Wohnungsmarkt und -versorgung für benachteiligte Personen

VI. Präventionstagung d.
Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V.
29.Juni 2012
Freiburg i.Br., Altes Rathaus

VOLKSWOHNUNG GmbH
Dipl.-Ing. Reiner Kuklinski
reiner.kuklinski@volkswohnung.com

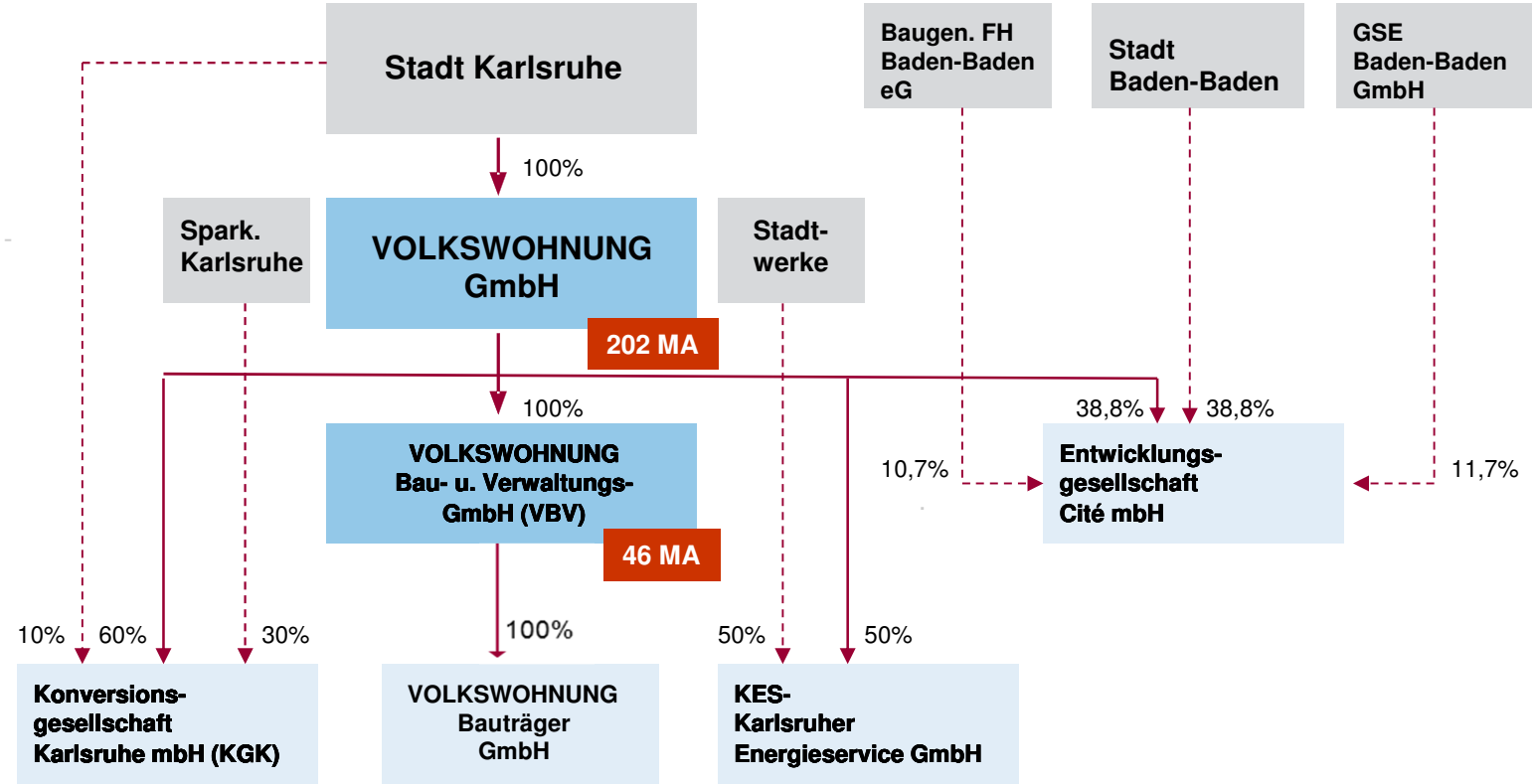
VOLKSWOHNUNG GmbH

VOLKS WOHNUNG

Gründungsjahr	1922
Gesellschafter	Stadt KA
Umsatz (Konzern)	95 Mio. €
Bilanzsumme	597 Mio. €
Jahresüberschuss	4,8 Mio. €
Investitionen	
- Neubau (AV + UV)	49 Mio. €
- Mod./Instandh.	25 Mio. €
Wohnungen	12.654
Gewerbeeinheiten	211
Garagen/ Stellplätze	3.413
WE in Fremdverw.	1.484
Mitarbeiter (Konzern)	248

1928

Konzernstruktur



Mitarbeiter: 248

Kernkompetenz

VOLKS WOHNUNG

Preiswerte und bezahlbare Immobilienprodukte

Bestandsmanagement

- Wohnungsverwaltung
- Verwaltung von eigenen Gewerbeobjekte
- Neubau AV (Wohnungen, Gewerbe, Kita‘s)
- Wohnraumversorgung mit SJB
- Modellprojekte

72,1 Mio. € (75,8%)

Projektentw./Bauträger

- Konversionsflächen-entwicklung
  - Grundstückshandel
  - Erstellung u. Verkauf v. ETW, Eigenheimen
- Erschließungmaßnahmen
- Schul- u. Sportanlagen
- Sozial- u. Gewerbeprojekte

19,8 Mio. € (20,8%)

Dienstleistungen

- Hausmeister, Grünpflege
- Gebäudemanagem.
- WEG-Verwaltung
- Wärmelieferung/ -messung, BK
- Projektsteuerung

3,2 Mio. € (1,3%)

Wachstumspotenziale **Wachstumspotenziale**

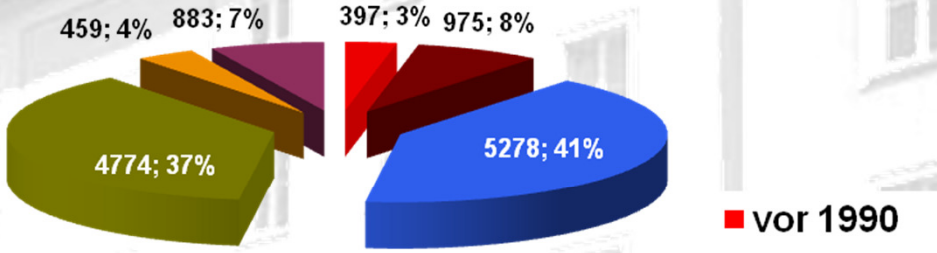
Traditionelle Wohnraumbereitstellung

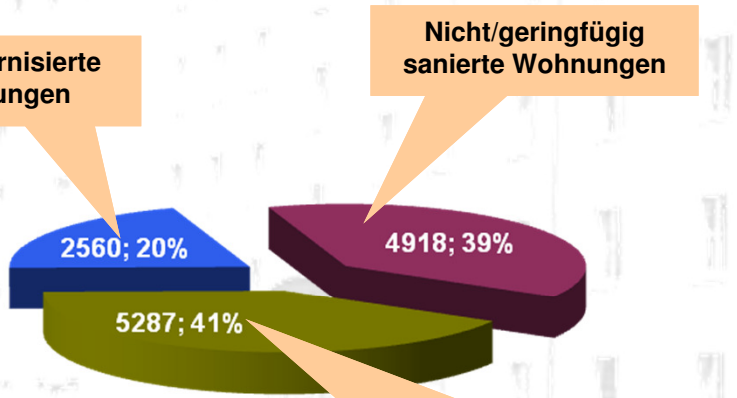
Wohnungsbestand

VOLKS WOHNUNG

Kontinuierliche Optimierung des Bestandes

Modernisierung	16 Mio.€/a
Instandhaltung	> 8 Mio.€/a





Wohnungsmarkt für benachteiligte Personen

VOLKS WOHNUNG

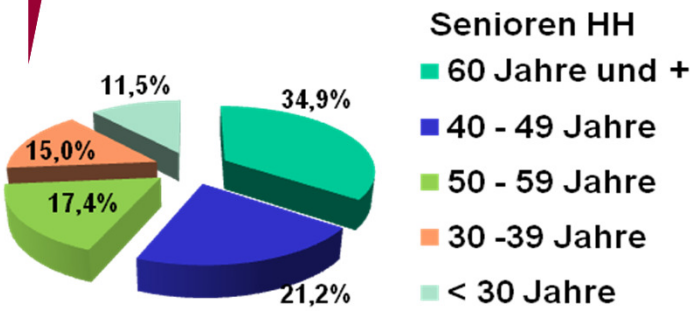
Früher

Marktmechanismen ⟷ **direkte und indirekte Regulierung des Marktes**

Künftig

- Bevölkerung nimmt ab, wird älter und bunter
- Gleichzeitigkeit ungleicher Entwicklungen
- Proportionen zwischen jungen, mittleren u. älteren Altersgruppen verändern sich
- Immer mehr Menschen werden in Ein- und Zweipersonen-HH leben
- Zunahme des Bedarfs an Hilfe- und Pflegeleistungen
- Polarisierung der Einkommens- und Vermögenslage privater Haushalte
- Haushalte von Kommunen kommen immer mehr unter Druck
- Nur noch begrenzte Mietsteigerungsraten möglich
- Förderung von „sozialem Wohnungsbau“ praktisch eingestellt

Gesellschaftliche Zusammenhalt wird auf die Probe gestellt !



Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zur Ausweitung der Wohnungsangebote werden sich in naher Zukunft nicht verbessern.

Wohnungsmarkt für benachteiligte Personen

VOLKS WOHNUNG

Entwicklungen Wohnungsmärkte

- **Differenzierte Nachfrage nach Wohnraum**

  Wegfall der „Normalfamilie“ als dominante Nachfragergruppen
  Migration, Wanderungsbewegungen
  Gestiegener Anspruch an Wohnfläche
  Veränderte gesellschaftliche Vorstellungen und Ideale

- **Trend zu kleineren Haushalten**
- **Anstieg von Energie- und Nebenkosten**
- **Anstieg der Bau- und Baunebenkosten**
- **Demografie**
- **Zunahme Qualitätsansprüche (qualitativ hochwertig, altersgerecht, energiesparend)**
- **Divergenzen des Marktes (ent-/ angespannt)**

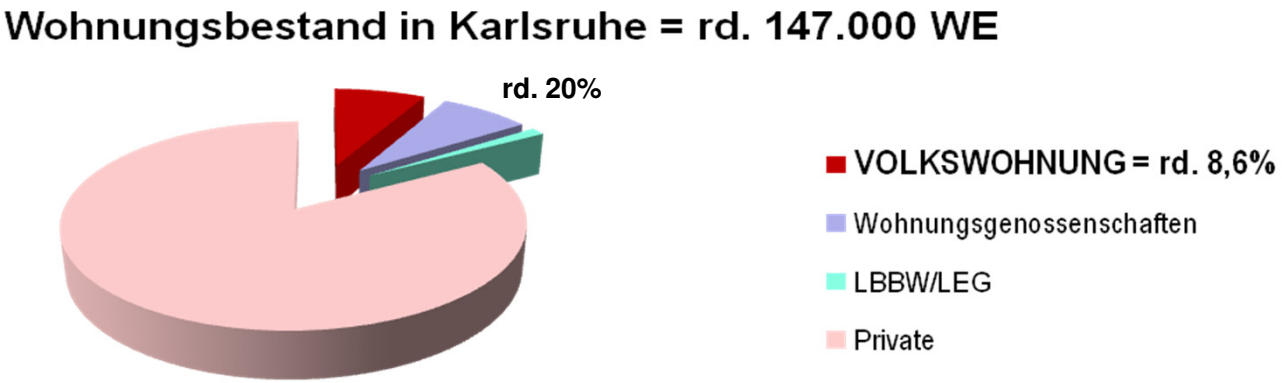
Die Nachfrage ändert sich künftig quantitativ und qualitativ!

Wohnungsmarkt Karlsruhe

VOLKS WOHNUNG

Nach wie vor sehr hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum :

- **Wachstumsregion mit steigender Einwohnerzahl**
- **Magnet „Uni“ erhöht Anreiz für Erstwohnsitz**
- **Stetige Verringerung der Anzahl öffentlich geförderter bzw. „bezahlbarer“ Wohnungen**
- **Anstieg der Mietinteressenten generell**



Die Wohnraumversorgung für sozial benachteiligte Haushalte ist in Karlsruhe derzeit bzw. seit einiger Zeit sehr schwierig

Wohnungsmarkt für benachteiligte Personen

VOLKS WOHNUNG

Wohnungsmarkt Karlsruhe

Wohnungsbaugesellschaften	Anzahl Wohnungen	
EB Grundstücks-Eigentum-Beteiligungs GmbH&Co. Fonds KG	*?*	~ 15.000 WE
EWG Eigentums-Wohnbau-GmbH & Co	*?*	
BEWOG Beamten-Wohnungsgesellschaft Dr. Buschmann KG	*?*	
LEG Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg mbH	ca. 900 WE	
LBBW-Immobilien GmbH	ca. 880 WE	
VOLKSWOHNUNG GmbH	12.654 WE	
Wohnungsbaugenossenschaften		
Familienheim Karlsruhe Baugenossenschaft eG	2.565 WE	~ 12.500 WE
FLÜWO Bauen Wohnen eG (Pforzheim)	*?*	
Gartenstadt Karlsruhe eG	?	
Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG	*nicht bekannt*	
Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft	1.640 WE	
Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG	6.900 WE	
Neusiedlung Durlach eG Baugenossenschaft	*nicht bekannt*	
SVG Wohnen eG (Stuttgart)	82 WE	
VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG (Stuttgart)	*nicht bekannt*	

Wohnungsbestand in Karlsruhe gesamt: 146.689 WE (2010)
davon Gesellschaften u. Genossenschaften max. 20%

Wohnungsmarkt für benachteiligte Personen

VOLKS WOHNUNG

Gegenstand des Unternehmens

<u>Vorrangig:</u> Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum, einschl. angemessener Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungskreise.

Versorgung unserer Quartiere mit Immobilien bzw. infrastrukturellen Einrichtungen, die langfristig die bauliche, soziale und damit wirtschaftliche Attraktivität des Immobilienbestandes erhalten oder gar steigern.

Geschäfte tätigen bzw. Dienstleistungen erbringen, die unmittelbar oder mittelbar die traditionelle Bereitstellung von Wohnraum und Infrastruktur zukunftsausgerichtet unterstützt.

Vorausschauende Bestandspolitik nach ökologischen, sozialen, generationengerechten und energetischen Maßstäben

VOLKS WOHNUNG

Höhere Mieten zum Schutz des Klimas?

- Die Energiekosten sind für Mieter die größten Kostentreiber:
  - Während Kaltmieten seit 1995 um 22% stiegen, legten die Energiekosten um 120% zu, ab 2011 sind Stromkosten wegen EEG-Umlage gestiegen

- Umfassende energetische Modernisierungen rechnen sich nicht!
  - zwar dürfen Eigentümer 11% der Modernisierungskosten auf die Kaltmiete umlegen – allerdings ist dies am Markt oft nicht umsetzbar

- Die Kosten dürfen nicht einseitig auf die Mieter abgewälzt werden – allerdings müssen auch
  - bestimmte mietrechtliche Hemmnisse beseitigt
  - die Förderung von Gebäudesanierungsprogrammen in entsprechender Höhe (derzeit nur die Hälfte der Vorjahre) aufgestockt werden

Die Investitionen in energetische Modernisierung werden sich stärker, aber fair in den Mieten wiederspiegeln müssen

VOLKS WOHNUNG

Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

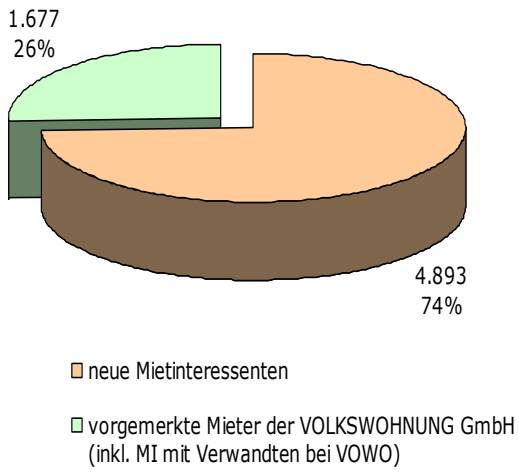
- Sept. 2010: ca. 6570 Mietinteressenten vorgemerkt, allerdings nur rd. 800 - 850 Neuvermietungen pro Jahr
- Call-Center führt i.M. 50 Gespräche/Tag, davon rd. 30 Neuinteressenten
- 2 Vowo-Mitarbeiter führen 15-20 pers. Gespräche/Tag mit Interessenten
- über 87% der vorgemerkten Mietinteressenten kommen aus KA
- erhöhte Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum

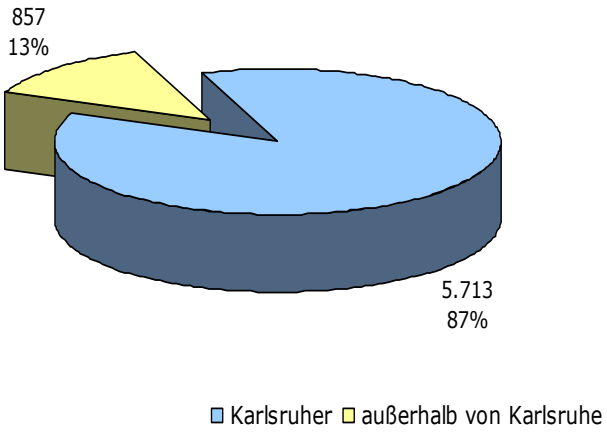
→ konstanter leicht positiver Saldo von Mietinteressenten

Wohnungsmarkt für benachteiligte Personen

VOLKS WOHNUNG

Mietinteressenten 2011





Mietinteressenten gesamt: 6570

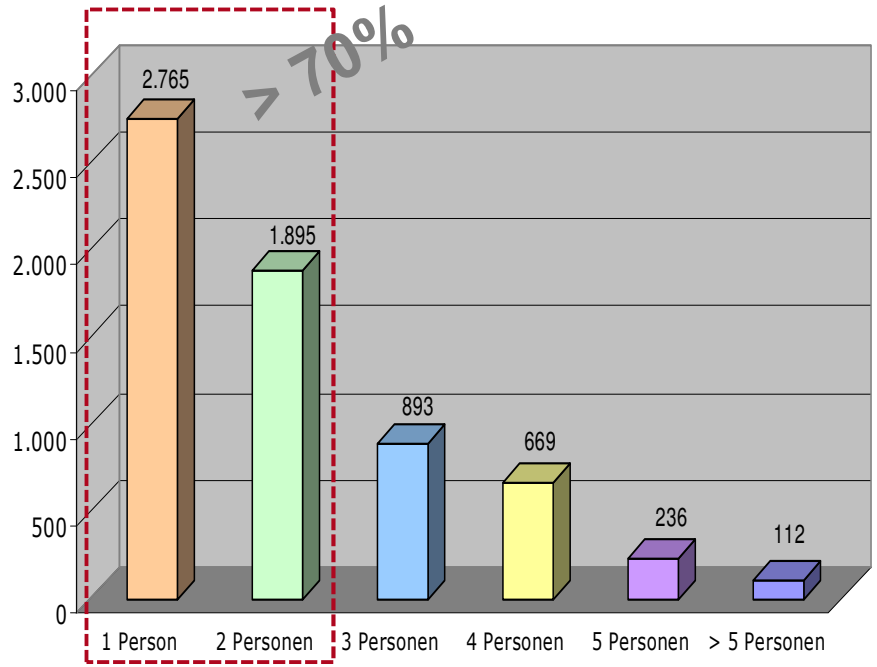
Zielgruppen*	Anzahl Nennungen	Anteil
Andere Nationalitäten	1.628	30,5%
Alleinerziehende	842	15,8%
Ältere Menschen (>60 J.)	754	14,1%
Schwerbehinderte	486	9,1%
Junge Familie	289	5,4%
Schwangere	287	5,4%
Kinderreiche Familien (mind. 3 Kinder)	277	5,2%
Obdachlose	327	6,1%
Sonstige	449	8,4%
Summe Nennungen	**5.339**	**100,0%**

Wohnungsmarkt für benachteiligte Personen

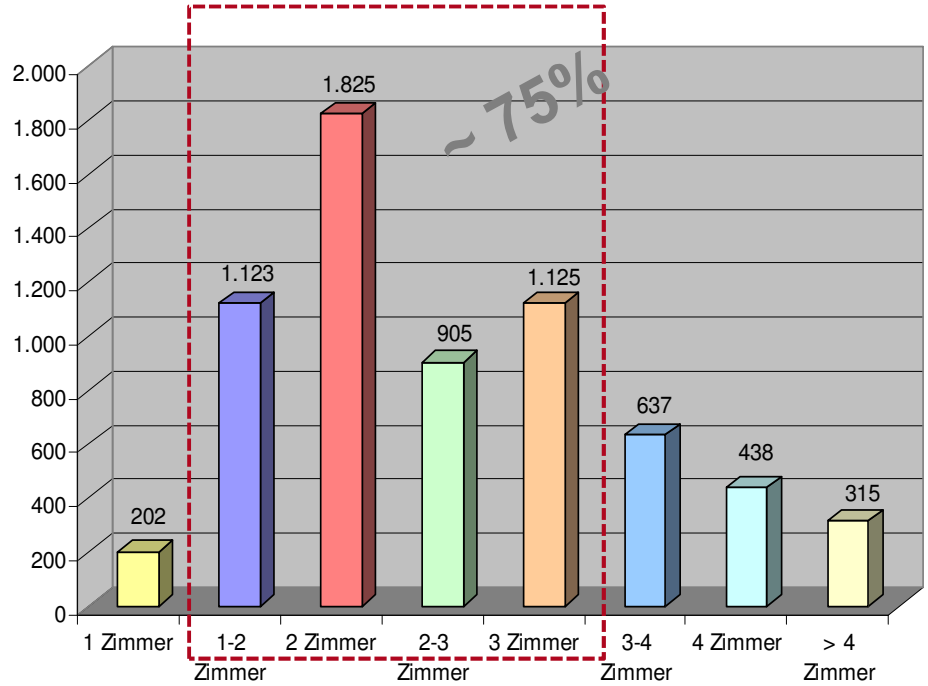
VOLKS WOHNUNG

Mietinteressenten 2011

Mietinteressenten gesamt: 6570



Personen pro Haushalt



Gewünschte Wohnungsgrößen

Wohnungsmarkt für benachteiligte Personen

VOLKS WOHNUNG

Mietinteressenten 2011

Mietinteressenten gesamt: 6570

Maximale Miete	Anzahl MI	Anteil
bis 200 €	90	1,4%
bis 250 €	360	5,5%
bis 300 €	1.799	27,4%
bis 350 €	722	11,0%
bis 400 €	1.264	19,2%
bis 450 €	891	13,6%
bis 500 €	452	6,9%
bis 550 €	362	5,5%
bis 600 €	275	4,2%
bis 650 €	166	2,5%
> 650 €	189	2,9%
Summe MI	**6.570**	**100,0%**

> 70%

Gründe*	Anzahl Nennungen*	Anteil
Wohnung zu klein	1.579	17,7%
Miete zu teuer	1.163	13,0%
Schlechte Wohnverhältnisse	836	9,4%
Gründung eigener Hausstand	825	9,2%
Scheidung/Trennung	605	6,8%
Gesundheitliche Gründe	552	6,2%
Arbeitsplatz	434	4,9%
Wohnung zu groß	421	4,7%
Wohnung zu hoch	293	3,3%
Wohnumfeld	284	3,2%
Kündigung wg. Eigenbedarf	179	2,0%
Befristetes Mietverhältnis	158	1,8%
Sonstige Gründe	1.591	17,8%
Summe Nennungen	**8.920**	**100,0%**

~ 50%

* Mehrfachnennungen vorhanden

Wohnungsmarkt für benachteiligte Personen

VOLKS WOHNUNG

Mietinteressenten 2010

Mietinteressenten gesamt: 6570

Stadtteil*	Anzahl Nennungen*	Anteil	Anzahl Wohnungen im Bestand
ganz Karlsruhe	3.704	26,0%	**12.654**
Mühlburg / Mühlburger Feld	1.119	7,8%	1.622
Weststadt	830	5,8%	217
Innenstadt / Altstadt	801	5,6%	629
Durlach	735	5,2%	1.224
Oststadt	702	4,9%	239
Oberreut	692	4,9%	2.132
Nordstadt	689	4,8%	1.206
Nordweststadt	665	4,7%	1.228
Südweststadt	596	4,2%	305
Waldstadt	585	4,1%	1.267
Rintheim	584	4,1%	988
Südstadt	484	3,4%	146
Daxlanden / Rheinstrandsiedlung	476	3,3%	611
weitere Stadtteile: Neureut, Grünwinkel, Dammerstock etc.	1.602	11,2%	840
Summe Nennungen	**14.264**	**100,0%**	

Nachfrage nach Preissegment 300 – 450 €

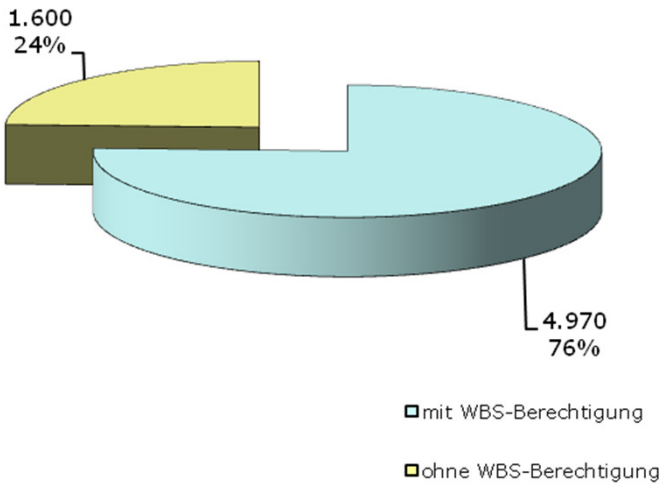
* Mehrfachnennungen vorhanden

Wohnungsmarkt für benachteiligte Personen

VOLKS WOHNUNG

Mietinteressenten 2011

Mietinteressenten gesamt: 6570



¾ der Nachfrager meinen, der Bestand besteht aus überwiegend öffentl. geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen)

Wohnberechigungsschein (WBS) wird erteilt, wenn

- Haushalt die maßgebliche Einkommensgrenze gem. 5 WoBindG einhält
- nicht über erhebliches Vermögen verfügt
- Größe der Wohnung für den jeweiligen Haushalt angemessen ist

Mietpreisgebundene Wohnungen

– Jahr 2000:	3.336	(Vowo)
	6.986	(Private/ Genossenschaften)
	10.342	
– derzeit :	3.774	(Vowo)
	1.874	(Private/ Genossenschaften)
	5.648	

VOLKS WOHNUNG

Angebot preiswerten Wohnraums

- Mietpreisgebundene Wohnungen (Bestand)
  - derzeit : 3.774 (Vowo) = 66%
    1.874 (Private/ Genossenschaften)
    5.648
- *darin enth. Mietpreisgebundene Wohnungen (Neubau)*
  - *2000-2009: 246 (Vowo)*
    958 (Private/ Genossenschaften)
    1.204
- Wegfall Mietpreisbindung bis 2020
  - **2.098** (Vowo) >
  - 596 (Private/ Genossenschaften)
    2.694

rd. 3.000 Wohnungen = 2% v. Gesamtbestand

- Moderate Mieterhöhungen nach Ablauf der Preisbindung
- **Aktuelle Kaltmiete i.M. 4,44 €/m²**
- Über 60% (2308 WE) als 2- bzw. 3-Zi-Wohnungen
- Kompensation durch Erhöhung des Wohngeldes nach Wegfall der Preis-bindung ist – je nach Besonderheit Einzelfall - möglich

VOLKS WOHNUNG

Angebot preiswerten Wohnraums

- Mietpreisgebundene Wohnungen (Bestand)
  - 2.308 WE (2- bzw. 3-Zi-Wohnungen)
- 4.675 Anfragen nach Wohnungen für 300 € – 450 € Kaltmiete
- 5.720 belegte Wohnungen im Preissegment, davon
  - 5.241 als 2- bzw. 3-Zi-Wohnungen
  - nur 429 als 4-Zi-Wohnungen
- Im Preissegment 300 – 450 € Kaltmiete/Monat liegen 50% der Wohnungen in
  - Mühlburg (25% d. Bestandes)
  - Nordweststadt (34% d. Bestandes)
  - Oberreut (28% d. Bestandes)

- Frei finanzierter Bestand i.M. 4,92 €/m²
- Karlsruhe gesamt i.M. 8,10 €/m²
- Bis 2015 Neubau von rd. 500 Wohnungen, davon ca. 50 mietpreisgebunden
- Herstellung von energiesparenden und altersgerechten Wohnungen
- Umzugsmanagement

Gewährleistung des Modells „Gutes und sicheres Wohnen“ für alle.

Herr Oberbürgermeister Fenrich: **„Unsere Gesellschaft ist der Garant für bezahlbaren Wohnraum“**

Wohnungsmarkt für benachteiligte Personen

VOLKS WOHNUNG

Sicherstellung preiswerter Wohnungsangebote

Die VOLKSWOHNUNG versteht sich als Kooperationspartner der Stadt Karlsruhe

Prävention vor Wohnungsverlust / vorbeugende Obdachlosenhilfe

- **Obdachlosigkeit nicht entstehen lassen**
- **Bestehende Obdachlosigkeit möglichst schnell beheben**
- **Vertrauensvolle Zusammenarbeit**

„wegen Mietschulden allein muss niemand in Karlsruhe obdachlos werden“

Bei Zahlungsunfähigkeit
- fristlose Kündigung
- Info an SJB > Beratung
- für die Dauer der Hilfe > Mietsicherung

Bei Obdachlosigkeit
- Monatl. Abstimmung mit SJB über konkr. Fälle
- Wohnraumvermietung an Sozpäd
- Gezielte Betreuung

Bei mietwidrigem Verhalten
- Anmietung der Wohnung durch SJB
- Einweisung i.R. durch obdachlosenrechtliche Unterbringung
- Bei Fehlverhalten > Versorgung in „niederschwelligen“ Unterkunft
- Eigener Mietvertrag

VOLKS WOHNUNG

Sicherstellung preiswerter Wohnungsangebote

- **Anhebung der Mietobergrenze auf 5,90 €/m2**
- **Sofern geeigneter Wohnraum zur Verfügung steht und die Personen versorgbar sind, werden Mietverträge direkt mit den Betroffenen abgeschlossen.**

  ➤ **ggf. Mietabsicherung**
  ggf. Vorlage eines Betreuungskonzeptes

- **Mietvertragsabschluss über Dritte/ Träger (z.B. SOZPÄDAL)**
- **Versorgung von Obdachlosen bzw. von Obdachlosigkeit bedrohten Personen (32 Wohnungen für 84 Pers. bis 06/12)**
- **Minimierung von Zwangsräumungen**

Wohnungsmarkt für benachteiligte Personen

VOLKS WOHNUNG

Beispiele

- **Erhalt von preiswerten Wohnraum**

  ➤ **Instandsetzung und Modernisierung vor Abriss**
  Abriss aufgrund schlechter baulicher Substanz

- **Vermietung von Objekten an**

  ➤ **Stadt Karlsruhe** (z.B. Gartenstr. 9, Lameystr. 36/ Hotel Anker)
  AWO (Leopoldstr. 11, Kriegsstr. 76/ Get In)
  Heimstiftung (Badener Str. 33, Sternbergstr. 11)

- **Ankauf von Gebrauchtimmobilien für Bedürftige**

- **Instandsetzung und Nachverdichtung, z.B. Untermühlsiedlung**

Wohnungsmarkt für benachteiligte Personen

VOLKS WOHNUNG

Sicherstellung preiswerter Wohnungsangebote

VOLKSWOHNUNG ist ein sehr wichtiges Instrument für die Weiterentwicklung urbaner Lebensräume in Karlsruhe!

- **Flächen- u. Gebäudeentwicklung**
- **Integration von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen, Migranten**
- **Ökologische/ energetische Sanierungen**

Wir packen die Probleme an, für die sich andere mangels Rendite-aussichten nicht zuständig fühlen !

Gesellschaftliche Verantwortung

städtebauliche Verantwortung

Wirtschaftliche Verantwortung

Wirtschaftlicher Erfolg und soziale Kompetenz stehen gleichwertig nebeneinander