



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in Cottbus/Chóšebuz

Vorstellung Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte der  
Minderheiten

Cottbus, 2. Februar 2022 (Videokonferenz)

Ludger Baba, Dr. Benjamin Otto

# Inhalt

1. Aufgabe und Vorgehensweise
2. Wesentliche Ergebnisse
3. Instrumente soziale Wohnraumversorgung
4. Diskussion

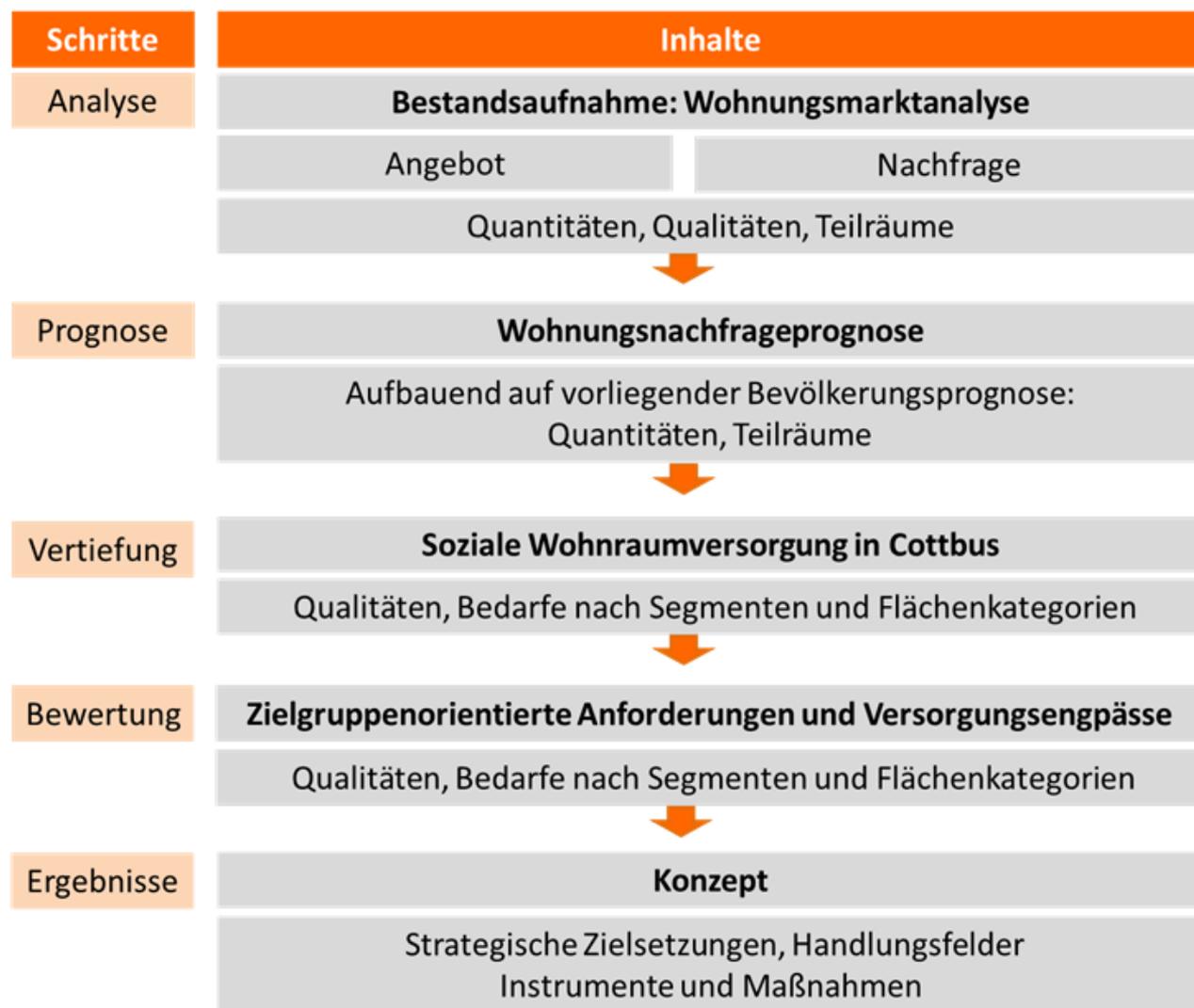
# Inhalt

1. Aufgabe und Vorgehensweise
2. Wesentliche Ergebnisse
3. Instrumente soziale Wohnraumversorgung
4. Diskussion

# Aufgabenstellung

- Für welche Nachfragegruppen und in welchen Segmenten bestehen Versorgungsengpässe bzw. sind Versorgungsengpässe absehbar?
- Welcher Neubaubedarf besteht in den einzelnen Segmenten bis zum Jahr 2035/40?
- Welche Flächenpotenziale sind in diesem Zeitraum zur Verfügung zu stellen? Sind dabei spezifische Anforderungen an diese Flächen zu berücksichtigen?
- Welcher Rückbaubedarf besteht bis zum Jahr 2035/40?

# Vorgehensweise



# Inhalt

1. Aufgabe und Vorgehensweise
2. Wesentliche Ergebnisse
3. Instrumente soziale Wohnraumversorgung
4. Diskussion

# Für welche Nachfragegruppen und in welchen Segmenten bestehen Versorgungsengpässe bzw. sind Versorgungsengpässe absehbar?

## ■ Familien

- Beginnende Suburbanisierung seit 2018 (negative Wanderungsbilanz)
- Hoher Preisanstieg bei EZFH in Neubau und Bestand seit 2012 (im Vergleich zu Geschosswohnungen)
- Angebot von preisgünstigen Familienwohnungen kaum höher als Nachfrage, Leerstand nur wenig über Fluktuationsreserve



Für welche Nachfragegruppen und in welchen Segmenten bestehen Versorgungsengpässe bzw. sind Versorgungsengpässe absehbar?



- Menschen mit körperlichen Einschränkungen, ältere Menschen
  - aktuell relativ knappes Angebot bei barrierefreien oder zumindest barrierearmen Wohnungen: höhere Miete als übriger Bestand und unterdurchschnittlicher Leerstand
  - perspektivisch wachsende Nachfrage durch demografische Entwicklung (+5.500 Seniorenhaushalte bis 2040)
  - Herausforderung vor allem im preisgünstigen Segment (Neubaukosten)

# Welcher Neubaubedarf besteht in den einzelnen Segmenten bis zum Jahr 2035/40?

- Mittlere Variante Bevölkerungsprognose
  - 107.000 Einwohner im Jahr 2040
  - Mehr Ältere (65+), weniger Kinder und junge Erwachsene
  - empirica-Haushaltsprognose: +6.326 Haushalte im Jahr 2040
- Wohnungsneubaunachfrage 2017 bis 2040 (quantitative und qualitative Nachfrage)
  - +2.267 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern
  - +4.346 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern

# Welche Flächenpotenziale sind in diesem Zeitraum zur Verfügung zu stellen?

## Flächenbilanz bis 2040

	<b>Insgesamt (WE)</b>	<b>Ein-/Zweifami- lienhäuser (WE)</b>	<b>Mehrfamilien- häuser (WE)</b>
Wohnungsneubau- nachfrage	6.612	2.267	4.346
Vorhandene Flächenpotenziale	9.724	2.930	6.794
Differenz	+3.111	+663	+2.448

# Welcher Rückbaubedarf besteht bis zum Jahr 2035/40?

- 2019: 2.925 WE leerstehend
- Leerstand und Wohnungsnachfrage passen nur bedingt zusammen (Wohnungsgrößen, Ausstattung,...)
- Rein quantitativ nach Prognose kein Rückbau erforderlich, aber für nicht nachfragegerechten Sockelleerstand sinnvoll
  - Nicht sanierte Gebäude mit überwiegend kleinen Wohnungen, wenig attraktive Mikrolagen und/oder sehr hoher Investitionsbedarf
  - Räumliche Schwerpunkte Sachsendorf und Neu-Schmellwitz

# Inhalt

1. Aufgabe und Vorgehensweise
2. Wesentliche Ergebnisse
3. Instrumente soziale Wohnraumversorgung
4. Diskussion

# Herausforderungen auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt

- Parallelität von Überangeboten und Engpässen
- Wohnungsbestand mit homogenen Qualitäten in räumlicher Konzentration
- Demografische Entwicklung (u. a. Zahl der Älteren steigt stark an)
- Unterschiede in den Ortsteilen
- Abbau von Leerständen
- Voraussetzungen auf der Angebotsseite für Wachstum schaffen – Flächen und nachfragegerechte Wohnangebote
- Unsicherheiten zum Eintritt des Wachstumsszenarios

# Handlungsfelder und Instrumente

## 1. Baulandpolitik

- **Baulandbereitstellung**
- **Strategische Bodenvorratspolitik**
- **Konzeptvergaben**
- **Beteiligung an Folgekosten**
- Baulandmodell

## 2. Wohnungsneubau

- **Neubau unterstützen**
- **Innenentwicklung und Flächenaktivierung**
- **Gezielte Mischung Wohnungstypologien**
- Städtebauliche Verträge
- Neubau von geförderten Wohnungen
- Festsetzung Flächen für den sozialen Wohnungsbau

## 3. Bestandsentwicklung

- **Modernisierung und Sanierung im Bestand**
- **Altersgerechte Anpassung im Bestand**
- **Aktualisierung Mietspiegel**
- **Sozialwohnungen im Bestand**
- Rückbau

## 4. Zielgruppenspezifische Ansätze

- **Familien**
- **Ältere**
- **Kosten der Unterkunft**
- **Belegungspolitik**
- Baugruppen

### Querschnittsinstrumente:

**Monitoring**  
Steuerung und Dialog

# Instrumente für eine soziale Wohnraumversorgung

## Bestandsentwicklung

- **Erhalt preisgünstiger Wohnungen im Bestand:** Erwerb/Verlängerung von Belegungsrechten in mietpreis- und/oder belegungsgebundenen Wohnungen
- **Altersgerechte Anpassung im Bestand:** niedrighschwellige Anpassungen und kleinere Umbauten, größere Umbauten durch Landesförderung unterstützen, um Mieten leistbar zu halten
- **Aktualisierung Mietspiegel**

# Instrumente für eine soziale Wohnraumversorgung

## Zielgruppenspezifische Instrumente

- **Belegungspolitik:** Vereinbarungen mit Wohnungsunternehmen zur bedarfsgerechten Belegung von preisgünstigen Wohnungen mit hoher Nachfrage (z. B. Familienwohnungen ab 4 Zimmer für Familien mit geringem Einkommen, barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage für Haushalte mit Mobilitätseinschränkung und geringem Einkommen)
- **Familien halten und gewinnen:** familiengerechten Wohnraum in allen Bautypologien und Preissegmenten bereitstellen
- **Wohn- und Unterstützungsangebote für Ältere im Quartier**
- **Regelmäßige Überprüfung KdU-Sätze**

# Instrumente für eine soziale Wohnraumversorgung

## Baulandpolitik

- **Baulandbereitstellung:** Preisdämpfende Wirkung auf Bodenpreise bei ausreichendem Umfang
- **Strategische Bodenvorratspolitik:** Voraussetzung für Baulandaktivierung im Sinne städtische Ziele, politischer Grundsatzbeschluss mit dem Ziel einer aktiven Liegenschaftspolitik notwendig
- **Konzeptvergaben:** Vergabe städtischer Flächen nach konzeptionellen Kriterien (z. B. Anteil preisgünstiger Wohnungen, Barrierefreiheit)
- **Beteiligung an Folgekosten**





## Baulandmodell

- **Ziele:** Versorgung mit preiswertem Wohnraum, Kostenbeteiligung von Investoren
- **Umsetzung:** Bei Baurechtschaffung Quotierung von gefördertem Neubau, z.T. Zwischenerwerb, Kostenbeteiligung durch „Abschöpfung“ der Wertsteigerung
- **Rolle der Stadt:** Steuerung, Baurechtschaffung, rechtliche Abwicklung
- **Relevanz** Erst bei stark angespanntem Wohnungsmarkt und veränderten Rahmenbedingungen (u. a. Wohnraumförderung des Landes) gegeben

# Instrumente für eine soziale Wohnraumversorgung

## Querschnittsthemen

- **Regelmäßiges Monitoring** aller relevanten Indikatoren auf dem Wohnungsmarkt (Bevölkerung, Einkommen, Bautätigkeit, Preise) und bedarfsweise Anpassung der Instrumente
- **Dialog der Akteure:** Regelmäßiger Austausch über Markterfahrungen und mögliche Hemmnisse

# Instrumente für eine soziale Wohnraumversorgung

## Wohnungsneubau

- **Städtebauliche Verträge:** zwischen Stadt und Investor zur Umsetzung städtischer Ziele
- **Gezielte Mischung Wohnungstypologie:** kleinräumige Diversifizierung des Wohnungsangebots wirkt Segregationstendenzen entgegen
- **Neubau geförderter Wohnungen:** unter aktuellen Rahmenbedingungen wenig wirtschaftlich



# Inhalt

1. Aufgabe und Vorgehensweise
2. Wesentliche Ergebnisse
3. Instrumente soziale Wohnraumversorgung
4. Diskussion

empirica ag  
Forschung und Beratung  
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin  
Tel.: 030 884795-0  
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung  
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn  
Tel.: 0228 91489-0  
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig  
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig  
Tel.: 0341 96008-20  
leipzig@empirica-institut.de

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

# Backup

## Münster

### Kernelemente

- Ziele: Folgekosten, sozialer Wohnungsbau
- Umsetzung: Städtebauliche Verträge, Zwischenerwerb

### Stand

- Sehr etabliertes Instrument
- Hohe Zustimmung

### Fördernde & hemmende Faktoren

- + Anhaltender hoher Nachfragedruck
- + Geeignete Wohnraumförderung
- + Differenzierung Innen-/Außenbereich
- + Zwischenerwerb

### Ausblick

Verkauf zukünftig im Erbbaurecht

## Potsdam

### Kernelemente

- Ziele: Folgekosten, sozialer Wohnungsbau, Besonderheit „preisgedämpfte Wohnungen“
- Umsetzung: Städtebauliche Verträge

### Stand

- Intensive und sukzessive Weiterentwicklung, geringere Anzahl geförderter WE als erhofft

### Fördernde & hemmende Faktoren

- + Anhaltender hoher Nachfragedruck
- + Schrittweise Weiterentwicklung
- Wohnraumförderung des Landes gering
- Kompliziertes Verfahren durch Angemessenheitsprüfung
- Bodenwertsteigerung nicht immer ausreichend

### Ausblick

Überlegungen zu Zwischenerwerb

## Oranienburg

### Kernelemente

- Ziele: Folgekosten, sozialer Wohnungsbau
- Umsetzung: Städtebauliche Verträge, Zwischenerwerb, Einheimischenmodell

### Stand

- Neues Modell, derzeit Erprobungsphase

### Fördernde & hemmende Faktoren

- Bodenwertsteigerung nicht ausreichend
- Unstimmigkeit bzgl. Bedarf nach sozialem Wohnungsbau
- Einheimischenmodell rechtsunsicher

### Ausblick

Umsetzung auf dem Prüfstand, Bedarfsprüfung und Testprojekt laufen