

Bezahlbares Wohnen: Eine überdrehte Diskussion?



AKTUELLE STUNDE

„Bezahlbares Wohnen: Welche Maßnahmen und Optionen sind für Greifswald sinnvoll?“

1. Problem

Pestel-Institut:

bundesweit: nur für 16.5 % der Haushalte sind Mieten in Neubauten noch bezahlbar (Nettokaltmiete)

Bund: 7.50 €/m², München 13.95 €/m², Leipzig 5.66 €/m²

2. Was ist in Greifswald bezahlbar?

30% Ansatz: Neubau ist für >70% der HH nicht bezahlbar

SGB-II-Ansatz: **5.85 €/m²** (?) (Faktor 1.2 * SGB II-Satz)

! 5.85€/m²: Neubau als „bezahlb. Wohnen“ gibt es nicht

! ungleiche Entwicklung der Stadtteile droht

Online-Diskussionsforum des Bauausschusses



Hafenstrasse - Modellgebiet für Bezahlbares Wohnen?

hafenstrasse-hgw-

bezahlbares-wohnen.xobor.de

3. ‚Masterplan‘ der AG Bezahlbares Wohnen

keine EK-Verzinsung = um 0.60 €/m² reduzierte Miete im WVG-Bestand
oder = Neubau von 80 WE zu 5.90 €/m² /Jahr

4. Ansätze zu Mieten im Bestand

(Mietpreisbremse unter Einbindung der privaten Anbieter)

Nebenkosten: max. Reduzier. d. Primärenergieverbrauchs

Problemzone: geringer Leerstand = mangelnde Flexibilität

- **Bonusprogramme / Mietnachlass**

Umzug: Umzug in kl. Whg.; Umzug von 2 Whg. in 1

Kinderzimmer (Nachlass für je Kind = 1 Jahr)

Mobilitätsbonus (Jahres-ÖPNV-Ticket, wenn ohne Auto)

flexible Belegungsbind. (Bindung an Person, 5.50 €/m²)

= Fortführung der AG „Bezahlbares Wohnen“

5. Ansätze beim Miet- Wohnungsneubau?

!Bezahlbarer Neubau geht! – siehe Samuel Marschak-KiTa!

Sozialer Wohnungsbau (Land & Bund gefördert)

Altersgerechtes Bauen von Anfang an (!)

Neubau-Nachfolgewirkungen entwickeln

Bestandssanierung (WVG-Konzept)

Modell Hafenstrasse: Übertragung auf andere Stadtteile

- Baugemeinschaften (!)

- Mix: Wohnen & ‚Mobiles‘ Gewerbe

- Fernwärme: Primärenergiefaktor verbessern

= Fortführung der AG „Bezahlbares Wohnen“

FRAGE:

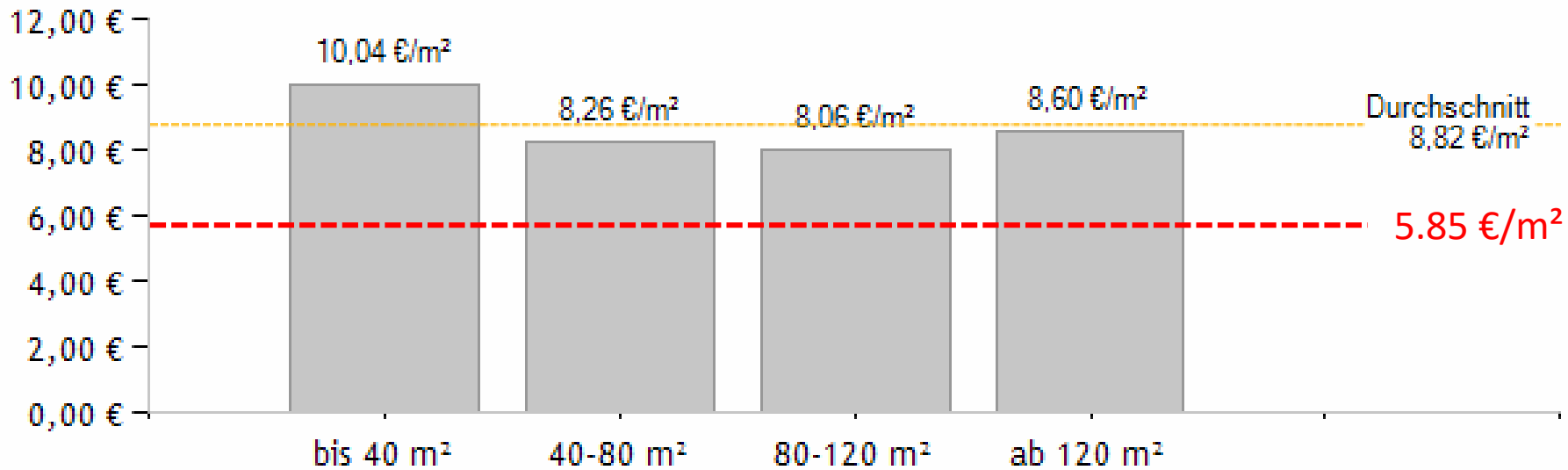
Was ist für eine Nettokaltmiete von max. 5.85 €/m² in Greifswald verfügbar?

AKTUELLE STUNDE

„Bezahlbares Wohnen: Welche Maßnahmen und Optionen sind für Greifswald sinnvoll?“

<https://www.immowelt.de/immobilienpreise/greifswald/mietspiegel>

Aktuelle Mietpreise für Wohnungen in Greifswald, Hansestadt pro m² (Mai 2016)



<http://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Greifswald/3726>

Mietwohnungen

m ²	Greifswald	Mecklenburg-Vorpomme..	DE
30 m ²	9,81 €	7,32 €	9,97 €
60 m ²	6,74 €	5,82 €	7,08 €
100 m ²	7,73 €	6,78 €	8,29 €

Die Kaltmieten für [Wohnungen in Greifswald](#) und [WG Zimmer in Greifswald](#) liegen über den durchschnittlichen Mietpreisen in Deutschland.

AKTUELLE STUNDE

„Bezahlbares Wohnen: Welche Maßnahmen und Optionen sind für Greifswald sinnvoll?“

Mietspiegeltabelle 2016

Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche in Euro

Basis: 5.85 €/m² als Durchschnittswert

Wohnwertklasse	Größe in m ²	Baujahr (Beschaffenheit)		Baujahr (Beschaffenheit)			
		bis 1948	1949-1968	1969-1990	1969-1990 (verbesserte Beschaffenheit)	1991-2001	ab2002
WWK 3	bis 30	-	-	4,81 - 5,67 5,00 (154)	-	-	-
	>30-50	5,75 - 6,72 6,24 (41)	5,54 - 6,20 5,82 (27)	4,46 - 4,70 4,67 (116)	-	-	-
	>50-65	4,97 - 6,17 5,59 (21)	4,95 - 5,51 5,27 (21)	4,10 - 4,70 4,36 (251)	-	-	-
	>65-80	5,50 - 6,00 5,72 (17)	4,64 - 5,28 5,07 (7)	4,19 - 4,34 4,12 (106)	-	-	-
	>80	5,05 - 6,11 5,66 (18)	-	-	-	-	-
WWK 2	bis 30	-	-	5,01 - 5,70 5,40 (222)	7,50 - 7,70 7,56 (25)	-	-
	>30-50	6,00 - 6,80 6,40 (66)	5,44 - 6,50 5,88 (147)	4,70 - 5,42 4,85 (633)	5,20 - 6,25 5,50 (29)	5,50 - 6,90 6,30 (24)	-
	>50-65	5,12 - 6,20 5,66 (68)	4,92 - 6,11 5,43 (153)	4,28 - 4,97 4,47 (975)	5,12 - 5,78 5,62 (7)	5,48 - 6,90 6,33 (28)	-
	>65-80	5,12 - 6,00 5,56 (29)	4,84 - 5,50 5,17 (37)	3,90 - 4,75 4,29 (467)	-	5,29 - 6,50 6,00 (26)	-
	>80	4,94 - 6,30 5,37 (38)	-	4,27 - 5,12 4,51 (21)	-	-	-
WWK 1	bis 30	-	-	5,11 - 6,45 5,74 (31)	-	-	-
	>30-50	6,37 - 6,80 6,60 (36)	5,81 - 6,80 6,42 (130)	4,70 - 6,00 5,52 (245)	5,32 - 5,85 5,63 (82)	6,35 - 7,45 6,70 (16)	7,75 - 7,80 7,70 (15)
	>50-65	5,70 - 6,50 6,07 (61)	5,70 - 6,60 5,56 (141)	4,32 - 5,54 5,04 (295)	5,45 - 5,95 5,67 (133)	5,79 - 6,80 6,40 (35)	7,75 - 9,05 8,07 (42)
	>65-80	5,50 - 6,30 6,00 (14)	5,37 - 6,00 5,69 (50)	4,32 - 5,50 5,06 (118)	5,40 - 5,82 5,67 (48)	5,71 - 6,52 5,50 (22)	7,30 - 9,05 8,00 (30)
	>80	4,97 - 6,40 5,46 (14)	-	3,88 - 4,95 4,37 (22)	3,90 - 5,75 5,10 (22)	5,37 - 5,88 5,74 (13)	7,75 - 8,30 7,80 (41)

() Anzahl

AKTUELLE STUNDE

„Bezahlbares Wohnen: Welche Maßnahmen und Optionen sind für Greifswald sinnvoll?“

Mietspiegeltabelle 2016

Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche in Euro

Basis: 5.85 €/m² als Durchschnittswert

Wohnwertklasse	Größe in m ²	Baujahr (Beschaffenheit)		Baujahr (Beschaffenheit)			
		bis 1948	1949-1968	1969-1990	1969-1990 (verbesserte Beschaffenheit)	1991-2001	ab2002
WWK 3	bis 30	-	-	4,81 - 5,67 5,00 (154)	-	-	-
	>30-50	5,75 - 6,72 6,1 (41)	5,54 - 6,20 5,82 (27)	4,46 - 4,70 4,67 (116)	-	-	-
	>50-65	4,97 - 6,17 5,59 (21)	4,95 - 5,51 5,27 (21)	4,10 - 4,70 4,36 (251)	-	-	-

ANTWORT:

- **nahezu nichts ist bezahlbar bei privaten Anbietern**
- vor allem WVG... bieten scheinbar Spielraum in allen WWK und Wohnungsgrößen (aber nur noch in Gebäuden älter als 25 Jahre)
UND das sind lediglich 25 % des Wohnungsbestandes in HGW
- damit droht eine Fehlentwicklung in den Stadtteilen, denn dieser Gebäudetyp ist auf Schönwalde und Ostseeviertel beschränkt:
ALSO „bezahlbarer Wohnraum“ ist bereits jetzt nicht mehr in allen Ortsteilen verfügbar
- Aktuelle Mietentwicklung, Bevölkerungswachstum, Alter der Gebäude und geringer Leerstand (<2%) erfordern Wohnungsneubau jeglicher Art
- **Kein Neubau seit > 15 Jahren(!) entspricht noch dem Niveau „Bezahlbares Wohnen“**

-
-
-
-
-
-
-
-
7,75 - 7,80 7,7 (15)
7,75 - 9,05 8,0 (42)
7,30 - 9,05 8,0 (30)
7,75 - 8,30 7,8 (41)

AKTUELLE STUNDE

„Bezahlbares Wohnen: Welche Maßnahmen und Optionen sind für Greifswald sinnvoll?“

1. Problem

Pestel-Institut:

bundesweit: nur für 16.5 % der Haushalte sind Mieten in Neubauten noch bezahlbar (Nettokaltmiete)

Bund: 7.50 €/m², München 13.95 €/m², Leipzig 5.66 €/m²

2. Was ist in Greifswald bezahlbar?

30% Ansatz: Neubau ist für >70% der HH nicht bezahlbar

SGB-II-Ansatz: **5.85 €/m²** (?) (Faktor 1.2 * SGB II-Satz)

! 5.85€/m²: Neubau als „bezahlb. Wohnen“ gibt es nicht

! ungleiche Entwicklung der Stadtteile droht

Online-Diskussionsforum des Bauausschusses



Hafenstrasse - Modellgebiet für Bezahlbares Wohnen?

hafenstrasse-hgw-

bezahlbares-wohnen.xobor.de

3. ‚Masterplan‘ der AG Bezahlbares Wohnen

keine EK-Verzinsung = um 0.60 €/m² reduzierte Miete im WVG-Bestand
oder = Neubau von 80 WE zu 5.90 €/m² /Jahr

4. Ansätze zu Mieten im Bestand

(Mietpreisbremse unter Einbindung der privaten Anbieter)

Nebenkosten: max. Reduzier. d. Primärenergieverbrauchs

Problemzone: geringer Leerstand = mangelnde Flexibilität

- **Bonusprogramme / Mietnachlass**

Umzug: Umzug in kl. Whg.; Umzug von 2 Whg. in 1

Kinderzimmer (Nachlass für je Kind = 1 Jahr)

Mobilitätsbonus (Jahres-ÖPNV-Ticket, wenn ohne Auto)

flexible Belegungsbind. (Bindung an Person, 5.50 €/m²)

= Fortführung der AG „Bezahlbares Wohnen“

5. Ansätze beim Miet-Wohnungsneubau?

!Bezahlbarer Neubau geht! – siehe Samuel Marschak-KiTa!

Sozialer Wohnungsbau (Land & Bund gefördert)

Altersgerechtes Bauen von Anfang an (!)

Neubau-Nachfolgewirkungen entwickeln

Bestandssanierung (WVG-Konzept)

Modell Hafenstrasse: Übertragung auf andere Stadtteile

- Baugemeinschaften (!)

- Mix: Wohnen & ‚Mobiles‘ Gewerbe

- Fernwärme: Primärenergiefaktor verbessern

= Fortführung der AG „Bezahlbares Wohnen“