

Inhalt

3 Sonderabschreibung: Das Bundeskabinett hat eine Sonder-AfA zur Förderung des bezahlbaren Wohnungsbaus beschlossen. Der GdW fordert eine Erhöhung der linearen Abschreibung.

3 Wohngipfel: Die Wohnungswirtschaft und der Landkreistag haben anlässlich des Spitzentreffens im Kanzleramt gemeinsame Positionen vorgelegt.

8 Wettbewerb: Die Nominierten für „Deutschlands beste Mieterzeitung“ stehen fest. In einem Publikums-Voting kann über das „Beste Cover“ abgestimmt werden.

Kanzlerin: Wir brauchen in Deutschland dringend mehr Wohnungen – GdW legt Umfrage vor

Berlin – Bundeskanzlerin Merkel hat in ihrem aktuellen Podcast erneut das Ziel der Bundesregierung unterstrichen, 1,5 Millionen neue Wohnungen in dieser Legislaturperiode zu bauen. „Wir brauchen in Deutschland dringend mehr Wohnungen“, sagte Merkel vor dem kommenden Wohngipfel am 21. September im Bundeskanzleramt. Der Bund werde bis 2021 fünf Milliarden Euro in den sozialen Wohnungsbau investieren und „damit einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass bezahlbarer Wohnraum für untere Einkommen zur Verfügung gestellt wird“, betonte Merkel. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW appellierte an die Bundesregierung, auf dem Wohngipfel endlich pragmatische Lösungen für die Wohnungsfrage zu finden. Die Ergebnisse einer GdW-Sonderumfrage zeigen, wo es aktuell beim Wohnungsbau hakt.



Der Bund werde auch nach 2019 weiterhin stark in den sozialen Wohnungsbau investieren, sagte Bundeskanzlerin Angela Merkel in ihrem Podcast.

Der Wohngipfel werde ein Gespräch aller Akteure sein, die etwas mit dem Bauen zu tun haben und einen Beitrag zu mehr Wohnungen leisten können, sagte die Bundeskanzlerin. Dazu zählen Bund, Länder und Kommunen, die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der Mieterbund, die Gewerkschaften und die Bauwirtschaft. Die Teil-

nehmer wollen auch darüber reden, wie mehr Bauland zur Verfügung gestellt und Verfahren und Prozeduren verkürzt werden können.

Der Bund, so die Kanzlerin, werde selber von seinem Bundeseigentum leichter Bau-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Bauminister Seehofer schickt Staatssekretär Adler in Ruhestand

Zwei Tage vor dem großen Wohngipfel im Kanzleramt hat Bundesinnen- und -bauminister Horst Seehofer den langjährigen Staatssekretär im Bundesbauministerium, Gunther Adler, überraschend in den vorzeitigen Ruhestand versetzt. Anlass ist der Wechsel des ehemaligen Präsidenten des Bundesverfassungsschutzes, Hans-Georg Maaßen, als Staatssekretär in Seehofers Haus. Die Wohnungswirtschaft reagierte konsterniert auf die Entscheidung, für den verdienten und kompetenten Bauexperten Adler nicht einmal einen eigenständigen Nachfolger zu benennen. Das Bau-Ressort soll laut Medienberichten von Innenstaatssekretär Hans-Georg Engelke mit übernommen werden. (wi)

Bevölkerung in Deutschland: 82,8 Millionen

Im Jahr 2017 nahm nach Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes die Gesamtbevölkerung Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozent zu und lag zum 31. Dezember 2017 bei 82,8 Millionen. (wi)

Zensus 2011 für verfassungskonform erklärt

Das Bundesverfassungsgericht hat in seiner Urteilsverkündung am 19. September 2018 das Zensusgesetz 2011 sowie die dazugehörige Stichprobenverordnung für verfassungskonform erklärt. Das Statistische Bundesamt begrüßte die Entscheidung. Der nächste Zensus ist für 2021 geplant. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1
land zur Verfügung stellen.

„Wir wollen die Rechte der Mieter stärken ohne die Vermieter unverhältnismäßig zu belasten“, sagte die Bundeskanzlerin. Strebte der Vermieter etwa bei der Mietpreisbremse eine Ausnahme an, müsse dies in Zukunft schriftlich begründet werden. „Damit der potenzielle Mieter dann auch die Gründe wirklich nachvollziehen kann“, sagte die Kanzlerin. Auch bei der Modernisierungsumlage solle angesetzt werden. Künftig sollen nur noch acht Prozent der Kosten auf die Miete umgelegt werden dürfen.

Hier hakt es beim Wohnungsbau

Die Wohnungsnachfrage steigt weiter. Das bestätigten knapp drei Viertel der vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen in einer Sonderumfrage im Vorfeld des Wohngipfels der Bundesregierung. „Mehr und vor allem bezahlbare Wohnungen sind das Credo unserer Branche“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW, dazu. Er appellierte an die Bundesregierung, auf dem Wohngipfel endlich pragmatische Lösungen für die Wohnungsfrage zu finden. „Mehr Anreize für den Wohnungsbau und keine zu engen Regulierungen“ – so zeichnet Gedaschko die Leitlinien für mehr bezahlbaren Wohnungsbau in Deutschland. Die Wohnungsunternehmen engagieren sich intensiv für mehr bezahlbaren Wohnraum. 87 Prozent der befragten Unternehmen gaben an, in den nächsten ein bis zwei Jahren in den Neubau von Wohnungen zu investieren. 60 Prozent der Unternehmen sogar auf deutlich erhöhtem Niveau.

Zu wenig Bauland

Die Unternehmen sehen sich dabei aber großen Hindernissen ausgesetzt, die den Bau bezahlbarer Wohnungen empfindlich stören. 64 Prozent der befragten Unternehmen haben in ihrem Marktumfeld kein ausreichendes Bauland zur Verfügung. 58 Prozent davon bezeichnen dies als großes Hemmnis für den Wohnungsneubau.

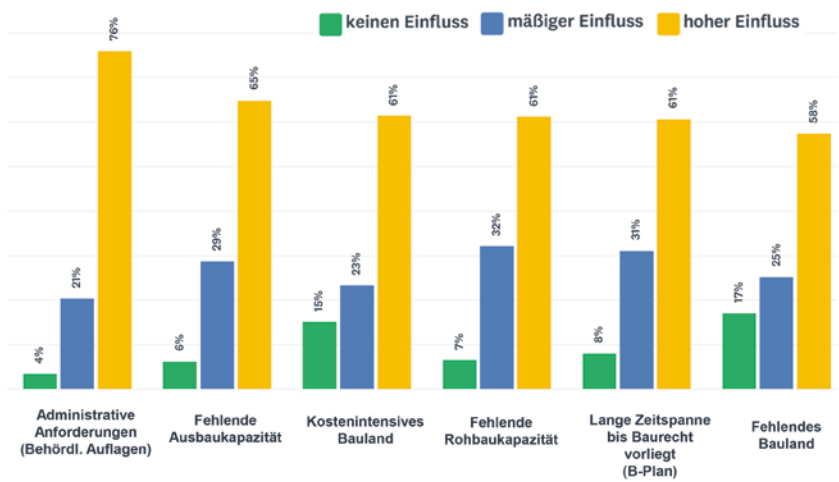
Zu viele Auflagen

Darüber hinaus zeichnen die Unternehmen ein kritisches Bild verschiedener Einflussfaktoren für ihre Neubauvorhaben. 76 Prozent sehen die administrativen Anforderungen und behördlichen Auflagen wie Stellplatzverordnungen, aber auch Brandschutzauflagen und Umweltbelange als entscheidend für das Gelingen oder Nichtgelingen ihrer Neubauprojekte.

Zu wenig Kapazitäten

Über 60 Prozent der Wohnungsunternehmen kritisieren die fehlenden Ausbau- und Rohbaukapazitäten. Über 80 Prozent der Unternehmen sind der Meinung, dass die fehlenden Baukapazitäten kein kurzzei-

Welchen Einfluss haben die nachfolgenden Faktoren auf Ihre Neubauvorhaben?



Die administrativen Anforderungen haben laut Umfrage den größten Einfluss auf die Neubauvorhaben der Wohnungsunternehmen.

tiger Effekt sind und sich keinesfalls von selbst regeln werden. Darüber hinaus ist das kostenintensive Bauland und die lange Zeitspanne, bis das Baurecht vorliegt, eine wesentliche Baubremse. Aber auch Bürgerinitiativen, die sowohl Neubau als auch Dachaufstockungen verhindern wollen, werden immer wieder als Problem genannt.

Zu viel Zeit bis zur Baugenehmigung

Insgesamt müssen die Unternehmen beim Bau eines Mehrfamilienhauses heute mit immer längeren Zeiträumen für die einzelnen Planungs- und Bauphasen rechnen. So dauert es im Durchschnitt 35 Monate von der ersten Planung bis zur endgültigen Fertigstellung des Gebäudes. Allein 14 Monate verbraucht hier die Bauplanung und die Anzahl der Monate zwischen Bauantrag bis zum Vorliegen der eigentlichen Baugenehmigung.

Zu viele Kostentreiber

Die Umfrage definiert darüber hinaus die wesentlichen Kostentreiber beim Wohnungsbau. So gaben die Unternehmen an, dass sowohl höhere energetische Standards (70 Prozent) als auch administrative Verordnungen wie Stellplätze (63 Prozent) oder Barrierefreiheit (66 Prozent) zu den wesentlichen Teuerungsgründen beim Wohnungsbau gehören. Aber auch besondere Schallschutzmaßnahmen (57 Prozent) oder die teilweise verpflichtende Dachbegrünung (48 Prozent) gehören zu den Maßnahmen mit negativen Auswirkungen auf die Preise.

Zu teure Grundstücke

Ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor ist das Verhalten der Kommunen. Immerhin mehr als die Hälfte der Kommunen (56 Prozent) weist mittlerweile proaktiv Bauland aus. Allerdings gaben 46 Prozent

der befragten Unternehmen an, dass die kommunale Grundstücksvergabe immer noch im Höchstpreisverfahren passiert. „Gerade im aktuell engen Wohnungsmarkt, wo bezahlbarer Wohnraum dringend gefragt ist, darf das einfach nicht sein“, so Gedaschko. Er appellierte an die Kommunen, hier verstärkt Wege zu finden, um Grundstücke an den Investor zu vergeben, der das beste Bau- und Wohnkonzept vorweisen kann.

„Der beste Mieterschutz ist ein ausgeglichener Wohnungsmarkt“, erklärte Gedaschko im Vorfeld des Wohngipfels. „Die Politik muss hier einen klaren Schwerpunkt setzen und Maßnahmen beschließen, die über bloße Phrasen deutlich hinausgehen. Wir brauchen ein Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz, eine Senkung der Baukosten und die Mobilisierung von Bauland. Bund, Länder und Kommunen müssen sich hier abstimmen. Die angekündigten steuerlichen Verbesserungen müssen schnell in die Praxis umgesetzt und durch ein Zuschussmodell ergänzt werden. Außerdem ist die stärkere Einbindung ländlicher Regionen notwendig, um die Wohnungsknappheit in den Ballungsgebieten abzufangen. Dafür wird sich die Wohnungswirtschaft beim anstehenden Wohngipfel stark machen.“

Befragt wurden in einer Sonderumfrage die Gremienmitglieder des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Über 50 Prozent der Befragten haben sich an der Umfrage beteiligt. (cvd/burklschi) ■

➔ Den Video-Podcast finden Sie hier:
<https://bit.ly/2QCU2EX>, die GdW-Umfrageergebnisse unter <https://bit.ly/2MJKe3c> sowie weitere aktuelle Positionen des GdW unter <https://bit.ly/2MC5U6F>

Quelle: GdW, eigene Befragung, n = 199

Bundeskabinett beschließt Sonder-AfA – Wohnungswirtschaft: Erhöhung der linearen Abschreibung würde besser wirken

Berlin – Das Bundeskabinett hat am 19. September 2018 eine Sonder-AfA zur Förderung des bezahlbaren Wohnungsbaus beschlossen. Danach sollen in den ersten vier Jahren nach Fertigstellung einer Mietwohnung fünf Prozent der Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten zusätzlich zur regulären linearen Abschreibung des Gebäudes abgeschrieben werden können. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft warnte vor den Auswirkungen. „Hinter der richtigen Idee, den bezahlbaren Wohnungsbau auch steuerlich fördern zu wollen, steckt leider ein nicht ganz passendes Mittel“, so GdW-Präsident Gedaschko.

„Anreize für den Mietwohnungsbau sind grundsätzlich hilfreich und notwendig. Eine befristete Sonderabschreibung birgt aber die Gefahr, dass in der sowieso schon überhitzten Baukonjunktur durch die fehlenden Kapazitäten die Preise weiter steigen“, so Gedaschko. So würde die Sonder-AfA am Ende fast wirkungslos werden. Darüber hinaus ist die Wohnungswirtschaft als wesentlicher Faktor beim Wohnungsneubau von solchen Anreizen faktisch ausgeschlossen. Hier bräuchte man als Alternative zur Sonder-AfA eine Investitionszulage. „Sinnvoller wäre es aber insgesamt, die reguläre lineare Abschreibung für den Neubau von zwei auf drei Prozent zu erhöhen. Dies wäre ein echter und länger anhaltender Anreiz für den bezahlbaren Wohnungsbau und zudem eine lang überfällige Anpassung. Denn Gebäude-

eigentümer sehen sich heute durch die hohen Anforderungen an die Gebäudetechniken auch höheren Instandhaltungsanforderungen ausgesetzt“, erklärte der GdW-Chef.

Positive Nachbesserungen

Der GdW begrüßte dennoch einige Nachbesserungen am Gesetzentwurf zur Sonder-AfA. So wurde das ursprüngliche Kumulationsverbot mit anderen Förderungen für die soziale Wohnraumförderung und die KfW-Programme aufgehoben. Die geplante Sonderabschreibung soll darüber hinaus nach dem Gesetzentwurf nur im Rahmen der EU-Regelungen zu De-minimis-Beihilfen nutzbar sein. Diese begrenzen den Förderwert für einen Zeitraum von drei Jahren auf 200.000 Euro. Laut Begründung zur Kabinettsvorlage soll dieser Rahmen

weiter ausgelegt werden. „Dies ist dringend notwendig, damit die Sonder-AfA überhaupt irgendeine Wirkung entfalten kann“, so Gedaschko.

„Wir brauchen funktionierende Anreize für den Mietwohnungsbau statt nahezu unwirksame Schnellschüsse im Kleinklein“, appellierte Axel Gedaschko mit Blick auf den Wohnungsgipfel an die Politik. „Um bezahlbare Wohnungen bauen zu können, brauchen wir eine echte Begrenzung der Baukosten, mehr und vor allem bezahlbares Bauland und klare Maßnahmen zur Planungs- und Baubeschleunigung. Und vor allem müssen wir uns darüber klar werden, dass wir die Probleme am Wohnungsmarkt nicht ohne die Einbindung der ländlichen Räume lösen können.“

(burkschi) ■

Wohnungswirtschaft und Landkreistag legen gemeinsame Positionen zum Wohngipfel vor

Berlin – Die Bundesregierung verfolgt das im Koalitionsvertrag formulierte Ziel, dass in der laufenden Legislaturperiode 1,5 Millionen neue Wohnungen und Eigenheime gebaut werden sollen. Auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 im Kanzleramt wollen Bund, Länder, Kommunen und Verbände ein Maßnahmenpaket vereinbaren, um eine nachhaltige Entspannung auf den Wohnmärkten einzuleiten. Die Präsidenten des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, Axel Gedaschko, und des Deutschen Landkreistages (DLT), Landrat Reinhard Sager, nehmen am Wohngipfel 2018 teil und haben dazu vorab gemeinsame Positionen vorgelegt.



GdW-Präsident
Axel Gedaschko



DLT-Präsident
Reinhard Sager

unserer Demokratie. Ländliche Räume bieten eine echte Chance zur Entlastung der immer enger werdenden Wohnungsmärkte in den Großstädten. Dafür ist die Stärkung der Attraktivität von schrumpfenden beziehungsweise strukturschwachen Regionen zwingend notwendig – für mehr Lebensqualität in Deutschland“, so der GdW-Präsident **Axel Gedaschko**.

„Das Wohnungsthema ist nicht nur ein großstädtisches. Auch in Landkreisen mit engen Wohnungsmärkten spielt es eine große Rolle. In wieder anderen Kreisen geht es vor allem um den Umbau bestehender Immobilien und die Ertüchtigung von Leerständen. Auf diese unterschiedlichen Situationen Antworten zu finden, ist nicht einfach. Allheilmittel gibt es nicht. Vielversprechend sind steuerliche Anreize für den Wohnungsbau und zum Verkauf

baureifer Grundstücke. Ebenso angezeigt sind die Schließung von Baulücken und die Lockerung von Bauvorschriften. Auch gilt es, preistreibende Regelungen wie die Energieeinsparverordnung einer kritischen Überprüfung zu unterziehen“, so DLT-Präsident **Reinhard Sager**.

„Wir brauchen mehr Flexibilität und weniger Bürokratie gerade mit Blick auf die Entwicklung der Gebiete jenseits der Metropolen. Hemmnisse müssen gezielt abgebaut werden, um auch in Zukunft die notwendigen Versorgungsaufgaben in ländlichen Regionen zu erfüllen“, führt Axel Gedaschko aus. „Gerade die zunehmende Digitalisierung bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten, um bisherige Schwachpunkte des Wohnens im ländlichen Raum zu kompensieren.“

Weiter auf Seite 4 ➔

► Fortsetzung von Seite 3

„Was die ländlichen Räume zudem brauchen, sind attraktive senioren- und behindertengerechte Wohnungen; hier stehen wir noch am Anfang der Notwendigkeiten einer älter werdenden Gesellschaft“, so Sager. „Wenn die Deutschen unabhängig von der finanziellen Situation ihren Wohnort wählen könnten, würden vier Fünftel aufs Land ziehen. Wir müssen beim Thema also mitdenken, dass die ländlichen Räume als Orte zum Leben und Arbeiten unterstützt werden müssen.“

Chance für schnelles und gemeinsames Vorgehen

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine zentrale Gegenwartsaufgabe. DLT und GdW begrüßen deshalb nachdrücklich die Durchführung des Wohngipfels 2018. Der Gipfel bietet die Chance, dass sich die maßgeblichen Akteure, die zur Erreichung des Ziels, 1,5 Millionen Wohnungen zu schaffen, erforderlich sind, auf ein schnelles und gemeinsames Vorgehen für ausreichend Wohnungsbau verständigen.

Landkreise können bei Schaffung bezahlbaren Wohnraums mitwirken

Die vom GdW repräsentierten rund 3.000 kommunalen, genossenschaftlichen, kirchlichen, privatwirtschaftlichen, landes- und bundeseigenen Wohnungsunternehmen bieten mit ihren rund sechs Millionen Wohnungen mehr als 13 Millionen Menschen gutes und sicheres Wohnen, und dies auch jenseits der Metropolen. Die Landkreise können durch kreiseigene oder interkommunal getragene Wohnungsunternehmen, durch die Unterstützung genossenschaftlicher Wohnformen oder durch Strategien zur Ertüchtigung von Leerständen an der Schaffung von benötigtem Wohnraum

aktiv mitwirken. Die erforderlichen Verwaltungsverfahren können durch die Digitalisierung der Genehmigungsprozesse bei den Kommunen wie der Planungsprozesse bei den Unternehmen beschleunigt werden.

Ländliche Räume konsequent in den Blick nehmen

Eine nachhaltige Entspannung der Wohnungsmärkte wird sich nicht allein durch wohnungspolitische Maßnahmen in den am stärksten betroffenen Städten und Ballungsräumen erreichen lassen. Hierfür muss genauso der ländliche Raum in den Blick genommen werden, wo sich die Situation regional unterschiedlich darstellt. Während auch in den ländlich geprägten Randlagen der nachgefragten Städte und Ballungsräume bezahlbarer Wohnraum knapp wird, haben insbesondere peripher gelegene Landkreise im ländlichen Raum die Folgen von Wegzug und des demografischen Wandels zu bewältigen. Auf diese örtlichen Unterschiede müssen der Bund und die Länder mit entsprechend differenzierten wohnungs- und strukturpolitischen Maßnahmen reagieren. Die ländlichen Räume werden nur dann als attraktive Orte zum Leben, Wohnen und Arbeiten wahrgenommen, wenn dort gute infrastrukturelle Rahmenbedingungen vorzufinden sind. Dies betrifft etwa das ÖPNV-Angebot, die Mobilfunk- und Breitbandversorgung, die Gesundheitsversorgung und das Bildungsangebot, aber auch (bau)kulturelle Angebote. Vielfach bedarf es im ländlichen Raum der Steigerung der Wohnattraktivität, der Ertüchtigung von Leerständen beziehungsweise des bedarfsgerechten Umbaus des vorhandenen Wohnungsbestandes. Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch der ländliche Raum vor der Herausforderung steht, einer älter werdenden Gesellschaft attrak-

tive senioren- und behindertengerechte Wohn- und Lebensbedingungen zu bieten. Auch hier gilt es deshalb, Fördermittel einzusetzen, um den Menschen gleichwertige Lebensverhältnisse zu bieten und die Städte zu entlasten. Wenn die Deutschen aus freien Stücken und unabhängig von der finanziellen Situation ihren Wohnort wählen könnten, so würden sich lediglich 21 Prozent für die Großstadt entscheiden.

Kommunen müssen Bauland schnell und umfassend mobilisieren

Die Schaffung von benötigtem bezahlbarem Wohnraum wird nur dann gelingen, wenn in den Kommunen das vorhandene Bauland schnell und umfassend mobilisiert wird. Dies funktioniert am besten durch eine diskriminierungsfreie Vergabe an kommunale, private und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen. Entscheidend sollte stets das beste Konzept für die Schaffung von Wohnraum sein.

Bündnis-Ergebnisse umgehend umsetzen

Die Ergebnisse, die das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen unter Mitwirkung des DLT und des GdW in der zurückliegenden Legislaturperiode erarbeitet hat, müssen – soweit noch nicht geschehen – jetzt mit höchster Priorität umgesetzt werden. Insbesondere gilt dies für die Vorschläge der Baukostensenkungskommission. Die hohen Baukosten sind gegenwärtig eines der größten Hemmnisse bei der Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum. Die Arbeit des Bündnisses sollte in dieser Legislaturperiode fortgesetzt und die bereits begonnenen Aktivitäten der Bundesregierung sollten wiederum unter dem bewährten Dach des Bündnisses gebündelt werden. (memlman/schi) ■

Bundesinnenministerium legt politischen Schwerpunkt auf die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Deutschland

Berlin – „Ungleichheiten zwischen den Regionen unseres Landes soweit wie möglich zu verringern, ist ein Gebot der Vernunft, der politischen Verantwortung und eine nachhaltige Investition in die Zukunft.“ Das sagte Dr. Markus Kerber, Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), am 11. September 2018 auf einer Expertentagung im Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI).

Regionen, die vom demografischen Wandel besonders betroffen sind, müssen als Wohn- und Arbeitsort weiter attraktiv bleiben oder werden. Eine wichtige Voraussetzung hierfür ist, dass eine ortsnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen und auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnittene Mobilitätsangebote so zusammengeführt werden, dass sich die Lebensqualität und die Wirtschaftskraft in diesen Regionen spürbar verbessern.

Staatssekretär Dr. Markus Kerber wies darauf hin, dass Menschen ihre Lebenssituation und die Funktionstüchtigkeit des politischen Systems insbesondere danach bewerten, was sie in ihrer unmittelbaren Umgebung erleben. Gleichwertige Lebensverhältnisse seien daher nicht nur eine Frage der Gerechtigkeit, sondern auch der sozialen und politischen Stabilität des gesamten Landes. „Es handelt sich hier um eine komplexe Querschnittsaufgabe, die Politik, Wirtschaft und

Gesellschaft nur gemeinsam lösen können. Es geht um Gesundheit und Pflege, Infrastruktur, Bildung und Kultur, Breitband- und Mobilfunkausbau, Digitalisierung, Unternehmens- und Behördenansiedlungen, Mobilität und vieles anderes. Das Bundesinnenministerium“, so Kerber weiter, „arbeitet als Heimatministerium daran, dass diese Aufgaben enger als bisher zusammengefasst und zusammengeführt werden, denn

Weiter auf Seite 5 ►

Gleichwertige Lebensverhältnisse? – Verbandstag der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt

Magdeburg – Rund 300 Gäste aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft, anderen Organisationen und die Vertreter von Mitgliedsunternehmen kamen am 5. September 2018 zum Verbandstag der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt nach Magdeburg. Vor dem Hintergrund der sich weiter wandelnden Gesellschaft waren die Stärkung des ländlichen Raums, der Stadtumbau, die energetische Sanierung und die Anpassung des Wohnungsbestandes an die sich ändernde Nachfrage wohnungspolitische Zukunftsthemen.

Die Bevölkerung des Landes Sachsen-Anhalt wird im Zeitraum 2014 bis 2030 um weitere 245.000 Einwohner schrumpfen. Während die Prognose von einer stabilen Entwicklung in den Großstädten Magdeburg und Halle ausgeht, werden ohne Ausnahme alle Landkreise auf einen Bevölkerungsrückgang zwischen 12,2 Prozent im Saalekreis und 19,1 Prozent im Kreis Mansfeld-Südharz Antworten finden müssen.

Dies hat unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Regionen und Standorte und deshalb ist es so wichtig, die Frage zu klären, was gleichwertige Lebensverhältnisse sind und wie sie erreicht werden können, um allen Bürgern das Gefühl zu vermitteln, dass ihr Heimatort nicht abgehängt wird.

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat in Zusammenarbeit mit den Regionalverbänden unter der Überschrift „Wohnen jenseits der Metropolen“ die Situation der Wohnungswirtschaft im ländlichen Raum analysiert und Vorschläge und Handlungsansätze mit dem Ziel der Stärkung des ländlichen Raums unterbreitet.

Die Vorschläge zum „Wohnen jenseits der Metropolen“ lassen sich unter sechs Überschriften zusammenfassen:

1. Rahmenbedingungen verändern – lokale Verantwortung stärken.
2. Digitale Versorgung sicherstellen.
3. Soziale und kulturelle Infrastruktur bündeln, sichern und befähigen.
4. Mobilität neu denken, Verkehr digital vernetzen.
5. Neue Angebote im Wohnungsbau nach vorn bringen.
6. Stadtumbau als langfristige Aufgabe nicht aus den Augen verlieren.

Zukünftige Herausforderungen

Die Städtebauförderung und die soziale Wohnraumförderung haben eine herausragende Bedeutung für die Entwicklung der Städte, Wohnungsunternehmen und vor allem für die Bürger. Sie sichern, dass das Wohnen in Stadt und Land bezahlbar

bleibt, erklärten die Verbandsdirektoren Jost Riecke vom Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt (VdW) und Ronald Meißner vom Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt (VdWg) anlässlich ihres Verbandstages. Sie forderten, dass hier auch künftig ein Schwerpunkt im Landeshaushalt gesetzt und die Fortsetzung der Förderprogramme über 2019 hinaus auf hohem Niveau gesichert wird.

Ein weiterer wichtiger Teilbereich sind dabei auch die Kosten der Unterkunft. Nicht angemessene KdU-Sätze verhindern oftmals die bedarfsgerechte Anpassung der Wohnungsbestände mit Blick auf Energieeffizienz und die älter werdende Bevölkerung.

Die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse mit einer weiteren Stärkung des ländlichen Raums, der Heimat für die meisten Menschen in Sachsen-Anhalt ist, muss als gesamtgesellschaftliche Aufgabe ressortübergreifend betrachtet werden. Das bedeutet kurzfristig, dass auch die Themen der vom Bevölkerungsrückgang betroffenen Regionen beim „Wohngipfel“ der Bun-

sive Diskussion über die notwendigen Maßnahmen für alle Regionen Deutschlands geführt werden muss. Dies könnte auch in Sachsen-Anhalt durch eine eigene Kommission mit begleitet werden.

Für eine weitere positive Entwicklung in Sachsen-Anhalt bedarf es weiterhin der flächendeckenden Erstellung oder Fortschreibung von integrierten Stadt- beziehungsweise Gemeindeentwicklungskonzepten. Im Ergebnis sollten aufgrund der vorhandenen demografischen Zahlen mehr quartiersbezogene Maßnahmen für die qualitative Verbesserung des Wohnens und des gesamten Umfeldes vorgesehen werden, die durch ressortübergreifende Ansätze, wie zum Beispiel bei der Einführung von Telemedizin, unterstützt werden sollten.

Die Wohnungswirtschaft erwartet von allen Verantwortlichen, dass das regionale und damit konkret heimatverbundene Engagement der Wohnungsunternehmen zum Erhalt des sozialen Friedens in den Wohnquartieren und die Sicherung guten und bezahlbaren Wohnens weiter in ausreichendem Maße unterstützt wird. Dazu gehört auch die Vermeidung unnötiger neuer Auflagen zum Beispiel beim Bauen, im Miet- beziehungsweise Steuerrecht oder Ähnlichem für die Wohnungsunternehmen. 28 Jahre Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt seit der Wende sind eine Erfolgsgeschichte und ein wichtiger Stabilitätsanker für Sachsen-Anhalt, für den sich Bund, Land, Kommunen und Wohnungsunternehmen verdient gemacht haben. Die Wohnungswirtschaft hofft, dass dieses gemeinsame Handeln fortgeführt und die anstehenden Probleme gemeinsam mit den Verantwortlichen angegangen und gelöst werden. (rie/meilschi) ■

➔ Weitere Infos sowie die Ergebnisse der wohnungswirtschaftlichen Jahresstatistik in Sachsen-Anhalt finden Sie unter <https://bit.ly/2DcPmTE>

➔ Fortsetzung von Seite 4

nur so werden wir dieser nationalen Aufgabe gerecht werden können“. In den vergangenen zwei Jahren haben 18 besonders betroffene Modellregionen auf Landkreisebene hierzu Lösungsansätze für eine bessere

Verknüpfung von Daseinsvorsorge, Nahversorgung und Mobilität erarbeitet, die auf der Abschlussveranstaltung vorgestellt wurden. Das Modellvorhaben wurde bisher vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur gefördert und wird nun vom

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat weitergeführt. (petschi) ■

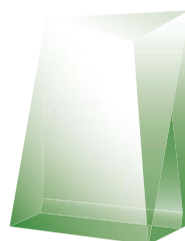
➔ Die Positionen des GdW zum „Wohnen jenseits der Metropolen“ finden Sie unter <https://bit.ly/2OuSOKm>

Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2019

Digitale Arbeitswelten



Bewerben Sie sich hier unter
www.dw-zukunftspreis.de



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW | 2019

Schimmelpilz: Ursachen & Vermeidung

13. November 2018, Berlin

Schimmelpilz-Befall ist nach wie vor einer der Hauptgründe für Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern. Vor Gericht wird über Lüftungsintervalle, Raumtemperaturen, mangelhafte Wärmedämmung und mehr gestritten. Von Wachstumsbedingungen und Ursachen von Schimmelpilz-Befall über dessen Prävention bis zu Maßnahmen der Sanierung – dieses Seminar bietet einen umfassenden Überblick.

Weitere Infos: BBA, Jens Weisheit, Telefon: 030/23085531, E-Mail: jens.weihaupt@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

Strategischer Einkauf in der Digitalisierung

13. November 2018, Bochum

Die Betriebskostenentwicklungen der letzten Jahre führen zu deutlichen Belastungen auf der Mieterseite und in Folge bei Wohnungsunternehmen zur Einschränkung von Mieterhöhungsspielräumen. Neben den kommunalen Abgaben belasten vor allem die Kosten für Energie, Heizkostenabrechnung sowie Medienservices Nutzer mit teils überaus hohen Deckungsbeiträgen auf der Lieferantenseite. Die Digitalisierung eröffnet den Unternehmen neue Chancen, Transparenz zu schaffen, Wertschöpfungsstufen effizient „inzusourcen“ und Prozesse zu optimieren. Voraussetzung für den erfolgreichen Einkauf ist ein digitales Quartiersmanagement im Unternehmen, die langfristige Auswahl der richtigen Partner, gut verhandelte Konditionen und ein professionelles Projektmanagement für die Prozessoptimierung.

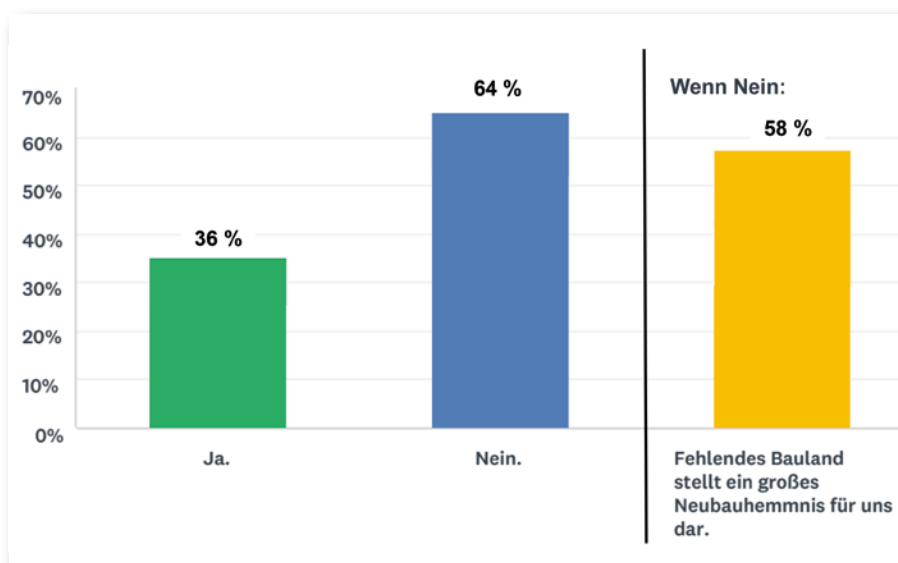
Weitere Infos: EBZ, Christian Kesselring, Telefon: 0234/9447575, E-Mail: akademie@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

Aktuelle Rechtsprechung Wohn- und Gewerbebaurecht 15. November 2018, Nürnberg

Eine Vorladung der Polizei wegen Unterschlagung nach einer durchgeführten Wohnungsräumung führt häufig zu schlaflosen Nächten. Dieses Seminar gibt Einblicke in die strafrechtliche Ermittlungsarbeit von Polizei und Staatsanwaltschaft, Zeugenvernehmung, Strafbefehl und Anklage, informiert über die in der Praxis der Wohnungswirtschaft relevantesten Straftatbestände und gibt Empfehlungen, wie man sich als Beschuldigter in einem Ermittlungsverfahren richtig verhält.

Weitere Infos: VdW Bayern, Mandy Antwerpen, Telefon: 089/290020509, E-Mail: mandy.antwerpen@vdwbayern.de, Internet: www.vdwbayern.de

GRAFIK DER WOCHE

Steht in Ihrem Marktumfeld ausreichend Bauland zur Verfügung?

Der Mangel an Bauland ist eines der größten Hemmnisse für den Wohnungsbau, zeigen die Ergebnisse der neuesten Gremienumfrage des GdW.

wi Wohnungspolitische Informationen

Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin: Katharina Burkardt,
Stv. Chefredakteur: Andreas Schichel

Redaktion:
Antonia Koch, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 5
10785 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 1.1.2018.
www.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:
124,35 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-
sandte 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

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.

Quelle: GdW, eigene Befragung; n = 198

„Deutschlands beste Mieterzeitung“ – Die Nominierten stehen fest!



Beim Wettbewerb um Deutschlands beste Mieterzeitung steigt die Spannung: Die erste Auswahlrunde hat stattgefunden. Aus insgesamt 171 Einreichungen hat die Wettbewerbsjury 44 Mieterzeitungen für die engere Auswahl nominiert. Die Hauptjury, unter dem Vorsitz von ZDF-Journalist und Moderator Sirin Mitri wählte in einer zweiten Runde die 10 Finalisten des Wettbewerbs. Beim Tag der Wohnungswirtschaft am 14. November 2018 werden die Gewinner des Wettbewerbs „Deutschlands beste Mieterzeitung“ in den Kategorien kleine, mittlere und große Wohnungsunternehmen gekürt. (koch/schi) ■

Machen Sie mit und stimmen Sie ab

In Kooperation mit der Tageszeitung *Welt* wird in diesem Jahr der Sonder-

preis „bestes Cover“ verliehen. Ab dem 8. Oktober 2018 können Sie im offenen Online-Voting aus 10 Titeln für das

beste Cover abstimmen.

➔ [Weitere Infos in Kürze unter www.gdw.de](http://www.gdw.de)

Recht so

Neues vom Bundesgerichtshof zur Einreichung einer GmbH-Gesellschafterliste

Der Bundesgerichtshof hat sich vor kurzem zu der Frage geäußert, inwieweit die mit Wirkung zum 26. Juni 2017 geänderte Regelung zur Einreichung einer GmbH-Gesellschafterliste in § 40 Absatz 1 Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) auf sogenannte Altfälle anwendbar ist (Az: II ZB 12/16). Im vorliegenden Fall übertrug ein GmbH-Gesellschafter seinen Geschäftsanteil an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Der diese Anteilsübertragung beurkundende Notar erstellte daraufhin eine geänderte Gesellschafterliste und reichte diese Ende 2015 beim zuständigen Handelsregister ein. Eine Angabe zu den Gesellschaftern der GbR enthielt die eingereichte Gesellschafterliste nicht. Das Registergericht lehnte die Aufnahme der Gesellschafterliste wegen des Fehlens der Angaben zu den GbR-Gesellschaftern ab. Dagegen legte die GmbH Rechtsbeschwerde ein. Während des Rechtsbeschwerdeverfahrens wurde § 40 Absatz 1 GmbHG geändert. Seit dem 26. Juni 2017 müssen nach dieser Vorschrift die Gesellschafter einer GbR in der Gesellschafterliste namentlich aufgeführt werden. Es stellte sich in diesem Verfahren die konkrete Frage, ob die Neuregelung von § 40 Absatz 1 GmbHG auf die vorliegende Einreichung der GmbH-Gesellschafterliste aus dem Jahr 2015 anwendbar ist. Dies wurde vom BGH bejaht. ■

EXPERTENMEINUNG von Dr. Matthias Zabel GdW-Referent „Recht“

„Der Gesetzgeber hat in § 8 des Einführungsgesetzes zum GmbH-Gesetz (EGGmbHG) eine Übergangsvorschrift für Fälle der vorliegenden Art eingeführt. Aus dem Wortlaut dieser Übergangsvorschrift ergibt sich jedoch nicht zweifelsfrei, auf welchen konkreten Zeitpunkt abzustellen ist, wenn es um die Anwendbarkeit der Neuregelung in § 40 Absatz 1 GmbHG auf Altfälle geht. Wie der BGH festgestellt hat, ist auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem die Liste in den Registerordner aufgenommen wurde. Das heißt beispielsweise, wenn eine Gesellschafterliste vor dem Inkrafttreten der Neuregelung in § 40 Absatz 1 GmbHG dem Handelsregister zwar vorgelegt wurde, aber dort noch nicht in den Registerordner aufgenommen wurde, kommt die Neuregelung zur Anwendung. Dies war auch im vorliegenden Fall gegeben. In der Praxis ist daher darauf zu achten, dass alle Gesellschafterlisten, die vor dem 26. Juni 2017 eingereicht worden sind, aber noch nicht im Registerordner aufgenommen wurden, an die Vorgaben des geltenden § 40 Absatz 1 GmbHG anzupassen sind. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass ein Gesellschafterwechsel auf der Ebene der GbR auch Auswirkungen auf die Gesellschafterliste der GmbH hat. Bei Gesellschafterwechseln auf der Ebene der GbR ist in der Regel ein Notar nicht involviert. Insofern obliegt es in diesen Fällen den Geschäftsführern der GmbH, die neue Gesellschafterliste beim Handelsregister einzureichen. Sie müssen daher zukünftig dafür sorgen, dass sie stets unverzüglich über personelle Veränderungen in der Gesellschafterstruktur der GbR informiert werden.“ ■



Foto: GdW, Urban Ruths

ZAHL DER WOCHE

- 6,2

Prozent betrug der Rückgang der Wohngeldempfängerhaushalte im Jahr 2017. Am Jahresende 2017 bezogen in Deutschland rund 592.000 Haushalte Wohngeld. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, waren das 1,4 Prozent aller privaten Haushalte. Am Jahresende 2016 hatten noch rund 631.000 Haushalte Wohngeld bezogen, was einem Anteil von 1,5 Prozent aller Privathaushalte entsprochen hatte. Der vorübergehende Anstieg der Zahl der Wohngeldhaushalte im Jahr 2016 war insbesondere auf die Wohngeldreform 2016 und die damit verbundene Anpassung des Wohngeldes an die Mieten- und Einkommensentwicklung seit der Wohngeldreform 2009 zurückzuführen. Zuvor war die Zahl der Wohngeldberechtigten seit dem Jahr 2010 stetig gesunken. 2017 gaben Bund und Länder zusammen 1.133,7 Millionen Euro für Wohngeld aus und damit rund 1,1 Prozent weniger als im Vorjahr. 2016 hatten die gezahlten Wohngeldbeträge bei 1.146,7 Millionen Euro gelegen. In Mecklenburg-Vorpommern waren die privaten Haushalte mit einem Anteil von 3,0 Prozent am häufigsten auf Wohngeld angewiesen, am seltensten in Bayern mit einem Anteil von 0,8 Prozent. ■