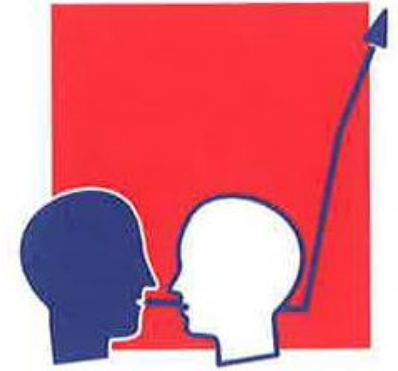


WirtschaftsForum

der Sozialdemokratie in München



**Wohnen und Bauen in München – bezahlbar?
Analysen – Fragen - Perspektiven**

Theresiensaal, Gaststätte „Der Pschorr“, Mittwoch, 28. Mai 2014

Wohnen - bezahlbar!

A) Warum ist Wohnraum knapp und teuer?

B) Was ist zu tun, damit es besser wird?

C) Warum hat bezahlbarer Wohnraum Priorität?

D) Fazit!

A) Warum ist Wohnraum knapp und teuer?

I. Megatrends

1. Urbanisierung (2050: 50 – 70% von 9 Mrd. in Städten)
2. Individualisierung (über 50% Single-Haushalte)
3. Raum- u. Flächenfraß (1960: 20m², heute >40m² /Kopf)
4. Nebenkostenbremse (2,50-3,50€/m² Wfl./Monat)
5. Energiewende / Klimaschutz (20% höhere Baukosten)
6. 20% Steuerlast (19% USt., 3,5% Grunderwerbssteuer)

II. Früher (bis 1980) haben alle Mietwohnungen gebaut - heute baut fast keiner mehr - warum?

1. Bund, Länder, Bezirke, Kommunen,
2. Bahn, Post, Bundeswehr
3. Banken, Versicherungen, Versorgungswerke
4. Genossenschaften, Gewerkschaften (Neue Heimat)
5. Siemens, RWE, Thyssen, VEBA, VIAG, Bayer, etc.

III. Heute (seit 1990) werden Wohnungen nicht mehr gebaut, sondern verkauft - warum?

1. Neue Heimat (ca. 400T WE) -> LEG -> Goldmann-Sachs
2. Bahn-> DAI-> BfA-> Gagfah-> Berlin-> Dtsche. Wohnen
3. Bayerische Landesbank (GBWAG) -> Patrizia
4. Kapitalkosten - Kernkompetenz - Kooperation -
Misswirtschaft - Schulden - Konsum (BfA)

B) Was ist zu tun, damit es besser wird?

I. Baugeld

1. Geld aus Wohnungsverkäufen in Neubau investieren
2. Geld von Versicherungen, Versorgungswerken, Sparkassen, etc., nicht nur für Bestandswohnungskauf, sondern für Neubau mobilisieren
3. Kapitalkosten / Kapitalbindung / Kapitalrendite vs. bezahlbare Mieten
4. Mietpreisbremse / Inflation/Nebenkostenbremse

II. Baugrund

1. Baugrund in München und im Umland erfordert Invest. in ÖPNV (S-Bahn, Express-Bus im Ringverkehr)
2. Stellplatzverordnung, Ausgleichsflächen, Tiefgaragen
3. Umland konkret: DAH 20ha; Kirchseeon 20ha, FFB 250ha

III. Baugenehmigung und Baukultur

1. Bauantrag (Vollständigkeit 2Tage, Genehm. 3 Monate)
2. Bauträger u. Premiumbereich (mehr bezahlb. Mietwo.)
3. Baugenossenschaften und Baugemeinschaften
4. Beisp. Bad Aibling – Anl. 1+2 (Wohnen, Arbeit., Kinder)

IV. Baukosten deutlich senken! Wie?

1. Grund
2. Steuer
3. Stückzahlen
4. Vergabeverfahren, Anl.3(Berl.Flugh.)
5. Module (VW)
6. Baunebenkosten

C) Warum hat bezahlbarer Wohnraum hohe /höchste Priorität?

- I) Demografie und Renten
- II) Zuzug ist unvermeidbar und für eine gesunde wirtschaftliche Entwicklung unverzichtbar
- III) Verdrängung der Einkommensschwachen schadet allen - auch den Wohlhabenden

„Das bloße Wollen ist wie Lorbeer, der nie gegrünt hat.“ (Hegel)

„Es gibt nichts Gutes, außer man tut es.“ (Kästner)

**D) Fazit:
Lassen Sie uns Wohnungen bauen!**

- I) Mit 1 Mrd. Erlösen aus GBWAG-Verkauf 14T Wohnungen in München , 10T im Münchner Umland und 8T in bayer. Uni-Städten schaffen
- II) Kleinere, flexible Wohnungen und intelligente Grundrisse (Wohnzimmer, Gästezimmer, Balkone, gemeinschaftlich) reduzieren Kosten und Mieten deutlich
- III) Ohne Umland und ohne Investitionen von institutionellen Privaten (Sparkassen, Versicherungen, Versorgungswerke) wird es nicht wirklich gehen.
- IV) Besser in Münchner Miet- als in spanische Ferienwohnungen investieren!
- V) Weniger Kfz.(Autoteiler) , mehr Wohnungen (WG's)

Beispiel Holz 5



KG 100	Grundstück				600	
KG 200	Erschließung				600	
KG 300 KG 400	Hülle inkl: Bodenplatte, TGA, Ausstattung ohne Keller, ohne Tiefgarage, ohne Fotovoltaik, unproblematischer Boden,	EnEV 2009	EnEV 2014	Ausstattung		
		bis	ab 1.1.2016	schlicht	gehoben	
		31.12.2015	standard	1800	2000	
		KfW 70	KfW 70	2000	2200	
		KfW 55	KfW 70	2200	2400	
		KfW40	KfW 55	2200	2400	
KG 500					100	
KG 600					100	
KG 700					300	

*Bruttopreise Auswertung nach DIN 276 am Beispiel H5

KG 100-700 aufsummiert:

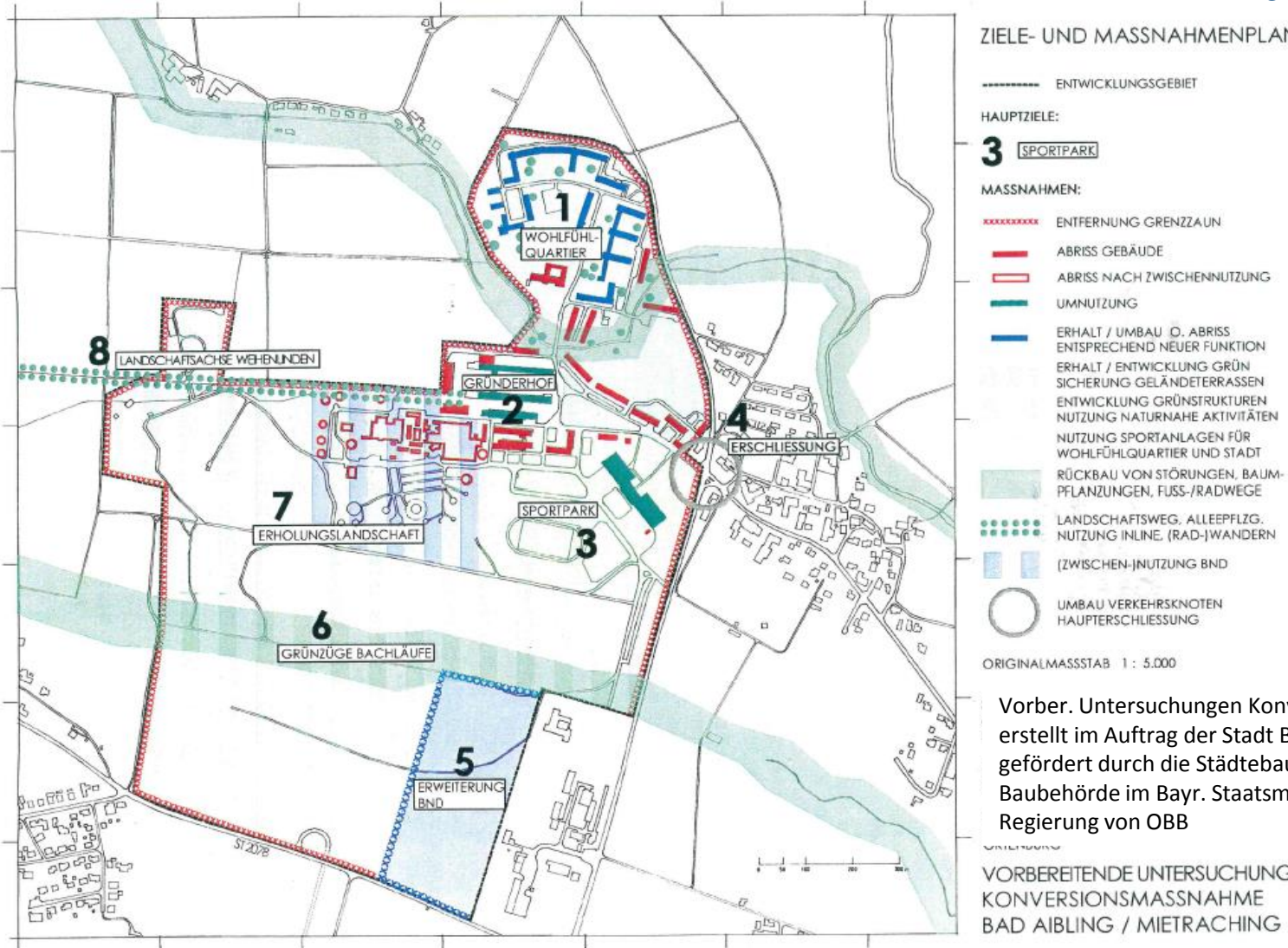
EnEV 2009	EnEV 2014	Ausstattung	
bis	ab 1.1.2016	schlicht	gehoben
31.12.2015	standard	2800	3000
KfW 70	KfW 70	3000	3200
KfW 55	KfW 70	3000	3200
KfW40	KfW 55	3200	3400

- Fazit : nächsthöherer Energiestandard 200€/m²/Wohnfläche Mehrkosten
- Fazit : bessere Ausstattung 200€/m² Mehrkosten
- Fazit : Grundstück, z.B. bei Erbpacht bis zu 400€/m² Minderkosten
- Fazit : Bei Standardisierung und durch deutlich höhere Stückzahlen bis zu 200 €/m² Einsparung durch **Skaleneffekte**
- Fazit : Bis zu 400€/m² WFL Mehrkosten bei Tiefgaragenstellplätzen

Beispiel:

Investition: 3000€/m² WFL; Miete mtl.: 10€/Monat = 120€/Jahr => Brutto 4% Rendite auf investiertes Kapital (25% Eigenkapital u. 75% Fremdkapital)

Vorschlag einer von der Regierung von OBB empfohlenen Expertenkommission 2008/2009: Abriss von 200 Wohnungen in Bad Aibling



Fazit:

- Abriss von Gebäuden für
1. 200 Wohnungen
 2. Kinderkrippe
 3. Kindergarten
 4. Grundschule
 5. Bowlingbahn
 6. Entwicklungszentrum
 7. Hightech-Unternehmen

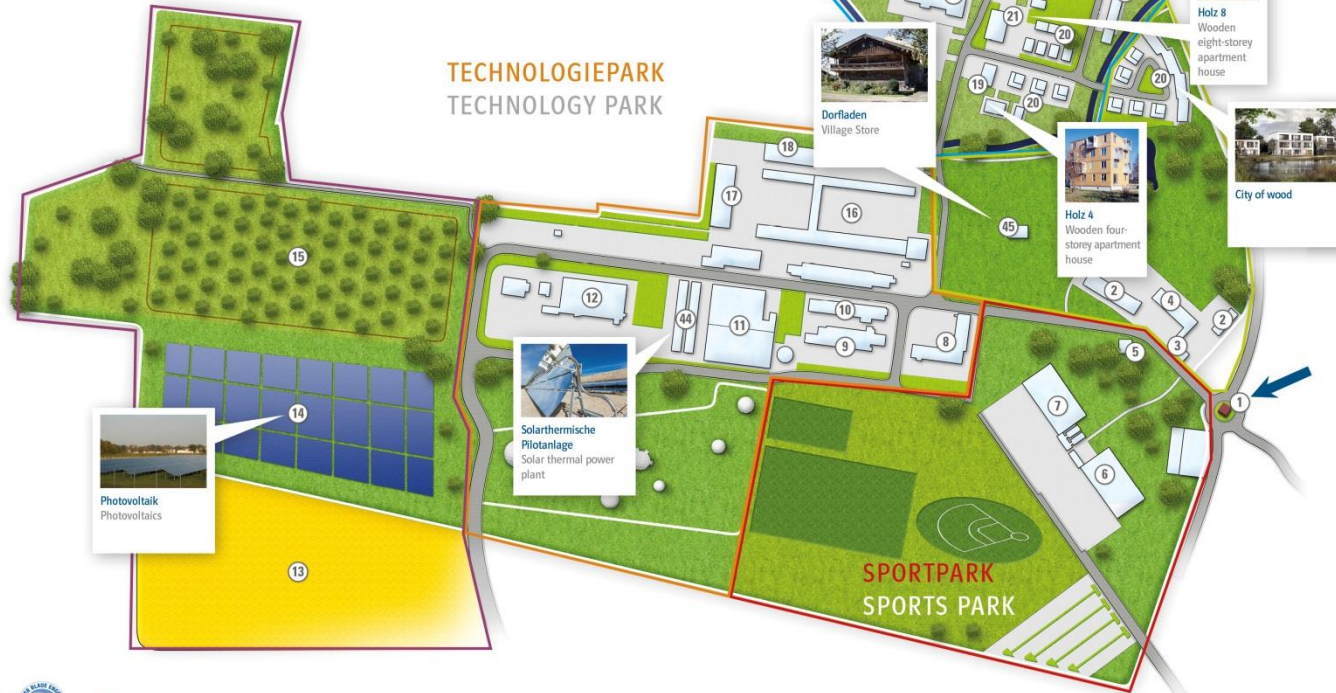
Vorber. Untersuchungen Konversionsmassnahme erstellt im Auftrag der Stadt Bad Aibling gefördert durch die Städtebauförderung Oberste Baubehörde im Bayr. Staatsministerium des Innern Regierung von OBB



UNSER MODELLQUARTIER IN BAD AIBLING OUR MODEL DISTRICT IN BAD AIBLING

- I. WOHNEN, ARBEITEN UND KINDER AN EINEM ORT
- II. NULLEMISSIONSQUARTIER UND „NULLENERGIESTADT“
- III. „MODELLQUARTIER“ FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

- I. LIVING, WORKING AND CHILD CARE IN ONE PLACE
- II. ZERO EMISSION DISTRICT AND ZERO ENERGY CITY
- III. MODEL PROJECT FOR SOCIAL HOUSING



NULLEMISSIONSQUARTIER CO₂-FREE DISTRICT

- | | | |
|--|---|---|
| 1 Kreisel mit Holzwürfel
Roundabout with wooden cube | 15 Holzfeld
Tree farm | 30 Deutsches Fußball Internat
DFI Privatschule
Sports boarding school |
| 2 Montessori Kinderhaus
Montessori Kindergarten | 16 Handwerkerhof
Craftspeople's yard | 31 Dienstleistungszentrum
Service center |
| 3 DWRO-consult | 17 KFZ-Werkstätten
Car repair shops | 32 Expo |
| 4 Diakonie Rosenheim/Jugendhilfe Obb.
-Heilpädagogische Tagesstätte
-Heilpädagogische Ambulanz
Upper Bavaria Youth Services
-Remedial education day care center
-Remedial education outpatient clinic | 18 Ift Rosenheim
Institute for window technology | 33 Konferenzzentrum
Conference center |
| 5 Haltestelle Stadtbus
Public bus stop | 19 Holz 4
Wooden four-storey apartment house | 34 Wohnen
Apartments |
| 6 Veranstaltungshalle
Public event hall | 20 City of wood | 35 B&O Bäder + Designcenter
B&O Bath + Design Center |
| 7 Sporthalle
Sports hall | 21 Holz 8
Wooden eight-storey apartment house | 36 Fortbildungsinstitut
Institute for continuing education |
| 8 Bildungshaus (Grundschule)
Primary school | 22 Studenten
Dormitory | 37 B&O Wellness |
| 9 Dräxlmaier Group | 23 Betriebliches Wohnen
Flats for employees | 38 Heizkone
Iconic boiler house |
| 10 Johnny's Bowling | 24 Aktiv-Holz-Fassade
Active wood facade | 39 Holzpavillon
Wooden pavilion |
| 11 Fritzmeier Group | 25 Porenlüftungs-Fassade
Ventilated facade | 40 B&O Parkhotel |
| 12 lightweight solutions | 26 B&O Gruppe
B&O Group | 41 Restaurant CASINO |
| 13 Maisfeld
Cornfield | 27 Deutsche TGS | 42 Schwimmteich
Swimming pond |
| 14 Photovoltaik
Photovoltaics | 28 Gips-Fassade
Plaster facade | 43 Solar Decathlon Haus
Solar House |
| | 29 Raphael Schule (Heilpädagogische Waldorfschule)
Raphael School (Waldorf special education school) | 44 Solarthermie
Solar thermal power plant |
| | | 45 Dorfladen
Village store |

B&O GRUPPE B&O GROUP

Wir konzentrieren uns auf ganzheitliche Sanierungs- und Wartungskonzepte für die Wohnungswirtschaft. Nah am Kunden werden maßgeschneiderte Lösungen für die Zukunft konzipiert. Die B&O Gruppe ist ein marktführender technischer Dienstleister der Wohnungswirtschaft mit:

We focus our efforts on comprehensive projects of both modernization and maintenance of buildings. In cooperation with our clients the most suitable solutions are designed according to the latest, prospective technological solutions. The B&O Group is the leading company on the market that offers housing services and technical solutions supported with:

- 50-jähriger Tradition
- 1.000 Mitarbeitern
- 36 Standorten
- einer Jahresleistung von 240 Mio. Euro
- 50 years of tradition
- 1,000 employees
- 36 regional agencies
- an annual turnover of 240,000,000 Euro

