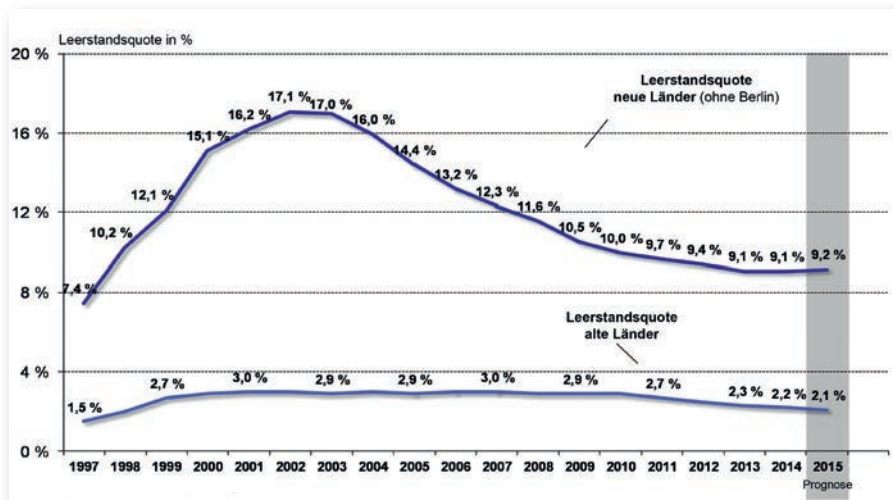


## Inhalt

- 4 Städtebau:** Interdisziplinäre Expertenjury unter Vorsitz Florian Pronolds wählt 46 Projekte aus, die das Bundesbauministerium mit rund 150 Millionen Euro fördert.
- 5 Flüchtlingsunterbringung:** Vorschlag des Hamburger Sozialsenators, den Königsteiner Schlüssel nicht mehr anzuwenden, erfährt Unterstützung der Wohnungsunternehmen.
- 6 Verbandstag:** Sächsische Wohnungswirtschaft wählt neue Ausschüsse und ehrt Dr. Regine Rohark für ihre langjährige Arbeit mit der GdW-Ehrendnadel in Gold.

## Trendwende beim Stadtumbau: Leerstandsquote bei ostdeutschen Wohnungsunternehmen steigt

Berlin – Trotz Wohnungsknappheit in den Metropolräumen und Universitätsstädten ist die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Deutschland regional von sich zuspitzenden Gegensätzen zwischen schrumpfenden und wachsenden Regionen gekennzeichnet. Wie der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW bei seiner Jahrespressekonferenz Anfang Juli 2015 in Berlin mitteilte, standen in den ostdeutschen Ländern Ende 2014 insgesamt 580.000 Wohnungen leer. 165.000 Wohnungen davon allein bei den Unternehmen des GdW. Die Leerstandsquote ist 2014 in den neuen Ländern erstmals seit vielen Jahren nicht mehr weiter zurückgegangen. Die lange angekündigte Trendwende beim Stadtumbau ist damit nun Realität.



Die Leerstände bei den ostdeutschen GdW-Unternehmen steigen wieder. Wenn der Abriss dort nicht forciert wird, droht eine zweite Leerstandswelle.

Für 2015 erwartet der GdW sogar einen leichten Anstieg der Leerstandsquote in den neuen Ländern von 9,1 Prozent auf 9,2 Prozent. „Die ostdeutschen Bundesländer stehen unmittelbar vor einer zweiten Leerstandswelle. Wenn der Abriss in den neuen Ländern nicht weiter vorangetrieben wird, könnte es bis zum Jahr 2030 zu einer Verdreifachung des Leerstandes kommen“, warnte GdW-Chef Gedaschko. Er appellierte an die Marktteilnehmer, sich für die Städte und Regionen zu engagieren und

Rückbau mit Aufwertung der Stadtgebiete zu verbinden. „Die GdW-Unternehmen tun, was sie können. Aber auch andere Eigentümer müssen in den Stadtumbau in Ostdeutschland eingebunden werden“, so Gedaschko.

In den klassischen Schrumpfungsräumen wachsen die Leerstände wieder. 35 Prozent der GdW-Unternehmen in den neuen Ländern verzeichneten in den ver-

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### 20 Prozent der Pflegekräfte aus Polen

Im Jahr 2013 arbeiteten 76.000 zugewanderte Personen mit polnischen Wurzeln in Pflegeberufen in Deutschland, davon waren 93 Prozent Frauen. Wie das Statistische Bundesamt auf Grundlage des Mikrozensus 2013 weiter mitteilte, war Polen mit einem Anteil von 20 Prozent das häufigste Herkunftsland von zugewanderten Pflegekräften in Deutschland. Auf Platz zwei und drei folgten Bosnien und Herzegowina und Kasachstan. (wi)

### Tele Columbus erwirbt PrimaCom

Deutschlands drittgrößter Kabelnetzbetreiber, die Tele Columbus AG, hat am 16. Juli 2015 eine Vereinbarung zum Erwerb des viertgrößten deutschen Anbieters, der PrimaCom Holding GmbH, unterzeichnet. Zusammen versorgen beide Unternehmen rund 2,8 Millionen Haushalte. Vor allem die Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland verlieren damit bei künftigen Ausschreibungen einen weiteren potenziellen Anbieter. (wi)

### Klage gegen Mietpreisbremse abgewiesen

Das Bundesverfassungsgericht hat die Beschwerde gegen die Mietpreisbremse nicht zur Überprüfung angenommen. Das Gericht begründete seine Entscheidung vom 10. Juli 2015 damit, dass der Subsidiaritätsgrundsatz nicht beachtet wäre, wenn nicht zunächst vor den Zivilgericht geklagt würde. Geklagt hatte ein Berliner Immobilieneigner. (wi)

Quelle: GdW-Jahresstatistik, 2015 Prognose

➔ Fortsetzung von Seite 1

gangenen drei Jahren bereits wieder steigende Leerstände. Bei 10 Prozent der Unternehmen ist der Leerstand seit 2011 sogar um mehr als drei Prozentpunkte gestiegen. 50 Unternehmen wiesen in diesem Zeitraum gar eine Steigerung von mehr als fünf Prozentpunkten auf. Dies trifft beispielsweise für Unternehmen im Kreis Uecker-Randow, Kreis Ludwigslust, Spree-Neiße-Kreis, Jerichower Land, Kreis Greiz, Bördekreis, Burgenlandkreis, Erzgebirgskreis, Vogtlandkreis und Kreis Aue-Schwarzenberg zu.

Aber auch in strukturschwachen Abwanderungsgebieten in den alten Bundesländern wachsen die Leerstände bei GdW-Unternehmen bereits seit geraumer Zeit, so etwa im Landkreis Hof und im Landkreis Wunsiedel-Fichtelgebirge in Nordbayern, im Landkreis Osterode am Harz oder im Kreis Birkenfeld am Hunsrück, um nur einige Beispiele zu nennen. Insgesamt standen in den westdeutschen Bundesländern Ende 2014 rund 76.000 Wohnungen leer.

Rund 280 der 1.660 Wohnungsunternehmen in den alten Ländern zeigten in den letzten drei Jahren eine aufwärtsgerichtete Tendenz des Wohnungsleerstandes, wenn gleich zumeist auf einem deutlich niedrigeren Niveau als in den neuen Bundesländern. „Auch in Westdeutschland sind die Regionen allerdings sehr differenziert zu betrachten“, erläuterte Gedaschko. „Während viele Kommunen mit erheblichen Leerständen zu kämpfen haben, werden in Boom-Regionen händeringend neue Wohnungen gebraucht.“

### Rückbau wirtschaftlich tragbar machen – Leerstandswelle verhindern

Die in den vergangenen Jahren gesunkenen Leerstände in den neuen Bundesländern kamen durch die von den GdW-Unternehmen durchgeführten Rückbaumaßnahmen zustande. In 2014 wurden dort allerdings nur noch rund 5.400 Wohnungen vom Markt genommen – damit wurden rund 57 Prozent weniger Wohnungen zurückgebaut als noch im Vorjahr.

Für das Jahr 2015 planen die Unternehmen in den neuen Ländern nur noch den Abriss von 6.656 Wohnungen. „Damit erreicht die Anzahl der Abrisse bei weitem nicht mehr die Höhe, die notwendig wäre, um die Ziele des Programms 'Stadtumbau Ost' zu erreichen“, erklärte Gedaschko. Danach sollten bis 2016 mindestens 200.000 weitere Wohnungen in Ostdeutschland abgerissen werden.

„Die derzeit laufende Evaluierung der Stadtumbauprogramme muss zu einem Maßnahmenpaket führen, mit dem die

Wohnungswirtschaft den notwendigen Rückbau wirtschaftlich tragbar bewältigen kann. Sonst wird der Wohnungsleerstand drastisch ansteigen“, erklärte der GdW-Chef.

Der GdW tritt dafür ein, dass die Regelungen für den Rückbau aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ auf ein gesamtdeutsches Programm übertragen werden. Das würde nicht nur die organisierte Wohnungswirtschaft, sondern ebenso private Eigentümer unterstützen, die Rückbauvorhaben erwägen. „Wenn sich Bund und Länder nicht auf ein neues Maßnahmenpaket für den Stadtumbau sowie eine Erhöhung der förderfähigen Kosten für den Rückbau verständigen, wird der Leerstand drastisch ansteigen. Der Handlungsdruck ist enorm. Diejenigen, die abreißen wollen und in zukunftsfähige Städte investieren möchten, brauchen die Unterstützung von Bund und Ländern“, so Gedaschko.

Der GdW-Chef forderte angesichts dieser Entwicklung, dass die Länder Wohnungseigentümern, die zielgerecht, das heißt innerhalb einer von der Kommune festgelegten Gebietskulisse mit Aufwertungsriorität, investieren, einen zusätzlichen Anreiz in Form eines Investitionsbonus gewähren sollten. Darüber hinaus sollte beim Abriss von Wohnungen wegen der gestiegenen Kosten die Höchstgrenze der förderfähigen Kosten von 70 Euro auf 120 Euro angehoben werden. Die Förderung der Innenentwicklung darf sich außerdem nicht allein auf die Innenstädte und Altbauten fokussieren, sondern muss alle zukunftsfähigen Stadtquartiere und Wohnungsbestände erreichen. Dies beinhaltet auch den Abriss nicht zukunftsfähiger Bauten.

### Sachsen-Anhalt mit höchster, Hamburg mit niedrigster Leerstandsquote

Sachsen-Anhalt weist – bezogen auf die Bestände der GdW-Wohnungsunternehmen – mit 11,8 Prozent bundesweit die höchste Leerstandsquote auf. Gegenüber dem Vorjahr ist sie um 0,2 Prozent gestiegen. Sachsen liegt mit einem Leerstand von knapp über 9,4 Prozent nun deutlich dahinter. Die niedrigste Quote in den neuen Bundesländern hat – abgesehen vom Stadtstaat Berlin – Mecklenburg-Vorpommern mit 6,7 Prozent. In den westdeutschen Ländern hat das Saarland mit einer Leerstandsquote von 5,0 Prozent den höchsten Wert vorzuweisen. Darauf folgen Nordrhein-Westfalen unverändert mit 3,0 und Rheinland-Pfalz mit 2,6 Prozent. Der Stadtstaat Hamburg hat mit 0,9 Prozent die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer. Mit 1,7 beziehungsweise 2,0 Prozent verfügen Hessen und Niedersachsen über die niedrigsten Leerstandsquoten westdeutscher Flächenländer.

### Energieverbrauch bei den GdW-Unternehmen gesunken

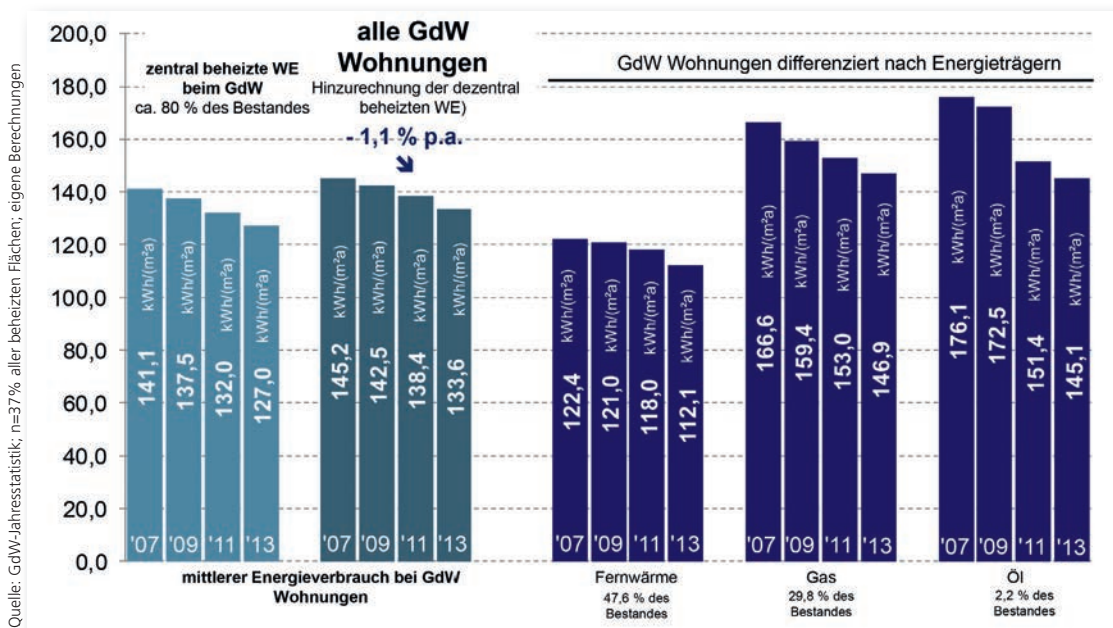
Ein zentrales Thema für die Wohnungswirtschaft ist die Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich. „Wir können hier nur vorankommen, wenn die Unternehmen unter der Maßgabe ihrer Wirtschaftlichkeit und der Leistungsfähigkeit der Mieter handeln können. Die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen muss sich für Eigentümer und Mieter lohnen“, erklärte Gedaschko. „Freiwilligkeit und Flexibilität bei den Energiesparmaßnahmen haben sich bei Wohngebäuden bisher bestens bewährt. Es dürfen keine Zwangsmaßnahmen verordnet werden, sondern es muss noch viel mehr auf Anreizsysteme gesetzt werden. Im Gebäudebereich ist nicht alles von heute auf morgen realisierbar, sondern Erneuerungszyklen brauchen Zeit und stabile Rahmenbedingungen. Nur so wird es neben wenigen Leuchtturmprojekten auch eine Energiewende in der Breite geben können“, sagte Gedaschko. Zusätzliche, überhöhte energetische Mindestanforderungen würden dagegen jegliches wirtschaftliches Handeln der Wohnungswirtschaft untergraben.

„Die Wohnungswirtschaft wird ihrer Vorreiterrolle beim Erreichen der Klimaschutzziele weiterhin gerecht: Der Energieverbrauch der GdW-Unternehmen ist in den letzten zwei Jahren klimabereinigt um rund 3,5 Prozent gesunken. Er liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt aller Wohnungen“, erklärte GdW-Präsident Gedaschko. Der mittlere, witterungsbereinigte Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser der GdW-Wohnungen beträgt 133,6 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (kWh/(m<sup>2</sup>a)), wie die Analyse der abgerechneten Energieverbräuche für 2013 ergeben hat. Bundesweit lag dieser Wert 2013 bei 157,6 kWh/(m<sup>2</sup>a) und damit um rund 24 Prozent höher als bei den Wohnungen der vom GdW vertretenen Unternehmen.

Die von den GdW-Unternehmen jährlich eingesparte Energie entspricht etwa 177 Millionen Liter Heizöl – eine Menge, die etwa 6.000 Tanklastzüge füllen würde. Aneinander gereiht würden diese von Potsdam bis an die polnische Grenze parken. Legt man die Beheizungsstruktur des GdW zu Grunde, ergeben sich jährliche CO<sub>2</sub>-Einsparungen von 350.000 Tonnen. Dies entspricht einer Gaskugel mit rund 700 Meter Durchmesser. „Die Zahlen machen deutlich, dass die Wohnungsunternehmen ihre Verantwortung beim Klimaschutz ernst nehmen und sich kontinuierlich für ein klimagerechtes Wohnen engagieren“, erklärte Gedaschko.

„Die GdW-Unternehmen sind in doppelter

Weiter auf Seite 3 ➔



Energieverbräuche der bewirtschafteten Wohnungen von GdW-Unternehmen (Kennwerte, mittlerer witterungsbereinigter Energieverbrauch pro beheiztem m²/Jahr in den Jahren 2007 bis 2013)

Fortsetzung von Seite 2

Hinsicht Vorreiter: Sie investieren stark in die Modernisierung ihrer Wohnungsbestände, schöpfen aber trotz steigender Kosten an allen Fronten die Umlagemöglichkeiten auf die Mieten bei weitem nicht vollständig aus“, erklärte Gedaschko. Diejenigen, die ihre Investitionen auf Luxusmodernisierungen beschränkten, seien die „schwarzen Schafe“ der Branche. „Die Wohnungswirtschaft dagegen will sich weiterhin für den Klimaschutz stark machen und diesen sozial verträglich umsetzen. Dazu brauchen wir dringend stärkere und attraktivere Förderung durch die KfW in Form von Zuschüssen und vergünstigten Krediten“, so Gedaschko. „Die energetischen Anforderungen müssen eine Stufe herunter, die Förderung eine Stufe hochgefahren werden, wenn es in Deutschland in großer Breite weiterhin energetisch zukunftsfähiges Wohnen zu bezahlbaren Mieten geben soll.“ Darüber hinaus ist die Energiewende mehr als nur Energieeinsparung im Wärmemarkt. Die Wohnungswirtschaft fordert, endlich die Rahmenbedingungen für den Strommarkt den Realitäten anzupassen und Mieterstrom angemessen zu berücksichtigen.

**WOHNSTRATEGIE – 14 VORSCHLÄGE FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM UND EINEN STABILEN WOHNUNGSMARKT IN DEUTSCHLAND**

Was der Wohnungsmarkt in Deutschland derzeit dringend braucht, sind stabile Rahmenbedingungen für alle Marktteilnehmer. Dazu müssen auf der einen Seite die Bedingungen für Investoren so verbessert werden, damit diese zu bezahlbaren Mieten neuen Wohnraum schaffen können. Auf der anderen Seite darf man aber die Regionen, in denen Wohnungsleerstand ein großes Problem ist, nicht aus den Augen verlieren. Die Wohnstrategie der Woh-

nungswirtschaft:

1. Kommunen sollten städtische Grundstücke grundsätzlich nach Konzeptqualität und nicht im Höchstbieterverfahren vergeben.
2. Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen in einem angemessenen Zeitraum abgeschlossen werden.
3. Keine weiteren Steuerbelastungen durch Kommunen oder den Bund.
4. Absenkung der Grunderwerbsteuer in Wachstumsregionen.
5. Die steuerliche Normalabschreibung (AfA) sollte von zwei auf drei Prozent erhöht werden. In den Gebieten, in denen die neue Mietpreisbremse gelten soll, sollten die Abschreibungssätze auf vier Prozent erhöht beziehungsweise ein Investitionszuschuss eingeführt werden.
6. Der Bund sollte eine Sonder-Abschreibung für den sozialen Wohnungsbau zulassen und dazu den früheren Paragraphen 7k des Einkommensteuergesetzes wieder einführen.
7. Die Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Höhe von 518 Millionen Euro jährlich (Bundesmittel) müssen zweckgebunden sein.
8. Energetische Anforderungen dürfen nicht durch einzelne Landesgesetze noch weiter verschärft werden.
9. Der drastische Anstieg der Mietnebenkosten – Energie, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Grundsteuer – muss begrenzt werden.
10. Die Baukostensenkungskommission der Bundesregierung muss zu praktischen Ergebnissen kommen und diese zügig umsetzen.
11. „Neubauklima“ in der Bevölkerung fördern – alle möchten mehr Wohnraum in Ballungsregionen – aber möglichst nicht in der eigenen Nachbarschaft oder auf dem Grundstück gegen-

über. Wir brauchen eine klare politische Schwerpunktsetzung für mehr Neubau, eine Neubaukampagne und Unterstützung für eine sachgerechte öffentliche Debatte zur Wohnungspolitik. Es gehört zur Führungsverantwortung eines jeden Bürgermeisters, sich für eine funktionierende Wohnungspolitik und den Wohnungsneubau in Boom-Regionen einzusetzen.

12. Der altersgerechte Umbau muss angemessen gefördert werden. Der Bund muss das KfW-Programm für „Altersgerecht Umbauen“ jährlich weiter steigern und mittelfristig mit jährlich 100 Millionen Euro ausstatten. Investitionszuschüsse müssen endlich auch für die Wohnungsunternehmen geöffnet werden. Zudem sind gemeinsam mit den Bundesländern die Erstellung und Weiterentwicklung kommunaler Demografiekonzepte zu forcieren.
13. Schub für die energetische Gebäudesanierung: Eine steuerliche Förderung und die Aufstockung der KfW-Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren auf insgesamt drei Milliarden Euro jährlich durch den Bund sind notwendig.
14. Keine Behinderung von Modernisierungsinvestitionen durch Einführung einer Amortisierungsregelung für den Mieterhöhungsanspruch nach Modernisierung.

(schi) ■

➔ Eine Präsentation mit zahlreichen Grafiken finden Sie unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de) im „PresseCenter“.

Einen Video-Beitrag zur Jahrespressekonferenz können Sie sich unter [www.youtube.com/gdw-bundesverband](http://www.youtube.com/gdw-bundesverband) oder unter diesem QR-Code anschauen:



## National bedeutsame Projekte des Städtebaus werden gefördert

**Berlin – Insgesamt 46 „Nationale Projekte des Städtebaus“ werden in diesem Jahr über das gleichnamige Programm des Bundesbauministeriums mit rund 150 Millionen Euro gefördert. Eine interdisziplinär besetzte Expertenjury unter Vorsitz des Parlamentarischen Staatssekretärs Florian Pronold hat die Auswahl am 16. Juli 2015 getroffen.**

Das Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ ist inhaltlich breit aufgefächert, um städtebauliche Projekte mit unterschiedlicher Zielsetzung berücksichtigen zu können. Gefördert werden in diesem Jahr insbesondere Denkmalensembles mit bundesweiter Bedeutung wie UNESCO-Welterbestätten und bauliche Kulturgüter von außergewöhnlichem Wert. Außerdem sind die energetische und altersgerechte Erneuerung im Quartier sowie Maßnahmen zu mehr „Grün in der Stadt“ förderfähig.

Besonderes Augenmerk bei der Auswahl lag zudem auf der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger bei Planung und Realisierung der Vorhaben.

Insgesamt sind in diesem Jahr 168 Projektvorschläge mit einem Antragsvolumen von rund 630 Millionen Euro eingegangen. Wie bereits im vergangenen Jahr war damit die Nachfrage nach dem Bundesprogramm mehrfach überzeichnet. Bundesbauministerin Barbara Hendricks sagte anlässlich der Juryentscheidung: „Ich bin sehr froh, dass wir Premiumprojekte in allen Bundesländern auf den Weg bringen können. Die 50 Millionen Euro, die von 2014 bis 2017 für dieses Programm jährlich zur Verfügung

stehen, sind in diesem Jahr einmalig mit 100 Millionen Euro aus dem Zukunftsinvestitionsprogramm aufgestockt worden. Hier ist jeder Euro gut investiert.“

Der 14-köpfigen Expertenjury unter Vorsitz des Parlamentarischen Staatssekretärs Florian Pronold gehörten neben Bundestagsabgeordneten auch Vertreter der Wissenschaften und der Wirtschaft an. (schr/kön) ■

► **Die vollständige Liste aller ausgewählten „Nationalen Projekte des Städtebaus“ 2015 finden Sie auf der Homepage des BMUB unter [www.bmub.bund.de/N52065](http://www.bmub.bund.de/N52065)**

## Bezahlbares Wohnen: Erhöhung der steuerlichen Normalabschreibung von zwei auf drei Prozent ist dringend geboten

**Berlin – Die Politik beschäftigt sich zurzeit intensiv mit dem Thema „Bezahlbares Wohnen“ und mit der Frage, wie die Neubautätigkeit in diesem Segment in den Ballungsräumen angekurbelt werden könnte. Eine einfache und längst überfällige Lösung wäre, die steuerliche Normalabschreibung von derzeit zwei auf drei Prozent zu erhöhen.**

### ANALYSE

**Ingeborg Esser**  
Hauptgeschäftsführerin  
des GdW

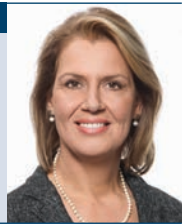


Foto: Sebastian Schobbert

es liegt andererseits sicherlich auch daran, dass die steuerlichen Rahmenbedingungen extrem unattraktiv beziehungsweise sogar gegenüber Alternativinvestitionen nachteilig sind.

### Woran liegt das?

In der Vergangenheit waren an den Fertigstellungszahlen für Mietwohnungen auch private Investoren, unter anderem Handwerksbetriebe und Einzelunternehmer, beteiligt. Sie haben sich aus diesem Segment völlig zurückgezogen. Dies liegt wahrscheinlich auch daran, dass es in der Vergangenheit häufig massive steuerliche Förderungen für den Mietwohnungsbau gegeben hat, die zwischenzeitlich alle entfallen sind.

Wir fordern heute aber keine Wiederbelebung dieser steuerlichen Fördermaßnahmen. Sondern: Wir fordern nur eine Anpassung des Steuerrechts an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Die steuerliche Normalabschreibung für Mietwohngebäude beträgt nach § 7 Absatz 4 Einkommensteuergesetz (EStG) seit 1964, das heißt seit mehr als 50 Jahren, nunmehr zwei Prozent. Aus der Systematik des Steuerrechts folgt zusätzlich, anders als im Handelsrecht, dass die Gebäude nicht auf eine Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben werden, sondern, dass auf jede akti-

vierungspflichtige Investition der Regelabschreibungssatz von zwei Prozent neu angewandt wird. Das heißt, bei jeder aktivierungspflichtigen Modernisierung verlängert sich die Nutzungsdauer des Gebäudes wiederum um 50 Jahre – wie bei einem Perpetuum mobile. Anders kennen wir es im Handelsrecht, wo die Nutzungsdauer zu Beginn der Nutzung festgelegt wird und aktivierungspflichtige Investitionen dann auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben werden.

Dass die Gebäude, die 1964 fertiggestellt wurden, technisch andere Gebäude waren, als die, die heute fertiggestellt werden, muss nicht erläutert werden. Allein in den letzten 15 Jahren hat bedingt durch den technischen Fortschritt und die energetischen Anforderungen aber eine weitere massive Veränderung der gesamten Investitionskosten von Wohngebäuden stattgefunden. Das belegt eine Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel „Kostentreiber für den Wohnungsbau“, die das Verbändebündnis Wohnungsbau zum Wohnungsbautag 2015 vorgelegt hat.

Danach hat im Jahr 2000 der Anteil der langlebigen Rohbau-Bestandteile eines Gebäudes noch rund 55 Prozent betragen, der Anteil der kurzlebigen Ausbau-

Weiter auf Seite 5 ►

➔ Fortsetzung von Seite 4

und technischen Bestandteile 45 Prozent. Im Jahr 2014 hat sich dieser Prozentsatz umgekehrt. Nunmehr beträgt der Anteil der langlebigen Bestandteile nur noch 45 Prozent, der der kurzlebigen Bestandteile 55 Prozent. Hieraus ermitteln die Gutachter auf den Status quo eine durchschnittliche (technische) Nutzungsdauer eines Wohngebäudes von 36 Jahren. Die Tendenz, dass der Anteil kurzlebiger Gebäudebestandteile an den Gesamtinvestitionskosten steigt, wird weiter zunehmen. Allein durch die EU-Vorschriften, nach denen ab 2020 nur noch Niedrigst-Energiehäuser gebaut

werden sollen, ist der Weg vorgezeichnet. Das heißt aber auch, dass der steuerliche Normalabschreibungssatz von zwei Prozent nicht mehr dem Werteverzehr Rechnung trägt, und dass das Steuerrecht insoweit eine Benachteiligung von Investitionen in Wohngebäude vorsieht.

Deshalb fordern die Verbände des Verbändebündnisses Wohnungsbau unisono eine Anhebung der steuerlichen Normalabschreibung auf mindestens drei Prozent. Diese Forderung hat auch nichts mit einer Förderung des Wohnungsbaus oder irgendwelchen Sonderabschreibungsstat-

beständen zu tun. Sie orientiert sich einfach am Grundsatz der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit und der Verhinderung einer Übermaßbesteuerung, die eintritt, wenn der Steuerpflichtige bei seiner Einkunfts- oder Gewinnermittlung nicht Abschreibungen entsprechend dem tatsächlichen Werteverzehr vornehmen darf.

➔ Die Studie des Verbändebündnisses Wohnungsbau „Kostentreiber für den Wohnungsbau“ der ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Kiel finden Sie unter [www.gdw.de/researchcenter](http://www.gdw.de/researchcenter)

## Flüchtlingsunterbringung: Norddeutsche Wohnungswirtschaft fordert neuen Verteilungsschlüssel

**Hamburg – Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) unterstützt die Forderung von Hamburgs Sozialsenator Detlef Scheele, den Königssteiner Schlüssel nicht mehr zur Flüchtlingsverteilung anzuwenden.**

„Es kann nicht sein, dass Hamburg mit der bundesweit niedrigsten Leerstandsquote zunehmend Grünflächen mit Zelten, Pavillons und Containern belegt, um Flüchtlinge unterzubringen, während in der Nachbarstadt Schwerin die Wohnungen leer stehen“, erklärte VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner. In Hamburg beträgt die Leerstandsquote in den Mehrfamilienhäusern rund 0,3 Prozent, in Mecklenburg-

Vorpommerns Landeshauptstadt Schwerin sind es knapp 14 Prozent. Unabhängig von der Bevölkerungsdichte und Leerständen müssten nach dem Königssteiner Schlüssel die Hansestadt 2,5 Prozent und Mecklenburg-Vorpommern nur zwei Prozent bundesweit ankommender Flüchtlinge unterbringen. „Wir müssen in Deutschland neue Verteilungsschlüssel entwickeln, die auch den verfügbaren Wohnraum berücksich-

tigen. Und: Integration ist mehr als nur Wohnen. Dort, wo zukünftig mehr Flüchtlinge unterzubringen sind, muss auch mehr Willkommens- und Integrationsstruktur geschaffen werden. Niemand darf damit allein gelassen werden. Angesichts der ungebrochenen Flüchtlingsströme brauchen wir einfach neue Ideen“, forderte Verbandsdirektor Andreas Breitner.

(hit/könschi) ■

## Niedersachsen: „Wir brauchen mehr Neubau und weniger Regulierung“

**Hannover – Am 13. Juli 2015 haben das Niedersächsische Sozialministerium, die NBank, der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) und der Verband der Bauindustrie erstmals gemeinsam den Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung vorgestellt. Dieser ist eine wichtige Entscheidungsgrundlage für alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt wie auch für die Politik im Land und in den Kommunen.**

Von besonderer Bedeutung sind die Entwicklung der Haushaltszahlen und die Auswirkungen des demografischen Wandels. „Wir sind sehr zufrieden, dass wir uns auf eine Datenbasis geeinigt haben, die die Wohnungsmärkte in Niedersachsen aktuell beschreibt und deren Entwicklung prognostiziert“, erklärte der vdw. Der alle zwei Jahre erscheinende Wohnungsmarktbericht prognostiziert zunächst einen Anstieg der Bevölkerung in Niedersachsen bis zum Jahr 2019, danach nimmt die Einwohnerzahl bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2035 um 4,8 Prozent auf 7,2 Millionen Einwohner ab. Der Anteil der Senioren (60 und älter) an der Bevölkerung wird von aktuell landesweit rund 27 Prozent auf etwa 36 Prozent im Jahr 2035 steigen. Starke absolute Zuwächse wird es vor allem in den heute noch jungen Teilräu-

men geben, die sich im Westen des Landes und im suburbanen Raum um Hamburg, Bremen, Braunschweig und Wolfsburg befinden. Mit der wachsenden Zahl der älteren Bevölkerungsgruppe steigt der Bedarf an barrierearmen beziehungsweise -freiem Wohnraum und kleineren Wohnungen. Dieser Trend wird durch einen anderen Faktor verstärkt: Von den etwa 3,8 Millionen Haushalten sind mehr als zwei Drittel kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen. Der Einpersonenhaushalt ist mit 40 Prozent die häufigste Haushaltsform in Niedersachsen. „Die Ergebnisse des Wohnungsmarktberichtes zeigen, dass alle Akteure am Wohnungsmarkt vor großen Herausforderungen stehen: zu wenig bezahlbarer Wohnraum in den Ballungszentren, strukturelle Leerstände in verschiedenen Regionen des Landes und

keine ausreichenden Angebote für eine älter werdende Bevölkerung. Jetzt brauchen wir mehr Neubau und weniger Regulierung“, so Carsten Ens, Sprecher des vdw. Der Verband ist der festen Überzeugung, dass ordnungspolitische Eingriffe in den Wohnungsmarkt die erforderlichen Ziele nicht erreichen werden. „Was wir benötigen, ist eine deutliche Ausweitung der öffentlichen Förderung: mehr bezahlbarer Wohnraum in Ballungsräumen, generationsgerechte Wohnungen für Familien und ältere Menschen, nachhaltige Unterbringung und Integration von Migrantinnen, so Carsten Ens. „Mit der Neukonzeptionierung der Wohnraumförderung hat das Land einen sehr erfolgreichen Schritt unternommen. Auf diesem Weg müssen wir gemeinsam weitergehen.“

(ens/könschi) ■

## „Für Zukunftsfähige Städte mit Gesicht und Seele“ – Verbandstag der sächsischen Wohnungswirtschaft

Radebeul – Am 8. Juli 2015 fand der 29. Verbandstag des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vdw) Sachsen in Radebeul statt. Unter der Vielzahl der geladenen Gäste konnte der vdw Sachsen zahlreiche Geschäftsführer und weitere Vertreter aus den Mitgliedsunternehmen begrüßen.



Familienfoto zum Verbandstag des vdw Sachsen

Die Tagesordnung für den Verbandstag versprach viele interessante Punkte. Unter anderem wurden ein neuer Verbandsausschuss und die Delegierten zum GdW-Verbandstag gewählt. Indes begrüßte **Rainer Seifert**, Verbandsdirektor des vdw Sachsen, die Teilnehmer und Ehrengäste und stellte den Bericht des Verbandsvorstandes, die Fachausschüsse und das Seminarprogramm vor. Er sprach außerdem zur aktuellen Imagekampagne „Wir geben Städten Gesicht und Seele“ und verwies auf das Integrationsnetzwerk „Ankunft-Zukunft“.

Im Folgenden berichtete **Simone Kalew**, Geschäftsführerin der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. Chemnitz, über die Arbeit des Verbandsausschusses in den letzten Monaten. Im Anschluss richtete **Axel Gedaschko** Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, ein Grußwort an alle Teilnehmer und informierte unter anderem über die aktuelle

Arbeit des GdW auf Bundesebene.

Mit der Beendigung des Verbandstages sollte später auch der neue Verbandsvorstand seine Arbeit offiziell aufnehmen können. Dieser wurde bereits im Mai 2015 gewählt. Rainer Seifert gratulierte dem neu gewählten Vorstand und bedankte sich zugleich bei **Margitta Faßl**, Geschäftsführerin der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda, und **Jutta Vetterlein**, Geschäftsführerin der Grimmaer Wohnungs- und Baugesellschaft mbH a. D., die nicht noch einmal zur Wahl angetreten und aus dem Vorstand ausgeschieden sind.

Das Ende des Verbandstages wartete mit einer kleinen Überraschung für Dr. **Regine Rohark** auf. Die ehemalige Chefin der Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH und Mitglied des Präsidiums sowie Vorstandes des GdW wurde für ihre langjährige Arbeit geehrt. Rainer Seifert und Axel Gedaschko sprachen Dankesworte und überreichten ihr die GdW-Ehrennadel in Gold.



Fotos: hschulze/fab-media.de

vdw-Verbandsdirektor Rainer Seifert (Mitte) und GdW-Präsident Axel Gedaschko verliehen der ehemaligen Chefin der Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Dr. Regine Rohark, die GdW-Ehrennadel in Gold.

Damit wurde der offizielle Teil des Verbandstages beendet. Zum späteren Abend fanden sich alle Gäste wieder zusammen um den Tag bei Sommerwetter, gutem Essen und Jazz-Musik ausklingen zu lassen. (hess/könlschi) ■

## „Basketball-Profis NINERS geben Chemnitz Gesicht und Seele“



Die Chemnitzer Basketball-Profis der NINERS vor einem Wohngebäude der CAWG

„Auf diesem Kampagnen-Motiv sind die Basketball-Profis der NINERS aus Chemnitz zu sehen, die durch die Chemnitzer Allgemeine Wohnungs-

baugenossenschaft eG (CAWG) gesponsert werden. Die CAWG ist Mitglied im vdw Sachsen. Insgesamt unterstützen die Unternehmen der sächsischen Wohnungswirtschaft mehr als 1.000 Sport- und Kulturvereine in Sachsen. Das Fotoshooting mit den ProA-Basketballern der NINERS Chemnitz fand in der Saison 2014/2015 statt und hat den Beteiligten sichtlich Spaß gemacht. Das Team der NINERS spielt in der zweithöchsten deutschen Spielklasse und ist in der Stadt Chemnitz sehr bekannt und beliebt. Mit durchschnittlich 2.000 Besuchern pro Spiel ist der Club die klare Nr.1 in der sächsischen Basketball-Landschaft. Das Team setzt sich zusammen aus jungen Chemnitzer „Eigengewäch-

sen“ und erfahrenen internationalen Spielern. Die CAWG unterstützt den Club seit über 10 Jahren. Seit sieben Jahren wohnt auch das gesamte Team in mittlerweile 12 Wohnungen der CAWG, was mit dem Kampagnenmotiv auch lebhaft zum Ausdruck kommt. Wir wünschen unseren Spielern, die gleichzeitig auch unsere Mieter sind, für die kommende Saison 2015/2016 alles Gute“, so Dr. **Thomas Hesse**, Marketingreferent des vdw Sachsen, und **Daniel Pfaff**, Marketingleiter der CAWG. ■

➔ Alle Infos zur Kampagne finden Sie unter [www.wir-sind-das.de](http://www.wir-sind-das.de)

## Wohnungswirtschaftliche Prozesse besser steuern

19. August 2015, Bochum

Die Kosten- und Leistungsrechnung ist in der Wohnungswirtschaft im Unterschied zu anderen Branchen eher schwach ausgeprägt. Dabei können die klassischen Instrumente der Kosten- und Leistungsrechnung sehr nützlich sein, um wohnungswirtschaftliche Prozesse zu steuern. In diesem Seminar erfahren die Teilnehmer, wie sie diese Prozesse steuern können.

Weitere Infos: **EBZ, Bettina Mannel, Telefon: 0234/9447 510, E-Mail: b.mannel@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de**

## Berufsschullehrertagung 2015 in Berlin

17. + 18. September 2015, Berlin

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und seine Mitgliedsverbände führen 2015 wieder eine Fachtagung für Berufsschullehrer in der Immobilienwirtschaft durch, bei der zukunftsweisende Lehr- und Lerninhalte diskutiert werden. Gastgeber sind in diesem Jahr der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) gemeinsam mit der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft, Berlin. Maren Kern, Vorstandsmitglied des BBU, und Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des GdW, werden zum Einstieg die aktuelle politische Situation in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft darstellen. Es folgen Impulsvorträge und in Workshops werden handlungsorientierter Unterrichtsmodule entwickelt. In diesem Jahr geht es um die Themenbereiche Smart Living/ Vernetztes Wohnen und Smart Learning/ Digitale Medien. Am zweiten Veranstaltungstag stehen Exkursionen zu prägenden Projekten der Berliner Wohnungswirtschaft auf dem Programm.

Weitere Infos: **BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, Christine Preuß, E-Mail: christine.preuss@bbu.de**

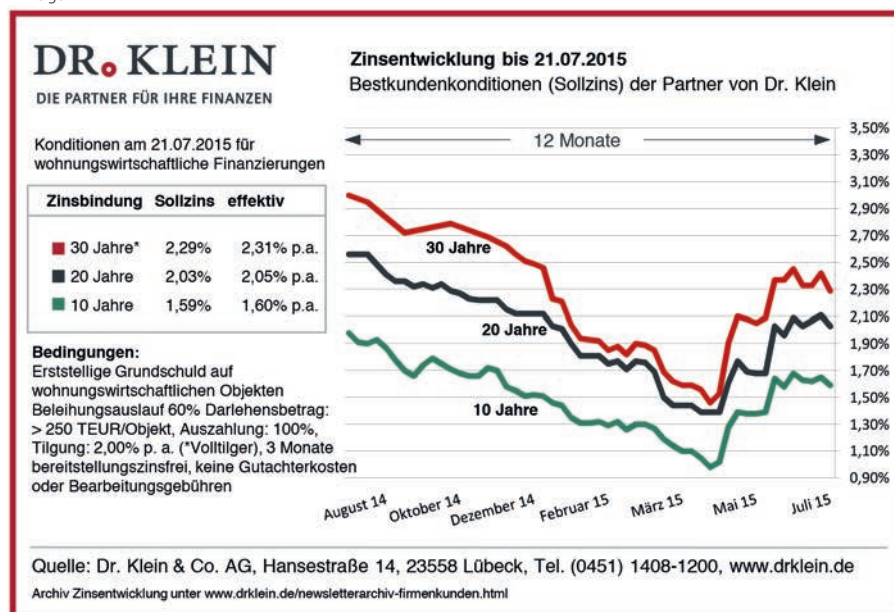
## PERSÖNLICHES

**Jürgen Gnewuch** feierte am 15. Juli 2015 seinen 60. Geburtstag. Herr Gnewuch ist Leiter der Steuerabteilung des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen und Vorsitzender des Fachausschusses Steuern des GdW.

Wir gratulieren Dr. **Thomas Krebs**, der am 21. Juli 2015 sein 50. Lebensjahr vollendet hat. Dr. Krebs ist Vorstand der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg und Delegierter zum GdW-Verbandstag.

**Heinrich Sonsalla** feierte ebenfalls am 21. Juli 2015 seinen Geburtstag – er wurde an diesem Tag 65 Jahre alt. Herr Sonsalla ist Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Mitglied im GdW-Verbandsrat sowie in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen.

Anzeige



## IMPRESSUM

## 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  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg  
Tel. 040 520103-0  
Fax 040 520103-12

Aboverwaltung:  
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249  
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446  
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:

115 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.

## Sommertour des GdW-Präsidenten: Auftakt in Berlin und Brandenburg



Quelle: BBU

Besichtigung des Projekts „Regenbogensiedlung“ der Wohnbauten Schwedt GmbH

Am 13. Juli 2015 ging es los – der Besuch der Pankower Gärten in Berlin, als Beispielprojekt der Neubauoffensive der GESO-BAU, war die erste Etappe der diesjährigen Sommerreise des GdW-Präsidenten Axel Gedaschko.

Gemeinsam mit Maren Kern, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), folgten Besichtigungen der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte. Exkursionen zum Bornstedter Feld, wo die ProPotsdam sozialpolitische Verantwortung und Neubau verbindet, und zum Projekt Südlicht 11 der gemeinnützigen Baugenossenschaft Steglitz rundeten den ersten Tag ab. Der folgende Tag führte Gedaschko in die brandenburgischen Stadt Schwedt. Dort besichtigte der GdW-Chef das Lin-

denquartier, die Kranichsiedlung (beide WOBAG Schwedt) und die Regenbogensiedlung (Wohnbauten Schwedt). Die nächsten Stationen der Sommerreise: Sachsen und Bayern. (kön/schi) ■

➔ Weitere Fotos folgen in den kommenden Ausgaben der wi

## Recht so

### Fristlose Kündigung bei Nichtzahlung aus Nebenkostenabrechnung

Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 20. Februar 2015 (Az.: 63 S 202/14) entschieden, dass es sich auch bei Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen um Mietzahlungen handelt, deren Nichtzahlung eine Verletzung der dem Mieter obliegenden Hauptvertragspflichten darstellt. Bei einer Rückstandshöhe, welche den Betrag von zwei Monatsmieten deutlich übersteige und mehr als einen Monat andauere, sei auch von einer hinreichenden

Erheblichkeit der Pflichtverletzung auszugehen, um eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund zu rechtfertigen. Das Gericht meint, dass auch wenn Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen keine laufende Zahlungen im Sinne von § 553 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sind, es sich gleich wohl um Mietzahlungen und damit um eine Hauptzahlungspflicht des Mieters handeln würde, deren Nichtzahlung eine Verletzung der dem Mieter oblie-

genden Vertragspflichten darstelle. Im zu beurteilendem Sachverhalt hatte der Vermieter den Mieter aufgefordert, den Saldo aus einer Betriebskostenabrechnung nachzuzahlen. Sämtliche Fristen verstrichen. Der Mieter reagierte nicht. Das Landgericht entschied, dass insofern die außerordentliche Kündigung zulässig war. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„In der Rechtsprechung ist umstritten, ob Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen eine Kündigung nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3a BGB rechtfertigen kann. Nach dieser Vorschrift liegt nämlich ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung insbesondere dann vor, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Mieter oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Die wohl herrschende Meinung meint, dass hier nicht der Rückgriff auf diese Vorschrift möglich ist, sondern auf die generelle Regelung in Absatz 1. Danach kann eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund dann erfolgen, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter anderem bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Da im vorliegenden Fall der Nachzahlungsbetrag bei mehr als zwei Monatsmieten lag und der Mieter auf entsprechende Zahlungsaufforderungen überhaupt nicht reagiert hat, erscheint jedenfalls die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund vertretbar. Unabhängig von der streitentscheidenden Norm sind auch bei Vorliegen eines Regelbeispiels auch die Umstände des Einzelfalls immer zu berücksichtigen. Hier kann vom Mieter verlangt werden, dass er auf die Zahlungsaufforderung reagiert – zumindest in der Form, dass er die Rechtmäßigkeit der Forderung prüft. Hier gilt § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB, wonach Einwände gegen die Abrechnung dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen sind. Nichts zu tun ist hier jedoch kein Weg des vernünftigen Miteinanders zwischen Vermieter und Mieter.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHL DER WOCHE

# 10

mal mehr Flüchtlinge aus der Ukraine haben 2014 im Vergleich zum Vorjahr in der Europäischen Union (EU) Schutz gesucht. Die Zahl der Asylsuchenden aus diesem osteuropäischen Land ist auf über 14.000 gestiegen. Wichtigstes Zielland war 2014 Deutschland, wo 2.700 beziehungsweise knapp ein Fünftel der Anträge gestellt wurden. Ungeachtet des starken Anstiegs suchte in der EU damit nur ein Bruchteil der Ukrainer Schutz, die sich auf der Flucht befanden. Das Flüchtlingshilfswerk der Vereinten Nationen UNHCR schätzt, dass seit Beginn der bewaffneten Auseinandersetzungen im Osten der Ukraine im Frühjahr 2014 über eine Millionen Ukrainer ihr Zuhause verlassen haben: 800.000 lebten als Binnenflüchtlinge im eigenen Land, mehr als 200.000 waren in der Russischen Föderation als Flüchtlinge beziehungsweise Asylsuchende registriert. ■

Matr.Nr. 06505-5384