

# „Einbruchdiebstahl als ein aktueller Schwerpunkt der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt“

Jost Riecke  
Verbandsdirektor  
Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V.

18. Oktober 2017

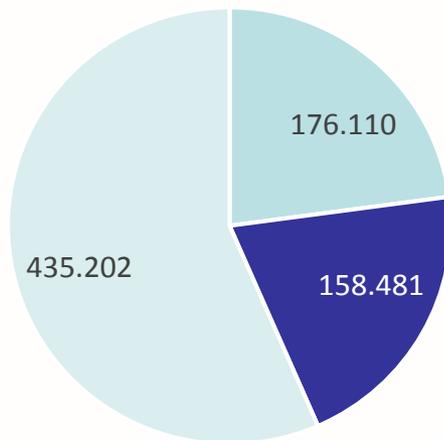
## Gliederung:

- Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt
- Statistische Angaben
- Einbruchdiebstähle in Mehrfamilienhäusern in Sachsen-Anhalt
  - Wohnungen
  - Keller-/Bodeneinbrüche
  - Garageneinbrüche
- Hemmnisse bei der Umsetzung einbruchsichernder Maßnahmen
- Vereinbarungen zur Umsetzung von Sicherungsmaßnahmen
- Notwendige Maßnahmen durch Politik, Verwaltung, Polizei und Justiz
- Schlussbemerkungen

## Wohnungswirtschaft Sachsen- Anhalt (I)

### Daten/Fakten

Verteilung der Mietwohneinheiten  
in Sachsen-Anhalt



- VdW- Verband der Wohnungswirtschaft
- VdWg- Verband der Wohnungsgenossenschaften
- sonstige

- Die Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt besteht aus 83 Gesellschaften und 112 Genossenschaften
  - mit einem gemeinsamen Wohnungsmarktanteil von 43,5 %
  - und 44.429 vermieteten Stellplätze und Garagen.
- Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete beträgt:

VdW  
4,88 €/m<sup>2</sup>

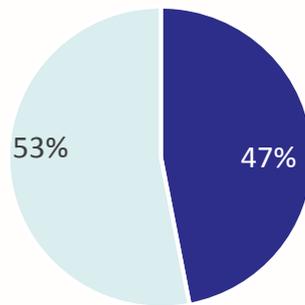
VdWg  
4,75 €/m<sup>2</sup>

- Das gemeinsame Gesamtinvestitionsvolumen in die Wohnungsbestände betrug im Jahr 2016: 413,4 Mio. €

## Wohnungswirtschaft Sachsen- Anhalt (II)

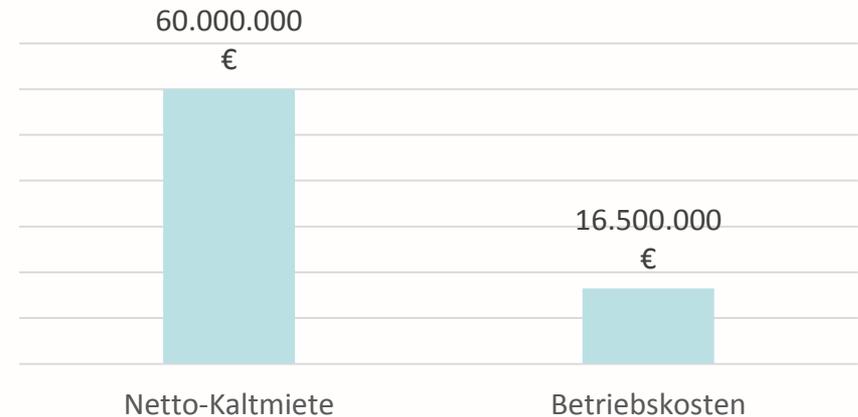
### Daten/Fakten

Von Leerstand betroffene Unternehmen des VdW



- Unternehmen mit einer Leerstandsquote >15% (11.632 WE)
- Unternehmen mit einer Leerstandsquote <15% (8.496 WE)

Mietausfälle der VdW-Unternehmen durch Leerstand im Jahr 2016



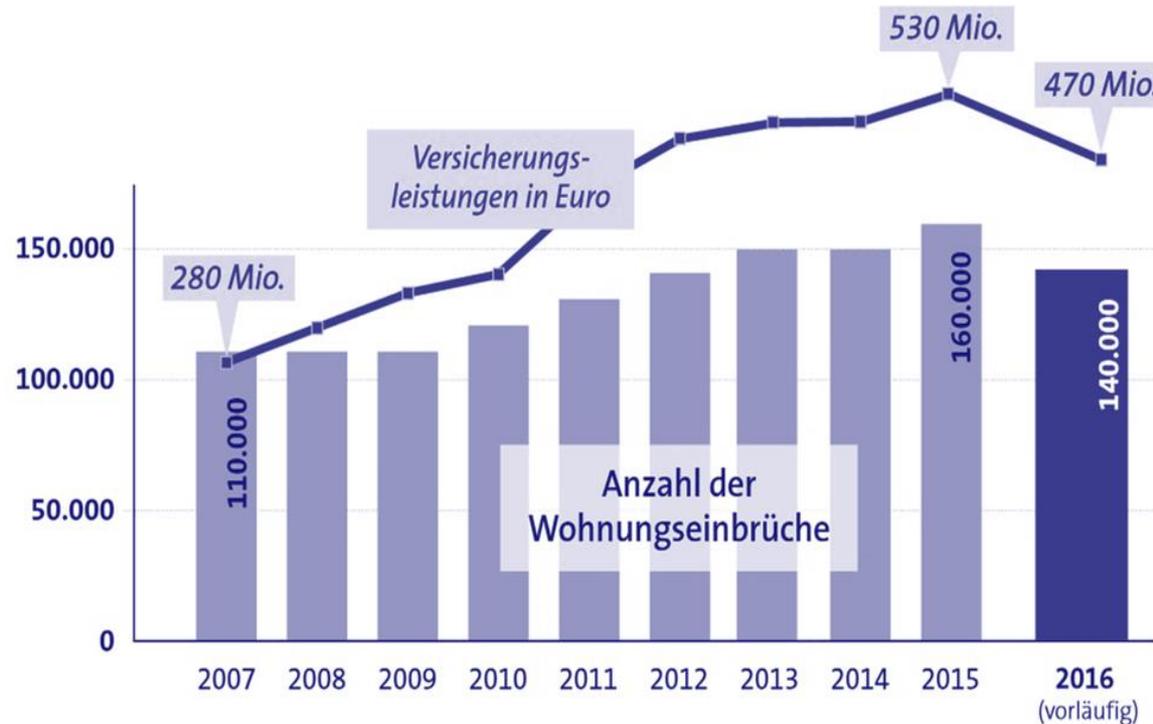
Der derzeitige VdW- Gesamt leerstand beträgt 20.128 Wohnungen. Zum Teil werden Leerstandsquoten von bis zu 31 % erreicht.

## Wohnungswirtschaft Sachsen- Anhalt (III)

### Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen

Kreisfreie Stadt/Landkreis/Land	2014	2030	Veränderungen	
			2014/2030	
	Personen			Prozent
Dessau-Roßlau, Stadt	83.061	70.825	-12.236	-14,7
Halle (Saale), Stadt	232.470	238.551	6.081	2,6
Magdeburg, Stadt	232.306	241.056	8.750	3,8
Altmarkkreis Salzwedel	86.071	74.039	-12.032	-14,0
Anhalt-Bitterfeld	165.076	141.854	-23.222	-14,1
Börde	172.829	151.375	-21.454	-12,4
Burgenlandkreis	184.055	157.308	-26.747	-14,5
Harz	219.618	190.465	-29.153	-13,3
Jerichower Land	91.359	78.112	-13.247	-14,5
Mansfeld-Südharz	142.054	114.858	-27.196	-19,1
Saalekreis	186.510	163.762	-22.748	-12,2
Salzlandkreis	196.750	162.804	-33.946	-17,3
Stendal	114.668	97.605	-17.063	-14,9
Wittenberg	128.721	107.709	-21.012	-16,3
<b>Sachsen-Anhalt</b>	<b>2.235.548</b>	<b>1.990.324</b>	<b>-245.224</b>	<b>-11,0</b>
Landkreise	1.687.711	1.439.892	-247.819	-14,7
kreisfreie Städte	547.837	550.431	2.594	0,5

## Statistische Angaben (I) Einbruchszahlen Deutschland



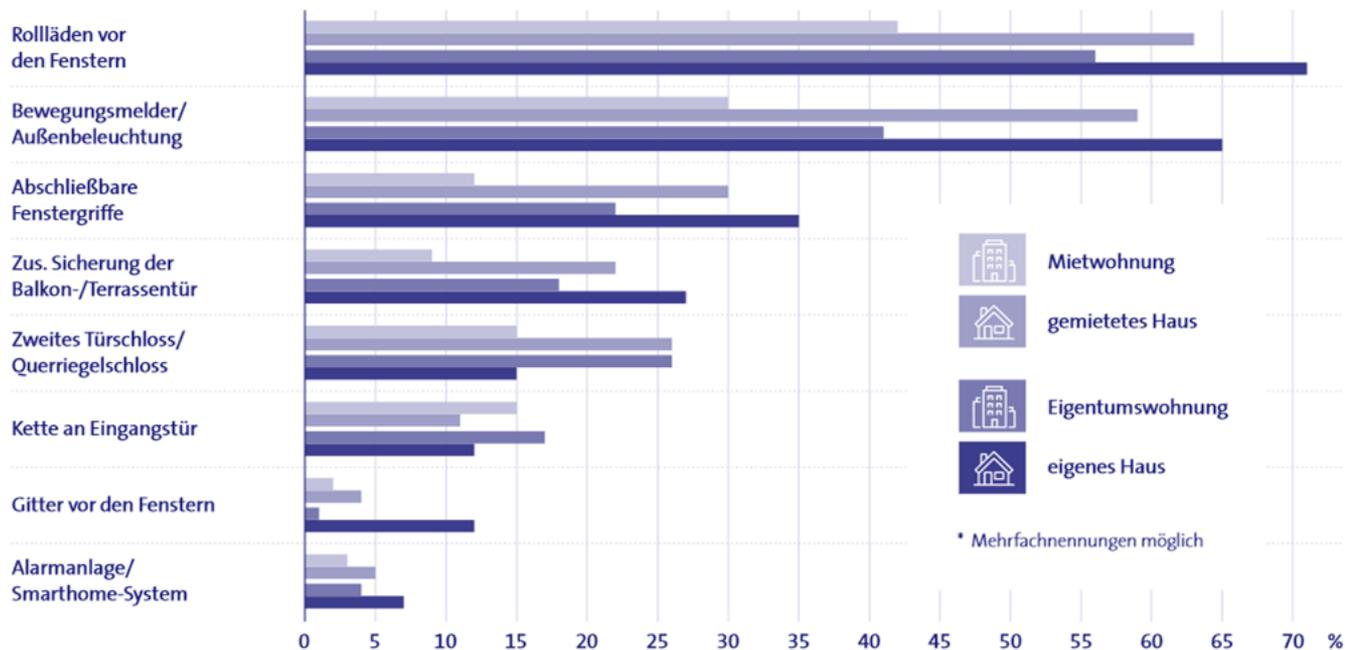
Allerdings erhöhten sich die Fälle von organisiertem Einbruchdiebstahl in Deutschland um **16,2 %** (BKA Lagebericht 2016).

## Statistische Angaben (II)

### Sicherungseinrichtungen nach Wohnform

#### Eigentum wird besser geschützt als gemieteter Wohnraum

Vorhandene Sicherheitsvorkehrungen nach Wohnform und Miete/Eigentum\*



## Einbruchdiebstähle in Mehrfamilienhäusern in Sachsen-Anhalt (I)

### Aktuelle Beispiele aus der Presse

„Einbruchserie in Magdeburg: Insgesamt 15 Mal sind seit Mai Täter über offene Balkontüren oder gekippte Fenster in Wohnungen gelangt.“

*Wolmirstedter Volksstimme, 05. September 2017*

„Bitterfeld- Wahrscheinlich in der Nacht zum Mittwoch sind unbekannte Täter in der Bitterfelder Hafenbergstraße in ein Mehrfamilienhaus eingedrungen.“

(Einbruch in zwei Wohnungen im Obergeschoß)

*Mitteldeutsche Zeitung, 06. September 2017*

„Wolfen/MZ- Einbrecher haben am Sonntag in einem Mehrfamilienhaus (...) in Wolfen zugeschlagen. Wie die Polizei mitteilte, verschafften sich die Täter über eine Kellertür Zutritt zum Gebäude.“

*Mitteldeutsche Zeitung, 12. September 2017*

## Einbruchdiebstähle in Mehrfamilienhäusern in Sachsen-Anhalt (II)

### Aktuelle Beispiele aus der Presse

„In Naumburg drangen unbekannte Täter (...) in zwei Garagen auf dem Adolf-Damaschkeplatz ein. Aus einer Garage wurden mehrere Fahrzeugteile entwendet.“

*Super Sonntag, 25. September 2017*

„Zeitz, OT: Kayna- (...) ein Einbruch in ein Mehrfamilienhaus (...). Unbekannte Täter hebelten ein Fenster im Erdgeschoß auf(...). Aus einem Kellerraum wurden diverse Werkzeuge, eine Bohrmaschine und ein Trennschleifer entwendet.“

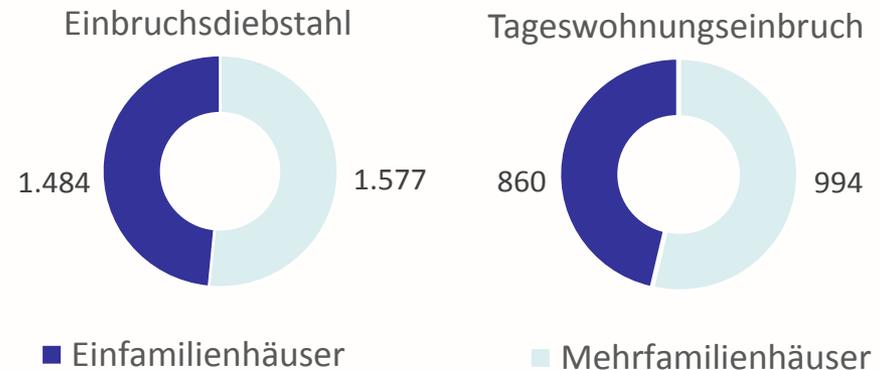
*Super Sonntag, 25. September 2017*

„Nach Einbruchserie wollen Bürger aus Irxleben Sicherheitsdienst anheuern. (...) man fühle sich von der Polizei nicht ausreichend beschützt.“

*Burger Volksstimme, 29. September 2017*

## Einbruchdiebstähle in Mehrfamilienhäusern in Sachsen-Anhalt (III) Wohnungen

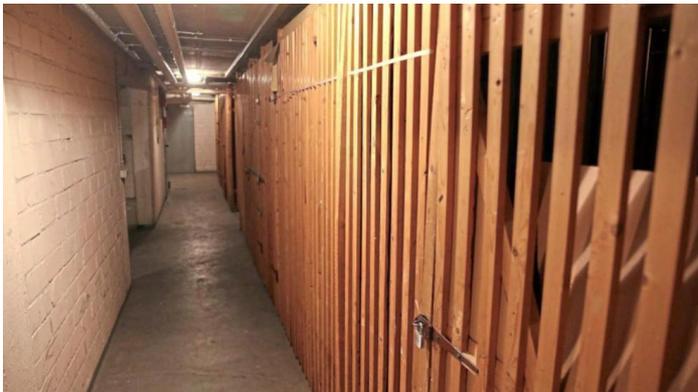
Diebstähle aus Wohnungen 2016		
	Straftaten	davon aufgeklärt
Jahr 2016	3.061	768
Jahr 2015	2.795	613
Zuwachs	+ 266	+ 155
in Prozent	+ 9,5	+ 25,3



- Im Jahr 2016 fanden 52 % der Einbrüche in Mehrfamilienhäusern statt,
- 63 % davon am Tag zwischen 6 und 21 Uhr.

## Einbruchdiebstähle in Mehrfamilienhäusern in Sachsen-Anhalt (IV) Keller-/ Bodeneinbrüche

Im Jahr 2016 wurden in Sachsen-Anhalt laut LKA- Jahresstatistik 2016 10.009 Keller-/Bodeneinbrüche verübt (2015: 8677, Steigerung: 15,4 %). Keller und Böden weisen erhebliche Sicherheitsmängel auf:



- Sie sind leicht zu öffnen und
- schwer zu sichern.
- Wertsachen sind schnell auszumachen.
- Diebe können unbeobachtet agieren.
- Die Aufklärungschance ist sehr gering (Aufklärungsquote LKA Keller/Boden 2016: 15,3%).

## Einbruchdiebstähle in Mehrfamilienhäusern in Sachsen-Anhalt (V)

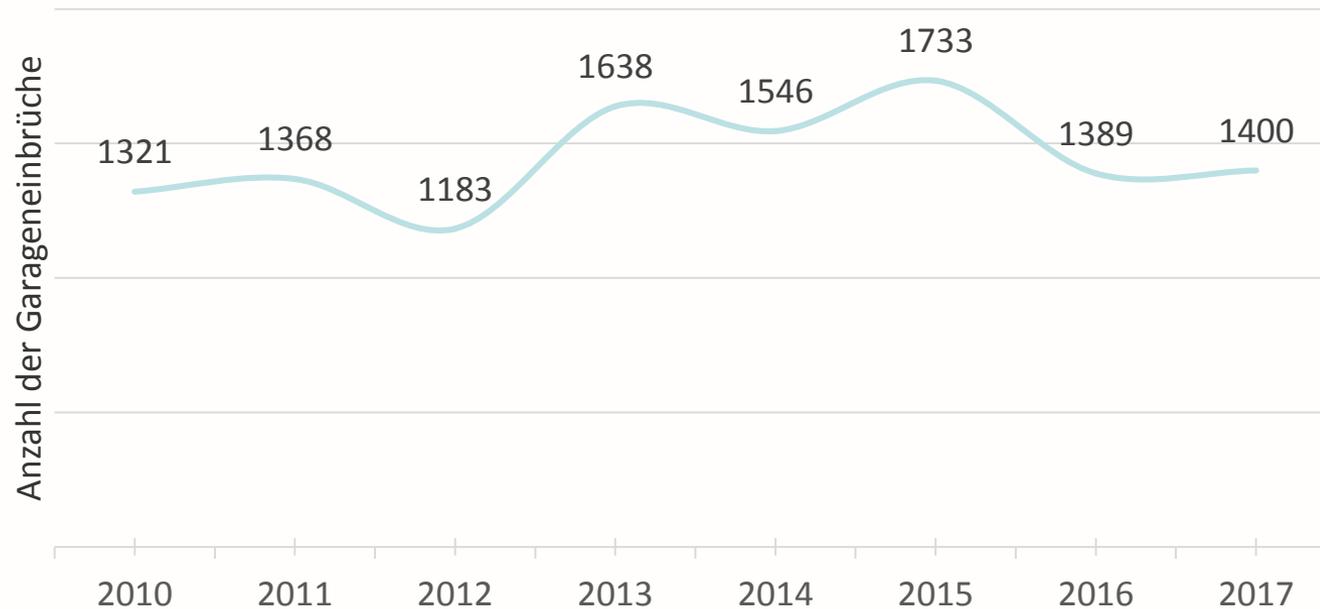
### Keller-/Bodeneinbrüche

Schlüssel, die an externe Dienstleister (Wartungsfirmen, Hausmeister, Postboten u.a.) heraus gegeben werden, bieten ein zusätzliches Gefahrenpotential.

Bsp. „Spurloseinbrüche“ in Magdeburg

- 1.500 Diebstähle 2015-2017
- Service-Schlüssel der Dienstleister wurden gestohlen.
- Täter konnten ohne Spuren in Abstellräume und Keller eindringen.

## Einbruchdiebstähle in Mehrfamilienhäusern in Sachsen-Anhalt (VI) Garageneinbrüche



## Hemmnisse bei der Umsetzung einbruchssichernder Maßnahmen (I)

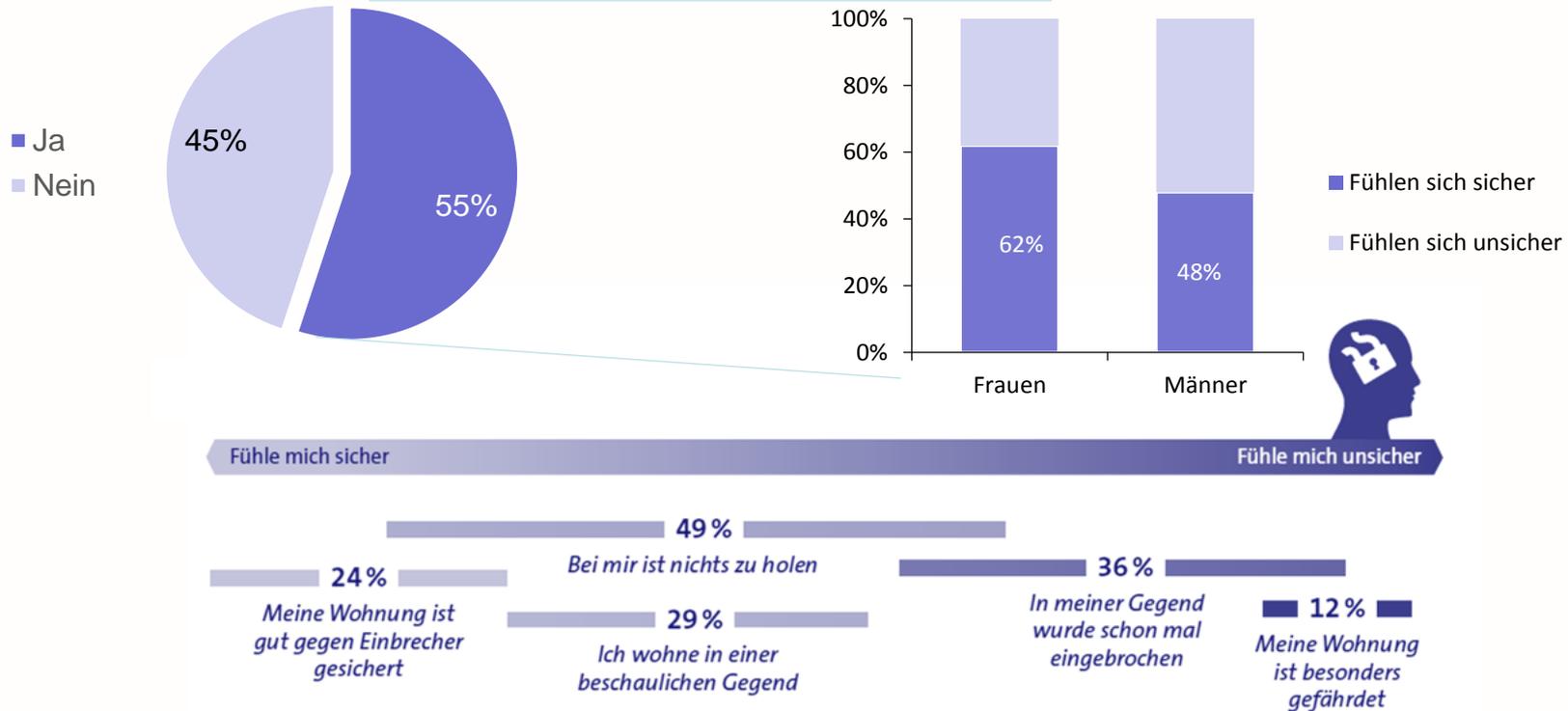
Grundbedürfnisse des Menschen nach Abraham Maslow:



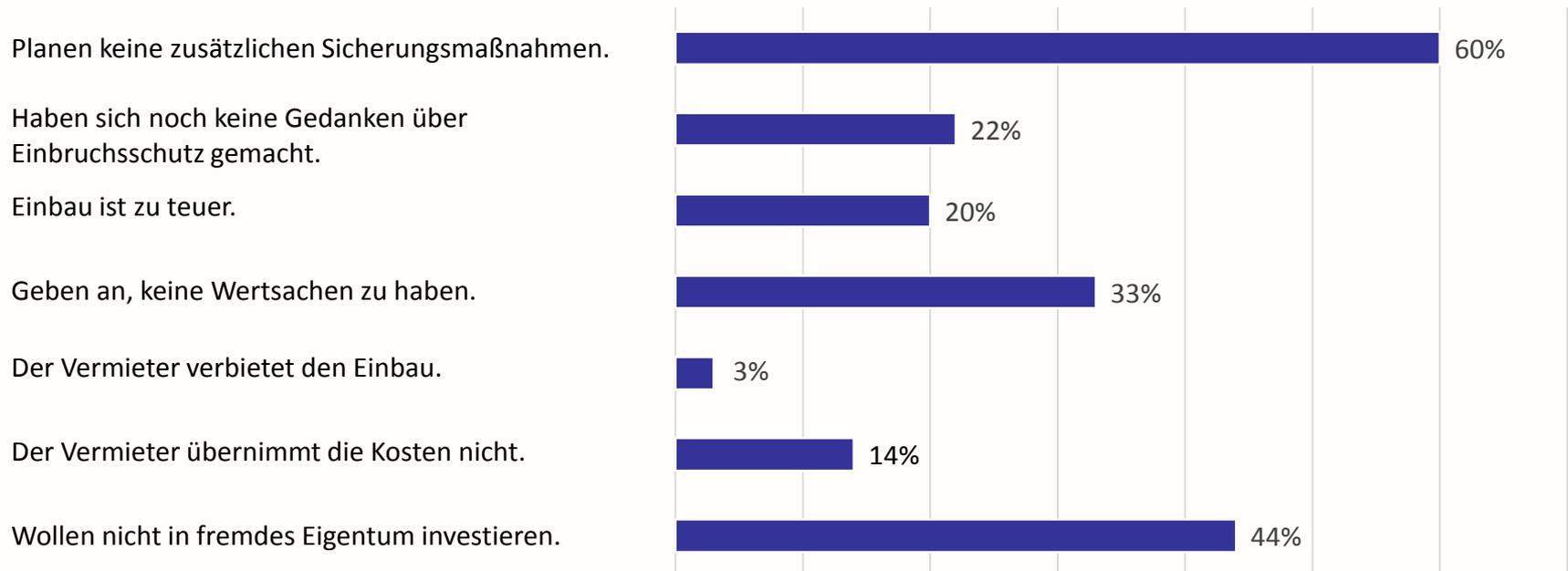
## Hemmnisse bei der Umsetzung einbruchssichernder Maßnahmen (II)

### Sicherheitsempfinden der Mieter:

„Fühle ich mich sicher in meinen eigenen 4 Wänden?“



## Hemmnisse bei der Umsetzung einbruchssichernder Maßnahmen (III) Aus Sicht der Mieter (Mehrfachnennung möglich):



## Hemmnisse bei der Umsetzung einbruchssichernder Maßnahmen (IV)

Aus Sicht der Mieter:

- KdU-Empfänger können sich keine Sicherungseinrichtungen leisten.
- Der KfW-Zuschuss 455 setzt ein Mindestvolumen von 500 € voraus, wobei eine Erhöhung der Sicherheit für Wohnungen bereits mit kleineren Investitionen erreicht werden kann:
  - Nachträgliche Sicherungen von Wohnungseingangstüren nach GDV-Mindestanforderung kosten rund 300 €.
  - Basic-Alarm-Systeme gibt es bereits ab 230 €.
- Die Herstellung von nachträglichem Einbruchschutz stellt teilweise einen Eingriff in die Bausubstanz dar, welcher der Zustimmung des Vermieters bedarf. Der Rückbau nach Beendigung des Mietverhältnisses ist sehr kostenintensiv.

## Hemmnisse bei der Umsetzung einbruchssichernder Maßnahmen (V)

Aus Sicht der Vermieter:

### Der KfW-Zuschuss 455 und Steuererleichterungen sind nicht anwendbar.

- Kommunale Wohnungsunternehmen sind von Investitionszuschüssen ausgenommen (mit einem Eigentum von max. 2 Wohneinheiten).
- Eine steuerliche Absetzung von Handwerkerkosten gilt nur für Mieter oder Personen mit selbstgenutztem Wohnraum.

### Versicherungsnachlässe sind für die Wohnungsunternehmen nicht relevant.

Nachlässe bei Hausratsversicherungen sind nur für Mieter attraktiv.

### Das KfW- Programm 151/152-Energieeffizient Sanieren greift kaum:

Die Förderung bezieht sich auf einbruchhemmende Rollläden oder Fenstergitter im Rahmen einer Fenstererneuerung oder Außenwanddämmung.

- 94,1 % vom Wohnungsbestand des VdW/VdWg ist teil- bis vollmodernisiert.

## Hemmnisse bei der Umsetzung einbruchssichernder Maßnahmen (VI)

Aus Sicht der Vermieter:

- Die Höhe des Tilgungszuschusses richtet sich nach der erreichten KfW-Effizienzklasse. Die Investitionskosten für das Erzielen einer noch höheren Effizienzklasse von Wohngebäuden in LSA sind immens („Teuer Sanieren für geringen Schutz“).
- Sicherheitsrollläden und Fenstergitter wären nur im EG sinnvoll.

### Mietpreiserhöhungen

- Die Miete ist die Haupteinnahmequelle der kommunalen Wohnungsunternehmen.
- Zusätzliche Einbruchssicherungen sind wohnwertverbessernd (Modernisierungserhöhung von 11%).
- Jede Modernisierungsmaßnahme belastet die Mieter (insbesondere KdU-Empfänger).

## Hemmnisse bei der Umsetzung einbruchssichernder Maßnahmen (VII)

Aus Sicht der Vermieter:

- Maßnahmen für den Erhalt einer guten Lebensqualität bis ins hohe Alter (Barrierefreiheit, Aufzüge, altersgerechter Umbau) stehen derzeit im Vordergrund.
- Mieter sollen möglichst lange in ihren Wohnungen verbleiben und dürfen nicht durch hohe Mietpreise gezwungen werden, ihren Wohnraum zu verlassen.
- Zusätzliche einbruchshemmende Sicherungseinrichtungen sind kaum finanzierbar.

## Vereinbarungen zur Umsetzung von Sicherungsmaßnahmen (I)

### Modernisierungsvereinbarung

Vermieter verweigern nur selten den Einbau von einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen. Eine klar formulierte Modernisierungsvereinbarung, kann Rechtstreitigkeiten vorbeugen.

- I. Bei Sicherungsmaßnahmen seitens des Mieters sollten beide Parteien vereinbaren:
  - **Art** und **Umfang** der auszuführenden Maßnahmen,
  - die Höhe der zu erwartenden **Kosten**,
  - die **Dauer** der Durchführung,
  - eine **Mindestmietdauer**,
  - eventuelle Angaben über beauftragte **Unternehmen** und
  - eine **Überlassungspauschale** für das Verbleiben der Sicherungseinrichtungen nach dem Auszug des Mieters.

## Vereinbarungen zur Umsetzung von Sicherungsmaßnahmen (II)

### Modernisierungsvereinbarung

- II. Bei Sicherungsmaßnahmen ausgehend vom Vermieter sollten beide Parteien vereinbaren:
- **Art** und **Umfang** der auszuführenden Maßnahmen,
  - **Dauer** der Maßnahme sowie **Arbeitszeiten** der ausführenden Firma,
  - Betrag und Beginn **Mieterhöhung** und
  - bei länger andauernden Maßnahmen die Höhe der **Mietminderung**.

Kleinere Sicherungsmaßnahmen (abschließbare Fenstergriffe, Schließzylinder, kleinere Zusatzriegel und Keile) kann der Mieter jederzeit ohne Zustimmung des Vermieters einbauen.

## Notwendige Maßnahmen durch Politik, Verwaltung, Polizei und Justiz (I)

### Politik/Verwaltung:

- Zuschüsse für Einbruchsicherungen für Unternehmen schaffen.
- Steuerliche Anreize für kommunale Wohnungsunternehmen.
- Die Untergrenzen für KfW-Zuschüsse absenken.
- Landeseigene Förderprogramme am Beispiel der NRW-Bank (geringere Zinsen und deutlich höhere Tilgungszuschüsse als beim KfW –Kredit 159) entwickeln.
- Videoüberwachung erleichtern.

### Polizei/Justiz:

- Noch mehr Aufklärung der Mieter vornehmen (gegebenenfalls in Kooperation mit Wohnungsunternehmen),
- steigern der Aufklärungsquote und
- schnellere Verurteilungen (weniger Verfahrenseinstellungen).

## Notwendige Maßnahmen durch Politik, Verwaltung, Polizei und Justiz (II)

### Weitere Maßnahmen (I):

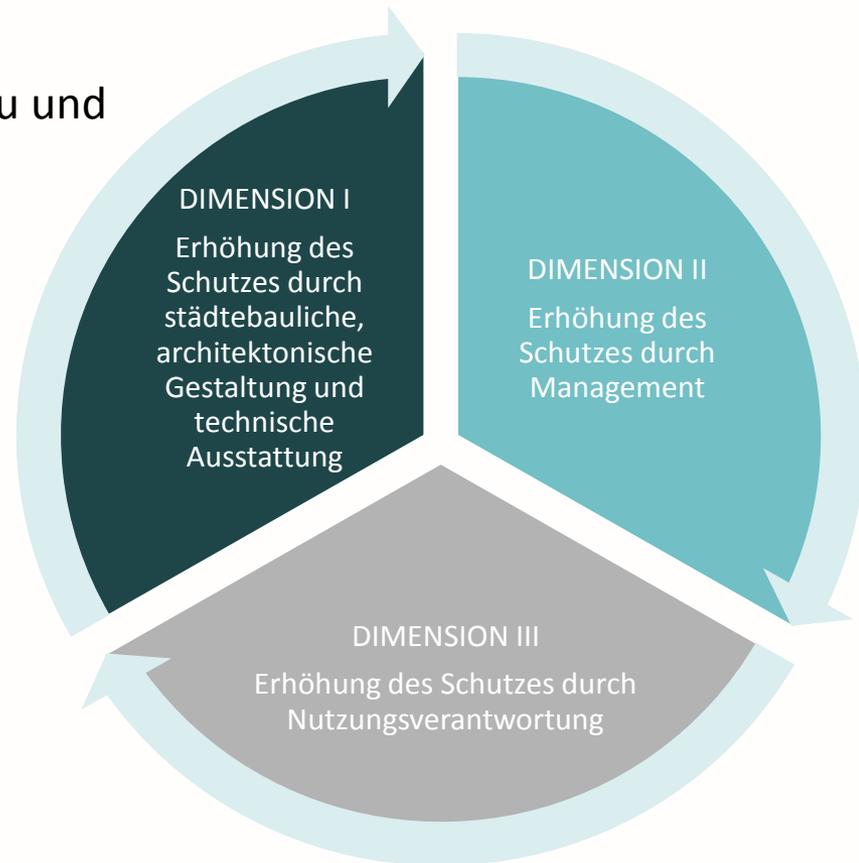
- Sicherheitspartnerschaft für die Umsetzung von Kriminalprävention ausbauen (am Beispiel Niedersachsen),
- Kriterienkatalog für sichere Infrastruktur erarbeiten,
- entwickeln von Arbeitshilfen und
- regelmäßige Studien zur Früherkennung und Bedarfsermittlung infrastruktureller Maßnahmen.



## Notwendige Maßnahmen durch Politik, Verwaltung, Polizei und Justiz (III)

### Weitere Maßnahmen (II):

- Integration von Wohnen, Städtebau und Prävention



## Schlusswort

„Sicherheit in Wohnquartieren und Wohnungen ist ein hohes Gut“

Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit