

## Inhalt

**3 Integrationspreis 2017:** Eine hochkarätige Fachjury hat unter dem Vorsitz des ZDF-Fernsehmoderators Mitri Sirin 12 Projekte in zwei Kategorien für den Preis nominiert.

**4 Wohnungsbau:** Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Deutschland ist im Jahr 2016 zwar um 66.700 gestiegen, der benötigte Wohnungsbau-Boom bleibt aber noch aus.

**5 Statistik:** Stabile und günstige Mieten, Rekordinvestitionen und ein bedeutender Wirtschaftsfaktor im Freistaat – Die Wohnungswirtschaft in Sachsen zieht Bilanz.

## Alle Partner im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen setzen Zusammenarbeit fort

Berlin – Im November vergangenen Jahres hatten die immobilienwirtschaftlichen Verbände ihr Mitwirken im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen auf Eis gelegt. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hatte kritisiert, dass die Folgen der Klimaschutzvorgaben für den Gebäudesektor im damals von der Bundesregierung beschlossenen Klimaschutzplan 2050 noch nicht kalkuliert seien. In konstruktiven Gesprächen haben sich jetzt das Bundesbauministerium und die Verbände darauf geeinigt, in den kommenden Monaten und Jahren Maßnahmen zu entwickeln, die sowohl dem Klimaschutz als auch dem bezahlbare Wohnen und Bauen gerecht werden.



Die Eiszeit ist vorbei, Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen arbeitet wieder – Die Bündnispartner gemeinsam mit Bundesbauministerin Hendricks bei der Auftaktveranstaltung Ende 2015.

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW beteiligt sich gemeinsam mit den anderen Verbänden der BID sowie Haus und Grund wieder am Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesbauministeriums. „Wir haben eine gemeinsame Grundlage erarbeitet, anhand derer wir die Konflikte zwischen der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum und der Klimaschutzpolitik bearbeiten

wollen“, erklärte GdW-Präsident **Axel Gedaschko** dazu. Kernstück dieser Vereinbarung ist, dass klimapolitisch begründete Investitionen für Mieter und Selbstnutzer der Gebäude sozial ausgewogen bleiben müssen und für die Eigentümer nicht unwirtschaftlich sein dürfen. Dazu müssen die steigenden klimapolitischen Anforderungen erkennbar mit neuen Werkzeugen

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Personalmangel bei Bauämtern

Die Arbeit in Deutschlands Bauämtern verteilt sich auf immer weniger Mitarbeiter, berichtet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW). Demnach ist die Zahl der Beschäftigten, die Bauanträge prüfen und städtische Bauten planen, von 1991 bis 2011 um etwa 35 Prozent zurückgegangen. Das schreibt die *Süddeutsche Zeitung* in ihrer Ausgabe vom 15. März 2017. Bis 2015 wurden weitere neun Prozent des Personals abgebaut. Das hat auch Auswirkungen auf den Wohnungsbau: Es kann lange dauern, bis Baugenehmigungen erteilt werden. (wi)

### Bündnis für Wohnen in Brandenburg gegründet

Brandenburgs Ministerin für Infrastruktur und Landesplanung, Kathrin Schneider, hat am 16. März gemeinsam mit BBU-Vorstand Maren Kern und weiteren Vertreterinnen und Vertretern von Fach- und Kommunalverbänden das „Bündnis für Wohnen im Land Brandenburg“ unterzeichnet. (wi)

### 17 Prozent der Unternehmen nutzten 2016 Cloud Computing

Im Jahr 2016 nutzten 17 Prozent der Unternehmen in Deutschland mit mindestens 10 Beschäftigten kostenpflichtige IT-Dienste über Cloud Computing. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, entsprach dies einem Anstieg um 5 Prozentpunkte im Vergleich zum Jahr 2014. Cloud Computing bedeutet, dass über das Internet IT-Dienste bedarfsgerecht bereitgestellt werden. (wi)

## Wohnungswirtschaft unterstützt die Wirtschaftsinitiative Smart Living

**Frankfurt – Mehrere Verbände und Unternehmen haben am 14. März 2017 auf der internationalen Leitmesse ISH für Sanitär, Heizung und Klima in Frankfurt die neue Wirtschaftsinitiative Smart Living gegründet. „Viele Wohnungsunternehmen nutzen bereits technische Assistenzsysteme und Smart-Home-Anwendungen, um Mietern mehr Selbständigkeit und einen besseren Wohnkomfort in ihrem Zuhause ermöglichen“, betonte in Frankfurt Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Der GdW zählt zu den Gründungsmitgliedern der Wirtschaftsinitiative.**

Die Wirtschaftsinitiative will Deutschland zu einem Leitmarkt für ein Vernetztes Wohnen bei Miete und Eigentum machen. Das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) wird eine unabhängige Geschäftsstelle als zentralen Ansprechpartner für alle Akteure einrichten. Sie soll zur Verknüpfung der verschiedenen Branchen beitragen und für einen kurzen Draht zwischen Wirtschaft und Politik sorgen. Staatssekretär Machnig erklärte dazu: „Die Gründung der Wirtschaftsinitiative Smart Living ist ein wichtiger Schritt hin zu einer branchenübergreifenden Zusammenarbeit in diesem Zukunftsmarkt. Wir müssen die Innovationsdynamik bei Smart Living-Technolo-

gien steigern, wenn wir vorne mit dabei sein wollen.“

Die Wohnungswirtschaft setzt darauf, gemeinsam mit anderen Akteuren das Thema zum Beispiel durch aktive Informationsarbeit mehr in die Köpfe der Menschen bringen. Denn noch immer fehlt Mietern, aber auch vielen Wohnungsunternehmen, ein echter Marktüberblick bis hin zu der Frage: Was ist Smart Living? „Für die Immobilienbranche ist Smart Home oder Smart Living ein wichtiger Baustein des Gesamtthemas Digitalisierung. Wir wollen die Prozesse bei der Vermietung, der Bestandsbewirtschaftung und der Mieter-

kommunikation durch Digitalisierung weiter verbessern“, so Esser. (burk) ■

➔ **Mehr Informationen zur Smart Living Initiative gibt es hier:**  
<https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2017/20170314-machnig-begruesst-smart-living.html>



### ➔ Fortsetzung von Seite 1

zur immobilienwirtschaftlichen Umsetzung kombiniert werden. Das setzt auch eine breite Veränderungsbereitschaft auf allen Seiten voraus, die weite gesellschaftliche, politische und wirtschaftliche Kreise einbeziehen muss. „Nur unter Einhaltung dieser Prämisse werden wir mit der gemeinsamen Arbeit weiter voran kommen“, so der GdW-Präsident.

Bundesbauministerin **Barbara Hendricks** begrüßt die Einigung: „Es ist eine gute Nachricht, dass alle Bündnispartner wieder an Bord sind! Im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen arbeiten alle am Wohnungsbau Beteiligten seit 2014 erfolgreich zusammen. Wir haben gemeinsam die Wende auf dem Wohnungsmarkt geschafft. Diese Erfolgsgeschichte können wir nun fortschreiben – auch über die Bundestagswahl hinaus. In dieser Legislaturperiode werden wir mehr als eine Million Wohnungen fertigstellen. Die Zahl der Baugenehmigungen ist so hoch wie seit vielen Jahren nicht. Auf den Baustellen brummt es und die Zahl der Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft steigt stetig an. Unsere Wohnungsbauoffensive hat wichtige und richtige Impulse gegeben, um die dringend benötigten Wohnungen auch im bezahlbaren Segment zu bauen. Obendrein haben wir uns zur richtigen Zeit zusammengesetzt, um auch die Integration der vielen Flüchtlinge in unserem Land voranzubringen. Dass der Gebäudebestand bis 2050 nahezu klimaneutral sein muss, wird von Niemandem angezweifelt. Den Weg dahin beschreiten wir nun in einer Innovations-

partnerschaft wieder gemeinsam. Ich freue mich sehr, dass wir uns darauf verständigt haben, in den kommenden Monaten Maßnahmen zu entwickeln, mit denen wir den Anforderungen an den Klimaschutz und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gleichermaßen gerecht werden.“

**Andreas Ibel**, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) erklärte dazu: „Bezahlbares Wohnen und Bauen ist ein zentraler Faktor für den sozialen Frieden und einen attraktiven Wirtschaftsstandort Deutschland. Im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat die BID in intensiver, vertrauensvoller Zusammenarbeit mit dem Bundesbauministerium Empfehlungen für mehr bezahlbaren Neubau erarbeitet. Auf dieser Vertrauensgrundlage wollen wir auftretende Zielkonflikte zwischen der Klimaschutzpolitik und der Wohnungs- und Immobilienpolitik auflösen. Wir haben das Bündnis auf eine neue Arbeitsgrundlage gestellt und den Weg für eine langfristige gemeinsame Zusammenarbeit über die Bundestagswahl hinaus abgesteckt. Im Rahmen einer Innovationspartnerschaft werden wir innovative, wirtschaftliche Ansätze für eine technologieoffene Minderung von Treibhausgasen entwickeln. Dabei wurde auch festgelegt, dass eine sozialverträgliche Klimaschutzpolitik immer eine aktive Förderpolitik und steuerliche Anreize mitbedenken muss. Hierzu werden geeignete Förderinstrumente geprüft und bedarfsgerecht alternative Finanzierungs- und Fördermodelle entwickelt. Darüber hinaus werden wir gemeinsame For-

schungs- und Innovationsprojekte auf den Weg bringen.“

**Kai Warnecke**, Präsident des Eigentümerverbandes Haus & Grund Deutschland: „Haus & Grund strebt eine langfristige Partnerschaft mit der Bundesregierung an, um Klimaschutz und bezahlbares Wohnen und Bauen sinnvoll miteinander zu verbinden. Uns ist es wichtig, dass die Politik auch die Bedürfnisse der Eigentümer und Bewohner der Gebäude im Blick behält. Daher freuen wir uns, dass Haus & Grund und die übrigen immobilienwirtschaftlichen Verbände gemeinsam mit dem BMUB in den kommenden Monaten Maßnahmen erarbeiten werden, die beiden Zielen – Klimaschutz und bezahlbares Wohnen – gerecht werden.“

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen führt Bund, Länder, Kommunen, Wohnungs- und Bauwirtschaft, den Deutschen Mieterbund, Gewerkschaften sowie weitere gesellschaftlich relevante Akteure zusammen, um die Herausforderungen am Wohnungsmarkt zu bewältigen. Ziel ist es, gemeinsam die Voraussetzungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität, vorzugsweise im bezahlbaren Marktsegment, zu verbessern und das Wohnungsangebot in den Ballungsgebieten mit Wohnraummangel zu erweitern. (burk/schr) ■

➔ **Weitere Informationen zum Bündnis und zur Wohnungsbauoffensive finden Sie unter folgendem Link:**  
<http://www.bmub.bund.de/buendnis-wohnen/>

## Integrationspreis 2017 – Zusammenleben mit neuen Nachbarn: Die Nominierten stehen fest!

Berlin – Der „Integrationspreis 2017“ zeichnet hervorragende Projekte aus, die in den Wohnquartieren Voraussetzungen dafür schaffen, dass lebendige Nachbarschaften erhalten, Ausgrenzung vermieden und Integration unterstützt wird. Die 11-köpfige Fachjury hat unter dem Vorsitz des ZDF-Fernsehmoderators Mitri Sirin jetzt aus dem großen Feld der qualitätsvollen Bewerbungen die besten Projekte ausgewählt.



Die Jury war beeindruckt von der Qualität und Vielfalt der vielen eingereichten Projekte. „Die Auswahl ist uns nicht leichtgefallen. Die eingereichten Projekte und Initiativen sind hervorragende Beispiele dafür, wie Konflikte innerhalb von Nachbarschaften begegnet werden kann. So kann Integration gelingen!“, so die Einschätzung des Juryvorsitzenden Mitri Sirin. 12 vorbildliche Projekte in zwei Kategorien haben es nun auf die Nominierungsliste geschafft. Wer den Integrationspreis in den beiden Kategorien ‚Netzwerk‘ und ‚Nachbarschaft‘ mit nach Hause nehmen darf, wird auf der Preisverleihung am 13. Juni 2017 in Hamburg bekannt gegeben.

Der Integrationspreis 2017 ist eine Gemeinschaftsinitiative des Deutschen Städtetages, des AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverbandes,

*Freuten sich über die vielen hervorragenden Projekte – Die Mitglieder der Jury zum Integrationspreis um Mitri Sirin (ZDF) und GdW-Präsident Axel Gedaschko.*



Foto: Tina Merkau

des, des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und des Deutschen Mieterbundes im Rahmen der Sozialen Stadt. Er findet unter dem Motto „Zusammenleben mit neuen Nachbarn“ mit Unterstützung des Bundesministeriums für Umwelt, Natur-

schutz, Bau und Reaktorsicherheit statt.

Seien Sie dabei, wenn die Nominierten und die Preisträger am 13. Juni 2017 in Hamburg geehrt werden! Alle Infos dazu in Kürze unter <http://www.preis-soziale-stadt.de/integrationspreis> sowie [www.gdw.de](http://www.gdw.de) (hung/burk) ■

### Die Nominierten sind:

#### Kategorie: Netzwerke

- **Willkommenskultur über Orts-  
grenzen hinweg in Berkenthin**  
Netzwerk von Ehrenamtlichen und Verwaltung im ländlichen Raum  
Einreicher: Runder Tisch für Willkommenskultur und Gemeinde Berkenthin
- **ABCami – Alphabetisierung und  
Grundbildung an Moscheen**  
Alphabetisierungskurse in Deutsch und in Muttersprachen  
Einreicher: Gesellschaft für interkulturelles Zusammenleben e.V.
- **Pro wohnen international in Köln**  
Niedrigschwellige Integrationsarbeit mit Kindern und Jugendlichen aus verschiedenen Kulturen  
Einreicher: Internationaler Verein für Frieden und Gerechtigkeit – Pro Humanitate e.V.
- **Offen.bunt.anders – für ein offenes  
und vielfältiges Gräfenhainichen**  
Interessengemeinschaft unterstützt Geflüchtete, um Kontakte zu Einheimischen aufzubauen und Vorurteile zu beseitigen

Einreicher: Interessengemeinschaft der Volkssolidarität Gräfenhainichen

#### • **Zusammenleben mit neuen Nachbarn in Rheinsberg**

Netzwerk zur Förderung eines friedlichen Zusammenlebens durch Vermittlung von Wohnung und Begleitung im Alltag

Einreicher: Rheinsberger Wohnungsgesellschaft mbH

#### • **Wohnbrücke Hamburg**

Private Vermieter helfen bei der Unterbringung und Integration Geflüchteter  
Einreicher: Stiftung Wohnbrücke Hamburg

#### Kategorie: Nachbarschaften

#### • **Tauchen im Schulsportunterricht**

Vermittlung von sozialen Kompetenzen über den Sport hinaus

Einreicher: Kepler-Schule, Berlin-Neukölln

#### • **Flüchtlingen ein Gesicht geben**

Ein Projekt von jungen Flüchtlingen für junge Flüchtlinge

Einreicher: AWO Arbeiterwohlfahrt Hochsauerland/ Soest

#### • **Betreuung von Asylbewerbern – von der Ankunft bis zur ersten eigenen Wohnung**

Umfassende Kooperation zwischen Stadt und Wohnungsgenossenschaft  
Einreicher: BSG-Allgäu Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG

#### • **Offene Nachbarschaftswerkstatt**

Werkstatt trägt als Qualifikations- und Begegnungsraum zur Quartiersentwicklung und Arbeitsmarktintegration bildungsferner junger Erwachsener bei  
Einreicher: Initiative für Kinder-, Jugend- und Gemeinwesenarbeit e.V. Marburg

#### • **Zusammenleben ist machbar – Herr Nachbar**

Von Willkommenskultur zur Teilhabe von Flüchtlingen in Bremen-Lüssum  
Einreicher: Haus der Zukunft e.V. Bremen

#### • **Der Frankfurter Weg**

Dezentrale Unterbringung und Integration in der Nachbarschaft  
Einreicher: Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH



## Baugenehmigungen steigen weiter – benötigter Wohnungsbau-Boom bleibt aber noch aus

Berlin – „Die Zahl der genehmigten Wohnungen steigt seit geraumer Zeit, das ist ein positiver Trend. Dennoch dürfen die Zuwächse über eines nicht hinwegtäuschen: Die Zahl der Baugenehmigungen reicht immer noch nicht aus, um den Bedarf von jährlich 400.000 neuen Wohnungen gerade in den wachsenden Ballungsräumen zu decken“, erklärte Axel Gedaschko Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu den heute veröffentlichten Baugenehmigungszahlen des Statistischen Bundesamtes. Denn: „Genehmigt ist noch lange nicht gebaut. Bislang bleibt die Zahl der dann tatsächlich auch fertiggestellten Wohnungen deutlich hinter den Erwartungen zurück. Von einem Wohnungsbau-Boom kann man daher noch nicht sprechen“, so der GdW-Chef. Hinzu komme, dass mehr als ein Viertel des Zuwachses durch die starke Steigerung bei den Genehmigungen von Wohnheimen unter anderem für Flüchtlingsunterkünfte resultiere. Diese tragen aber nicht zu einer dauerhaften Entlastung auf den regulären Wohnungsmärkten bei.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurde im Jahr 2016 in Deutschland der Bau von insgesamt 375.400 Wohnungen genehmigt. Das sind 21,6 Prozent oder rund 66.700 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als im Jahr 2015. Von den im Jahr 2016 genehmigten Wohnungen waren 316.600 Neubauwohnungen in Wohngebäuden. Prozentual am stärksten stiegen die Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen mit +109,7 Prozent beziehungsweise 13.100 Wohnungen. Zu dieser Kategorie zählen unter anderem Flüchtlingsunterkünfte.

„Die Politik muss vom Erkenntnismodus nun endlich in den Entscheidungsmodus umschalten“, forderte Gedaschko. „Dies richtet sich insbesondere an die vielen

Stadträte. Denn eines fehlt ganz besonders: bezahlbares Bauland.“ Mit einer immer weiter steigenden Auflagenflut und fehlenden Anreizen für den Wohnungsbau Sorge die Politik zudem dafür, dass die Dynamik beim Wohnungsbau nicht genug in Gang komme. Darüber hinaus warnte der GdW-Chef, dass Wohnen nicht zum Wahlkampfspielball werden dürfe. „Hohe Baukosten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen in Kombination mit Diskussionen um enge mietrechtliche Regulierungen führen dazu, dass die Neubautätigkeit nicht ausreichend an Fahrt aufnehmen kann. Zudem wächst der Bauüberhang. Das heißt, immer weniger Wohnungen werden zügig fertiggestellt – die meisten davon auch noch im hochpreisigen Segment. Grund für die mangelnden

Fertigstellungen sind auch zunehmende Streitigkeiten im Planungsprozess, die den Neubau verzögern.

„Was der Wohnungsbau dringender denn je braucht, sind wirksame Anreize“, erklärte Gedaschko. Es müssen mehr Bauflächen zur Verfügung gestellt und durch die Kommunen verstärkt nach Konzeptqualität vergeben werden. Neben einem Stopp der Preisspirale insbesondere bei der Grunderwerbsteuer ist zudem eine Erhöhung der linearen Abschreibung für Abnutzung von 2 auf mindestens 3 Prozent notwendig. „Sollte sich hier nicht zügig etwas ändern, werden die Neubauzahlen trotz des vermeintlichen Anstiegs bei weitem nicht an das heranreichen, was eigentlich gebraucht wird“, so der GdW-Chef. (burk) ■

## AUS DEN VERBÄNDEN

### „Tiny Houses“, „Regelungs-Schrott“ und große Architekten: Die 11. BBU-Neubautagung

Berlin – Wachstum und Zuzug zukunftsgerecht bewältigen: Vor dieser enormen Herausforderung stehen Berlin und Potsdam, aber auch immer mehr weitere Brandenburger Städte. Nachdem der Neubau vor allem in den letzten zwei Jahren deutlich an Fahrt aufgenommen hat, stellt sich nun immer stärker die Frage nach einer dauerhaft bedarfsgerechten Gestaltung neuer Quartiere. Auf seiner 11. Neubautagung am 14. März 2017 stellte der BBU deshalb „Dichte und Urbanität“ in den Mittelpunkt.



Begehrt: Das „Tiny House“ der Hilfswerksiedlung war ein Besucher-Magnet

den Blick zu nehmen und Neubauplanungen auch auf zukünftige Bedarfe hin auszurichten.

#### Auf der Suche nach der richtigen Mischung

Was aber ist hierbei der richtige Weg? Was ist ausschlaggebend für die Akzeptanz von Dichte, wie entstehen Urbanität und gute Nachbarschaften? Was können neue Bau- und Grundrisstypen für die Zukunft sein? Diesen und weiteren Fragen ging der BBU, gemeinsam mit rund 160 Gästen aus Wohnungswirtschaft, Politik und Partnerunternehmen auf seiner 11. Neubautagung in Berlin nach.

Nach einer Einführung von BBU-Vorstand  
Weiter auf Seite 5 ➔

Denn längst geht es nicht mehr nur um ausreichend bezahlbare Wohnungen, sondern auch um die Fragen nach Flächenverbrauch, einer sinnvollen Nutzungsmischung und dem Mitwachsen der städtischen Inf-

rastruktur. Was und wie wir heute bauen, wird das Bild unserer Wohnungsbestände und damit unserer Städte für die nächsten hundert Jahre mitdefinieren. Es gilt dabei also, sich ändernde Lebensentwürfe mit in

➔ Fortsetzung von Seite 4

Maren Kern, die sich für Augenmaß und Realismus bei den staatlichen Auflagen und der Nachverdichtung sowie für eine Wohnkosten-Folgenabschätzung aussprach, hielt Berlins Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, ein Grußwort. Sie unterstrich, dass Neubau in Berlin das Gebot der Stunde bleibe. Für die Akzeptanz von Neubau sei allerdings notwendig, dass stets auch sein Nutzen für die jeweiligen Nachbarschaften und Anwohner dargestellt werde.

### Mit Leidenschaft für eine moderne Baunutzungsverordnung

Zeitgemäße Stadtplanung und zukunftsfähiges Bauen standen dann im Fokus des Vortrags des Hamburger Oberbaudirektors, Prof. Dipl.-Ing. Jörn Walter, der engagiert dafür plädierte, sich „endlich des Regelungs-Schrotts“ der letzten Jahrzehnte zu entledigen und eine stärkere Vermischung von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Der Hamburger Hafen und die gegenüberliegende Hafencity seien das beste Beispiel dafür, wie attraktiv die Nähe von Arbeitsplätzen und lebenswerten Quartieren sein kann.

WBM-Geschäftsführer Jan Robert Kowa-

lewski stellte das umfangreiche Bestandserweiterungsprogramm vor, das die Berliner Wohnungsbaugesellschaft stets mit Partizipation verbinde. Hier spiele vor allem das Wohnumfeld des Neubaus eine entscheidende Rolle für die Akzeptanz der Anwohner. Der Neubauleiter der Deutsche Wohnen, Klaus Zahn, ging vor allem auf Nachhaltigkeit als Denkprinzip für den Neubau ein. So müssten die positiven Wirkungslinien der Berliner Bautradition von Stadtplanern wie Bruno Taut, Martin Wagner und August Endell wieder stärker in den Blick genommen werden.

### Alternative Mikrowohnen!?

Der Geschäftsführer der Hilfswerk-Siedlung, Jörn von der Lieth, plädierte dafür, beim Thema Neubau und Wohnflächenverbrauch die Grenzen im Kopf abzubauen und sich immer wieder zu fragen: Für wen bauen wir? Gerade in Zeiten von immer vielfältigeren Familienmodellen, dem verstärkten Wunsch nach urbanem Wohnen und immer weniger Bedarf z.B. nach umfangreichen Bücherschränken seien auch kleinflächige Grundrisse im Neubau gut bewohn- und vor allem auch bezahlbar.

Auf großes Interesse stieß in diesem Zusammenhang das vor dem Tagungsort aufge-



BBU-Vorstand Maren Kern bei der Eröffnung der 11. BBU-Neubautagung

stellte und von der Hilfswerk-Siedlung ermöglichte „Tiny House“: Einer mutigen Wohn-Studie des Berliner Architekten Van Bo Le-Mentzel. Der charismatische Wohn-Querdenker ließ sich dabei von der Frage leiten: Wie viel Raum kann im Neubau für eine Warmmiete von 100 Euro im Monat zur Verfügung gestellt werden? Das Ergebnis ist das „Tiny House“: Auf 6,4 Quadratmetern findet sich hier alles, was eine komplette Wohnung ausmacht. Diese kleinen Einzelwohnungen könnten auch – rund um Gemeinschaftsräume gruppiert – dank „Harry-Potter-Wänden“ zu größeren Einheiten zusammengeschlossen werden. Seine Vision: Ein mehrgeschossiges „Co-Being-House“, das nicht nur günstige Wohnungen, sondern auch Raum für gemeinschaftliches Leben und Arbeiten bietet. (ebs/str) ■

## Stabile Mieten und Rekordinvestitionen – Wohnungswirtschaft in Sachsen zieht Bilanz

**Dresden - Die Wohnungswirtschaft in Sachsen beweist ihren Wert als verlässlicher Partner für die Menschen und die Wirtschaft. Die organisierte Wohnungswirtschaft bleibt ein Garant für stabile günstige Mieten und ein bedeutender Wirtschaftsfaktor im Freistaat – das zeigt die am 14. März vorgestellte Jahresstatistik des vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.**

So betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete/Nutzungsgebühr aller im vdw Sachsen organisierten Unternehmen 2016 4,88 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und lag damit lediglich um 14 Cent bzw. rund 2,9 Prozent über dem Wert des Vorjahres (2015: 4,74 Euro/m<sup>2</sup>). „Damit befinden wir uns sowohl beim Mietpreis als auch bei dessen Anstieg weit entfernt von den Horrorszenerarien, die bei diesem Thema häufig in die Öffentlichkeit getragen werden“, erklärt Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen. Diese Aussage trifft auch auf die Metropolen Sachsens Dresden, Leipzig und Chemnitz zu, in denen die Verbandsunternehmen mit durchschnittlich 5,17 Euro/m<sup>2</sup> ebenfalls bezahlbare Mieten bieten. Der Verbandsdirektor weist zusätzlich darauf hin, dass dieser Durchschnittswert auch Modernisierung, Neubau und Neuvermietungen innerhalb des Wohnungsbestandes beinhaltet. Diese Faktoren wirken eher mietenhöhend. „Damit ist eindrucksvoll bewiesen,

dass die Debatte um zu hohen Mieten in Sachsen eher eine künstliche und an wenigen Einzelfällen aufgemachte ist und nicht die breite Realität widerspiegelt.“

Welchen Wert die Mitglieder des vdw Sachsen für die sächsische Wirtschaft haben, zeigen auch ihre Investitionen in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung. Über 331 Millionen Euro wurden 2016 für diese wichtigen Maßnahmen insgesamt ausgegeben. „Davon profitierten nicht nur die Mieter und die Kommunen, sondern auch die meist in Sachsen beheimateten Auftragnehmer“, erläutert Rainer Seifert. In 2017 planen die Unternehmen des Verbandes mit knapp 410 Millionen Euro sogar noch höhere Investitionen. „Das ist das höchste Niveau seit 15 Jahren“, berichtet der Verbandsdirektor. Sollten die aktuell vom Freistaat angestrebten Projekte im sozialen Wohnungsbau realisiert werden, würden sich die Investitionen sogar auf

eine Summe von weit über 600 Millionen Euro beziffern. Einen solchen Umfang hätte es seit der Wiedervereinigung in Sachsen noch nicht gegeben und wäre somit ein historisches Novum.

Kaum Veränderungen gab es beim Leerstand. Insgesamt standen bei den berichtenden Mitgliedsunternehmen Ende 2016 rund 29.000 Wohnungen leer. Das ist eine Quote von 9,9 Prozent. Sie sank damit gegenüber 2015 um etwa ein halbes Prozent. Der Rückbau hat auf diese Zahlen kaum noch Einfluss. Rund 640 Wohnungen wurden auf diese Weise in 2016 vom Markt genommen. Im aktuellen Jahr ist der Rückbau von weiteren etwa 600 Wohnungen geplant. „Der relativ stabile und niedrige Leerstand darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass es hier eine große Kluft zwischen den Metropolregionen und den ländlichen Gebieten in Sachsen gibt“, mahnt

Weiter auf Seite 6 ➔

# Aktueller Zahlenspiegel 3/2017

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerungsstand (Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	81.084	81.771	+0,8%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2010	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2015	2016	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	775,8	795,1	+1,2%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	73,8	76,3	+1,3%
dar.: Wohnbauten	44,2	46,6	+3,2%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	106,5	108,8	+2,2%
Mietpreisindex (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	107,2	109,2	+1,9%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	107,4	109,1	+1,6%
Altbauwohnungen	107,8	109,5	+1,6%
Neubauwohnungen	107,3	109,0	+1,6%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Wasserversorgung	109,2	111,2	+1,8%
Müllabfuhr	99,7	99,9	+0,2%
Abwasser	104,3	104,4	+0,1%
Andere Nebenkosten	112,2	114,1	+1,7%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Strom	125,1	127,1	+1,6%
Gas	107,7	104,2	-3,2%
Flüssige Brennstoffe	63,4	91,2	+43,8%
Feste Brennstoffe	109,7	112,7	+2,7%
Zentralheizung/Fernwärme	104,6	99,7	-4,7%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2015	2016	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	111,6	114,1	+2,2%
Rohbauarbeiten	110,2	112,3	+1,9%
Ausbauarbeiten	112,8	115,6	+2,5%
Baulandpreise (in EUR je qm)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2015	2016	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	149,14	150,95	+1,2%
Geschäftsgebiet	255,30	174,84	-31,5%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	320,02	177,77	-44,5%
Wohngebiet	154,21	173,57	+12,6%
Industriegebiet	39,17	52,76	+34,7%
Dorfgebiet	39,83	48,98	+23,0%
Index des Auftrageinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2015	2016	
Hoch- und Tiefbau	124,4	133,7	+7,5%
Wohnungsbau	168,9	176,1	+4,3%
Wohnungsbaugenehmigungen	Januar bis November		Veränderung gegen Vorjahr
	2015	2016	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	276.391	340.009	+23,0%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	86.637	87.458	+0,9%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	18.396	20.932	+13,8%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	122.093	155.549	+27,4%
davon: Eigentumswohnungen	63.437	74.321	+17,2%
Mietwohnungen	58.656	81.228	+38,5%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

Fortsetzung von Seite 5

Rainer Seifert an. „Wir müssen Zuwanderung auf dem Land aktiv begleiten, um den Auswirkungen der demografischen Entwicklung und des aktuellen Schwarmverhaltens der Menschen entgegenzuwirken.“

Der vdw Sachsen sieht hier viele Möglichkeiten des Engagements. „So brauchen wir zum Beispiel Neubau für hochwertige Wohnungen auch auf dem Land“, erklärt der Verbandsdirektor. „Die Ansprüche an das eigene Heim sind überall gestiegen, nicht nur in den Metropolregionen.“ Wenn es nur in den Großstädten Neubau gibt, verstärkt sich damit der Wegzug. Leerstehende Wohnungen lassen sich häufig nicht einfach an die gewachsenen Erwartungen anpassen. Da ist Neubau oft die bessere Alternative.

Grundsätzlich setzt sich der vdw Sachsen dafür ein, den Wohnraum nachhaltig und generationenübergreifend anzupassen und diesen Einsatz zu fördern. Das kann zum einen durch investive Maßnahmen wie barriere-reduzierende Investitionen sowie den Aufbau einer Infrastruktur für Assistenzsysteme oder zum anderen durch soziale und organisatorische Maßnahmen wie beispielsweise Sozialarbeiter oder Quartiersbetreuer gelingen. Um solche Vorhaben umzusetzen, soll es für die Regionen mit Mietmärkten Zuschüsse geben und in Anbietermärkten zinslose Darlehen gewährt werden.

„Darüber hinaus müssen wir dringend darauf achten, den Fokus nicht ausschließlich auf Wohnungen für Ältere und/oder Menschen mit keinem eigenen Einkommen zu richten“, erläutert Rainer Seifert. Junge Familien freuen sich ebenfalls über barrierearme oder sogar barrierefreie Ausstattung. Wer kein großes Einkommen hat, muss sich trotzdem eine attraktive Wohnung leisten können bzw. sie überhaupt geboten bekommen. „Diese Forderung gilt überall, also sowohl in den Metropolregionen als auch auf dem Land“, berichtet der Verbandsdirektor.

2016 wurde beim vdw Sachsen die Leitstelle Zuwanderung installiert. Für sächsische kleine und mittlere Unternehmen (KMU) gibt es nun eine zentrale Anlaufstelle für alle Fragen rund um Zuwanderung und Integration. Die Leitstelle Zuwanderung des vdw Sachsen hilft mit ihren beiden extra dafür beim Verband angestellten Mitarbeitern kostenfrei bei der nachhaltigen Arbeitsmarktintegration von Menschen mit Migrationshintergrund. Die Leitstelle Zuwanderung ist ein Projekt des vdw Sachsen im IQ Netzwerk Sachsen und damit Teil des Förderprogramms „Integration durch Qualifizierung (IQ)“.

(muelburk) ■



**Survival-Tipps für den Büroalltag**

3. April 2017, Bochum

Im Sekretariat erreichen einen täglich Fluten an Informationen. Hier gilt es einen kühlen Kopf zu bewahren, sich selbst zu organisieren und den Blick für das Wesentliche nicht zu verlieren. Die Teilnehmer erfahren in diesem Seminar, wie sie mit einer strukturierten Arbeitsplatzorganisation, der richtigen Prioritätensetzung und einer optimalen Tagesplanung wertvolle Zeit im Sekretariat gewinnen und ihre Vorgesetzten erfolgreich entlasten. Zur Zielgruppe gehören Mitarbeiter mit Sekretariatsaufgaben und Referenten des Geschäftsführers beziehungsweise des Vorstands.

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

**Bautechnisches Grundwissen für Nichttechniker**

4. April 2017, Berlin

Dieses Seminar behandelt die Grundlagen der Bauweisen und -typen der verschiedenen Bauzeitalter sowie die unterschiedlichen Baustoffe, Elektroinstallationen, Heizungstechnik, Fenster und Fassaden. Außerdem werden die Grundregeln der Energieeinsparung, des Brand- und Schallschutzes besprochen. Die Teilnehmer sollen lernen wie sie Defizite und Probleme feststellen und daraus Handlungserfordernisse und Problemlösungsstrategien ableiten können. Zur Zielgruppe gehören Mitarbeiter aus dem Bestandsmanagement, Verwalter und Vermieter.

**Weitere Infos:** BBA, Christoph Dormeier, Telefon: 030/23085541, E-Mail: christoph.dormeier@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

**Modernisierungsmaßnahmen: Berechnen, Erfassen, Buchen**

26. April 2017, Dresden

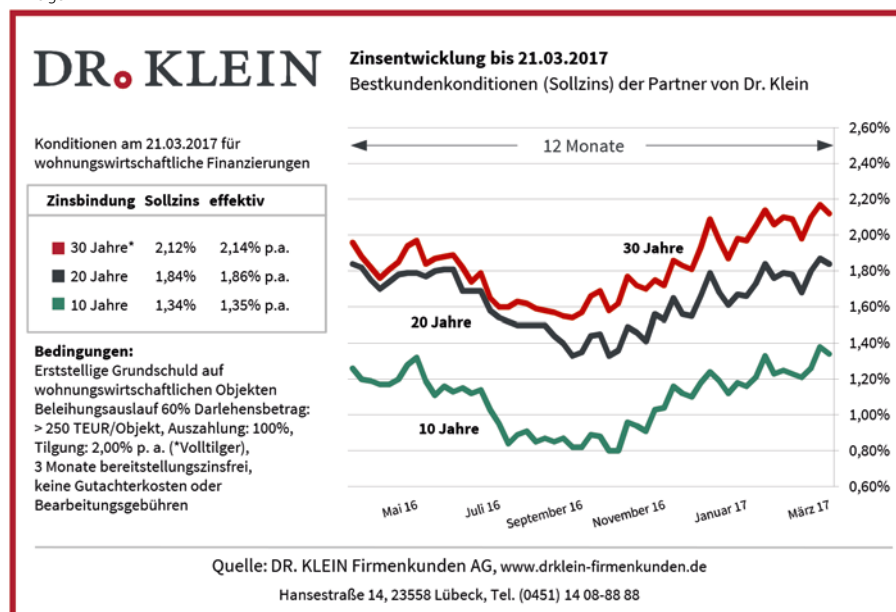
Den Immobilienbestand attraktiver zu machen, eine bessere Vermietung zu ermöglichen und so bestehendem beziehungsweise drohendem Leerstand entgegenzuwirken, das ist häufig mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen verbunden. Aber in welchem Umfang sind solche Maßnahmen wirtschaftlich vertretbar, welche handels- und steuerrechtlichen Sachverhalte sind dabei zu beachten? Antworten auf diese Fragen soll das Seminar geben. Zur Zielgruppe gehören Geschäftsführer, Controller, Techniker, Mitarbeiter des kaufmännischen Bestandsmanagements und aus dem Bereich Bauen.

**Weitere Infos:** vdw Sachsen, Dr. Thomas Hesse, Telefon: 0351/4917717, E-Mail: kommunikation@vdw-sachsen.de, Internet: www.vdw-sachsen.de

## PERSÖNLICHES

**Jens Ueberschär**, Vorstandsvorsitzender der Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft, feierte am 20. März 2017 seinen 55. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Anzeige

**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 1.1.2017.  
www.mediocenter.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:  
120,75 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 eingese-  
ndete 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.

## WohWi Talk – Die Wohnungswirtschaft im Bundestagswahlkampf



Keine politischen Experimente beim Wohnen. Deutschland braucht dringend mehr bezahlbaren Mietwohnungsbau. Bis zur Bundestagswahl im September 2017 wird die Wohnungswirtschaft jeden Monat Talk-Runden mit Politikern veranstalten. Den Auftakt bildet eine Runde zum Thema ‚Soziale Verantwortung‘. Am **27. März 2017** diskutieren dazu unter der Moderation von RBB-Moderator **André Tonn**:

- **Sylvia Jörrißen MdB**, Mitglied im Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit für die CDU/CSU-Bundestagsfraktion
- **Michael Groß MdB**, Wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion
- **Caren Lay MdB**, Wohnungspolitische Sprecherin der Bundestagsfraktion Die LINKE
- **Chris Kühn MdB**, Wohnungspolitischer Sprecher der Bundestagsfraktion Bündnis90/ Die Grünen
- **Sebastian Czaja**, Generalsekretär der Berliner FDP Fraktionsvorsitzender der FDP im Berliner Abgeordnetenhaus
- **Dr. Thomas Hain**, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt

Der GdW veröffentlicht zu jeder Diskussionsrunde ein Booklet mit den wichtigsten Fakten rund um das Hauptthema. Das Booklet ‚Soziale Verantwortung‘ steht Ihnen zum Download auf [www.wahl2017.wohnungswirtschaft.de](http://www.wahl2017.wohnungswirtschaft.de) zur Verfügung.

(burk) ■

## Recht so

### Prüfungspflicht von Härtegründen bei Eigenbedarfskündigung

Mit Urteil vom 15. März 2017 hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit der Frage befasst, in welchem Umfang sich Gerichte mit vom Mieter vorgetragene Härtegründen bei der Entscheidung über die Fortsetzung eines Mietverhältnisses nach § 574 Abs. 1 BGB auseinanderzusetzen haben. Nach dieser Vorschrift kann der Mieter der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Der Entscheidung lag eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters zugrunde. Er benötigte die Wohnung für die vierköpfige Familie des Sohnes. Hiergegen erhob der Mieter Widerspruch aufgrund persönlicher Härte. Der betagte Mieter trug hierzu vor, dass er zahlreiche gesundheitliche Einschränkungen habe und an einer beginnenden Demenz leide. Bei Verlust der Wohnung müsse er in eine Altenpflegeeinrichtung ziehen, was die noch rüstige Ehefrau ablehnte. Der BGH bemängelte, dass das Berufungsgericht es unterlassen habe, sich inhaltlich mit der zum Ausdruck gekommenen existenziellen Bedeutung der Beibehaltung der bisherigen Wohnung in der gebotenen Weise auseinander zu setzen und verwies die Angelegenheit zur Entscheidung zurück (Az.: VIII ZR 270/15). ■

### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

Der BGH führt aus, dass im Rahmen der Härtefallprüfung zunächst festzustellen ist, ob die Konsequenzen, die für den Mieter hier mit einem Umzug verbunden wären, sich deutlich über die mit einem Wohnungswechsel typischer Weise verbundenen Unannehmlichkeiten abheben. Nur dann könne ein tauglicher Härtegrund in Betracht zu kommen. Hier kritisierte der BGH, dass sich die Vorinstanz nicht ausreichend mit der vom Mieter zum Ausdruck gekommenen existenziellen Bedeutung der Beibehaltung der bisherigen Wohnung in der gebotenen Weise auseinander gesetzt habe. Gerade bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr seien die Gerichte aber verfassungsrechtlich gehalten, ihre Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage zu stellen, Beweisangeboten besonders sorgfältig nachzugehen sowie den daraus resultierenden Gefahren bei der Abwägung hinreichend Rechnung zu tragen. Auch wenn Adressat der BGH – Entscheidung zunächst die Gerichte sind, so sollten auch Vermieter sich nicht nur ein oberflächliches Bild über die vom Mieter vorgetragene Gründe machen, sondern sich sorgfältig mit den vorgetragene Härtegründen auseinandersetzen. ■



Foto: Sebastian Schobbert

### ZAHL DER WOCHE

# 23,5

Jahre beträgt die durchschnittliche weitere Lebenserwartung von 60-jährigen Männern in Frankreich. Wie das Statistische Amt der Europäischen Union mitteilte werden Menschen in Frankreich damit am ältesten. Die im EU-Vergleich niedrigste Lebenserwartung hatten 2014 die Menschen in den ehemals sozialistischen Ländern Mittel- und Osteuropas. So betrug zum Beispiel in Lettland, Bulgarien und Litauen die fernere Lebenserwartung für 60-jährige Männer 2014 noch durchschnittlich rund 17 Jahre, in Deutschland 22. In Frankreich, Italien und Spanien waren es sogar über 23 Jahre. Auch bei den Frauen wich die Lebenserwartung zum Teil deutlich voneinander ab. In Bulgarien betrug sie für 60-jährige Frauen noch 22 Lebensjahre, in Deutschland 26 Jahre. Für Französisinnen und Spanierinnen lag sie bei rund 28 Jahren. ■