Die Wohnungswirtschaft
Mecklenburg-Vorpommern

„Die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt in Schwerin“

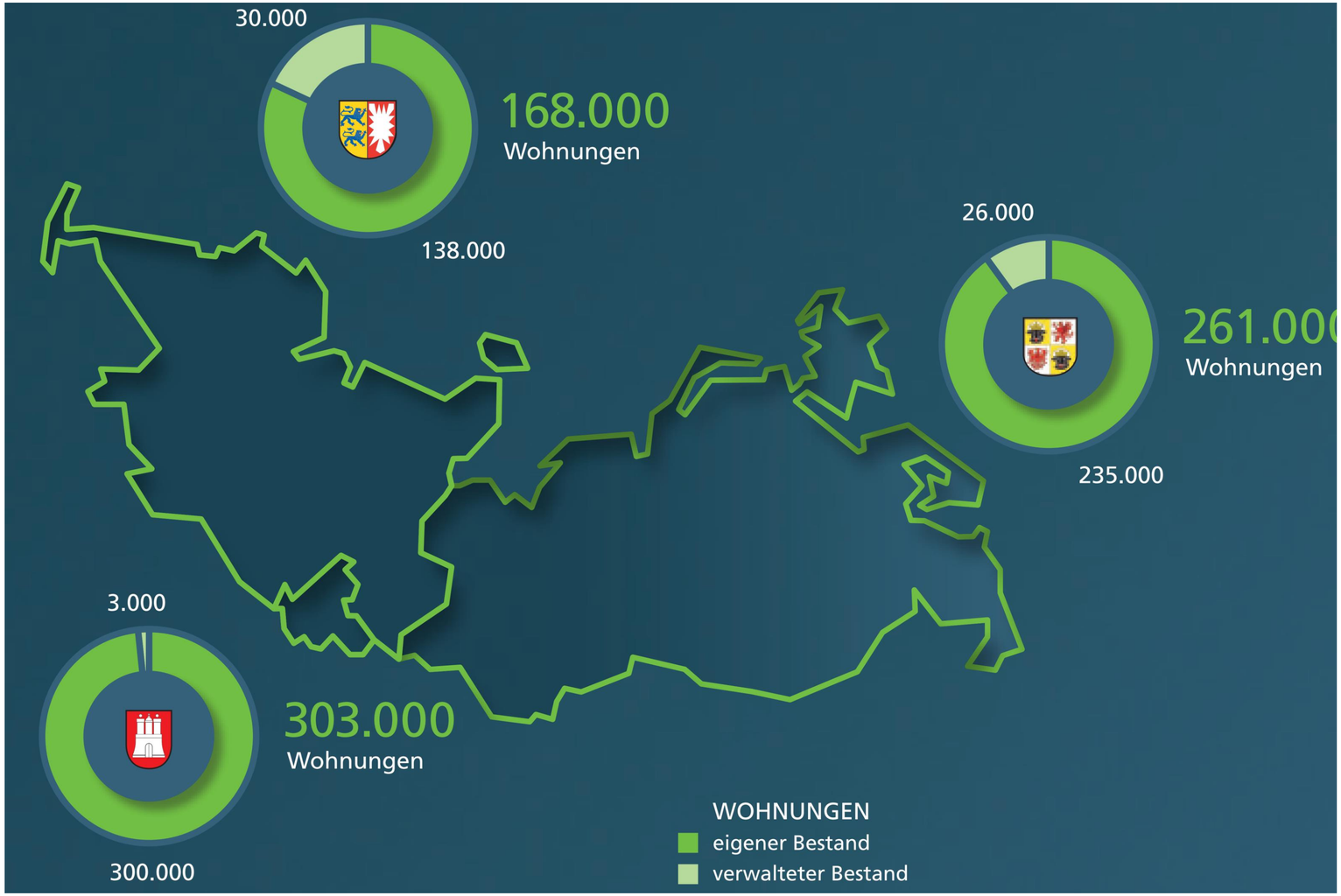
11. April 2019 in Schwerin

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen
Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Agenda

1. Vorstellung des Verbandes
2. Probleme und Herausforderungen der Mitgliedsunternehmen
3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schwerin und Umgebung
4. Prognose und Empfehlungen für die nächsten Jahre
5. Zusammenfassung
6. Fragen

1. Vorstellung des Verbandes
- Gesamtverband -



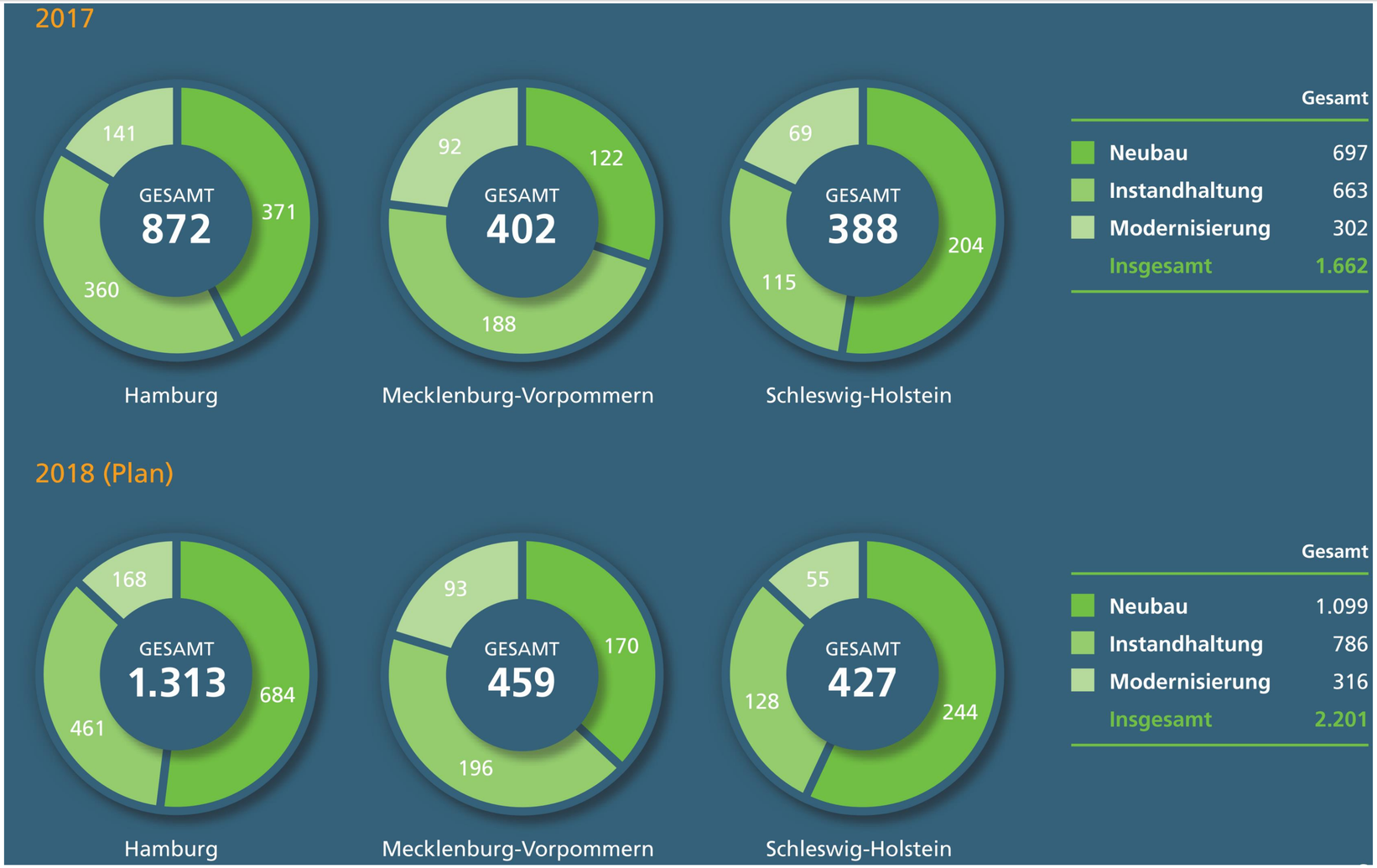
1. Vorstellung des Verbandes
- Gesamtverband -

	Gesamt	Genossenschaften	Gesellschaften	Sonstige	Fördermitglieder
Hamburg	109	50	16	1	42
Mecklenburg-Vorpommern	151	70	72	0	9
Schleswig-Holstein	81	48	21	1	11
Insgesamt	341	168	109	2	62

Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen Ende 2017

	Gesamt	Eigener Bestand	Verwalteter Bestand
Hamburg	303.000	300.000	3.000
Mecklenburg-Vorpommern	261.000	235.000	26.000
Schleswig-Holstein	168.000	138.000	30.000
Insgesamt	732.000	673.000	59.000

1. Vorstellung des Verbandes
- Gesamtverband -



1. Vorstellung des Verbandes
- Landesverband -

1. Vorstellung des Verbandes
- Landesverband -

Arbeitsschwerpunkte 2019

1. Wohnungsneubau
2. Wohnraumförderung
3. Bestandssanierung
4. Rückbau
5. KdU
6. Altschulden
7. Ländliche Raum
8. Unternehmensverkäufe
9. Digitalisierung/Breitbandausbau

1. Vorstellung des Verbandes
- Landesverband -

Altschuldenhilfe Mecklenburg-Vorpommern

Beteiligung: 139 Mitgliedsunternehmen (143)

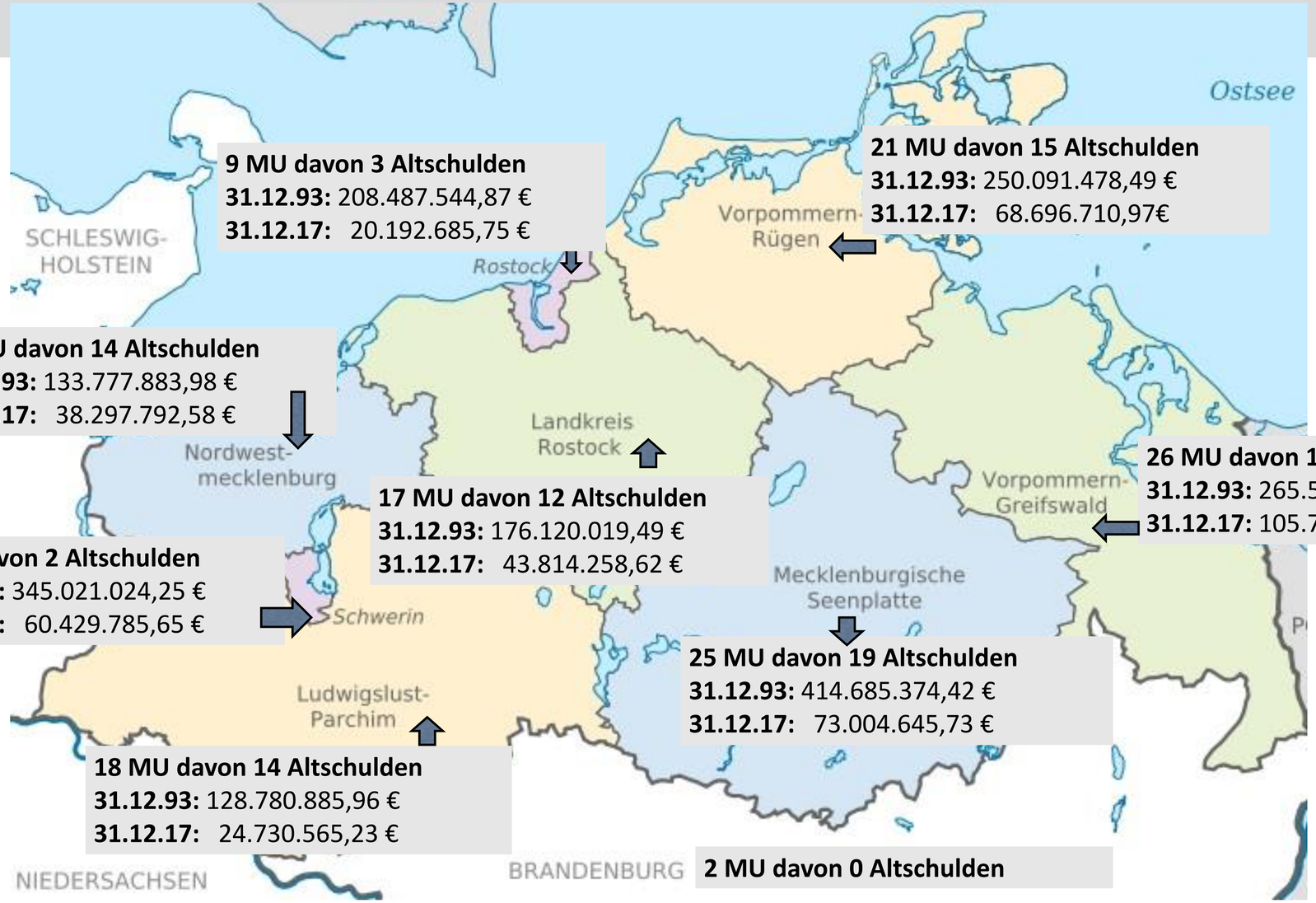
Wohnungsgenossenschaften : **69**

Wohnungsgesellschaften : **74**

Höhe Altschulden zum 31.12.2017: **434.879.694,60 €**

Belastung/m² Wohnfläche: **2,07 € - 101,08 €** (über Bestand: 47,28 €)

1. Vorstellung des Verbandes
- Landesverband -



9 MU davon 3 Altschulden
31.12.93: 208.487.544,87 €
31.12.17: 20.192.685,75 €

21 MU davon 15 Altschulden
31.12.93: 250.091.478,49 €
31.12.17: 68.696.710,97€

18 MU davon 14 Altschulden
31.12.93: 133.777.883,98 €
31.12.17: 38.297.792,58 €

17 MU davon 12 Altschulden
31.12.93: 176.120.019,49 €
31.12.17: 43.814.258,62 €

26 MU davon 16 Altschulden
31.12.93: 265.502.258,46 €
31.12.17: 105.713.250,07 €

4 MU davon 2 Altschulden
31.12.93: 345.021.024,25 €
31.12.17: 60.429.785,65 €

25 MU davon 19 Altschulden
31.12.93: 414.685.374,42 €
31.12.17: 73.004.645,73 €

18 MU davon 14 Altschulden
31.12.93: 128.780.885,96 €
31.12.17: 24.730.565,23 €

2 MU davon 0 Altschulden

2. Probleme und Herausforderungen der Mitgliedsunternehmen

1. Vermietung
2. Soziale Brennpunkte
3. Förderkulisse
4. Bestandserweiterung und –erhalt
5. Allgemein

2. Probleme und Herausforderungen der Mitgliedsunternehmen

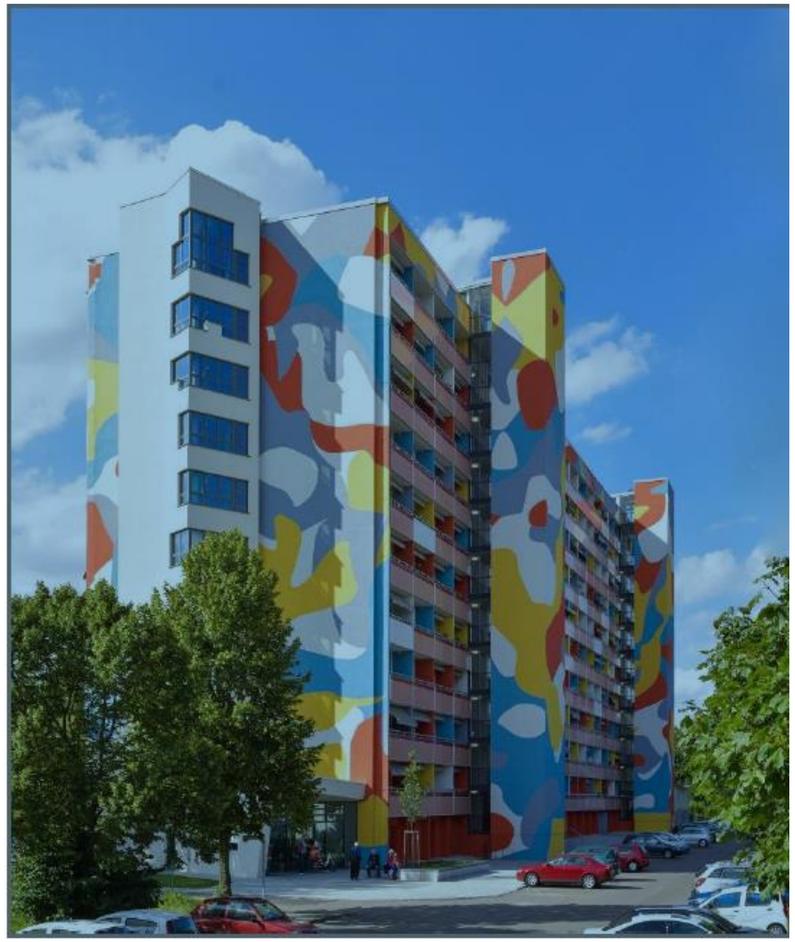
1. Vermietung

- Unterschiede in den Stadtteilen
- kein Bedarf ab 3. Etage
- Barrierefreiheit
- Hohes Alter in den Beständen

2. Probleme und Herausforderungen der Mitgliedsunternehmen

2. Soziale Brennpunkte

- negativ behafteter Begriff
- Segregation / Ghetto



2. Probleme und Herausforderungen der Mitgliedsunternehmen

3. Förderkulisse

- Hoher Aufwand bei Beantragung
- aufwendige Abrechnung
- Keine Programme für ländlichen Raum
- Fördersumme zu gering

2. Probleme und Herausforderungen der Mitgliedsunternehmen

4. Bestandserweiterung und –erhalt

- Preistreiber gesetzliche Anforderungen
- „Jede Vorschrift erhöht Baukosten“
- Fördersumme zu gering
- Baupreise steigen schneller als Mieten, kein raussanieren
- Unternehmen bekommen keine attraktiven Grundstücke

2. Probleme und Herausforderungen der Mitgliedsunternehmen

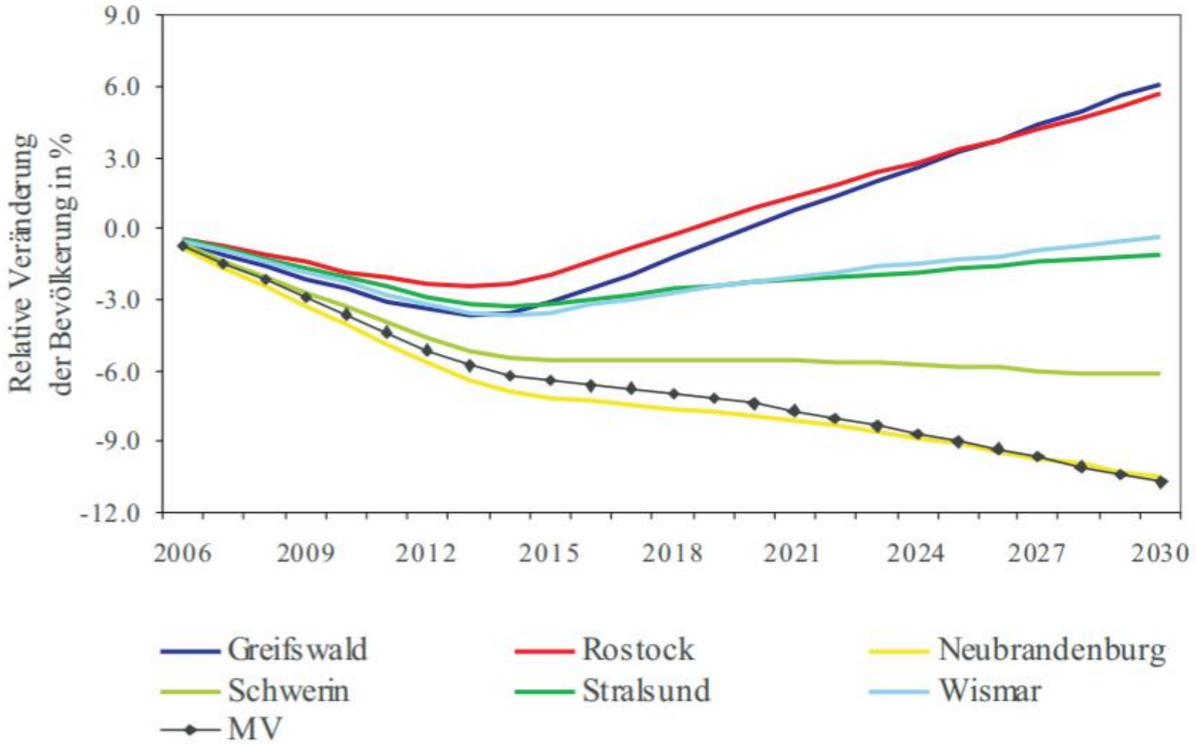
5. Allgemein

- Rückzug öffentlicher Daseinsvorsorge
- KdU und neu errichteter Wohnraum schließen sich aus
- Angebote für Rentner und KdU
- E-Mobilität nicht ausgereift
- Nur mit Gemeinnützigkeit keine Stadtentwicklung
- sozial verträgliche Mieten (40er-Mietregel, 30%-Mietregel)

3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schwerin und Umgebung

1. Bestandsimmobilien
2. Bestandserweiterungen
3. Einwohnerentwicklung
4. Allgemein

3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schwerin und Umgebung

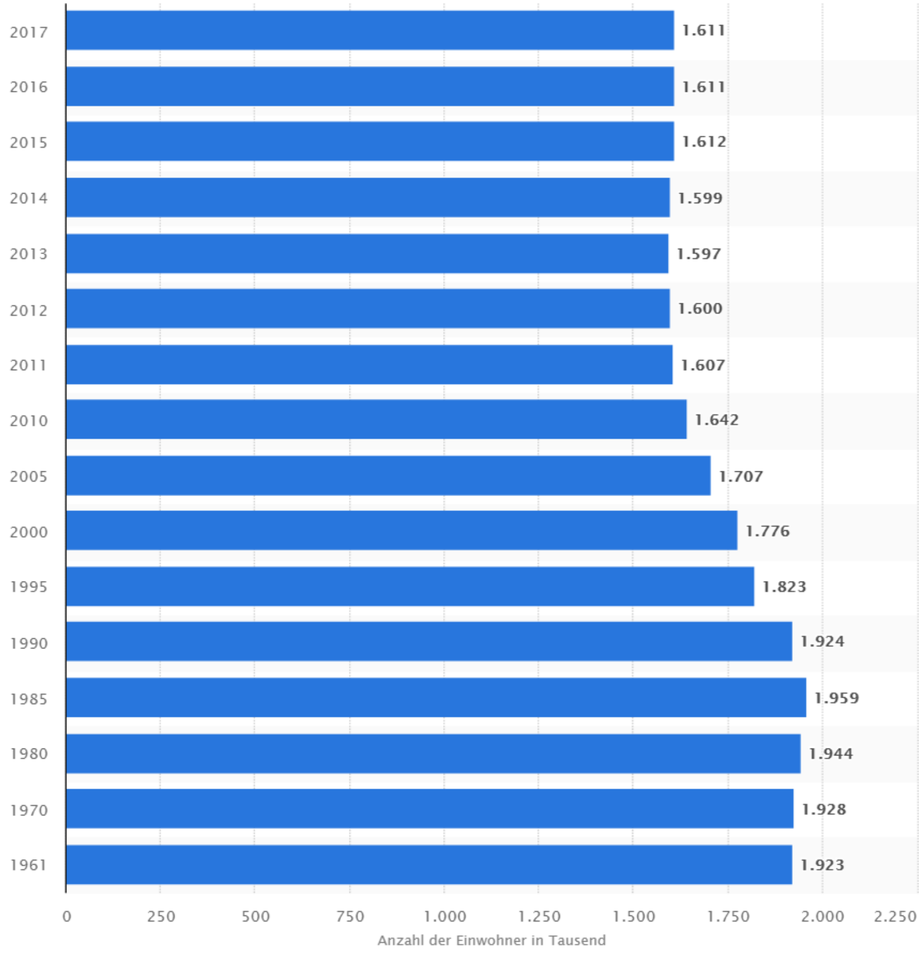


Daten: Statistisches Landesamt MV (2005); Prognose Rostocker Zentrum

Abb. 2: Relative Veränderung der Gesamtbevölkerung am 31.12. des jeweiligen Jahres zum Basisjahr (2005) von 2006 bis 2030 in den kreisfreien Städten und MV in Prozent

3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schwerin und Umgebung

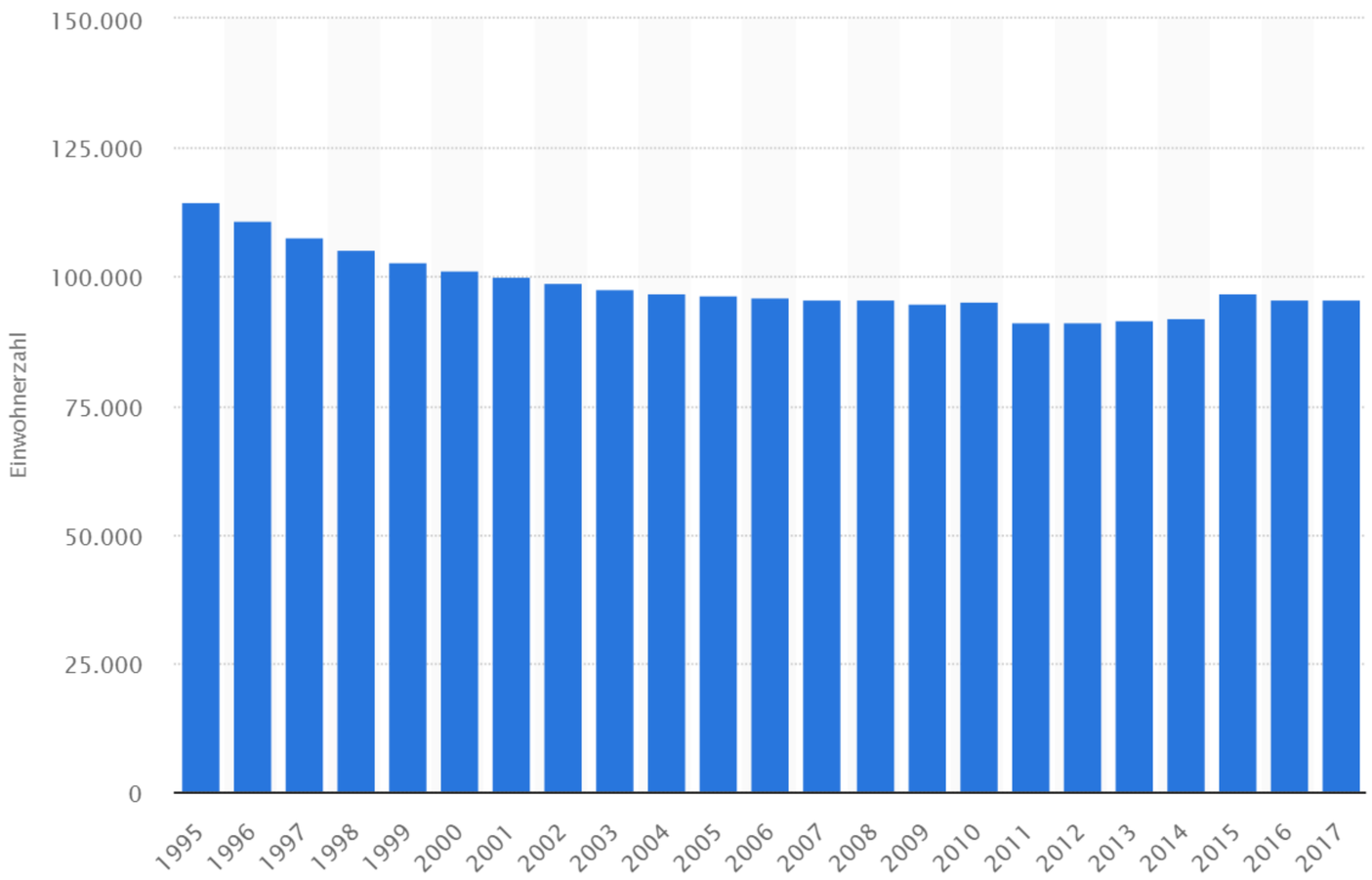
Entwicklung der Einwohnerzahl in Mecklenburg-Vorpommern von 1961 bis 2017



Quelle: Statista.com

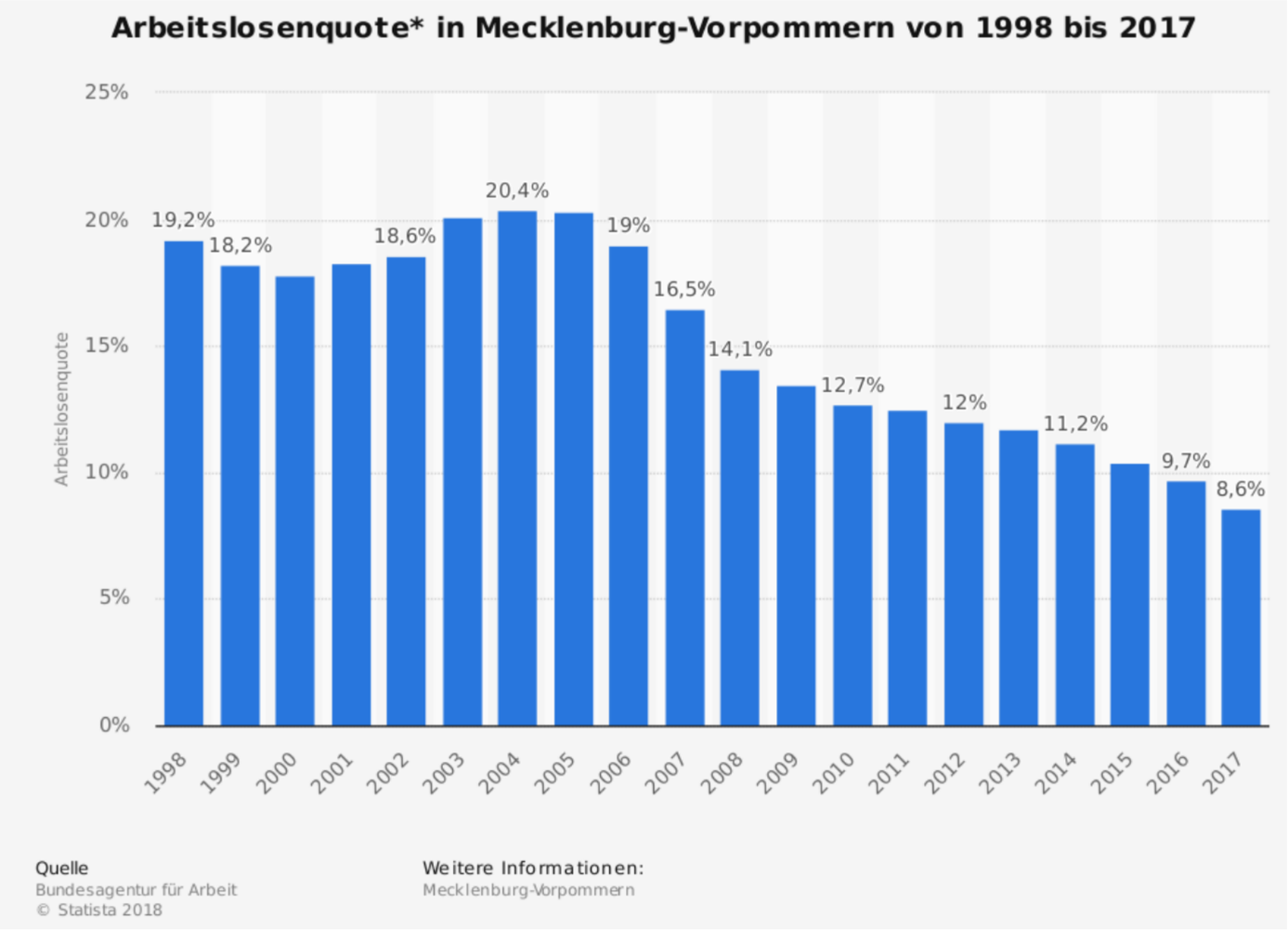
3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schwerin und Umgebung

Entwicklung der Einwohnerzahl in Schwerin (kreisfreie Stadt) von 1995 bis 2017



Quelle: Statista.com

3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schwerin und Umgebung

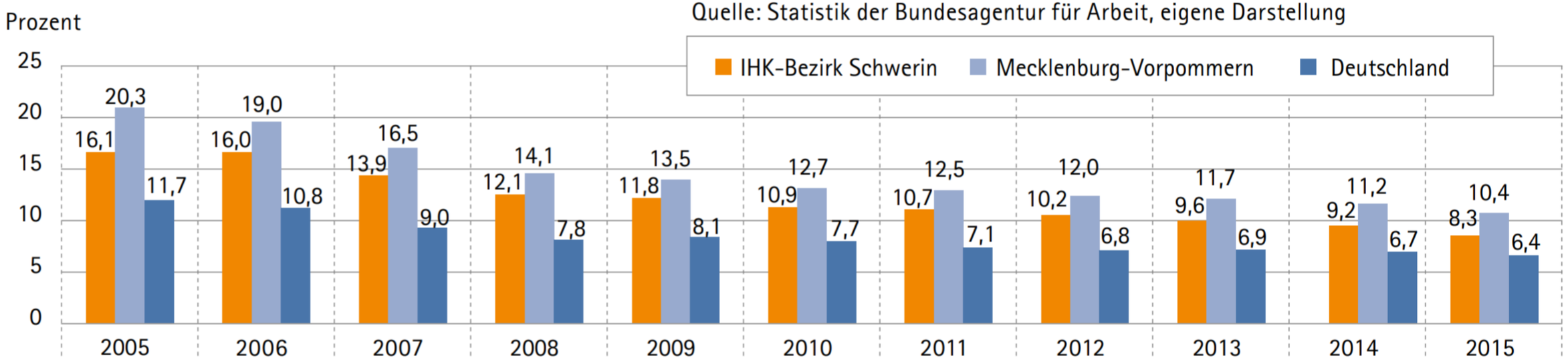


Quelle: Statista.com

3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schwerin und Umgebung

Entwicklung der Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt)

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung



3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schwerin und Umgebung

1. Bestandsimmobilien

   - Freie Wohnungen werden saniert
   - Wohnraum mit Aufzügen stark nachgefragt
   - Kleine und große Wohnungen nachgefragt
   - Rückbau findet weiter statt

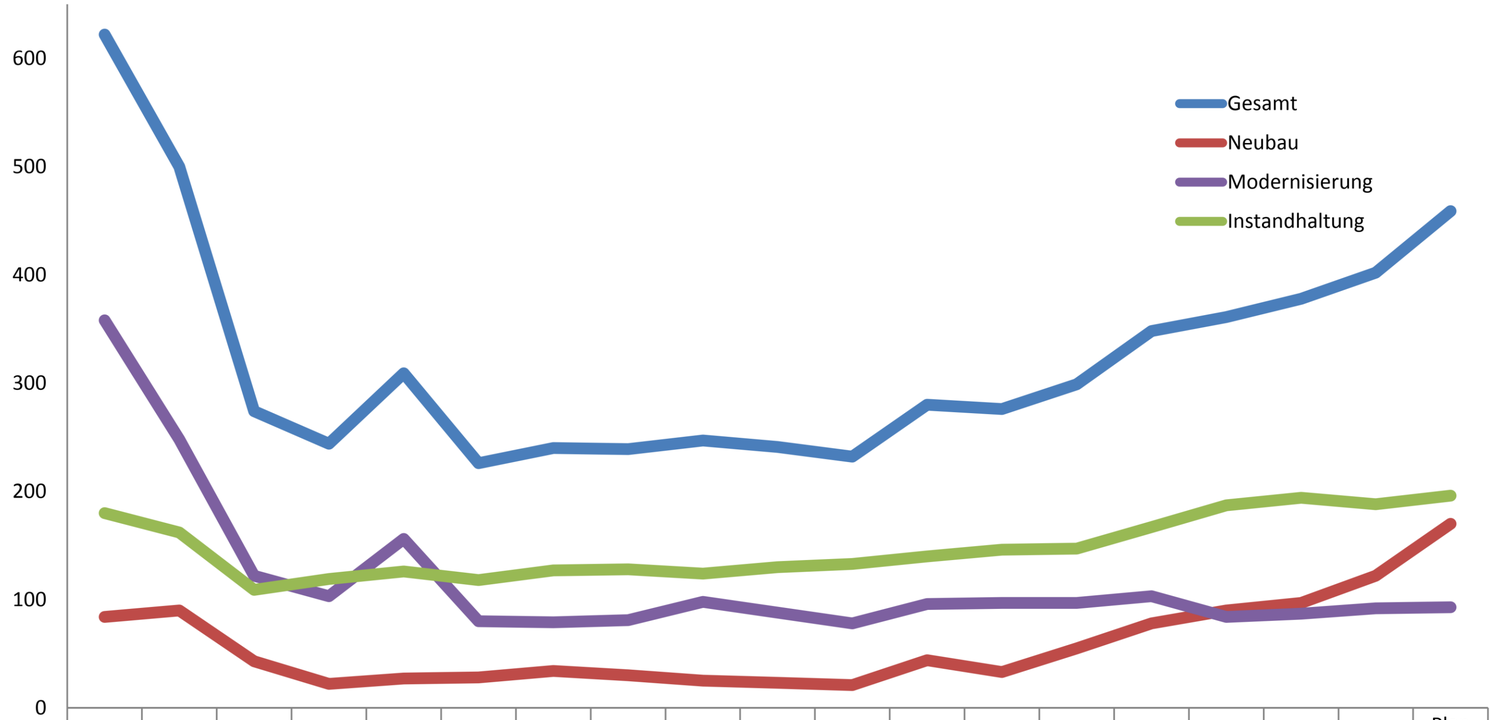
3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schwerin und Umgebung

2. Bestandserweiterungen

- Beide großen Wohnungsanbieter bauen neu
- Neubau 65 WE Barrierearm bzw. -frei ohne Förderung

3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schwerin und Umgebung

Investitionen in Neubau und Bestand 2000 bis Plan 2018 in Mio. Euro

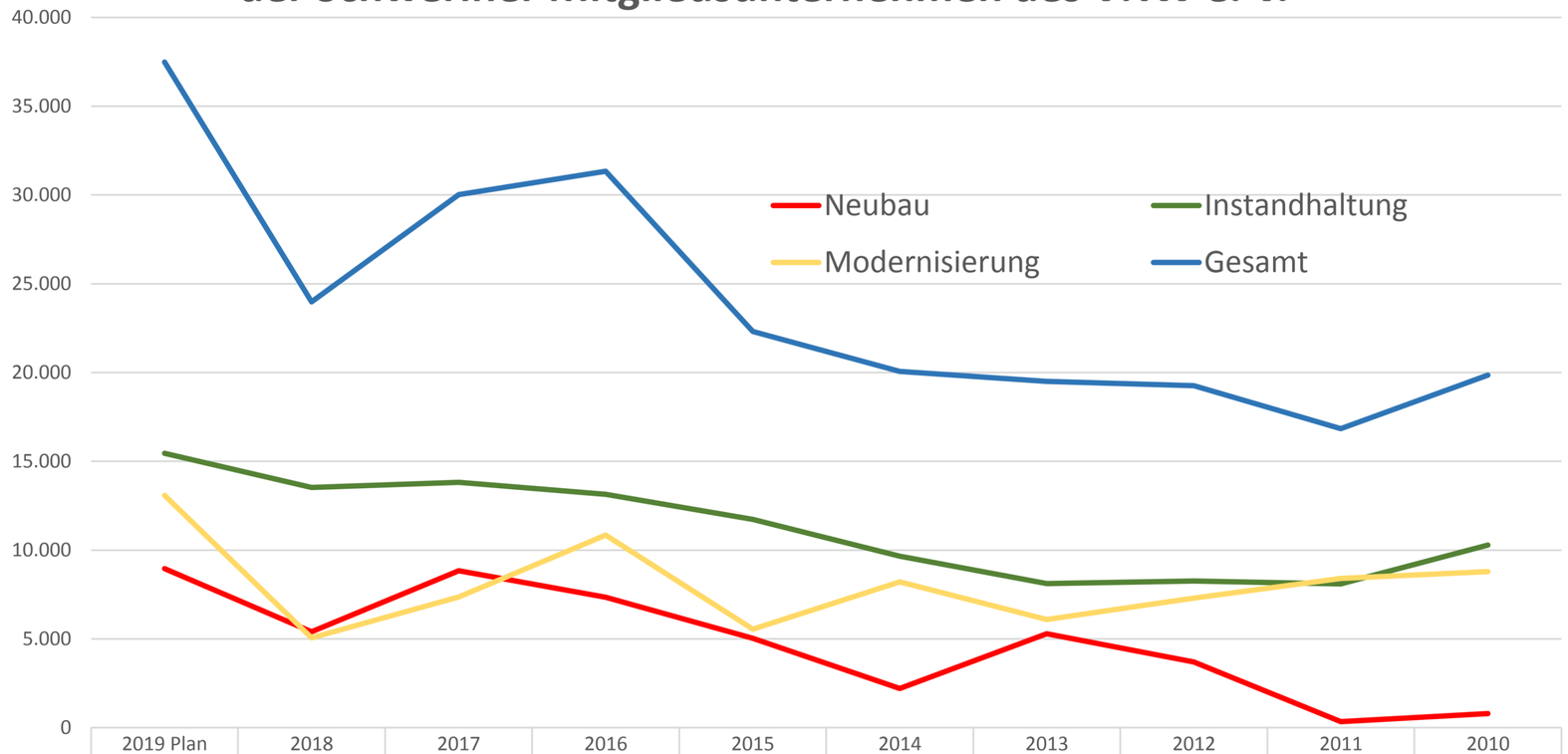


	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	Plan 2018
Gesamt	622	500	274	244	309	226	240	239	247	241	232	280	276	299	348	361	378	402	459
Neubau	84	90	43	22	27	28	34	30	25	23	21	44	33	55	78	90	97	122	170
Modernisierung	358	248	122	103	156	80	79	81	98	88	78	96	97	97	103	84	87	92	93
Instandhaltung	180	162	109	119	126	118	127	128	124	130	133	140	146	147	167	187	194	188	196

Quelle: GdW-Jahresstatistik
- Mitgliedsunternehmen Mecklenburg-Vorpommern

3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schwerin und Umgebung

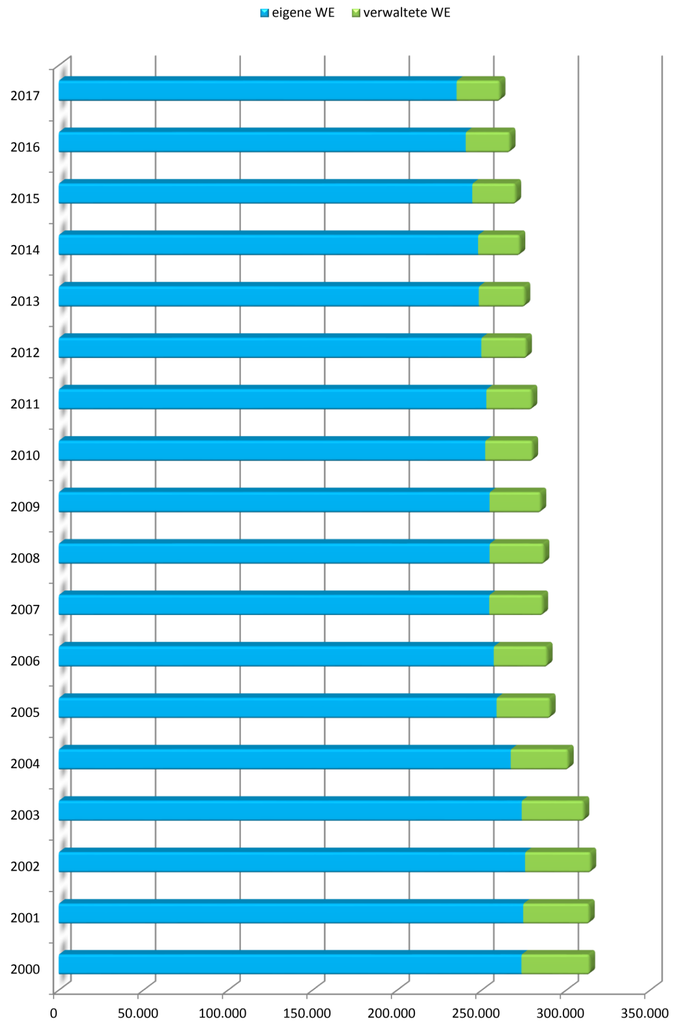
Investitionen in Neubau und Bestand 2010 bis Plan 2019 in T€ der Schweriner Mitgliedsunternehmen des VNW e. V.



	2019 Plan	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Neubau	8.955	5.398	8.844	7.350	5.032	2.197	5.279	3.695	337	787
Instandhaltung	15.450	13.523	13.823	13.138	11.726	9.655	8.115	8.263	8.095	10.279
Modernisierung	13.080	5.056	7.354	10.851	5.549	8.204	6.098	7.297	8.407	8.791
Gesamt	37.485	23.976	30.021	31.340	22.308	20.055	19.493	19.256	16.839	19.857

Quelle: GdW-Jahresstatistik Mitgliedsunternehmen Mecklenburg-Vorpommern

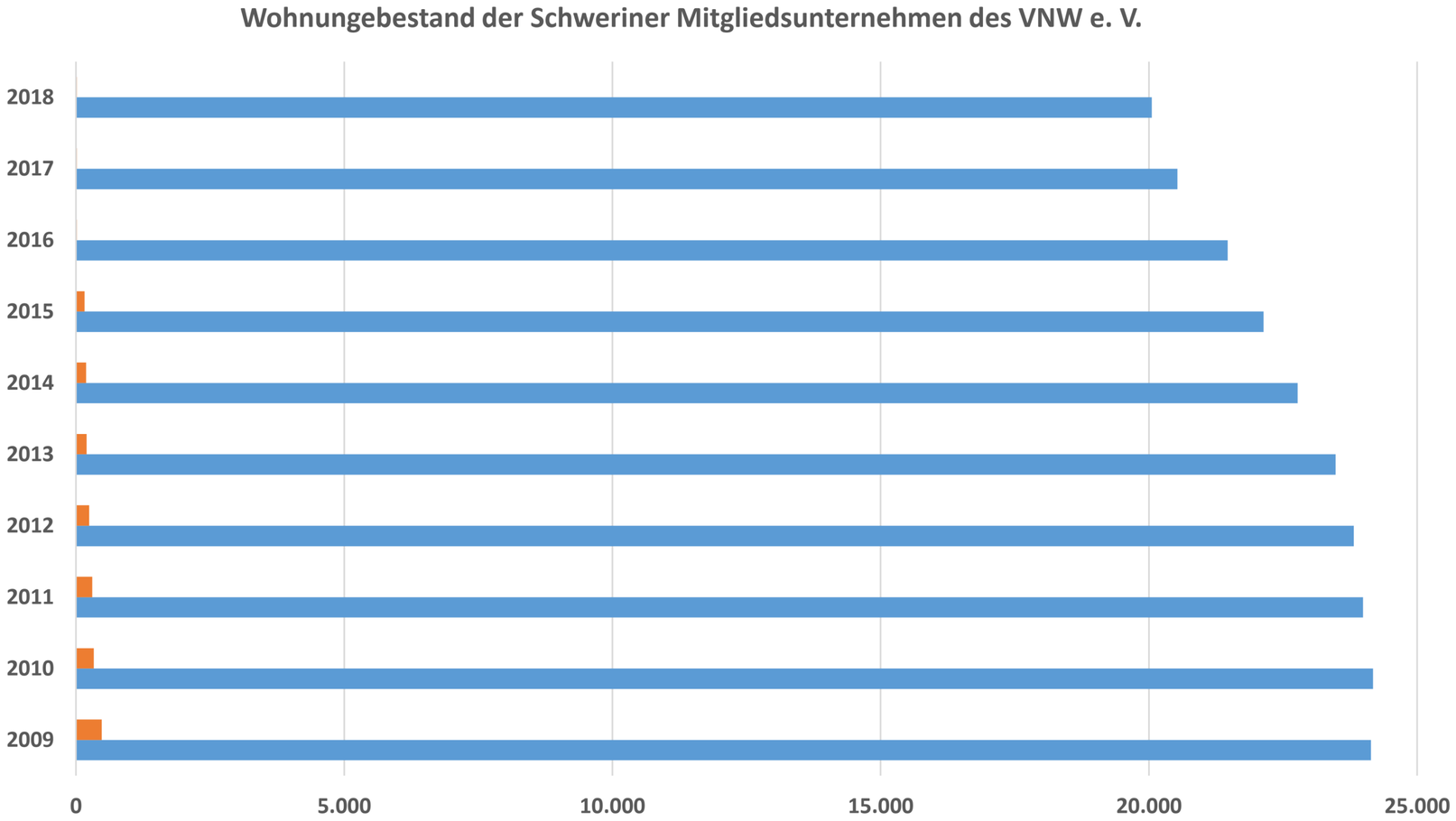
3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schwerin und Umgebung



Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen Mecklenburg-Vorpommern

Quelle: GdW-Jahresstatistik
- Mitgliedsunternehmen Mecklenburg-Vorpommern

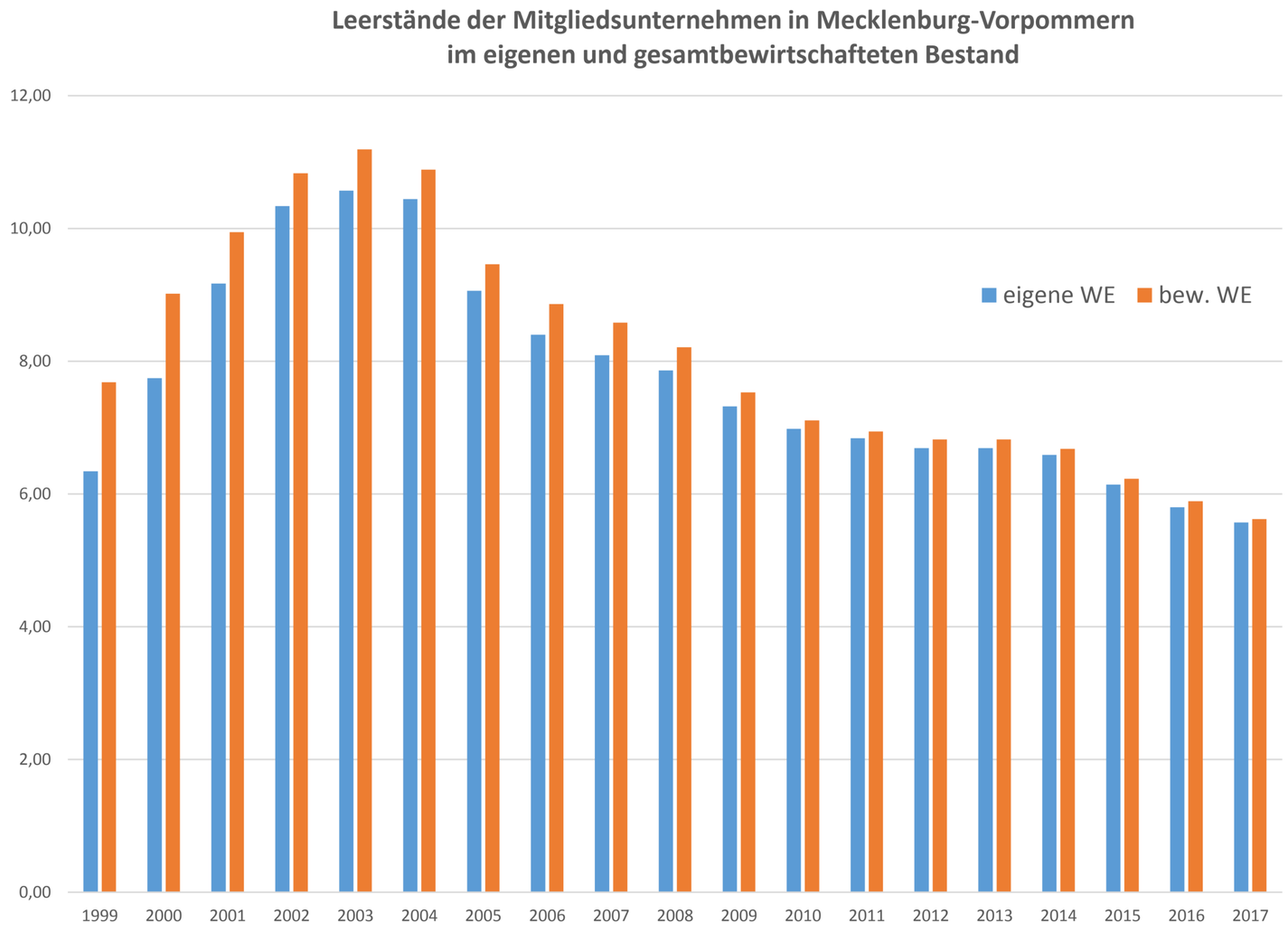
3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schwerin und Umgebung



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
verwaltete WE	483	335	306	247	201	190	161	18	18	16
eigene WE	24.137	24.176	23.991	23.818	23.481	22.771	22.138	21.466	20.531	20.054

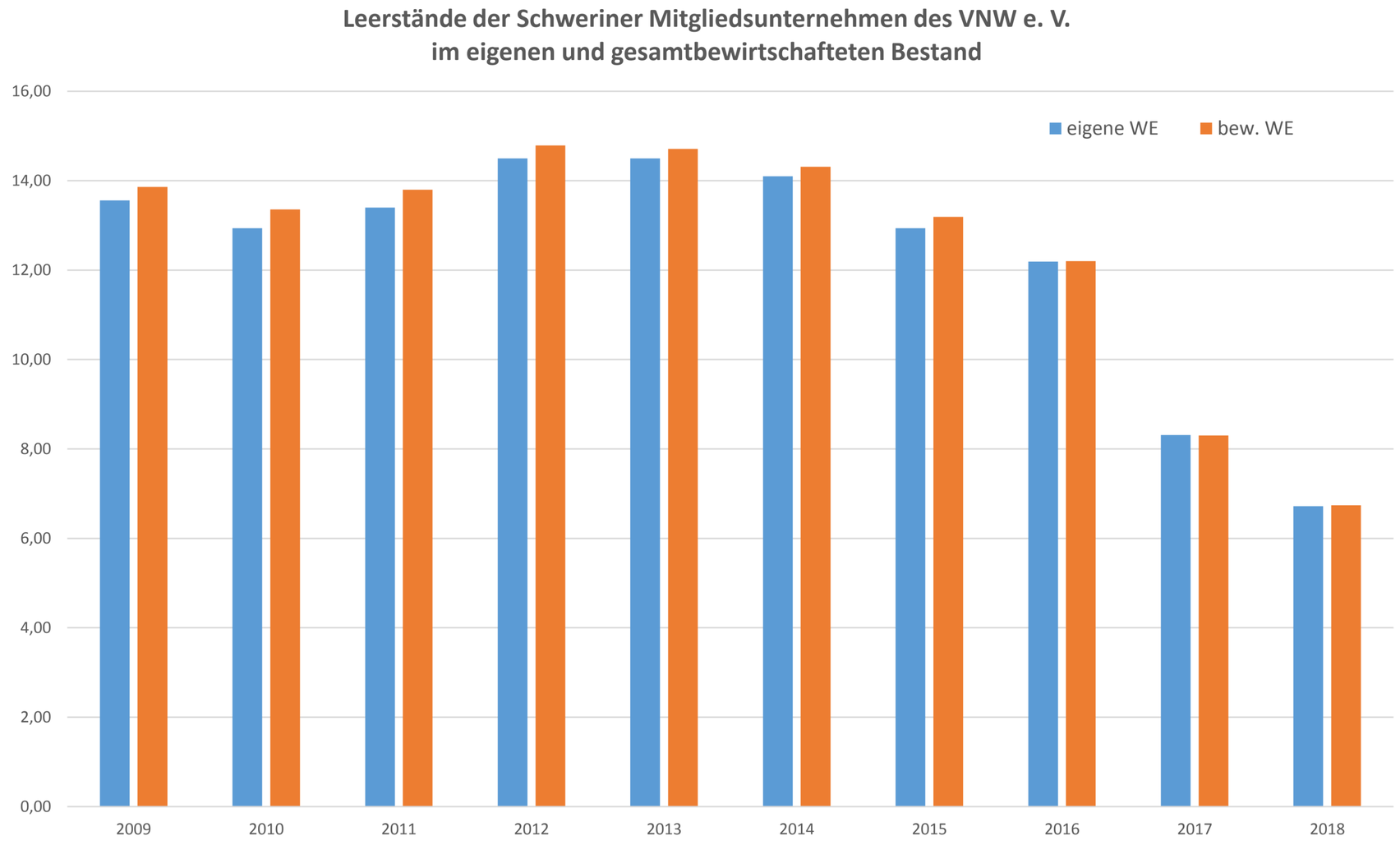
Quelle: GdW-Jahresstatistik
- Mitgliedsunternehmen Mecklenburg-Vorpommern

3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schwerin und Umgebung



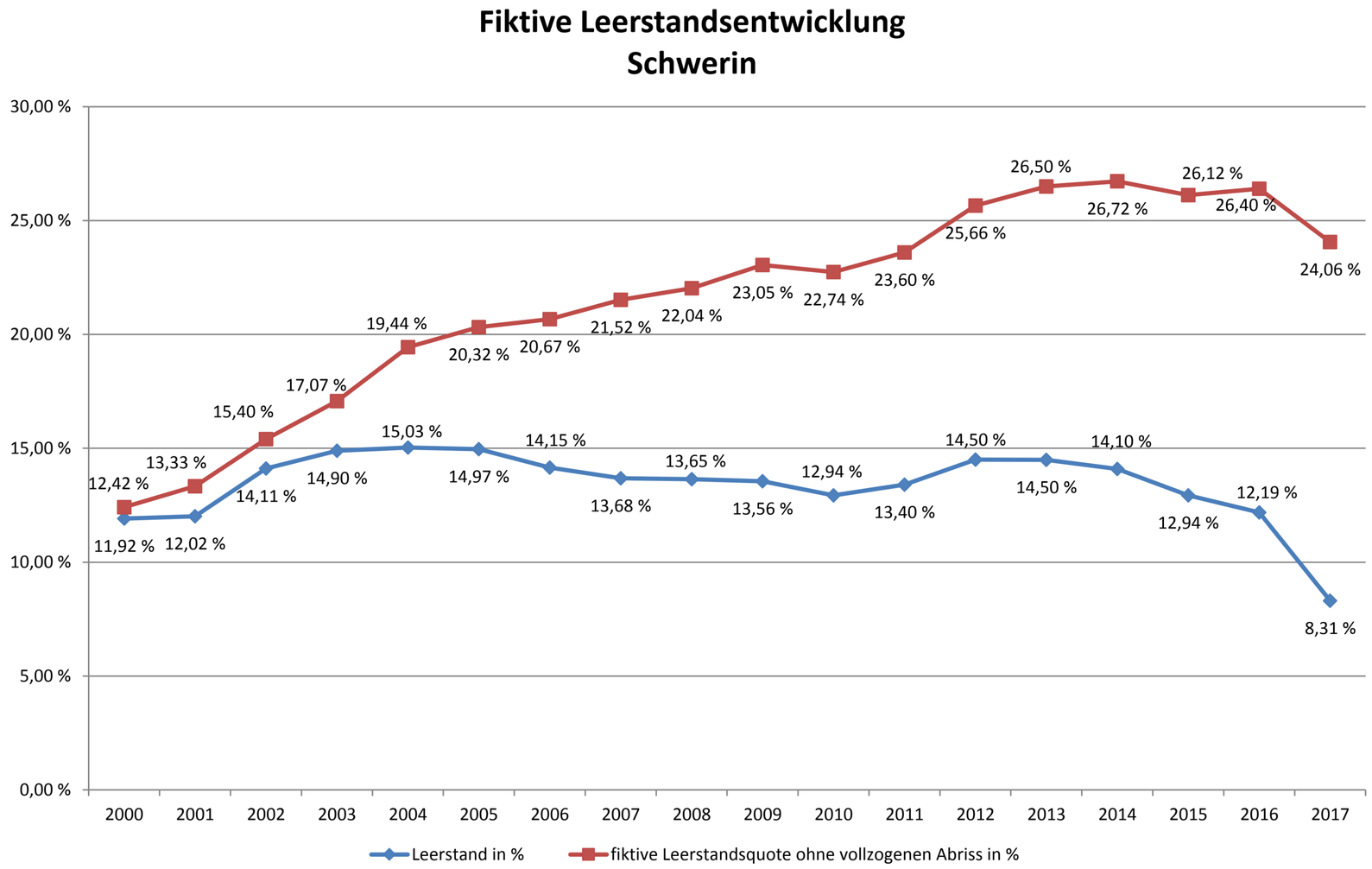
Quelle: GdW-Jahresstatistik
- Mitgliedsunternehmen Mecklenburg-Vorpommern

3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schwerin und Umgebung



Quelle: GdW-Jahresstatistik
- Mitgliedsunternehmen Mecklenburg-Vorpommern

3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schwerin und Umgebung



Quelle: GdW-Jahresstatistik
- Mitgliedsunternehmen Mecklenburg-Vorpommern

3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schwerin und Umgebung

3. Einwohnerentwicklung

- Markt gliedert sich in Selbstzahler und Nichtselbstzahler
- Zuzug nach Schwerin moderat (vorrangig Umland)
  * Neubau: 33% aus Schwerin
    33% aus Umland (vorrangig 60+)
    33% außerhalb MV
- Keine Landflucht
- Schwerin ist keine boomende Stadt

3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schwerin und Umgebung

4. Allgemein

- Gut entwickelte Infrastruktur, auch im Speckgürtel
- Umzüge innerhalb der Bestände
- mehr Nachfrage an Wohnraum

4. Empfehlungen und Prognosen für die nächsten Jahre

- ÖPNV sollte bezuschusst werden
- Einzelkonzepte am Wohnraum in Gesamtkonzepte einbinden
- Wohnungsmarkt ist langfristig beherrschbar
- Neue Baukonzepte zulassen (Gestaltungszwang)
- Eigentumsformen und Wohnvarianten anbieten
- Abriss an unattraktiven Standorten
- Förderprogramme (Smart Home, E-Mobilität, Bestandssanierung)
- KdU Empfänger nicht ausschließen
- 100.000 Einwohner erst mittelfristig erreichbar

5. Zusammenfassung

- Wohnungsunternehmen sind am Markt etabliert
- Einwohnerzuwachs moderat
- Transferleistungsempfänger nicht vergessen
- Aktive Umgestaltung von Stadtteilen
- Unterstützung bei Rückbau und Investitionen
- Wohnungsunternehmen nicht nur **fordern** sondern auch **fördern**

6. Fragen

Vielen Dank fürs Zuhören!

Ihr Ansprechpartner:

Steffen Laser

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen
Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e. V.
Telefon 0385 / 48 937 - 501
E-Mail: Laser@vnw.de