

Soziale Gerechtigkeit und Wohnen

Dr. Iris Beuerle
Verbandsdirektorin
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54
70174 Stuttgart
www.vbw-online.de



Der vbw und seine Mitglieder



Der vbw und seine Mitglieder



267 Mitgliedsunternehmen

- **165** Genossenschaften
 - **91** andere Rechtsform
 - **11** Fördermitglieder
- **29** Partnerunternehmen



460.285 bewirtschaftete Wohnungen

- **52.500** davon mit Mietpreis- Belegungsbindung (Anteil 15,5%)
- **4.180** fertiggestellte Wohnungen in 2019
- **6,64 €/m²** durchschnittliche Nettokaltmiete
- **1,8%** Leerstandsquote



2.015.000.000 € Investitionen im Jahr 2019, davon

- **1.250.000.000 €** Neubau
- **415.000.000 €** Instandhaltung/-setzung
- **346.000.000 €** Modernisierung

Der vbw und seine Mitglieder

- Wir geben **jedem elften Bürger** in Baden-Württemberg ein Zuhause.
- Unsere Mitglieder sind **in jedem Landkreis** Baden-Württembergs vertreten.
- Unsere Mitglieder bauen **innovativ, nachhaltig und preisgünstig** und versorgen so breite Schichten der Bevölkerung **langfristig** mit Wohnraum.



Die Werte des vbw und seiner Mitglieder

Wir handeln **SOZIAL**

- Gemeinwohlorientierte Vermieter mit Werten
- Faire Konditionen, angemessene Preise
- Quartiersarbeit und Daseinsvorsorge

Wir wirtschaften **SOLIDE**

- Betriebswirtschaftliche und rechtliche Beratung
- Prüfung
- Interessenvertretung
- Information
- Netzwerk

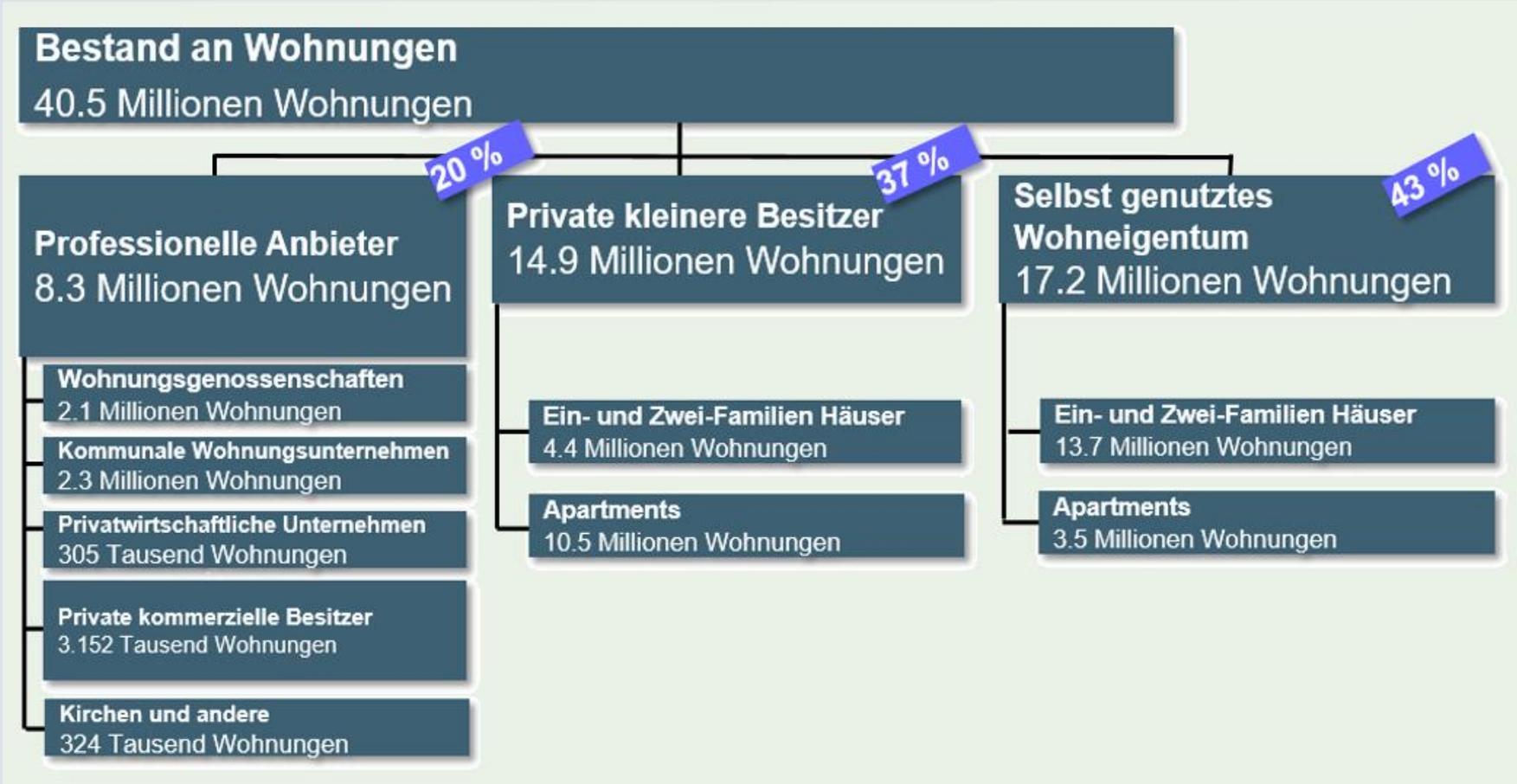
Wir agieren zukunftsgerichtet und **NACHHALTIG**

- Langfristige Bestandshalter
- Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum
- Ressourcen- und Energieverbrauch
- Innovation in Bau, Verwaltung und Service

Wohnungsmarkt aktuell



Die Akteure auf dem deutschen Wohnungsmarkt

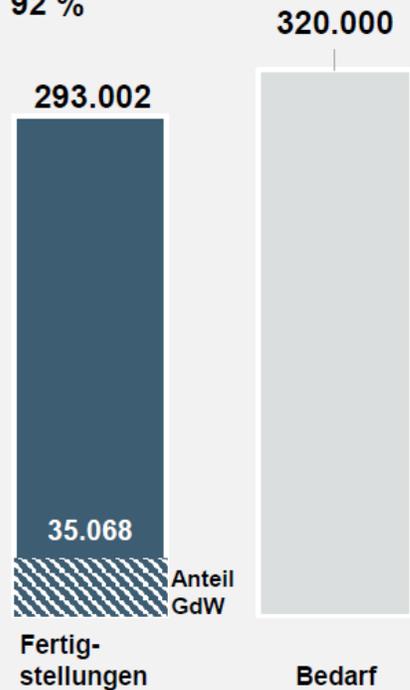


Quelle: Berechnungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., 2017.

Wohnungsbau und –bedarf in Deutschland 2019

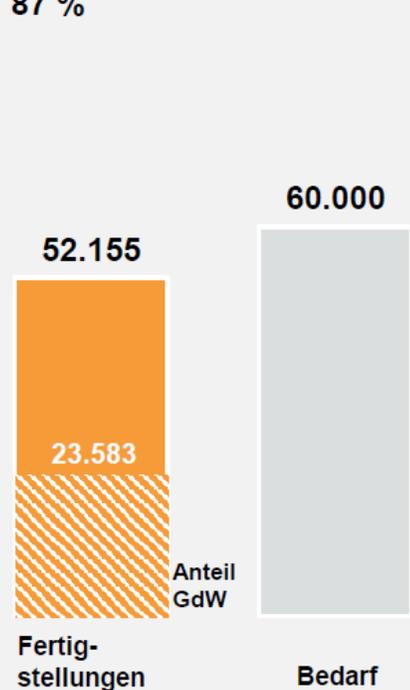
Wohnungsneubau insg.

Bedarfsdeckung:
92 %



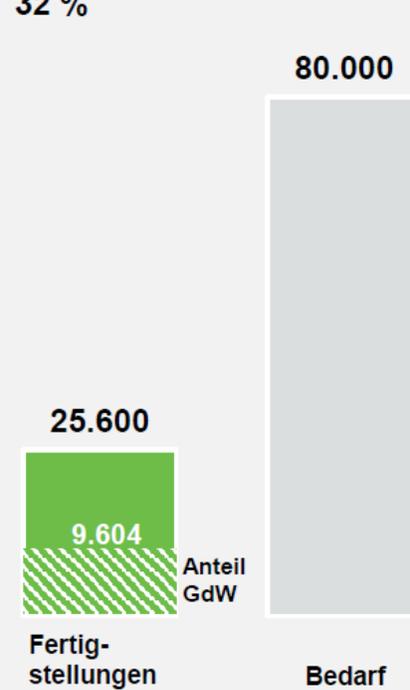
Mietwohnungen (ohne gef. Wohnungsbau)

Bedarfsdeckung:
87 %



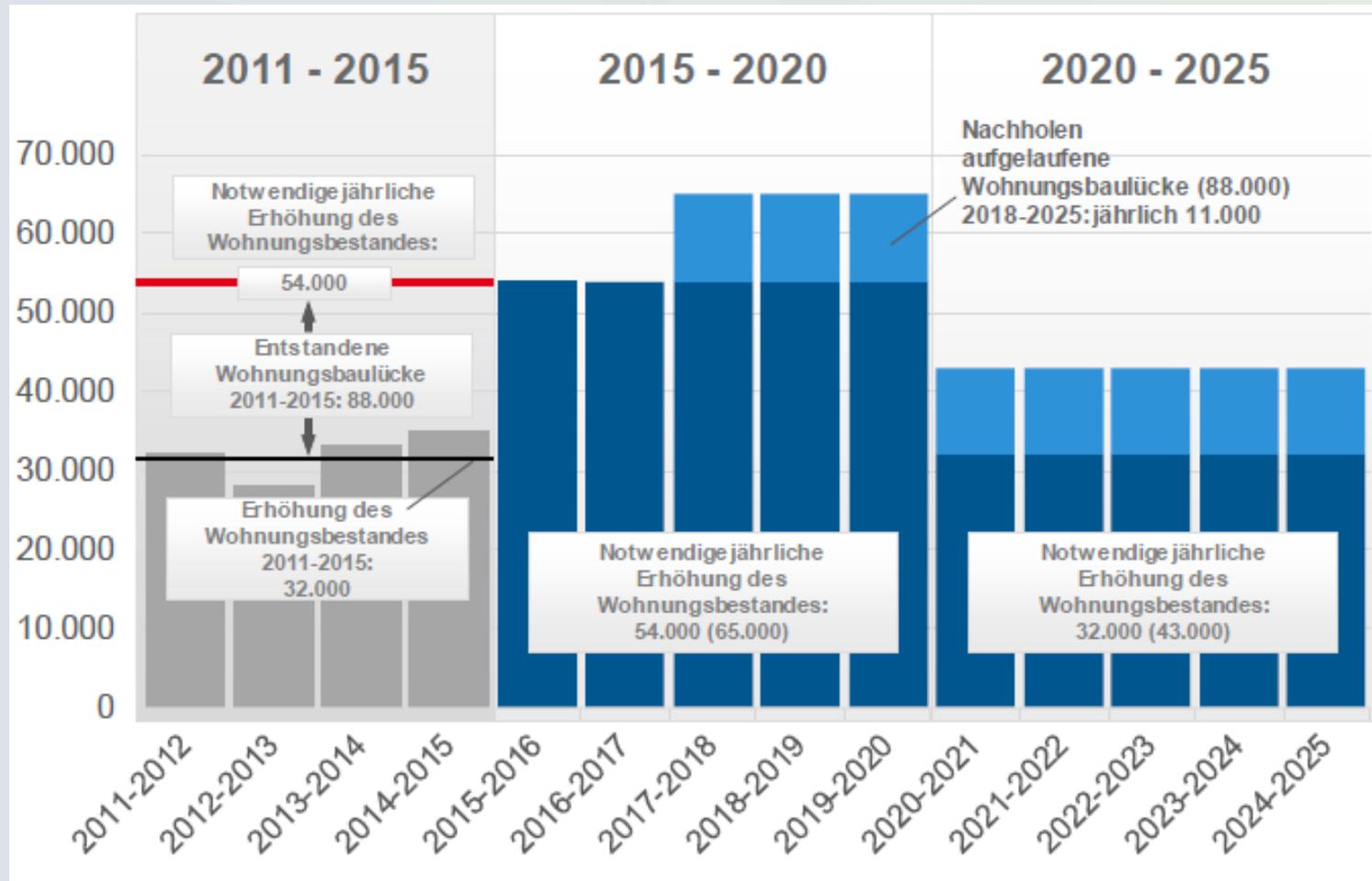
Sozialwohnungen

Bedarfsdeckung:
32 %



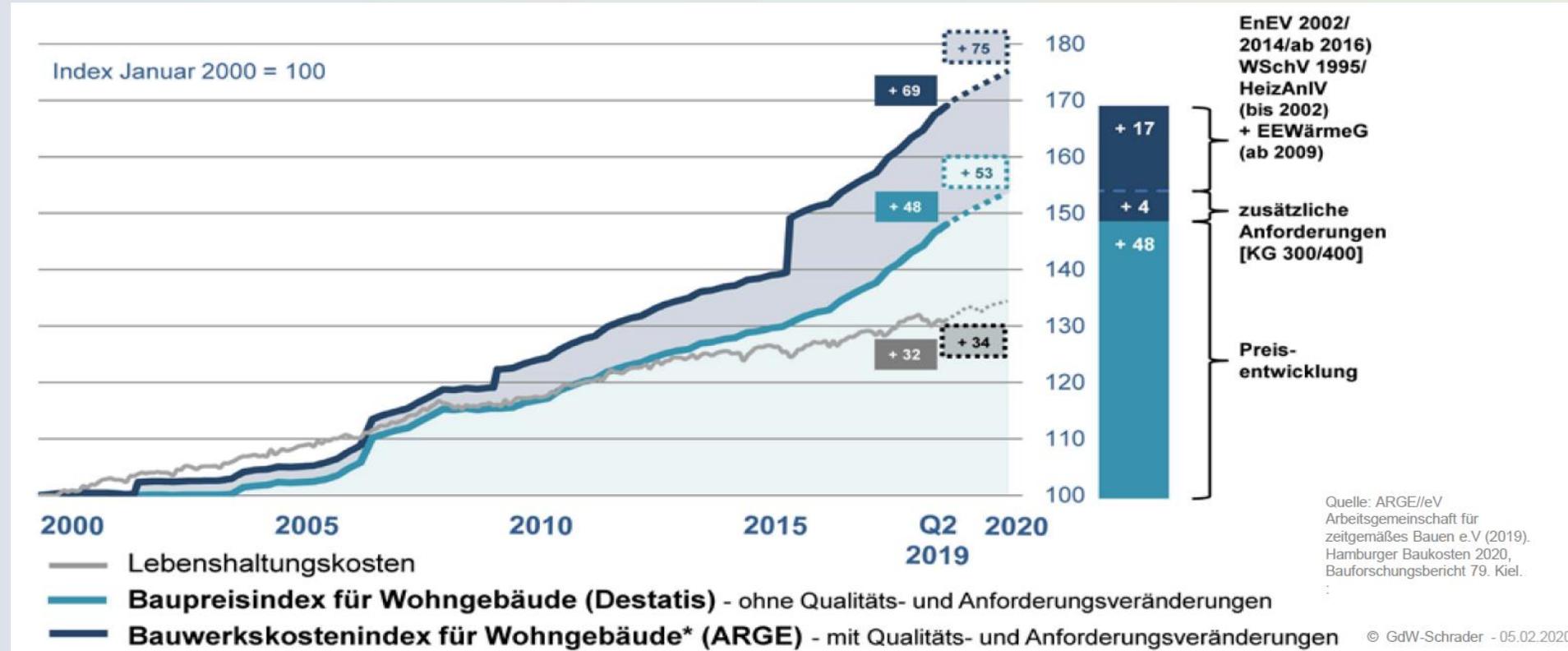
Quelle: Statistisches Bundesamt sowie Berechnungen des GdW auf Grundlage der bisher für 2019 vorliegenden Daten, vorläufige Werte, Bedarfsannahmen nach Prognos AG (2019): „Wer baut Deutschland?“, GdW Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2019/2020

Wohnungsbau und –bedarf in BW



Quelle: Prognos AG, Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg Studie im Rahmen der Wohnraum-Allianz, 2017

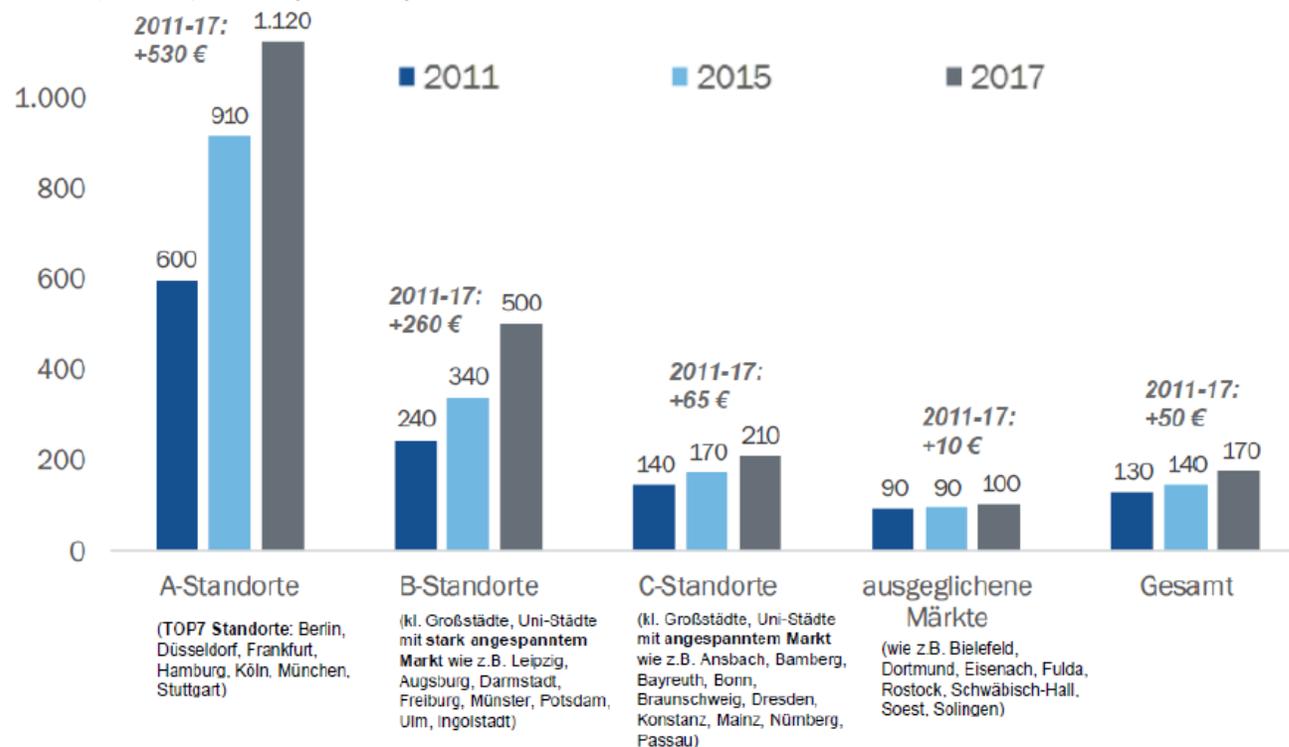
Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsbau



Quelle: GdW Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2019/2020: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

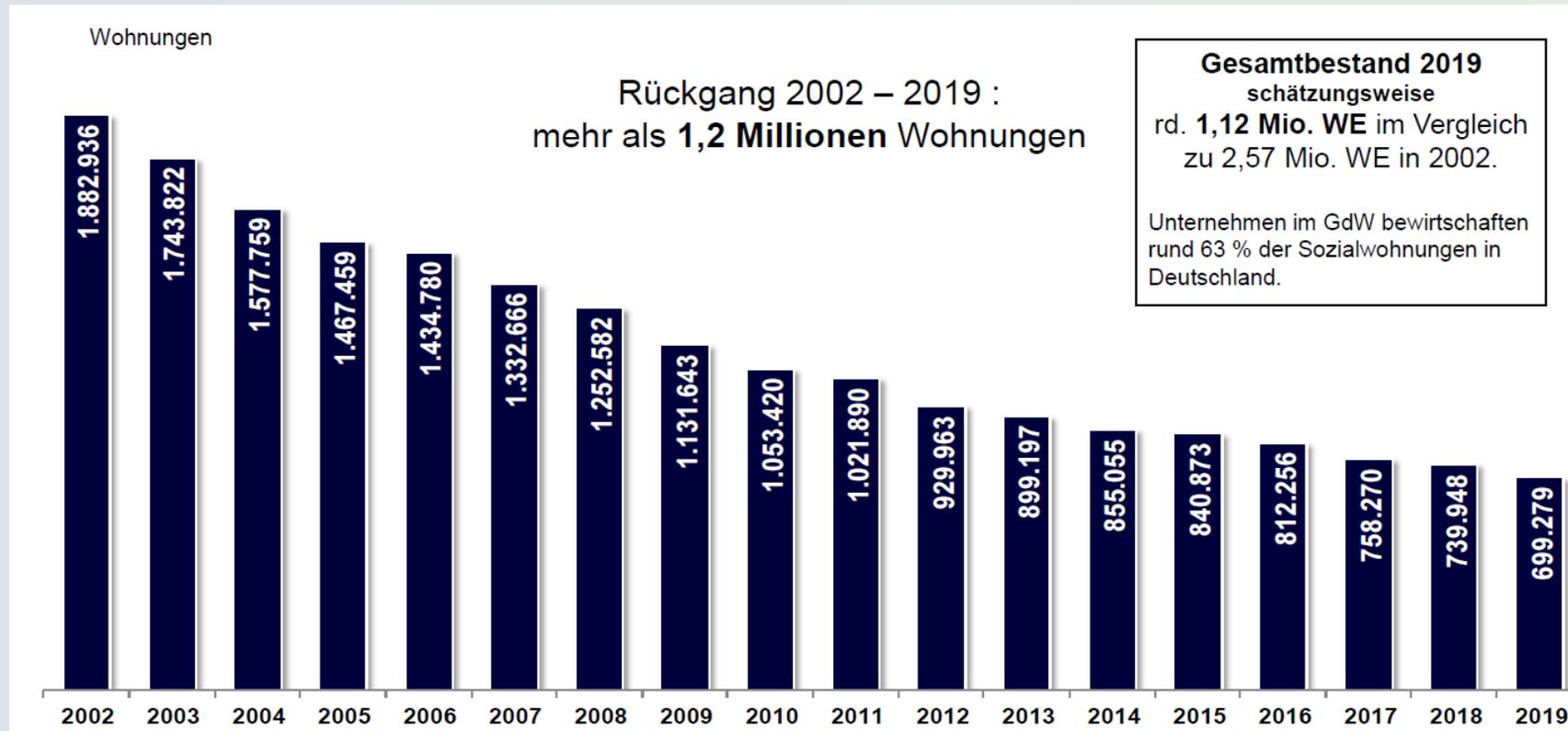
Baulandpreise in verschiedenen Regionen Deutschlands

Durchschnittliche Baulandpreise in den Wohnungsmarktreregionen
2011, 2015, 2017 (in €/m²)



Quelle: Prognos AG (2019): „Wer baut Deutschland?“, Berlin.

Wohnungsbestand mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung in Deutschland



Quelle: GdW Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2019/2020

Praxisbeispiel Stuttgart-Giebel



Zahlen, Daten und Fakten

zu den Menschen im Baufeld West:

- 52 % der Bestandsmieter leben jetzt in einer Neubauwohnung
- 3 Monate ist der jüngste Bewohner, 95 Jahre die älteste Mieterin
- 41 Familien, 62 Paare und 52 Singles leben hier
- 2 Wohnungen sind an inklusive Wohngemeinschaften vermietet
- 1 Arztpraxis und 1 Pflegezimmer befinden sich im Neubau

Die Baugenossenschaft Neues Heim:

- 1948 gegründet
- 2.018 Mitglieder
- 1.787 Mietwohnungen im Bestand
- 126 Mietwohnungen im Bau
- 417 Mietwohnungen in Planung
- 115.905 m² Gesamtwohnfläche (Stand 31.12.2017)

Die Kosten/Zahlen:

- 24,1 Mio. € investiert in Baufeld West
- 35 Mio. € geplante Investition in Baufeld Ost
- 335 Wohnungen insgesamt
- 35 % mehr Wohnfläche entsteht
- 157 Neubau-Wohnungen im Baufeld West (2017)
- 178 Neubau-Wohnungen im Baufeld Ost (2023)

- **Nachkriegssiedlung aus den 50er Jahren, schrittweiser Abriss und Neubau innerhalb von 12 Jahren**
- **335 zeitgemäße, familienfreundliche und barrierefrei zugängliche Mietwohnungen sowie Flächen für eine Arztpraxis, ein Pflegezimmer, zwei integrative Wohngemeinschaften und zwei Pflegewohngemeinschaften**

Stuttgarter Mieten im Vergleich

Mietspiegel Stadt Stuttgart

Grundwert

Wohnfläche	Baujahr			
	bis 1914	1915 bis 1984	1985 bis 2010	2011 bis April 2020*
Über 25 bis unter 33 m ²	12,15	11,79	12,00	12,33
33 bis unter 40 m ²	10,48	10,12	10,33	10,66
40 bis unter 70 m ²	9,64	9,28	9,49	9,82
70 bis unter 90 m ²	9,00	8,64	8,85	9,18
90 bis unter 115 m ²	8,72	8,36	8,57	8,90
115 m ² und größer	8,74	8,38	8,59	8,92

Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen in Stuttgart:

Einkommensgrenzen für die Belegung von geförderten Mietwohnungen nach § 10 Abs. 3 LWoFG

Haushaltsangehörige	Einkommensgrenzen
1 Person	51.000 Euro
2 Personen	51.000 Euro
3 Personen	60.000 Euro
4 Personen	69.000 Euro
5 Personen	78.000 Euro

Mietspiegel wohnungesboerse.net

Mietpreisspiegel für Mietwohnungen 2021

m ²	Stuttgart	BW	DE
30m ²	21,12 €	15,06 €	12,81 €
60m ²	16,26 €	11,26 €	8,41 €
100m ²	14,92 €	10,19 €	9,47 €

DMB Mieterverein Stuttgart

Ortsübliche Vergleichsmiete 10 €/m²

Stuttgarter Mieten im Vergleich

Durchschnittliche Nettokaltmiete der
Stuttgarter Genossenschaften im vbw:

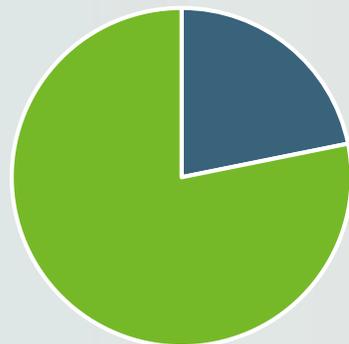
7,03 €/m²

Durchschnittliche Nettokaltmiete
der SWSG:

7,45 €/m²

- Anzahl Wohnungsgenossenschaften: 19
- Anzahl Mitglieder: 39.379
- Anzahl WE: 32.043
- Anzahl WE: 18.813

Marktanteil



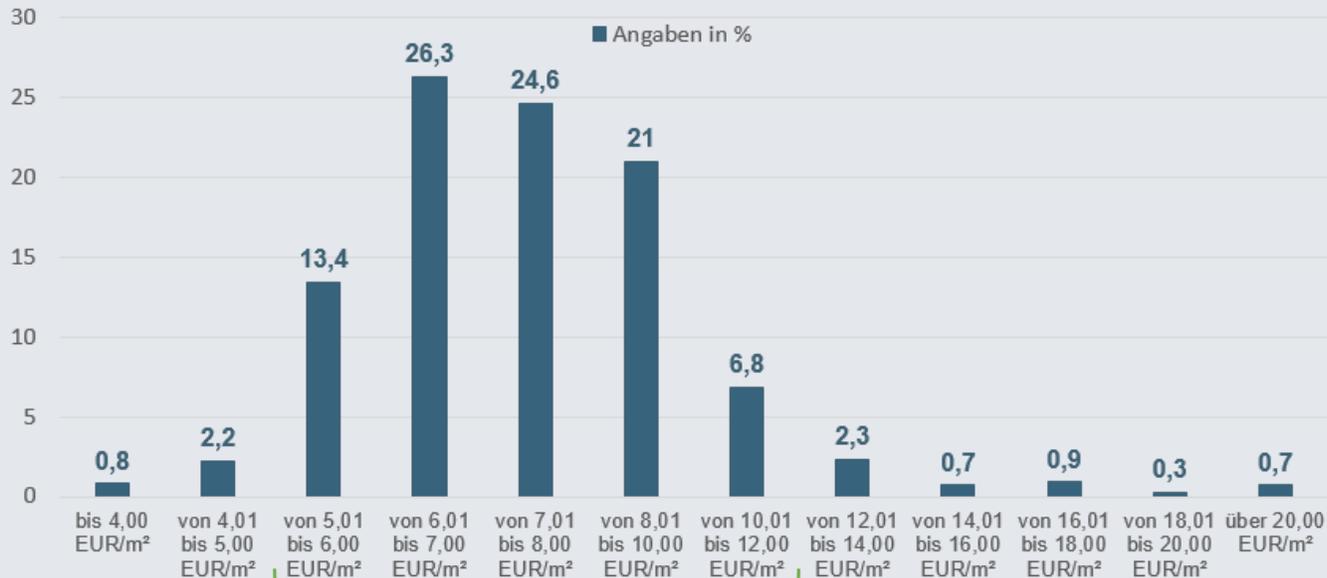
■ vbw-Mitglieder ■ Sonstige

Marktanteil der vbw-Mitglieder in Stgt: 21,8 %

Anzahl Mietwohnungen in Stgt: ca. 233.000 WE

Anzahl Wohnungen vbw-Mitglieder in Stgt: ca. 51.000 WE

Neuvermietungsmieten der vbw-Mitgliedsunternehmen 2019



92% aller Neuvermietungsmieten liegen zwischen 5,01 und 10,00 EUR/m²