



## Impulsvortrag

Ein Jahr danach – Migration in einem

„entspannten“ Wohnungsmarkt

# Lage Herbst 2015

- Flüchtlingskrise
- keine verlässlichen Aussagen
- Mängel an Unterkünften
- Dauerberichterstattung
- Zwang zu Entscheidungen
- wenig und schon gar keine Langzeiterfahrung in der Integration
- vermeintlich „verfügbarer“ Wohnraum (Leerstand)
- politische Willensgrundsätze



# Politscher Wille



Quelle: Morgenpost

# Politischer Wille



Quelle: news.de

# Wohnungen (Abrissbestände)



# Lösungsansatz 2015

1. Stadtratsbeschluss zur Anmietung von Wohnungen und anderen Unterkünften
2. Abgabe von Willenserklärungen (KdU, 10 Jahre)
3. Beschaffen von Darlehen
4. Bautätigkeit Revitalisierung von Abrissobjekten (Herstellen von Betriebsfähigkeit, Herrichten der Wohnungen)
5. Abschluss von Mietverträgen (Wobau – Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement)
6. Belegung durch das Sozialamt (Leistungsträger)





# Verlauf 2016

1. Beschleunigung der Asylverfahren, damit seitens des Sozialamtes sinkender Bedarf an Unterkünften
2. Anerkannte Flüchtlinge wechseln den Leistungsträger (Sozialamt > Jobcenter)
3. Damit eigene Wohnungssuche durch die anerkannten Flüchtlinge
4. Forderungen hinsichtlich Ausstattung und Lage im Haus (ohne Aufzug keine Etage höher als 3.)
5. Nachfrage durch Flüchtlinge mit Bleibestatus nach sehr kleinem oder sehr großem Wohnraum



# Stand Ende 2016

1. Vermietung von insgesamt 462 WE (davon 203 in Abrissobjekten) an die Stadt mit Vertragslaufzeiten von bis zu 10 Jahren
2. Bedarf seitens der Stadt geringer als 2015 angenommen
3. Auslastung der Flüchtlingsunterkünfte zu 52%
4. Unterkunftskosten pro Monat und Kopf: 301,50 €
5. Leerstandskosten 2016: 289.311 € pro Monat
6. Stadt betreibt Abbau der Unterkunftskapazitäten
7. Gemeinsame Entwicklung von Exitstrategien

# Herausforderungen Exit

1. Finanzierung Revitalisierung Abriss (Risiko, Zinsen, Eigenkapital, Ablöse)
2. Grundsätze der Wirtschaftlichkeit
3. Vermeiden von verdeckter Kostenübernahme für den Gesellschafter
4. Unternehmensplanung (Portfolio, Leerstand, Instandhaltung, Ressourcen)





**Fragen gern an:  
Torsten Prusseit**

**Leiter Wohnungswirtschaft  
Wohnungsbaugesellschaft  
Magdeburg mbH**

**[Torsten.Prusseit@wobau-magdeburg.de](mailto:Torsten.Prusseit@wobau-magdeburg.de)**

