

# Strategien, Forderungen, Erwartungen der Wohnungswirtschaft zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums

**Dr. Christian Lieberknecht**

Geschäftsführer

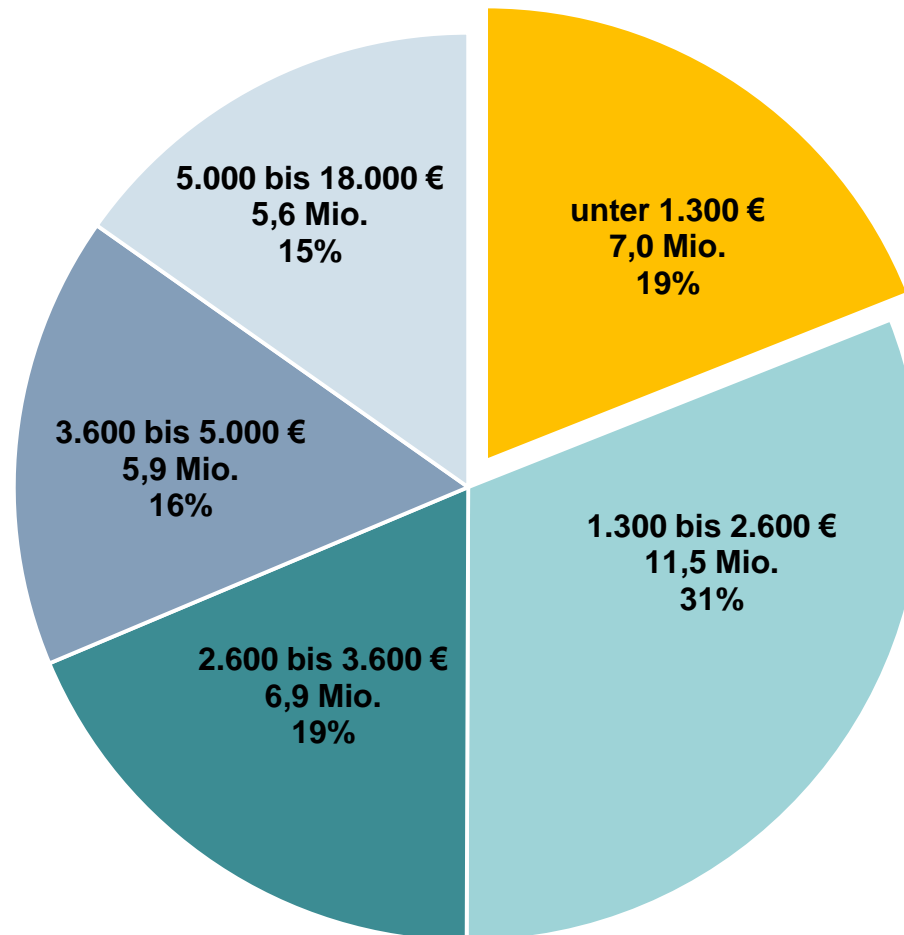
GdW Bundesverband deutscher

Wohnungs- und Immobilienunternehmen

# Verteilung des Haushaltsnettoeinkommens in Deutschland 2012

## 7 Mio. Haushalte unter 1.300 Euro

Zahl der Haushalte  
mit einem monatlichen  
Haushaltsnettoeinkommen  
von ... bis unter ... €



# Entwicklung des Bestandes an gebundenen Mietwohnungen - bundesweit 2002 - 2014

**2002** 2.470.605 WE

**2008** 1.853.681 WE

**2013** 1.475.234 WE

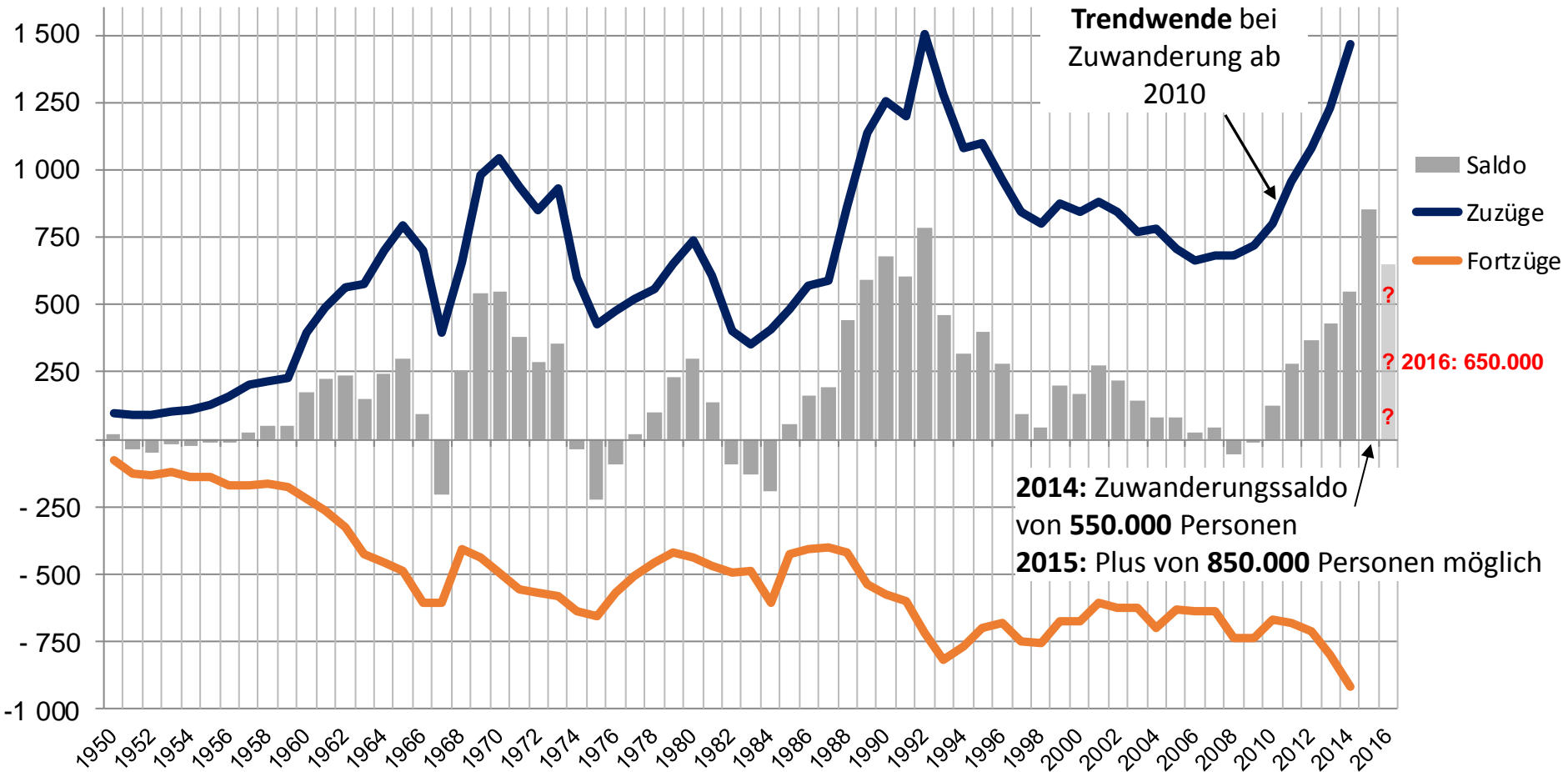
**- 995.371 WE**

**2013: rund 61 % bei GdW-Unternehmen**

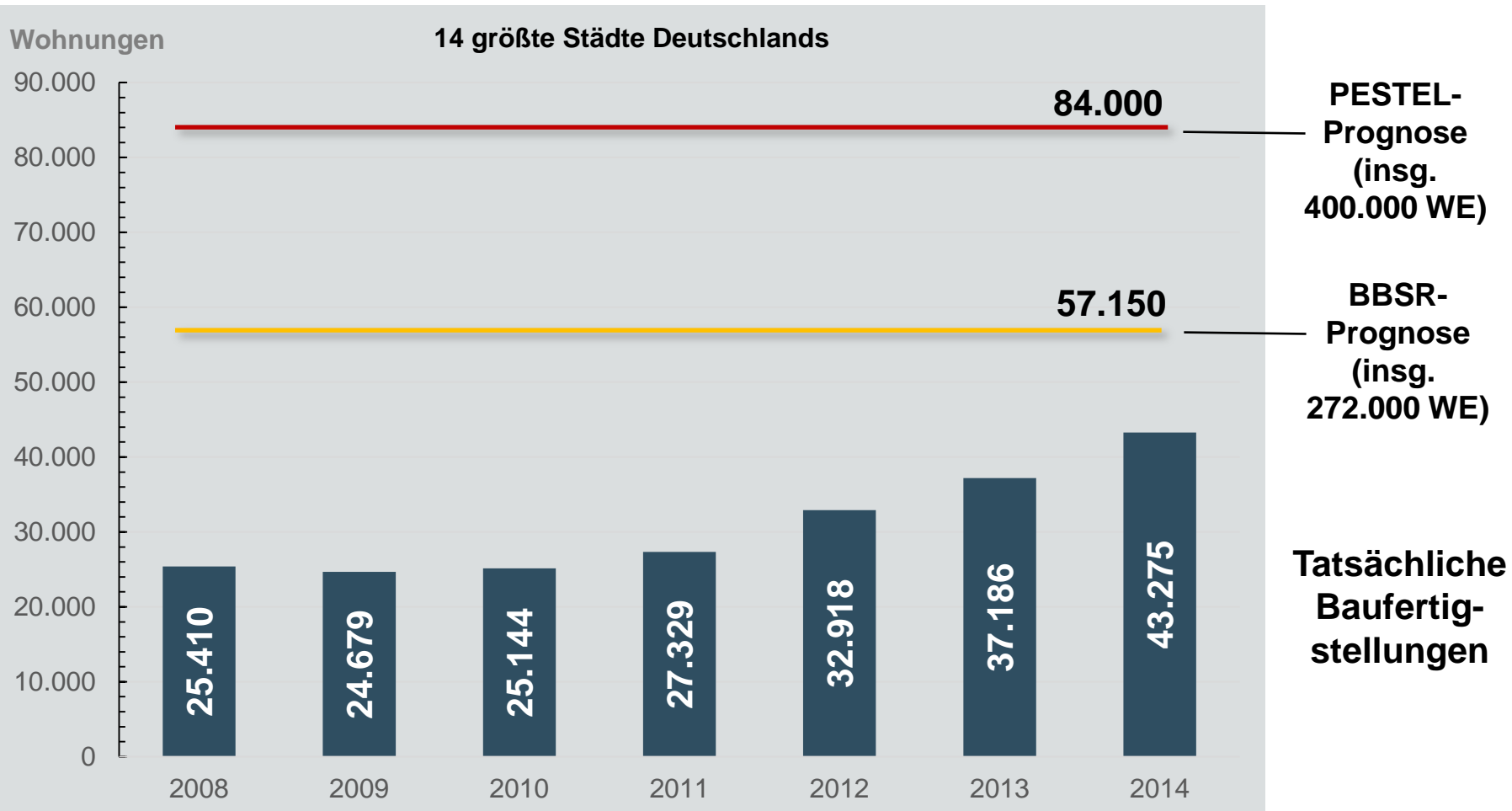
# Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950 – 2015

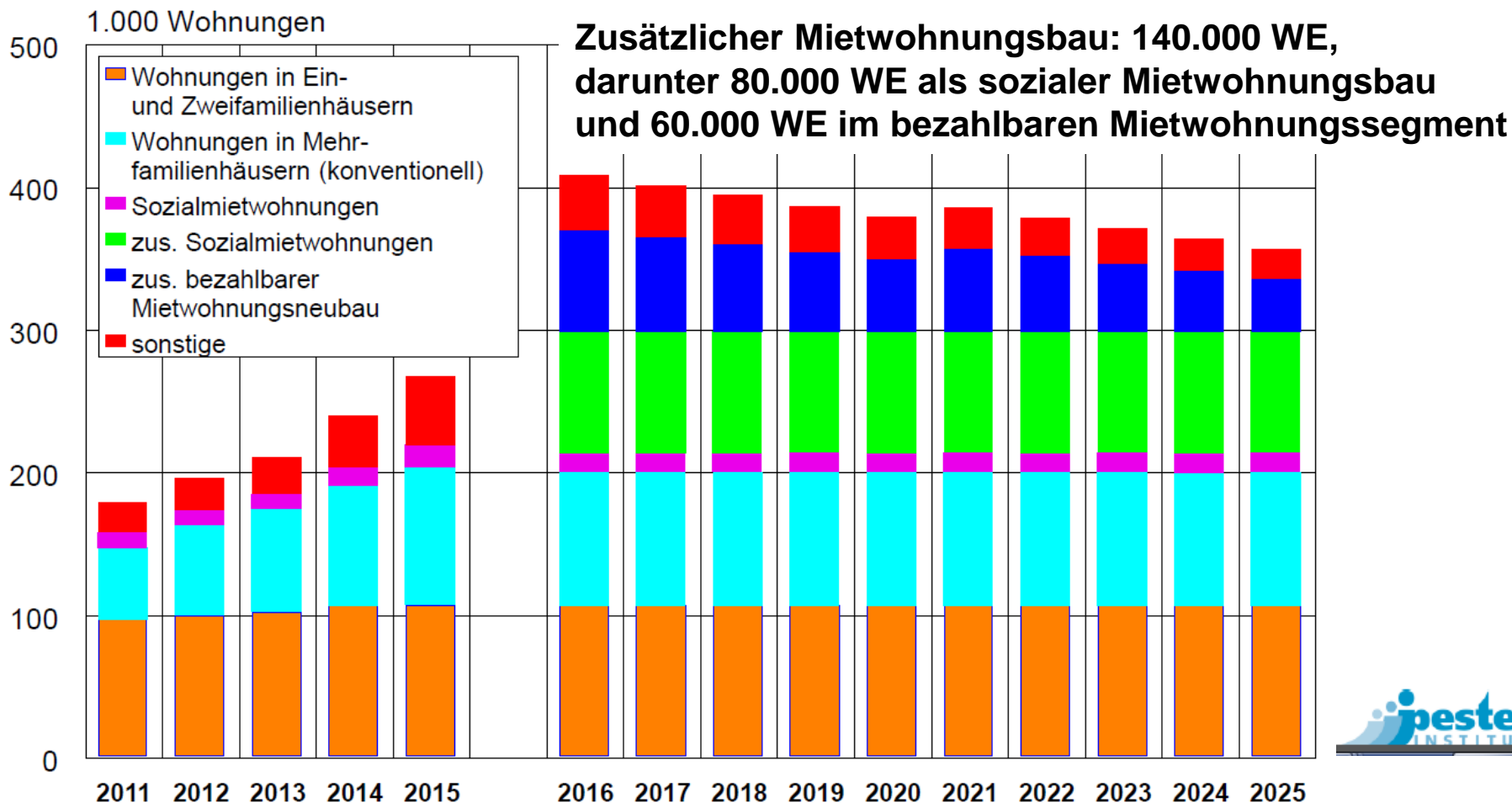
in 1.000 Personen



# Baufertigstellungen der letzten Jahre im Vergleich zu Wohnungsmarktprognosen

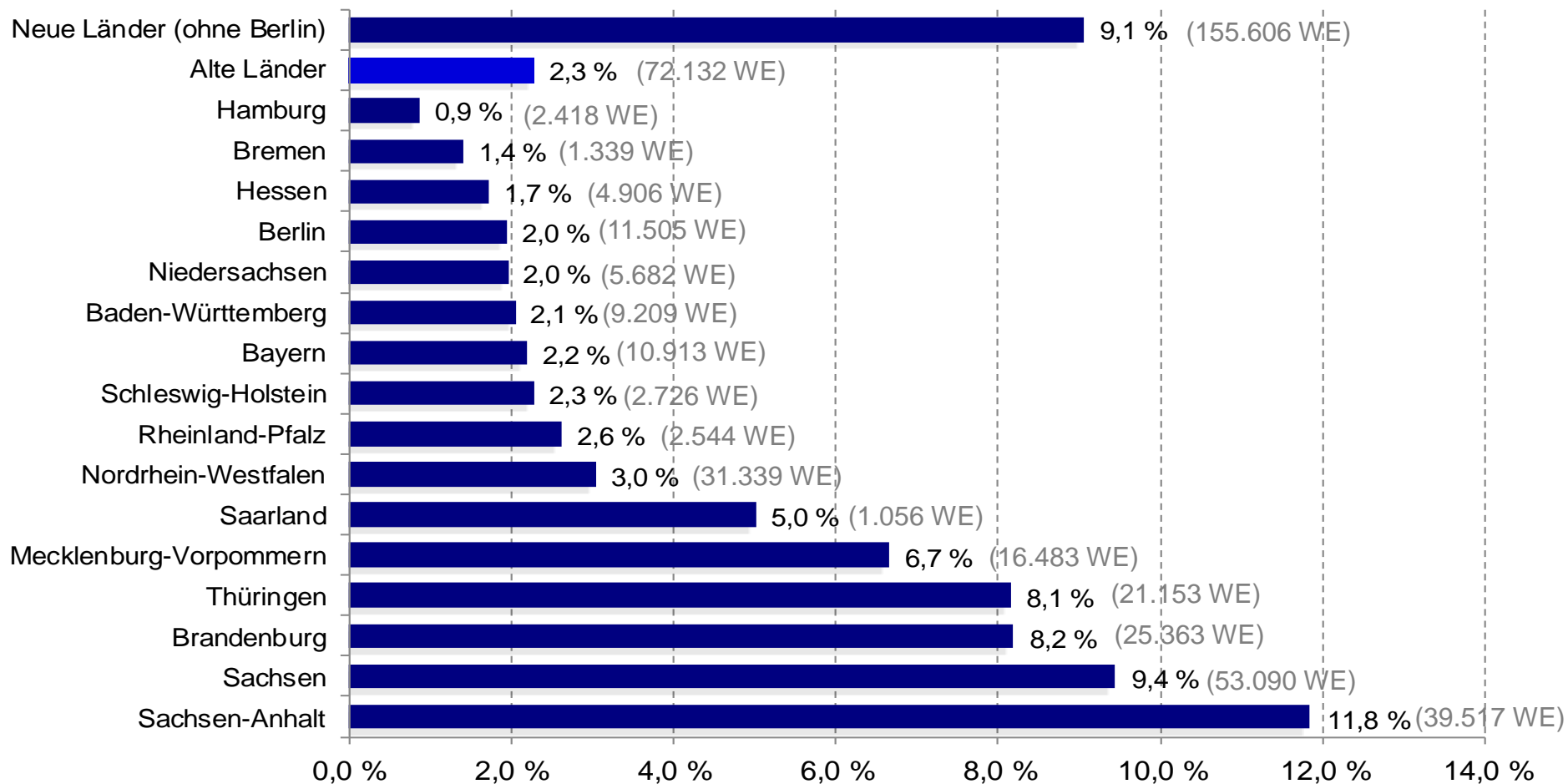


# Wohnungsbau der Jahre 2011 bis 2015 sowie möglicher Wohnungsbau der Jahre 2016 bis 2025 zur Abdeckung des aktuellen Bedarfes und zum Abbau des Wohnungsdefizits



# Leerstandsquoten nach Bundesländern 2014

bei den vom GdW vertretenen Unternehmen,  
sowie absolute Zahl der eigenen leer stehenden Wohnungen



# Auszug aus der Liste der „jungen Schwarmstädte“ in Deutschland

	Kohorten- wachstumsrate 15-34	Veränderung 2008 bis 2013		
		Bevölkerung insgesamt	Altersklasse 20 bis 34	Altersklasse 30 bis 34
München	336	7,1%	11,7%	19,5%
Leipzig	325	7,6%	14,6%	31,9%
Frankfurt/M.	325	7,8%	11,3%	15,6%
Heidelberg	287	4,3%	6,7%	22,9%
Darmstadt	287	5,7%	16,3%	16,2%
Regensburg	277	5,2%	11,8%	18,7%
Dresden	271	6,1%	6,6%	22,8%
Karlsruhe	271	4,9%	15,1%	17,2%
Freiburg	258	6,7%	10,3%	18,2%
Stuttgart	247	4,4%	9,1%	15,2%
Düsseldorf	242	3,0%	8,4%	10,4%
Münster	241	5,4%	8,9%	18,2%
Köln	236	4,2%	8,6%	10,8%
Mainz	235	3,4%	6,1%	14,6%
Offenbach	232	7,0%	15,0%	15,7%
• • •				
Deutschland insg.	118	0,3%	3,4%	9,6%

KWR: Kohorten-  
wachstumsrate als  
Index, 2008 = 100



# Auswirkungen der Mietpreisbremse – Schwarmstädte in Deutschland

- Die Politik sollte das Schwarmverhalten nicht zusätzlich fördern. Dies aber tut sie, wenn sie den ausblutenden Regionen ihr vielleicht wichtigstes Argument nimmt: niedrigere Lebenshaltungskosten als in den Schwarmstädten.
- Die jüngst eingeführte Mietpreisbremse hat genau diese adverse Wirkung. Sie soll dafür sorgen, dass die Mietpreise in den Schwarmstädten mit angespanntem Wohnungsmarkt nicht weiter steigen bzw. sogar sinken, wenn vormals längere Zeit vermietete Wohnungen nun wiederum zum ursprünglichen Mietpreis vermietet werden müssen. Zur Abschwächung der Wirkung dieses Höchstpreises auf das Wohnungsangebot hat die Politik zwar die neuerrichteten Wohnungen von der Mietpreisbremse ausgenommen. Die Mietpreisbremse hat aber selbstverständlich auch eine Wirkung auf die Wohnungsnachfrage. Die künstlich niedrig gehaltenen Preise erhöhen die Nachfrage nach Wohnungen zusätzlich. Diese politisch induzierte zusätzliche Wohnungsnachfrage stammt aber wiederum aus den schrumpfenden Regionen.

- Eine Erhöhung der linearen Abschreibungssätze im Neubau auf mindestens drei Prozent. In engen Wohnungsmärkten Erhöhung der linearen Abschreibungssätze im Neubau auf 4 % bzw. eine Zuschussvariante.
- Wiedereinführung des § 7k Einkommensteuergesetz oder einer gleichwertigen Investitionszulagenregelung für den Neubau.
- Weiterführung und Zweckbindung der Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung auf mindestens doppeltem Niveau über das Jahr 2019 hinaus.
- Wiedereinführung einer eigenständigen Kompetenz des Bundes für die Vergabe von Wohnraumfördermitteln.
- Absenkung der Steuersätze bei der Grunderwerbsteuer, zumindest in Wachstumsregionen.

- Bauleitplanungen müssen ebenso wie die Baugenehmigungsverfahren deutlich beschleunigt werden.
- Kommunale Bauämter personell deutlich besser ausgestatten. Im Zweifel muss das Land bzw. der Bund die Verfahren an sich ziehen.
- „Typengenehmigungen“ würden die Prozessdauer verkürzen.
- Serielle Bauweise muss neu eingeführt werden.
- Wohnungsversorgung in den Städten und Gemeinden zur Chefsache erklären. Kommunalen Wohnungsbaukoordinator benennen, den die Ländern mitfinanzieren.
- In einigen Fällen wird es notwendig sein, auch über Neubauvorhaben im Außenbereich nachzudenken und den grundsätzlichen Vorrang der Innenentwicklung neu zu bewerten.
- Zusätzliche Landesregelungen, die den Wohnungsbau verteuern, müssen sofort gestoppt werden.

- Vorübergehende Aussetzung des zweiten Teils der EnEV 2016.
- Bereitstellung von Brachen oder sonstigen Bauflächen (Baulandmobilisierung) im innerstädtischen Bereich.
- Bei der Entwicklung liegenschaftspolitischer Strategien für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sind alle relevanten lokalen Verbände und Wohnungsmarktakeure mit einzubeziehen.
- Baulandvergabe: Schaffung transparenter Bewertungskriterien als zwingende Voraussetzung für eine stärkere Nutzung von Konzeptvergaben.
- Die BauNVO sollte den heutigen Ansprüchen gegenüber überarbeitet werden. So sollte die Nachverdichtung und Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO aufgehoben werden, um somit die Hemmnisse für die Aufstockung von Wohngebäuden zu beseitigen.
- Das Normungswesen ist einer grundsätzlichen Revision zu unterziehen, wobei insbesondere Kostenaspekte stärker berücksichtigt werden müssen.
- Ermächtigung der Genehmigungsbehörden, eine Abweichung von 10 % bei starren Vorgaben (z. B. Lärmschutz) zu tolerieren.
- Die Stellplatzverordnung muss flexibler und zeitgemäßer gehandhabt werden.

# Wohnungspakt Bayern

28.000 neue Mietwohnungen bis 2019 - rund 2,6 Milliarden Euro für staatliches Sofortprogramm, kommunales Förderprogramm und allgemeine Wohnungsbauförderung

## Wohnungspakt Bayern

### Staatliches Sofortprogramm

für anerkannte Flüchtlinge

**Staat plant und baut**

Wohnplätze für ca. 3.300 Personen.  
Wohnungen für Familien mit 45 m<sup>2</sup>,  
Wohnheimplätze mit 15 m<sup>2</sup>.

Mittelbedarf 2016: 70 Mio. €

### Kommunales Förderprogramm

für anerkannte Flüchtlinge

**Gemeinden und Kirchen  
planen und bauen**

Mind. 1.500 Mietwohnungen pro  
Jahr mit durchschnittlich 65 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

Mittelbedarf 2016 – 2019:  
600 Mio. €

### Staatliche Wohnungsbauförderung

für alle

**Investoren planen und bauen**

2.500 neue Mietwohnungen in  
2016. Jährliche Steigerung um  
500 Wohnungen auf 4.000  
Mietwohnungen im Jahr 2019

Gesamtfördermittel 2016 – 2019:  
1,9 Mrd. €

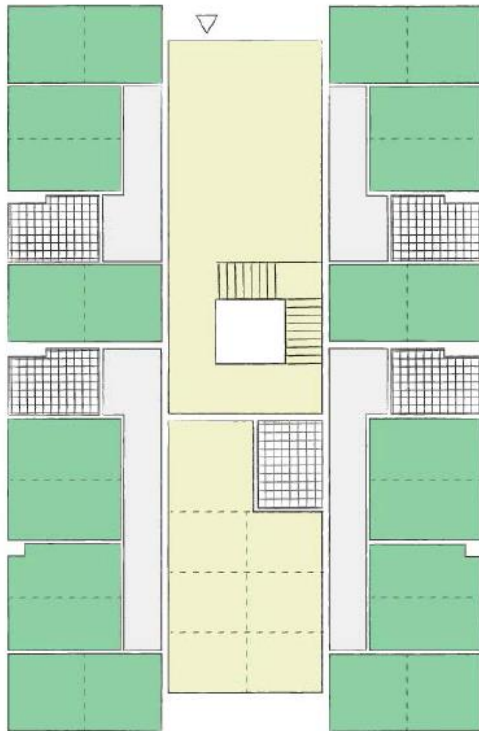
Degressive Abschreibung

Bauland mobilisieren

# Das Kieler Modell: aus 3 wird 1

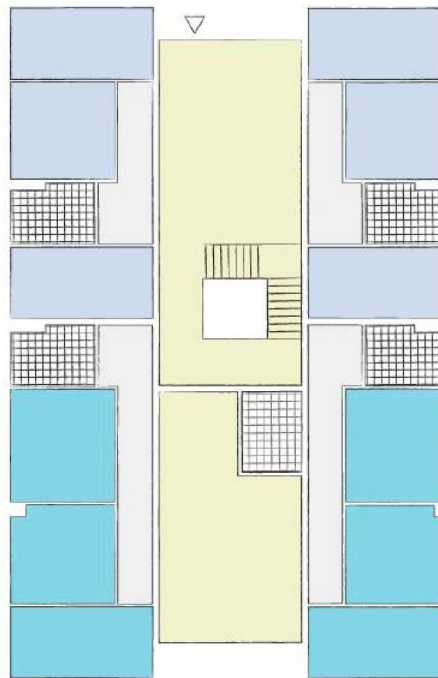
## Erstaufnahme –

6 qm Individualfläche –  
2 qm Gemeinschaftsfläche –  
2 qm Verwaltung

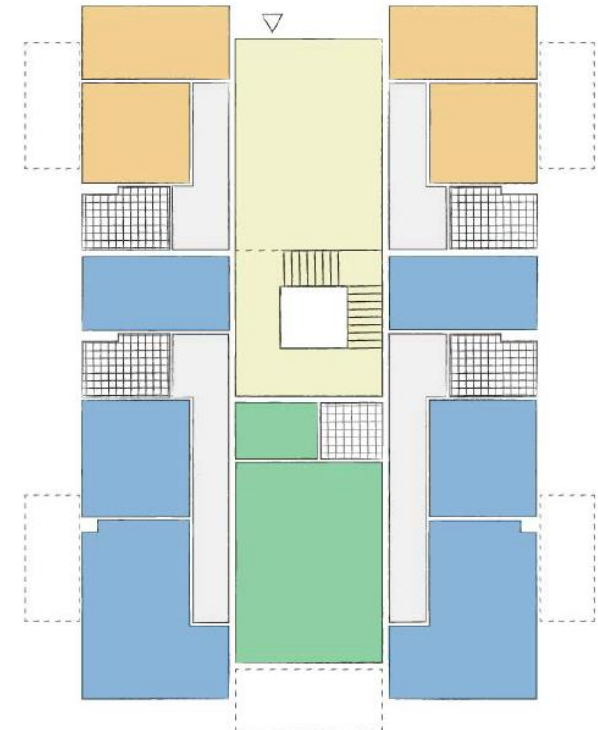


## Flüchtlingswohnen –

als Gruppenwohnen gespiegelt -  
gemeinsame Erschließung in der  
Mitte - mit Gemeinschaftsangeboten  
im räumlichen Zentrum



**Sozialer Wohnungsbau –**  
in der langfristigen Nutzung -  
Studentenwohnen  
Familienwohnen - Altenwohnen



# Systembauweise für Flüchtlinge

Im Wolfer, Stuttgart-Plieningen  
Wagrainstraße, Stuttgart-Münster

