
Mietwohnungsneubau 2.0

Bezahlbarer Wohnraum durch Neubau

Matthias Günther
Tel: 0511/990 94 20

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Hannover

März • 2015

Was führte zu den Wohnungsknappheiten in den Städten?

1. Die Familien bleiben in den Städten!

Gründe:

- viele junge Menschen bekommen nur Zeitverträge,
- die Einstiegsgehälter sind eher niedrig,
- die Mobilitätskosten sind wesentlich höher,
- die Subventionen für das Wohnen auf dem Land gibt es nicht mehr!

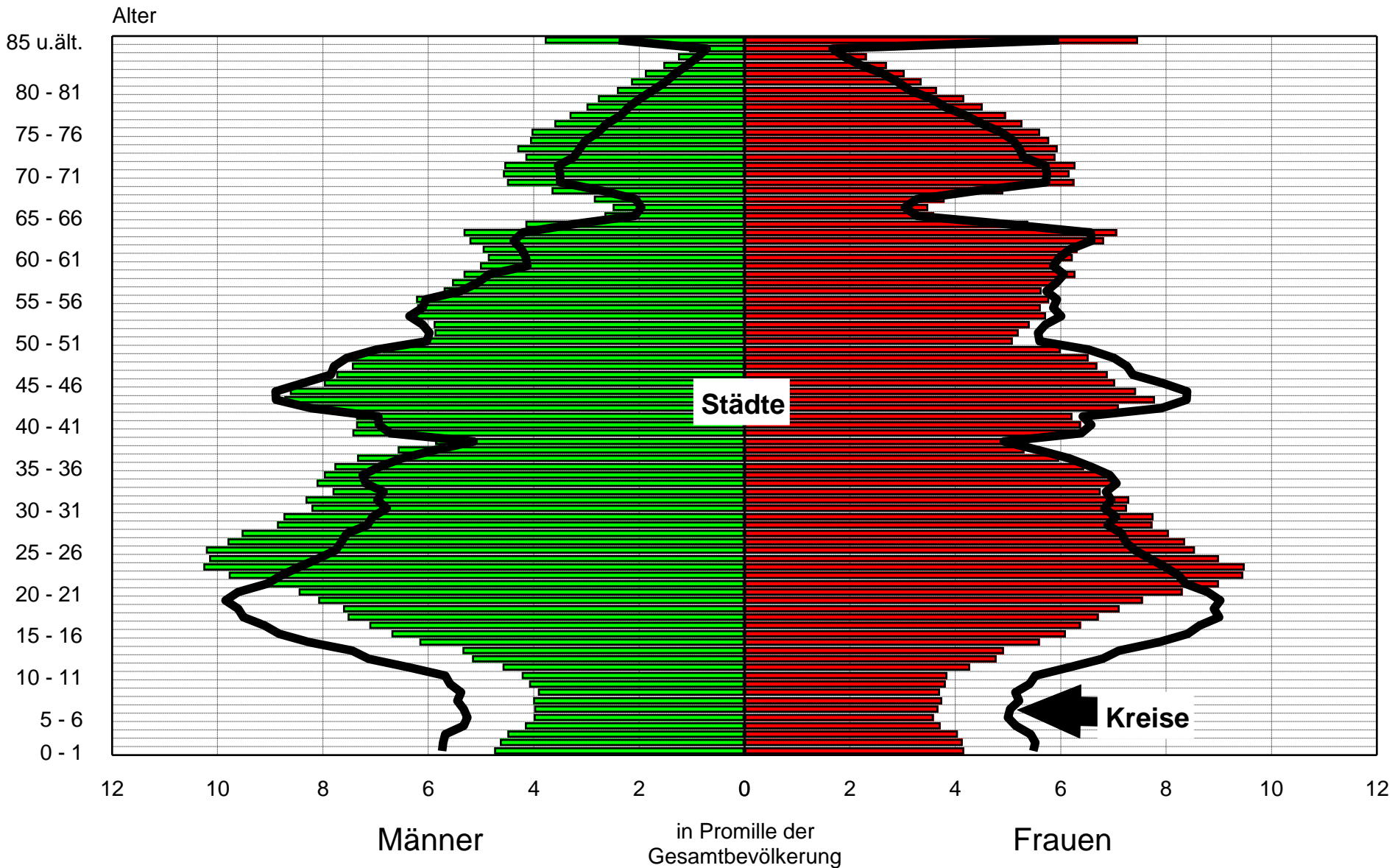
Was führte zu den Wohnungsknappheiten in den Städten?

- 1. Die Familien bleiben in den Städten!**
- 2. Die Zahl der Studierenden hat stark zugenommen! (+757.000 bzw. +39 % von 2007 bis 2014)**
In Baden-Württemberg stieg die Zahl von 233.000 auf knapp 358.000.

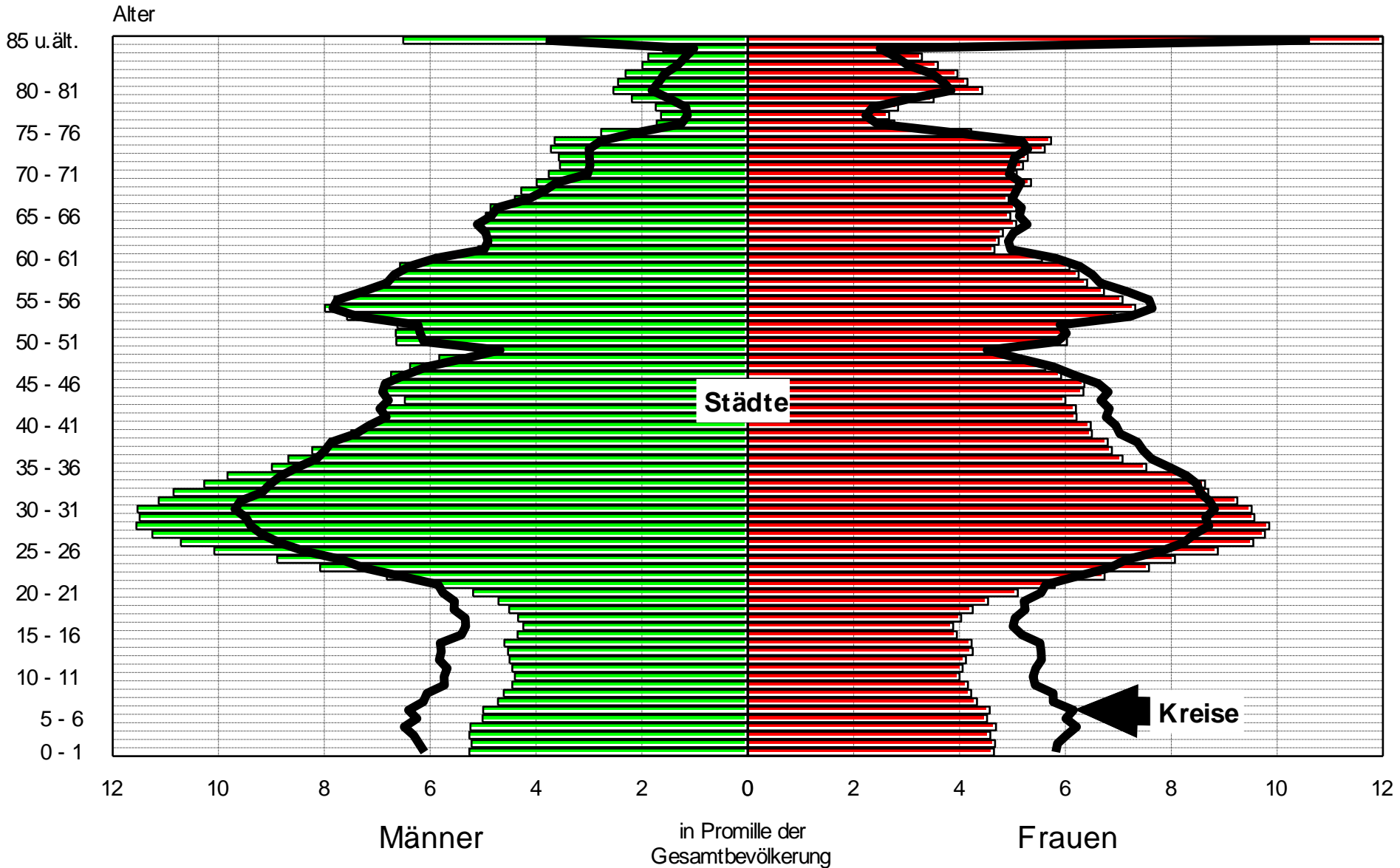
Was führte zu den Wohnungsknappheiten in den Städten?

- 1. Die Familien bleiben in den Städten!**
- 2. Die Zahl der Studierenden hat stark zugenommen!**
- 3. Die Auslandszuwanderung hat im Jahr 2014 den höchsten Wert seit 1995 erreicht!**
In Baden-Württemberg wurde bereits 2013 der höchste Wert seit 1992 festgestellt.

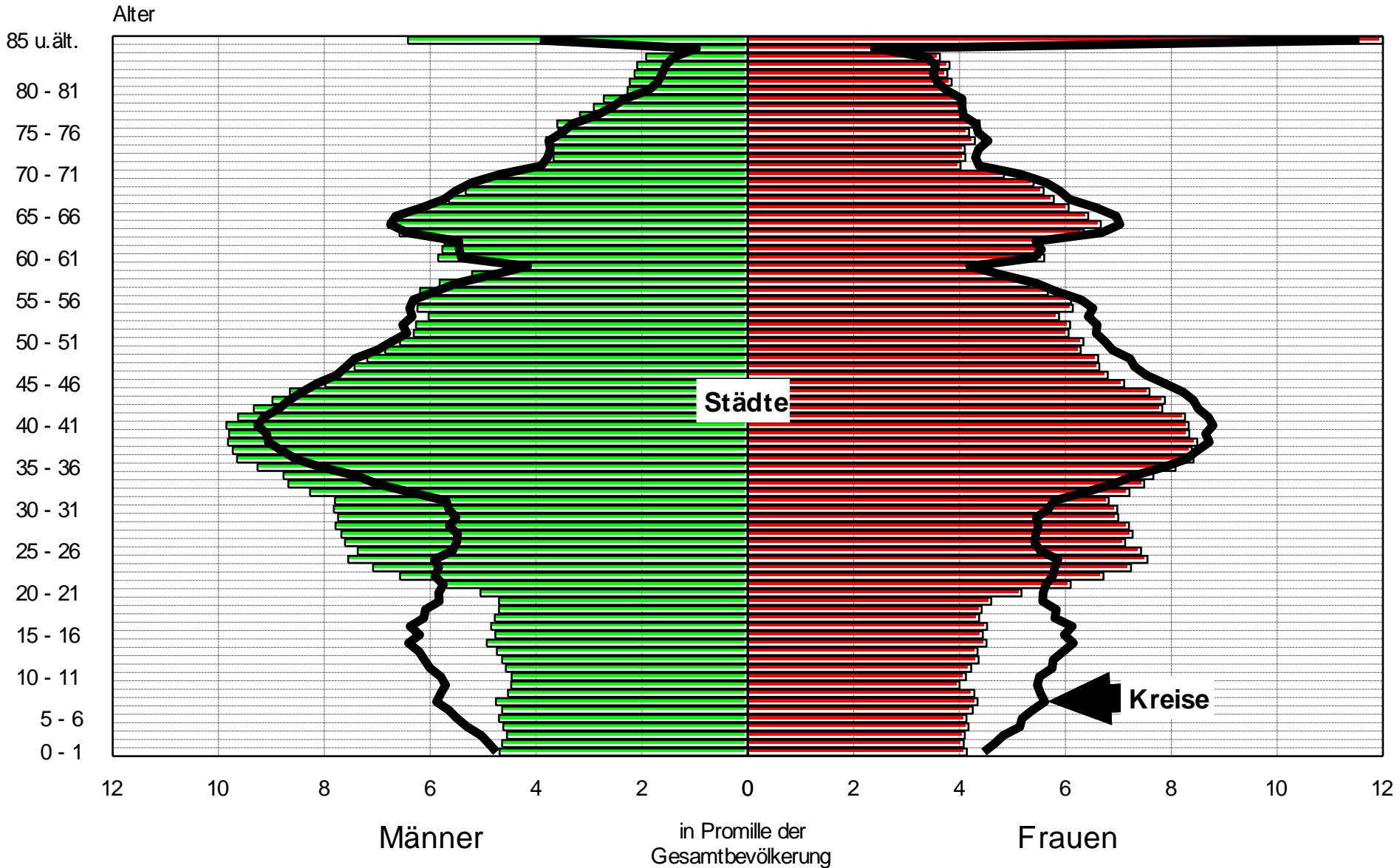
Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten Baden-Württembergs 1982



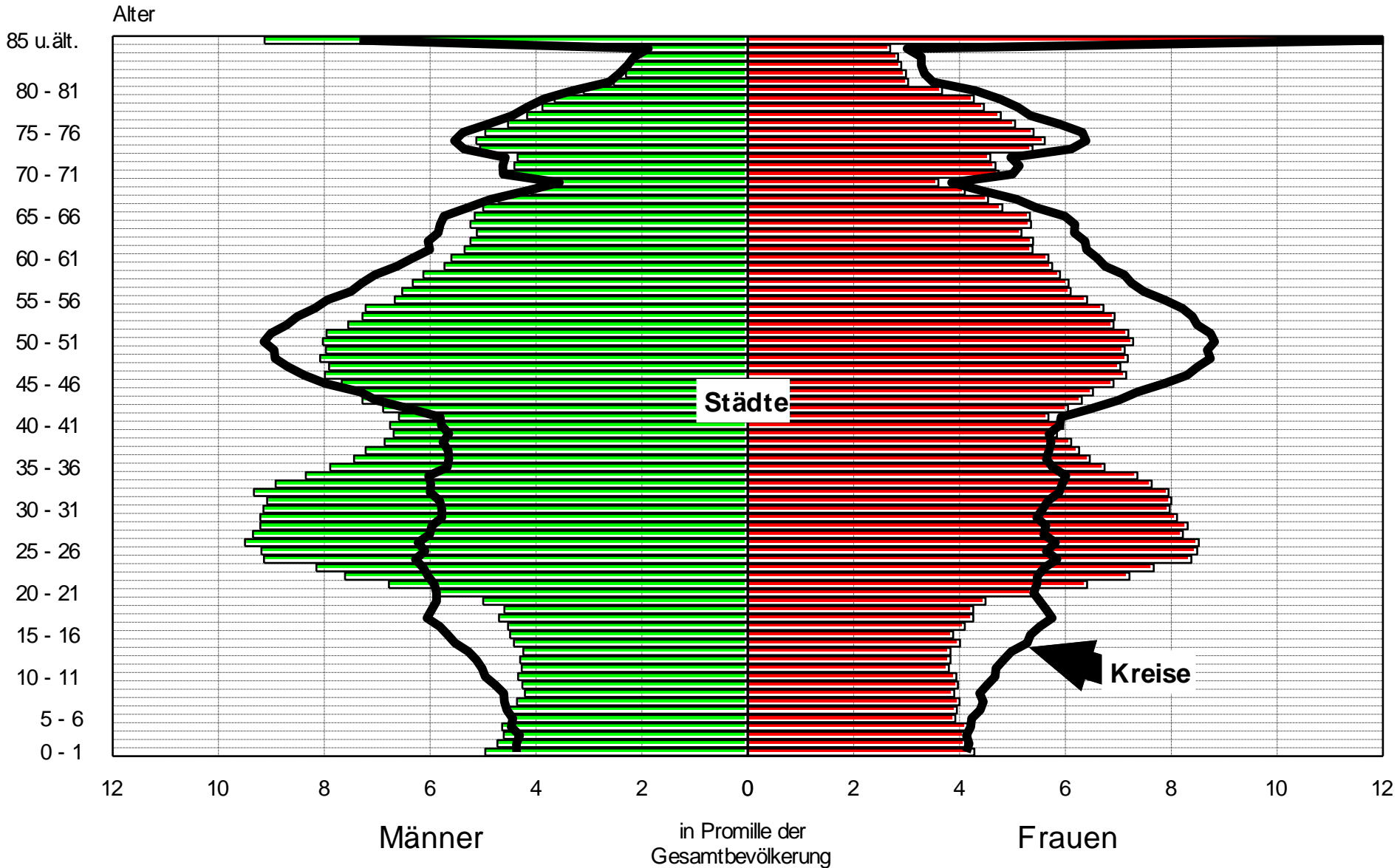
Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten Baden-Württembergs 1993



Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten Baden-Württembergs 2003

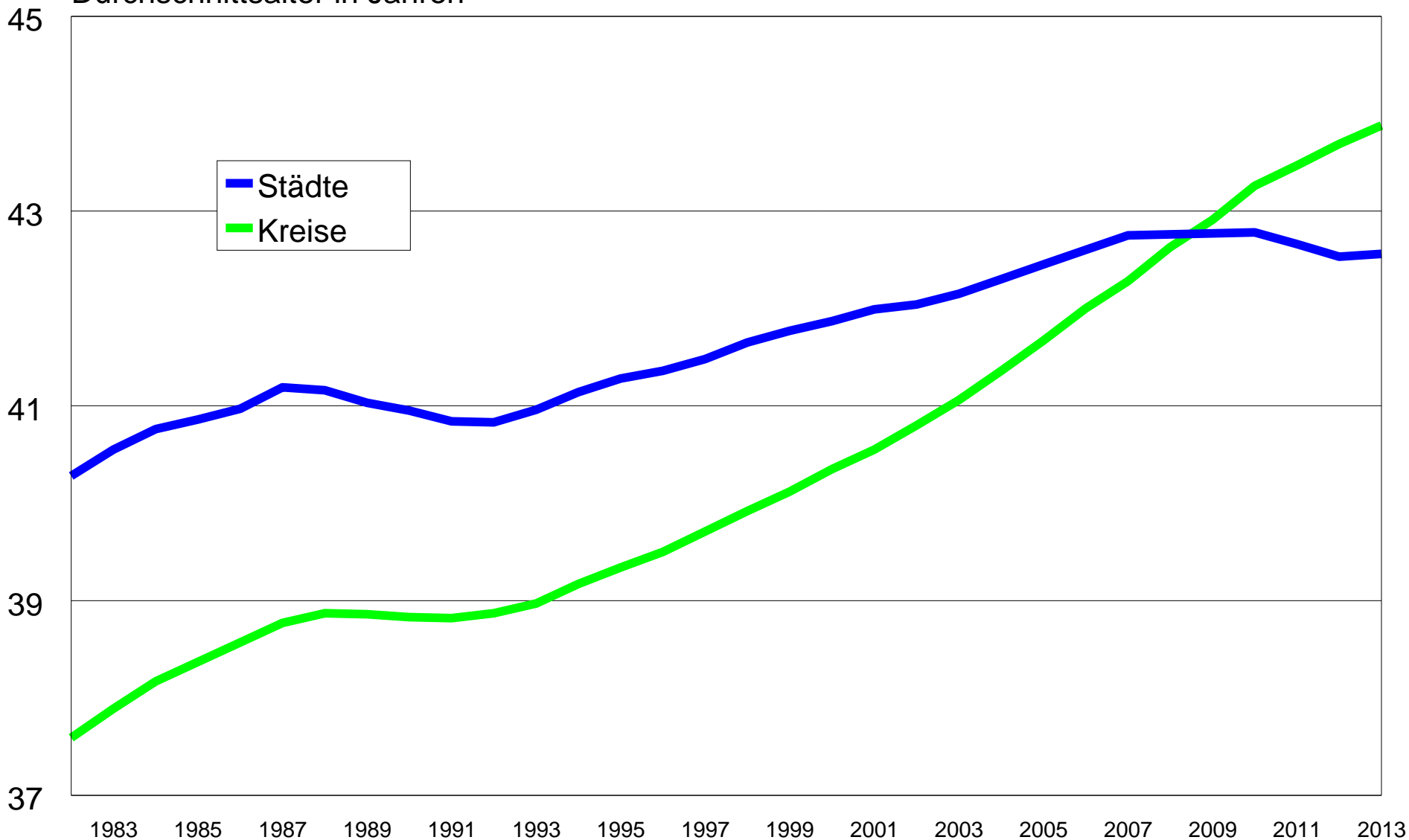


Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten Baden-Württembergs 2013

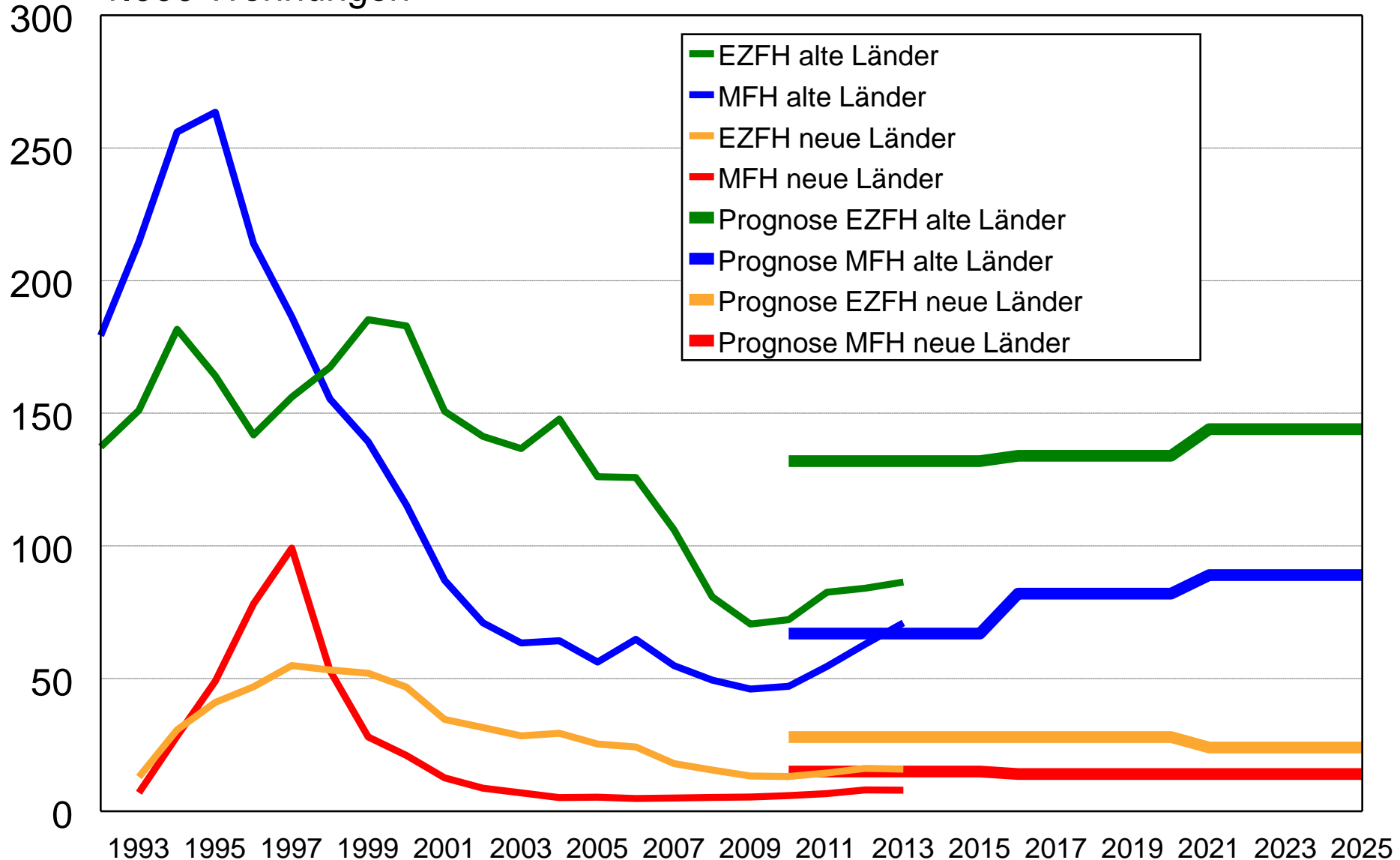


Entwicklung des Durchschnittsalters in den kreisfreien Städten und Kreisen Baden-Württembergs von 1982 bis 2013

Durchschnittsalter in Jahren



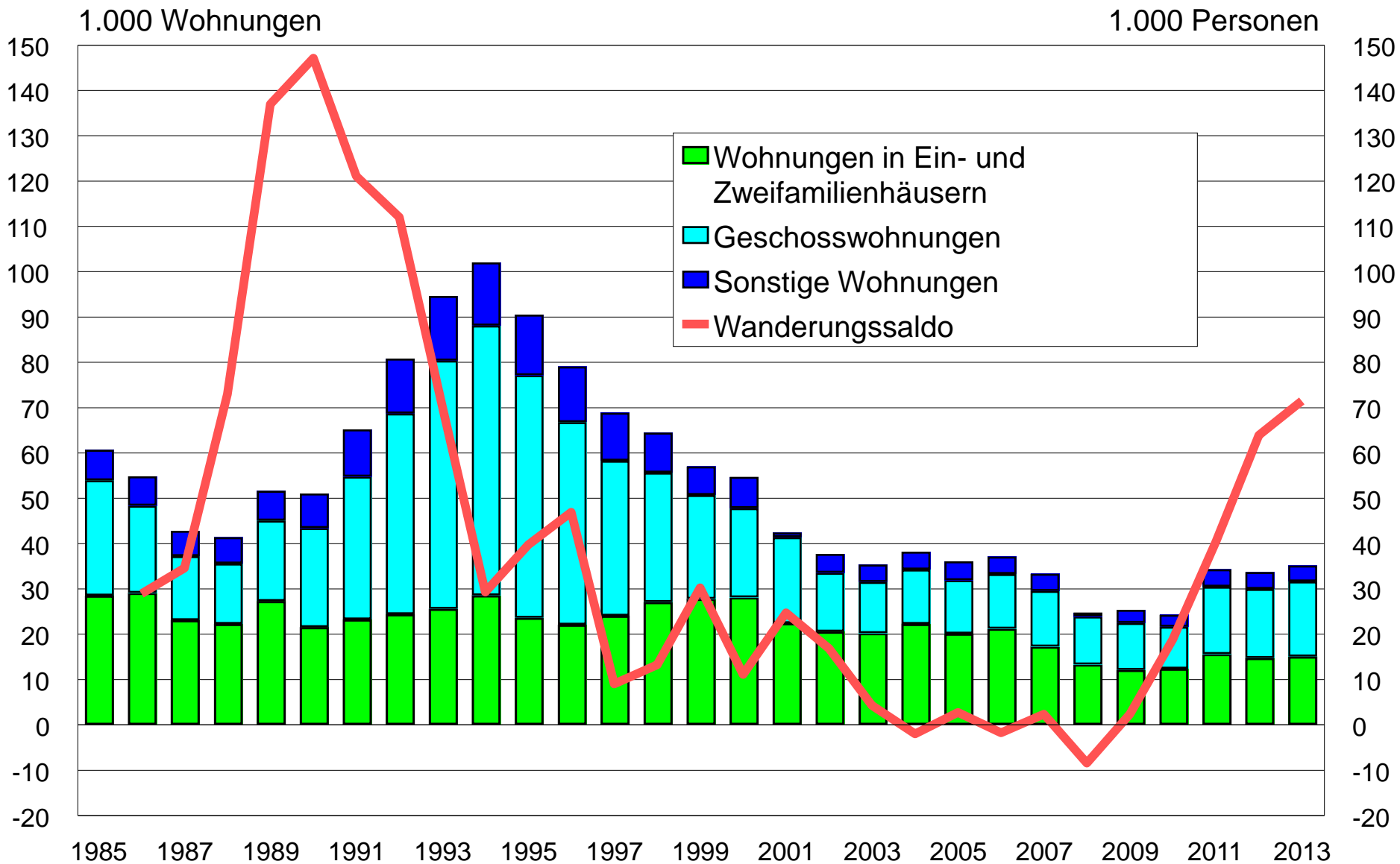
Ist-Status und Bedarfsprognose*) nach BBSR - nach Gebäudeart und Region (ohne Defizitabbau) - 1.000 Wohnungen



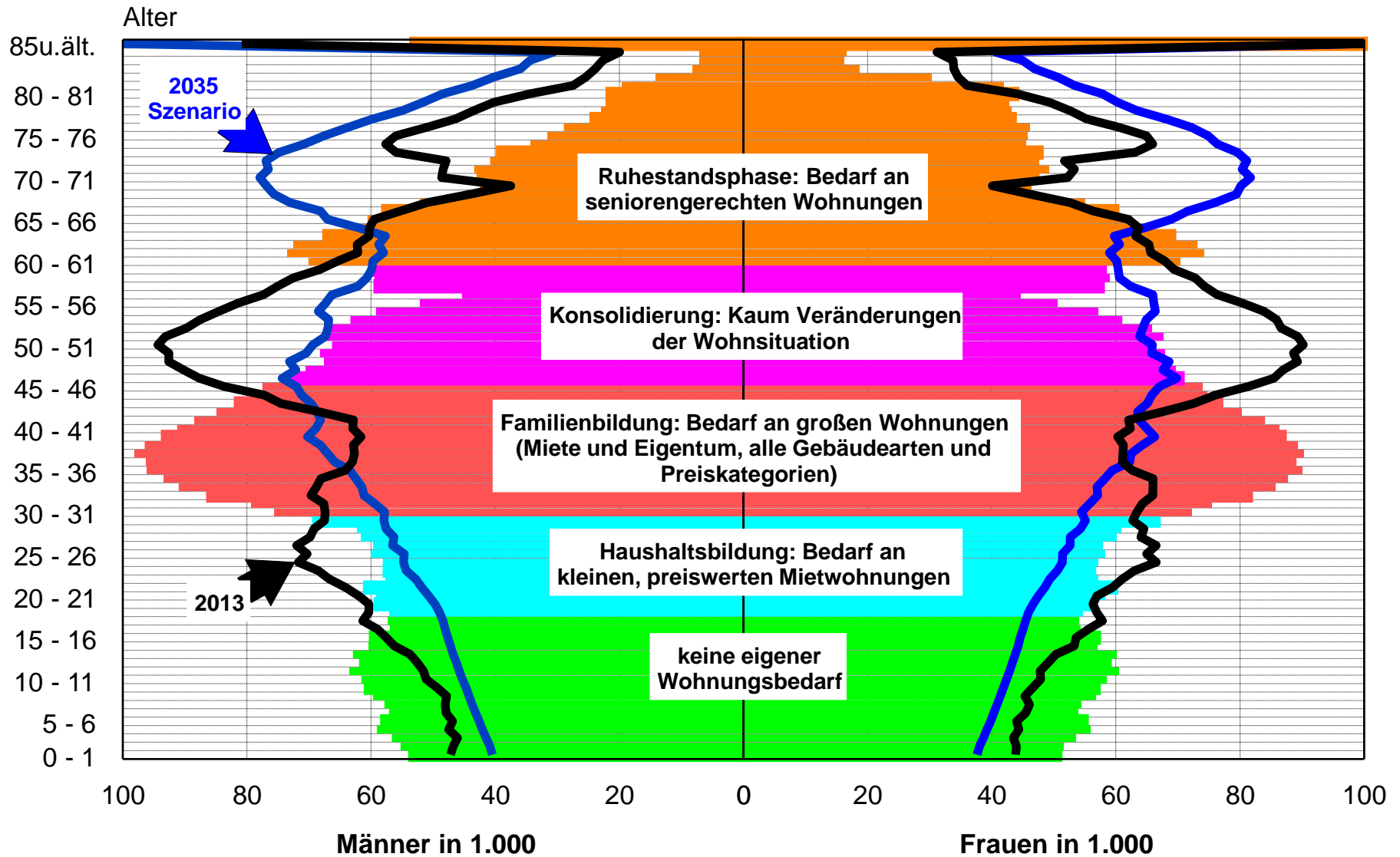
1993 1995 1997 1999 2001 2003 2005 2007 2009 2011 2013 2015 2017 2019 2021 2023 2025

*) BBSR Berichte KOMPAKT 1, S.13, Tab. 5: Neubaubedarf differenziert nach alten und neuen Ländern (obere Variante) / 2010; Statistisches Bundesamt

Wohnungsbau und Wanderungssaldo in Baden-Württemberg bis 2013



Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen in Baden-Württemberg in den Jahren 2000, 2013 und 2035)



Aktuelles Wohnungsdefizit bundesweit:

Wohnungsbau von 2009 bis 2014:

1,17 Mio. Whg.

Wohnungsbedarf lt. BBSR für die Zeit von
2009 bis 2014 bei einer Zuwanderung von
200.000 Personen pro Jahr:

1,45 Mio. Whg.

Zusätzlicher Bedarf wegen erhöhter
Zuwanderung

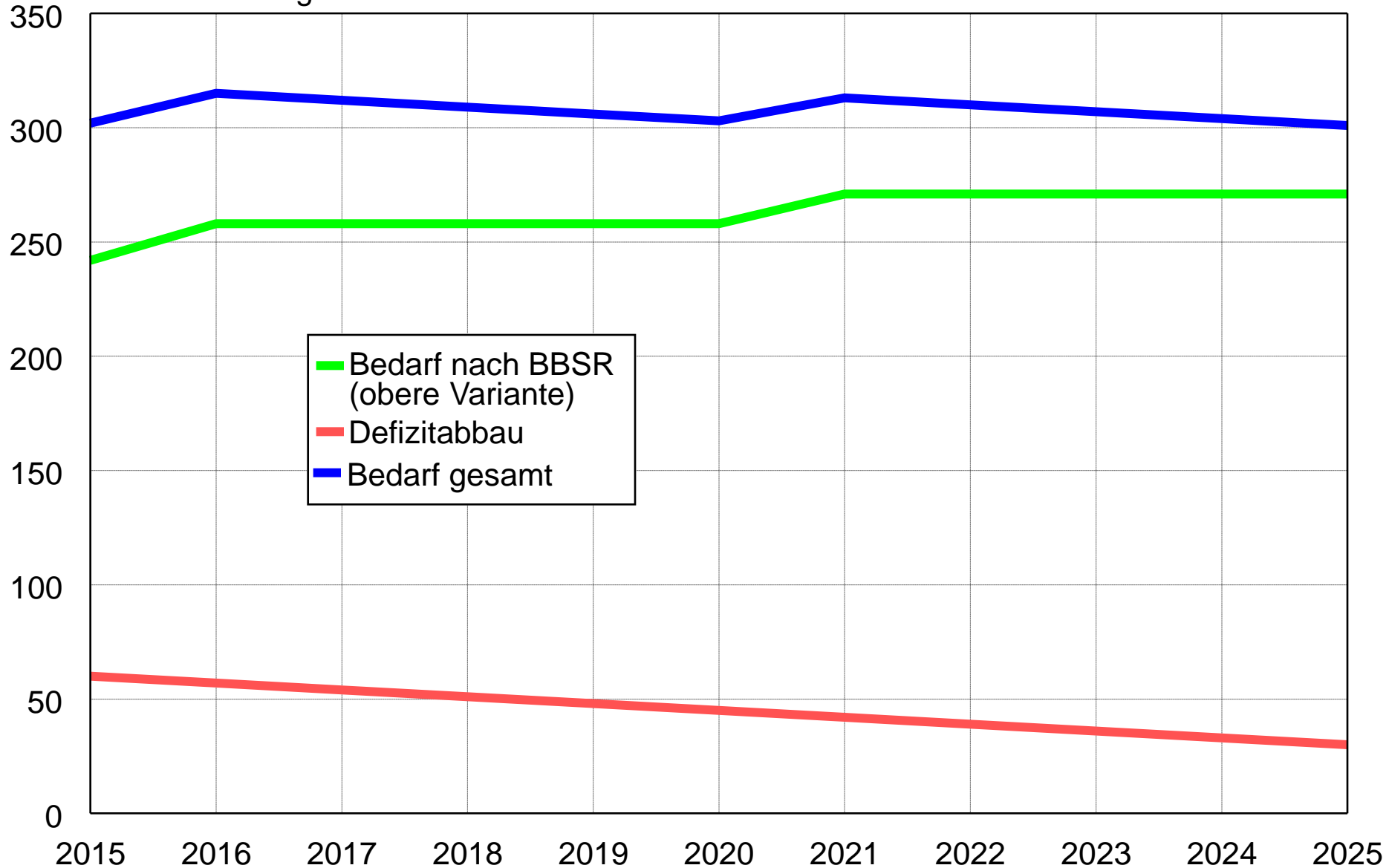
0,20 Mio. Whg.

DEFIZIT ENDE 2014

ca. 0,50 Mio. Whg.

Wohnungsbedarf einschließlich Defizitabbau bis 2025

1.000 Wohnungen



„Bezahlbares Wohnen durch Neubau“ =

spezifische Nettokaltmiete, bei der Haushalte mit einem Einkommen ab 100 % über den SGB II Leistungen eine Mietbelastung bis zu 30 % ihres Einkommens aufweisen, wenn sie eine im Vergleich zur Angemessenheit nach dem SGB II um 20 % größere Wohnung bewohnen.

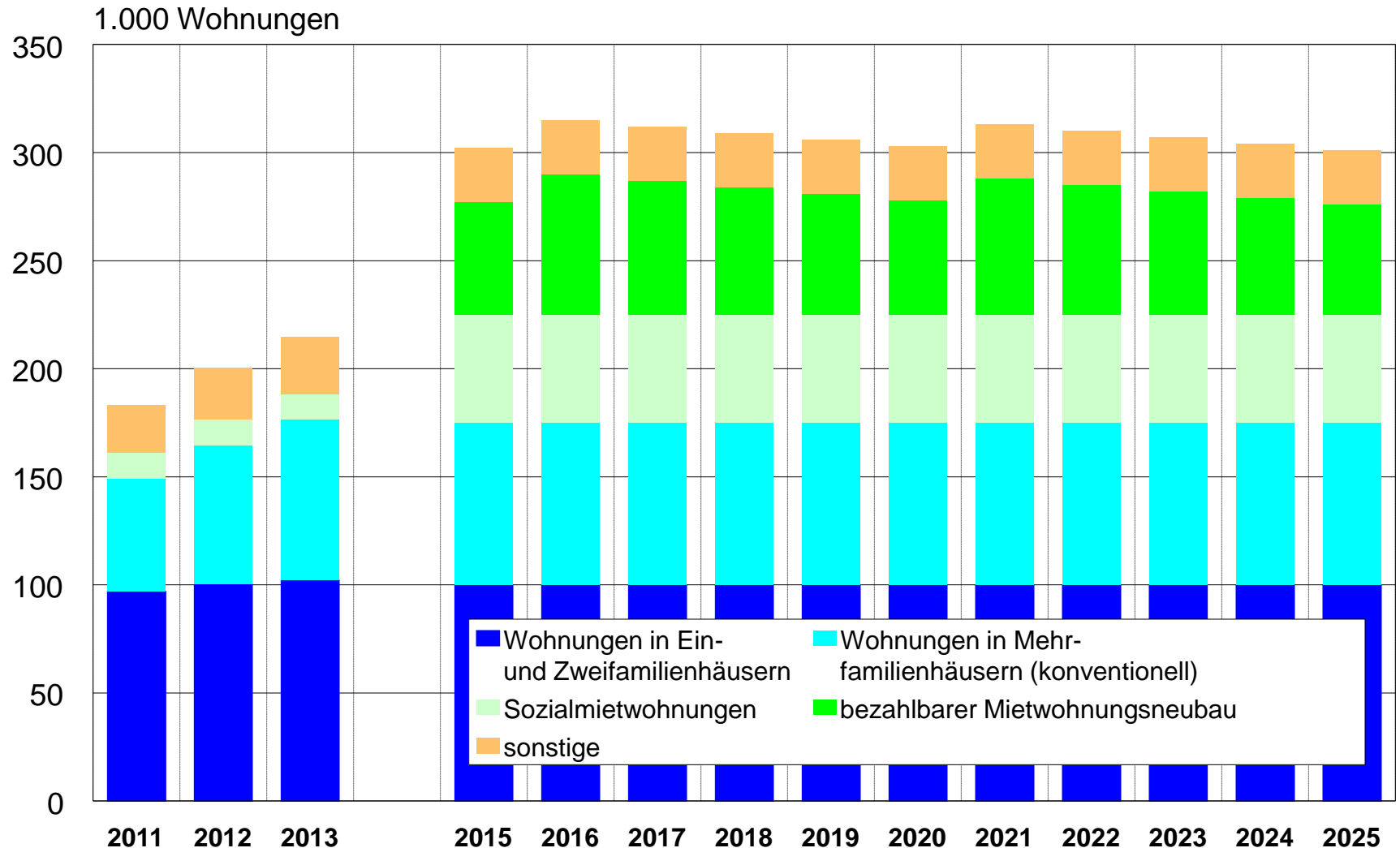
Im bundesweiten Durchschnitt errechnet sich eine anzustrebende Nettokaltmiete von rund 7,50 €. Nach dieser Definition umfasst der „bezahlbare Mietwohnungsneubau“ eine Zielgruppe von rund 7,2 Mio. Mieterhaushalten in Deutschland.

Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001

**„Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung
sind Haushalte, die sich am Markt nicht
angemessen mit Wohnraum versorgen können
und auf Unterstützung angewiesen sind“**

**Die Einkommensgrenzen zum Bezug eine
Sozialwohnung liegen heute in der Regel knapp
unter den Einkommen der definierten Zielgruppe
für das "bezahlbare Wohnen".**

Wohnungsbau der Jahre 2011 bis 2013 sowie möglicher Wohnungsbau der Jahre 2015 bis 2025 zur Abdeckung des aktuellen Bedarfes und zum Abbau des Wohnungsdefizits



Fazit

- 1. Im Rahmen verschiedener - auch vom Bund in Auftrag gegebener - Untersuchungen wurde in den vergangenen Jahren die Situation auf den Wohnungsmärkten analysiert und es wurden Handlungsempfehlungen für die Wohnungspolitik herausgearbeitet.**
- 2. Bis heute fehlen klare Zielstellungen seitens der Politik, sowohl beim Bund als auch bei Ländern und Kommunen.**
- 3. Wie viele Sozialmietwohnungen sollen wo bis wann geschaffen werden? Wie viele Wohnungen des "bezahlbaren Wohnens" sollen wo bis wann und zu welchem Mietpreis angeboten werden?**