Bau 2017 - 18.01.2017



Wohnungskonzepte für bezahlbare Mieten

Karl Scheinhardt scheinhardt@kreisbau.com

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH Hechinger Str. 22 72072 Tübingen



Inhalt



- 1. Bezahlbare Mieten Was ist das?
- 2. Baukosten- / Mietenberechnung am Beispiel Neubauvorhaben
- 3. Rahmenbedingungen
- 4. Ausblick auf Neubauvorhaben



Bezahlbare Mieten



Was meinen wir mit "bezahlbaren Mieten"?

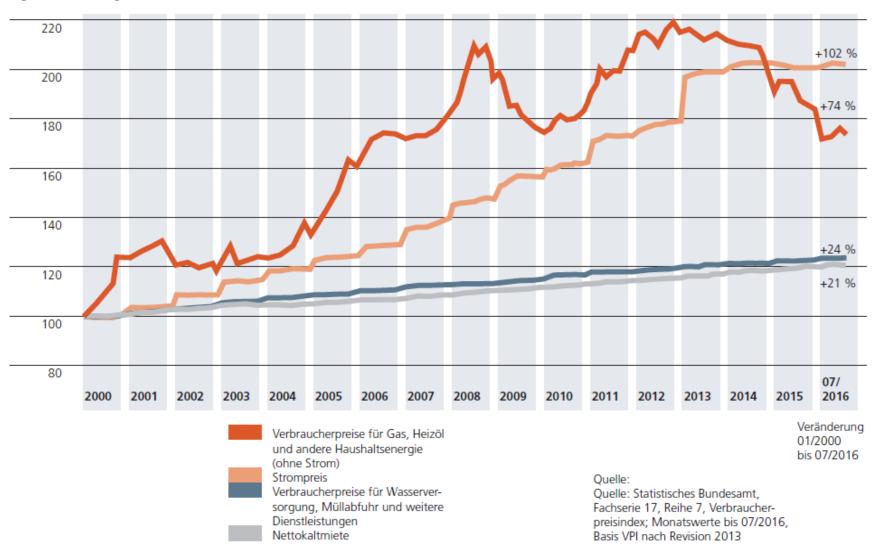
- 1. Sozialmieten?
- 2. 6,50 € Kaltmiete pro m²?
- 3. 20% unterhalb von Ortsüblicher Vergleichsmiete?
- 4. ~ 30% vom Nettoeinkommen?



Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

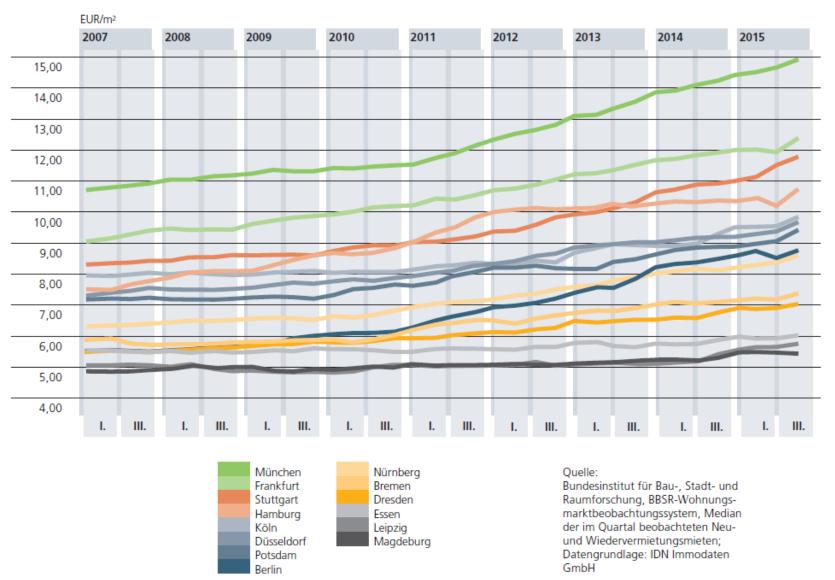
Index Januar 2000 = 100; allq. Preisentwicklung 01/2000 bis 07/2016 = 25 %



Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2016/2017

Mietentwicklung in Großstädten

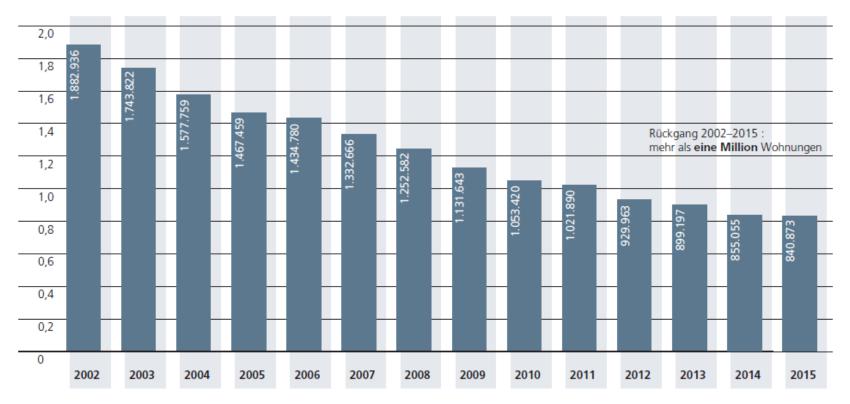
Neu- und Wiedervermietungsmieten (Angebotsmieten nettokalt) 2007–2015, nettokalt pro m² im jeweiligen Quartal



Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2016/2017

Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW

Mio. Wohnungen



Unternehmen im GdW bewirtschaften knapp 61 % der Sozialwohnungen in Deutschland. Gesamtbestand 2015 rund 1,39 Mio. WE im Vergleich zu 2,57 Mio. WE in 2002. Quelle: GdW-Jahresstatistik

Entwicklung der Investitionsleistungen 1999–2016

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen





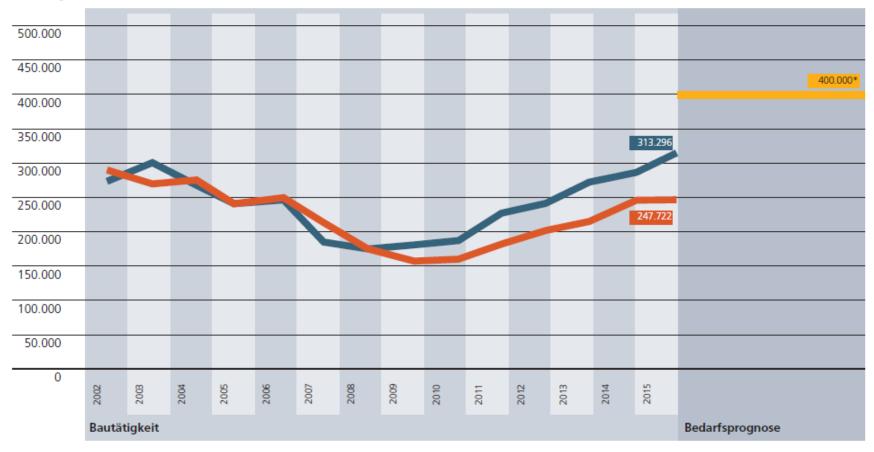


Quelle: GdW-Jahresstatistik 2015, Jahr 2016 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2020

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002



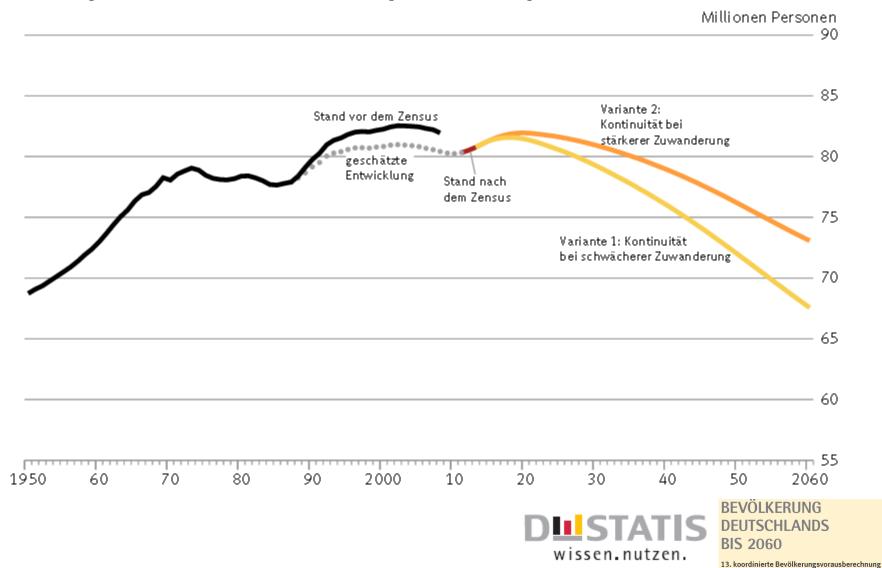


Baufertigstellungen Baugenehmigungen

 Neubaubedarf p. a. bei Berücksichtigung des aufgestauten Nachholbedarfs und der Flüchtlingszuwanderung Quelle: BBSR-Analysen kompakt 07/2015, Wohnungsmarktprognose 2030 sowie eigene Berechnung des Nachholbedarfs seit 2002 aufgrund vom BBSR genannten Neubaubedarfs für die Jahre 2002 bis 2014

Schaubild 2 Bevölkerungzahl von 1950 bis 2060

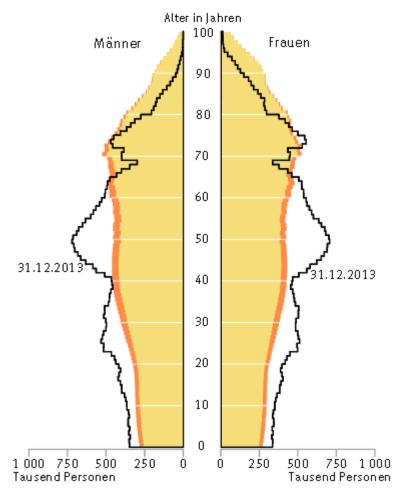
Ab 2014 Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung



am 31.12.2013 und am 31.12.2060

Variante 1: Kontinuität bei schwächerer Zuwanderung

Variante 2: Kontinuität bei stärkerer Zuwanderung



2015 - 15 - 0381





Üblicher Auftrag kommunaler Wohnungsunternehmen

Gesellschaftsvertrag

II. Zweck und Gegenstand der Gesellschaft

§ 2

- (1) Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung
 - zu einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung beizutragen,

Energieeinsparverordnung

§ 3 Anforderungen an Wohngebäude

- (1) Zu errichtende Wohngebäude sind so auszuführen, dass der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung den Wert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung mit der in Anlage 1 Tabelle 1 angegebenen technischen Referenzausführung nicht überschreitet.
- (2) Zu errichtende Wohngebäude sind so auszuführen, dass die Höchstwerte des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts nach Anlage 1 Nummer 1.2 nicht überschritten werden.



Landesbauordnung - Kinderspielplätze

§ 9 Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

(2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine



Landesbauordnung - Aufzugsanlagen

§ 29 Aufzugsanlagen

(1) Aufzugsanlagen müssen betriebssicher und brandsicher sein. Sie sind so zu errichten und anzuordnen, dass die Brandweiterleitung ausreichend lange verhindert wird und bei ihrer Benutzung Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

(2) Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Abs. 4 Satz 2 von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben, von denen einer auch zur Aufnahme von Rollstühlen, Krankentragen und Lasten geeignet sein muss. Zur Aufnahme von Rollstühlen bestimmte Aufzüge müssen von behinderten Menschen mit Behinderung ohne

fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.



Landesbauordnung – barrierefreie Wohnungen

§ 35 Wohnungen

(1) In Wohngebäuden mit mehr als vier zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, soweit die Anforderungen insbesondere wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können.

Landesbauordnung - Fahrradstellplätze

§ 35 Wohnungen

(4) Für jede Wohnung sind zwei geeignete wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze herzustellen (notwendige Fahrrad-Stellplätze), es sei denn, diese sind nach Art,

Größe oder Lage der Wohnung nicht oder nicht in dieser Anzahl erforderlich. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen zur gemeinschaftlichen Benutzung zur Verfügung stehen

- 1. möglichst ebenerdig zugängliche oder durch Rampen oder Aufzüge leicht erreichbare Flächen zum Abstellen von Kinderwagen und Gehhilfen,
- 2. Flächen zum Wäschetrocknen.
- (5) Für jede Wohnung muss ein Abstellraum zur Verfügung stehen.



Landesbauordnung – Kfz Stellplätze

§ 37 Stellplätze *für Kraftfahrzeuge und Fahrräder,* Garagen

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Bei

Kosten des Grundstücks				
Wert des Grundstücks	1000 m²	zu €uro	630,00 €	630.000,00 €
Erwerbskosten	6,5 %			40.950,00 €
Erschließungskosten	1000 m²	zu €uro	12,00 €	12.000,00 €
Summe Grundstückskosten				682.950,00 €

pro m² Wohnfläche:	569,13 €
pro Wohnung:	31.043,18 €

<u>Baukosten</u>				
KGruppe 300	2.780,000 m³	zu €uro	650,00 €	1.807.000,00 €
KGruppe 400	2.780,000 m³	zu €uro	200,00 €	556.000,00€
Summe Baukosten				2.363.000,00 €

pro m² Wohnfläche: 1.969,17 € pro Wohnung: 107.409,09 €

Kosten der Außenanlagen	
Entwässerung und Versorgung	
Hofbefestigung, Wege, Einfriedung	80.000,00 €
Gartenanlage	
Summe Außenanlagen	80.000,00 €

pro m² Wohnfläche: 66,67 € pro Wohnung: 3.636,36 €

<u>Baunebenkosten</u>			
Architektenhonorar			380.000,00 €
Statik			65.000,00 €
Heizung, Sanitär, Elektro			85.000,00 €
Nebenkosten aus Honorar			26.000,00 €
SiGeKo			5.000,00 €
Bauphysik			8.000,00 €
Geologe			5.000,00 €
Prüfstatik			10.000,00 €
Brandschutz			10.000,00 €
Vermessung			3.000,00 €
Verwaltungskosten			83.000,00 €
Behördenleistungen			14.000,00 €
Kosten der Zwischenfinanzierung	1,00 %	18 Monate	34.000,00 €
Risiko- und Preiserhöhungszuschlag	3,00 %	aus 3.200.000	96.000,00€
Summe Baunebenkosten			824.000,00 €

pro m² Wohnfläche:	686,67 €
pro Wohnung:	37.454,55 €

<u>Gesamtkosten</u>	
Summe Grundstückskosten	682.950,00 €
Summe Baukosten	2.363.000,00 €
Summe Außenanlagen	80.000,00 €
Summe Baunebenkosten	824.000,00 €
Gesamtkosten	3.949.950,00 €

pro m² Wohnfläche:	3.291,63 €
pro Wohnung:	179.543,18 €

Mietenberechnung – nur beispielhafte Berechnung für Neubauvorhaben

Gesamtkosten, inkl. 19 % MwSt		3.949.950,00 €
Gesamtkosten je qm	Wfl 1.200,00 m ²	3.291,63 €

Investitionskosten	Herstellungs- kosten
Investition brutto:	3.949.950,00 €
	0,00 €
Anzurechnende Investition	3.949.950,00 €

Mietberechnung		Miete
	Ansätze	netto
Abschreibung (übliche Nutzungsdauer)	2,000 %	65.340,00 €
Zinsen Darlehen 30 Jahre LZ	1,900 %	60.039,24 €
EK-Verzinsung	1,000 %	7.899,90 €
Instandhaltung	Wfl 1.200,00 m ²	10.344,00 €
Verwaltung	22 Wohnungen	6.425,05 €
Mietausfallwagnis	2,000 %	3.000,00 €
Miete Gebäude p.a.	netto	153.048,19 €
Miete gesamt p.a.	netto	153.048,19 €
Miete gesamt p.m.	netto	12.754,02 €
Miete je m² Wfl. / p.m.		10,63 €

Vergleichskosten

Übersicht 2: Spezifische Investitionen*) zur Errichtung des Typengebäudes mit 12 Wohnungen in städtischer Lage

lfd. Nr.	Kostenbereich	Kosten je m²-Wohnfläche:
1	Errichtungskosten (KG 300 und 400)	1.432 €
	Zusatzkosten durch:	
2	Kellergeschoss	94 €
3	Tiefgarage	249 €
4	Aufzug	68 €
5	Anspruchsvolle Baustellenlogistik	137 €
6	Außenanlagen	40 €
7	Baunebenkosten (19,9 % der KG 300 bis	600) 402 €
8	Grundstückanteil (0,8 m² Grundstück	
	á 720 €/m² je m² Wohnfläche)	576 €
Summe	je m² Wohnfläche	2.998 €

^{*)} Quelle: Optimierter Wohnungsbau - Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland; Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel 2014





Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Bericht der Baukostensenkungskommission

Klimaschutzplan 2050

Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung

Wohnraumförderung | 08.07.16

500 Millionen Euro mehr für den sozialen Wohnungsbau



Kostentreiber für den Wohnungsbau

Untersuchung und Betrachtung der wichtigsten Einflussfaktoren auf die Gestehungskosten und auf die aktuelle Kostenentwicklung von Wohnraum in Deutschland

Wohnungsmarktprognose 2030 Bundesinstitut für Bau- Stadt- und

für Bau-, Stadt- und Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung





Bündnis bezahlbares Wohnen und Bauen

Wohnungswirtschaft | 09.03.16

Bundesregierung beschließt Wohnungsbau-Offensive

Konzepte für bezahlbare Mieten

- Grundstückspreise
- (Wohn-) Flächenreduzierung
- Baukosten (EnEV / Tiefgarage / Keller / Schallschutz etc.)
- Baunebenkosten
- Modulares Planen / Modulares Bauen
- Objekt- / Subjektförderung