

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

8

Ausgabe 19. Februar 2015

Inhalt

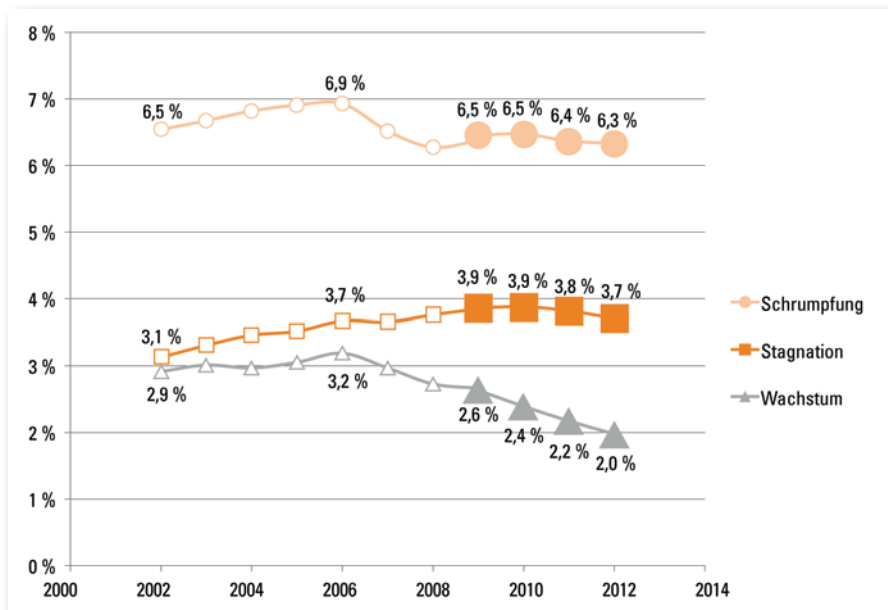
2 Genossenschaften: Der Beitrag der Energie- und Wohnungsgenossenschaften zur Energiewende stand im Fokus eines Bundeskongresses in Berlin.

4 Sozialer Wohnungsbau: Die Fraktion DIE LINKE im Bundestag ist mit einem Antrag zur „Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus“ gescheitert.

6 Städtebauförderung: Das Kabinett in NRW wird in den Jahren 2015 bis 2019 Gelder in Höhe von 270 Millionen Euro im Bereich Städtebau zur Verfügung stellen.

Studie belegt: Wohnungsleerstände werden bis 2030 zunehmen

Berlin – Wohnungsleerstände werden künftig in immer mehr Regionen in Deutschland für Eigentümer und Kommunen zum Problem. Bundesweit könnte sich bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsüberschuss von 3,3 bis 4,6 Millionen aufbauen – wenn nicht Wohnungen im Bestand der Nachfrage entsprechend saniert oder nicht mehr sinnvoll nutzbare Gebäude abgerissen werden. Das geht aus der neuen Studie „Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen“ des Forschungsinstituts empirica im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und des Bundesbauministeriums hervor.



Der Geschosswohnungs-Leerstand hat in Wachstums- und Schrumpfungsregionen dank des Engagements der Wohnungswirtschaft abgenommen – zukünftig wird er wieder wachsen.

Im Jahr 2011 standen deutschlandweit 1,72 Millionen Wohnungen in Wohngebäuden leer. Besonders betroffen sind Regionen, in denen die Bevölkerungszahl stark zurückgeht. Derzeit leben bereits 41 Prozent der Bevölkerung in schrumpfenden Kreisen.

Die Wissenschaftler haben auf Basis von Zensus-Daten des Statistischen Bundesam-

tes, der Bevölkerungsprognose des BBSR und Prognosen zu den Haushalten und der Wohnungsnachfrage die Entwicklung künftiger Wohnungsüberhänge geschätzt. Danach wird sich die Kluft zwischen den regionalen Wohnungsmärkten verstärken. In den Räumen mit Bevölkerungsrückgang werden den Szenarien zufolge ohne Abriss und Bestandsmaßnahmen 12 bis

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Deutschland klagt gegen Kommission wegen Ökostrom

Die Bundesregierung klagt vor dem Europäischen Gerichtshof gegen die EU-Kommission, um zu klären, ob die deutsche Ökostromförderung als Beihilfe einzustufen ist. Laut *Handelsblatt* vom 18. Februar 2015 hat das Bundeswirtschaftsministerium entsprechende Medienberichte bestätigt. (wi)

Heizöl wird wieder teurer

Der Anstieg des Ölpreises um 40 Prozent in den vergangenen fünf Wochen führt auch zu merklichen Preiserhöhungen beim Heizölkauf, wie die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* am 18. Februar 2015 berichtete. Mitte Januar hat der Durchschnittspreis für 100 Liter beim Kauf von 3.000 Litern Heizöl laut dem Vergleichsportal Esoil bei nur 51 Euro gelegen. Mittlerweile sind wieder 64 Euro fällig. (wi)

Inflationsrate gesunken

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im Januar 2015 um 0,4 Prozent niedriger als im Januar 2014. Damit schwächte sich die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – den dritten Monat in Folge ab. Im Dezember 2014 war sie mit plus 0,2 Prozent noch knapp positiv ausgefallen. Eine niedrigere Teuerungsrate als im Januar 2015 hatte es zuletzt im Juli 2009 mit minus 0,5 Prozent gegeben. Im Vergleich zum Vormonat sank der Verbraucherpreisindex im Januar 2015 deutlich um 1,1 Prozent. (wi)



➔ Fortsetzung von Seite 1

17 Prozent der Wohnungen leer stehen. In Wachstumsregionen wird die anhaltend hohe Nachfrage diese Wohnungsüberhangquote auf einem niedrigen Niveau um vier Prozent halten.

„Der Druck in den Wachstumszentren bleibt erhalten, deshalb braucht es dort mehr Neubau. Außerhalb der dynamischen Wirtschaftsregionen schafft mehr Neubau aber weitere Leerstände. Dort gilt es vor allem, sich auf die Aufwertung von Bestän-

den zu konzentrieren, um qualitätsbedingten Neubau zu vermeiden“, so BBSR-Direktor Harald Herrmann.

Unterschiede gibt es auch bei den Wohnungsmarktsegmenten. Besonders hoch bleibt die Leerstandsquote laut den Berechnungen im Geschosswohnungsbau. Die Wissenschaftler empfehlen, den Rückbau von Beständen in schrumpfenden Regionen mit Hilfe der Programme der Städtebauförderung fortzuführen und gleichzeitig Strategien für eine nachfragegerechte

Entwicklung der Bestände auszubauen. Das Augenmerk gelte auch einer Verringerung von Leerständen in Innenstädten und Stadtzentren, um diese als attraktive Standorte der Kommunen zu stärken. In ländlichen Regionen komme es darauf an, die Städte mittlerer Größe als regionale Zentren weiter gezielt zu unterstützen. (schllschi) ■

➔ Die Studie ist kostenfrei per E-Mail an forschung.wohnen@bbr.bund.de erhältlich. Eine PDF-Version ist unter www.bbsr.bund.de in der Rubrik „Veröffentlichungen“ abrufbar.



Foto: Sebastian Schobbert

KOMMENTAR von Carsten Herlitz GdW-Beauftragter für die Neuen Länder

Leerstandswelle verhindern

Die Studie zeigt, dass der Stadtumbau Ost noch längst nicht beendet ist. Im Gegenteil: Es droht erneut eine Leerstandswelle. Dies muss allen Beteiligten klar sein, die sich mit der Zusammenlegung der Stadtumbauprogramme Ost und West beschäftigen.

Der Stadtumbau Ost benötigt endlich wieder Anreize, damit sinnvoll abgerissen werden kann. Diejenigen, die abreißen, aber gleichzeitig in die Innenstädte investieren, müssen gefördert werden. Aber auch andere Eigentümer müssen in den Stadtumbau in Ostdeutschland

eingebunden werden. Denn in den klassischen Schrumpfungsregionen wachsen die Leerstände wieder.

Die GdW-Unternehmen können ihre eigenen Leerstandszahlen häufig noch durch ihre gute Qualität und Bezahlbarkeit der Wohnungen stabilisieren. Aber auch dieser Effekt ist irgendwann zu Ende. Wenn dann nichts passiert, geraten auch die engagierten Marktteilnehmer in den Sog der Leerstandswelle. Konkret fordert der GdW, dass die Länder Wohnungseigentümern, die zielgerecht, das heißt innerhalb einer von der Kommune festgelegten Gebietskulisse mit Aufwertungspriorität, investieren, einen zusätzlichen Anreiz in Form eines Investitionsbonus gewähren sollten. Darüber hinaus muss beim Abriss

von Wohnungen wegen der gestiegenen Kosten die Höchstgrenze der förderfähigen Kosten von 70 Euro auf 120 Euro angehoben werden. Die Förderung der Innenentwicklung darf sich außerdem nicht allein auf die Innenstädte und Altbauten fokussieren, sondern muss alle zukunftsfähigen Stadtquartiere und Wohnungsbestände erreichen. Dies beinhaltet auch den Abriss nicht zukunftsfähiger Bauten.

Die verschiedenen Regionen Deutschlands sind – auch in Westdeutschland – allerdings sehr differenziert zu betrachten. Während viele Kommunen mit erheblichen Leerständen zu kämpfen haben, werden in Boom-Regionen händeringend neue Wohnungen gebraucht. ■

Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende: Herausforderungen für Energie- und Wohnungsgenossenschaften

Berlin – Geschäftsmodelle für Energiegenossenschaften im Bereich der Solar- und Windenergie, Möglichkeiten der Wärmeversorgung und der Energieeffizienz sowie die direkte Stromversorgung von Mietern in Mehrfamilienhäusern von Wohnungsgenossenschaften – diese Themen standen im Mittelpunkt des „Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende“, den der Deutsche Genossenschafts- und Raiffeisenverband (DGRV) und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen Anfang Februar 2015 in Berlin veranstaltet haben.



Fotos: David Ausserhofer

Prof. Dr. Norbert Raschper (EBZ/iwb)

„Das vergangene Jahr hat erhebliche Veränderungen für die Akteure der Energiewende gebracht. Mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) sind viele Geschäftsmodelle für Energiegenossenschaften, aber auch für Wohnungsgenossenschaften, erschwert worden“, sagte der DGRV-Vorstandsvorsitzende Dr. Eckhard Ott zur Eröffnung der Tagung.

Nachteilig für Energie- und Wohnungsgenossenschaften: Mit der Novellierung des EEG im August 2014 ist das solare Grünstromprivileg gestrichen worden. Bis dahin wurde Strom aus einer Photovoltaikanlage, wenn dieser an einen Kunden

verkauft wurde, nur mit einem reduzierten Beitrag zur EEG-Umlage belastet. Viele Energiegenossenschaften haben etwa auf Schul- oder Sporthallendächern eine Solaranlage installiert und beliefern direkt die Schule oder Gemeinde. Seit der Neuregelung ist der Strom so teuer, dass sich diese Geschäftstätigkeit zumeist nicht mehr rechnet.

Wohnungsgenossenschaften gegenüber Privateigentümern benachteiligt
In gleichem Maße sind auch Wohnungsgenossenschaften betroffen, die ihre Mitglieder mit Strom vom eigenen Hausdach beliefern möchten. Auch sie zahlen die volle EEG-Umlage. Das ist zum einen miss-



Rund 400 Teilnehmer diskutierten im Haus der DZ Bank am Pariser Platz in Berlin.

lich, weil die Stromlieferungen an Kunden und Mitglieder ein erster Schritt sind, sich aus der Förderlogik des EEG zu verabschieden. Zum anderen werden Genossenschaften gegenüber Hauseigentümern benachteiligt, denn bei ihnen fällt nur eine verringerte EEG-Umlage an.

„Für die rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften bietet insbesondere die direkte Versorgung der Mitglieder mit Strom und Wärme ein großes Potenzial“, erklärte GdW-Präsident **Axel Gedaschko**. Dieses Potenzial müsse gemeinsam gehoben werden. Neben der Ungleichbehandlung von Wohnungsgenossenschaften gegenüber Privateigentümern im EEG bestünden aber zudem steuerliche Hemmnisse, die den Bau sowohl von Photovoltaikanlagen als auch von Blockheizkraftwerken behindern. „Diese sollten schnell beseitigt werden, wie dies auch im Aktionsprogramm Klimaschutz der Bundesregierung vorgeschlagen wird“, so Gedaschko. Zu begrüßen seien die aktuellen Verbesserungen bei der KfW-Förderung hinsichtlich Tilgungszuschüssen und Zinsen im Bereich Energieeffizienz.

Ausschreibungsverfahren: Platzhirsche bevorzugt

Ein weiteres Problem, vor allem für die vielen ehrenamtlich geführten Energiegenossenschaften: die Einführung von Ausschreibungsverfahren. Über diesen Bieterwettbewerb wird zukünftig die Höhe der EEG-Förderung bestimmt. Ziel der Bundesregierung: Ein möglichst günstiger Preis soll gefunden und dabei aber die Akteursvielfalt erhalten werden.

Zweifel, ob dies damit gelingt, sind angebracht. In einem solchen Bieterverfahren wird eine Energiegenossenschaft neben großen Unternehmen kaum zum Zuge kommen. Die Platzhirsche werden die Preise diktieren und die Bürgerenergiegesellschaften verdrängen. In diesem Jahr wird das neue Verfahren bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen getestet. „Insoweit sind wir gespannt, ob nach den ersten Erfahrungen mit dem Pilotverfahren im Sommer bei Bedarf von der Politik doch

noch einmal nachjustiert wird“, so Ott.

Kapitalanlagegesetzbuch als Bürokratiemonster

Neben der EEG-Reform beschäftigt viele Genossenschaften vor allem das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Hiernach werden Genossenschaften, also nicht nur Energiegenossenschaften, unter bestimmten Voraussetzungen als Investmentfonds eingestuft. Damit unterliegen diese Genossenschaften der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Wenn es zur Registrierung kommt, dann ist dies mit hohen finanziellen und bürokratischen Anforderungen verbunden. Diese Regelungen können jede Genossenschaft treffen, auch Wohnungsgenossenschaften.

Am 6. Februar 2015 hat der Bundesrat in seiner Sitzung eine konkrete Gesetzesänderung vorgeschlagen, um reguläre Genossenschaften von den für sie unnötigen Auflagen des KAGB auszunehmen. Die Wohnungswirtschaft begrüßt dies ausdrücklich. „Operativ tätige Genossenschaften – also alle Wohnungsgenossenschaften – müssen von den für sie existenzbedrohlichen Auflagen des Kapitalanlagegesetzbuchs ausgenommen bleiben“, erklärte GdW-Chef Gedaschko. „Alles andere wäre absurd, schließlich ist der Zweck einer Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder und damit der gemeinschaftliche Unternehmenszweck – und nicht eine Renditemaximierung wie bei anderen Geldanlagen.“ Nach der Überzeugung des Bundesrates spricht vor allem die spezifische Aufsichtsregelung durch die genossenschaftlichen Prüfungsverbände für die Ausnahmeregelungen.

Geschäftsfelder für Energiegenossenschaften

Auf dem Bundeskongress wurden weiterhin die vielfältigen Betätigungsfelder einer genossenschaftlichen Energiewende diskutiert. Für den Bereich Windenergie erläuterte **Matthias Partetzke**, Vorstandsvorsitzender der IngenieurNetzwerk Energie eG, die Chancen und Risiken von Bürgerwindparks. **Nicolai Ferchl**, Vorstand der Heidel-



Dr. Ingrid Vogler (GdW)

berger Energiegenossenschaft, skizzierte die Möglichkeiten genossenschaftlicher Initiativen im Bereich der Solarenergie. Die Bedeutung der Wärmeversorgung bei der Energiewende betonte **Martin Lohrmann**, Projektentwickler von Wärmenetzen.

Neben den Bereichen der Energieproduktion und -versorgung wurde auf dem Bundeskongress auch über Energieeffizienz informiert, inwieweit beispielsweise Energiegenossenschaften die Einsparmaßnahmen von Unternehmen oder öffentlichen Einrichtungen vorfinanzieren können. Das Potenzial für Wohnungsgenossenschaften wurde in einem eigenen Veranstaltungsblock vorgestellt. Dr. **Ingrid Vogler**, Energierferentin des GdW, erläuterte, unter welchen Voraussetzungen Mieterstrom in Mehrfamilienhäusern möglich ist und wie Wohnungsgenossenschaften als Energieerzeuger aktiv sein können. Wie Mieterstrom die Energiewende unterstützen und zu Kostenentlastungen für Wohnungsgenossenschaften und Mieter führen kann, erklärte Prof. Dr. **Norbert Raschper**, Professor für technisches Immobilienmanagement an der EBZ Business School und Geschäftsführer der iwv Entwicklungsgesellschaft. Dr. **Christian Pape**, Vorstand der Wohnstätte Stade eG, zeigte den Weg zur Stromerzeugung in einer kleinen Wohnungsgenossenschaft auf.

Im Anschluss an den Bundeskongress fand der traditionelle Jahresempfang der Genossenschaften unter Teilnahme von **Rainer Baake**, Staatssekretär im Bundeswirtschafts- und -energieministerium, und rund 40 Bundestagsabgeordneten statt (s. Bericht in wi 7/2015, S. 6). (wielschi) ■

Linksfraktion im Bundestag scheitert mit Antrag zur Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus

Berlin – Die Bundestagsfraktion DIE LINKE ist Ende Januar 2015 mit einem Antrag gescheitert, in dem sie Maßnahmen zur Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus gefordert hatte. Die Koalitionsfraktionen CDU/CSU und SPD lehnten die Initiative ab, die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN enthielt sich.

Ein weiterer Antrag der Linksfraktion wurde zur Beratung an den federführenden Umwelt- und Bauausschuss überwiesen. Darin verlangen die Abgeordneten von der Regierung, die gesetzlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass Wohnungen und für Wohnzwecke geeignete Grundstücke in öffentlichem Eigentum vor Privatisierung geschützt werden. Sollte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben einen Teil ihrer Wohnungen oder Wohngrundstücke verkaufen wollen, sollte dies nicht länger nach dem Höchstgebotsverfahren, sondern nach Konzeptqualität geschehen.



Heidrun Bluhm (DIE LINKE)

„Bezahlbare Wohnungen fehlen massenhaft“

„Es braucht eine wirkliche wohnungspolitische Offensive“, forderte die bau- und wohnungspolitische Sprecherin der Linksfraktion, **Heidrun Bluhm**, in der Debatte. Wirklich bedarfsgerechte, also für alle bezahlbare, barrierearme, kinder- und altengerechte Wohnungen fehlten „massenhaft“. Gerade da, wo Wohnraum für Familien und ältere Menschen besonders nachgefragt werde, würden Wohnungen häufig zu Höchstpreisen vermietet.

Bluhm forderte die Bundesregierung auf, die geplante Mietpreisbremse endlich in Kraft zu setzen. Vermieter nutzten derzeit „jede Gelegenheit, um Mieterhöhungsmöglichkeiten auszuschöpfen, bevor das Gesetz kommt“, warnte sie. Außerdem verlangte Bluhm, den sozialen Wohnungsbau, wie von der Großen Koalition im Koalitionsvertrag angekündigt, auch tatsächlich wiederzubeleben.

„Notbeatmung des Patienten sozialer Wohnungsbau“

Dass der Bund seit der Föderalismusreform den Ländern jährlich unverändert 518 Millionen Euro an Kompensationszahlungen bereitstelle und dies ohne soziale Zweckbindung, kritisierte die Linke-Abgeordnete scharf. „Das ist keine Wiederbelebung, sondern allenfalls die Notbeatmung des Patienten sozialer

Wohnungsbau, um ihn vor dem Tode zu retten.“

Bluhm forderte im Namen ihrer Fraktion, die Bundesmittel auf mindestens 700 Millionen Euro jährlich zu erhöhen und diese Hilfen langfristig zur Verfügung zu stellen, um jährlich 150.000 neue Sozialwohnungen zu schaffen.



Kai Wegner (CDU/CSU)

CDU/CSU: Koalition handelt

Kai Wegner (CDU/CSU) konterte die Vorwürfe und Forderungen der Linksfraktion mit der Feststellung: „Die Große Koalition ist längst aktiv geworden.“ Sie wisse, dass Wohnen mehr bedeutet, als ein Dach über dem Kopf zu haben. Deshalb habe die Regierung die Mietpreisbremse und das „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ auf den Weg gebracht. Ziel sei es, die unterschiedlichen Akteure auf dem Bau- und Wohnungsmarkt – private Investoren, Bund, Länder und Kommunen – an einen Tisch zu bringen, um die Probleme mit steigenden Mieten und hoher Nachfrage nach Wohnraum gemeinsam zu bewältigen. Auf den demografischen Wandel reagiere die Bundesregierung auch durch das Programm für altersgerechtes Umbauen, betonte Wegner. Das sei ein wichtiger Beitrag, um Menschen im Alter das Wohnen in ihrer vertrauten Umgebung zu ermöglichen. Zudem sei die Städtebauförderung von 455 Millionen Euro auf 700 Millionen Euro angehoben worden.

„Länder müssen ihrer Verantwortung gerecht werden“

Wegner wies darüber hinaus darauf hin, dass der soziale Wohnungsbau seit der Föderalismusreform 2006 in der Verantwortung der Bundesländer liege. Der Bund gebe 518 Millionen jährlich dazu. Er machte aber auch klar, dass die Bundesländer ihre Verantwortung bisher ungenügend wahrnahmen: „Es würde sehr helfen, wenn die Mittel des Bundes auch für den sozialen Wohnungsbau genutzt werden würden. Es kann doch nicht sein, dass sie in den Länderhaushalten versickern“, kritisierte Wegner.



Florian Pronold (SPD)

Regierung: Zahl der Sozialwohnungen sinkt rapide

Der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesbauministerium, **Florian Pronold** (SPD), vertrat die Ansicht, dass die Große Koalition das Thema bezahlbares Wohnen im Koalitionsvertrag so stark gemacht habe, „wie lange keine Regierung vor ihr“. Er verwies ebenfalls auf die Verantwortung der Bundesländer für den sozialen Wohnungsbau. Der Bund gebe seit 2006 pro Jahr eine halbe Milliarde Euro dazu. „Aber was ist passiert?“, fragte Pronold. „2002 gab es noch 2,5 Millionen Sozialwohnungen. Inzwischen sind sie fast halbiert worden.“

Der Grund sei auch, dass in den Ländern „völlig unterschiedlich“ mit den Bundesmitteln umgegangen werde. Pronold sprach sich daher für die Einführung einer sozialen Zweckbindung aus, räumte allerdings ein, dass der Bund kein Druckmittel gegenüber den Ländern habe. „Wir müssen an die Einsicht appellieren“, betonte er. Wie Wegner verwies Pronold auf die Bedeutung des Wohnungsneubaus. Kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften müssten zudem gestärkt werden, da sie auch die Gemeinnützigkeit im Hinterkopf hätten und daher günstigere Mieten gewährleisten könnten.



Christian Kühn (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Grüne: Akteure ohne reine Renditelogik stärken

Mehr Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft forderte auch **Christian Kühn** von der Grünen-Fraktion. „Wir brauchen Akteure auf dem Wohnungsmarkt, die keine reine Renditelogik haben“, betonte er.

Die Bundesregierung kritisierte Kühn für die seiner Ansicht nach viel zu langsame Umsetzung der Mietpreisbremse. Es sei ein „Ammenmärchen“, den Wählern zu erzählen, sie würde bis zum Sommer in

Kraft treten. Das geplante Gesetz weise viele Umsetzungshürden für die Bundesländer auf. Außerdem schaffe es zu viele Schlupflöcher und Ausnahmeregelungen. „Mit dieser Mietpreisbremse

sind die wohnungs- und sozialpolitischen Herausforderungen nicht zu bewältigen“, konstatierte Kühn, und warnte zugleich: Woche für Woche gehe bezahlbarer Wohnraum verloren. *(hib/joh/schi)* ■

Studien der OECD belegen wachsende Unterschiede zwischen armen und reichen Regionen

Brüssel – Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) vermeldet eine immer größer werdende Kluft von Lebensstandards zwischen armen und reichen Regionen. Laut dem Regionalausblick 2014 der OECD vergrößern sich die Unterschiede der Lebensstandards in mehreren wirtschaftlich entwickelten Ländern, wobei die ärmsten Regionen dieser Länder Mühe haben, die Differenz überhaupt aufzuholen.

Die neuen Forschungsergebnisse zeigen, dass sich seit der Krise 2008 die Einkommenskluft zwischen den stärksten und schwächsten Regionen in der Hälfte der 34 OECD-Länder weiter vergrößert hat. Die größten Diskrepanzen sind in den Großstädten zu beobachten.

Die OECD befürwortet eine bessere Organisation von städtischen Gebieten. Die regionale Konvergenzbewegung sei seit der Krise blockiert. Gezielte öffentliche Investitionen, vor allem in Städten, sowie

Reformen von überholten, lokalen Verwaltungsstrukturen würden helfen, dem Problem entgegenzutreten.

Ein zweiter OECD-Bericht zum Leben in den Regionen deckt große Unterschiede im allgemeinen Wohlbefinden der 362 Regionen innerhalb der OECD-Länder auf. Untersucht wurden sowohl die materiellen Bedingungen, zum Beispiel das Pro-Kopf-Einkommen, die Arbeitsbeschäftigung und das Wohnen als auch die Lebensqualität. *(önel/schi)* ■

➔ Die Studien in englischer Sprache finden Sie auf www.oecd.org/berlin unter „Publikationen“ – oder indem Sie diese QR-Codes einscannen:



Befinden in Regionen



Regionalausblick

Bundesnetzagentur startet Frequenzversteigerung zugunsten des Mobilfunks – andere haben das Nachsehen

Berlin – Die Bundesnetzagentur hat mit Veröffentlichung der Entscheidung zur Frequenzversteigerung das Zulassungsverfahren zugunsten des Mobilfunks gestartet. Die Vergabe betrifft Frequenzen in den von TV-Sendern genutzten Bereichen bei 700 Megahertz (MHz) sowie in den Bereichen 900 MHz und 1800 MHz und zusätzlich im Bereich 1452 bis 1492 MHz (1,5-Gigahertz-Band) für den drahtlosen Netzzugang zum Angebot von Telekommunikationsdiensten (mobiles Breitband). Unternehmen, die an der Versteigerung teilnehmen wollen, können bis zum 6. März 2015 Zulassungsanträge stellen. Die Durchführung der Auktion ist im Mai/Juni 2015 in Mainz vorgesehen.

ANALYSE

Dr. Claus Wedemeier
GdW-Referent
für Multimedia



Foto: Sebastian Schobbert

Offizielles Ziel der Versteigerung ist die Erreichung der Breitbandziele der Bundesregierung. So sieht die Entscheidung vor, dass die bestehenden Netzbetreiber jeweils eine flächendeckende Breitbandversorgung von mindestens 97 Prozent der Haushalte in jedem Bundesland und 98 Prozent der Haushalte bundesweit sicherstellen. Dabei sind Übertragungsraten von mindestens 50 Megabit pro Sekunde pro Antennensektor zu erreichen. Den Haushalten sollen

im Wettbewerb der Anbieter in der Regel Übertragungsraten von 10 Megabit pro Sekunde zur Verfügung gestellt werden. Auch ist die Versorgung mit mobilem Breitband entlang der Bundesautobahnen und der ICE-Strecken sicherzustellen. Neueinsteiger unterliegen diesen Auflagen nicht.

Interessen der Mobilfunkanbieter bevorzugt

Die Entscheidung der Präsidentenkammer erging zwar nach umfangreicher Konsultation der betroffenen Branchen, folgt jedoch einseitig den Interessen der Mobilfunkanbieter. Diese werden die Frequenzen wie schon nach der letzten Auktion frühestmöglich für Angebote in breitbandig schon jetzt gut versorgten Ballungsräumen nutzen, weil dort die Gewinnmar-

gen deutlich höher liegen. Ohnehin sind eine flächendeckende und nachhaltige Breitbandversorgung in ländlichen Regionen kaum geeignet. Es ist eine Übergangslösung. Langfristig müssen wie in Ballungsräumen Lichtwellenleitungen beziehungsweise Glasfasernetze verlegt werden. Diese werden bereits schon für die Anbindung der Funkmasten benötigt.

Insbesondere werden bei der Vergabe die Interessen der TV-Sender, Kabelnetzbetreiber, Wohnungsunternehmen und Nutzer von Veranstaltungstechnik weitgehend unberücksichtigt gelassen.

Da die Belegung der Kabelnetze in den Wohngebäuden bis zu einer Frequenz

Weiter auf Seite 6 ➔

Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen: Vorfahrt für Quartiere ist der richtige Weg

Düsseldorf – Das Kabinett des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) wird in den Jahren 2015 bis 2019 für die Städtebauförderung Gelder in Höhe von 270 Millionen Euro zur Verfügung stellen. Zudem kündigte NRW-Bauminister Michael Groschek an, dass insbesondere benachteiligte Stadtviertel bis 2020 mit weiteren rund 175 Millionen Euro gefördert werden sollen. Die Wohnungswirtschaft im Westen begrüßt das Engagement zugunsten funktionierender Quartiere.

Für das fondsübergreifende Förderprogramm „Starke Quartiere - starke Menschen“ werden die NRW-EU-Programme des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE), des Europäischen Sozialfonds (ESF) und des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) gebündelt.

„Es ist sinnvoll, ausgewählte Stadtviertel gezielt zu fördern, anstatt sich lediglich auf Einzelgebäude zu konzentrieren“, betonte Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen, anlässlich der Ankündigung aus dem NRW-Bauministerium. Funktionierende Quartiere mit einer guten sozialen Durchmischung, mit einer Vielfalt an städtischen Funktionen und genügend Barrierefreiheit auch jenseits der Wohnhäuser entscheiden letztlich dar-

über, ob Menschen in einer Stadt leben wollen.“ Die Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften leisten bereits vielerorts Beiträge zur integrierten Quartiersentwicklung und würden die neuen Förderangebote voraussichtlich gut annehmen.

Während er die Bemühungen des Landes Nordrhein-Westfalen bei der Städtebauförderung lobte, äußerte Rychter jedoch auch Kritik: „Vom Bund wünschen wir uns einen größeren Beitrag für den senioren- und behindertengerechten Umbau von Wohnraum und insbesondere dem Wohnumfeld.“ Es sei problematisch, dass das von der Großen Koalition ursprünglich angekündigte Förderprogramm nicht gekommen sei: „Wohnungen barrierefrei zu bauen oder umzubauen kostet viel Geld und macht auch

nur Sinn, wenn die Umgebung der Wohnungen ebenfalls barrierefrei gestaltet ist.“ Laut Koalitionsvertrag hätte ein Programm „Altersgerecht umbauen“ Gestalt annehmen sollen. Die Wohnungswirtschaft hatte darauf gehofft, dass in seinem Rahmen die barrierefreie oder -reduzierte Gestaltung von Wohnungen und Wohnumfeld wieder mit Bundesmitteln in Höhe des früheren Niveaus gefördert worden wäre. Auch eine Zuschussvariante war im Gespräch. „Es ist sehr bedauerlich, dass im jetzigen Haushalt dafür keine Mittel vorgesehen ist“, so Alexander Rychter. „Im Konzert mit den Anstrengungen des Landes und unserer Mitgliedsunternehmen hätten kommunale und quartiersbezogene Demografiekonzepte einen kräftigen Schub erfahren. Wir hoffen weiter auf ein Umdenken der Bundespolitik.“

(wink/schi) ■

➔ Fortsetzung von Seite 5

von 862 MHz erfolgt, erhöht sich das Störpotenzial beim TV-Empfang in den Wohnungen. Allerdings ist die Zahl der Störungsfälle trotz jetzt schon bestehender Überlappungen von Mobilfunk und Rundfunk deutlich geringer ausgefallen als von technischen Experten erwartet. Es bleibt zu hoffen, dass dies so bleibt.

Alle derzeitigen Empfangsgeräte unbrauchbar

Problematischer sieht es beim terrestrischen Fernsehen DVB-T aus. Die Frequenzen im 700-Megahertz-Bereich sollen ab 2017 schrittweise für mobiles Breitband genutzt werden, sind aber für die terrestrische Verbreitung weiterhin dringend notwendig. Abhilfe soll die geplante Umstellung der terrestrischen Rundfunkausstrahlung auf den neuen Standard DVB-T2 schaffen, der weniger Frequenzen beansprucht. Das Problem: Alle derzeitigen Empfangsgeräte sind für den neuen Nachfolgestandard unbrauchbar und neue noch nicht verfügbar. Dies gilt auch für TV-Geräte im Hochpreissegment. Da ist es noch ein schwacher Trost, dass DVB-T2 auch hochauflösende TV-Programme (HDTV) übertragen kann. Ein nutzerfreundlicher Umstieg auf DVB-T2, der erst frühestens 2016 beginnt, setzt

damit eine ausreichend lange Simulcast-Phase voraus. Nach dem Digitalisierungsbericht 2014 wird DVB-T von rund 7,4 Millionen Haushalten genutzt, die bestehende Empfangsgeräte erneuern oder zumindest ergänzen müssen.

Verschlüsselung als vorhersehbarer Flop

Noch eine weitere Entwicklung könnte das terrestrische Fernsehen ausbremsen: Private Anbieter denken zunehmend über eine künftige Verschlüsselung ihrer terrestrisch ausgestrahlten digitalen TV-Programme nach. Dies könnte die Akzeptanz und die Bereitschaft der Nutzer, auf neue Hardware zu setzen, noch einmal drastisch vermindern. Ein vor mehreren Jahren in Baden-Württemberg gestartetes DVB-T-Pilotprojekt mit verschlüsselten Programmen und neuer Hardware ist grandios gescheitert und still beendet worden.

Die Interessen der Nutzer von drahtloser Mikrofontechnik für Veranstaltungen wurden teilweise berücksichtigt. Zwar müssen auch sie häufig neue Technik anschaffen, können aber bisherige Frequenzen sowie zusätzlich weitere Frequenzen in den Bereichen um 800 MHz, 1800 MHz sowie in dem neu erschlossenen Frequenzbereich 1492 bis 1518 MHz zumindest mitnutzen. ■

Anzeige


DESWOS



Wohnen

Mary wünscht sich ein ZUHAUSE.
Dies ist ihr Traum aus Pappe und Papier. Jetzt baut sie in Wirklichkeit.
Die DESWOS hilft ihr!

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales
Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

deswos.de

DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

Hauswartekonferenz

11. März 2015, Berlin

Hauswarte sind Mitarbeiter von Immobilienunternehmen „an der vordersten Linie“. Sie fungieren als Ansprechpartner bei Schäden, achten auf Einhaltung der Hausordnung, legen oft bei kleineren Reparaturen selbst Hand an und Vieles mehr. Speziell für dieses vielfältige Aufgabenfeld hat die BBA ihre jährlich stattfindende Hauswartekonferenz konzipiert. Als Wissens-Update besteht sie aus einem Mix unterschiedlicher Inhalte, damit Wissen und Fähigkeiten stets auf dem neuesten Stand bleiben.

Weitere Infos: BBA, Berit Weber, Telefon: 030/23085513, E-Mail: berit.weber@bba-campus.de,

Internet: www.bba-campus.de/kalender

Die Wohnungsabnahme

17. März 2015, Nürnberg

Die Wohnungsabnahme beginnt bei Abschluss des Mietvertrages und mit Ausfüllen des Übergabeprotokolls. Werden hier Fehler gemacht, gibt es massive Probleme. Die Teilnehmer erhalten einen Überblick über die Gesetzlichkeiten, die Vermieter und Mieter berücksichtigen müssen. Der Referent gibt einen Überblick über die Rechtsprechung und nimmt zu Chancen und Risiken Stellung.

Weitere Infos: VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302,

E-Mail: katja.kaiser-himmelsbach@vdwbayern.de, Internet: www.vdwbayern.de

Neues zum Mietrecht 2015

19. März 2015, Bochum

Am 1. Oktober 2014 hat das Bundeskabinett das Gesetz zur „Mietpreisbremse und zum Bestellerprinzip“ beschlossen. Es wird aller Voraussicht im Frühjahr 2015 in Kraft treten. In diesem Seminar wird das Gesetz sowie die geplante Neufassung des Mietspiegels und die Mieterhöhung nach Modernisierung vorgestellt und erläutert. In einem zweiten Teil stellt der Referent neuere Urteile des Bundesgerichtshofes und anderer Instanzen vor.

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

Internet: www.e-b-z.de

PERSÖNLICHES

Dieter Vetter, Geschäftsführer der Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG), feierte am 13. Februar 2015 seinen 60. Geburtstag. Er ist Mitglied im GdW-Verbandsrat sowie in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen.

Am 15. Februar 2015 vollendete **Uwe Klingger**, Vorstandsmitglied der Wohnungsbau-

genossenschaft „Glück Auf“ Gera eG, sein 50. Lebensjahr. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Norbert Meyne, Vorstandsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg eG, feierte am 18. Februar 2015 seinen 60. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

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:

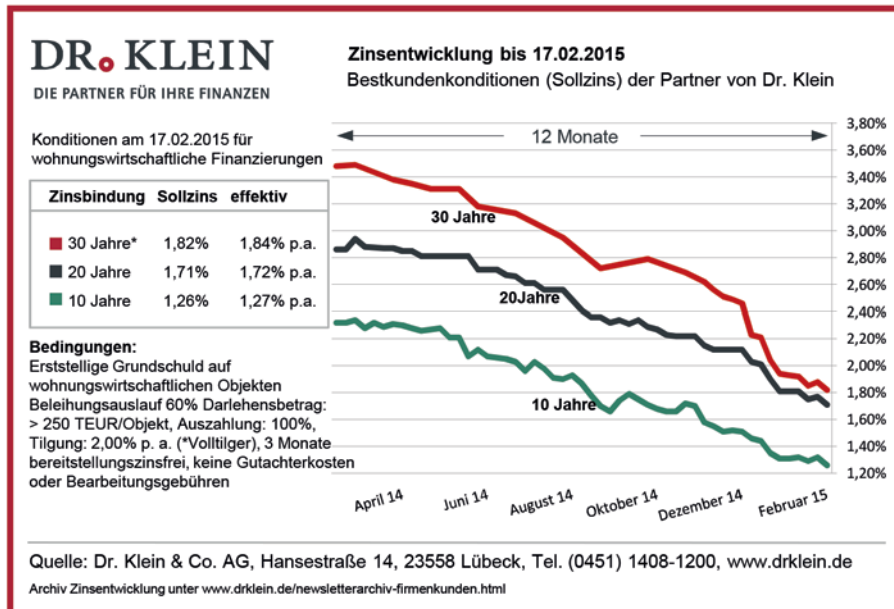
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingese-
andte 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

Anzeige



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.

10. März 2015, Berlin

Kolloquium Zukunft Wohnen 2050



Quelle: BAKA

Von den insgesamt rund 40 Millionen Wohnungen in Deutschland bewirtschaften die Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Kommunen, Kirchen und die Immobilienverwalter rund 24 Millionen. Sie sitzen damit an den entscheidenden Schalthebeln für Energieverbräuche, familien- und altersgerechten Wohnraum, aber auch für attraktive Stadtplanung und Quartiersplanung. Eine der brennendsten Fragen, die sich für die Branche aktuell stellt: „Wohin führt die Politik der Energiewende und wird das Wohnen weiterhin bezahlbar bleiben können?“

Vor diesem Hintergrund lädt der dem Bundesarbeitskreis Altbaurenewerung (BAKA) gemeinsam mit dem GdW, der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft und der KfW Bankengruppe am 10. März 2015 von 10:30 Uhr bis 16:30 Uhr in den Historischen Kassensaal der KfW Bank in Berlin. Nach einem Impulsvortrag von Gunther Adler, Staats-

sekretär im Bundesbauministerium, werden unter anderem GdW-Präsident Axel Gedaschko und GdW-Energiereferentin Dr. Ingrid Vogler erläutern, was die Wohnungswirtschaft künftig bewegen wird und wie die Zukunft der Wohnkosten aussieht. (schi) ■

➔ **Weitere Infos zu Programm und Anmeldung finden Sie unter www.gdw.de, direkt anmelden können Sie sich unter www.kfw-events.de/zukunft-wohnen-2050**

Recht so

Zur Kündigung bei unverschuldeter Geldnot des Mieters

Mit Urteil vom 4. Februar 2015 hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass der Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung auch dann berechtigt ist, wenn der sozialhilfeberechtigte Mieter zur pünktlichen Zahlung der Miete nicht in der Lage ist, obwohl er rechtzeitig einen Antrag auf Sozialhilfe gestellt hat, die zur Mietzahlung erforderlichen Unterkunftskosten jedoch nicht rechtzeitig bewilligt worden sind (Az.: VIII ZR 175/14). Abgekürzt hatte der Mieter Sozialhilfe einschließlich der Übernahme der Wohnkosten beim Sozialamt beantragt. Die Wohnkostenübernahme wurde abgelehnt. Hiergegen erhob der Mieter Widerspruch und beantragte einstweiligen Rechtsschutz bei dem zuständigen Sozialgericht. Dieses verpflichtete den Sozialhilfeträger zur Zahlung der Mieten. In der Zwischenzeit aber hatte der Kläger, gestützt auf rückständige Mieten, erneut die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erklärt. Das Amtsgericht hatte der Räumungsklage stattgegeben, auch die Berufung hiergegen wurde zurückgewiesen. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Der BGH verweist zur Begründung seiner Entscheidung auf zwei Rechtsgrundsätze: Zum einen befreien bei Geldschulden wirtschaftliche Schwierigkeiten nicht von den Folgen verspäteter Zahlung. Dies gilt auch dann, wenn sie auf unverschuldeter Ursache beruhen. Zum zweiten handelt es sich bei dem Kündigungsgrund, Verzug für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete, um einen gesetzlich typisierten Fall der Unzumutbarkeit einer weiteren Fortsetzung des Mietverhältnisses. Der Mieter ist aber nicht schutzlos. So verweist der BGH auf die Vorschrift des § 569 Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Danach wird eine Kündigung dann unwirksam, wenn spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs gezahlt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Beides war hier nicht der Fall. Die Tatsache, dass das Sozialgericht das Sozialamt zur Zahlung rückständiger Mieten im Wege der einstweiligen Anordnung verpflichtete, ändert hieran nichts. Denn diese Entscheidung berührt ausschließlich das Verhältnis zwischen Sozialamt und Mieter. Entscheidend für den Vermieter bleibt aber allein die tatsächliche Zahlung der Miete.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

0,7

Prozent über dem Niveau des dritten Quartals 2014 lag im vierten Quartal das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland – preis-, saison- und kalenderbereinigt. Damit hat die deutsche Wirtschaft zum Jahresende 2014 wieder Fahrt aufgenommen. Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt, mit einem Plus von 0,8 Prozent im ersten Quartal, und der Schwächephase im Sommer, mit einem leichten Minus von 0,1 Prozent im zweiten und einem leichten Plus von 0,1 Prozent im dritten Quartal, zum Ende des Jahres stabilisiert. Für das gesamte Jahr 2014 ergibt sich daraus ein Anstieg von 1,6 Prozent, auch kalenderbereinigt, der sogar noch etwas höher ausfällt als das im Januar veröffentlichte vorläufige Ergebnis, teilte das Statistische Bundesamt weiter mit. Positive Impulse kamen im Vorquartalsvergleich hauptsächlich aus dem Inland: Vor allem die privaten Haushalte steigerten ihre Konsumausgaben noch einmal merklich. Darüber hinaus entwickelten sich auch die Anlageinvestitionen positiv: Neben Ausrüstungen wurde insbesondere in Bauten deutlich mehr investiert als im dritten Quartal 2014. ■

Matr.Nr. 06505-5362