

NRW.BANK Studienpreis
„Wohnen und Stadt“

HAND IN HAND DURCH DIE WOHNUNGSNOT

Strategien der Kooperation zwischen der
Privatwirtschaft und Kommunen am
Beispiel der Vonovia

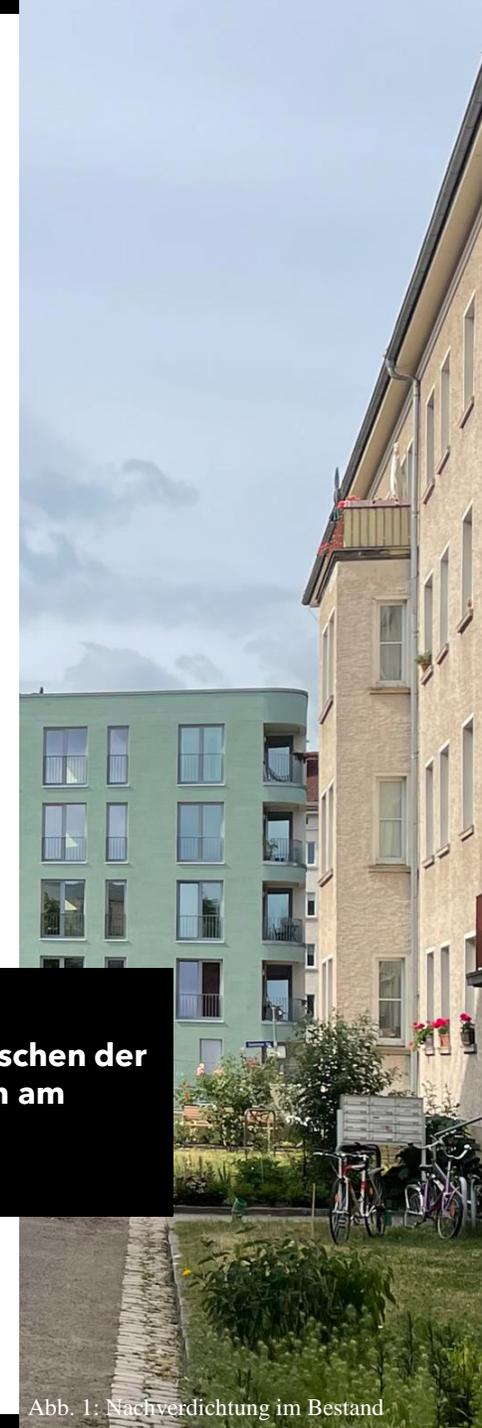


Abb. 1: Nachverdichtung im Bestand

PROBLEMSTELLUNG I

Abb. 2: Bedarfsdeckung an Wohneinheiten 2016-2018 in %

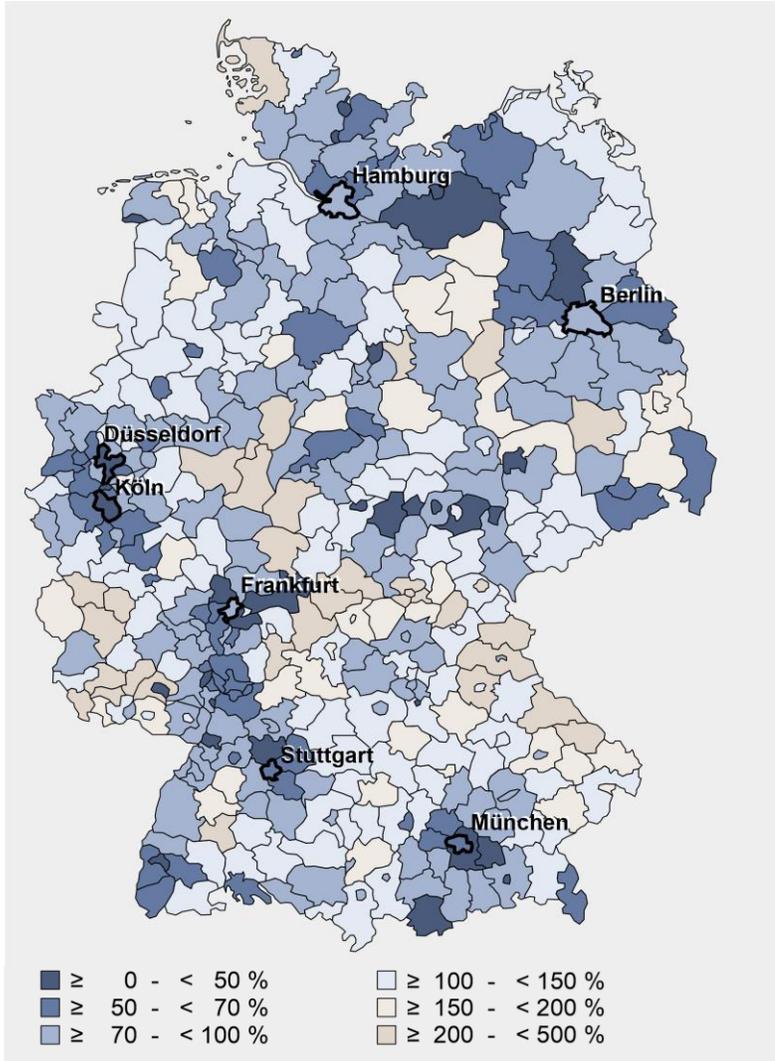


Abb. 3: Höhe der Angebotsmieten (nettokalt) für Neubauten 2018

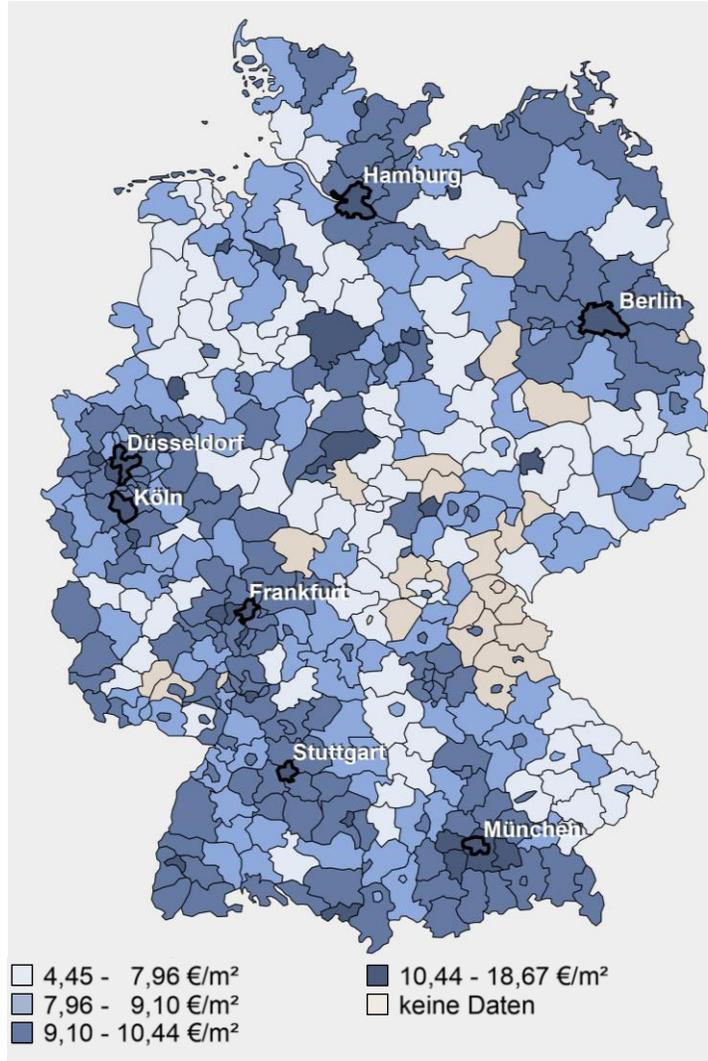
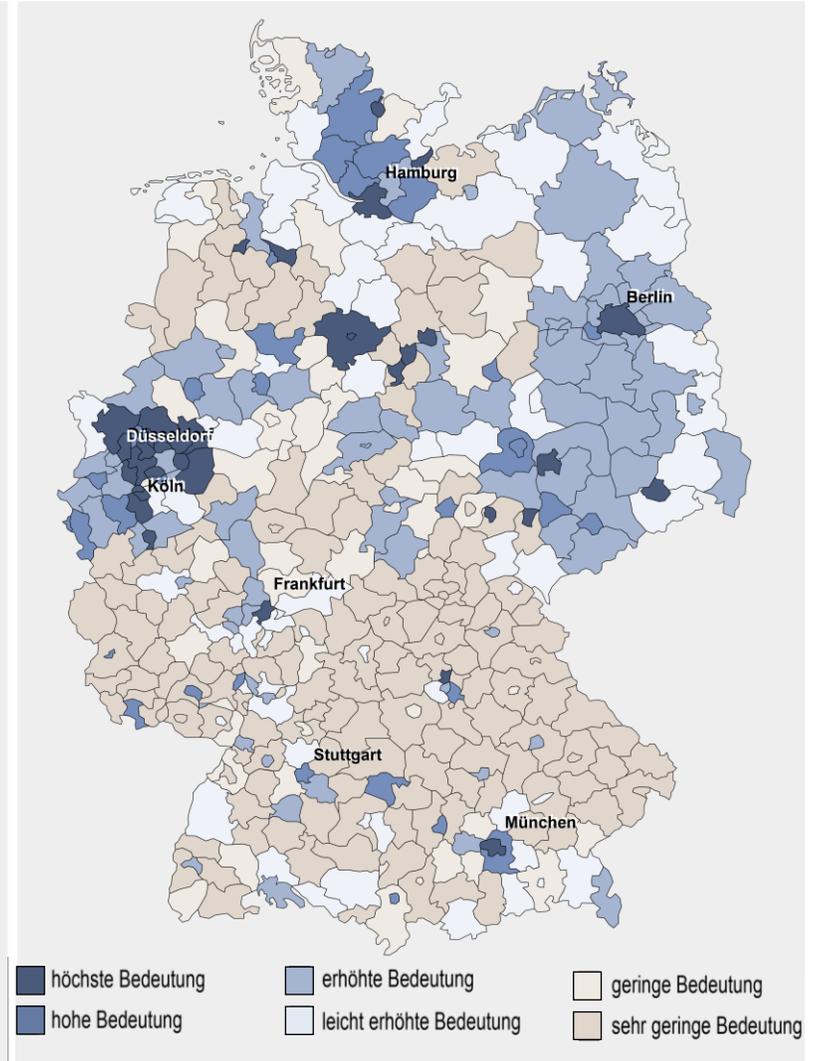


Abb. 4: Bedeutung privatwirtschaftlicher Unternehmen am Mietwohnungsmarkt



PROBLEMSTELLUNG II

- zunehmende Deregulierung und Ökonomisierung des Wohnungsmarktes seit Mitte des 20. Jahrhunderts
- Halbierung des Bestands belegungsgebundener Sozialwohnungen von 1990 bis 2019
- Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände in Zeiten entspannter Wohnungsmärkte als Ursache des Wandels der Wohnung als Sozialgut hin zum Wirtschaftsgut?
- Motive und Ziele von Privatpersonen und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen primär wirtschaftlich geprägt
- monetäre Marktchancen in Großstädten werden (bzgl. des Mietpreisniveaus und dessen Steigerung) von Privatpersonen und privatwirtschaftlichen Unternehmen stärker ausgenutzt als von der öffentlichen Hand und Genossenschaften



Abb. 5: Demonstration (Juergen Nowak/Shutterstock.com)

PROBLEMSTELLUNG III

- seit 2014: Wohnraumoffensive zur Entwicklung von Lösungsansätzen aktueller wohnungspolitischer Herausforderungen
- 2021: Anspannung der Wohnungsmärkte erfährt mediale Aufmerksamkeit und polarisiert politisch und gesellschaftlich
- Vergleich der Wahlprogramme zur Bundestagswahl 2021:
 - parteiübergreifende Notwendigkeit des Wohnungsneubaus erkannt
 - privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen werden auf Bundesebene kaum in Neubaustrategien mit einbezogen
- neben Baulandmodellen finden auf kommunaler Ebene lokale Bündnisse zwischen der öffentlichen Hand und anderen wohnungswirtschaftlichen Akteuren Anwendung
- Bündnisse oftmals durch geringe Verbindlichkeit geprägt

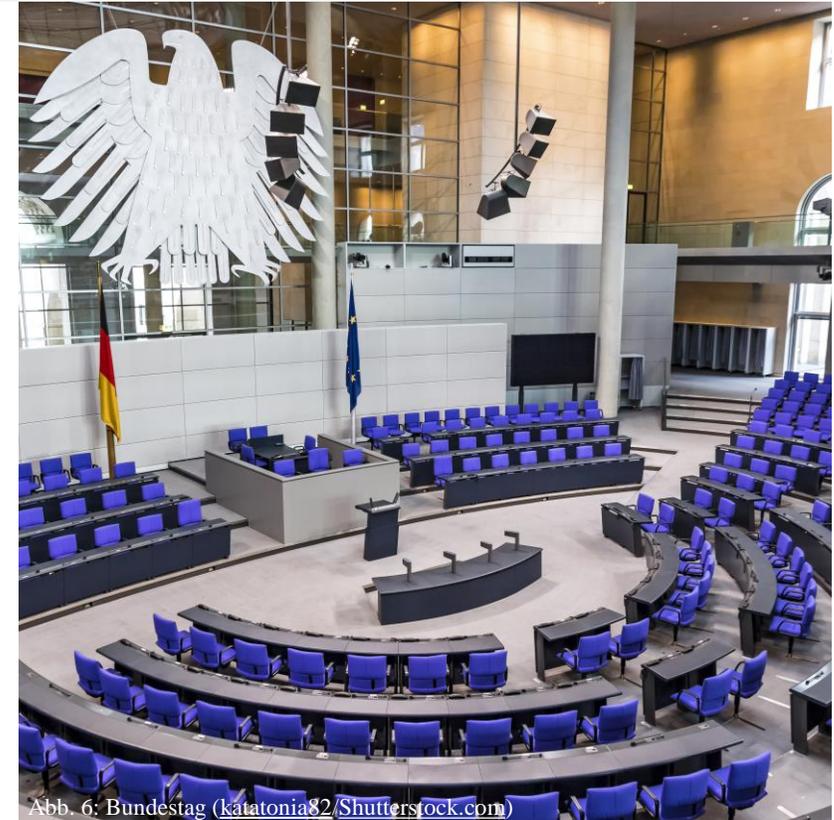


Abb. 6: Bundestag (katatonia82/Shutterstock.com)

FORSCHUNGSFRAGEN

1

Welche Kooperationen zur Bezahlbarkeit des Wohnens bestehen zwischen den Big-7-Städten und der Vonovia und inwieweit unterscheiden sich diese?

2

Welche Potenziale und Risiken birgt die Einbindung privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen bei der Bewältigung der Wohnungsnot?

3

Wie kann es gelingen, dass privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen als Kooperationspartner*innen in die Schaffung und den Erhalt bezahlbaren Wohnraums einbezogen werden?

FORSCHUNGSDESIGN

bestehende Kooperationen

Potenziale und Risiken

Dokumentenanalyse

problemzentrierte Interviews

Frankfurt
a. M.

Vonovia Rhein-Main

Stadtplanungsamt

Deutscher Städtetag

Hamburg

Vonovia Hamburg

Amt für Wohnen,
Stadterneuerung und
Bodenordnung

Institut der deutschen Wirtschaft

Köln

Vonovia Rheinland

Wohnungsbauleitstelle

Erkenntnisse
aus den
Kooperationen



Einbezug privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen

Bausteinkasten einer Kooperationsvereinbarung

Forschungsfragen

Methoden

kommunale
Sichtweise

privatwirtschaftliche
Sichtweise

Ergebnisse

EINGRENZUNG DER FALLBEISPIELE

Welche Kooperationen zur Bezahlbarkeit des Wohnens bestehen zwischen den Big-7-Städten und der Vonovia?

	überdurchschnittliche Mietkostenbelastung	Baulandmodell bzw. -beschluss	Bündnis für die Schaffung (bezahlbaren) Wohnraums		Kooperation mit Vonovia	
			vorhanden	Kooperation mit Privatwirtschaft?	vorhanden	Neubau?
Berlin		X	X	X	X	X
Düsseldorf	X	X				
Frankfurt a. M.	X	X	X	X	X	X
Hamburg	X		X	X		
Köln	X	X	X	X	X	X
München	X	X	X	X	X	
Stuttgart		X	X	X		

Tab. 1: Eingrenzung der Fallbeispiele

UNTERSUCHUNG DER FALLBEISPIELE

Welche Kooperationen zur Bezahlbarkeit des Wohnens bestehen zwischen den Big-7-Städten und der Vonovia und inwieweit unterscheiden sich diese?

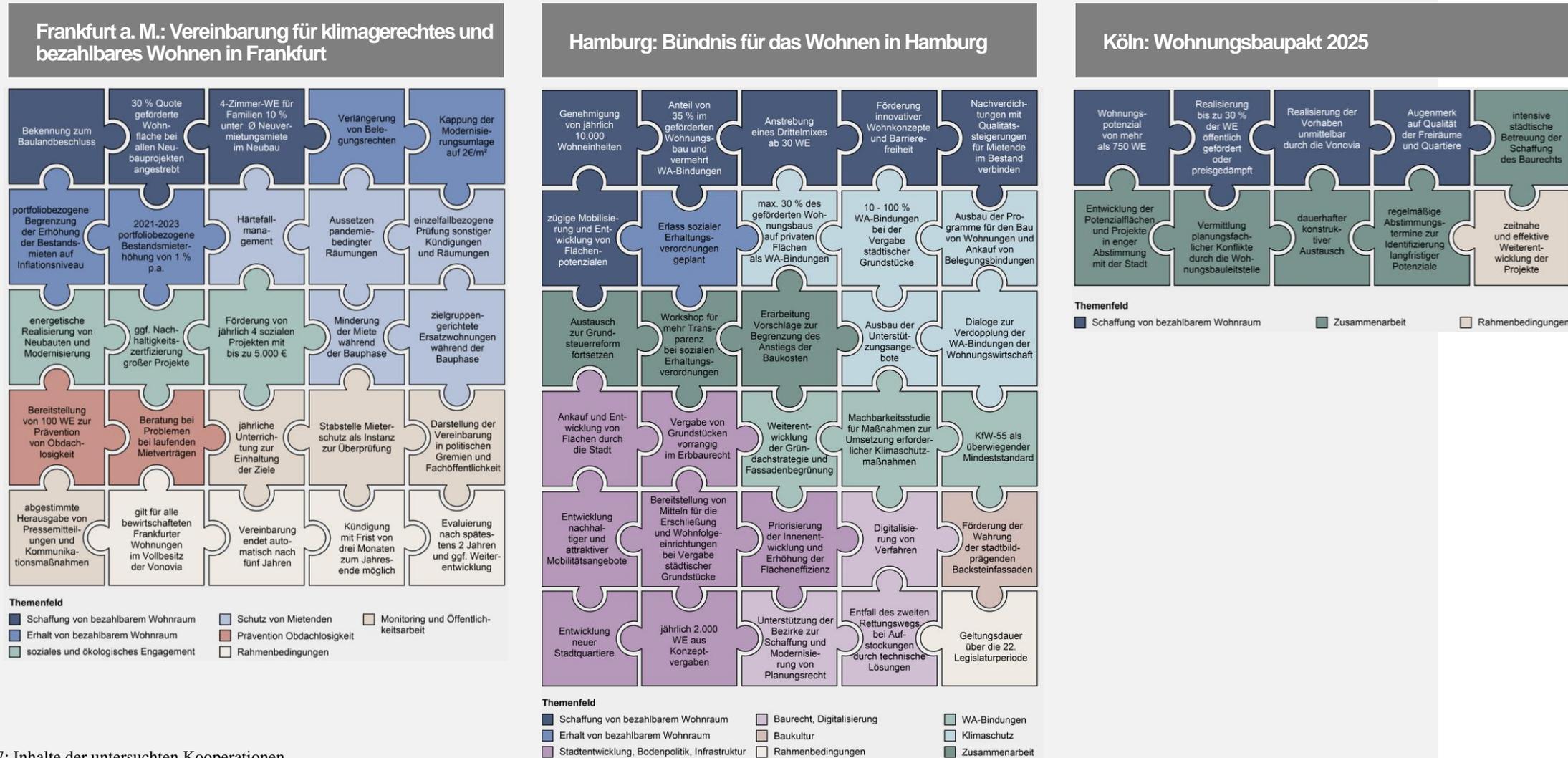


Abb. 7: Inhalte der untersuchten Kooperationen

POTENZIALE UND RISIKEN

*Die Heterogenität ,der‘ Privatwirtschaft bedarf einer Differenzierung der Akteur*innen*



Dienstleistende

- Entwicklung einer Immobilie für eine Nutzende*n
- i.d.R. keine Investition von eigenem Kapital, sondern Erhalt eines Honorars von der späteren Nutzenden
- Vermietung an Nutzende*n nach der Realisierung

z. B. Rotterdam Bau, Goldbeck



Zwischeninvestierende

- opportunistische Projektentwickelnde im ursprünglichen Sinn
- Investition mit eigenem Kapital und weiteren Eigenkapitalgebern in ein Immobilienprojekt
- anschließende Veräußerung an Meistbietende

z. B. Buwog, Pandion, Instone



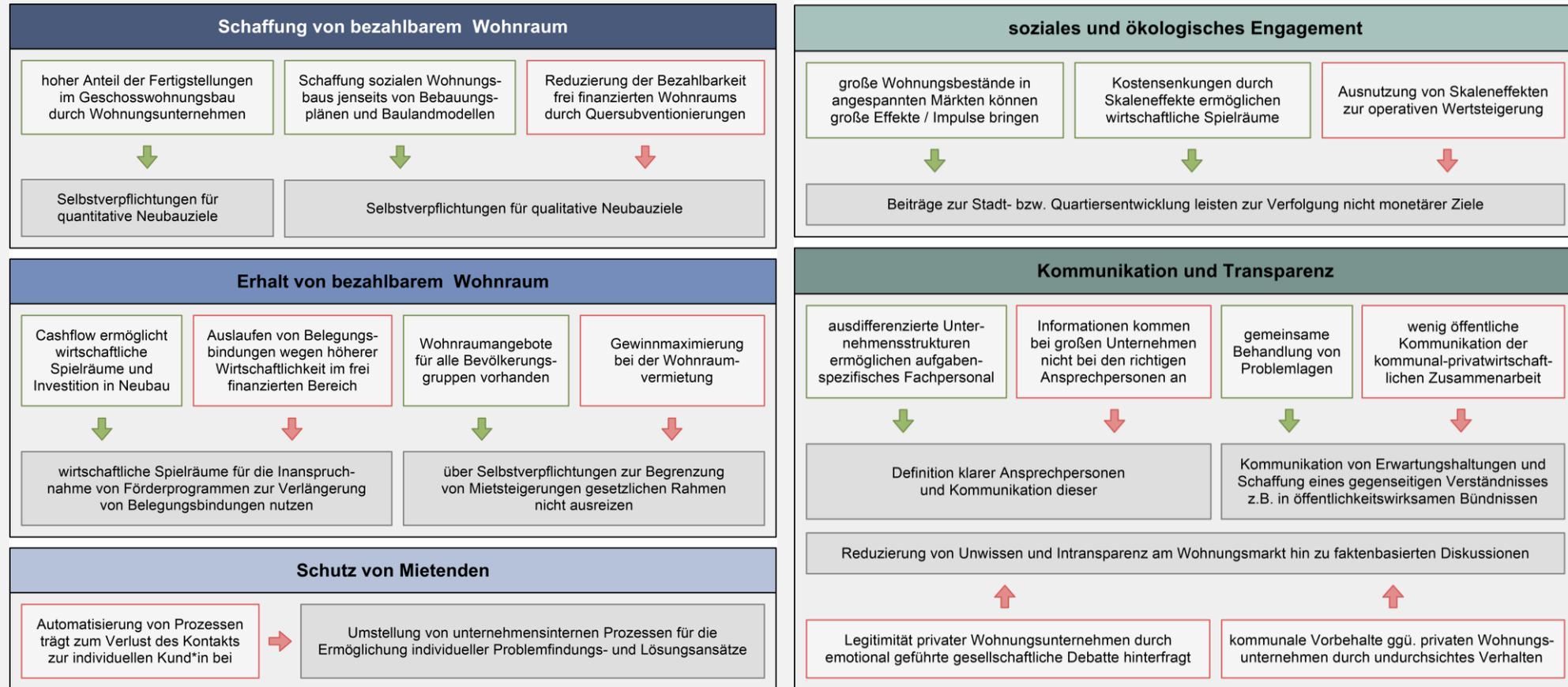
Endinvestierende

- Entwicklung von Immobilien für den eigenen Bestand
- diese Immobilien stehen dem Immobilienmarkt zunächst weder zum Verkauf noch zur Vermietung zur Verfügung

z. B. Vonovia, Vivawest, ABG

POTENZIALE UND RISIKEN

Welche Potenziale und Risiken birgt die Einbindung privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen bei der Bewältigung der Wohnungsnot?



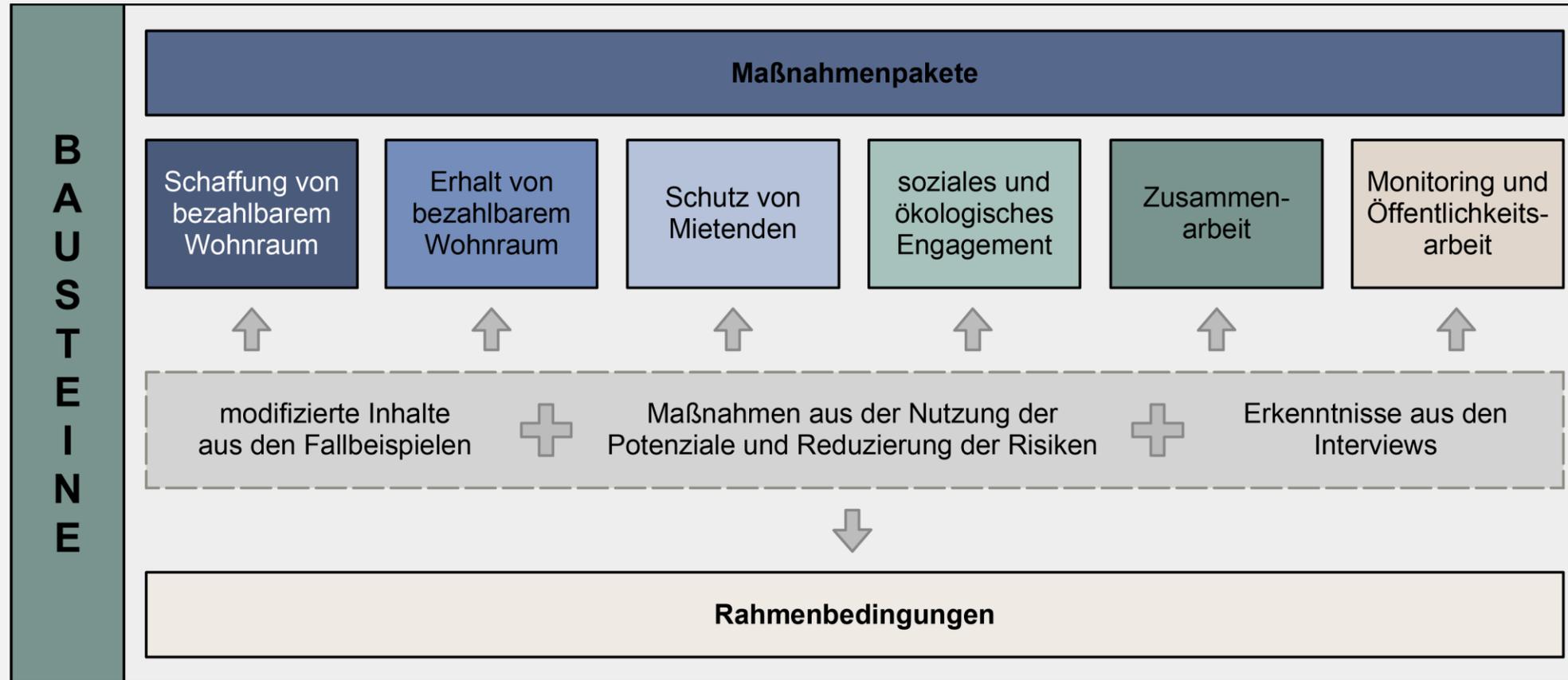
fördernde Faktoren / Potenziale

Hemmende Faktoren / Risiken

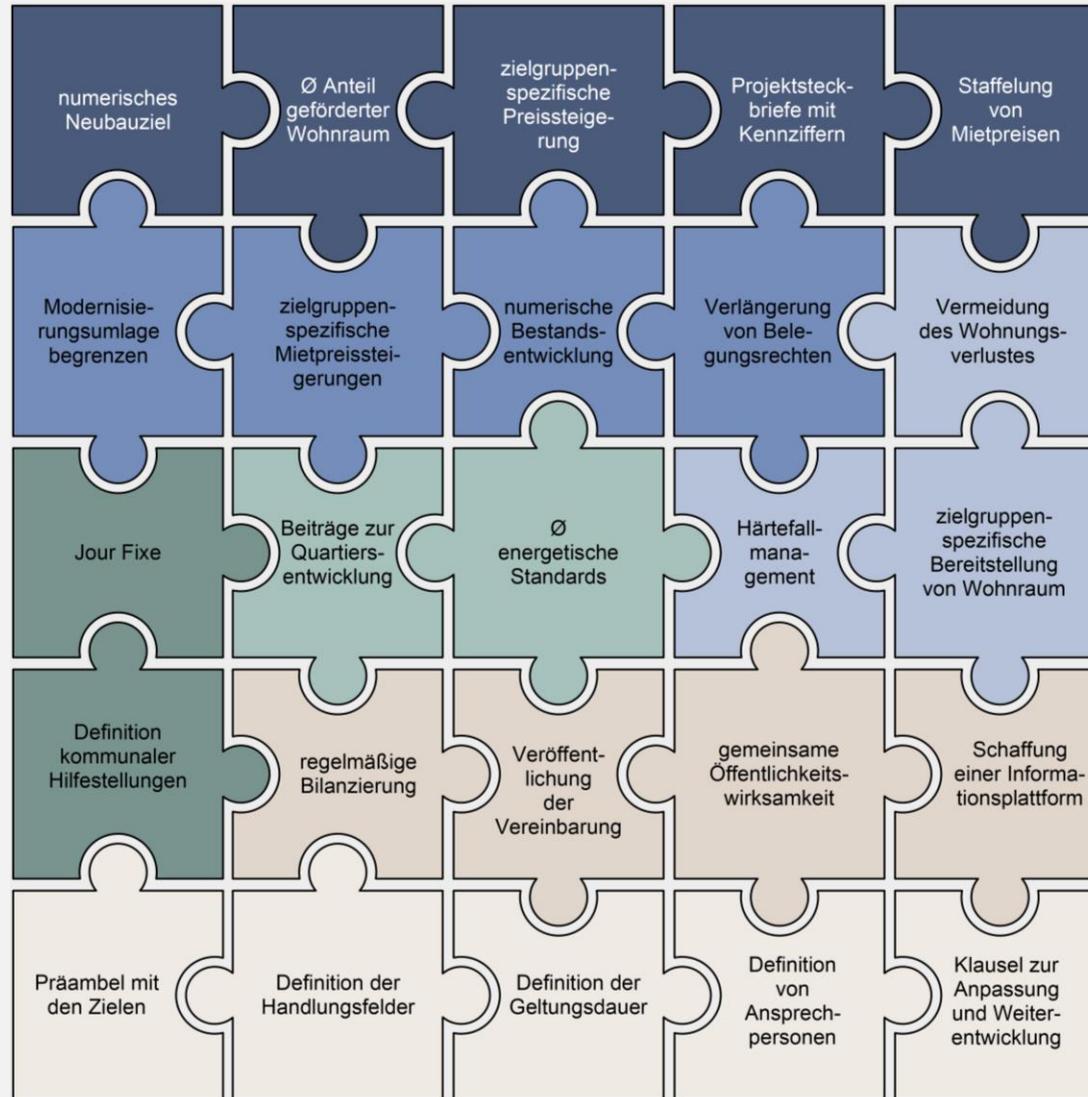
Maßnahmen

BAUSTEINKASTEN EINER KOOPERATIONSVEREINBARUNG

*Wie kann es gelingen, dass privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen als Kooperationspartner*innen in die Schaffung und den Erhalt bezahlbaren Wohnraums einbezogen werden?*



BAUSTEINKASTEN EINER KOOPERATIONSVEREINBARUNG



Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Erhalt von bezahlbarem Wohnraum

Schutz von Mietenden

soziales und ökologisches Engagement

Zusammenarbeit

Monitoring und Öffentlichkeitsarbeit

Rahmenbedingungen

Abb. 11: Bausteinkasten einer Kooperationsvereinbarung

BAUSTEINKASTEN EINER KOOPERATIONSVEREINBARUNG

numerisches Neubauziel	<ul style="list-style-type: none"> • Benennung der aktivierbaren Neubaupotenziale • Benennung eines konkreten quantitativen Neubauziels oder einer Zielspanne • Bestimmung des Zeitraums mit ggf. einzelnen Projektzeitschienen • Bestimmung des Zielzustandes: Genehmigung und/oder Fertigstellung 	Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
Ø Anteil geförderter Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> • Benennung einer Ø (mietpreisbezogenen) Quotierung oder einer Zielspanne • ggf. Bestimmung eines mietreduzierten Anteils für bestimmte Zielgruppen • Konkretisierung der Quoten in Projektsteckbriefen 	Erhalt von bezahlbarem Wohnraum
Projektsteckbriefe mit Kennziffern	<ul style="list-style-type: none"> • Benennung der geplanten Wohneinheiten (und ggf. Wohnungsgrößen) • Benennung des Zeitplans für die Genehmigung und Realisierung • Benennung konkreter Quoten für Sozialwohnungen, Mietpreisstaffelungen etc. • schrittweise Veröffentlichung (und Konkretisierung) der Projektsteckbriefe 	Schutz von Mietenden soziales und ökologisches Engagement
Modernisierungsumlage begrenzen	<ul style="list-style-type: none"> • Bestimmung einer generellen Begrenzung der Modernisierungsumlage oder zielgruppenspezifische Begrenzung der Modernisierungsumlage • ggf. städtische Förderung energetischer Modernisierung zur Reduzierung der maximalen Umlage 	Zusammenarbeit Monitoring und Öffentlichkeitsarbeit
numerische Bestandsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Bestimmung einer individualisierbaren Begrenzung der Bestandsmieterhöhung oder • Bestimmung einer durchschnittlichen Bestandsmieterhöhung mit Kopplung an zielgruppenspezifische Mietsteigerungen 	Rahmenbedingungen

BAUSTEINKASTEN EINER KOOPERATIONSVEREINBARUNG

Verlängerung von Belegungsrechten	<ul style="list-style-type: none">• offene Kommunikation der Hemmnisse einer Inanspruchnahme von Förderprogrammen• Reduzierung der Gewinnerwartungen zur Anwendung der Förderprogramme	
Härtefallmanagement	<ul style="list-style-type: none">• Bestimmung der Anwendungsvoraussetzungen wie Einkommensgrenzen, Mietkostenbelastungen oder andere persönliche Gründe• Definition des Vorgehens zur Inanspruchnahme und Ansprechpersonen• Formulierung exemplarischer Lösungsmöglichkeiten	Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
Vermeidung des Wohnungsverlustes	<ul style="list-style-type: none">• Bestimmung der Anwendungsvoraussetzungen beim Aussetzen von (pandemiebedingten) Kündigungen sowie Definition des Vorgehens und Ansprechpersonen• Formulierung von exemplarischen Lösungsmöglichkeiten	Erhalt von bezahlbarem Wohnraum
zielgruppenspezifische Bereitstellung von Wohnraum	<ul style="list-style-type: none">• Benennung der Zielgruppe und den damit verbundenen Zweck• Bestimmung des Handlungsfeldes der zielgruppenspezifischen Regelungen• ggf. Konkretisierung von Maßnahmen in Projektsteckbriefen• Definition des Vorgehens zur Inanspruchnahme der Regelungen	Schutz von Mietenden
Beiträge zur Quartiersentwicklung	<ul style="list-style-type: none">• Benennung des Ziels von Maßnahmen der Quartiersentwicklung• Benennung exemplarischer Maßnahmen der Quartiersentwicklung• Konkretisierung der Maßnahmen in Projektsteckbriefen	soziales und ökologisches Engagement
		Zusammenarbeit
		Monitoring und Öffentlichkeitsarbeit
		Rahmenbedingungen

BAUSTEINKASTEN EINER KOOPERATIONSVEREINBARUNG

∅ energetische Standards	<ul style="list-style-type: none">• Benennung durchschnittlicher energetischer Standards bei Neubauten• Bestimmung von durchschnittlichen Zielen der Energieeinsparung bei Modernisierungen• Konkretisierung der energetischen Standards in Projektsteckbriefen	
Definition kommunaler Hilfestellungen	<ul style="list-style-type: none">• Kommunikation der Problemlagen und Kapazitäten beider Parteien• Bestimmung und Instruktion relevanter Ansprechpersonen• Definition von Jour Fixen mit festen Inhalten und Zielen• Bestimmung eines Vorgehens zur Begegnung projektspezifischer Probleme	Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
Rahmenbedingungen des Monitorings	<ul style="list-style-type: none">• Bestimmung der Geltungsdauer der Vereinbarung und ihrer Regelungen• Benennung einer neutralen Instanz für das Monitoring• Bestimmung von Intervallen und Inhalten der Berichterstattung	Erhalt von bezahlbarem Wohnraum
Veröffentlichung der Vereinbarung	<ul style="list-style-type: none">• Veröffentlichung der Vereinbarungsunterlagen im Volltext• Schaffung einer Plattform zur Veröffentlichung von Ergebnissen• Definition von Zeiträumen zur regelmäßigen Aktualisierung der Plattform	Schutz von Mietenden
Gemeinsame Öffentlichkeitswirksamkeit	<ul style="list-style-type: none">• Durchführung regelmäßiger gemeinsamer Pressetermine• Verweis auf die Kooperationsvereinbarung auf den Homepages beider Parteien• Durchführung gemeinsamer Events	soziales und ökologisches Engagement
		Zusammenarbeit
		Monitoring und Öffentlichkeitsarbeit
		Rahmenbedingungen

BEWÄLTIGUNG DER WOHNUNGSNOT ÜBER KOOPERATIONSVEREINBARUNGEN?

- Loslösung der gelebten Praxis auf kommunaler Ebene und öffentlichen Kommunikation dieser fußt auf Imageproblemen der Privatwirtschaft
- gesellschaftliche Diskussion um bezahlbaren Wohnraum stark emotional geprägt
- Kooperationsvereinbarungen als
 - kommunales Instrument zur Schaffung und Erhalt bezahlbaren Wohnraums
 - als Möglichkeit der Begrenzung des wirtschaftlichen Agierens des Unternehmens und Festsetzung von Maßnahmen für das Verständnis der Wohnung als Sozialgut
 - als Maßnahme der Imageverbesserung und Ansatz der nachhaltigen Verbesserung der öffentlichen Wahrnehmung privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen
 - als Impuls einer nachhaltigen Unternehmensführung
 - als Beitrag zur Zusammenarbeit zwischen Kommunen und der Privatwirtschaft
 - als Anstoß für ein kooperatives Agieren auf Bundesebene

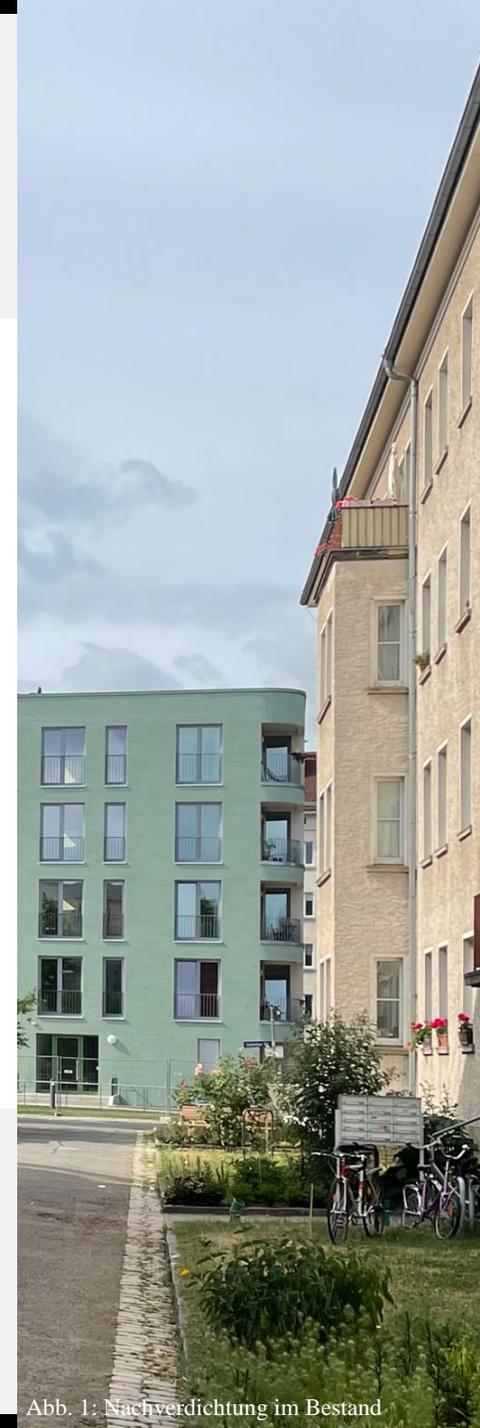


Abb. 1: Nachverdichtung im Bestand

ABBILDUNGSQUELLENVERZEICHNIS

- Abb. 1: Vonovia SE 2022
- Abb. 2: Eigene Darstellung nach Henger u. Voigtländer 2019: 20f. [Henger, Ralph; Voigtländer, Michael (2019): Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?: Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells. IW-Report, Nr. 28/2019. Institut der deutschen Wirtschaft: Köln]
- Abb. 3: Eigene Darstellung nach Edelhoff 2019 [Edelhoff, Johannes (2019): Studie zu Neubauten: So viel Geld geht für die Miete drauf. Verfügbarunter: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/neubau-mieten-einkommen-101.html> [abgerufen am 09.01.2020]]
- Abb. 4: Eigene Darstellung nach Schenk 2019: 5 [Schenk, Matti (2019): Eigentümerstruktur am Wohnungsmarkt: Wem die Mietwohnungen in Deutschland gehören. Savills: London]
- Abb. 5: [Juergen Nowak/Shutterstock.com](https://www.shutterstock.com)
- Abb. 6: [katatonia82/Shutterstock.com](https://www.shutterstock.com)
- Abb. 7: Eigene Darstellung
- Abb. 8: Eigene Darstellung nach Köster 2021: 7-9 [Köster, Gerd Niklas (2021): Projektentwicklung von Immobilien: Grundlagenwissen und Handlungsempfehlungen. Springer Gabler: Wiesbaden]
- Abb. 9: Eigene Darstellung
- Abb. 10: Eigene Darstellung
- Abb. 11: Eigene Darstellung
- Tab. 1: Eigene Darstellung

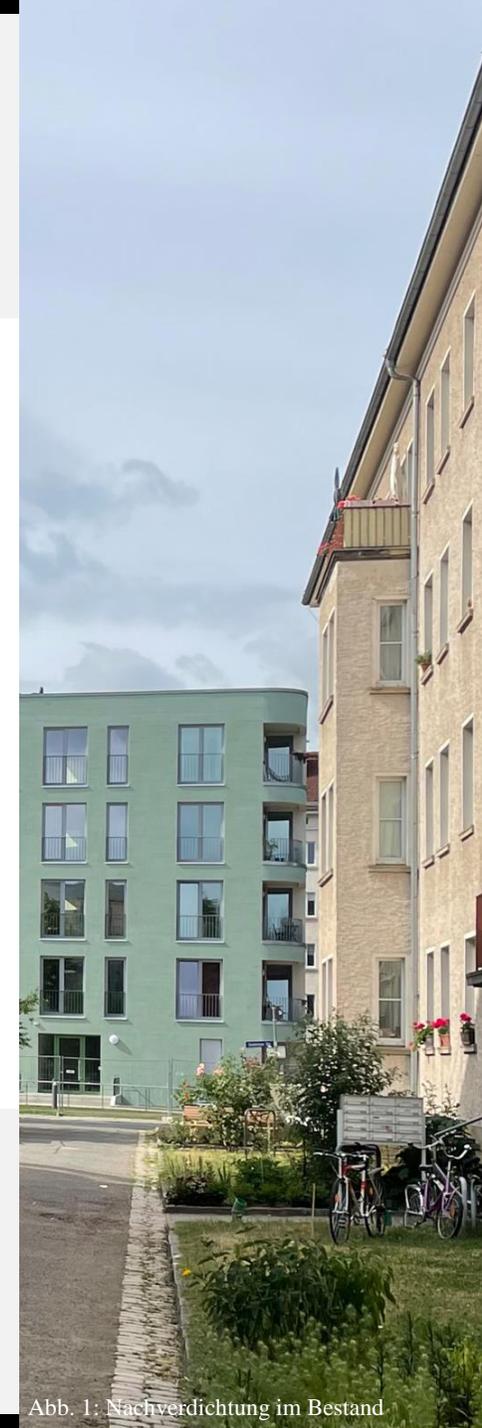


Abb. 1: Nachverdichtung im Bestand

VIELEN DANK!

Nathalie Hüppen

✉ n.hueppen@googlemail.com

🔗 https://www.xing.com/profile/Nathalie_Hueppen2

🔗 <https://www.linkedin.com/in/nathalie-h%C3%BCppen-075b6917a>

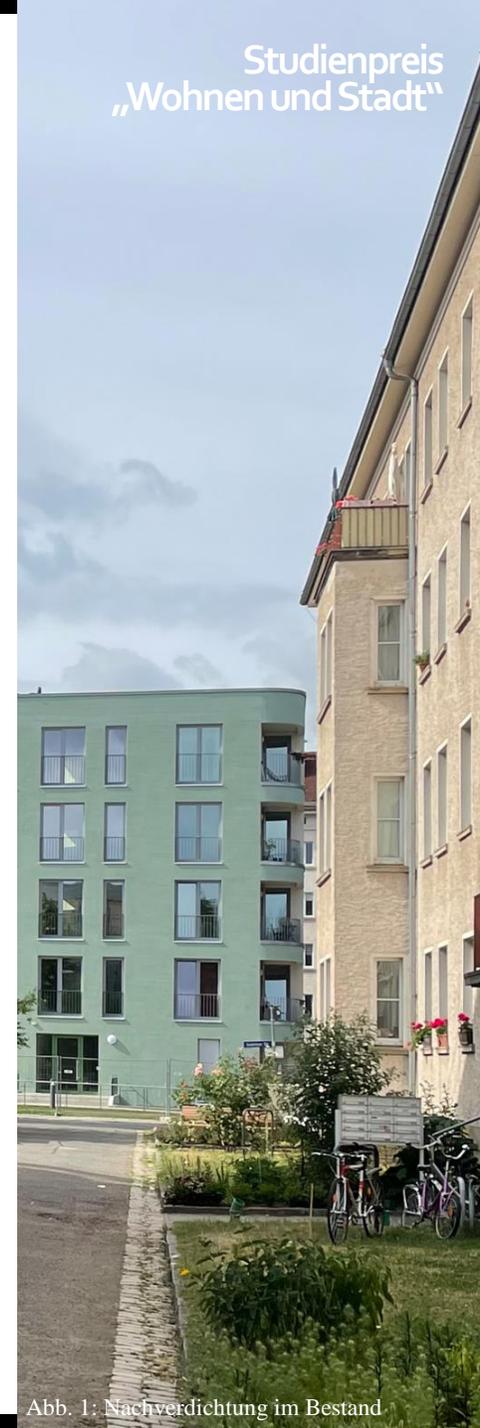


Abb. 1: Nachverdichtung im Bestand