

## Führung und Kommunikation

# GdW-Präsident Gedaschko im Gespräch mit Kanzlerin Merkel: „Wir brauchen einen Zweiklang aus Bauen und Betreuen!“

„Wir brauchen einen Zweiklang aus Bauen und Betreuen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, letzten Freitag beim Gespräch im Bundeskanzleramt über die Flüchtlingsaufnahme in Deutschland. Es seien zügig praktikable Lösungen gefragt, um nicht nur die Erstunterbringung der Flüchtlinge, sondern auch die längerfristige Integration zu sichern.

Deutschland braucht mehr bezahlbaren Wohnraum für alle. Bis heute geplante neue Wohnungen tatsächlich auf den Markt kommen, dauert es in aller Regel zwei bis drei Jahre. Daher sind jetzt alle Vermietergruppen gefragt, möglichst viele Bestandswohnungen zur Verfügung zu stellen. Bis 2020 müssen jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment. Diese Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Die hohen Zuwanderungsraten verstärken dabei den Druck auf die Wohnungsmärkte. Insgesamt gibt es in Deutschland aber nur rund 600.000 wirklich nutzbare leer stehende Wohnungen. Die Mehrheit dieser Wohnungen befindet sich in strukturschwachen ländlichen Regionen.

Das bedeutet: Wir brauchen auf der einen Seite mehr bezahlbaren Wohnungsneubau in den Ballungsräumen. Dafür müssen Bauhemmnisse aus dem Weg geräumt werden. Auf der anderen Seite sollte es Wohnsitzzuweisende Regelungen für anerkannte Asylbewerber geben, auch um die Städte zu entlasten, die immensen Druck durch starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland ausgesetzt sind. Die Menschen hätten dann häufig bessere Integrationschancen, als in den überlasteten Metropolen. „Entsprechende zeitlich befristete Regelungen dazu könnten die Integration der Menschen erleichtern und gleichzeitig die Entstehung von sozialen Brennpunkten verhindern“, so Gedaschko. Erst kürzlich hat ein Urteil des Europäischen Gerichtshofes bestätigt, dass zeitlich befristete Wohnsitzauflagen möglich sind, wenn sie der besseren Integration dienen.

Bis 2020 jährlich rund  
400.000 neue Wohnungen

## Ein zentraler Hemmschuh für den Wohnungsneubau

Eine Schnellumfrage bei den Unternehmern in den Gremien des GdW hat außerdem ergeben: Ein zentraler Hemmschuh für den Wohnungsneubau sind fehlende Baugrundstücke und steigende Preise für den Baugrund. Dem bezahlbaren Wohnungsneubau stehen außerdem überhöhte technische und energetische Anforderungen, eine zu starke Steigerung der Materialanforderungen und -kosten, schleppende Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren und die Vergabe der Flächen nach Höchstpreisverfahren entgegen. Als weitere Hemmnisse wurden die Anhebung der Architekten- und Notarhonorare, steigende Grunderwerbsteuern und das Erschweren der Baunutzungsverordnung bei Nachverdichtung und Aufstockung identifiziert. „An diesen Stellschrauben müssen Bund, Länder und Kommunen zuerst drehen, wenn sie bezahlbaren Wohnraum ermöglichen wollen“, so der GdW-Chef. Der GdW begrüßt dabei ausdrücklich, dass die soziale Wohnraumförderung verdoppelt wurde. Allerdings muss dringend die Finanzierung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau auch über 2019 hinaus langfristig auf hohem Niveau gesichert werden. Ebenso sieht die Wohnungswirtschaft die derzeit in der Beratung befindliche Einführung einer Sonderabschreibung für Wohnungsneubauten in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten als positives Signal. Sie wird insbesondere private Investoren motivieren, sich am Wohnungsneubau zu beteiligen. Darüber hinaus sollte es alternativ eine gleichwertige Investitions-Zulagenregelung für die Investoren geben, die steuerliche Sonderabschreibungen nicht nutzen können.

Baugrund fehlt

„Wir müssen die Menschen, die zu uns kommen, in die Gesellschaft integrieren“, mahnte GdW-Präsident Gedaschko. Die Wohnungswirtschaft übernimmt seit Jahrzehnten eine aktivierende Funktion im Wohnquartier. Mit einem großen Engagement der Wohnungsunternehmen und der wichtigen Unterstützung durch das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ ist es gelungen, viele Wohnquartiere zu stabilisieren, aus überforderten wieder funktionierende Nachbarschaften zu machen und damit den sozialen Frieden zu erhalten. Aber: Die Integration der Zuwanderer und Flüchtlinge kann nur durch eine langfristige soziale Betreuung und integrative Maßnahmen und nur mithilfe eines stärkeren finanziellen Engagements aller staatlichen Ebenen gelingen.

Positiv wertet der GdW die in den Eckwerten des Bundeshaushalts 2017 verankerte kräftige Aufstockung der Mittel für das Städtebauprogramm Soziale Stadt. Die Erhöhung der Mittel um 300 Millionen Euro jährlich kommt genau zum richtigen Zeitpunkt. „Integration findet nicht nur im Bereich Arbeit und Bildung statt, sondern gerade auch in den Wohnquartieren“, so Gedaschko. „Deshalb brauchen wir eine möglichst flexible Ausgestaltung des Programms Soziale Stadt, die über die bisherige städtebauliche Gebietskulisse hinausgehen kann und die Integration in den Wohnquartieren stärkt. Gut funktionierende Nachbarschaften sind Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration der Menschen in ihrer neuen Heimat. Die Integration der zu uns kommenden Flüchtlinge muss zur nationalen Aufgabe werden.“

## Angebote zum Erwerb der deutschen Sprache

Die Schnellumfrage des GdW hat ergeben: Als wichtigste Integrationsaufgaben gelten Angebote zum Erwerb der deutschen Sprache, die Übersetzung und Überwindung von Sprachbarrieren, die Alphabetisierung sowie die Anleitung bei Fragen des alltäglichen Lebens. Als weitere Integrationsaufgaben wurden Angebote zur Berufsintegration, Beratung bei extremistischen religiösen Haltungen, Schaffung von Akzeptanz für Vielfalt, Abbau von Fremdenfeindlichkeit, die Unterstützung bei Behördengängen, eine Einführung in die deutsche Landes-, Staats- und Gesellschaftskunde, medizinische Versorgung sowie die Schaffung von Räumen für nachbarschaftliche Kontakte angesehen.

**Katharina Burkardt**

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, Landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Weitere Infos unter <https://www.bundeskanzlerin.de/Content/DE/Artikel/2016/04/2016-04-08-merkel-fluechtling-shelfer.html>



**Wir bringen gute Zahlen zum Glänzen.**

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte, Pressearbeit

Tel. 0541 800493-0  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

**STOLPUNDFRIENDS**  
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1999