

Ausgangslage in Deutschland

Ein Impulsreferat von Bernhard von
Grünberg, Vorsitzender des Deutschen
Mieterbunds Nordrhein-Westfalen e.V.

Einige Zahlen und Fakten
- zur Wohnsituation
- zum energetischen
Zustand der
Wohngebäude
- zur Bevölkerung

Wohnsituation

- Zahl der Wohnungen: 39.3 Mio.
- Darin wohnen 37.2 Mio. Haushalte mit 76.7 Mio. Menschen.
- Durchschnittshaushalt umfasst 2,1 Personen
- durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 89,90 qm, jeder Person stehen daher in Deutschland im Durchschnitt 42,9 qm zur Verfügung
- Mietwohnung: 71 qm Wohnfläche
- Eigentümern: 118 qm Wohnfläche

Baujahr der Wohnungen

- 1949 bis 1978: 18.2 Mio. Wohnungen
(knapp 50 %)
- bis 1918: 5.6 Mio. Whg.
- 1919 bis 1948: 5.4 Mio. Whg.
- 1979 bis heute: ca. 10 Mio. Whg.

Mieterquote

- 42 % der Whg. sind von Eigentümern bewohnt
- 58 % sind von Mietern bewohnt
- Neue Bundesländer: 67,5 % Mieterquote
- Alte Bundesländer: 54,3 %

Häuserarten

- Eigentumswohnungen
 - 61 % im Einfamilienhaus
- Mietwohnungen
 - 46 % Haus mit 7 oder mehr Wohnungen
 - 30 % Haus mit 3 – 6 Wohnungen

Heizsysteme in den Wohnungen

- Deutschland Neue Bundesländer
 - 72 % Zentralheizung 55 %
 - 13 % Fernheizung 30 %
 - 8 % Einzel- bis Mehrraumöfen

Brennstoffe für Heizung

- 49 % Gas
- 30 % Heizöl
- 4 % Elektrizität
- 3 % Holz / Sonne / Wind / Wasser / Biomasse
- 1 % Kohle

Mietenhöhen

- Durchschnittsmiete / qm / Monat
 - Alte Bundesländer: 6,68 € = 180,51 CZK
 - Neue Bundesländer: 5,68 € = 153,43 CZK

Bei einer 65 qm großen Wohnung ergibt das eine Monatsmiete in Höhe von 434,20 € bzw. 11.731,28 CZK in den alten und von 369,20 € bzw. 9.969,13 CZK in den neuen Bundesländern.

Wohnkostenbelastung und Neubauzahlen

- Wohnkostenbelastung im Durchschnitt 34 %
- Bei geringen Einkommen 40 % +

- Neubau 2008: knapp unter 200.000 Whg.
- Bedarf: 230.000 – 250.000 Whg.

- **Ergebnis:** Wohnungsmangelsituation in bestimmten Regionen mit der Folge steigender Mieten

Demografische Entwicklung

- 2020 werden rund 25 % der Deutschen älter als 65 Jahre sein.
- 2050 wird bereits ein Drittel der Bevölkerung das 65. Lebensjahr überschritten haben.
- 11 % werden dann 80 Jahre und älter sein
- die Zahl der Pflegebedürftigen wird von z. Z. 2,2 Mio. auf dann 4,8 bis 5 Mio. ansteigen.
- **Folge:** bis 2020 müssen mindestens 800.000 Wohnungen altersgerecht umgebaut werden

Beispielrechnung Modernisierung

- 90 Wohnungen à 56 qm
- Wärmedämmung, Fenster, Heizung und Sonstiges kosten etwa 1.2 Mio € (ca. 33,7 Mio. CZK)
- Davon 11 % sind 13.200 € (357.350 CZK)
- Pro qm sind das im Jahr 26,94 € (729 CZK)
- Im Monat erhöht sich die Miete / qm von 6,68 € auf 8,92 € und somit **um 33,5 %!**

Nur Investitionen zur Energieeinsparung

- Wärmedämmung, Fenster, neue Heizung 1,75 € / qm
- durchschnittliche Heiz- und Erwärmungskosten in Bonn liegen bei 0,88 €, d. h. die Kosten der Modernisierung zur Energieeinsparung liegen pro Quadratmeter doppelt so hoch wie die gesamten Energiekosten.
- Energieeinsparung geschätzt auf 0,20 € / qm
- **→ Mietkostensteigerung ist z. Z. etwa 9 mal so hoch wie die Reduzierung der Energiekosten**