

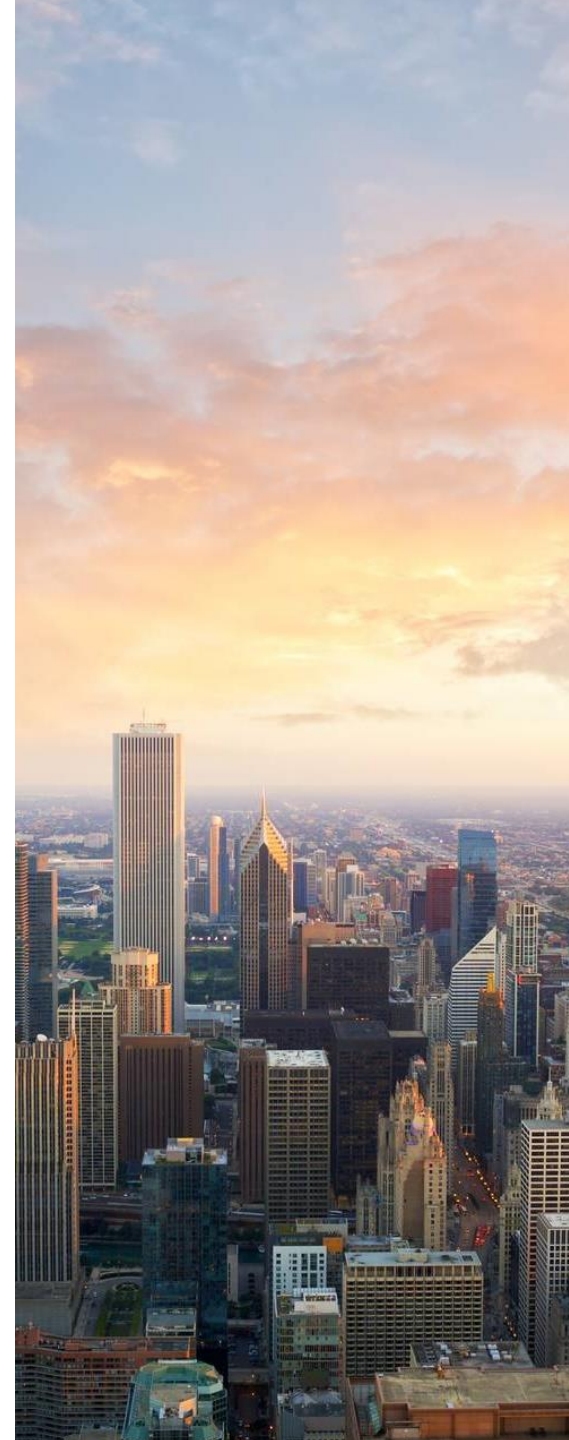
DAS PROBLEM DER WOHNUNGEN

Elena, JD, Sophie



INHALT

1. Wohnungsnot
2. Gründe
3. Lösungsansätze
4. Kreative Frage



SEHR STARKE WOHNUNGSNOT

Berlin

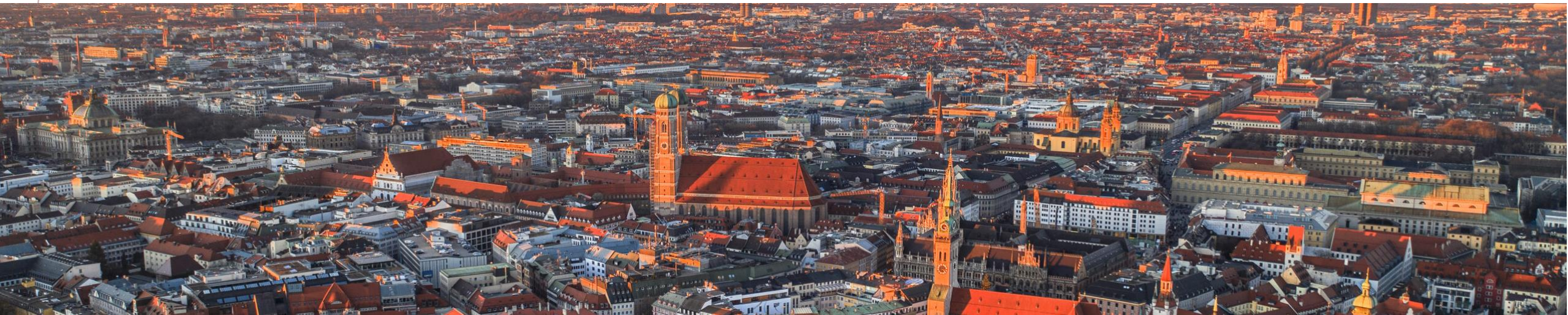
- extrem hoher Zuzug, wenig Neubau
- günstige Altverträge vs. extrem teure Neuvermietungen
- Wohnungsbesichtigung = Massenandrang



SEHR STARKE WOHNUNGSNOT

Bayern:

- besonders *München*: einer der teuersten Wohnungsmärkte Europas
- auch Nürnberg, Regensburg, Augsburg stark betroffen
- ländliche Regionen deutlich entspannter



SEHR STARKE WOHNUNGSNOT

Hamburg

- Hohe Nachfrage bei begrenztem Platz
- Neubau vorhanden, reicht aber nicht aus
- Mittlere Einkommen stark unter Druck



HOHE WOHNUNGSNOT

Baden-Württemberg

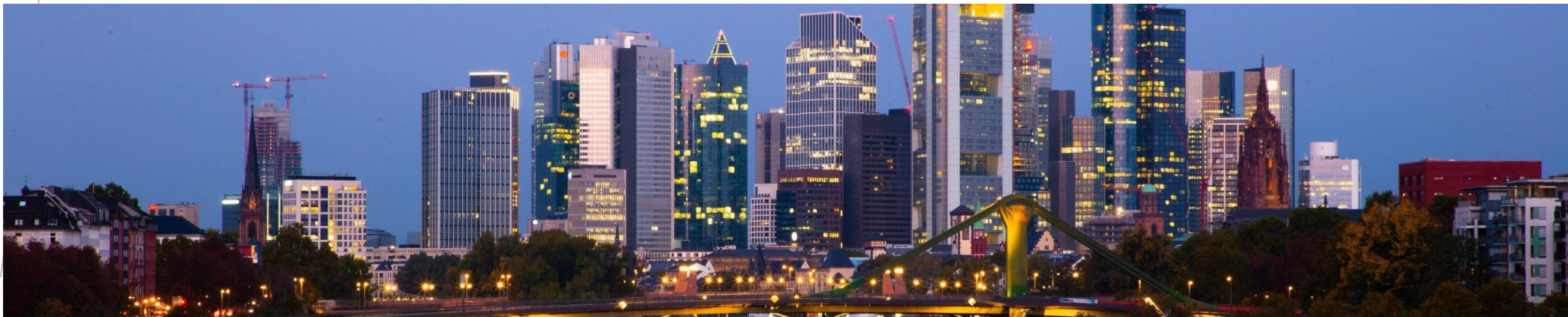
- Stuttgart, Heidelberg, Freiburg sehr angespannt
- Viele gut bezahlte Jobs - hohe Nachfrage
- Studierende besonders betroffen



HOHE WOHNUNGSNOT

Hessen

- Frankfurt & Rhein-Main-Gebiet extrem teuer
- Pendlerregionen zunehmend belastet



HOHE WOHNUNGSNOT

Nordrhein-Westfalen

Unterschiedlich:

- Köln
 - Düsseldorf
 - Bonn
- } starke Knappheit





GRÜNDE

1. Massive Wohnraumknappheit

1. es fehlen viele Wohnungen - vor allem in attraktiven Städten und Ballungsräumen
2. zu wenig Neubau

- die Bundesregierung hatte mal das Ziel, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen - erreicht wird dieses Ziel seit Jahren nicht
- > Gründe : Bau- und Materialkosten, Fachkräftemangel und teure Kredite
- Gleichzeitig steigt die Zahl der Haushalte und der Zuzug in Großstädte, z. B. durch Arbeitsmigration oder internationale Zuwanderung, was den Bedarf weiter erhöht (das-wissen.de)



GRÜNDE

2. Stark steigende Mieten

- die Mieten - speziell für neu abgeschlossene Mietverträge - sind stark gestiegen, vor allem in Großstädten wie Berlin, München oder Frankfurt
- Neumieter müssen deutlich mehr bezahlen als langjährige Mieter

3. Sozialwohnungen sind zu wenige

- Bestand an geförderten bzw. sozialen Wohneinheiten rückläufig, weil alte Einheiten nach einer Frist wieder privatisiert werden und zu wenige neue gebaut werden



GRÜNDE

4. Regulatorische und steuerliche Hemmnisse

- Vermieter und Bauherren kritisieren, dass Regelungen wie Mietpreisbremsen und neue Grundsteuerreformen Investitionen eher abschrecken und Bürokratie schaffen (DIE WELT)

5. Verdrängung und soziale Probleme

- Druck auf dem Wohnungsmarkt -> Menschen umziehen müssen (z. B. durch Eigenbedarfskündigungen), und einkommensschwache Haushalte oft von guten Lagen verdrängt werden

LÖSUNGSANSÄTZE

Umbau statt Neubau (der unterschätzte Hebel)

Problem: Neubau ist teuer, langsam und bürokratisch

Ansatz:

- Leerstehende Büroflächen, Kaufhäuser, Hotels systematisch in Wohnraum umwandeln
- Vereinfachte Umnutzungsregeln (z. B. weniger Stellplatzpflichten, Brandschutz neu denken)
- > Vorteil: schneller, günstiger, nachhaltiger als Neubau

Seriell & modulares Bauen (aber richtig)

Problem: in Deutschland wird fast jede Wohnung individuell geplant

Ansatz:

- Standardisierte Wohnmodule (wie LEGO-Prinzip)
- Gleiche Grundrisse, gleiche Bauteile, gleiche Genehmigungen
- Kommunen vergeben Bauland nur an Projekte mit seriellem Bauen
- > Ergebnis: 20-40 % günstiger, deutlich schneller

LÖSUNGSANSÄTZE

Kommunen bauen selbst – dauerhaft

Problem: der Markt baut dort, wo Rendite hoch ist, nicht wo Bedarf ist

Ansatz:

- Städte bauen eigene Wohnungen, die nie privatisiert werden
- Mieten orientieren sich an Baukosten, nicht am Markt
- Vorbild: Wien

Spekulation unattraktiv machen

Problem: Wohnungen werden als Wertanlage gehalten, nicht zum Wohnen

Ansatz:

- Höhere Steuern auf lange leerstehende Wohnungen
- Bodenwertsteuer statt Gebäudesteuer
- Gewinne aus schnellem Weiterverkauf stärker besteuern

LÖSUNGSANSÄTZE

Land attraktiver machen (aber ernsthaft)

Problem: alle wollen in dieselben Städte

Ansatz:

- Schnelles Internet + Bahnverbindungen priorisieren
- Staatliche Anreize für Arbeitgeber, Jobs zu dezentralisieren
- Behörden & Hochschulen bewusst außerhalb von Metropolen ansiedeln

Neue Wohnformen fordern

Problem: klassische Mietwohnungen decken nicht alle Lebensmodelle ab

Ansatz:

- Co-Living mit echten Mietpreisdeckeln
- Baugruppen & Genossenschaften steuerlich bevorzugen
- Mikroapartments nur mit Mietobergrenzen zulassen

WAS WÄRE EURE TRAUMWOHNUNG?

3 KRITERIEN



VIELEN DANK