wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Nürnberger
Aufbaugesellschaft mbH

Fränkische Wohnungsbau-
gesellschaft mbH

Immobilien
Dienstleistungen GmbH

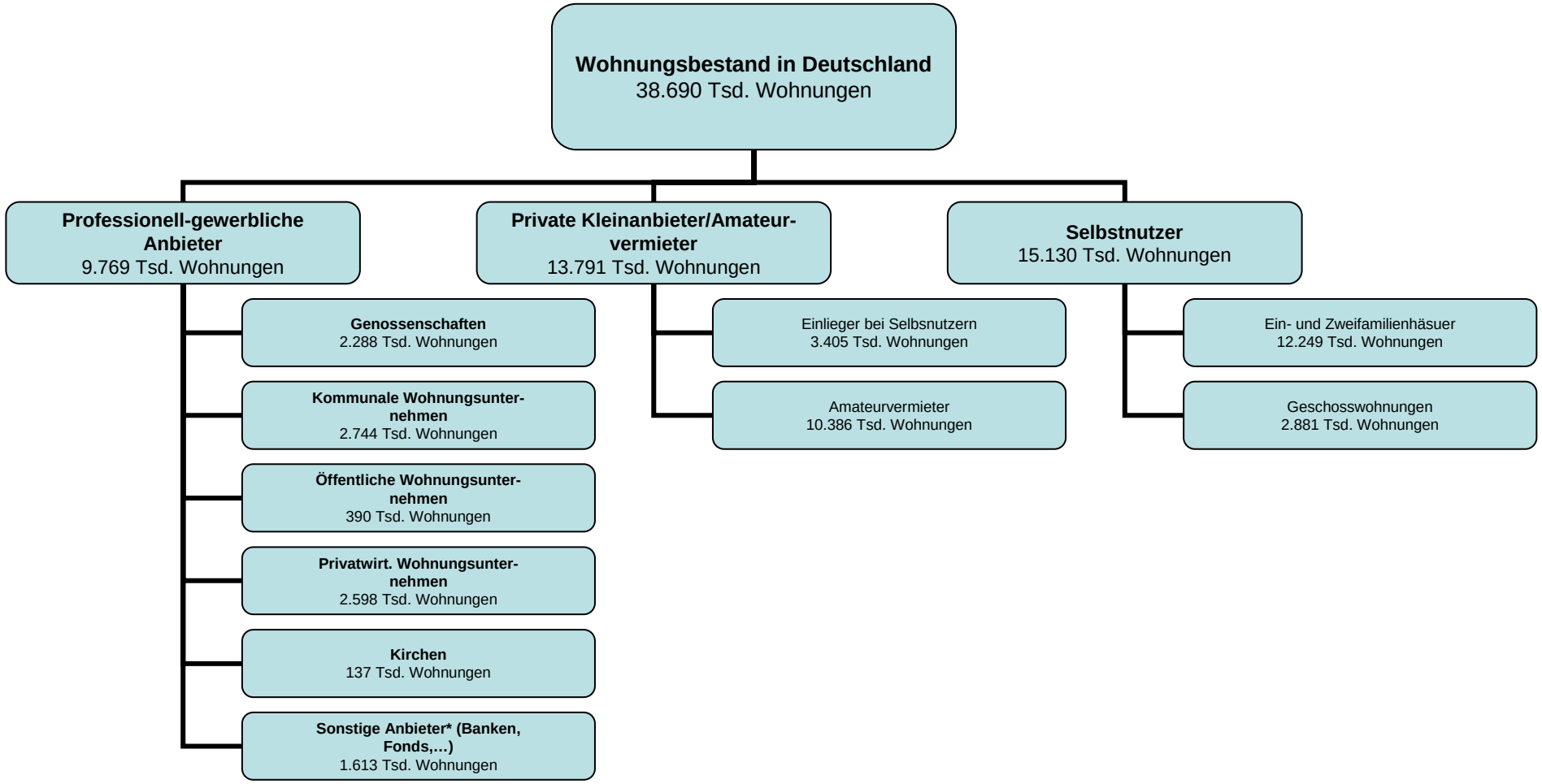
Grundlagen der Immobilienwirtschaft

- Wohnungswirtschaft (1. Teil)

15.06.2005,
Nürnberg

Dipl.-Betriebswirt Peter H. Richter
Geschäftsführer der WBG Nürnberg GmbH

Wohnungsbestand in Deutschland in Zahlen (Übersicht)



Trends, Zahlen, Daten, Fakten,…..

Wert des deutschen Immobilienbestandes:

Mehr als 7 Billionen Euro

(Schätzung des Statistischen Bundesamtes)

Trends, Zahlen, Daten, Fakten,…..

Wert von selbstgenutztem oder vermietetem Wohneigentum:

3,7 Billionen Euro

Dies stellt **40 %** des **gesamten Privatvermögens** dar.

Trends, Zahlen, Daten, Fakten,…..

Wert von **Wohnimmobilien** im Besitz von Unternehmen, Kommunen und Wohnungs-gesellschaften:

2,14 Billionen Euro

1,63 Billionen Euro (Gewerbeimmobilien)

Wir gestalten LebensRäume

Trends, Zahlen, Daten, Fakten,…..

Beitrag der Immobilienwirtschaft zur deutschen Wertschöpfung durch Vermietung und Immobilientransaktionen:

rd. 300 Milliarden Euro jährlich

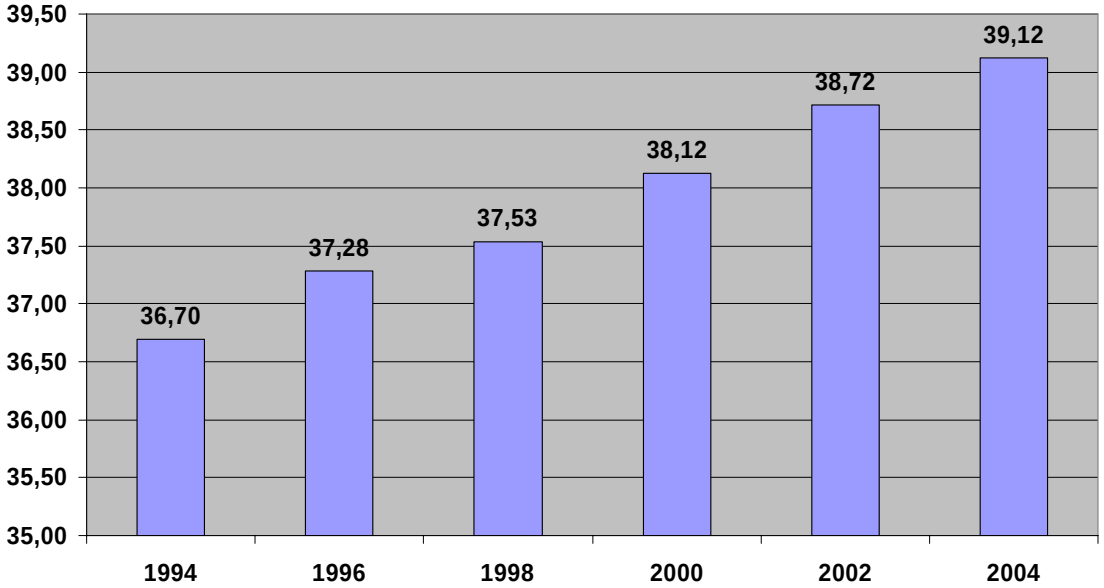
Trends, Zahlen, Daten, Fakten,…..

Beitrag der Immobilienwirtschaft:

- Stellt **Arbeitsplätze für 3,4 Millionen Menschen**
- erwirtschaftet **4,48 Milliarden Euro Grunderwerbssteuer p.a.** (Stand 2003)

Trends, Zahlen, Daten, Fakten,…..

Anzahl der privaten Haushalte (in Mio.), gesamte Bundesrepublik



Wir gestalten LebensRäume

Themen, die die Immobilienwirtschaft aktuell beschäftigen…

- Abrisskündigung
- Altersvorsorge und Wohnimmobilie
- Antidiskriminierungsgesetz (ADG)
- Eigenheimzulagengesetz
- Energieausweis/Umsetzung der EU-Gebäudeeffizienz-Richtlinie
- Graffiti-Bekämpfung
- Grunderwerbssteuer-Befreiung bei Fusionen
- Neue Kündigungsfristen bei Altmietverträgen
- Novellierung des Genossenschaftsgesetzes
- Real Estate Investment Trusts – REITs

Themen, die die Immobilienwirtschaft aktuell beschäftigen…

- Reform der bundesstaatlichen Ordnung (Föderalismuskommission)
- Sozialgesetzbuch II (Hartz IV)
- § 6a Altschuldhilfegesetz
- § 38 Körperschaftssteuergesetz bei Genossenschaften
- § 8a Körperschaftssteuergesetz – Gesellschafter-Fremdfinanzierung
- § 13b Umsatzsteuergesetz bei Sanierungsträgern

Themen, die die Immobilienwirtschaft aktuell beschäftigen…

Die Privatisierung öffentlicher Wohnungen kommt in Fahrt

Leere Kassen setzen Politiker unter Druck / Gerüchte über Gagfah und Berliner GAG Immobilien

jfr. FRANKFURT, 13. November. Die öffentliche Hand besitzt knapp 3 Millionen Wohnungen mit einem Verkehrswert von mehr als 100 Milliarden Euro. Das sind 13 Prozent aller deutschen Mietwohnungen; 2,5 Millionen Wohnungen davon gehören Städten und Gemeinden. Doch haben sich die Politiker – vor allem auf kommunaler Ebene – bisher schwergetan, sich davon zu trennen. Der Verkauf öffentlicher Wohnungen gilt weithin als

dem Senat – trotz eines gegenteiligen Gutachtens – nicht genug. Interessant wird es auch in Köln. Hier war der Verkauf der hochverschuldeten Wohnungsgesellschaft GAG/Grubo für 420 Millionen Euro in letzter Minute am politischen Widerstand gescheitert. In Köln und in Berlin hatten unterschriftsreife Verträge vorgelegen. In Köln war die Koalition darüber zerbrochen.

Trotz der politischen Schwierigkeiten

sierung aufgeschlossen gezeigt. Als Gründe dafür wurde der Abbau von Schulden genannt, der effizientere Einsatz gebundener Mittel und die Einsicht, daß die Bereitstellung von Wohnraum angesichts der Versorgungslage nicht mehr zu den vorrangigen Aufgaben der Gemeinde zählt. Auch sind die kommunalen Wohnungsbestände in einigen Städten so groß, daß sie weit über das sozialpolitisch erforderliche Maß hinausgehen.

Thyssen Krupp verkauft alle 48 000 Werkswohnungen

2,1 Milliarden Euro Verkaufserlös und ein Milliardengewinn / Weitere große Immobilientransaktionen in Deutschland erwartet

St. DÜSSELDORF, 15. Dezember. ür 2,1 Milliarden Euro hat der Stahl- nd Industriegüterkonzern Thyssen rupp seine Wohnimmobilien veräußert. amit setzt sich die Reihe großer Wohngsverkäufe deutscher Unternehmen rt. Im ablaufenden Jahr sind nach Bechnungen der Schweizer Investmentank UBS mehr als ein Fünftel aller

Schätzungen von 1,5 Milliarden bis zwei Milliarden Euro. Das starke Interesse prominenter Adressen ermöglicht Thyssen Krupp nun sogar einen höheren, auf rund eine Milliarde Euro zu veranschlagenden Buchgewinn. Zudem können die schon im Geschäftsjahr 2003/04 (30. September) kräftig auf 2,8 Milliarden Euro gedrosselten Netto-Finanzschulden fast vollständig abgebaut werden. Entsprechend positiv hat die Börse auf den Verkauf mit einem Kurssprung für die Thyssen-Aktie reagiert. Zu den Interessenten für die 48 000 Wohneinheiten an Rhein

und Ruhr gehörten große Investoren wie General Electric Real Estate, Fortress, Terra Firma oder die Goldman-Sachs-Fondsgesellschaft Cerberus. In der Thyssen-Krupp-Mitteilung wird das vom Morgan Stanley-Immobilienfonds verwaltete Vermögen auf 13 Milliarden Dollar beziffert. Die von Thyssen Krupp übernommenen Immobilien seien als Plattform für weitere Investitionen in Deutschland gedacht. Die Corpus-Immobiliengruppe mit Sitz in Köln und Frankfurt gehört zu jeweils 25 Prozent den Stadtsparkassen von Köln, Düsseldorf und Frankfurt so-

wie der M. Zimmer Holding. Sie rangiert mit knapp einer Milliarde Euro Immobilienvermögen bereits unter den marktführenden Unternehmen in der Rhein-Ruhr-Region und baut derzeit auch ihre Position im Rhein-Main-Gebiet aus.

Thyssen Krupp hatte die Wohnungen im Spätsommer zum Verkauf angeboten. Die Transaktion, die größte von Thyssen Krupp seit der Fusion 1999, muß noch vom Aufsichtsrat von Thyssen Krupp genehmigt und vom Kartellamt freigegeben werden.

Die im Frühjahr 2003 gestartete Portfolio-Straffung des Konzerns, die den Verkauf von mindestens 33 nicht mehr zum Kerngeschäft gezählten Gesellschaften

Immobilientransaktionen in Deutschland

Verkauf von einer Million Wohnungen erwartet

Deutsche Bank: 300 000 Wohnungen allein im vergangenen Jahr an Großanleger veräußert

jfr. FRANKFURT, 12. Mai. Die öffentliche Hand und große Unternehmen werden sich bis zum Jahr 2010 vermutlich von einer Million Wohnungen trennen, und zwar an in- und ausländische Interessenten, die darauf setzen, die Bestände mit hohem Gewinn an Mieter und Kapitalanleger weiterzuverkaufen. Der überwiegende Teil fungiert als Großhändler, der nicht mehr als 10 Prozent an eigenem Kapital einsetzt und sich mit günstigem Fremdkapital eindeckt. Zwar sind deutsche Fachleute skeptisch, ob die Spekulation auf schnellen Gewinn angesichts der scharfen Mieterschutzgesetze, der unsicheren Bevölkerungsentwicklung und der geringen Mietsteigerungen aufgeht. Doch zahlen die Erwerber für eine Wohnung – je nach Lage und Qualität – im Schnitt nicht mehr als 25 000 bis 50 000 Euro. So verwundert es nicht, daß allein im vergangenen Jahr

annähernd 300 000 Wohnungen du che „Paketverkäufe" veräußert sind. Das geht aus einer Studie der schen Bank zu „Wohnungsportfo Deutschland" hervor. Daß der öffe Versorgungsauftrag mit Wohnraun den Verkäufen leiden könnte, wi kaum einem der Wohnungsfachle fürchtet. Die ehemals gemeinnützig nungswirtschaft besitzt annähernd lionen Wohnungen. Angesichts der graphischen Entwicklung müsse s sein, wenn sie in den kommende zehnten von dauerhaften Leerständ schont werde.

Eine viertel Million Wohnungen det sich nach den Schätzungen unm vor dem Verkauf, darunter die Eo tergesellschaft Viterra mit 138 000 W gen, die Woba in Dresden mit 48 00 nungen und die Nileg in Norddeuts

FAZ 18.05.05

Wohnungsbaugesellschaft Viterra geht an Finanzinvestor

Muttergesellschaft Eon erlöst für die Nummer eins der Branche vier Milliarden Euro

B.K. DÜSSELDORF, 17. Mai. Der Düsseldorfer Eon-Konzern verkauft seine Immobilien-Tochtergesellschaft Viterra an die Deutsche Annington GmbH (DAIG) in Essen. Das Transaktionsvolumen beläuft sich auf 7 Milliarden Euro. Es setzt sich aus dem Kaufpreis für das Eigenkapital von rund 4 Milliarden Euro und Rückstellungen von rund 3 Milliarden Euro zusammen. Eon erlöst aus dem Verkauf der größten deutschen Wohnungsgesellschaft einen Buchgewinn von 2,4 Milliarden Euro und rechnet nun mit einem Konzernüberschuß deutlich über dem Vorjahreswert von 4,34 Milliarden Euro. Die Eon-Aktie hat auf die Meldung am Dienstag mit einem Kursplus

parallel der Börsengang und der Verkauf an Finanzinvestoren geprüft werden. Die Deutsche Annington ist eine Tochtergesellschaft des britischen Finanzinvestors Terra Firma, der in Deutschland beispielsweise Tank und Rast gekauft hat. Die britische Gesellschaft war auch an der Wohnungsgesellschaft Gagfah interessiert, dort aber gegen den Finanzinvestor Fortress unterlegen. Fortress und Cerberus gehörten auch jetzt zum Bieterkreis.

Dem Vernehmen nach lag die Kaufpreisofferte der DAIG um rund eine Milliarde Euro über deren Geboten und dem von der Deutschen Bank signalisierten Plazierungserlös. Das hohe Gebot

der Käufer auch die vor einiger Zeit von der Viterra ausgesprochene „freiwillige Selbstverpflichtung" akzeptiert. Diese sichert den Mietern über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehende Rechte beim Verkauf der Wohnung.

„Die Aktivitäten von Viterra und der DAIG ergänzen sich in idealer Weise", wird Eon-Chef Wulf Bernotat zitiert. Durch den Zusammenschluß entsteht ein Wohnungsunternehmen mit knapp 230 000 bewirtschafteten Wohnungen und einem gemeinsamen Umsatz von 1,56 Milliarden Euro, davon knapp eine Milliarde Euro von Viterra. Bei dem jetzt vereinbarten Verkauf handelt es sich um die größte Wohnimmobilien-

Wir gestalten LebensRäume

Themen, die die Immobilienwirtschaft aktuell beschäftigen…

Hartz IV dürfte die Nachfrage nach billigem Wohnraum erhöhen

Das Ausmaß der Wanderungsbewegungen läßt sich noch nicht abschätzen / Sozialen Folgeproblemen frühzeitig entgegenwirken

Die Diskussionen über die Hartz-IV-Regelungen für Langzeitarbeitslose lösen auch bei Wohnungsunternehmen und Mietern Verunsicherungen aus. Befürchtet werden massive Umzugsketten und die Begünstigung von Ghettobildungen. Doch sind seriöse Schätzungen über die Zahl derer, die durch die neue Hilfe für Langzeitarbeitslose – Arbeitslosengeld II – umziehen müssen, noch nicht möglich. Denn es gibt keinen genauen Überblick darüber, wie die Bezieher von Arbeitslosenhilfe derzeit wohnen.

Rudolf Ridinger

Burghard Schneider

Das neue Arbeitslosengeld II wird in der Regel von zwei Trägern erbracht, der Bundesagentur für Arbeit und den kreisfreien Städten und Kreisen. Die Kommunen sind unter anderem zuständig für die Leistungen für Unterkunft und Heizung. Sie werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, soweit sie „angemessen" sind. Anspruch auf Wohngeld besteht daneben nicht mehr.

Der Begriff der Angemessenheit wird an die bisherige Sozialhilfepraxis angelehnt. Wichtigstes Beurteilungskriterium ist die „angemessene" Grundfläche einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses. Maßgebend für die Angemessenheit sind sprechend der bisherigen Praxis der Sozialämter bei der Sozialhilfe von Kommune zu Kommune unterscheiden. Dies wird auch für die verschiedenen Regionaldirektionen der Bundesagentur für Arbeit gelten. Beispielsweise können Mietschulden darlehensweise übernommen werden, wenn sonst Wohnungslosigkeit droht und deshalb die Aufnahme einer konkret in Aussicht stehenden Beschäftigung verhindert würde. Auch (Miet-)Schulden in anderen Fällen können bei Vorliegen der so-

mittelbar erscheint. Offen ist die Frage, wie sich die beiden Träger vor Ort verständigen und zu welchem Ergebnis diese Abstimmungsprozesse führen werden. Erst die praktische Anwendung der gesetzlichen Regelungen und die zu erwartende Rechtsprechung dürften weitere Klärungen bringen. Eines aber ist klar: Mieter, die nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus auf „angemessenen" Wohnflächen leben, haben keine Zwangsumzüge in billigere oder kleinere Wohnungen zu befürchten.

Weil seriöse Schätzungen über das Ausmaß etwaiger Umzüge nicht möglich sind, lehnt der Deutsche Städtetag zu Recht ein Pauschalurteil über die zu erwartenden Folgewirkungen von Hartz IV ab. Er rechnet aber damit, daß die Bezieher von Arbeitslosengeld II nur in Ausnahmefällen eine neue Wohnung suchen müssen.

Tatsache ist, daß die heutigen Bezieher von Arbeitslosenhilfe inklusive Wohngeld durchschnittlich mehr für Wohnausgaben aufbringen als die Sozialhilfeempfänger. Da in Zukunft für die Empfänger von Arbeitslosengeld II das Wohngeld fortfällt, werden sich diese auch bei ihren Wohnausgaben einschränken müssen. Von daher

derzeit kaum abschätzen. Sollten tatsächlich größere Wanderungsbewegungen stattfinden, entstehen daraus neue soziale Problemstellungen, die für die Wohnungswirtschaft, aber auch für die Kommunen neue Herausforderungen darstellen. Die Möglichkeiten, diese zu bewältigen, hängen entscheidend davon ab, wie und vor allem auch wann diese Probleme auf regionaler und kommunaler Ebene aufgegriffen werden. Hier lassen sich Lehren aus der Vergangenheit ziehen.

Harz-IV-Bescheid schockt Nürnberger

Tausende zittern um ihre Wohnung

Arbeitslosengeld II liegt bis zu 58 Euro über dem bisherigen Sozialhilfesatz

Mehr Geld führt zu Trugschluss

Keine Beihilfen mehr – Versorger rechnen mit Stromabschaltungen wegen Hartz IV

ANSBACH/NEUSTADT (edü) – Rund 1600 Frauen und Männer in der Region, die bisher Sozialhilfe erhielten, haben seit Januar mehr Geld im Portmonee. Um bis zu 58 Euro liegt für sie das Arbeitslosengeld II höher als der monatliche Sozialhilfesatz. Doch die Arbeitsgemeinschaften, die arbeitsfähige Sozialhilfeempfänger jetzt in ihrer Kundenkartei haben, warnen vor einem Trugschluss: Künftig wird es keine Beihilfen für gro-

Sozialhilfe auf Alg II macht Probleme. Die Leistungsberater Dirk Norbert Ensner müssen Darlehensanträge bearbeiten. F.: Albright

Die Insel" in Scheinfeld. ihrige Erfahrungen mit auf jeden Cent allein da- n sind, ihren täglichen lt zu bestreiten. sis teilt auch Norbert ngsberater bei der Arge . Deswegen mache er al- ommen, auf die Kleider- fmerksam: „Wer sich at nichts." In diesen Ta- seinen Angaben bereits en mit ihrer Stromab- ommen, weil sie dafür em Konto haben. „Mehr n können sie allerdings II abgezogen. Der Leis- ght davon aus, dass

Mit dem Thema Hartz IV beschäftigen sich inzwischen auch die Energieversorger. Rita Kamm-Schubert, Pressesprecherin des Regionalversorgers N-Ergie, bestätigte, dass man das Thema aufnehme und im Gespräch mit den Behörden abkläre, ob bald verstärkt mit Stromabschaltungen bei säumigen Zahlern gerechnet werden müsse. „Nach unserer Erfahrung ist die Zahlungsmoral der Stromkunden ein Konjunkturbarometer. Je schlechter die wirtschaftliche Lage, desto öfter müssen wir den Strom abklemmen." Überdurchschnittlich hohe Stromrechnungen haben, so wissen die Sozialbehörden und die Stromversorger, gerade jene, die mit ihrem Geld nicht auskommen. „Wenn der Heizöltank leer ist, heizen sie mit der Backröhre", so Nor-

FLZ-Leseraktion FLZ v. 29.01.03

Zu große Wohnungen

„Man müsse mir zumuten, innerhalb von sechs Monaten die Mietkosten zu reduzieren, steht in meinem Bescheid über das Arbeitslosengeld II. Ich könne beispielsweise einen Untermieter suchen. Wie soll ich das machen? Ich lebe in einer Dachgeschoss-Wohnung, wo mir das unmöglich scheint. Nun ja, wenn man mir die Miete kürzt, muss ich eben bei einer Zeitarbeitsfirma anheuern, obwohl meine Ausbildung zur Industriemeisterin darunter leiden würde." *Druckvorlagen-Herstellerin (34)*

FLZ-Leseraktion

Hartz IV

„Ich habe bis Ende 2000 in einer Bauträgerfirma gearbeitet und bin aus innerbetrieblichen Gründen entlassen worden. Im Anschluss habe ich mich direkt fortgebildet im CAD-Bereich, um fit zu bleiben für den Arbeitsmarkt. Leider hat das alles nichts geholfen, da der Arbeitsmarkt einfach in meiner Branche nichts anzubieten hat. Ich habe dann versucht, im Bürosektor einen Job zu bekommen, aber auch hier war bis jetzt nichts zu machen. Im Frühjahr 2004 habe ich dann eine kaufmännische Qualifizierung beim BfZ in Neustadt/Aisch absolviert. Man tut eben, was man kann, um irgendwie für irgendeinen Arbeitgeber interessant zu werden. Ich bin Mutter von einem neunjährigen Sohn und lebe mit meinem Lebenspartner zusammen. Ich lebe also in einer intakten Familie, ansonsten würde es für mich ziemlich bitter aussehen. Ich will auch nicht meckern, sondern bleibe am Ball und gebe nicht auf. Aber seitens der Regierung wird mir doch die Angelegenheit zu einfach dargestellt. Es gibt sicherlich Tausende, denen es jetzt wirklich richtig schlecht geht. Und ich weiß, dass ich

vom Arbeitsamt nichts zu erwarten habe, denn hier wird weiter nur verwaltet und nicht vermittelt. Aber schön haben sie es jetzt in Neustadt – der Umbau der Agentur war bestimmt nicht billig!" *Architektin (38)*

„In meinem Bescheid zum Arbeitslosengeld II steht, dass ich mir in den nächsten sechs Monaten eine kleinere Wohnung suchen soll. 70 Quadratmeter für mich allein wären zu viel. Dabei bin ich erst vor drei Jahren in die Wohnung gezogen und das Sozialamt hat damals die Wohnungsgröße akzeptiert. Ich fühle mich schon irgendwie verschaukelt. Vor allem glaube ich nicht, dass eine 40 bis 50 Quadratmeter große Wohnung billiger wäre als die, in der ich jetzt wohne. Sie kostet 285 Euro kalt. Man braucht doch bloß in die Zeitung zu schauen: Wohnungssuche in Ansbach ist Glückssache." *Verwitwete Arbeiterin (49)*

„Seit einem schweren Verkehrsunfall bin ich arbeitslos. Wegen Berufsunfähigkeit bekomme ich 300 Euro Rente. Durch Hartz IV ist die Arbeitslosenhilfe von 225 Euro in der Woche auf 107,97 Euro im Monat zusammengestrichen worden. Und da sind schon die Schuldzinsen dabei, die wir für die Hypothek auf unser Haus brauchen. Das kommt daher, dass meine Frau als Putzfrau in Teilzeit arbeitet. Wie wir die Hypothek für unser Haus zahlen sollen, ist mir ein Rätsel. Obwohl ich schon viele Versicherungen gekündigt habe. Aber wir müssen es schaffen – ob wir wollen oder nicht." *Maurer (44)*

„Mit dem neuen Arbeitslosengeld II kann man mit Ach und Krach hinkommen. Heuer bekomme ich im Monat 700,14 Euro. Früher waren es 680 Euro Sozialhilfe. Allerdings gab es da noch Zuschüsse für Bekleidung und für Versicherungen. Das fällt jetzt alles weg." *Arbeiterin aus dem Kreis Ansbach*

„Wahnsinniger Kraftakt"

Reiner Prölß: Hartz IV-Vorbereitungen liegen in der Zeit

VON MICHAEL KASPEROWITSCH

Wenn keine neuen, unerwarteten Schwierigkeiten mehr auftauchen, kann Hartz IV am 1. Januar in Nürnberg weitgehend reibungslos an den Start gehen. Davon ist zumindest Reiner Prölß, designierter Nachfolger von Sozialreferentin Ingrid Mielenz, überzeugt. In Nürnberg soll dann an über 40 000 Menschen das neue Arbeitslosengeld II (Alg II) ausbezahlt werden können.

Prölß spricht von einem „wahnsinnigen Kraftakt", den die betroffenen Mitarbeiter seiner Behörde in den vergangenen Wochen vollbracht haben. Seit Juni seien 240 Beschäftige entsprechend geschult worden. „Wir pumpen da alles rein. Die neuen Anträge werden im Schichtbetrieb täglich von 7 Uhr an bis 22 Uhr an den Computern bearbeitet, an Samstagen bis 16 Uhr. Bis Januar müssten wir das knapp hinbekommen. Wir sind gut in der Zeit."

Nach Angaben von Prölß liegt der Rücklauf der Anträge von Erwerbsfähigen schon bei 80 Prozent, bei den Sozialhilfeempfängern ist es gut die Hälfte. Wie berichtet, geht es bei der Hartz IV-Reform im Kern darum, die frühere Arbeitslosenhilfe und die Sozialhilfe zu einer Leistung zusammenzufassen. Das Projekt gilt als das aufwändigste Vorhaben dieser Art in der Geschichte der Bundesrepublik überhaupt.

Derzeit, so Prölß, werde bei der Stadt vor allem auch intensiv darüber nachgedacht, welche der arbeitsmarktpolitischen Instrumente für welche Zielgruppe geeignet sind, um Menschen wieder einen Arbeitsplatz zu beschaffen. Ein besonderes Augenmerk werde dabei auf die unter 25-Jährigen, auf Alleinerziehende und Nürnberger mit Migrationshintergrund gerichtet.

Prölß ist zuversichtlich, dass die Voraussetzungen für einen Erfolg künftig besser sind. Habe ein Vermittler der Agentur für Arbeit bisher mehrere hundert Arbeitslose zu betreuen gehabt, seien es bei den neuen Fall-Managern 150 bis 160. „Bei den Jugendlichen wird dieses Verhältnis sogar bei nur 1:75 liegen."

Die organisatorischen Vorbereitungen für die Arbeitsgemeinschaft, in der Stadtverwaltung und Agentur jetzt kooperieren, sind ebenfalls schon weit gediehen. 346 Mitarbeiter aus beiden Behörden – 143 sind es von Seiten der Stadt – haben ihren Schreibtisch künftig dort.

Vier Standorte

Für die Hartz IV-Büros gibt es im Stadtgebiet vier Standorte. Die Zentrale ist am Richard-Wagner-Platz, wo auch die Agentur ihren Sitz hat, Außenstellen wird es in der Fichte- und der Muggenhofstraße geben, für den Süden wird noch ein Gebäude gesucht. „Dort gibt es dann alles aus einer Hand", versicherte Prölß. Den Betroffenen werde in ihren Bescheiden mitgeteilt, welches Team für sie zuständig ist. Prölß forderte die künftigen Alg II-Empfänger auf, ihre Unterlagen möglichst zügig abzugeben, sofern noch nicht geschehen.

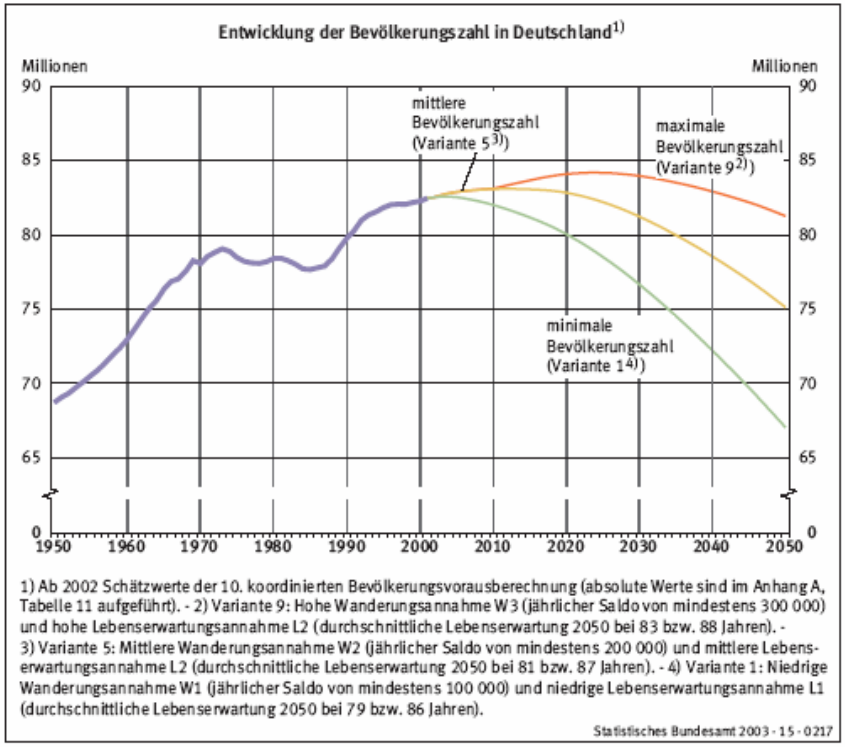
Die SPD-Stadtratsfraktion findet, dass Hartz IV in der Vergangenheit oft zu Unrecht an den Pranger gestellt wurde. Mit einer Broschüre will sie, so ihr Vorsitzender Gebhard Schönfelder, jetzt einen Beitrag dazu leisten, dass die Reform fair umgesetzt wird. Die Fraktion hat deshalb eine „SPD-Depesche-Spezial" herausgegeben. Sie enthält unter anderem Berechnungsbeispiele und kann über die Hotline 09 11/20 38 38 oder im Internet unter www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de angefordert werden.

Mitglieder der Fraktion stehen außerdem vom 16. bis 23. Dezember sowie vom 3. bis 14. Januar unter der Hotline-Nummer jeweils von 9 Uhr bis 16 Uhr für Fragen zu Hartz IV zur Verfügung.

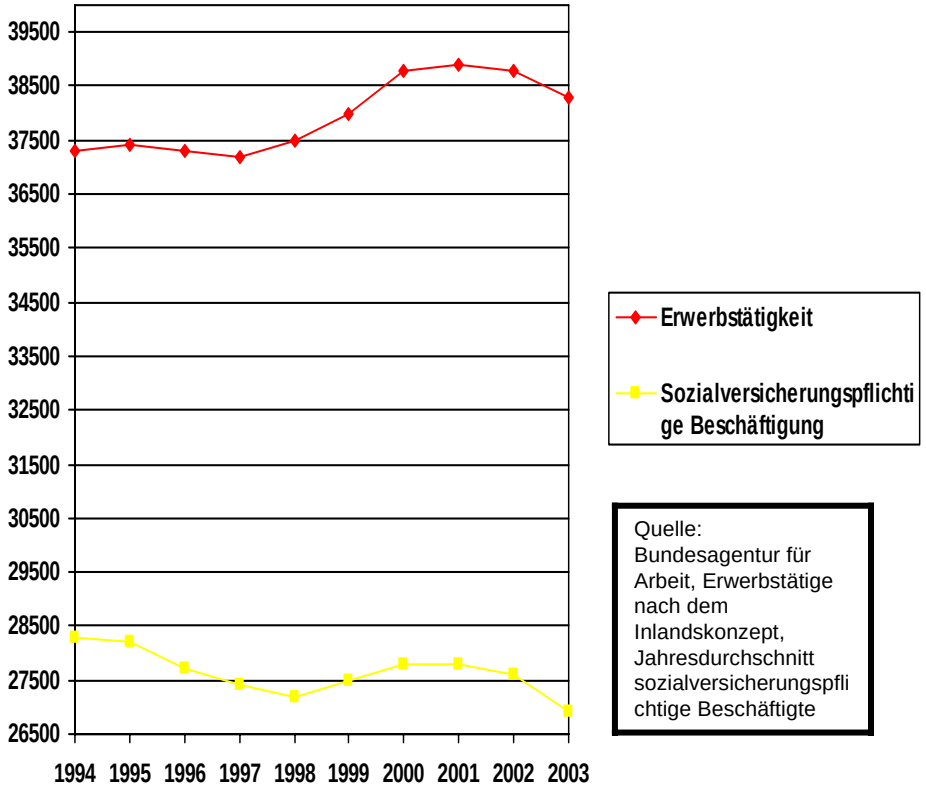
Wir gestalten Lebensräume

Themen, die die Immobilienwirtschaft aktuell beschäftigen…

Bevölkerungsentwicklung bis 2050



Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung in Deutschland



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Erwerbstätige nach dem Inlandskonzept, Jahresdurchschnitt sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

Im Jahr 2050 wird jeder Dritte in Deutschland 60 Jahre oder älter sein!

Wir gestalten LebensRäume

Themen, die die Immobilienwirtschaft aktuell beschäftigen…

Immobilienbrief FAZ 20.05.05

Im Alter mietfrei wohnen

Die Wohnungsprivatisierung – also der Verkauf vermieteter Wohnungen an Mieter und Kapitalanleger – galt noch bis vor wenigen Jahren als das Stiefkind der Wohnungswirtschaft. Heute hat sie sich zu einem hart umkämpf-

nus beim Mieter schafft. Darüber hinaus schätzen ausländische Gesellschaften die Erfahrung dieser Spezialisten. Voraussetzung dafür ist allerdings, daß alle Unternehmensbereiche eines solchen Dienstleisters vertriebsorientiert

7. Nürnberger Seniorenforum

Alterstaugliche Wohnungen sind nötig

Den älter werdenden Menschen muss auch Eigen- Altern trägt. Eigentum ngsbau, n in die resse der pensqualität.

folge die Erkenntnis, dass es „Alter" als Besonderheit nicht gibt. Es gebe wohl alterstypische Lebenslagen, die bis hin zu Orientierungskrisen führten, die dann Krankheit, Hilfs- und Pflegebedürftigkeit beschleunigten. Um dem entgegenzuwirken und ein langes Verbleiben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, seien aktive

Bundesministerin Renate Schmidt startet Modell selbstbestimmten Wohnens im Alter

Nürnberg (wi) – Wie leben, wenn man älter wird? Seniorinnen und Senioren sind heute lange gesund und aktiv. Viele können sich nicht vorstellen, aus den eigenen vier Wänden umgehend in ein Pflegeheim zu wechseln. Neue Formen des Lebens und Wohnens im „jungen" Alter sind gefragt, die Seniorinnen und Senioren ein barrierefreies, selbstständiges Wohnen ermöglichen, das von Nachbarn oder Pflegediensten unterstützt wird. Gefördert vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, ist ein solches Modellprojekt in Nürnberg realisiert worden. Bundesministerin Renate Schmidt weihte „OLGA – Oldies leben gemeinsam aktiv" in Nürnberg ein.

„Es ist gelungen, mit dem Modellprojekt OLGA eine Brücke zwischen zwei Lebensaltern zu schaffen", erklärte Renate Schmidt, Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. „Für die ‚jungen Alten' sind attraktive Wohnformen entstanden, die das Leben in dem eigenen Zuhause mit der gegenseitigen Verantwortung in der Gemeinschaft und eventueller Hilfeleistung verbinden. Bis zum Jahr 2050 werden die Menschen zwischen 58 und 63 Jahren, die Zielgruppe des Modellprojekts sind, die stärkste Altersgruppe bilden. Ich bin angesichts des demografischen Wandels sicher, dass

sollte die Lebenssituation der Bewohnerinnen – männliche Bewerber konnten sich in den Auswahlgesprächen nicht

gen in Pflege und Betreuung angeboten und wahrgenommen. Die Bewohnerinnen helfen sich bei täglichen Gängen und Verrichtungen gegenseitig. Erst wenn dies, z. B. aufgrund von Schwerstpflegebedürftigkeit, nicht mehr ausreicht, wird professionelle Hilfe hinzugeholt. Vorbildlich ist das Projekt durch die Einbindung in Stadtvierte
dadurch, das
so genannter
58 und 63 Ja

Das Nürnberg
das Engagem
zur Erprobun
nachhaltiger
Dazu gehört
gramm „Selb
ter" mit zwöl
Auch von der
initiative „Alt
kunft" wend
sem Thema z
regionale Mo
OLGA – stellt
Internet-Porta
und der Behi
Wohnangebo

Wohnen im Alter – Experten raten:

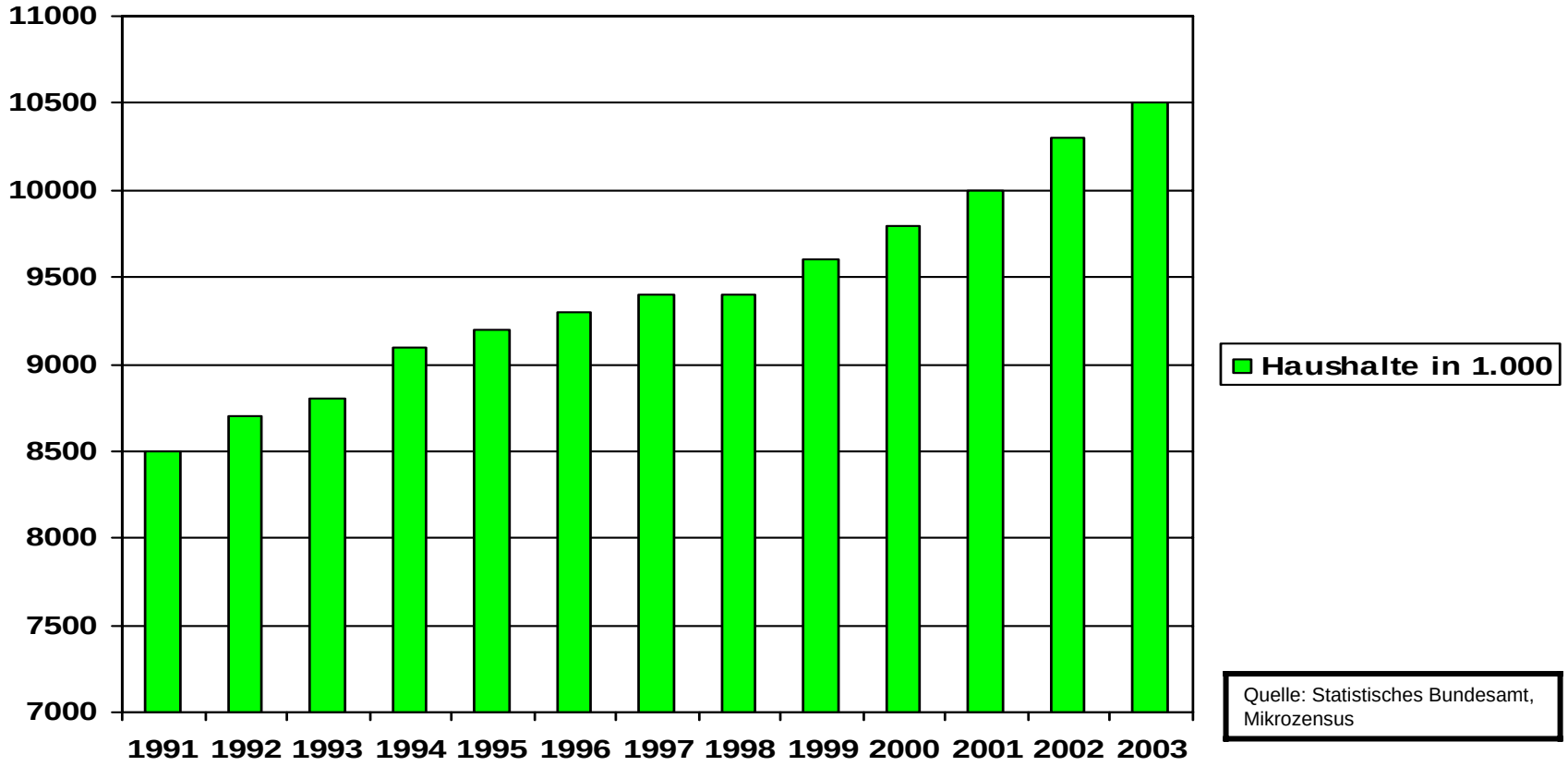
„Frühestmöglich in ein Heim"

Wenn Menschen in eine neue Wohnung umziehen müssen, sind sie aufgeregt, etwas ängstlich. Wenn sie in ein Altenheim umziehen sollen, schlägt diese Angst in Panik um, manche begehen Selbstmord. Aus Furcht davor, abgeschoben zu werden oder weil sie glauben, dort zu vereinsamen. Davor warnt Professor Rolf Hirsch: „Je älter ein Mensch wird, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass er sich umbringt", sagt der Chefarzt der Abteilung für Gerontopsychiatrie der Rheinischen Klinik Bonn.

Veronika Spreng beschäftigt sich fast den ganzen Tag lang mit den Ängsten der Älteren. Als Beraterin bei der Informationsstelle

Wir gestalten LebensRäume

Themen, die die Immobilienwirtschaft aktuell beschäftigen…



Wachstumsmarkt seniorengerechtes Wohnen

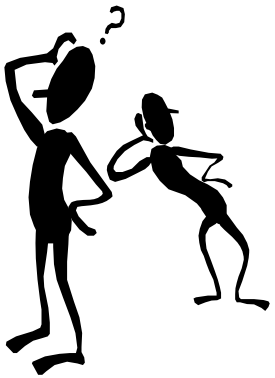
Entwicklung der Haushalte mit einem Haushaltvorstand im Alter von 65 Jahren oder mehr in Deutschland 1991 bis 2003

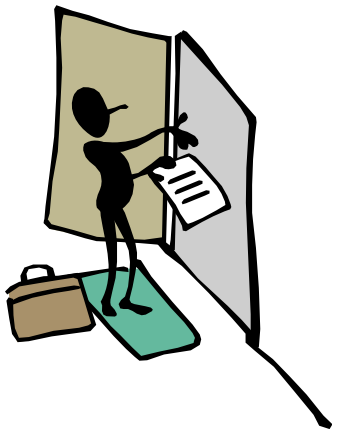
Ausrichtung von Wohnungsunternehmen

Zentrale Fragestellungen:

- **Bestimmung des Wohnungsbedarfs**

  Anzahl der Haushalte
  Einkommensentwicklung
  Wanderungen, Zuzüge
  Verhaltensänderungen
  Lebenserwartung





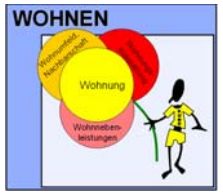
- **Was erwartet ein Mieter?**

  Umweltfreundliche Baumaterialien
  Energiesparende Heizung
  Infrastruktur, Sicherheit
  Wohnungsunternehmen als Dienstleistungsunternehmen
  Ansprechende Sozialstrukturen
  Wohnumfeld
  Vertretbaren Mietzins

Wohnung entsprechend Lebensführung:
- ⇨ Alleinstehend
- ⇨ Alleinerziehend
- ⇨ Familie
- ⇨ Senioren
- ⇨ Studenten
- ⇨ Behinderte

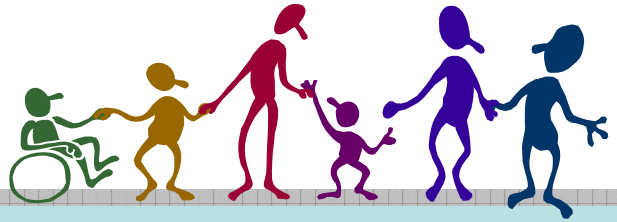
Wir gestalten LebensRäume

Ausrichtung von Wohnungsunternehmen



Wohnung

Wohnen



„Wohnen ist ein biologisches Grundbedürfnis“

Mieter

Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum

Miete (Betriebskosten)

Erhöhung der Vermietungsfähigkeit

Schonung der Ressourcen

Ökoeffiziente Senkung von Betriebskosten

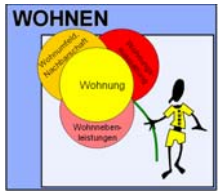
Umwelt

Umwelt-politische Verantwortung:

Energetische Sanierung

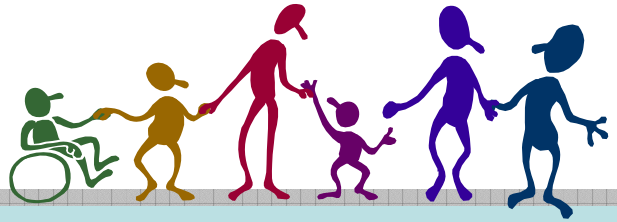
Wir gestalten LebensRäume

Ausrichtung von Wohnungsunternehmen



Wohnung

Wohnen



„Wohnen ist ein biologisches Grundbedürfnis“

Ist es richtig, dass man in vergleichbaren Wohnungen
ganz unterschiedlich WOHNEN kann
- oder WOHNEN alle Menschen gleich?

Alleinerziehende

Behinderte

Ausländer

Selbstnutzer

Christen

Frauen

Studenten

Männer

Eigentümer

Singles

Muslime

Mieter

Alte

Spätaussiedler

Künstler

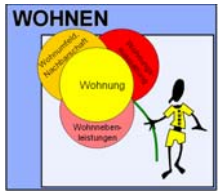
Deutsche

Junge

Familien

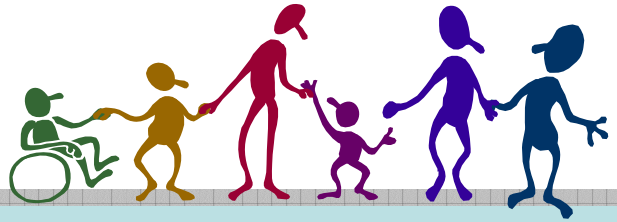
Wir gestalten LebensRäume

Ausrichtung von Wohnungsunternehmen



Wohnung

Wohnen



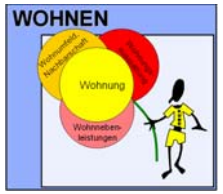
„Wohnen ist ein biologisches Grundbedürfnis“

Alle diese Gruppen haben
unterschiedliche Wohnvorstellungen und –gewohnheiten.
Aufgabe von Immobiliengesellschaften ist es,
diese Nachfrage zu befriedigen.

Ist die Befriedigung der Nachfrage mit dem
Produkt Wohnung
oder mit dem
Produkt WOHNEN
zu erreichen?

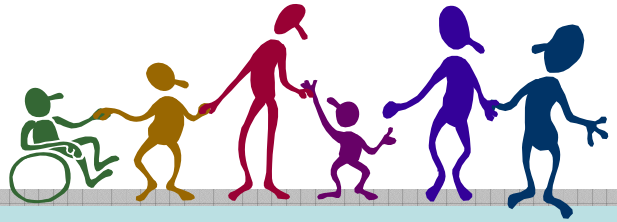
Wir gestalten LebensRäume

Ausrichtung von Wohnungsunternehmen



Wohnung

Wohnen



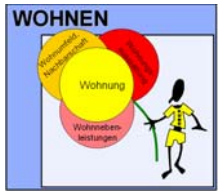
„Wohnen ist ein biologisches Grundbedürfnis“

Wohnen beginnt nicht
mit Fertigstellung der Immobilie,

sondern
- nach der **positiven Entscheidung für Umfeld und Wohnung** –
mit dem **Einzug des Bewohners**,
der sich seinen **Schutz- und Rückzugsraum**
nach seinen **individuellen Anforderungen und Bedürfnissen gestaltet**,
damit er sich **wohl fühlt**.

Wir gestalten LebensRäume

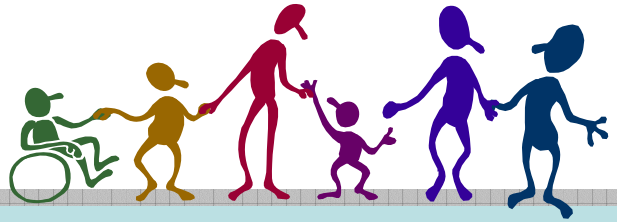
Ausrichtung von Wohnungsunternehmen



Wohnung

Wohnen

Mieter

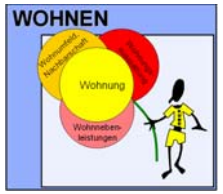


„Wohnen ist ein biologisches Grundbedürfnis“

Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum

Wir gestalten LebensRäume

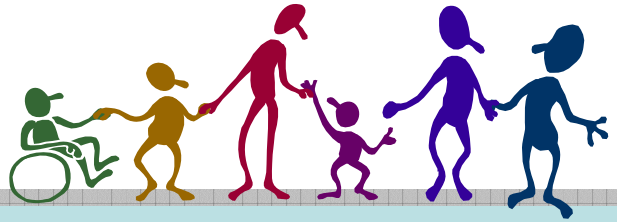
Ausrichtung von Wohnungsunternehmen



Wohnung

Wohnen

Mieter



„Wohnen ist ein biologisches Grundbedürfnis“

Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum

Herausforderungen:

Die richtige Wohnung für den richtigen Mieter

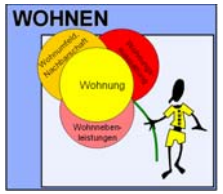
- Standard?
- Miethöhe ?
- Betriebskosten / 2. Miete?

Funktionierende Mietergemeinschaften:

- Hartz IV, Sozialhilfe
- Familien, Alleinerziehende, Singles
- Ausländer, Kultur
- besond. Wohnformen: OLGAs, behindertengerecht

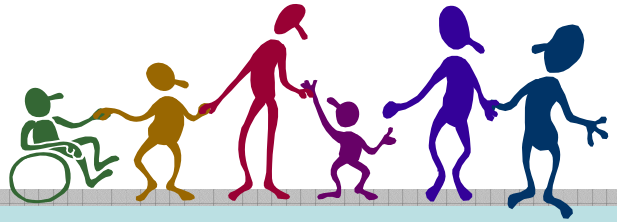
Wir gestalten LebensRäume

Ausrichtung von Wohnungsunternehmen



Wohnung

Wohnen



„Wohnen ist ein biologisches Grundbedürfnis“

Miete
(Betriebskosten)

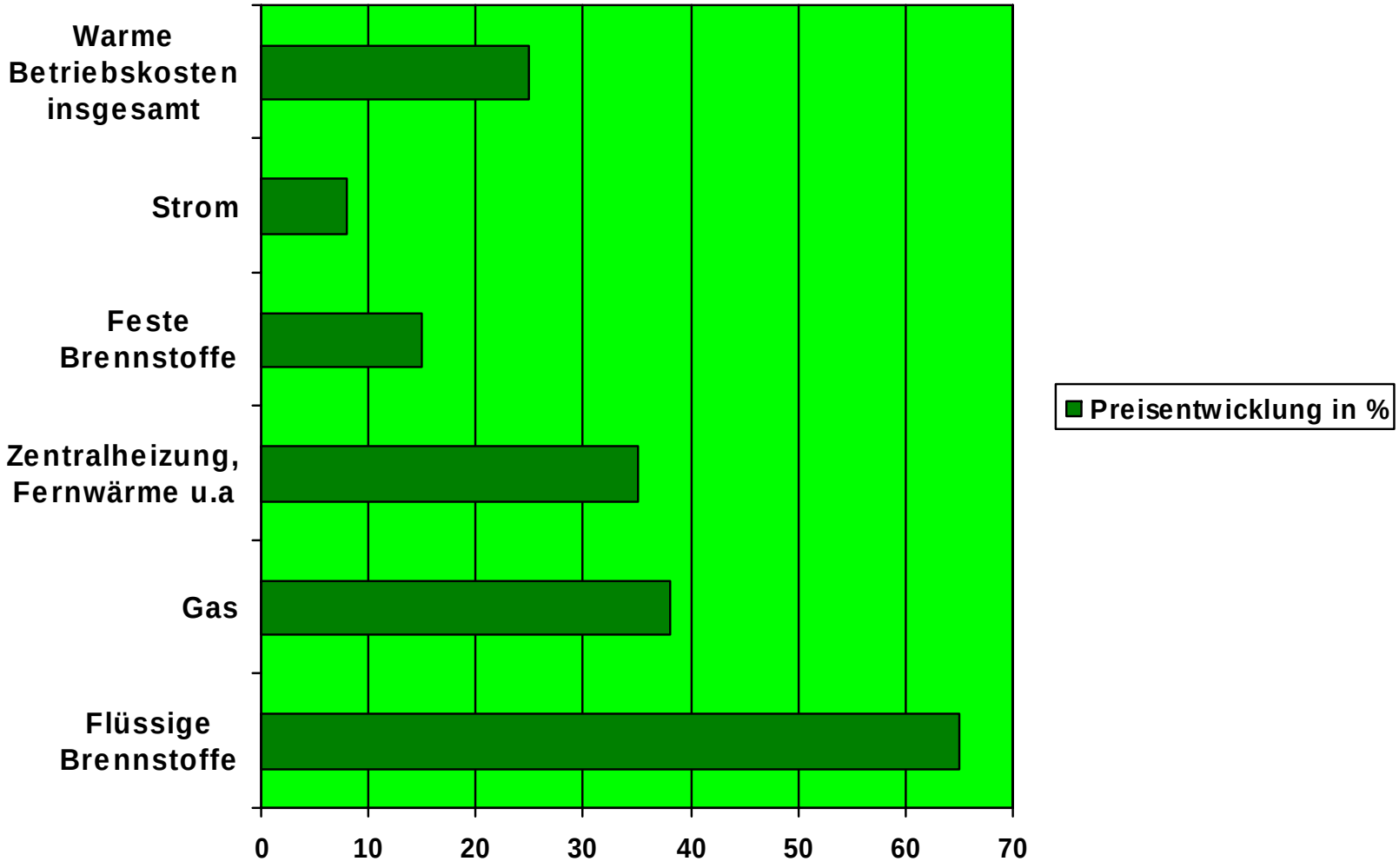
Erhöhung der Vermietungsfähigkeit

Schonung der Ressourcen

Ökoeffiziente Senkung von Betriebskosten

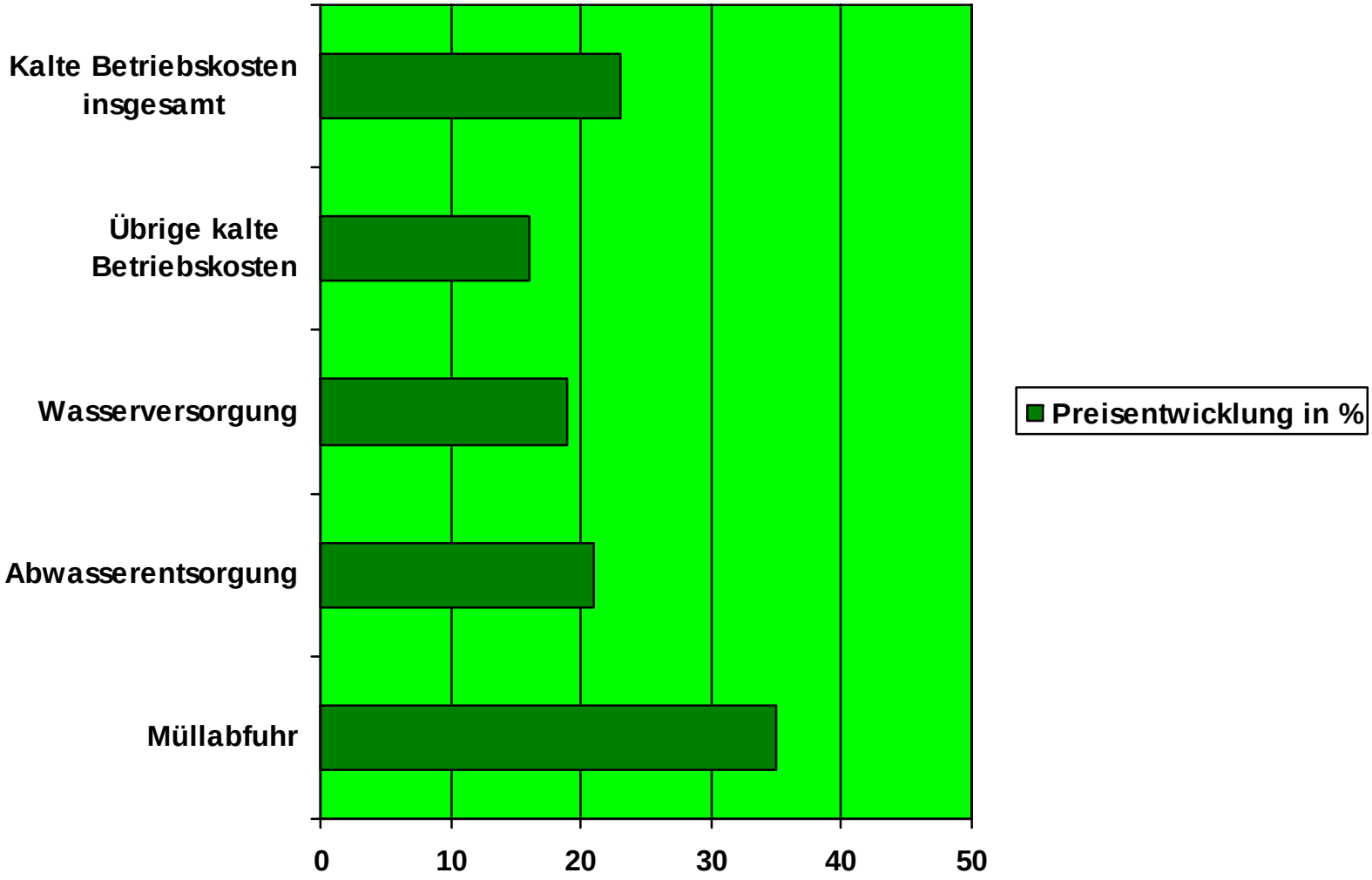
Wir gestalten LebensRäume

Entwicklung der Wohnnebenkosten zwischen 1995 und 2003 in Deutschland (differenziert nach Kostenarten) Teil 1



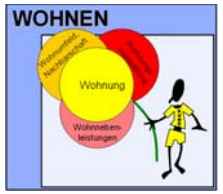
Wir gestalten LebensRäume

Entwicklung der Wohnnebenkosten zwischen 1995 und 2003 in Deutschland (differenziert nach Kostenarten) Teil 2



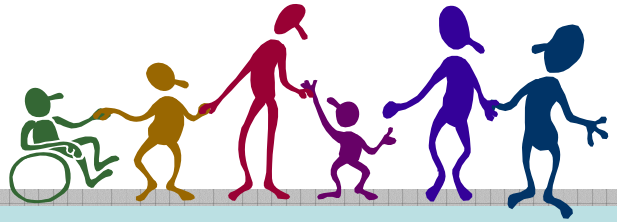
Wir gestalten LebensRäume

Ausrichtung von Wohnungsunternehmen



Wohnung

Wohnen



„Wohnen ist ein biologisches Grundbedürfnis“

Maßnahmen:

- Ökoeffiziente Gebäude durch Umbau / Modernisierung / nachträgliche Investitionen

Miete
(Betriebskosten)

Erhöhung der Vermietungsfähigkeit

Schonung der Ressourcen

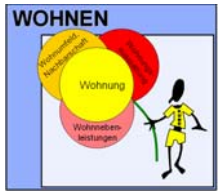
Ökoeffiziente Senkung von Betriebskosten

Wirkung:

- Einsparung von Energie / Wasser / Wärme

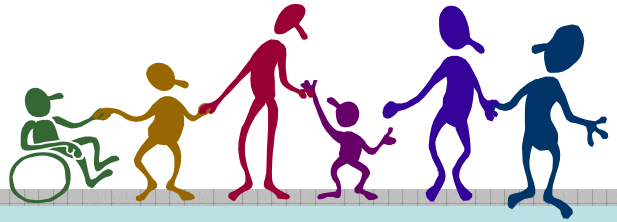
Wir gestalten LebensRäume

Ausrichtung von Wohnungsunternehmen



Wohnung

Wohnen



„Wohnen ist ein biologisches Grundbedürfnis“

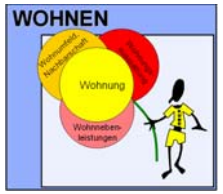
Umwelt

Umwelt-
politische
Verantwortung:

Energetische
Sanierung

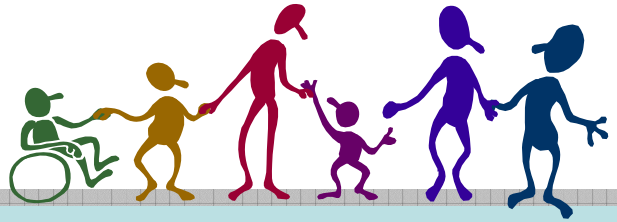
Wir gestalten LebensRäume

Ausrichtung von Wohnungsunternehmen



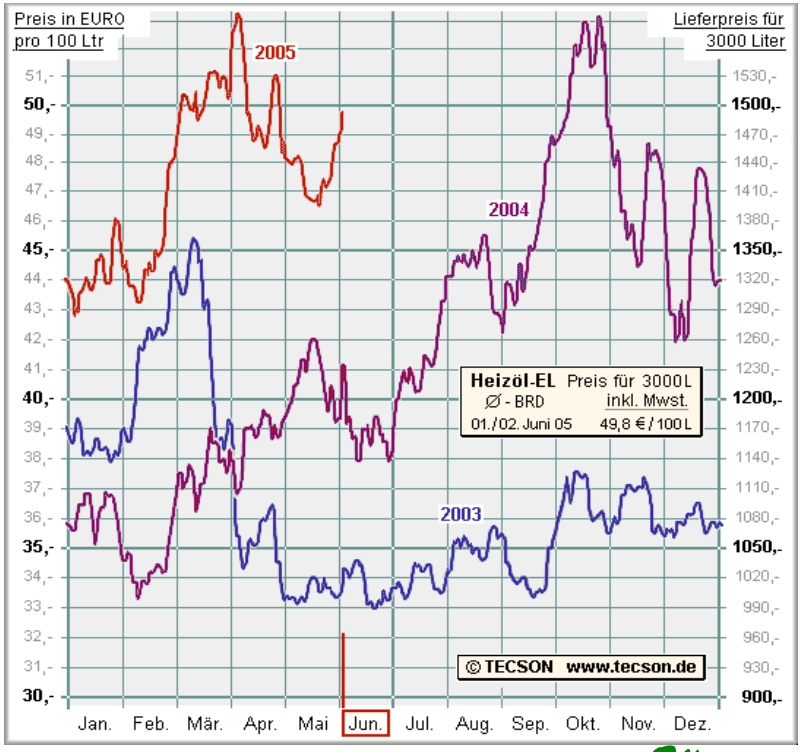
Wohnung

Wohnen



„Wohnen ist ein biologisches Grundbedürfnis“

Umwelt



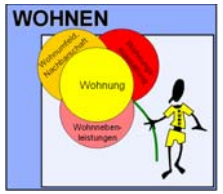
Quelle:
aktueller, durchschnittlicher Preis pro Liter inkl. MwSt. bei 3000 Liter Abnahme für Heizöl EL nach DIN 51603-1 mit max. Schwefelgehalt von 0,2%, Stand Juni 2005
Quelle: www.esyoil.com

Umwelt-politische Verantwortung:

Energetische Sanierung

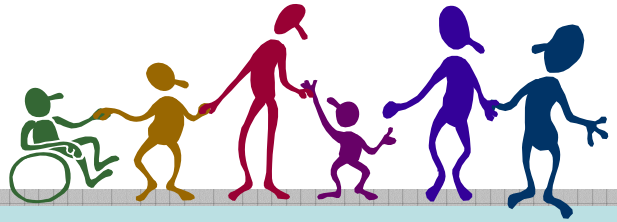
Wir gestalten LebensRäume

Ausrichtung von Wohnungsunternehmen



Wohnung

Wohnen



„Wohnen ist ein biologisches Grundbedürfnis“

Umwelt

Es gibt in Deutschland

rund **3,25 Mrd. m² Wohnfläche**

(Basis: 81 Mio. Einwohner x 40 m² Wohnfläche)

mit der Folge eines Energieverbrauches

von rund

53 Mrd. Litern Heizöl je Heizperiode

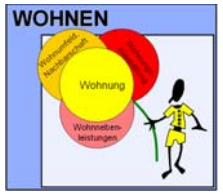
(Basis: 16,33 Liter Heizöl / m² Wohnfläche / Jahr;
vorsichtige Annahme)

Umwelt-
politische
Verantwortung:

Energetische
Sanierung

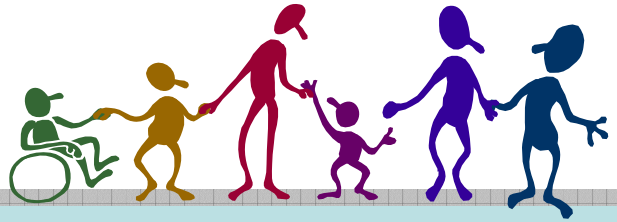
Wir gestalten LebensRäume

Ausrichtung von Wohnungsunternehmen



Wohnung

Wohnen



„Wohnen ist ein biologisches Grundbedürfnis“

Ziel energetischer Sanierungen

Umwelt:

Reduzierung des Treibhausgases CO^2
Einsparung fossiler Brennstoffe

Umwelt

Kunden:

Reduzierung der Heizkosten („Zweite Miete“)
Erhöhung des Wohnstandards, Komfort
Aufwertung des Wohnumfeldes

Unternehmen:

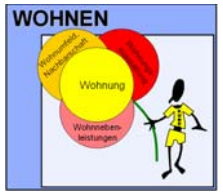
Nachhaltigkeit
Erfüllung techn. Standards (auch hinsichtlich Energiepass)
Kundenzufriedenheit

Umwelt-politische Verantwortung:

Energetische Sanierung

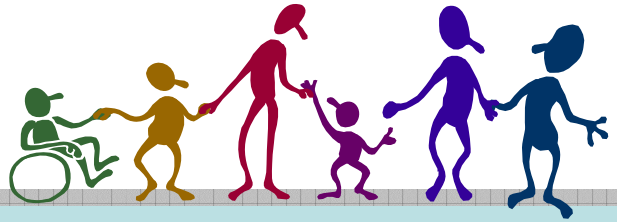
Wir gestalten LebensRäume

Ausrichtung von Wohnungsunternehmen



Wohnung

Wohnen



„Wohnen ist ein biologisches Grundbedürfnis“

Umwelt

Die energetischen Maßnahmen wirken sich positiv auf die Heizkosten aus, finden allerdings <u>wenig Berücksichtigung</u> im Mietenspiegel!

Hier wären Anreize für Investoren durch politische Entscheidungsträger dringend notwendig!

Mietrecht, Mietspiegel
Modernisierungsduldung
Miethöhe

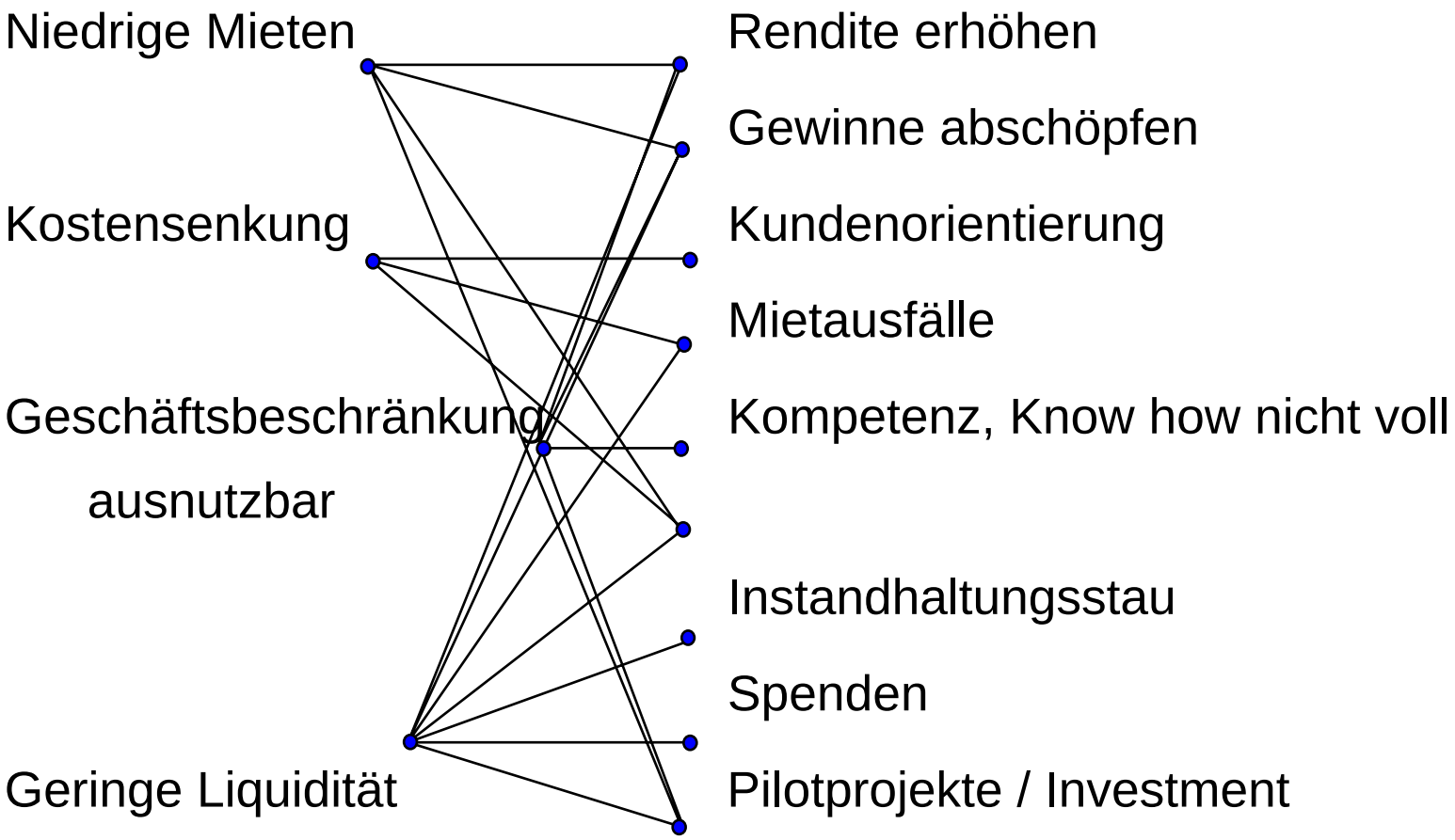
Umwelt-politische Verantwortung:

Energetische Sanierung

Wir gestalten LebensRäume

Daraus folgen …
die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft

Konkurrierende Ziele bzw. **Zielkonflikte**



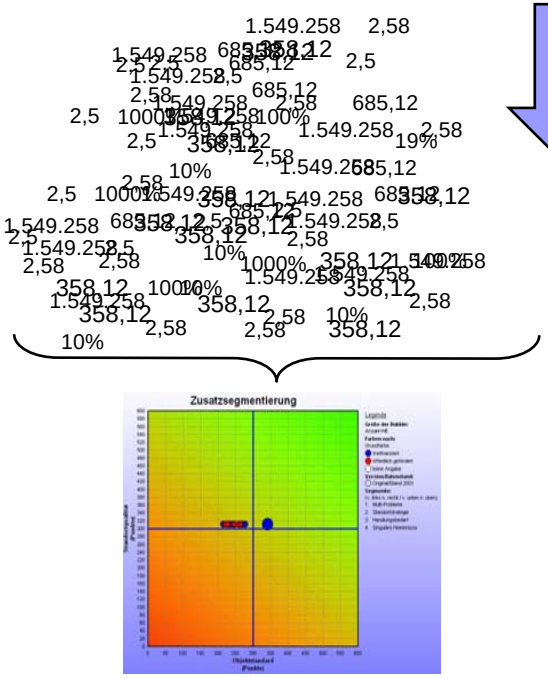
Wir gestalten LebensRäume

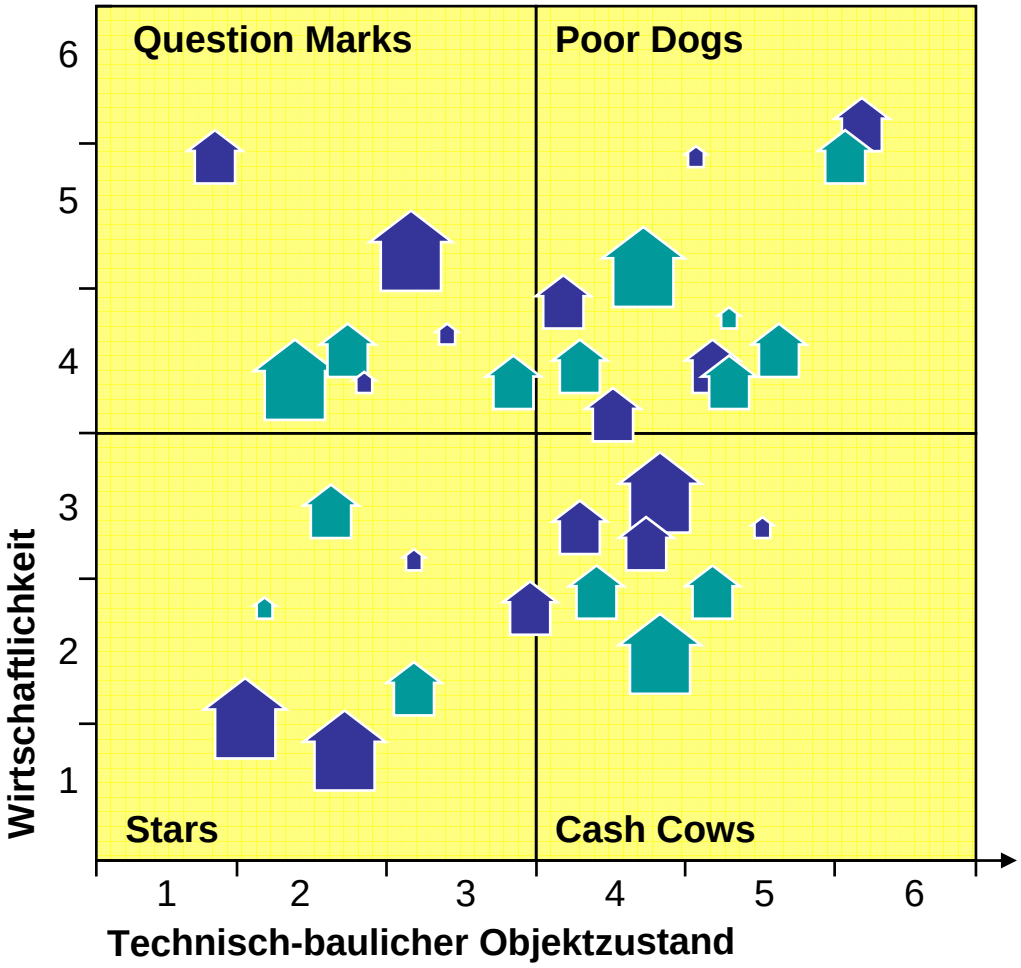
Neuausrichtung der Wohnungsunternehmen

(Neue) Instrumente …

Portfoliomanagement

Risikomanagement





Wir gestalten LebensRäume

Umdenken…

Trotz der zentralen Stellung der **Wohnungswirtschaft,**
wird diese als das

„Stiefkind der Nation“

betrachtet.

Ein **Umdenken** „in den Köpfen“ ist notwendig **(Wandel).**

Ziel:

Zentrale Stellung in der Marktwirtschaft einnehmen –

„Neuer Liebling der Märkte“

Es folgt …

Wohnungspolitik (2. Teil)

Kleine Pause …

Wir gestalten LebensRäume

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Nürnberger
Aufbaugesellschaft mbH

Fränkische Wohnungsbau-
gesellschaft mbH

Immobilien
Dienstleistungen GmbH

Grundlagen der Immobilienwirtschaft

- Wohnungspolitik (2. Teil)

15.06.2005,
Nürnberg

Dipl.-Betriebswirt Peter H. Richter
Geschäftsführer der WBG Nürnberg GmbH

Grundlagen der Wohnungspolitik

Begriffsbestimmung und verfassungsmäßige Herleitung

Klärung der Frage, in welcher Form Wohnungspolitik im Rahmen einer „Sozialen Marktwirtschaft“ gestaltet werden kann.

Wohnungspolitik = Gesamtheit aller hoheitlichen Maßnahmen, die sich auf die wohnliche Unterbringung der Bevölkerung beziehen.

Grundlagen der Wohnungspolitik

Begriffsbestimmung und verfassungsmäßige Herleitung

Wohnungspolitik umfasst damit:

- die Erhaltung
- die Bewirtschaftung
- die richtige Verteilung des vorhandenen Wohnungsbestandes
- die Schaffung neuer Wohnungen
- sowie die ganze Fülle der damit zusammenhängenden Aufgaben.

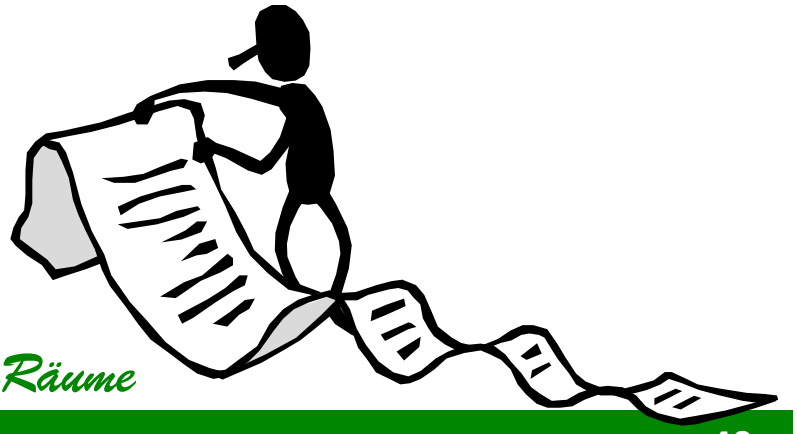
Wir gestalten LebensRäume

Grundlagen der Wohnungspolitik

Begriffsbestimmung und verfassungsmäßige Herleitung

Der staatliche Auftrag für wohnungspolitisches Handeln ist zwar explizit nicht fixiert, kann jedoch verfassungsmäßig abgeleitet werden aus:

- der Sozialstaatlichkeit der Bundesrepublik Deutschland (Art. 20 Abs. 1 GG)
- der besonderen Bedeutung der Wohnversorgung

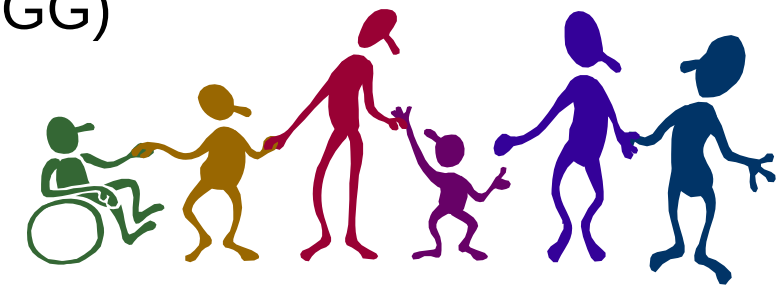


Grundlagen der Wohnungspolitik

Begriffsbestimmung und verfassungsmäßige Herleitung

Wesentliche Grundrechte lassen sich ohne bestimmte quantitative und qualitative Mindestansprüche in Bezug auf ausreichende Wohnverhältnisse nicht garantieren:

- die Würde des Menschen (Art. 1 GG)
- die freie Entfaltung seiner Persönlichkeit (Art. 2 Abs. 1 GG)
- das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 GG)
- der Schutz der Familie (Art. 6 Abs. 1 GG)



Wir gestalten LebensRäume

Grundlagen der Wohnungspolitik

Begriffsbestimmung und verfassungsmäßige Herleitung

Die Bestimmung einer „ausreichenden Wohnversorgung“ ist abstrakt und zeitlich nicht eindeutig zu präzisieren.

Gesellschaftlicher, kultureller und zivilisatorischer Wandel sowie technische Entwicklungen nehmen Einfluss auf die sozialpolitisch zu definierende Mindestversorgung.

Grundlagen der Wohnungspolitik

Begriffsbestimmung und verfassungsmäßige Herleitung
Bestimmung des Versorgungsziels

was als „ausreichend“ anzusehen ist, treffen – wohnungspolitisch begründet – unterschiedliche Ansichten aufeinander. Je nach politischer Grundhaltung sind unterschiedliche Interpretationen möglich.

Wohnungspolitik setzt eine Festlegung von Versorgungsnormen voraus, damit ein Vergleich von politisch wünschenswerter und tatsächlich bzw. künftig zu erwartender Wohnversorgung stattfinden kann.

Grundlagen der Wohnungspolitik

Begriffsbestimmung und verfassungsmäßige Herleitung

Bestimmung des Versorgungsziels

Grundsatzdiskussion v.a. über die wohnungspolitische Umsetzung des Versorgungsziels, d.h. die Ansätze staatlicher Interventionen und die einzusetzenden Instrumente.

Begriffsbestimmung und verfassungsmäßige Herleitung

Bestimmung des Versorgungsziels

Das Versorgungsziel kann grundsätzlich erreicht werden durch:

- Maßnahmen zur Erhaltung, Unterstützung oder Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Marktes
- Korrektur der marktlichen Versorgungsergebnisse auf der Grundlage sozialpolitischer Erwägungen
- Stärkung der Kaufkraft einkommensschwächerer Nachfrager als eine Form sozialer Absicherung

Grundlagen der Wohnungspolitik

Wohnungspolitische Strategien

Ausprägungen wohnungspolitischer Strategien

Wohnungspolitische Strategien, die im Verlauf der letzten 50 Jahre Anwendung fanden, haben sich an den jeweils realen Versorgungssituationen orientiert.

Wohnungspolitische Strategien

Ausprägungen wohnungspolitischer Strategien

Je nach Situation auf dem Wohnungsmarkt und der jeweiligen politischen Grundeinstellung ergaben sich unterschiedlich gewichtete Strategien:

- Verbesserung der Wohnversorgung durch Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus und Verbesserung der Wohnqualität

oder

- Förderung des Wohneigentums im Rahmen einer Politik der Vermögensbildung und als Anstoß zur Auslösung von Sickereffekten

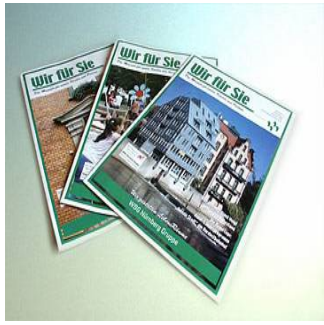
Grundlagen der Wohnungspolitik

Wohnungspolitische Strategien

Anforderungen an wohnungspolitische Strategien

Aufgrund der relativ langen Anpassungsfristen der Angebotsseite auf Nachfrageveränderungen und der substantiellen Bedeutung des Wohnens sind bestimmte wesentliche Anforderungen an die Strategie der Wohnungspolitik zu stellen:

... (nächste Folie)



Wohnungspolitische Strategien

Anforderungen an wohnungspolitische Strategien

Verstetigung wohnungspolitischen Handelns, um für Anbieter und Nachfrager zeitlich überschaubare und kalkulierbare Rahmenbedingungen zu gewährleisten v.a. durch:

- die rechtlichen Voraussetzungen für das Bauen (Bauleitpläne, Flächennutzungspläne, Bebauungspläne).
- Bedingungen für die Wohnraumerstellung und Wohnraumnutzung (Wohnungsbauprogramme und Förderbestimmungen der Länder, Rahmenbedingungen zur Mietpreisgestaltung).

Grundlagen der Wohnungspolitik

Wohnungspolitische Strategien

Anforderungen an wohnungspolitische Strategien

<u>Soziale Absicherung</u> zur Vermeidung von finanziellen Härten für bestimmte Einkommensgruppen.

<u>Sicherung des Marktzugangs</u> für bestimmte Bevölkerungsgruppen.

Wohnungspolitische Instrumente

Zur Durchsetzung wohnungspolitischer Strategien und Ziele steht dem Staat ein breit gefächertes Instrumentarium zur Verfügung:

Ordnungspolitische Instrumente
Regelungsspektrum

Ordnungspolitik = Systempolitik, die festlegt, welche Prinzipien wirtschaftliche und andere gesellschaftliche Abläufe folgen sollen und welche Instrumente zu deren Beeinflussung eingesetzt werden dürfen.

Die Instrumente der Ordnungspolitik sind auf die Schaffung und Ausgestaltung von Rahmenbedingungen ausgerichtet, innerhalb derer sich das Wohnungsmarktgeschehen vollziehen soll.

Grundlagen der Wohnungspolitik

Ordnungspolitische Instrumente
Regelungsspektrum

Regelungsbereiche sind v.a.

- Baurecht (Bauleitplanung, Beitrags- und Erschließungsrecht, Umlegungs- und Enteignungsrecht, Bauordnungsrecht
- Mietrecht (Kündigungsschutz, Vorschriften zur vertraglichen Festlegung und Veränderung der Mieten
- Steuerrecht (allgemeine Rahmenbedingungen, für die Wohnungswirtschaft relevante Fördertatbestände)
- Wirtschaftsverwaltungsrecht (Gewerbeordnung, MaBV etc.)

Grundlagen der Wohnungspolitik

Ordnungspolitische Instrumente Mietensysteme in ihrer ordnungspolitischen Funktion

- Mieten sind Preise, die die gleiche Steuerungs- und Lenkungsfunktion übernehmen wie die Preise übriger Markte auch
- da die gesamten Aktivitäten der Anbieter und Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt durch Mieten koordiniert und gesteuert werden, ist das Mietrecht in einer sozialen Marktwirtschaft ein Kernpunkt der Wohnungspolitik
- der marktwirtschaftliche Prozess wird im Sinne sozialpolitischer Zielsetzungen durch ordnungspolitische Instrumente begrenzt

Grundlagen der Wohnungspolitik

Ordnungspolitische Instrumente Mietensysteme in ihrer ordnungspolitischen Funktion

- Staat greift in Preisbildungsprozess ein z.B. durch Mietpreistop, administrativ festgelegte Mieten, Regelungen von Mieterhöhungen, Vergleichsmietensystem etc.

- sozialpolitische Zielsetzung: Ausschaltung / Begrenzung von Mietsteigerungen, um den Mieter vor zu hohen Belastungen durch das Wohnen zu schützen

Grundlagen der Wohnungspolitik

Ordnungspolitische Instrumente

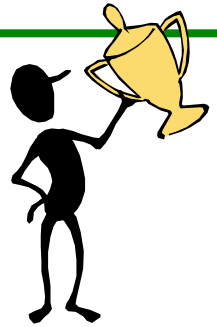
Grundsätzliche Unterscheidung zwischen freifinanziertem und preisgebundenem Wohnungsbau

Freifinanzierter Wohnungsbau – Mietpreisbildung –		Preisgebundener Wohnungsbau – Mietpreisbildung –	
Erst- und Wiedervermietung	bestehende Mietverträge	Neubau/ Modernisierung	alle übrigen Mietverträge
– Marktmiete – Staffelmiete – Indexmiete	– ortsübliche Vergleichs-miete	– Bewilligungs-miete	– Kostenmiete – Vergleichs-miete (in Aus-(nahmefällen)

Wir gestalten LebensRäume

Grundlagen der Wohnungspolitik

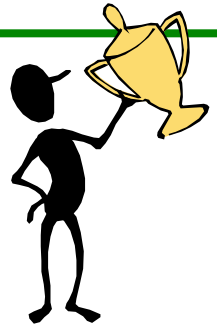
Leistungspolitische Instrumente



- <u>Leistungspolitik</u> = Bereitstellung von Sach- und Finanzmitteln im Rahmen ordnungspolitischer Grundsätze

- zu den Instrumenten der Leistungspolitik zählen die fiskalpolitischen Regelungen, d.h. öffentliche Finanzhilfen in direkter Form (sichtbare Ausgaben) oder indirekter Form (Einnahmeverzichte)

Leistungspolitische Instrumente



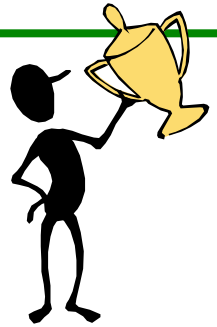
die wichtigsten Fiskalpolitischen Instrumente der Wohnungspolitik sind:

<u>Objektsubventionen:</u>

= Förderinstrumentarium, das an eine Wohnung oder ein Gebäude gebunden ist

- zinsverbilligte / zinslose Baudarlehen
- verlorene Zuschüsse zur Senkung der Bau- und Bodenkosten
- laufende Beiträge zu den Kapitaldienstleistungen oder zu den Aufwendungen

Leistungspolitische Instrumente



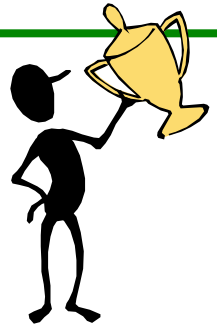
die wichtigsten Fiskalpolitischen Instrumente der Wohnungspolitik sind:

<u>Subjektsubventionen</u>

= Zahlungen an bestimmte Personen, Orientierung an der persönlichen Situation (z.B. Anzahl der Kinder etc.) und/oder Leistungsfähigkeit des Empfängers

– Wohngeld

Leistungspolitische Instrumente

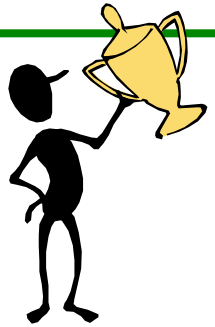


<u>Bausparförderung durch Wohnungsbauprämien</u>

= staatliche Prämienzahlung dient der Förderung des Wohneigentums

– jährliche einmalige Zahlung an bestimmte Einkommensgruppen mit dem Ziel, durch Förderung des Vorsparens die Eigenkapitalbildung zu verstärken

Leistungspolitische Instrumente

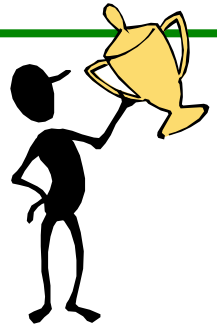


<u>Steuervergünstigungen</u>

Ziel: Stimulierung der Nachfrage nach Bauleistungen

- Zusatzabschreibung, degressive Abschreibung
- steuerliche Unterbewertung des Nutzungswertes bestimmter Objekte
- partielle oder vollständige Steuerbefreiungen
- Einräumung erhöhter Sonderausgaben
- spezielle Freibetragsregelungen

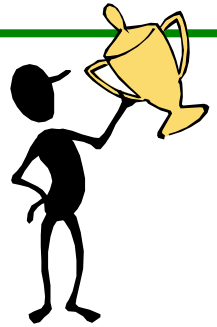
Leistungspolitische Instrumente



<u>Öffentliche Bürgschaften</u>

= Instrument zur Mobilisierung von Darlehen im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung
- staatliche Haftungsverpflichtung
- Verbesserung der Beleihungsfähigkeit des Darlehensnehmers

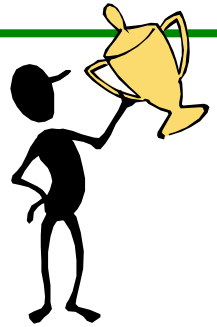
Leistungspolitische Instrumente



<u>Sonstige leistungspolitische Instrumente</u>

- Beratungen bzw. Vermittlungen von Wohnungen durch die Wohnungsämter
- Ankauf von Belegungsbindungen, wodurch der Eigentümer bei der Vermietung an bestimmte Personengruppen gebunden ist
- Modell-, Versuchs-, Vergleichs- und Demonstrativbauvorhaben, die die öffentliche Hand nicht als Bauherr ausführt, sondern sich nur an zentralen Planungs- und Entscheidungsfunktionen beteiligt

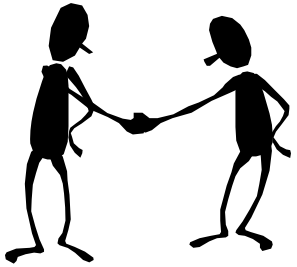
Leistungspolitische Instrumente



komplementäre Beziehungen zwischen ordnungs- und leistungspolitischen Instrumenten sind in der Praxis sehr eng. Fiskalpolitische Instrumente sind mit Auflagen verknüpft, die u.a. bestimmen:

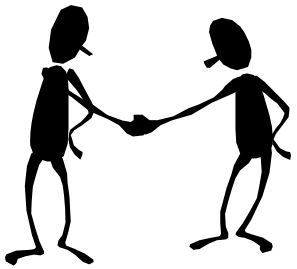
- das Subventionsobjekt
- den Kreis der Subventionsempfänger oder –berechtigten
- den zeitlichen Rahmen
- den regionalen Rahmen

Angebots- und nachfrageorientierte Instrumente



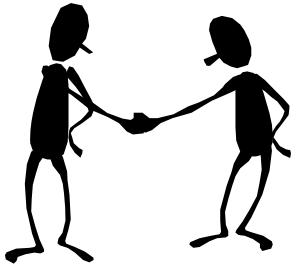
- aus Sicht des Wohnungsmarktes ist das Instrumentarium auf die Angebots- oder Nachfragerseite ausgerichtet
- Instrumente der Angebotsseite können ihrerseits ordnungs- oder leistungspolitischen Charakter haben
- Instrumente sind ordnungspolitisch, wenn mit ihrer Hilfe Ziele auf dem Ordnungsweg durch die Beeinflussung der Anbieter- bzw. Angebotsstrukturen oder des Anbieterverhaltens erreicht werden sollen (Ge- oder Verbote, Richtlinien etc.)

Angebots- und nachfrageorientierte Instrumente

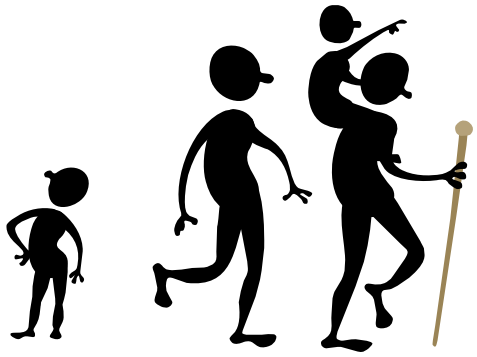


- fiskalische Instrumente der Angebotsseite sollen v.a. die Nachfrage nach Bauleistungen anregen, um den Gesamtbestand an Wohnungen zu vergrößern oder die Qualität zu verbessern
- Instrumente der Nachfragerseite sind auf Stärkung der Wohnkaufkraft ausgerichtet, um eine angemessene Wohnversorgung zu sichern.

Angebots- und nachfrageorientierte Instrumente

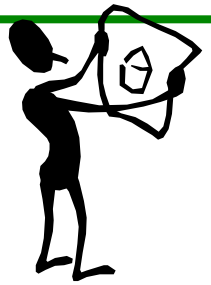


- die vom Staat eingesetzten Mittel werden den Wohnungs-nachfragern gewährt, um die für seine Wohnversorgung anfallende Miete oder Belastung tragbar zu gestalten



Wir gestalten LebensRäume

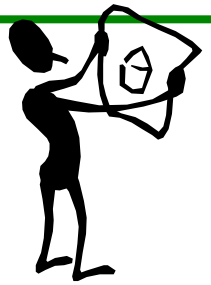
Objektorientierte Instrumente



- Objektsubventionen werden nach dem II. WoBauG als zinslose oder im Vergleich zum marktüblichen Zins zinsgünstigere Baudarlehen gewährt
- sie dienen in der Bauphase zur Finanzierung der Herstellkosten und in der Nutzungsphase zur Senkung der laufenden Aufwendungen
- zusätzliche Vorteile sind die vergleichsweise konstanten Kreditkonditionen und die niedrigeren Kreditnebenkosten

Grundlagen der Wohnungspolitik

Objektorientierte Instrumente

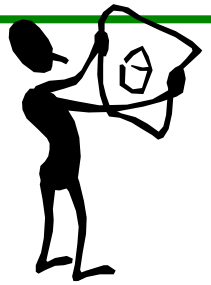


- als Gegenleistung unterliegen die subventionierten Objekte Bindungen, die sich auf die Belegung und/oder Miethöhe beziehen

- Belegungsbindungen beschränken den Nutzerkreis bei Erst- und Wiedervermietung, die Mietenbindung erfolgt durch die Kosten- bzw. Bewilligungsmiete

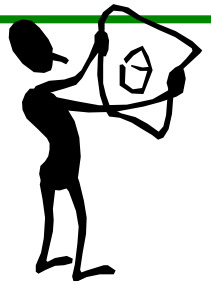
- die Objektsubventionierung führt bei steigenden Einkommen dazu, dass bei festgeschriebener Mietbelastung im Zeitablauf immer geringere Teile des Einkommens beansprucht werden

Objektorientierte Instrumente



- durch nachträgliche Zinserhöhungen für vormals gewährte Baudarlehen kann einer „Rentenbildung“ entgegengesteuert werden
- die spätere Annäherung der Verzinsung an den marktüblichen Zins kann zur Folge haben, dass eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens attraktiver wird
- ordnungspolitisch kann eine daraus resultierende vorzeitige Beendigung der Bindungen vermieden werden durch Festlegung von Nachwirkungsfristen

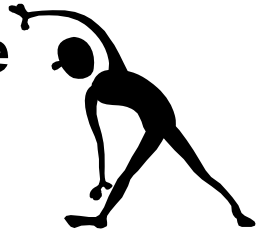
Objektorientierte Instrumente



- das System der Objektsubventionierung wird ergänzt durch Aufwandssubventionen zur Verringerung der aus der Finanzierung und Bewirtschaftung von Wohnraum resultierenden laufenden Aufwendungen
- bei einer objektbezogenen Förderung können jedoch u.U. die individuellen Verhältnisse der Wohnberechtigten nicht in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden

Grundlagen der Wohnungspolitik

Subjektorientierte Instrumente



- Subjektsubventionen setzen bei den persönlichen Verhältnissen des Subventionsempfängers an, insbesondere beim Einkommen und der familiären Situation

- Bund und Länder gewähren Transferzahlungen in Form von Zuschüssen zu den Wohnkosten an Wohnnutzer mit niedrigem Einkommen.
  Gesetzliche Grundlage ist das Wohngeldgesetz (WoGG)

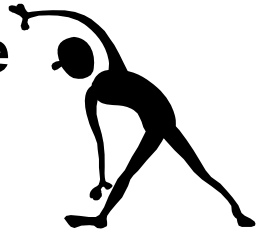
Subjektorientierte Instrumente

die Zielsetzungen des Wohngeldes gem. § 1 WoGG sind:

- angemessenes Wohnen
- familiengerechtes Wohnen
- wirtschaftliche Sicherung

Grundlagen der Wohnungspolitik

Subjektorientierte Instrumente



- unter Berücksichtigung der individuellen Wohnbedürfnisse soll das Wohngeld dazu beitragen, dass die durch angemessenes Wohnen entstehende Einkommensbelastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet
- auf die Zahlung von Wohngeld besteht ein Rechtsanspruch, soweit die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen erfüllt werden

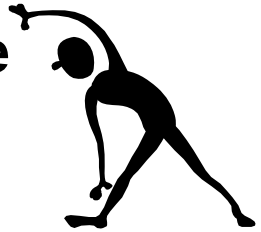
Grundlagen der Wohnungspolitik

Subjektorientierte Instrumente

- Wohngeld wird als verlorener Zuschuss für die Nutzung jeder Art von Wohnraum gewährt. Dabei ist unerheblich, ob die Wohnung in einem Alt- oder Neubau liegt oder öffentlich gefördert, steuerbegünstigt oder freifinanziert ist

Grundlagen der Wohnungspolitik

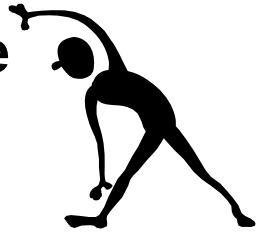
Subjektorientierte Instrumente



Ob und in welcher Höhe Wohngeld bezahlt wird, hängt entsprechend den geltenden Bestimmungen ab.

- dem Familieneinkommen
- der Haushaltsgröße
- der zuschussfähigen Miete oder Belastung bei selbstgenutztem Wohneigentum
- dem Mietniveau am Wohnort (Mietenstufe)

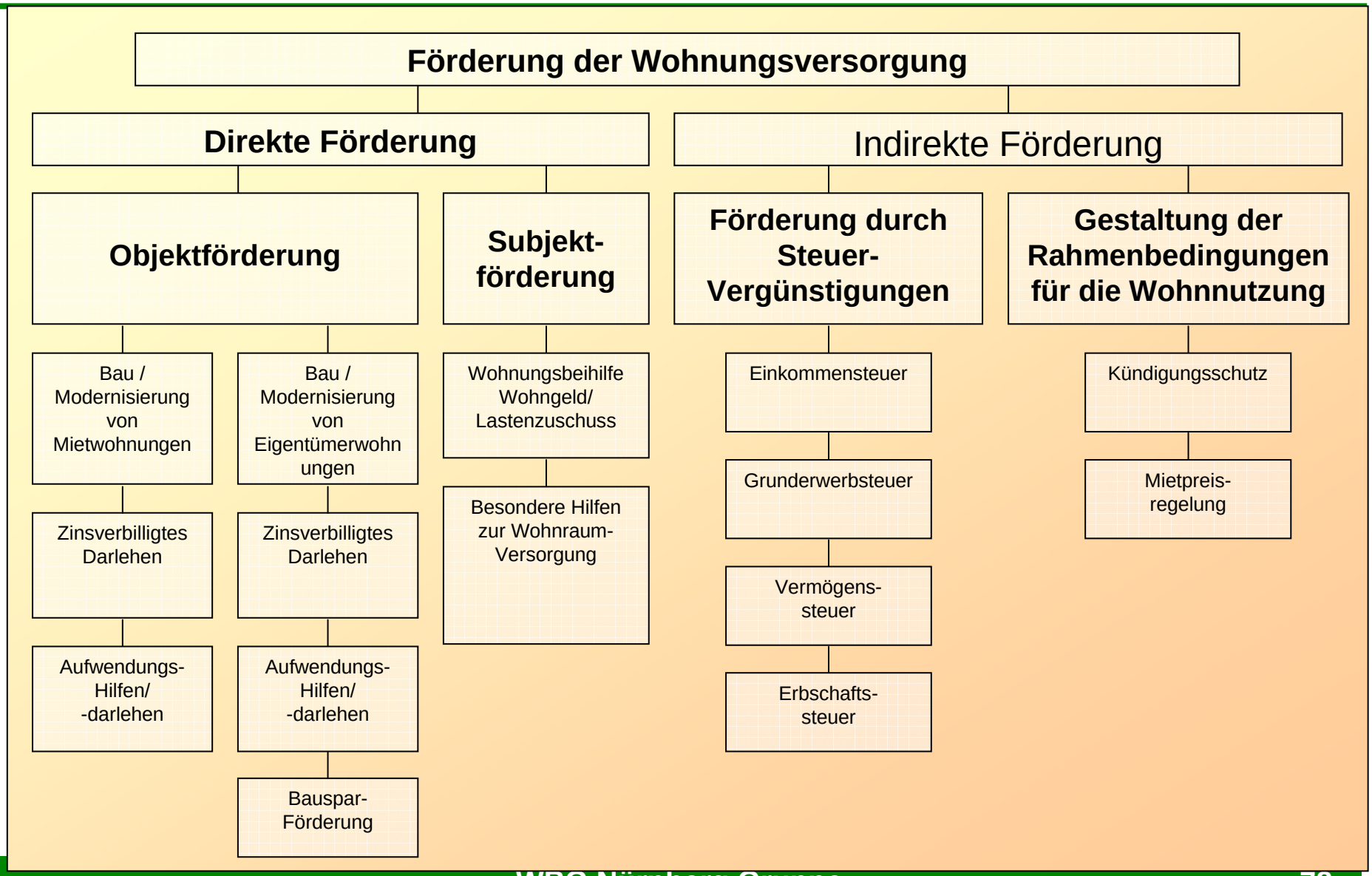
Subjektorientierte Instrumente



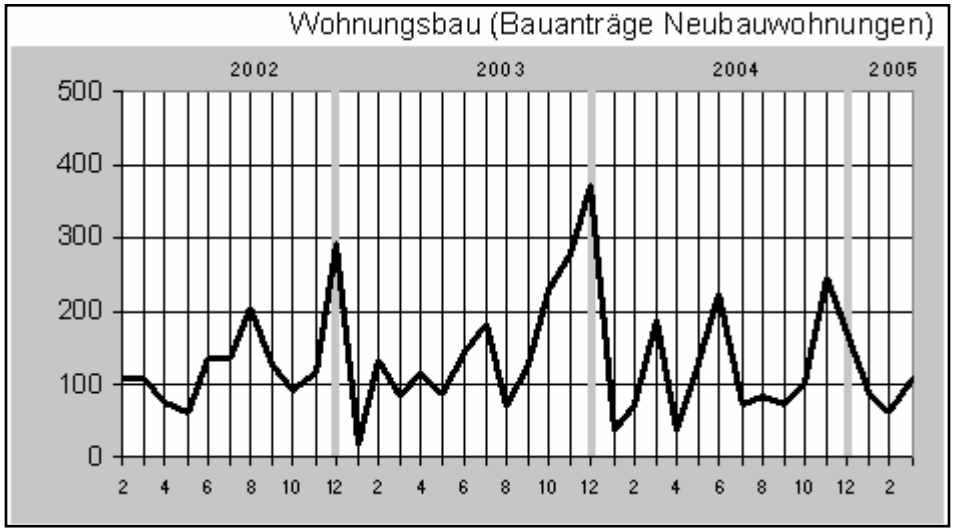
Vorteile gegenüber der Objektförderung

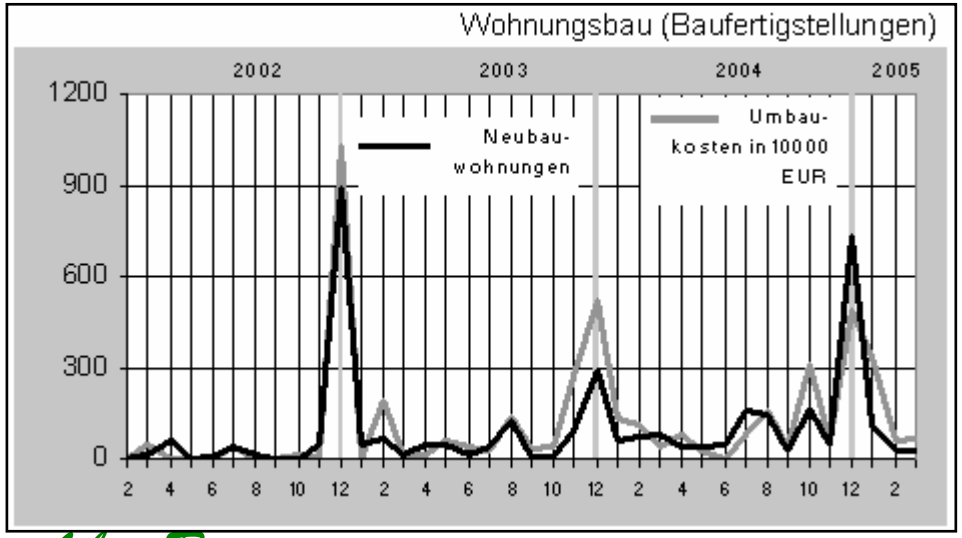
- keine Fehlförderung bei zugleich hoher Treffsicherheit der Fördermaßnahmen
- periodische Leistungsanpassung
- Differenzierbarkeit bei Förderung in Ausrichtung auf den individuellen Bedarf der Leistungsempfänger
- systemkonformes Instrument im Rahmen eines sozialmarktwirtschaftlich orientierten Wirtschaftssystems

Grundlagen der Wohnungspolitik



Aktuelle Zahlen…





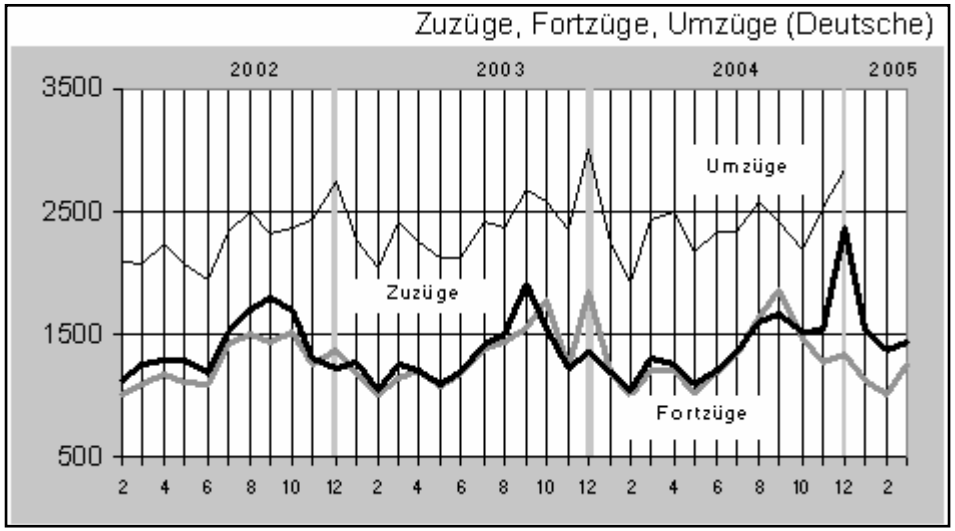
Quelle:

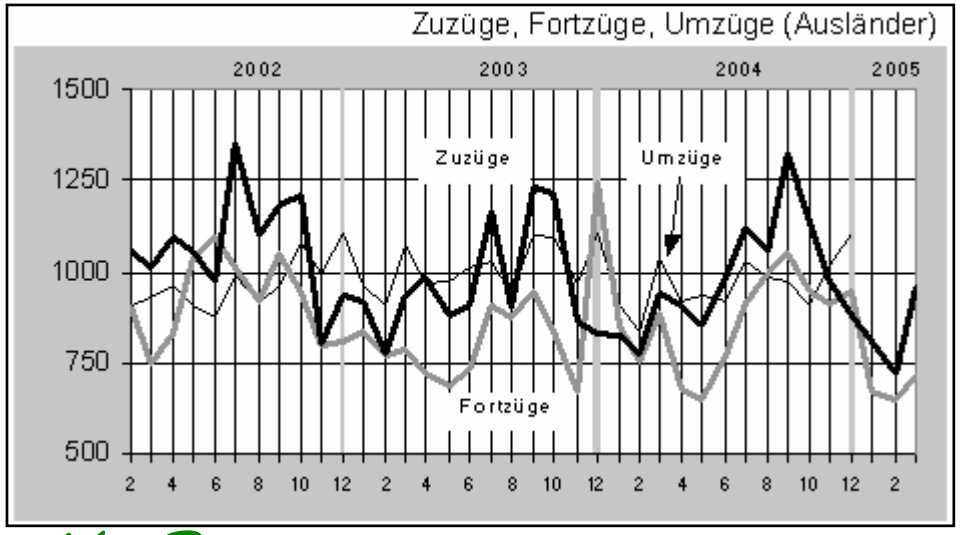
Amt für Stadtforschung und Statistik
- Statistik aktuell –

Wichtige Monatsgraphiken
Stand März 2005

Wir gestalten LebensRäume

Aktuelle Zahlen…





Quelle:

Amt für Stadtforschung und Statistik
- Statistik aktuell –

Wichtige Monatsgraphiken
Stand März 2005

Wir gestalten LebensRäume

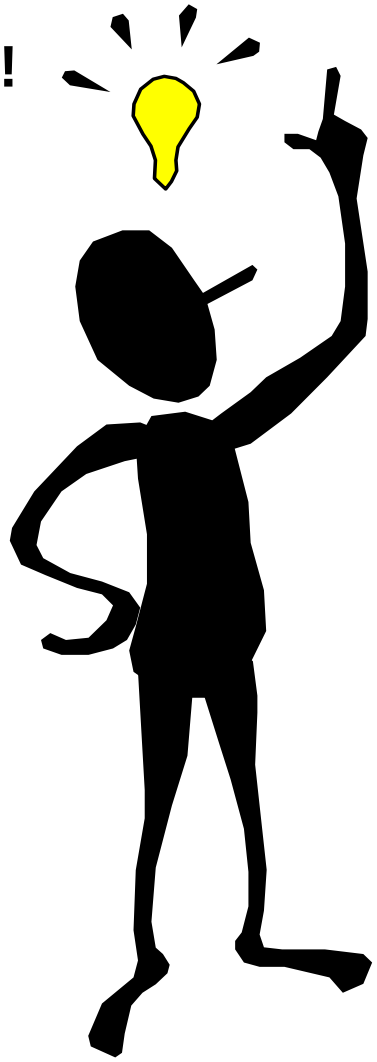
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Wir gestalten LebensRäume

Diskussion

Fragen?

Antworten!



Wir gestalten LebensRäume