

Arbeitskreis „Gesellschaft und Quartier“ der AGW am 24./25.April in Bremen



Bericht aus Berlin

Bernd Hunger

Begleitung des Bundestagswahljahres 2017

Wahltermin: 24.09.2017



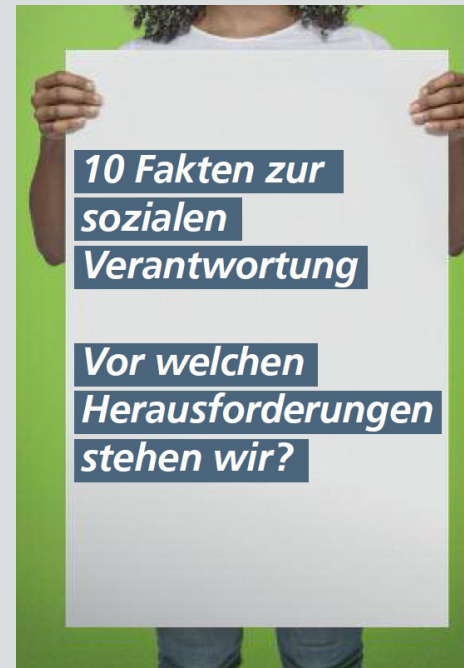
GdW begleitet Wahlkampf intensiv. Eigene Themen setzen.
Das Ganze im Blick behalten. Nicht jedes Thema kommentieren.
Eigene Wohnstrategie als Dauerthema.

- GdW bietet Newsletter für RV/WU an. Plattform: www.wahl2017.wohnungswirtschaft.de
- Monatlich wird ein Thema mit einem neuen Format „Fakten-Booklet“ veröffentlicht.
- Monatliche Talkrunden mit Politikern der im BT vertretenen Parteien sowie der FDP; Onlineübertragung; Fragen via Twitter an Politik stellen.
- Parlamentarische Gespräche. Hintergrundgespräche mit Journalisten.
- Sonderausgabe der Wi, mit Statements von Abgeordneten
- Synopse/ Bewertung der Wahlprogramme.



Fakten-Booklet und „Wahl 2017 – Wohwi-Talk“

- **Fakten-Booklet im DIN-A6-Format.**
10 (oder mehr) Fakten zum jeweiligen Kernthema.
Veröffentlichung Anfang des Monats.
(März, April, Mai, Juni, August, September)
Layout wird an Imagekampagne angepasst.
Grundlage für Talkrunde am Monatsende.
- **Talkrunde am Monatsende**
Nur BT-Abgeordnete/-kandidaten und
ein Wohnungsunternehmer
Moderation: Journalist
45 Minuten-Format
Live-Übertragung ins Internet mit Online-Chat.
Twitter-Kanal #wohwitalk: Wohnungswirtschaft kann
sich per Fragen an Diskussionsrunde beteiligen.



Wohnungswirtschaftliche Themen im Bundestagswahljahr 2017



Monat	Kernthemen	Terminvorschläge
März	Soziale Verantwortung	Montag, 27.03.2017 , Berlin, 18.00 Uhr
April/Mai	Willkommenskultur für Bagger und Neubau	Dienstag, 02.05.2017 , evtl. Gelsenkirchen, 15.00 Uhr Organisation: VdW RW
Mai	Energie/Klimaschutz	Montag, 29.05.2017 , Berlin, 18.00 Uhr
Juni	Integration	Mittwoch, 28.06.2017 , Berlin, Im Rahmen des Wohnzukunftstages, ca. 17.30 Uhr
August	Ländlicher Raum/Schwarmstädte	Montag, 28.08.2017 , evtl. Hannover, ca. 18.30 Uhr Organisation: VdW NB
September	"Elefantenrunde" Innere Sicherheit, Wirtschaftliche Leitplanken für bezahlbares Wohnen und Bauen. Weitere wichtige Themen.	Donnerstag, 07.09.2017 , Berlin, ca. 17.00 Uhr (GdW-Sommerfest im Anschluss).

Diskutieren Sie mit: Wahl2017.wohnungswirtschaft.de; #wohwithalk

Neuausrichtung: Vergaberechtlicher Wettbewerb zur seriellen und modularen Bauweise

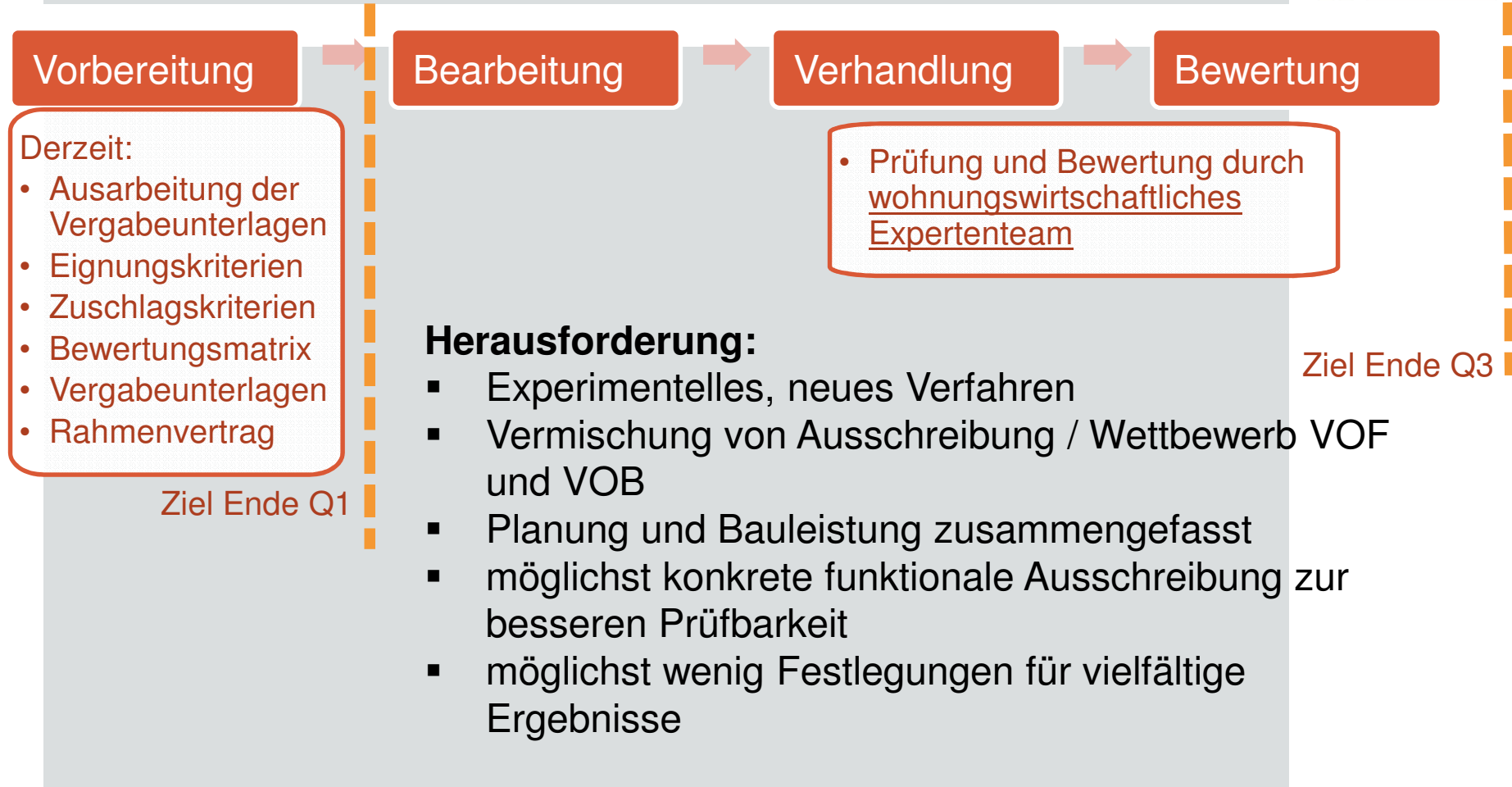
- GdW führt Ausschreibung zur Vergabe von Rahmenverträgen in Vertretung der Wohnungsunternehmen durch.
- Voraussetzung ist eine entsprechende Bevollmächtigung.
 - Info-Brief an alle WU am 24.02.2017 / Widerspruchsmöglichkeit

Ziel:

- Abschluss von Rahmenverträgen mit Bietergemeinschaften über Umsetzung modularer/serieller/systemischer, preisgünstiger Wohnungsbauvorhaben.
- Abruf von vorbereiteten Wohnungsbauvorhaben, auch für kommunale Wohnungsunternehmen, die den Vorgaben des öffentlichen Vergaberechts unterliegen.
- Umsetzung der konkreten Vorhaben mittels Einzelverträgen auf Basis der geschlossenen Rahmenvereinbarungen.

Wettbewerb zur seriellen und modularen Bauweise

Status des Verfahrens





Bundeshaushalt 2017

- **300 Mio. Euro zusätzlich für die soziale Stadtentwicklung (2017 – 2020)** Vgl. KV: Ausbau Soziale Stadt zum Leitprogramm sozialer Integration und Entwicklung einer ressortübergreifenden Strategie Soziale Stadt
- **Umsetzung zusätzlicher Bundesmittel:**
 - **90 Mio. Euro** zur Aufstockung der Stadtumbauprogramme und der Sozialen Stadt
 - **200 Mio. Euro** für einen neuen „Investitionspakt soziale Integration im Quartier“ ab 2017
 - **10 Mio. Euro** Modellvorhaben „Miteinander im Quartier“ (Förderung ressortübergreifender Maßnahmen zur Umsetzung der ressortübergreifenden Strategie Soziale Stadt)



Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“

- **Förderung von „Orten der Integration im Quartier“**, d.h. Weiterqualifizierung und Ausbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (insb. Schulen, Kitas, Bürgerhäuser, Stadtteilzentren) müssen
- **Umsetzung als Bundesfinanzhilfe** analog Städtebauförderung (Bundesanteil 75 v.H., Land 15 v.H., Kommune 10 v.H.)
- **Vorrangig in Gebieten der Städtebauförderung**, bei vergleichbaren Problemlagen auch außerhalb (im Kontext integrierter Konzepte)
- **Investitionsbegleitende Maßnahmen:** insb. Integrationsmanager
- **Bündelung** mit Förderung des Bundesprogramm „Sprach-Kitas – Weil Sprache der Schlüssel zur Welt ist“ des BMFSFJ



Bildquelle: Strauss



Ressortübergreifende Strategie Soziale Stadt

- **Beschluss Bundeskabinett vom 31.08.2016:**
**ressortübergreifende Strategie „Nachbarschaften stärken –
Miteinander im Quartier“**
- **Ziel: gezielte Lenkung von Fördermitteln anderer Ressorts in
Stadtteile mit besonderen Integrationsherausforderungen**
- **Vereinbarungen:** gezielte Prüfung bestehender und künftiger
Förderprogramme auf raumbezogene Förderung; Verbesserung der
ressortübergreifenden Zusammenarbeit; Benennung fester Ansprechpartner;
verbesserte Information der Kommunen/ Quartiersmanager; Monitoring: einmal
pro Legislaturperiode zum Stand der Umsetzung

Wohnungsunternehmen sollten vor Ort ihre Anforderungen stellen!

Aktuelle Leitfäden im Kontext Soziale Stadt



© BMUB



Auf Initiative des GdW: Integrationspreis 2017 – Zusammenleben mit neuen Nachbarn



Auslober:
AWO Bundesverband
Deutscher Mieterbund
Deutscher Städtetag
vhw Bundesverband GdW

Gefragt:
Projekte, die das Thema
“Wohnquartier und
Nachbarschaft” mit dem Thema
Zuwanderung” verbinden.
128 Bewerbungen



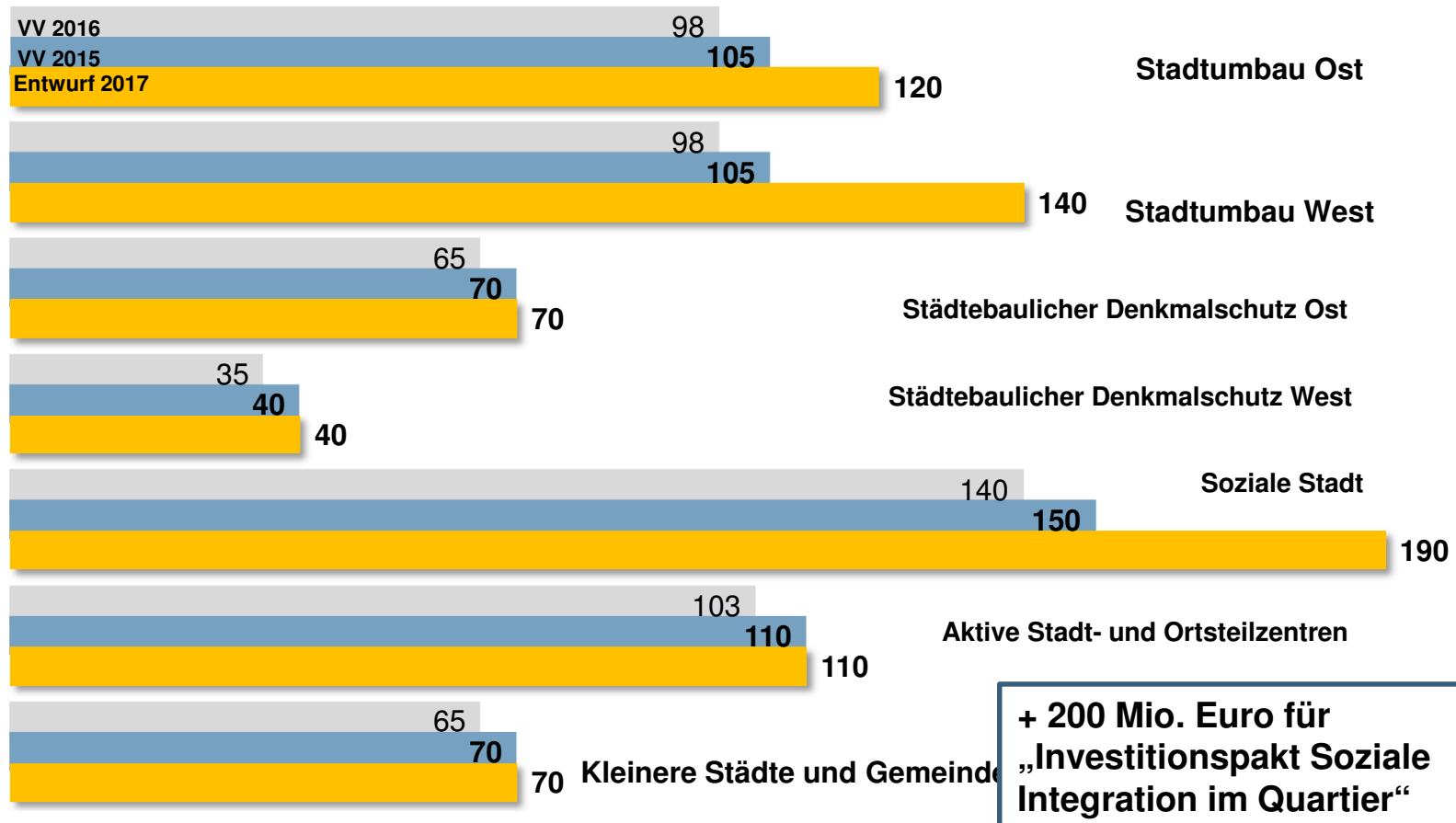
© Frank Gaertner - Fotolia.com

Preisverleihung: 13. Juni 2017
in Hamburg im Rahmen des
Bundeskongresses der
Nationalen
Stadtentwicklungspolitik

Unterstützt vom:



Stadtentwicklung wird dauerhaft gestärkt – 740 Millionen Euro für Städtebauförderung sowie weitere 50 Mio. Euro für nationale Projekte des Städtebaus für 2017 geplant



Quelle: Verwaltungsvereinbarungen Städtebauförderung; Haushaltsentwurf 2017 - Drs. 18/2000, 1.Lesung des Einzelplanes 16 am 09.09.2016

„Zukunft Stadtgrün“ ab 2017 : 50 Millionen Euro



neues Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ ab 2017 :
50 Millionen Euro zusätzlich zu den Mitteln der Städtebauförderung
Für 2017 sind zunächst 2,5 Millionen eingeplant.

Da das neue Programm aus dem parlamentarischen Raum
eingebracht wurde, gibt es noch kein Programm mit
Förderkonditionen. Auch die Kofinanzierung durch die Länder ist
noch geregelt.

Evaluation der Stadtumbauprogramme



Teilnahme am Fachgespräch im BT-Bauausschuss am 25.01.2017 mit GdW-Stellungnahme

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



GdW Stellungnahme

zum öffentlichen Fachgespräch des
Deutschen Bundestages, Ausschuss für
Umwelt, Naturschutz, Bau und
Reaktorsicherheit
"Gemeinsame Evaluierung der
Programme Stadtumbau Ost und West"
A.-Drs. 18(16)496 am 25. Januar 2017

17. Januar 2017

- **Frühestmögliche Verstetigung der Mittel für den Stadtumbau und Weichen für ein gemeinsames Stadtumbauprogramm stellen. Problemadäquate Mittelhöhe und -verteilung.**
- **Die spezifischen Förderinstrumente des Stadtumbaus Ost zum Rückbau sollten in das künftige gemeinsame Programm eingehen. Flexibilität einräumen.**
- **Flankierende Maßnahmen sind unerlässlich, um die wirtschaftliche Tragbarkeit des Stadtumbaus für die Wohnungswirtschaft zu sichern.**
- **Es bedarf eines ressortübergreifenden Programms zur Begleitung des Stadtumbaus, um Abwanderungsprozesse abzumildern und die Lebensqualität von Städten in Schrumpfungsregionen zu stärken.**

- Erleichterung des Wohnungsbaus auf Flächen, die sich bebauten Ortsteilen anschließen – Aufstellung von B-Plänen im beschleunigten Verfahren. Befristet bis 31.12.2019 – entspricht unserer Forderung.
- Wohnnutzung kann eine dominierende Funktion im „Urbanen Gebiet“ einnehmen. Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein - zulässig sind auch reine Wohngebäude. entspricht unserer Forderung
- TA Lärm wird angepasst. Beschlossen wurden höhere Werte für Tageslärm 63 dB (A). In der Nacht soll es hingegen bei dem für Mischgebiete geltenden Wert von 45 dB (A) bleiben (Beschluss des Bundesrates)
Unsere Forderung: Möglichkeiten des passiven Schallschutzes bei der Beurteilung der Lärmbelastung berücksichtigen.
- § 34 BauGB: Im nicht beplanten Innenbereich soll bei Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung baulicher Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden können.

Mietrecht – Umsetzung der II. Tranche vom Tisch – Wahlkampfthema



- **Umsetzung II. Tranche gem. Koalitionsvertrag in dieser Legislaturperiode (wohl) vom Tisch – Mietrecht wird erneut Wahlkampf**

CDU:

- Prozentsatz der auf die Miete umlegbaren Modernisierungskosten soll an die Zinsenwicklung gekoppelt werden (Beschluss 07.12.2016 CDU-Parteitag).
- Mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz beim Mietspiegel.

SPD (im Kern Referentenentwurf):

- Verschärfungen bei der Mietpreisbremse
- Absenkung des Prozentsatzes von 11% auf 8 %
- Kappungsgrenze für Modernisierungskosten: 3 Euro/qm innerhalb von 8 Jahren und Wirtschaftlichkeitsgrundsatz
- Mietspiegel: Erweiterung des Bezugszeitraums von 4 auf 8 Jahre sowie mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz
- „Bestellerprinzip“ bei Verkauf von Grundstücken

GdW: Mietrecht nicht isoliert betrachten!

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit Dauerhafte Belegungsbindungen



Ausgangspunkt der Überlegungen zur "Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit " ist die Forderung nach einer dauerhaften Mietpreis- und Belegungsbindung der geförderten Wohnungen.

Frage, ob das Thema "dauerhafte Bindungen" oder zumindest deutlich längere Bindungen nicht auch über andere Wege erreichbar sind?

Lösungsvorschläge

- **Längere Bindungsdauer**
(Z. B. Regelbindungszeit bei Neuförderung in Schleswig-Holstein)
- **Optionslösung**
(Recht des Fördermittelgebers, zu entscheiden, ob nach Auslaufen der (ersten) Förderperiode eine Anschlussförderung erfolgt)
- **Grundstücksvergabe** der Kommune mit dauerhafter **Rückaufassungsvormerkung**
(Eintragung einer "dauerhaften" Rückaufassungsvormerkung für bis zu 100 Jahre, um z.B. eine Weiterveräußerung "dauerhaft" auszuschließen, bzw. zu verhindern, dass der Käufer durch späteren Verkauf an Wertsteigerungen des Grundstücks partizipiert)
- Förderung der Neugründung von kommunalen Wohnungsunternehmen

Verschiedenes



- **Immobilien – Portal der Wohnungswirtschaft**
- **Image – Kampagne**
- **GdW – WohnZukunftsTag / Tagung „Grüne Nachbarschaften“ auf dem Gelände der IGA in Marzahn/Hellersdorf am 27./28.6.**
- **Deutscher Bauherrenpreis 2018 Einsendeschluss 1. Juni**
- **Integrationspreis / Nationaler Stadtentwicklungskongress Preisverleihung am 13.6. in Hamburg**