

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

14

Ausgabe 2. April 2015

Inhalt

2 Digitalisierung: Die Europäische Kommission hat in ihrer Strategie für den digitalen Binnenmarkt drei Politikbereiche als die wichtigsten Aktionsfelder definiert.

5 Umfrage: Der Mietwohn-Index für Bayern zeigt hohe Zufriedenheit mit der persönlichen Wohnsituation, sieht den Staat aber in der Pflicht, mehr zu tun.

5 Kriminalstatistik: Weniger Einbrüche in Nordrhein-Westfalen – Wohnungswirtschaft im Westen sieht erste Erfolge der Kampagne „Riegel vor! Sicher ist sicherer.“

Mietpreisbremse beschlossen – GdW mahnt Länder zu besonnenem Umgang mit diesem Instrument

Berlin – Der Bundesrat hat am 27. März 2015 das Gesetz zur Mietpreisbremse gebilligt. Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, kritisierte das Gesetz erneut als das völlig falsche Instrument, um in angespannten Wohnungsmärkten für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Das Kostenproblem, das in den Ballungsregionen Deutschlands im Bereich von Modernisierung und der Bereitstellung von neuem Wohnraum bestehe, könne nicht durch rechtliche Maßnahmen gelöst werden.



Die Mietpreisbremse ist beschlossen. Die Wohnungswirtschaft sieht sie als Placebo und fordert weitere Maßnahmen zur Förderung des bezahlbaren Wohnungsbaus.

„Die Mietpreisbremse ist ein Placebo und wird ihre prognostizierte Wirkung verfehlen. An den langen Schlangen von Mietinteressenten, die in Hotspots nach Wohnungen suchen, kann sie nichts ändern. Der Schlüssel zu einem größeren Angebot an bezahlbaren Wohnungen ist einzig und allein der Wohnungsneubau. Insbesondere die Kommunen, aber auch die Länder und der Bund müssen die passenden Weichen für einen auch für die Mittelschicht bezahlbaren Neubau stellen.“ Dennoch lobte der GdW einzelne Verbesserungen am letzt-

lich beschlossenen Gesetz: „Mit der Ausnahme von Neubauten bei der Mietpreisbremse und ihrer zeitlichen Begrenzung auf fünf Jahre hat die Wohnungswirtschaft wichtige Verbesserungen des Gesetzentwurfes erreicht“, so der GdW-Chef. Dies sei immens wichtig, sonst wäre der Wohnungsbau abgewürgt worden. Kritisch sieht der GdW die Regelung bei Sanierungen. Da nur umfassend sanierte Wohnungen von der Mietpreisbremse ausgenommen seien, würden die Immobilienunternehmen künf-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Treibhausgasemissionen sinken

Die Treibhausgasemissionen in Deutschland sind 2014 gegenüber dem Vorjahr erstmals seit drei Jahren wieder gesunken. Das geht aus der Nahzeitprognose des Umweltbundesamtes (UBA) hervor. Die Emissionen sanken demnach um mehr als 41 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente, das entspricht 4,3 Prozent. Insgesamt lagen die Treibhausgasemissionen 2014 damit bei 912 Millionen Tonnen – dem niedrigsten Wert seit 2010. Das entspricht einer Minderung um 27 Prozent im Vergleich zum internationalen Referenzjahr 1990. (wi)

Verbraucherpreise steigen

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen am Verbraucherpreisindex – wird im März 2015 voraussichtlich 0,3 Prozent betragen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) nach bisher vorliegenden Ergebnissen weiter mitteilt, steigen die Verbraucherpreise gegenüber Februar 2015 voraussichtlich um 0,5 Prozent. (wi)

Kommunale Finanzen defizitär

Die Gemeinden und Gemeindeverbände wiesen im Jahr 2014 nach Ergebnissen der vierteljährlichen Kassenstatistik ein Finanzierungsdefizit von insgesamt rund 0,7 Milliarden Euro aus. Im Jahr 2013 hatte sich noch ein Finanzierungsüberschuss von 1,5 Milliarden Euro ergeben. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, erzielten die Kernhaushalte der Gemeinden und Gemeindeverbände einen Finanzierungsüberschuss von 0,2 Milliarden Euro. (wi)

Strategie der Europäischen Kommission für den digitalen Binnenmarkt

Brüssel – Die Europäische Kommission hat am 25. März 2015 ihre Strategie für den digitalen Binnenmarkt angenommen. In der digitalen Binnenmarktstrategie definiert die EU-Kommission die wichtigsten Aktionsfelder. Im Zentrum der Strategie steht, den EU-Binnenmarkt auch für digitale Dienstleistungen zu öffnen. Die Kommission wird sich in ihrer Amtszeit auf folgende drei Politikbereiche konzentrieren.

1. Besserer Zugang zu digitalen Gütern und Dienstleistungen für Verbraucher und Unternehmen

- Erleichterung des grenzüberschreitenden elektronischen Handels (insbesondere für KMU) mit harmonisierten Verbraucherschutz- und Vertragsvorschriften und einer effizienteren und bezahlbaren Paketauslieferung. Derzeit kaufen nur 15 Prozent der Verbraucher online in einem anderen EU-Mitgliedstaat ein – was nicht verwundert angesichts der Tatsache, dass die Versandkosten oftmals höher sind als der Preis des Produkts selbst.
- Abbau geografischer Sperren: Zu viele EU-Bürger können Dienstleistungen, die in anderen EU-Ländern angeboten werden, nicht nutzen, oft ohne dass es dafür eine Rechtfertigung gäbe; in anderen Fällen werden sie automatisch zu Anbietern vor Ort umgeleitet, die andere Preise verlangen. Eine solche Diskriminierung darf es in einem Binnenmarkt nicht geben.
- Modernisierung des Urheberrechts, um für einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der Urheber einerseits und denen der Nutzer bzw. Verbraucher andererseits zu sorgen. Dies verbessert den Zugang der Bürger zur Kultur, fördert so die kulturelle Vielfalt, schafft neue Chancen für Künstler und Schöpfer von Inhalten und sorgt für die bessere Durchsetzung ihrer Rechte.
- Ebenso wichtig für die Förderung grenzübergreifender Tätigkeiten von Unternehmen und insbesondere KMU ist die Vereinfachung der MwSt.-Regelungen. Die Kosten und die Komplexität der Einhaltung ausländischer Steuervorschriften sind für KMU ein großes Problem. Durch die unterschiedlichen MwSt.-Vorschriften entstehen schätzungsweise Kosten in Höhe von 80 Milliarden EUR.

2. Gestaltung der Rahmenbedingungen für den Erfolg digitaler Netze und Dienstleistungen

- Alle innovativen digitalen Dienstleistungen, Anwendungen und Inhalte benötigen als Lebensader ein Hochgeschwin-

digkeits-Internet und sichere Netze. Zur Förderung von Investitionen in die Infrastruktur will die Kommission deshalb die geltenden Telekommunikations- und Medienvorschriften überarbeiten, um sie auf die neuen Herausforderungen vorzubereiten, insbesondere im Hinblick auf Verbraucheranwendungen (z. B. die wachsende Zahl der Telefongespräche über das Internet) und neue Marktteilnehmer auf diesem Gebiet.

- Funkfrequenzen sind die Luft, die das Internet zum Atmen braucht. Deshalb ist eine Koordinierung zwischen den Mitgliedstaaten unverzichtbar. Bei der Einführung der neuesten 4G-Technik in Europa sind erhebliche Verzögerungen aufgetreten, weil keine geeigneten Frequenzen zur Verfügung standen. Funkfrequenzen machen nicht an den Landesgrenzen halt: Damit ein echter Binnenmarkt mit EU-weiten Dienstleistungen entstehen kann, ist bei der Verwaltung ein europäischer Ansatz erforderlich.
- Außerdem wird sich die Kommission mit der wachsenden Bedeutung von Online-Plattformen (wie Suchmaschinen, sozialen Medien, App-Stores usw.) befassen, damit eine erfolgreiche internetgestützte Wirtschaft entsteht. Hierbei muss auch geprüft werden, wie sich das Vertrauen in Online-Dienstleistungen durch mehr Transparenz verbessern lässt, wie diese Dienstleistungen in die Online-Wertschöpfungskette einbezogen werden können und wie sich das schnelle Entfernen illegaler Inhalte erleichtern lässt.
- Gegenwärtig haben 72 Prozent der Internetnutzer Bedenken bei der Inanspruchnahme von Online-Dienstleistungen, weil sie befürchten, dass sie zu viele persönliche Daten über sich preisgeben müssen. Die rasche Annahme der Datenschutzverordnung ist eine entscheidende Voraussetzung, um hier mehr Vertrauen zu schaffen.

3. Schaffung einer europäischen digitalen Wirtschaft mit langfristigem Wachstumspotenzial

- Die Industrie ist eine entscheidende Säule der europäischen Wirtschaft – im Fertigungssektor der EU sind mehr als 2 Mio. Unternehmen tätig, die mehr als 33 Mio. Arbeitsplätze bieten. Die Europäische Kommission will alle Industriezweige bei der Einführung neuer Technologien und der Umstellung auf ein intelligentes Industriesystem unterstützen („Industry 4.0“).
- Normung: Die Sicherstellung der Interoperabilität neuer Technologien ist eine entscheidende Voraussetzung für die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit Europas, deshalb müssen Normen schneller aufgestellt werden.
- Außerdem will die Kommission, dass Wirtschaft und Gesellschaft die Vorteile der Datenwirtschaft in vollem Umfang nutzen können. Jede Sekunde entstehen große Datenmengen, die von Menschen oder Maschinen erzeugt werden, so z. B. von Sensoren, die Klimadaten sammeln, durch Satellitenbilder, digitale Bilder und Videos, Aufzeichnungen von Kaufvorgängen oder GPS-Signale. Big Data ist eine Goldgrube, wirft aber auch viele Fragen auf, vom Eigentum an den Daten über den Datenschutz bis hin zu den Normen. Damit das Potenzial erschlossen werden kann, müssen diese Fragen behandelt werden.
- Dasselbe gilt für das immer stärker genutzte Cloud Computing. Prognosen zufolge dürfte der Anteil der Daten, die in einer Cloud gespeichert werden, von 20 Prozent im Jahr 2013 bis auf 40 Prozent im Jahr 2020 ansteigen. Gemeinsame Netze können zwar das Wachstum der Wirtschaft fördern, brauchen aber die richtigen Rahmenregelungen, damit sie erfolgreich sein können und europaweit von mehr Privatpersonen, Unternehmen, Organisationen und öffentlichen Dienstleistern genutzt werden.
- Außerdem sollten die EU-Bürger in die Lage versetzt werden, interoperable elektronische Dienste – von der elektronischen Verwaltung bis zu elektronischen Gesundheitsdiensten – in vollem Umfang zu nutzen. (oer) ■

➔ Fortsetzung von Seite 1

tig genau überlegen, ob sich kleinere Renovierungen noch rechnen.

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland bezeichnete es als

wichtiges Signal, dass die Hürden für den Nachweis von Mangellagen bei der Mietpreisbremse höher seien als bei der 2013 geschaffenen Ermächtigung zum Erlass von Kappungsgrenzenverordnungen. Der BID-Vorsitzende Kießling appellierte: „Die Län-

der dürfen nicht leichtfertig mit der Ermächtigungsgrundlage umgehen. Sie dürfen nur solche Gebiete als Mangellage ausweisen, in denen sie die Voraussetzungen eines angespannten Wohnungsmarktes tatsächlich nachgewiesen haben.“ (burk/hege) ■

EU-Kommissar Oettinger integriert Immobilienwirtschaft in seine digitale Agenda

Brüssel – „Die Digitalisierung wird alle Sektoren und Bereiche revolutionieren“ verkündete Günther Oettinger, EU-Kommissar für Digitale Wirtschaft und Gesellschaft, der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland bei ihrem Besuch in Brüssel. „Diese Revolution wird vor der Immobilie nicht Halt machen. So wie Wasser, Strom und Straße muss auch der digitale Anschluss an die Welt allgemein gesichert sein, um im privaten und beruflichen Leben zukunftsfähig zu bleiben“, so Oettinger weiter.



Foto: FKPH

Günther Oettinger, EU-Kommissar für Digitale Wirtschaft und Gesellschaft, sieht die digitale Revolution auch in der Immobilienwirtschaft.

Das Thema trifft die Immobilienwirtschaft nicht unvorbereitet. „Im Wohnungswirtschaftlichen Rat, der im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit beratend zur Seite steht, sind wir uns mit Herrn Staatssekretär Gunther Adler und seinen Fachabteilungen dahin-

gehend einig, dass der Weg der Digitalisierung optimiert werden muss“, erklärte Jens-Ulrich Kießling, Vorsitzender der BID und Präsident des IVD. Insbesondere mit Blick auf den demografischen Wandel könne beispielsweise über smarte Technologien älteren Menschen oder Personen mit besonderem Unterstützungsbedarf möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden.

Zu bedenken geben die Mitgliedsverbände der BID, zu denen der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen gehört, zudem, dass von staatlicher Seite insbesondere die Datensicherheit garantiert und der Infrastrukturausbau vorangebracht werden müsse. „Erst ein vertrauenswürdiges und breites Netz schafft die Voraussetzungen für das digitale Heim“, so Kießling. Erste Schritte sind laut Oettinger hierzu in der Planung. Gemeinsam mit der Europäischen Investitionsbank sollen Finanzierungslücken beim Breitbandausbau geschlossen wer-

den. Auch wolle man sich in der Staatengemeinschaft bald auf eine „europäische Kultur der Datensicherheit“ verständigen.

Zum Thema Energie und Ressourceneffizienz tauschten sich die Mitglieder der BID mit weiteren Vertreterinnen und Vertretern der Kommission aus den zuständigen Bereichen vor Ort aus. „Wir sehen, dass die Immobilie in vielerlei Weise von europäischen Vorhaben betroffen ist, ohne aber integriert berücksichtigt zu werden. Wir freuen uns daher über die offenen Ohren in der Kommission, einen ständigen und zentralen Ansprechpartner für die Immobilienwirtschaft zu schaffen“, fasste Kießling die Gespräche in Brüssel zusammen.

GdW-Präsident Axel Gedaschko traf sich zudem mit weiteren wichtigen Vertretern des Europäischen Parlaments. Im Mittelpunkt des Gesprächs mit Herbert Reul MdEP, Vorsitzender der CDU/CSU-Gruppe im Europäischen Parlament standen die Themen Energie- und Klimaziele Europa 2030 und Energieeffizienz. (heg/burk) ■

Klimaziele 2020 - Aktionsbündnis für den Klimaschutz in Berlin gestartet

Berlin – Die Bundesregierung hat ein Aktionsbündnis Klimaschutz mit Vertreterinnen und Vertretern aus allen gesellschaftlichen Gruppen gestartet. Das Aktionsbündnis soll dabei helfen, das im letzten Dezember beschlossene Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 wirkungsvoll umzusetzen. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt bei dem Aktionsbündnis die Interessen der Wohnungswirtschaft.

Bis zum Jahr 2020 sollen die Treibhausgasemissionen in Deutschland um 40 Prozent im Vergleich zu 1990 sinken. So lautet das Klimaziel der Bundesregierung. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, wurde im Dezember 2013 das Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 auf den Weg gebracht. Am 3. Dezember 2014 hatte das Bundeskabinett das Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 beschlossen. Ende 2015 wird der erste Klimaschutzbericht Aufschluss darüber gegeben, wie weit die im Programm enthaltenen Maßnahmen bereits umgesetzt wurden. Das Aktionsbündnis Klimaschutz soll bei der Umsetzung des Aktionsprogramms Klimaschutz 2020 helfen. Es besteht aus Vertreterinnen und Vertretern von Bundesländern, Kommunen und allen gesellschaftlichen Grup-

pen, die sich circa alle 6 Monate treffen. Der GdW ist als Vertreter für die Wohnungswirtschaft in Deutschland dabei. Konkret soll das neue Bündnis unter anderem dabei helfen, zusätzliche Klimaschutzpotenziale zu identifizieren und zu erschließen. Ziel ist es, gemeinsam gesellschaftlich tragfähige Lösungen zu finden – gerade an den Stellen, wo das Aktionsprogramm auf die Unterstützung durch Länder, Kommunen oder gesellschaftliche Akteure angewiesen ist.

Bundesumweltministerin Dr. Barbara Hendricks hat zu einer ambitionierten Umsetzung des Aktionsprogramms Klimaschutz 2020 aufgerufen. „Jetzt gilt es, das Programm in konkretes, praktisches Handeln umzusetzen. Wir werden nur dann unser

Klimaziel erreichen, wenn alle Maßnahmen ambitioniert angegangen werden. Das ist eine große Gemeinschaftsaufgabe, die die Regierung alleine nicht schaffen kann. Zum Erfolg brauchen wir die breite Mitwirkung der Gesellschaft“, sagte Hendricks bei der Auftaktsitzung des neuen „Aktionsbündnis Klimaschutz“.

Das Aktionsprogramm Klimaschutz enthält ein Bündel an Maßnahmen aus allen Sektoren. Damit will die Bundesregierung ihr Ziel erreichen, bis 2020 insgesamt 40 Prozent weniger CO₂ ausstoßen als 1990. Ohne das Aktionsprogramm würde Deutschland sein Ziel deutlich verfehlen – um 5 bis 8 Prozentpunkte. Die bestehende Lücke bis 2020 soll nun das Aktionsprogramm schließen. (schroel/burk) ■

Bundesbauministerium fördert studentisches Wohnen

Berlin – Das Bundesbauministerium unterstützt den Bau zusätzlicher Studierendenwohnungen mit mehr als 40 Millionen Euro. Die Mittel stammen aus dem Investitionspaket der Bundesregierung und sollen in nachhaltige Wohnprojekte für Studierende fließen. Dies teilte der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesbauministerium, Florian Pronold, am 25. März im Bauausschuss des Deutschen Bundestags mit.

Pronold: „Nachdem nun lange genug in Runden Tischen das Problem des fehlenden Wohnraums für junge Menschen in Ausbildung debattiert wurde, nehmen wir jetzt über 40 Millionen Euro in die Hand, um konkret zu helfen. Der Bund unterstützt damit in dieser wichtigen Frage zusätzlich die Bundesländer, in deren Verantwortung

die soziale Wohnraumförderung liegt.“ Trotz stark steigender Studierendenzahlen in den letzten Jahren scheuen sich viele Investoren, in studentischen Wohnraum zu investieren. Mit den Mitteln sollen nun Modellvorhaben für nachhaltiges Wohnen für Studierende und Auszubildende unterstützt werden, die später etwa

in altersgerechte Wohnungen umgewidmet werden können. Bei einer geeigneten Nachnutzungsmöglichkeit der Immobilien würden durchaus mehr Investitionen getätigt. Gefördert werden könnte der Mehraufwand, der durch die barrierefreie und altersgerechte Gestaltung der Wohnheime entsteht. (schr) ■

VERANSTALTUNG

Symposium zum kostengünstigen Bauen von Bundesbauministerium und Bundesarchitektenkammer

Berlin – Wie kann Wohnungsbau architektonisch hochwertig, effizient und trotzdem günstig sein? Deutschland und besonders die zuzugsstarken Ballungszentren benötigen zusätzlichen Wohnraum. Darüber sind sich alle Beteiligten einig. Die Umsetzung ist die größere Herausforderung. Im Symposium „Architekturqualität im kostengünstigen Wohnungsbau“ mit seinen Workshops geht es um die konkreten Planungsaspekte und Bauprozesse, die als Voraussetzung zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum notwendig sind.

Das Symposium findet am 16. April 2015 in Berlin statt und ist eine gemeinsame Veranstaltung des Bundesbauministeriums (BMUB) und der Bundesarchitektenkammer (BAK) in Kooperation mit dem Detail-Verlag. Die Veranstaltung findet in der DZ

Bank statt. Sie richtet sich an Architekten und Ingenieure, Stadtplaner, Bauträger und Investoren, Wohnungsbaugesellschaften, die Immobilienwirtschaft sowie kommunale Vertreter aus der Politik. Die Teilnahme ist kostenlos, die Anmeldung und Festle-

gung auf ein Workshop-Thema jedoch erforderlich. (burk) ■

➔ **Weitere Informationen
und Anmeldung unter:**

www.detail.de/kostenguenstiger-wohnungsbau

AUS DEN VERBÄNDEN

Wohnungswirtschaft in Thüringen unterstützt Ramelows Forderung nach extra Mitteln für Flüchtlinge

Erfurt – Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unterstützt Ministerpräsident Bodo Ramelow bei seiner Forderung an die Bundesregierung, mehr Geld für steigende Flüchtlingskosten bereitzustellen. Allerdings betont Verbandsdirektorin Constanze Victor: „Flüchtlinge sollen in den Kommunen möglichst dezentral untergebracht werden. Letztendlich ist es gleich, woher dafür das Geld kommt – ob vom Bund oder dem Land. Der springende Punkt ist: 2015 wird Thüringen mehr als 9.000 Flüchtlinge haben. Vor rund zwei Jahren waren es noch 1.764. Diese Asylsuchenden menschenwürdig unterzubringen, bringt die Wohnungswirtschaft an ihre Belastungsgrenze.“

Der vtw. sieht daher den Bund und das Land in der Pflicht, wenn es um eine würdevolle Unterbringung geht. Er appelliert daher auch an die Landesregierung, ausreichend Fördermittel zur Verfügung zu stellen. So ist etwa nicht einzusehen, warum nur die Einrichtung zentraler Unterkünfte mit 7.500 Euro pro Flüchtling gefördert wird, nicht aber die dezentrale Unterbringung. Für den vtw. reicht es dabei nicht aus, allein Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Bereits belastete Stadtviertel müssen ausgenommen werden, um stabile Nachbarschaften zu erhalten. Integration wird zudem mit der steigenden Zahl der Flücht-

linge immer wichtiger. „Ohne eine parallel stattfindende Betreuung kann uns die Integration der Flüchtlinge in unsere Wohngebiete nicht gelingen. Neue soziale Betreuungspakete sind zwingend erforderlich“, so Constanze Victor. Es kann nicht sein, dass sich ein Sozialarbeiter um 150 Asylsuchende kümmern muss. Der ideale Betreuungsschlüssel wäre laut anerkannter Studien etwa 1:80. Gerade für die großen Städte wie Erfurt und Jena muss laut vtw. auch über einen neuen Verteilerschlüssel nachgedacht werden. Denn diese Kommunen haben im Vergleich das geringste Wohnungsangebot und müssen gleichzeitig die meisten Asylsuchenden unterbringen. Thüringens Kommunen, die über

entspannte Wohnungsmärkte verfügen, sollten dagegen zügig ihre leer stehenden Wohnungen zur Verfügung stellen. In Sachsen hat sich die Regierungskoalition kürzlich darauf geeinigt, in den Jahren 2015 und 2016 insgesamt 100 Millionen Euro zusätzlich bereitzustellen, rund 50 Millionen pro Jahr. Damit sollen jene Kosten gemildert werden, die durch den Anstieg der Asylbewerberzahlen entstehen. Der vtw. appelliert jetzt an die Landesregierung, ebenfalls mehr Mittel zur Verfügung zu stellen. (vic/burk) ■

➔ **Weitere Informationen zum Thema stehen für
GdW-Mitglieder im internen Bereich auf
<http://web.gdw.de/login> bereit.**

Umfrage: Bayern machen sich Sorgen um bezahlbare Wohnungen

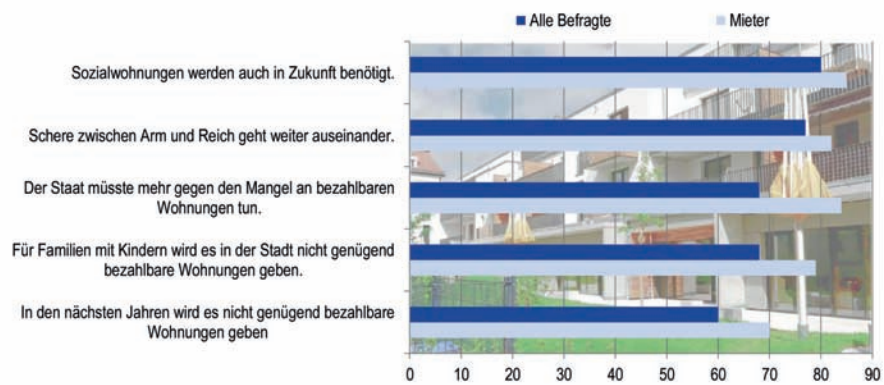
München – Erster Mietwohn-Index für Bayern zeigt hohe Zufriedenheit mit der persönlichen Wohnsituation, sieht den Staat aber in der Pflicht mehr zu tun.

Die Schere zwischen Arm und Reich wird weiter auseinander gehen, so dass künftig mehr Menschen auf günstigen Wohnraum angewiesen sind. Davon sind mehr als drei Viertel der bayerischen Bevölkerung überzeugt (77 Prozent). Knapp zwei Drittel der Befragten befürchten, dass es nicht genügend bezahlbare Wohnungen geben wird (60 Prozent). Das sind zentrale Ergebnisse des 1. Mietwohn-Index für den Freistaat, den die GfK Marktforschung im Auftrag des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) durchgeführt hat.

68 Prozent der Bayern glauben, dass es vor allem für Familien mit Kindern eng wird. Genauso viele Befragte sind überzeugt, der Staat müsste mehr tun, um dem zunehmenden Mangel an bezahlbaren Wohnungen entgegenzusteuern (68 Prozent). Größte Einigkeit besteht bei Sozialwohnungen: 80 Prozent halten sie auch in Zukunft für unverzichtbar. Mit ihrer eigenen Wohnsituation ist die deutliche Mehrheit der befragten Mieter in Bayern zufrieden (79 Prozent). Bei den befragten Mietern befürchten 69 Prozent, dass es in den nächsten Jahren nicht genügend

1. Mietwohn-Index für Bayern: Bevölkerung macht sich Sorgen um bezahlbaren Wohnraum.

Repräsentative Umfrage des VdW Bayern (Verband bayerischer Wohnungsunternehmen)



Quelle: VdW Bayern, 2015; Foto: Roland Weegen, Gewofag

bezahlbare Wohnungen geben wird (alle: 60 Prozent). Entsprechend sehen 84 Prozent den Staat in der Pflicht mehr zu tun: (alle: 68 Prozent).

„Die bayerischen Bürger haben in der Tat einen Verantwortlichen für den Mangel an bezahlbaren Wohnungen erkannt“, so Xaver Kroner, Vorstandsvorsitzender des VdW

Bayern. „Denn mehr preiswerter Wohnraum ist nur durch sinkende Baukosten und höhere Wohnraumförderung möglich.“ Hier sei der Staat gefordert. Der Mietwohn-Index wurde im Auftrag des VdW Bayern von der GfK Marktforschung durchgeführt. Dafür hat das Marktforschungsunternehmen rund 630 Männer und Frauen ab 14 Jahren in Bayern befragt. (stra) ■

Weniger Einbrüche: Wohnungswirtschaft im Westen sieht erste Erfolge

Düsseldorf – Die Polizei in Nordrhein-Westfalen (NRW) hat im vergangenen Jahr eine leichte Besserung der Lage erreicht. Für das 2014 verzeichnete die Kriminalstatistik in NRW 52.794 Einbrüche und Einbruchversuche in Häuser und Wohnungen. Dies entspricht einem Rückgang um 3,9 Prozent (- 2.159) und bezogen auf die vollendeten Delikte sogar um sechs Prozent. Besonders letzterer Wert ist auch auf verbesserte Sicherheitstechnik an Fenstern und Türen zurückzuführen.

Das Landeskriminalamt NRW hat 2014 eine Kooperation mit der Wohnungswirtschaft im Westen unter ihrem Dachverband, dem VdW Rheinland Westfalen, begründet. Im Rahmen der Kampagne „Riegel vor! Sicher ist sicherer.“ bekannten sich die Wohnungsunternehmen zum Einsatz verbesserter Sicherheitstechnik bei der Modernisierung von Türen und Fenstern. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter stellt nun fest: „Nur wer sich zuhause sicher fühlt, wohnt gut. Mit modernen Fensterverriegelungen kann man Einbrechern die Arbeit schwer machen, sie entmutigen und abschrecken. Dass dies der neuen Statistik zufolge in zusätzlichen sechs Prozent der Fälle gelungen ist, sehen wir als guten Anfang.“ Der leichte Rückgang ist der Erste seit dem Jahr 2007. 2014 scheiterten in 22.522 Fällen (42,7 Prozent) die Ein-

brecher an den gut gesicherten Türen und Fenstern und gelangten erst gar nicht in die Wohnung. „Neben erfolgreicher Strafverfolgung ist insbesondere die Prävention von Wohnungseinbrüchen Bestandteil unserer Doppelstrategie“, so der Direktor des Landeskriminalamtes, Uwe Jacob. „Die Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, die oft zusammenhängende Bestände in den Quartieren bewirtschaften, sind daher ein wertvoller Partner.“

Mit „Riegel vor! Sicher ist sicherer.“ geht die Polizei aktiv auf die Menschen zu. „Unsere Experten beraten Mieter und Eigentümer kostenlos, wie sie sich am besten gegen Einbruch schützen“, betonte Innenminister Ralf Jäger. So hat die Polizei bei einer landesweiten Aktionswoche zu Beginn der dunklen Jahreszeit mehr als

2.500 Einzelberatungen, rund 170 Gruppenberatungen mit insgesamt über 4.200 Teilnehmern und fast 19.000 Informationsgespräche durchgeführt. Insbesondere die Wohnungsunternehmen hatten aufgrund der neuen Kooperation stark vom Angebot Gebrauch gemacht und ihre Mieter im Rahmen vieler Veranstaltungen informiert.

Auch lokale Bündnisse zwischen Polizei und Wohnungsanbietern machen Schule: Bei Modernisierungsmaßnahmen stimmen sich Unternehmen unter anderem in Dortmund, Lemgo, Oberhausen und Herne, aber auch in vielen anderen Städten Nordrhein-Westfalens, intensiv mit den Ordnungshütern ab, um Präventivmaßnahmen im Gebäudeumfeld und an Fenstern und Türen optimal umzusetzen. (wink) ■

Bodenhaftung bei Diskussion um preisgünstiges Wohnen fehlt – Expertenrunde in Frankfurt diskutiert Beschränkung der Baukostenexplosion

Frankfurt am Main – „Es gibt keinen Markt, dessen Kosten- und Preisentwicklungen von so vielen Faktoren gleichzeitig getrieben wird, wie der Wohnungsbau. Wenn wir die vergangenen 10 Jahre betrachten, dann hatten und haben praktisch alle Veränderungen der Rahmenbedingungen steigende Kosten zur Folge, einige davon haben sich sogar explosionsartig entwickelt“, stellte Dr. Rudolf Ridinger, Sprecher der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau – HESSEN“, nach einem Expertensymposium in Frankfurt zur Entwicklung der Wohnkosten am 23. März 2015 fest.



Foto: Duespicks

Bessere Bedingungen für bezahlbaren Wohnungsbau - eine Forderung der Aktion Impulse in Hessen.

Ridinger nannte auch konkrete Gründe: „Wir haben kontinuierlich schlechtere steuerliche Rahmenbedingungen; die Baukosten sind um rund 20 Prozent gestiegen, die qualitativen Anforderungen an das Bauen wurden zudem immer wieder nach oben geschraubt. Gleichzeitig stieg der Flächenverbrauch pro Kopf. Außerdem konzentriert sich die Nachfrage nach Wohnraum auf die Innenstädte der Verdichtungsregionen, also auf Märkte, in denen Grund und Boden für Neubau knapp ist. Deshalb ist die Kostenexplosion beim Bauland besonders ausgeprägt. Seit 2004 lag die Steigerung in Hessen bei rund 40 Prozent“, so Dr. **Rudolf Ridinger**. Obwohl die Politik auf allen Ebenen, ob Europäische Union, Bund, Länder oder Kommunen, selbst an der Preisschraube drehe, fordere sie gleichzeitig mehr preisgünstiges Wohnen. Das habe nichts mehr mit Bodenhaftung zu tun. Angesichts der Vielfalt der preistreibenden Effekte wäre schon viel erreicht, wenn es gelänge, die anhaltenden Preissteigerungen wenigstens zu dämpfen. Hierfür benannte die Expertengruppe mehrere Schlüsselfaktoren:

Engpass bei Bauland überwinden

Der Engpass Bauland müsse vor allem durch bestehende Nachverdichtungspotenziale verringert werden. Hier sei durch Aufstockung, Anbauten bis hin zur Quartiersgestaltung vieles möglich. „Während wir in anderen Ländern häufig die urbane, dichte Bebauung in den Städten mit sechsgeschossigen Wohnhäusern bewundern, stößt in Deutschland die Nachverdichtung schon ab dem dritten Stockwerk immer

wieder auf grundsätzliche Vorbehalte“, sagte **Stefan Bürger**, Geschäftsführer der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen. Nachverdichtung könne dabei auch so gestaltet werden, dass dies zu einer besseren Wohnqualität für alle Bewohner beiträgt, betonte Ridinger, etwa mit Blick auf die Gestaltung von Wohnquartieren aus den 1950er bis 70er Jahren oder auch im Hinblick auf die Konversion von Gewerbegebieten. Hier seien besonders die Kommunen mit den Instrumenten des Planungsrechts gefordert. Gleichzeitig würden starre Stellplatzsetzungen Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand hemmen, nicht selten sogar verhindern. Auch Änderungen im Landesbaurecht könnten den Wohnungsmarkt entlasten; etwa, wenn die Vorschriften bei der Aufstockung von Gebäuden entschärft würden.

Einheitliche Regulierungen mit Wirtschaftlichkeitsgebot

Neue qualitative Anforderungen an das Bauen gebe es auf allen politischen Ebenen. Diese lieferten sich gleichsam einen Regulierungswettbewerb. Die Bundesländer überboten sich gegenseitig dabei, neue kostentreibende Regelungen im Baurecht zu verankern. Diese reichten von Vorgaben für Begrünungen, über neue Anforderungen an zusätzliche Fahrradabstellplätze, bis hin zum Bau von rollstuhlgerechten Wohnungen, die andere Grundrisse erforderten. Das Land Hessen plane zudem eine neue Abgabe zur Finanzierung des Personennahverkehrs. „Wenn Vorschriften zu Baustandards, die in den vergangenen Jahren deutlich zugelegt haben, zum großen Teil wegfallen würden, könnte die Effizienz der Grundstücke und damit der vermietbare Wohnraum in Einzelfällen um bis zu 15 Prozent gesteigert werden“, sagte **Tobias Rösinger**, Geschäftsführer WENTZ & CO. GMBH.

Dies alles erhöhe unmittelbar die Kosten für Investitionen in den jeweiligen Bundesländern. Bei überregional tätigen Investoren entstünden zudem Folgekosten durch unterschiedliche Landesvorgaben. Die Länder sollten sich deshalb untereinander besser abstimmen und alle Vorgaben unter den Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit stellen.

Moratorium für Neuregulierungen

In der Wohnungsbaupraxis werde es auf-

grund einer zunehmenden Regulierungsgeschwindigkeit immer schwieriger, den Überblick über den Stand der jeweils neuen Vorschriften zu behalten. Zudem müssten Investitionsplanungen immer häufiger an neue Vorgaben angepasst werden. Hinzu komme, dass Neuregelungen häufig nicht auf ihre Praxistauglichkeit geprüft seien und somit unklar blieben. Deshalb sollten neue Regulierungen im Baurecht in deutlich größeren Abständen erfolgen. Auch sollten diese Änderungen in jedem Fall vor Inkrafttreten auf ihre Auswirkungen hin evaluiert werden, schlugen die Akteure des Bündnisses vor.

Verfahren bei Baugenehmigungen optimieren

Immer mehr Bauregulierungen führten auch in der Baugenehmigungspraxis zu Unsicherheiten und Verzögerungen. Hier zeigten sich häufig Widersprüchlichkeiten, zum Beispiel zwischen Anforderungen an den Brandschutz und den Denkmalschutz. Zudem seien unterschiedliche Zuständigkeiten, zum Beispiel bei der Förderung von Investitionen, ein Grund für erhebliche Verzögerungen. Deshalb müssten die Verfahren optimiert werden. Hier könne das Land über die Stärkung der Rolle des Wohnungsbaukoordinators ein wichtiger Impulsgeber sein. Ähnliche Institutionen sollten auch auf kommunaler Ebene geschaffen werden, schlug Ridinger vor. Bei ihrer Expertenrunde habe sich die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau – HESSEN“ auf Lösungsansätze konzentriert, die mit einem geringen Aufwand verwirklicht werden könnten. Das Bündnis halte aber zahlreiche weitere Schritte für notwendig, um das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu steigern. Anreize durch Förderung spielten dabei eine wichtige Rolle. Weitere Schritte seien notwendig. Die beteiligten Kammern und Verbände verabschiedeten bei ihrer Sitzung auch ein Positionspapier, das die Themenpalette für eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik benennt. Die Akteure des Bündnisses böten sich dabei als Partner auf Länder- und kommunaler Ebene an, um die notwendigen Schritte gemeinsam zu konkretisieren. Sie unterstützten dabei auch die Vorschläge ihrer Partner auf Bundesebene. (fra/schi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter www.impulse-wohnungsbau-HESSEN.de

Leiter Controlling

23. + 24. April 2015, Mittenwalde, Ortsteil Motzen

Im Mittelpunkt der Zielgruppentagung „Leiter Controlling“ stehen Umsetzungsbeispiele aus der Praxis zu den Themen integrierte Unternehmensplanung, Investitionsplanung und -überwachung und Betriebskosten-Controlling. Ein Praxisbericht zur Umsetzung des Reportings ergänzt das Tagungsprogramm.

Weitere Infos: **BBA, Christoph Dormeier, Telefon: 030/23085541,**

E-Mail: christoph.dormeier@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

Aktuelles Arbeitsrecht

28. April 2015, Bochum

Neue arbeitsrechtliche Bestimmungen sind unter anderem im Rentenversicherungsleistungsverbesserungsgesetz, im Mindestlohngesetz, im Bundeselterngeld- und Bundeselternzeitgesetz sowie im Pflegezeitgesetz vorgesehen. Die Auswirkungen für die Praxis werden in diesem Seminar anschaulich dargestellt.

Weitere Infos: **EBZ, Bettina Mannel, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: b.mannel@e-b-z.de,**

Internet: www.e-b-z.de

Asylbewerber und Vermieter als Vertreter verschiedener Kulturen

22. Mai 2015, Dresden

Die Interaktion mit Menschen aus anderen Kulturen grundlegender Bestandteil sowohl des Arbeitslebens als auch des Alltags. Dieses Seminar soll zeigen, wie sehr jeder Einzelne von seiner kulturellen Herkunft beeinflusst wird und wie sich das im eigenen Handeln widerspiegelt. Informationen zu einzelnen Kulturkreisen sollen dazu beitragen, Menschen aus anderen Ländern besser zu verstehen, Missverständnisse zu vermeiden und zielorientierter im Umgang mit Asylbewerbern zu handeln. Dabei werden insbesondere die Länder berücksichtigt, aus denen Menschen, die in Sachsen Zuflucht suchen, kommen.

Weitere Infos: **vdw Sachsen, Dr. Thomas Hesse, Telefon: 0351/4917717,**

E-Mail: bildung@vdw-sachsen.de, Internet: www.vdw-sachsen.de

PERSÖNLICHES

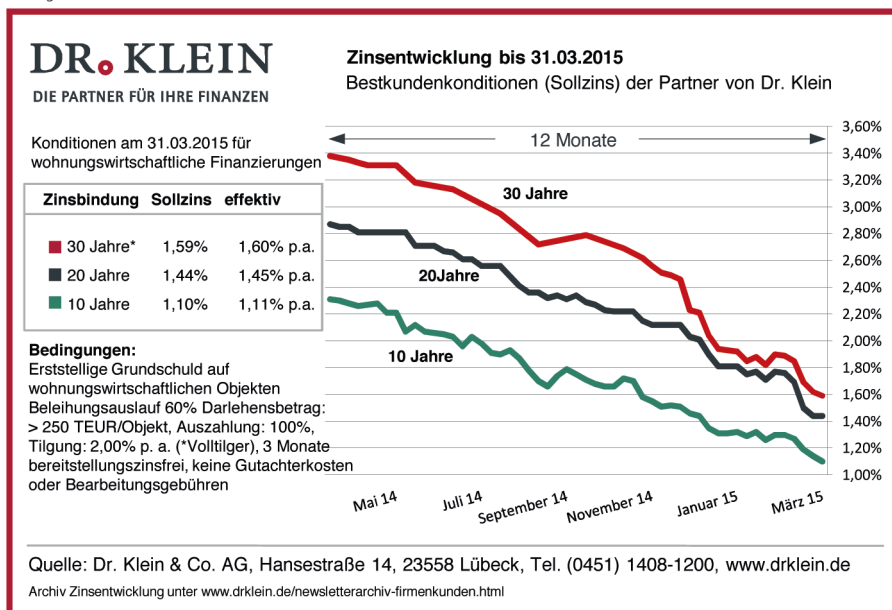
Olaf Rabsilber, Vorstandsvorsitzender der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, feierte am 28. März 2015 seinen 50. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag sowie Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften.

Am 28. März 2015 vollendete **Michael Schurich**, Vorstandsmitglied der Gemein-

nützigen Baugenossenschaft Speyer eG, sein 60. Lebensjahr. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Prof. Dr. Michael Worzalla, Vorstandsmitglied des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (AGV), feierte am 30. März 2015 seinen 55. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Anzeige

**IMPRESSUM****wi Wohnungspolitische Informationen**

Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel. 030 82403-151
Fax 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Standort Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel. 040 520103-0
Fax 040 520103-12

Aboverwaltung:
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:

115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-
sandte Manuskripte übernehmen wir keine
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrich-
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

wi Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter **www.haufe.de/immobilien** in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „**Zeitschriften**“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpfeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „**Anmelden**“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf **www.haufe.de** verfügen, können Sie unter „**Neuregistrierung**“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „**Meine Produkte starten**“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

Brandschutz bei Wärmedämmverbundsystemen

Das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) hat angekündigt, für zukünftige bauaufsichtliche Zulassungen von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) zusätzliche Brandriegel vorzusehen. Dazu wird es einen Stichtag geben, der noch nicht bekannt ist. Aktuell haben Verbände der Hersteller von WDVS und ihrer Komponenten ein Merkblatt erarbeitet, das die Ausführung zusätzlicher Brandriegel erläutert und zur Anwendung empfiehlt. Das Merkblatt können Sie unter www.dibt.de herunterladen, oder Sie können diesen QR-Code einscannen:



Weitere Informationen dazu sind in der neuen GdW Information 147 „Wärmedämmung“ enthalten. Diese GdW Information fasst den Stand des Wissens zum Thema Wärmedämmung, speziell zu Polystyrol, in aller Kürze zusammen.

Insbesondere wird der aktuelle Wissensstand zum Brandschutz einschließlich der in Vorbereitung befindlichen Ergänzungen der Zulassungen von WDVS um weitere Brandschutzriegel, zu den enthaltenen Flammschutzmitteln, zur Verwendung von Bioziden gegen Veralgung sowie zur Entsorgung dargestellt.

Die Information soll auch bei der Einschätzung von Medienberichten helfen,

die sich mit den verschiedenen Aspekten von Wärmedämmung auseinandersetzen, fast immer mit Bezug zum Einsatz von Polystyrol an Außenwänden. Für GdW-Mitglieder steht die GdW Information 147 kostenfrei im Mitgliederbereich zur Verfügung. Nicht-Mitglieder können die GdW Information 147 für 10 Euro unter bestellung@gdw.de beziehen.

(vogllburk) ■

ZAHL DER WOCHE

35.000

eingetragene Lebenspartnerschaften gleichgeschlechtlicher Paare zählt die amtliche Statistik für 2013 in Deutschland. Dies teilt das Statistische Bundesamt auf der Basis von Ergebnissen des Mikrozensus mit, der größten jährlichen Haushaltsbefragung in Deutschland. Das seit 2001 bestehende Lebenspartnerschaftsgesetz ermöglicht es Homosexuellen ihrer Beziehung einen rechtlichen Rahmen zu geben.

Im Mikrozensus wird dieser Familienstand seit 2006 abgefragt. Die Zahl der eingetragenen Lebenspartnerschaften hat sich seitdem fast verdreifacht. 2006 hatte es knapp 12 000 eingetragene Lebenspartnerschaften in Deutschland gegeben.

Die im Jahr 2013 bestehenden eingetragenen Lebenspartnerschaften wurden zu 57 Prozent von Männern geführt, das entspricht 20.000 Paaren. 15.000 Paare beziehungsweise 43 Prozent waren eingetragene Lebenspartnerschaften von Frauen. ■

Matr.Nr. 06505-5368

Recht so

Zu den streitanfälligen Regelungen der Mietpreisbremse

KOMMENTAR

Carsten Herlitz
Justiziar des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

Am 27. März 2015 hat der Gesetzentwurf der Bundesregierung zur sogenannten „Mietpreisbremse“ den Bundesrat unverändert passiert. Mit Inkrafttreten des Gesetzes und einer entsprechenden Landesverordnung zur Bestimmung „angespannter Wohnungsmärkte“ findet damit eine langwierige politische Debatte ihren

Abschluss, die bereits 2013 begonnen hat. Hat die politische Debatte zumindest vorläufig ein Ende gefunden, so bleibt die juristische Beurteilung der Vorschriften spannend. Die Mietpreisbremse beinhaltet zahlreiche streitanfällige Regelungen, die sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter die Begründung neuer Mietverhältnisse und ihre weitere Ausgestaltung erschweren. Genannt sei die Ermittlung der höchstzulässigen Miete, die Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen sowie der Auskunftsanspruch des Mieters über die Höhe der verlangten Miete. Diese Fülle von streitanfälligen Regelungen und Unklarheiten ist zu bedauern. Leider hat der Gesetzgeber auf die Bedenken der Sachverständigen im Rahmen der Anhörung nicht reagiert und das Gesetz auch insofern unverändert gelassen. Ausgangslage jeder gesetzlichen Änderung im Mietrecht sollte aber die Struktur des Mietvertrags als Paradigma des Dauerschuldverhältnisses sein, das sich fundamental von punktuellen Austauschverträgen wie einem Kaufvertrag unterscheidet. Anders ausgedrückt: Wie in einer Ehe, so kann auch der Mietvertrag als Dauerschuldverhältnis nur dann funktionieren, wenn es wenig Anlass zum Streit gibt. Hier wird aber schon bei Begründung des Mietverhältnisses – quasi bei Eheschließung – Streitpotenzial geschaffen. Kein guter Beginn für eine auf Dauer angelegte Beziehung. ■