

Petra Weis: Mietverträge sind keine „Massengeschäfte“

Hamburg (kühn)- Die Wi startet eine Serie von Interviews mit Bundespolitikern zu aktuellen immobilienwirtschaftlichen Themen. Wir beginnen heute mit Fragen zum Antidiskriminierungsgesetz und zur geplanten Einführung von REITs. Petra Weis, wohnungspolitische Sprecherin der SPD Bundestagsfraktion im Bundestag und Peter Hettlich, wohnungspolitischer Sprecher von Bündnis 90/ Die Grünen eröffnen die Reihe. Weitere Interviews folgen.

Sehen Sie im Rahmen des geplanten Antidiskriminierungsgesetzes die Notwendigkeit, dass Vermieter ihre Mieter unter stadtentwicklungspolitischen und sozialen Gründen frei auswählen müssen, um stabile Nachbarschaften zu sichern oder wiederherzustellen? Wie könnte dies aus Ihrer Sicht im neuen Gesetz gewährleistet werden, nicht zuletzt um aufwändige Dokumentationen aller Bewerbungsgespräche zu vermeiden?

Weis: Der Bundestag hatte bereits in der vergangenen Legislaturperiode ein Antidiskriminierungsgesetz beschlossen mit dem verschiedene EU-Richtlinien in nationales Recht umzusetzen waren. Der Bundesrat hatte gegen den Gesetzentwurf des Bundestages insgesamt Einspruch eingelegt. Aufgrund der Bundestagswahl muss der Gesetzentwurf erneut in das parlamentarische Verfahren eingebracht werden. Zurzeit befindet sich der Gesetzentwurf in einem intensiven Abstimmungsprozess innerhalb der Regierungskoalition, wobei die Wohnungspolitiker der SPD-Bundestagsfraktion selbstverständlich in diesen Beratungsprozess eingebunden sind. Bereits in der letzten Legislaturperiode bestand zwischen Politik und Wohnungswirtschaft weitgehend Übereinstimmung darin, dass bei der Verwendung von Wohnraum auch in Zukunft eine sozial ausgewogene Zusammensetzung der Mietergemeinschaft zu gewährleisten ist. Dies ist nicht nur



Petra Weis, SPD

Grundlage einer Erhaltung und Entwicklung von durchmischten und stabilen Wohnquartieren, sondern zugleich auch Garant für eine stabile Mieterschaft. Beiden Gesichtspunkten kommt gerade mit Blick auf die demographischen Entwicklung und damit einhergehende veränderte Lebensgestaltung von Familien- und Mieterhaushalten, insbesondere in den innerstädtischen Wohngebieten von Ballungsräumen, eine hohe Bedeutung zu.

Hinsichtlich der angesprochenen „Auswahl“ von Mietern ist eine Dokumentationspflicht nicht vorgesehen. Mietverträge, bei denen der Vertragspartner in der Regel individuell ausgewählt wird, sind keine „Massengeschäfte“ und damit vom zivilrechtlichen Benachteiligungsverbot nicht erfasst. Die Wohnungspolitiker der SPD-Bundestagsfraktion sind der Auffassung, dass diese Regelung im Interesse von Mietern und Kommunen, aber auch im Interesse einer stabilen und entwicklungsfähigen Wohnungswirtschaft ist und die Wohnungswirtschaft durch diese Form der Umsetzung der Richtlinien nicht benachteiligt wird.



Peter Hettlich, Bündnis 90/Die Grünen

Hettlich: Das Antidiskriminierungsgesetz verfolgt das Ziel, willkürlicher Ausgrenzung entgegenzuwirken. Um eine sozial ausgewogene Belegung von Häusern und Siedlungen zu gewährleisten, ist es notwendig, eine freie aber sensible Wohnungsvergabe möglich zu machen. In Anlehnung an die Regelung, die es bereits im Wohnraumförderungsgesetz gibt, schlagen wir vor, dass eine unterschiedliche Behandlung von Mietern zulässig ist, um sozial stabile Bewohnerstrukturen und ausgewogene Siedlungsstrukturen zu schaffen oder zu erhalten. Wir erachten eine solche Regelung vor dem Hintergrund der Stabilisierung von Quartieren für sinnvoll. Ausgeglichenere wirtschaftliche,

soziale und kulturelle Verhältnisse in den Städten und Quartieren sind vorrangige Ziele der grünen Wohnungspolitik. Dokumentationspflichten sieht unser Gesetzentwurf nicht vor. Im Gesetzentwurf wird eine Frist von sechs Monaten zur Geltendmachung von Ansprüchen wegen Diskriminierung vorgeschlagen. Diese Frist erachten wir weiterhin für zumutbar.

Wie beurteilen Sie die Einführung von REITs unter wohnungspolitischen Aspekten, wo sehen Sie Gefahren und Vorteile?

Weis: REITs stellen vorrangig ein finanzpolitisches Instrument dar, das die Handelbarkeit von Immobilien am Kapitalmarkt – analog zu Aktien als Kapitalmarktanteile von privaten Unternehmen – ermöglichen soll. Die Einführung von REITs für Investitionen und die Anlage von Wohnimmobilien ist nicht nur aus wohnungspolitischer, sondern auch aus stadtentwicklungspolitischer Sicht sehr differenziert zu betrachten. Zudem müssen die finanzpolitischen Rahmenbedingungen, insbesondere die steuerpolitischen und fiskalischen Auswirkungen geklärt werden. Hierzu finden derzeit in der SPD-Bundestagsfraktion intensive Diskussionen statt, in die auch die Wohnungspolitiker eingebunden sind.

Zur Zeit erleben wir, dass sich zahlreiche ausländische Privatinvestoren in erheblichem Umfang in Wohnungsbestände einkaufen, eine Entwicklung, deren wohnungspolitische Auswirkungen noch nicht eindeutig erkennbar sind – dies gilt umso mehr für eine noch ausstehende Einführung von REITs für Wohnungsunternehmen. Negative Auswirkungen auf Mieten und Mieterschaft durch den schnellen Weiterverkauf von Wohnungen, d.h. besonders die Gefahr kurzfristiger, nur am schnellen Gewinn orientierter Investitionen sind mit einer sozialverträglichen Entwicklung städtischer Quartiere nicht vereinbar. Wohnen muss weiterhin ein Stabilitätsanker in unserer Gesellschaft bleiben und darf daher nicht allein den kurzfristigen Interessen von Investoren überlassen bleiben. REITs sind aber nicht nur im Wohnungsbau interessant, sondern auch für Immobilien z.B. im Gesundheitssektor oder im Einzelhandel.

Hettlich: Mit dem Verkauf von kommunalen Wohnungsbeständen geht die Gefahr einher, dass der Einfluss der Kommunen auf den städtischen Immobilienmarkt und die Mietpreisentwicklung ►

verloren geht. Durch die hohen Renditeerwartungen der Immobilienkäufer werden insbesondere die laufenden Kosten erheblich reduziert, mit dramatischen Auswirkungen für die Angestellten. Desweiteren ist zu befürchten, dass die notwendigen Investitionen zur Sicherung der Wohnungsbestände nicht getätigt werden und somit die bisher sehr gute Qualität des Wohnungsbestandes in Deutschland immer mehr verloren geht. Darüber hinaus besteht die Sorge, dass perspektivisch die Mieten angehoben werden. Damit werden die Wohngeldausgaben der Kommunen steigen und die Belastungen für die Kommunen weiterhin zunehmen. Die Auswirkungen der Öffnung des Wohnungsmarktes sind nicht abzusehen und werden deshalb von Bündnis 90/Die Grünen mit großer Skepsis verfolgt.

Könnte die Einführung von REITs einen Weg für Kommunen aufzeigen, ihre fiskalischen Probleme zu lösen und gleichzeitig das stadtentwicklungs- und sozialpolitisch bedeutsame Instrument eines eigenen Wohnungsunternehmens zu behalten, z.B. über die mehrheitliche Beteiligung an einem REIT?

Weis: Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass REITs nur ein finanzpolitisches Anlageinstrument und im Kontext mit anderen Eigentumsformen zu sehen sind. Das private Wohneigentum, genossenschaftliches wie auch kommunales und gemeinnütziges Wohneigentum sind bewährte „Anlageformen“, die es weiter zu entwickeln gilt, insbesondere hinsichtlich der besonderen Anforderungen einer sich demographisch und sozialräumlich stark verändernden Gesellschaft.

Das stadtentwicklungspolitische Potenzial von REITs ist aufgrund der fehlenden fiskalischen Rahmenbedingungen zurzeit noch nicht abzusehen. In den USA darf in einem REIT kein Aktionär eine Mehrheitsbeteiligung von 51 % halten. Inwieweit dies in Deutschland möglich bzw. für Aktionäre attraktiv ist, muss geprüft werden.

Hettlich: Die Mehrheitliche Beteiligung der Kommunen an einem Reits erscheint vor der Hintergrund der Finanzlage eher unwahrscheinlich, denn die Kommunen verfügen nicht über das nötige Kleingeld, um sich einzukaufen. Aber die Kommunen sollten beim Verkauf großen Wert auf die Formulierung von Sozialstandards legen, um die Mieter zu schützen und die Zukunft des Wohnungsbestandes zu sichern. ■

Fördermöglichkeiten im Rahmen des künftigen Kohäsionsziels „Transnationale Zusammenarbeit“

Brüssel (gab) - Das künftige Kohäsionsziel „Europäische territoriale Zusammenarbeit“ zielt auf alle Landregionen entlang der europäischen Binnengrenzen, auf bestimmte Landregionen entlang der Außengrenze sowie auf bestimmte angrenzende Küstenregionen. In diesen Räumen sollen im Rahmen der künftigen Struktur- und Kohäsionspolitik Aktionen zugunsten einer integrierten räumlichen Entwicklung, die Unterstützung von Netzen zur interregionalen Zusammenarbeit und der Erfahrungsaustausch gefördert werden. Im Rahmen operationeller Programme sollen über den Europäischen Regionalfonds EFRE und ggf. den Kohäsionsfonds Ausgaben für Projekte finanziert werden können, die eine Gesamtheit nicht zu trennender Arbeiten, Tätigkeiten oder Dienstleistungen bilden, eine wirtschaftlich oder technisch genaue Funktion erfüllen und klar ausgewiesene Ziele verfolgen und deren Gesamtkosten bei Umweltprojekten mehr als 25 Millionen EUR und in anderen Bereichen mehr als 50 Millionen EUR betragen. Der Schwerpunkt der Förderung soll dabei insbesondere auf der Förderung des Unternehmergeistes und der Entwicklung von kleinen und mittleren Unternehmen, des Fremdenverkehrs, kultureller Tätigkeiten, der Förderung des Schutzes der Umwelt, eines besseren Zugang zu Verkehrs-, Informations- und Kommunikationsnetzen und -diensten sowie zu den grenzübergreifenden Wasser-, Abfallentsorgungs- und Energiesystemen liegen. Der EFRE soll in diesem Zusammenhang aber auch einen Beitrag zur Förderung der Entwicklung von partizipativen,

integrierten Strategien leisten, mit denen der starken Konzentration von wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Problemen in den städtischen Ballungsgebieten begegnet werden soll. Dabei kommen Maßnahmen der Sanierung der physikalischen Umwelt, der Neuerschließung von Industriebrachen und der Erhaltung und Inwertsetzung des historischen und kulturellen Erbes in Betracht.

Um die Hindernisse zu überwinden, die die grenzüberschreitende Zusammenarbeit beeinträchtigen, erschien es der Kommission notwendig, ein Instrument der Zusammenarbeit auf gemeinschaftlicher Ebene einzuführen, welches auf dem Territorium der Gemeinschaft erlaubt, gemeinsame Verbände mit einer eigenen Rechtspersönlichkeit unter der Bezeichnung „Europäischer Verbund für grenzüberschreitende Zusammenarbeit“ (EVGZ) zu gründen. Diesem Verbund soll es gestattet sein, im Namen und im Auftrag seiner Mitglieder, insbesondere der regionalen und kommunalen Behörden, welche ihm angehören, zu handeln. Ziel ist es, die grenzüberschreitende Zusammenarbeit der Mitgliedstaaten sowie der regionalen und kommunalen Gebietskörperschaften zu erleichtern und zu fördern, um den wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalt zu stärken. Seine Kompetenzen werden in einem Abkommen zur europäischen grenzüberschreitenden Zusammenarbeit definiert. Die Verordnung bezüglich der Schaffung eines Europäischen Verbunds für grenzüberschreitende Zusammenarbeit soll ab 2007 gelten. ■

EU-Kommission stellt Strategie für Breitband-Förderung vor

Brüssel (Dow Jones) - Die EU-Kommission will langfristig den privaten Breitbandzugang in Europa, insbesondere in ländlichen Gebieten, erhöhen. Unter dem Motto "Breitbandzugang für alle" hat die EU-Behörde am Dienstag eine entsprechende Strategie bis 2010 vorgestellt. "Die Nutzung des Breitbandes für Internetdienste, Video on demand oder e-Government bietet ein großes Potenzial für Wachstum und Arbeitsplätze auch in strukturschwachen Regionen der EU", sagte Medienkommissarin Viviane Reding bei der Vorstellung der Strategie.

EU-Wettbewerbskommissarin Neeli Kroes warnte in diesem Zusammenhang vor wettbewerbswidrigem Verhalten der Anbieter und illegalen Beihilfen für die Einführung des Hochgeschwindigkeits-

netzes. Unter bestimmten Voraussetzungen könnten staatliche Beihilfen die Einführung des Breitbands stimulieren, erklärte Kroes. "Staatsbeihilfen sind aber nicht der richtige Lösungsansatz", schränkte sie ein. Daher werde die EU-Behörde konsequent das Kartellrecht anwenden, um den Zugang Dritter zur Breitbandinfrastruktur zu garantieren.

Medienkommissarin Reding wies auf die Bedeutung und das Potenzial des Breitbandzugangs in Deutschland hin. Bis 2010 könnte ein zusätzliches Einkommen von 46 Mrd EUR erzielt werden, wenn die gesamte Bevölkerung in Deutschland über einen Breitbandzugang verfüge, sagte Reding unter Berufung auf eine Studie, die auf der CeBIT in Hannover vorgestellt worden sei. ■