

# Die neuen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft: das Unternehmen, der Mieter, das Umfeld

Klimaschutz, Nachhaltigkeit beim Bauen, Bestandserhalt oder Neubau, altersgerechtes Wohnen, Schrumpfung der Märkte, neue Armut, veränderte Finanzierungsbedingungen, diese Begriffe sind nur ein Teil der Herausforderungen, welchen sich die unternehmerische Wohnungswirtschaft zu stellen hat. Eitel Kirchbach, Prokurist und Leiter Regionalvertrieb bei der VR-LEASING AG beschreibt für Wohnungswirtschaft heute aus seiner Sicht die Veränderungen in der Branche.

Der Wandel der Märkte fordert die Unternehmen der institutionellen Wohnungswirtschaft in besonderer Art und Weise. Dies erklärt sich vor dem Hintergrund der vielfältigen Verbindungen und Verknüpfungen jedes Wohnungsunternehmens in seiner Region. Dabei lassen sich die neuen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft anhand folgender wichtiger Themenkreise anschaulich darstellen:

*Wandel der Märkte fordert*

- Das Wohnungsunternehmen
- Die Wohnungsmieter
- Das Umfeld



## Das Wohnungsunternehmen

Der unternehmerische Wandel der jüngsten Vergangenheit hat auch in den Wohnungsunternehmen zu erkennbaren Veränderungen geführt. Die Themen Portfoliomanagement, Finanzmanagement, Controlling und strategische Unternehmensplanung sind inzwischen keine Fremdwörter mehr.

Zudem wird seit Jahren verstärkt eine erfolgreiche Weiterqualifizierung der Mitarbeiter betrieben. Dennoch zeigt der eigentliche Wohnungsbestand besondere Handlungsfelder auf. In der Regel verfügt das Wohnungsunternehmen über einen gewachsenen Bestand mit Siedlungen aus den 50er und 60er Jahren und Gebäuden aus den 70er und 80er Jahren (Altbestände) sowie verschiedene Neubauten aus den letzten 10 bis 15 Jahren. Die Altbestände wurden insbesondere zu Zeiten der Gemeinnützigkeit mit einem hohen Anteil von Fördermitteln im Wege des sozialen Wohnungsbaus errichtet. Baujahrstypisch weisen diese Altbestände einen Instandhaltungs- und Modernisierungstau auf, der in den

*Altbaubestände aus der Zeit der Gemeinnützigkeit*

letzten 10 Jahren bereits zu einem größeren oder kleineren Teil im Rahmen von Teil- oder Vollsanierungen abgearbeitet wurde. Gerade die unsanierten Bestände erweisen sich aktuell als besondere Herausforderung für die Wohnungsunternehmen.

Starke Veränderungen der baulichen Vorschriften, insbesondere zu Themen der energetischen Gebäudesanierung (Energieeinsparverordnung, EnEV), sowie besondere Themen bei der Finanzierungsbeschaffung belasten die Wohnungsunternehmen sehr. Bereits vor der aktuellen Finanzmarktkrise war eine erschwerte Finanzierungsbeschaffung für die Wohnungsunternehmen erkennbar. Die bisherigen Hürden aufgrund der praktischen Auswirkungen von Basel II werden durch die konsequente Anwendung veränderter Beleihungswertermittlungen der Banken (Beleihungswertvermittlungsverordnung von 2006, BelWertV) sowie einer kleiner werdenden Anzahl von finanzierungsbereiten Banken immer größer. Damit wird für künftige Sanierungs- aber auch Neubauvorhaben neben den Kosten und Kapazitäten auch die Finanzierung zur reglementierenden Größe.

*Starke Veränderung der baulichen Vorschriften*

## Die Wohnungsmieter

Der klassische Wohnungsmieter eines Wohnungsunternehmens hat sich vor dem Hintergrund der Demografie und Migration in den beiden letzten Jahrzehnten deutlich verändert. Gerade diese beiden Themenfelder fordern neben der zuvor erwähnten Instandhaltung und Modernisierung auch eine Veränderung der Wohnungsbestände.

*Demografie und Migration*

Während im Rahmen einer veränderten Demografie auf der einen Seite verstärkt Wohnraum für alte Menschen nachgefragt wird, ist auf der anderen Seite eine deutliche Zunahme von so genannten Singlehaushalten zu verzeichnen. Diese Gruppe der Wohnungsmieter fordert ebenfalls eine veränderte Form der Wohnung, die sich insbesondere durch eine hohe Funktionalität/Modernität und Versorgung mit modernen Medien (Kabelfernsehen, Internet, etc.) auszeichnen sollte. Ebenso fordert die Gruppe der Alten besondere Wohnungen, die sich insbesondere durch eine altengerechte Ausstattung (Fahrstühle, breite Türen, besondere Bäder, etc.) auszeichnet. Dies gilt auch für die Infrastruktur der Wohngebäude, z.B. Abstellplätze für Rollstühle/Rollatoren, Aufenthaltsräume als Treffpunkt für Gemeinschaften sowie als jüngstes Beispiel die Einrichtung von Spielplätzen für Alte. Die Versorgung dieser wichtigen Zielgruppen der Wohnungsmieter hat zusätzliche Investitionen in den Wohnungsbestand zur Folge.

Zudem stellen die Wohnungsunternehmen aufgrund der weltweiten Wanderungsbewegungen und der hierdurch bedingten Migration eine Veränderung in der Zusammensetzung der Mieterschaft mit zunehmendem Anteil an ausländischen Mitbürgern fest. In der Vergangenheit wurde hier der Begriff der überforderten Nachbarschaften zu diesem Thema geprägt. In diesem Zusammenhang wurden durch viele Wohnungsunternehmen bereits besondere zielgruppenorientierte Wohnkonzepte entwickelt. Die Lösungen der Wohnungsunternehmen hatten in der Regel auch bauliche Veränderungen zur Folge.

Aktuell wird von Seiten der Wohnungsmieter immer wieder die so genannte zweite Miete diskutiert. Hier wird von den Wohnungsunternehmen erwartet, dass Sie alles Mögliche zur Reduzierung der Mietnebenkosten für die Wohnungsmieter umsetzen. Besonders aufmerksam werden die Maßnahmen zur Steigerung der Energieeinsparung beobachtet. Neben der Dämmung der baulichen Hülle kommen hier alle Schritte für eine günstigere Beschaffung von Energie in Betracht, auch diese fordern in der Regel bauliche Veränderungen.



## Das Umfeld

Die Wohnungsunternehmen der Gegenwart agieren in einem besonders veränderten Umfeld. Neben der Veränderung im sozialen Umfeld der Mieter sind hier ebenso die Veränderungen im politischen, gesetzlichen und finanzwirtschaftlichen Umfeld für das künftige Handeln der Wohnungsunternehmen von großer Bedeutung.

Die vorrangige Aufgabe der Wohnungswirtschaft der Vergangenheit, d.h. die Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum, hat sich durch die Forderungen der Politik deutlich ausgeweitet. Die Politik erwartet von den Wohnungsunternehmen derzeit, dass sie sich aktiv und mit einem eigenen finanziellen Beitrag in die bauliche Gestaltung der Kommune (insbesondere Stadtumbauprogramme) einbringen. Dies betrifft nicht nur den vorhandenen Wohnungsbestand sondern auch die Forderung nach Errichtung von preisgünstigem neuem Wohnraum. Zudem erwarten Kommunen als Gesellschafter von Wohnungsunternehmen verstärkt einen finanziellen Beitrag zum Haushalt der Kommune. Dies geschieht nicht immer durch die Ausschüttung von Gewinnen. Teilweise werden auch kommunale Aufgaben, wie z.B. Errichtung und Betrieb von öffentlichen Gebäuden, auf diese Wohnungsunternehmen übertragen.

Neben den vielen baurechtlichen Veränderungen (insbesondere der energetischen Gebäudesanierung) führen auch die späten Auswirkungen der nicht mehr anerkannten Gemeinnützigkeit in Verbindung mit den Regelungen der Unternehmensteuerreform (z.B. der Zinsschranke bei Konzernunternehmen oder die Erbschaftsteuer bei Familienunternehmen) zu weiteren finanziellen Belastungen der Wohnungsunternehmen in der Zukunft, wodurch der finanzielle Handlungsrahmen zunächst eingeschränkt wird.

Der Markt der Finanzierungsbeschaffung für Wohnungsunternehmen war bereits in der Vergangenheit durch viele Besonderheiten geprägt. Neben der besonderen Möglichkeit zur Einbindung öffentlicher Mittel bzw. öffentlich geförderter Finanzierungen fragt die Wohnungswirtschaft überwiegend Finanzierungen mit langfristigen Zinsbindungen bei ihren Finanzierungsinstituten nach. Die Möglichkeit der Besicherung durch Grundpfandrechte an werthaltigen Wohnimmobilien eröffnet neben Banken auch den Versicherungen die Möglichkeit zur Ausleihung von Finanzierungen an Wohnungsunternehmen. Dennoch gestaltet sich die Finanzierungsbeschaffung von Wohnungsunternehmen vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelungen (Basel II/BelWertV) vielfach aufwändiger und schwieriger. Dieser Effekt wird durch die aufgrund der Finanzmarktkrise schwindende Zahl der finanzierungsbereiten Institute derzeit noch verstärkt.

Eitel Kirchbach

*Welche Möglichkeiten bestehen für die Durchführung/Finanzierung der erforderlichen Investitionen eines Wohnungsunternehmens abseits der Eigeninvestition mit klassischer Finanzierung oder dem Teilverkauf von Wohnungsbeständen? Wir berichten in den nächsten Ausgaben ausführlich über die Möglichkeiten des Immobilien-Leasings.*

*Eitel Kirchbach  
Leiter Regionalvertrieb  
Prokurist  
VR-LEASING AG  
eitel.kirchbach@vr-leasing.de*

### Die Wohnungswirtschaft im Internet

- Jedes fünfte der 2300 untersuchten Wohnungsunternehmen hat noch immer keinen Internetauftritt.
- 670 Websites liegen im unteren Drittel im Internet-Ranking der Wohnungswirtschaft.
- Mystery Shopping: Zwei Drittel aller getesteten Unternehmen reagieren nicht oder zu spät auf Online-Anfragen.

Die Studie „Die Wohnungswirtschaft im Internet“ wird mit den Einzelplätzen des jeweiligen Unternehmens in beiden Rankings (Website- und Reaktionsqualität) versandt, mit einem zusätzlichen Angebot für die detaillierte Aufarbeitung der Studienergebnisse im „Marketing-Scan“.

Jetzt bestellen unter [info@netzwerkfdw.de](mailto:info@netzwerkfdw.de)  
Der erste Teil der Studie ist für 84 Euro zzgl. 19 % MwSt. erhältlich.

**netzwerk**<sup>®</sup>  
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH  
Am Schürholz 3 · 49078 Osnabrück  
Fon 0541 800493-40 · Fax 0541 800493-30  
[info@netzwerkfdw.de](mailto:info@netzwerkfdw.de) · [www.netzwerkfdw.de](http://www.netzwerkfdw.de)