



Wohnraumversorgung

- neue Bauformen und innovative Konzepte -

BAG-W Fachtagung Migration und Wohnungslosenhilfe

Weimar, 22./23.06.2017



Agenda

- (1) Kurzvorstellung
- (2) Ein kurzer Blick auf die Wohnungsmärkte (Bund / NRW / Bielefeld)
- (3) Ein Good-Practice (?) Beispiel aus Bielefeld
- (4) Wunsch und Wirklichkeit
- (5) Diskussion



Die BGW.....

- wurde am 01.04.1950 gegründet
- ist ein mehrheitlich (75%)
 kommunales Wohnungsunternehmen
- bewirtschaftet 11.582 WE in Bielefeld, davon 3.751 öffentlich gefördert
- beschäftigt 168 Mitarbeiter/innen







Ausgangssituation – Wohnungsbedarf in Deutschland:

Nach Schätzungen des Pestel-Institutes müssen in den nächsten fünf Jahren rd. 400.000 Wohnungen jährlich neu gebaut werden; Hintergrund ist ein hoher Nachholbedarf aus den vergangenen zehn Jahren sowie wachsende Flüchtlingszahlen 2014 wurden in Deutschland 245.300 Wohnungen neu gebaut (30.500 mehr als im Vorjahr) – allerdings stehen mit rd. 112.000 Wohnungen weniger als die Hälfte dieser Einheiten dem Markt zur Vermietung zur Verfügung!

Bundesweit gibt es immer weniger mietpreis- und/oder belegungsgebundene Sozialwohnungen; die Zahl sank von ca. 2,6 Mio. 2002 auf noch rd. 1,4 Mio. Wohnungen 2014

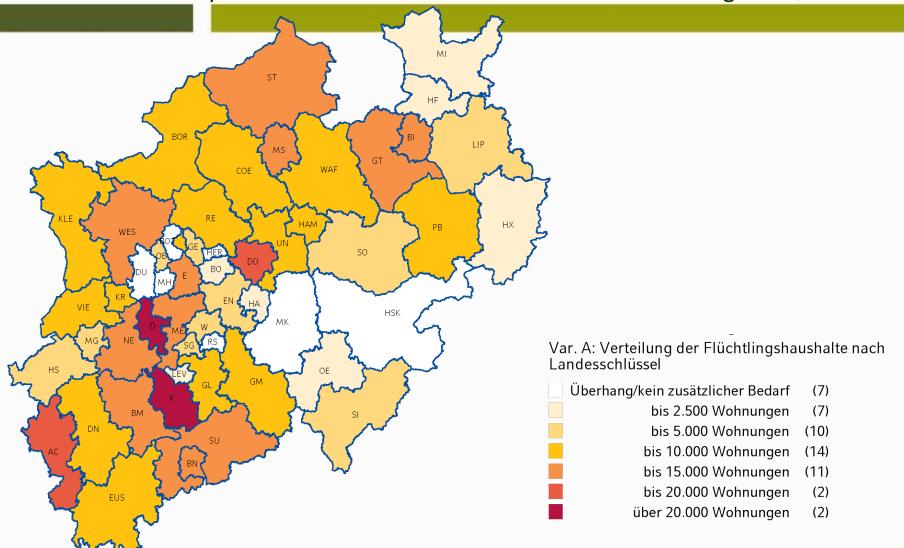
Dies sind nur noch 3,4 % aller 41,2 Mio. Wohnungen in Deutschland

(Quelle: GdW, 2015)



Raum für die Zukunft

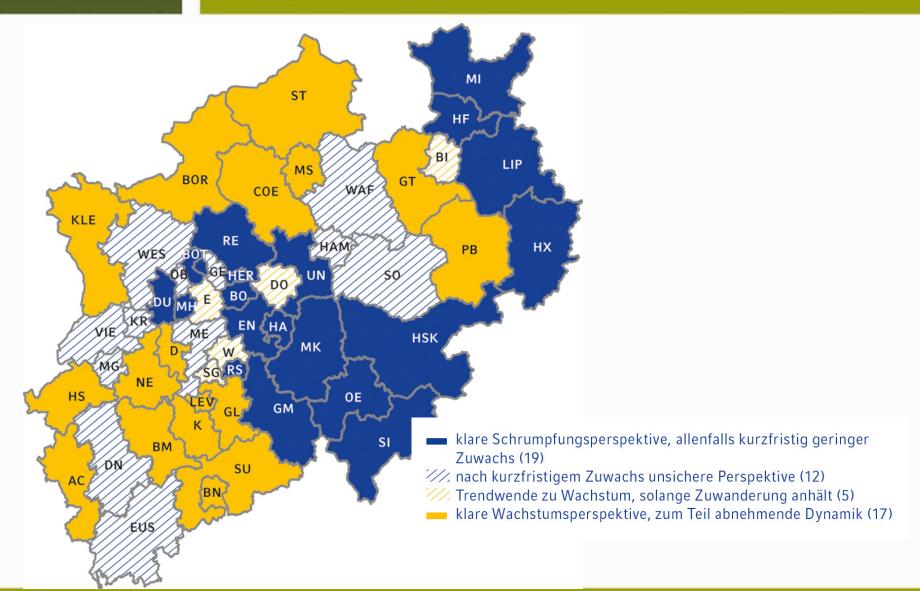
quantitativer Neubaubedarf 2016-2020 NRW regional (Quelle: NRW Bank)



Daten: IT.NRW (Haushaltemodellrechnungen), NRW.BANK/MBWSV NRW (Flüchtlingsmodellrechnung)



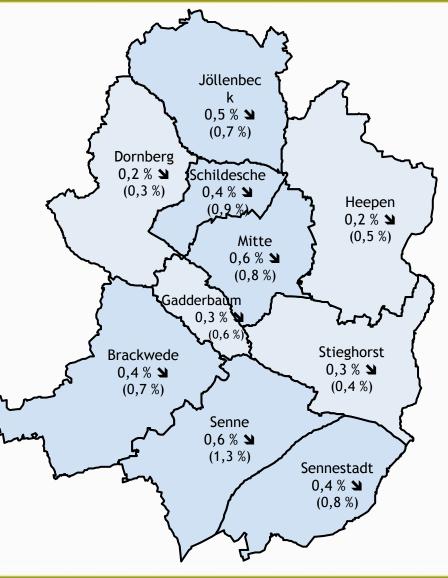
Umgang mit den Ergebnissen: Wie langfristig ist der Bedarf in den Regionen? (Quelle: NRW Bank)



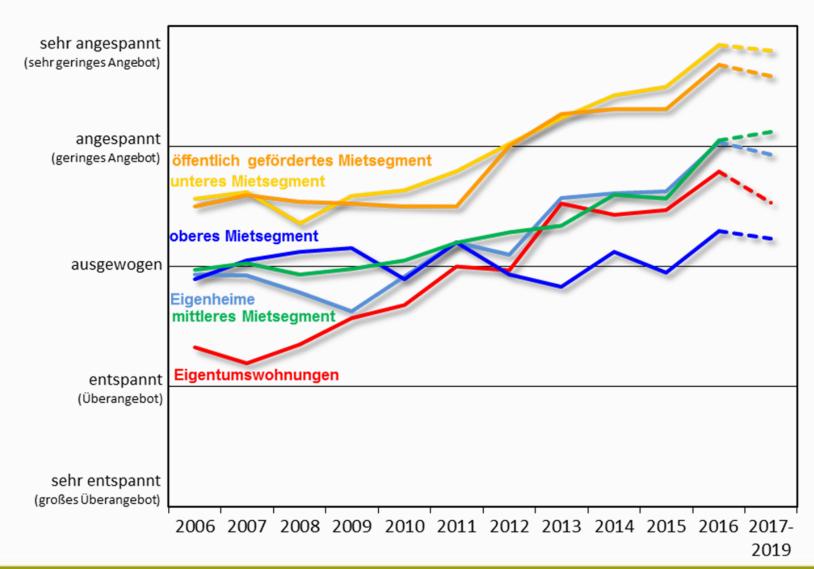


Ausgangssituation Wohnungsmarktsituation in Bielefeld

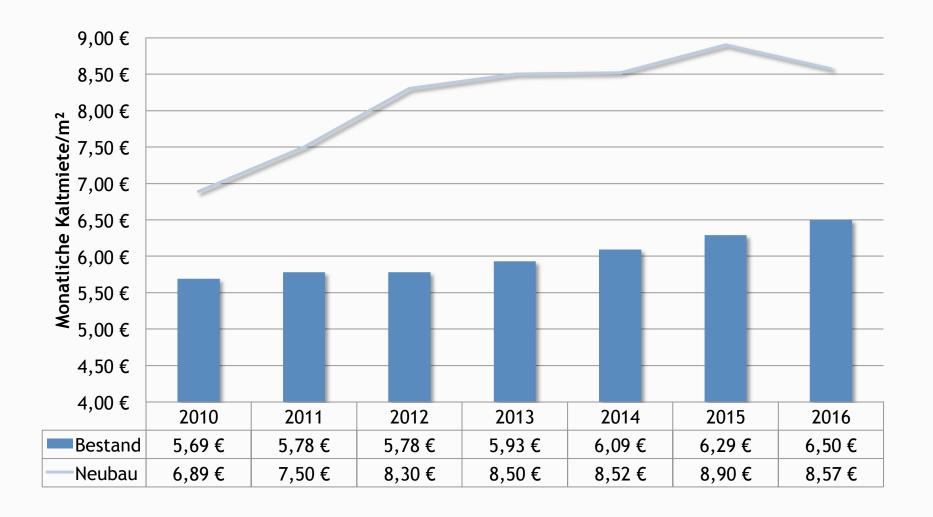
- Bevölkerungszunahme auf 333.090 Einwohner
- Wohnungsbestand 168.995 WE, davon 11.833 geförderte Mietwohnungen
- Marktlage: zunehmende Anspannung, insbesondere das untere Mietpreissegment ist sehr angespannt; die strukturelle Leerstandsquote liegt insgesamt nur noch bei 0,4 % (= 740 WE)
- Durchschnittsmieten liegen bei 6,50 €/m² im Bestand und 8,57 €/m² im Neubau <



Wohnungsmarktlage

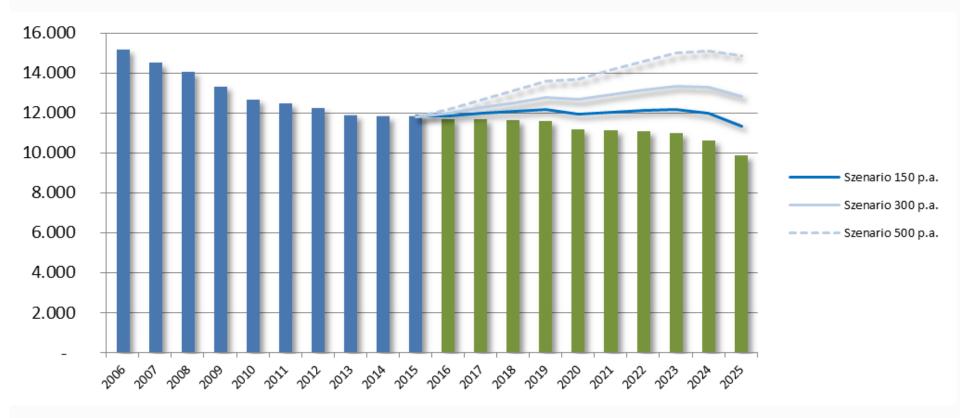


Angebotsmieten





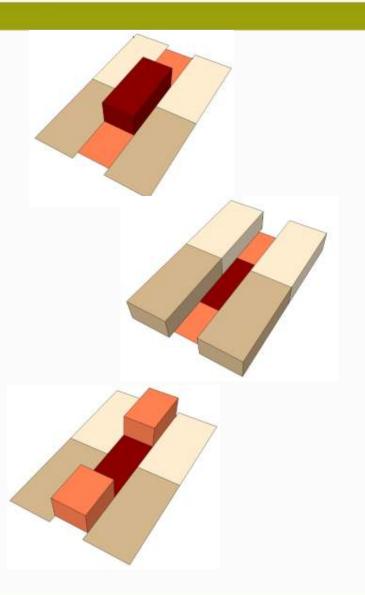
Sozialwohnungsbestände | Szenarien





Nachhaltiges bezahlbares Wohnen – das Konzept "Wohnen für alle" der BGW

- die BGW hat gemeinsam mit den Partnern der VBW in Bochum und der Firma MBN ein Konzept für ein serielles Bauen in Holzständerbauweise entwickelt
- ▶ Die Grundlage bilden die Erfahrungen der "Modul-Kita" sowie die Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü NRW) vom 20.10.2015





Vorteile:

- Bauzeit von 5 6 Monaten durch hohe Vorfertigung von Bauteilen
- hohe Qualität durch Vorfertigung (präzise Fertigung und Bauausführung)
- Kostensicherheit durch klar definierte Standards
- kostengünstig in der Erstellung durch Wiederholungsfaktor
- Reduzierung der Planungskosten
- Gebäude ist kopierbar
- Werkstoff Holz ist ressourcenschonend, schnell, flexibel, klimapositiv, nachwachsend und nachhaltig









Beispiel Heeper Straße, Bielefeld

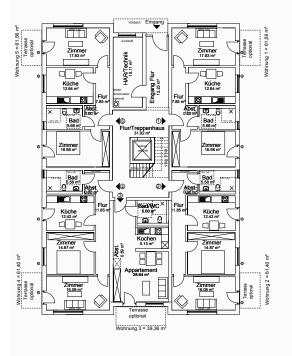


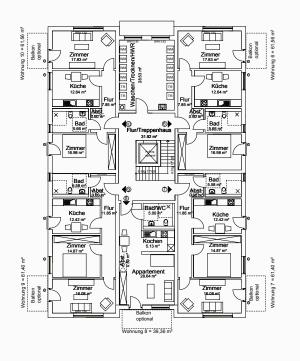
15 WE, 12 x 62 qm (2 Zi.), 3 Appartements 41qm, 1 Büro für Sozialarbeit

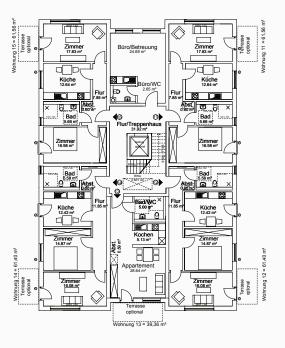


Grundrisse Heeper Straße







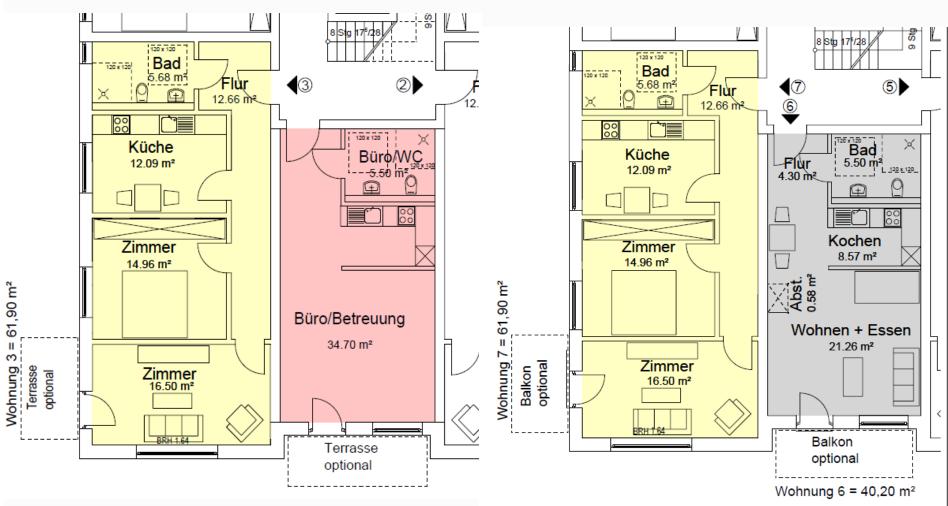


Erdgeschoss 1.Obergeschoss 2.Obergeschoss



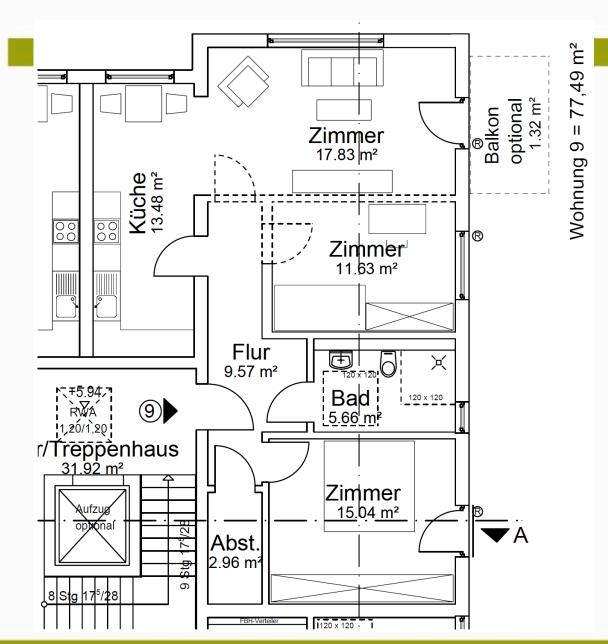
Grundrisse



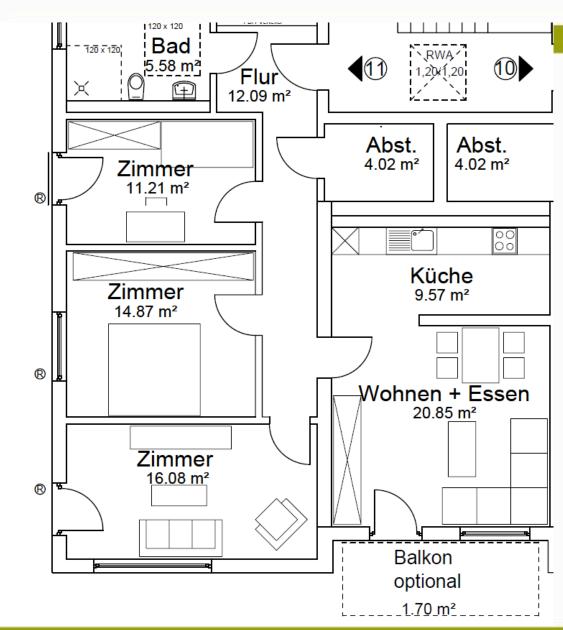




Grundrissvariante



Grundrissvariante



Wohnung 11 = $95,97 \text{ m}^2$



Wunsch und Wirklichkeit







Gute Ansätze	aber Probleme in der Praxis
Dezernats- und Fachgruppenübergreifende Projektgruppe zur Identifizierung geeigneter Baugrundstücke	Bürger und Anlieger fordern Beteiligung, äußern Bedenken, legen Protest ein
Quoten für geförderten Wohnraum	Ausnahmen aufgrund politischen Drucks
Verbesserung der Förderkonditionen	 Bürokratische Hürden in Antragstellung Niedriges Zinsniveau auf dem freien Kapitalmarkt Heterogene Wohnungsmärkte / Stadt- Land-Gefälle Enge Wohnungsmärkte machen auch "unattraktive" Lagen lukrativ (z. T. werden Fördermittel zurückgegeben) Belegungsbindungen problematisch



Gute Ansätze...

Innovative Baukonzepte (z. B. Systembauweise, interkommunale Verbünde, Beteiligungsverfahren von Bewohner/innen beim Ausbau usw.) zur Reduzierung von Baukosten und –zeiten

Attraktivierung von Bestandimmobilien / Umwidmung von Immobiliennutzungen

...aber Probleme in der Praxis

- Hohe Anforderungen an Bauqualitäten
- Vielzahl an Bau- und andere
 Vorschriften (Bauplanungsrecht,
 Lärm-, Natur-, Brand- und
 Denkmalschutz, Vergaberecht, u.v.m.)
- Lange Genehmigungsverfahren
- In Zeiten hoher Nachfrage wenig Angebot, dafür hohe Preise; hoher Personalbedarf bei Ämtern
- Lange Lieferzeiten
- Wenig Alternativen bei Ausführungsmängeln auf andere Anbieter auszuweichen

Steuerung von Zuwanderung,
Vermeidung von Segregation und
Parallelgesellschaften → Residenzpflicht?

"Integration durch Segregation"?

→ Quartiersmanagement für Neubürger und bestehende Nachbarschaften fehlt



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!