

A photograph of a dog with white fur and black spots lying on a purple sofa. The sofa is in a living room with a window in the background. The text is overlaid on the left side of the image.

Bezahlbarer Wohnraum:

**Handlungsmöglichkeiten und
Erfahrungen einer
Wohnbaugesellschaft**

10. Oktober 2018

Bezahlbarer Wohnraum: Warum haben wir Probleme?

Titel etwas „umdrehen“:

Zuerst Erfahrungen / Gründe für das Problem suchen und dann Handlungsmöglichkeiten / Handlungsfelder aufzeigen

Woher kommt das Ungleichgewicht in Deutschland und damit das Problem?

Im Emsland kann eine (nicht geförderte) Wohnung ab 3,00€/qm gemietet werden

Neubauwohnungen in Stuttgart übersteigen leicht die 20,-€/qm-Marke

Das alles für das gleiche Gut – die Wohnung

Bezahlbarer Wohnraum: Warum haben wir Probleme?

Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Region Stuttgart

1999: 1.025.307

2010: 1.041.900

2017: 1.238.400 (Quelle BfA)

Die Anzahl an Wohnraum stieg im Zeitraum 2010 bis 2017 nur um 110.000
-> es gibt zu wenig Flächen um die gesamte Nachfrage an Wohnraum zu stillen

Damit: zu hohe Nachfrage für ein begrenztes Angebot

Durch Ausnutzen dieses Ungleichgewichts und Gewinnmaximierungen steigen die Mieten

Bezahlbarer Wohnraum: Warum haben wir Probleme?

Fazit:

Einzelne Gesellschaften, auch Kommunale, können nur begrenzt etwas tun

Es muss in Summe mehr Wohnraum geschaffen werden

Solange es insgesamt zu wenig Wohnungen gibt, sollten viele preisgünstige geschaffen werden, um ein soziales Ungleichgewicht zu verhindern

Um preisgünstige Wohnungen zu schaffen bietet sich (auch) eine Förderung durch Bund und Land über das Landeswohnraumförderungsprogramm an, alleine kann aber auch darüber die Problematik nicht gelöst werden

Landeswohnraumförderungsprogramm

- Was bedeutet bezahlbarer Wohnraum überhaupt und wie hoch darf eine bezahlbare Miete sein?
- Im aktuellen Förderprogramm darf die Miete im geförderten Wohnbau bei max. 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen
- Durch die nachgelagerte Aufstellung von Mietspiegeln „hinkt“ die ortsübliche Vergleichsmiete der Marktmiete in Zeiten schnell steigender Mieten weit hinterher, woraus eine Unattraktivität des Förderprogramms herrührt

Landeswohnraumförderungsprogramm

- Beispiele:
- Bietigheim-Bissingen: 3-Zimmer-Altbauwohnung, BJ 1960, nicht renoviert: Wird am Markt zu 9,00€ - 10,00€/m² angeboten, die Grundmiete gem. Mietspiegel liegt bei 6,70€/m²
- Bietigheim-Bissingen: 3-Zimmer-Neubauwohnung, BJ 2018: Wird am Markt zu 13,00€ - 15,00€/m² angeboten, die Grundmiete gem. Mietspiegel liegt bei 9,44€/m²
- Die gleiche Wohnung wie zuvor, nur gefördert durch das Landeswohnraumförderungsprogramm: Die Miete darf höchstens bei 6,23€/m² liegen – bei den heutigen Kosten von rund 3.500,-€/m² bis 4.000,-€/m² ist das nur ohne Grundstück (trotz Förderung) kostendeckend

Handlungsmöglichkeiten von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften

- Ein paar Daten zur Bietigheimer Wohnbau, Bestandsverwaltung:
- 758 eigene Wohnungen, davon rund 270 geförderte Wohnungen
- Mietdurchschnitt der geförderten Wohnungen liegt bei 5,64€/m²

Handlungsmöglichkeiten von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften

- Rahmenbedingungen:
- Im Gegensatz zu anderen Marktteilnehmern sind wir nicht an Gewinnmaximierungen interessiert – mittel- bis langfristig muss sich natürlich trotzdem alles was wir tun rechnen
- Große Probleme bereiten auch „Luxussanierungen“, wenn danach die Miete überproportional steigt – günstige Wohnungen „verschwinden“

Handlungsmöglichkeiten von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften

- Bestandswohnungen werden von uns auf den heutigen Stand der Zeit gebracht aber sukzessive und nicht auf ein Luxusniveau angehoben
- Wir bieten ein Umzugsmanagement, z.B. Ehepaar oder Alleinstehend, wenn die Kinder „aus dem Haus“ sind, wird die 4-Zimmerwohnung zu groß
- Wichtig ist dabei eine Durchmischung von Quartieren und nicht wie in den 70er Jahren ganze geförderte Siedlungen zu bauen, obwohl die Höchstgrenze für einen Wohnberechtigungsschein zur Zeit so ist, dass auch Normalverdienende diesen bekommen und dadurch „Ghettoisierungen“ fast ausgeschlossen sind

Handlungsmöglichkeiten von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften

- Günstiger Bauen:
Modular und / oder Seriell: Hierzu müssen die Bebauungspläne dies zulassen und darauf angepasst sein
- Nachverdichtung / Aufstockung im Bestand wo es möglich ist

Handlungsmöglichkeiten von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften

- Inanspruchnahme des Förderprogramms bei Neubauten
- Freiwillige Aufnahme von Bestandswohnungen in das Förderprogramm und damit in die Belegungsbindung
- Vergabe von geförderten Wohnungen nach Bedarf / Dringlichkeit

Handlungsmöglichkeiten von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

