Strategien, Forderungen, Erwartungen der Wohnungswirtschaft zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums

praktische Ansätze

Hans-Jörg Schmidt
Geschäftsführer
Aufbaugemeinschaft Espelkamp
Berlin 10. November 2015

Nach Hause ...
52° 23' N, 8° 38' O
ESPELKAMP
Außerirdisch gut wohnen bei der Aufbau
www.aufbau-espelkamp.de · Tel. 05772 565-0
AUFBAU
GEMEINSCHAF

Espelkamp

Als Flüchtlingsstadt 1949 in Ostwestfalen im Kreis Minden Lübbecke gegründet.
Bevölkerung: ca. 26.000
Ländlich geprägtes Umfeld

Aufbaugemeinschaft Espelkamp
Gegründet 1949
Gesellschafter
Land NRW
Ev. Kirche von Westfalen
Diakonie Deutschland

3.000 Wohnungen

Definition bezahlbarer Wohnraum

Es gibt keine allgemeingültige Definition.

1. Ansatz:

Höhe des Einkommensanteils, den ein Mieterhaushalt monatlich durchschnittlich für Miete ausgibt.

Durchschnittliche Mieterbelastung : 22,5% des Nettoeinkommens

Aber in armutsgefährdeten Haushalten mehr als 40%.

Weiterer Einflussfaktor: Haushaltstyp

Durchschnittliches monatliches verfügbares Nettoeinkommen Deutschland 2014 : **2.706 €**

Beispiel: 80m² Wohnung (22,5%*2.706)/80 = **7,61€**

© 2015 Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Definition bezahlbarer Wohnraum

2. Ansatz:

Kosten der Unterkunft gem. SGB II

Immer häufiger: grundsicherungsrelevante Mietspiegel

Beispiel: Kreis Minden Lübbecke

Stadt Espelkamp:

1 Person	35-50m²	340,00 €
2 Personen	50-65m²	410,15 €
3 Personen	65-80m²	478,40 €
4 Personen	80-05m²	557,65 €
5 Personen	95-110m²	620,40 €

Beispiel:	1 Person 35m²	(340 - (1,10x35))/35= 8,61€/m²/mtl.
	1 Person 50m²	(340 - (1,10x50))/50= **5,70€/m²/mtl**.
	3 Personen 65m²	(478,4 - (1,10x65)/65= 6,26€/m²/mtl.
	3 Personen 80m²	(478,4 - (1,10x80)/80= **4,88€/m²/mtl.**

AUFBAU GEMEINSCHAFT

© 2015 Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Definition bezahlbarer Wohnraum

3. Ansatz:

Mietenstufen im Rahmen der Wohnraumförderung der Länder

Beispiel Espelkamp / NRW

Mietenstufe 2 = **4,65€/m²/mtl.**

Fazit:

Bezahlbarer Wohnraum liegt im ländlichen Teil von Ostwestfalen zwischen 4,70 und 5,60€

AUFBAU GEMEINSCHAFT

© 2015 Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Kostendeckungsbeitrag für Neubau

Beispiel: Neubau von 23 barrierefreien Wohnungen in Espelkamp Bezug: 1.11.2015
frei finanziert

vermietbare Fläche	1302 m²		
Grundstück	200.000 €		
Gebäudekosten	2.170.000 €		
Aussenanlagen	100.000 €		
Nebenkosten	270.000 €		
Gesamtkosten	2.740.000 €	**2.104 €**	**m²**
reine Baukosten		**1.667 €**	**m²**
Abschreibung	1,5%	38.100 €	
Finanzierung	1,5%	41.100 €	
Instandhaltungskosten	10 €	13.020 €	
Verwaltungskosten	250 €	5.750 €	
		97.970 €	
		6,27 €	**/m²/mtl.**

AUFBAU GEMEINSCHAFT

© 2015 Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Kostendeckungsbeitrag für Neubau

Variante: Neubau von 23 barrierefreien Wohnungen in Espelkamp Bezug: 1.11.2015
öffentlich gefördert

vermietbare Fläche	1302 m²		
Grundstück	200.000 €		
Gebäudekosten	2.170.000 €		
Aussenanlagen	100.000 €		
Nebenkosten	270.000 €		
Gesamtkosten	2.740.000 €		**2.104 € m²**
reine Baukosten			**1.667 € m²**
Abschreibung		1,5%	38.100 €
Finanzierung 1		0,5%	7.812 €
Finanzierung 2		1,5%	17.664 €
Instandhaltungskosten		10 €	13.020 €
Verwaltungskosten		250 €	5.750 €
			82.346 €
			5,27 € /m²/mtl.

AUFBAU GEMEINSCHAFT

© 2015 Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Kostendeckungsbeitrag für Neubau

Beispiel: Neubau von 23 barrierefreien Wohnungen nach
bundesdurchschnittlichen Kosten

vermietbare Fläche	1302 m²	
Gesamtkosten	3.124.800 €	**2.400 € m²**
reine Baukosten		**2.000 € m²**
Abschreibung	1,5%	40.872 €
Finanzierung	1,5%	46.872 €
Instandhaltungskosten	10 €	13.020 €
Verwaltungskosten	250 €	5.750 €
		106.514 €
		6,82 € /m²/mtl.

AUFBAU GEMEINSCHAFT

© 2015 Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Baukostenanstieg von 2005 - 2015 = 40%

Ursachen:

Gesetzliche Anforderungen: EnEV / EEG / kommunale Stellplatzverordnungen etc.
Baumaterialien
Allgemeine Preisentwicklung
Investitionsklima

Forderungen:

Flexibilität bei gesetzlichen Anforderungen
Kommunale Baulandpolitik mit Augenmaß
Flexible Förderprogramme

Lösungen

Bsp. NRW : Tilgungsnachlässe im Neubau mach öffentlich geförderten Wohnungsbau auch in Niedrigzinsphasen attraktiv.

AUFBAU GEMEINSCHAFT

© 2015 Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Erhalt bezahlbarer Mieten durch aktive Bestandspolitik

Beispiel Espelkamp:

Durchschnittliche Bestandsmiete 2014: **4,70€**

Herausforderungen:

Anpassung der Wohnstandards (Bäder/Grundrisse/Multimedia)
Energetische Modernisierung
Erneuerung Wohnumfelder/Schaffung Mietergärten etc.
Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen
Erhalt der bezahlbaren Mieten

AUFBAU GEMEINSCHAFT

© 2015 Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Lösungsansätze:

Rückkauf von Belegungsrechten

Förderprogramme für Modernisierung im Bestand Bsp. NRW:

Energetische Modernisierung wird gefördert mit Darlehen zu 1% und 20% sofortigem Tilgungsnachlass. Mieterhöhung bis zur zulässigen Mietenstufenmiete zzgl. der einfachen Energieeinsparung.

Mittelbare Förderung

Bsp. NRW: Förderung von preisfreiem Neubau ohne Mietbegrenzung durch Rückkauf von Belegungsrechten im Bestand.

Städtebauförderung (Soziale Stadt)

Zuschussförderung für Wohnumfeldgestaltungen

AUFBAU GEMEINSCHAFT

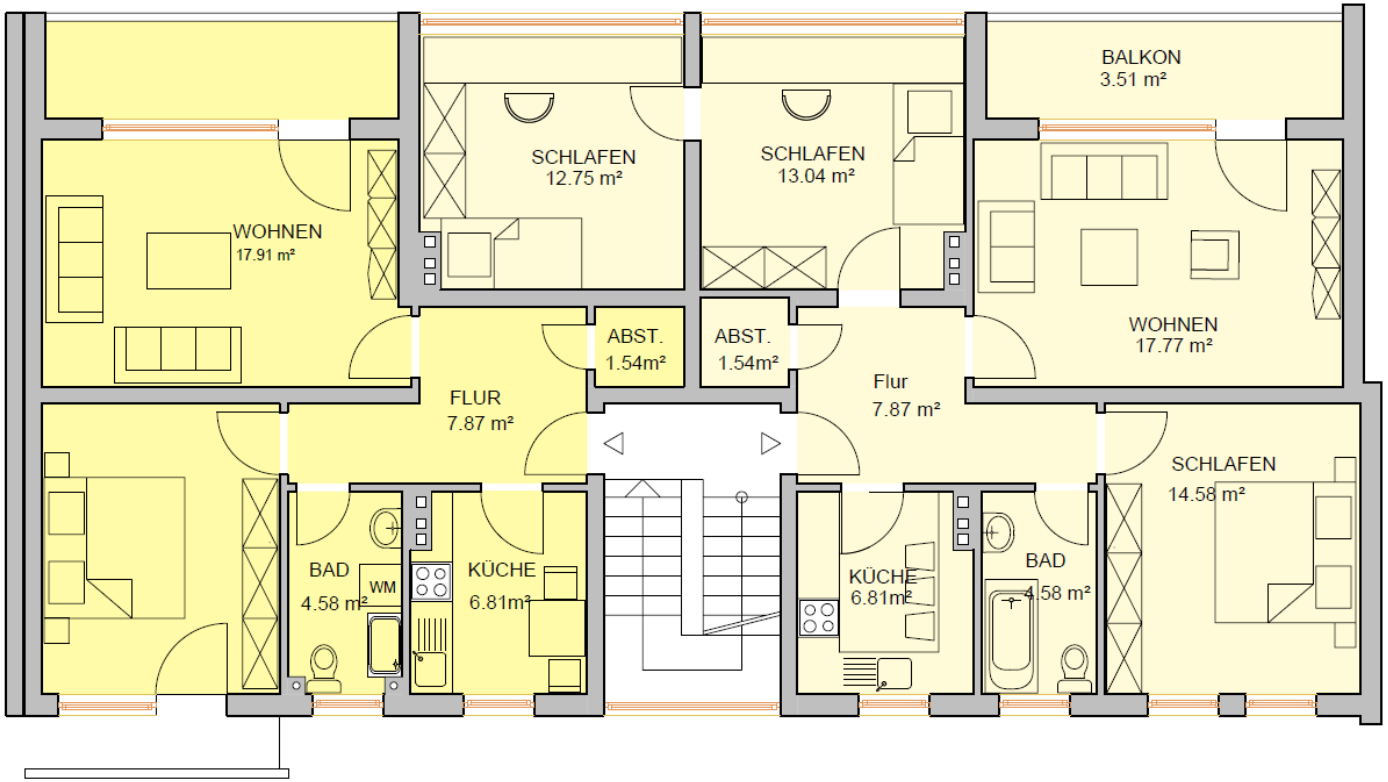
© 2015 Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Lösungsansätze:

Neuschaffung von Wohnraum im Bestand

Brandenburger Ring 44

BESTAND



Wohnung 1
57 m²

Wohnung 2
82 m²

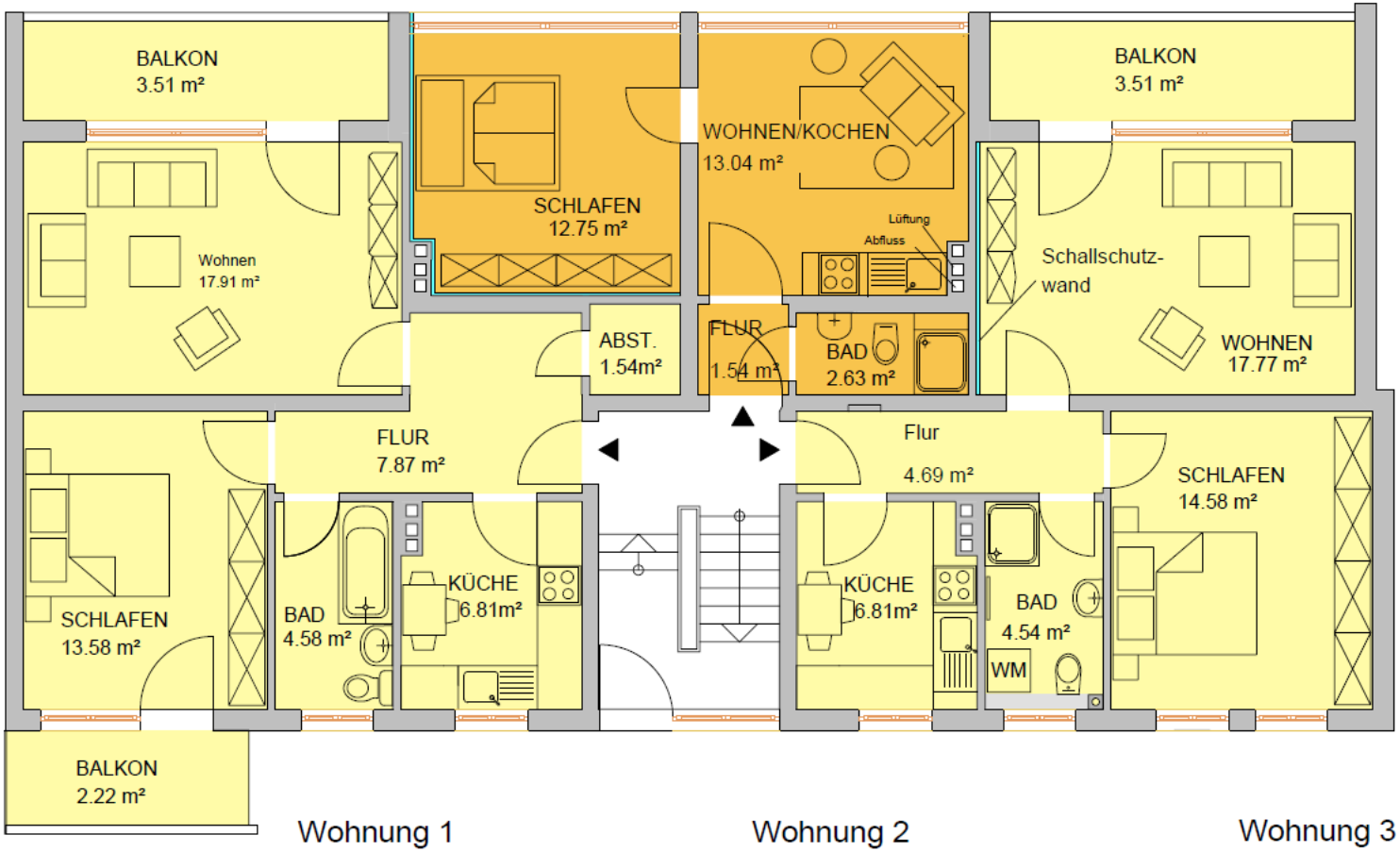
© 2015 Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Lösungsansätze:

Neuschaffung von Wohnraum im Bestand

Brandenburger Ring 44

PLANUNG



Wohnung 1
57 m²

Wohnung 2
30 m²

Wohnung 3
52 m²

© 2015 Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Lösungsansätze:

Belegungssteuerung durch Freistellungsausgleichszahlungen/Fehlbelegungsabgabe etc.

Ziel: Mieter, deren Einkommenssituation sich so verbessert hat, dass Sie nicht mehr auf geförderte Wohnraum angewiesen sind, sollen so zum Auszug bewegt werden, um diesen Wohnraum wieder bedürftigen Personen zur Verfügung zu stellen.

Aber: Diese Instrumente haben in der Vergangenheit dazu geführt, dass gewachsene Bewohnerstrukturen zerstört wurden und Ghettobildung gefördert wurde.

Daher kein geeignetes Instrument.

AUFBAU GEMEINSCHAFT

© 2015 Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Vielen Dank !