

Die Wohnungswirtschaft Bayern



**Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
im Bayerischen Landtag**

**Fachgespräch
„Bezahlbares Wohnen: Wunsch und Wirklichkeit“**

München
27. Oktober 2015

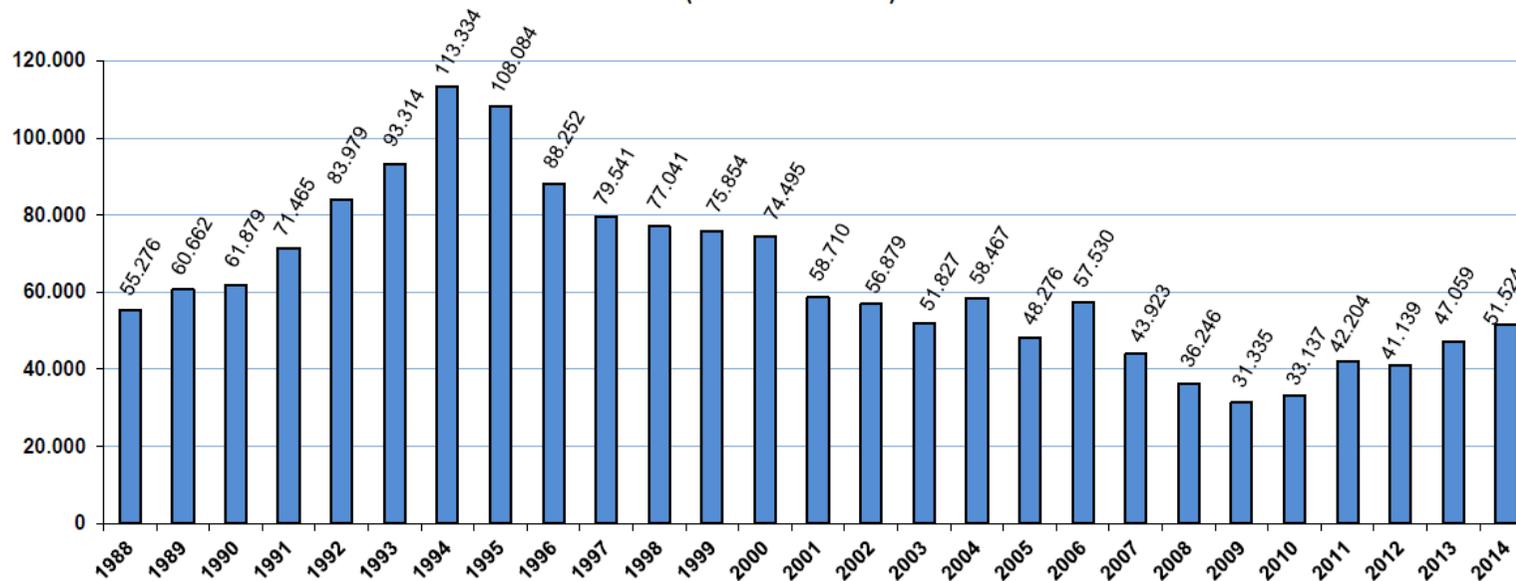
Xaver Kroner
Verbandsdirektor



Wohnungsbau fertigstellungen in Bayern



Wohnungsbau fertigstellungen in Bayern
(Alle Maßnahmen)

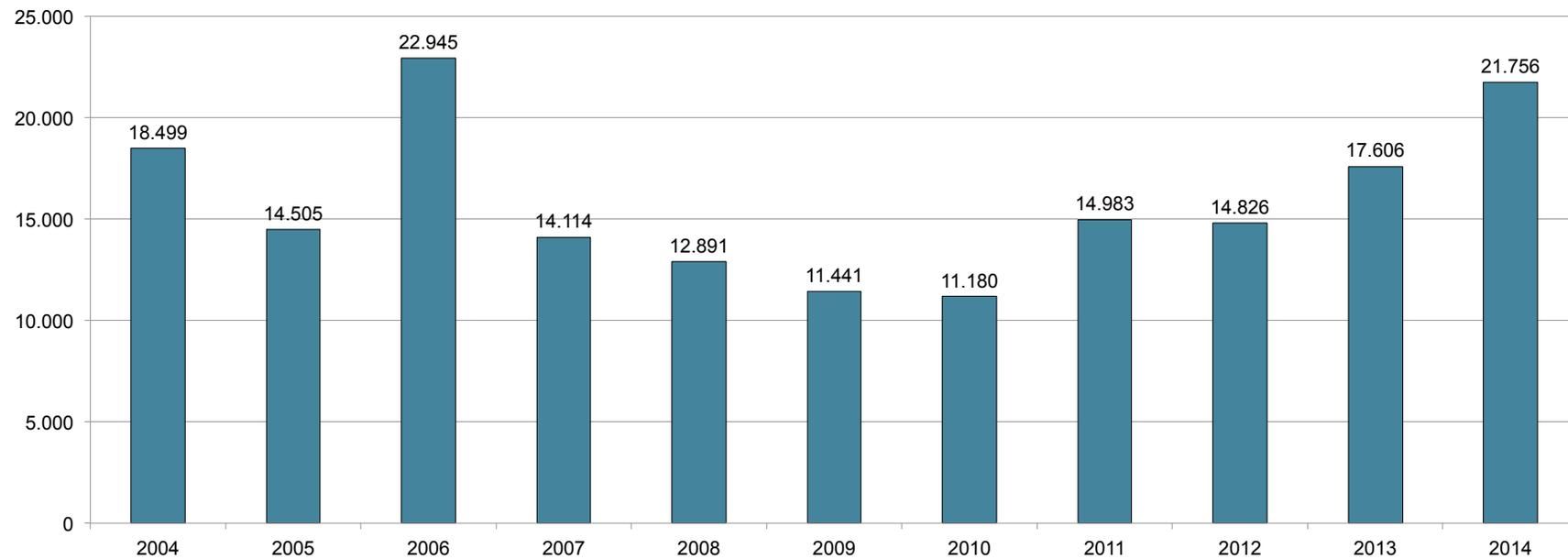


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München



Wohnungsbau in Bayern

Geschosswohnungsbau mit Zuwachs ...



Geschosswohnungsbau = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (auch Eigentumswohnungen)

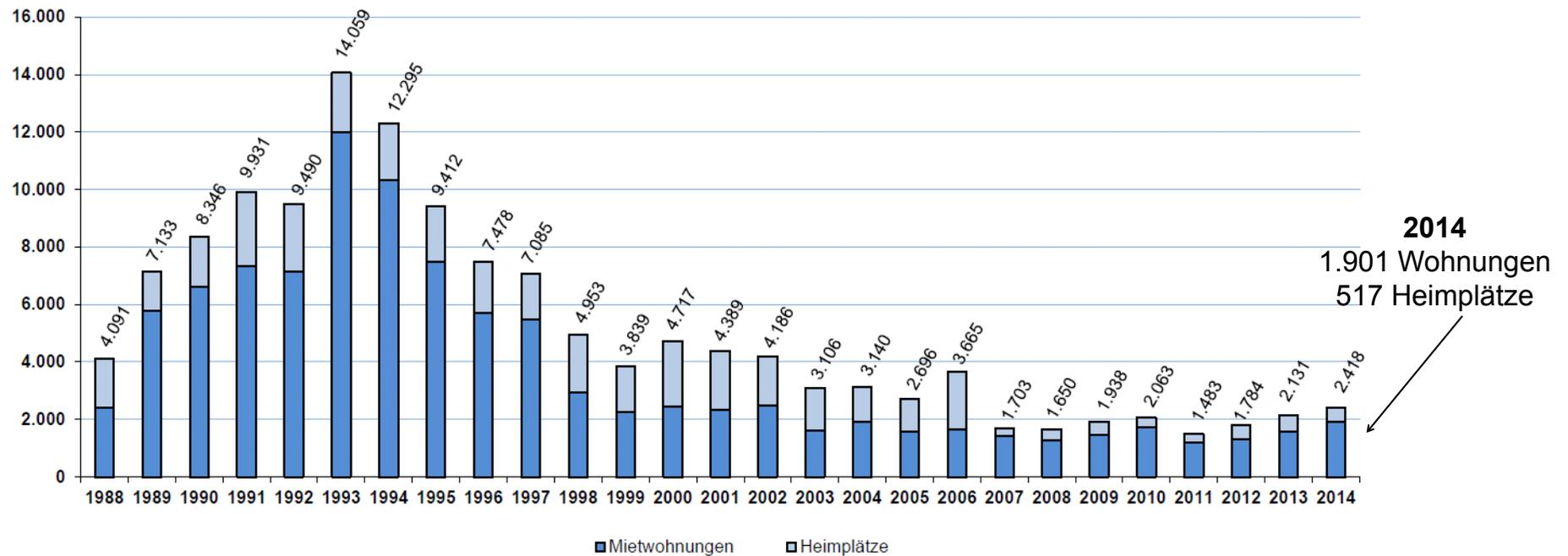
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2014



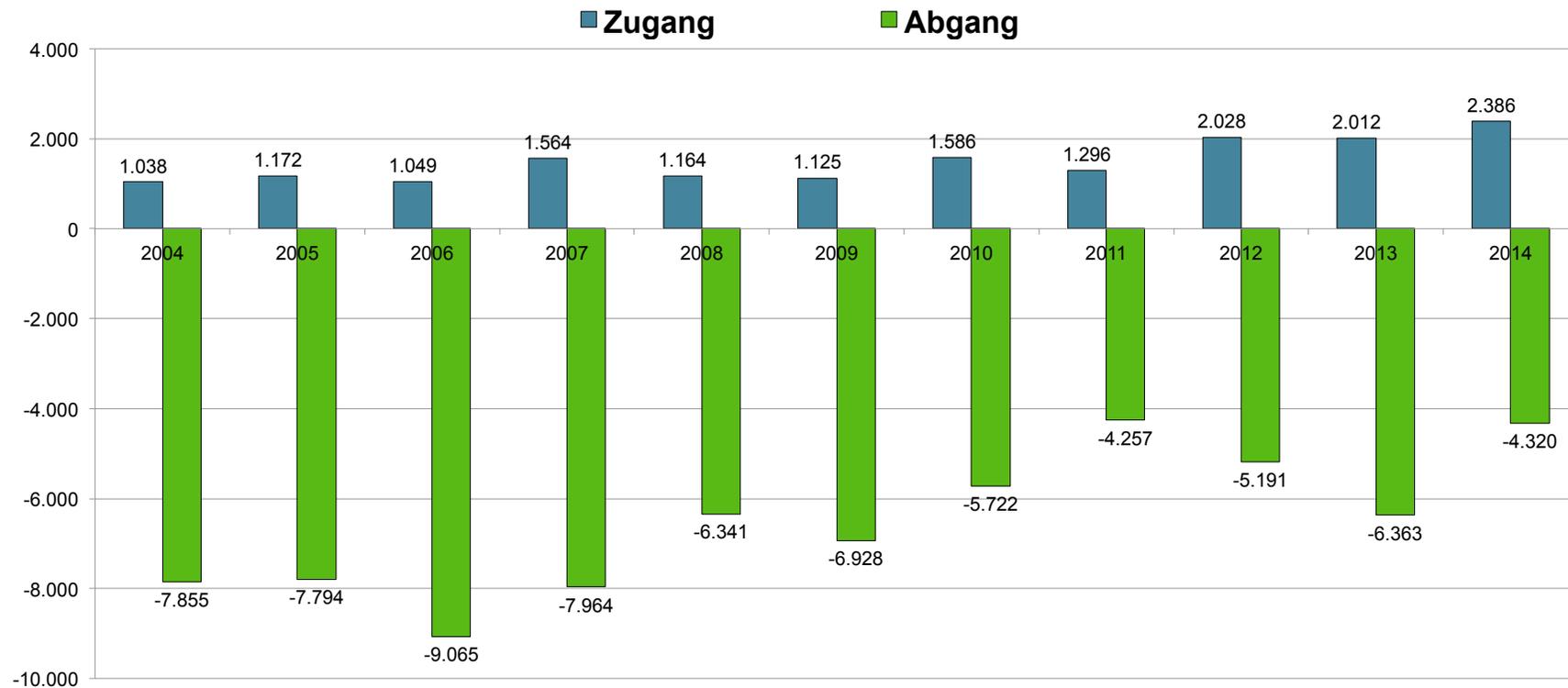
Geförderte Mietwohnungen und Heimplätze in Bayern



Geförderte Mietwohnungen und Heimplätze in Bayern
- Bayerisches Wohnungsbauprogramm -



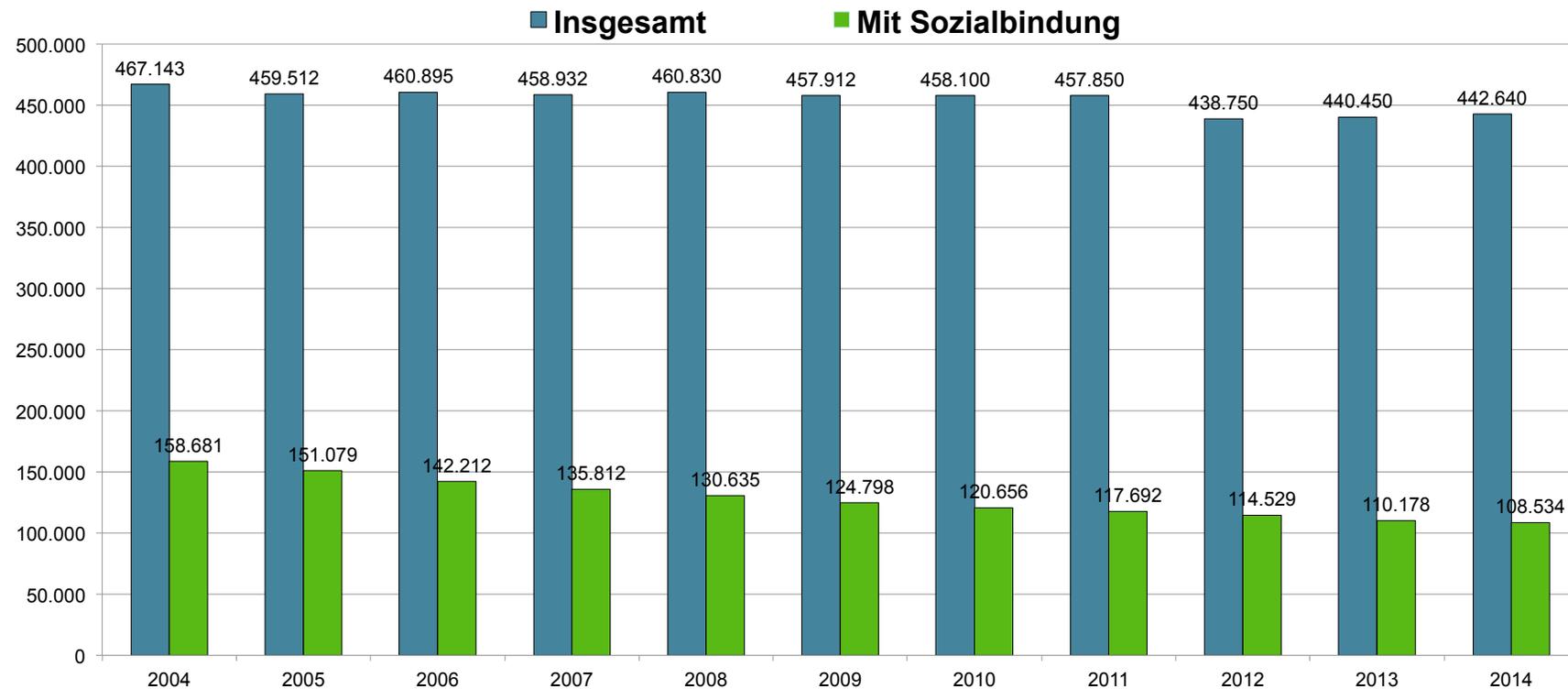
Neubau gleicht Rückgang an Sozialwohnungen nicht aus



Quelle: Verbandsstatistik des VdW Bayern 2015



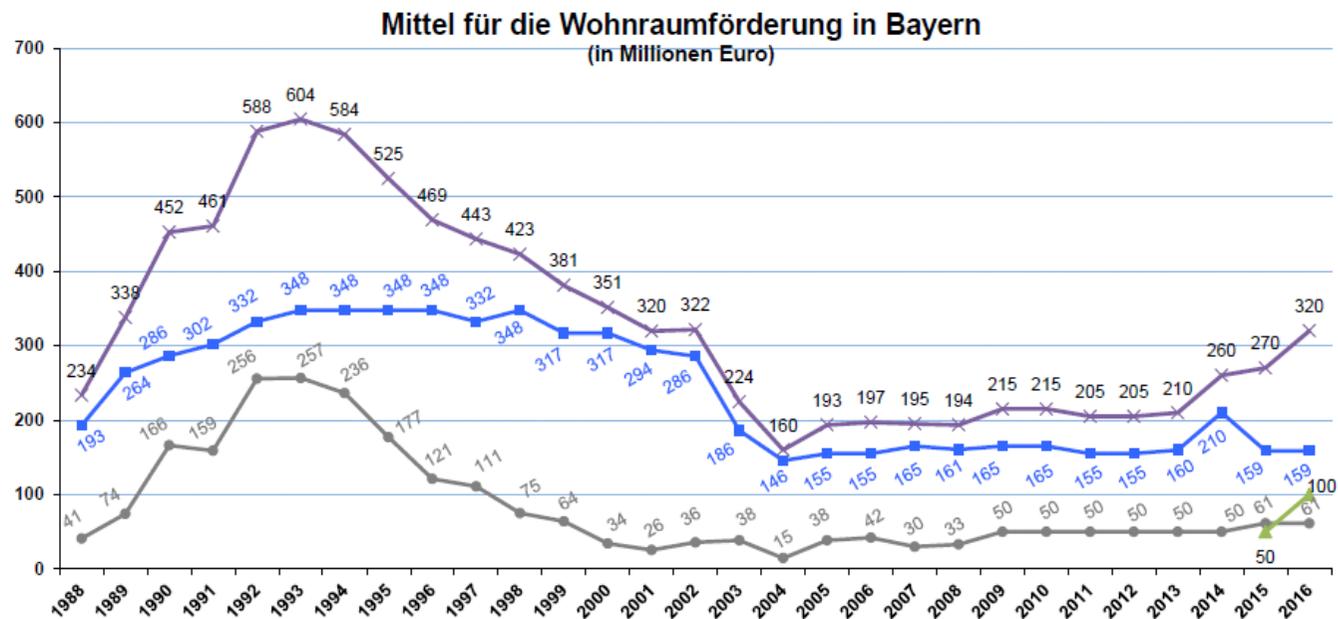
Sozialwohnungsbestand sinkt weiter



Quelle: Verbandsstatistik des VdW Bayern 2015



Mittel für die Wohnraumförderung in Bayern



Quelle: Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, München

— Bundesmittel — Landesmittel — Eigenmittel der BayernLabo — Zusammen



Aktuelle Kosten im Wohnungsbau: Grundvariante des Typengebäudes



- EnEV 2016
- einfacher Standard ohne Kellergeschoss
- ohne 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
- Barriere-reduzierte 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. barriere-reduzierte 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



- EnEV 2016
- Kellergeschoss
- Aufzug
- Tiefgarage
- Altersgerechte Ausstattung
- Barriere-reduzierte Außenanlage

Gesamtkosten ohne Grundstück	2.928 €/m ² Wfl.
------------------------------	-----------------------------



Aktuelle Kosten im Wohnungsbau



Fazit:

- Gestiegene Qualitätsansprüche an die Energieeffizienz und das barriere-reduzierte 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 kaum realisierbar. Je nach Grundstückskosten erhöhen sich die (Kosten-)Mieten weiter.**



Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Notwendig sind (u. a.)



- Verzicht auf die geplante Verschärfung der EnEV zum 01.01.2016 bis 2020 (zumindest im geförderten Wohnungsbau): Die nächste EnEV-Stufe verteuert den Neubau um ca. 7 – 10 %.
- Reduzierung der Stellplatzschlüssel im geförderten Wohnungsbau.
- Generelle Überprüfung sämtlicher Standards auf Kostensenkungspotenziale.
- Mobilisierung von Grundstücksreserven im Wege der Konzeptvergabe bzw. durch Kapitaleinlage, z. B. bei kommunalen Wohnungsunternehmen.
- Beschleunigung der Genehmigungsverfahren: Kommunale Bauämter müssen personell besser ausgestattet werden.
- Aussetzen der Grunderwerbsteuer bei geförderten Wohnungen.
- Ergänzende Anreize für Investoren, um die Neubaumieten im freifinanzierten Mietwohnungsbau zu senken, z. B. steuerliche Maßnahmen (erhöhte Abschreibungen).
- Sicherstellung von sozialer Betreuung: Fehler aus den 1990er Jahren sollten vermieden werden. Stichwort: überforderte Nachbarschaften.



Die Wohnungswirtschaft Bayern



**Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
im Bayerischen Landtag**

**Fachgespräch
„Bezahlbares Wohnen: Wunsch und Wirklichkeit“**

München
27. Oktober 2015

Xaver Kroner
Verbandsdirektor

