

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

32

Ausgabe 8. August 2013

Inhalt

3 Soziale Wohnraumförderung: Die Länder müssen die Bundesmittel strikt zweckgebunden einsetzen – es sind aber regionale Unterschiede zu beachten, fordert der GdW.

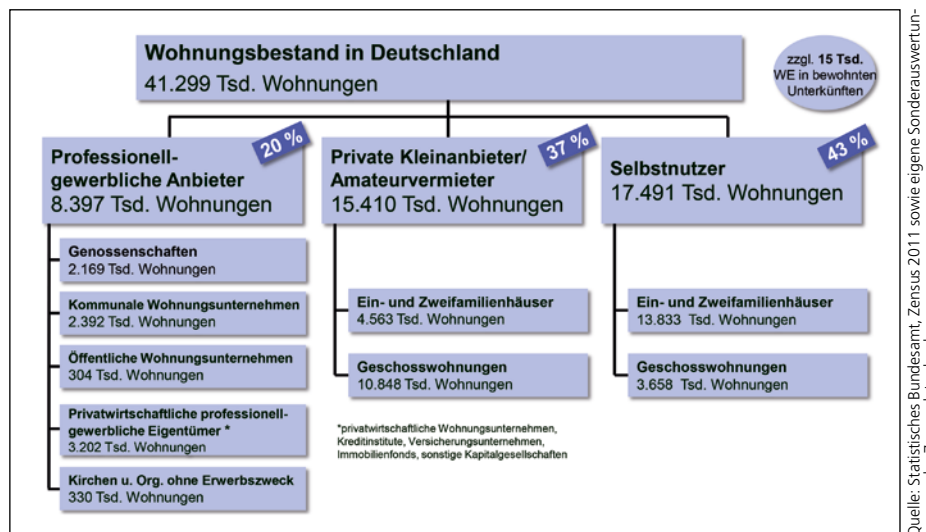
4 Bundestagswahl 2013: Die *wi* hat die Bundestagsfraktionen zum Thema Altersgerechtes Wohnen befragt – 11. und letzter Teil der Sonderserie zur Wahl.



6 Nordrhein-Westfalen: Angesichts des neuen NRW-Grundstücksmarktberichts fordert die Wohnungswirtschaft die Kommunen zur Abgabe günstiger Grundstücke auf.

Wohnungsbestand in Deutschland: Zensus 2011 liefert einige statistische Überraschungen

Berlin – Erstmals seit 24 Jahren liegen in Deutschland mit dem Zensus 2011 wieder aktuelle Daten einer Volkszählung und einer Gebäude- und Wohnungszählung vor. Mit den vom Statistischen Bundesamt und den statistischen Landesämtern veröffentlichten Daten erhält das wiedervereinigte Deutschland – nach den letzten Volkszählungen in der Bundesrepublik 1987 und in der DDR 1981 – genaue Einwohnerzahlen sowie Angaben zur Struktur des Wohnungsbestandes. Die bislang noch vorläufigen Ergebnisse taugen bereits für einige Überraschungen.



Die Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt am 9. Mai 2011

Wundersame Vermehrung des Wohnungsbestandes?

Zum Erhebungsstichtag 9. Mai 2011 lebten in Deutschland rund 1,5 Millionen Einwohner weniger als bislang angenommen. Die Zahl der Wohnungen lag dagegen um 500.000 höher als in der bislang gültigen Fortschreibung des Wohnungsbestandes verzeichnet. Während sich die Abweichung bei der Bevölkerungszahl durch unterlassene Abmeldungen bei Wanderungen ins Ausland, vor allem von Ausländern, leicht plausibilisieren lassen, ist das Ergebnis bezüglich des Wohnungsbestandes komplexer.

Experten waren im Vorfeld der Erhebung unisono von einem Fortschreibungsfehler der Wohnungsbestandsstatistik ausgegangen, der deutlich nach oben abweicht. Durch die Untererfassung von Wohnungsabgängen und -umnutzungen war die Zahl der Wohnungen in der Vergangenheit jeweils deutlich überschätzt worden. Dieser Effekt war in allen vergangenen Vollerhebungen des Wohnungsbestandes zu beobachten gewesen. Bei der letzten Gebäude- und Wohnungszählung in den westdeutschen Bundesländern im Jahr 1987 beliefen sich die kumulierten Fort-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Länder erzielen hohen Einnahmeüberschuss

Die Steuereinnahmen der Bundesländer sind laut einem Bericht der *Frankfurter Allgemeinen Zeitung* vom 6. August 2013 so hoch wie schon lange nicht mehr: In den ersten sechs Monaten dieses Jahres zusammengenommen haben sie einen Überschuss von 93,9 Millionen Euro erzielt, wie sich aus einer Übersicht des Bundesfinanzministeriums ergibt. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres betrug das Minus dagegen noch 2,7 Milliarden Euro. (wi)

Fast zwei Drittel der 65- bis 85-Jährigen wollen zu Hause wohnen

59 Prozent der heute 65- bis 85-Jährigen würden lieber mit Unterstützung eines Pflegedienstes in der eigenen Wohnung bleiben, als in ein Altenheim zu ziehen. Das geht aus Teilergebnissen der „Altersstudie 2013“ des Versicherers Generali hervor, wie *Die Welt* am 6. August 2013 berichtete. 19 Prozent präferieren demnach ein Leben in einem Mehrgenerationenhaus, 12 Prozent eine sogenannte Alten-WG. Nur ein knappes Drittel der Befragten sprach sich für eine Wohnung in einem Heim aus. (wi)

Weniger Unternehmen insolvent

Im ersten Quartal 2013 meldeten die deutschen Amtsgerichte 6.608 Unternehmensinsolvenzen. Das waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 11,7 Prozent weniger als im ersten Quartal 2012. Einen Anstieg der Unternehmensinsolvenzen hatte es zuletzt im ersten Quartal 2010 gegeben. (wi)

Fortsetzung von Seite 1

schreibungsfehler auf über eine Million Wohnungen.

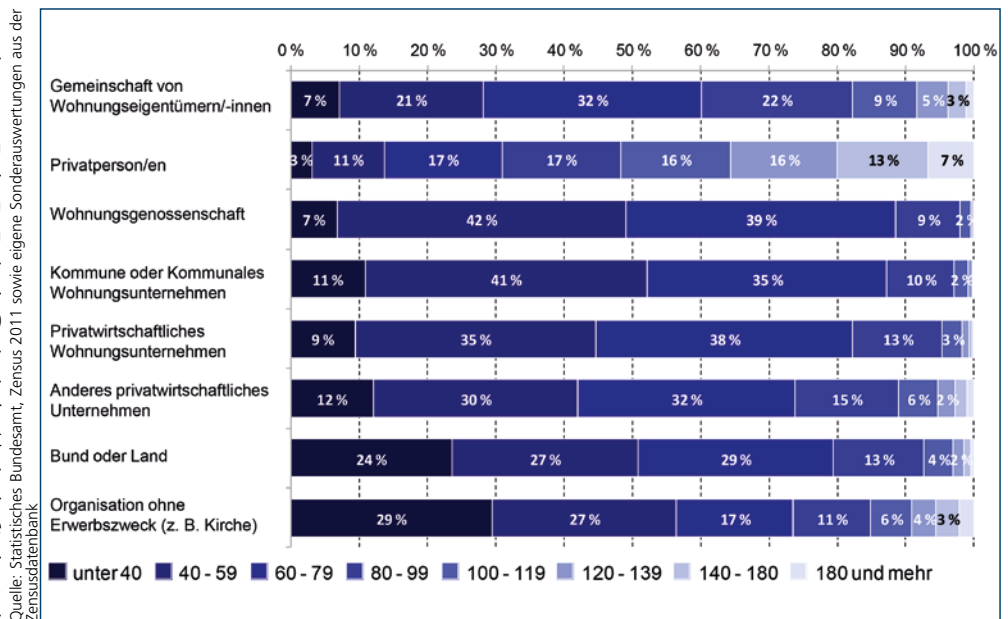
Das „Rätsel“ des von der amtlichen Fortschreibung unbemerkten Wohnungszuwachses klärt sich, wenn die unterschiedlichen Gebäudearten betrachtet werden. In Wohngebäuden – nach der Definition der Statistik Gebäude, die zu mehr als 50 Prozent ihrer Nutzfläche dem Wohnen dienen – hat der Zensus weniger Wohnungen ermittelt als in der Bestandsfortschreibung verzeichnet sind. Hier ist die Zahl der Wohnungen um 91.000 Wohneinheiten niedriger. Die von der Fachwelt vermutete Untererfassung des Wohnungsabgangs ist hier tatsächlich eingetreten, wenn auch nicht in einem so erheblichen Umfang wie in vorangegangenen Zählungen.

Mehr Wohnungen wurden dagegen in Gebäuden ermittelt, die nicht vorrangig Wohnzwecken dienen (+615.000). Hier hat sich die Zahl der registrierten Wohnungen durch den Zensus um fast drei Viertel erhöht und liegt nun bei 1,4 Millionen Wohnungen. Es kann vermutet werden, dass sich bei dieser Gebäudekategorie mit dem aktuellen Zensus auch die Erfassung gegenüber Vorläuferzählungen verbessert hat. Insgesamt zählt der Zensus über alle Gebäudekategorien 41,3 Millionen Wohnungen in Deutschland.

Ausgeprägter Mietwohnungsmarkt in Deutschland

Deutschland zeichnet sich im internationalen Vergleich traditionell durch eine hohe Mieterquote aus. Rund 54,2 Prozent aller Haushalte in Deutschland lebten nach Ergebnissen des Zensus in Mietwohnungen. Der anteilmäßig große und gut funktionierende Mietwohnungsmarkt ist ein Hauptcharakteristikum des deutschen Wohnungsmarktes. Allein in der Schweiz wohnen anteilig noch mehr Haushalte zur Miete. In Deutschland gibt es ein breites Angebot qualitativ hochwertiger Mietwohnungen von öffentlichen und privaten Anbietern, die auch für Haushalte der Mittelschicht attraktiv sind.

Regional zeigen sich deutliche Unterschiede bezüglich des Mieteranteils. Die Länder im Südwesten haben die niedrigste Mieterquote, allen voran das Saarland (37,2 Prozent) und Rheinland-Pfalz (42,4 Prozent). Berlin dagegen ist eine Mieterstadt. Mit einer Mieterquote von 84,4 Prozent hebt sich die Hauptstadt deutlich von den übrigen Ländern und auch von den anderen Stadtstaaten ab. So erreicht Hamburg lediglich eine Quote von 75,9 Prozent.



Durchschnittliche Wohnungsgröße in Quadratmetern nach Eigentümergruppen

Generell wird im städtischen Raum eher zur Miete gewohnt als auf dem Land. Insbesondere viele Großstädte in Ostdeutschland erreichen Mieterquoten von über 80 Prozent, wie etwa Leipzig, Dresden, Halle, Magdeburg, Chemnitz, Schwerin, Rostock und Potsdam. Im Westen Deutschlands zählen etwa die größten Metropolen Frankfurt am Main (79,9 Prozent), München (74,8 Prozent) und Köln (72,6 Prozent) zu den Städten mit einer hohen Mieterquote.

23,8 Millionen Mietwohnungen

Mit dem Zahlenmaterial des Zensus lässt sich ein aktuelles Bild der Anbieterstruktur auf dem Wohnungsmarkt erstellen. Die Ergebnisse bestätigen Schätzungen des GdW zu den Angebotsstrukturen auf dem deutschen Wohnungsmarkt.

Insgesamt zählt der Zensus für Deutschland 23,8 Millionen Mietwohnungen – neben 17,5 Millionen Wohnungen, die von ihren Besitzern selbst genutzt werden. Eine Spezifik des deutschen Wohnungsmarktes ist der hohe Anteil von privaten, nicht-institutionellen Vermietern. Sie stellen mit rund 15,4 Millionen Wohnungen die größte Gruppe unter den Anbietern von Wohnraum in Deutschland und bewirtschaften rund 65 Prozent aller Mietwohnungen oder 37 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.

Professionell-gewerbliche Anbieter halten die übrigen rund 35 Prozent des Mietwohnungsbestandes. Damit bewirtschaftet diese Anbietergruppe in Deutschland knapp 8,4 Millionen Mietwohnungen. Eine besondere Stellung unter den institutionellen Anbietern nehmen die Genossenschaften, die Wohnungsunternehmen mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung sowie privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft ein. Sie bewirtschaften

den Löwenanteil der Wohnungsbestände der professionellen Bestandhalter.

Kleine Wohnungen vor allem bei Genossenschaften und Kommunalen

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Deutschland beträgt gemäß dem Zensus 90,7 Quadratmeter. In den östlichen Ländern sind die Wohnungen nach wie vor kleiner als in den westlichen Flächenländern. Für die Bundesländer im Osten betrug die durchschnittliche Wohnfläche 78,6 Quadratmeter, während es in den westlichen Flächenländern 95,2 Quadratmeter waren. Zum Vergleich: Bei der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 betrug die durchschnittliche Wohnfläche bezogen auf die damalige Bundesrepublik 85,6 Quadratmeter. Die Wohnraum- und Gebäudezählung 1981 in der DDR wies eine durchschnittliche Wohnfläche von 63 Quadratmetern aus.

Die meisten kleinen Wohnungen befinden sich prozentual im Bestand der Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen. Etwa 50 Prozent der Wohnungen dieser Bestandhalter sind kleiner als 60 Quadratmeter. Nur ein geringer Anteil von knapp drei Prozent der genossenschaftlichen und kommunalen Wohneinheiten misst mehr als 100 Quadratmeter. Die Wohnungsunternehmen der Privatwirtschaft haben leicht größere Wohnungen im Portfolio. Wohneinheiten bis 60 Quadratmeter stellen bei ihnen nur 44 Prozent des gesamten Bestandes dar. Große Wohnungen ab 100 Quadratmeter erreichen einen Anteil von fünf Prozent des Bestandes. Erwartungsgemäß befinden sich die größten Wohnungen im Besitz von Privatpersonen, die ihr Eigentum – darunter auch viele Einfamilienhäuser – zum größten Teil selbst nutzen und nicht vermieten.

Weiter auf Seite 3 ➡

Soziale Wohnraumförderung: Strikte Zweckbindung für Neubau und Erhalt bezahlbarer Wohnungen notwendig – regionale Unterschiede beachten

Berlin – Die meisten Bundesländer verwenden laut aktuellen Medienberichten die Kompensationsmittel für die soziale Wohnraumförderung nicht zu dem eigentlich vorgesehenen Zweck, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten – sondern um ihre Haushaltslöcher zu stopfen. Das geht aus einer Übersicht des Bundesbauministeriums hervor. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen fordert angesichts der aktuellen Diskussion um den zweckgebundenen Einsatz der Mittel, die regional differenzierten Wohnungsmärkte nicht außer Acht zu lassen.

Den Unterlagen des Bauministeriums zufolge hätten Berlin, Bremen, das Saarland, Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Thüringen und Sachsen in den Jahren 2009, 2010 und 2011 so gut wie keine Sozialwohnungen geschaffen. „In den Ballungsgebieten brauchen wir mehr bezahlbaren Wohnraum. Die Wohnraumfördermittel müssen hier für den Neubau preisgünstiger Wohnungen eingesetzt werden“, erklärte dazu GdW-Präsident **Axel Gedaschko**. „In vielen Städten und Regionen, in denen kein Mehrbedarf an Wohnungen besteht, ist es aber ebenso sachgerecht, wenn die Länder die Wohnraumfördermittel nutzen, um preiswerten Wohnraum zu erhalten oder diesen barrierearm und energetisch zu modernisieren.“ Dennoch sprach sich der GdW-Chef für eine strikte Zweckbindung der Wohnraumfördermittel aus – für Investitionen in den Neubau und den Bestand. „Es darf keinesfalls passieren, dass das Geld zum Stopfen von Haushaltslöchern benutzt wird“, so Gedaschko. Die Mittel seien dazu da, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und künftig zu erhalten und nicht um alte Programme abzufinanzieren. „Neues

Geld muss für neue Maßnahmen genutzt werden“, forderte der GdW-Chef.

Bundesbauminister Dr. **Peter Ramsauer** (CSU) erklärte nach Angaben der *Rheinischen Post*, die Länder müssten mehr tun: „Einige Länder investieren in den sozialen Wohnungsneubau bereits jetzt kräftig: Nordrhein-Westfalen, Bayern und Hamburg zum Beispiel.“ FDP-Generalsekretär **Patrick Döring** will laut der *Neuen Osnabrücker Zeitung* nur noch dann Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau an die Länder auszahlen, wenn diese dafür einen Verwendungsnachweis vorlegen. „Mit dem Geld des Bundes muss wohnungspolitisch sinnvoll umgegangen werden. Die Ausfinanzierung von Altverpflichtungen – wie in Berlin geschehen – schonte die Landeskasse, ging jedoch zu Lasten der vielen Wohnungssuchenden in der Stadt“, sagte **Dirk Fischer**, wohnungspolitischer Sprecher der CDU/CSU-Fraktion im Bundestag.

Bisher zahlt der Bund Wohnraumfördermittel in Höhe von 518 Millionen Euro jährlich an die Länder. Erst kürzlich hat der Bund beschlossen, auch nach 2014 wei-

terhin Wohnraumfördermittel zur Verfügung zu stellen. Diese unterliegen aber – wie im Entflechtungsgesetz bereits 2006 schon festgelegt – nur noch einer investiven Zweckbindung. Die aufgabenspezifische Zweckbindung hingegen entfällt ab 2014. Das bedeutet, dass die Länder über die Entflechtungsmittel frei verfügen können – unter der Bedingung, dass sie für investive Maßnahmen eingesetzt werden.

Darüber hinaus betonte Gedaschko, dass ein Zuwachs an bezahlbaren Wohnungen in Deutschland nur mit einem Bündel von Maßnahmen zu erreichen sei. Dazu gehöre neben der sozialen Wohnraumförderung auch eine „Wohnbauförderung für die Mitte“. Die Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen für den Neubau durch den Bund – etwa eine Anpassung der Abschreibungssätze von zwei auf vier Prozent – sei hier ebenso wichtig wie eine Vereinfachung und stärkere Regionalisierung der Länder-Förderprogramme. Auf kommunaler Ebene müsse es schnellere Genehmigungs- und Planungsverfahren geben.

(burkschi) ■

➔ Fortsetzung von Seite 2

Neue Erkenntnisse zum Leerstand

Von den 23,8 Millionen Mietwohnungen standen zum Stichtag rund 1,8 Millionen Wohnungen leer. Für die neuen Bundesländer wurde ein Leerstand von 633.000 Wohnungen ermittelt. Bezogen auf den Mietwohnungsbestand in den neuen Ländern entspricht dies einer Leerstandsquote von 10,4 Prozent. In den alten Ländern standen 1,2 Millionen oder anteilig 6,9 Prozent Wohnungen leer.

Die Ergebnisse des Zensus bestätigen regional das bereits aus der Jahresstatistik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen bekannte regionale Bild von höheren Leerstandsquoten in den östlichen Bundesländern. Auch die Reihung der Bundesländer ist die gleiche: Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen weisen auch beim Zensus den höchsten Leerstand auf, Hamburg, Bremen und Hessen tendenziell den niedrigsten.

Differenziert man die Leerstandsdaten nach

Eigentümergeuppen, zeigt sich, dass private Hauseigentümer sowohl in den alten und neuen Bundesländern am stärksten von Leerstand betroffen sind. So erreichte die Leerstandsquote bei Mietshäusern von Privatpersonen in Ostdeutschland einen Wert von 13,1 Prozent. In den alten Bundesländern standen bei dieser Eigentümergruppe neun Prozent aller Wohnungen leer.

Vor allem kleinere Mehrfamilienhäuser betroffen

Insgesamt stehen in Deutschland 1,2 Millionen Wohnungen im Geschosswohnungsbau und rund 660.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern leer. Der Leerstand konzentriert sich dabei vor allem auf kleinere Mehrfamilienhäuser mit drei bis sechs Wohnungen. Dies gilt sowohl für die neuen Bundesländer als auch für Westdeutschland. So erreicht der Leerstand, alle Wohnungen betrachtet, in Gebäuden mit drei bis sechs Wohnungen im Osten einen Anteil von 10,6 Prozent. Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen weisen dagegen nur eine Leerstandsquote von 6,7 Prozent auf.

In den westlichen Bundesländern beträgt das Verhältnis 5,2 Prozent Leerstand bei eher kleineren Mehrfamilienhäusern zu 3,1 Prozent Leerstand bei größeren Mehrfamilienhäusern.

Die Bevölkerungsdaten im Zensus 2011 wurden registergestützt mittels bereits vorhandenen Daten der öffentlichen Verwaltung, zum Beispiel Angaben aus den Einwohnermelderegistern oder den Personenregistern der Bundesagentur für Arbeit, ermittelt. Ergänzend dazu wurde eine Stichprobe von rund 10 Prozent der Bevölkerung durch Interviewer zu wichtigen demografischen und sozioökonomischen Daten befragt. Die Gebäude- und Wohnungszählung im Zensus 2011 war dagegen eine Vollerhebung, bei der alle Eigentümer von Wohnraum schriftlich um Auskunft zu den Wohnungen und Gebäuden gebeten wurden.

(schra) ■

➔ Weitere Infos und Daten finden Sie in der Zensusdatenbank unter ergebnisse.zensus2011.de

**WI
EXKLUSIV
TEIL 11/11**



Foto: Makrorechner/pixelio.de

Noch 44 Tage – dann öffnen bundesweit die Wahllokale zur Bundestagswahl 2013. Das Thema Wohnungspolitik steht in diesem Jahr besonders hoch im Kurs. Welche Strategien haben sich die politischen Parteien überlegt, um beispielsweise der wachsenden Wohnknappheit sowie steigenden Energie- und Baukosten entgegenzuwirken?

Die *wi Wohnungspolitische Informationen* hat die fünf Fraktionen im aktuellen Deutschen Bundestag unter anderem zum Thema Altersgerechtes Wohnen befragt. Lesen Sie hier den letzten von 11 Teilen der *wi-Sonderserie* zur Bundestagswahl 2013.



Quelle: Tony Hegewald, pixelio.de

Thema der Woche: Altersgerechtes Wohnen

Frage: Wie kann Ihrer Ansicht nach die Anpassung von Wohnungen an den demografischen Wandel unterstützt werden?



Foto: Laurence Chaperon

Wir brauchen mehr generationengerechte Wohnungen. Ziel ist es, dass die Menschen möglichst lange in ihrer häuslichen Umgebung leben können. Die Wohnungen müssen sowohl den Alltagsbedürfnissen von Familien mit Kindern als auch denen von Senioren entsprechen. Dazu muss neben dem entsprechenden Neubau vor allem der Umbau von vorhandenem Wohnraum beitragen. Zusätzlich unterstützen wohnungsnahe Dienstleistungsangebote die Menschen im Alltag. Für die verbesserte technische Ausstattung von generationengerechten Wohnungen werden wir die Forschung und Entwicklung in diesem Bereich unterstützen.

Arnold Vaatz, stellvertretender Vorsitzender der CDU/CSU-Bundestagsfraktion

CDU CSU
Fraktion im Deutschen Bundestag

Den demografischen Wandel nutzen wir als Chance. Wohngebäude, Wohnumfeld und Infrastruktur in den Quartieren müssen mittels Barriere-reduktion an die Bedürfnisse älterer Menschen angepasst werden, damit sie in ihrem Zuhause möglichst lange selbständig wohnen können. Damit kann gleichzeitig eine generationengerechte Entlastung der Sozial- und Pflegekassen erreicht werden. Dieser Aspekt muss künftig bei Förderprogrammen und Städtebaufördermitteln stärker berücksichtigt werden. So sollen auch die Umsetzung neuer Bau- und Wohnformen, zum Beispiel Pflege-Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenhäuser unterstützt werden. Das KfW-eigene Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ bietet einen sehr hilfreichen Anreiz zum Um- und Ausbau von Wohnräumen. Auch im öffentlichen Raum sollen mehr Mobilität und Barrierearmut geschaffen werden. Barrierefreiheit beim Bauen ist nahezu kostenneutral, wenn sie rechtzeitig beachtet wird. Wir drängen den Bund, nicht nur beim Bürokratieabbau, sondern auch im Baubereich mit gutem Beispiel voranzugehen. Grundsätzlich ist die Umsetzung von Maßnahmen für die Schaffung von Barrierefreiheit im Baubereich Angelegenheit der Länder. Schon jetzt regeln einige Landesbauordnungen grundlegende Anforderungen an viele Arten von Gebäuden zu Gunsten von älteren und behinderten Menschen.

Rainer Brüderle, Vorsitzender der FDP-Bundestagsfraktion



Foto: rainer-bruederle.de

FDP
im Deutschen Bundestag



Foto: spdfraktion.de



Unser Ziel ist, dass jeder Mensch in Würde bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden und im vertrauten Wohnumfeld leben kann. Das von schwarz-gelb gestrichene Programm „Altersgerecht Umbauen“ muss deshalb wieder mit 100 Millionen Euro Bundesmitteln jährlich ausgestattet werden. Neben Krediten müssen Zuschüsse für den barrierefreien Umbau gewährt werden, denn älteren Menschen ist mit Krediten oft nicht geholfen. Ergänzt werden muss dies durch medizinisch-pflegerische Versorgung und bedarfsgerechte Dienstleistungen am Wohnort sowie ein barrierefreies Wohnumfeld.

Sören Bartol, Vorsitzender der Arbeitsgruppe Verkehr, Bau und Stadtentwicklung der SPD-Bundestagsfraktion

Das Angebot an barrierefreiem und barrierearmem Wohnraum liegt in Deutschland weit unter dem Bedarf. Ältere Menschen und Menschen mit einer körperlichen Beeinträchtigung haben häufig Schwierigkeiten, bedarfsgerechten Wohnraum zu finden. Nicht zuletzt der demografische Wandel erfordert weitreichende Anpassungen des deutschen Wohngebäudebestandes. Deswegen setzen sich BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für die bedarfsgerechte Ausstattung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ ein. Dazu gehört auch die Stärkung der Zuschussvariante, da vor allem ältere Gebäudeeigentümer vor der Aufnahme von Krediten scheuen. Obwohl die schwarz-gelbe Bundesregierung sich verbal für das Programm eingesetzt hatte, ließ sie dann bei der Haushaltsaufstellung leider keine Taten folgen.

Daniela Wagner, Sprecherin für Bau- und Wohnungspolitik der Bundestagsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN



Foto: grüne-bundestag.de

Der demografische Wandel verläuft in Deutschland regional sehr unterschiedlich. Darauf muss nicht nur die Wohnungswirtschaft, sondern die Gesellschaft insgesamt vorbereitet sein. Neben einem wachsenden Bedarf an preiswerten, klimagerechten und barrierefreien Wohnungen, die von der Wohnungswirtschaft vorgehalten werden müssen, bringt die soziodemografische Entwicklung auch neue Herausforderungen an die Stadtplanung und Stadtentwicklung mit sich. Wohnen in den Innenstädten, in gemischten Bevölkerungsstrukturen muss wieder möglich werden. Die aktuelle Baugesetzbuchnovelle hat hier einen Schritt in die richtige Richtung getan, aber auch Chancen im Hinblick auf Inklusion vertan. Die Anpassung der Wohnungen an den demografischen Wandel kann die private Wohnungswirtschaft allein nicht schultern. Die Politik muss sich der Größe und der Dauerhaftigkeit dieses Problems bewusst werden und offensiv handeln. Gezielte, langfristig angelegte Förderprogramme zum altersgerechten, barrierearmen und barrierefreien Umbau und Neubau von Wohnungen müssen den Kern einer vielgestaltigen Förderkulisse bilden. Auch privilegierte Kreditkonditionen und Steuererleichterungen für demografiegerechten Um- und Neubau von Wohnungen sind denkbar. Wesentlich ist, dass das Wohnungsangebot von den Mieterinnen und Mietern, die darauf angewiesen sind, auch angenommen werden kann. Das verlangt einerseits eine sozial gerechte Einkommens- und Rentenpolitik und andererseits eine diskriminierungsfreie, bedarfsgerechte Ausgestaltung zum Beispiel des Wohngeldes und der Kosten der Unterkunft. Grundsätzlich könnte auch der gemeinnützige Sektor in der Wohnungswirtschaft einen spürbaren Beitrag leisten.

Dr. Gregor Gysi, Vorsitzender der Bundestagsfraktion DIE LINKE



Foto: DIE LINKE, im Bundestag



Auf der Informationsseite der Wohnungswirtschaft zur Bundestagswahl www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de finden Sie viele weitere Infos zu den Wahlprogrammen sowie die Bewertung der Wohnungswirtschaft.



NRW-Wohnungswirtschaft zum Grundstücksmarktbericht: Kommunen müssen Grundstücke günstig abgeben

Düsseldorf – Angesichts des am 30. Juli 2013 in Nordrhein-Westfalen (NRW) veröffentlichten Grundstücksmarktberichts verstärkt der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen seine Forderung an die Kommunen, günstige Grundstücke für den Bau von geförderten Wohnungen bereitzustellen. „Das Land hat seine Konditionen für die Wohnraumförderung verbessert. Jetzt sind die Städte und Gemeinden am Zug, denn die Grundstückspreise sind eine entscheidende Hürde für bezahlbaren Wohnraum“, sagte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2013, den der Obere Gutachterausschuss erarbeitet und der nordrhein-westfälische Innenminister Ralf Jäger vorgelegt hat, müssen in der Landeshauptstadt Düsseldorf für Bauland in mittleren Wohnlagen 520 Euro pro Quadratmeter ausgegeben werden, in Köln 390 Euro und in Bonn 340 Euro. Für gute Wohnlagen werden in Köln gar 890

Euro pro Quadratmeter gezahlt, in Düsseldorf 820 Euro. „Die Grundstückskosten schlagen sich direkt auf die Baukosten und damit auf die Mieten nieder“, sagte Rychter.

Manche Wohnungsmarktstudie berücksichtigt laut Rychter zu wenig die preis-dämpfende Wirkung der ehemals gemein-

nützigen Wohnungsunternehmen, weil sie nur Online-Anzeigen auswertet und so deren durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,92 Euro pro Quadratmeter in NRW nicht einbezieht. Klar sei aber: „Bezahlbarer Wohnraum ist in den Metropolregionen knapp geworden. Und die Grundstückspreise haben ihren Teil dazu beigetragen.“

(grölschi) ■

Wohnungswirtschaft begrüßt Anpassung der Richtwerte für Wohnkosten in Berlin

Berlin – Der Berliner Senat hat die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten für Empfängerinnen und Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe Mitte Juli 2013 an den aktuellen Berliner Mietspiegel und den bundesweiten Heizkostenspiegel angepasst (Wohnaufwendungsverordnung/WAV-Fortschreibungsverordnung 2013).

„Die Anpassung der Richtwerte ist ein notwendiger Schritt. Eine regelmäßige Anpassung ist eine Voraussetzung dafür, dass sich die Betroffenen am enger werdenden Berliner Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können“, erklärte dazu Maren Kern, Vorstand beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).

Trotz dieser Anpassung bleibe die dauerhaft rechtssichere Ausgestaltung der Kosten der Unterkunft die wichtigste Aufgabe.

Hierzu gehöre auch, dass die Richtwerte sich in Zukunft nicht nur an der einfachen Wohnlage des Mietspiegels orientierten, sondern auch mittlere und

gute Wohnlagen mit in die Berechnungen einbezogen werden. Darüber hinaus sollten die Richtsätze regionalisiert werden. „Auf diese Weise könnte auch besser auf die Unterschiede auf dem sich weiter ausdifferenzierenden Berliner Mietwohnungsmarkt eingegangen werden“, so Kern.

(ebelschi) ■

Nachverdichtungen in den Zentren erforderlich – Korrekturen der hessischen Wohnungspolitik gefordert

Frankfurt am Main – Investitionen im Wohnungsbau sind langfristig angelegt. Deshalb müssen die Rahmenbedingungen verlässlich auf die Begünstigung neuer Investitionen ausgerichtet sein. „Wir begrüßen die Ankündigungen der Landesregierung zur Intensivierung der Förderanstrengungen“, erklärte dazu Rudolf Ridinger, Vorstand des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest). Allerdings müssten die Rahmenbedingungen nach der Landtagswahl weiter verbessert werden. Dies gehe nicht ohne gesetzliche Korrekturen.

Probleme sieht Ridinger aufgrund des knappen und damit auch sehr teuren Baulands insbesondere in den Verdichtungsregionen. Dort bestehe der zentrale Engpass. Zum einen müssten die Kommunen neues Bauland schneller ausweisen. Zum anderen müssten Nachverdichtungen in Wohnquartieren erleichtert werden. Außerdem hält es Ridinger für nötig, in diesem Zusammenhang die Stellplatzpflicht in der Landesbauordnung zu lockern. Geschehe dies nicht, seien bei vielen Bauprojekten Tiefgaragen erforderlich. Weil diese ein Bauprojekt aber erheblich verteuerten, werde häufig nicht gebaut. Auch beruhe die Stellplatzpflicht auf veralteten Vorstellungen über das Mobilitätsverhalten der Bevölkerung. Gerade in den Verdichtungsregionen habe sich dies

grundlegend geändert, so Ridinger. Immer mehr, vor allem jüngere Haushalte verzichteten auf ein Auto, selbst wenn sie es sich finanziell leisten könnten. Ridinger forderte außerdem mehr Wohnungsbau für Haushalte mit mittleren Einkommen. Die politischen Diskussionen konzentrierten sich aber auf Menschen mit niedrigen Einkommen. Dabei sei in den Zentren auch für den Mittelstand der Wohnraum, in Eigentum und Miete, häufig zu knapp und damit auch zu teuer. Die Konsequenz sei, dass diese Haushalte ihre Wohnungen nicht wechselten. Neue Wohnungen würden im Wesentlichen für höhere Einkommensschichten gebaut. „Wir leisten uns auch den Luxus, die Förderung des Wohnungsneubaus für untere Einkommensgruppen

an überhöhte Qualitätsanforderungen zu knüpfen“, so Ridinger. Diese Fördervoraussetzungen verteuerten die Bauprojekte, die dann wiederum sehr stark herunter subventioniert werden müssten, um preisgünstige Mieten zu bieten. Dies sei für die Haushalte mit mittleren Einkommen, die beim Zugang zu geförderten Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus auf der Strecke blieben, nicht nachvollziehbar. Ridinger fordert deshalb für die neue Legislaturperiode eine Lockerung der Einkommensgrenzen bei der Förderung. Durch mehr Neubau für mittlere Einkommen würden vom Mittelstand belegte Wohnungen frei. Dies entlaste die Wohnungsmärkte, und sorge letztlich für mehr preisgünstigen Wohnraum.

(oeflschi) ■

Wärmelieferung und Contracting im Mietwohnungsbereich 23. August 2013, Berlin

In diesem Seminar werden Anforderungen an Contractingverträge aus Sicht der Wohnungswirtschaft sowie die Gestaltung und „Fallstricke“ eines typischen Contractingvertrages erläutert. Ein weiteres Thema lautet Transparenz bei der Preisgestaltung. Die Teilnehmer erfahren, wie Contracting richtig ausgeschrieben und rechtssicher darauf umgestellt werden kann.

Weitere Infos: BBA, Berit Weber, Telefon: 030/23085513, E-Mail: berit.weber@bba-campus.de
Internet: www.bba-campus.de/kalender

Umgang mit Konflikten

11. September 2013, Stuttgart

Dieses Seminar richtet sich an alle, die sich im täglichen Umgang mit ihren Mitmenschen auch konfliktreichen Situationen stellen müssen und gerne einen „Handwerkskoffer“ zur Verfügung haben. Grundmuster menschlichen Konfliktverhaltens sowie Lösungsansätze werden vorgestellt, diskutiert und ausprobiert.

Weitere Infos: AWI GmbH, Jo Frey, Telefon: 0711/16345602, E-Mail: frey@awi-vbw.de,
Internet: www.awi-vbw.de

Genossenschaft lernen

18. – 21. September 2013, Bochum

Die Seminarreihe „Genossenschaft lernen“ geht wegen ihres großen Erfolges bereits in die neunte Runde. Sie soll Auszubildende, Nachwuchskräfte und junge Seiteneinsteiger in Wohnungsgenossenschaften motivieren und ausführlich über die vielen Besonderheiten, Chancen und Alleinstellungsmerkmale der genossenschaftlichen Rechtsform informieren. Es gilt, das Wissen über genossenschaftliche Alleinstellungsmerkmale wie Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und den Förderauftrag für Genossenschaftsmitglieder – und den Nutzen dieser Aspekte für Marketing und Vertrieb – an die nächste Generation weiterzugeben.

Weitere Infos: EBZ, Bettina Mannel, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: b.mannel@e-b-z.de,
Internet: www.e-b-z.de

PERSÖNLICHES

Engelbert Feld, Geschäftsführer der GBS Gemeinnützige Bau + Siedlungs GmbH Saarlouis, feierte am 1. August 2013 sein 25. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen des GdW sowie im GdW-Vorstand.

Am 1. August 2013 konnte **Rolf Skopek**, Prokurist und Leiter Regionalbereich West

der Vivawest Wohnen GmbH, auf eine 35-jährige Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Reinhard Guhr, Vorstandsvorsitzender der Handwerksbau AG Thüringen Wohnungsgesellschaft Weimar, feierte am 1. August 2013 sein 35. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 06.08.2013 für
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
15 Jahre	2,80%	2,84% p.a.
10 Jahre	2,42%	2,45% p.a.
5 Jahre	2,03%	2,05% p.a.

Bedingungen:
Erststellige Grundschuld auf
wohnungswirtschaftlichen Objekten
Beleihungsauslauf 60%
Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt
Auszahlung: 100%, Tilgung: 1% p. a.
3 Monate bereitstellungszinsfrei
keine Gutachterkosten oder
Bearbeitungsgebühren

Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen*: für Neubau ab ca. **2,30%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,30%** p.a.
(* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 06.08.2013)

Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, www.drklein.de
Archiv Zinsentwicklung unter www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html

Zinsentwicklung bis 06.08.2013
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

The chart displays three lines representing different loan terms: 15 Jahre (red), 10 Jahre (black), and 5 Jahre (green). The y-axis shows interest rates from 1,50% to 3,00%. The x-axis shows dates from January 2013 to August 2013. A horizontal double-headed arrow labeled '6 Monate' spans from approximately May 2013 to November 2012. All lines show a general upward trend, with a notable peak in June 2013.

IMPRESSUM

wi Wohnungspolitische Informationen

Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel. 030 82403-151
Fax 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Standort Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel. 040 520103-0
Fax 040 520103-12

Aboverwaltung:
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:
110 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-
sandte Manuskripte übernehmen wir keine
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten
oder Teilen daraus nur nach schriftlicher
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

wi Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter www.haufe.de/immobilien in der Fußzeile unter dem Menüpunkt „Zeitschriften“.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „Anmelden und Produkte starten“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf www.haufe.de verfügen, können Sie unter „Neuregistrierung“ ein Konto anlegen.

Unter „meine Online Produkte starten“ – oben rechts unterhalb der Anmelde-Funktion – erscheint dann die wi. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse durch. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in der Übersicht.

Programm des GdW-WohnZukunftstages



➔ Ausführliche Infos zum WohnZukunftstag finden Sie auf www.gdw.de oder indem Sie diesen QR-Code einscannen

Wohn Zukunftst Tag 2013

18. September 2013

Radialsystem V
Berlin

Aus dem Programm:

Housewarming Party im Spindler & Klatt (Vorabend)

Wie Mensch so wohnt
Roger Willemssen

In 3 Panels werden spannende Workshops zu folgenden Themen stattfinden:

Wohnungsbau

- Neue Instrumente für bezahlbares Wohnen
- Wohnungsneubau in großen Wohnsiedlungen
- Baukultur im Wohnungsbau

Energiewende

- Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen
- Energie auf Vorrat: Stromspeicher im Wohnungsbau

Demografie

- Outside 8-88
- Life Long Learning – Kompetenz und Führung

Wohntrends 2030

Ein Bericht aus der Werkstatt

Abendveranstaltung
**Verleihung des Bauherrenpreises
Modernisierung 2013**



ZAHL DER WOCHE

7

Prozent der Bevölkerung in Deutschland lebten 2011 in einer überbelegten Wohnung. Wie das Statistische Bundesamt auf Basis der europaweiten Erhebung EU-SILC 2011 mitteilte, verfügten vor allem Personen mit geringem Einkommen über zu wenige Räume in ihrer Wohnung: Die Überbelegungsquote lag unter armutsgefährdeten Personen mit 20 Prozent fünf Mal höher als unter Nicht-Armutsgefährdeten (vier Prozent). Als überbelegt gilt eine Unterkunft, wenn nicht jeder Person ab 18 Jahren beziehungsweise jedem Paar jeweils ein eigener Raum zur Verfügung steht. Kinder dürfen höchstens zu zweit in einem Raum untergebracht sein. Beengte Wohnverhältnisse sind vor allem in den östlichen Ländern der Europäischen Union (EU) verbreitet. So lebten 2011 in Rumänien 54 Prozent der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung. Auch in Bulgarien, Polen, Ungarn, Kroatien und Lettland betrug der Anteil jeweils über 40 Prozent. In einigen Nachbarländern Deutschlands lagen die Überbelegungsquoten ebenfalls höher als hierzulande, so zum Beispiel in Frankreich (acht Prozent) und Österreich (12 Prozent). Der Durchschnitt der 28 EU-Staaten lag bei 17 Prozent.

Recht so

Rauchen als Kündigungsgrund

Das Amtsgericht Düsseldorf hat am 31. Juli 2013 (Az.: 24 C 1355/13) entschieden, dass eine Belästigung durch Zigarettenrauch einen Kündigungsgrund darstellen kann. In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt hatte der rauchende Mieter trotz Abmahnungen seine Wohnung unzureichend gelüftet, so dass der Zigarettenrauch in das Treppenhaus zog und dort sowie im gesamten Haus zu einer unzumutbaren und gesundheitsgefährdenden Geruchsbelästigung führte. Der rauchende Mieter hatte offenbar seine Holzrollläden ständig geschlossen gehalten. Andere Mieter beschwerten sich über diese Geruchsbelästigung und drohten mit einer Kündigung des Mietverhältnisses. Das Amtsgericht hat im Verhalten des rauchenden Mieters einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung gesehen. Das Urteil ist nicht rechtskräftig.

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Sicherlich kann das Urteil nicht allein auf Raucher bezogen werden. Eine Kündigung aus wichtigem Grund könnte Mietern drohen, die etwa nachts ständig laut Musik hören oder auf andere Weise den Hausfrieden nachhaltig stören. Aus Anlass der Entscheidung, die eine Einzelfallentscheidung ist, sei jedoch auf Folgendes hingewiesen: Ein generelles und ausnahmsloses Rauchverbot in der Mietwohnung, welches formularvertraglich und nicht individuell vereinbart wurde, ist unwirksam (vgl. § 307 Absatz 2 Nr. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Es würde nämlich dem Vertragszweck der Wohnraummieta widersprechen, wenn dem Mieter bei Zahlung der Miete nicht umgekehrt ein Freiraum für seine Lebensführung gewährt wird. Anders jedoch bei einer Individualvereinbarung. Ist klar erkennbar, dass es sich bei einer entsprechenden Vereinbarung tatsächlich um eine individuell ausgehandelte Vereinbarung handelt und eben nicht um eine formularmäßige Vereinbarung, so kann auch ein generelles Rauchverbot in der jeweiligen Mietwohnung möglich sein. In Gemeinschaftsbereichen des Wohnhauses kann das Rauchen allerdings generell verboten werden.“



Foto: Sebastian Schobbert