

Inhalt

- 4 Interview:** Anlässlich des „Tages der Wohnungswirtschaft“ hat der Autor und Blogger Sascha Lobo der wi-Redaktion Fragen zu Digitalisierung und Smart Home beantwortet.
- 5 Integration:** Axel Gedaschko, Präsident des GdW, hat bei einem Gespräch im Bundeskanzleramt zur Flüchtlingsaufnahme die wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen betont.
- 6 Mecklenburg-Vorpommern:** Christian Pegel, Landesminister für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, hat zusätzlich das Bauressort übernommen.

Keine politischen Experimente beim Wohnen – Positionen zur Bundestagswahl 2017

Berlin – „Deutschland braucht in der nächsten Legislaturperiode ein eigenständiges Bundesbauministerium. Denn Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und digitale Infrastruktur haben in den vergangenen drei Jahren so enorm an Bedeutung gewonnen, dass sie gebündelt auf oberste staatliche Ebene gehören“, forderte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, bei der Auftaktpressekonferenz zum „Tag der Wohnungswirtschaft“ am 10. November 2016 in Berlin.



Die großen aktuellen Herausforderungen rund ums Wohnen können nur bewältigt werden, wenn sie in einem eigens dafür geschaffenen Ministerium angegangen werden.

„Die Wohn-Herausforderungen rund um die Energiewende, Wohnungsknappheit in Ballungsräumen, ausblutende Schrumpfungregionen, den demografischen Wandel und die Integration von Zuwanderern können nur bewältigt werden, wenn sie in einem eigens dafür geschaffenen Ministerium mit dem Hauptziel 'gutes, bezahlbares Wohnen für Deutschland' angegangen werden“, so der GdW-Chef. Ein Jahr vor der Bundestagswahl legt der GdW seine Positionen zur Bundestagswahl 2017 vor,

die sich in die drei Themenwelten „Bauen“, „Wohnen“ und „Leben“ aufgliedern.

Bauen: Wir brauchen eine Wohnungsbaubeschleunigungs-Initiative

„Alle politischen Ankündigungen der vergangenen Monate haben nicht zum erhofften Ziel – ausreichend bezahlbarer Wohnraum in Wachstumsregionen – geführt. Deshalb braucht Deutschland eine Wohnungsbaubeschleunigungs-Initiative“,

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Vorerst kein Einigung über Klimaschutzplan

Das von Bundesumweltministerin Barbara Hendricks vorgelegte Konzept eines deutschen Klimaschutzplans wurde, anders als geplant, nicht am 9. November 2016 im Bundeskabinett verabschiedet. Wie *tagesschau.de* berichtete, hatte Wirtschaftsminister Gabriel sein Veto eingelegt. Jedoch kündigte er mit Blick auf den Weltklimagipfel in Marokko an, bis zum 16. November den Weg für eine Einigung freizumachen. (wi)

Entwurf für Einwanderungsgesetz vorgelegt

Der Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion Oppermann hat am 7. November 2016 einen Entwurf für ein Einwanderungsgesetz vorgestellt. Wie die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* berichtete, befürwortet die SPD ein Punktesystem je nach beruflicher Qualifikation. CDU-Generalsekretär Tauber sprach sich dafür aus, „erst einmal die noch offenen Fragen der Asylpolitik zu klären, bevor man das nächste Thema anfasse“. (wi)

Wohnungsbaudynamik noch nicht ausreichend

Laut Zentralverband des deutschen Baugewerbes (ZDB) hält die große Nachfrage im Wohnungsbau unvermindert an. Der ZDB geht für 2016 von rund 290.000 neu gebauten Wohnungen in Deutschland aus. Um den Bedarf zu decken, sind nach Berechnungen des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW jedoch 400.000 neue Wohnungen pro Jahr nötig. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

erklärte der GdW-Präsident. Zwar hört und liest man derzeit häufig vom angeblichen Wohnungsbau-Boom in Deutschland, doch der lässt sich nur so beschreiben: zu wenig, zu langsam, zu teuer.

Bis August 2016 wurden in diesem Jahr rund 245.000 Wohnungen genehmigt. Damit werden wir Ende des Jahres immer noch meilenweit von den 400.000 Wohneinheiten entfernt sein, die pro Jahr zusätzlich gebraucht werden. Und die Dynamik beim Wohnungsbau nimmt auch schon wieder ab: Im ersten Halbjahr hatte die Steigerungsrate bei den Genehmigungen gegenüber dem Vorjahr noch bei über 30 Prozent gelegen, Ende August betrug das Plus nur noch 25 Prozent.

„Eine zügigere Baulandvergabe, mehr Personal in den Ämtern und eine bundesweit einheitlichere Musterbauordnung – all das sind Punkte, die zwar seit Monaten in sehr vorbildlichen Bündnis-Papieren festgehalten und damit im Prinzip beschlossene Sache sind. Passiert ist aber in der Realität bisher wenig. Bei einer ganzen Palette von Bau-Regelungen müssen endlich Ergebnisse her“, so Gedaschko. Bei der Novelle des Baugesetzbuches müsse beispielsweise dafür gesorgt werden, dass innerstädtischer Wohnungsbau in höherer Dichte und flexibler Funktionsmischung möglich wird. „Nur so werden wir auch in Zukunft lebendige, lebenswerte und bezahlbare Innenstädte haben“, so Gedaschko.

Wohnen: Klimaschutz für alle = Energievorteile vor Ort

„Freiwillig, wirtschaftlich, technologieoffen und sozialverträglich. Dieser Vierklang muss die Grundlage für alle Maßnahmen bei der Neukonzeption des Energieeinsparrechts sein. Statt Zwangssanierungen und Bevormundung brauchen Wohnungsunternehmen wirtschaftliche Anreize“, betonte der GdW-Präsident. Die Verringerung von CO₂-Emissionen müsse zum Hauptziel der Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich werden. Dabei müssten ganze Quartiere in den Blick genommen werden und der Endenergieverbrauch in den Fokus rücken. „Die Energievorteile



Foto: GdW, Torsten George

GdW-Präsident Axel Gedaschko mit Pressesprecherin Katharina Burkardt bei der Auftakt-Presskonferenz zum Tag der Wohnungswirtschaft

kann nur funktionieren, wenn sie endlich vor Ort ermöglicht wird. Deshalb brauchen wir faire Regeln für die dezentrale Stromerzeugung und -verwendung. Die steuerlichen Hemmnisse für Wohnungsunternehmen müssen hier abgebaut werden“, sagte Gedaschko. Die KfW Bankengruppe müsse ihre Förderpolitik grundlegend so anpassen, dass nicht die teuersten Modernisierungsmaßnahmen am stärksten gefördert werden, sondern diejenigen mit dem besten Kosten-Nutzen-Effekt auch für den Mieter und Nutzer.

„Wohnen darf im anstehenden Bundestagswahlkampf nicht zum politischen Spielball werden“, mahnte der GdW-Präsident insbesondere mit Blick auf die anhaltenden Diskussionen um eine Reform des Mietrechts und den Vorschlag einer „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“.

„Wir haben es hier zunehmend mit einer ‚Label‘-Politik zu tun: Begriffe wie ‚gemeinnützig‘ klingen zwar auf Anhieb gut und sozial, sind aber in Wirklichkeit das Gegenteil. Im besten Fall sind sie, wie die Mietpreisbremse, Placebos und verfehlen schlicht ihre Wirkung. Vorhaben wie eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit, die überhaupt nicht ökonomisch durchdacht sind, stellen allerdings eine ernsthafte Gefahr für den Wohnungsmarkt in Deutschland dar. Sie führen zu einem Abbau der sozialen Durchmischung, zu überforderten Nachbarschaften und neuen Ghettos in deutschen Vorstädten“, warnte der GdW-Chef.

Es müssten intelligente, zielgerichtete Regelungen her, im Mietrecht beispielsweise eine durchdachte Härtefallregelung, mit denen den wenigen schwarzen Schafen im Falle von Verdrängungs-Modernisierungen das Handwerk gelegt wird, statt durch pauschalisierte Mietrechtsverschärfungen eine ganze energieorientierte Branche in regulierungspolitische „Geiseln“ zu nehmen.

Leben: Soziale Wohn-Verantwortung wahrnehmen

Die Wohnungswirtschaft begrüßt, dass der Bund die Mittel für die soziale Wohnraumförderung deutlich auf 1,5 Milliarden Euro aufgestockt hat. „Die Länder müssen bei der sozialen Wohnraumförderung nach 2019 aber dann auch tatsächlich der von ihnen übernommenen Verantwortung nachkommen. Im Klartext heißt das: Sie müssen die finanziellen Mittel dafür auch wirklich auf den Markt bringen“, so Gedaschko. Für den Bau von Sozialwohnungen sind drei Milliarden Euro jährlich notwendig um den Verlust von rund einer Million Wohnungen in den vergangenen 16 Jahren auszugleichen.

„Beim Thema Wohnen ist häufig ausschließlich von den angesagten Großstädten die Rede. Es dürfen aber keinesfalls die demografisch ausblutenden Schrumpfungsräume aus den Augen verloren werden, in denen die Infrastruktur und die Attraktivität deutlich verbessert werden müssen“, so der GdW-Chef. Deshalb müsse das Erfolgsmodell der Städtebauförderung gestärkt und Stadtumbau Ost und West zu einem einheitlichen Stadtumbau-Programm zusammengeführt werden.

„Angesichts der enormen Aufgaben im Zuge der Zuwanderung nach Deutschland führt auch kein Weg an einem bundesweiten, flexiblen Sonderprogramm Integration vorbei“, so Gedaschko abschließend.

(burklschi) ■

➔ Eine grafische Kurzübersicht aller GdW-Forderungen zur Bundestagswahl finden Sie unter www.gdw.de – oder unter diesem QR-Code:



Foto: GdW

GdW-Chef Axel Gedaschko stand dem ZDF Rede und Antwort.



Foto: Sachverständigenrat

„Es ist zu befürchten, dass die Mietpreisbremse das Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt schmälert und Bauinvestitionen gerade im Segment für bezahlbaren Wohnraum hemmt. (...) Die Mietpreisbremse sollte abgeschafft werden.“

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in seinem Jahresgutachten 2016/17

Das Gutachten finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/fr4hFV>

BUNDESPOLITIK

Nur ein Placebo für den Wohnungsmarkt – Wohnungswirtschaft kritisiert Pläne zur Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit

Berlin – „Eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit ist keine Lösung für die Probleme am Wohnungsmarkt“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, am 9. November 2016 beim öffentlichen Fachgespräch im Bauausschuss des Deutschen Bundestages. Dort wurden Anträge der Fraktion DIE LINKE sowie der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit diskutiert.

Eine neue Gemeinnützigkeit im Sinne der Pläne der Fraktionen DIE LINKE und Bündnis 90/Die Grünen wäre nur ein Placebo für den Wohnungsmarkt. Dadurch würde keine einzige zusätzliche Wohnung entstehen. „Es bestünde vielmehr die Gefahr einer sozialen Segregation in den Wohnquartieren“, so Gedaschko. Kritisch sieht die Wohnungswirtschaft außerdem die nach diesem Konzept gewünschte Beschränkung des Tätigkeitsfeldes der Wohnungsunternehmen. „Auf der einen Seite sollen die Wohnungsunternehmen in ihrem Handeln völlig reguliert werden, auf der anderen Seite sollen sie aber im Sinne der Stadt- und Quartiersentwicklung viele soziale Dienste erbringen – die ja am Ende auch finanziert werden müssen. Das geht nicht zusammen“, so Gedaschko.

Das Schlagwort „Wohnungsgemeinnützigkeit“ lenkt dabei von den eigentlichen Problemen ab. Denn der Wohnungsmarkt ist von vielen Faktoren beeinflusst, die nicht von der Organisationsform des Unternehmens abhängen. „Wir haben es nicht mit einem Marktversagen, sondern mit einem

Staatsversagen zu tun“, so Gedaschko. Die vom Bund in den letzten Jahren in großem Umfang zur Verfügung gestellten Mittel für die soziale Wohnraumförderung wurden in den Ländern vielfach nicht zielgerichtet eingesetzt, sondern für die Haushaltskonsolidierung genutzt. Gedaschko begrüßte in diesem Zusammenhang, dass der Bund die Wohnungsbaumittel deutlich auf 1,5 Milliarden Euro aufgestockt hat. „Die Länder sind jetzt aber in der Pflicht, diese Mittel zielgerichtet einzusetzen. Sie müssen auch nach 2019 der von ihnen übernommenen Verantwortung nachkommen und für mehr bezahlbare Wohnungen sorgen“, so Gedaschko.

Gleichzeitig hat sich die Zahl der Bauvorschriften von 5.000 auf 20.000 vervierfacht. Der Wohnungsneubau wurde so langsamer und teurer – und den Wohnungsunternehmen wurde vielfach die Möglichkeit genommen, überhaupt die notwendige Anzahl an Sozialwohnungen zu schaffen. Während die Baukosten um 16 Prozent gestiegen sind, ging das Einkommensniveau nur um 13 Pro-

zent in die Höhe. „Hier liegt das eigentliche Dilemma“, so der Präsident der Wohnungswirtschaft im GdW. „Außerdem sind komplizierte Vergabeverfahren in vielen Kommunen, hohe Grundstückspreise und eine gegenüber Neubau- und Modernisierungsprojekten sehr kritische Haltung der Bürgerschaft zentrale Probleme, die gelöst werden müssen. „Der GdW appelliert an die Politik, die Beschlüsse des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen und der Baukostensenkungskommission zügig umzusetzen. So wäre beispielsweise die Anhebung der steuerlichen Normalabschreibung beim Mietwohnungsbau auf drei Prozent ein wichtiges Signal. „Der Instrumentenkasten liegt auf dem Tisch, jetzt heißt es loslegen. Dabei müssen die Länder und Kommunen aber ebenso Fakten schaffen, wie der Bund“, so der GdW-Präsident.

(burklschi) ■

➔ **Der GdW hat zum Thema „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ ein „GdW kompakt“ veröffentlicht, das sie unter diesem Kurz-Link finden: <https://goo.gl/VrnKER>**

FÜNF FRAGEN AN ...

Sascha Lobo
Autor und Blogger



Foto: Reto Klar

Anlässlich des „Tages der Wohnungswirtschaft“ des GdW hat der Autor, Blogger, Microblogger und Strategieberater Sascha Lobo der *wi* fünf Fragen beantwortet.

wi: „Megatrend Digitalisierung“, Herausforderungen und Chancen der digitalen Revolution,... So oder so ähnlich lauten derzeit die Titel und Textzeilen in allen möglichen Veröffentlichungen, unabhängig von Branche und Medium. Im Grunde wissen aber die wenigsten – auch nach dem Lesen der entsprechenden Artikel – genau, was eigentlich hinter dem mittlerweile oft als Modewort missbrauchten Begriff der Digitalisierung steckt. Wissen Sie es? Und wenn ja, wie lautet Ihre Definition?

Sascha Lobo: Das ist, wenn man sich dem Begriff „Digitalisierung“ nähert, sehr interessant – denn die Bedeutung hat sich über die Jahre deutlich verschoben. Vor 40 Jahren hieß „Digitalisierung“, dass man Daten auf Magnetbändern im Keller gespeichert hat. Dann, dass man jeden Arbeitsplatz mit PCs ausrüstet. Dann, dass diese PCs auch Internet-Anschluss bekommen. Und so weiter. Digitalisierung ist immer das, was man so eben gerade noch nicht als selbstverständlich bezeichnen kann in einer Branche. Es ist eine Chiffre für den Fortschritt selbst, der in hypervernetzten Zeiten selbstredend immer digitale Komponenten mitbringt. Und das ist auch gar nicht schlimm, denn solche Definitionen müssen ja gar nicht wissenschaftlichen Kriterien genügen. Sie müssen nur anzeigen, dass in der Regel digital geprägter Handlungsbedarf für Unternehmen besteht, und das ist ja zweifellos richtig.

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft: Welches Potenzial sehen Sie dafür und welchen Mehrwert? Kann das für Mieter mit mittleren und niedrigen Einkommen überhaupt erschwinglich sein?

Lobo: Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft ist ein sehr vielschichtiger Prozess, der nicht auf die Mieter-Vermieter-Beziehung und deren Probleme reduziert

werden sollte. Man muss Digitalisierung auch aus der Effizienz-, der Convenience- und der Sicherheits-Perspektive betrachten. Dann dreht sich die Frage um, ob man sich leisten kann, die Wohnungswirtschaft undigitalisiert zu lassen. Ein simples Beispiel: Wenn es mit vernetzten Feuchtigkeitssensoren im Kontext des „Internet der Dinge“ vergleichbar läuft wie sich weltweit mit Rauchmeldern beobachten lässt – dann kann es sein, dass gesetzliche Grundlagen für deren Notwendigkeit folgen. Weil das schiere Vorhandensein preisgünstiger Technologien mit Verbesserungspotenzial dazu führen kann, dass diese Technologien auch benutzt werden. Digitalisierung treibt sich selbst voran. Es kann auch sein, dass Versicherungen darauf bestehen, die Bausubstanz eines Gebäudes mit Sensoren zu überwachen, um sie überhaupt zu versichern. An diesem – vergleichsweise kleinen – Aspekt der Digitalisierung erkennt man: Die Wohnungswirtschaft operiert nicht im luftleeren Raum, ganz im Gegenteil hat sie mit den Erwartungen und Anforderungen der Gesellschaft unmittelbar zu tun. Und diese beiden verändern sich stark in die digitale Richtung.

Wie werden per Smartphone steuerbare Rolläden, Sturzsensoren in Fußböden und sonstige Smart-Home-Anwendungen unsere Gesellschaft verändern?

Lobo: Auch „Smart Home“ ist eine mit viel Marketing-Getöse aufgeladene Chiffre. Was dahintersteht, ist derzeit die Verschmelzung dreier Wohnungssphären, nämlich Unterhaltungselektronik, Energiemanagement und dem Internet der Dinge, oft mit einer Betonung auf vernetzte Sicherheitsanwendungen. Meiner Einschätzung nach ist heute das Smart Home noch ausgesprochen dumm. Im Oktober 2016 ging ein Presseartikel aus Großbritannien herum, wo ein IT-Experte 11 Stunden lang versucht hat, mit seinem vernetzten Wasserkocher Tee zu machen. Vergeblich. Aber das ist ein wiederkehrendes Muster. Bestimmte digitale Märkte sind nervig, zäh, dysfunktional – und irgendwann kommt der Durchbruch. Nicht immer, aber auch nicht selten. Beim mobilen Internet war es zum Beispiel so, und das ist heute absolut bestimmend in jeder Hinsicht. Meiner Einschätzung nach wird der Durchbruch im Smart Home-Bereich dann kommen, wenn die ohnehin im Haushalt befindlichen Geräte ohne den geringsten Hauch einer Ahnung miteinander vernetzbar sein werden und das dafür benötigte Betriebssystem auch für

blutige Laien benutzbar ist. Das Interface dafür (und für die meisten Smart-Home-Geräte) wird das Smartphone sein, auf denen Smart-Home-Apps zur Steuerung und Koordination verschiedener Geräte laufen. Durchsetzen werden sich davon diejenigen, die für eine digital stark vernetzte Zielgruppe die größte Convenience, als strukturelle Bequemlichkeit mitbringen. Sturzsensoren im Fußboden halte ich für ein fehlerhaftes Beispiel: eingängig, pressefreundlich ausgedacht, aber letztlich bedeutungslos. Ob jemand bewegungslos auf dem Boden herumliegt, lässt sich auf viele andere Arten feststellen, sei es durch sein Smartphone oder durch Bewegungssensoren oder algorithmisch ausgewertete Kameras.

Ist „den Apples und Googles“ dieser Welt in puncto Neuentwicklung und Angebot von Smart-Home-Dienstleistungen überhaupt irgendetwas entgegenzusetzen? Oder gehört ihnen die Welt?

Lobo: Nein, Apple und Google und den anderen großen Plattformen gehört nicht die Welt. Aber ihr Erfolg ist nicht zufällig, er folgt ganz bestimmten Mustern, nämlich den Mustern der Plattform-Ökonomie. Plattformen, also digitale Ökosysteme rund um die Kundenbeziehung, sind die natürlichsten und machtvollsten Marktteilnehmer in Zeiten einer radikalen Vernetzung. Was das Kaufhaus in der Innenstadt, ist die Plattform im Netz, gewissermaßen. Das bedeutet auch und gerade im Smart-Home-Bereich: Die Wohnungswirtschaft wird anfangen müssen, die Plattform-Strategien zu verinnerlichen und sich darauf einstellen müssen, dass ein immer größerer Teil ihrer Wertschöpfung in der digitalen Sphäre stattfindet. Dann wird sie investieren müssen, um eigene Angebote nach der Plattformlogik auf den Markt zu bringen. Die ersten 10 werden nicht funktionieren, aber irgendwann kommt ein Ansatz, der greift. Und der eine ökonomische Macht entfalten kann. Das Scheitern gehört allerdings immer dazu, das Ausprobieren, das Experimentieren. Wenn man die Entwicklung von Googles Milliardenkauf Nest betrachtet, erkennt man: So geht es auch den Großen. Sie lassen sich dadurch bloß nicht so schnell entmutigen.

Digitale Technik in meiner Wohnung weiß im Zweifel noch mehr über mich als Nutzer als mein Smartphone: wann ich aufstehe, wie ich geschlafen habe, wann mir kalt ist

Weiter auf Seite 5 ➔

GdW drängt bei Gespräch im Bundeskanzleramt auf Zweiklang aus Bauen und Betreuen

Berlin – „Bei der Unterbringung der Geflüchteten ist in kurzer Zeit unglaublich viel erreicht worden. Aber jetzt braucht Deutschland einen starken Zweiklang aus Bauen und Betreuen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich des Austausches im Bundeskanzleramt am 3. November 2016 über die Flüchtlingsaufnahme in Deutschland. „Damit alle Menschen in unserem Land langfristig bezahlbaren Wohnraum in lebenswerten Quartieren finden, müssen Integrationsmaßnahmen gestärkt und gleichzeitig die Voraussetzungen für qualitvollen, schnellen, kostengünstigen Wohnungsbau geschaffen werden.“

„Luft nach oben gibt es insbesondere beim Wohnungsbau, er muss auf die Überholspur. Die Wohnungswirtschaft hat deshalb einen Masterplan für die Novellierung des Baugesetzbuches vorgelegt“, so Gedaschko. Die Baugesetzbuch-Novelle muss ermöglichen, dass deutlich mehr und deutlich schneller Bauland in den Wachstumsregionen zur Verfügung gestellt wird. Fehlende Flächen sind derzeit die größte Baubremse. Der aktuelle Referentenentwurf sieht unter anderem vor, eine neue Baugebietskategorie – die sogenannten „Urbanen Gebiete“ – einzuführen. Diese werden allerdings nur sinnvoll sein, wenn sie einen überwiegenden Wohnanteil zulassen. Diese Forderung wird von einer großen Mehrheit der rund 450 Gremienmitglieder des GdW in einer detaillierten Umfrage bestätigt.

Zudem muss die steuerliche Normalab-schreibung (AfA) von zwei auf drei Prozent erhöht werden. In den Gebieten, in denen die neue Mietpreisbremse gelten soll, sollten die Abschreibungssätze auf vier Prozent erhöht, alternativ ein Investitionszuschuss eingeführt werden. Bei der sozialen Wohnraumförderung müssen die Länder nach 2019 auch tatsächlich der von ihnen übernommenen Verantwortung nachkommen – im Klartext: die Mittel auch wirklich auf den Markt bringen.

Umfrage zeigt weiteren Verbesserungsbedarf

Eine detaillierte Umfrage unter den Gremienmitgliedern des GdW zeigt, dass sich

die Voraussetzungen für die Unterbringung von Flüchtlingen im Wohnungsbestand im Verlauf des vergangenen halben Jahres insgesamt etwas verbessert haben. Dieser Aussage stimmten 28 Prozent der befragten Wohnungsunternehmer zu, bei einer Befragung im Jahr 2015 lag der Wert noch bei lediglich neun Prozent. Allerdings herrscht gleichzeitig noch großer Verbesserungsbedarf: 34 Prozent der Wohnungsunternehmer stimmten der Aussage nicht zu, dass sich die Unterbringungs-Voraussetzungen verbessert hätten.

Die Wohnungsunternehmen engagieren sich stark bei der Integration von Zuwanderern – mit einer Vielzahl von Aktivitäten, die weit über das eigentliche Geschäft der Wohnungsvermietung hinausgehen: So bieten 45 Prozent der Befragten Integrationsangebote in Zusammenarbeit mit Partnerorganisationen an. 24 Prozent bieten interkulturelle Fortbildungen für Mitarbeiter, 13 Prozent sozialrechtliche Beratung für Flüchtlinge und 10 Prozent Sprachkurse für anerkannte Flüchtlinge. 70 Prozent der befragten Gremienmitglieder geben an, dass sie über eine vereinbarte Strategie zur Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen verfügen oder sich zumindest in der Entscheidungsphase dazu befinden. „Diese Dienstleistungen müssen allerdings auch finanziert werden. Umso wichtiger wäre es deshalb, dass die Wohnungsunternehmen für ihre verantwortungsvolle Integrationsarbeit Zuschüsse im Rahmen eines bundesweiten Integrationsprogramms abrechnen könnten und sie zugleich auch als Träger

der Jugendhilfe anerkannt würden“, so der GdW-Chef.

Um die Integration erfolgreich zu gestalten, arbeiten Wohnungsunternehmen sehr umfangreich und überwiegend gut mit verschiedensten gesellschaftlichen und staatlichen Akteuren zusammenarbeiten. So berichten 45 Prozent der befragten Unternehmen von sehr guten oder guten Erfahrungen bei der Zusammenarbeit mit Initiativen und Vereinen. Bei der Zusammenarbeit mit Kommunalverwaltungen fallen die Ergebnisse differenzierter aus: Während 44 Prozent der Befragten über sehr gute oder gute Erfahrungen mit der jeweiligen Kommunal- oder Kreisverwaltung berichten, beurteilen 17 Prozent die Zusammenarbeit nur als ausreichend oder sogar mangelhaft. Dies zeigt einmal mehr, wie sich die Integrationsarbeit vor Ort unterscheidet.

(schi) ■

➔ Eine ausführliche Stellungnahme des GdW zum Bundeskanzleramt-Gespräch finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/qiteGh> – oder indem Sie den QR-Code unten einscannen, das Positionspapier „BauGB-Novelle – Für einen Neustart des Wohnungsbaus in Deutschland“ hier: <https://goo.gl/dCw0pv>



INTERVIEW

➔ Fortsetzung von Seite 4

und – zwar illegal, aber keinesfalls ausgeschlossen – was ich wann meiner Mutter am Telefon erzählt habe. Muss sich Deutschland von seiner im internationalen Vergleich traditionellen Rolle als „Datenschutz-Oase“ für seine Bürgerinnen und Bürgerinnen verabschieden?

Lobo: Man kann darauf mit einem kla-

ren Jein antworten. Denn Datenschutz ist zwar essentiell für eine freie und offene Gesellschaft. Aber Datenschutz muss auch weiterentwickelt werden, meiner Meinung nach in Richtung einer Datensouveränität. Das bedeutet, dass die freie, informierte Entscheidung der Nutzer mehr Gewicht bekommen muss. Das Leitbild, das schon im Begriff „Datenschutz“ mitschwingt, nämlich die ahnungslosen Nutzer staatlich beschützen zu müs-

sen, sollte sanft angepasst werden. Ich betrachte es auch als eine Art Flucht nach vorn, Datenschutz nicht als Rückzugsgefecht zu betrachten, sondern als fortwährenden Versuch, das Bestmögliche aus Verbraucher- und Bürgersicht aus der jeweiligen Situation herauszuholen, ohne die Bedürfnisse zum Beispiel nach der Preisgabe bestimmter Daten zu verteuern. Eine eindeutige Sisyphos-Aufgabe, aber eine, die sinnvoll ist. ■

DREI FRAGEN AN ...

Mag. Karl Wurm

Obmann des Österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband



Foto: Foto Wilke

Anlässlich des „Tages der Wohnungswirtschaft“ des GdW hat der Obmann des Österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bauvereinigungen der *wi drei Fragen beantwortet.*

wi: Deutschland und Österreich wurden im vergangenen Jahr zum ersten Anlaufpunkt und Zufluchtsort und für zahlreiche Menschen, die vor Krieg und Verfolgung nach Europa flüchteten. Wie bewerten Sie die Situation in Ihrem Land und wie den Umgang Ihrer deutschen Nachbarn mit der „Flüchtlingskrise“?

Karl Wurm: Österreich hat im letzten Jahr rund 90.000 Flüchtlinge aufgenommen, in Deutschland waren es etwa eine Million Menschen, die vor den kriegerischen Handlungen in ihrer Heimat geflüchtet sind. Das entspricht in beiden Ländern einem Anteil von circa einem Prozent der Gesamtbevölkerung. Gemeinsam mit Schweden haben wir damit den EU-weit größten Beitrag zur Aufnahme der Flüchtlinge geleistet. So sehr dies aus humanitären Gesichtspunkten geboten war, so sehr gilt es jetzt für die Zugezogenen rasch ausreichend Wohnraum zu schaffen und im Sinne einer guten sozialen Durchmischung für eine geregelte Integration zu sorgen. Deutschland und Österreich stehen hier vor einer ganz ähnlichen Herausforderung: Da wie dort herrscht in den Städten Wohnungsmangel. Ein Mangel an kostengünstigen Wohnungen, dem es durch ambitionierte Bauprogramme mit einfacheren Ausstattungsstandards zu

begegnen gilt. Und dies nicht nur für eine bestimmte Bevölkerungsgruppe, sondern für alle Wohnungssuchenden.

Was sehen Sie aktuell als größte Herausforderung für die österreichische Wohnungspolitik und den Wohnungsmarkt in Ihrem Land?

Wurm: Die größte Herausforderung ist sicherlich der bereits angesprochene erhöhte Wohnungsbedarf in den Ballungsräumen. In den Städten fehlt es an leistbaren Wohnungen vor allem für jüngere Haushalte. Der geförderte Wohnungsbau kann die steigende Nachfrage nicht decken, zudem mangelt es an preisgünstigen Grundstücken an allen Ecken und Enden, darüber hinaus haben sich die Baukosten durch die bautechnischen Vorschriften in den letzten Jahren enorm erhöht. Was es daher braucht, sind wirksame Instrumente zur Grundstücksmobilisierung und ein Kostendämpfungspfad im Bereich der Bauauflagen. Vor allem gilt es die erwiesenermaßen unwirtschaftlichen Anforderungen energieeffizienten Bauens, die als eine der größten Preistreiber gelten, auf einen realistischen Standard zurückzuschrauben.

Angesichts des Wohnungsmangels und steigender Mieten in deutschen Wachstumsregionen werden von Seiten der Opposition im Bundestag aktuell Rufe nach einer „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ nach Wiener Vorbild laut. Sehen Sie das „Wiener Modell“ der Gemeindeförderung im 21. Jahrhundert als zukunftsfähige Problemlösung? Wäre es überhaupt auf deutsche Städte übertragbar und finanzierbar?

Wurm: In Österreich zählt der gemeinnützige Wohnbau zusammen mit der objektorientierten Wohnbauförderung

zu den Garanten einer guten und qualitativollen Wohnungsversorgung. Bundeskanzler Kern hat dieses Modell anlässlich unserer 70-Jahr-Feier als „eine österreichische Erfolgsgeschichte“ bezeichnet, „weil es wirtschaftlichen Erfolg mit sozialem Ausgleich verbindet“. Wenn über 90 Prozent der Österreicher in einer repräsentativen Umfrage angeben, von der großen Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus für das hiesige Wohnungswesen überzeugt zu sein, ist es wohl nicht ganz unangebracht, der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft bei der Bewältigung der Probleme am Wohnungsmarkt einen bedeuteten Stellenwert einzuräumen.

Das österreichische Wohnungsmodell auf Deutschland zu übertragen, erachte ich aber als schwierig, da ja allein die Wiedereinführung der Anfang der 1990er Jahre abgeschafften Wohnungsgemeinnützigkeit noch kein Mehr an kostengünstigen Wohnraum mit sich bringt. Dazu müssten wohl eine Reihe an Fragen vorab geklärt werden, wie zum Beispiel die Gewinnung von Wohnungsunternehmen, Regelungen zur Überleitung vorhandener Bestände oder Beschränkung auf neuerrichtete Wohnungsanlagen, Belegungs- und Mietpreisbindungen, privilegierter Zugang zu Förderinstrumenten, verbilligte Darlehen und Grundstücke und steuerliche Erleichterungen.

Daher gilt es pragmatisch abzuwägen, ob mehr bezahlbarer Wohnraum für die deutschen Städte nicht mit anderen Instrumenten und Maßnahmen, etwa durch die verstärkte Förderung der schon bestehenden öffentlichen Wohnungsunternehmen, die nachhaltige Erhöhung der Wohnbauförderung, kostengünstigerem Bauen, soziale Mietpreisbindungen und steuerliche Erleichterungen effektiver zu erreichen ist. ■

LANDESPOLITIK

Christian Pegel übernimmt Bauresort in Mecklenburg-Vorpommern

Foto: Energieministerium MVP, Foto: Studio Berger GmbH



Christian Pegel

Schwerin – Christian Pegel (SPD) bleibt Minister für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung. Der 42-jährige geborene Hamburger hat diese Position seit 2014 inne.

Zuvor war er Pressesprecher des Justizministeriums Mecklenburg-Vorpommern, Staatssekretär und Chef der Staatskanzlei Mecklenburg-Vorpommern. Das Ministerium soll neu zugeschnitten werden. Das Ressort Bau soll vom Wirtschaftsministerium hinzukommen. Pegel ist Rechtsanwalt und war neben der anwaltlichen Tätigkeit bis 2011 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Strafrecht, insbesondere

Wirtschafts- und Steuerstrafrecht, an der Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald. Pegel ist seit 1990 Mitglied der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands. Er war sowohl Mitglied als auch Geschäftsführer der SPD-Fraktion in der Bürgerschaft Greifswald. (kön) ■

➔ Weitere Infos finden Sie auf der Internetseite des Ministeriums unter <https://goo.gl/dZk5Z2>

Datenschutz aktuell

24. November 2016, Berlin

Dieses Seminar für Datenschutzbeauftragte hat zum Ziel, den Teilnehmern die aktuellen Regeln verständlich zu machen und sie für die Anwendung im Alltag zu sensibilisieren. Inhaltliche Schwerpunkte sind neben der EU-Grundverordnung zum Thema auch die Rechtsprechung und der Aufbau einer Datenschutz-Dokumentation.

Weitere Infos: BBA, Reik Priess, Telefon: 030/23085521, E-Mail: reik.priess@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

Excel für die Immobilienwirtschaft

25. - 26. November 2016, Bochum

Der gekonnte Umgang mit Excel ist eine wichtige Grundlage, um schnell und effektiv im Büro-Alltag arbeiten zu können. Deshalb ist es auch wichtig, dass Auszubildende innerhalb kürzester Zeit auf diesem Gebiet fundierte Kenntnisse erlangen. Dieses kompakte Seminar bietet die Möglichkeit, innerhalb von anderthalb Tagen, Fähigkeiten und Kenntnisse im Umgang mit Excel zu ergänzen, aufzufrischen und zu festigen. Die (neu-) gewonnenen Fertigkeiten, die auf das Seminar „Excel für Auszubildende“ aufbauen, können direkt im Arbeitsalltag angewendet werden.

Weitere Infos: EBZ, Jana Kalabin, Telefon: 0234/9447519, E-Mail: j.kalabin@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

Überzeugend vermieten

29. November 2016, Dresden

Dieses Seminar verbessert Überzeugungskraft und Effektivität in Vermietungsgesprächen für die „normalen“ Wohnungen mit kleinen Schwächen. Es geht nicht nur um die sachliche, sondern auch um gekonnte psychologische Gesprächsführung.

Weitere Infos: VSWG, Cindy Habrom, Telefon: 0351/8070122, E-Mail: habrom@vswg.de, Internet: www.vswg.de

Kommunikation bei Modernisierungsvorhaben

1. Dezember 2016, Nürnberg

Eine Modernisierungsmaßnahme hat in der Regel einen wesentlichen Eingriff in die Privatsphäre des Mieters zur Folge. Der Erfolg einer solchen Maßnahme hängt dabei wesentlich von der Information, Integration, Motivation und Betreuung der Mieter ab. Um rechtzeitig Widerstände bei den Mietern abzubauen, ist es notwendig, sie frühzeitig an Entscheidungen zu beteiligen und individuelle Lösungen zu ermöglichen. Das Ziel dieses Seminars soll es deshalb sein die Teilnehmer für eine stärkere Kundenorientierung zu sensibilisieren und sie mit Lösungsstrategien vertraut zu machen.

Weitere Infos: VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302, E-Mail: katja.kaiser-himmelsbach@vdwbayern.de, Internet: www.vdwbayern.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.mediacentr.haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

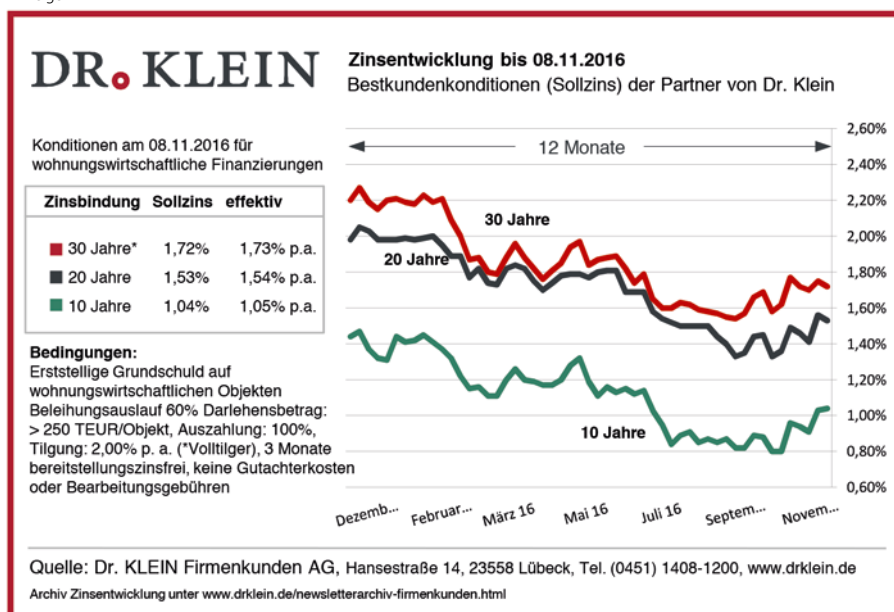
Bezugspreis jährlich:
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© 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.

12. Dezember 2016, Berlin

Workshop: „Wirtschaft macht Wohnen“

Der Mitarbeiter-Wohnungsbau ist ein Baustein, um dem Wohnraum-mangel in den Ballungsräumen zu begegnen. Das Verbändebündnis Wohnungsbau veranstaltet dazu gemeinsam mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen am 12. Dezember im Deutschen Architektur Zentrum in Berlin einen Workshop.

Bereits Anfang des Jahres hat RegioKontext die Studie „Wirtschaft macht Wohnen – Mitarbeiterwohnen: Aktuelle Herangehensweisen und modellhafte Lösungen“ im Auftrag des Verbändebündnisses vorgelegt. Ziel der Studie war es, den Mitarbeiter-Wohnungsbau mit neuen Konzeptionen wiederzubeleben und insoweit auch vor allem die regionale Wirtschaft in den Ballungsräumen bei der Versorgung ihrer Arbeitnehmer mit Wohnraum in die Pflicht zu nehmen. Zunehmend zeichnet sich in angespannten Wohnungsmärkten ab, dass die Versorgung von Mitarbeitern mit Wohnraum für die Unternehmen wesentlich ist bei der Gewinnung und Sicherung von qualifiziertem Personal. In der Studie werden verschiedene Lösungen modellhaft dargestellt, wie sich Unternehmen beim Mitarbeiter-Wohnungsbau engagieren können. (kön) ■

➔ *Alle weiteren Informationen zur Anmeldung und zum Programm finden Sie in Kürze auf www.gdw.de*

Recht so**Haftung des Bürgen für Verbindlichkeiten des Mieters während der Optionszeit**

Mit Beschluss vom 14. April 2016 (Az.: I-24 W 12/16) hat das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf das Folgende entschieden: Wenn die Ehefrau des Mieters einen Formularmietvertrag ohne weitere Erläuterungen als „selbstschuldnerische Bürgin“ mit unterschreibt, bleibt die verbürgte Hauptschuld unklar, da nicht hinreichend deutlich wird, in welchem Umfang sie für die diversen vom Mieter übernommenen Verpflichtungen haften will und soll. Wird die Mietdauer dadurch verlängert, dass der Mieter ein ihm eingeräumtes Optionsrecht ausübt, haftet sein Bürge nicht für Verbindlichkeiten, die aus der Verlängerung der Mietzeit resultieren. Der Sachverhalt betraf einen Mietvertrag, in dem das Recht des Mieters enthalten war, die ursprüngliche Mietzeit von 10 Jahren um weitere fünf Jahre zu verlängern. Nachdem der Mieter das Optionsrecht fristgerecht ausgeübt hat, stand im Streit, ob die Bürgin nicht nur für die Mietzeit von ursprünglich 10 Jahren haftet, sondern auch für Verbindlichkeiten des Mieters, die während der Optionszeit entstanden sind, also den restlichen fünf Jahren. Hier hat das OLG Düsseldorf Zweifel angemeldet, ob die selbstschuldnerische Bürgschaft auch für Forderungen greift, die nach Optionsausübung bestehen, und die Haftung entsprechend abgelehnt. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Die Bürgschaftserklärung bedarf der Schriftform. Das Schriftformerfordernis dient dem Zweck, dass dem Bürgen bei Abgabe der Bürgschaftserklärung vor Augen geführt wird, welche Haftung konkret übernommen wird. Ist das Optionsrecht aber klarer Bestandteil des Mietvertrags, so kann der Bürge allerdings auch genauso klar erkennen, dass er gegebenenfalls ‚länger‘ haftet. Insofern wird in der Literatur überwiegend die Auffassung vertreten, dass der Bürge während der Zeit einer bereits im Mietvertrag vereinbarten Verlängerungsoption auch weiter haftet. In die gleiche Richtung geht ein anderes Urteil des OLG Düsseldorf vom 19. Januar 2005 (Az.: 15 O 35/04, I-15 U 35/04). Hingewiesen wird darauf, dass die unterschiedliche Behandlung des OLG eventuell auch mit den unterschiedlichen Sachverhalten in Zusammenhang stehen kann. Um aber Zweifeln aus dem Weg zu gehen und Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, sollte in der Bürgschaftserklärung ausdrücklich erwähnt werden, dass sich diese dann auch auf die Verlängerung des Mietverhältnisses bezieht.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

Haben Sie schon die neue App „GdW Publikationen“? Einfach QR-Codes mit dem Smartphone oder Tablet einscannen und herunterladen!

**ZAHL DER WOCHE****20**

Prozent der Bevölkerung in Deutschland – das sind 16,1 Millionen Menschen – waren im Jahr 2015 von Armut oder sozialer Ausgrenzung bedroht. Seit dem Jahr 2008 ist dieser Anteil damit nahezu unverändert. Dies ist ein Ergebnis der Erhebung „Leben in Europa“ (EU-SILC). Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, lag der Anteil armer oder sozial ausgegrenzter Menschen in der gesamten Europäischen Union im betrachteten Zeitraum stets deutlich höher als in Deutschland, wo er 2015 23,7 Prozent betrug. Eine Person gilt als von Armut oder sozialer Ausgrenzung bedroht, wenn mindestens eine der folgenden drei Lebenssituationen zutrifft: Ihr Einkommen liegt unter der Armutsgefährdungsgrenze – die Person ist also von Einkommensarmut bedroht –, ihr Haushalt ist von erheblicher materieller Entbehrung betroffen, oder sie lebt in einem Haushalt mit sehr geringer Erwerbsbeteiligung, bezogen auf die Erwerbsbeteiligung von Personen im Alter von 18 bis 59 Jahren. ■