

**Die Wohnungswirtschaft
Norddeutschland**



Bezahlbares Wohnen im Norden

**13. September 2019
Immobilien Forum der Stadt Schwerin**

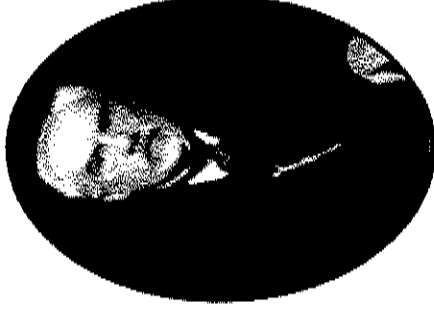
Andreas Breitner | Verbandsdirektor



Der VNW



- Gründung des Verbandes Schleswig-Holsteinischer Baugenossenschaften am **2. November 1900** in Kiel
- Seit 1934 **Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.**
- **Gesetzlicher Prüfungsverband** für Wohnungsbaugenossenschaften (bis 1990 auch nach Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz für gemeinnützige Kapitalgesellschaften)
- **Fach- und Interessenverband** für rd. 360 Mitgliedsunternehmen mit rd. 750.000 Wohnungen



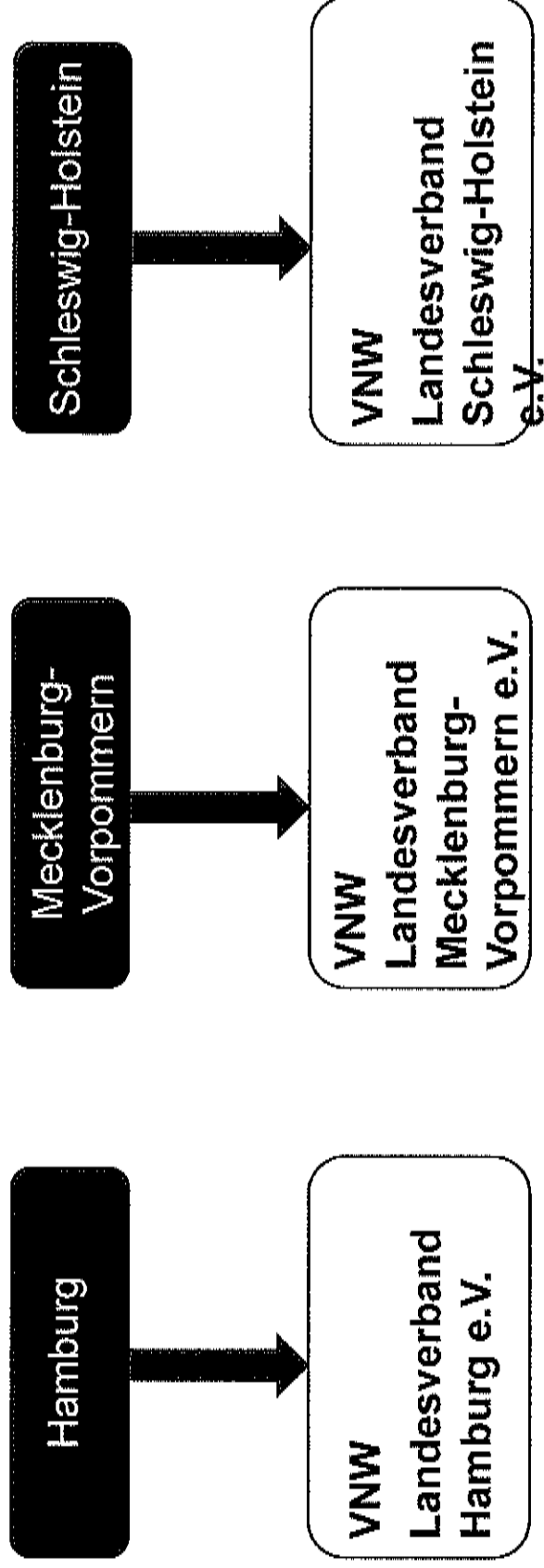
Peter Christian Hansen
1900 - 1922



Der VNW



...ist eine „Drei-Länder-Anstalt“ mit 3 regionalen Landesverbänden:



Ziele des VNW



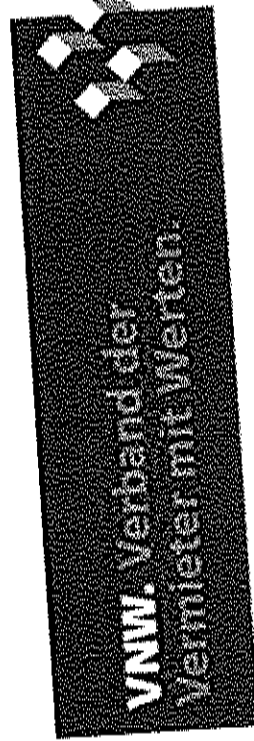
- ✓ Der VNW als Prüfungs- und Interessenverband verpflichtet sich, die Ziele der Mitgliedsunternehmen zu fördern.
- ✓ Bündelung und Vertretung der Interessen gegenüber Politik, Gesellschaft und Öffentlichkeit
- ✓ Individuelle Unterstützung unserer Mitgliedsunternehmen durch Beratung und Schulungen



VNW der Verband der Vermieter mit Werten



		
VNW-Gesellschaften		
359	Mitgliedsunternehmen gesamt	
rd. 738.000	Wohnungen	
1.946	Mio. Euro Investitionen gesamt	
5,92	Euro durchschnittliche Nettokaltmiete/m²	



VNW-Mitgliedsunternehmen

Stand 31.12.2018



VNW-Mitgliedsunternehmen

	Gesamt	Genossenschaften	Gesellschaften	Sonstige	Fördermitglieder
Hamburg	120	50	15	1	54
Mecklenburg-Vorpommern	156	69	74	0	13
Schleswig-Holstein	83	48	21	1	13
Insgesamt	359	167	110	2	80

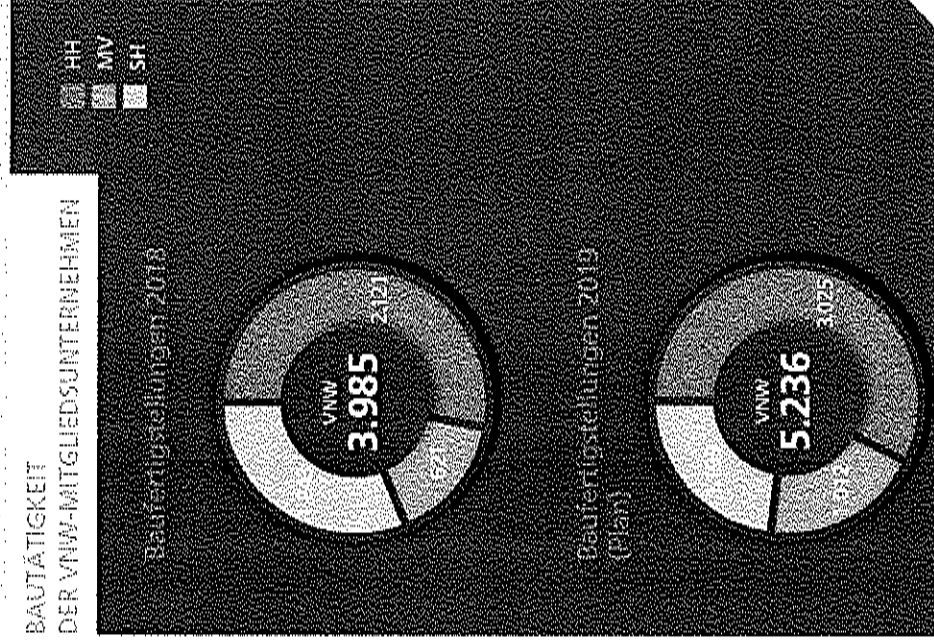
Wohnungsbestand der VNW-Mitgliedsunternehmen

	Gesamt	Eigener Bestand	davon Anteil geforderter WE	Verwalteter Bestand	%-Anteil am Mietwohnungs- bestand der Länder
Hamburg	300.000	297.000	68.000	3.000	43 %
Mecklenburg-Vorpommern	267.000	241.000	9.000	26.000	53 %
Schleswig-Holstein	171.000	139.000	29.000	32.000	25 %
Insgesamt	738.000	677.000	106.000	61.000	35 %

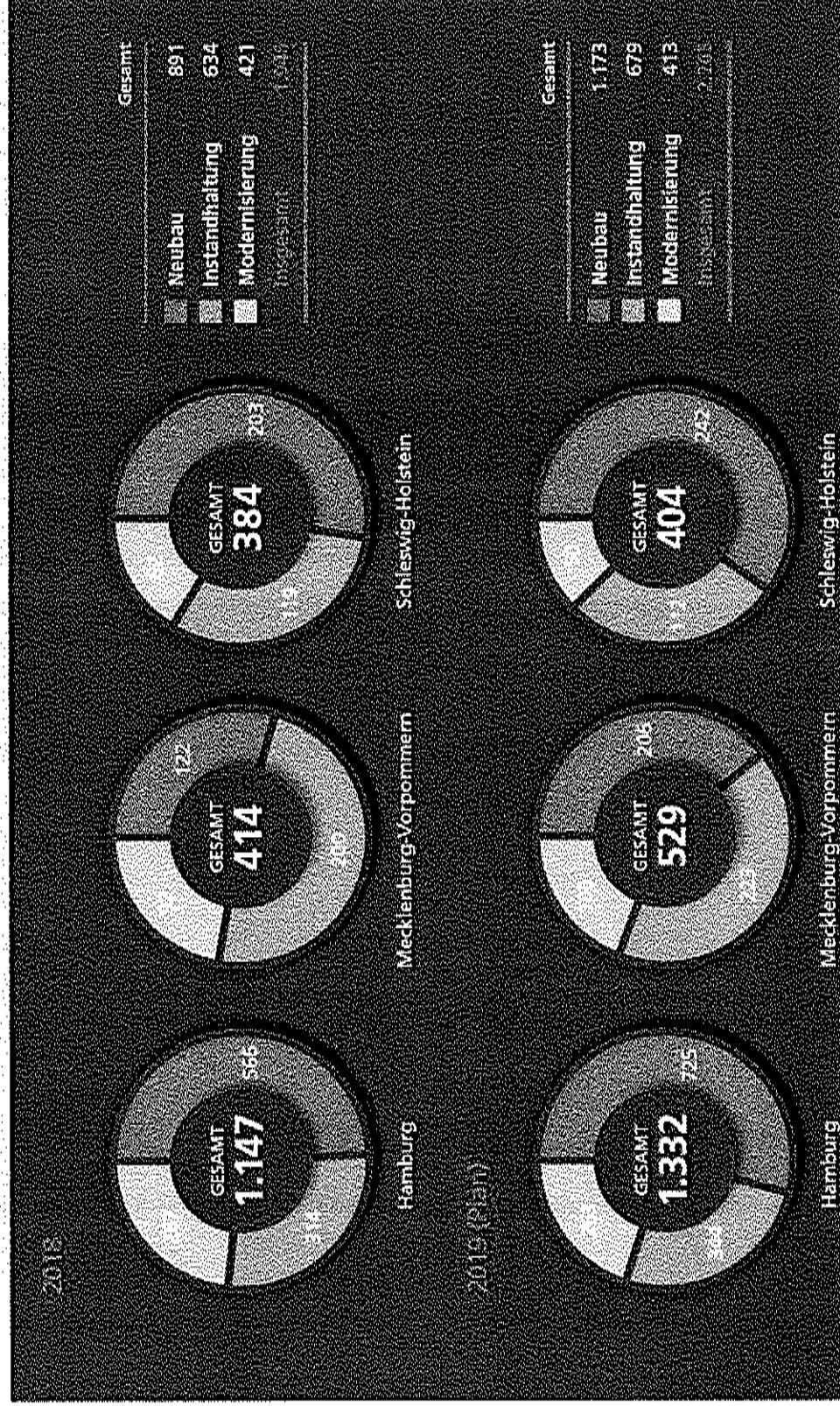
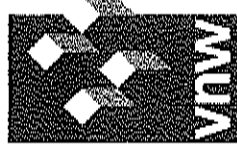
Hohe soziale Verantwortung



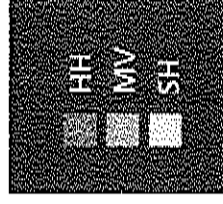
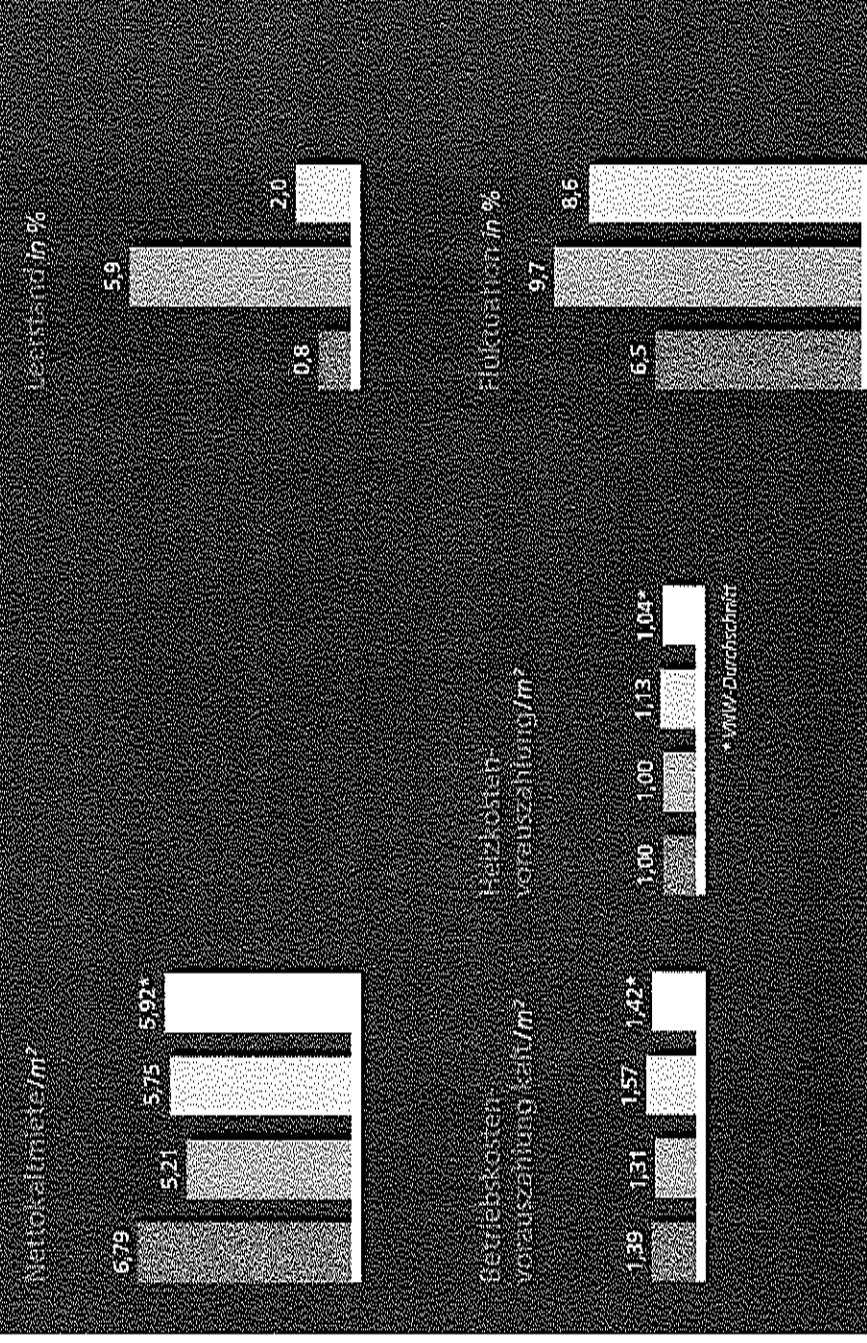
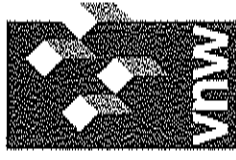
Beschäftigte der VNW-Mitgliedsunternehmen		
	Gesamt	Azulis
Hamburg	3.064	235
Mecklenburg-Vorpommern	2.764	111
Schleswig-Holstein	1.992	122
Gesamt	7.820	468
Mitgliedenbestand der Wohnungsbauunternehmen im VNW		
	Mitglieder	
Hamburg	224.392	
Mecklenburg-Vorpommern	103.100	
Schleswig-Holstein	122.423	
Gesamt	449.915	



Investitionen 2018



Bestandsmieten, Leerstand und Fluktuation



Wohnungswirtschaft im VNW



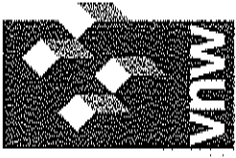
Rolle & Selbstverständnis

Bauen, um zu bleiben
(langfristige Bestandhalter)



Wohnungswirtschaft

Entstehung | Aufgabe



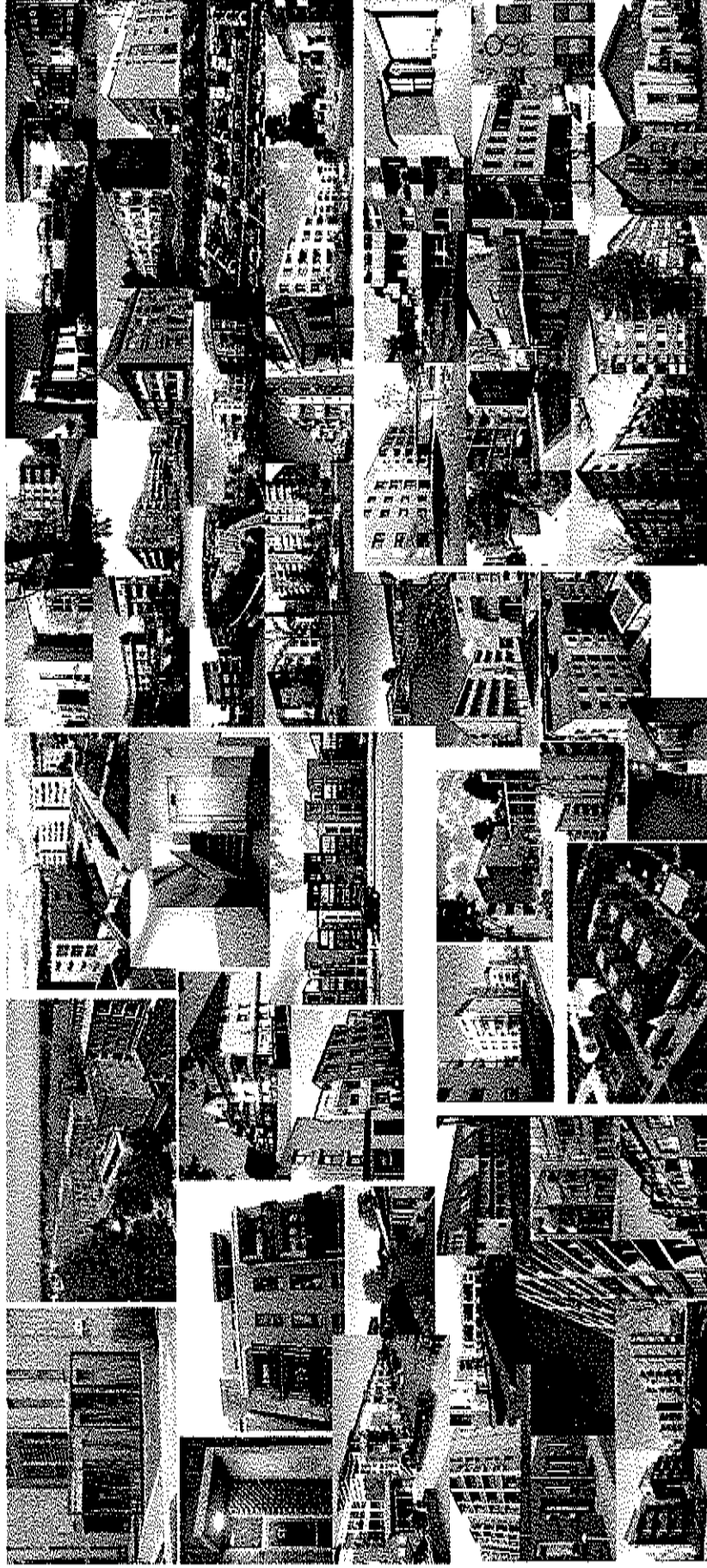
1. Wohnungsunternehmen - entstanden oft als Initiative der Hilfe zur Selbsthilfe.
2. Wohnungsunternehmen heute – regionale Bestandshalter mit 70, 80, 140-jähriger Geschichte. Wohnungsunternehmen sind in der Region zuhause - bauen, um zu bleiben.
In guten wie in schlechten Zeiten – Wohnungsunternehmen sind Partner für Stadtentwicklung.

Bestand und langfristige Leistungsfähigkeit brauchen ein tragfähiges Fundament:

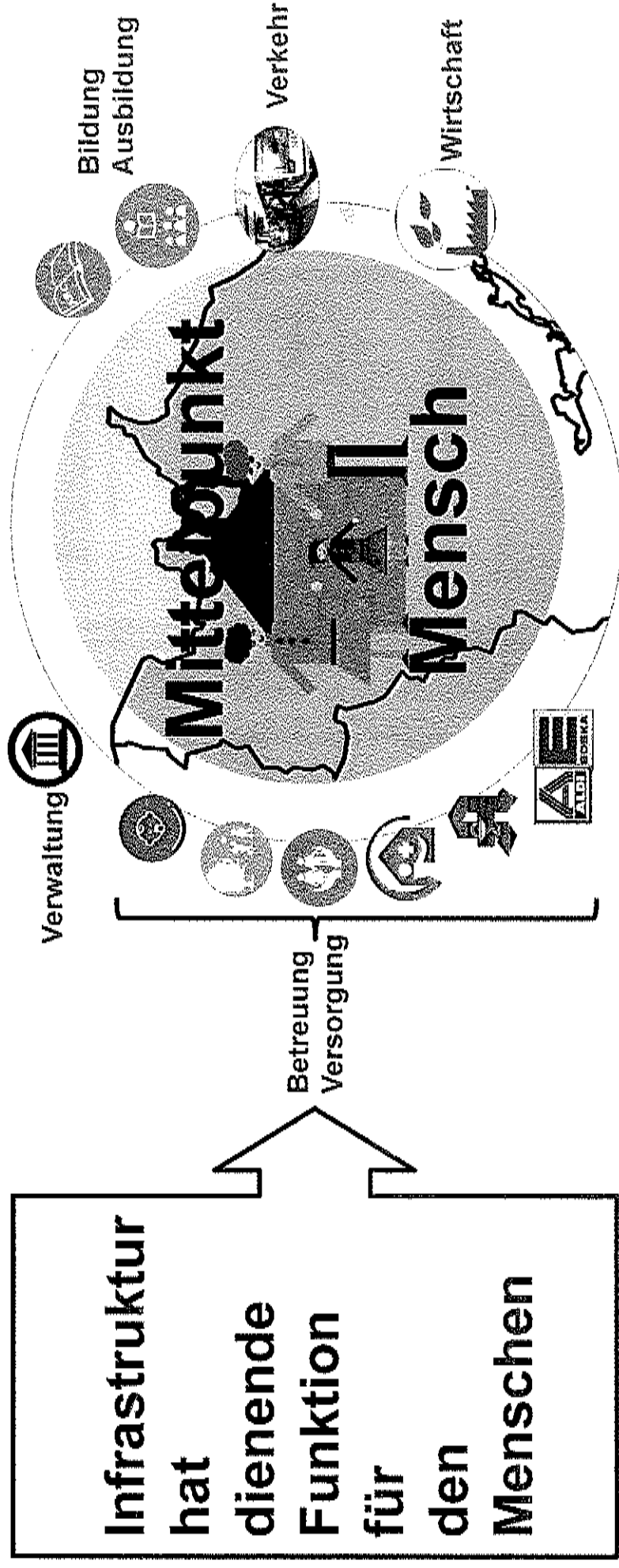
- Eine auf Langfristigkeit ausgerichteten Unternehmensstrategie. Zur Wohnungsnachfrage passendes Bestandswachstum. Es geht nicht um schnelle und möglichst hohe Rendite.
- Es geht um dauerhaft bezahlbare/nachfragegerechte Wohnqualität.
In deren Schaffung/Erhalt laufend hohe Summen investiert werden müssen.
- Es geht um gutes Bewirtschaften.
Langfristig muss der Ertrag > Aufwand sein.



**Wer über viele Jahrzehnte vermieten will, braucht
(bezahlbare) Qualität!**



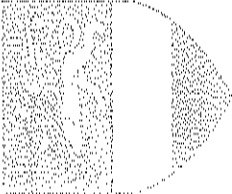
Wohngebäude = Infrastruktur = Daueraufgabe Bauen



[illegible]

Flüchtlingspakt
Willkommen in Schleswig-Holstein!
November 2016 -
Integration vom ersten Tag an
-6. Mai 2015 -

Bündnis für Wohnen
in der
Hanse- und Universitätsstadt
Rostock



Bündnis für den
Glasfaserausbau
Schleswig-Holstein

[illegible]

KLIMAPAKT
schleswig-holstein

Wohnungsmarkt im Norden



Angebot & Nachfrage passen oft nicht zueinander

- Weil Wohnraum nicht immer da ist, wo Menschen leben wollen.
- Weil vorhandener Wohnraum tlw. nicht heutigen Ansprüchen genügt.
- Weil lange Zeit zu wenig & oft am realen Bedarf vorbei gebaut wurde.



Bedarf versus Angebot



- **Demografische Entwicklung =**
 - wachsender Bedarf an wohnungsnaher Infrastruktur
 - wachsender Bedarf an kleineren Wohnungen
(aus Gründen der Bezahlbarkeit & Unterhaltung)
- **Steigende Studentenzahlen =**
 - wachsender Bedarf an Uni-/FH-Standorten
- **Tendenziell weiter sinkende Haushaltsgrößen =**
 - starke Zunahme von 1&2-Personenhaushalten
- **Wachsender Anteil von Haushalten mit kleinen Einkommen =**
 - aus Renten | aus Arbeit | aus Transfer | aus BAföG ...

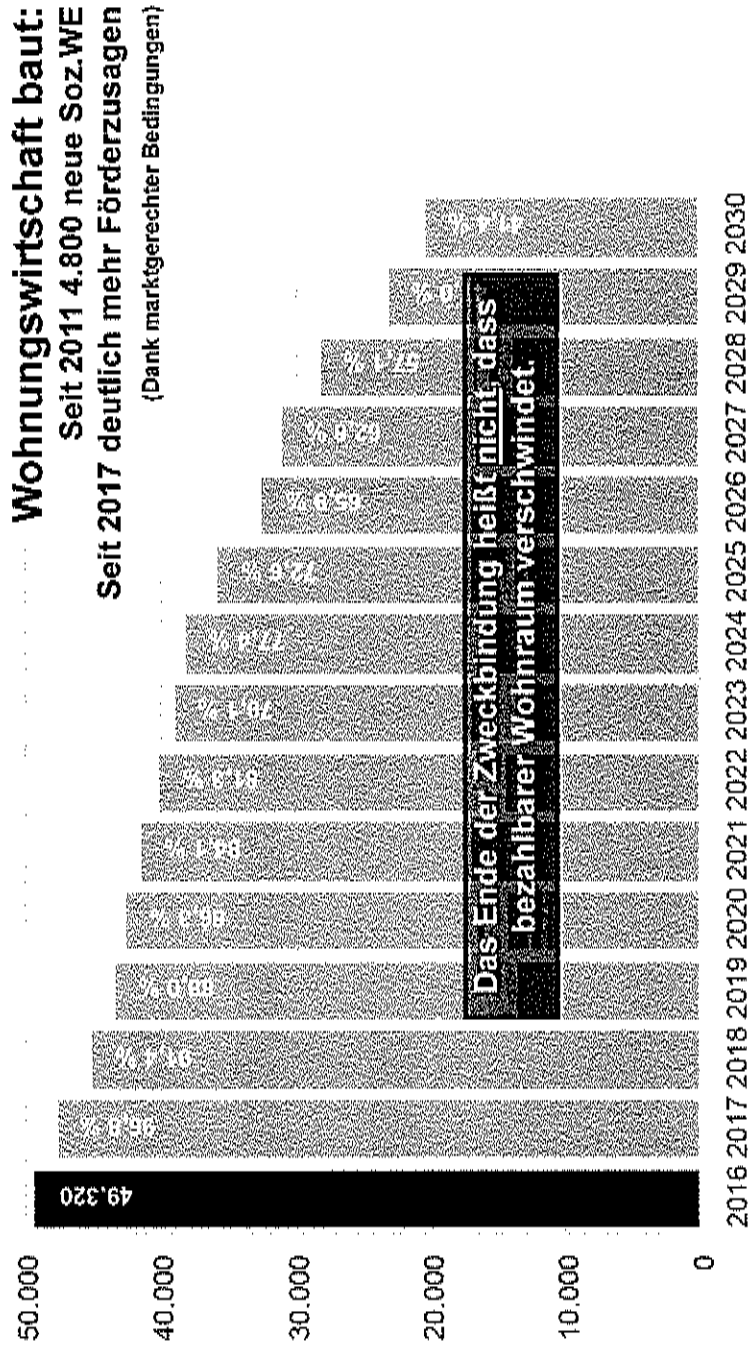


Wohnungsbauförderung im Norden



Entwicklung Bestand geförderter Wohnungsbau
(ohne Berücksichtigung Neubau)

Stand: 31.12.2016



Wohnungsmarkt im Norden



Wir brauchen:

Ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot

- Gut (Qualität ... heißt u.a. auch Klimagerecht)
- Bezahlbar (für breite gesellschaftliche Schichten - auch ohne Förderung)
- Da wo die Menschen leben wollen (Infrastruktur | Abstimmen mit den Füßen)

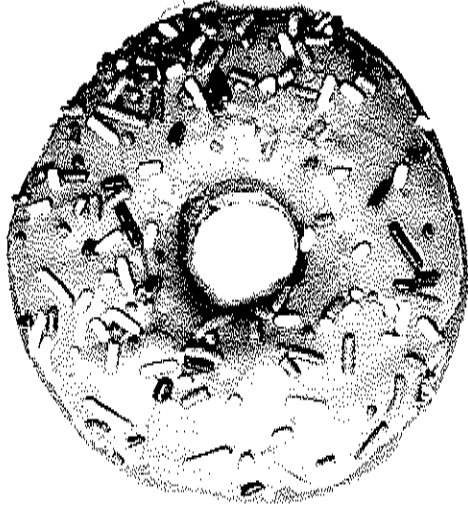


Wohnungsbau – keine Aufgabe allein der größeren Städte



Neujustierung der Grenzen der wohnbaulichen Entwicklung

Wir stimmen mit der Position des Gemeindetages überein, wonach es nicht darum geht, Wohnungsbau am Ortsrand zu betreiben. Ziel muss es sein, neue Spielräume für eine zukunftsorientierte Innenentwicklung zu eröffnen.



Brachliegende Flächen
in den Ortskernen sollten
für das Wohnen aktiviert werden.

„Donut“-Dörfer ohne
lebendige Ortsmitte
haben schon heute
keine Zukunft.



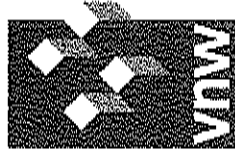
Wohnungsbau heute:



- **Mangelnde Verfügbarkeit baureifer Flächen** = hohe Grundstückskosten.
Erbbaurechte lösen das grundsätzliche Problem nicht.
- **Hohe ordnungsrechtliche Bauvorgaben** = hohe Gebäudekosten.
Serielles/modulares Bauen als Beitrag zur Kostenreduzierung – ist nicht die Lösung.
- **Hohe zusätzliche Kosten** infolge kommunaler Vorgaben.
- **Hohe Komplexität, lange Planungs-/Genehmigungszeiten** und hohe Vorlaufkosten.
- **Tlw. ablehnende Haltung wohnender Mitbürger gegenüber Neubau.**
Tlw. auch der Kommunen (Sorge vor Entwicklung/Veränderung/Infrastrukturkosten)
- **Mangelnde Kapazitäten** = steigende Preise (Fachplaner, Baugewerbe, Handwerk).
- **Längere Projektvorlaufzeiten** = höhere Kosten.



Wohnungsbau Anforderungen versus Bezahlbarkeit

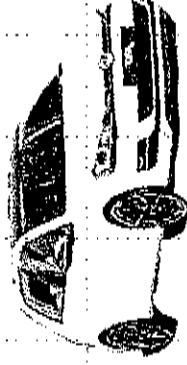


Übertragen auf den
Wohnungsbau
wird heute regelmäßig ein
Audi verlangt ...
... der (u.a. aus sozialen
Gründen) ...
... aber nur soviel kosten
darf wie ein
Dacia

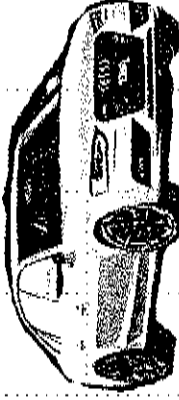
Grundprinzip überall in der Wirtschaft.
Auch in der Wohnungswirtschaft.



Dacia
ab
7.000
Euro



Golf
ab
17.000
Euro



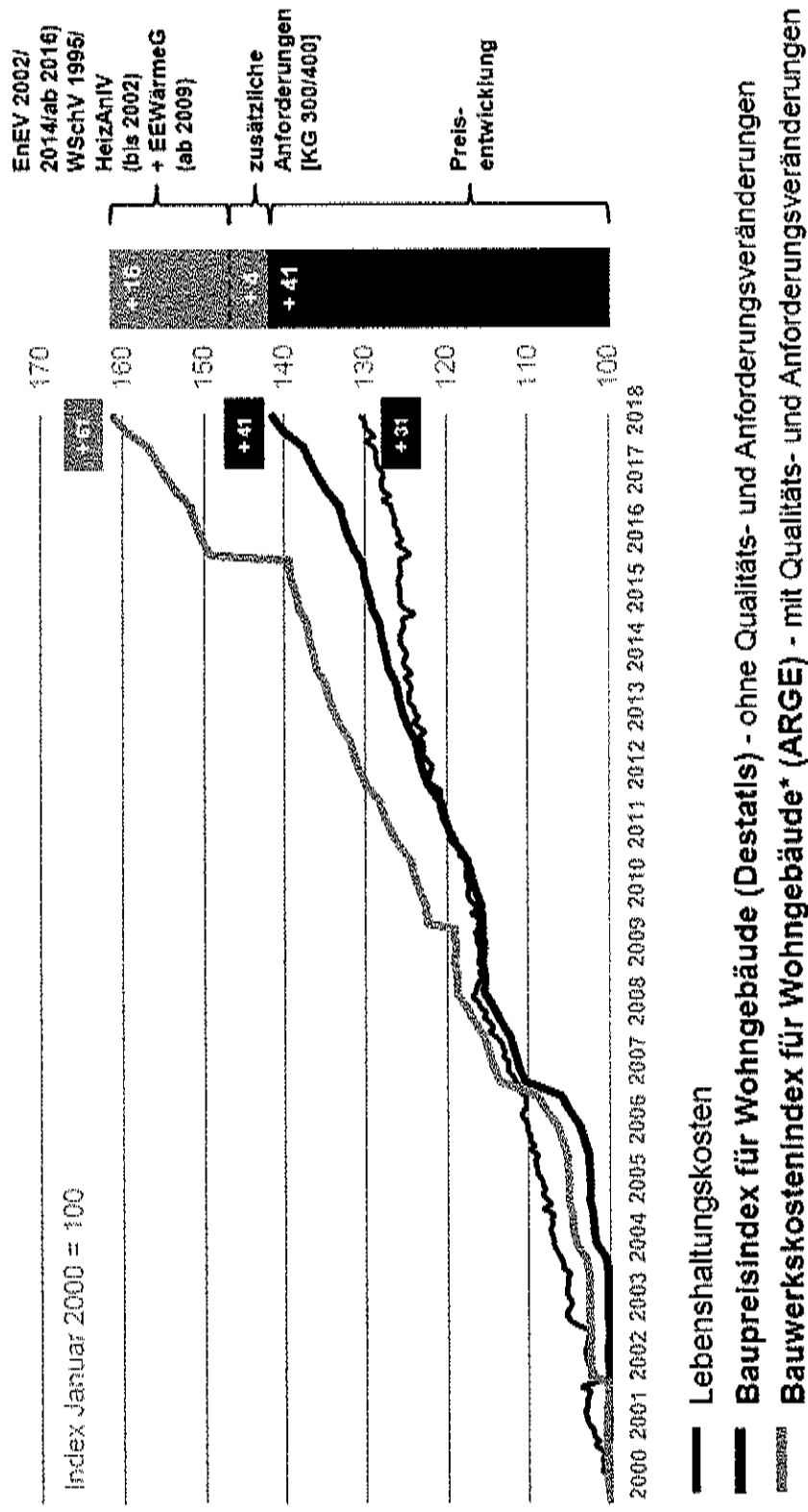
Audi A 4
ab
29.000
Euro



Wohnungsbau muss bezahlbar bleiben:

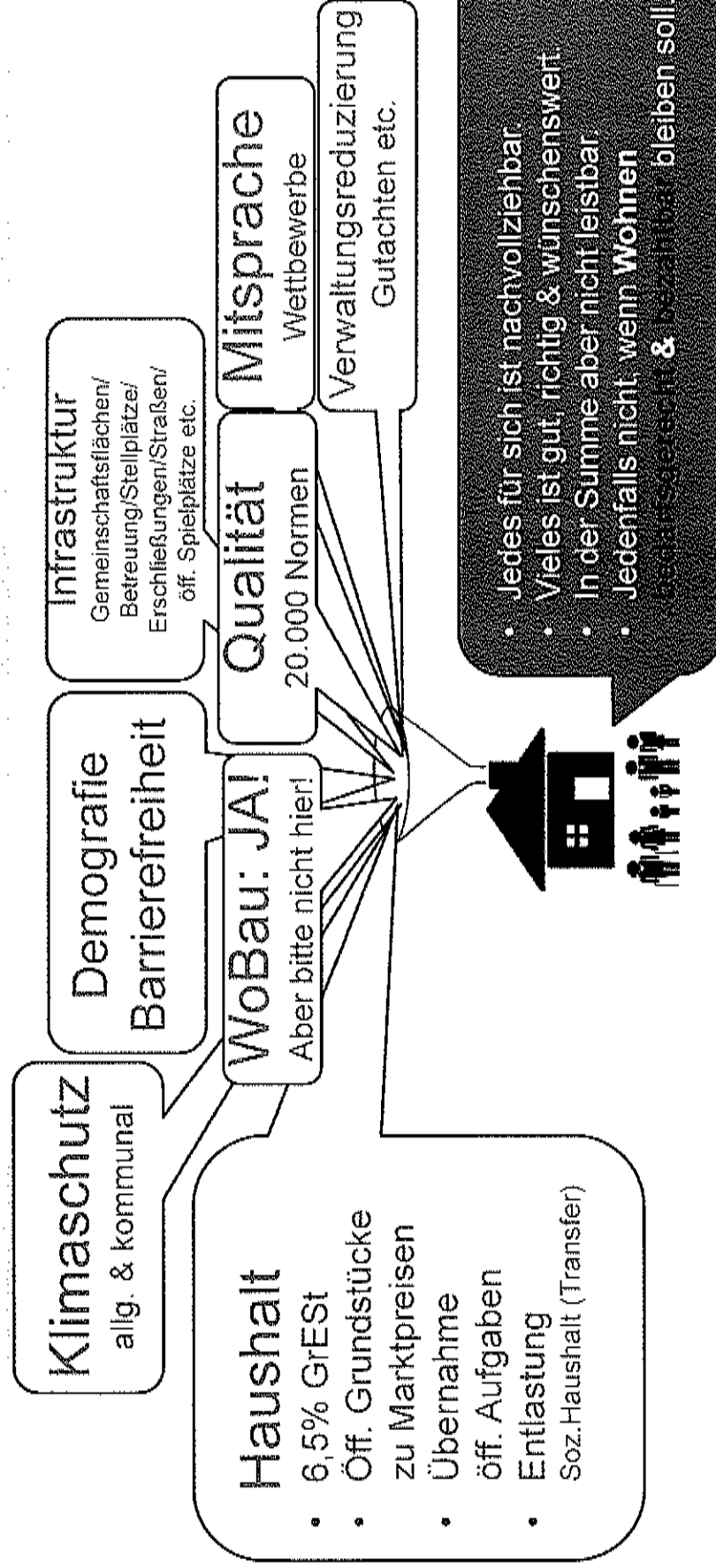
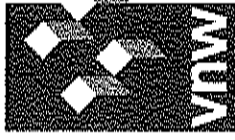


Kostenentwicklung Bauwerkskosten 2000 bis 2. Quartal 2018



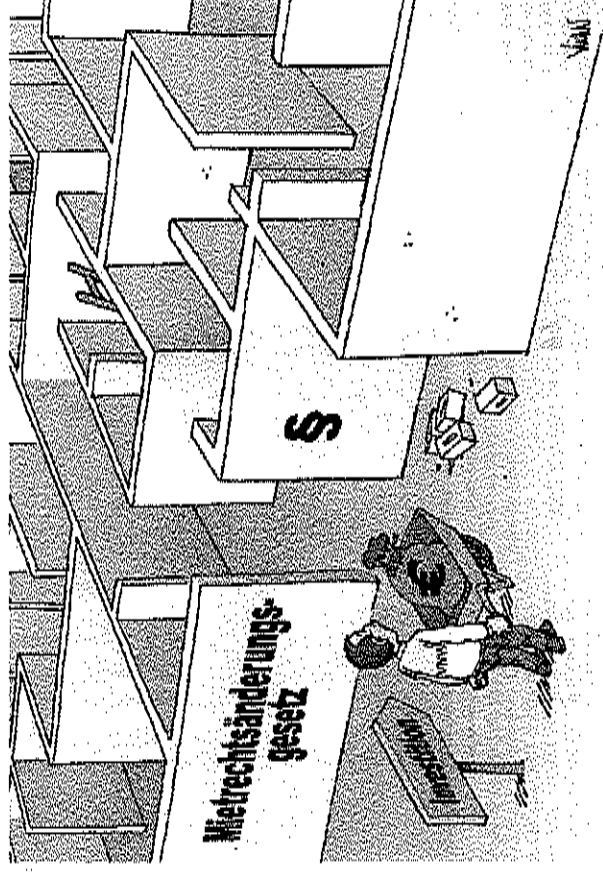


Ständig steigende Standards



Populismus frisst Verstand

- Enteignungen
- Mietendeckel
- Mietpreisbremse
- Mietrechtänderungsgesetz
- Umlagefähigkeit
- Grundsteuer



**So wird es nichts mit
der Wohnraumfrage**

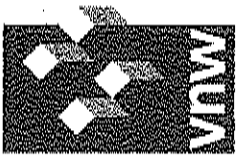
Mietrechtsänderungsgesetz verschärft die Probleme





Danke Linke. Wir haben eine 120 qm Wohnung in Berlin für 14 Euro gemietet. Wir können uns die Wohnung leisten, da wir nach Meinung der SPD Millionäre sind. Jetzt sparen wir demnächst sechs Euro pro qm, das sind 720 Euro netto. Das ist besser als jede Steuersenkung. Unser Vermieter hat die Wohnung als Altersvorsorge gekauft und muss jetzt damit klarkommen, dass die Wohnung ca. ein Drittel weniger wert und das Eigenkapital damit weg ist. Pech gehabt. Aber er spart wenigstens bei der neuen Vermögensteuer. Wir suchen jetzt eine 300 qm Altbauwohnung, Umkreis Kurfürstendamm, für sechs Euro pro qm, also 1800 Euro kalt. Liebe FDP, liebe CDU warum seid ihr nicht auf den Mietendeckel gekommen? Liebe Linke, wenn ihr jetzt noch den Höchstpreis für Porsche auf 30 000 Euro festlegt, werde ich euch bis an mein Lebensende wählen.

Wie kann bezahlbarer Wohnungsbau gelingen?



- Kommunale Förderung
- Rabattierung der Grundstückspreise
- Bekämpfung der Zweckentfremdung
- Wünsche und Auflagen vs. Baukosten und bezahlbarer Wohnraum
- Konsequente Unterbindung der Umwandlung von Vermietung zu Eigentum
- Professioneller Umgang mit Bau- und Förderrecht mit Unterstützung Förderbank und VnW



- Schnellere Baugenehmigungsverfahren
- Wohnungsbaukoordinatoren
- Abenteuerrliche Bau- und Planungskosten vermeiden
- Die Gemeinden sollten selbst aktiv in den Bau und die Verwaltung von Wohnungsbeständen eingreifen (Gründung von Genossenschaften mithilfe Förderbank und Kommune)