

Um-Frage

Das wünscht sich die Wohnungswirtschaft von der neuen Regierung!

Was brennt der Wohnungswirtschaft unter den Nägeln? Wir haben nachgefragt und klare Antworten erhalten. Dirk Miklikowski, Vorstand der Allbau AG Essen, sagt: „Ich erwarte von der Bundesregierung, schnell in eine Novellierung des Mietrechts einzusteigen und die energetischen Standards nicht noch weiter zu verschärfen.“ Peter Bresinski, Geschäftsführer der GGH in Heidelberg, schlägt einen ermäßigten Umsatzsteuersatz für energiesparendes Bauen und Modernisieren vor. Und Margitta Zimmermann, geschäftsführender Vorstand der Halle-Neustädter Wohnungsgenossenschaft, fordert: „Es ist dringend geboten, das Programm Stadtumbau Ost auch nach 2016 zu verlängern.“

Stadtumbau Ost auch über 2016 hinaus verlängern

Von Margitta Zimmermann, geschäftsführender Vorstand der Halle-Neustädter Wohnungsgenossenschaft



Der deutschen Wohnungswirtschaft geht es gut. So jedenfalls hört man es landauf und landab in den einschlägigen Pressemitteilungen und Fachzeitschriften. Auch in Ostdeutschland ist dieser Trend zu beobachten. So ist die Leerstandsquote in der Stadt Halle an der Saale von ehemals 20 % (2003) auf durchschnittlich 14 % (2008) gesunken. Der Deutsche Bundestag ist am 17. Juni 2009 einem Antrag der CDU / CSU Fraktion sowie der SPD gefolgt und hat die Fortsetzung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost bis 2016 beschlossen, da sich das Programm in den Vorjahren bewährt hat. Wenn man diese Mitteilungen so liest, könnte man meinen, dass die Wohnungswirtschaft frei von allen Sorgen und auf die Herausforderungen der Zukunft bestens vorbereitet ist.

Dem muss energisch widersprochen werden!

Wir sind die Halle-Neustädter Wohnungsgenossenschaft, eine Wohnungsgenossenschaft aus Halle an der Saale und wir vertreten derzeit etwas mehr als 3.000 Mitglieder. Wie in vielen Großwohnsiedlungen haben wir auch in der Vergangenheit unwirtschaftliche Liegenschaften vom Markt genommen, wodurch sich auch in unserem Unternehmen der Leerstand entscheidend nach unten bewegt hat. Und doch können wir nicht sorglos in die Zukunft schauen. 2009 stehen in den neuen Bundesländern immer noch ca. 1 Mio. Wohnungen (mit künftig wieder steigender Tendenz) leer.

Eine zweite Welle des Bevölkerungsrückgangs steht ab 2011/12 vor der Tür

So wird prognostiziert, dass Halle noch einmal ca. 30.000 Einwohner bis 2025 verlieren wird. Das entspricht, basierend auf der heutigen Einwohnerzahl von 231.000, etwa 13 % Bevölkerungsverlust. Man sollte auch nicht verschweigen, dass die Verlängerung des

Programms Stadtumbau Ost bis zum Jahr 2016 nicht mit einer Aufstockung des Förder Volumens verbunden ist, sondern dieses nur auf einen längeren Zeitraum verteilt wird, d. h., dass die gesteckten Ziele nicht wie vorgesehen bis Ende 2009 erreicht werden können, da die Wohnungswirtschaft die Bereitstellung von saniertem Wohnraum auf Grund ungenügender Aufwertungsförderung nicht sichern konnte und kann.

Um die zweifelsfrei positiven Erfolge zu sichern, ist es jedoch dringend geboten, dieses Programm auch nach 2016 weiterzuführen und zwar unter gleichen Rahmenbedingungen. Um ähnlich erfolgreich zu sein wie in der ersten Phase, muss es auch in der Folge eine Altschuldenentlastung für alle Wohnungsunternehmen geben. Die Verbände erwarten, dass der deutsche Bundestag nicht nur die Fortsetzung des Stadtumbau Ost wie bereits erfolgt beschließt, sondern gleichzeitig Klarheit darüber verschafft, in welchem Umfang und unter welchen Rahmenbedingungen der Stadtumbau in den neuen und alten Bundesländern auch nach 2009 weiter gefördert werden soll.

Die organisierte Wohnungswirtschaft wird die Herausforderungen des demografischen Wandels und den ohne Zweifel kommenden Bevölkerungsrückgang nicht allein schultern können. Im Übrigen ist Leerstand nicht ausschließlich ein ostdeutsches Problem, sondern die Überalterung der Bevölkerung und damit der Bevölkerungsrückgang haben auch weite Teile der alten Bundesländer erfasst. Es kann nicht im Interesse unseres Landes liegen, die Städte und damit verbunden die Wohnungswirtschaft mit diesen Problemen allein zu lassen und somit einer Enturbanisierung und einer sozialen Segregation Vorschub zu leisten.

Margitta Zimmermann

Willkommen im Einkaufsnetzwerk!

Das neue Komplettprogramm für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik



Über das neuartige Einkaufsnetzwerk-Konzept können Sie allein oder – noch preisgünstiger – im Verbund Produkte und Dienstleistungen für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik einkaufen:

- qualitativ hochwertige, praxisbewährte Produkte
- attraktive Konditionen
- bundesweit abrufbar
- kurzfristig lieferbar

Neugierig geworden?
Nähere Informationen unter
www.netzwerkfdw.de

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Am Schürholz 3 · 49078 Osnabrück
Fon 0541 800493-40 · Fax 0541 800493-30
info@netzwerkfdw.de · www.netzwerkfdw.de

Energetische Sanierung nur mit Novellierung des Mietrechtes

Von Dirk Miklikowski, Vorstand Allbau AG, Essen



Die Frage lässt sich ganz einfach beantworten, wenn ich mir den Wohnungs- und Immobilienmarkt in der Metropole Ruhr und hier vorrangig in Essen anschau und täglich erlebe, mit welchen investitionshehmenden gesetzlichen Rahmenbedingungen wir als mit 18.000 Wohnungen größter Wohnungsanbieter in Essen zu kämpfen haben. Über 70 % der Wohneinheiten in der Metropole Ruhr sind 40 Jahre oder älter, in Einzelfällen sogar deutlich darüber. Die Bestände sind oft unsaniert, in der Regel energetisch problematisch, haben oft nicht mehr den heutigen Wohnvorstellungen entsprechende Grundrisse und sind in den seltensten Fällen barrierefrei oder barrierearm. Sie liegen teilweise in hochverdichteten Quartieren, teilweise jedoch auch in städtebaulich sehr interessanten, aufgelockerten Siedlungsstrukturen mit hohen Qualitäten im Freiraum. Das Überangebot in diesem Segment führt zu überproportional steigenden Leerständen und wird nach den derzeit in Bearbeitung befindlichen Stadtumbauprojekten in den hochverdichteten Siedlungsbereichen aus den 70er Jahren die Stadtumbaubereiche der Zukunft kennzeichnen.

Die Investitions Herausforderungen in diesen Beständen sind immens, vorrangig im energetischen Bereich. Die Immobilieneigentümer, insbesondere in Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten, werden nicht in der Lage sein, diese angesichts der mangelnden Refinanzierbarkeit der Investitionen flächendeckend zu leisten. Trotz in Teilen günstiger KfW-Finanzierungen sind die öffentlichen Förderanreize unzureichend, die energetischen Standards, neu über die EnEV 2009 formuliert, zu hoch und das Mietrecht in vielen Teilen zu unflexibel.

Vertragsumstellungen bei Wärmecontracting

Hier sind vorrangig die unzureichende Mietanpassungsmöglichkeit nach energetischer Sanierung, die Duldungspflicht von Modernisierungen sowie die Vertragsumstellung auf Wärmecontracting zu nennen.

Wenn wir also nicht nur energetische Leuchtturm-Projekte, sondern eine flächendeckende energetische Sanierung von Bestandsimmobilien erreichen wollen, so erwarte ich von der Bundesregierung, schnell in eine entsprechende Novellierung des Mietrechtes einzusteigen und die energetischen Standards nicht noch weiter zu verschärfen.

Darüber hinaus sind die Förderprogramme der KfW deutlich zu überarbeiten, um die in Teilen nicht wirtschaftlichen Maßnahmenpaketförderungen aufzubrechen und eine weitergehende Bauteilförderung zu installieren. Die Kosten zur Ersparung der letzten Kilowattstunde Energieverbrauch stehen oft in keinem Verhältnis zu der damit erreichten Effizienzverbesserung.

Werden die beschriebenen Missstände nicht beseitigt, so werden die für diesen Bereich formulierten Klimaziele der Bundesregierung mangels investitionsfähiger und -bereiter Eigentümer von Mietwohnimmobilien nicht zu erreichen sein.

Intensiv über Abriss und Neubau nachdenken

Auch durch Sanierungs- und Modernisierungsprogramme werden insbesondere die massiven Immobilienbestände aus den 50er und 60er Jahren in den Immobilienmärkten mit einem deutlichen Angebotsüberhang, wie beispielsweise in der Metropole Ruhr, nicht in allen Fällen nachhaltig marktfähig zu gestalten sein, so dass auch intensiv über Abriss und Neubau nachzudenken ist.

Hier gilt es, nicht mehr nachfragegerechten Wohnraum vom Markt zu nehmen, durch modernen Wohnraum zu ersetzen und Quartiere städtebaulich weiter zu entwickeln. Derartige Investitionsprogramme können sich die wenigsten Wohnungsunternehmen und privaten Immobilieneigentümer leisten, so dass die Stadtumbauprogramme und Fördertatbestände, insbesondere in Westdeutschland, deutlich verbessert werden müssen. Auch hier sind durch die neue Bundesregierung deutlich mehr Anreize für die Gestaltung umfassender Stadtumbauprozesse zu schaffen.

Zuletzt halte ich es für unumgänglich, dass der Bund und auch die Länder in der kommenden Legislaturperiode an einem Finanzausgleich arbeiten, in dessen Folge die Kommunen, insbesondere in den strukturschwachen Regionen, überhaupt noch in die Lage versetzt werden, handlungsfähig zu bleiben.

Gefahr einer dramatischen Abwärtsspirale

Sicherlich sind die Kommunen gefordert, ihre Hausaufgaben zu machen und sich einer erheblichen Ausgabendisziplin zu unterwerfen. Am Beispiel einiger Kommunen aus der Metropole Ruhr ist jedoch erkennbar, dass dies nicht ausreichen kann, um die Kommunen handlungsfähig zu halten. Sollte die weitere Einschränkung von Lebensqualität in den Kommunen vor dem Hintergrund steigender Haushaltsdefizite anhalten, so wird dies zu einer dramatischen Abwärtsspirale führen. Dies wird auch erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungs- und Immobilienmärkte sowie die Stadt- und Quartiersentwicklung in diesen Regionen haben.

Dirk Miklikowski

Elegante Objekt-Präsentation – jetzt online!



Questim ist das Immobilienportal mit der durchdachten Darstellung und einfacher Bedienung.

Probieren Sie es aus: www.questim.com



EnEV 2012 verschieben und ermäßigter Umsatzsteuersatz für energiesparendes Bauen und Modernisieren

Von Peter Bresinski, Geschäftsführer der GGH, Heidelberg



Energieeffizienz und Mietrecht sind die wichtigen Themen, bei denen die neue Regierung nachbessern muss und Fehlentwicklungen aufhalten oder gar umkehren – zum Wohl von Millionen Mietern wie auch der beschäftigungs- und wertschöpfungsintensiven Immobilienwirtschaft.

Beim Thema Energie(effizienz) sollte gelten „Fördern statt fordern“: Im Miet-, Haushalts- und Steuerrecht müssen Lösungen geschaffen werden, um eine schnelle und dauerhafte Refinanzierung von energetischen Modernisierungen über die Miete zu ermöglichen, da die gesetzlich mögliche Mieterhöhung nach Modernisierung (§§ 558 bzw. 559 BGB) oft nicht für eine zügige Refinanzierung der Kosten ausreicht, oder weil in manchen Beständen

diese höheren Mieten erst gar nicht durchsetzbar sind. Der vom Mieterverein zugunsten der Vermieter proklamierte Substanzwertgewinn steht für bestandshaltende Unternehmen leider nur auf dem Papier. Entscheidend ist der Ertragswert: Der Eigentümer benötigt die Erträge für weitere Bestandsinvestitionen, die sonst unterbleiben. Außerdem muss der Ertragswert ausreichend erhöht werden können, um außerplanmäßige Abschreibungen auf die höheren Buchwerte zu vermeiden.

Viele Mieterhöhungsverfahren scheitern wegen trivialer Formalien.

Eine weitere Verschärfung der Anforderungen an das Bauen und Nachrüsten von Gebäuden durch die EnEV 2012 wird zum „Verhinderungsgesetz“ zu Lasten der Umwelt und der Bauwirtschaft, da bereits heute Eigentümer an ihre finanziellen Grenzen stoßen. Die EnEV 2012 sollte deshalb nicht umgesetzt oder zumindest um einige Jahre verschoben werden. Man hat derzeit den Eindruck, dass jedes Jahr eine Verschärfung angekündigt wird, um einen Investitionsdruck auf den jeweils aktuell „harmlosen“ Standard zu erzeugen. Ein ermäßigter Umsatzsteuersatz für energiesparendes Bauen und Modernisieren senkt die Bau- und Investitionskosten und kann sich – in Verbindung mit weiteren staatlichen Förderungen – zu einem Motor für ökologisches Bauen und Sanieren entwickeln. Im Mietrecht geht es besonders um die Vereinfachung und Klarstellung von Normen, um sowohl für Vermieter als auch Mieter mehr Rechtssicherheit zu schaffen. So haben die Instanzgerichte teilweise so hohe Anforderungen an Mieterhöhungserklärungen gestellt, dass viele Mieterhöhungsverfahren wegen trivialer Formalien scheitern. Vermieter müssen ihre (seriösen) Erhöhungsansprüche auch ohne Schikane durchsetzen können. Die unverhältnismäßig hohen Anforderungen an Modernisierungsankündigungen müssen vereinfacht werden, da durch die restriktive Gesetzesauslegung formell wirksame An kündigungen fast nicht mehr zu leisten sind.

Des Weiteren sollen klimaschutzwirksame Maßnahmen künftig vom Mieter zu dulden sein. Energiesparende Modernisierungsarbeiten dürfen mietrechtlich keinen Mangel mehr nach § 536 BGB darstellen, da sonst klimapolitische Ziele konterkariert werden. Zur Förderung ökologischer Modernisierungen muss außerdem ein rechtssicherer Ausnahmetatbestand bei Staffel- oder Indextmietvereinbarungen geschaffen werden, damit auch während deren Geltung Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB durchgeführt werden können.

Peter Bresinski