



Landshut

**SPD**

Damit das Wohnen bezahlbar bleibt

**Wohnbaukonzept der  
Landshuter SPD**

## Liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Landshut,

Die Landshuter SPD hat ein Wohnbaukonzept entwickelt und durchgerechnet, um unter der Regie einer stadteigenen gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft mehr als 1000 Wohnungen mit Mietpreisen von unter 8 Euro pro Quadratmeter neu zu errichten.

Damit wollen wir den Wohnungsmarkt in Landshut deutlich entlasten und den Mietpreisanstieg begrenzen. Die von der SPD in der Bundesregierung durchgesetzte Mietpreisbremse ist sinnvoll, reicht aber auf Dauer nicht aus. Denn die eigentliche Ursache des Mietpreisanstiegs besteht in einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum.

Wir wollen nicht, dass die Stadt Landshut Mietpreise auf Münchner Niveau bekommt. Deshalb muss die Stadt heute schon vorausschauend die Weichen stellen. Sie kann selbst tätig werden und neuen Wohnraum für heutige und künftige Generationen schaffen. Eine stadteigene Gesellschaft kann wesentlich günstiger bauen als private Investoren und alle Vorteile vollumfänglich an die Allgemeinheit weiterreichen. Sie zahlt niedrigere Zinsen über die Kreditanstalt für Wiederaufbau, hat deutlich niedrigere Marketingkosten, verzichtet auf Gewinn und kann Größenvorteile ausnutzen.

Im Grunde macht die städtische gGmbH also nichts anderes als ein privater Investor, jedoch mit vier wesentlichen zusätzlichen Nutzen.

- Sie sichert sich wie der private Investor das derzeitige niedrige Zinsniveau.
- Sie hat – anders als der private Investor – Zugriff auf Zinsniveaus für Einrichtungen der öffentlichen Hand, die klar unterhalb des derzeit marktüblichen Zinssatzes liegen.
- Sie nutzt – anders als der private Investor – die Wertschöpfungskette aus Grundstücksentwicklung und Bauträgertätigkeit, um sie an die Allgemeinheit weiterzureichen
- Sie arbeitet – anders als der private Investor – nicht gewinnorientiert und gibt diesen Vorteil an die Allgemeinheit weiter.

Wir appellieren deshalb an die Bürgerschaft unserer Stadt. Unterstützen Sie uns in unserem Vorhaben und sorgen Sie dafür, dass es in Landshut auch morgen noch bezahlbare Wohnungen und Mietpreise gibt.

Im Rahmen dieser kleinen Broschüre wollen wir Ihnen unser Konzept vorstellen und den Nachweis führen, dass die Stadt sehr wohl tätig werden kann, um bezahlbares Wohnen künftig sicherzustellen.

**Anja König**  
Vorsitzende der SPD  
Landshut und Stadträtin

**Robert Gewies**  
Stadtrat und SPD-Fraktionsvorsitzender

**Harald Unfried**  
Stellv. Vorsitzender der  
SPD Landshut

**Patricia Steinberger**  
Stellv. Vorsitzende der  
SPD Landshut

**Gerhard Wick**  
Stellv. Vorsitzender der  
SPD Landshut



## Die Stadt muss endlich handeln !

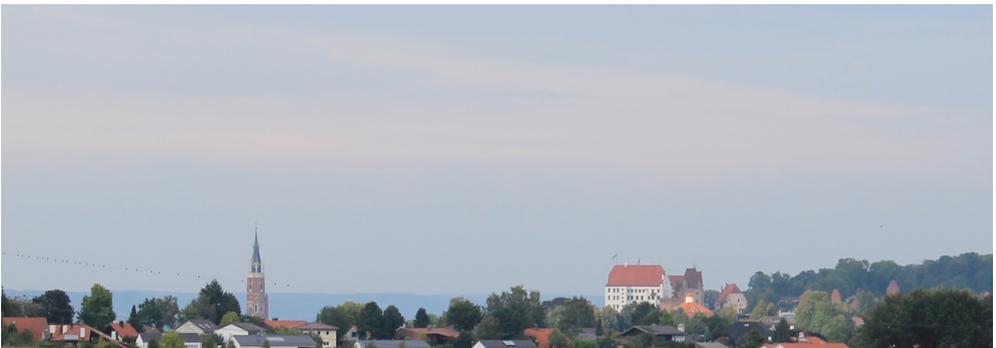
Die Stadt Landshut wächst seit Jahren stabil mit rund 1000 Neubürger/innen pro Jahr. Der Zuzugsdruck wird auch in den nächsten Jahren anhalten. Viele Bürger kommen aus dem Münchner Bereich, weil dort heute schon die Wohnkosten für viele Familien schlicht nicht mehr bezahlbar sind. Doch auch in Landshut steigen die Wohnungsmieten und die Wohnungskaufpreise kontinuierlich an. Es ist allerhöchste Zeit, dieser Entwicklung entgegenzusteuern. Die Stadt Landshut muss endlich tätig werden, damit das Grundrecht auf Wohnen auch künftig bezahlbar bleibt.

**Landshuter Weg: 1.000 neue und bezahlbare Wohnungen für Landshut**

Wir fordern deshalb, dass die Stadt Landshut über eine gemeinnützi-

ge GmbH selbst in den Neuwohnungsbau eingreift. Nach unserer Expertise ist städtischer Wohnraum unter Berücksichtigung aktueller Bau-, Grundstücks- und Nebenkosten für knapp unterhalb 2.000 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche erstellbar. Zugleich kann die Stadt Landshut auf zinsgünstige und langfristig festzuzurende Darlehen – beispielsweise solche der Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW – zurückgreifen.

Bauträger arbeiten mit einer mittleren Gewinnmarge von 20 bis 30%. Hinzu kommen Marketing- und Vertriebskosten sowie Gewinne aus Grundstücksgeschäften. Genau diese Wertschöpfungskette kann die Stadt Landshut zum Wohle ihrer Bürgerinnen und Bürger abschöpfen, indem sie selbst als Bauträgerin aktiv wird.



## Das Konzept im Detail

Die Stadt Landshut befindet sich bereits im Besitz von geeigneten Grundstücken oder sie kann über eine städtische gemeinnützige GmbH innerhalb des Stadtgebiets Landshut landwirtschaftliche, brach liegende oder sonstige Flächen erwerben.

Im zweiten Schritt werden diese Flächen – gegebenenfalls im Zuge einer

Umgestaltung des Flächennutzungsplans - als neue Wohngebiete ausgewiesen und mit einem Bebauungsplan überzogen, wobei die städtische gemeinnützige GmbH dann selbst als Bauträgerin aktiv wird.

Unterstellt man eine städtebaulich verträgliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 ergeben sich folgende Zahlen:

Erwerb von ca. 10 ha Fläche: ca. 1,5 Mio. EUR

Erwerbsnebenkosten ca. 0,1 Mio. EUR

Architektenwettbewerb, Erarbeitung Bebauungsplan: ca. 2,0 Mio. EUR

Erschließungskosten I (Straßen- und Leitungsbau): ca. 5,0 Mio. EUR

Erschließungskosten II (soziale Infrastruktur wie KiTas etc.): ca. 2,5 Mio. EUR

Errichtung von insgesamt ca. 78.000 m<sup>2\*</sup> Wohnraum: ca. 124,8 Mio. EUR

Planungs- und Bauausführungskosten: ca. 9,3 Mio. EUR

Bauzeitinsen ca. 2,3 Mio. EUR

In summa: ca. 147,5 Mio. EUR

Dem entsprechen rund 1.040 Wohnungen mit durchschnittlich 75 m<sup>2</sup> auf mittlerem bis gehobenem Standard in standardisierter Bauweise und deckt damit ungefähr einen 4-Jahres-Bedarf an Bevölkerungszuwachs ab. Insgesamt soll ein an die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger angepasster Wohnungsmix

von 2- bis 6- Zimmer-Wohnungen entstehen (Wohnflächen von ca. 45 m<sup>2</sup> bis ca. 130 m<sup>2</sup>), die ausgemittelt über eine Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> verfügen. Die Wohnungen sollen in verschiedenen Stadtgebieten erstellt werden und für verschiedene Bevölkerung- und Einkommensschichten zugänglich sein.

Die städtische gGmbH kann dieses Vorhaben zu 100% etwa über die KfW (Investitionskredit Kommunen, IKK, aktueller Zinssatz ca. 1,60% nominal) als Volltilger finanzieren (d.h. nach 30 Jahren wäre die komplette Kreditlast abgetra-

gen). Hierfür ist eine anfängliche jährliche Tilgung von ca. 2,65% erforderlich, einschließlich Zinsen also rund 4,25% p.a.

Tilgung und Zinsen werden komplett und ohne Aufschlag auf die Mieter umgelegt, das bedeutet:

Ø Gestehungskosten je Wohnung (à Ø 75 m<sup>2</sup>): ca. 141.827 EUR  
Ø Finanzierungs- und Tilgungskosten je Wohnung p.a.: ca. 6.028 EUR  
Aufschlag Mietausfall, Verwaltung, Instandhaltung (10%) p.a.: ca. 602 EUR  
In summa Ø p.a. und Wohnung: ca. 6.630 EUR  
In summa Ø p.m. und Wohnung: ca. 552,50 EUR

Dies entspricht rein rechnerisch einer Wohnungsmiete von ca. 7,37 EUR je m<sup>2</sup> und Monat.



Wer sich derzeit am Landshuter Markt für Neubauwohnungen umsieht, merkt schnell, dass er kaum Wohnungen für unterhalb 3.000 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche erwerben kann. Wir kommen in unserer Kalkulation auf Gestehungskosten in Höhe von knapp unterhalb 2.000 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Da wird sich die eine oder der andere durchaus die Frage stellen, wie diese erhebliche Differenz entsteht. Das ist ganz einfach zu erklären; hier die vier wichtigsten Faktoren:

- Erstens schöpft die gGmbH die Wertschöpfungskette bei der Grundstücksentwicklung ab. Das macht einen Vorteil von ungefähr 200 bis 350 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Zweitens kann die gGmbH aufgrund der schier Masse von über 1.000 Neubauwohnungen und der Standardisiertheit preiswerter im Vergleich zu den üblichen Anlagen mit 20 bis 100 Wohnungen bauen. Das bedeutet ungefähr 200 EUR Vorteil je m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Drittens arbeitet die gGmbH nicht gewinnorientiert. Der beim Verkauf von Neubauwohnungen übliche Bauträgergewinn entfällt also.

Das bedeutet ungefähr 350 bis 500 EUR Vorteil je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

- Viertens sollen die Wohnungen der gGmbH ja nicht veräußert, sondern im Bestand gehalten werden. Es fallen im Vergleich zu einer normalen Bauträgermaßnahme damit keine Marketing- und Vertriebskosten an. Das macht einen Vorteil von ca. 200 bis 250 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

In der Summe haben wir alleine aus diesen vier Faktoren bereits einen Kostenunterschied in Höhe von ca. 950 bis 1.300 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Vergleich zu einer gewöhnlichen Bauträgermaßnahme. Hinzu kommen niedrigere Bauzeitzinsen und – aufgrund der standardisierten Bauweise – im Verhältnis zu kleineren Maßnahmen – niedrigere Planungs- und Bauausführungskosten.

Um etwaige Risiken für die städtische gGmbH abzufedern, empfehlen wir eine Wohnungsmiete von 7,75 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche anzusetzen. Zugleich empfehlen wir, die Mietwohnungen ohne irgendwelche Zugangsbeschränkungen an alle interessierten Bürgerinnen und Bürger zu vergeben.



## Das Konzept setzt auf Nachhaltigkeit

Demnach wäre die städtische gGmbH im Jahr 2045 schuldenfrei und vollständige Eigentümerin von 1.040 Wohnungen, die bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> dann mindestens 200 Mio. € wert sein werden. Das Konzept ist nachhaltig, weil die städtische gGmbH auf langfristige Sicht Eigentümerin erheblichen und dann unbelasteten Immobilienvermögens sein wird - ohne dafür effektiv einen einzigen Cent aufgewendet zu haben. Denn die Investitionskosten werden auf die Mieten umgelegt.

Die konsequente Weitergabe der Wertschöpfungskette an die Allgemeinheit über eine städtische gGmbH führt zu kurz- bis mittelfristig spürbarer Entspannung sowohl bei den

Wohnungsmieten als auch – zeitversetzt – bei den Wohnungskaufpreisen im mittleren Segment. Die Stadt stellt vorausschauend die Weichen, damit sich die Mietpreise mittel- bis längerfristig nicht auf ein Münchner Niveau einpendeln können.

Vorrangiges Ziel ist es, das Miet- und Kaufpreisniveau im mittleren Wohnsegment zügig zu entlasten und damit einer möglichst breiten Bevölkerungsschicht zu dienen. Bei entschlossener Vorgehensweise und unter Berücksichtigung des – insbesondere für die öffentliche Hand – aktuell sehr niedrigen Zinsniveaus erscheint uns Landshuter Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten dies mehr als nur machbar und damit dringend umsetzenswert.

---

### Impressum

Herausgeber SPD Stadtverband Landshut Ludmillastraße 15a 84034 Landshut

V.i.S.d.P.: Anja König

Redaktion: Harald Unfried, Gerhard Wick

Druck : Sedlmeier Druck und Entwurf Neufahrn