Auch Vermieter in Zentren nicht „auf Rosen gebettet“

12.05.2011, 07:25 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *VdW südwest - Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.*
Presseagentur: *FuP Kommunikations-Management GmbH*

- Trotz steigender Mieten im Neubau kein historisches Hoch
- Mietsteigerungen im Wohnungsbestand für Modernisierungen zu gering
- Wohnungsmarkt im Odenwaldkreis im freien Fall
- Vorrang der Energieeinsparung vor erneuerbaren Energien
- Debatte um Fehlbelegungsabgabe sozialpolitisch fragwürdig
- Für ein hessisches Gesetz für Wohnen
- Neue Angemessenheitsregelungen für Hartz-IV-Empfänger abgelehnt

Im vergangenen Jahr sind die Mieten bei Neuvermietungen in vielen Regionen stark gestiegen; so auch im südhessischen Raum. Dies gilt besonders für Neubauwohnungen. Die aktuellsten Steigerungsraten erreichten bei Neubauten rund 27 Prozent und bei Bestandswohnungen zuletzt etwa sieben Prozent. Gleichwohl liegt das Mietniveau in vielen Teilmärkten, so auch in Frankfurt, nicht höher als zur Jahrtausendwende. Zudem schwächt sich der Aufwärtstrend in den letzten Monaten bereits wieder etwas ab. Dies ist eines der zentralen Ergebnisse einer Wohnungsmarktstudie des Instituts Wohnen und Umwelt aus Darmstadt im Auftrag des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft aus Frankfurt (VdW südwest).

Bei der Präsentation der Studie vor Medienvertretern am Mittwoch zog Rudolf Ridinger, Vorstandssprecher des Verbandes, daraus den Schluss, dass trotz der jüngsten Mietsteigerungen die Vermieter nicht „auf Rosen gebettet“ seien. Dies gelte besonders für die Eigentümer älterer Wohnungsbestände. Außerdem gebe es Regionen, deren Wohnungsmarkt sich fast schon im „freien Fall“ befinde. Dieses Stadium sei in Südhessen im Odenwaldkreis erreicht, der bereits seit Jahren durch Angebotsüberhänge am Wohnungsmarkt von einem kontinuierlichen Absinken der Miethöhen gekennzeichnet sei.

Bleibende Diskrepanz zwischen Mietentwicklung und Modernisierungsdruck
Ridinger bereitet dabei vor allem die immer noch zu große Diskrepanz zwischen Mietentwicklung und Modernisierungsdruck im Wohnungsbestand Sorge, weil das Mietniveau bei älteren Gebäuden im Schnitt ohnehin rund 15 Prozent unterhalb des Niveaus für neuere Jahrgänge liege. Gleich drei Gründe seien für den Modernisierungsdruck ausschlaggebend. Dieser ergebe sich aus der Altersstruktur der Wohnungsbestände, den aktuellen und künftigen Anforderungen an die energetische Qualität der Wohnungen sowie dem steigenden Bedarf an barrierearmen Wohnungen.

Vorrang der Energieeinsparung vor erneuerbaren Energien
Vor allem die Vorgaben für die energetische Qualität von Wohnungen seien in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Diese Investitionen rechneten sich bei Modernisierungen aber nur, wenn die Miete entsprechend angehoben werden kann. Vor dem Hintergrund des Atomunfalls in Japan stehe energiepolitisch vor allem der Ausbau erneuerbarer Energien auf der Tagesordnung. Nach den Erfahrungen des Verbandes sollte bei der Modernisierung von Wohngebäuden zunächst die Steigerung der Energieeffizienz oben an stehen. Hier seien Steigerungen der Effizienz zwischen 50 und 80 Prozent keine Seltenheit. Außerdem sei es bei Bestandsgebäuden häufig aufwändig, erneuerbare Energien zu nutzen. Dies liege unter anderem am Standort der Gebäude, aber auch an der hohen Entwicklungsdynamik von Technologien zur Gewinnung erneuerbarer Energien.

Umbauten für Barrierefreiheit im Wohnungsbestand häufig zu teuer
Große Herausforderungen sieht Ridinger aufgrund der Veränderungen der Altersstruktur in der Bevölkerung. Besonders betroffen seien die ländlichen Regionen. Bei dem Anteil der Über-65-Jährigen werde in den nächsten Jahrzehnten in allen Landkreisen und kreisfreien Städten ein Anstieg erwartet. Die Prognosen für Südhessen sehen dabei eine

Steigerung des Bevölkerungsanteils von 20 auf 30 Prozent, und damit einen Anstieg um die Hälfte, voraus. Durch diesen Trend müssen immer mehr Wohnungen an altersgerechte Bedürfnisse angepasst werden. Von diesem Trend bleiben auch die Zentren nicht verschont. Barrierearme Wohnungen und ein barrierearmes Wohnumfeld schätzen im Übrigen auch jüngere Mieter als Steigerung des Wohnkomforts. Im Wohnungsbestand sind bauliche Veränderungen, die der Barrierearmut dienen oder Wohnungen sogar barrierefrei machen, allerdings sehr teuer. Dies gilt beispielsweise, wenn Aufzüge eingebaut werden müssen. Im Mietwohnungsmarkt seien solche Investitionen in ländlichen Regionen über die Mieten nicht finanzierbar, aber auch in Ballungsräumen seien die Gestaltungsmöglichkeiten gering.

Hessisches Gesetz zum Wohnen gefordert
Ridinger hält deshalb eine Wohnungspolitik mit Augenmaß für notwendig. Alle Anforderungen – sowohl energetische als auch demographisch bedingte – könnten aufgrund der Kosten nicht gleichzeitig umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund bewertet Ridinger aktuelle Diskussionen im hessischen Landtag über ein erstes hessisches Gesetz zum Wohnen als positiv. Er hofft dabei insbesondere, dass ein solches Gesetz Grundlage für eine Politik ist, die verschiedene Zielsetzungen im Hinblick auf deren Realisierbarkeit miteinander abwägt.

Unlautere Debatte um Fehlbelegungsabgabe
Kein Verständnis zeigt Ridinger hingegen für aktuelle Diskussionen um die Abschaffung der so genannten Fehlbelegungsabgabe für Sozialwohnungen. Die Landesregierung hat die Abschaffung der Abgabe, mit deren Aufkommen die Kommunen neue Sozialwohnungen bauen können, angekündigt und ist dabei auf Kritik gestoßen. Bei dieser Diskussion werde häufig so getan, so Ridinger, als ob die Landesregierung Landesgelder streichen würde. Dies sei aber nicht der Fall. Das Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe werde von Mietern erbracht, deren Einkommen als Niedrigeinkommen zu klassifizieren sind. Mit der Fehlbelegungsabgabe werden damit aus den Niedrigeinkommen Wohnungen für die Bezieher von Niedrigsteinkommen gebaut. Deshalb, so Ridinger, sei die Fehlbelegungsabgabe sozialpolitisch mehr als fragwürdig. Da gleichzeitig der Bund die Förderung der Sozialarbeit in sozial problematischen Wohnquartieren zusammengestrichen habe, wäre der Wegzug der Bezieher von Niedrigeinkommen aufgrund der Fehlbelegungsabgabe noch problematischer. Diese Zusammenhänge würden von den Kritikern der Pläne der Landesregierung verschwiegen. Die Argumentation trage damit Züge einer unlauteren Debatte.

Neue Hartz-IV-Regelungen abgelehnt
Besonders problematisch bewertet Ridinger zudem neue Rahmenvorgaben des Bundes zur Übernahme der Unterkunftskosten für Hartz-IV-Empfänger. Diese Regelungen sehen die Möglichkeit vor, Landkreisen und kreisfreien Städten die Kompetenzen für die Festlegung von Angemessenheitsregelungen zu übertragen. Außerdem sei die Pauschalierung der Kosten für Unterkunft vorgesehen. Die entsprechende Kompetenzverlagerung können die Länder vornehmen. Begründet wurde dies damit, dass dadurch bei der Regelung der Angemessenheit regionale Strukturen berücksichtigt werden könnten.

Ridinger sieht hier gleich zwei Probleme. So lege die höchstrichterliche Rechtsprechung strenge Kriterien an Hartz-IV-Regelungen an. Besonders bei regional abweichenden Regelungen sei eine Prozessflut zu befürchten, die auch bei den Vermietern Unsicherheiten bei der Vermietung an Hartz-IV-Haushalte auslöse. Zu befürchten sei auch, dass angesichts der prekären finanziellen Lage der kommunalen Haushalte die Regelungen nach fiskalischen Gesichtspunkten gestaltet werden. Mit sozialer Gerechtigkeit habe dies dann nichts mehr zu tun, gefördert würde damit vielmehr die soziale Ausgrenzung. So wäre es aus Ridingers Sicht problematisch, wenn sich etwa die in Südhessen um bis zu 30 Prozent voneinander abweichenden Pro-Kopf-Wohnflächen in vollem Umfang in den Angemessenheitsregelungen wiederfinden würden.

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: 536707 • Views: 141 (Stand: 03.11.2026)

Link zur Pressemitteilung:

https://www.openpr.de/news/536707/Auch-Vermieter-in-Zentren-nicht-auf-Rosen-gebettet.html