



IVD Forderungen für mehr Wohnungsbau

**Instrumente & Maßnahmen für mehr
bezahlbaren Wohnraum**

März 2014

Bezahlbarer Wohnraum: IVD fordert Konzepte für mehr Wohnungsneubau

Städte sind wieder attraktiv geworden. Experten sprechen von jährlich acht bis zwölf Prozent Bevölkerungszuwachs in den deutschen Großstädten, Tendenz steigend bis zum Jahr 2030. Die Auswirkungen in den Großstädten, aber auch den Universitätsstädten sind spürbar. Der aktuelle Immobilienwirtschaftsbericht der Bundesregierung stellt sprunghaft steigende Neuvertragsmieten in den deutschen Metropolen fest und betont dabei:

- Junge Familien, Studierende und Auszubildende finden in Wachstumsregionen auch außerhalb der Ballungszentren kaum noch bezahlbaren Wohnraum.
- Der Anteil der Mietausgaben speziell für Rentnerhaushalte und Alleinerziehende ist weiter angestiegen.
- Die Angst vor Altersarmut und Verdrängung aus dem bisherigen Wohnumfeld wächst insbesondere bei denen, die mit lückenhaftem beruflichen Werdegang in den Ruhestand gehen.

Der Wohnungsbau unterliegt Zyklen, die zwischen der Stadtflucht und der heutigen Landflucht Wanderungsbewegungen aufzeigen. Die Wohnungsbauförderung ist seit den 50er Jahren politisch motiviert und unterliegt ebenso Subventionszyklen.. Der soziale Wohnungsbau lag in den vergangenen zehn Jahren so gut wie brach. Die letzten Wohnungsbaukonzepte wurden Mitte der 90er Jahre entwickelt, ausgenommen München und seit zwei Jahren auch Hamburg.

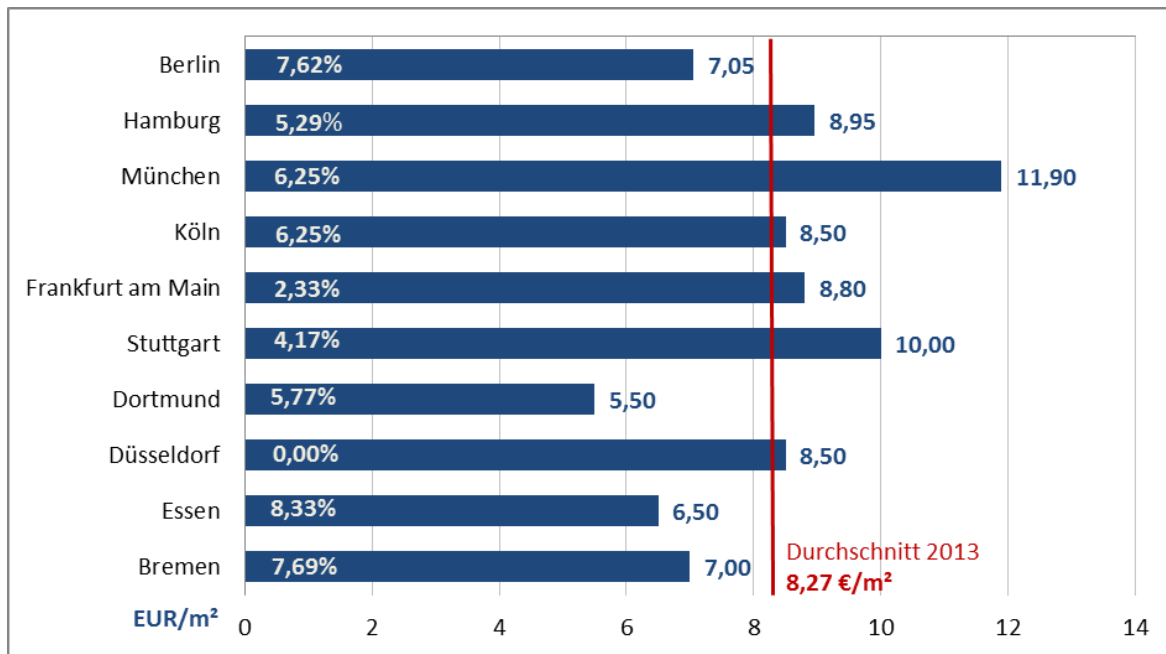
Städte ab 500.000 Einwohner haben seit rund drei Jahren Zuwächse, was sich in der Nachfrage nach Wohnraum bemerkbar macht. Ergebnis sind steigende Mieten, in den beliebten Mikrolagen einer Großstadt und den Zentrumsanlagen der Universitätsstädte.

Das Bedürfnis nach modernem Wohnraum zu tragbaren Mieten ist zu einem zentralen Bundestagswahlkampfthema geworden. Die bestehenden politischen Rahmenbedingungen sind nach wie vor nicht für bedarfsgerechte Investitionen in den Wohnungsbestand und den Wohnungsneubau ausgelegt. Die wirtschaftliche Nachholphase, die jetzt der Wohnungsmarkt nach zwei Jahrzehnten Miet- und Preisstagnation erfährt, soll nun drastisch beschnitten werden.

Wenn das Wohnen in Deutschland nicht zum Luxusgut werden soll, ist dringend die Bereitstellung von energieeffizienten, generationsgerechten und bezahlbaren Wohnraum erforderlich! Mangelware Wohnraum für den Durchschnittsverdiener: Der Wohnungsknappheit in den Ballungszentren und Wachstumsregionen kann nur begegnet werden, wenn auch der Wohnungsneubau für mittlere Einkommen wirkungsvoll und gezielt befördert wird.

Der Immobilienverband IVD fordert die Länder und Kommunen auf, nachhaltige Wohnungsbaukonzepte für den Neubau zu entwickeln und alle Instrumente zu überdenken.

Mietpreisentwicklung in den Top 10 Städten Deutschlands zum Vorjahr

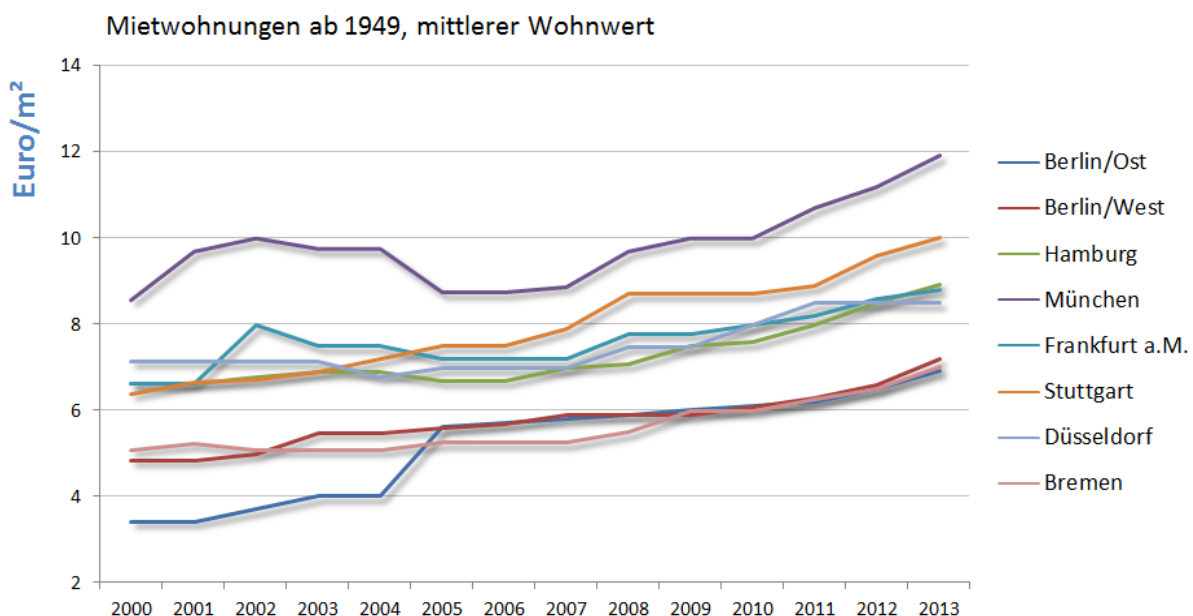


Quelle: IVD Wohnpreisspiegel 2013/2014

Die Grafik zeigt die Mietpreisentwicklung der letzten 20 Jahre in den Top 10 Städten Deutschlands dar. Basis bildet der mittlere Wohnwert im Bestand, Baujahr nach 1949.

1992 galt als das Jahr der höchsten Mietpreise, die Folgen der Wiedervereinigung produzierte eine enorme Nachfrage nach Wohnraum. Im Anschluss folgte die Landflucht. Erst 2010 kehrte sich der Trend und die Menschen gingen zurück in die Stadt. Der Wohnungsneubau schloß jedoch mit der Jahrtausendwende ein.

Mietenentwicklung in den Metropolstädten Deutschlands (2000 bis 2013)



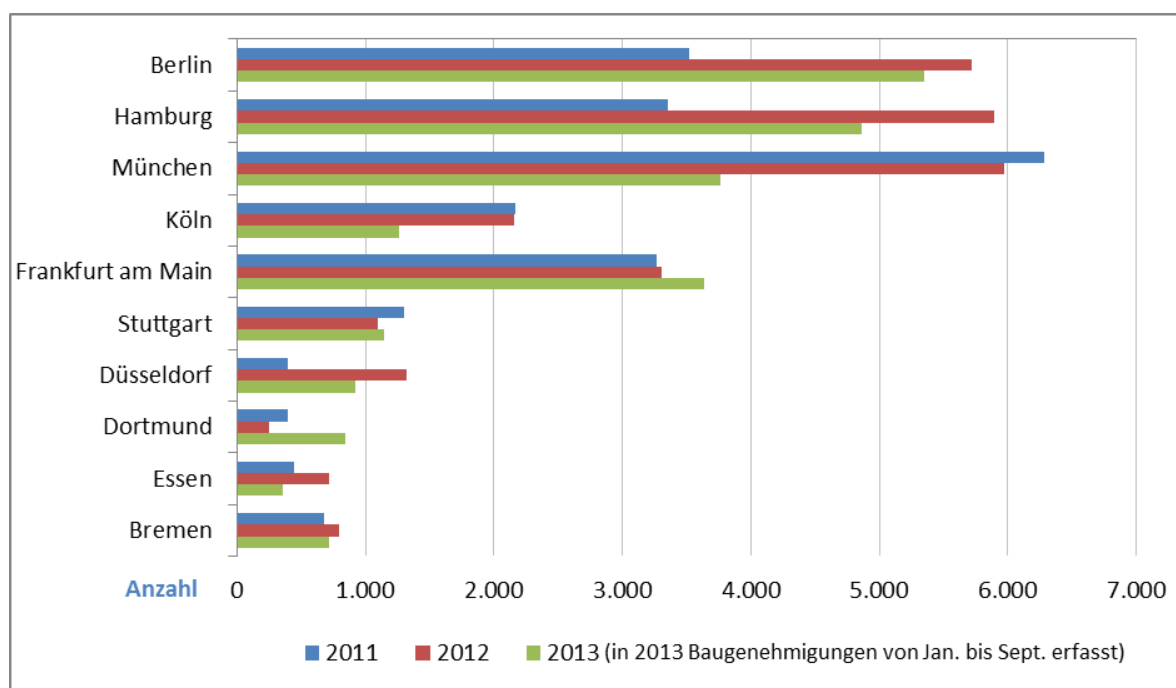
Quelle: IVD Research

Bilanz des Neubaus

	Einwohner	Baugenehmigungen pro 1000 Einwohner p.a.	Wachstum Wohnungsmieten p.a. (Fertigstellung ab 1949, mittlerer Wohnwert)
Regensburg	138.296	5,84	7,01%
Potsdam	159.456	4,27	2,32%
Ingolstadt	127.886	4,20	6,86%
München	1.388.308	3,74	4,20%
Frankfurt a.M.	687.775	3,55	2,45%
Heidelberg	150.335	3,55	2,16%
Erlangen	105.412	3,55	2,78%
Münster	296.599	3,34	3,33%
Augsburg	272.699	3,05	3,55%
Oldenburg	158.658	2,99	4,63%
Deutschland	80.523.746	0,95	2,13%

Quelle: Statist. Bundesamt

Die Grafik zeigt wer die meisten Wohnungen in Deutschland gemessen pro 1000 Einwohner baut. Städte wie Frankfurt/Main aber auch Hamburg erfahren einen so großen Einwohnerzuwachs, dass hier die Zahl der Baugenehmigungen auch ein Indiz für die Versorgung von Wohnraum darstellt.



Quelle: Statist. Bundesamt

Baugenehmigungen in Wohneinheiten in den Top 10 Städten Deutschlands.

Monitoring und Wohnungsbauentwicklungskonzepte

Im Spannungsfeld zwischen der positiven Bevölkerungsentwicklung und dem Wohnungsmarkt in den Großstädten und Universitätsstädten gilt es, politische Rahmenbedingungen und Konzepte zu schaffen. Nach Auffassung des IVD müssen die Länder und Kommunen Verantwortung und Gestaltungskraft entwickeln und mit der Investitionsbereitschaft privater Vermieter und Wohnungsbauunternehmen gemeinsam für Wohnungsbau sorgen.

Die Bevölkerungsprognosen und die sich aktuell abzeichnenden Zuwachszahlen in den Großstädten zeigen, dass es sich um eine Symbiose aus Alt und Jung handelt, die in den Ballungsgebieten Wohnraum nachfragt. Berlin und Hamburg weisen schon heute über 50 Prozent an Singlehaushalten auf; ein Trend der neben den jungen Familien bei der Wohnbauplanung berücksichtigt werden muss.



Kommunen mit faktischer Wohnungsknappheit müssen jetzt Angebots- und Bedarfsanalysen erstellen. Dazu gehören die Ermittlung verfügbarer Flächen, die Baureifeprüfung sowie die Prognose der Nachfrageentwicklung. Welche Wohnungen werden wo benötigt, bis zu welchen Einkommensgrenzen ist der angebotene Wohnraum bezahlbar? Der frei finanzierte Wohnungsneubau ist im städtischen, verdichteten Raum unter 9 bis 12 Euro Kaltmiete/m² nicht mehr zu realisieren. Die Gründe: Die Grundstückspreise klettern in den Innenstadtbereichen rasant nach oben, die städtischen Vergaben erfolgen zum Höchstgebot und auch die gesetzlichen Anforderungen machen den Neubau ebenso von Jahr zu Jahr teurer.

Die private Wirtschaft als Partner der Kommune kann beim Monitoring des lokalen Wohnungsmarktes entscheidend den Bedarf darstellen und sinnvolle und nachhaltige Investitionen in den Wohnungsneubau auslösen.

Eigentum verpflichtet: Eigentumswohnungen sind eine tragende Säule in der Quartiersentwicklung, sie sorgen für Investitionen und Sicherheit in der Wohnlage und erhöhen die Identifikation mit dem Wohnumfeld. Eigentumsbildung sollte sozialpolitisch gestärkt werden, anstatt beschnitten. Die Eigentümer sind auch Partner der Energiewende. Nach Auffassung des IVD ist gerade die Nachbarschaft von Eigentums- und Mietwohnungen ein Garant für die gewollte soziale Durchmischung in den Stadtquartieren. Hinzu kommt, dass selbstgenutztes und vermietetes Eigentum einen wichtigen Bestandteil der privaten Altersvorsorge darstellt.

Allerdings sind in den vergangenen drei Jahren überwiegend Eigentumswohnungen und Mietwohnungen im Premiumsegment entstanden, die nur in Teilen zur Entlastung des angespannten Mietwohnungsmarktes beitragen konnten. Die Zahl der neu gebauten Wohnungen reicht bei weitem nicht aus, um der Nachfrage nach modernem Wohnraum nachzukommen und für alle Bewohnerzielgruppen Angebote zu schaffen.

10 Instrumente: Maßnahmen für mehr Wohnungsneubau

Jede gebaute Wohnung entspannt den Wohnungsmarkt.

Die Länder und Kommunen, die Wohnungsknappheit beklagen und den Preissteigerungen entgegenwirken wollen als auch Ihrer städtischen Verantwortung nach bezahlbarem Wohnraum nachkommen wollen, sollten alle verfügbaren Instrumente für mehr Wohnungsneubau einsetzen.

1. Wohnbauförderung als eine Säule für den Wohnungsneubau
Verstetigung, Kompatibilität und Transparenz der Förderprogramme Die KfW-Förderung aber auch die kommunalen (haushaltssicheren) Förderprogramme schaffen Spielräume für den Wohnungsbau, gekoppelt an energetische und altersgerechte Wohnbauziele.
2. Angebots- und Bedarfsanalysen
Gemeinsam mit der privaten Wohnungswirtschaft Angebots- und Bedarfsanalysen erarbeiten, um Fehlplanungen zu vermeiden. Eine Erhebung und Prognoseberechnung der verfüg- und entwickelbaren Grundstücksflächen schaffen den erforderlichen zeitlichen Vorsprung für die bedarfs- und zeitgerechte Entwicklung von Grundstücksflächen.
3. Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren: Die Länder unterstützen die Kommunen/Bezirke beim Planungsrecht, stellen Personal- und Sachmittel zur Verfügung. Stadtstaaten wie Hamburg und Berlin entwickeln Anreizsysteme für die Bezirke, wonach die Behörde für jede genehmigte Wohnung eine Prämie erhält, die damit wieder Gelder für Planung und Bürgerbeteiligung frei haben.
4. Moderation und Mediation von Bauplanungsprozessen durch die Kommune: Die Bürgerbegehren und Bürgerinitiativen, die sich gegen ein Bauvorhaben stellen, nehmen zu. Nicht nur der Investor ist hier in der Pflicht, auch die Kommune muss seine Bauvorhaben frühzeitig – optimalerweise vor dem Bauleitverfahren - kommunizieren. Die Kommunen können über den Einsatz einer onlinebasierten „Zivilarena“ nachdenken, die wie ein Bürgerbarometer funktioniert und frühzeitig die Akzeptanz beziehungsweise Ablehnung von Bauvorhaben in der Bevölkerung aufzeigt, um entsprechend steuern zu können.
5. Regelmäßiges Controlling der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen: Um rechtzeitig agieren und neue Strategien auch unterjährig finden zu können, sollten die



Kommunen monatlich ein Reporting zu den Baugenehmigungen einführen. Die statistischen Ämter geben mit deutlicher Verzögerungen die Daten heraus - zu spät, um konsequent den Wohnungsneubau zu begleiten.

6. **Liegenschaftspolitik:** Vergabe von städtischen Flächen nicht nach dem Höchstgebot! Bezahlbarer Wohnungsbau im verdichteten Raum ist mit den hohen Grundstückskosten nicht mehr vereinbar, die Kostenmiete beginnt je nach Lage bei 9 bis 12 Euro pro Quadratmeter. Um das Ziel, den Wohnungsneubau anzukurbeln, sollte die Kommune zusammen mit Investoren eine Konzeptvergabe mit Abschlägen am Verkaufspreis zugunster der Konzeptqualität anstreben. Im Gegenzug kann die Kommune die Anforderungen an den geförderten Wohnungsbau mit einer Drittellösung (33 Prozent frei finanziert Mietwohnungsbau, 33 Prozent geförderter Wohnungsbau und 33 Prozent Eigentumswohnungen) ausgestalten, um den bezahlbaren Wohnungsbau zu sichern. Wirtschaftlich rechnen sich solche Neubauprojekte allerdings erst ab 50 Wohneinheiten.
7. **Maximierung von Flächenpotenzialen durch Wohnbauwettbewerbe**
Kommunen können eine Art Wohnbauwettbewerb ausrichten, bei dem Architekten, Projektentwickler, Bauträger und private Bauherren Ideen für Wohnungsbau auf bislang unbeachteten Grundstücksflächen (brachliegende Flächen und abgewirtschaftete Bestandsgebäude) abgeben. Damit holt sich die Kommune nicht nur Innovation, sondern hebt zusätzliches Baulandpotenzial.
8. **Ersatzneubau - Erneuern, was nicht mehr zu halten ist:** Bei einem Abriss von abgewirtschafteten Wohnhäusern müssen Bund und Kommune Anreize für den anschließenden Neubau schaffen. Denkbar wäre eine gezielte Förderung oder eine bauplanerische Unterstützung der Kommune. Die Sanierung im Vergleich zum Ersatzneubau muss gleich attraktiv gestaltet sein. Die Modernisierungsförderung muss es auch für den Ersatzneubau geben. Das muss auch dann gelten, wenn ein leer stehender Altbau wirtschaftlich und/oder technisch nicht mehr sinnvoll zu sanieren ist.
9. **Revitalisierung von Gewerbe- in Wohnraumflächen** kann wirtschaftlich machbar sein. Die Kommunen können durch Flexibilisierung des Baurechts Wohnraum schaffen und im Zuge dessen auch städtebaulichen Missständen entgegenwirken. In Lagen, die eine Kaltmiete von 9 Euro/m² zulassen, ist eine Revitalisierung eines 50er Jahre Bürogebäudes wirtschaftlich umsetzbar.



Anpassung der Baunutzungsverordnung: Mehr Wohnraum schaffen auch die Instrumente der Nachverdichtung, der Aufstockung von Bestandsimmobilien und die Genehmigung von Wohnhochhäusern. Aktuelle Beispiele in München, Hamburg und Düsseldorf zeigen, dass moderne Wohnhochhäuser aufgrund der Anforderungen aus der Hochhausrichtlinie wirtschaftlich problematisch sind. Hier ist die Wohnungswirtschaft auf eine Entschärfung der Hochhausrichtlinie angewiesen (Brandschutz etc.). Andere Beispiele haben gezeigt, dass mit einer steuerlichen Förderung zum Dachausbau, nennenswerte Wohnungen errichtet wurden.

Studentenstädte wie Münster oder Aachen betreiben bereits erfolgreiche Modelle für die Schaffung von Wohnungen und Apartments für Studierende. Kampagnen an Privatvermieter schaffen Platz für Einliegerwohnungen oder möblierte Wohnungen. Auch neue Fondmodelle mit modernen Wohnformangeboten gestalten das Wohnen attraktiv für junge Menschen.



Kompetenzen des IVD

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist mit ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen, davon 1.500 Wohnungsverwalter, der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.

Die IVD-Makler vermitteln jährlich fast 120.000 Kaufverträge für Immobilien im Wert von rund 20 Milliarden Euro. Die rund 1.500 Verwalter im IVD betreuen circa 1,8 Millionen Wohnungen, darunter fast 40 Prozent des Bestandes an Eigentumswohnungen in Deutschland. Die Sachverständigen im IVD erstellen Gutachten nach den anerkannten Bewertungsregeln. Sie sind Garant für die solide Bewertung von Immobilien.

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin

Präsident: Jens-Ulrich Kießling
Stellv. & Vizepräsident: Jürgen Michael Schick
Bundesgeschäftsführerin: Sun Jensch

Tel.: (0 30) 27 57 26-14
www.ivd.net