

Kontakt & Rückfragen

Verein für Wohnbauförderung (vwbf)
Ignaz-Harrer-Straße 35
A-5020 Salzburg

Telefon: +43 (0)662-431221 11
Handy: +43 (0)699-109 12 775

Web: www.vwbf.at
eMail: office@vwbf.at



Editorial

Sehr geehrte Freunde und Mitglieder des vwbf,

zuletzt ist es mit der WGG-Novelle recht schnell gegangen. Seit Beginn dieses Jahres haben gemeinnützige Bauvereinigungen viele wichtige gesetzliche Neuerungen umzusetzen. Neuerungen, die von den Gemeinnützigen lange eingefordert wurden. Um welche Reformeckpunkte es sich dabei handelt und wie sie zu bewerten sind, können Sie im nachfolgenden Artikel unserer neuen Ausgabe von vwbf NEWS lesen.

Verweisen möchte ich auch auf den Bericht über die Vereins-Exkursion nach Manchester im Herbst des letzten Jahres. Artur Streimelweger schildert darin nicht nur die durchaus innovativen Ansätze in der Stadtentwicklung, sondern geht auch den Ursachen der herrschenden Wohnungskrise nicht nur in Manchester, sondern in Großbritannien insgesamt nach.

Besonders freut es mich, mit Klaus Mindrup einen SPD-Bundestagsabgeordneten und Wohnbaukenner für einen Beitrag zur Situation des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland gewonnen zu haben. Topaktuell ist auch ein Bericht von Michael Gehbauer, Geschäftsführer der WBV GPA. Er geht in seinem Beitrag auf die vielfältigen Formen der Flüchtlingsunterbringung und möglichen Unterstützungsleistungen ein.

Ich wünsche viel Vergnügen beim Lesen und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

*Dir. Markus Sturm
Obmann vwbf*



WGG-Novelle 2016

Bessere Absicherung und mehr Flexibilität

Dir. Markus Sturm
Obmann vwbf



Viele haben sie nach den jahrelangen Gesprächen nicht mehr für möglich gehalten – die Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Dass sie nun tatsächlich im Dezember des Vorjahres beschlossen werden und mit 1.1.2016 in Kraft treten konnte, hängt mit dem im März 2015 von der Bundesregierung beschlossenen Wohnbaupaket zusammen. Zusammen mit der Errichtung einer Wohnbauinvestitionsbank sollten, so die Absicht, auch gesetzliche Anpassungen im WGG zu einer dringend erforderlichen Ankurbelung des Wohnungsneubaus beitragen.

Insgesamt kann sich die WGG-Novelle durchaus sehen lassen. Sie ist ein durchaus ausgewogener und sozialpartnerschaftlicher Kompromiss zwischen den Anliegen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und den Interessen der Mieterinteressenverbände. Viele Forderungen der Gemeinnützigen sind in das Gesetzeswerk eingeflossen. Viel Überzeugungsarbeit brauchte es auch in den Verhandlungen, um manch Negatives für unsere Wohnbaubranche abzuwehren oder auf ein erträgliches Maß abzumildern.

Generationenvertrag

Aber der Reihe nach. Im Sinne einer verstärkten Absicherung gemeinnützigen Eigenkapitals bzw. Vermögens ist es gelungen,

- die Bildung, Bindung und Verwendung des Eigenkapitals als Maßnahme des Generationenausgleichs programmatisch zu verankern,
- das aufsichtsbehördliche Kontrollnetz im Zusammenhang mit Veräußerungen von Bauten und Anlagen und Verlegungen von GBV-Unternehmenssitzten enger zu knüpfen,
- und eine Spekulationsfrist bei nachträglich erworbenem Wohnungseigentum einzuführen.

Zweifelloos erfreulich und eine dringend notwendige Anpassung an die geänderten wirtschaftlichen

Rahmenbedingungen ist auch

- die Klarstellung zur Verrechenbarkeit von aus Um- und Anschlussfinanzierungen resultierenden Entgeltsänderungen sowie neuen Baurechtszinsen,
- die Möglichkeit der Umfinanzierung von Eigen- in Fremdmitteln, die Ermöglichung von Sanierungsvereinbarungen mit einer ¾-Mehrheit der Mieter zur verstärkten Inangriffnahme von geförderten thermisch/energetischen Sanierungsmaßnahmen und behinderten,- kinder- oder altengerechten Maßnahmen,
- die gleitende anstelle der stufenweisen Anhebung des EVB auf max. 2 Euro/m²/Mo. im 30. Jahr,
- die Erhöhung der Rücklagenkomponente um den gesamten EVB,
- die Neuregelung der Entgeltbildung in § 13 Abs. 6 WGG und § 14 Abs. 7a WGG als Grundmiete von 1,75 Euro/m²/Mo. zzgl. EVB und Eigenmittelverzinsung, womit künftig auch die politisch diskutierte Bezeichnung der „Auslaufmiete“ in § 14 Abs. 7a WGG der Vergangenheit angehören sollte,
- Klarstellungen bzw. Vereinfachungen im Bereich der Haupt- und Nebengeschäfte.

Instandhaltungspflicht - umfassend

Ein nur schwer verdaulicher Brocken stellt die umfassende Instandhaltungspflicht der GBV im Wohnungsinneren (auch bei aufrechter Mietverhältnis) dar. Obgleich es in den Verhandlungen noch gelungen ist, den einen oder anderen Giftzahn zu ziehen und mit der Einführung der vom Mieter vorzunehmenden „Bagatellreparaturen“ sowie einer Klarstellung der von der Erhaltungspflicht nicht umfassten Maßnahmen deutliche Abmilderungen zu erreichen, so ist doch zu befürchten, dass den aus den zusätzlichen Aufgaben resultierenden Mehrkosten wohl bei vielen Objekten nicht genügend Mehreinnahmen durch die EVB-Einhebung und zweckgewidmeten Erträge gegenüberstehen werden.



In Richtung eines tragfähigen Kompromisses konnte bei der erstmaligen Wohnungseigentumsbegründung und dem nachträglichen Wohnungseigentumserwerb die anfangs vorgesehene Übertragung sämtlicher nicht verbrauchter EVB in die WE-Rücklage abgeändert werden. Nun ist da wie dort ein Anteil von 60% der nicht verbrauchten EVB in die WE-Rücklage zu übertragen.

Wehrmutstropfen



Zu kritisieren ist das Aussetzen der Valorisierung der Entgelte gem. § 13 Abs. 6 WGG und § 14 Abs. 7a WGG bis 2018, die Verkürzung der Baupause und Verwendung des Reservekapitals auf 3 Jahre bzw. 2 Jahre. Wenn auch der geforderten Anhebung der Anforderungen an die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit für neue GBV mit der Erhöhung der Mindestkapitalausstattung der GBV in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft auf 3 Mio. Euro entsprochen wurde, so ist der Entfall der Bedarfsprüfung doch bedauerlich. Bedauerlich ist auch, dass es aufgrund des beharrlichen Widerstandes der Wirtschaftskammer zu keiner Vereinfachung der Ausnahmegeschäfte kommen konnte.



Summa summarum ist es mit der WGG-Novelle gelungen, viele wichtige Neuregelungen und Anpassungen für den gemeinnützigen Wohnbausektor zu erreichen, wofür es auch den Verhandlungspartnern und hier insbesondere SPÖ-Wohnbausprecherin Abg.z.NR. Mag. Ruth Becher Dank für die konstruktive Zusammenarbeit auszusprechen gilt.

*Dir. Markus Sturm
Obmann vwbf*



vwbf-Exkursion nach Manchester ***Zwischen Stadtumbau und Wohnungskrise***

Mag. Artur Streimelweger
Wohnwirtschaftliches Referat,
Österreichischer Verband ge-
meinnütziger Bauvereinigungen



Manchester ist eine Stadt im Wandel. Als erste Industriestadt der Welt war sie auch die erste Stadt, in der sich früher als in anderen Städten der Niedergang des industriellen Sektors einstellte. Mit dem wirtschaftlichen Abstieg der von Friedrich Engels in seinem Bericht „Die Lage der arbeitenden Klasse in England“ (1845) porträtierten Stadt begleitet war ein rapider Bevölkerungsschwund. Vor dem 2. Weltkrieg verfügte Manchester noch rd. 800.000 Einwohner, 1971 waren es nur mehr rd. 540.000 Einwohner, bis 2001 ging die Bevölkerungszahl schließlich auf 423.000 Einwohner zurück. Der De-Industrialisierungsprozess führte zu massivem Stellenabbau und einem steilen Anstieg der Arbeitslosigkeit. Mitte der 1980er Jahre erreichte die Arbeitslosigkeit mit einer Quote von etwa 20% ihren Höhepunkt. Zwischen 1961 und 1981 verlor Manchester mehr als 150.000 Arbeitsplätze in der Industrie. Folge des wirtschaftlichen Niedergangs war eine rasch wachsende Armut unter der Arbeiterschaft, Abwanderung und Segregation in den Wohnquartieren.

Vom Niedergang zur Renaissance

Seit den 1990er Jahren hat sich die Lage sichtbar gewandelt. Grund für den Aufschwung ist die wirtschaftliche Neuorientierung hin zu einem von einer Vielzahl von neuen Dienstleistungssektoren geprägten Wirtschaftsstandort. Mit dem Aufschwung hat sich auch die Arbeitslosigkeit deutlich reduziert. Heute liegt sie bei knapp 12 %.

Sichtbarstes Zeichen der „Renaissance“ Manchesters ist der groß angelegte Stadtumbau und Stadterneuerung. Alte Hafens- und Uferzonen wurden umgenutzt, neues Wohnen in alten Gebäuden (Lofts) entstand und zahlreiche architektonische „Flagship“-Projekte von internationalem Format wurden für Gewerbebetriebe und Finanzdienstleister aus dem Boden gestampft.

So aufstrebend sich die nordenglische Großstadt heute bietet und sich als Wirtschaftsstandort in den letzten Jahren ordentlich herausgeputzt hat, so sehr hat Manchester auch mit einer hartnäckigen Wohnungskrise zu kämpfen. Wie in anderen englischen Städten auch, herrscht in Manchester ein eklatanter Mangel an bezahlbaren Wohnungen für die unteren und mittleren Einkommenschichten. Auf 10.000 neue Wohnungen wird der jährliche Wohnungsbedarf in Greater Manchester veranschlagt, tatsächlich werden aber nur 3.000 Wohnungen pro Jahr errichtet. Im Mittelpunkt der Fachexkursion des Vereins für Wohnbauförderung (vwbf) nach Manchester im Herbst letzten Jahres stand denn auch die Frage nach den Ursachen und mit welchen Instrumenten und Lösungsansätzen die Stadtverwaltung gegen die Wohnungsnot anzukämpfen versucht.

Neue Kapitalgeber

Es zeigte sich: Die Austeritätspolitik der letzten Jahre und die weitreichende Privatisierung der sozialen Wohnungsbestände hat die wohnungspolitischen Handlungsspielräume der öffentlichen Hand immer engere Grenzen gesetzt. Da es an öffentlichen Mitteln für Investitionen in den Wohnungsbau mangelt, greift das seit Jahrzehnten von der Labour Party regierte Manchester auf externe Gelder internationaler Kapitalgeber zurück. Dass dabei nicht unbedingt leistbare Wohnungen für jene Bevölkerungsschichten entstehen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt nicht wohnversorgen können, sondern vor allem der Wohnungsnachfrage oder Kapitalanlagewünschen der gehobeneren Haushalte entsprochen wird, überrascht nicht.

So geschehen etwa in Ancoats. Das nordöstlich des Stadtzentrums gelegene frühere Industrieviertel lag lange Jahre brach und konnte aufgrund der chronisch leeren Kassen der Kommune für den Wohnungsbau nicht nutzbar gemacht werden.



Erst als sich internationale Immobilieninvestoren wie der Abu Dhabi Fonds von Sheik Mansour aufgrund der günstigen Liegenschaftspreise zu interessieren begannen und ihre Gelder in den Bau von Wohnungen steckten, kam Bewegung in die Quartiersentwicklung. Freilich mit nicht ganz gewünschten Folgen: Der Wohnungsbau wurde nun zwar durch die Investorengelder vorangetrieben, am eigentlichen Bedarf nach günstigen Wohnungen wurde dadurch aber vorbeigebaut.

Kahlschlag

Der soziale Wohnbau kann der Wohnversorgung breiter Bevölkerungsschichten nur mehr sehr eingeschränkt nachkommen. Er wurde in den letzten Jahrzehnten durch die neoliberale Wohnungspolitik der Zentralregierungen systematisch an die Wand gefahren. Den Anfang machte Premierministerin Margaret Thatcher, die Säulenheilige der Konservativen. Mit der Anfang der 1980er Jahre eingeführten Right-to-Buy-Regelung wurden große Teile der Sozialwohnungen zu Diskontpreisen an die Bewohner verkauft und gleichzeitig der Eigentumserwerb durch umfangreiche steuerliche Absetzmöglichkeiten stark subventioniert. Parallel dazu wurde der Wohnungsneubau der britischen Kommunen erheblich eingeschränkt.



Mit Preisnachlässen von bis zu 75% wurden alleine in der Thatcher-Ära rd. 1,2 Mio. Sozialwohnungen an die bisherigen Mieter abverkauft. Die zwischen 1997 und 2010 amtierenden Labour-Regierungen hielten an der neoliberalen Privatisierungspolitik nicht nur unbeirrt fest und wiesen die Kommunen darüber hinaus auch an, ihre Wohnungsbestände an die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften zu übertragen, unter Tony Blair & Co kam der öffentliche Wohnungsbau schließlich nahezu gänzlich zum Stillstand.



Gewichtsverschiebung

Insgesamt führte die marktradikale Wohnungspolitik zu einer massiven Kräfteverschiebung am britischen Wohnungsmarkt. Während der Anteil der Kommunalwohnungen am gesamten Wohnungsbestand von einem Drittel Anfang der 1980er Jahre auf heute nur mehr 8% zurückgegangen ist, hat sich in diesem Zeitraum der Anteil der Wohnungseigentümer am Wohnungsmarkt von rd. der Hälfte auf zwei Drittel erhöht. Mit anderen Worten: Versorgte der britische soziale Wohnungsbau bei Regierungsantritt von Maggie Thatcher über 6 Mio. Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum, sind es aktuell nur mehr 2 Mio. Haushalte. Diesem Kahlschlag zulasten der wohnungssuchenden Bevölkerung mit niedrigen und mittleren Einkommen steht eine Ausweitung des privaten Wohnungseigentumssektors von 12 Mio. Wohnungen auf 17 Mio. Wohnungen gegenüber.

Besonders stark unter den Privatisierungswellen der letzten Jahrzehnte hatte Manchester zu leiden. In der seit Jahrzehnten von der Labour Party regierten Metropole verringerten sich die gemeindeeigenen Wohnungen um über 70% bzw. 50.000 Wohnungen auf 17.000 Wohnungen.

Immobilien- und Wohnungskrise

Folge der bedingungslosen Förderung eines eigentumszentrierten Wohnungssystems war, wie Derek Long, Direktor der Beratungsgesellschaft Arc4, im Rahmen der vwbf-Fachveranstaltung in Manchester erklärte, nicht nur eine hausgemachte Immobilienkrise, sondern auch eine seit nunmehr mehreren Jahren grassierende Wohnungskrise. Die erleichterte Kreditvergabe und steuerliche Subventionierung kreditfinanzierter Wohnungskäufe hatte zwar die Immobilienpreise EU-weit am stärksten ansteigen lassen und vielen Eigentümern ansehnliche Extra-Profitte beschert, andere wiederum blieben



nach Platzen der Immobilienblase auf ihrem stark preisreduzierten Eigentum und Schulden sitzen. Gleichzeitig ließ die Privatisierung des kommunalen Wohnbaus und der mit der steigenden Nachfrage nicht Schritt haltende Wohnungsneubau die Lücke an erschwinglichem Wohnraum immer größer werden und die Mietpreise im privaten Wohnungssektor zusehends ansteigen.

Klassenkampf prolongiert



Statt den Markteinfluss auf dem britischen Wohnungsmarkt zu verringern, intensivierte die ab 2010 regierende konservativ-liberale Koalition den Klassenkampf am Wohnungsmarkt. Die Wohnbeihilfen und Mietzuschüsse wurden radikal zusammengestrichen. Das hatte zur Folge, dass sich zehntausende Familien ihre Wohnungen nicht mehr leisten konnten und ausziehen mussten. Öffentliche Mittel zur Sanierung der sozialen Wohnbestände wurden weiter gekürzt und die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verpflichtet, Neuverträge nur noch für zwei Jahre und nicht unter 80% der Marktmiete abzuschließen.



Und selbstverständlich knüpfte Premierminister David Cameron auch am Privatisierungseifer seiner Vorgänger an. Nachdem der kommunale Wohnungssektor weitgehend an die Mieter verkauft und an die gemeinnützige Wohnbaugesellschaften transferiert wurde, holt nun die seit 2015 amtierende konservative Alleinregierung zum finalen Todesstoß gegen den sozialen Wohnbau aus. Ziel sind die gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften. Unter Androhung der Verstaatlichung mussten auch sie nun dem Right to Buy-Programm und damit der Wohnungsprivatisierung an die Mieter zustimmen. Zusätzlich wurde den Housing Associations oktroyiert, die durch den Verkauf verlorengegangenen Wohnungen binnen zwei Jahren durch entsprechenden Neubau zu kompensieren.

Finaler Todesstoß?

Wirtschaftlich existenzgefährdend für die gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften ist neben den starken Preisnachteilen der Wohnungsverkäufe vor allem die vorgeschriebene Senkung der Mieten um jährlich ein Prozent. Beide Maßnahmen werden zu großen Einnahmehausfällen der Unternehmen führen und auch dem verbliebenen Rest des sozialen Wohnbaus ob kurz oder lang in gehörige Schieflage bringen – um dann reif für eine Übernahme durch private Investoren zu sein. Das dürfte jedenfalls der finale Plan Camerons und seines Schatzkanzlers Georg Osborne sein. Dafür spricht auch die jüngste Entscheidung der britischen Statistikbehörde, die von den Housing Associations aufgenommenen Bankdarlehen zu den Staatsschulden zu zählen. Was liegt da für eine austeritätsverliebte Regierung näher, als die insgesamt auf einen Unternehmenswert von rd. 560 Mrd. Euro geschätzten Wohnungsgesellschaften - womöglich - an internationale Immobilien- und Finanzkonsortien zu verkaufen? Damit wäre die letzte Stütze der von den Regierungen aller Couleurs so missliebig beäugten sozialstaatlichen Wohnungsversorgung zugunsten der Konsolidierung des Staatshaushaltes entsorgt.

*Artur Streimelweger
Wohnwirtschaftliches Referat
Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen*



Neue Impulse für den sozialen Wohnungsbau in Deutschland

Dr. Klaus Mindrup
SPD-Abgeordneter zum Deutschen Bundestag



Foto: Bundestag

Deutschland steht in seinen Ballungszentren vor großen Herausforderungen, will man bezahlbares und gutes Wohnen bei Beibehaltung einer stabilen sozialen Durchmischung weiterhin sichern.

Wir verzeichnen seit Beginn des neuen Jahrzehnts einen erheblichen Überschuss im Zuwanderungssaldo. So wanderten zwischen 2011 und 2013 rund eine Million Menschen mehr nach Deutschland ein als weggezogen sind. Allein 2014 zogen 470.000 Menschen, meist aus EU Mitgliedstaaten nach Deutschland. Aktuell stellt uns zudem die Integration von Flüchtlingen aus den Krisengebieten des Nahen Ostens vor große Herausforderungen. Seriöse Prognosen gehen hier von einem Mehrbedarf an Wohnungen für 320.000 Menschen im Jahr 2015 aus. Da sich dieser Zuzug, aus nachvollziehbaren Gründen, vor allem hin zu wirtschaftlich prosperierenden Ballungsräumen vollzieht, verstärkt dies nochmals die bereits angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten dieser Regionen. Insgesamt wird mittlerweile von einem jährlichen Bedarf an 400.000 neuen Wohneinheiten in Deutschland ausgegangen.

Ungleichgewichte

Dabei ist der deutsche Mietwohnungsmarkt von starken regionalen Disparitäten gekennzeichnet. Weisen ländliche Gebiete zum Teil erhebliche Leerstandsquoten auf, sind in attraktiven Ballungszentren wie Hamburg, München, Köln oder Berlin Angebot und Nachfrage im Mietwohnungsmarkt für untere und mittlere Einkommensgruppen in einem erheblichen Ungleichgewicht. Deutliche Preissteigerungen und soziale Segregation sind die Folge. Es ist davon auszugehen, dass sich die hinzutretende Nachfrage, auf Grund der wirtschaftlichen Situation der Hinzuziehenden, vorwiegend im unteren und mittleren Wohnsegment konzentrieren wird. Dies betrifft ein Segment des Wohnungsmarktes das auf Grund der fehlenden Nachfrage in den ver-

gangenen zwei Jahrzehnten in den meisten Regionen deutlich vernachlässigt und zum Teil abgebaut wurde. Als Beispiele seien hier nur der komplette Verkauf des städtischen Wohnungsbestandes in Dresden 2006, der Verkauf der größten städtischen Wohnungsbaugesellschaft (GSW) Berlins 2004, der Ausstieg aus der sozialen Wohnungsförderung Berlins 2003 und der Rückzug des Bundes aus der sozialen Wohnbauförderung im Rahmen der Bundesländer Kompetenzzflechtung (2006) genannt.

Öffentliches Gut

Vor diesem Hintergrund entwickelte sich in den letzten Jahren die Debatte um eine soziale Wohnungspolitik mit Vehemenz neu und weiter. In Anbetracht der sozialen Verdrängungsprozesse, eines starken Mietanstieges und verstärkter Konkurrenz auf den Mietwohnungsmärkten geht es, nach den Fehlentwicklungen der letzten Jahre, um die Rückgewinnung von Wohnen als öffentlichem Gut. Dies gilt auch und insbesondere im Zusammenspiel mit der sozialverträglichen Ausgestaltung der Klimaschutzziele der Bundesregierung.

Die Förderung der sozialen Wohnraumversorgung durch die Ankurbelung des sozialen Wohnungsbaus ist daher ein zentraler Bestandteil einer Strategie der sozialen Stadtentwicklung, wie sie von vielen sozialdemokratisch regierten Städten verfolgt wird. In den letzten Jahren wurden in vielen Städten und Bundesländern (vor allem NRW) Bündnisse für bezahlbares Bauen und Wohnen gegründet. Soziale Wohnungspolitik ist kein „Sozialklimbim“, sondern eine Pflichtaufgabe. Es ist daher gut, dass die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip inzwischen beschlossen wurden. Es ist gut, dass die Städtebaufördermittel – vor allem für die soziale Stadt – aufgestockt wurden und die KfW-Zuschüsse für den barrierefreien Umbau wieder eingeführt wurden.



Schutz

Wir brauchen aber dringend einen verbesserten Schutz von Mieterinnen und Mietern bei Sanierungsmaßnahmen. Wir brauchen eine wirksame Härtefall-Regelung, die verhindert, dass Mieterinnen und Mieter aus ihren Wohnungen „heraus saniert“ werden und wir brauchen eine grundlegende Neuregelung der Durchführung und Abrechnung von Modernisierungsmaßnahmen. Eine 11-prozentige Modernisierungumlage ist in vielen Großstädten ein gutes Geschäft zu Lasten der MieterInnen, die geändert gehört. Wir brauchen in Deutschland eine gemeinsame Großanstrengung für einen neuen sozialen Wohnungsbau. Dies wird ohne eine neue Liegenschaftspolitik von Bund und Ländern nicht gehen. Wer zum Höchstpreis Wohnungen und Bauland veräußert, wird Höchstmieten ernen. Wir haben erste Erfolge im Bundestag gegen die CDU/CSU erzielt, u.a. müssen Wohnungen von der BIMA zunächst den betroffenen Städten und Gemeinden angeboten werden. Im Zuge der Verabschiedung des ersten Flüchtlingspakets im Bundestag beschreitet die Bundesregierung hier endlich den richtigen Weg.



Finanzierung

Die bundeseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) spielt bei der Finanzierung des Wohnungsneubaus und der Wohnungssanierung eine wichtige Rolle. Wir haben uns dafür eingesetzt, dass es zu längeren Zinsbindungen (20 Jahre) für Wohnungsneubau und Sanierungen kommt und dass die Förderung der energetischen Sanierung mehr auf die Breite und Einzelmaßnahmen als auf einzelne Leuchtturmprojekte konzentriert wird. Seit April berücksichtigt die KfW dies nun bei ihren Förderprogrammen.

Die energetische Sanierung der Wohnungsbestände ist notwendig, um die Klimaschutzziele zu errei-

chen. Eine Festlegung auf bestimmte Technologien ist dafür kontraproduktiv. Sinnvoll ist ein Ansatz, der im Quartier und im Dialog mit den Menschen vor Ort die effizientesten Lösungen identifiziert und umsetzt. Das Beispiel der Innovation City Bottrop zeigt, was möglich ist. Allerdings brauchen wir auch klare Regelungen auf Bundesebene, um den Quartiersansatz zu befördern. Wir denken u.a. an „energetische Sanierungsgebiete“ mit einer ausreichenden Projektlaufzeit, die im Einzelfall sogar länger als 10 Jahre betragen kann. Dabei darf nicht nur das einzelne Gebäude betrachtet werden. Blockheizkraftwerke, größere Solaranlagen, Nahwärmenetze und Speicher sind vor allem in größeren Quartieren sinnvoll und können in Partnerschaft zwischen der Wohnungswirtschaft und den Stadtwerken vor Ort entwickelt und umgesetzt werden. Lokal erzeugter Strom muss dann auch vor Ort vermarktet werden können. Quartierslösungen und die dort eingesetzten Technologien sind auch eine Chance für die Exportnation Deutschland. Daher sollten wir diesen Weg energisch weiter vorantreiben und die Hemmnisse beseitigen.

Solidarität

Es geht um Wohnen für alle. Arme und gering verdienende Menschen brauchen Mieten, die z.T. unter dem Niveau des Mietenspiegels liegen. Zu einer langfristigen Strategie einer solidarischen Stadtentwicklung gehört daher die Rückgewinnung von Wohnungen im öffentlichen, i.d.R. kommunalen Eigentum und von Genossenschaften. Sie müssen jetzt im Zentrum einer solidarischen Wohnungspolitik stehen, die bezahlbare und barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen für alle – auch in attraktiven Lagen – als öffentliches Gut begreift.

Wohnungsbaupolitik, Städtebauförderung, Wohngeld und soziale Wohnraumförderung können jedoch die Zielsetzung des bezahlbaren und guten Wohnens nicht allein realisieren. Die genannten



Instrumente reichen nicht aus, um ungleiche Einkommens und Vermögensverteilung, Einkommensverluste und geringe Rentenbezüge zu kompensieren. Daseinsvorsorge und die soziale und kulturelle Grundversorgung der Bürgerinnen und Bürger ist eine vorrangige Aufgabe der kommunalen Ebene. Dazu brauchen wir finanzstarke Städte und Gemeinden.

Vorbilder



Wir brauchen aber auch neue, respektive altbekannte Modelle an denen wir uns ausrichten können. Österreich und Deutschland verbindet eine lange Tradition des sozialen Wohnungsbaus. Gerade in Wien lässt sich heute besichtigen, welche Effekte man mit einer ungebrochenen Objektförderung bei unterschiedlichen gemeinnützigen Trägern erreichen kann. Wien zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass es die Privatisierungswelle der achtziger und neunziger Jahre nicht mitgemacht hat.



Die Beibehaltung der Gemeinnützigkeit hat eine Wohnstruktur erhalten und weiterentwickelt, die für uns in weiten Teilen beispielgebend sein sollte. Der hohe Anteil städtischer und gemeinnütziger Wohnungen hat es in Wien ermöglicht, auf die sozialen Herausforderungen, die insbesondere Migration und Integration an die Wohnungswirtschaft stellen, soziale Antworten zu finden. Dies fand ich bei meinem Arbeitsbesuch beim GBV bestätigt.

*Dr. Klaus Mindrup
SPD-Abgeordneter zum Deutschen Bundestag*



Wohnungen für Flüchtlinge

Mag. Michael Gehbauer
Geschäftsführer WBV-GPA



Foto: WBV-GPA

Das Thema „Flüchtlinge“ führt seit Sommer letzten Jahres zu heftigen Diskussionen. Zuerst bewegten die Bilder eines überfüllten Erstaufnahmezentrums in Traiskirchen das soziale Gewissen des Landes, dann der Tod von 71 Flüchtlingen auf einem Schleppertransport auf der A 4, in weiterer Folge zehntausende Flüchtlinge auf Transit durch Österreich, und nun ein massives Gegensteuern, das die Migrationsströme zum versiegen bringen soll.

Solidarität mit Flüchtlingen

Die anfänglich positive Grundstimmung gegenüber Kriegsflüchtlingen hat sich vor allem infolge der Silvesternacht in Köln zu einer zunehmend ablehnenden Haltung gewandelt.

Auch wenn nun von „Obergrenzen“ die Rede ist, stellt sich zumindest für jene Flüchtlinge, deren Asylverfahren positiv abgewickelt wird, die Frage, wie sie untergebracht werden können, wenn sie sich weiterhin in Österreich aufhalten bzw. hier ihre neue Heimat finden wollen.

Geförderter Wohnbau in Österreich

Österreich verfügt mit einem Bestand von ca. 900.000 geförderten Wohneinheiten, die von ca. 200 gemeinnützigen Bauvereinigungen verwaltet werden, über eine große Anzahl von leistbaren Wohnungen. Was und wie kann dieser Sektor zur Wohnversorgung von Flüchtlingen beitragen?

Solange das Asylverfahren noch nicht abgeschlossen und der Aufenthaltsstatus der AsylwerberInnen nicht geklärt ist, sind geförderte Wohnungen nur mit Einschränkungen zur Unterbringung von Flüchtlingen geeignet, da in der Regel neben dem dauerhaften legalen Aufenthalt auch weitere Voraussetzungen für die Anmietung einer geförderten Wohnung bestehen.

Patenschaften sind möglich

Trotzdem gibt es auch in diesem Bereich Möglichkeiten zu helfen. So hat die GPA-DJP (Gewerkschaft der Privatangestellten, Druck, Journalismus und Papier) die Patenschaft für eine syrische Familie übernommen. Mittels Sachspenden wurde eine Wohnung eingerichtet und die Miete über eine Patenschaft finanziert. Die Betreuung erfolgt durch engagierte KollegInnen der GPA-DJP.

Aufnahme von Flüchtlingen in die eigene Wohnung

Besonders zu würdigen ist das Engagement von MieterInnen, die Flüchtlinge in ihrer eigenen Wohnung aufnehmen und so den privaten Lebensraum teilen. Bei geförderten Wohnungen ist hier die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA) hat bisher nach gewissenhafter Prüfung dieses Anliegens die Genehmigung dazu erteilt.

Anmietung von Wohnungen durch Flüchtlingsorganisationen

Weiters besteht die Möglichkeit, Wohnungen an Flüchtlingsorganisationen zu vermieten, die dann für die Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen sorgen. So sind in Wien sozial betreute Wohngemeinschaften, die z.B. von der Volkshilfe Wien oder der Caritas organisiert werden, geplant. Die WBV-GPA wird auch hierfür Wohnraum zur Verfügung stellen.

Weiters haben bereits einige Baugruppen, wie z.B. Que(e)rbau in der Seestadt Aspern, angekündigt, Flüchtlinge in ihre Wohnprojekte aufzunehmen. Es gibt auch immer mehr Menschen, die für Flüchtlinge in Privatinitiative Mietwohnungen am freien Markt anmieten.



Neubau für Flüchtlinge

Die WBV-GPA hat in den 1990er Jahren schon einmal einen wesentlichen Beitrag zur Unterbringung von anerkannten AsylwerberInnen geleistet. Gemeinsam mit dem Fonds zur Integration von Flüchtlingen, der beim Innenministerium angesiedelt ist, wurde ein Wohnheim mit 132 Wohneinheiten zur temporären Unterbringung von Flüchtlingen nach dem Krieg auf dem Balkan errichtet.



Abhängig davon, wie sich die weltpolitische Lage und damit die Flüchtlingssituation in Europa weiterentwickeln, wird sich die Frage stellen, ob nicht auch temporärer bzw. dauerhafter Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge zur Verfügung gestellt werden muss.

Auch dafür wäre Österreich gewappnet. Die institutionellen Voraussetzungen dafür wären jedenfalls durch die gemeinnützigen Bauvereinigungen, die gewohnt sind, zur Lösung sozialer Probleme beizutragen, gegeben.

Mag. Michael Gehbauer
Geschäftsführer WBV-GPA