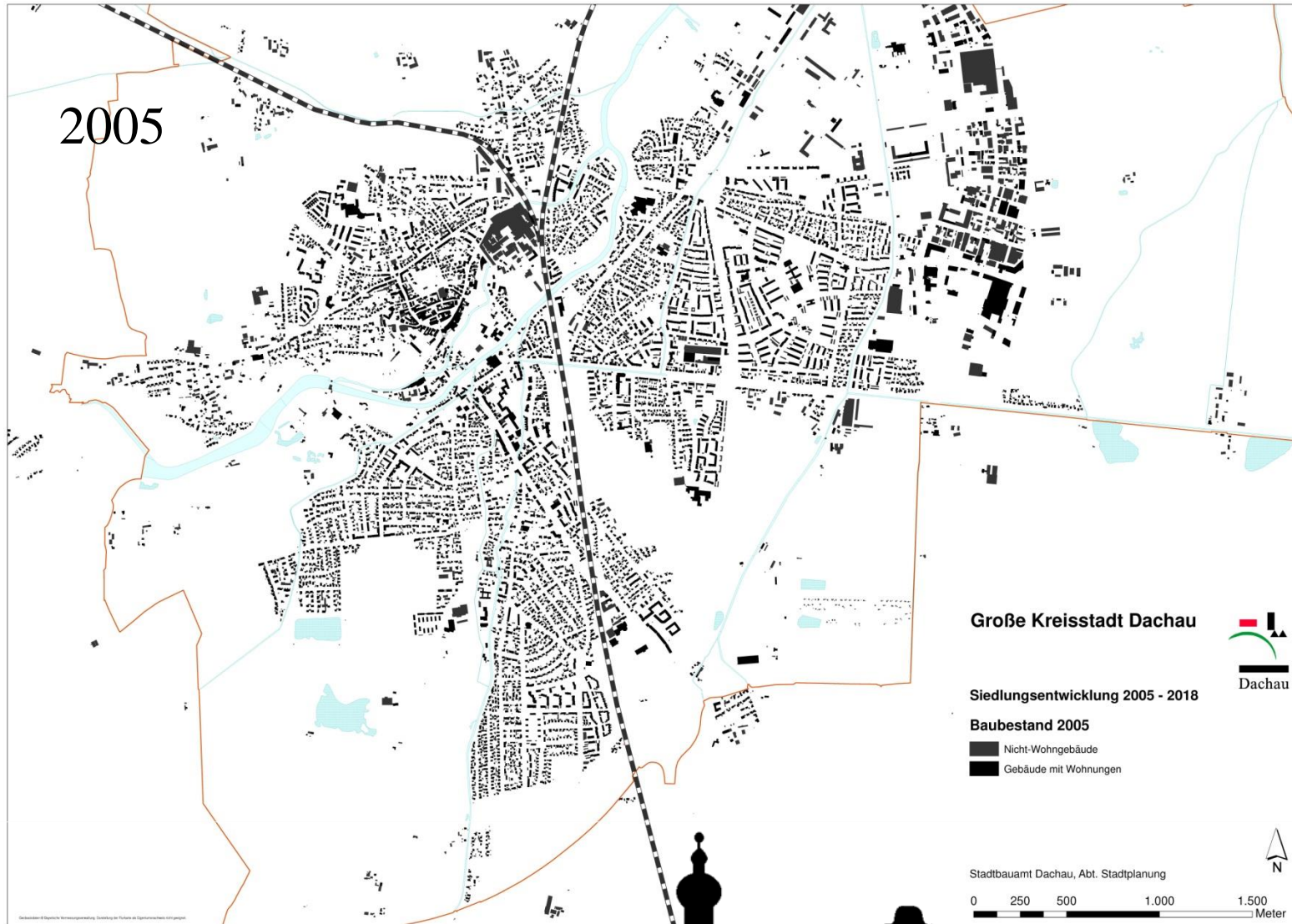
Jahr	Bevölkerung	Zuwachs abs.	Zuwachs rel.
2005	40126		
2006	40496	370	0,92%
2007	41167	671	1,66%
2008	41678	511	1,24%
2009	42117	439	1,05%
2010	42506	389	0,92%
2011	43941	1435	3,38%
2012	44822	881	2,00%
2013	45621	799	1,78%
2014	45985	364	0,80%
2015	46705	720	1,57%
2016	46914	209	0,45%
2017	47255	341	0,73%



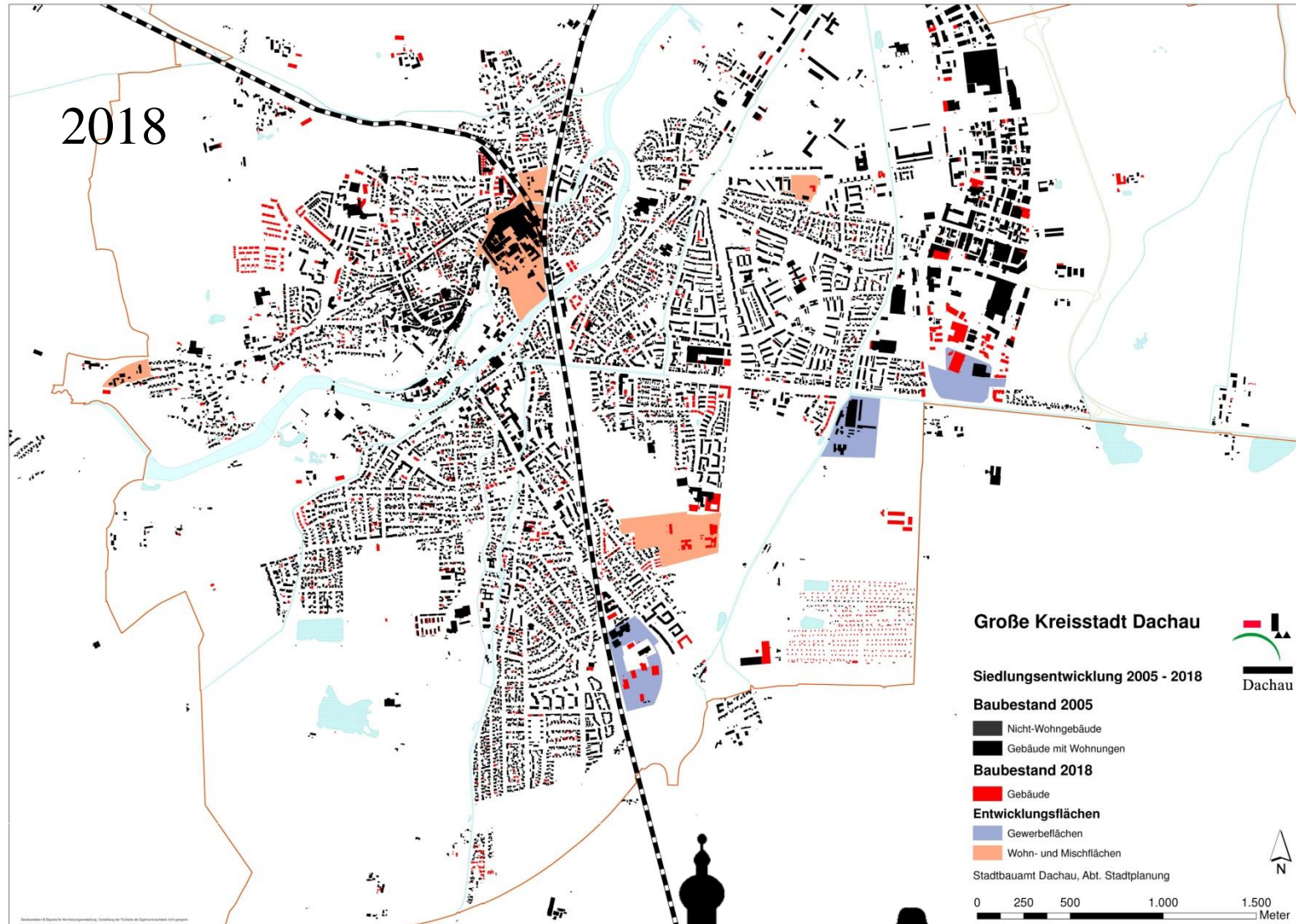
**In den vergangenen
12 Jahren:
+ 7.129 Einwohner
+ 17,7 %**



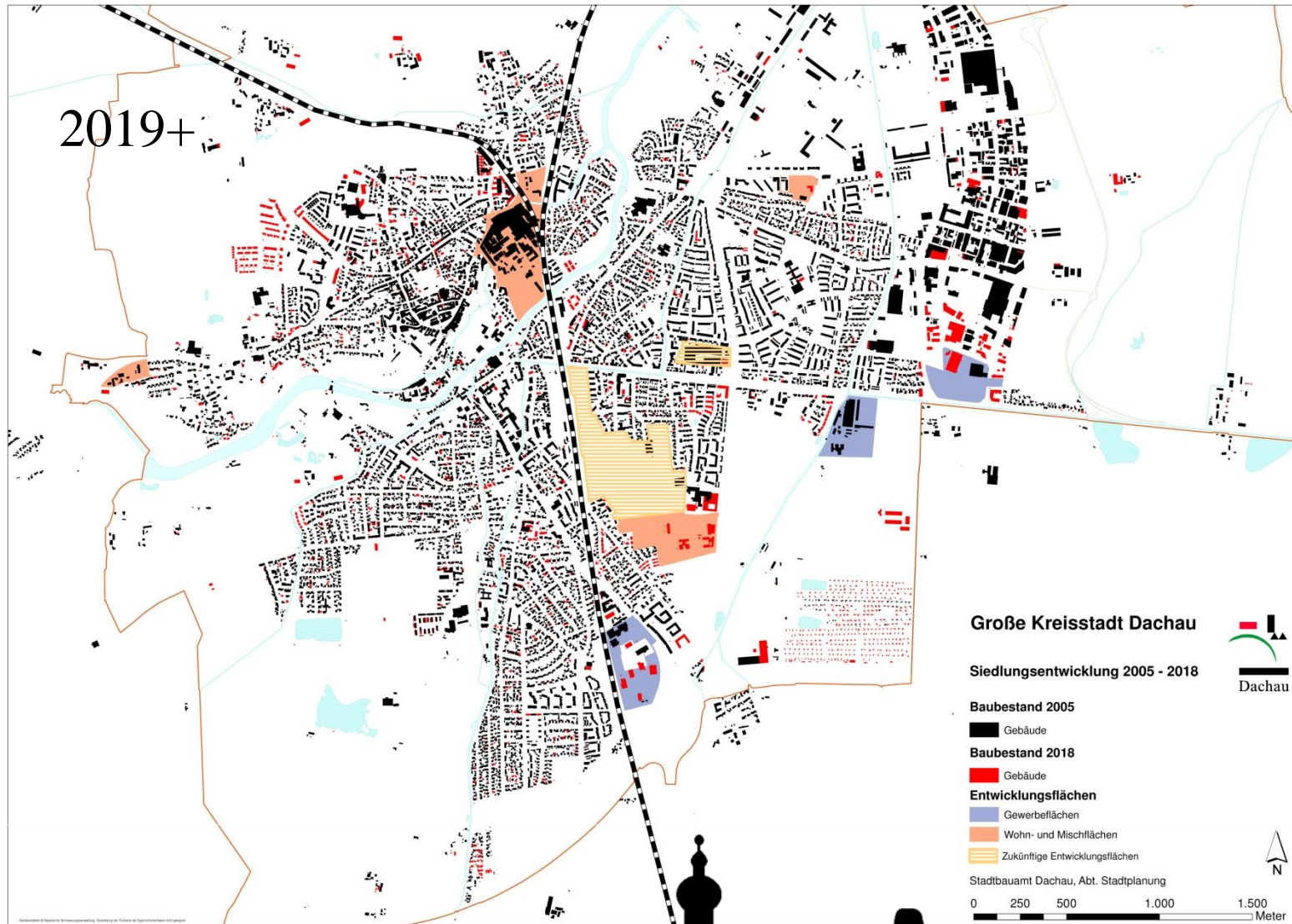
Kommunen und der Wohnungsmarkt - Wie bleibt Wohnraum bezahlbar?



Kommunen und der Wohnungsmarkt - Wie bleibt Wohnraum bezahlbar?



Kommunen und der Wohnungsmarkt - Wie bleibt Wohnraum bezahlbar?



**Prognostizierter Bevölkerungsstand für Dachau bis zum
Jahr 2032 unter Berücksichtigung der Baulandentwicklung
und der unregelmäßigen Nachverdichtung laut
Demographiebericht aus dem Jahr 2015:
- Je nach Szenario zwischen 50.107 und 52.401 Einwohner**



Mehr Wohnraum schaffen!



Laut Demographiebericht besteht ein Gesamtpotenzial für Nachverdichtung, Umbau, Neubau und Siedlungserweiterungen bis zum Jahr 2032 von 134 ha.

Davon entfallen ca. 71 ha (53%) auf den Siedlungsbestand. Größtenteils im unbeplanten Innenbereich.



47% des Gesamtpotenzials werden durch Ausweisung von Bebauungsplänen geschaffen, auf welche im besten Fall die „Dachauer Grundsätze der Baulandentwicklung“ angewendet werden.

Die übrigen 53% sind in der Regel nicht durch eine SoBoN-Regelung „greifbar“, da die Ausschöpfung dieses Potenzials durch Nachverdichtung nach § 34 BauGB erfolgt.



Grob vereinfachte Modellrechnung zur Wirksamkeit SoBoN:

47.255 Einwohner (Stand 2017)

52.401 Einwohner (Prognose 2032)

+ 5.146 Einwohner in 15 Jahren (+10,9%)

5.146 * 47% = 2.418 Einwohner im Anwendungsbereich

SoBoN

2.418 * 30% geförderter Wohnungsbau = 725 Einwohner

725 / 52.401 = 1,3 % der Einwohner im Jahr 2032



Für 725 der insgesamt 52.401 Einwohner (1,3 %) im Jahr 2032 gelten dann die Dachauer Grundsätze der Baulandentwicklung.

Die Frage ist: Bleibt dadurch der Wohnraum für die übrigen 51.646 Einwohner der Stadt Dachau bezahlbar?



Wachstum begrenzen!



Zur Zeit wird die Begrenzung des Bevölkerungswachstums auf 0,5% pro Jahr auch in der Dachauer Kommunalpolitik diskutiert. Ausgenommen davon sollen der geförderte Wohnungsbau und Projekte sein, die bereits seit vielen Jahren in der Entwicklung sind.

Laut Demographiebericht beträgt das Bevölkerungswachstum bis 2032 im Schnitt ca. 0,7% pro Jahr. Davon entfallen auf die unregelte Nachverdichtung unverändert $53\% * 0,7\% = 0,37\%$



Der bauleitplanerische Gestaltungsspielraum für die Stadt läge damit bei 0,13% des Bevölkerungswachstums. Durch die Begrenzung des Wachstums auf 0,5% stiege die Bevölkerung bis zum Jahr 2032 auf nur 50.925 statt 52.401 Einwohner. Ein begrenzter Zuwachs von 3.670 Einwohnern über 15 Jahre.



**Von den 3.670 entfallen auf die kaum regulierbare
Nachverdichtung nachwievor 2.727 Einwohner.**

**In den Anwendungsbereich der SoBoN fallen somit 943
Einwohner.**

$943 * 30\%$ geförderter Wohnungsbau = 283 Einwohner

$283 / 50.925 = 0,55\%$ der Einwohner im Jahr 2032



Unter der politischen Maßgabe, das Wachstum auf 0,5% zu begrenzen, würden für 283 der insgesamt 50.925 Einwohner (0,55 %) im Jahr 2032 dann die Dachauer Grundsätze der Baulandentwicklung gelten.

Die Frage ist: Cui bono?



Fazit:

Bezahlbarer Wohnraum ist durch die Anwendung der sozialgerechten Bodennutzung punktuell möglich und als gesamtstädtische Aufgabe richtig.

Die Kommunen haben nur sehr begrenzt Einfluss auf die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt, sofern die Grundstücke sich nicht in ihrem Eigentum befinden.



Wunsch an die Politik:

Wichtig wäre, die Sozialgebundenheit des Eigentums gesetzlich neu zu regeln, so dass Kommunen der Zugriff auf Grundstücke einfacher als bisher ermöglicht würde, sofern diese Grundstücke für geförderten Wohnungsbau, soziale, verkehrliche oder technische Infrastruktur oder den sonstigen Gemeinbedarf benötigen werden.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

