

„Immobilien müssen mobiler werden“

04.09.2007, 12:48 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *VdW Südwest*

Presseagentur: *FuP Kommunikations-Management GmbH*

Die Herausforderungen an den Wohnungsmärkten sind durch den demographischen Wandel klar abgesteckt. „Wir müssen die Arbeitsweise der Wohnungsmärkte vor diesem Hintergrund an „Haut und Haaren“ komplett neu überdenken“, sagte Dr. Rudolf Ridinger, Vorstandssprecher des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) anlässlich der Eröffnung des Verbandstages am 4. September 2007 in Mainz, bei dem über 450 Vertreter von Wohnungsunternehmen und Dienstleistungsunternehmen rund ums Wohnen zwei Tage lang über die Zukunft des Wohnens diskutieren.

- Trend zum „Lebensabschnittswohnen“
- Neuer Wettbewerb bei Mietwohnungen
- Wohnerwerbskosten senken
- Preisgünstiges Wohnen im Alter

Zwei Faktoren werden die Entwicklung der Wohnungsmärkte nach Ridingers Worten künftig zentral prägen: Erstens werde unsere Gesellschaft immer mobiler. Ursache sei dabei sowohl die beruflich notwendige Mobilität als auch die Einteilung privater Biographien in Lebensabschnitte. Zweitens wachse die Vielfalt der Wohnbedürfnisse der Menschen. „Die Wohnbedürfnisse richten sich schon längst nicht mehr alleine am Bedarf eines Dachs über dem Kopf aus“, so Ridinger.

Mietwohnungsmärkte werden dynamischer

Wohnungsmärkte würden damit zwangsläufig dynamischer. Die Konsequenzen seien auf den Märkten für vermieteten Wohnraum am vermehrten Angebot zusätzlicher Dienstleistungen rund ums Wohnen ablesbar. So biete der Markt etwa vermehrt Angebote zu altersgerechtem Wohnen oder auch für generationenübergreifendes Wohnen. Außerdem würden etwa Haushaltsdienstleistungen angeboten, so beispielsweise die Organisation von Einkäufen oder Reinigungsdienstleistungen, von Vermietern für die Mieter. Besonders deutlich machten den Wandel an den Wohnungsmärkten schließlich erste Angebote zur Organisation und Durchführung von Umzügen. Solche Angebote seien eine deutliche Reaktion auf die zunehmende Mobilität in der Gesellschaft und sie entstünden dort, wo es dafür eine entsprechende Nachfrage gebe. Auch würde bei Wohnquartiersentwicklungen vermehrt eine Durchmischung der Wohnungsgrößen angestrebt. „Wir müssen uns allerdings darüber klar sein, dass Wohnungen Immobilien und damit unbeweglich sind – damit werden wir in Zukunft an den Wohnungsmärkten ein verstärktes Spannungsverhältnis zwischen Immobilien und einer zunehmend mobilen Gesellschaft erleben“, sagte Ridinger.

Verdoppelung von Wohnungswechseln in den nächsten zehn Jahren

Um diese Entwicklungen in den Griff zu bekommen, müssten vermehrt flexible und insgesamt auch vielfältigere Angebote entwickelt werden. „Wir stehen bei dieser Entwicklung erst am Anfang“, so Ridinger. Heute seien die Wohnungsmärkte im Durchschnitt immer noch durch lange Verweildauern der Bewohner in den jeweiligen Wohnungen geprägt. Von Jahr zu Jahr würden beispielsweise rund 10 Prozent der Mieter ihre Wohnung wechseln. In den nächsten Jahren werde dieser Prozentsatz, so Ridinger, sprunghaft zunehmen. Dabei rechnet er mit einer Verdoppelung innerhalb der nächsten 10 Jahre als Folge des Trends zum „Lebensabschnittswohnen“. Auf diese Entwicklungen seien die Märkte noch nicht ausreichend vorbereitet. Die Entwicklung von neuen Dienstleistungen sei deshalb nur ein Einstieg. Insgesamt müsse die Kommunikation an den Märkten für vermieteten Wohnraum verbessert werden, das heißt, Vermieter, aber auch Wohnungsverkäufer, müssten noch effizienter als bislang die Veränderungen von Wohnbedürfnissen aufgreifen und ihre Produkte der Nachfrage anpassen. Außerdem müsse es das Ziel der Vermieter sein, die Bindung der Mieter an den jeweiligen Vermieter zu erhöhen. Auch hier gebe es bereits erhebliche Veränderungen im Management von zahlreichen Wohnungsunternehmen. So seien regelmäßige Mieterbefragungen zur Wohnzufriedenheit inzwischen an der Tagesordnung. Das Mietmanagement werde insgesamt stärker und direkter auf die individuellen Wünsche der Mieter

ausgerichtet. Auch würden Mieter oder künftige Bewohner vermehrt in die Gestaltung von Wohnquartieren einbezogen. Das so genannte partizipative Wohnen gewinne dabei eine wachsende Bedeutung, so Ridinger. „Aufgrund der zunehmenden Bedeutung haben wir das kommunikative Wohnen bei unserem Verbandstag in den Mittelpunkt gestellt. Die Kommunikationsprozesse zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage entscheiden mehr denn je über die Entwicklungschancen der Wohnungsmärkte“, ist sich Ridinger sicher.

Mehr „Mobilität“ der Wohneigentumsmärkte

Auch bei der Wohneigentumsbildung sei dringend die Entwicklung hin zur aktiven Begleitung einer mobilen Gesellschaft gefordert. Wir unterstellen bei der Immobilienfinanzierung in Deutschland immer noch die „Dauerlebensimmobilie“, kritisiert Ridinger. Zudem seien die Kosten für den Wohnungserwerb viel zu hoch. Wer Wohneigentum erwirbt, müsse in Deutschland Erwerbsnebenkosten von rund acht Prozent einkalkulieren. „Andere europäische Länder machen dies günstiger“, stellt Ridinger mit Blick auf Großbritannien und Schweden fest. Die Inflexibilität der Wohneigentumsmärkte erweise sich auch bei der Veräußerung von Wohneigentum als großes Problem. Der Veräußerungspreis liege dadurch nicht selten unterhalb der Bau- oder Erwerbskosten. Wenn dann noch Vorfälligkeitszahlungen für die Hypothek fällig werden, so Ridinger, dann stehe die private Insolvenz nicht selten unmittelbar vor der Tür. Auch die Nutzung des Wohneigentums für die Liquidität leide dadurch.

Wohnen im Alter muss preisgünstiger werden

Ridinger verwies in diesem Zusammenhang auf Probleme im Alter, Wohnimmobilieneigentum in Rentenzahlungen umzuwandeln. Gerade in den Bundesländern mit hoher Eigentumsquote, wie beispielsweise Rheinland-Pfalz, müsse hier künftig mit erheblichen Folgeproblemen gerechnet werden. Zudem sei eine dringende Entlastung der Ausgaben für das Wohnen erforderlich. Es sei nicht hinnehmbar, dass die Bundesregierung entgegen ihrer ursprünglichen Zusagen, immer noch nicht die Wohnimmobilie in die Förderung der privaten Altersvorsorge einbezogen habe.

Senkung der Grunderwerbsteuer

Zudem sieht Ridinger Handlungsbedarf auf zahlreichen weiteren Feldern. An erster Stelle nannte er dabei die Grunderwerbsteuer, die in besonderer Weise die Mobilität behindere. In Großbritannien liege diese deutlich niedriger. Dort gebe es auch einen stattlichen Freibetrag bei der Bemessungsgrundlage. Dies sei ein Modell, das auch in Deutschland Niederschlag finden sollte. Zudem wäre eine Senkung der Steuersätze sinnvoll.

Heftige Kritik an Klimapolitik der Bundesregierung

Heftige Kritik übte Ridinger an den aktuellen Beschlüssen der Bundesregierung zur Klimapolitik. Diese würden bei Sanierungen faktisch einen additiven Investitionszwang auslösen. Die Folge seien nicht mehr, sondern weniger Investitionen, da Investoren nun ihre Investitionspläne „doppelt und dreifach“ überdenken müssten. Zudem trügen die Beschlüsse der Bundesregierung dazu bei, dass die Wohnungsangebote immer mehr in energetisch hochqualitative und weniger qualitative Angebote gesplittet würden. Dies könne nicht im Sinne einer vernünftigen Klima- und Energiepolitik sein, erläuterte Ridinger.

Bauforum Rheinland-Pfalz: Beispiel einer zukunftsgerichteten Kommunikation

Ridingers Fazit: „Wir diskutieren seit Jahren über die grundlegenden Änderungen in unserer Gesellschaft. Gerade das Wohnen wirkt dabei als Resonanzboden dieser Entwicklungen. Die aktuelle Wohnungspolitik beschleunigt nicht die Anpassung, sondern hinterlässt eindeutig Bremsspuren.“ Die Bewältigung der Herausforderungen könne nur über eine bessere Kommunikation auf den Märkten und mit der Politik gelingen. Einen Ansatz hierzu, der weiter ausgebaut werden sollte, sieht er dabei in dem in Rheinland-Pfalz vor wenigen Jahren gegründeten Bauforum, an dem die Landesregierung und die Akteure rund ums Bauen und Wohnen beteiligt seien.

Portrait

Der VdW südwest vertritt die Interessen von rund 200 privaten und öffentlichen Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Hessen und dem südlichen Rheinland-Pfalz mit einem Wohnungsbestand von rund 400.000 Wohnungen. Als selbständiger Regionalverband mit Sitz in Frankfurt am Main gehört der VdW südwest dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, an, der insgesamt 3.000 Unternehmen mit Wohnungen für 13 Millionen Menschen in Deutschland vertritt. www.vdwsuedwest.de

News-ID: 155994 • Views: 160 (Stand: 18.04.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/155994/Immobilien-muessen-mobiler-werden.html>