

Bezahlbares Wohnen



Impulsvortrag für den SPD Ortsverein Ebersberg

Am 3. Mai 2019

Autor: Klaus Wintermann

(alle Rechte beim Autor)

Bezahlbares Wohnen



Verfassung des Freistaates Bayern, Art. 106:

- (1) Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.
- (2) Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.
- (3) Die Wohnung ist für jedermann eine Freistätte und unverletzlich.

Bezahlbares Wohnen

Bauland ist teuer und knapp

Starker Zuzug in die Ballungsräume

Personalmangel in Baufirmen

Profitorientierte Unternehmen kaufen gezielt Wohnungen auf

(Un)
Bezahlbares
Wohnen ?

Baukosten steigen

Mieten steigen unaufhaltsam

Trend zu mehr Single Haushalten

Trend zu mehr Wohnfläche pro Person

Bezahlbares Wohnen

Starker Zuzug in die Ballungsgebiete:

- Trend zur Megapolis
 - Gute Schulen und Studienmöglichkeiten
 - Kulturelles Angebot
 - In anderen Ländern sind Megapolis ‚normal‘ (Kairo: 22 M, Mexico City: 21,6 M Einwohner)
 - Viele Jobangebote mit gutem Einkommen
- Wanderungsbewegung innerhalb Deutschlands aus dem ländlichen Raum in die Ballungsgebiete und aus dem Ausland

Aber Druck auf Infrastruktur:

- Zusätzliche Straßen, KITAs, Kindergärten, Schulen
- Verwaltung
- ÖPNV
- Wohnraum

Bezahlbares Wohnen

Bauland ist knapp und teuer

- Die Preise für Bauland explodieren,
 - in Frankfurt um 170%,
 - in Berlin um 300%
 - In München von 2011 bis 2016 um ca. 136 % (Quelle: Bayr. Landesamt f. Statistik)
 - Viele Städte haben städtische Grundstücke teuer verkauft
 - Spekulanten kaufen „Bauerwartungsland“ und hoffen auf Änderungen im Flächennutzungsplan
- Ebersberg: von 2012 bis 2018 Preise in etwa verdoppelt (Quelle: Marktspiegel der Sparkassenimmobilien, von ca € 500 auf über 1.000/qm)

Bezahlbares Wohnen

Profitorientierte Unternehmen kaufen gezielt Wohnungen

- Börsen notiert: Vonovia, Deutsche Wohnen, Patrizia
- Ausländische Investoren wie z.B. Dänische Pensionsfond PFA
- Unter Bundeskanzler Kohl wurde 1988 die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen abgeschafft
- Neue Heimat Wohnungen verkauft



Bezahlbares Wohnen

Das Denken dieser Firmen am Beispiel der Patrizia AG

Unser Unternehmen:

Wir stehen für professionelles Immobilieninvestment.

*Langjährige Markterfahrung, ein breites Produktangebot,
optimale Investmentchancen und attraktive Renditen
machen uns zu dem führenden globalen Partner*

*für **pan-europäische Immobilien-Investments.***

(Mission Statement der Patrizia auf ihrer Internet Seite)

Bis heute ist die Finanzierung des GBW Kaufs
durch die Patrizia AG für die Öffentlichkeit nicht transparent

Bezahlbares Wohnen

Alternative:

- GEWOFAG mit 35.000 Wohnungen in München
1928 gegründet von SPD Stadtrat Karl Sebastian Preis und heute
im Besitz der Stadt München

Oder:

- Stadt Wien mit den Gemeindewohnungen (220T Wohn. mit 500T
Bewohnern)

Bezahlbares Wohnen

Mieten steigen unaufhaltsam

- Falsche Eigenbedarfskündigungen um Mieten zu erhöhen
- AirBnB
- Medizintourismus
- Zweitwohnungen
- Geldwäsche
- Modernisierungsumlage erhöht Mieten
- Viele Wohnungen gehören profitorientierten Unternehmen
- Mietpreisbremse in Bayern nicht umgesetzt

Die neue Grundsteuer wird die Mietkosten erhöhen!

Bezahlbares Wohnen

Trends zu mehr Single Haushalten

- In Großstädten sind 50% der Haushalte Single Haushalte

(Quelle: Studie der Hans-Böckler Stiftung Herbst 2017)

- Nicht nur junge und erfolgreiche Menschen
- Viele ältere, verwitwete Personen, die seit langem in einer Wohnung leben und sich nicht verändern wollen
- Die demographische Entwicklung wird diesen Trend noch verstärken

Bezahlbares Wohnen

Trend zu mehr Wohnfläche pro Person

- Trend zu Haushalten mit weniger Personen führt zu mehr Wohnfläche pro Person
- Ältere Haushalte belegen viel Wohnraum
 - 55% der Personen über 75 leben in Eigentum
 - Ein-Personen Haushalte der über 75-jährigen belegen im Durchschnitt 75qm Wohnfläche

Bezahlbares Wohnen

Baukosten steigen

- Dauer der Baugenehmigungen
 - Verwaltungen überlastet und unterbesetzt
 - Umweltprüfungen, etc
- Neue Bauvorschriften
 - Wärmedämmung
 - Brandschutz
 - Verschärfung der Energiesparverordnung
- Sonstige Vorschriften, wie der Einsatz von schadstoffarmen Baumaschinen

Bezahlbares Wohnen

Personal Mangel in Baufirmen

- Es fehlen etwa 150 T Handwerker (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

Bezahlbares Wohnen

Wie kann Abhilfe geschaffen werden?

- Öffentliche Hand insbesondere Kommunen erwerben das Bauland und vergeben es in Erbpacht
 - Keine Bodenspekulation mehr
 - Möglichkeit der Sozialbindung für die Wohnungen
 - Stärkere Förderung von Wohnungsgenossenschaften wie der GWG-EBE
 - Eine völlig andere Form der Wirtschaftsförderung, Unternehmen in die Fläche mit bester Internet Anbindung
 - Mieten einfrieren, in Bayern Mietpreisbremse umsetzen
 - Modernisierungsumlage begrenzen
-
- <https://www.arte.tv/de/videos/086138-031-A/re-bezahlbares-zuhause/>
 - <https://www.arte.tv/de/videos/084992-000-A/der-wohnungsretter-von-berlin-kreuzb>

Bezahlbares Wohnen

Kontroverse Themen zur Zeit in der öffentlichen Diskussion:

- Enteignung der Wohnungskonzerne?
- Grund und Boden der Privathand entziehen?

Bezahlbares Wohnen

Was kann Ebersberg tun?

- Friedenseiche 8 Boden nicht verkaufen, sondern in Erbpacht vergeben
- Das wäre ein guter Ersatz für das Einheimischen Modell
- Damit könnte Sozialbindung erreicht werden
- Müssen dort wirklich Einzelhäuser entstehen?
- Geschoßbau durch die GWG-EBE
- Geschoßbau und Mehrfamilienhäuser immer mit Tiefgarage

- Leerstand und Grundstücke mit Baurecht ermitteln und der Wohnbebauung zuführen
z.B. Münchener Str. 5

Bezahlbares Wohnen

Planungsstand Friedenseiche 8

Die erste betrifft den Zeitplan. Nun sollen alle sechs Mehrfamilienhäuser im ersten Bauabschnitt errichtet werden und zweitens an einigen Stellen um ein Stockwerk wachsen. Drittens soll es die Kettenhäuser nur noch in jeder zweiten Zeile geben, der Rest würde mit Reihenhäusern bebaut. Und auch bei den Einfamilienhäusern soll der Zeitplan vorgezogen werden. Im ersten Bauabschnitt würden die östliche Reihe komplett und die fünf Reihen Richtung Westen zur Hälfte ausgeführt. Damit entstehen 24 Reihen- und neun Kettenhäuser sowie etwa 40 Wohnungen.

Bezahlbares Wohnen

Baugebiet Friedenseiche VIII



Bezahlbares Wohnen

Was kann Ebersberg noch tun?

- Zumindest Geschößbau durch die GWG-EBE
- Syndikate gründen wie in Freiburg
- Soziale Bodennutzung nach dem Münchener Modell (SoBoN)