Regionaler Planungsverband am 3. Dezember um 15:45 Uhr in Fürstenfeldbruck

Sehr geehrte Damen und Herren,

lt. Einer Umfrage sind 87 % der Deutschen mit Ihrer Wohnsituation zufrieden. Ich befürchte, dass vom Rest ein großer Teil in unserer Region wohnt.

Das Thema „Wohnungsmangel“ kennt jeder aus den vergangenen Bundestags- und Landtagswahlkämpfen – oder auch aus seinem persönlichen Umfeld. Auch bei der Kommunalwahl im nächsten Jahr wird das Thema „Wohnen“ wieder ganz oben auf der Agenda stehen.

Interessant wäre in diesem Zusammenhang eine Statistik über die Entwicklung des Bestandes an bezahlbaren Wohnungen. Und damit meine ich nicht nur den Bestand an Sozialwohnungen. Damit meine ich auch den Wegfall von preiswertem Wohnraum durch energetische oder auch Luxussanierung oder ganz einfach durch Anpassung der Bestände an gesetzliche Vorschriften oder den Abriss von Wohnquartieren aus der Nachkriegszeit in Verbindung mit Nachverdichtung und Neubau. Rein gefühlsmäßig würde diese Statistik katastrophal ausfallen.

Nirgends ist die Bevölkerung von der Wohnungsproblematik so betroffen wie im Ballungsgebiet in und um München.

Einige Aussagen die ich hier treffe, gelten zwar für die Stadt München - in leicht abgemilderter Form aber genauso für die Region um München.

Das Münchner Mietniveau lag bereits 2010 um 56 % über dem deutschen Mittel. Und das hat selbstverständlich auch Auswirkungen auf die Situation im gesamten Ballungsgebiet. Wer sich München nicht leisten kann – und dazu gehören mit steigender Tendenz auch die sogenannten Normalverdiener – der zieht ins Umland und steigert damit auch dort die Nachfrage und in der Folge die Preise auf dem Wohnungsmarkt.

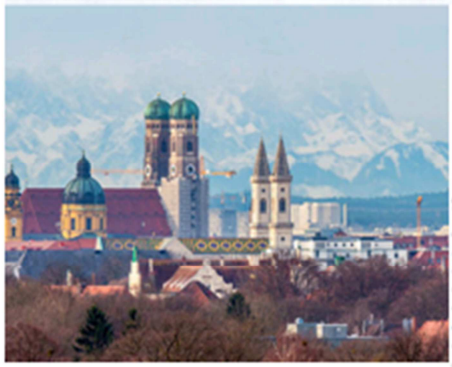
Der Abstand bei den Wohnungsmieten zum übrigen Deutschland hat sich in den letzten Jahren keineswegs verringert. In der Statistik über Neuvertragsmieten in Städten ab 25.000 Einwohner liegt deutschlandweit mit Abstand München auf Platz 1; gefolgt von Unterschleißheim auf Platz 2 und Dachau auf Platz 3. Auch Germering, Freising und Fürstenfeldbruck befinden sich unter den ersten 11 Plätzen.

Viele Gemeinden aus dem regionalen Planungsverband mit weniger als 25.000 Einwohnern würden sich wohl in dieser Statistik ebenfalls ganz weit vorne aufhalten, wenn sie erfasst wären.

Wer bei uns in der Region als Mieter schon eine Wohnung hat, kann sich glücklich schätzen. Er ist „lediglich“ von stark steigenden Mieten und Nebenkosten betroffen. Wer keine Wohnung hat, geht auf eine teilweise aussichtlose Herbergssuche, wie eine bekannte Familie bereits vor über 2000 Jahren.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in der Region München

Wohnungspreise schießen in die Höhe



SO VIEL KOSTEN WOHNUNGEN IN DEUTSCHEN GROSSSTÄDTEN

Platz	Stadt	Kaufpreise	Veränderung
1	München	5 027 Euro	+ 15 Prozent
2	Hamburg	3 324 Euro	+ 7 Prozent
3	Frankfurt	3 104 Euro	+ 10 Prozent
4	Berlin	2 586 Euro	+ 20 Prozent
5	Stuttgart	2 475 Euro	+ 12 Prozent
6	Düsseldorf	2 450 Euro	+ 14 Prozent
7	Köln	2 217 Euro	+ 18 Prozent
8	Nürnberg	2 107 Euro	+ 18 Prozent
9	Dresden	1 861 Euro	+ 13 Prozent
10	Leipzig	1 379 Euro	+ 20 Prozent
11	Hannover	1 339 Euro	+ 10 Prozent
12	Bremen	1 318 Euro	+ 6 Prozent
13	Essen	1 200 Euro	+ 6 Prozent
14	Dortmund	1 132 Euro	+ 4 Prozent
Deutschland gesamt		1 905 Euro	+ 9 Prozent

Quelle: Immowelt

Und wer sich eine Wohnung kaufen will, zahlt in München im Durchschnitt beinahe das 5fache wie in Dortmund und mehr als das Doppelte wie in Köln oder Düsseldorf.

Eine neue OECD-Studie warnt vor der zunehmenden Altersarmut in Deutschland: Geringverdiener werden künftig so wenig Rente beziehen wie in kaum einem anderen Industriestaat.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in der Region München

STUDIE

Lücke bei Rentner-Wohnungen

Berlin – Für die künftigen Rentner in Deutschland wird es nach einer neuen Studie viel zu wenige geeignete Wohnungen geben. Es fehle an kleinen und an barrierefreien Wohnungen, die auch eine Pflege zu Hause ermöglichen, sagte gestern Studienleiter Matthias Günther vom Pestel-Institut. Politik und Wohnungswirtschaft müssten schnell umsteuern und Millionen Wohnungen altersgerecht umbauen. Neubauten könnten nur ein kleiner Teil der Lösung sein. Das Pestel-Institut untersuchte das Thema „Wohnraum für über 65-Jährige" auf Grundlage der jüngsten Volkszählung.

Demnach werden im Jahr 2035 knapp 24 Millionen Bürger älter als 65 Jahre sein. Das wären gut 40 Prozent mehr als heute. „Mit der starken Zunahme Älterer wird auch die Zahl der Pflegebedürftigen rasant wachsen", sagte Günther. Im Jahr 2035 dürften es etwa 3,5 Millionen sein. Deshalb müsse jetzt reagiert werden. In den kommenden acht Jahren würden rund 2,5 Millionen zusätzliche Senioren-Wohnungen gebraucht. Wie auch das Bundesbauministerium errechnet habe, müssten dafür 39 Milliarden Euro investiert werden.

Ein Bündnis von Bau-, Mieter-, Architekten- und Sozialverbänden warf der Bundesregierung vor, das Thema „Wohnen im Alter" in den vergangenen Jahren vernachlässigt zu haben. Die staatliche Förderung sei gestrichen und für Privatinvestoren seien keine steuerlichen Anreize geschaffen worden. Dies müsse die kommende Regierung ändern, sagte der Präsident des Verbandes des Baustoff-Fachhandels, Stefan Thurn, der dem „Bündnis Wohnen 65plus" angehört.

Der Präsident des Bundes Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure, Hans Georg Wagner, verlangte im Bundesetat 400 bis 500 Millionen Euro jährlich für altersgerechte Wohnungen. Die Kommunen, aber auch Bundeswehr und Kirchen müssten mehr Grundstücke günstig für den Wohnungsbau zur Verfügung stellen. Die meisten älteren Menschen wollten so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden leben, sagte Wagner. Der Sozialstaat könne es sich auch gar nicht leisten, den Großteil der alten Menschen in Altenheimen und Pflegeeinrichtungen unterzubringen.

Geringverdiener beziehen die Hälfte eines Durchschnittseinkommens. Als Rentner werden sie einmal 42 % ihres Einkommens beziehen. Damit landet Deutschland hinter Polen mit 49 % auf dem letzten Platz.

Laut einer Studie des Pestel-Instituts werden im Jahre 2035 knapp 24 Millionen Bürger älter als 65 Jahre sein. Das wären gut 40 % mehr als heute. Und mit der starken Zahl Älterer wird auch die Zahl der Pflegebedürftigen rasant wachsen. Im Jahr 2035 dürften es etwa 3,5 Millionen sein. Deshalb müsse nach Meinung des Instituts jetzt reagiert werden. In den kommenden 8 Jahren würden 2,5 Millionen zusätzliche Senioren-Wohnungen benötigt. Nach Berechnungen des Bundes-Bauministeriums müssten dafür 39 Milliarden Euro investiert werden. Auf den Großraum München treffen davon ca. 80.000 bis 100.000 Wohnungen, die altersgerecht umgebaut werden müssten.

Die meisten älteren Menschen wollen solange wie möglich in den eigenen 4 Wänden bleiben. Der Sozialstaat kann es sich auch gar nicht leisten, den Großteil der alten Menschen in Altenheimen und Pflegeeinrichtungen unterzubringen.

Anzeichen für wachsende Altersarmut sorgen in Deutschland immer mehr für Schlagzeilen. So stieg die Zahl der über 65jährigen, die Grundsicherung beziehen, 2012 um 6,6 %. Es stellt sich doch die Frage, wo beispielsweise dieser wachsende Personenkreis künftig wohnen soll.

Die Wohnungsproblematik trifft aber nicht nur Geringverdiener und Rentner; genauso betroffen sind junge Familien, Trennungs- und Scheidungsopfer. Durch die Asylproblematik wird die Nachfrage nach Wohnungen in den Ballungsräumen weiter verschärft.

Wo soll künftig das dringend benötigte Personal für Kitas und für Pflegeeinrichtungen wohnen und vom bescheidenen Gehalt die Wohnung bezahlen?

Wie soll der „normale“ Angestellte oder Arbeiter im Großraum München sein Leben finanzieren und sich ganz nebenbei eine Altersversorgung aufbauen, wenn er sich jetzt schon kaum die Miete und die Nebenkosten dazu leisten kann? Die Stadtsparkasse München zahlt beispielsweise ihren Auszubildenden einen Mietzuschuss von bis zu 200 € im Monat. Der Vorstand sieht die Gefahr, wenn die Entwicklung weiter so anhält, dass sich nur noch Vermögende eine Wohnung in München leisten können.

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
(Veränderung 2031 gegenüber 2011 in Prozent)

<u>Aber jetzt die guten Nachrichten – lt. Münchner Merkur vom 16. November 2013:</u>

„Die Wirtschaft Oberbayerns strotz vor Kraft: Beschäftigung, Exportstärke, Kaufkraft – in allem werden auch heuer wieder Spitzenwerte erreicht. Und immer mehr Menschen aus dem übrigen Bundesgebiet ziehen in den Speckgürtel rund um München. Um stolze 8,2 % in den kommenden 20 Jahren soll die Bevölkerung zulegen – am stärksten in der Stadt und den Landkreisen Ebersberg, Erding, Dachau und Fürstenfeldbruck!“ Zitat Ende.

Die Stadtbaurätin von München – Frau Dr. Merk – geht sogar von einem 15%igen Bevölkerungswachstum <u>bis 2030</u> aus – das sind weitere 200.000 Menschen innerhalb von 16 Jahren, die zusätzliche 100.000 Wohnungen benötigen.

Mit starken Zuwächsen ist u. a. bei den Kindern und über 75jährigen zu rechnen, wodurch die Themen familien- und altengerechtes Wohnen noch mehr an Bedeutung gewinnen.

Jeder Kommunalpolitiker kann sich leicht ausrechnen, was ein Zuzug von 8 bis 10 % für seine eigene Gemeinde oder Stadt bedeutet. Dabei wird es manche weniger – viele aber auch mehr treffen.

Ich selber bin seit über 25 Jahren Geschäftsführer einer relativ kleinen Wohnungsbaugesellschaft – zuständig für den Landkreis Dachau – ohne die Stadt Dachau, die eine eigene Wohnungsbaugesellschaft hat. Wir verwalten 300 Wohnungen. Auf mehr Wohnungen haben wir es in den 32 Jahren unseres Bestehens leider nicht gebracht. Unsere 12 Gesellschaftergemeinden haben zusammen ca. 88 Tsd. Einwohner – da sind 300 Wohnungen nur etwas mehr als der berühmte Tropfen auf den heißen Stein. Aber immerhin bieten wir ca. 600 bis 700 Personen stabile Wohnverhältnisse zu bezahlbaren Preisen.

Wir sind auf die Unterstützung unserer Gesellschafter-Gemeinden angewiesen – diese stellen uns Grundstücke im Erbbaurecht zur Verfügung und beteiligen sich an den Baukosten.

Beinahe täglich werden wir mit Wohnungsanfragen konfrontiert – entweder telefonisch oder die Leute stehen bei uns im Büro. Wir müssen sie alle vertrösten – wir haben keine freien Wohnungen und die Fluktuation ist gering. Die Wohnberechtigungs-Liste beim Landratsamt Dachau mit den Bewerbern um eine öffentlich geförderte Wohnung hat sich in den letzten beiden Jahren verdoppelt und stellt doch nur die Spitze des Eisbergs dar.

Frage:

Warum sind in diesem Zusammenhang kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften von zentraler Bedeutung?

Antwort:

Weil sie ihren Gesellschaftern – also Kommunen – oder Genossenschaftsmitgliedern verpflichtet und nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet sind – wie logischerweise die große Mehrheit der übrigen Marktteilnehmer.

Und damit bieten Genossenschaften und Gesellschaften in der Regel **nachhaltig** ihre Wohnungsbestände zu sozialen Konditionen an. Auch im freifinanzierten Bereich bei diesen Unternehmen werden die Auswüchse bei den Marktmieten deutlich unterschritten.

Lassen Sie mich diese Behauptung am Beispiel der Mitglieder der Vereinigung Münchner Wohnungsunternehmen erläutern. Diese Unternehmen verwalten zusammen ca. 79.000 Wohnungen in München und verlangen dafür eine **Durchschnittsmiete von 6.25 € pro m²** - Stand 2011! Der Mittelwert bei den südbayerischen Wohnungsunternehmen lag 2012 sogar **bei 4,96 €.**

Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete in München beträgt derzeit ziemlich genau das Doppelte des Mietpreises, den die Münchner Gesellschaften und Genossenschaften berechnen. !

Leider ging in den letzten Jahren die Zahl der Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindungen deutlich zurück – in München z. B. von 120.000 auf 75.000. Gleichzeitig hat sich die Zahl der als „dringlich“ vorgemerkten Personen und Familien deutlich erhöht.

Bleibt die Frage:

kann das Wohnungsproblem im Ballungsraum München nachhaltig gelöst werden bzw. welche Lösungsmöglichkeiten gibt es?

Beim Wohnungsproblem im Ballungsraum München kenne ich keine realistischen Vorschläge, wie dieses Problem gelöst werden könnte.

Wenn heute 10.000 kostengünstige Wohnungen gebaut würden, wären sie morgen belegt. Gleichzeitig würden weiter Hunderttausende Personen in nicht altengerechten, nicht barrierefreien, von Mieterhöhungen bedrohten oder energetisch nicht optimierten Wohnungen wohnen.

Aber nichts tun wäre auch grundfalsch!

Ohne die Kommunen und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften wird im Bereich „kostengünstige Wohnungen“ nur wenig passieren – da helfen auch die schönsten Programme nur wenig.

Kommunen und Unternehmen werden Programme und Modelle entwickeln müssen, um ausreichend Personal für ihre Aufgaben zu finden. Dies wird nur klappen, wenn gleichzeitig entsprechender Wohnraum zur Verfügung steht.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in der Region München

16 Bayern & Region

KREISSPARKASSE INVESTIERT

60 günstige Wohnungen

Erding – Die Kreis- und Stadtsparkasse Erding-Dorfen macht sich für günstige Wohnungen stark: Sie baut 60 Wohnungen in der Kreisstadt, um sie preisgünstig zu vermieten. Der Verwaltungsrat der Sparkasse, ein Zweckverband im Eigentum der Städte Erding und Dorfen sowie des Landkreises, will damit gerade jungen Familien bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Statt die Erträge anzulegen, damit sie Zinsen bringen, investiert die Sparkasse in Wohnungen. „Der Verwaltungsrat hat seine Unternehmenspolitik geändert, denn wir brauchen ja Wohnunen“, so Erdings Oberbürgermeister Max Gotz (CSU). han

Ein positives Beispiel dafür konnten wir die letzten Tage der Presse entnehmen:

Die Sparkasse Erding-Dorfen baut 60 kostengünstige Wohnungen für junge Familien. Sicher nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Aber für 100 bis 150 Personen bedeutet das eine positive Zukunftsperspektive.

Dieses Beispiel sollte Schule machen.

Zum Schluss ein Zitat von Dr. Axel Viehweger – seines Zeichens Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften:

„Wir sehen mit Sorge, dass wir einerseits bezahlbaren Wohnraum benötigen, der energetisch saniert und altersgerecht ausgestattet ist, den zukünftigen Wohnansprüchen verschiedener Zielgruppen entspricht und vor allem bezahlbar ist. Andererseits bekommen wir über die Politik Vorgaben, die die Neubau und Modernisierung verteuern. Die gesetzlichen Regelungen, die verpflichtend umgesetzt werden müssen, führen auf vielen Gebieten zu Preissteigerungen, die sich ein Bürger mit mittlerem Einkommen im Freistaat nicht mehr leisten kann!“

Wenn man sich also als Bürger in Sachsen mit mittlerem Einkommen das Wohnen nicht mehr leisten kann - um wie viel mehr gilt diese Aussage dann erst bei den Bau- und Mietpreisen in München und der Region!

Keine schönen Aussichten!

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit.