Die Wohnungskrise in Deutschland - Perspektiven für leistbares Wohnen

Parlamentarische Klubenquete
Wien, 15. Mai 2018

Christian Amlong
Sprecher der Geschäftsführung der
GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München

©GWG München

Aktuelle Pressestimmen

Wohnkosten: Fast alle haben Angst
In den Großstädten fürchten sich immer mehr Menschen davor, ihr Zuhause zu verlieren. Und die Politik reagiert planlos.
(ZEIT, 21.03.2018)

Kann ein Mieten-TÜV Berlins Wohnungsnot lindern?
(Berliner Zeitung, 12.05.2018)

©GWG München

Aktuelle Pressestimmen

Arm durch wohnen – von absurden Mieten und verzweifelten Menschen

Die Mieten in Deutschland steigen weiter. Inzwischen fürchtet auch die Mittelschicht, aus ihren Vierteln gedrängt zu werden. Wie radikal soll die Politik reagieren? (STERN, 04.05.2018)

Berlin: 13.000 protestieren gegen steigende Mieten

In vielen Berliner Bezirken haben sich die Mietpreise im vergangenen Jahrzehnt mehr als verdoppelt. Tausende demonstrierten gegen den "Mietenwahnsinn“ (dpa, 14.04.2018)

©GWG München

Was lange währt, wird nicht immer gut …

Verfassung des Freistaats Bayern (08.12.1946)

Artikel 161 (2):
„Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

Grundgesetz (08.05.1949)

Artikel 14 (2):
„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

©GWG München

… selbst das höchste Gericht mahnt erfolglos …

Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 12.01.1967:

- Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich
- daher Abstellen auf Interessen der Allgemeinheit
- sozial gerechte Nutzung fordert Handeln des Gesetzgebers

©GWG München

Exkurs: GWG München - starke Partnerin der Stadt

- gegründet 1918
- 100% Tochter der Landeshauptstadt München
- Neubau, Sanierung, technische und kaufmännische Bestandsbewirtschaftung
- Sozialmanagement
- Projektmanagement
- Tochter: MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

©GWG München

GWG München: Daten & Fakten

- rund 29.000 Wohnungen
- mehr als 600 Gewerbeeinheiten mit 150.000 m² Gewerbefläche
- Durchschnittsmiete Wohnen: 6,86 €/m²

- Neubauprogramm 2018 – 2022: über 3.700 WE (Wohnen in München VI)

©GWG München

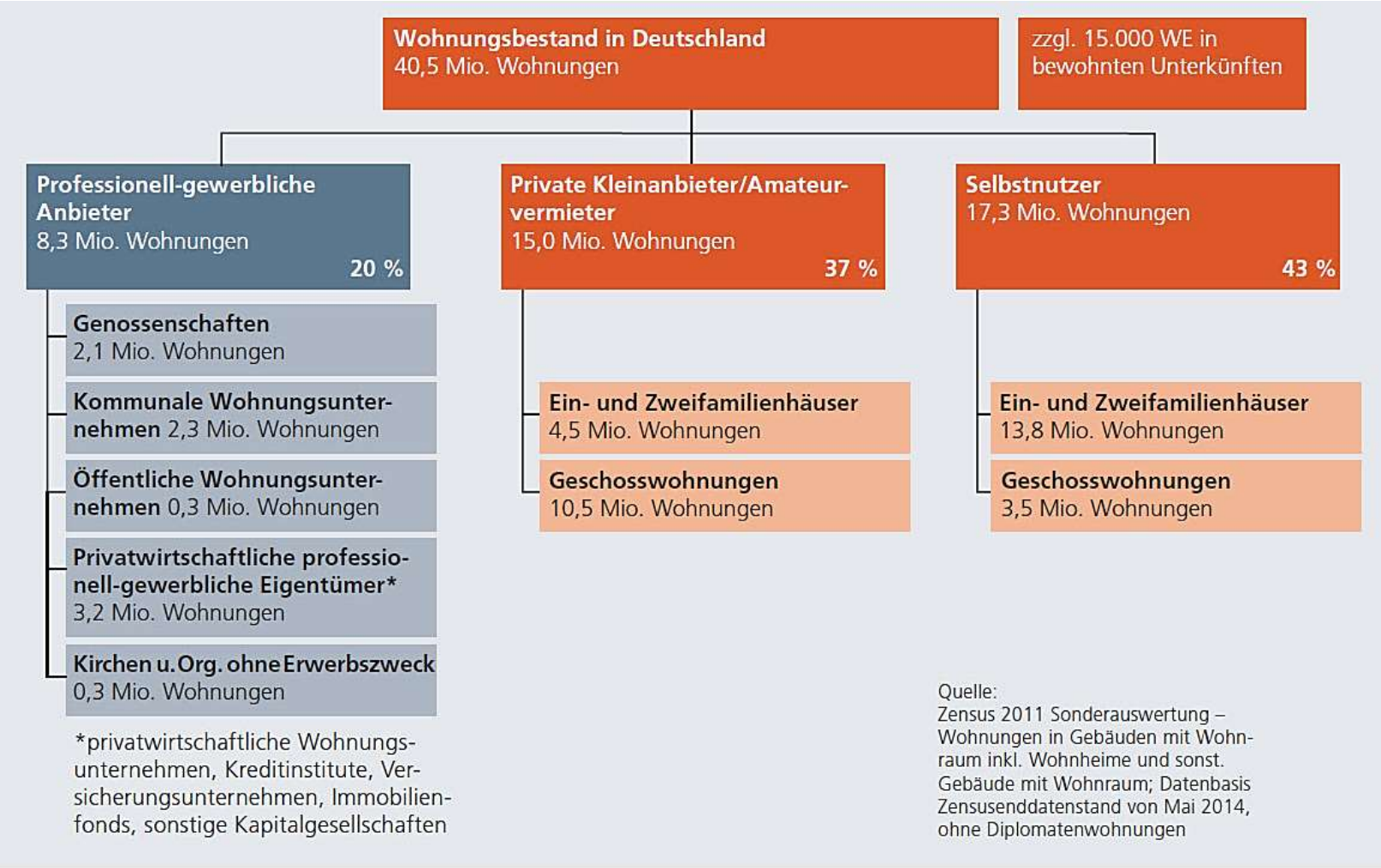
Charakteristika des deutschen Wohnungsmarktes

- im europäischen Vergleich trotz steigender Eigentumsquote noch immer eher ein breiter Mietmarkt. Rund 23,2 Millionen der insgesamt 40,5 Millionen Wohneinheiten sind Mietwohnungen (~ 57%)
- hoher Anteil von privaten, nicht-institutionellen Vermietern als Anbieter von Mietwohnungen:

  ➡ Sie stellen mit knapp 15 Millionen Wohnungen die größte Gruppe unter den Anbietern von Wohnraum und bewirtschaften rund 64% aller Mietwohnungen bzw. 37% des gesamten Wohnungsbestandes.
- Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren, Universitätsstädten und den wachstumsstarken Regionen
- dagegen gibt es in strukturschwachen Regionen weiterhin hohen Leerstand

©GWG München

Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt



©GWG München

Charakteristika des deutschen Wohnungsmarktes

- qualitativ hochwertiger Mietwohnungsmarkt, der allen Einkommens-schichten zur Verfügung steht (nicht wie in vielen anderen europäischen Ländern nur ein Angebot für wirtschaftlich Schwächere)

- soziale Durchmischung der Bestände

- klassische Wohnungsbauförderung trägt dazu bei, dass auch der soziale Mietwohnungsbestand in Deutschland qualitativ hochwertig ist

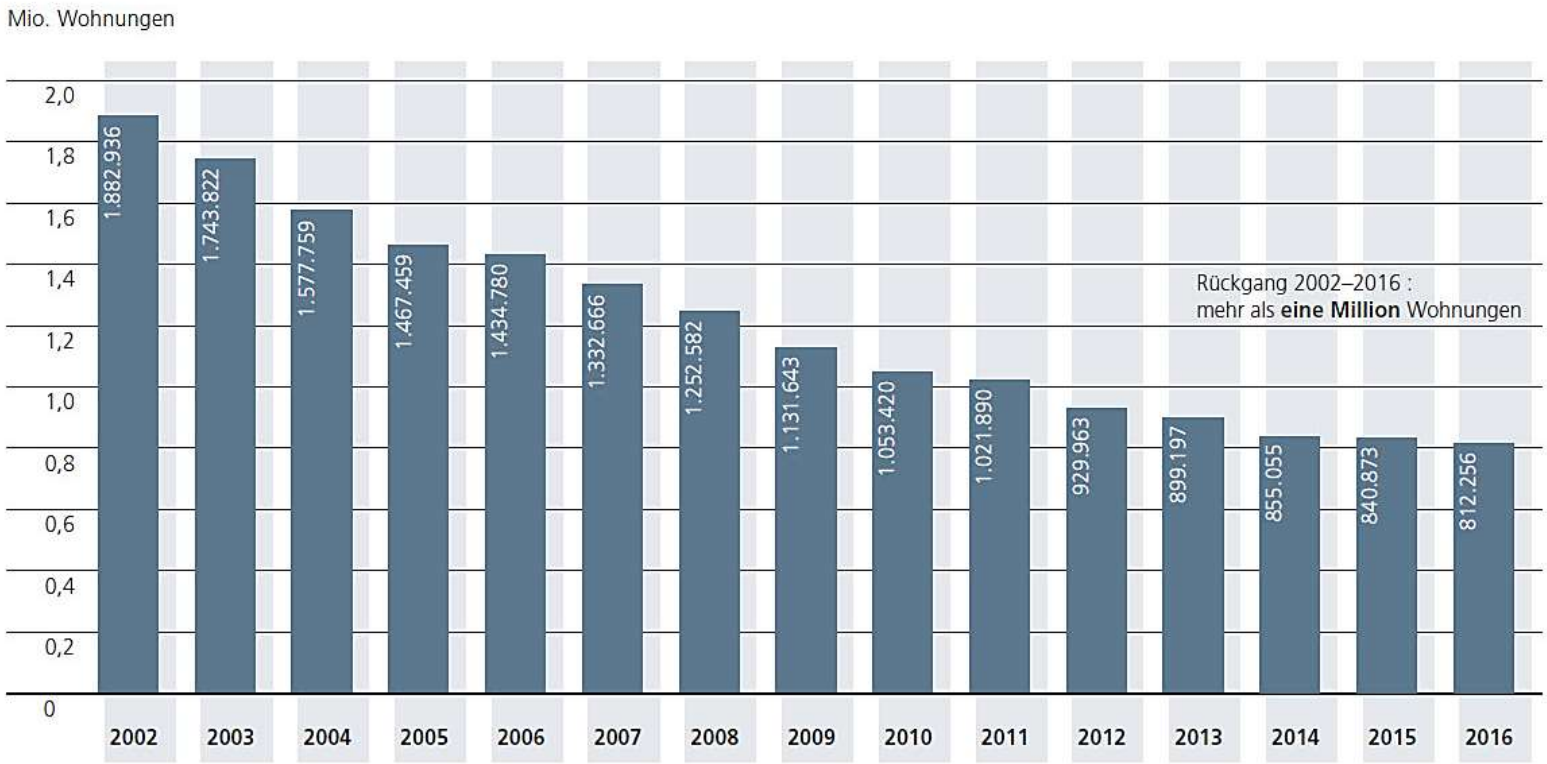
- ABER: bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen
    - 2002 noch rund 2,6 Millionen Wohnungen mit Preisbindung
    - 2016 nur noch rund 1,3 Millionen Wohnungen

➡ nur noch 3,1 % aller 41,7 Millionen Wohnungen in Deutschland sind Sozialwohnungen

©GWG München

Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung

Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW



Unternehmen im GdW bewirtschaften knapp 61 % der Sozialwohnungen in Deutschland.
Gesamtbestand 2016 schätzungsweise rd. 1,33 Mio. WE im Vergleich zu 2,57 Mio. WE in 2002.

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

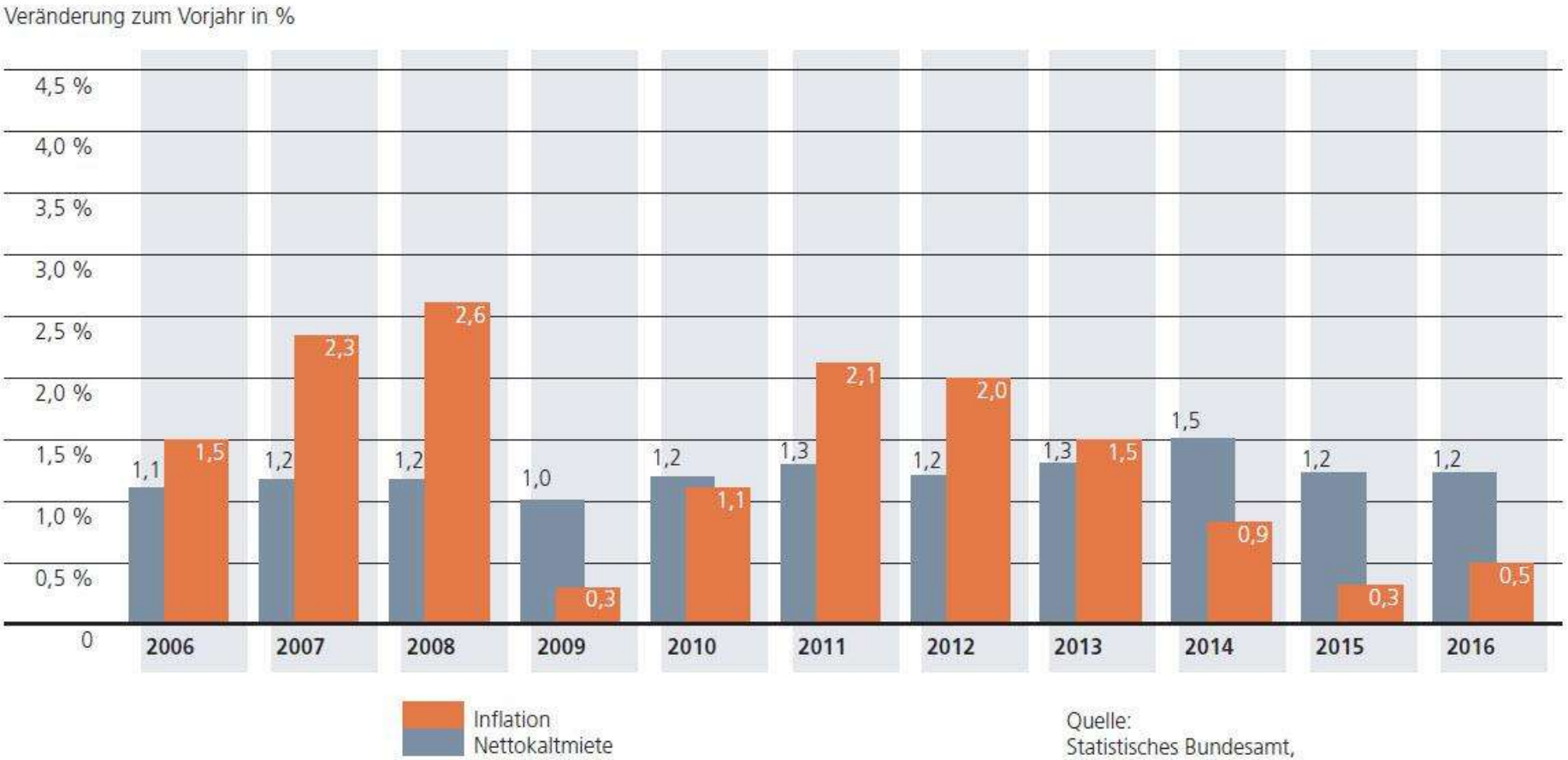
©GWG München

Wo ist die Krise? Mietenentwicklung in Deutschland

- Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt 6,72 €/m² (2017)
- langjährig nur moderates Wachstum
- seit 2014 wachsen die Bestandsmieten etwas stärker als die Inflationsrate
- Mieten für Neu- und Wiedervermietung stärker angezogen. 2017 Bundesdurchschnitt 7,65 EUR/m² (2017) (+4,9%)

©GWG München

Entwicklung der Bestandsmieten in Deutschland 2006–2016



Quelle:
Statistisches Bundesamt,
Fachserie 17, Reihe 7; Daten nach
Revision 2010; Jahresdurchschnitte

©GWG München

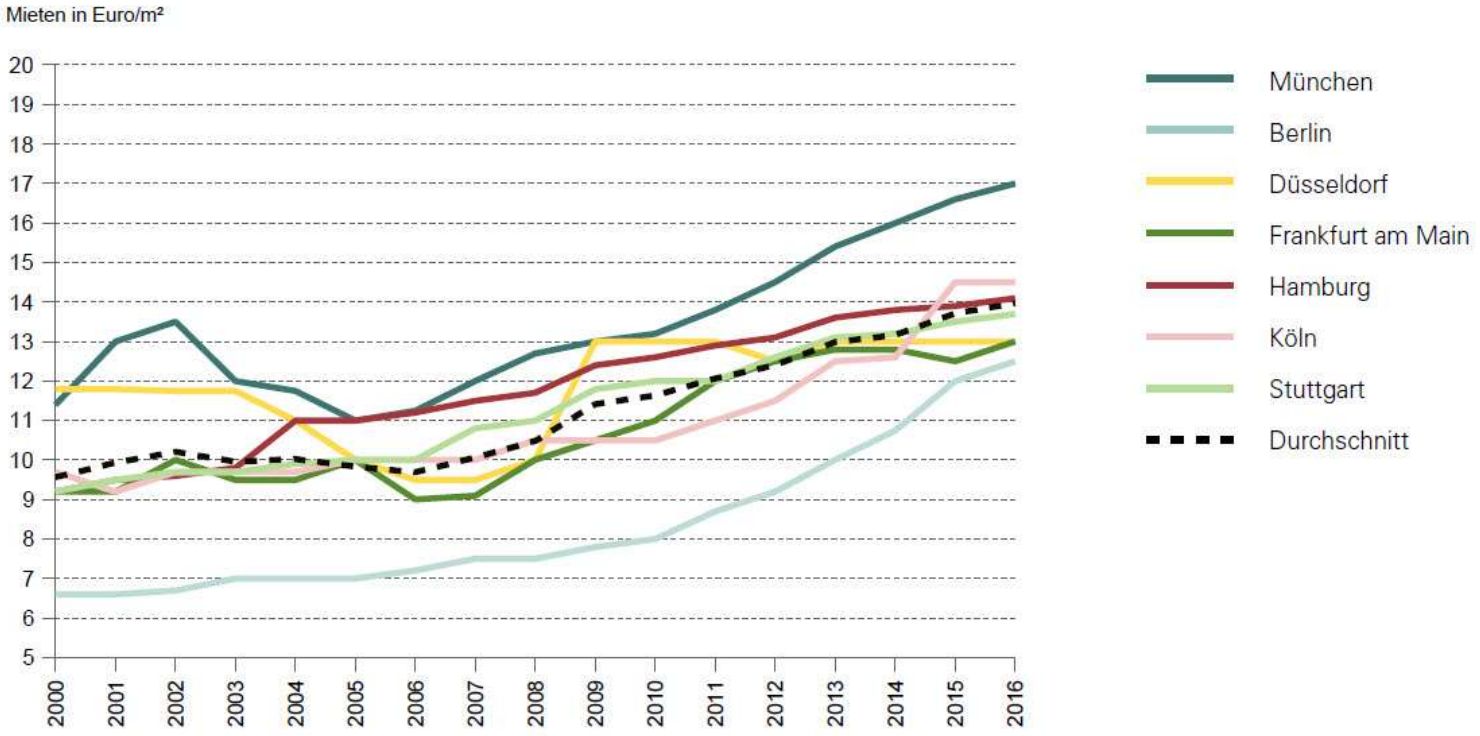
Mietenentwicklung in Großstädten

Mietensteigerungen in den großen Metropolen:

- Berlin mit einer Steigerung der Mieten um 60 % zwischen 2009 und 2016
- Stuttgart und München mit einer Steigerung der Neu- und Wiedervermietungsmieten um etwa 40 %

©GWG München

Erstbezugsmieten in Großstädten



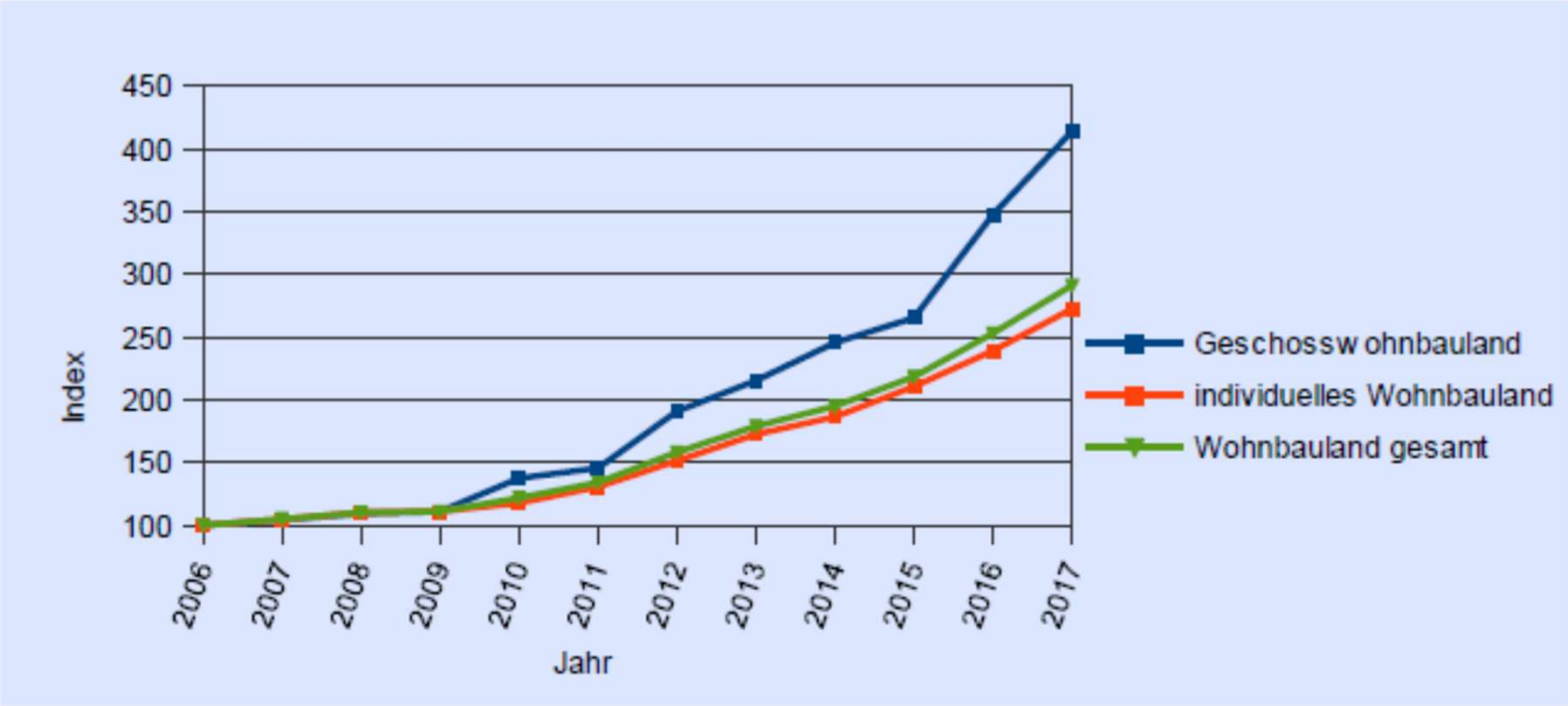
Quelle: IVD-Wohnpreisspiegel, Neubau-Erstbezugsmiete guter Wohnwert

©GWG München

Preisentwicklung am Beispiel München (1)

Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken

Durchschnittliche und gute Wohnlagen - Index (Basis 2006 = 100)



©GWG München

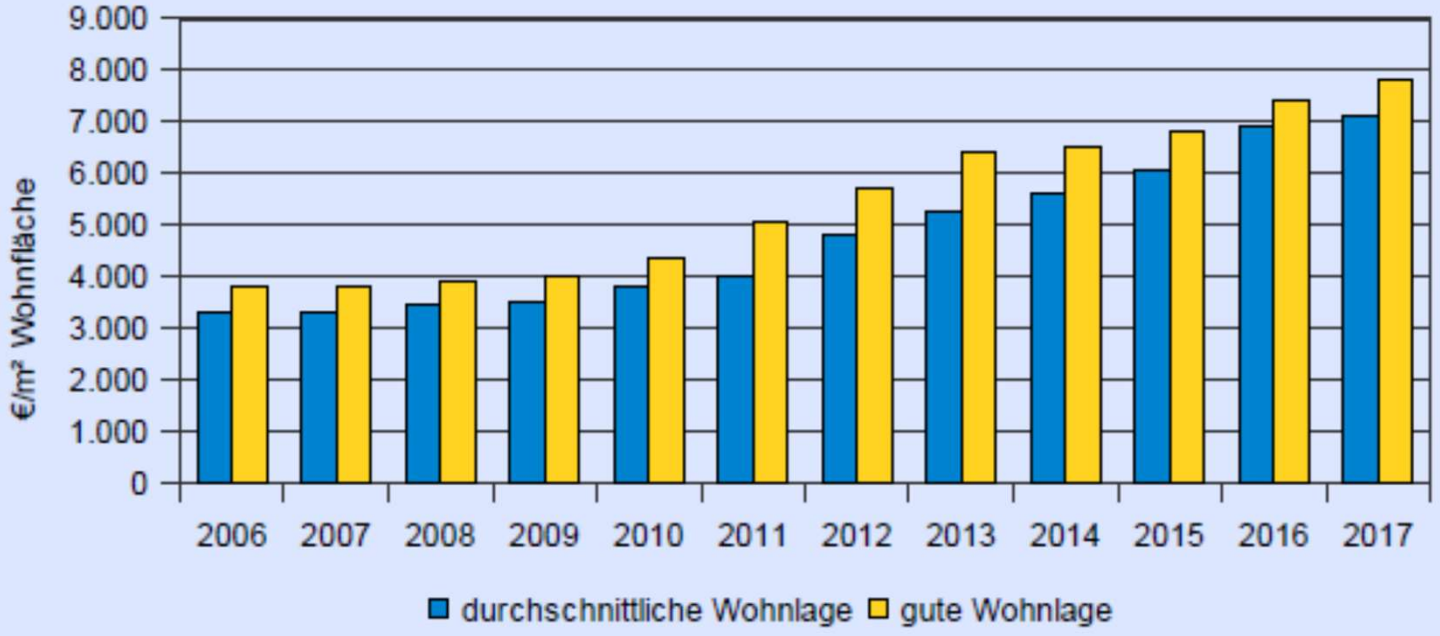
Preisentwicklung für Bestandswohnungen

Quelle: IVD-Wohn-Preisspiegel, Bestandswohnungen, mittlerer Größe (3 Zi., 70 m²) , guter Wohnwert

©GWG München

Preisentwicklung am Beispiel München (2)

Preisentwicklung von Neubauwohnungen seit 2006



©GWG München

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002

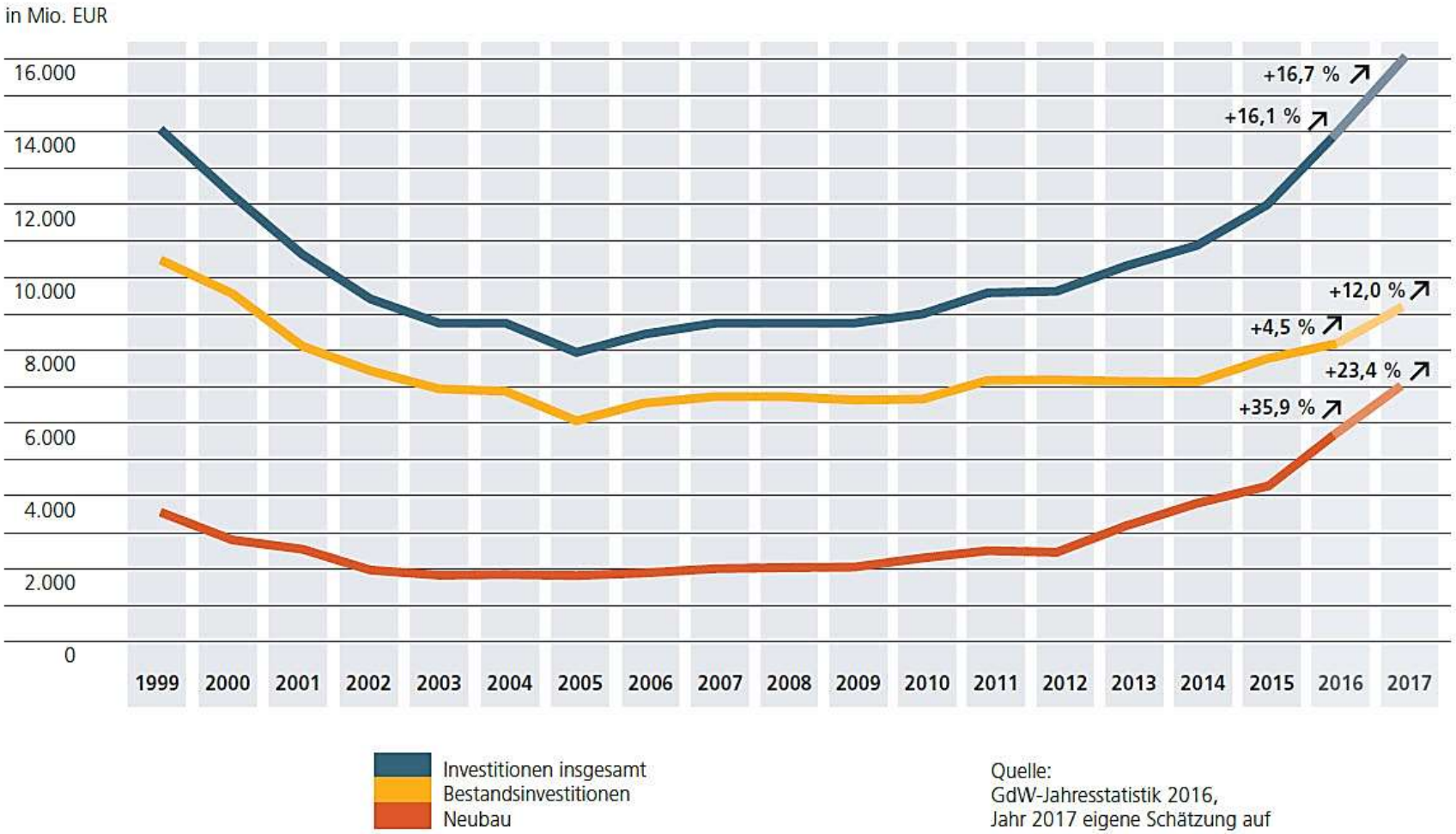
Baufertigstellungen
Baugenehmigungen

* Neubaubedarf p. a. bei Berücksichtigung des aufgestauten Nachholbedarfs und der Flüchtlingszuwanderung

Quelle:
BBSR-Analysen kompakt 07/2015, Wohnungsmarktprognose 2030 sowie eigene Berechnung des Nachholbedarfs seit 2002 aufgrund vom BBSR genannten Neubaubedarfs für die Jahre 2002 bis 2014

©GWG München

Entwicklung der Investitionsleistungen 1999–2017



Quelle:
GdW-Jahresstatistik 2016,
Jahr 2017 eigene Schätzung auf
Grundlage von Planzahlen der
Unternehmen

©GWG München

Aktuelle Situation in den Großstädten

- starke Bevölkerungszunahme
- nur durchschnittliche Angebotsentwicklung
- extremer Wohnungsnachfrageüberhang

  (38 % der Wohnungsbaulücke seit 2011)
- sehr starkes Beschäftigungswachstum
- höchste Arbeitsplatzdichte
- allgemein sehr große Kaufkraft

©GWG München

Ursachen der Wohnungskrise

Ursache 1: Grundstücke - Baulandentwicklung

- Veränderung der Lebensentwürfe hin zu städtischen Lagen
- gestiegener m²-Bedarf / Person
- mehr Haushalte als erwartet fragen Wohnraum nach (z.B. mehr Singlehaushalte)
- Arbeitsplatzangebot in der Stadt
- Mobilität – kurze Wege

©GWG München

- Grundstücke in Städten nur begrenzt verfügbar, in der Folge stark steigende Grundstückspreise
- Anwohnerproteste (v.a. bei Nachverdichtungsprojekten)
- unzureichende Wohnungsbauförderung

©GWG München

Ursache 2: steigende Baukosten

- hohe Baukosten aufgrund steigender energetischer Anforderungen; Anstieg der Bauwerkskosten in den Jahren 2000 - 2016 um 45%

- Normenflut treibt Baukosten in die Höhe; Bauvorschriften seit 1990 vervierfacht

©GWG München

Ursache 3: die Kräfte des Marktes

- Nachfrageüberhang führt zu immer weiter steigenden Mieten
- Ausgleichsmaßnahmen können den Trend verstärken
- das Zinsparadox: geringe Zinsen führen <u>nicht</u> zu geringeren Mieten

©GWG München

Perspektiven

Perspektiven (1) – Ansatz am Grundstücksmarkt

- Baulandschaffung

- Nachverdichtung

- öffentliches Eigentum erhalten

- Planungsgewinne stärker der Öffentlichen Hand zuweisen
  (Beispiel: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme)

- Baupflicht; Grundsteuer auf unbebaute baureife Grundstücke

- Bodenwertzuwachssteuer?

©GWG München

Perspektiven (2) – Ansatz an den Akteuren

- Intensivierung der regionalen Kooperation
- Mobilitätskonzepte
- enge Zusammenarbeit verschiedener Akteure in den Quartieren (Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Bauträger,...)
- neue Instrumente der Partizipation

©GWG München

Perspektiven (2) – Ansatz an den Baukosten

- Wohnraum- und Städtebauförderung ausweiten (Objektförderung)
- schnellere und einfachere Planungsverfahren
- serielle und modulare Bauweise
- qualifizierte Verdichtung im Bestand und im Neubau
- Reduzierung der Wohnungsgrößen
- Standards im Wohnungsbau
- neue Konzepte im Wohnungsbau

©GWG München

Perspektiven (3) – Deckelung der Mieten

Mietpreisbremse Pro und Contra

- Novellierung: Auskunftspflicht des Vermieters
- München: Prüfung einer kommunalen Mietpreisbremse

Verlängerung der Bindungen im geförderten Wohnungsbau

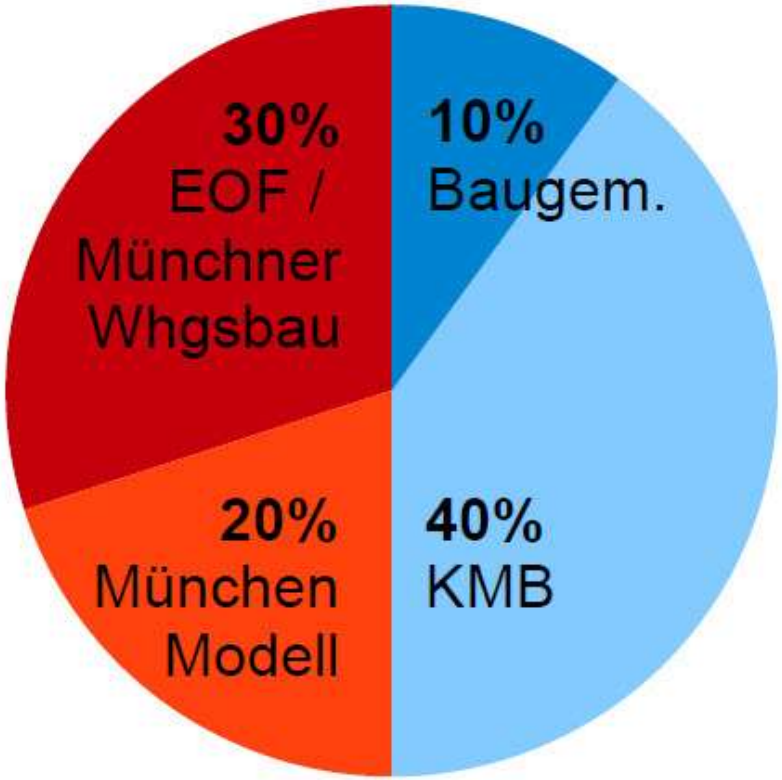
©GWG München

Der Münchner Weg:
Eckpunkte „Wohnen in München VI“ (2017 – 2021)

- Investitionen in Höhe von 870 Mio. Euro
- Neubauzielzahl erhöht von 7.000 auf 8.500 davon 1.400 (= 1/6) von städtischen Wohnungsgesellschaften
- Zielzahl bei geförderten Wohnungen erhöht von 1.800 auf 2.000
- grundsätzlich keine Verkäufe städtischer Grundstücke
- Stärkung Erhaltungssatzungen
- Ausweitung Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) (40% auf städtischen Flächen; 60 Jahre Bindung; Erbbaurecht)
- Erhöhung der Einkommensgrenzen

©GWG München

Beispiel München: Quoten auf städtischen Grundstücken



davon **20 bis 40%** für Baugemeinschaften und Genossenschaften

©GWG München

Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Grundprinzip:
Angemessene Beteiligung der Planungsbegünstigten an den ursächlichen Kosten und Lasten, die durch eine kommunale Bauleitplanung ausgelöst werden.

Inhalte:
- anteilige Übernahme von Herstellungskosten und Flächenabtretungen für:
    - Erschließungsmaßnahmen
    - Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätten und Grundschulen
    - Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen
- 30% des neu geschaffenen Wohnbaurechts sind für Zwecke des sozial gebundenen Wohnungsbaus zur Verfügung zu stellen + NEU 10% preisgedämpfter Mietwohnungsbau

in Zahlen: 700 Mio. € (1994-2016)

©GWG München

Diskussion um die Neue Gemeinnützige Wohnungswirtschaft

Wohnungsunternehmen haben sich bis weit in die erste Hälfte des letzten Jahrhunderts hinein wirtschaftliche und soziale Bindungen und Beschränkungen auferlegt mit dem Ziel, die Wohnversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu verbessern.

- Orientierung nicht am Gewinn, sondern am Kostendeckungsprinzip (Kostenmiete)
- Begrenzung der Ausschüttungen an die Gesellschafter
- Bauen für breite Schichten, insbesondere für Haushalte, die sich nicht aus eigener Kraft am Markt versorgen können
- Baupflicht: Re-Investition von Gewinnen in den Wohnungsbau
- begrenztes Geschäftsfeld, sowohl räumlich als auch vom Aufgabenprofil

©GWG München

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
Sprecher der Geschäftsführung
Christian Amlong
Heimeranstraße 31
80339 München

Tel.: 089 55114-201
christian.amlong@gwg-muenchen.de
www.gwg-muenchen.de

©GWG München