

Inhalt

3 Wohnsitzregelungen: Bundestag und Bundesrat haben das neue Integrationsgesetz beschlossen. Dazu gehört auch die Wohnortzuweisung für Asylbewerber.

5 Geschäftsklima: Die Unternehmen in der Wohnungswirtschaft blicken positiv in die Zukunft, warnen aber vor einer Flut von politischen Regulierungsvorhaben.

7 Brandenburg: Die Städte kommen dank der Wohnungswirtschaft bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels gut voran.

Grünes Licht für Mieterstrom – Vermieter, Mieter und Verbraucher begrüßen EEG-Änderungen

Berlin – Die Koalitionspartner haben sich in der Nacht zum 6. Juni 2016 auf Nachbesserungen am Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) geeinigt. Demnach sollen über eine Verordnungsermächtigung künftig Mieterstrommodelle ermöglicht werden. Mieter könnten dann aus Gebäude-Photovoltaikanlagen des Vermieters Strom vom Dach beziehen, ohne dass die volle EEG-Umlage fällig wird. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, der Deutsche Mieterbund und der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) begrüßen diese Entwicklung.



Nächster notwendiger Schritt beim Mieterstrom: Der Bundestag soll nun das Bundeswirtschaftsministerium ermächtigen, eine entsprechende Verordnung zu erlassen.

„Endlich grünes Licht für den Mieterstrom“, kommentierte GdW-Präsident **Axel Gedaschko**, die Entscheidung. „Die dezentrale Stromversorgung ist ein wesentlicher Bestandteil der Energiewende im Gebäudebereich. Jetzt ist ein großer Schritt getan, damit auch die Mieter Anteil an der Energiewende haben können.“

„Mieter könnten nun erstmals über niedrigere Strompreise von der Energiewende und dem Ausbau der erneuerbaren Energie

profitieren“, begrüßte **Lukas Siebenkotten**, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes (DMB), die geplante Neufassung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, die am 8. Juni 2016 im Bundestag beschlossen wurde. Bisher waren nur Eigentümer, die sich mit einer Dachanlage selbst versorgten, von den steigenden Umlagen auf Ökostrom teilweise oder ganz befreit, nicht aber Vermieter als Betreiber dieser Anlagen und die dort wohnenden Mieter.

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Baupreise für Wohngebäude gestiegen

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen im Mai 2016 gegenüber Mai 2015 um 2,1 Prozent, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Unter den Bauarbeiten, die bei der Herstellung von Wohngebäuden ein größeres Gewicht haben, sind insbesondere Preisveränderungen bei Heiz- und zentralen Wasserverwärmungsanlagen maßgeblich. (wi)

Gegenwind für „Klimaschutzplan 2050“ der Bundesregierung

Führende Wirtschaftspolitiker der Unionsfraktion stellen sich gegen den geplanten „Klimaschutzplan 2050“ der Bundesregierung, wie die *Süddeutsche Zeitung* in ihrer Ausgabe vom 9. und 10. Juli 2016 berichtete. In der bisherigen Form könnten sie diesen nicht mittragen, heiße es in einem Brief von vier stellvertretenden Fraktionschefs an Bundesumweltministerin Dr. Barbara Hendricks (SPD). Mehr zu diesem Thema auf Seite 4 (wi)

70 Prozent der Erwachsenen leben von eigener Erwerbstätigkeit

Insgesamt 70 Prozent der Erwachsenen zwischen 18 und 64 Jahren in Deutschland bezogen im Jahr 2015 ihren Lebensunterhalt hauptsächlich aus ihrer eigenen Erwerbstätigkeit. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, lag der Anteil derjenigen 18- bis 64-Jährigen, die hauptsächlich von öffentlichen Leistungen (ohne Renten und Pensionen) lebten, bei rund 10 Prozent. (wi)

Haushaltswurf 2017 und Finanzplan bis 2020 beschlossen – 500 Millionen Euro mehr für den sozialen Wohnungsbau

Berlin – Das Bundeskabinett hat am 6. Juli 2016 den Regierungsentwurf für den Bundeshaushalt 2017 und den Finanzplan bis 2020 beschlossen. Danach will der Bund weiterhin auf die Aufnahme neuer Schulden verzichten. Die Mittel für den sozialen Wohnungsbau sollen bis 2020 um weitere 500 Millionen Euro und damit auf insgesamt 1,5 Milliarden Euro jährlich aufgestockt werden.

Die Ausgaben im Bundeshaushalt steigen bis 2020 moderat an: von 328,7 Milliarden Euro im Jahr 2017 auf 349,3 Milliarden Euro im Jahr 2020. Zwei Schwerpunkte des Haushaltes 2017 sind die Themen Flüchtlinge und Soziales. Für die Integration der nach Deutschland gekommenen Flüchtlinge und zur Bekämpfung der Fluchtursachen wird der Bund 2017 knapp 19 Milliarden Euro bereitstellen. Die Sozialausgaben des Bundes bleiben auch im Haushaltswurf 2017 mit einem Volumen von rund 171 Milliarden Euro weiterhin auf hohem Niveau und stellen den mit Abstand größten Ausgabebereich des Bundeshaushalts dar. Die Sozialleistungsquote – der Anteil der Sozialausgaben an den Gesamtausgaben – beträgt 2017 rund 52 Prozent.

Investitionsausgaben, Bildung und Forschung

Weitere Schwerpunkte bilden die geplanten Investitionsausgaben des Bundes sowie die vorgesehenen Mittel in den Bereichen Bildung und Forschung. Für den Breit-

bandausbau beispielsweise wird die Bundesregierung noch einmal zusätzlich 1,3 Milliarden Euro bis 2020 bereitstellen – über die bereits vorgesehenen 2,7 Milliarden Euro hinaus. In unterversorgten Gebieten, in denen in den kommenden drei Jahren kein privatwirtschaftlicher Netzausbau zu erwarten ist, wird damit der Ausbau weiter unterstützt. Zur beschleunigten Marktentwicklung für Elektrofahrzeuge sind insgesamt 1,6 Milliarden Euro vorgesehen.

Mehr Mittel für den sozialen Wohnungs- und Stadtumbau

Zudem wurde am 7. Juli 2016 der Bundesländer-Beschluss zur Aufstockung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau bekannt gegeben. Damit werden die Mittel zum zweiten Mal in Folge um eine halbe Milliarde Euro aufgestockt. Erst zu Beginn dieses Jahres wurden die sogenannten Kompensationsmittel, die den Ländern für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, auf über eine Milliarde Euro fast verdoppelt.

Ab dem 1. Januar 2017 stehen damit über 1,5 Milliarden Euro aus Mitteln des Bundes für den dringend benötigten sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Die Länder, die seit der letzten Föderalismusreform alleine für den sozialen Wohnungsbau zuständig sind, sollen diese Mittel mit eigenen Mitteln aufstocken und über deren Verwendung berichten.

Darüber hinaus werden aus den zusätzlichen 300 Millionen Euro für Belange der sozialen Stadtentwicklung bis 2020 jährlich 50 Millionen Euro für den Stadtumbau zur Verfügung gestellt – davon 15 Millionen Euro für den Stadtumbau Ost und 35 Millionen Euro für den Stadtumbau West.

Insgesamt soll das Bundesumweltministerium im Jahr 2017 knapp 5,5 Milliarden Euro zur Verfügung haben, 30,2 Prozent mehr als im laufenden Jahr. *(schilschrljäg)* ■

➔ Mehr Infos unter <http://goo.gl/eFguWs>

➔ Fortsetzung von Seite 1

„Mieter werden bei der Energiewende bisher besonders belastet. Sie haben häufig geringere Einkommen als Eigenheimbesitzer, tragen aber die Lasten des Ausbaus erneuerbarer Energien zu einem großen Anteil. Es ist daher nur fair, wenn Mieter von Modellen alternativer Energiequellen profitieren können“, ergänzte **Klaus Müller**, Vorstand des Verbraucherverbands Bundesverband (vzbv).

Das Parlament soll nun das Bundeswirtschaftsministerium ermächtigen, eine entsprechende Verordnung für Mieterstrom zu erlassen. Die drei Verbände appellieren an die Bundesregierung, diese Beschlüsse nun zügig umzusetzen.

Mieterstrom ist Strom, der in den Wohnquartieren erzeugt und nicht ins allgemeine Stromnetz eingespeist, sondern direkt von den Mietern genutzt wird. Dadurch bleibt der Strom vor Ort und entlastet das Netz. Es gibt derzeit noch eine weitere Hürde für den Mieterstrom. Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik oder aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) lokal erzeugen wollen, werden

steuerlich benachteiligt. Sobald sie den erzeugten Strom ins allgemeine Netz einspeisen oder den Mietern zur Verfügung stellen, wird die eigentlich gewerbesteuerbefreite Vermietungstätigkeit gewerbesteuerpflichtig. „Wohnungsunternehmen, die Strom erzeugen, zahlen für das damit ver-

bundene Geschäft wie jeder andere auch die Gewerbesteuer. Aber warum sollte ihr Vermietungsgeschäft dadurch benachteiligt werden? Das macht keinen Sinn, ist ungerecht und muss daher dringend im Gewerbesteuergesetz korrigiert werden“, forderte der GdW-Chef. *(burkschi)* ■

ZITAT DER WOCHE



„Das Wort ‚Mieterstrom‘ wird mit dem neuen EEG erstmals in ein Gesetz geschrieben. Zwar ist eine Entlastung nur teilweise und nur für Photovoltaikanlagen vorgesehen und die entsprechende Verordnung muss erst noch geschrieben werden. Trotzdem ist die Novelle ein großer Erfolg und vielleicht der Anfang einer anderen – dezentralen – Energiewende.“

GdW-Energierferent Dr. Ingrid Vogler am 6. Juli 2016 zur Einigung der Koalitionspartner beim Mieterstrom

Integrationsgesetz beschlossen – Wohnungswirtschaft begrüßt neue Wohnsitzregelungen

Berlin – Nachdem der Deutsche Bundestag das neue Integrationsgesetz am 7. Juli 2016 beschlossen hat, gab auch der Bundesrat einen Tag später grünes Licht für die neuen Regelungen. Sie sollen zu mehr Angeboten an Integrationskursen sowie Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten führen und so dazu beitragen, die Integration von Flüchtlingen zu erleichtern. Gleichzeitig beschreibt das Gesetz die Pflichten Asylsuchender. Teil des Integrationsgesetzes ist auch eine Wohnsitzregelung, für die sich der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft mit Nachdruck eingesetzt hat.

„Fördern und Fordern“ lautet der Leitgedanke des neuen Gesetzes. Erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland gebe es nun ein Bundesgesetz als rechtliche Grundlage für die Integration, hob Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel hervor. Es sei sehr wichtig, Integration „als Angebot an die Menschen, die zu uns gekommen sind, zu sehen, aber auch als Erwartung: dass sie die deutsche Sprache lernen und dass sie sich an unsere Gesetze halten“, so Merkel.

Flüchtlinge, die eine gute Bleibeperspektive haben, erhalten durch das Integrationsgesetz frühzeitig Angebote vom Staat. Sie sind jedoch verpflichtet, sich auch selbst um Integration zu bemühen. Lehnen Asylbewerber Integrationsmaßnahmen oder Mitwirkungspflichten ab, werden Leistungen gekürzt.

Das Integrationsgesetz im Überblick:

- Geduldete bekommen ein Bleiberecht für die gesamte Dauer der Berufsausbildung und die anschließende Beschäftigung. Das soll ihnen und den Ausbildungsbetrieben mehr Rechtssicherheit geben.
- Es soll mehr Kapazitäten bei den Integrationskursen geben, damit Flüchtlinge schnell Deutsch lernen.
- Die Länder können Flüchtlingen in den ersten drei Jahren einen Wohnsitz zuweisen. Dadurch soll verhindert werden, dass zu viele Flüchtlinge in Ballungszentren ziehen und damit die Integration erschwert werden könnte.
- Flüchtlinge sollen schon während des Asylverfahrens einer sinnvollen Beschäftigung nachgehen. Am 1. August 2016 startet der Bund ein neues Programm „Flüchtlingsintegrationsmaßnahmen“ für 100.000 Arbeitsgelegenheiten.
- Außerdem verzichtet die Bundesagentur für Arbeit für drei Jahre in bestimmten Regionen auf die Vorrangprüfung. Dies soll die Arbeitsaufnahme erleichtern.

„Arbeit ist die beste Integration“

Bundesarbeitsministerin Andrea Nahles machte darauf aufmerksam, dass die ersten deutschen Worte vieler Flüchtlinge wären: „Bitte Arbeit“. 70 Prozent von ihnen seien unter 30 Jahre alt. Wenn die Integration gelinge, entwickelten sie sich von Leistungsempfängern zu Leistungsträgern.

Zwei Realitäten

Bundesinnenminister Thomas de Maizière hob hervor, dass viele Flüchtlinge ihre Chance genutzt hätten. „Sie haben eine Ausbildung gemacht oder ein Handwerk gelernt. Sie studieren, oder sie haben Betriebe gegründet, in denen Menschen arbeiten. Sie bringen unser Land voran. Diese Menschen bereichern unser Land.“ Es gebe jedoch auch eine andere Realität. Menschen, die ohne Einbindung in die Gesellschaft lebten. Die kaum Deutsch sprächen oder es nicht wollten. „Sie haben keinen ordentlichen Arbeitsplatz. Manche junge Männer unter ihnen begehen auffallend häufig Straftaten. Solche Einsichten in beide Realitäten in unserem Land tun weh“, so de Maizière. Die Bevölkerung habe den Willen, diejenigen, die Schutz brauchen und eine Bleibeperspektive haben, auch zu integrieren. „Diesen Willen wollen wir bewahren. Dafür brauchen wir Integrationsmaßnahmen. Dafür brauchen wir aber auch ihr Vertrauen, dass der Rechtsstaat das bestehende Recht durchsetzt“, sagte der Innenminister.

Die Regelungen des Integrationsgesetzes, die den Wohnort von Asylsuchenden betreffen, im Einzelnen:

Wohnsitzregelung erleichtert Integration

Anerkannten Flüchtlingen kann künftig ein Wohnort zugewiesen werden, um die Integration zu erleichtern. Denn ziehen beispielsweise zu viele Flüchtlinge in Ballungsräume, erschwert dies das Eingliedern in die Gesellschaft. Die Wohnsitzzuweisung ermöglicht, die Schutzberechtigten gleichmäßig auf das Bundesgebiet zu verteilen. Mit der Zuweisung will die Bundesregierung vermeiden, dass soziale Brennpunkte entstehen.

Die Flüchtlinge müssen in den ersten drei Jahren in dem Bundesland bleiben, dem sie nach ihrer Ankunft zugewiesen wurden.

Dies gilt rückwirkend ab dem 1. Januar 2016. Die Länder können Schutzberechtigten in diesen drei Jahren einen konkreten Wohnsitz zuweisen. Sie können den Flüchtlingen außerdem verbieten, in Ballungsräume zu ziehen. Es gibt eine Härtefallregelung.

Ausgenommen von der Wohnsitzregelung sind Flüchtlinge, die bereits eine Ausbildung machen oder sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind. Die Voraussetzung dabei ist: mindestens 15 Wochenarbeitsstunden mit einem Einkommen von mindestens 712 Euro. Das ist der monatliche Durchschnittsbedarf gemäß Sozialgesetzbuch.

Niederlassungserlaubnis hängt von Integration ab

Asylberechtigten, anerkannten Flüchtlingen und Resettlement-Flüchtlingen, die längere Zeit in Deutschland bleiben, wird eine unbefristete Niederlassungserlaubnis künftig grundsätzlich erst nach fünf Jahren Aufenthaltserlaubnis erteilt. Vorausgesetzt, sie erfüllen zudem bestimmte Integrationsleistungen.

Bei herausragender Integration wird es möglich sein, bereits nach drei Jahren eine Niederlassungserlaubnis zu erhalten. Diese Möglichkeit schafft einen besonderen Anreiz zur Integration. Herausragend integriert ist etwa, wer die deutsche Sprache beherrscht und seinen Lebensunterhalt überwiegend selbständig erarbeitet.

Einheitliche Regelung zur Aufenthaltsgestattung

Künftig wird die Aufenthaltsgestattung mit dem Erhalt des Ankunftsnachweises entstehen. So sollen bisher bestehende Unsicherheiten in der Praxis beseitigt werden. Die Bundesregierung will damit sicherstellen, dass Asylsuchende rechtssicher und frühzeitig unter anderem Zugang zum Arbeitsmarkt und zu Integrationsleistungen bekommen. Zusätzliche Änderungen des Asylgesetzes sollen es ermöglichen, die Prozesse im Bundesamt für Migration und Flüchtlinge noch effizienter zu gestalten.

(bpalschi) ■

➔ [Einen Video-Podcast von Bundeskanzlerin Angela Merkel zum Integrationsgesetz finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/JESwBc>](#)

Sonder-AfA im Mietwohnungsneubau gescheitert: Hängepartie wird zur Investitionsbremse

Berlin – „Das ist eine Vollbremsung beim Mietwohnungsneubau“, kommentierte Andreas Ibel, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des Bundesverbands Freier Wohnungsunternehmen (BFW), am 6. Juli 2016 das Scheitern der Koalitionsgespräche zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus.

Die Sonder-AfA wäre ein äußerst wirksamer und notwendiger Anreiz gewesen, mehr bezahlbare Wohnungen zu bauen.

Deutschland leistet sich jedoch eine Investitionsbremse nach der anderen. Erst die Mietpreislösung, dann die Diskussion um die Mieterhöhung nach Modernisierung und die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes der Mietspiegel, als nächstes überzogene Vorstellungen bezüglich der

zukünftigen Neubauanforderungen und nun eine halbjährige Hängepartie um eine Sonderabschreibung mit Baukostenbegrenzung und Gebietskulisse.

Dabei ist allen klar: ohne staatliche Impulse wird es keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt geben. Für das Jahr 2016 sind die Würfel gefallen – ein Jahr ohne Impulse für den Mietwohnungsneubau. „Um den Wohnungsbau dennoch anzu-

kurbeln, sollte nun die sogenannte Normalabschreibung von bisher zwei auf mindestens drei Prozent angehoben werden. Dies würde der heute viel kürzeren Nutzungsdauer von Wohngebäuden Rechnung tragen und dazu beitragen, dass sich auch private Investoren wieder verstärkt im Mietwohnungsneubau engagieren. Außerdem wäre eine Investitionszulage für den Wohnungsneubau notwendig“, ergänzte der BID-Vorsitzende. (hop/kön) ■

Immobilienwirtschaft kritisiert Vorschlag zum Klimaschutzplan 2050

Berlin – Die Vorlage zum Klimaschutzplan 2050, die derzeit im Bundeskanzleramt abgestimmt wird, skizziert Maßnahmen zum Erreichen einer weitgehend CO₂-neutralen Gesellschaft im Jahr 2050. „Der Vorschlag des BMUB zum Klimaschutzplan 2050 kommt für den Gebäudebereich zu Unzeit“, kritisierte Andreas Ibel, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des Bundesverbandes Freier Wohnungsunternehmen (BFW), den Entwurf des Bundesumweltministeriums (BMUB).

Ibel verwies auf die Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft, die von den Bauministern der Länder eingerichtet wurde. Diese arbeitet derzeit an einer strukturellen Neukonzeption der Energieeinsparverordnung, die eine hohe Klimaschutzwirkung mit niedrigen Bau- und Bewirtschaftungskosten vereinbaren soll. „Man kann nicht mit den Bundesländern ernsthaft über einen Systemwechsel bei der Energieeinsparverordnung nachdenken und gleichzeitig auf der Grundlage des alten Systems eine Planung bis zum Jahr 2050 vorlegen“, sagte der BID-Vorsitzende dazu. „Ein gemeinsa-

mes Handeln der politischen Entscheider in Bund und Ländern, welche Grundlage für solche langfristige Planung unabdingbar ist, sei nicht zu erkennen.

Ibel betonte, dass sich die BID zu den Klimaschutzziele der Bundesregierung bekennt. Diese Ziele könnten jedoch nur mit wirtschaftlich sinnvollen und technologieoffenen Maßnahmen erreicht werden. Die Klimaschutz- und Wohnungspolitik der politischen Akteure in Bund und Ländern gleiche jedoch immer mehr einem absurden Sommertheater: „Das Umwelt-

ministerium gibt Ziele vor, das Bundeswirtschaftsministerium macht unrealistische Wirtschaftlichkeitsberechnungen, das Justizministerium verprellt Investoren mit immer neuen Mietrechtsänderungen und der Bundestag blockiert die Sonderabschreibung. Ob mit oder ohne Klimaschutzplan – so kann die gesamtgesellschaftliche Aufgabe, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nicht gemeistert werden!“

(hop/kön) ■

➔ Weitere Infos zu den BMUB-Plänen finden Sie unter www.klimaschutzplan2050.de

Petersberger Klimadialog: Impulse für Umsetzung des Paris-Abkommens

Berlin – Mit einem Signal des Aufbruchs ist am 5. Juli 2016 der siebte Petersberger Klimadialog zu Ende gegangen. Der gemeinsamen Einladung von Bundesumweltministerin Dr. Barbara Hendricks und der marokkanischen COP-Präsidenschaft waren Minister aus allen Weltregionen gefolgt. Nach der Pariser Klimakonferenz im vergangenen Dezember stand die ambitionierte und zügige Umsetzung des Paris Abkommens im Mittelpunkt der Gespräche.

„Der Petersberger Klimadialog hat erneut vor Augen geführt, dass Deutschland mit seiner ambitionierten Klimapolitik in guter Gesellschaft ist. Nach dem Erfolg von Paris beginnt jetzt die Phase der Umsetzung“, so Bundesumweltministerin Dr. Barbara Hendricks. „Weltweit ergreifen Regierungen Maßnahmen für den Klimaschutz. Wir können viel voneinander lernen und so die Dynamik im internationalen Klimaschutz weiter beschleunigen.“

Einigkeit bestand darin, dass die in Paris gemachten Klimaziele möglichst schnell in konkrete Politik umgesetzt werden müssen. Viele Staaten entwickeln bereits mit großem Elan Klimaschutzpläne mit einem Zeithorizont bis 2050. „Das Interesse an unserem Klimaschutzplan 2050 ist international sehr groß“, so Hendricks dazu. „Wir haben hier die Möglichkeit, ein Referenzwerk vorzulegen, an dem sich andere Länder bei der Erarbeitung ihrer Pläne orientieren.“ Ein

weiterer Schwerpunkt des Gedankenaustauschs lag auf der Nutzung von Synergien für eine beschleunigte Umsetzung des Paris-Abkommens. „Armutsbekämpfung und die Bekämpfung des Klimawandels können nur zusammen funktionieren“, sagte Hendricks. „Deshalb müssen wir Klimaschutz und klassische Entwicklungszusammenarbeit stärker zusammen denken.“ (schr/schi) ■

➔ Weitere Infos hier: <http://goo.gl/O4LCBA>

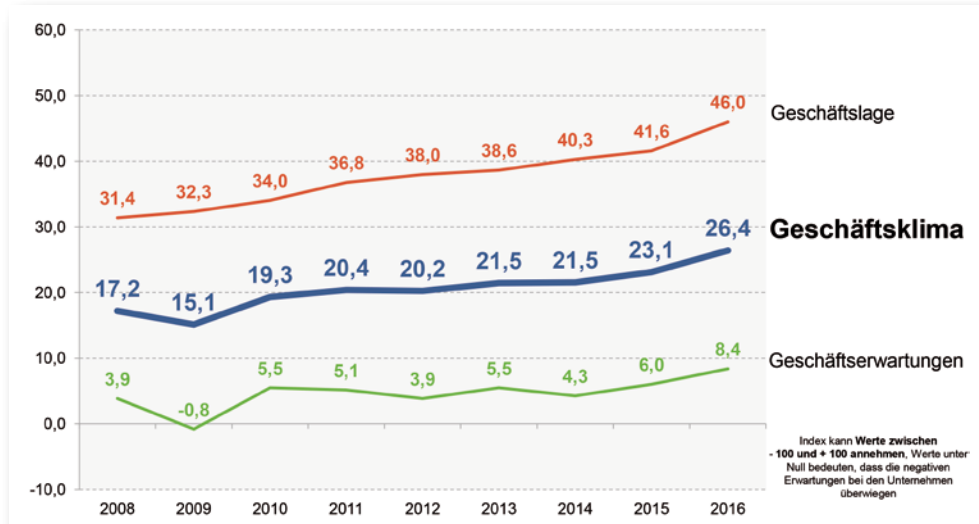
Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft: Positive Aussichten nicht durch neue Regulierungsvorhaben dämpfen

Berlin – Das Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft ist im letzten Jahr um 3,3 Punkte gestiegen. Damit hat sich der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (2,1 Punkte) deutlich verstärkt. Der Geschäftsklimaindex liegt damit auf dem höchsten Wert seit 2008. Das gab Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, bei der Präsentation der Jahresbilanz seines Verbandes am 4. Juli 2016 bekannt. Der GdW-Chef warnte jedoch vor immer weiteren politischen Regulierungsmaßnahmen, die ein jähes Ende für die positive Entwicklung des Geschäftsklimas bedeuten könnten.

Der Geschäftsklimaindex setzt sich aus den Werten zur aktuellen Geschäftslage und den zukünftigen Geschäftserwartungen zusammen. Die Wohnungsunternehmen bewerten ihre derzeitige Geschäftslage überwiegend als gut (46,0 Punkte) und blicken gleichzeitig optimistischer in ihre geschäftliche Zukunft.

„Das Geschäftsklima in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist gut, der Trend zeigt nach oben“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW. „Die Gründe dafür liegen in der starken Dynamik am Wohnungsmarkt. Die Wohnungsunternehmen bauen neue Wohnungen und die Investitionen in bezahlbaren Wohnraum steigen.“ Der GdW-Chef wies darauf hin, dass diese Entwicklung nur zustande kommen konnte, weil das Thema Neubauten aus der Mietpreisbremse ausgeklammert wurde. „Hier hat die Politik rechtzeitig die Notbremse gezogen und noch größeren Schaden verhindert. Das ist ein großer Erfolg für die Wohnungsunternehmen und Deutschlands Mieter. Die Mietpreisbremse wäre sonst zu einer reinen Investitionsbremse geworden und hätte den Neubau komplett zum Erliegen gebracht. Die Folgen wären ein noch geringeres Angebot an Wohnungen und rasant steigende Mieten in Ballungsräumen gewesen.“ Der GdW-Präsident forderte die Politik auf, dies besonders bei den aktuellen Diskussionen um Verschärfungen dieser Mietpreisbremse zu berücksichtigen. „Die Mietpreisbremse hilft nicht, die Probleme am Wohnungsmarkt zu lösen. Das kann sie auch gar nicht, denn sie ist das falsche Instrument zur Bekämpfung dieses Problems. Sie jetzt zu verschlimmern, würde die Situation an den Wohnungsmärkten nur verschärfen. Was wir brauchen, sind bessere Bedingungen für den Wohnungsneubau“, so Gedaschko.

Im direkten Vergleich mit der Einschätzung der aktuellen Geschäftslage liegen die Geschäftserwartungen der Wohnungsunternehmen trotz eines Anstiegs um 2,4 Punkte weiterhin auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Die Geschäftserwartungen sind eng an die politischen Entwicklungen und deren Auswirkungen auf die



Das Geschäftsklima der Wohnungswirtschaft in Deutschland entwickelt sich derzeit positiv - politische Regulierungswut droht es jedoch einzutrüben.

Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen gebunden. „Hier klafft immer noch eine Lücke, denn die Unternehmer befürchten weitere Beschränkungen und Verteuerungen, wie beispielsweise das zweite Mietrechtspaket oder die geplante neue Energieeinsparverordnung. Die aktuell positiven Geschäftsaussichten dürfen nicht erneut durch solche Regulierungsvorhaben gedämpft werden“, so der GdW-Chef.

Neubauinvestitionen auf Rekordhoch...

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Milliarden Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über neun Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rund 32,6 Millionen Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Der Aufschwung bei den Investitionen wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsbau getragen. Die GdW-Unternehmen investierten 2015 knapp 4,2 Milliarden Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 10,7 Prozentpunkte und damit über 400 Millionen Euro mehr als im Vorjahr.

...aber: Pro investiertem Euro gibt es weniger Wohnungen

Die Neubauzahlen zeigen nach oben, dennoch reichen die Bemühungen der Woh-

nungswirtschaft nicht aus, um den Bedarf an bezahlbaren Neubauwohnungen in den Ballungsgebieten zu decken. Ein Grund dafür: Die immensen Herstellungskosten für den Wohnungsneubau. Konnte man ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus im Jahr 2000 für 1.739 Euro pro Quadratmeter (ohne Grundstückskosten) erstellen, ist dies heute in den TOP-Standorten nur noch für 3.190 Euro pro Quadratmeter möglich. Das bedeutet: Für den gleichen Geldbetrag gab es im Jahr 2000 preisbereinigt 10 Einheiten Wohnen – 2016 dagegen nur noch 7,8 Einheiten Wohnen. „Es führt kein Weg daran vorbei, die Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnungsneubau zu verbessern“, appellierte Gedaschko an die Politik. Die ersten Schritte sind mit den Ergebnissen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen und der Baukostenenkommision getan, aber die Umsetzung lässt derzeit noch auf sich warten.

Investitionen in die Zukunft des Wohnens

Mit 7,7 Milliarden Euro flossen im Jahr 2015 knapp 64 Prozent der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Mit diesem Geld haben die Unternehmen Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instandgehalten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil der Bestandsinvestitionen an den Gesamtinvestitionen erneut verringert. 2014 und

Weiter auf Seite 6 ➔

Quelle: Sonderbefragung im Rahmen der GdW-Jahresstatistik, n=1.676 Unternehmen der Wohnungswirtschaft

↳ Fortsetzung von Seite 5

2013 flossen noch gut zwei Drittel, 2012 sogar noch drei Viertel der Investitionen der GdW-Unternehmen in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände. Die Investitionen in den Neubau von Wohnungen sind erneut spürbar gestiegen. Mehr als 36 Prozent der Gesamtinvestitionen flossen 2015 in dieses Segment. Im Jahr 2016 wird dieser Anteil auf 40 Prozent ansteigen.

Ausblick auf das Jahr 2016

Für dieses Jahr prognostiziert der GdW einen weiteren deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 23 Prozent. „Wir gehen davon aus, dass wir in diesem Jahr erstmals seit dem Jahr 1999 die 14-Milliarden-Marke überschreiten können. Die Investitionen könnten bei rund 14,6 Milliarden Euro liegen“, erklärte Axel Gedaschko. „Diese positiven Erwartungen sind allerdings eng an die politischen Entwicklungen und deren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen gebunden. Das gilt für Änderungen bei der Modernisierungumlage und dem Mietpiegel ebenso wie für die Neuausrichtung der Energieeinsparverordnung. Enge Regulierungen haben mittelfristig ein Abflachen und schließlich einen Stopp des Investitionsanstiegs zur Folge“, so Gedaschko.

Die Investitionen in den Wohnungsneubau werden im Jahr 2016 ebenfalls deutlich ansteigen. Ausgelöst durch den großen Neubaubedarf planen die Unternehmen

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2012	9.596	6.583	3.013
2013	10.289	7.145	3.144
2014	10.893	7.586	3.307
2015	11.907	7.973	3.934
2016	14.632	9.746	4.886

Quelle: GdW-Jahresstatistik
Investitionen bei den Unternehmen des GdW (in Millionen Euro)

eine Ausweitung der Neubauinvestitionen um über 51 Prozent. „Diese Prognosen können jedoch nur Realität werden, wenn sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau wie angekündigt endlich deutlich verbessern. Weitere Kostensteigerungen führen dazu, dass immer weniger bezahlbare Wohnungen auch wirklich fertig gestellt werden und auf den Markt kommen“, so Gedaschko. Dass diese Gefahr real ist, zeigt sich an den kürzlich veröffentlichten Baufertigstellungszahlen des Statistischen Bundesamtes, die weit hinter den Erwartungen zurück geblieben sind.

Auch bei den Investitionen in den Bestand zeigt der Trend mit 7,3 Prozent nach oben. Hier flaut der Anstieg im Vergleich zu 2015 aber schon wieder ab. (burklschi) ■

↳ Lesen Sie in der kommenden Woche, wie sich der Wohnungsneubau in Deutschland entwickelt. Die ausführliche Jahresbilanz des GdW finden Sie unter diesem Kurz-Link: <http://goo.gl/Xn8N1z>.

WI FRAGT NACH



Foto: Screenshot, GdW

Warum brauchen wir in Deutschland mehr Wohnungen? Und was sind die Gründe, warum der Wohnungsbau nicht richtig in Schwung kommt? Antworten gibt GdW-Präsident Axel Gedaschko im Interview unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/VmnlDx> – oder einfach diesen QR-Code scannen:



AUS DEN VERBÄNDEN

Wohnungswirtschaft im Westen: Neugründung kommunaler Wohnungsunternehmen lohnt für Städte und Gemeinden

Düsseldorf – Bezahlbare Mietwohnungen werden gerade in beliebten Groß- und Universitätsstädten knapp. Doch auch schrumpfende Regionen stehen vor Herausforderungen, denn dort sind Ersatzneubau und durchdachte Stadtplanung ebenso notwendig. „Städte und Gemeinden, in denen kommunale beziehungsweise öffentliche Wohnungsbauunternehmen tätig sind, verfügen damit über ein wichtiges Instrument zur gezielten Stadtentwicklung“, so Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen. Daher erwägt nun eine wachsende Zahl von Kommunen und Kreisen die Neugründung stadttegener Wohnungsunternehmen.

Im Rahmen einer gemeinsamen Informationsveranstaltung am 4. Juli 2016 haben der Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen, der VdW Rheinland Westfalen und die NRW.Bank vorgestellt, was Städte und Gemeinden beachten sollten, wenn sie neue Wohnungsunternehmen aus der Taufe heben wollen. Die Zeit ist dafür günstig: 400.000 neue Wohnungen müssen nach einer Berechnung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und der NRW.Bank in Nordrhein-Westfalen entstehen – und das schon bis zum Jahr 2020.

Das stellt die Kreise, Städte und Gemeinden vor besondere Herausforderungen. „Es geht nicht allein darum, schnell möglichst viel Neubau zu ermöglichen“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Hohe Neubaulzahlen bedeuten auch einen umso größeren Bedarf an Qualität, bedeutet die Notwendigkeit die Entwicklung der Wohn- und Stadtquartiere zu steuern. Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen bauen für ihre Kommunen nicht nur günstige Wohnungen, sondern engagieren sich auch für ein lebenswertes Wohnumfeld, für Integration und eine gesunde soziale Mischung in ihren Wohnungsbeständen.“

Für jeden Euro, den kommunale Unternehmen investieren, werden nach Schätzungen der Wohnungswirtschaft rund fünf Euro an Folgeinvestitionen in den Gemeinden angestoßen.

Die NRW.Bank bietet Städten und Gemeinden, welche die Neugründung kommunaler Wohnungsunternehmen in Erwägung ziehen, Beratung an. Auch der VdW Rheinland Westfalen als Verband der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften steht Interessenten als Ansprechpartner zur Verfügung.

(win/kön) ■

Eine Wohnoffensive für Brandenburg

Potsdam – Dank des Engagements der Wohnungswirtschaft kommen Brandenburgs Städte bei der Bewältigung des durch Wende und Einheit verursachten wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandels gut voran, so die wichtigste Nachricht der Jahrespressekonferenz für den Verbandsbereich Brandenburg des Verbandes Berlin- und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) am 12. Juli 2016 in Potsdam.

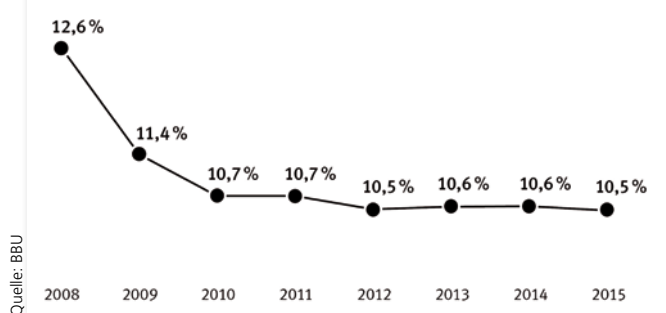
Am deutlichsten sichtbar wird das in der Entwicklung der Leerstandsquote bei den BBU-Mitgliedsunternehmen. „Unsere Mitgliedsunternehmen stehen für starke und lebenswerte Städte. Jetzt ist es an der Gemeinde- und Landespolitik, die sich hieraus ergebenden Potenziale noch besser zu erschließen“, sagte BBU-Vorstand **Maren Kern**.

Brandenburgs Städte sind attraktive Wohnorte: Das bescheinigen ihnen nicht zuletzt BBU-Mitgliedsunternehmen in einer Umfrage. Trotz aller Anstrengungen verharrt die Leerstandsquote in den Städten des weiteren Metropolitanraums des Landes Brandenburg allerdings seit 2010 praktisch unverändert bei circa 10,5 Prozent. Kern: „Landesweit stehen bei unseren Mitgliedsunternehmen insgesamt rund 27.000 Wohnungen leer, davon nur rund 7.000 wegen geplanter Abrisse in strukturschwachen Regionen. Daraus ergibt sich allein bei unseren Unternehmen ein ungenutztes Wohnpotenzial von etwa 20.000 Wohnungen, das erschlossen werden muss. Dafür sollte jetzt die öffentliche Hand einsetzen.“

16,5 Milliarden Euro sichern starke Städte

Seit 1991 haben die brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen rund 14,8 Milliarden Euro in Bestand und Neubau investiert. In diesem Zeitraum haben sie – vor allem im Berliner Umland – fast 15.000 Wohnungen neu gebaut und den Wohnungsbestand zu weiten Teilen umfassend modernisiert. Im gleichen Zeitraum wurden von ihnen – insbesondere im weiteren Metropolitanraum – gut 60.000 dauerhaft leerstehende Wohnungen mit einem Buchwert von schätzungsweise 1,7 Milliarden Euro abgerissen. „Damit haben unsere Unternehmen rund 16,5 Milliarden Euro für gutes Wohnen und starke, attraktive Städte

Entwicklung der Leerstandsquoten



Quelle: BBU

Der Leerstand bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolitanraum Brandenburgs stagniert, obwohl sie pro Jahr durchschnittlich 1.800 Wohnungen abreißen

aufgebracht. Ohne unser Engagement und unsere Expertise wären Brandenburgs Städte in einem schlechteren Zustand. Wir sind Hauptsäulen von Stadtentwicklung und Stadtumbau“, fasste Kern zusammen.

Ansatzpunkte für mehr Wohnen

Das große Engagement der Wohnungsunternehmen schafft gute Voraussetzungen dafür, dass auch die Städte des weiteren Metropolitanraums besser vom starken Wachstum Berlins und Potsdams profitieren. Kern: „Die Aktivierung der Brandenburger Wohnpotenziale ist nicht nur sinnvoll, sondern auch regional- und sozialpolitisch geboten.“ Der Weg dorthin führt zum einen über eine weitere konsequente Fortsetzung und Nutzung der Städtebauförderprogramme, allen anderen voran beim Stadtumbau Ost. Zum anderen nannten BBU-Mitgliedsunternehmen in einer Umfrage des Verbandes eine bessere Nah- und Regionalverkehrstaktung sowie ein besseres Wohn-Marketing dieser Städte als weitere Handlungspunkte. Kern: „Hierbei sehen wir auch das Land in der Pflicht, besser zu unterstützen.“

Potsdam boomt – soziale Wohnungswirtschaft stabilisiert

Das Wachstum der Landeshauptstadt Potsdam setzt sich fort – in den nächsten Jahren

werden dort deshalb mindestens 10.000 neue Wohnungen benötigt. „Da ist es eine gute Nachricht, dass unsere Mitgliedsunternehmen mit ihrem Marktanteil von fast 50 Prozent nicht nur für bezahlbare Mieten in Potsdam sorgen, sondern auch eine Rekordsumme in den Neubau investieren“, so Kern. Mit einer Bestandsmiete von 5,53 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter wohnt es sich im Vergleich zum Berliner Mietspiegeldurchschnitt in einer BBU-Durchschnittswohnung auf das Jahr gerechnet über 220 Euro günstiger. Gleichzeitig wollen die Unternehmen ihre Neubauminvestitionen 2016 um 74 Prozent ausweiten – und dann mit rund 50 Millionen Euro so viel in diesen Bereich investieren wie zu keinem Zeitpunkt zuvor seit Beginn der Erfassungen durch den BBU 1992. In diesem Zusammenhang warnte Kern aber auch vor immer weiter steigenden Baukosten. Allein zwischen 2012 und 2016 hätten vor allem immer weiter steigende energetische Standards dazu geführt, dass die Herstellungskosten um rund 22 Prozent gestiegen sind. Hinzu kämen steigende Grundstückspreise. Kern: „Höhere Baukosten bedeuten immer auch höhere Neubaumieten.“

(e/b/kön) ■

➔ Die Präsentation zur Pressekonferenz finden Sie unter www.bbu.de

„Versteckte Perlen“: empirica-Studie zum Schwarmverhalten in Sachsen

Dresden – Die Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (SAB), der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) und der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen (vdw) haben am 23. Juni 2016 die Ergebnisse einer gemeinsam beauftragten empirica-Studie zum Thema „Schwarmverhalten in Sachsen“ präsentiert.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in Leipzig und Dresden, die nach Jahren des Rückganges wieder stark gestiegen sind, führen zu Diskussionen der Wohnraumversorgung in den Ballungszentren.

Gleichzeitig sank die Einwohnerzahl des Freistaates Sachsen mit leichter Rate, so dass das starke Wachstum der beiden größten Städte des Landes aus einer Umverteilung der Bevölkerung innerhalb Sachsens

herrühren muss. „Diese Umverteilung der Bevölkerung zulasten fast aller Landesteile und zugunsten ausgewählter Städte nennen wir Schwarmverhalten. Der Begriff

Weiter auf Seite 8 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 7

deutet an, dass aus allen Landesteilen einzelne Personen wie Vögel aufsteigen, einen Schwarm bilden und dieser sich in ausgewählten Schwarmstädten niederlässt“, erklärte Prof. Dr. **Harald Simons**, Vorstand der empirica AG.

Schwarmstädte und Wachstumsstädte im Freistaat Sachsen

Insgesamt existieren in Sachsen vier Schwarmstädte: Leipzig, Dresden, Freiberg und Chemnitz, die von 2009 bis 2014 eine Kohortenwachstumsrate von mehr als 200 nachwiesen. Neben den Schwarmstädten gewinnen weitere neun Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern durch das Schwarmverhalten Einwohner hinzu. Dies sind zum einen Gemeinden im direkten Umland von Dresden und Leipzig – Freital, Radebeul und Markkleeberg –, die als Erweiterung der Schwarmstädte angesehen werden können. Zum anderen sind dies Meißen, Görlitz, Plauen, Pirna, Glauchau und Zwickau, bei denen grundsätzlich von einer eigenen Anziehungskraft gegenüber ihrem eigenen Hinterland auszugehen ist. Elf der 24 Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern verlieren dagegen Einwohner durch Wanderungen. In Döbeln, Bautzen, Zittau, Coswig und Delitzsch ist der Verlust noch moderat. Annaberg-Buchholz, Werdau und Limbach-Oberfrohna verlieren schon deutlich stärker Einwohner. Sehr stark verlieren die Städte Riesa und Grimma. Die Stadt Hoyerswerda kann aufgrund einer Kohortenwachstumsrate von nur 39 – das heißt von 100 dort aufgewachsenen Personen werden 61 die Stadt im Saldo verlassen – möglicherweise zu einer Gruppe von Gemeinden gehören, bei denen von einer Fluchtwanderung ausgegangen werden kann. In der Gemeindegrößenklasse bis 20.000 Einwohner haben Rötha, Taucha, Heidenau, Wülknitz, Schneeberg, Großschweidnitz, Radeberg, Schkeuditz, Kreischa, Glaubitz, Aue, Zwenkau, Arnsdorf, Weinböhla und Borsdorf eine Kohortenwachstumsrate von über 100. Allerdings sind von diesen Gemeinden neun im direkten Umland von Leipzig oder Dresden, weitere drei beherbergen besondere Einrichtungen, beispielsweise eine medizinische Versorgungseinrichtung von überregionaler Bedeutung und eine Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber.

„Versteckte Perlen“

Das Schwarmverhalten führt zu einer Konzentration der Einwohner in Schwarmstädten und zu einem Rückgang der Einwohner in anderen Städten und Regionen. Der Wanderungsverlust bildet sich dabei aus einer Summe verschiedener Wanderungsströme. Dabei existieren Gemeinden, die auf der einen Seite zwar Einwohner gewinnen, dieser Gewinn aber nicht ausreicht,

um die Wanderungsverluste gegenüber den Schwarmstädten auszugleichen. Diese Gruppe wird „Versteckte Perlen“ genannt. Während die Schwarmstädte praktisch gegenüber allen Städten und Gemeinden an Einwohnern hinzugewinnen, gewinnen die Wachstumsstädte und „Versteckten Perlen“ gegenüber einer Vielzahl an ausblutenden Städten und Gemeinden Einwohner, verlieren aber an die Schwarmstädte. Bei Wachstumsstädten ist der Saldo derzeit positiv, bei „Versteckten Perlen“ hingegen negativ. Zu den „Versteckten Perlen“ als Kristallisationspunkte in den ausblutenden Regionen zählen die elf Gemeinden Borna, Döbeln, Stollberg/Erzgebirge, Bautzen, Markranstädt, Eilenburg, Wurzen, Hohenstein-Ernstthal, Mittweida, Delitzsch und Bischofswerda.

Schrumpfsregionen und ausblutende Gemeinden

Zu den Verlierern des Schwarmverhaltens zählen insgesamt 391 Gemeinden mit insgesamt rund 1,9 Millionen Einwohnern, die praktisch in alle Richtungen Einwohner verlieren. In diesen Schrumpfsregionen wohnen derzeit 48 Prozent der Einwohner Sachsens. Verlierer sind mit der Ausnahme der Suburbanisierungsgemeinden um Leipzig und Dresden sämtliche Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern und 29 von 44 der Gemeinden zwischen 10.000 und 20.000 Einwohnern sowie die größeren Städte Hoyerswerda, Riesa, Grimma, Zittau, Limbach-Oberfrohna, Werdau, Coswig und Annaberg-Buchholz. Diese dürften weiter schnell schrumpfen.

Folgerungen aus den Studienergebnissen

Das Land Sachsen spaltet sich demografisch. In den wenigen Schwarmstädten steigt die Zahl der Einwohner in mehr als beeindruckendem Maße an. „Ein solch starkes und schnelles Wachstum von ausgewählten Städten in Deutschland hat es, abgesehen von der Flüchtlingswanderung zum Ende des Zweiten Weltkrieges, seit mehr als 100 Jahren nicht mehr gegeben“ fasst Prof. Dr. Simons abschließend zusammen. Diese Bevölkerungsverschiebung im Raum zugunsten einiger, weniger Städte und zulasten aller anderen Gemeinden stellt sämtliche öffentliche und private Leistungsanbieter vor erhebliche und neue Aufgaben. In den ausblutenden Regionen wird die dort vorhandene Infrastruktur – von Schulen über Abwassersysteme und Bürgerämter bis hin zum Wohnungsmarkt – immer weniger ausgelastet und dies in einer viel größeren Geschwindigkeit als bislang angenommen. Auf der anderen Seite reichen in den Schwarmstädten die Kapazitäten nicht aus: Die Wohnungsmärkte spannen sich an, die ausreichende Versorgung mit Kita- und Schulplätzen ist gefähr-

det, Bauämter müssen ihre Kapazitäten ausbauen, erhebliche Investitionen in die öffentliche und private Infrastruktur sind nötig. „Das Schwarmverhalten entwertet öffentliche und private Vermögen bei gleichzeitigem Investitionsbedarf. Die Landespolitik sollte versuchen, sich gegen diesen Trend zu stellen“, so Prof. Dr. Simons.

Verbände fordern klare Positionierung der Politik

„Unsere Gesellschaft wird aufgrund der allgemein längeren Lebenserwartung und der bisher anhaltenden geburtenschwachen Jahrgänge immer älter. Der zu erwartende Pflegenotstand, die abnehmende Finanzkraft und der Wegbruch informeller Hilfesysteme werden in den nächsten Jahren gerade in ländlichen Regionen vermehrt an Brisanz gewinnen. Den Menschen so lang wie möglich ein Leben in der gewohnten und vertrauten Umgebung zu ermöglichen, gewinnt damit an gesellschaftlicher Bedeutung. Die Wohnung entwickelt sich immer stärker zum Gesundheitsstandort. Für den altersgerechten Umbau der Wohnung und der Ausstattung mit Assistenzsystemen werden Zuschüsse durch das Land benötigt. Nur mit Ehrlichkeit im Umgang, dezentralen Lösungen im ländlichen Raum sowie der ganzheitlichen Betrachtung von Quartieren können die Weichen für die nächsten Jahre gestellt werden, denn die Wohnungswirtschaft ist eine Branche, die immobil ist und für 10 bis 15 Jahre im Voraus planen muss. Die Landespolitik muss sich jetzt klar positionieren“, forderte Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG. Auch Rainer Seifert, Direktor des vdw Sachsen mahnte an, jetzt die richtigen Konsequenzen aus der Studie zu ziehen. „In Leipzig und Dresden zeichnet sich ab, dass vor allem im Bereich der Sozialwohnungen Neubauten notwendig werden. Der vdw Sachsen spricht sich daher für die Neugründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft in Dresden aus. Doch auch in anderen Regionen und ländlichen Gebieten Sachsens brauchen wir Unterstützung für Sanierungen und den Um- und Neubau von Wohnungen, selbst wenn dort der Leerstand höher ist. Der Fokus sollte hier auf kinderfreundlichen und gleichzeitig altersgerechten innovativen Projekten mit individuellerem Charakter liegen. Dabei geht es vor allem darum, auch den Menschen ein passendes Zuhause zu bieten, deren Ansprüche sich verändert haben. Wenn es solche Angebote nur noch in den Ballungsräumen gibt, würde sich der Trend vom Wegzug und der Landflucht – auch von derzeit fest verankerten ganzen Familien und Leistungsträgern dieser Regionen – noch zusätzlich verstärken. Das muss verhindert werden.“ (hess/schi) ■

➔ Die Studie finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/VgAcGg>

Mietänderungen im Sozialen Wohnungsbau

25. Juli 2016, Berlin

Der soziale Wohnungsbau ist geprägt durch viele Besonderheiten und Ausnahmen. So ist die Mietänderung, Erhöhung und Senkung, gemäß Bewilligungsbescheid und den Gesetzlichkeiten des sozialen Wohnungsbaus durchzuführen. In diesem Seminar werden die Details praxisnah vermittelt. Zur Zielgruppe gehören Mitarbeiter aus dem Portfoliomanagement und dem Rechnungswesen sowie Kundenbetreuer.

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

Unterbringung von Flüchtlingen

16. August 2016, Bochum

Die Vielzahl der Menschen, die auf der Flucht vor Krieg und Verfolgung nach Deutschland gekommen sind, stellt viele Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen, auch in der Öffentlichkeitsarbeit. In vielen Fällen bleibt keine Zeit für eine gut vorbereitete Kommunikation in Richtung Mieter und Medien. Zwar sind auch eine gute Öffentlichkeitsarbeit und ausgefeilte Strategien kein Allheilmittel, sie helfen aber, mögliche Krisensituationen zu deeskalieren. In diesem Seminar erhalten die Teilnehmer praxisnahe Tipps, was Kommunikation leisten kann und wie sie sich mit klaren Botschaften vorbereiten können.

Weitere Infos: EBZ, Virginia Pokorski, Telefon: 0234/9447497, E-Mail: v.pokorski@e-b-z.de,
Internet: www.e-b-z.de

Zukunftsgerechte Gestaltung von Gebäuden

12. September 2016, Hamburg

Ein überwiegender Teil der deutschen Wohnungsbestände stammt aus den Baujahren 1950 bis 1980. Um diese Gebäude erfolgreich zu bewirtschaften und nachhaltig vermietbar zu halten, sind allerdings große Investitionen notwendig. Dabei ist eine Vielzahl an kaufmännischen und technischen Aspekten zu beachten, um die Bestände zukunftsgerichtet zu erhalten und zu gestalten. Dazu zählen energetische Ertüchtigungen ebenso wie Grundrissanpassungen, Quartierslösungen unter Beachtung der generationengerechten Elemente. Die Themen dieses Seminars werden praxisnah und mit vielen Beispielen aus Wohnungsunternehmen vermittelt. Neben den technischen und sonstigen Anforderungen an diese Gebäude werden Umsetzungsbeispiele aufgezeigt. Alle Aspekte werden auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten untersucht; schließlich gilt es den Spagat zwischen baulichen Maßnahmen und bezahlbaren Mieten zu schaffen. Es wird ein Erfahrungsaustausch mit den Teilnehmern angestrebt, um verschiedene Sichtweisen und Erkenntnisse aus der Branche zu erhalten.

Weitere Infos: VNW, Andrea Schwoch, Telefon: 040/52011224, E-Mail: schwoch@vnw.de,
Internet: www.vnw.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.mediacyenter.haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

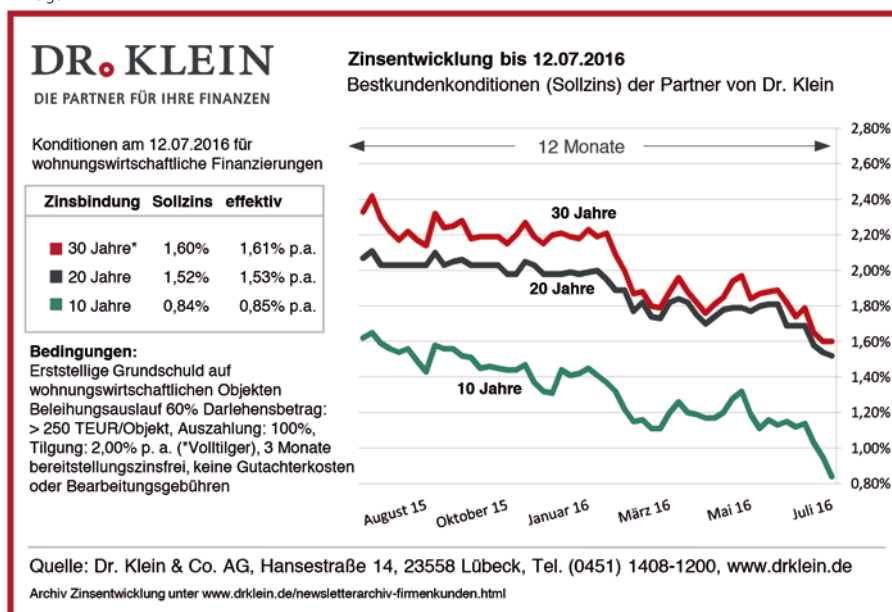
Bezugspreis jährlich:
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungs-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© 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.

Sommertour 2016:**GdW-Präsident zu Gast in Hamburg und Schleswig-Holstein**

Foto: VNW

Marko Lohmann (VNW), Dr. Dorothee Stapelfeldt (Stadtentwicklungs-Senatorin Hamburg), Axel Gedaschko (GdW), Dr. Thomas Krebs und Dr. Michael Ahrens (beide SAGA GWG) (v. l.)

Die alljährlich stattfindende Sommertour hat GdW-Präsident Axel Gedaschko am 27. Juni 2016 in den hohen Norden geführt. Die SAGA GWG lud zunächst zu Gesprächen zur Flüchtlingsunterbringung in Hamburg mit der Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Dr. Dorothee Stapelfeldt, und dem Flüchtlingskoordinator der Stadt Hamburg, Anselm Sprandel, ein. Ein weiteres Thema des ersten Tages waren Modernisierungsmaßnahmen

im Bestand mit Neubau von Wohnungen. Die Altonaer Spar- und Bauverein eG präsentierte ihre Ansätze aus verschiedenen Quartieren. In Bad Segeberg und Kiel kam Gedaschko anschließend unter anderem mit Manuela Söller-Winkler, Staatssekretärin im Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, ins Gespräch. (kön/schi) ■

Recht so**Überlassung von Wohnungseigentum an Asylbewerber**

Mit Urteil vom 4. Februar 2016 hat das Amtsgericht Laufen entschieden, dass die Überlassung von Wohnungseigentum an Asylbewerber eine zulässige Wohnnutzung darstelle. Weiter fehle es der Wohnungseigentümergeinschaft an Beschlusskompetenz für die Untersagung der Vermietung und Überlassung von Wohneigentum an Asylbewerber (Az.: 2 C 565/15 WEG). In dem zu beurteilenden Sachverhalt waren die Kläger Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Dabei haben die Kläger sowohl die ihnen als Sondereigentum zugewiesene Wohneinheit als auch die zugehörige Kellereinheit an den Freistaat Bayern vermietet, wobei dieser die Wohneinheit zur Unterbringung von Asylbewerbern nutzte. Die Eigentümerversammlung wollte die entsprechende Nutzung untersagen, dagegen wandten sich die Kläger mit Erfolg. Das Gericht stellte fest, dass die Überlassung von Wohnraum an Asylbewerber grundsätzlich eine zulässige Wohnnutzung darstelle. Zur grundsätzlich fehlenden Beschlusskompetenz im Hinblick auf die Untersagung der Vermietung und Überlassung von Wohneigentum an Asylbewerber stellte das Gericht auf die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ab. Denn wenn nach dieser Rechtsprechung ein Sondernutzungsrecht nicht durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung begründet werden könne, so erscheine es auch folgerichtig, dass eine an sich nach dem Gesetz beziehungsweise der Teilungsklarung zulässige Wohnnutzung nicht durch Mehrheitsbeschluss in ihrem Inhalt geändert oder teilweise verboten werden könne. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Die Entscheidung erscheint folgerichtig. Grundsätzlich handelt es sich bei einem Mietvertrag zwischen dem entsprechenden Vermieter und der Kommune um einen Gewerbemietvertrag, der Vertrag zwischen der Kommune und dem entsprechenden Flüchtling ist ein Mietvertrag, gegebenenfalls mit den Ausnahmevorschriften des § 549 Satz 2 Nr. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), der Sonderregelungen für den Abschluss von Mietverträgen für Personen mit dringendem Wohnbedarf trifft. So gelten hier Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn, die Mieterhöhung oder etwa über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht. Bei einer überplanmäßigen Inanspruchnahme des Gemeinschaftseigentums – Stichwort: Überbelegung – kann im Einzelfall und bei tatsächlich festgestellter übermäßiger Inanspruchnahme die Nutzung ausnahmsweise unzulässig sein. Grundsätzlich bleibt es aber dabei, dass die Unterbringung von Asylbewerbern eine Nutzungsart darstellt, die vom Begriff der Nutzung für Wohnzwecke mit umfasst ist. Wie sonst auch, muss sich die Nutzung jedoch im Rechtsrahmen halten, was bei einer übermäßigen Inanspruchnahme, also einer Überbelegung, die im Besprechungsfall nicht angenommen worden ist, nicht der Fall ist.“ ■



Foto: Sebastian Schobert

ZAHL DER WOCHE**107.200**

Ausländer wurden im Verlauf des Jahres 2015 eingebürgert. Damit liegt die Zahl der neuen Deutschen 2015 um 1,1 Prozent niedriger als im Jahr zuvor. Im Durchschnitt der letzten 10 Jahre hatte die Zahl der eingebürgerten Ausländer sogar 1,4 Prozent höher gelegen. Nur 2,2 Prozent der Ausländer, die seit mindestens 10 Jahren in Deutschland leben und damit in der Regel alle Voraussetzungen erfüllen, einen deutschen Pass beantragen zu können, haben diese Möglichkeit 2015 genutzt. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, wies das ausgeschöpfte Einbürgerungspotenzial bei Staatsbürgern aus der EU traditionell unterdurchschnittliche Werte auf (1,4 Prozent) – mit Bulgarien (6,6 Prozent) und Rumänien (6,5 Prozent) als Ausnahmen. Die höchsten Werte gab es bei Kamerun (22,4 Prozent bei knapp 1.100 Einbürgerungen), Nigeria (12,1 Prozent bei 1.100 Einbürgerungen), Syrien (11,5 Prozent bei 2.000 Einbürgerungen) und dem Irak (11,1 Prozent bei 3.400 Einbürgerungen). Am häufigsten eingebürgert wurden allerdings Türken (19.700), Polen (5.900) und Ukrainer (4.200). ■