

Inhalt

3 Interview: Der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesbauministerium, Florian Pronold, über das Zusammenleben in Städten und Anforderungen an den Wohnungsneubau.

5 Großwohnsiedlungen: Anlässlich des 30. Geburtstages der Siedlung Hellersdorf wurde diskutiert, wie in kurzer Zeit viele bezahlbare Wohnungen geschaffen werden können.

6 Jahresstatistik: Die Berlin-Brandenburgische Wohnungswirtschaft fordert einen Paradigmenwechsel für den dringend benötigten Wohnungsneubau.

Preis Soziale Stadt 2016 vergeben – Überraszendes soziales Engagement in den Stadtquartieren

Berlin – Bei der Preisverleihung zum renommierten Wettbewerb „Preis Soziale Stadt“ wurden am 22. Juni 2016 in sechs Kategorien herausragende Beispiele sozialen Engagements mit einem Preis geehrt. Insgesamt hatten es 18 Projekte auf die Nominierungsliste geschafft.



Foto: SWB/Stadt Mülheim

„Flüchtlinge als Bereicherung der Nachbarschaft“ – unter diesem Projektname ist eine Integrations-Initiative aus Mülheim an der Ruhr mit dem Preis Soziale Stadt ausgezeichnet worden.

„Wir freuen uns besonders über die starke Beteiligung der Wohnungswirtschaft an diesem besonderen Preis“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich der Preisverleihung. „Das ist ein Zeichen dafür, wie stark soziale Verantwortung in den Unternehmensstrategien verinnerlicht ist.“

Der Wettbewerb wurde bereits zum neunten Mal seit dem Jahr 2000 ausgelobt. **Florian Pronold**, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium, zeichnete gemeinsam mit den Auslobern die Preis-

träger für ihr umfassendes Engagement in Deutschlands Stadtquartieren aus (s. auch Interview auf Seite 3). „Wir ehren heute herausragende Projekte, die den Gedanken der Sozialen Stadt vorbildlich umgesetzt haben. Ihr Engagement in ihren Nachbarschaften ist uns wichtig. Dafür brauchen sie verlässliche Unterstützung. Deswegen haben wir nach Jahren der Kürzung seit 2014 die Mittel für die Soziale Stadt fast vervierfacht. Angesichts der zunehmenden sozialen Integrationsaufgaben wollen wir die soziale Stadtentwicklung ab 2017 mit zusätzlichen 300 Millionen Euro fördern.“

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Bundesrat ebnet Weg für mehr öffentliches WLAN

Wer öffentlich zugängliches WLAN anbieten möchte, hat es künftig leichter. Der Bundesrat billigte am 17. Juni 2016 die Änderungen am Telemediengesetz, mit denen die sogenannte Störerhaftung abgeschafft wird. Damit soll es nicht mehr möglich sein, dass Betreiber offener Funknetzwerke belangt werden, wenn Nutzer des WLAN-Angebots Rechtsverstöße begehen. Wie die *Deutsche Presse-Agentur* am weiter berichtete, hofft die Regierung dadurch auf deutlich mehr Hotspots. (wi)

Netzagentur legt EU-Streit um Internet-Ausbau bei

Die Bundesnetzagentur hat im Streit mit der Europäischen Kommission um den geplanten milliardenschweren Internet-Ausbau der Deutschen Telekom eine Grundsatzeinigung erzielt. Die Bonner Behörde bessert ihren Vorschlag nach, wie das *Handelsblatt* am 16. Juni 2016 in seiner Online-Ausgabe berichtete. Die Bedenken der Kommission seien ausgeräumt, so Behördenchef Jochen Homann. (wi)

Mehr Wohnungen genehmigt

Im Zeitraum Januar bis April 2016 wurden in Deutschland insgesamt 117.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 31,2 Prozent oder knapp 27.800 mehr als in den ersten vier Monaten 2015. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, hatte es eine höhere Zahl in den ersten vier Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 2000 gegeben. (wi)

↳ Fortsetzung von Seite 1

Wir schlagen einen Investitionspakt vor: für Schulen, die sich in den Stadtteil öffnen, Kitas, in denen Integration stattfindet und Stadtteilzentren, in denen Menschen sich begegnen und sich über kulturelle Unterschiede hinweg kennen lernen“, erklärte Pronold anlässlich der Preisverleihung.

Der Wettbewerb ist eine Gemeinschaftsinitiative des AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, des Deutschen Städtetages, des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Deutschen Mieterbundes und des vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung. Er wird durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) unterstützt.

Überblick über die Preisträger:

Kategorie:

**Gemeinsam für die soziale Stadt
Sonderpreis des Bundesministeriums
für Umwelt, Naturschutz, Bau und
Reaktorsicherheit**

Preisträger: Maritimes Zentrum Elbinsel

Die Stadtteilschule Wilhelmsburg hat in einem ungewöhnlichen Bündnis mit Partnern aus Wirtschaft, Forschung, Kultur und Beschäftigungsträgern anknüpfend an die lokale Tradition ein Maritimes Zentrum aufgebaut. Ziel ist es, den Schülern eine praxisorientierte Bildung in dem benachteiligten Stadtteil zu ermöglichen und somit ihre Chancen für den Berufseinstieg nachhaltig zu verbessern. Das Maritime Zentrum ist mittlerweile fest im Stadtteil verankert. Die Bandbreite reicht von der ganzen Schule einbindenden „Maritimen Projektwochen“ bis hin zu maritim orientierten Profilklassen. Die „Lernferien für Kinder“ verbinden Freizeitangebote mit lehrreichen Ferienprogrammen.

Das Schul-Projekt „Maritimes Zentrum Elbinseln“ aus Hamburg-Wilhelmsburg wurde mit dem Sonderpreis des Bundesbauministeriums ausgezeichnet.



Foto: Stadtteilschule Wilhelmsburg

Kategorie: Integration und inklusives Zusammenleben

Preisträger: Flüchtlinge als Bereicherung der Nachbarschaft

In Mülheim arbeiten das kommunale Wohnungsunternehmen SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft, die Stadt und bürgerschaftliche Initiativen Hand in Hand bei der Unterbringung und Integration von Asylsuchenden. Gleichzeitig wird das Gespräch mit den Nachbarn gesucht. Dazu beschäftigt das Wohnungsunternehmen Integrationslotsen als Mittler zwischen den Asylsuchenden und den Bewohnern. Haben sich die Neuankömmlinge eingelebt, werden normale Mietverträge abgeschlossen. Davon profitieren ganze Wohnquartiere. Wohnungsleerstände verringerten sich. Wohngebäude wurden modernisiert, Nachbarschaftsbeziehungen neu belebt. Denn: die Projekte sind nicht nur auf Asylsuchende, sondern für alle Bewohner gedacht.

Kategorie:

Wirtschaft, Arbeit, Beschäftigung

Preisträger: JUWEL für den Stadtteil – Jugendliche Wollen Erfolgreich Leben

Der Verein Kids und Co. unterstützt Jugendliche beim Übergang von der Schule in den Beruf. Anknüpfend am Interesse an

neuen Freizeitmöglichkeiten, die „in“ sind, entwickeln Jugendliche eigene Ideen und werden beim Bau von Trendsportanlagen beraten. Eine große Stadtbrache wurde in einen Bürgergarten verwandelt.

Die für das Bauen notwendigen Fertigkeiten erlernen die Jugendlichen in berufsorientierenden Werkstätten. Sie übernehmen Verantwortung für den Betrieb und die Pflege der neuen Anlagen. Dem Verein gelingt es in beispielhafter Breite, Jugendsozialarbeit mit Berufsorientierung und Selbstgestaltung des Wohnumfeldes zu verbinden.

Kategorie:

Bürgermitwirkung, Stadtteilleben

Preisträger: Public. Private. Partnership: Ein Quartier blickt nach vorn

Bei der Erneuerung der Zechensiedlung Harvest war es der Wohnungsbaugesellschaft Vivawest Wohnen wichtig, die bauliche Sanierung mit der Stärkung der Nachbarschaft zu verbinden. Um vorhandene soziale Initiativen zu sichern und auszubauen, hat das Unternehmen gemeinsam mit der Stadt, dem Bergbauverein und der evangelischen Kirche ein tragfähig finanziertes Verstärkungskonzept erarbeitet. Ein Kultur- und Begegnungszentrum wurde dadurch nachhaltig gesichert, was angesichts des hohen Anteils von Bewohnern mit Migrationshintergrund besonders wichtig ist. Aus regelmäßigen Ideenkonferenzen mit der Bewohnerschaft entstehen Projekte, deren Breite beeindruckt – von Kinderferienprogrammen bis zum interkulturellen Siedlungsgarten.

Kategorie:

Bildung, Kultur, Gesundheit

Preisträger: Dortmunder Kinderstuben

In der Dortmunder Nordstadt leben viele Familien mit Migrationshintergrund. Fehlende Kenntnis der Sprache ist ein Hauptgrund dafür, dass die Eltern häufig ihre Kinder gar nicht erst bei den Kitas anmelden. Dieses Problem geht die Stadt mit der

Aus der Zechensiedlung ‚Fürst Leopold‘ in Dorsten-Harvest wurde das Integrations-Projekt „Public. Private. Partnership“ ausgezeichnet.

Weiter auf Seite 3 ➡



Foto: Vivawest Wohnen GmbH

➔ Fortsetzung von Seite 2

Einrichtung von Kinderstuben für ein- bis dreijährige Kinder an, um diese durch individuelle Sprachförderung auf den Besuch der Kitas vorzubereiten. Die ersten Dortmunder Kinderstuben blicken mittlerweile auf eine siebenjährige Erfahrung zurück. Sie befinden sich in extra hergerichteten Wohnungen, Büros oder Ladenlokalen. Um die Kinder kümmern sich Tagesmütter. Die Eltern werden persönlich beraten und bei der Suche nach einem Kita-Platz unterstützt.

Kategorie:

Wohnen, Wohnumfeld, Natur

Preisträger: Wohnsozialisierungshilfe im Quartier

Die Neubrandenburger Wohnungsbaugesellschaft übernimmt Verantwortung dort, wo der rechtliche Schutz des nicht mehr

zahlungsfähigen Mieters endet. Statt Kündigung und Räumung werden Ersatzwohnungen angeboten. Zudem werden die Betroffenen sozialpädagogisch vom Arbeiter-Samariter-Bund betreut. Ein Bewohnertreff dient als Koordinationsstelle für die Vermittlung von Hilfe- und Betreuungsdiensten und stellt Freizeitangebote bereit. Der Arbeiter-Samariter-Bund und die Wohnungsgesellschaft schlossen dafür eine Kooperationsvereinbarung. Ein Kinder- und Jugendtreff bietet vor allem den Jüngeren aus problematischen Familienverhältnissen sinnvolle Freizeitbeschäftigung. Das Engagement der Wohnungsgesellschaft zahlt sich aus – und zwar in funktionierenden Nachbarschaften. *(burk/klön/schi)* ■

➔ **Weitere Infos zu allen nominierten Projekten finden Sie unter diesem Kurz-Link:** <http://goo.gl/yGHL3j>

Videos der Preisträger-Projekte finden Sie im Youtube-Kanal des GdW unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/r4pcXq> – oder diesem QR-Code:



Fotos der Preisträger-Projekte zum Download finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/5QT31J> – oder diesem QR-Code:



Fotos der Anerkennungen zum Download finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/jO74gz> – oder diesem QR-Code:



INTERVIEW



Florian Pronold
Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zum Preis Soziale Stadt 2016

„Wir ehren heute herausragende Projekte, die den Gedanken der Sozialen Stadt vorbildlich umgesetzt haben. Ihr Engagement in ihren Nachbarschaften ist uns wichtig. Dafür brauchen sie verlässliche Unterstützung. Deswegen haben wir nach Jahren der Kürzung seit 2014 die Mittel für die Soziale Stadt fast vervierfacht.“

Foto: BMUB/Sandra Steins

wi: Viele Städte in Deutschland erleben momentan einen enormen Zuzug, ob aus ländlichen Regionen, dem europäischen und außereuropäischen Ausland oder von Flüchtlingen. Was bedeutet das für das Zusammenleben in unseren Städten?

Florian Pronold: Im Jahr 2015 hatten wir eine außergewöhnlich hohe Zuwanderung nach Deutschland. Rund zwei Millionen Menschen sind aus dem Ausland nach Deutschland gekommen, ungefähr die Hälfte davon Flüchtlinge. Gleichzeitig zieht es viele Menschen aus den ländlichen Räumen in die Städte. Der Druck auf die Wohnungsmärkte in den Städten und Ballungsräumen steigt damit weiter, und auch die Infrastruktur – sei es öffentlicher Nahverkehr, Kitas und Schulen, Sporteinrichtungen – muss

mit den Bevölkerungszuwächsen Schritt halten. Damit das Miteinander vor allem auch in den wachsenden Städten gelingt, brauchen wir bezahlbaren Wohnraum für alle. Mit der Mietpreisbremse und dem Wohngeld haben wir Mieterinnen und Mieter entlastet, zugleich setzten wir Impulse für den Wohnungsneubau. Wir haben die Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung in diesem Jahr verdoppelt. Ab 2017 stehen weitere 500 Millionen Euro für das Wohnungsbauprogramm zur Vermeidung sozialer Brennpunkte zur Verfügung. Wir setzten gezielte Anreize mit der steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus. Bezahlbare Wohnungen in intakten Nachbarschaften, gute Kitas und Schulen und vor allem Arbeitsplätze sind wichtig, damit Integration gelingt. Das Entscheidende sind aber menschliche Begegnungen zwischen denen, die schon da sind und den neu Zugezogenen.

Energiewende, altersgerechter Umbau – für den Wohnungsneubau sind die Anforderungen zurzeit sehr hoch. Auch mangelndes Bauland in den Großstädten und hohe Baupreise machen neue Wohnungen teuer. Was muss getan werden, damit weder Vermieter noch Mieter finanziell überfordert werden?

Pronold: Wir müssen heute Wohnungen bauen, die bezahlbar sind, das Klima schonen, neue technologische Entwicklungen umsetzen und altersgerecht sind. Das ist eine große Herausforderung, aber es gibt auch heute schon überzeugende architektonische Lösungen dafür. Dazu gehören auch Ideen mit flexiblen Grundrissen und Nutzungen und mehr Gemeinschaftsflächen, die dazu beitragen, dass die individuelle Wohnfläche nicht immer weiter zunimmt. Tatsächlich ist Bauland knapp und das treibt die Kosten massiv in die Höhe, deswegen ist es wichtig, Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Der Bund geht hier mit gutem Beispiel voran und bietet den Kommunen eigene Grundstücke verbilligt für den Wohnungsbau an. Ich würde mir aber auch noch viel mehr intelligente Nachverdichtung wünschen. Es gibt so viele locker gebaute Nachkriegssiedlungen, wo man auf drei Geschosse zwei weitere draufsetzen kann. Das spart Grundstückskosten und Grunderwerbsteuern, es spart Erschließung und kostet keinen Freiraum. Natürlich darf es nicht zu Lasten der Menschen in den bestehenden Wohnungen gehen.

Bei der energetischen Modernisierung müssen wir wegkommen von der star-

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 3

ken Fokussierung auf die Gebäudehülle; hier sind die Potenziale weitgehend ausgereizt und die Probleme sind bekannt. Stattdessen müssen wir hin zu einem Gesamtkonzept, das stärker die Erneuerbaren Energien und Quartierslösungen in die Ökobilanz einbezieht.

Die „Soziale Stadt“ ist seit der Jahrtausendwende ein Erfolgsprogramm der Städtebauförderung des Bundes. Sind angesichts der großen aktuellen Herausforderungen weitere Instrumente notwendig?

Pronold: Die Bundesregierung hat schon zu Beginn der Legislaturperiode die Mittel für die „Soziale Stadt“ auf 150 Millionen Euro jährlich erhöht – und damit nach Jahren der Kürzung die finanzielle Ausstattung fast vervierfacht. Aber natürlich, angesichts der aktuellen Her-

ausforderungen müssen wir reagieren. Deswegen stellen wir in den nächsten vier Jahren weitere 300 Millionen Euro jährlich für die soziale Stadtentwicklung zur Verfügung. Damit wollen wir nicht nur das Programm Soziale Stadt und die Stadtbauprogramme weiter aufstocken. Bundesbauministerin Barbara Hendricks hat letzte Woche im Kabinett den Investitionspakt für den soziale Zusammenhalt vorgestellt, mit dem wir die soziale Infrastruktur in den Quartieren fördern: Schulen, die sich in den Stadtteil öffnen. Kitas, in denen Integration stattfindet. Stadtteilzentren, in denen Menschen sich begegnen und sich über kulturelle Unterschiede hinweg kennen lernen. Das sind Orte der sozialen Integration für alle Menschen, die in einem Stadtteil leben. Wir haben von den guten Erfahrungen der Sozialen Stadt gelernt. Neben Investitionen in Gebäude wollen wir Integrationsmanager fördern, als Ansprechpartner für

Neubürger und Einheimische sowie für Vereine und Initiativen. Denn wir müssen heute handeln, um die Ghettos von morgen zu verhindern.

Bei welcher Art von Quartiersprojekt würden Sie in Ihrer Nachbarschaft sofort einsteigen und mitmachen?

Pronold: Spannend sind natürlich immer die Projekte, bei denen unterschiedliche Menschen mitmachen. Dafür gibt es in der „Sozialen Stadt“ viele beeindruckende Beispiele – einige davon werden ja wieder beim diesjährigen Preis „Soziale Stadt“ gewürdigt. Wenn Nachbarschaften zusammen gebracht werden und die Menschen gemeinsam über kulturelle Grenzen hinweg etwas für ihr Quartier bewirken, dann ist das schon eine tolle Sache. Da kann ich mir gut vorstellen mitzumachen. ■

BUNDESPOLITIK

Geisterstädte verhindern – Wohnungswirtschaft legt 10-Punkte-Plan zur Rettung von Schrumpfungsregionen vor

Berlin – Deutschland droht die demografische Spaltung. Während zahlreiche Großstädte rasant wachsen und Wohnungen dort immer rarer und teurer werden, verlieren viele ländliche Regionen ungebremst Einwohner, werden immer unattraktiver – und drohen langfristig zu regelrechten Geisterstädten zu werden. „Mit unserem 10-Punkte-Plan legen wir der Politik wirksame Maßnahmen vor, mit denen wir die Lebensqualität kleinerer Städte im ländlichen Raum gemeinsam sichern können“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich einer Podiumsdiskussion mit Bundestagsabgeordneten über die Ergebnisse der Studie „Schwarmstädte“ beim WohnZukunftstag am 21. Juni 2016 in Berlin.

„Die Debatten über Wohnungspolitik drehen sich aktuell fast ausschließlich um Wohnungsmangel und Mietspreisbegrenzungen in Ballungszentren. Vergessen werden dabei allzu oft die ländlichen Regionen. Sie sind die Verlierer der aktuell starken Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands“, so der GdW-Chef. Eindeutige Gewinner der Binnenwanderung sind dagegen 30 kreisfreie Großstädte, wie die „Schwarmstädte“-Studie zeigt. Dort hat sich die Zahl der jungen Einwohner aus den Geburtsjahrgängen 1973 bis 1993 in nur fünf Jahren (2008 bis 2013) mehr als verdoppelt. Anlass dieses „Schwarmverhaltens“ jüngerer Menschen sind insbesondere die Aufnahme eines Studiums, der Beginn einer Ausbildung oder der Berufsstart. Ausschlaggebend für die Wohnortwahl ist in erster Linie die Attraktivität der Stadt als lebendiges urbanes Zentrum.

„Mit einer gemeinsamen Strategie müssen alle Akteure auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene daran arbeiten, lebendige Zentren in den Abwanderungsregio-

Zehn-Punkte-Plan zur Attraktivitätssteigerung von Abwanderungsregionen:

1. Politische Agenda stärker auf Förderung gleichwertiger Lebensbedingungen ausrichten
2. Preiswerten Wohnraum als Standortvorteil in außerstädtischen Regionen erkennen
3. Städtebau- und Regionalförderung stärker auf Abwanderungsregionen konzentrieren
4. Örtliche Infrastrukturen, wie Einzelhandel, Bildungs- und kulturelle Angebote erhalten
5. Erreichbarkeit durch Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs verbessern
6. Breitbandausbau in schrumpfenden Regionen vorantreiben
7. Öffentlichen Raum durch bauliche Maßnahmen aufwerten
8. Bau von Mitarbeiter-Wohnungen als Standortfaktor für qualifizierte Arbeitskräfte
9. Urbanität und Lebendigkeit kleinerer Städte durch Veranstaltungen etc. anstoßen
10. Nachbarschafts- und ehrenamtliches Engagement lokaler Akteure fördern

➔ Weitere Infos unter diesem Kurz-Link: <http://goo.gl/14en6J>

nen zu erhalten und eine volkswirtschaftlich unrentable Überkonzentration unserer

Bevölkerung in den Wachstumsregionen zu verhindern“, forderte Gedaschko. (schi) ■

Schnell bauen, günstig wohnen: Eignet sich der industrielle Wohnungsbau als Vorbild?

Berlin – Die Bundeshauptstadt steht vor der Herausforderung, innerhalb kurzer Zeit zahlreiche Wohnungen zu bauen und gleichzeitig im Bestand günstige Mieten zu erhalten. Ob bei der Bewältigung dieser Aufgaben der industrielle Wohnungsbau und die großen Wohngebiete der DDR Impulse geben können, wurde auf einer Fachtagung anlässlich des 30. Geburtstags der Berliner Großsiedlung Hellersdorf diskutiert.

Die 1980er Jahre sollten das Wohnungsproblem in der DDR lösen. Allein für Ost-Berlin gaben die Verantwortlichen deshalb das Ziel aus, jährlich 23.000 neue Wohnungen zu errichten. Ein erheblicher Teil dieser Neubauwohnungen sollte auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen rund um das Gut Hellersdorf entstehen. 1985 bezogen die ersten Mieter ihre Neubauwohnungen; bis 1990 waren 42.000 Wohnungen für 100.000 Menschen fertig gestellt. „Die Aufgabe, schnell dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, stellt sich heute wieder“, betonte Berlins Stadtentwicklungssenator **Andreas Geisel** auf einer Fachtagung, die das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. anlässlich des 30. Geburtstags von Berlin-Hellersdorf und seines eigenen 15. Geburtstags im Juni in Berlin gemeinsam mit dem Stadtbezirk veranstaltete. Für Senator Geisel stellt das Weiterbauen in den großen Siedlungen eine wichtige Aufgabe dar. Allein in Hellersdorf sind nach seinen Worten 20 Teilflächen identifiziert, auf denen rund 2.000 Wohneinheiten gebaut werden können. „Dabei“, unterstrich Geisel, „müssen wir behutsam vorgehen und auf das Angebot an Freiraum und Grünflächen achten.“

Verbessertes Image oder Großsiedlungs-Bashing?

Insgesamt stehen die großen Wohngebiete wie Marzahn oder Hohenschönhausen und insbesondere Hellersdorf heute besser da, als in der Nachwendezeit befürchtet werden musste. **Monica Schümer-Strucksberg**, ehemalige Regierungsdirektorin in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, berichtete, dass es in den 90er Jahren auf politischer Ebene umstritten gewesen sei, ob überhaupt Investitionen in die großen Siedlungen fließen sollten oder ob nicht Abriss die bessere Lösung sei. Und **Ingo Malter**, Geschäftsführer der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land, machte darauf aufmerksam, dass um die Jahrtausendwende 15 Prozent der Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf leer standen.

Es sei daher, betonte Dr. **Bernd Hunger**, Vorsitzender des Kompetenzzentrum Großsiedlungen, überhaupt nicht selbstverständlich, dass Hellersdorf heute eine beliebte Wohngegend ist. Vielmehr sei die positive Entwicklung der politischen Weichenstellung der 90er Jahre zu verdanken, als erhebliche Mittel in diese Siedlungen flossen und es so

gelang, das unfertige Wohngebiet Hellersdorf zu einer grünen Wohnstadt zu entwickeln. Dass Hellersdorf auch von der Qualität der ursprünglichen Planung profitierte, machten auf der Berliner Fachtagung damals verantwortliche Architektinnen wie Dr. **Ute Baumbach** und **Elfi Czaika** deutlich: Das ursprüngliche Konzept legte die Basis dafür, dass es gelang, mit seriellem Wohnungsbau Quartiere mit eigener Gestaltqualität und Identität zu schaffen. Heute beträgt der Leerstand im Hellersdorfer Bestand der Stadt und Land nur noch 1,5 Prozent. „Die Großwohnsiedlungen sind insbesondere für junge Familien mit Kindern wieder interessant geworden“, stellte Stadtentwicklungssenator Geisel fest. „Fakt ist, dass die meisten Vorbehalte gegenüber Großwohnsiedlungen Vorurteile sind.“ Dabei seien diese Siedlungen „unverzichtbar für die Wohnraumversorgung eines großen Teils der Bevölkerung“. Eine Gefahr jedoch sieht Bernd Hunger: Eine einseitige Belegungspolitik könnte die soziale Stabilität der großen Wohngebiete gefährden. (hung) ■

➔ Die neue Broschüre „30 Jahre Wohnstadt Hellersdorf“ ist kostenfrei zu beziehen über: www.gross-siedlungen.de

INTERVIEW

Dr. Bernd Hunger
Referent
für Stadtentwicklung
Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW



Foto: Jens Röbtsch

Ingo Malter
Geschäftsführer
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Foto: STADT UND LAND

wi: Große Wohnsiedlungen haben in der breiten Öffentlichkeit mit einem schlechten Image zu kämpfen. Wie steht Hellersdorf heute da?

Ingo Malter: Das Image hat sich entscheidend verbessert. Das Problem war hausgemacht, weil man zur Wende die Wohngebiete stigmatisiert und abgewertet hat. Es brauchte dann über 20 Jahre, um Vorurteile aufzubrechen. Wir haben

viel investiert, nicht nur materiell und baulich, sondern auch an Mühe und Sozialarbeit.

Welches sind diese Vorteile, Herr Dr. Hunger?

Dr. Bernd Hunger: Der Typus der aufgelockerten Stadtlandschaft hat den Vorteil, dass er grüne Räume mit einer relativen Dichte verbindet. Außerdem gibt es professionelle Vermieter, die in Quartierszusammenhängen gestalten können. Der dritte Vorteil ist, dass Wohnungen und Gemeinbedarfseinrichtungen gleichzeitig und ausbalanciert geplant und gebaut wurden. Und schließlich sind die industriell errichteten Gebiete viel flexibler umbaubar, als man anfangs gedacht hat.

Trotz allem gibt es in den großen Siedlungen soziale Probleme. Kann es gelingen, wieder stärker eine sozial gemischte Struktur zu schaffen?

Malter: Da bin ich ausgesprochen optimistisch. Natürlich ist ein großflächiges Wohn-

gebiet, das ein relativ niedriges Preisniveau hat, immer auch Zuzugsort für Menschen mit niedrigem Einkommen, denen man aber nicht a priori unterstellen darf, sie seien sozial prekär. Wenn ich sehe, welche Schwierigkeiten wir in manchen innerstädtischen Quartieren haben, dann sind die Herausforderungen in den Großsiedlungen überschaubar.

Dr. Hunger: Die großen Siedlungen sind nie Ursache, sondern allenfalls Austragungsort von sozialen Konflikten. Sie sind für breite Schichten der Bevölkerung gebaut. Wichtig ist, dass die Menschen hier die gleichen Chancen wie Menschen in anderen Stadtteilen haben. Der sensibelste Punkt ist dabei die Belegungspolitik: Wenn die Kommunen – gerade vor dem Hintergrund der Flüchtlingsthematik – zu einer rigideren Belegungspolitik zurückkehren würden, dann wären die Nachbarschaften schnell überfordert und die Siedlungen wirklich gefährdet. ■

Unternehmenstrends: Bezahlbares Wohnen ist größte Herausforderung

Berlin – Bezahlbares Wohnen steht auf Platz eins der wichtigsten strategischen Herausforderungen der rund 3.000 im GdW organisierten Wohnungsunternehmen. Dies bezieht sich neben der Miethöhe auch auf die Betriebs- und Energiekosten. Direkt dahinter rangieren die Bau- und Modernisierungskosten. Das ist eins der Ergebnisse der aktuellen Jahresstatistik des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

„Es ist nicht überraschend, dass die Unternehmen flächendeckend in den alten und neuen Bundesländern das bezahlbare Wohnen als wichtigste strategische Herausforderung angegeben haben. Hohe Baukosten und übertriebene Auflagen führen dazu, dass hauptsächlich Wohnungen im höheren Preissegment errichtet werden können. Wir brauchen steuerliche Anreize, eine Investitionszulage und weniger Auflagen, damit sich daran etwas ändern kann“, so GdW-Präsident Axel Gedaschko.

In Folge der aktuellen Wohnungspolitik wird zu wenig gebaut. Das bestätigen auch die

kürzlich veröffentlichten Baufertigstellungszahlen des Statistischen Bundesamts. Demnach wurden in 2015 insgesamt 247.700 Wohnungen fertiggestellt. Das waren nur ein Prozent oder rund 2.400 Wohnungen mehr als im Vorjahr. 2014 hatte die Steigerungsrate bei den Baufertigstellungen gegenüber dem Vorjahr noch bei 14,2 Prozent gelegen. Das sind deutlich weniger Wohnungen als erwartet und die Dynamik nimmt weiter ab. Gerade für die Ballungsgebiete sind das schlechte Aussichten. „So kann es nicht weitergehen. Alle von der Baukostensenkungskommission bereits identifizierten Maßnahmen müssen jetzt

dringender denn je umgesetzt werden, damit der Wohnungsbau wieder für alle bezahlbar wird“, forderte Gedaschko.

Weitere Themen, die die Unternehmen derzeit beschäftigen, sind die demografische Entwicklung, die Energieversorgung, die Digitalisierung sowie die Flüchtlingsunterbringung. (kön/burk) ■

➔ *Diese Daten und Fakten gehen aus der neuen Jahresstatistik der GdW-Wohnungswirtschaft hervor, die auf der diesjährigen Jahrespressekonferenz am 4. Juli 2016 präsentiert werden. Weitere Infos dazu auf Seite 8 in dieser Ausgabe.*

AUS DEN VERBÄNDEN

Berlin-Brandenburgische Wohnungswirtschaft fordert Paradigmenwechsel für den Neubau

Berlin – Die rund 140 im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) organisierten Wohnungsunternehmen haben im vergangenen Jahr ihre Neubauinvestitionen und Fertigstellungszahlen enorm gesteigert. Trotzdem ist der Wohnungsleerstand bei ihnen weiter gesunken. „Das zeigt, dass wir in der Wohnungspolitik einen Paradigmenwechsel brauchen“, so das Fazit von BBU-Vorstand Maren Kern. Oberste Priorität müsse der Bau bezahlbarer Mietwohnungen für breite Bevölkerungsschichten in den wachsenden Ballungszentren haben.

Dass trotz des Wachstums und des günstigen Zinsumfeldes in den Ballungszentren nach wie vor nicht ausreichend neue, bezahlbare Mietwohnungen entstünden, liege nach einer Umfrage unter großen Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen insbesondere an Problemen mit Bauland, Baurechtschaffung, hohen Baustandards und negativem Neubauklima. Kern: „Der Blick in die Praxis zeigt genau die Punkte auf, an denen auf Bundes- und Länderebene für mehr bezahlbaren Neubau angesetzt werden muss. Klar ist dabei vor allem auch, dass immer weitere Mietrechtsverschärfungen hierzu der völlig falsche Weg sind. Sie schaffen nicht eine einzige zusätzliche Wohnung und verschlechtern die Investitionsbedingungen nachhaltig.“

Neubauinvestitionen auf Rekordhoch

Die BBU-Mitgliedsunternehmen dämpfen auch weiterhin die Mietentwicklung in Berlin. Mit 5,60 Euro pro Monat und Quadratmeter liegen die Nettokaltmieten bei ihnen 24 Cent unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels. Rechnerische Entlastungswirkung für die Berlinerinnen und Berliner: Rund 100 Millionen Euro pro Jahr. Deshalb ist es eine gute Nachricht, dass die BBU-Mitgliedsunternehmen ihre Neubauinvesti-

tionen 2015 im Vorjahresvergleich um fast 90 Prozent gesteigert haben, und für 2016 eine Ausweitung um gut 150 Prozent auf dann deutlich über eine Milliarde Euro planen. Kern: „Unsere Mitgliedsunternehmen sind nicht nur die Mietendämpfer, sondern auch die Mietwohnungsbauer Berlins.“ Bis Mitte des nächsten Jahrzehnts wollen sie mindestens 70.000 neue Mietwohnungen auf den Weg gebracht haben.

Der Leerstand sinkt weiter

Trotz der großen Neubuanstrengungen der BBU-Mitgliedsunternehmen ist der Leerstand bei ihnen 2015 weiter gesunken und mit berlinweit 1,7 Prozent auf ein neues 20-Jahres-Tief gefallen. Besonders deutlich zurückgegangen sind dabei erneut sowohl der Leerstand in Stadtrandlagen als auch der Wohnungsleerstand aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten. Kern: „Unsere Unternehmen tun ihr Möglichstes zur Schaffung neuer Mietwohnungen. Wenn sich an den Rahmenbedingungen aber nichts ändert, wird der Neubau auch in Berlin dem Wachstum weiterhin hinterherlaufen.“

Weniger Neubau pro Euro

Nicht nur die Neubauinvestitionen sind deutlich gestiegen, sondern auch die Bau-

kosten. Mit Blick auf den letzten Bauboom während der Neunziger-Jahre geht der BBU sogar von einer Verdopplung der Baukosten aus. Kern: „Fehlendes Bauland, unflexible und immer höhere Baustandards, stark gestiegene Grunderwerbsteuern sowie lange Bauplanungsverfahren sind maßgeblich verantwortlich dafür, dass es immer weniger Neubauwohnung pro Euro gibt“, resümierte Kern. Gleichzeitig warnte sie davor, dass die Investitionstätigkeit der BBU-Mitgliedsunternehmen auch nicht beliebig weiter steigerungsfähig sei.

Paradigmenwechsel

Damit in Berlin und weiteren wachsenden Ballungsräumen mehr, schneller und günstiger gebaut werden könne, regte Kern Maßnahmen auf vier Strategiefeldern an: Beschleunigung des Bauens, Reduzierung der Baukosten, Dämpfung der Grundstückspreisentwicklung sowie zielgruppengerechte Wohnungspolitik. „Der Neubau-Paradigmenwechsel braucht mehr als nur Förderung. Alles muss auf den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen ausgerichtet sein.“ (ebel/kön) ■

➔ *Weitere Infos und Grafiken finden Sie unter www.bbu.de*

Marketing für Wohnungsgenossenschaften

6. Juli 2016, Bochum

Was genau ist eine Genossenschaft? Was ist der Unterschied zu anderen Wohnungsanbietern und welche Vorteile hat genossenschaftliches Wohnen? In diesem Seminar wird vermittelt, wie durch ein gelungenes Marketing hohe Aufmerksamkeit erzielt werden kann und die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens, wie beispielsweise das lebenslange Wohnrecht oder ein guter Kundenservice hervorgehoben werden. Die Teilnehmer lernen, wie sie durch Werbung das Potenzial und den Erfolg der Genossenschaft steigern können. Außerdem werden die unterschiedlichen Wohnungsmärkte in Deutschland und die Folgen für das Marketing thematisiert sowie aktuelle Trends in den unterschiedlichen Wohnungsmärkten besprochen.

Weitere Infos: EBZ, Franziska Jellema, Telefon: 0234/9447582, E-Mail: f.jellema@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

Aktueller Vergleich: EnEV 2014 und 2016

6. Juli 2016, Berlin

Inhaltliche Schwerpunkte dieses Seminars sind zum einen die anzuwendenden Gesetze und Verordnungen und zum anderen die Wohnbau-Vorhaben, die vom verschärften Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) betroffen sind. Wie ändert sich der Primärenergiebedarf und was passiert mit dem Wärmeschutz in Bezug auf die Gebäudehülle? Diese und weitere Fragen werden detailliert besprochen. Die Teilnehmer erhalten in kurzer und kompakter Form die wesentlichen Änderungen und Neuerungen der EnEV 2016. Zur Zielgruppe gehören Fach- und Führungskräfte aus dem technischen Bereich sowie Energieberater, Architekten und Ingenieure.

Weitere Infos: BBA, Pierre Poetz, Telefon: 030/23085518, E-Mail: pierre.poetz@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

Sicher in den Beruf starten

9. August 2016, Hannover

Der erste Eindruck zählt. Sie sind der oder die Neue im Büro? Und fühlen sich noch etwas unsicher im Büroalltag? Gern würden Sie jemanden fragen – aber wen? Dieses Seminar vermittelt den Teilnehmern vielfältige Informationen und Tipps für den erfolgreichen Einstieg ins Berufsleben. Respektvolles und gekonntes Auftreten, Kleidung, Stimme und Körpersprache sowie Verhaltens- und Benimmregeln entscheiden, wie man auf andere wirkt. Gerade für Auszubildende ist das Wissen um gutes Benehmen ein Vorteil, um besser bei Kunden, Vorgesetzten und Kollegen anzukommen. Den Teilnehmern werden die Grundlagen von Auftritt, Etikette-Regeln im Büro und Arbeitsorganisation erläutert. Mit Hilfe von Gruppengesprächen, Präsentationen und Feedback-Runden werden die Lernziele erreicht.

Weitere Infos: vdw Niedersachsen-Bremen, Lara Ghanem, Telefon: 0511/1265109, E-Mail: seminare@vdw-online.de, Internet: www.vdw-online.de

WI Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader,
Anne-Sophie König

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:
Hufnerstraße 28
22083 Hamburg
Tel.: 040 211165-32
Fax: 040 211165-3332

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

Media Sales (Print/Online):
Oliver Cekys, Tel.: 0931 2791-731
E-Mail: oliver.cekys@haufe.de
Klaus Sturm, Tel.: 0931 2791-733
E-Mail: klaus.sturm@haufe.de
Heike Tiedemann, Tel.: 040 211165-41
E-Mail: heike.tiedemann@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2016.
www.mediacyber.haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

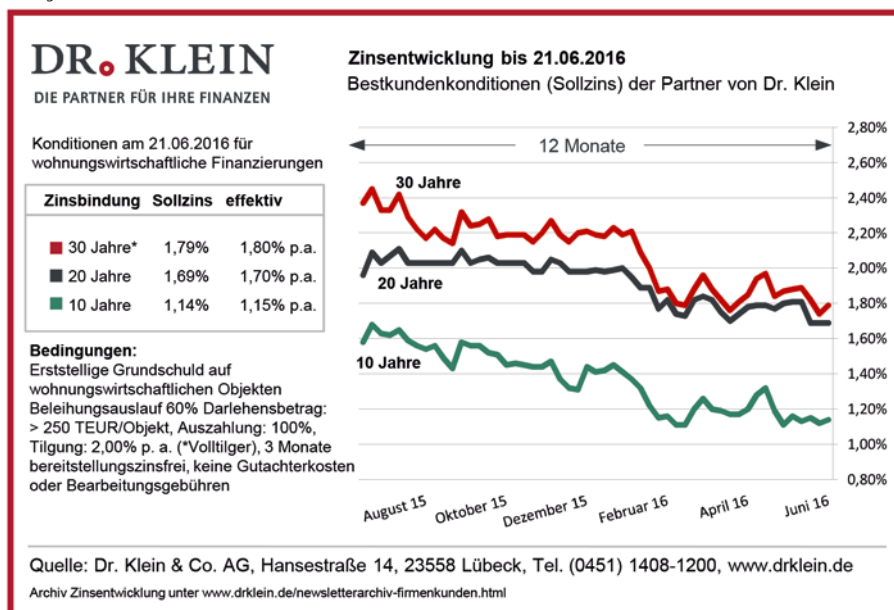
Bezugspreis jährlich:
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingese-
ndete 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.

Die neue App „GdW Publikationen“ ist da!

Für alle, die unterwegs auf GdW-Publikationen zugreifen möchten, bringt die neue App „GdW Publikationen“ alle kostenfreien Broschüren des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft mobil und gut leserlich auf Ihr Smartphone und Tablet. Publikationen wie „GdW kompakt“, die „GdW Argumente“ oder die GdW-Jahresbroschüre finden Sie in wenigen Klicks – und angereichert mit zahlreichen Direkt-Links zu Zusatz-Infos, Bildergalerien und Youtube-Videos. Neugierig geworden? Dann scannen Sie einfach den auf Ihr Gerät zutreffenden QR-Code (s. unten) – und schon kann es losgehen. Alternativ können Sie in der jeweiligen Store-Suche den Such-Begriff „GdW Publikationen“ eingeben. (könschi) ■



Jahrespressekonferenz der Wohnungswirtschaft

Am Montag, den 4. Juli 2016, präsentiert der GdW um 10:30 Uhr im Haus der Bundespressekonferenz am Schiffbauerdamm in Berlin wieder alle Daten und Fakten der neuen Jahresstatistik der deutschen Wohnungswirtschaft. Die aktuellen Zahlen beziehen sich unter anderem auf Investitionen, Mieten, Betriebskosten und Energieverbräuche – zudem werden die aktuellen politischen Forderungen ein Jahr vor der Bundestagswahl vorgestellt. Die Jahrespressekonferenz wird erstmals in einem Live-Stream auf der Website des GdW in Echtzeit übertragen. (schi) ■

➔ Journalisten können sich unter presse@gdw.de anmelden, für alle anderen gibt es den Livestream unter www.gdw.de im „PresseCenter“.

Recht so

Kostenbeitrag zu Schönheitsreparaturen des Vermieters

Mit Hinweisbeschluss vom 7. April 2016 hat das Landgericht München erklärt, dass eine formularmäßige Verpflichtung des Mieters, einen Kostenbeitrag zu – seitens des Vermieters durchzuführenden – Schönheitsreparaturen zu leisten, wegen unangemessener Benachteiligung gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) unwirksam ist. Im Ergebnis handele es sich hierbei um eine vom Bundesgerichtshof (BGH) als unwirksam angesehene Quotenabgeltungsklausel. Weiter erklärt das Gericht, dass es der Wirksamkeit einer den Mieter belastenden Kostenbeitragsklausel entgegenstehe, wenn es dem Mieter verwehrt sei, die Arbeiten in kostengünstiger Eigenleistung zu erbringen (Az.: 31 S 3878/16). ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Mit Entscheidung vom 18. März 2015 hat der BGH Quotenabgeltungsklauseln für unwirksam erklärt. Weiter hat der BGH entschieden, dass bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nur dann wirksam sei, wenn der Mieter hierfür einen angemessenen Ausgleich erhält. Im Gegensatz zu den bislang verwendeten Quotenabgeltungsklauseln verblieb in dem vom Landgericht hier zu entscheidenden Sachverhalt die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen beim Vermieter. Gleichwohl erklärte das Landgericht die Klausel für unwirksam. Ein Grund war, dass die verwendete Formulklausel eine ‚starre‘ Berechnungsgrundlage enthielt. Der tatsächliche Zustand der Wohnung bei Berechnung der anteiligen Kosten bleibt dann aber unberücksichtigt. Für das Gericht war es auch unerheblich, ob der Begriff ‚Quotenabgeltungsklausel‘ oder der Begriff ‚Kostenbeitrag‘ verwendet wurde. Im Ergebnis handelte es sich nämlich auch bei dem Kostenbeitrag um eine unzulässige Quotenabgeltungsklausel. Ob allerdings eine bedarfsorientierte Klausel, die sich an den tatsächlichen Kosten orientiert, wirksam ist, hat das Gericht offen gelassen. Im Hinblick auf das Transparenzgebot und der sehr strengen Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen des BGH sind hier jedoch Zweifel angebracht.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

Zahl der Woche

52

Prozent der Gebäude in Deutschland stammen aus der Zeit zwischen 1949 und 1990. In den westlichen Flächenländern ist der Anteil mit 57 Prozent etwas größer, im Osten mit 26 Prozent deutlich kleiner, was auf die weniger stark ausgeprägte Bautätigkeit in der ehemaligen DDR in diesem Zeitraum zurückzuführen ist. In den östlichen Ländern wurden 48 Prozent der Gebäude vor 1949 errichtet. Von den 38,8 Millionen Wohnungen in Wohngebäuden wurden deutschlandweit 56 Prozent zwischen 1949 und 1990 gebaut. In den westlichen Ländern lag der Anteil der Wohnungen aus dieser Baualtersklasse bei 60 Prozent, in den östlichen Ländern war er mit 40 Prozent deutlich geringer. Dass der Anteil der Gebäude aus dieser Zeit im Osten mit 26 Prozent so stark von dem Anteil der Wohnungen (40 Prozent) abweicht, zeigt, dass in den Jahren zwischen 1949 und 1990 vor allem große Gebäude mit einer Vielzahl an Wohnungen – zum Beispiel Plattenbauten – errichtet wurden. ■