



Michael Schleicher Köln

Bezahlbarer Wohnraum – was hilft?

Entwicklung in den Metropolregionen und in ländlichen Regionen

Bild: Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Köln
Miete 5,25 €

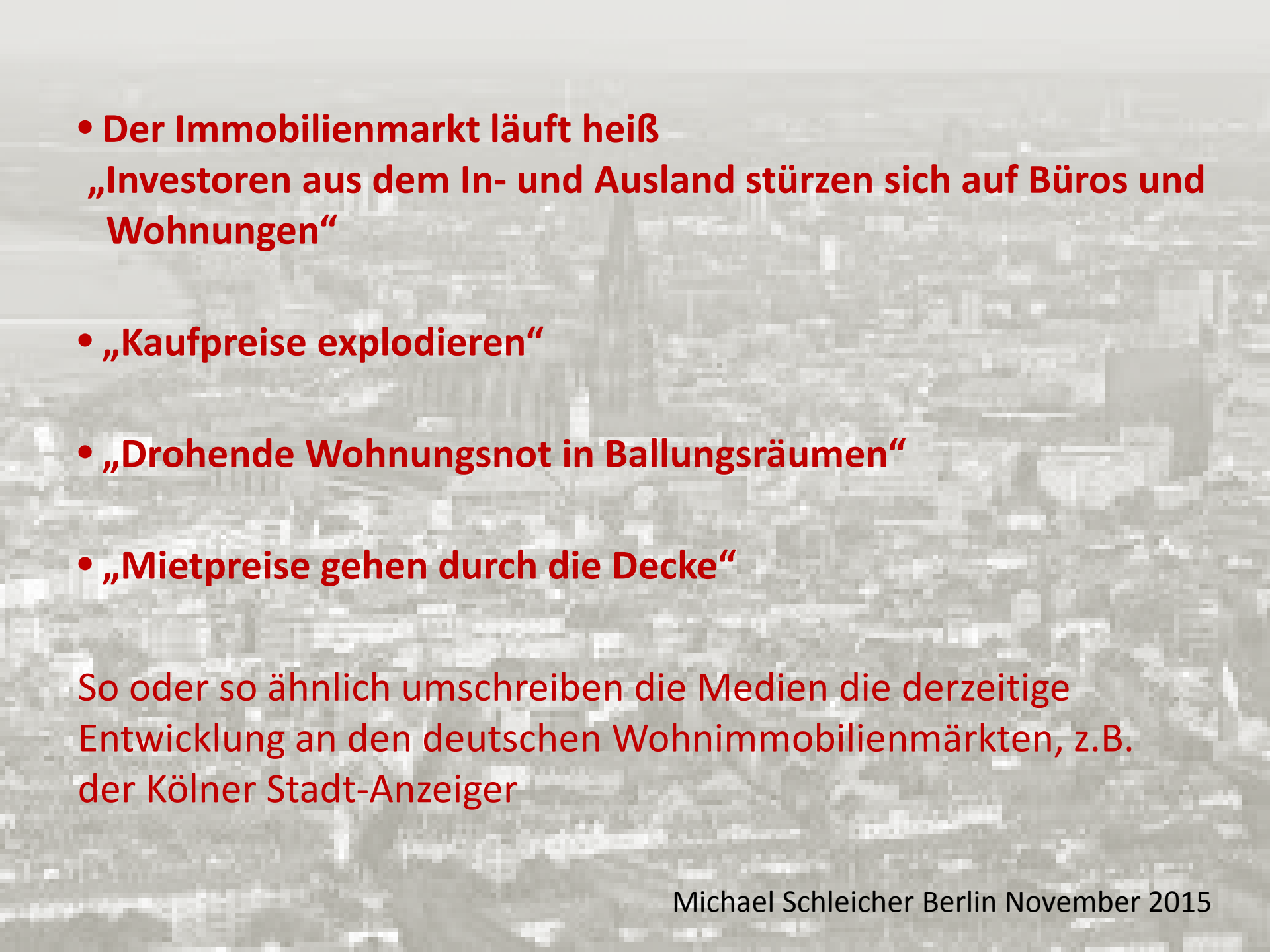
Berlin November 2015

Grundthesen

- **Es bedarf einer kommunalen Wohnungsversorgungspolitik**
- **Kommunale Wohnungspolitik ist Daseinsvorsorge**
- **Obdachlosenpolitik ist Wohnungspolitik**
- **Ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau geht jetzt erst recht nichts mehr**

„Ab in die Mitte“

- **Die Städte laufen voll**
- **Es bilden sich immer stärker Metropolregionen**
- **In ländlichen Regionen entwickelt sich ein immer größer werdender Leerstand**
z.B. Dreizimmerwohnung im Osten 430 € Warmmiete,
18% Leerstand im Ort

- 
- **Der Immobilienmarkt läuft heiß**
„Investoren aus dem In- und Ausland stürzen sich auf Büros und Wohnungen“
 - **„Kaufpreise explodieren“**
 - **„Drohende Wohnungsnot in Ballungsräumen“**
 - **„Mietpreise gehen durch die Decke“**

So oder so ähnlich umschreiben die Medien die derzeitige Entwicklung an den deutschen Wohnimmobilienmärkten, z.B. der Kölner Stadt-Anzeiger

ungen für...
werden. Auch gilt die
preisbremse nicht für „moblierte
Wohnungen“, auch das kann also
ein Ventil werden, das „clevere“

Allheilmittel: ...
wird weiterhin teuer sein.

Bevölkerungszuwachs in Metropolregionen bis 2030



Quelle: IW Köln, Statistisches Bundesamt

... jedoch positiv

Prof. Dr. Tobias Just, Universität Regensburg:

„In den letzten drei Jahren ist netto eine Million Menschen mehr nach Deutschland zugezogen als es gleichzeitig verlassen haben (ohne aktuelle Flüchtlingszuzüge).

Eine Million mehr Einwohner bedeutet eine Nachfrage für rd. 500.000 Wohnungen zusätzlich (zuzüglich wohnungssuchende Flüchtlinge aktuell)

Diese Wohnungen sind nicht gebaut worden“

Weitere Ursachen für die Verknappung von Mietwohnungen:

- **Anhaltender Flächenverbrauch der einkommensstärkeren Haushalte**
- **50 % der Neubauwohnungen sind Eigentumswohnungen, insbesondere der oberen Preisklasse**
- **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
Rekapitalisierung „Die alten Mieter müssen weichen“**
- **Ankauf von Eigentumswohnungen durch ausländische Nutzer z.B. aus Russland und Griechenland**

An aerial, grayscale photograph of a city, likely Berlin, showing a dense urban landscape with a prominent large cathedral in the center. The text is overlaid on the image.

„Die Innenstädte sind nichts mehr für Normalverdiener“

ARD Der Mietenreport bereits am 22.09.2014

Michael Schleicher Berlin November 2015

Die Mietpreisentwicklung



Die Mietpreisentwicklung

Energetische Sanierungsmaßnahmen

ziehen 1,50 € bis 2,50 € an zusätzlicher Erhöhung der Wohnkosten nach sich

Die Einkommenssituation

- **Fast 50 % der Haushalte in Köln**
 - **40 % der Haushalte in Düsseldorf**
 - **42 % der Haushalte in Hamburg**
- haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein**

Bei 6 € Nettokaltmiete bezahlen diese Haushalte bereits rd. 40 % ihres Nettoeinkommens für die Miete
(Durchschnittsmiete in Köln: 9,00 – 10,00 €)

Wenn ein großer Anteil der Bevölkerung mehr als 40 % des verfügbaren Einkommens für die Miete ausgibt, wird sich das in der Kaufkraft in der Gemeinde auswirken

Die Konkurrenten „die Verlierer“ auf dem kleiner werdenden bezahlbaren Mietenmarkt sind

- Junge Familien
- Rentner
- Alleinerziehende
- Studenten
- Flüchtlinge
- Wohnungslose

Eigentumswohnungen als Alternative sind nicht erreichbar, weil die Kreditwürdigkeit nicht gegeben ist

Hilfeansätze für diese Verlierer kommen 10 Jahre zu spät

Zwischenzeitlich hat der Markt reagiert und internationale Finanzinvestoren haben sich eingekauft

Da viel Kapital auf dem Markt ist, geht der Umwandlungsprozess zu Eigentumswohnungen inzwischen auch bei kleineren Objekten ungehindert weiter

Lösungsansätze insbesondere für die Metropolregionen

- **Bewusstsein dafür schaffen, dass Wohnungsversorgung für bis zu 50 % der Einwohner zur Daseinsvorsorge wird**
- **Erhaltungssatzungen entwickeln mit dem Ziel, Luxussanierungen zu begrenzen**
- **Sozialgerechte Bodennutzung beschließen, um bei Neubau einen Anteil von mindestens 30% öffentlich geförderte Wohnungen zu sichern**

Lösungsansätze insbesondere für die Metropolregionen

- **Kommunale Grundstücke mit der Auflage verkaufen, preiswerten Wohnraum zu schaffen**
- **Über städtebauliche Verträge mit Planungsrecht den Anteil der preiswerten Wohnungen erhöhen**
- **Grundstücke vorrangig an neu zu gründende Genossenschaften verkaufen**

Lösungsansätze insbesondere für die Metropolregionen


- **Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum vereinfachen**
- **Flächenverbrauch reduzieren z.B. Kindergärten und Wohnungen, Einkaufsmärkte und Wohnungen**
- **Sonderförderung für Großwohnungen und kinderreiche Familien**
- **Einfluss auf den Mietspiegel nehmen
Ortsübliche Vergleichsmiete gerecht ermitteln**

Lösungsansätze insbesondere für die Metropolregionen

- **Ankauf von Belegungsrechten – wäre vor 10 Jahren preiswerter gewesen**
- **Kappungsgrenze politisch fordern**
- **Wohnraumzweckentfremdungsverordnung**
- **Wohnungsaufsichtsgesetz einführen oder stärken**

Lösungsansätze insbesondere für die Metropolregionen und ländliche Bereiche

- **Dringlichkeitskatalog für die Versorgung der Personen festlegen, die sich am Markt nicht selbst versorgen können**
- **Bündnis für Wohnen mit kommunal agierenden Akteuren organisieren – Runder Tisch für Wohnen**
- **Gezielte Verbesserung der Infrastruktur in ländlichen Räumen mit Optimierung des ÖPNV über die Stadtgrenzen der Metropolregionen hinaus**

An aerial photograph of a city, likely Berlin, showing a dense urban landscape with numerous buildings and green spaces. A semi-transparent grey rectangular box is overlaid on the upper portion of the image, containing two lines of bold red text.

Gewinnbringende Wohnungsangebote für zahlungskräftige Nachfrager schafft der Markt von selbst

Mehr kommunaler Mitteleinsatz wird unvermeidbar werden

Der Mieter- wunschzettel

- attraktive Stadt
- gute Lage, sozial,
lebendig
- viel Platz
- gute Ausstattung
- ökologischer Bau
- günstige Miete

Kosten: 16 € netto kalt

An aerial, grayscale photograph of a city, likely Berlin, showing a dense urban landscape with numerous buildings and a large stadium in the foreground. The text "Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit" is overlaid in red.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit