

Hessen – ein gutes Land zum Wohnen?

Aktuelle wohnungspolitische Herausforderungen auf Landesebene

Wege aus der Wohnraum-Krise

Konferenz des Deutschen Gewerkschaftsbundes

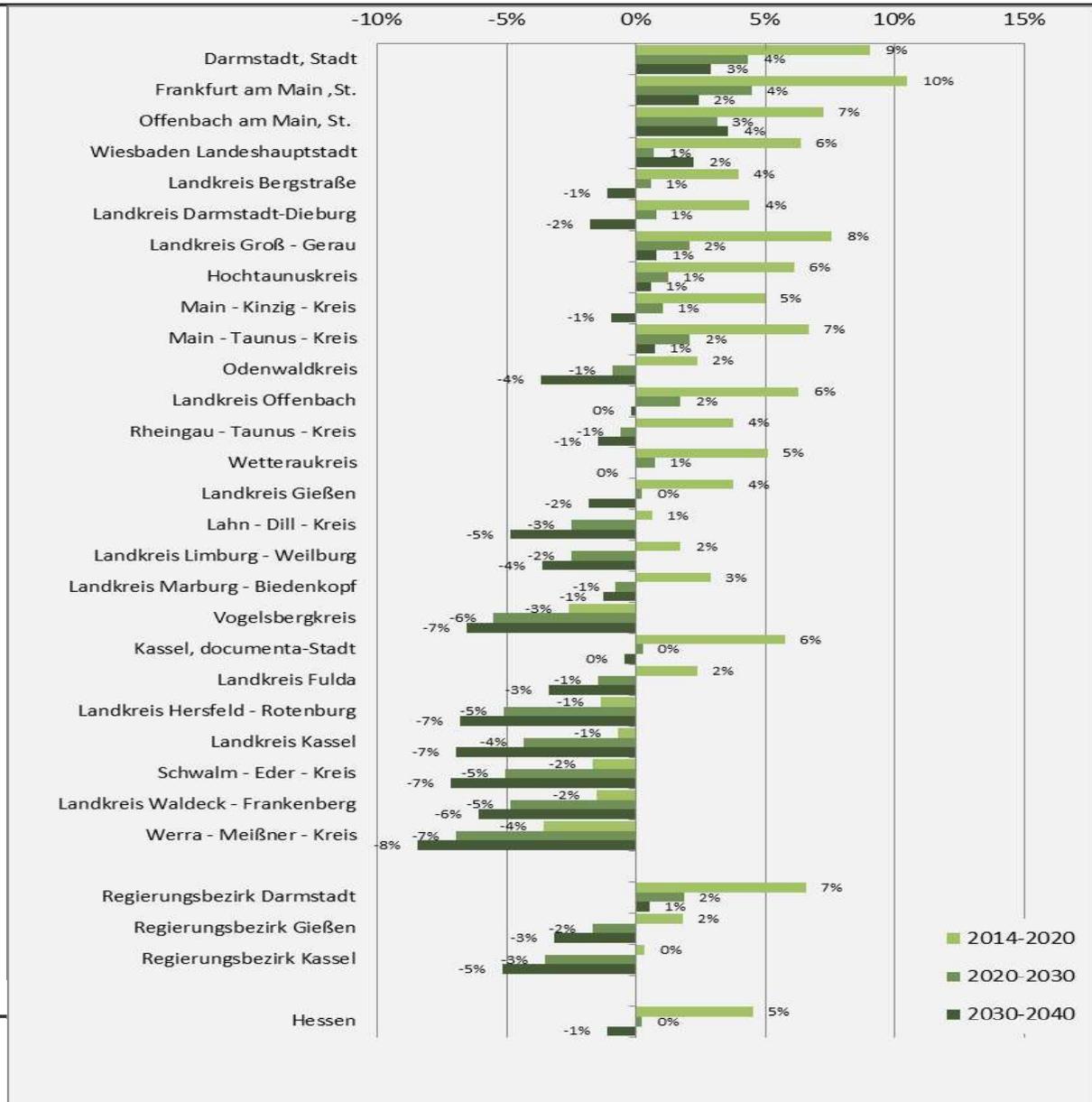
4. September 2018, Frankfurt am Main

Dr. Monika Meyer, Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU)
Darmstadt

- Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt
- ca. 40 MitarbeiterInnen
- Forschungsthemen:
 - Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik
 - Energetische Gebäudebewertung und –optimierung
 - Strategische Entwicklung des Gebäudebestandes
 - Handlungslogiken von Akteuren im Gebäudebereich
- Forschungsprojekte in der Grundlagen- und anwendungsorientierten Forschung für Kommunen, Bundesländer, EU, Unternehmen

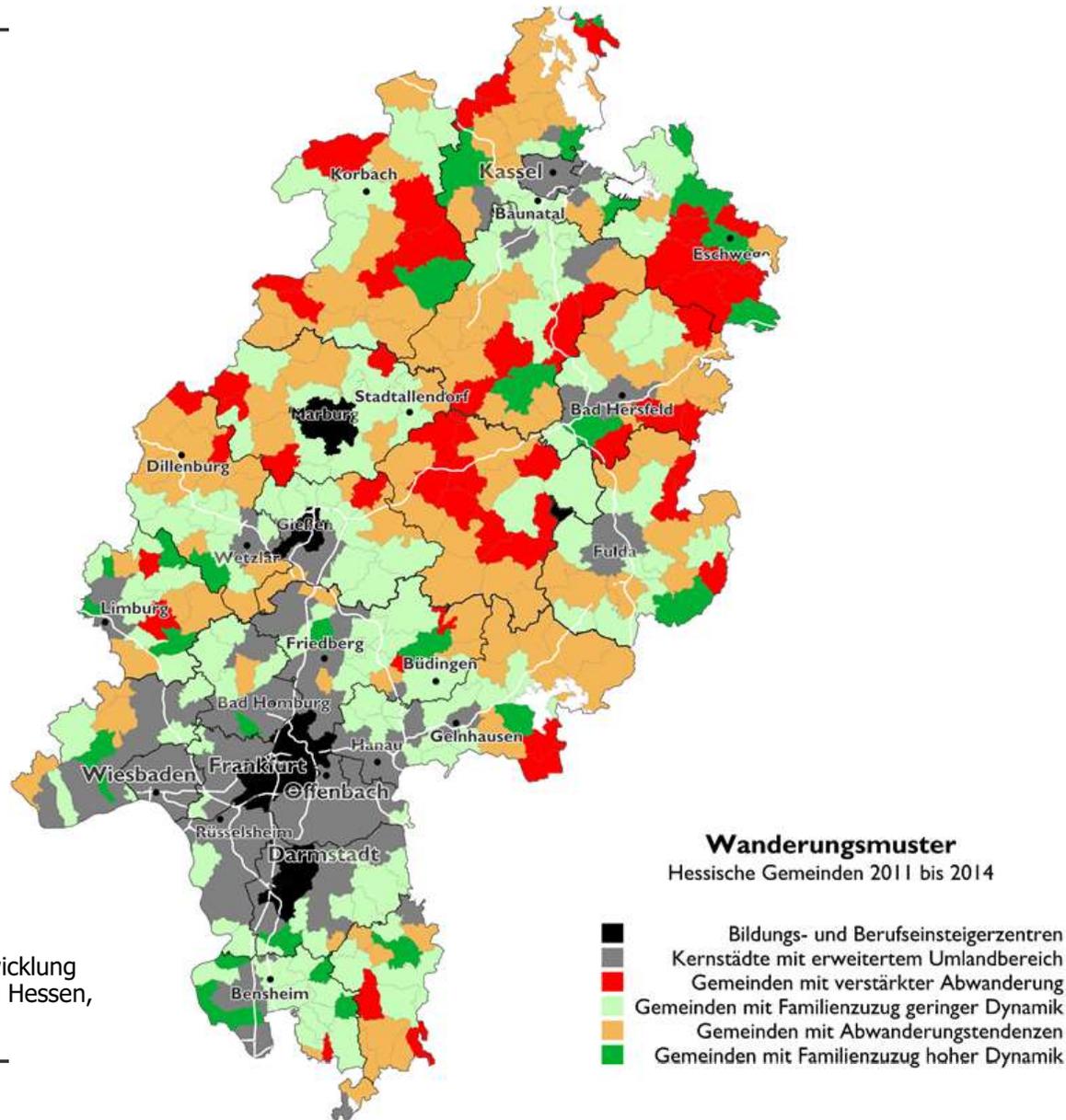


Bevölkerungsentwicklung Hessen



Bevölkerungsentwicklung
nach Kreisen in %
Quelle :HA

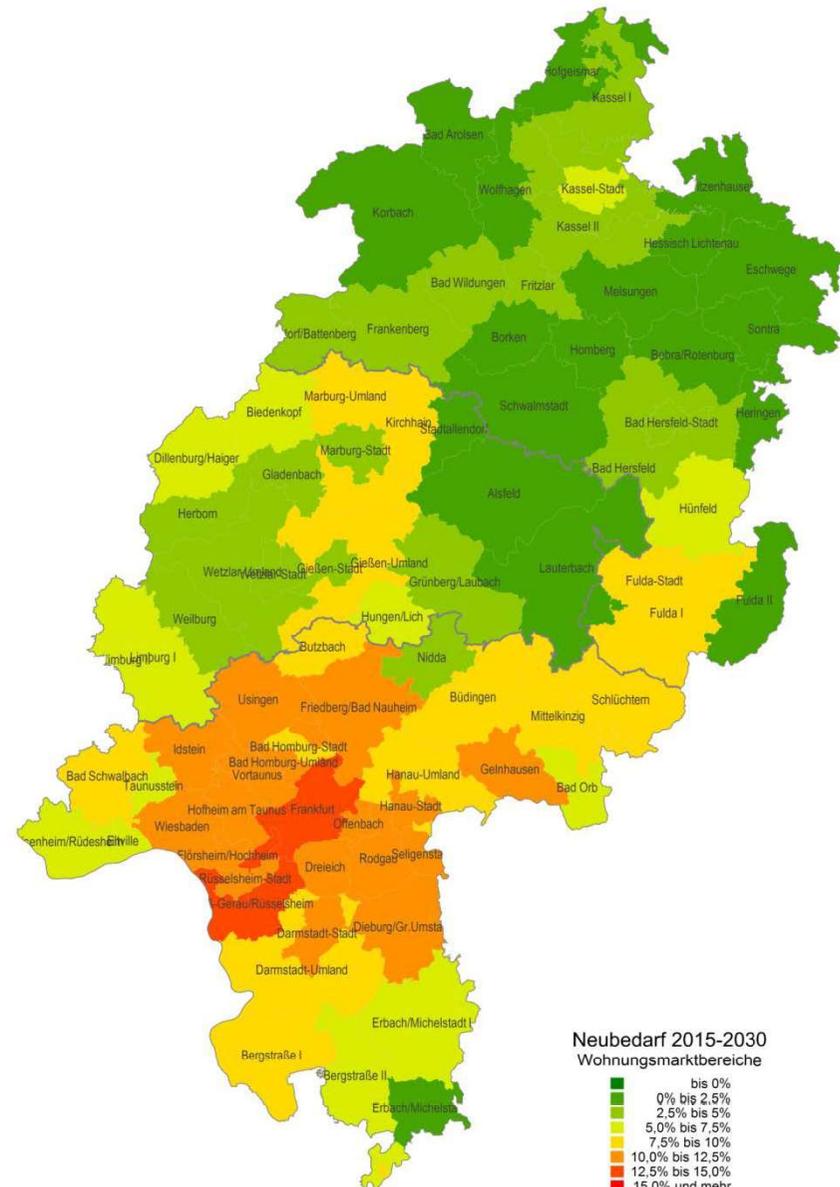
Wanderung



Quelle:
IWU: Struktur und Entwicklung
der Wohnungsmärkte in Hessen,
Mai 2016

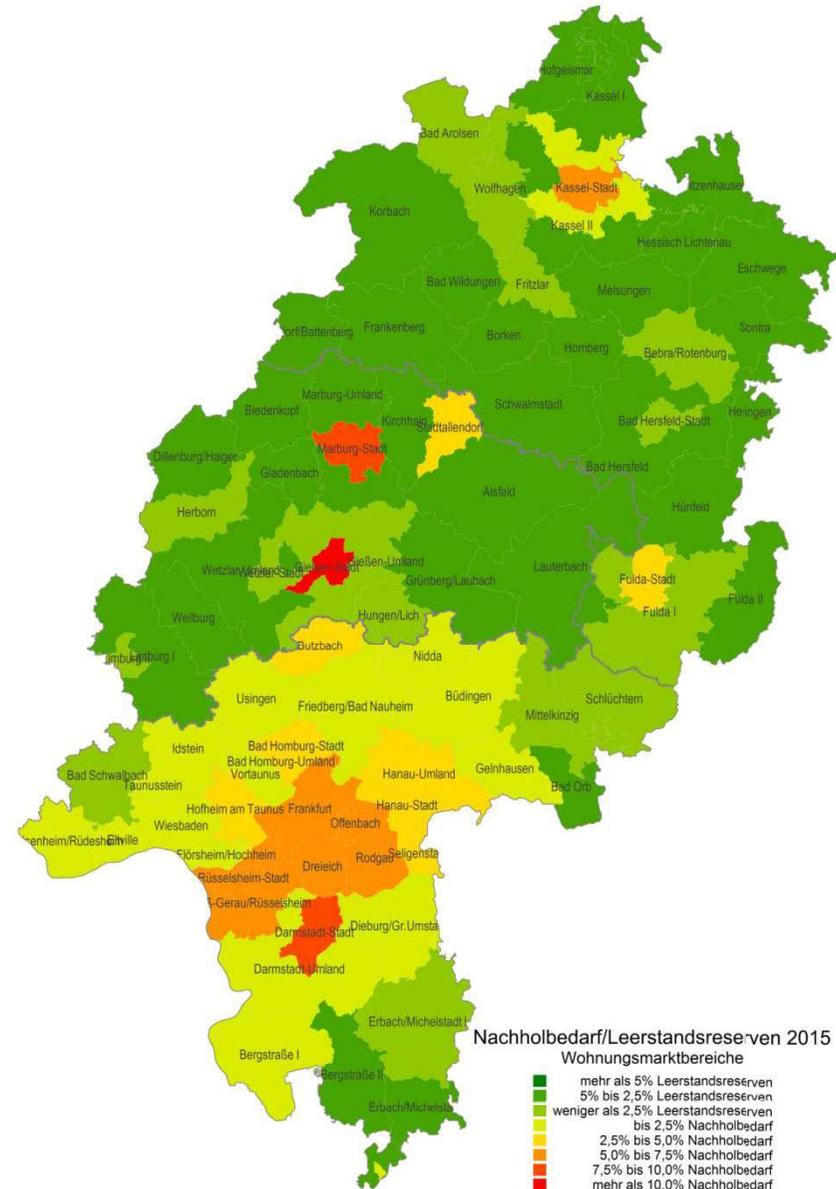
Neubedarfe

- Bedarfsberechnungen auf Grundlage der Zuwanderungsannahmen der Hessenagentur
- Zuwanderung als primäre Komponente des Neubedarfs
- Trend zu kleineren Haushaltsstrukturen als zweite Komponente des Neubedarfs

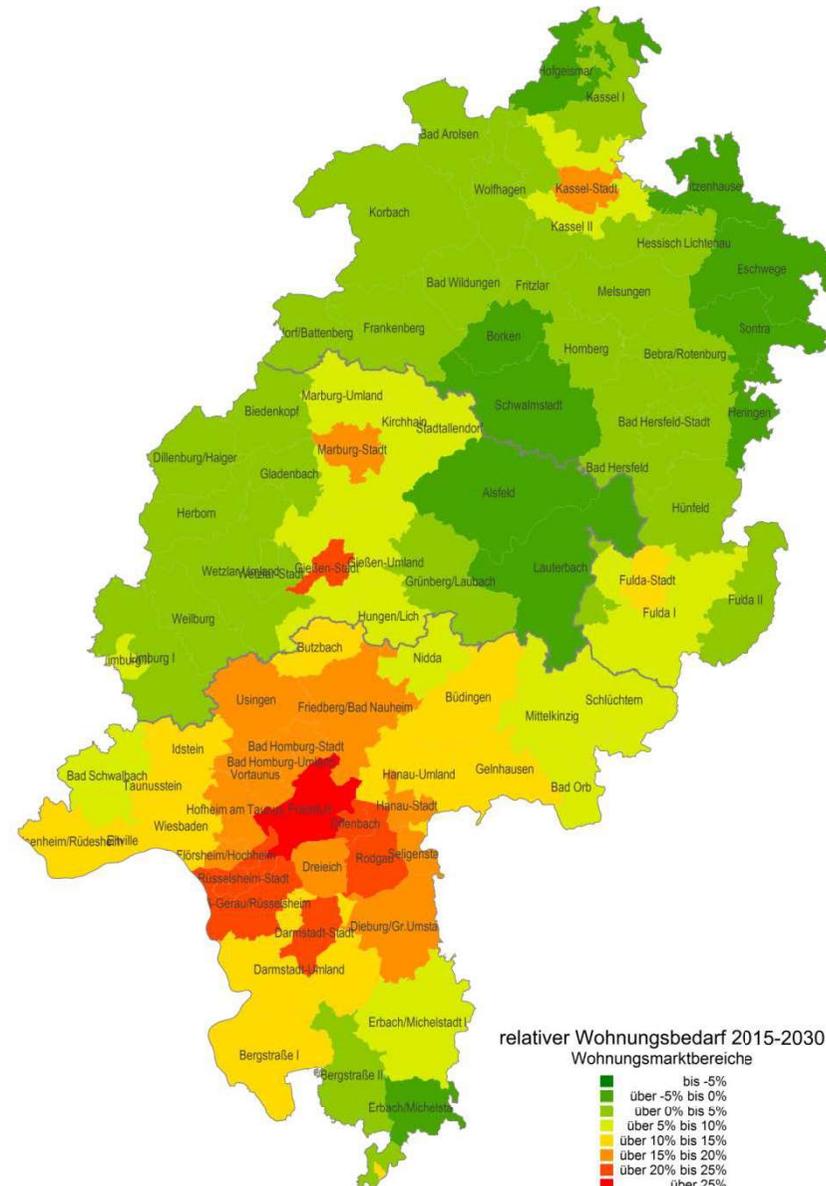


Nachholbedarfe

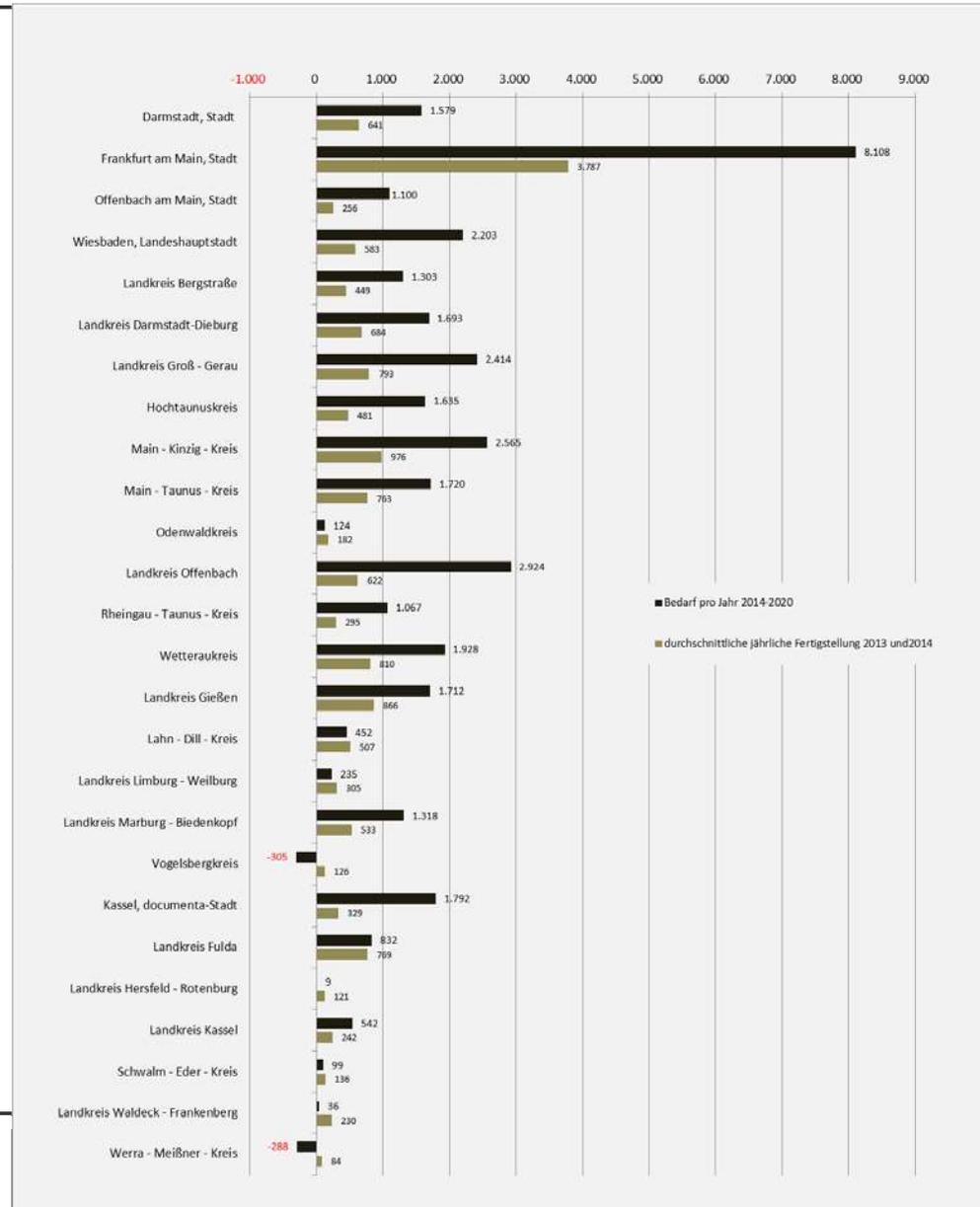
- Erhebliche Wohnungsdefizite in den Kernbereichen des Ballungsraums
- Aktivierbare Leerstandsreserven?



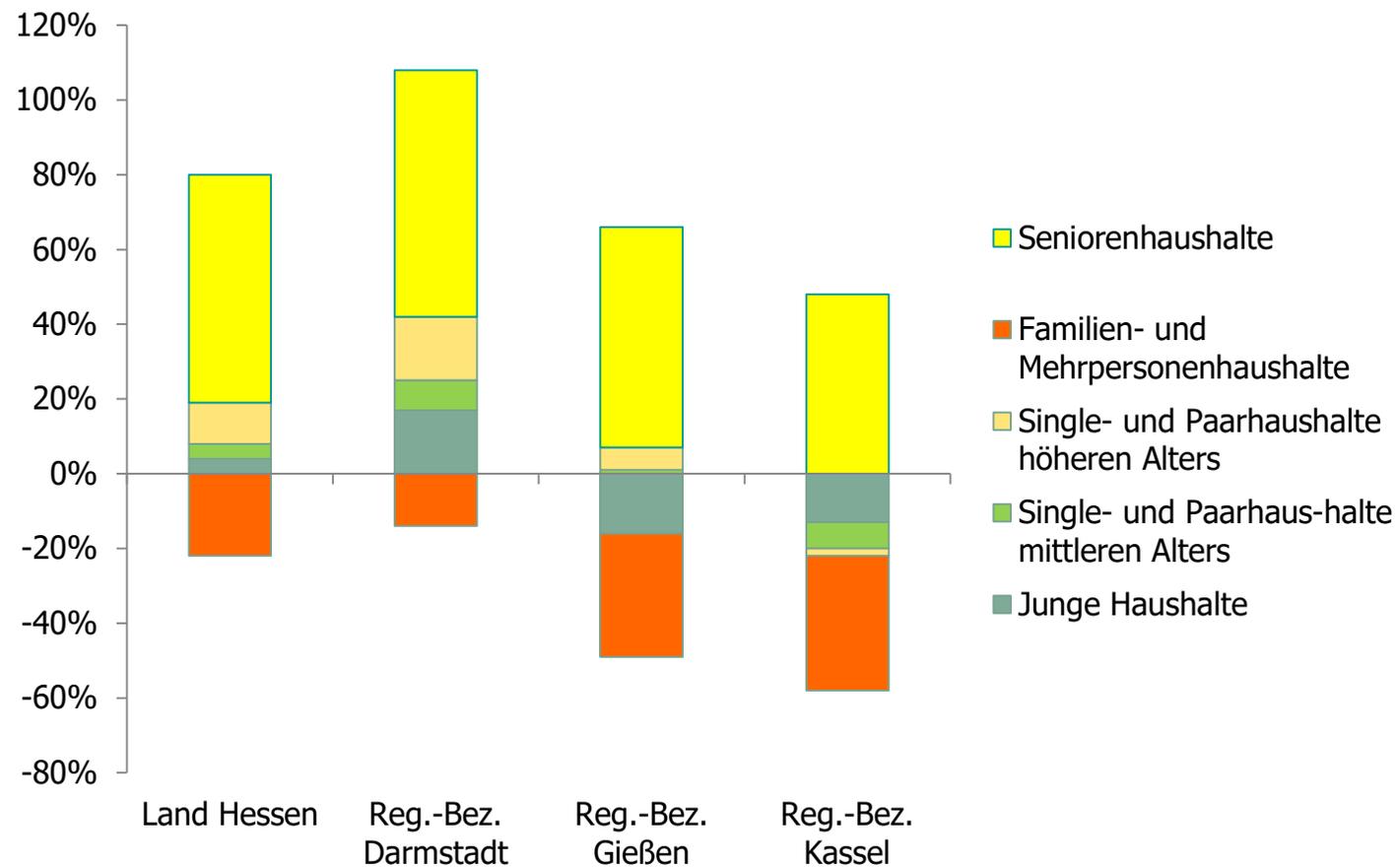
- Berechnet unter Berücksichtigung von Neu- und Nachholbedarfen einschließlich Ansatz von regional differenzierten Ersatzbedarfen



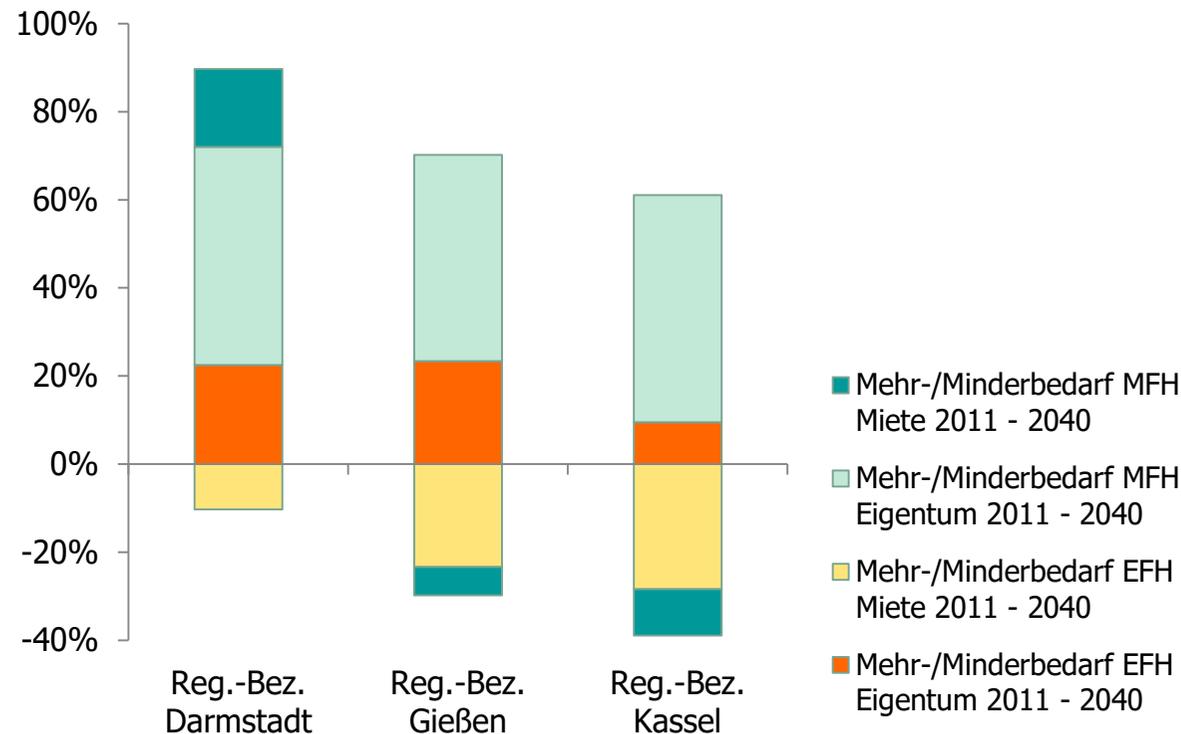
Wohnungsbedarf und Fertigstellungen



Privathaushalte in Hessen 2011 - 2040



Das Problem des Mismatch: Neubaubedarf trotz stagnierender Gesamtentwicklung?



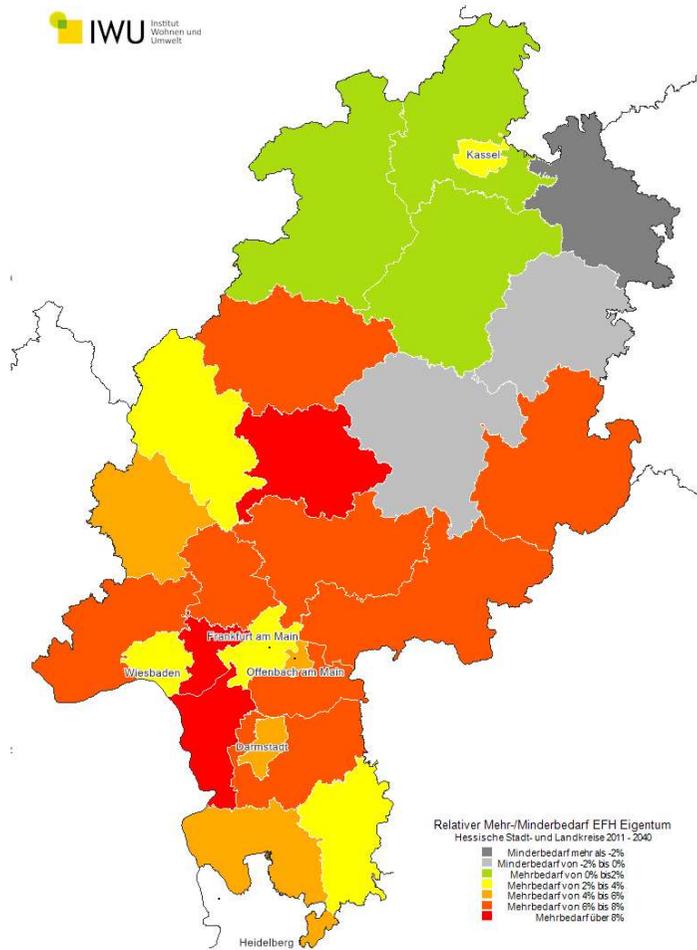
Fortschreibung der Nachfragetrends: weniger EFH in Mittel- und Nordhessen, mehr MFH (Eigentum, ggf. Miete)

Leerstandsrisiko für weniger marktfähige Standorte und Mikrolagen steigt.

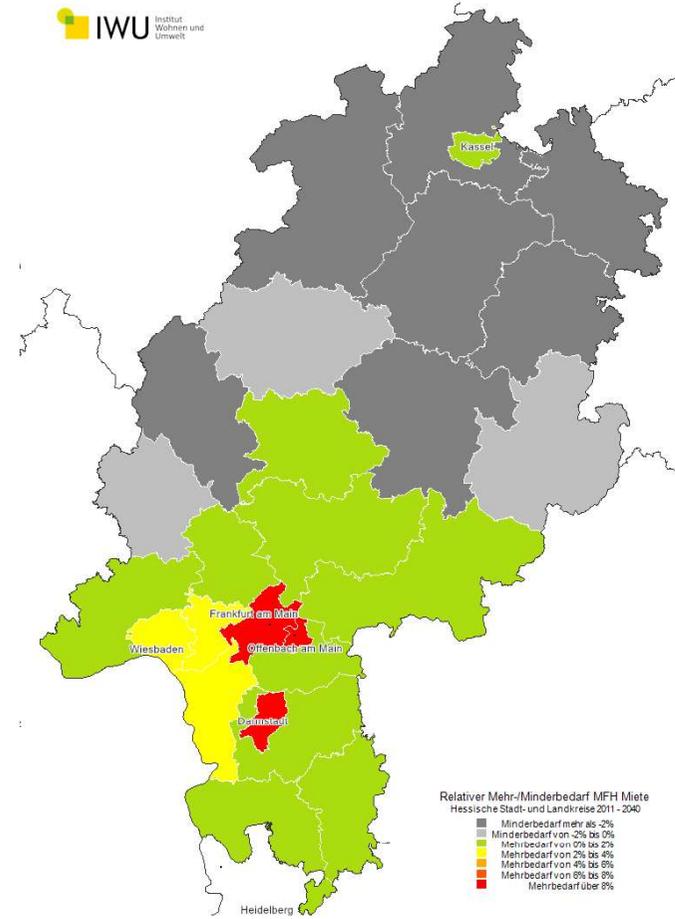
Modernisierungs- und Umnutzungspotenziale müssen genutzt werden, um Bestände weiter marktfähig zu halten.

Flankierende Maßnahmen wie Stadtumbaumaßnahmen und Verbesserung der Wohnlagenqualität (Lärm, Erschließung) sinnvoll

Nachfrage nach bestimmten Wohnformen



Eigenheime



Mietwohnungen

Sozialer Wohnungsbau: Zielgrößen?

Wohnungsbedarf ist immer eine normative Größe. Eine empirische Feststellung des Bedarfs an Sozialwohnungen ist daher nicht möglich, jedoch eine Orientierung an bestimmten Zielgrößen.

- Dringlichkeitsfälle: von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte
- Sozialwohnungsberechtigte: Einkommensklasse der Wohnraumförderung
- Wohnraumversorgung im bezahlbaren Segment
- Aufrechterhaltung Sozialwohnungsbestand

- Dabei: Berücksichtigung der Wohnungsgrößen
- Interaktion mit anderen wohnungspolitischen Instrumenten wie KdU

Es geht darum, ...

- ... übergeordnete Lösungsansprüche entweder für die Region, die Gesamtstadt, das Quartier oder für eine zentrale planerische Problematik zu formulieren
 - ... weitere wichtige Handlungsfelder Gewerbe-, Mobilität-, Freiraumentwicklung in den Blick zu nehmen
 - ... dabei Folgen und Konflikte zu thematisieren
 - ... Wohnungs- und Planungspolitik über zyklische Schwankungen hinweg zu verstetigen
-