

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

- 2 Um-Frage
- 3 Energie und Umwelt
- 26 Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung
- 31 Gebäude und Umfeld
- 39 Führung und Kommunikation
- 42 Sozialmanagement
- 45 Vermarktung und Marketing
- 48 Städte als Partner
- 51 Deutschland regional
- 54 Neue Technik
- 57 Menschen

Gebäude und Umfeld

Wohnanlage Pfalzdorf: Frisch saniert mit Mut zur Farbe



Einst Kaserne für britische Soldaten, heute schicke Wohnungen. Die gemeinnützige Wohnbau eG Goch hat nach der Grundsaniierung auch an der Fassade mit mediterranem Putz in einem Meer aus Klinker Mut zur Farbe bewiesen.



Vermarktung und Marketing

Versicherungsvertragsgesetz (VVG) nach 100 Jahren fast neu – das ändert sich 2009

Bisher waren Ansprüche des Versicherungsnehmers bei grober Fahrlässigkeit grundsätzlich ausgeschlossen. Nach dem neuen VVG dürfen Versicherer im Fall der groben Fahrlässigkeit die Leistungen lediglich in einem der Schwere des Verschuldens entsprechenden Verhältnis kürzen, so genannte Quotelung.

Städte und Partner

Benchmark Müllentsorgung –100 Unternehmen auf dem Prüfstand – 474 Prozent Differenz

Deutsche Kommunen erheben völlig unterschiedliche Gebühren für die Entsorgung von Restmüll. Dies zeigt ein Blick auf eine Tabelle, die verivox.de im Juli dieses Jahres ins Netz gestellt hat. Unfassbar: Die Differenz zwischen den unterschiedlichen Gebühren beträgt 474 Prozent.

Zielgruppenorientierte Bestandentwicklung



Dank Hans-Jörg Schmidt wohnt man wieder in Espelkamp

Die Fluktuation sank von 15 auf 10 %, Tendenz weiter fallend. Statt Wegzug meldet die Stadt Espelkamp Zuzug. Ein Erfolg für Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp. Wie er die Stadt in Westfalen aus dem Dornröschenschlaf erweckte, beschreibt Kirstin Ruge.

Impressum

Chefredakteur
Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Ist Erdgas die sichere Energie der Zukunft? - Mit der Sonne und Gas-Brennwertthermen sparen die Mieter Heizkosten - Mieten oder Kaufen - eine deutsche Glaubensfrage - Wer jetzt nicht modernisiert, kann in Zukunft nicht vermieten

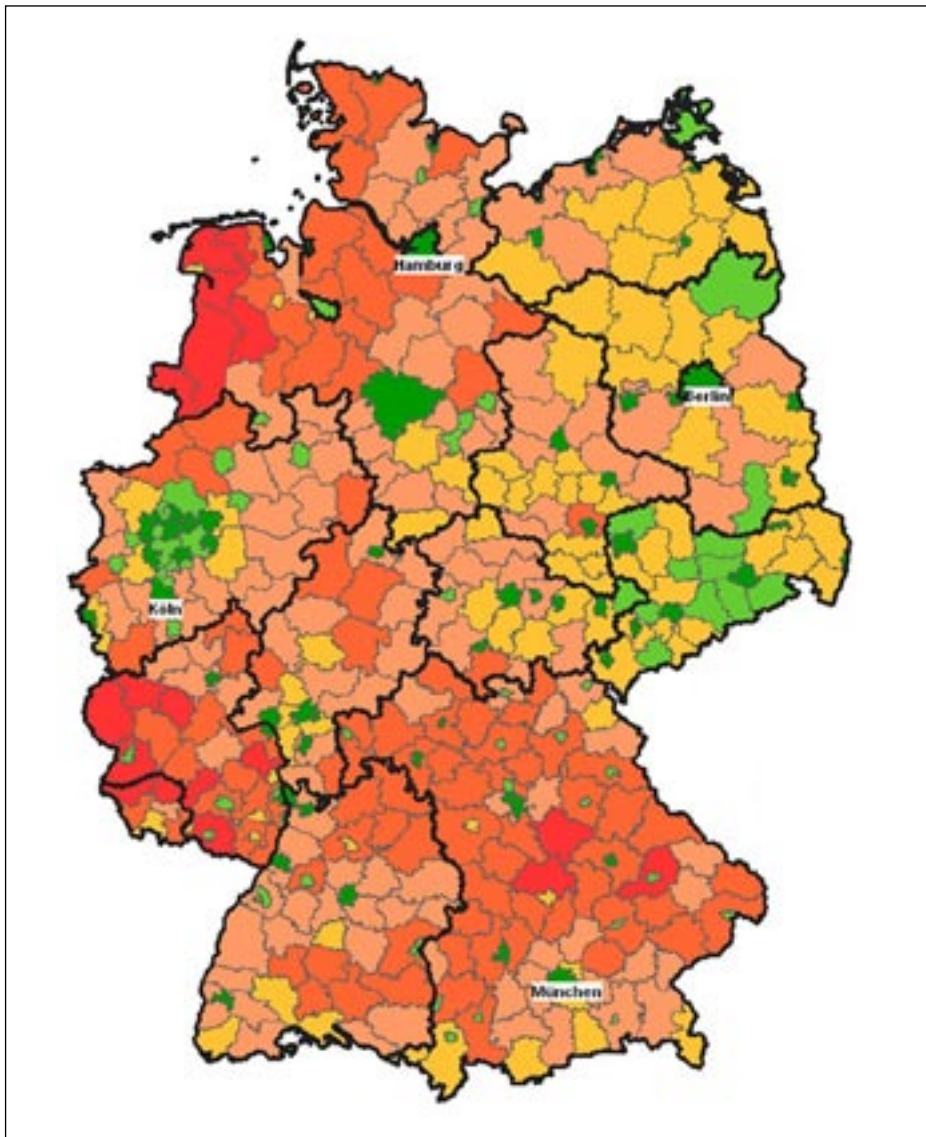
Deutschland regional

Mieten oder Kaufen - eine deutsche Glaubensfrage

Wie erfüllen wir uns den Traum vom sicheren Wohnen bis ins hohe Alter. Sollen wir kaufen oder sollen wir mieten? Matthias Günther, Stellvertretender Vorstand des Eduard Pestel Instituts e. V., Hannover, wägt das Für und Wider ab.

>> Die Wohnung bildet das Zentrum für den privaten Haushalt und den Lebensmittelpunkt für die Familie. Gerade in unsicheren Zeiten wie heute - nach den Ergebnissen einer aktuellen Forsa-Umfrage befürwortet vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise eine große Mehrheit der Bevölkerung zumindest die Teilverstaatlichung von Schlüsselindustrien - kommt dem Schutz vor dem Wohnungsverlust eine besondere Bedeutung zu. Es sollte daher selbstverständlich sein, dass der Staat ein besonderes Interesse daran hat, alle Bürger mit einer angemessenen Wohnung zu versorgen.

Nach wie vor stark ausgeprägt ist der Unterschied zwischen Ost- und Westdeutschland.



Die Karte zeigt den aktuellen Zustand: Sehr hohe Mieterquoten in den kreisfreien Städten, sehr niedrige in ländlichen Räumen. Nach wie vor stark ausgeprägt auch der Unterschied zwischen Ost- und Westdeutschland. Vor allem in Sachsen weisen auch Landkreise noch sehr hohe Mieterquoten auf.

Welche eigentumsrechtliche Form ist nun aber aus der Sicht von Bürgern, Wirtschaft und Politik zu favorisieren?

Das Thema ist stark emotional belastet und die meisten Beiträge aus Wissenschaft und Praxis, Politik und Publizistik befassen sich mit der so beklagenswert niedrigen Eigentumsquote in Deutschland, die in Westeuropa wohl nur von der ansonsten hoch geschätzten Schweiz unterboten wird. Auch ökonomische Betrachtungen sind wenig hilfreich, da unterschiedliche zentrale Ansätze wie etwa das Basisjahr der Betrachtung, die Dauer der Zinsfestschreibung, der Eigenkapitalausstattung der Käufer, die Bestimmung der Vergleichsmiete und deren Entwicklung zwangsläufig bereits bei Vergangenheitsanalysen zu gravierenden Unterschieden im Ergebnis führen. Noch viel stärker gilt dies alles natürlich für Modellrechnungen zur künftigen Entwicklung. Das was kommen wird, ist nun einmal ungewiss.

Wenn aber eine eindeutige ökonomische Begründung nicht leistbar ist, so erscheint es doch sinnvoll, das Thema unter Ausblendung von Miete, Zins und Tilgung aus der Sicht des privaten Haushalts zu betrachten.

Schutz vor Wohnungsverlust und extremen Kostensteigerungen

Den privaten Haushalten kann wohl unterstellt werden, dass sie ein hohes Maß an Sicherheit und Schutz vor dem Verlust der Wohnung wie auch vor plötzlichen starken Kostensteigerungen haben möchten. Diese Sicherheit ist im Prinzip bei Eigentümern in höherem Maße gegeben. Leider gilt dies aber erst, wenn die Wohnung oder das Haus weitgehend oder vollständig bezahlt ist. Das mit dem Kauf einer Wohnimmobilie verbundene Verschuldungsrisiko ist nicht zu unterschätzen. Da Häuser das vielfache eines Nettojahresgehaltes kosten, ist das Risiko der Erwerber sehr hoch. Der Arbeitsplatzverlust oder auch die Trennung vom Lebenspartner, beides alltägliche Risiken, können vor allem zu Beginn der Tilgungsphase sehr schnell zum Verlust der Wohnung und nicht selten zur Privatinsolvenz führen.

Dem Mieter stehen der gesetzliche Kündigungsschutz und die Regelungen zur maximalen Erhöhung der Miete vom Tage des Einzugs an zur Verfügung und bieten ein hohes Maß an Sicherheit vor dem Wohnungsverlust. Noch erhöhen lässt sich die Sicherheit des Mieters z. B. durch den Eintritt in eine Wohnungsgenossenschaft. Insgesamt ist die Sicherheit des Mieters zwar geringer als die eines „schuldenfreien“ Eigentümers, doch der letztgenannte Zustand wird vom Eigentümer in der Regel. frühestens nach 10 bis 20 Jahren erreicht.

In der Schweiz liegt die Eigenheimquote bei knapp 35 %, in Deutschland bei 43 %.

Persönliche Freiheit bei der Gestaltung der Wohnung

Auch die individuellen Möglichkeiten zur Gestaltung der Wohnung werden von den meisten Haushalten sehr hoch eingeschätzt. Hier ist formal der Eigentümer eindeutig im Vorteil. Doch auch die Mieter können, in der Regel unter dem Vorbehalt der Herstellung des ursprünglichen Zustandes, ihre Wohnung weitgehend frei gestalten. Welchen Aufwand ein Mieter betreibt ist vor allem seine eigene Entscheidung und hängt nicht zuletzt mit der erwarteten Wohndauer zusammen.

Auch Mieter können ihre Wohnung „frei“ gestalten

Flexibilität

Eine höhere Flexibilität ist selbstverständlich beim Mieten einer Wohnung gegeben. Ob ein Umzug aus beruflichen Gründen notwendig wird oder die bisherige Wohnung zu klein oder zu groß ist, der Mieter kann unter Einhaltung der Kündigungsfrist die bisherige Wohnung aufgeben und eine andere beziehen.

Eigentümer kann seine Wohnung nicht kündigen

Der Eigentümer kann seine Wohnung nicht kündigen, er braucht einen Käufer. Er hat zwar die Chance, von gestiegenen Preisen zu profitieren, dem steht aber das Risiko sinkender Preise gegenüber. Da es sich dabei um ein reales Risiko handelt, mussten und müssen in dieser Zeit viele potenzielle Verkäufer erfahren. Hinzu kommen die Kosten des Eigentumsüberganges, die schnell 5 % bis 10 % des Kaufpreises erreichen können.

Flexibilität

Die Wirtschaft stellt immer höhere Anforderungen an die räumliche Mobilität ihrer Mitarbeiter. Diese Anforderungen können Wohnungseigentümer kaum erfüllen. Insofern muss die Wirtschaft fast zwangsläufig ein Interesse an einer hohen Mieterquote und einem funktionierenden Mietwohnungsmarkt mit einem breiten Angebot haben. Das ist die Chance für professionelle Vermieter, wie Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen. Sie müssen nicht nur vier Wände vermieten, sondern neue attraktive Produkte schaffen für eine mobile Gesellschaft.

Die Chance für professionelle Vermieter

*Matthias Günther
guenther@pestel-institut.de*

Bausteine für Ihre Erfolge



Erfahrene Spezialisten
schaffen Praxislösungen
nach Maß.

Jetzt anrufen und informieren!

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 8 · 49134 Wallenhorst
Fon 0 54 07. 34 91 - 27 · Fax 0 54 07. 34 91 - 34
info@netzwerkfdw.de · www.netzwerkfdw.de