

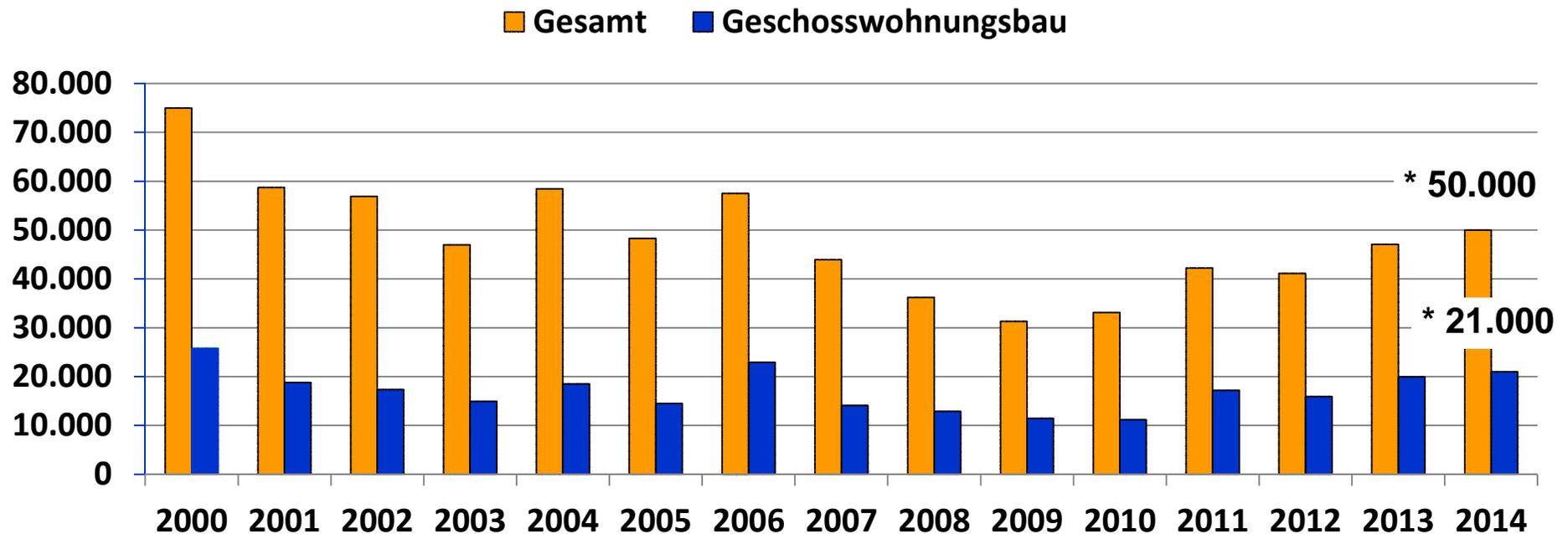
VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.



Herausforderungen kommunaler Wohnungsbautätigkeit in der Region München

Xaver Kroner
Verbandsdirektor
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Daten und Trends: Neubautätigkeit in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Geschosswohnungsbau insgesamt: 2011: 17.180; 2012: 15.910; 2013: 19.935

Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen: 2011: 14.983; 2012: 14.826; 2013: 17.606

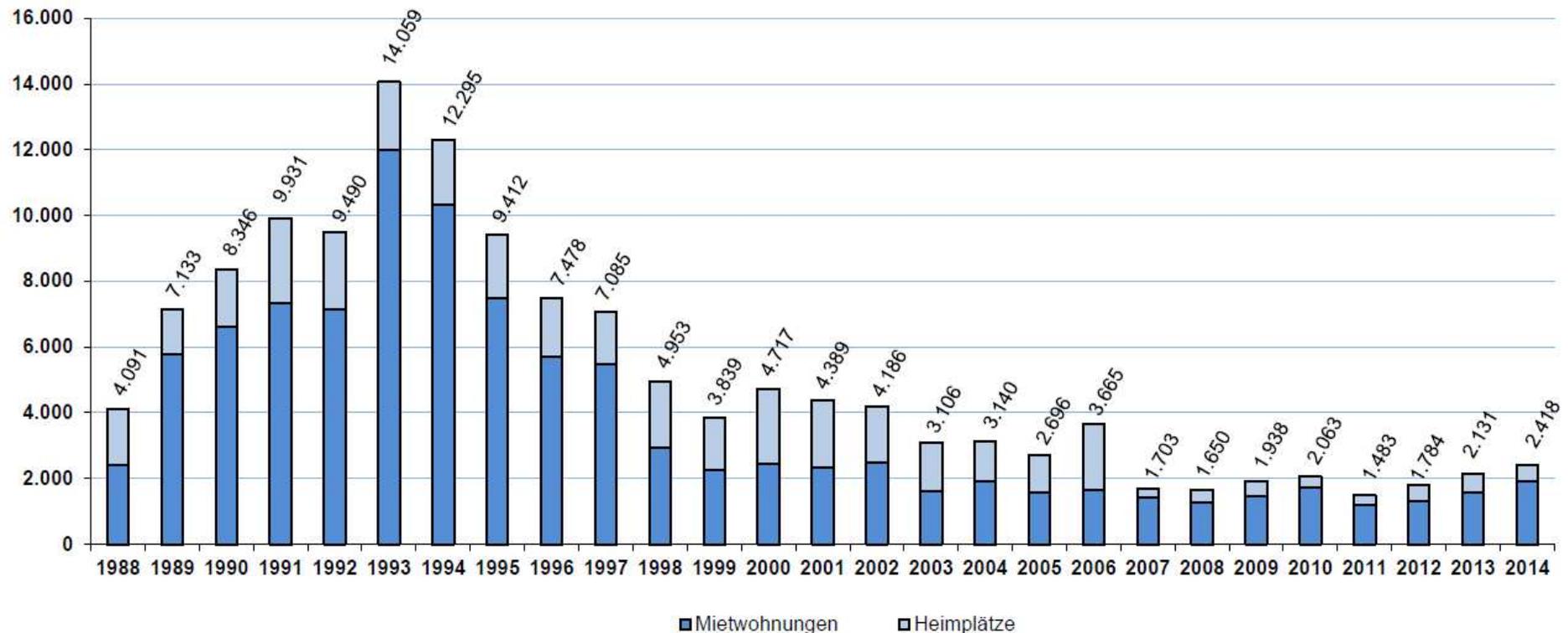
Wohnheime: 2011: 2.197; 2012: 1.048; 2013: 2.329

* Schätzungen VdW Bayern auf Basis der Baugenehmigungen und der Genehmigungsfreistellungen 2014

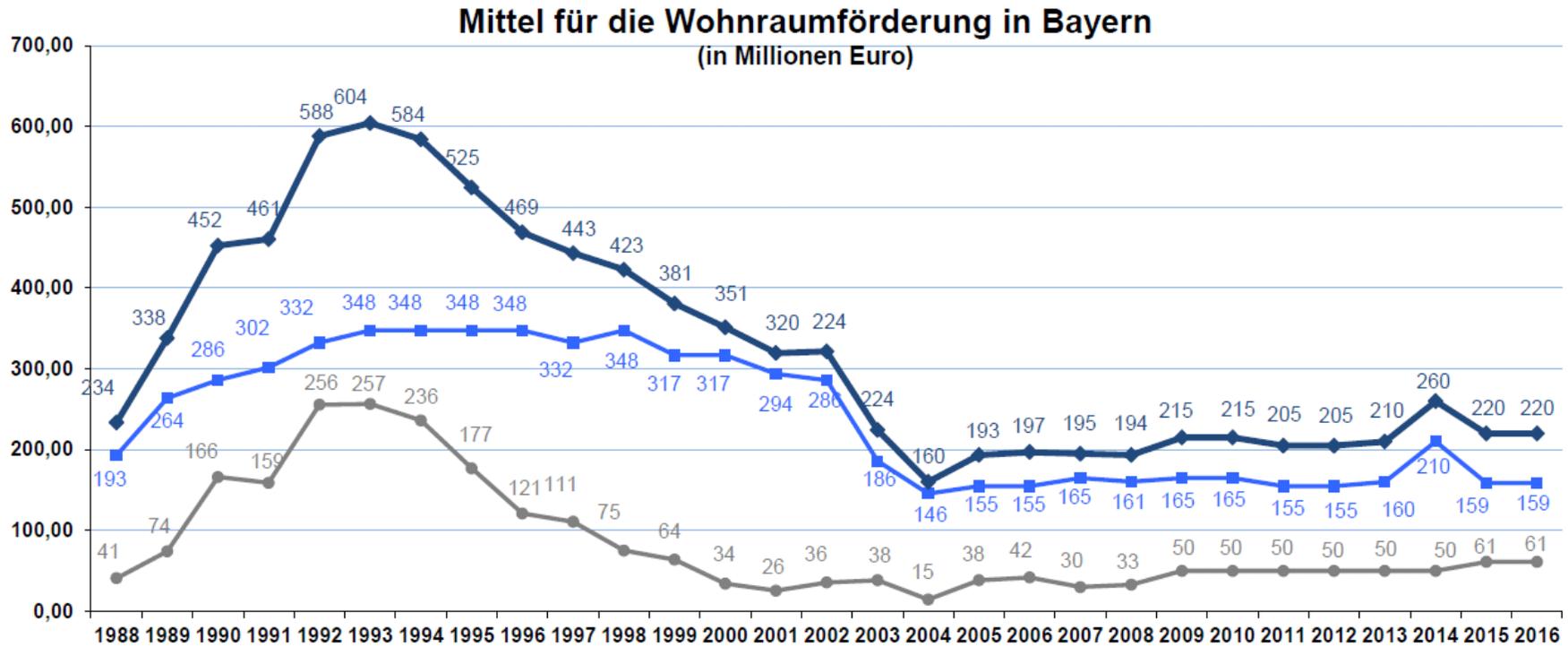
Zahlen und Trends: Wohnraumförderung - Neubau



Geförderte Mietwohnungen und Heimplätze in Bayern
- Bayerisches Wohnungsbauprogramm -



Zahlen und Trends: Mittel für die Wohnraumförderung



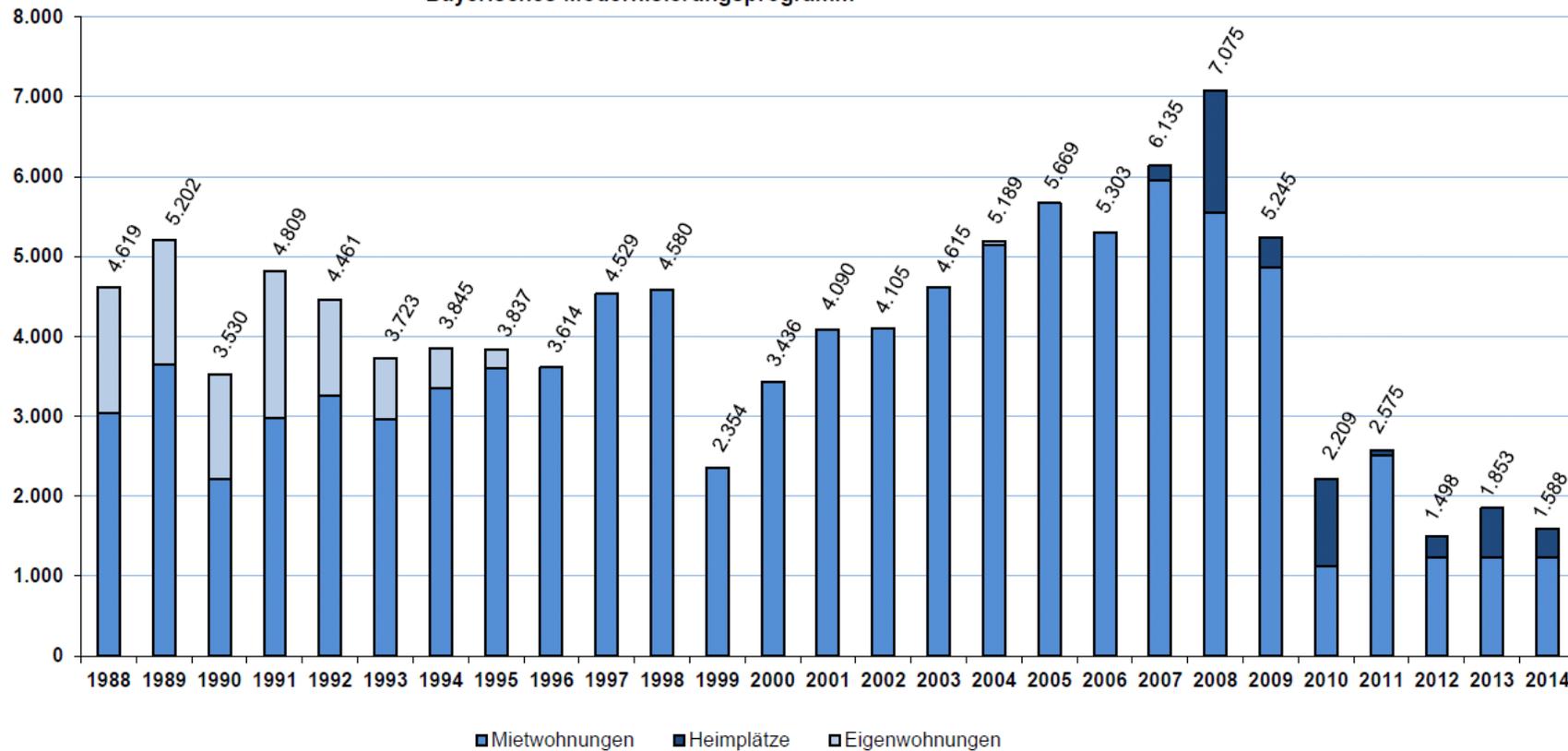
Quelle: Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, München

— Bundesmittel — Landesmittel — Zusammen

Zahlen und Trends: Wohnraumförderung - Modernisierung

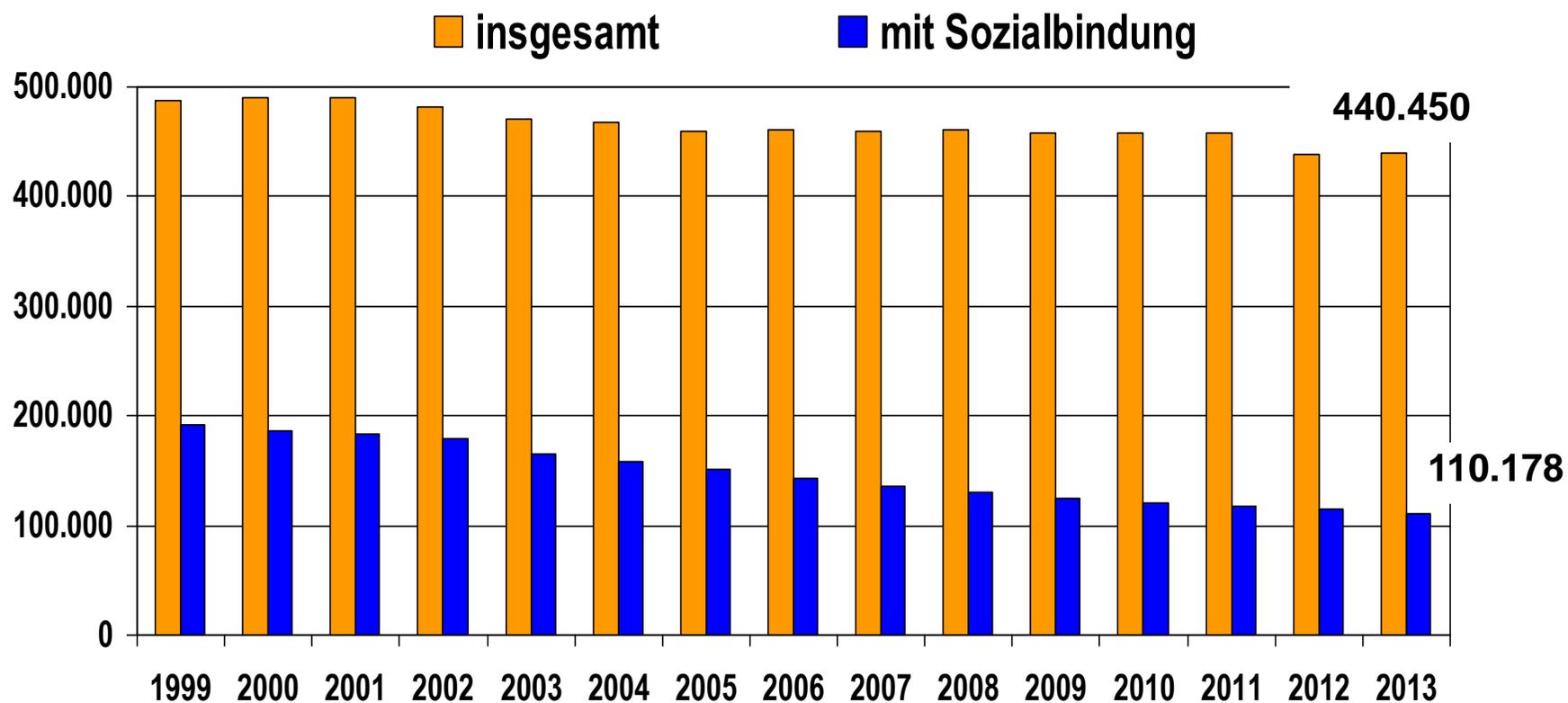


Geförderte Modernisierungen in Bayern¹⁾
- Bayerisches Modernisierungsprogramm -



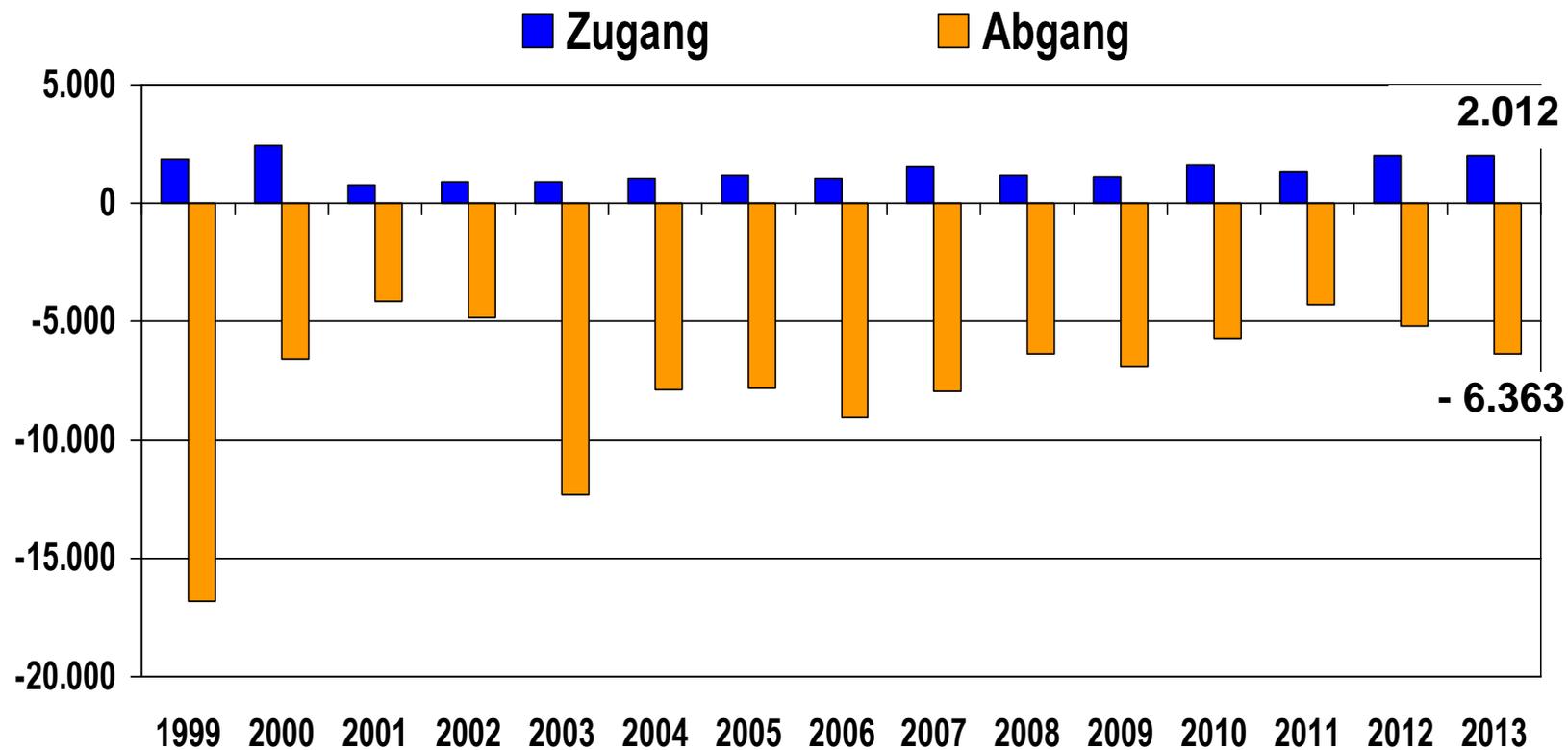
1) Ohne die im Bayerischen Wohnungsbauprogramm geförderten Modernisierungen

Daten und Trends: Wohnungen mit Sozialbindung bei den Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern



Quelle: Jahresstatistik des VdW Bayern

Zahlen und Trends: Zu- und Abgang bei den Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern



Quelle: Jahresstatistik des VdW Bayern

Daten und Trends: Mieten im Vergleich



VdW Bayern**

| | Neubau* | Bestand* | KWU | eG |
|------------|---------|----------|-------|------|
| München | 13,81 | 12,54 | 6,45 | 5,63 |
| Nürnberg | 9,21 | 7,68 | 5,47 | 4,69 |
| Augsburg | 8,53 | 7,50 | 4,87 | 4,51 |
| Regensburg | 9,38 | 7,95 | 5,39 | 4,54 |
| Hof | 5,45 | 4,56 | ----- | 3,63 |

Durchschnittsmiete VdW Bayern (Stand 2013) **5,38**

Quellen: * empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten) Stand 2013 ** Betriebsvergleiche des VdW Bayern 2012

Aktuelle Kosten im Wohnungsbau



Studie

Optimierter Wohnungsbau – Untersuchung und
Umsetzungsbetrachtung zum bautechnischen und
kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland

Auftraggeber u.a.

Bundesverband Deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V. – GdW

Deutscher Mieterbund e.V. – DMB

Zentralverband Deutsches Baugewerbe e.V. – ZDB

Auftragnehmer

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel



Definition eines Typengebäudes

Festlegungen auf Grundlage der aktuellen Wohnungsbausituation

- kleines bis mittleres Mehrfamilienhaus im mittleren Qualitätssegment
- Einbausituation: Freistehend
- Anzahl Wohnungen: 12 WE
- Ø Wohnungsgröße: ca. 73 m²
- überwiegend 3 bis 4 Wohnräume je WE

Ergänzende Festlegungen auf Grundlage bedarfsgerechter Ansätze

- Gebäudehöhe < 13 m (Aufzug nach MBO nicht zwingend erforderlich)
- 5 Wohngeschosse (Maximum in Bezug auf die Gebäudehöhe)
- Punkthaus (Optimum bei verhältnismäßig großen WE)
- Erschließung: Zentrales Treppenhaus (Zwei- bzw. Dreispänner)
- Gebäudetiefe > 10 m; < 14 m (Kompaktheit/Belichtung etc.)
- Grundvariante: Flachdach/ohne Kellergeschoss/ohne Aufzug

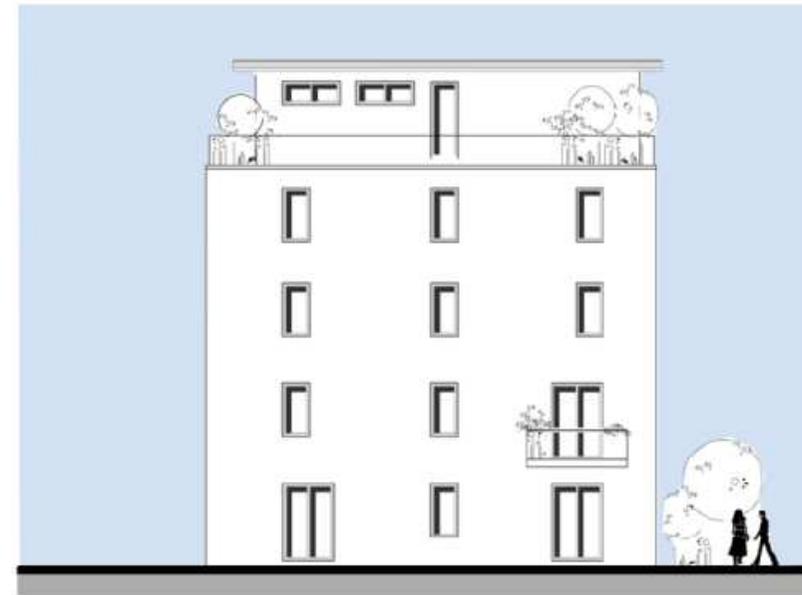
Aktuelle Kosten im Wohnungsbau



Beispielhafte Darstellung



Ansicht Eingang



Ansicht Seite

Aktuelle Kosten im Wohnungsbau



Grundlage der vorgenommenen Kostenbetrachtung sind Daten von fertiggestellten und abgerechneten Neubauvorhaben aus dem gesamten Bundesgebiet.

Die Kosten beziehen sich auf den optimierten Wohnungsbau im mittleren Preissegment mit gutem Wohnkomfort.

- ◆ Ausgangspunkt: Typengebäude
- ◆ Energetischer Standard: EnEV ab 2016
- ◆ Datenbasis: Abgerechnete Bauvorhaben
- ◆ Kostenstand: 1. Quartal 2014
- ◆ Jeweils ohne Grundstückskosten

Aktuelle Kosten im Wohnungsbau



Grundvariante des Typengebäudes

EnEV 2016; einfacher Standard ohne Kellergeschoss, Tiefgarage und Aufzug

| | |
|--|-----------------------------------|
| Grundkosten Kostengruppe 300 und 400 inkl. Küchen (KG 600) und in den Außenanlagen integrierte Kellerersatzräume | 1.432 €/m ² Wfl. |
| Außenanlagen mit geringen Erstellungsmaßnahmen Kostengruppe 500 | 40 €/m ² Wfl. |
| Baunebenkosten Kostengruppe 700 (19,9% bezogen auf die KG 300 bis 600) | 293 €/m ² Wfl. |
| Gesamtkosten Grundvariante | 1.765 €/m² Wfl. |

Aktuelle Kosten im Wohnungsbau



Erweiterte Variante des Typengebäudes

EnEV 2016
 Kellergeschoss,
 Tiefgarage,
 Aufzug,
 Altersgerechte
 Ausstattung,
 Barrierereduzierte
 Außenanlage

| | |
|---|-----------------------------------|
| Grundkosten Kostengruppe 300 und 400 inkl. Küchen (KG 600) und in den Außenanlagen integrierte Kellerersatzräume | 1.432 €/m ² Wfl. |
| Kellergeschoss z.B. mit Neben- und Abstellräumen (keine Aufenthaltsräume) Abzüglich der Kosten für die in der Grundvariante vorgesehenen Kellerersatzräume | 94 €/m ² Wfl. |
| Tiefgarage Gemeinschaftsanlage unterirdisch – gebäudebezogen; abzüglich der Kosten in Bezug auf eine kombinierte Ausführung von Keller und Tiefgarage | 249 €/m ² Wfl. |
| Aufzuganlage z.. Aufzugstyp 1 mit fünf bis sechs Haltestellen | 68 €/m ² Wfl. |
| Maßnahmen zum Erreichen des Anspruchs „altersgerecht“ z.B. Türbreiten, Fensterausbildung, Balkon- bzw. Terrassenanschlüsse, bodengleiche Dusche, Handläufe | 80 €/m ² Wfl. |
| Außenanlagen mit aufwendigeren Erstellungsmaßnahmen z.B. barrierereduzierte Ausgestaltung teilweise unter Einbeziehung von besonderen Grün- und Freiflächen ggf. mit besonderen Aktivitäts-, Themen- oder Ruheplätzen | 96 €/m ² Wfl. |
| Baunebenkosten Kostengruppe 700 (19,9% bezogen auf die KG 300 bis 600) | 402 €/m ² Wfl. |
| Gesamtkosten Erweiterte Variante | 2.421 €/m² Wfl. |

Aktuelle Kosten im Wohnungsbau



Erweiterte Variante an TOP-Standorten in Deutschland

EnEV 2016, Kellergeschoss, Aufzug, Tiefgarage, Altersgerechte Ausstattung, Barrierereduzierte Außenanlage

| | |
|---|-----------------------------------|
| Gesamtkosten in Bezug auf TOP-Standort in Deutschland durch die anspruchsvolle Baustellenlogistik und die Marktlage | 2.928 €/m² Wfl. |
|---|-----------------------------------|

Aktuelle Kosten im Wohnungsbau - Fazit



- ◆ Gestiegene Qualitätsansprüche an die Energieeffizienz und das barriereereduzierte bzw. barrierefreie Bauen, Auflagen zu Stellplätzen sowie das innerstädtische Bauen mit seinen erhöhten logistischen Anforderungen haben das kostengünstige Bauen in den letzten Jahren immer weiter erschwert.
- ◆ In Wachstumsregionen und Ballungsgebieten wird es zunehmend schwieriger, kostengünstig zu bauen und somit überhaupt noch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- ◆ Kaltmieten unter 10,- € /m² Wohnfläche sind nach derzeitigem Standard nicht realisierbar ➡ Je nach Grundstückskosten erhöhen sich die (Kosten-)Mieten weiter.

Handlungsrahmen der Kommunen



- ◆ Energetische Standards:
 - ◆ Keine Festlegung höherer Standards als sie gesetzlich vorgeschrieben sind.
=> Diese sind für niedrige Mieten bereits zu hoch.

- ◆ VOB/A:
 - ◆ Künftig keine verpflichtende Anwendung der VOB/A im geförderten Wohnungsbau unter Beachtung der EU-Grenze von 5 Mio. Euro pro Gebäude.
=> Ausnahme: öffentlicher Auftraggeber

- ◆ Grundstücksverkäufe:
 - ◆ Konzeptvergabe statt Verkauf zum Höchstgebot.

Handlungsrahmen der Kommunen



- ◆ Stellplätze:
 - ◆ Festlegung von verträglichen Stellplatzschlüsseln.
- ◆ Einsatz für mehr Wohnraumförderung des Freistaats Bayern und ergänzende kommunale Förderkonzepte.
- ◆ Keine politische Unterstützung einer Mietpreisbremse, die alle Neubauaktivitäten abwürgt.
- ◆ Kooperation mit Unternehmen beim Thema Flüchtlingsunterbringung.

VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.



Herausforderungen kommunaler Wohnungsbautätigkeit in der Region München

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit